



Svendborg
Kommune

Lokalplan 643

For et boligområde mellem Walkendorffsvej
og Ørbækvej



Forslagsdato: 13. august 2024

Høringsperiode start: 11. oktober 2024

Høringsperioden slut: 14. november 2024

Vedtagelsesdato:



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Om lokalplanen	4
Lokalplanens formål og indhold	6
Forhold til anden lovgivning og planlægning	11
Bestemmelser	23
Kortbilag	44
Miljøvurdering	48
Planens status	52
Hvad er en lokalplan?	53
Høringssvar	54

Redegørelse

Om lokalplanen

Lokalplanens baggrund

Lokalplan 643 er udarbejdet med henblik på at muliggøre udvikling af et boligområde på et areal mellem Walkendorfsvej og Ørbækvej i udkanten af Tved beliggende nordøst for Svendborg.

Lokalplanen er igangsat efter initiativ fra en privat udvikler, som har forestået udarbejdelse af det projektmateriale, lokalplanen tager afsæt i.

Lokalplanen understøtter bosætningsmulighederne i området og skaber rammerne for udvikling af et mere varieret boligudbud med tæt-lav boligbebyggelse og lave etageboliger.

Etableringen af det nye boligområde er i tråd med Svendborg Kommunes ønsker om øget bosætning og planlægningen understøtter kommunens bosætningsstrategi.



Lokalplanområdet vist på luftfoto.

Lokalplanens område

Tved er en tidligere selvstændig landsby, som op gennem 1900-tallet gradvist er vokset sammen med Svendborg by og kun adskilt af Ring Nord. Tved har omtrent 3.000 indbyggere og har med skole, kirke, forsamlingshus, indkøbsmuligheder, idrætshal og et rigt foreningsliv bevaret et præg af selvstændigt lokalsamfund.

Lokalplanområdet er ubebygget landbrugsjord og beliggende i landzone. Området omfatter matrikel 16q af Tved By, Tved og har et samlet areal på ca. 7,25 hektar.

Terrænet er let kuperet og falder omtrent 10 m over en strækning på ca. 400 m fra nord mod syd.

Mod nord og mod vest afgrænses området af parcelhusbebyggelse ved henholdsvis Lille Byhavevej og Tved Kirkevej samt Walkendorffsvej. Det nordvestlige hjørne grænser direkte op til Walkendorffsvej i form af et ca. 10 m bredt areal nord om villaejendommen Walkendorffsvej 1.

Mod øst afgrænses området af Ørbækvej samt Erhvervsområde Øst, mod syd af Kobberbækken og et mindre kommunalt ejet skovområde Frydenlund. Længere mod syd findes haveforeningen Byhaverne.



Fotos af lokalplanområdet.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplan 643 er at muliggøre udviklingen af et nyt boligområde med tæt-lav boligbebyggelse og lave etageboliger i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Størstedelen af de eksisterende boliger i Tved er villaer og parcelhuse, set i forhold til Svendborg generelt. Lokalplanen vil skabe grundlag for et mere varieret boligudbud i form af tæt-lav boliger kombineret med etageboliger, der dels kan tiltrække nye beboere til området og dels kan give eksisterende beboere i Tved mulighed for at blive boende i nærområdet i en mindre bolig med mindre udearealer.

Lokalplan 643 skal give mulighed for opførelse af op til 175 boliger i form af rækkehuse og lave etageboliger med diverse fællesarealer samt mulighed for fælleshus. Det konkrete skitseprojekt, som lokalplanen bygger på, rummer en bebyggelse med i alt 172 boliger.

Lokalplanen indeholder tre kortbilag:

- Kortbilag 1, der viser områdets afgræsning, matrikel og zoneforhold
- Kortbilag 2, der fastlægger hvordan lokalplanens arealer må anvendes og bebygges
- Kortbilag 3, der viser et eksempel på, hvordan en realisering af lokalplanen kan komme til at se ud.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om:

- Placering, omfang og udformning af ny bebyggelse
- Vejadgang, parkering og stiforbindelser
- Eksisterende og ny beplantning
- Fælleshus og fælles opholdsarealer

Ved lokalplanens endelig vedtagelse overføres området fra landzone til byzone.



Illustrationsplan - eksempel på udformning af området

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligområde i form af helårsboliger.

Boligbebyggelse skal opføres som tæt-lav bebyggelse i form af række- og/eller kædehuse der må i en mindre del af området opføres etageboliger i op til 2 etager.

Derudover muliggør lokalplanen, at der kan etableres støjafskærmning mod Ørbækvej, anlæg til regnvandshåndtering samt fælles grønne arealer med diverse aktivitetsmuligheder.

Overordnet disponering af området

Lokalplanområdet skal have én vejadgang fra Ørbækvej, som vist på kortbilag 2.

Fra vejadgangen leder interne boligveje rundt i det nye boligområde, som er disponeret omkring tre åbne gårdrum.

Selve boligbebyggelsen er placeret langs de interne veje, så alle boliger er orienteret nord/syd eller øst/vest for optimale solforhold. Lokalplanen indeholder byggefelter til placering af ny bebyggelse og indeholder bestemmelser om bebyggelsens omfang, højde og udformning.

De tre gårdrum skal indrettes som fælles opholdsarealer og hvert gårdrum må etableres med et mindre forsinkelsesbassin til opsamling af regnvand. I den sydlige, laveste del af lokalplanområdet må der anlægges et større regnvandsbassin.

I det nordvestlige hjørne skal der etableres en stiforbindelse fra lokalplanområdet til Walkendorfsvej, som skal sikre let adgang for cyklister og gående mellem det nye boligområde og det øvrige Tved.

Lokalplanområdet er belastet af trafikstøj fra Ørbækvej, hvorfor der langs vejen skal etableres støjafskærmning, så det kommende boligområde ikke påvirkes af støj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Boligbebyggelse

Lokalplanen fastlægger i alt 28 storparceller til placering af ny bebyggelse, som vist på kortbilag 2:

- Storparcellerne A1-A8 må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse i én etage
- Storparcellerne B1-B13 må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i op til 2 etager
- Storparcellerne C1-C7 må anvendes til etageboliger i maks. 2 etager.

For bebyggelsen nærmest de eksisterende parcelhusområder nord og vest for området, må bebyggelse opføres i maks. én etage med en bygningshøjde på maks. 5 m. Dette fastlægges med henblik på at sikre en tilpasning til den eksisterende omkringliggende bebyggelse. Boligbebyggelse i 2 etager i den øvrige del af området må opføres med en maksimal højde på 8,5 m.

Lokalplanen indeholder følgende bestemmelser for hver storparcel:

- antal boligenheder
- etageareal pr. boligenhed
- bygningsdybde/fodafttryk

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af området. Ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse skal grundstørrelsen være minimum 200 m² ekskl. andel i fællesarealer, mens den gennemsnitlige grundstørrelse pr. storparcel skal være min. 250 m² svarende til kommuneplanens krav om grundstørrelser.

Eksempel på udstykning af området kan ses på lokalplanens kortbilag 3 - illustrationsplan.

Herudover indeholder lokalplanen bestemmelser om maksimalt fodafttryk for den enkelte bolig og et maksimalt etageareal pr. bolig.

Disse bestemmelser medvirker til at sikre, at bebyggelsen ikke bliver for kompakt, og at der til hver bolig vil være et regulært privat udeareal.

Boligernes udformning og udseende

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at boligbebyggelsen skal opføres i tegl som det primære materiale, mens op til 20 % af facaden ekskl. vindues- og dørarealer må bestå af andre materialer – træ, skifer, stål eller aluminium.

For at sikre åbenhed og variation må tæt-lav bebyggelse opføres med maksimalt 6 sammenhængende boligenheder. For minimum hver 3. bolig skal der desuden etableres facadespring med en dybde på min 1 m.

Tage skal udføres som saddeltage eller med ensidig taghældning på minimum 25 grader eller som flade tage. Tagmaterialet må være tagpap, tagsten i beton eller tegl samt grønne tage med sedum.

Farver skal vælges fra en farvepalet med sort, hvid og gråtoner samt bløde jordfarver, som vil medvirke til bebyggelsens indpasning i bydelen og et roligt og afdæmpet udtryk.

Fri- og opholdsarealer

Lokalplanen stiller krav om, at der for hver bolig skal udlægges fælles opholdsareal svarende til mindst 80 m² pr. bolig inden for arealer udlagt til friareal på kortbilag 2. Fælles opholdsarealer indgår ikke i beregning af grundstørrelse.

Fælles opholdsarealer må ikke være støjbelastede og skal indrettes så de opfordrer til forskellige former for ophold.

Der må inden for fællesarealer etableres diverse faciliteter til fælles rekreativt brug eks. drivhus, overdækninger, bålplads mv. Konkret stiller lokalplanen krav om, at der inden for den del af friarealet som er markeret som gårdrum på kortbilag 2 skal etableres enten legeplads eller boldbane.

Der må desuden etableres stiforbindelser og anlæg til håndtering af overfladevand. Hvis regnvandsbassiner udføres med flade brinker, kan 50 % af regnvandsbassinets areal indgå som del i opholdsarealerne.

Beplantning

Lokalplanen stiller krav om, at fællesarealer skal fremstå tilplantet med græs, urter, buske og træer.

