



Svendborg  
Kommune

Lokalplan 667

Sydfyns Fri Fag- og Efterskole



Forslagsdato: 28. januar 2025

Høringsperiode start: 07. februar 2025

Høringsperioden slut: 09. april 2025

Vedtagelsesdato:



## Indholdsfortegnelse

Sydfyns Fri Fagskole	4
Redegørelse	11
Om lokalplanen	32
Lokalplanens formål og indhold	63
Forhold til anden lovgivning og planlægning	96
Bestemmelser	99
Miljøvurdering	102

# Om lokalplanen

## Lokalplanens baggrund

Sydfyns Fri Fag- og Efterskole er i dag en kostskole, hvis formål er at tilbyde praktisk faglig undervisning, fokuseret boglig undervisning og samvær, med livsoplysning, folkelig oplysning og demokratisk dannelse som hovedsigte. Fagskolen har over en længere periode oplevet et stigende elevantal, og skolen har derfor et ønske om at udvide de fysiske rammer for at sikre den fortsatte fremdrift og udvikling.

I år 1900 blev Skaarup Landbrugsskole grundlagt af Christian Søndergaard. Senere tilbød skolen også husholdningskurser, som en tilføjelse af skolens øvrige undervisningstilbud. I 1935 blev skolen statsanerkendt som husholdningsskole, og landbrugsskolen lukkede. I 1998 gik skolen fra at være en privatejet skole til at være en selvejende institution, og skolen skiftede navn til Skårupskolen.

I 2024 blev skolen udvidet med en efterskoleafdeling og derfor har skolen nu navnet Sydfyns Fri Fag- og Efterskole. Undervisningen består i dag af teoretisk praktisk læring. Skolens praktiske undervisninger har et særligt behov for pladskrævende læringsmiljøer, herunder eksempelvis bygninger og faciliteter ifm. skolens ride- og hesteaktiviteter.

Fagskolen består i dag af forskelligartet bebyggelse, anlæg og friarealer, som er etableret stykvis over en længere årrække. Skolen har behov for udvidelser der kan imødekomme elevernes behov, rumme de mange aktiviteter skolen tilbyder og videreudvikle skolen. Sydfyns Fri Fag- og Efterskole har ønsker om en udvidelse af den eksisterende spisesal samt til opførelsen af en ny hal, som blandt andet skal bruges til at samle skolens elever under et tag.

Skolen ønsker ligeledes et areal mod Nørremarken, hvor der kan etableres boliger, som eksempelvis kan være til skolens lærer eller til skolens elever, hvor skolens større elever kan bo og være tilknyttet skolen og i et mere roligt og trygt tempo lære at klare sig selv. Boligerne gives en

rummelig anvendelse, for at skolen ligeledes har mulighed for at frasælge og på den måde bruge dem som et økonomisk aktiv for skolen.

Hele skolen er beliggende i landzone og uden en overordnet struktur for planlægningen. En realisering af skolens projektet vil kræve, at der udarbejdes og vedtages et nyt plangrundlag for at den fremtidige planlægning kan rummes indenfor området.

## Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende i udkanten af det nordlige Skårup by mellem Nørremarken og Klingstrupvej og omfatter, ved lokalplanens udarbejdelse, matr.nr. 72 Skårup By, Skårup, matriklerne 1h og 1d ved Klingstrup Hgd., Skårup. Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 7,3 ha og er beliggende i landzone, men ved lokalplanens vedtagelse vil dele af området få status af byzone.

Lokalplanområdet afgrænses af varierede beplantninger, som er med til at give stedet en grøn karakter. Langs områdets vestlige afgrænsning findes et beskyttet sten- og jorddige, hvor beplantningen består af løvfældende buske og træer. Det levende hegn på diget fremstår som et markant landskabselement, især i perioden fra forår til efterår, hvor beplantningen afskærmer lokalplanområdet fra de åbne marklandskaber mod vest.

Lokalplanområdet afgrænses af marker mod nord, øst og vest. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af den offentlige vej Nørremarken. Syd for Nørremarken ligger Skårup by og Skårup skole. Området vejbetjenes fra Klingstrupvej, hvor der i dag er overkørsler til skolens bygninger samt en parkeringsplads overfor skolens hovedbygning.



*Lokalplanområdet markeret med rødt.*

Arealet indenfor lokalplansområdet har et let kuperet terræn med et fald fra det sydvestlige hjørne til nordøstlige hjørne på ca. 10 m. Ud mod Nørremarken og ved skolens bygninger er området forholdsvis fladt. Der er dog en synlig lavning i terrænet i planområdets sydvestlige område, hvor der ved større regnvejrhændelser naturligt samles overfladevand.

Indenfor planområdet findes flere bygninger, som alle understøtter skolens formål, herunder undervisningslokaler, kantine, beboelsesbygninger, kontorer, ridehal, opbevaring mm. Al bebyggelse indenfor planområdet hører under Sydfyns Fri Fag- og Efterskole.



*Situationsplan med angivelse af bygningernes opførsels år.*

### **Skolens arkitektur**

Lokalplanområdets bebyggelse er opført over en lang årrække, og viser forskellige stilarter over tid. Arkitekturens udvikling går fra 1857 til 2021 og er præget af en række stilperioder og bevægelser der hver især har afspejlet æstetiske tendenser. Der er medtaget en oversigt over nogle af de mest markante perioder og stilarter for at give et billede af variationerne der i dag findes i områdets arkitektur:

#### 1857-1890: Historicisme og Nationalromantik

- I denne periode blev tidligere historiske stilarter genoplivet og kombineret. Bygninger trak på gotisk, renæssance og barok, ofte i en eklektisk blanding.
- Kendetegn: Ornamentering, detaljerede facader og brug af traditionelle materialer som sten og mursten

#### Ca. 1910: Nyklassicisme / Bedre byggeskik

- Arkitekturen var igen inspireret af den antikke æstetik og bygninger skulle fremstå pudsede eller i blankmur, med en stram, rytmisk, sparsomt dekoreret arkitektur uden fremspring. I hverdagens arkitektur udvikledes siden en gedigen murermester arkitektur også kendt som bedre byggeskik.

#### Ca. 1970-1990: Postmodernisme

- Postmodernismen er en slags arvtager til historicismens tilgang. Opgøret med modernismens minimale, monokrome og modulære formsprog var karakteristisk. Ofte ses kulørte farvesætninger af bygningsoverflader, løsrevne historiske bygningselementer, der har karakter af citater, samt en generel tilbagevenden til et traditionelt formsprog.

#### Ca. 1990-2021: Moderne og bæredygtig arkitektur

- Bebyggelse i nyere tid er kendetegnet ved individualitet og fleksibilitet og ikke mindst, at man fra 00'erne og frem begyndte at bygge væsentligt større end hidtil. Energiforbrug og komfort er også kommet i fokus, da energikravene løbende er blevet skærpet.

Bebyggelsens arkitektur bærer præg af at være opført over en lang årrække og områdets bebyggelse afspejler i højere grad, at det har været bygningernes funktion der har været omdrejningspunktet for udviklingen. Hvorfor der ikke er nogen rød tråd at spore i den eksisterende bebyggelsesstruktur. Området og udviklingen bærer i høj grad præg af en mangfoldig og forskelligartet bygningsmasse.



Hovedbygningen fra 1857



Forstander boliger fra 1907



Bakkehuset fra 1910



Nyere undervisningsbygning fra 2016



# Lokalplanens formål og indhold

## Lokalplanens formål og indhold

Det er lokalplanens formål at skabe rammerne for den fortsatte udvikling for uddannelsesinstitutionen Sydfyns Fri Fag- og Efterskole. Skolen har som formål at rumme mangfoldigheden og denne tilgang afspejler sig i områdets tilbud og anvendelsesmuligheder.

Lokalplanen giver mulighed for dels institutions-, og boligformål, herunder en række tilbud og faciliteter til skolens elever som rideskole, gastronomi, fysisk bevægelse mm. Herunder placering af en ny større hal til at samle skolens elever og lærer samt udbygning af skolens spiseområde. Områdets anvendelser afspejler skolens strategiske fokus på en uddannelsesoplevelse, der giver flere færdigheder og tilskynder en bred faglig og menneskelig udvikling til dem, der bor og studerer på stedet. Boligformålene skal kunne udnyttes dels til skolens elever og lærer, alternativt frasælges og udstykkes. Et fremtidigt mindre boligområde vil samtidig binde byen sammen med skolen og afslutte arealet mod Nørremarken.

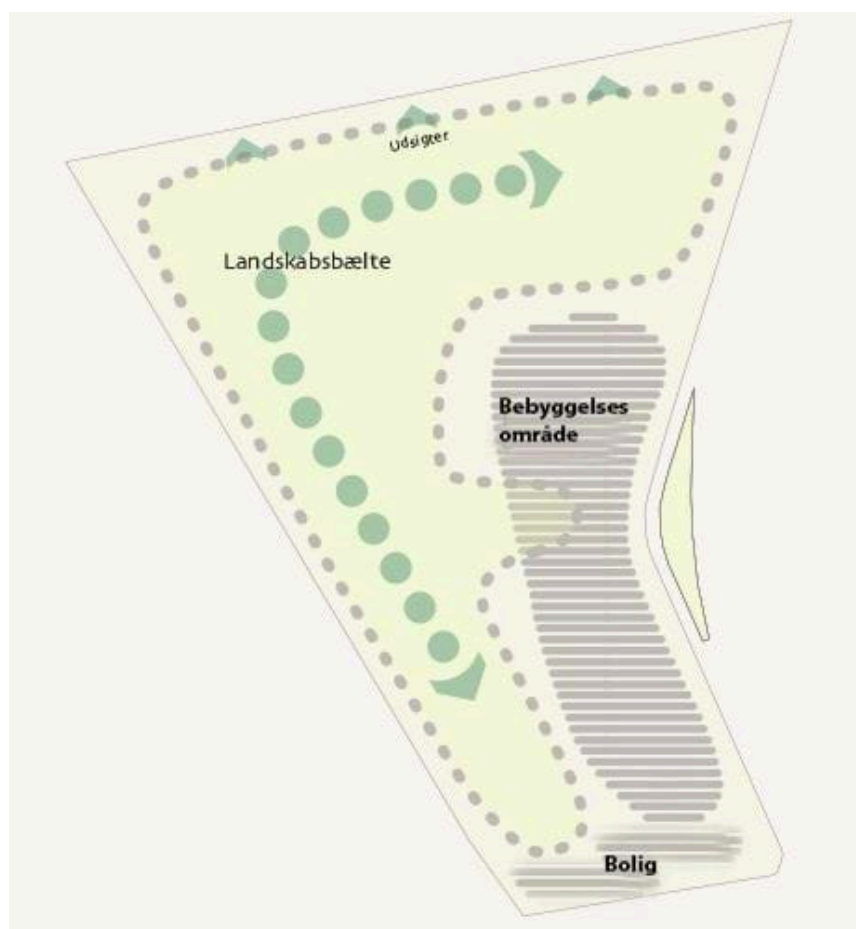
Udover at sikre områdets overordnede anvendelse til institutionsformål samt boligformål, giver planlægningen mulighed for placering af et solcelleanlæg på terræn placeret nord for skolens bygninger. Planlægningen har til hensigt at understøtte skolens energiforbrug samt at værne om områdets landskabelige karakter og fremtræden.