Beplantningens karakter skal være varieret, så der både er åbne arealer med klippede græsflader velegnede til eksempelvis leg og boldspil og andre områder med mere tæt beplantning.

Lokalplanen stiller krav om etablering af henholdsvis 20, 30 og 30 træer i den del af friarealerne som er markeret som gårdrum G1, G2 og G3 på kortbilag 2. Ligeledes skal der indenfor de dele af friarealer, som er markeret som grønne mellemrum på kortbilag 2 etableres beplantning i form af minimum 5 frugtræer for hvert område.

Herudover stiller lokalplanen krav om begrønning af fælles parkeringsarealer og langs veje. På fælles parkeringsarealer skal etableres beplantning svarende til minimum ét træ pr. 5 parkeringspladser. Træer kan placeres i

rækker eller i mindre grupper.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal have én vejadgang fra Ørbækvej som vist på kortbilag 2.

Herfra betjener boligveje lokalplanområdets forskellige storparceller.

Lokalplanen stiller krav om etablering af en fællessti til Walkendorffsvej for at sikre gående og cyklister god forbindelse til Tved by.

Der skal i området etableres parkering i henhold til gældende parkeringsnorm. Bilparkering må etableres enten i tilknytning til den enkelte bolig eller som fælles parkering.

For at området skal fremstå med en fælles og åben karakter må der ikke etableres garager og carporte.

Lokalplanen anviser areal til vej og parkering som vist på kortbilag 2 og indeholder bestemmelser for minimum udlæg af veje og stier.

Veje, stier og parkeringsarealer skal anlægges med jævn og kørefast belægning.

Affaldshåndtering

Der må etableres affaldsstationer som fælles løsninger som vist med principiel placering på kortbilag 2. Affaldsstationer må etableres som nedgravede løsninger eller løsninger på terræn. Affaldsstationer på terræn skal afskærmes og overdækkes.

Grundejerforening

Lokalplanen stiller krav om etablering af en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området. Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligehold af fællesarealer og faciliteter – eksempelvis veje, stier og parkeringsarealer, fri- og opholdsarealer, anlæg til regnvandshåndtering mv.

Grundejerforeningen kan opkræve bidrag fra medlemmer til at løse foreningens opgaver.

Forhold til anden lovgivning og planlægning

Kommuneplan 2021-2033 - Hovedstruktur

Kommuneplanens hovedstruktur

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur. Nedenstående overskrifter er et udsnit af kommuneplantemaer, som er relevante for nærværende lokalplan.

Byudvikling og bosætning

Lokalplanområdet har i Kommuneplan 2021- 2033's boligrækkefølgeplan prioritet 1 som byudviklingsområde. Boligrækkefølgeplanen skal sikre både en hensigtsmæssig byudvikling og et tilstrækkeligt og fleksibelt udbud af arealer til byudvikling. Lokalplanområdets prioritering i boligrækkefølgeplanen er et udtryk for, hvordan boligområdet prioriteres i henhold til kommunens overordnede byplanlægning.

Kommuneplanens bosætningsstrategi fokuserer på, hvilke boligtyper og steder, der kan danne grundlag for øget bosætning.

Landsbyen Tved ligger i Kommuneplan 2021 - 2033 i lokalområde Svendborg Nord. Bosætningsstrategien angiver, at bosætning skal tage udgangspunkt i de enkelte lokalområders styrker og særlige identiteter. Derudover skal ny planlægning for boliger vurderes ud fra det potentiale for øget bosætning, der er i de enkelte lokalområder.

Planlægningen er i tråd med Svendborg Kommunes ønsker om øget bosætning og planlægningen understøtter kommunens bosætningsstrategi. Lokalplanen understøtter bosætningsmulighederne i området og skaber rammerne for udvikling af et mere varieret boligudbud.

Erhverv og Turisme

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

Øst for Ørbækvej ligger et større erhvervsområde omkring Norgesvej med et konsekvensområde, hvis afgrænsning følger Ørbækvej.

Kulturarv

Kirkebeskyttelsesområder

Lokalplanområdet ligger inden for kirkebeskyttelsesområde omkring Tved

kirke.

Idet lokalplanen kun tillader bebyggelse op til 2 etager/maksimalt 8,5 m bygningshøjde, vurderes realisering af boligområdet ikke at få indvirkning på udsigten til og fra kirken eller oplevelsen af kirken som et markant kendingsmærke.

Natur

Grønt Danmarkskort

Lokalplanområdet er ikke omfattet af grønt Danmarkskort.

Geologi og grundvand

Hele lokalplanområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Den nordøstlige del af lokalplanområdet ligger desuden inden for Tved Vandværks indvindingsopland (IOL), men udenfor boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) og nitrutfølsom indvindingsopland (NFI).

Byudvikling til boligområder vurderes ikke at være en arealanvendelse, der udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Ifølge kommuneplanen må der indenfor BNBO og NFI indenfor indvindingsoplande til almene vandværker (IVO) som udgangspunkt ikke nedsives vand fra veje, P-pladser eller kørearealer uden forudgående rensning.

For at tage særlig hensyn til grundvandet må overfladevand fra vej- og parkeringsarealer ikke nedsives, men skal føres til regnvandsbassin. Tagvand vurderes at kunne nedsives efter gældende regler.

Klimatilpasning

Lokalplanen fastlægger tiltag, som tager hensyn til påvirkning af klimaet med planlægningen. Herunder kan nævnes bl.a.:

- Opsamling af regnvand i regnvandsbassiner og regnbede
- Omfangsrige fællesarealer med beplantning, der bidrager til at tilbageholde regnvand.
- Mulighed for at tage udføres som grønne tage med beplantning af sedum eller lignende. Grønne tage bidrager til at tilbageholde regnvand.

Kommuneplan 2021-2033 - Rammer

Kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

Lokalplanområdet omfatter hele rammeområde 03.01.B.839.

Rammeområde 03.01.B.839- Boligområde Ørbækvej

Anvendelse: Boligområde

Plandistrikt: Svendborg Nord

Fremtidig zonestatus: Byzone

Udstykningsforbud: Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Bebyggelsesprocent: 30 % beregnet ud fra området som helhed

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde: 8,5 meter

Områdets anvendelse:

Boligformål i form af fritliggende énbolighuse, dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og etagebebyggelse.

Specifik anvendelse:

Etageboligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Åben-lav boligbebyggelse

Særlige bestemmelser:

Vejadgang til området skal være fra Ørbækvej. Der må kun planlægges for boliger i 1 etage tilstødende de eksisterende boligområder mod nord og vest.

Lokalplanen omfatter desuden et mindre areal på ca. 450 m² ved Walkendorfsvej beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 03.01.B.429 til åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanen udlægger området til friareal og stiforbindelse uden mulighed for bebyggelse, hvorfor rammebestemmelserne for 03.01.B.429 ikke vurderes relevante.

Lokalplaner og servitutter

Gældende lokalplaner

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 001. 290 Facader og skilte vedtaget i 1999.

Ophævelse af lokalplan

Med Kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplan 643 ophæves lokalplan 001. 290 for den del, der omfatter nærværende lokalplanområde.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Svendborg Kommune påtager sig ikke ansvaret for eventuelle fejl og

mangler.

Liste over servitutter:

På matr. 16q, Tved by, Tved

- 10.1930-924389-36, Dok om byggelinier mv.
- 02.1971-647-36, Dok om adgangsbegrænsning mv.

Herudover er det konstateret, at der på ejendommen ikke er tinglyst en vejbyggelinje langs Ørbækvej ulig øvrige ejendomme langs Ørbækvej. Matrikel 16q har tidligere hørt under matr.nr. 16a, hvor der er tinglyst en vejbyggelinje langs Ørbækvej, hvorfor den manglende tinglysning på 16q formentligt skyldes en fejl. Vejbyggelinjen langs Ørbækvej er derfor overholdt og indarbejdet i lokalplanen.

Aflysning af servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet belyste servitutter. Ingen servitut aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan.

Forhold til andre planer og strategier

CittaSlow

Svendborg Kommune opnåede i 2008, som den første danske kommune, medlemskab af den internationale Cittaslowbevægelse.

Ved at være en del af Cittaslow, har Svendborg Kommune forpligtet sig på at planlægge og udvikle kommunen med udsyn, kvalitet og omtanke.

Vi skal bruge de moderne og teknologiske løsninger på en kreativ måde, med afsæt i de lokale særpræg, traditioner og historien.

Svendborgs lokale særpræg, traditioner og historie er forankret i naturen, landskaberne, det maritime, det kulinariske, de velbevarede historiske bygninger, de snoede gader og de levende landsbyer, et aktivt foreningsliv, en stærk høj- og friskole tradition, masser af kulturtilbud, levende havnemiljøer, smukke landskaber - og uanset hvor du er, så er det hele tæt på.

Lokalplanen skal understøtte det gode byliv og det lokale særpræg ved bl.a. at:

- Skabe grundlag for en boligudbygning, der understøtter Tved som et selvstændigt lokalsamfund.
- Skabe et sammenhængende boligområde, der medvirker til et varieret boligudbud i Tved.
- Skabe mødesteder og stiforbindelse, som opfordrer til fællesskab og lokalt engagement i Tved

Natur og Miljø

Svendborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Nature 2000- områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer

og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Natura 2000

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eller beliggende i umiddelbar nærhed af områder, der er udlagt til Natura 2000 område.