## Disponering af området

Lokalplanen inddeler området i tre delområder, hvor der gives forskellige anvendelsesmuligheder. Et område til skolens centrale bebyggelse, et område der danner et landskabsbælte samt et område til boliger som eksempelvis kan benyttes af skolens lærer eller elever og med mulighed

for udstykning og frasalg. Hele området har hidtil været beliggende i landzone, men med lokalplanen vil skolens centrale bebyggelse og boligområdet fremover overgå til byzone.

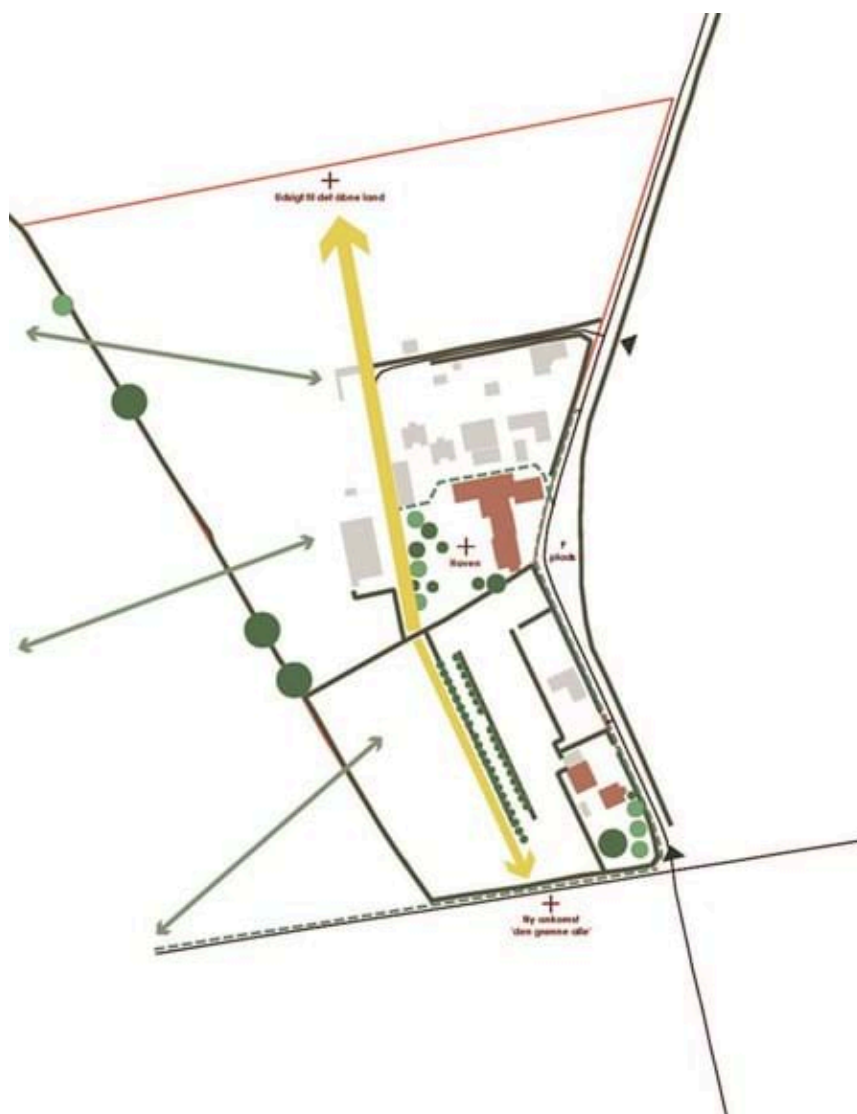
Afgrænsningen af delområderne er bestemt ud fra skolens brug af området og eksisterende funktionsbygninger samt skolens rekreative arealer der danner et landskabsbælte rundt om skolen. Skolens hovedbygning er kernen i området og derfra disponeres den eksisterende og fremtidige bebyggelse op langs med Klingstrupvej og Nørremarken. I landskabsbæltet findes skolens rekreative arealer, hvor der er udsyn til marker og skolens heste og landskabsbæltet er med til at bringe de grønne og åbne elementer ind til den centrale bebyggelse i området. Nedenfor vises den overordnede disponering af lokalplanens hovedtræk, i forhold til åbne arealer og den fremtidige bebyggelsesstruktur.



*Disponeringskort der viser de overordnede træk i lokalplanen*

Planlægningen af ny bebyggelse indenfor skolens område har til hensigt at fastsætte rumlige krav til den fremtidige bebyggelse. Dette for at rumme eksisterende bygningers udtryk, der spænder fra hovedhuset fra 1857, til villaer, opbevaringsrum og modulbyggeri. Fremtidig bebyggelse gives mulighed for en variation af materialer, som skal være med til at sikre en god kvalitet og skolens fremtidige behov.

Det er vigtigt, at der ved placering af ny bebyggelse tages højde for skolens udearealer, forbindelserne mellem bygningerne og udsigtslinjerne i området. Lokalplanen indeholder en række krav og principper til opretholdelse af friarealer, der skal bidrage til at holde områder åbne med fri udsigt indenfor planområdet. Ved at fastholde de visuelle sigtelinjer og planlægge de fysiske rammer med fokus på gode opholdsarealer og gangstier, understøttes områdets flow og underbygger en tryk færdsel i området.



*Potentialekort der viser områdets udsigtslinjer samt friarealerne.*

Områdets udsigtslinjer og friarealer er i dag velfungerende og et af områdets særlige potentialer som ønskes understøttet og bevaret i planlægningen. Friarealerne fremstår som åbne rekreative opholdssteder og udvalgte steder indrettet med byrums inventar, der giver anledning til ophold og mødesteder. Potentialekortet viser de overordnede træk som planen arbejder med i forhold til bevarelsen af udsigtslinjerne og placeringen af de enkelte delområder, byggefelter og stiforbindelser indenfor planområdet.



*Kort der viser planens delområder og byggefeltet.*

## **Delområde I**

Indenfor delområde I gives der mulighed for skoledrift, undervisningsfaciliteter med tilhørende faciliteter og anlæg, herunder undervisningslokaler, kontorer, multibane, sportshal, køkkener, spisehal, elev- og lærerboliger, lagerbygninger, bygninger og anlæg til områdets drift og vejtekniske anlæg herunder parkering.

I nær tilknytning til skolens eksisterende bebyggelse i delområde I, gives der mulighed for opførelse af ny bebyggelse herunder en større hal og udvidelse af skolens spiseområde. Derudover kan der etableres ny bebyggelse i tilknytning til områdets anvendelse, eksempelvis elevboliger og undervisningslokaler.

Delområdet vil blive overført til byzone, se kortbilag 5 - Zonekort.

## **Bebyggelsens udtryk, omfang og placering i delområde I**

Indenfor delområde I kan der etableres ny bebyggelse til skolens formål. I delområdet placeres 3 byggefeltet, hvor den fremtidige bebyggelse kan etableres samt eksisterende bebyggelse genopføres. Til hvert byggefelt fastsættes der forskellige krav til bebyggelsen, for at opdele de forskellige funktioner og fastholde skolens hovedbygning som den centrale bebyggelse i området.

Indenfor delområde I findes, ved lokalplanens udarbejdelse, et samlet etageareal på 4.245 m<sup>2</sup>, bestående af skolens bygninger herunder undervisningslokaler, administration, værksteder, spisesal og køkken. For delområde I gælder at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 40 %. Andele af veje og fælles opholdsarealer må ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten. Samlet udgør delområde I et areal på 18.385 m<sup>2</sup>. Dermed kan der maksimalt etableres et etageareal på ca. 6.700 m<sup>2</sup> indenfor delområde I.

Indenfor delområde I fremstår eksisterende bebyggelse i flere forskellige stilarter, materiale- og farvevalg.

Lokalplanen giver lempelige rammer i forhold til valg af materialer, da området i dag allerede fremstår mangfoldigt i forhold til facade materialerne. Der benyttes blandt andet tegl, pudset facade og træbeklædning. For at sikre oversigtsforhold og en åbenhed ud mod Klingstrupvej, fastsættes der krav til at bebyggelse skal placeres minimum 2,5 meter fra lokalplanafgrænsningen.

Der gives mulighed for placering af en multibane, som eksempelvis kan bestå af redskaber der indbyder til fysisk aktivitet.

For at understøtte den grønne omstilling og skolens grønne profil må der opsættes solceller på tage, som gerne skal indtænkes fra starten af ved ny bebyggelse.

Mindre bygningsdele som antenner, elevatorårn og tekniske installationer må opsættes 1,5 m over den maksimale bygningshøjde angivet indenfor de enkelte byggefeltet.

### Byggefelt 1

Byggefeltet strækker sig over to placeringer, som kan ses på kortbilag 2 - Delområder og byggefeltet. I byggefelt 1 gives en åben placering af fremtidig bebyggelse, som kan tilpasses efter skolens behov. Der findes et lejet modulbyggeri i én etage, placeret nord for skolen, som forventes at ophøre og hvor fremtidens behov endnu ikke kendes. Derudover findes der et modulbyggeri i to etager til elevboliger, vest for skolen. Det meste af den eksisterende bebyggelse fremstår i enten 1 eller 2 etager og med sadeltag, med undtagelse af modulbyggerierne nord og vest for skolen som har fladt tag. For at tilpasse den fremtidige bygningshøjde med eksisterende, fastsættes der krav om at bebyggelsen indenfor byggefelt 1, kan opføres i maksimalt 2 etager, svarende til en højde på 8,5 m.

For at fremtidig bebyggelse indpasses og afstemmes med hovedvægten af den eksisterende bebyggelse stilles der krav om, at ny bebyggelse skal udføres med sadeltag med en taghældning på minimum 15° og maksimalt 45°. Det forventes at det ene modulbyggeri ophøre og der tages udgangspunkt i tagtypen for langt hovedparten af den eksisterende bygningsmasse. Tage skal udføres i sort tagpap, metal eller eternit plader som alle er materialer der er repræsenteret i områdets eksisterende bebyggelse.

## Byggefelt 2

Byggefelt 2 rummer skolens hovedbygning, som udgør hovedindgangen og det højeste byggeri i planområdet. Indenfor byggefeltet, har skolen et ønske om at udbygge deres eksisterende spisesal med en udvidelse der tilgodeser muligheden for at spise i mindre grupper. Spisesalen støder ud til skolens grønne åbne rum, som friholdes for bebyggelse og som er skolens primære fælles opholdsareal. Her bevares flere af de karaktergivende træer også gennem planlægningen. Det grønne opholdsareal er placeret udenfor byggefelt 2 og angivet på kortbilag 4 - Bevaring og beplantning. Indenfor det friholdte areal, må der kun placeres genstande der indbyder til ophold og rekreativ brug som eksempelvis bænke og legeredskaber.

Der gives mulighed for at spisesalen tilkobles hovedbygningen vinklet, så den flugter med den fremtidige hal i byggefelt 3. Dette vil give et anderledes præg og vil tydeligt vise, at det er en ny bygningsmasse, der er tilkoblet eksisterende.

For at hovedbygningen holdes som det højeste af skolens bygningsmasse og dermed vil virke mest dominerende, gives der indenfor byggefelt 2 mulighed for at bebyggelsen kan opføres i maksimalt 3 etager, svarende til en højde på 12,5 m. De større bygninger som hovedbygningen og undervisningslokaler skal fremstå med sadeltag, med en taghældning som eksisterende bygninger, svarende til minimum 15° og maksimalt 45°. Tage skal udføres i sort tagpap, metal, eternit plader som er repræsenteret i områdets bebyggelse. Spisesalen vil kunne udføres med fladt tag, da den tilbygges skolens hovedbygning og forventeligt ikke bygges i samme højde.

## Byggefelt 3

I byggefelt 3 gives der mulighed for placering af en større hal, som kan bruges til forsamlinger, boldspil med mere. Udover hallen gives der mulighed for placering af undervisningslokaler. Hallen og undervisningslokaler skal placeres så de flugter med hovedbygningens linjer i forhold til placering langs vejen. Dette gøres ved at trække

byggefeltet væk fra vejen, så hallen ikke tager al udsigten, når besøgende ankommer til skolen ad Klingstrupvej.

Hallen forventes vinklet i stil med spisesalen, for at bygningen kan fremstå som en nyere tilføjelse til området, hvor de eksisterende bygninger er afstemt i samme lodrette eller vandrette retning. Bebyggelse indenfor byggefelt 3, kan opføres i maksimalt 2 etager og må ikke være højere end 11 m og med en maksimal facadehøjde på 8,5 m.

Facadehøjden måles fra terræn og til skæringen mellem murkrone og tag. Hallen kan placeres i skelgrænsen mellem delområde I og II. Her er der ligeledes en adskillelse mellem byzone og landzone. Hallen vil have en stor højde i skel, hvilket lokalplanen tillader i forhold til højdegrænseplanet. Der gives mulighed for fladt tag på hallen, så den i form og stil vil kunne opleves i samspil med spisesalen. Hallen skal gives et udtryk, så materialerne er med til at give en variation og liv i facaden.

## **Delområde II**

Delområde II ligger vest og nord for skolens bygninger. Indenfor delområde II gives der mulighed for ridehal, stalde, hestefolde, landbrugsarealer, multibane, regnvandsbassin, solcelleanlæg samt bebyggelse i forbindelse med hestehold og rideskole. Området grænser mod vest op til et fredet dige, som skal bevares og lokalplanen fastsætter et afstandskrav på minimum 2,5 m for bebyggelse, terrænregulering og beplantning, for at bevare diget og sikre det som faunapassage.

Mod nord udvides rammeområdet, her har skolen i dag hestefold og arealet bruges til at dyrke græs til skolens heste. Udvidelsen sker op til eksisterende skel og hvor området naturligt afgrænses af en række enkeltstående træer. I denne udvidelse gives der mulighed for placering af et solcelleanlæg på op til 1 ha, for understøtte skolens energibehov og mulighed for en større selvforsyningsgrad. Solcelleanlægget med tilhørende teknikbygninger kan placeres i delområde II indenfor byggefelt 4, hvor der tilknyttes bestemmelser om afskærmende beplantning. Byggefeltet opdeles i to byggefelter for at sikre en udsigtskile, set fra skolens hovedbygninger og ud over det åbne land mod nord.

Nord for den eksisterende hestefold, udlægges byggefelt 5. I byggefelt 5 gives der mulighed for placering af en ridehal i landzone. Byggefelterne i byggefelt 6 er den eksisterende bebyggelse som kan genopbygges indenfor byggefeltet ved behov.

I områdets sydlige del, findes en naturlig lavning, hvor regnvandet i dag samles. Lokalplanen giver mulighed for en udbygning af arealet til et regnvandsbassin, så skolen fremover kan håndtere regnvandet på dette areal, hvor vandet naturligt tilstrømmer. Regnvandsbassinet udlægges med mulighed for en større terrænregulering, så det kan inddæmmes og undgå at vandet breder sig ind i delområde III.

Øst for skolens bygninger, ejer skolen et mindre område som fortsat kan bruges til parkering.

Delområdet vil forblive i landzone, se kortbilag 5 - Zonekort.

## **Bebyggelsens udtryk, omfang og placering i delområde II**

I byggefelt 4 gives der mulighed for placering af solcellepaneler, enten med en orienteringsretning af panelerne som henholdsvis nord og sydgående eller øst og vestgående solcellepaneler. Solcellerne kan opstilles enten som fixed-tilt (faste stativer) eller som tracker-stativer (stativer der drejer med solen). Solcellerne skal opstilles på parallelle rækker og med en maksimal højde på 3,5 m over terræn. Terrænet i det nordlige delområde II falder fra syd mod nord, hvilket ikke giver de optimale betingelser for placering af solceller, men stadig med en mulighed for opstilling af solcellepaneler.

Solcellepanelerne bør behandles med et anti-refleks-behandling. Det gøres af hensyn til indfangning af solstråler, som i mindre grad reflekteres væk fra solcellerne og giver en højere effektivitet og udnyttelse af solens energi. Samtidig minimerer anti-refleksbehandlingen glans og dermed reflektionsgener for omgivelserne.

Det vestlige byggefelt 4 afrundes over mod fredskoven, hvor der ikke må opsættes solceller for at holde en respektafstand til skovbrynet. Fra skovbrynet, som dog ligger udenfor fredskoven, til byggefeltet er der 50 m.

Teknikbygninger, invertere og transformere skal opføres i diskrete, mørke farver. Dette skal bidrage til at minimere anlæggets visuelle fremtræden i landskabet.

Der gives mulighed for opsætning af et trådhegn rundt om solcelleanlægget. Såfremt det opsættes, skal hegnet sættes på indersiden af beplantningen, for visuelt at skjule det. Trådhegnet må maksimalt have en højde på 1,8 meter og skal udformes med større masker og en friholdelse af hegnet på minimum 20 cm over jorden, så småvildt kan passere frit.

I byggefelt 5 kan der placeres en ridehal, som maksimalt må have en størrelse på 30 m i længden, 25 m i bredden og med en højde på maksimalt 8,5 m.

I delområdet findes eksisterende bebyggelse, i form af en hestestald, overdækket opbevaring, affaldshåndtering, en større hytte med halvrundt tag samt ridebaner. Den eksisterende bebyggelse udlægges i byggefelt 6, som giver mulighed for genopbygning af det eksisterende eller en tilsvarende bygning, i én etage og med en maksimal højde på 8,5 m.

Indenfor delområdet gives der mulighed for placering af en multibane, hvor der kan opstilles redskaber til bevægelse samt laves fast underlag til eksempelvis boldspil. Da placeringen ikke kendes vil der skulle ansøges en landzonetilladelse til den, når placeringen og størrelsen kendes.

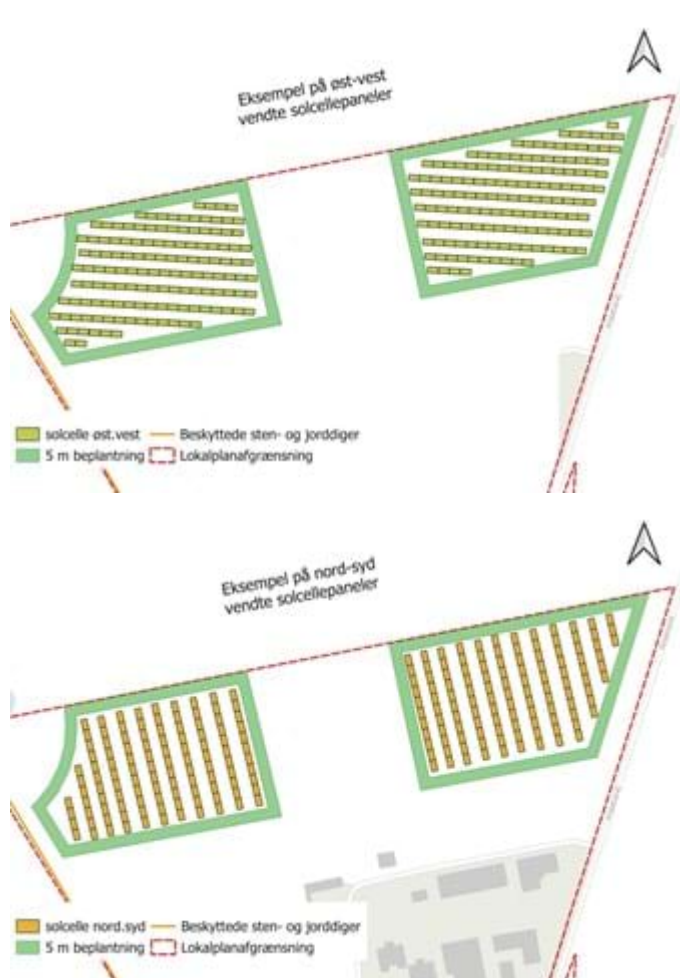
For at give en forbedret afgang til lokalplanområdet, gives der indenfor delområde II mulighed for etablering af ny rekreativ sti. Stien har til hensigt at skabe en stærkere forbindelse fra nord mod syd i en akse og fastholde en sigtelinje på tværs af området, som skal være med til at understøtte tryk og overblik for brugerne.

### Bepantning om solcelleanlæg

Såfremt der etableres et solcelleanlæg på terræn i byggefelt 4, fastsættes krav til beplantning rundt om solcelleanlægget, for at afskærme anlægget ud mod det åbne land, mod skolen og ud mod Klingstrupvej. Et solcelleanlæg er et fremmedelement ud mod det åbne landskab og den

offentlige vej og beplantningen skal være med til at afskærme og minimere udsynet til anlægget.