Nærmeste Natura 2000 område er N241 Rødme Svinehaver og N242 Thurø Rev, som begge er beliggende over 7 km henholdsvis nordvest for lokalplanområdet og henholdsvis sydøst for lokalplanområdet.

Habitatbekendtgørelsen §6

I habitatbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Kommunen må ikke vedtage en plan, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Habitatbekendtgørelsen indeholder i § 11 et krav om, at alle planer og projekter skal vurderes i forhold til deres virkning på bilag IV-arter.

I habitatsbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Ifølge udbredelseskort fra Bilag IV Håndbogen og kommunens øvrige oplysninger er det planlagte område beliggende i udbredelsesområdet for følgende arter på habitatdirektivets Bilag IV (Bilag IV-arter):

Pattedyr: Hasselmus, vandflagermus, brunflagermus, brun langøre, sydflagermus, frynseflagermus, troldflagermus odder- og dværgflagermus

Krybdyr: Markfirben

Padde: Stor vandsalamander og springfrø

Kobberbækken mod syd samt Frydenlunds-koven kan være levesteder for Bilag IV-arter. Svendborg Kommune har ikke registreret eller har kendskab til at området kan være levested for Bilag IV-arter.

Der står et ældre kastanjetræ ved Walkendorffsvej, langs adgangen til lokalplanen fra nordvest, hvor der kan forekomme flagermus. Træet vil ikke blive fjernet i forbindelse med lokalplanen og projektet tilpasses senere i processen af hensyn til bilag IV-arter, hvis det bliver nødvendigt.

Det er derfor kommunens samlede vurdering, at planen ikke vil betyde påvirkning af egnede levesteder for bilag IV-arter. Herunder bliver der ikke påvirket egnede yngle- og rastesteder for flagermus.

Naturbeskyttelsesloven

Fredede- og naturbeskyttede områder

Der er ingen fredede områder eller beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet.

Ved lokalplanens afgrænsning mod syd findes i skel et beskyttet vandløb – Kobberbækken.

Kobberbækken administreres og vedligeholdes af Svendborg Kommune, som er vandløbsmyndighed.

Lokalplanen bestemmer, at arealet langs Kobberbækken i en afstand på 10 m fra skel mod syd må anvendes som fri- og opholdsareal som vist på kortbilag 2.

Der må i en afstand på 10 m fra vandløbsmidte ikke foretages terrænregulering, etableres hegn eller lign. Der må inden for området alene etableres rekreativ stiforbindelse, driftsadgang til regnvandsbassin samt støjafskærmning langs Ørbækvej.

Udledning af overfladevand til Kobberbækken kræver særlig opmærksomhed, da Kobberbækken er målsat i vandområdeplanerne til god økologisk tilstand. Vandløbet er i målopfyldelse og man skal derfor være opmærksom på, at det ikke må påvirkes således at den tilstand kan ændres. Det gælder især ved kommende nye udledninger til kobberbækken som følge af byggeprojektet. Håndtering af overfladevandet, inden en udledning til Kobberbækken, skal derfor kunne godtgøre at der ikke vil være væsentlig negativ påvirkning af vandløbet.

Skovbyggelinje

Den sydlige del af planområdet er omfattet af en skovbyggelinje på 300 m omkring offentlig skov beliggende umiddelbart syd for Kobberbækken uden for planområdet. Realisering af lokalplanen forudsætter enten reduktion eller dispensation fra skovbyggelinjen.

Kommunalbestyrelsen har bemyndigelse til at dispensere fra skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1, mens en reduktion af skovbyggelinjen forudsætter en afgørelse herom fra Miljøstyrelsen.

Svendborg Kommune har i planprocessen været i en positiv dialog med Miljøstyrelsen omkring en reduktion af skovbyggelinjen.

Boligområdet muliggjort i lokalplanen er disponeret således, at området nærmest skoven er friholdt for bebyggelse.

Jordforureningsloven

Der findes inden for planområdet ingen kortlagte arealer efter Jordforureningsloven.

Ligeledes er der i lokalplanområdet ikke områdeklassificerede arealer med antagelse om forurening og evt. analysepligt.

Generelt

Såfremt der under et bygge- og anlægsarbejde opstår mistanke ved syn eller lugt om jordforurening, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune kontaktes.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Herudover er den nordlige del af området beliggende inden for Tved Vandværks nuværende indvindingsopland (IOL) til Tved Vandværk.

Planlægning for et boligområde vurderes ikke at have negativ påvirkning for drikkevandsinteresserne.

Landbrugspligt

Planområdet er ved planens udarbejdelse landbrugsjord. Landbrugspligten ophæves ved erklæring fra landinspektør.

Kulturarv

Museumsloven

Arkæologisk forundersøgelse

Svendborg Museums Afdeling for Arkæologi har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanområdet og oplyser, at der ikke er registreret fund eller fortidsminder inden for planområdet, men anbefaler, at der laves en samlet arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet

I god tid forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder, der medfører udgravning i lokalplanområdet, skal bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode Svendborg Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder.

Viser resultatet af forundersøgelsen, at eventuelle væsentlige fortidsminder ligger problematisk i forhold til byggeplanerne har bygherre mulighed for at ændre på planerne, så fortidsminderne ikke forstyrres eller bygherre kan vælge at få fortidsminderne fjernet, dvs. udgravet.

Museet skal herpå indenfor en frist på 4 uger komme med en udtalelse om dette. Udgiften til arkivalsk kontrol og en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Generelt

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder eller affaldsgruber, så skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og museet skal underrettes (Museumslovens § 27), Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til, om jordarbejdet kan fortsætte, eller om der skal foretages en

arkæologisk undersøgelse.

Støj

Trafikstøj

Lokalplanområdet er påvirket af trafikstøj fra Ørbækvej i et omfang, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i boligområder. Det er således en forudsætning for områdets realisering som boligområde, at der etableres støjafskærmning der sikrer en overholdelse af grænseværdierne.

Der er i forbindelse med lokalplanprocessen udarbejdet en støjrapport, der sandsynliggør, at området kan støjskærmes i tilstrækkeligt omfang ved etablering af en afskærmning langs Ørbækvej i form af en støjvold med en topkote på 2,1 m over vejen.

Lokalplanområdet fastlægger areal til etablering af støjafskærmning som vist på kortbilag 2 og indeholder krav om dokumentation for overholdelse af støjkrav forud for ibrugtagning.

Virksomhedsstøj

Lokalplanområdet er beliggende vest for Erhvervsområde Øst, langs den østlige side af Ørbækvej. Lokalplanområdet ligger uden for det udlagte konsekvensområde omkring Erhvervsområde Øst.

Der er i forbindelse med lokalplanprocessen udarbejdet en støjrapport, der sandsynliggør, at boligområdet ikke vil være påvirket af støj fra det omkringliggende erhvervsområde.

Støjrapporten viser, at det nye boligområde ikke udsættes for støjpåvirkninger og at støjpåvirkningerne er tilsvarende de støjpåvirkninger som det eksisterende boligområde nord for lokalplanområdet oplever. Det eksisterende boligområde nord for lokalplanområdet vurderes at være beliggende i samme afstand og med samme placering i forhold til erhvervsområdet.

På baggrund af støjrapporten vurderes det også, at erhvervsområdets nuværende godkendte aktiviteter ikke begrænses af denne lokalplan.

Infrastruktur

Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra én vejadgang fra Ørbækvej.

For at realisere vejadgang fra Ørbækvej vil der være behov for at foretage trafikmæssige foranstaltninger på den offentlige vej, i form af f.eks. venstresvingsbaner, indslusningsanlæg mv.

Etablering af de nødvendige trafikale anlæg kan betyde en udvidelse af Ørbækvejs nuværende tracé, men vurderes som minimum at kunne etableres inden for arealet omfattet af vejbyggelinje på 15 m fra Ørbækvejs vejmidte, som er vist på kortbilag 2.

Ved ansøgning om adgang til lokalplanområdet kan ejere pålægges helt eller

delvist at betale omkostningerne til de nødvendige trafikale foranstaltninger på den offentlige vej.

Herudover indeholder lokalplanen bestemmelser om fællessti, der leder bløde trafikanter fra lokalplanområdet til Walkendorfsvej og det øvrige Tved – herunder skole, idrætsfaciliteter og indkøbsmuligheder.

Parkering etableres i overensstemmelse med kommunens parkeringsnorm som enten parkering i tilknytning til den enkelte bolig eller som fælles parkering som vist på kortbilag 2.

Kollektiv trafik

Buslinje 250 har rute omkring lokalplanområdet og forbinder området med Svendborg by. Busruten har stoppesteder på både Ørbækvej og på Tvedvej.

Skole og institutioner

Lokalplanområdet ligger med ca. 0,5 km afstand fra Tved Skole, Skolevej 2, 5700 Svendborg.

Forsyning

Vandforsyning og renovation

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor vandforsyning varetages af Tved Vandværk, Tved Kirkevej 17, 5700 Svendborg.

Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsynings- og affaldsplan, regulativer og vedtægter.

Elforsyning

Elforsyningen varetages af Flow Elnet A/S. Etablering af el-anlæg (transformerstationer, kabelskabe og kabelanlæg) samt anvisning af tilslutningssteder i det kollektive elforsyningsnet varetages af Flow Elnet A/S. Det må forventes at nødvendigt areal til etablering af el-anlæg skal stilles til rådighed og afklares med Flow Elnet A/S. Der henvises i øvrigt til det liberale el-marked for så vidt angår leverandørvalg.