Beplantningen rundt om solcelleanlæggene skal placeres indenfor byggefeltet og med et 5 m bredt beplantningsbælte langs med afgrænsningen af solcelleanlægget. Ved byggefelt 4's placering sikres det at solcelleanlæg og beplantning er 8 m fra det beskyttede sten- og jorddige og 10 m mod Klingstrupvej, der skal sikre et godt udsyn til Klingstrupvej. Eksisterende beplantning der findes i skellet mod nord kan bibeholdes og udvides som afskærmende beplantning.



På kortene er vist byggefelt 4 med et 5 m bredt beplantningsbælte der er placeret indenfor byggefeltet. Byggefelterne er gjort større for dels at kunne rumme beplantning samt op til 1 ha solcelleanlæg. Efter beplantningen er etableret rummer byggefelterne henholdsvis ca. 5.200 m<sup>2</sup> og 5.500 m<sup>2</sup> til placering af solpaneler, transformere med mere.

Beplantningen kan bestå af træer og buske og skal bestå af hjemmehørende arter i form af: Alm. Hvidtjørn, alm. Hyl, alm. Hyl,

alm. Røn, Hæg, Dunet Gedeblad, Engrif et Hvidtjørn, Fuglekirsebær, Hassel, Navr, Kalkved, Seljepil, Slåen, Vildæble, Vrietorn, Æblerose og lign.

### Delområde III

Delområde III udlægges med anvendelse til boligområde. For at give en fleksibel udnyttelse, gives der indenfor delområdet mulighed for at udbygge med åben-lav boligbebyggelse i form af énfamiliehuse samt tæt-lav boligbebyggelse i form af række- eller kædehuse. Det vil ikke være muligt at opføre 2-familiehuse og etagebyggeri indenfor delområdet.

Fleksibiliteten skal muliggøre at skolen kan udnytte området til eksempelvis boliger til skolens elever, lærer samt udstykke dele eller hele området og frasælge til eksempelvis parcelhusgrunde. Såfremt der planlægges for tæt-lav boligbebyggelse, er det hensigten at udbygge med mindre boligstørrelser til skolens elever.

Indenfor delområde III findes, ved lokalplanens udarbejdelse, et samlet etageareal på 317 m<sup>2</sup>, bestående af forstanderbolig, garage og drivhus.

Delområde III udgør et areal på 4.683 m<sup>2</sup>, hvor det friholdte areal er trukket fra. Inden for området kan der opføres bebyggelse som vist.

	Minimums- / maksimal udstykning af grundstørrelser	svarende til maksimal antal boliger	Bebyggelsesprocent indenfor delområde III
Åben-lav boligbebyggelse	700 m <sup>2</sup> / 1.399 m <sup>2</sup>	6	30 %
Tæt-lav boligbebyggelse	300 m <sup>2</sup> / 450 m <sup>2</sup>	15	40 %

I forbindelse med det første byggeri, vil det kræve, at der vises en udstykningsplan for det resterende område indenfor delområde III for den fremtidige udstykning af området.

Delområdet vil blive overført til byzone, se kortbilag 5 - Zonekort.

### **Bebyggelsens udtryk, omfang og placering i delområde III**

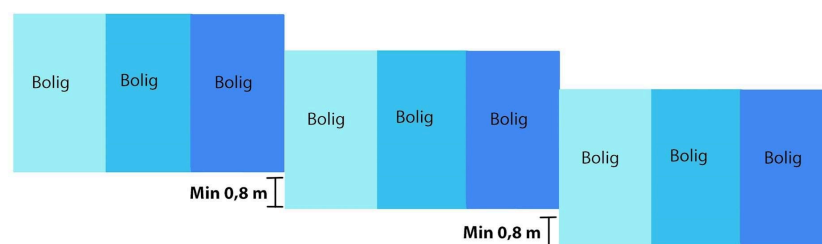
Boligbebyggelse i delområde III skal fremstå med en god kvalitet og gerne i bæredygtige materialer.

Materiale-mæssigt afspejler bestemmelserne nærområdets huse langs Nørremarken og der er fokus på at sikre byggeri med tegl og træ som primære materialer samt beton, glas og metaller som sekundære materialer.

Tage skal være udført som saddeltag med symmetrisk, asymmetrisk, ensidig eller to ensidige taghældninger eller halvvalm tag, som er tagformer der findes i nærområdet. Taghældningen må maksimalt være 45° og minimum 15°. Tage skal udføres i enten tagsten i sort eller rød, sedum eller tagpap i sort. Tage på sekundær bebyggelse må desuden udføres i plast, glas eller metal. Der gives mulighed for at tage og facader kan begrønnes, det vil sige, at der etableres et vækstlag af planter og græs, der optager en stor del af nedbøren, der rammer bygningen.

For boligbebyggelsen fastsættes krav om udstykningsstørrelsen af grunden gældende for henholdsvis åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. I nærområdet findes begge boligtyper og der fastsættes bestemmelser som ligeledes er gældende for de omkringliggende hustyper. Dette svarer til at boligerne maksimalt kan opføres i 2 etager svarende til 8,5 m. Der skal etableres parkering i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer, alt efter boligtype der etableres.

For tæt-lav boligbebyggelse fastsættes der krav til en varierende facade, for at der ikke etableres en monoton facade ud mod Nørremarken. Der fastsættes et minimumskrav til, at en varierende facade skal bestå af facadespring ved hver 3. bolig på minimum 0,8 m.



Lokalplanen stiller krav til udlægning af et fælles opholdsareal i nærheden af boligerne, indenfor delområde III. Der skal etableres et fælles opholdsareal, som vist på kortbilag 4 - Bevaring og beplantning. Det fælles opholdsareal skal primært etableres som ét sammenhængende areal på terræn og der skal etableres stiføring til arealet, så det forbindes med resten af planområdet.

## Ubebyggede arealer

### Opholdsarealer

Indenfor delområde I udlægges et fælles opholdsareal bag hovedbygningen og spisesalen. I dette område findes skolens primære grønne opholdsrum og lokalplanen fastholder dette areal, med bestemmelser omkring bevaring af de forskelligartede træer, der er med til at danne et grønt og karakteristisk rum for skolens elever og lærer. Arealet skal så vidt muligt holdes åbent og bebyggelse skal minimeres til enkelte legeredskaber, borde, bænke og lignende til fælles brug i opholdsarealet.

Delområde II udgøres af større marker og hestefolde og der fastsættes ikke bestemmelser om fælles opholdsareal, da der i høj grad vurderes, at de større marker og hestefolde er medskabende til at skolens brugere kan benytte de åbne og ubebyggede arealer.

Indenfor delområde III udlægges et fælles opholdsareal der tilknyttes de kommende boliger. Arealet tilknyttes med en sti, for at gående fra boligområdet og skolens område kan have en adgang til området.

### Regnvandshåndtering

I den sydvestlige del af planområdet er der naturligt opstået et regnvandsbassin i en lavning i terrænet. Ved længerevarende våde perioder, samler vandet sig naturligt her. Lokalplanen giver mulighed for etablering af et regnvandsbassin til opsamling og nedsivning af regnvand, hvor vandet naturligt tilstrømmer. Regnvandsbassinet kan benyttes som et åbent nedsivningsanlæg, hvor vandet ikke står permanent, men nedsiver eller udledes. Lokalplanen stiller ikke krav om permanent vandspejl, da det vurderes at hele planområdet rummer tilstrækkeligt med rekreative opholdsarealer til skolens brugere.

Da boligområdet placeres syd for, gives der mulighed for en større terrænbearbejdning indenfor området af hvor regnvandsbassinet placeres. Terrænbearbejdningen skal sikre at regnvandsbassinet og vandet kan holdes indenfor delområde II. Regnvandsbassinet kan alternativt placeres både indenfor delområde II og III og indgå som et fælles regnvandsbassin for delområderne. Regnvandsbassinets placering og hvor der kan terrænreguleres udover +/- 0,5 m fremgår af kortbilag 4 - *Bevaring og beplantning*.

### **Terrænregulering**

Lokalplanen lægger vægt på at bevare det naturlige terræn, hvorfor der gives mulighed for at terrænregulere med +/- 0,5 m.

Der må dog foretages yderligere terrænregulering ved placering af spisesalen indenfor byggefelt 2. Her tilladelse en terrænregulering på op til +/- 1 m. Dette skyldes at skolen har en mindre terrasse, som i dag er sænket i terrænet. For bedre at kunne tilpasse det fremtidige byggeri af spisesalen, gives en større mulighed i forbindelse med byggeriet af spisesalen og fordelingsgangen til spisesalen.

Ved regnvandsbassinets placering kan der ligeledes terrænreguleres yderligere, hvis det er nødvendigt for at afgrænse regnvandsbassinet mellem delområde II og delområde III. Der tillades her en terrænregulering på op til +/- 1 m i et afgrænset område vist kortbilag 4 - *Bevaring og beplantning*.

For at holde det eksisterende dige uberørt, må der ikke foretages terrænregulering indenfor en afstand på 2,5 m fra det fredede dige mod planens afgrænsning i vest.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 1,5 m. Terrænet skal gives en jævn hældning i skel og ved adgangsveje.

## Vej, sti- og parkeringsforhold

### Vej og parkering

Skolen har i dag flere adgange til området, som også fremadrettet vil blive benyttet. Skolen har et parkeringsareal til den daglige drift, på modsatte side af Klingstrupvej. De nuværende forhold, hvor hele arealet kan benyttes til ind- og udkørsel, forringer bilisternes oversigtsforhold langs Klingstrupvej. Der kan etableres skråparkering på dette areal, for at skabe bedre trafikale forhold og sikre et bedre udsyn til Klingstrupvej til og fra parkeringspladsen. Parkering foran skolen og arealet overfor, kan i det daglige opfylde skolens parkeringsbehov, da det hovedsageligt er skolens lærer der benytter dem.

Ved større arrangementer, eksempelvis ved skoleopstart, har skolen brug for et område der kan benyttes til parkering til sådanne formål, hvor det øget parkeringsbehov er større end i dagligdagen. Her udlægges et område nord for skolen på græsmarken og som er forbundet med den nordlige adgang i planområdet. Arealet har en størrelse på 70 m x 25 m og det vurderes at kunne rumme parkeringsbehovet dels for at opfylde kommuneplanens parkeringsnorm samt ved større arrangementer. Skolens parkeringsbehov udgør 1 parkeringsplads per 100 m<sup>2</sup> etageareal i form af bygninger til undervisningsformål, forsamlingslokaler, elevhjem/værelser, kantine. Dette er ved lokalplanens udarbejdelse opgjort til 40 parkeringspladser.

For det nye boligområde sikres adgang fra Nørremarken og ind til området. Alt efter om det udstykkes til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse, skal adgangene afstemmes. Ved åben-lav boligbebyggelse, kan der forventes tilladelse til etablering af en adgangsvej til hver bolig. Ved tæt-lav boligbebyggelse i form af kæde- og rækkehuse, kan der forventes tilladelse til etablering af en til to adgange til det samlede boligområde. Begrænsningen skal være med til at skabe den fornødne oversigt ud til Nørremarken.



### Stiforbindelse

Området indeholder flere stiforbindelser der forbinder skolens funktioner og giver adgang til grønne områder. Lokalplanen fastsætter krav om at der skal etableres to stier, benævnt a-a og b-b, som skal føre fra det kommende boligområde og op til skolen samt til et fælles opholdsareal for boligområdet. Stierne er vist med en principiel placering og kan rykkes og gives et andet forløb, så længe den forbinder boligområdet med skolen og til det fælles opholdsareal.

Eksisterende stier er udført i enten grus eller anden permeabel materiale. Fremtidige stiforbindelser skal ligeledes udføres i permeable materialer for at vandet kan trænge igennem og for at stierne i området minder om hinanden i belægningen.

Der kan etableres belysning langs gangstier, som skal være med til at sikre en større tryghed. For at belysningen skal falde ind med de gående, må mastehøjden maksimalt være i 4 m højde. Belysning af veje kan opsættes i op til 6 m og med lyskilder der er vendt nedad, så lysgener minimeres til det omkringliggende område.

## Natur

### Bevaring af eksisterende træer

I det grønne fælles opholdsareal vest for skolen findes flere træer som er værd at bevare, da de danner et spændende og mangfoldigt grønt rum. Træerne er udpeget som bevaringsværdige, fordi de har fået lov til at vokse uforstyrret og består af flere forskellige sorter, som er karaktergivende for haven og må derfor ikke fældes uden tilladelse. Derudover kan det ikke udelukkes at træerne kan være levested for flagermus. De udpeget træer fremgår af kortbilag 4 - Bevaring og beplantning.



Blodbøg



Stilkeg



Vortebirk



Piletræ

*Eksisterende bevaringsværdige træer i skolens have og ved forstanderboligen*

### **Bevaringsværdigt dige**

Langs afgrænsningen af planområdet mod vest, findes et bevaringsværdigt dige. Diget ligger i landzone, indenfor planområdet og er beskyttet jævnfør Museumsloven. Der er en forventning om at diget bruges som ledelinje og spredningskorridor, for ikke at ændre tilstanden omkring diget, indeholde lokalplanen bestemmelser der sikrer en respektafstand for eventuel terrænregulering og bebyggelse omkring diget.



## Bonusvirkning

Hele planområdet er beliggende i landzone, men den fremtidige hal, skolens eksisterende bygningsmasse, forstanderboligen og det fremtidige nye boligområde langs Nørremarken vil overgå til byzone. Inddragelse af området er vurderet nødvendig for skolens fremtidige udvikling, hvor det samtidig er vurderet at udviklingen er af et sådan omfang at det ikke kan ske ved en almindelig landzonetilladelse. Skolens areal mod nord og vest bibeholdes i landzone. Området beliggende i landzone bruges primært til hestehold og rekreativ brug. Til lokalplanen gives der bonusvirkning til opførelsen af en ridehal med en maksimal størrelse på 750 m<sup>2</sup> og en højde

på maksimalt 8.5 m samt et solcelleanlæg på terræn på op til 1 ha, med tilhørende tekniske bygninger til solcelleanlæggets virke.

Ridehallen skal placeres indenfor byggefelt 5 vist på kortbilag 2 - Delområder og byggefelter. Solcelleanlægget skal placeres nord for skolen indenfor byggefelt 4 vist på kortbilag 2 - Delområder og byggefelter. Bonusvirkningen meddeles på betingelse af, at arealet ved ridehallen og solenergianlægget reetableres, når henholdsvis ridehallen og solenergianlægget ikke længere er i brug. Ved ophør af driften af solcelleanlægget skal solcellepaneler, inklusive fundamenter, tekniskudstyr, transformerestationer, skilte og veje, der alene anvendes som led i anlæggenes drift, fjernes af anlægsejer inden ét år efter, at driften er ophørt. Sker dette ikke, kan kommunen lade arbejdet udføre for grundejers regning. Der skal derfor ikke efter lokalplanens vedtagelse meddeles landzonetilladelse til bebyggelse og anlæg, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, herunder:

- Etablering af en ridehal indenfor byggefelt 5, med en maksimal størrelse på 30 m x 25 m og med en maksimal højde på 8.5 m,
- Anvendelse af lokalplanområdet til tekniske anlæg i form af et solenergianlæg på terræn på maksimalt 1 ha,
- Opførelse af transformatorer, batterier og andre tekniske installationer til solcelleanlæggets brug,
- Etablering af beplantningsbælter og hegn rundt om solcelleanlægget,
- Interne vej, stier og parkering,
- Etablering af et regnvandsbassin, hestefolde, hestebaner samt ridebaner indenfor delområde II,
- Terrænregulering i +/- 0,5 m, ved regnvandsbassinet på kortbilag 4 Bevaring og beplantning kan der laves en øget terrænregulering i forbindelse med regnvandsbassinet, på op til +/- 1 m.



# Forhold til anden lovgivning og planlægning

## Kommuneplan 2021-2033 - Hovedstruktur

### Kommuneplanens hovedstruktur

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

#### **Byudvikling og bosætning**

Lokalplanområdet er beliggende indenfor lokalområdet Skårup-Oure, som er placeret i den østlig del af Svendborg Kommune. Planområdet ligger lige nord for Skårup by i tæt nærhed til skole, idrætsanlæg, boligkvarterer og det åbne land. Planlægningen er med til at understøtte byudviklingen, ved at give muligheder for udbygninger og ændringer. Dette sikrer at Sydfyns Fri Fag- og Efterskole fremadrettet kan udvikles og tilpasses de studerendes behov. Dermed vil skolen fortsat være et attraktivt tilbud i Skårup og Svendborg Kommune.

Planlægningen muliggør et mindre boligbyggeri, som dels kan benyttes til at understøtte de studerende eller skolens lærer. Derudover kan boliger udstykkes og frasælges. Da boligarealet er småt, set i forhold til Skårups størrelse, vurderes det ikke at ændrer ved

den overordnede bosætning i Skårup. Planlægningen understøtter princippet "indefra og ud", sådan at der sikres en klar grænse mellem by og land. Det nye boligområde, som er beliggende på den nordlige kant af Skårup by er en naturlig forlængelse af den eksisterende boligbebyggelse langs Nørremarken. Boligernes placering vil sikre, at den eksisterende husrække fortsættes langs Nørremarken.

## **Erhverv og Turisme**

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder

Nærmeste produktionsvirksomhed, Svendborg Brakes Aps, er beliggende ca. 2 km fra lokalplanområdet. Der vil ikke være nogle konflikter for virksomheden ved denne lokalplan på grund af afstanden.

## **Kulturarv**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kulturarvsarealer eller kirkebeskyttelsesområder.

Inden for lokalplanområdet er to bebyggelser udpeget med bevaringsværdig i kommuneplanen på baggrund af en registrering efter SAVE-metoden.

Forstanderboligen beliggende på Klingstrupvej 1 er udpeget med en værdi på 5, og grundskolen beliggende på Klingstrupvej 5 er udpeget med en bevaringsværdi på 6.

Både forstanderboligen og grundskolen er markante bygninger i lokalplanområdet, dog har grundskolen undergået store forandringer. Mens forstanderboligen i højere grad står originalt. Hvilket har resulteret i vurderingsværdierne på henholdsvis 5 og 6.

Lokalplanen opsætter ikke specifikke bestemmelser omkring bevaring for bygningernes originalitet, da flere af de oprindelige elementer er væk.

Det er Svendborg kommunes vurdering at planlægning for ny bebyggelse i området ikke vil have en negativ indvirkning på de SAVE registrerede bygninger da ny bebyggelse vil tage hensyn til eksisterende tagprofiler, eksisterende friarealer, sigtelinjer samt have en afstand til skel der sikrer gode oversigtsforhold fra Klingstrupvej mod Skolens hovedbygning.

### **Kulturmiljø**

Planområdet ligger ikke indenfor et kulturmiljø. Men lige syd for ligger kulturmiljøet for Skårup Seminarium.

Kulturmiljøet er beskrevet på følgende måde i Kommuneplan 2021-2033:

Den fremtidige planlægning vurderes ikke at påvirke kulturmiljøet.

### **Tekniske anlæg og forsyning**

Kommuneplanen indeholder retningslinjer for placering og udformning af solenergianlæg på terræn.

Det vurderes, at muligheden for placering af et solcelleanlæg indenfor planområdet opfylder

kommuneplanens retningslinjer for solcelleanlæg med begrundelse i at:

- Planområdet kun har et mindre fald og er let kuperet på en relativ stor flade og afgrænset af eksisterende hegnsbeplantning på 2 af 4 sider, hvoraf den ene side vender ned mod skolens eget område.
- Anlæggets placeres i tilknytning til skolen og den eksisterende bebyggelse.
- Solenergianlægget betegnes som et mindre anlæg (maks. 1 ha) som tilpasses eksisterende forhold og med tilpasning af afskærmende beplantning.

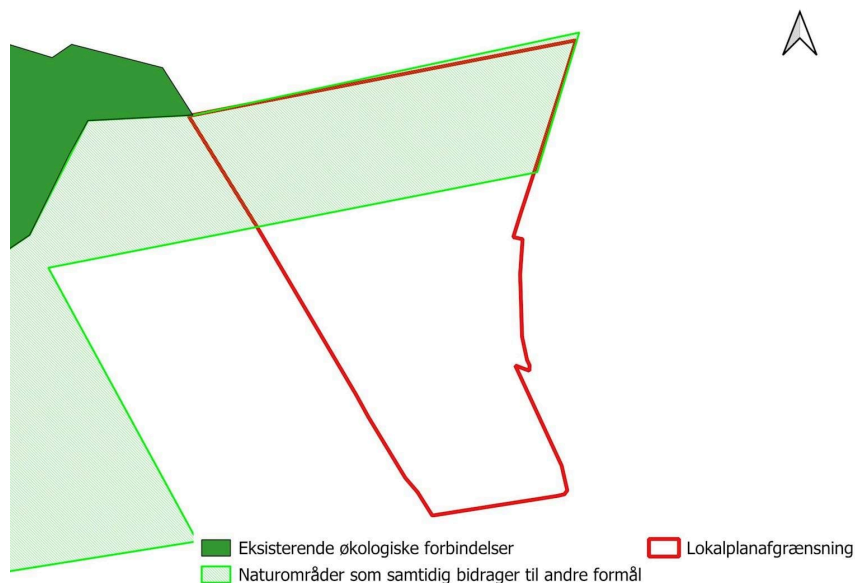
Svendborg Kommune vurderer at muligheden indenfor planområdet i dette tilfælde kan tillades i et let kuperet terræn og med en større hældning mod nord fremfor syd og vest. Med begrundelse i, at anlægget skal forsyne skolen og det ligeledes vil være herfra at anlægget vil fremstå tydeligt i landskabet på grund af terrænet. For at bevare et større udkig fra skolens område og ud mod nord, fastsættes der krav til en udsigtskile, hvor der ikke må placeres solceller. Der er ingen naboejendomme i tæt nærhed til den nordlige del af planområdet og det vurderes, at de ikke vil opleve visuelle gener ved placering af et solenergianlæg.