Varmeforsyning

Udenfor kollektive forsyningsområder

Størstedelen af lokalplanområdet ligger uden for vedtagne varmforsyningsområder. Lokalplanområdet er ikke omfattet af gældende Varmeplan 2030. Der forventes at blive etableret bæredygtig varmforsyning i form af jordvarme, varmepumper el.lign. Disse varmekilder kan med fordel suppleres af solceller.

Regn- og Spildevand

Spildevandsplan

Området er planlagt separatkloakeret i Svendborg Kommunes Spildevandsplan 2020-2031.

Den private udvikler har udtrykt ønske om selv at håndtere regnvandet i området. Hvis der udføres et projekt, hvor forsyningen ikke skal håndtere regnvandet, vil spildevandsplanen blive ændret til, at området er spildevandskloakeret.

Regnvandshåndtering

Lokalplanområdet er planlagt separatkloakeret, med en befæstelsesgrad på 30 %. Den private udvikler har udtrykt ønske om selv at stå for tag- og overfladevandshåndteringen i lokalplanområdet. Der skal inden for lokalplanområdet håndteres tag- og overfladevand svarende til en 10-års hændelse jf. Svendborg Kommunes spildevandsplan. Håndteringen kan inkludere udledning til Kobbervækken.

Bassinerne vist på lokalplankortet er dimensioneret på baggrund af en vandhåndteringsplan, som er udarbejdet i forbindelse med lokalplanlægningen. Der er i dimensioneringen taget udgangspunkt i en udledning på 0,453 liter/sekund/ha, som er vintermedianmaksimum for Kobbervækken.

Bassinernes endelige udformning og udledningshastigheden til Kobbervækken, fastlægges i forbindelse med udledningstilladelsen.

Udledning til Kobbervækken kræver særlig opmærksomhed, da Kobbervækken er målsat i vandområdeplanerne til god økologisk tilstand. Vandløbet er i mål opfyldelse og man skal derfor være opmærksom på, at det ikke må påvirkes således at den tilstand kan ændres. Det gælder især ved kommende nye udledninger til kobbervækken som følge af byggeprojektet. Håndtering af overfladevand, inden en udledning til Kobbervækken, skal derfor kunne godtgøre at der ikke vil være væsentlig negativ påvirkning af vandløbet.

Ekspropriation

Dette afsnit er indsat som følge af et generelt lovkrav indført i Planloven den 1. januar 2019. Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser, jf. planlovens § 47 stk. 1.

Kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation efter planlovens § 47 stk. 1 bortfalder, hvis beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter lokalplanen er offentliggjort.

Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

Lokalplanen fritager ikke kommende bygherrer fra at søge og indhente øvrige fornødne tilladelser, eksempelvis byggetilladelse.

Vejloven

Etablering af nye adgange fra privat ejendom til offentlig vej og/eller privat fællesvej kræver tilladelse fra vejmyndigheden (Svendborg Kommune), jf. vejloven og privatvejsloven.

Udlæg, anlæg og ibrugtagning af private fælles veje og -stier kræver godkendelse af vejmyndigheden jf. privatvejsloven.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er en tidligere landbrugsejendom, hvis jorde har været dyrket med almindelige landbrugsafgrøder. I takt med denne lokalplans realisering skal Landbrugsstyrelsen ansøges om at ophæve landbrugspligten i henhold til Landbrugslovens bestemmelser herom.

Miljøvurdering af projekt

Konkrete projekter kan kræve en selvstændig screening i forhold til Miljøvurderingsloven inden der søges om byggetilladelse, selv om lokalplanen er screenet efter Miljøvurderingsloven.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Svendborg Kommune.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Den nedtonede tekst (den grå boks i pdf-version) har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Den nedtonede tekst er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

§1 - Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- At fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse og lave etageboliger.
- At fastlægge højder, omfang og placering af ny bebyggelse
- At sikre areal til fælles fri- og opholdsarealer i form af bl.a. tre gårdrum
- At sikre områdets vejbetjening fra Ørbækvej
- At sikre områdets stibetjening fra Walkendorffsvej
- At sikre areal til støjafskærmning langs Ørbækvej
- At fastlægge principper for håndtering af regnvand.

§2 - Område og status

2.1

Lokalplanområdets afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 16q Tved by, Tved samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2

Området ligger delvist i landzone. Ved kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, overføres lokalplanens landzoneareal til byzone.

§3 - Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet er udlagt til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger. Boligerne skal anvendes som helårsbeboelse.

Der må inden for området desuden etableres diverse tilhørende

fællesfaciliteter såsom fælleshus, parkering, opholdsarealer mv.

3.2

Der må inden for området etableres tekniske anlæg såsom støjafskærmning, transformerstationer, fælles lokale varmeløsninger og lign.

§4 - Udstykning

4.1

Der må foretages udstykning inden for lokalplanens område.

4.2

Der må foretages udstykning af storparceller i deres helhed som de er vist på kortbilag 2 og af de enkelte boliger inden for byggefelterne.

For grunde til tæt-lav boligbebyggelse skal det sikres, at der for hver boligenhed er et grundareal på minimum 250 m². Kravet kan også opfyldes med en gennemsnitlig grundstørrelse på 250 m² inden for hver enkelt storparcel, dog skal den enkelte grund minimum være 200 m².

Andele af veje og fælles friarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

4.3

Ved udstykning af boliger skal der være tillæg af et areal på terræn på minimum 2,5 m fra boligens ydervæg til skel.

Note:

Tæt-lav boligbebyggelse må sammenbygges i skel.

§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ørbækvej med én adgang som vist på kortbilag 2.

5.2

Boligveje med tilhørende vendepladser skal etableres inden for arealerne anvist til vej og parkering på kortbilag 2.

Herudover må der inden for areal udlagt til friarealer vist på kortbilag 2 etableres servicevej til regnvandsbassiner samt nødvendige brandveje.

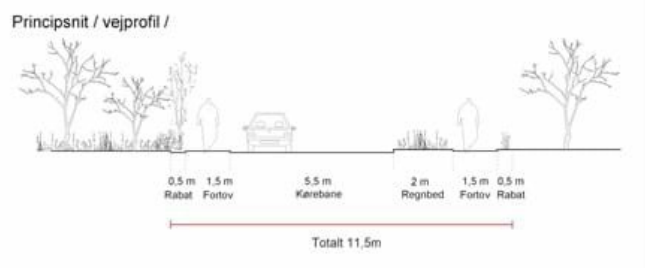
5.3

Boligveje skal udlægges i en bredde på minimum 10 m ekskl. regnbed og minimum 11,5 m inkl. regnbed.

Kørebane skal anlægges med en minimumbredde på 5,5 m. Kørebanen skal i sving og lignende etableres med supplerende bredde i det omfang, det er nødvendigt for at muliggøre kørsel med renovationsbiler, flyttevogne og lignende.

Veje skal udformes med fortov i begge side eksempelvis som vist på nedenstående illustration. Dog skal fortov ikke føres ud til Ørbækvej.

Regnbed til opsamling af regnvand må placeres skiftevis i den ene eller den anden side af vejen eksempelvis som vist på kortbilag 3.



5.4

Der skal etableres en fællessti til Walkendorffsvej med placering som anvist på kortbilag 2.

Fællesstien skal udlægges med en bredde på minimum 5,0 m og skal anlægges med belægning i en bredde på minimum 3,0 m.

5.5

Såfremt boliger ikke etableres med direkte adgang fra boligveje, skal der etableres adgangsgivende boligstier en bredde på minimum 3,0 m og anlægges med belægning i en bredde på minimum 1,5 m.

Adgangsgivende stier må placeres inden for areal vist som friareal på kortbilag 2.

Parkering

5.6

Der skal etableres bilparkering i overensstemmelse med kravene:

Række- og kædehuse: 1,5 p-pladser pr. bolig

Etageboliger: 1 p-plads pr. bolig

Boliger under 55 m²: 0,5 p-pladser pr. bolig

Parkering skal etableres enten i tilknytning til den enkelte bolig eller inden for område anvist til fælles parkering på kortbilag 2.

5.7

Der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med kravene:

2 stativer/pladser pr. 100 m² etageareal.

For tæt-lav boligbebyggelse skal cykelparkering etableres på egen grund/i tilknytning til den enkelte bolig.

For etageboliger skal cykelparkering etableres som fælles parkering inden for den respektive storparcel. Minimum 50 % af den fælles cykelparkering skal være overdækket.

5.8

Veje, stier og parkeringsarealer skal anlægges med jævn og kørefast belægning.

Kørebanen må kun udføres i asfalt eller beton.

Fortov skal udføres med en fast belægning i form af fliser eller beton som ikke er identisk med kørebanen, således at det ikke forveksles med kørebanen.

Note

Af hensyn til grundvandet må overfladevand fra vej- og parkeringsarealer ikke nedsives, men skal føres til regnvandsbassin.

5.9

Arealer inden for områder udlagt til vej og parkering på kortbilag 2, der ikke anvendes til parkering, veje eller sti skal indrettes som fællesarealer med beplantning.

5.10

Langs Ørbækvej er udlagt en vejbyggelinje i en afstand på 15 m fra vejmidte som vist på kortbilag 2. Arealet inden for vejbyggelinjen er reserveret til en evt. vejudvidelse.

§6 - Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Der må inden for lokalplanområdet etableres maksimalt 175 boligenheder.

6.2

Tæt-lav boligbebyggelse må kun opføres inden for storparcellerne A1-A8 og

B1-B13 vist på kortbilag 2 med fordeling af boligenheder og maksimalt omfang som anvist herunder:

Storparcel	Maks. antal boligenheder	Maks. etageantal/ maks. bygningshøjde	Maks. fodaftryk for den enkelte bolig	Maks. etageareal pr. boligenhed
A1	4	1/ 5 m	95 m ²	95 m ²
A2	4	1/ 5 m	95 m ²	95 m ²
A3	6	1/ 5 m	95 m ²	95 m ²
A4	6	1/ 5 m	95 m ²	95 m ²
A5	6	1/ 5 m	95 m ²	95 m ²
A6	6	1/ 5 m	95 m ²	95 m ²
A7	4	1/ 5 m	95 m ²	95 m ²
A8*	4	1/ 5 m	95 m ²	95 m ²
B1	3	2/8,5 m	110 m ²	110 m ²
B2	6	2/8,5 m	110 m ²	110 m ²
B3	6	2/8,5 m	110 m ²	110 m ²
B4	5	2/8,5 m	110 m ²	110 m ²
B5	4	2/8,5 m	110 m ²	110 m ²
B6	4	2/8,5 m	110 m ²	110 m ²
B7	6	2/8,5 m	95 m ²	125 m ²
B8	4	2/8,5 m	95 m ²	125 m ²
B9	4	2/8,5 m	95 m ²	125 m ²
B10	4	2/8,5 m	95 m ²	125 m ²
B11	4	2/8,5 m	95 m ²	125 m ²
B12	4	2/8,5 m	95 m ²	125 m ²
B13	6	2/8,5 m	95 m ²	125 m ²

* Se § 6.6 vedr. alternativ anvendelse til fælleshus

6.3

Etageboliger må kun opføres inden for storparcellerne C1-C7 vist på kortbilag 2 med fordeling af boligenheder og maksimalt omfang som anvist herunder:

Storparcel	Maks. antal boligenheder	Maks. etageantal/ maks. bygningshøjde	Maks. fodaftryk pr. storparcel	Maks. samlet etageareal pr. storparcel
C1	12	2/8,5 m	480 m ²	960 m ²
C2	8	2/8,5 m	320 m ²	640 m ²
C3	12	2/8,5 m	480 m ²	960 m ²
C4	8	2/8,5 m	320 m ²	640 m ²
C5	8	2/8,5 m	320 m ²	640 m ²
C6	12	2/8,5 m	480 m ²	960 m ²
C7	12	2/8,5 m	480 m ²	960 m ²

6.4

Boligbebyggelse inden for alle storparceller skal opføres med en afstand på minimum 2,5 m fra storparcellens afgrænsning.

For etageboliger inden for storparcellerne C1-C2 gælder desuden, at disse skal opføres med en minimumafstand på 3,0 m til storparcellens afgrænsning mod gårdrum.

For tæt-lave boligbebyggelse inden for storparcellerne A1, A2, A3, A4, A5, A6 og A7 gælder desuden at disse skal opføres med en minimumafstand på 5 m fra lokalplanens afgrænsning.

6.5

Boligbebyggelse skal opføres med facadespring for minimum hver 3. bolig med en dybde på minimum 1,0 m - eksempelvis som vist på kortbilag 3, illustrationsplan.

For alle facadespring gælder, at tagkonstruktionen skal følge facadespringet.

6.6

Storparcel A8 må alternativt anvendes til opførelse af fælleshus. Fælleshus må opføres i én etage med et areal på maks. 300 m² og en bygningshøjde på maks. 6 m.

6.7

Dele af storparcellerne, som ikke anvendes til boliggrunde, skal indrettes som fællesarealer med beplantning.

Sekundær bebyggelse

6.8

For sekundær bebyggelse til tæt-lav boligbebyggelse gælder, at der til den enkelte bolig kun må opføres:

Maksimalt 10 m² udhus med en bygningshøjde på maksimalt 3,0 m. Udhuse skal placeres på boligens indgangsside - eksempelvis som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

Overdækket terrasse og/eller drivhus med et samlet omfang på maksimalt 10 m² med en bygningshøjde på maksimalt 3 m. Overdækning/drivhus skal overholde afstande jf. § 6.4.

Sekundær bebyggelse og udestuer må opføres med fællesmur i skel mod nabo. Fællesmur skal opføres i tegl med en maks. højde på 3,0 m

Note

Overdækket terrasse og drivhuse må ikke udføres med funktion som udestue – dvs. overdækket terrasse skal være åben på minimum én side, mens drivhuse skal anvendes som væksthuse og må ikke anvendes til længerevarende ophold.

Udestuer må opføres i overensstemmelse med § 6.2, hvor udestuen medregnes etagearealet.

6.9

Der må til etageboliger opføres sekundær bebyggelse til fælles brug i form af skur/overdækning med en bygningshøjde på maks. 3,0 m. Skur/overdækning skal placeres i tilknytning til boligernes vej- eller stiadgang.

6.10

Der må inden for arealer anvist til friareal jf. kortbilag 2 opføres sekundær bebyggelse til fælles brug i form af skure, overdækninger, drivhuse eller lign.

Den enkelte bebyggelse må gives en størrelse på maks. 20 m² og den samlede bebyggelse må udgøre maks. 100 m². Bygningshøjden må maks. være 3,5 m.

Sekundær bebyggelse til fælles brug skal placeres, så de overholder følgende afstande:

- 5,0 m til lokalplanens afgræsning

- 2,5 m til vej
- Min 2,5 m til storparcel

Note

Bestemmelsen gælder også de dele af friareal som er markeret til gårdrum og grønne mellemrum på kortbilag 2.

6.11

Der må ikke opføres garager eller carporte i lokalplanområdet. Dog må der opføres overdækket cykelparkering jf. § 5.7.

6.12

Der må etableres fælles affaldsanlæg inden for parkeringsareal som vist på kortbilag 2.

§7 - Bebyggelsens udformning og fremtræden

7.1

Boligbebyggelse skal fremstå ensartet med hensyn til valg af bygningsmaterialer, farver og tagudformning inden for hver enkelt storparcel.

Note

Med henblik på at boligområdet opleves behageligt og let at finde rundt i opfordres til, at storparceller eller mindre kvarterer udformes med selvstændigt udseende/særpræg, som gør bebyggelsen varieret og genkendelig.

7.2

Bygningsfacader for boligbebyggelse samt evt. fælleshus jf. § 6.6 skal udføres med tegl som det primære facademateriale.

Tegl skal fremstå som muret byggeri med blank mur eller som teglspån. Teglfacader må ikke pudses eller vandskures.

Maksimalt 20 % af facaden ekskl. vinduer og døre må bestå af andre materialer – træ, skifer, stål eller aluminium.

7.3

Vinduer og døre skal udføres i træ og/eller aluminium.

7.4

Sekundær bebyggelse i form af udhuse og overdækninger jf. § 6.8, 6.9 og 6.10 skal opføres med træbeklædning/i træ.

7.5

Sekundær bebyggelse i form af drivhus, orangeri og lign. må fremstå i glas/polycarbonat.

7.6

Affaldsanlæg jf. § 6.12, som opføres på terræn, skal udformes med afskærmning og overdækning.


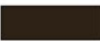
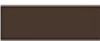






7.7

Sokler skal fremstå pudset og må maks. have en højde på 0,4 m over det færdige terræn. Er sokler højere end 0,4 m, så skal det øvrige af soklen udføres med samme materiale som facaden.

7.8

Facader skal fremstå i en eller flere af nedenstående farver:

- Tegl i gule, brune, røde og grå nuancer
- Træ, ubehandlet med sin naturlige materialitet og farve, varmebehandlet og/eller brændt, behandlet med olie eller lasur
- Sort og hvid og deres indbyrdes blanding (gråtoner)
- Farver i jordskalaen: Jordfarveskalaen defineres med farvekode: S6020- Y30R, S7510-Y80R, S8505-R20B, S8005- R20B, S4550-Y80R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S2070-Y70R, S2570-Y40R, S4040-Y40R, S2540-Y20R eller S8010-B70G jf. Natural Color System, NCS (Se farveeksempler herunder) eller de ovenstående farvers indbyrdes blanding eller blanding med sort eller hvid.

Farvebetegnelse	NCS farve-kode	Eksempel
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Svenskrød	S5040 - Y80R	
Engelsk okker	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå sienna	S4040 - Y40R	
Okker	S2540 - Y20R	
Vogngrøn	S8010 - B70G	

Altaner, altangange og tagterrasser

7.9

Der må kun opsættes altaner og altangange på boliger inden for byggefelt C1-C7.

Altaner og altangange må gives en dybde på maks. 1,5 m fra facaden.

Altaner og altangange skal udføres som lukkede dæk og må ikke understøttes af søjler.

Værn skal udføres i metal med lodrette balustre.

7.10

Der må ikke etableres tagterrasser.