## Natur

Planområdet grænser mod vest op til et bevaringsværdigt dige, som kan virke som en spredningskorridor. I det nordvestlige hjørne, udenfor planområdet findes en større skov, som er udpeget som en økologisk forbindelse.

Der arbejdes i planlægningen med et landskabsbælte som går fra syd til nord i den vestlige del af planområdet. Inden for dette landskabsbælte vil der være minimalt med byggeri og området vil fortsætte med sin nuværende anvendelse i form af ridebane, hestefold. Dertil gives mulighed for opstilling af et

solcelleanlæg på terræn på op til 1 ha med tilhørende beplantning rundtom.



### Grønt Danmarkskort

Den nordlige del af planområdet er omfattet af et areal der ligger under Grønt Danmarkskort kaldet

Arealet ligger som en forlængelse af den nærtliggende skov, vest for skolens område. Området er udpeget til uønsket skovrejsning. I dag bruges området som hestefold og græsslåning til foder. I planlægningen gives der mulighed for opsætning af op til 1 ha solceller, med bestemmelser om afskærmende beplantning og udsigtskile. Da området ligger i yderkanten og ud til opdyrkede marker, uden beskyttet naturområde samt er uønsket skovområde, vurderes området at kunne rumme et mindre solcelleanlæg, til understøttelse af skolens energibehov. Et afskærmende beplantningsbælte vurderes ligeledes at kunne bidrage til mere permanente naturtiltag i området og understøtte en bevægelseskorridor for dyrelivet.

### **Landskabsområder**

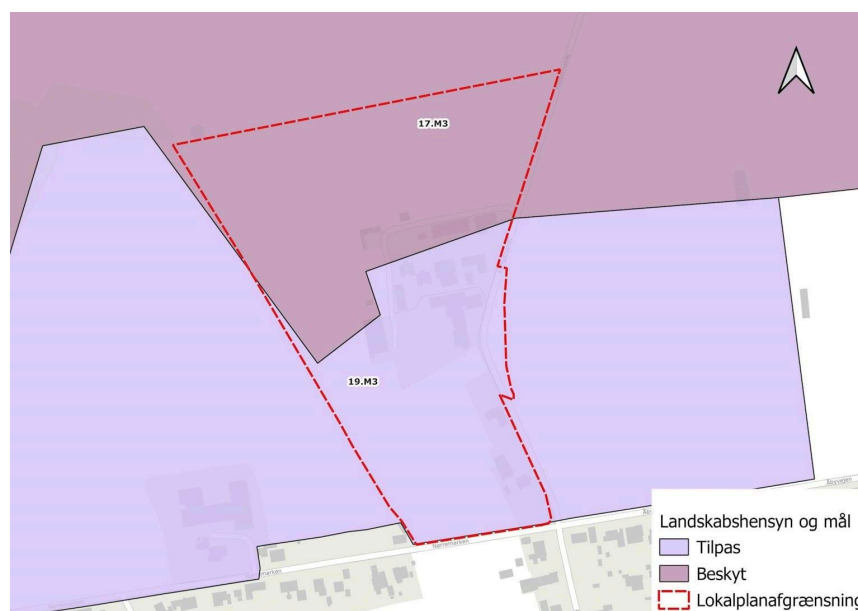
Planområdet er omfattet af to landskabsområder i kommuneplanen, henholdsvis (17.M3) og (19.M3).

er kendetegnet ved åbne jordbrugslandskab med punktvise frugtplantager. Samt lange sammenhængende levende hegn der skaber velafgrænsede landskabsrum. Landskabsområdet Oure moræneflade 17.M3 ligger i et område der skal beskyttes og rummer særlige visuelle oplevelsesmuligheder, hvor landskabsrummets enkle udtryk skal bevares. Planområdet ligger i udkanten af landskabsområdet, hvor der midt i landskabsområdet står 3 vindmøller, placeret ca. 500 m fra planområdet. Den nuværende brug af området, vurderes ikke at medfører ændringer af oplevelsen af landskabet, hvor der i dag går heste og græsset slås. Ved en placering af et mindre solcelleanlæg på maksimalt 1 ha, vurderes det at medføre en mindre forandring af landskabsområdet, set fra udkanten af landskabsområdet. Ved fastsættelse af bestemmelser om beplantning, en maksimal højde for solcellerne på 3,5 m og set i forhold til størrelsen på solcelleanlægget, vurderes at medføre mindre visuelle gener, på et afgrænset område og i udkanten af landskabsområdet.

I 2023 er klimabeskyttelse tilføjet som en national interesse, som skal varetages i medfør af Planloven. Kommunernes planlægning skal tage hensyn til udbygning med vindmøller og som noget nyt solcelleanlæg, da anlæggene er nødvendige for den landsdækkende energiforsyning og for den grønne omstilling. Et solcelleanlæg vurderes at være med til at sikre skolens energiforsyning og en grøn omstilling.

er kendetegnet ved et kystnært landbrugslandskab i bølget til let bakket terræn med spredtliggende småskove med stedvis frugtavl. Planområdet ligger inden for den centrale og nordlige del af karakterområdet – 19.M3 som har en middel tilstand og ligger væk fra kyslandskabet.

Planlægningen vurderes ikke at ændre på landskabsområdet.



## Kyst

Planområdet er beliggende ca. 650 m udenfor kystnærhedszonen og der vurderes ikke at være visuelle påvirkninger af et kommende byggeri fra kysten.

## Jordbrug

Skolen har i en årrække haft dyrehold i form af heste. Hestene anvendes til bl.a. undervisning i pleje og pasning af dyrene, og undervisning i ridning.

Der er et praktisk og sundhedsmæssigt behov for at definere hensigtsmæssige rammer for dyreholdets omfang, placering og forhold til skolens øvrige anvendelser. Kommunen har vurderet, at områdets anvendelser, bebyggelser og anlæg ifm. dyreholdet kan videreføres og videreudvikles inden for konkrete planrammer, der sikrer ovenstående behov.

I forbindelse med dyrehold er der specifikke afstandskrav der skal overholdes.

I forbindelse med beboelse er der et afstandskrav på 15 meter til dyrehold. Det vurderes at kunne overholdes, i dag er der over 35 m fra eksisterende hestestald til beboelse. Ved placering af en ny hal indenfor byggefelt 5, vil der være en minimums afstand på ca. 20 m fra beboelse til hallen.

I forbindelse med fødevare (skolens spisesal og køkken) er der et afstandskrav på 25 meter til dyrehold. Det vurderes at kunne overholdes, i dag er der over 40 m fra eksisterende hestestald til køkkenet. Ved en udbygning af skolens spisesal, vil der fra byggefelterne være en minimums afstand på ca. 28 m.

Alt hvad der ligger i byzone har et afstandskrav på 50 meter til dyrehold. Da det er skolens heste og skolens ejendomme der ligger indenfor lokalplanområdet, forventes det, at der kan opnås en dispensation for dyrehold og afstandskravene til byzone.

Såfremt boligområdet udstykkes er der i dag over 130 m fra delområde III (boligområde) til eksisterende hestestald.

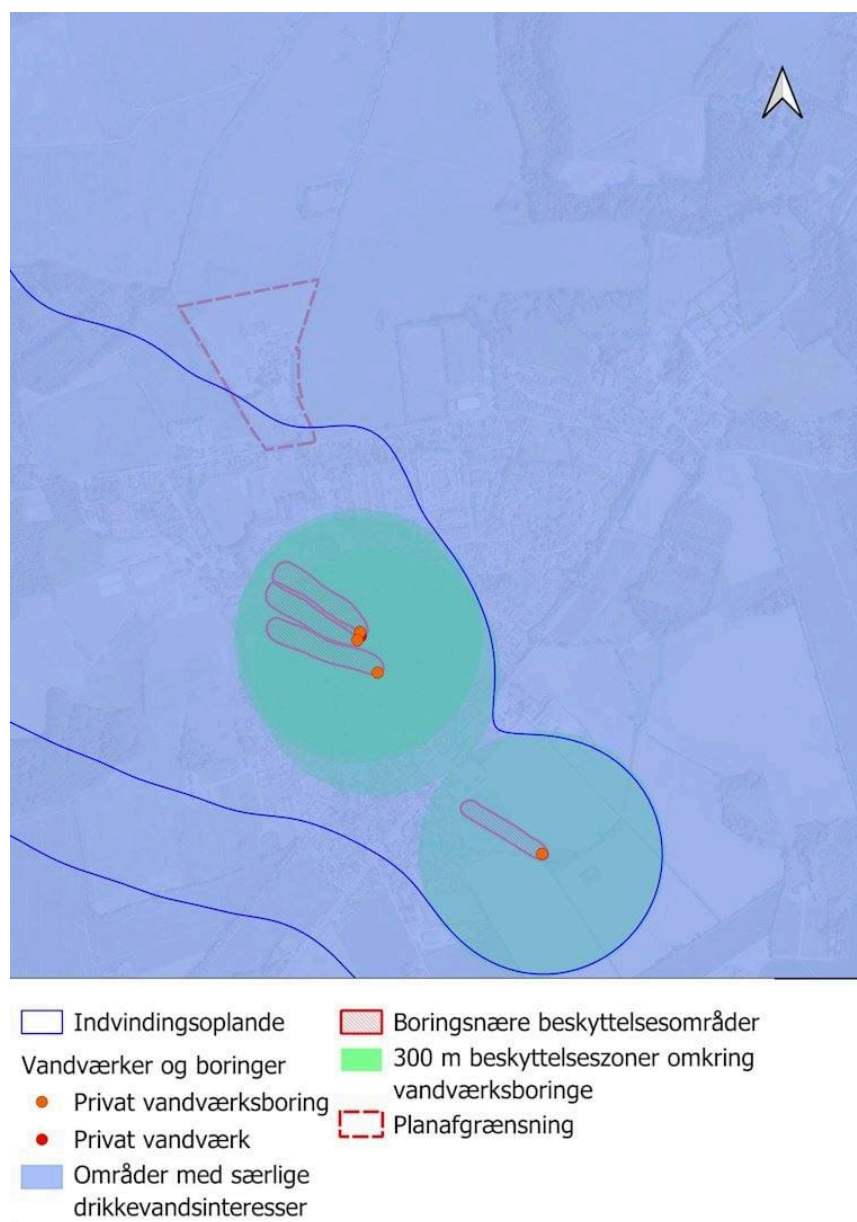
## **Geologi og grundvand**

Lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). 300 m syd for planområdet ligger der boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til Skårup vandværk. Omkring 450 m syd for planområdet er vandværksboringerne placeret.