Tage

7.11

Tage på boligbebyggelse og evt. fælleshus jf. § 6.6 skal udformes som enten saddeltag (symmetrisk eller asymmetrisk), med ensidig taghældning eller som flade tage. Tage må ikke udføres med nogen form for valm.

Taghældning på saddeltage eller tage med ensidig taghældning skal være min 25 grader.

7.12

Tage på sekundær bebyggelse til tæt-lav boligbebyggelse skal opføres med samme hældning som boligen eller med fladt tag.

For øvrige sekundære bebyggelser gælder ingen bestemmer om taghældning.

7.13

For storparcellerne skal valg af tagmateriale være ensartet for den samlede boligbebyggelse inden for det respektive byggefelt.

Tagbeklædning skal udføres med enten:

- Vingetagsten i tegl eller beton
- Tagpap
- Grønt tag med beplantning af sedum eller lignende.
- Solcelletage

Drivhuse må fremstå med tag af glas eller polycarbonat.

Inden for hele lokalplanområdet må tage, med undtagelse af glas, ikke give anledning til væsentlige refleksions- og blændingsgener. Der må derfor ikke anvendes tagmaterialer med en glansværdi over 10.

Note:

Glansværdi måles i henhold til ISO 2813:2014. Glaserede og engoberede tagsten kan normalt ikke opfylde bestemmelsens krav til glansværdi.

7.14

Tage på boligbebyggelse og fælleshus må også udføres med solceller og solfangere.

Solceller og solfangere skal fremstå sorte eller i samme farve som den resterende del af tagfladen. Solceller og solfangere skal lægges parallelt med tagfladens hældning og må maks. være hævet 10 cm over tagfladen. Solenergi skal have en mat eller antirefleksbehandlet overflade og er undtaget krav om maksimal glansværdi jf. § 7.13.

§8 - Skiltning og belysning

8.1

Skilte må kun opsættes i form af:

- Henvissningsskilte til/oversigtsskilte over boligområdet.
- Skiltning og reklamering i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen, kan drives fra egen bolig. Der må kun opsættes ét skilt ved den enkelte bolig på højst 0,2 m². Skiltet skal placeres i forbindelse med indgang til bolig eller på terræn i forbindelse med indgang til bolig.
- Færdselstavler/skilte.

8.2

Belysning skal udføres som master, parklamper eller som pullerter.

Lyskilder skal være nedadrettet og afskærmet således at der ikke lyses over armaturets placering.

Lyspunkthøjden for master må ikke overstige 5 m mål fra terræn.

8.3

Uden for arealer til vej og parkering på kortbilag 2 må belysning kun etableres som pullertbelysning med en maks. højde på 1,2 m.

Fællessti jf. § 5.4 må etableres med parkbelysning med en maks. højde på 3,0 m over terræn.

8.4

Ledninger til belysning af veje, stier, adgangsarealer og parkeringspladser må kun udføres som jordkabler.

§9 - Ubebyggede arealer

9.1

Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, lastbiler, ikke-indregistrerede køretøjer samt både.

Fælles opholdsarealer

9.2

Der skal udlægges fælles opholdsarealer svarende til mindst 80 m² pr. bolig. De fælles opholdsarealer skal overholde støjkrav og etableres inden for områder vist som friareal på kortbilag 2.

Op til 50 % af et regnvandsbassins areal må medgå i beregningen af fælles opholdsareal, under forudsætning af, at bassinet placeres i det fælles opholdsareal og at bassinet udformes med flade brinker jf. § 9.17.

Skrånende arealer, eks til støjvold jf. § 9.16 kan ikke medtages i beregningen.

Areal beliggende syd for regnvandsbassin R4 vist på kortbilag må medgå i beregningen af fælles opholdsareal, under forudsætning af, at der etableres en rekreativ stiforbindelse omkring hele eller dele af bassinet, eksempelvis som vist på illustrationsplanen kortbilag 3.

Note:

Friareal dækker over alle arealer markeret med grøn signatur på kortbilag 2 inkl. areal markeret til 'fælles gårdrum' og 'grønne mellemrum'.

Der kan herudover etableres fælles opholdsarealer inden for evt. uudnyttede dele af areal til vej og parkering jf. § 5.9 samt storparceller jf. § 6.8.

9.3

Der må inden for fælles opholdsarealer etableres faciliteter som eks. stier, bål-/grillplads, shelters, bordbænkesæt, legeplads, udendørs fitness mv. samt skure, overdækninger, drivhuse jf. § 6.11.

Som minimum skal etableres følgende fællesfaciliteter:

- Inden for gårdrum G1 skal etableres bordbænkesæt og legeplads
- Inden for gårdrum G2 skal etableres bordbænkesæt og en boldbane
- Inden for Gårdrum G3 skal etableres bordbænkesæt og enten legeplads eller boldbane.

Hver legeplads skal indrettes med eks. gynger, forhindringsbane og klatreelementer mv. og hver legeplads skal have et omfang på min. 100 m².

Hver boldbane skal gives et omfang på min. 400 m².

Private opholdsarealer

9.4

Der skal i tilknytning til de enkelte tæt-lave boliger inden for byggefeltene A1-A8 og B1-B13 vist på kortbilag 2 indrettes private udendørs opholdsarealer i form af have, terrasse og lign. svarende til et areal pr. bolig på min. 50 m².

Private opholdsarealer skal placeres inden for storparcellens afgrænsning.

9.5

Der skal i tilknytning til etageboliger i stueplan inden for byggefeltene C1-C7 vist på kortbilag 2 indrettes private udendørs opholdsarealer i form af have eller terrasse og svarende til et areal pr. bolig på min. 20 m².

Private opholdsarealer skal placeres inden for storparcellens afgrænsning og have en minimumdybde på 3,0 m målt fra boligens ydervæg.

Beplantning

9.6

Fri- og opholdsarealer skal fremstå med varieret beplantning af græs, urter, buske og træer – herunder både områder med klippet græs velegnet til boldspil og områder med mere tæt beplantning og naturpræg.

Der må ikke plantes træer, der kan nå en højde på mere end 5 m, tættere på skel end 4 m.

Der må i lokalplanområdet ikke udplantes planter, som af de danske myndigheder er registreret som uønskede i den danske natur eller som er registreret som invasive.

Til beplantning skal anvendes egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske i henhold til nedenstående liste:

	Navn	Latinsk betegnelse	Højde
Træ	Ask	Fraxinus excelsior	35 m
	Avnbøg	Carpinus betulus	20 m
	Vortebirk	Betula pendula	25 m
	Dunbirk	Betula pubescens	20 m
	Bøg	Fagus Sylvatica	35 m
	Stikeg	Quercus robur	35 m
	Vintereg	Quercus petraea	35 m
	Rødel	Alnus glutinosa	20 m
	Storbladet elm	Ulmus glabra	35 m
	Småbladet elm	Ulmus minor	20 m
	Skovfyr	Pinus sylvestris	30 m
	Fuglekorsebaer	Prunus avium	20 m
	Småbladet lind	Tilia cordata	35 m
	Spidsløn	Acer platanoides	30 m
	Røn (almindelig)	Sorbus aucuparia	10 m
	Seljrøn	Sorbus intermedia	15 m
Træ / busk	Bævreasp	Populus tremula	15 m
	Navr	Acer campestre	15 m
	Seljepil	Salix caprea	10 m
Busk / træ	Skovabild (vild æble)	Malus sylvestris	8 m
	Hvidtjørn (almindelig)	Crataegus laevigata	8 m
	Engfrølet hvidtjørn	Crataegus monogyna	12 m
Busk	Hæg (almindelig)	Prunus padus	15 m
	Benved	Euonymus europaeus	8 m
	Dunet gedebled	Lonicera xylosteum	3 m
	Hassel	Corylus avellana	10 m
	Havtorn	Hippophae rhamnoides	3 m
	Hyld (almindelig)	Sambucus nigra	5 m
	Rød kornel	Cornus sanguinea	5 m
	Kvælleved	Viburnum opulus	4 m
	Femhannet pil	Salix pentandra	5 m
	Gråpil	Salix cinerea	6 m
	Ribs (vild)	Ribes rubrum	2 m
	Blågrøn rose	Rosa dumalis	2 m
	Hunderose	Rosa canina	3 m
	Æblerose	Rosa rubiginosa	3 m
	Solbær (vild)	Ribes nigrum	2 m
	Slæn	Prunus spinosa	3 m
	Tørst	Frangula alnus	6 m
	Vriastron	Rhamnus cathartica	8 m

9.7

Der skal inden for gårdrum vist på kortbilag 2 etableres følgende beplantning:

- Gårdrum G1 – minimum 20 træer
- Gårdrum G2 – minimum 30 træer
- Gårdrum G3 – minimum 30 træer

Træer skal ved plantning have en stammeomkreds på 16-18 cm målt i 1 m højde.

9.8

Der skal inden for hvert af de grønne mellemrum vist på kortbilag 2 etableres beplantning af frugttræer svarende til minimum 5 træer pr. område.

Hegn

9.9

Der må inden for lokalplanområdet etableres levende hegn og faste hegn.

Levende hegn må gives en højde på maks. 180 cm og må suppleres med et trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset. Hegn langs skel skal plantes min. 0,5 meter inden for skel.

Faste hegn skal udføres i træ med en højde på maks. 1,3 m.

Se også § 6.8 vedr. fællesmure i skel mod nabo.

Se også § 9.11 for beplantning omkring parkeringspladser.

Vej- og parkeringsarealer

9.10

Fællesparkering med et omfang på 10 bilparkeringspladser eller derover skal begrønnes.

Begrønningen skal være med mindst et træ pr. 5 parkeringspladser. Træerne skal ved plantning min. være str. 16-18 cm (i stammeomkreds målt 1 meter over terræn) og placeres i rækker, mindre grupper eller solitært.

Placering af beplantning forudsætter overholdelse af oversigt ved adgange.

9.11

Der skal omkring fælles parkering jf. kortbilag 2 etableres afskærmende beplantning i form af stedsegrøn beplantning med en højde på mellem 0,8 og 1,2 meter.

Placering af beplantning forudsætter overholdelse af oversigt ved adgange.

9.12

For de vejstrækninger inden for areal vist til vej og parkering på kortbilag 2, som udføres med regnbede jf. § 5.3 til opsamling af regnvand, skal der plantes 1 træ for hver 15 m.

Træer skal placeres med en afstand på minimum 1 m fra kørebane.

Træer skal være opstammede med henblik på overholdelse af trafikal oversigt. Træerne skal ved plantning min. være str. 16-18 cm (i stammeomkreds målt 1 meter over terræn).

Areal langs Kobberbækken

9.13

Der må ikke foretages terrænregulering, etableres hegn og/eller beplantning i området inden for 10 m afstand fra Kobberbækken som vist på kortbilag 2.

Der må inden for området alene etableres rekreativ stiforbindelse, driftsadgang til regnvandsbassin samt støjafskærmning jf. § 9.16.

Note:

Terrænregulering må ikke hindre vandets frie løb i henhold til Vandløbslovens § 6.

Terrænregulering

9.14

Det er kun tilladt at terrænregulere indtil +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, og der må ikke etableres støttemure med højde målt fra terræn på over 0,5 m.

Etablering af regnvandsbassiner og støjvold er ikke omfattet af bestemmelserne om terrænregulering.

Note:

Terrænregulering må ikke hindre vandets frie løb i henhold til Vandløbslovens § 6.

Hvis der ikke kan opnås hensigtsmæssige vej-, sti- og parkeringsforhold inden for de tilladte omfang af terrænregulering, kan der gives dispensation.

9.15

Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m. I en afstand på mellem 0,5 og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn hældning, og der må i dette område ikke etableres støttemure.

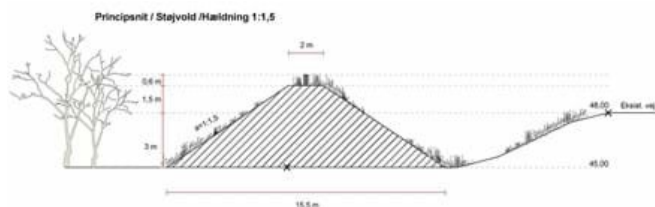
Støjafskærmning

9.16

Der skal inden for areal vist til støjafskærmning på kortbilag 2 etableres en støjvold og eller støjskærm til afskærmning mod vejtrafikstøj fra Ørbækvej og overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for boliområder jf. § 10.2.

Støjafskærmning må udføres som enten vold, skærm eller kombination heraf, eksempelvis som vist på nedenstående illustration.

Støjafskærmning skal begrønnes med græsser/urter eller klatreplanter.



Regnvandshåndtering

9.17

Inden for lokalplanområdet skal der etableres anlæg til regnvandshåndtering i form af eks. regnbede, vandrender og bassiner.

Regnvandsbassiner må placeres som vist med principiel placering og udformning på kortbilag 2.

Regnvandsbassiner skal udformes som såkaldt våde bassiner med et permanent vandspejl samt flade brinker med et fald på maksimalt 1 m over 5 m.

Der skal være adgang til regnvandsbassinet, således det er muligt at drifte og vedligeholde bassinet.

Note:

Det konkrete volumen af regnvandsbassiner afklares i forbindelse med tilslutning- og/eller udledningstilladelse.

§10 - Miljø/klima

10.1

Tag- og overfladevand op til en 10-årshændelse skal håndteres inden for lokalplanområdet.

10.2

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører udendørs opholdsarealer og facader på boligbebyggelse ikke overstiger L_{den} 58 dB.

§11 - Tekniske anlæg

11.1

Der må etableres areal til sortering, opbevaring og afhentning af affald og genanvendeligt materiale ved etablering af en affaldsstation med principiel placering som vist på kortbilag 2.

11.2

Der må etableres anlæg til varmeforsyning. Varmepumper skal afskærmes/indarbejdes i skure.

11.3

Inden for området må der opføres anlæg til områdets tekniske forsyning i form af transformerstationer og lignende.

Transformerstationer må placeres inden for parkeringslommer vist på kortbilag 2 under forudsætning af overholdelse af oversigtsforhold.

11.4

Ledninger, kabler mv. til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

11.5

Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der skal for lokalplanområdet oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor området, herunder eventuelle andelsboligforeninger og almene boligselskaber, med det formål at drive og vedligeholde fælles anlæg, opholdsarealer, veje og stier. Kravet gælder ikke for grunde udstykket kun til etageboliger.

Grundejerforeningen skal oprettes senest ved udstykning af tæt-lav boligbebyggelse eller storparceller eller når kommunalbestyrelsen kræver det. Vedtægterne skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Det skal af vedtægterne fremgå, at grundejerforeningen skal varetage vedligeholdelse af de fælles fri- og opholdsarealer, fælles regnvandsløsninger, støjdæpende foranstaltninger, belysning, veje og stier, samt i øvrigt varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningernes område.

Grundejerforeningerne kan opkræve bidrag hos medlemmerne til at løse foreningernes opgaver. Bestemmelser herom fastsættes i foreningernes vedtægter.

§13 - Forudsætning for ibrugtagning

13.1

Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug før:

- Vejadgang og stiforbindelser til betjening af den pågældende bebyggelse er etableret inkl. beplantning jf. §§ 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.6 og 9.12
- Parkering til betjening af den pågældende bebyggelse er etableret inkl. beplantning jf. §§ 5.6, 5.7, 9.10 og 9.11
- Fælles affaldsløsning til betjening af den pågældende bebyggelse er godkendt og etableret jf. § 6.12
- Fælles og private opholdsarealer tilhørende bebyggelsen er etableret jf. §§ 9.2, 9.3, 9.4 og 9.5
- Beplantning er etableret jf. §§ 9.7 og 9.8
- Regnvandsbassin er etableret jf. § 9.17
- Der er tilsluttet kollektiv vand-, el- og kloakforsyning i det omfang, den konkrete bebyggelse skal forsynes.
- Det er etableret støjafskærmende foranstaltninger jf. § 9.16 og det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj jf.

§ 10.2 overholdes. Svendborg Kommune kan kræve at dokumentationen skal foreligge i form af en rapport, der er kvalitetsstempelt som "Miljømåling – ekstern støj" af en godkendt rådgiver.

Note

Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en fastsat frist.

§14 - Ophævelse af lokalplan og servitutter

14.1

Lokalplan 001.290 Facader og Skilte fra 1999 ophæves ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse for lokalplanens område.

14.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges indenfor lokalplanens område af lokalplanen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

§16 - Lokalplanens varige retsvirkninger

15.1

Efter endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen jævnfør § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Midlertidige retsvirkninger

Ifølge Lov om Planlægning § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Efter udløbet af høringsfristen kan Kommunalbestyrelsen tillade, at ejendommen bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke er lokalplanpligtigt.

De foreløbige retsvirkninger gælder, indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i ét år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år fra offentliggørelsen.

§17 - Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

Kortbilag

Kortbilag

- Kortbilag 1 - Matrikelkort
- Kortbilag 2 - Lokalplankort
- Kortbilag 3 - Illustrationsplan



Højdekurver 0,5 m



Lokalplan 643

Kortbilag 2 - Lokalplankort

Mål: 1:2000 Dato: 26.06.2024

Tegnet af: TERRITORIUM



Svendborg
Kommune

0 20 40 60 80 100 m

SIGNATURFORKLARING:

--- Lokalplanafgrænsning

▶ Vejadgang

▶ Stiadgang

■ Vej og parkering

■ Storparcel, rækkehuse én etage (A1-A8)

■ Storparcel, rækkehuse 2 etager (B1-B13)

■ Storparcel, etageboliger 2 etager (C1-C7)

--- Vejbyggelinje, 15 m fra vejmidte

■ Friareal

■ Grønne mellemrum

■ Fælles gårdum (G1-G3)

■ Areal til støjskærmning

--- 10 m afstand, Kobberbækken

■ Regnvandsbassin (R1-R4)

■ Fællessti, principiel placering

--- Rekreativ sti, principiel placering

Ⓡ Renovation, principiel placering



Lokalplan 643

Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Mål: 1:2000 Dato: 26.06.2024

Eksempel på hvordan området kan komme til at se ud ved en realisering af lokalplanen. Planen er udarbejdet af PAX Arkitekter.



Svendborg
Kommune

0 20 40 60 80 100 m

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), også kaldet miljøvurderingsloven, indebærer at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er for en række planer og programmer pligt til at foretage en miljøvurdering, mens der for andre planer og programmer først skal foretages en screening, for at finde ud af om planen eller projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes.