Område til offentlige formål samt boligområde vurderes ikke at være i strid med drikkevandsinteresser eller indvindingsoplandet, når etableringen af skolerelateret faciliteter og boliger ligger udenfor et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

Såfremt der opsættes solcellepaneler, vil der skulle tages stilling til det konkrete projekt. Opsætning af solceller i områder med drikkevandsinteresser, skal ske med krav om at overfladebehandlingen er PFAS-fri.

Samlet vurderes det at opretholdelse af skolen og et mindre boligområde ikke vil udgøre en fare for grundvandet. Placering af solcellepaneler, vil skulle vurderes for det konkrete projekt.



## Klimatilpasning

I henhold til retningslinjerne for vand- og klimatilpasning i gældende Kommuneplan 2021 -

2033 er området ikke udpeget som fokusområde for hverken havvand eller regnvand.

Oversvømmelseskort viser, at der kan forekomme samlinger af regnvand i forbindelse med 20 årshændelser samt ved 50 års- og 100 årshændelser. Oversvømmelseskortene viser større forekomster vest for skolen og i forbindelse med deres udeareal samt et større bassin i det sydvestlige område, som især skyldes terrænet.

Lokalplanen giver mulighed for placering af et regnvandsbassin i det sydvestlige område, for at kunne håndtere de store mængder der naturligt vil strømme til lavningen.

Bassinet kan anlægges som en naturlig sø, der tilføjer både klimateknisk, rekreativ, og landskabelig værdi til området. Bassinet medvirker til at opnå et af kommuneplanens mål, om at se vandet som en ressource og ikke alene som en udfordring.

For at undgå at boligbebyggelsen syd for regnvandsbassinet kommer til at stå under vand, gives der mulighed for en større terrænbearbejdning, der skal give en fleksibel mulighed til at invitere vandet tæt på, samtidig med at vandet kan holdes ude af boligbebyggelsen.

I den sydlige del af planområdet, viser data at det terrænnæregrund står nærmere end 1 m fra terræn i vinterhalvåret. Dette bør der i forbindelse med eventuel udbygning tages højde for.

## Kommuneplan 2021-2033 - Rammer

### Kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for

lokalplanlægning.

## Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, ift. muligheden for at etablere boligbebyggelse, placering af solcelleanlæg samt at planområdet udvides mod nord.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg 2021.13 - Område ved Sydfyns Fri Fag- og Efterskole.

Kommuneplantillægget skal muliggøre, at en del af fagskolens område overføres fra offentligt formål i form af uddannelsesinstitution til boligformål. Dette udlægges i en ny kommuneplanramme 11.01.B.058 - Boligområde Sydfyns Fri Fag- og Efterskole.

I den eksisterende kommuneplanramme 11.01.O2.069 - Offentligt område Sydfyns Fri Fagskole, gives der mulighed for at udlægget udvides mod nord, samt at der kan placeres et solcelleanlæg på terræn og på maksimalt 1 ha.

Kommuneplantillægget sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

## Kommuneplanens fremtidige rammebestemmelser

Lokalplanens område omfattes af følgende kommuneplanrammer for lokalplanlægningen. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

### **Nye rammeudlæg**

Skolens centrale bebyggelse vil blive udlagt i rammeområdet 11.01.O2.069 -

med anvendelse til  
offentlige formål.

Skolens landskabsbælte vil blive udlagt i  
rammeområdet 11.01.O2.063 -

med  
anvendelse til offentlige formål.

Syd for skolen og ud mod vejen Nørremarken,  
udlægges en ny kommuneplanramme til boligformål,  
11.01.B.058 -

. Rammeområdet omlægges til boligformål,  
for at give skolen mulighed for udstykning af et mindre  
område til boliger langs Nørremarken. På denne  
måde afsluttes skolens areal med boligbebyggelse  
der naturligt hænger sammen med det bælte af  
boliger vest for området.

### **11.01.O2.069 - Offentligt område Sydfyns Fri Fag- og Efterskole**

Områdets anvendelse	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde (m)	12,5
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner
Særlige bestemmelser	Ved fremtidig planlægning skal det sikres at ny bebyggelse placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, så spredt bebyggelse i det åbne land undgås.

### 11.01.O2.063 - Offentligt område og landskabsbælte til Sydfyns Fri Fag- og Efterskole

Områdets anvendelse	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsesprocent	25 % beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	8,5
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner og teknisk anlæg
Særlige bestemmelser	Der kan placeres et solcelleanlæg på terræn med en størrelse på op til 1 ha indenfor området.

### 11.01.B.058 - Boligområde Sydfyns Fri Fag- og Efterskole

Områdets anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsesprocent	Bebyggelsesprocenten for åben-lav er 30 % beregnet ud fra den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten for tæt-lav er 40 % beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8,5
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse

## Lokalplaner og servitutter

### Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er endnu ikke omfattet af nogle lokalplaner.

### 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 eventuelle fejl og mangler.

Der vurderes ikke at være en konflikt med lokalplanens bestemmelser og eksisterende servitutter.

### Liste over servitutter

#### Matrikel nummer 1h, Klingstrup Hgd., Skårup:

- 11.02.1997-4411-36 Servitut: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. ikke til hinder for prioritering.
- 24.04.1997-11023-36 Servitut: Varme - Dok. om tilslutningspligt til fjernvarme. Påtegning tinglyst 07.02.2022.
- 16.11.1999-34742-36 Servitut: Dok. om afhændelse og landbrugspligt. Vedr. matr. nr. 1-h.
- 01.03.2012-1003380677 Servitut: Deklaration om afhændelse af landbrugspligt.

Matrikel nummer 72, Klingstrup Hgd., Skårup:

- 22.02.2010 16:04:43 Servitut: Adgangsforhold - Dok. om adgangsbegrænsning mv.
- 25.11.1974-10958-36 Servitut: Højdebegrænsning - Dok. om oversigt mv.
- 17.09.1999-30156-36 Servitut: Dok. om kloakanlæg mv.

Matrikel nummer 1d, Klingstrup Hgd., Skårup:

- 1.02.1997-4411-36 Servitut: Forsyning/afløb - Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv., ikke til hinder for prioritering.
- 24.04.1997-11023-36 Servitut: Varme - Dok. om tilslutningspligt til fjernvarme.
- 16.11.1999-34742-36 Servitut: Dok. om afhændelse og landbrugspligt. Vedr. matr. nr. 1-h.
- 01.03.2012-1003380677 Servitut: Deklaration om afhændelse af landbrugspligt.

## 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 aktiv

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 understøtter udviklingen af Skårup ved at give muligheder for en udvidelse af Sydfyns Fri Fag- og Efterskole, som dermed understøtter friskole traditionen. Udvidelsen giver mulighed for udbygning af en spisesal, der indrettes med forbehold for elever der har det bedst i mindre grupper. Derudover en samlingshal, hvor eleverne kan samles alle sammen.

Skolen har et bredt skolemiljø, hvor der gives plads til mangfoldigheden, som kommer til udtryk i skolens mange funktioner og tilbud til elever. Skolen hjælper elever der kan have oplevet mistrivsel og fokus er på, at eleverne kan tilegne sig redskaber, så de efterfølgende kan tage sig en uddannelse.

Planlægningen er med til at understøtte et botilbud, som dels kan indrettes til kollegieboliger til skolens elever, eller benyttes som boliger til lærerne, der er tilknyttet skolen. Såfremt der ikke vil være behov for ovenstående, kan grundene frasælges til boligformål, hvilket giver en åben og fleksibel planlægning.

## **Bosætningsstrategi 2020**

Lokalplanen understøtter Kommunalbestyrelsens strategi om, at kunne tilbyde både attraktive boliger til elever i tæt nærhed til skolen. Planlægningen af området til offentlige formål i form af uddannelsesinstitutioner samt boligformål vil understøtte et varieret undervisningstilbud samt bosætningsmuligheder både for skolens lærere og eleverne.

Hvis området frasælges til boligmuligheder, vil det være med til at understøtte en bosætning i lokalområdet.

Lokalplanen giver mulighed for en blandet bebyggelse med fokus på attraktive byggemuligheder som understøtter bosætningen i lokalområdet.

### **Bæredygtighedsstrategi 2020**

Bæredygtighedsstrategien synliggør kommunens indsatser på det strategiske niveau og sætter fokus på FN's verdensmål for bæredygtig udvikling samt den lokale Agenda 21strategi.

Strategiens mål 3 omhandler det gode liv for alle med fokus på sundhed og trivsel. Dette gøres blandt andet ved at udnytte naturen som sundhedsfremmende. Skolen har heste og er rig på naturområdet, som understøtter dette mål.

Strategiens mål 11 og 13 omhandler henholdsvis

herunder omstilling til vedvarende energikilder. Planlægningen giver mulighed for opsætning af solceller, som dermed kan være med til at skolens energiforsyning kommer fra ikke fossile energikilder.

### **Natur- og friluftsliv strategi 2019-2030**

Skolen understøtter Natur- og friluftslivs strategien ved at give adgang og formidling for skolens elever til naturen via deres heste, kajak og cykelture. Dette er med til at give en bredere forståelse og på sigt kan det være med til at flere tager ansvar for naturen.

## **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

Nærmeste Natura 2000-område er N242 – Thurø Rev, som befinder sig ca. 7 km syd fra lokalplanområdet.

Svendborg Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder.

## Habitatbekendtgørelsen §6

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, Sydflagermus, Dværgflagermus
- Krybdyr: Markfirben
- Padder: Stor Vandsalamander, Spidssnudet Frø, Springfrø

Svendborg Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af et beskyttet dige. Diger kan være levested eller spredningskorridorer for Bilag IV-arter (eks. rastested for padder eller yngle- og rastested for markfirben og

hasselmus). Der forventes ikke påvirkning af eksisterende diger. Lokalplanen fastsætter krav om at der ikke må terrænreguleres nærmere diger end 2,5 m. Påvirkes digerne som følge af projektet, så skal der tages stilling til om det kræver dispensation. I forbindelse med en evt. dispensation skal der foretages en vurdering vedr. Bilag IV-arter.

I lokalplanområdet og i nærtilknytning til skolens hovedbygning findes store træer. Ældre træer kan være levested for flagermus, hvorfor der ikke må foretages kraftige beskæringer eller fældning af træerne uden Svendborg Kommunes skriftlige tilladelse. Lokalplanen sikrer at disse træer skal bevares for ikke at påvirke eventuelle levesteder for flagermus. Træerne er udpeget på kortbilag 4 -

Det er kommunens samlede vurdering, at planen ikke vil betyde påvirkning af egnede levesteder for Bilag IV-arter.