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, miljøvurderingsloven, gennemført en miljøscreening, idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Konklusionen på miljøscreeningen er, at planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 samt i forhold til lovens brede miljøbegreb, jævnfør miljøvurderingsloven.

Det er begrundet med:

- At området ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.
- At området omfatter et område på lokalt plan og fastlægger anvendelsen af et ca. 7,2 ha stort areal til boligformål med en maks. højde på 8,5 m.
- At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.
- At planen ikke ændrer på oplevelsen af kystlandskabet.

Resume af miljøscreeningen

By- og kulturmiljø

Lokalplanområdet ligger som barmark omkranset af et eksisterende bebygget boligområde. Lokalplanområdet afgrænses mod nord og mod vest af eksisterende boligområder med tæt-lav og åben-lav bebyggelse, og lokalplanområdets nye boligbebyggelser vil udgøre en udvidelse af det eksisterende boligområde.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af et eksisterende område med kolonihavehuse samt et mindre skovområde.

Mod øst afgrænser den offentlige fordelingsvej, Ørbækvej, området, og videre øst for Ørbækvej ligger der et område til produktionserhverv.

Der løber offentlige cykelstier øst for lokalplanområdet langs Ørbækvej. Derudover findes der både offentlige stier og private fælles stier i byområdet vest for og syd for lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger desuden etablering af intern sti til Walkendorffsvej, som vil kunne supplere bydelens stinetsværk.

Der arbejdes i lokalplanprocessen med følgende principper:

- Etablering af mindre boligklynger med gode centrale fælles fri – og opholdsarealer
- Variation i boligbebyggelsen, både i forhold til størrelse, placering, etageantal, materialevalg, opbrud, forskydninger i højde og facade mv.
- Gode relationer til nabobebyggelsen. Herunder må der kun planlægges for boliger i 1 etage tilstødende de eksisterende boligområder mod nord og vest.

Landskab

Hele lokalplansområdet ligger inden for kystnærhedszonen.

Lokalplanens bebyggelse og anlæg vurderes ikke at afvige i højder og volumen fra bydelens eksisterende bebyggelser, og det vurderes, at den fremtidige bebyggelse ikke vil ændre på den visuelle opfattelse af kystområdet.

Lokalplanområdets terræn falder svagt mod syd. Terrænhøjden er på ca. 52 m ved områdets nordlige skel og på ca. 44 m ved områdets sydlige skel. Det udgør et gennemsnitlig fald i terrænet mod syd på ca. to procent. Der ligger en naturlig højning op mod matrikel skillet i områdets nordvestlige del.

Lokalplanområdets centrale og sydlige dele ligger højere end Ørbækvej, med en stejl skrant ned til vejen langs lokalplanområdets østlige skel. Det kan få betydning for styringen af regnvand i de pågældende områder langs Ørbækvej.

Kortforsyningens oversvømmelseskort viser en risiko for oversvømmelser med en 10, 20, 50 og 100-års hændelse ved lokalplanområdets sydvestlige skel, midt på matriklens skel med Ørbækvej, og i en naturlig lavning, der ligger centralt i områdets nordlige del.

Lokalplanområdet ligger umiddelbart nord for den kommunale skov, Frydenlund, som er omfattet af en skovbyggelinje. Bebyggelsen i det nye lokalplanområde skal have en afstand til skoven, så denne ikke påvirkes væsentligt.

Lokalplanen fastlægger principper for følgende landskabstrække:

- Gode centrale fælles fri – og opholdsarealer
- Større centrale fælles fri – og opholdsarealer for området
- Etablering af grøn støvjold evt. med støjværn langs Ørbækvej ifm. beskyttelse mod trafikstøj fra vejen.
- Etablering af én eller flere søer ifm. håndtering af regnvand.

Natur og grønne områder

Lokalplanen udlægger flere områder som fælles grønne arealer. Derudover fastlægges etablering af et stort bassin ved lokalplanområdets sydlige skel, som grænser op til et eksisterende mindre skovområde. Bassinområdet vil supplere skovområdet som naturområde og muligt levested for naturarter i byområdet.

Det offentlige vandløb, Kobbøbækken, løber langs det sydlige skel udenfor lokalplanområdet. Vandløbet kan få betydning for styringen af regnvand i den nærliggende del af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger med spredt træbevoksning og buskads ved områdets nordvestlige og sydøstlige skel. Ellers ligger størstedelen af lokalplanområdet som barmark.

Forurening

Lokalplanområdet grænser langs østsiden op til jordforurening klassificeringsområde med 'krav om analyser'. Selve lokalplanområdet ligger dog uden områdeklassificering, uden V1 eller V2 lokalitetsklassificering, og disse ligger heller ikke umiddelbart nært skel til lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger på Kortforsyningskortet uden signatur for vejstøj. Bygherre har fremlagt en støjrapport for vejstøj langs Ørbækvej. Støjrapporten viser et behov for foranstaltninger i lokalplanområdet, som vil kunne sikre en mindre vejstøjpåvirkning af boligerne langs Ørbækvej. For at reducere påvirkningen af trafikstøj fastlægger lokalplanen som krav etablering af en støjvold samt evt. støjværn langs Ørbækvej.

Lokalplanområdet er beliggende vest for Erhvervsområde Øst. Bygherre har fremlagt en støjrapport for erhvervsstøj. Støjrapporten viser, at det nye boligområde ikke udsættes for støjpåvirkninger og at støjpåvirkningerne er tilsvarende de støjpåvirkninger som det eksisterende boligområde nord for lokalplanområdet oplever. Det eksisterende boligområde nord for lokalplanområdet vurderes at være beliggende i samme afstand og med samme placering i forhold til erhvervsområdet. Endelig vurderes det, at det nye boligområde ikke vil begrænse erhvervsområdets nuværende aktiviteter.

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes ved én tilslutning til Ørbækvej. For at realisere vejadgang fra Ørbækvej, vil der være behov for at foretage trafikmæssige foranstaltninger på den offentlige vej, i form af f.eks. venstresvingsbaner, indslusningsanlæg, el.lign.

Lokalplanområdets veje udlægges som boligveje. Ved udstykning af boligejendomme indenfor lokalplanområdet får boligvejene status af private fællesvej.

Parkering i lokalplanområdet sikres både langs områdets boligveje, som fællesparkeringsanlæg og i tilknytning til konkrete boliger.

Befolkning

Planlægning for boliger skal ske i overensstemmelse med boligrækkefølgeplanen i Kommuneplan 21 – 33, og i den prioriterede rækkefølge indenfor hvert lokalområde. Lokalplanområdet ligger i boligrækkefølgeplanens prioritetsområde nr. 1.

Forslag til lokalplanen fastlægger rammer for etablering af et nyt boligområde, som tilgodeser flere mål for bosætning i Kommuneplan 21 -33. Herunder bl.a.:

- At skabe vækst i befolkningstallet og tilstræbe en alsidig befolkningssammensætning
- At der sikres varieret bosætningsmuligheder i lokalområderne, som er et passende, varieret og fleksibelt udbud af boliger til borgere i alle aldre

- og i alle livssituationer
- At der arbejdes med at skabe interne flyttekæder
- At boligudvalget i kommunen skal være blandet - både i boligtype, boligstørrelser og ejerformer.

Kommunens screeningsafgørelse offentliggøres før den endelige vedtagelse af planen, jf. lovens § 33 og samtidig med annonceringen af planforslaget. Kommunen har vurderet, at der ikke har været behov for at inddrage eksterne myndigheder. Kommunens afgørelse om, at planen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet, hvilket fremgår af annonceringen på kommunens hjemmeside.

Planens status

Forslag

Plan- og Lokalsamfundsudvalget vedtog forslag til Lokalplan 643 for et boligområde mellem Walkendorffsvej og Ørbækvej den 13. august 2024.

Forslag til lokalplanen offentliggøres den 11. september 2024 og er i offentlig høring i ca. 5 uger.

Høringsperioden finder sted fra den 11. september til og med 14. oktober 2024.

Vedtaget

Lokalplanen er ikke endeligt vedtaget.

Lokalplanen forventes endeligt vedtaget af Plan- og Lokalsamfundsudvalget i starten af 2025.

Ændringer inden endelig vedtagelse

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner har til formål at styre den fremtidige udvikling i et lokalt område og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med kommuneplanens øvrige mål.

En lokalplan er desuden Kommunalbestyrelsens redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

Ifølge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. I øvrigt kan der altid udarbejdes lokalplan, når Kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner er en plan, hvori Kommunalbestyrelsen kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om:

- anvendelse
- udstykning
- vej-, sti- og parkeringsforhold
- placering, udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

En lokalplan omfatter to hoveddele - en redegørelse og bestemmelser

I **redegørelsen** er der gjort rede for lokalplanens indhold samt en kort præsentation af lokalplanområdet og baggrunden og formålet med lokalplanen.

Bestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser. Bestemmelserne understøttes af kortbilag.

Offentlig høring

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Kommunalbestyrelsen offentliggøre et forslag til lokalplan,

inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 4 uger.

Når Kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Lokalplanens bestemmelser får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Hvad regulerer lokalplanen?

Lokalplanen regulerer kun fremtidige handlinger som kræver en tilladelse, mens eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Kan der dispenseres?

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens vedtagelse. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres med tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Høringssvar