## Skovloven

### **Fredskov**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredskov.

## Naturbeskyttelsesloven

### **Fredede- og naturbeskyttede områder**

Der er ikke registreret beskyttede naturområder, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3, indenfor lokalplanområdet.

### **Skovbyggelinje**

Lokalplanområdet er beliggende inden for skovbyggelinjen fra Klingstrup skov, som er beliggende nordvest for lokalplanområdet. Skovbyggelinjen henhører under Naturbeskyttelseslovens § 17.

Skovbyggelinjens formål er at sikre det frie udsyn til og fra skoven og skovbrynet, samt at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der, med enkelte undtagelser, forbud mod at bygge. Realiseringen af lokalplanen kræver, at Miljøstyrelsen reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område. Alternativt at Svendborg Kommune dispenserer for skovbyggelinjen.

Skovbyggelinjen vurderes at kunne ophæves 50 m fra skovbrynet, da nærmeste byggeri kun kan være solceller opsat på terræn. Såfremt der opsættes solceller i dette område, vil der være krav til beplantningsbælter, som vurderes som et positivt tiltag for skovbrynet.

Lokalplanen giver mulighed for nyt byggeri i en afstand på ca. 200 m fra skovbrynet. I denne afstand findes skolens eksisterende byggerier og lokalplanen giver kun mulighed for at ny bebyggelse sker i tilknytning til eksisterende bygninger. Der vurderes at der med denne afstand sikres gode betingelser for skovbrynet og skoves opretholdelse.

På baggrund af endeligt vedtaget lokalplan vil Svendborg Kommune anmode Miljøstyrelsen om at reducere skovbyggelinjen for det areal, der indbefatter lokalplanområdet.

Såfremt der ikke kan opnås en varig ophævelse af skovbyggelinjen kræver opførsel af nyt byggeri, at der kan meddeles dispensation fra skovbyggelinjen. Dispensationskompetencen ligger ved Svendborg Kommune.



### Kirkebeskyttelseslinjer

Der er ingen kirkebeskyttelseslinje indenfor lokalplanområdet.

### Strandbeskyttelse

Der er ingen strandbeskyttelse indenfor lokalplanområdet.

### Jordforureningsloven

Der er ikke kortlagt forurening efter Jordforureningsloven inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af anmelde- og analysepligt for bortskaffelse jord.

Ejeren eller brugeren skal sikre sig, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenet eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord.

Ejeren eller brugeren skal ud fra de oplysninger, de kender, selv tage stilling til, om kravet er opfyldt eller om der skal foretages nærmere undersøgelser.

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

## Drikkevandsinteresser

Område med offentlige formål samt boligområde vurderes ikke at være i strid med drikkevandsinteresser i området. Området ligger i område med særlige drikkevandsinteresser og delvist inden for Skårup Vandværks indvindingsopland, men udenfor BNBO og vandværksboringers 300 m-beskyttelseszone. Solpaneler kan udgøre en risiko for områdets drikkevandsinteresser, hvis de er overfladebehandlet med PFAS-stoffer.

## Kulturarv

## Bygningsfredningsloven

### **Fredede bygninger**

Der ligger ingen fredede bygninger indenfor planområdet.

Skolens forstanderbolig har en bevaringsværdig på 5 med originale vinduer og døre.

Den oprindelige skole- og administrationsbygning har en bevaringsværdi på 6. Bygningen har undergået mange ændringer, herunder vinduerne og facaderne, som ikke er positivt for bevaringsværdien, da vinduer og facader ikke er holdt originalt.

Det vurderes ikke at bygningerne føres tilbage. Såfremt det ønskes, vil det med lokalplanens

bestemmelser være mulighed for det.

## Museumsloven

### Fortidsminder

Der findes ingen registreret eller kendte fortidsminder eller fortidsmindearealer indenfor planområdet.

### Sten- og jorddiger

Langs lokalplanens vestlige grænse ligger et beskyttet sten- og jorddige. Digets placering vil fortsat være beliggende i landzone og vil derfor være omfattet af museumsloven.

Lokalplanen fastsætter krav om, at der ikke må terrænreguleres nærmere 2,5 m fra sten- og jorddiget for ikke at ændre tilstanden af diget.

## Støj

Der er ikke registreret virksomheder i lokalplanområdets nærmeste omgivelser, som påvirker området i en grad, som kræver nærmere vurdering. Ligeledes er den trafikale påvirkning i lokalplanområdet beskeden, og forventes også i fremtiden at være det, og kræver ingen nærmere vurdering.

## Infrastruktur

### Vej, sti og parkering

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Klingstrupvej. Såfremt der etableres boliger langs med

Nørremarken, vil der i forbindelse med udbygningen kunne etableres adgang til lokalplanområdet via Nørremarken.

## Parkering

Der findes i dag parkering foran hovedbygningen samt overfor, hvor der på modsatte side af Klingstrupvej findes et parkeringsareal.

Derudover etableres der et parkeringsareal nord for skolens bygninger, der kan bruges ved større event og behov.

Der skal etableres parkeringspladser svarende til:

Fritliggende enfamiliehuse	2 p-pladser pr. bolig
Række- og kædehuse	1½ p-pladser pr. hus/lejlighed
Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser	1 p-plads pr. 4 boligenheder
Skoler	1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal

Der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med kravene:

Række- og kædehuse	2 stativer*/100 m <sup>2</sup> etageareal
Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser	3 stativer*/100 m <sup>2</sup> etageareal
Skoler og uddannelsesinstitutioner	60 stativer*/100 elever

## Kollektiv trafik

Der er busstoppested lige syd for skolen og ud til Nørremarken.

## Skole og institutioner

Udover Sydfynsk Fri Fag- og Efterskole ligger der ca. 170 m syd for planområdet Skårup folkeskole.

## Forsyning

### **Vandforsyning og renovation**

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor vandforsyning varetages af Skårup Vandværk. Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsyningsplan, regulativer og vedtægter.

Renovationen indenfor planområdet varetages på to måder:

- Skolen er at betragte som erhverv og hører derfor under Svendborg Kommunes affaldsregulativ for erhvervsaffald og skal håndteres derefter.
- Renovation fra husstande der i BBR er registreret som boliger, varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg.  
Dette vil eksempelvis være boliger der udstykkes samt lærerboliger. Midlertidige elevboliger, hvor ingen har folkeregister adresse, vil i forhold til renovationsvaretagelsen ikke udgøre en bolig.

Der henvises desuden til Svendborg Kommunes 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**

Lokalplanområdet er udpeget til kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan. Der er tilslutningspligt til fjernvarme jf. gældende varmeplan ved lokalplanens vedtagelse. Planområdet ligger indenfor et område som forsynes med fjernvarme af Skårup Fjernvarme.

## **Regn- og Spildevand**

### **Spildevandsplan**

I byerne handler klimatilpasning i høj grad om at undgå, at kloakkerne bliver overbelastede.

Området er delvist omfattet af Spildevandsplan 2020-2031 for Svendborg Kommune.

Status er, at dele af planområdet er fælleskloakeret.

De fremtidige boliger langs Nørremarken er ikke omfattet af spildevandsplanen, men kan blive det i forbindelse med et tillæg til spildevandsplanen.

For at sikre mulighed for nedsivning af regnvand stiller lokalplanen krav om, at befæstelsesgraden maksimalt må være 20 % for den enkelte ejendom. Afløb fra overfladevand fra parkeringsplads må ikke ledes til forsyningens kloak.

Det er først og fremmest grund- og anlægsejernes eget ansvar at sikre, at regnvand, der falder på egen ejendom, ledes forsvarligt væk og uden gene for

naboer. Dette gælder samtlige ejere f.eks. boligejere, erhverv og boligselskaber.

Lokalplanen giver mulighed for placering af et regnvandsbassin. Regnvandsbassinet placeres hvor der i dag opleves en ophobning af regnvand, da terrænet har en større lavning.

## Ekspropriation

Dette afsnit er indsat som følge af et generelt lovkrav indført i Planloven den 1. januar 2019.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

1. Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation. Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
2. Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
3. Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
4. Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
5. Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må

ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.

6. Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Der forventes ikke behov for en ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplanen.

## Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

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

### **Museumsloven**

Det vides ikke, om der er grundlag for en arkæologisk forundersøgelse, der skal afklare, om der er fortidsminder på grunden.

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.

Museet skal herpå indenfor en frist på 4 uger komme

med en udtalelse om dette. Udgiften til arkivalisk kontrol og en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens §26, stk. 1-2

Der må ikke foretages ændringer i det fredet sten- og jorddige, da frede diger er omfattet af Museumslovens § 29a, stk. 1. Ændringer, rydning, fjernelser og lignende kan kun ske ved at søge om dispensation ved Svendborg Kommune, jf. Museumsloven.

### **Landzone**

For de anvendelser og bebyggelser, som ønskes placeret i landzone og som lokalplanen ikke giver bonusvirkning til, skal der ansøges om en landzonetilladelse.

### **Naturbeskyttelsesloven**

Der skal søges om dispensation af skovbyggelinjen indenfor lokalplanområdet, såfremt at skovbyggelinjen ikke reduceres.

### **Vandløbsloven**

En terrænregulering kan kræve en tilladelse efter Vandløbsloven, hvis det ændrer på en mulig overfladeafstrømning oven på terræn, eksempelvis i private haver.

### **Vejloven**

Ændring af eksisterende adgange eller etablering af ny adgang kræver vejmyndighedens tilladelse, jf. vejlovens § 49 og privatvejslovens § 62.

Hvis der er tale om en adgang ud til en vej med gennemgående trafik, kræves også politiets samtykke. I forbindelse med tilladelsen kan der blive stillet krav om tinglysning af oversigtsarealer.

### **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.

### **Dyrehold**

Skolen har heste som fremadrettet ligeledes vil være placeret i landzone, ny bebyggelse i byzone kan kræve dispensationer efter Miljøaktivitetsbekendtgørelsen og Husdyrgødningsbekendtgørelsen, alt efter afstande.



# Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 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

### Lokalplanens formål

#### 1.1

Lokalplanen har til formål, at:

- Fastlægge områdets anvendelse til offentlig formål i form af uddannelsesinstitution samt boligformål.
- Sikre skolens muligheder for fremtidig udvikling af de fysiske rammer.
- Sikre en opdeling af arealer og visuelle udsigtslinjer mellem bebyggelse og opholdsarealer.
- Sikre skolen mulighed for selvforsyning i form af et solcelleanlæg på terræn.

- Sikre afskærmende beplantning omkring solcelleanlægget.

## §2 - Område og status

### Lokalplanens afgrænsning

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 - og omfatter hele matr. nr. 72, Skårup By, Skårup, matr. nr. 1d Vejstrupgård Hgd, Skårup og 1h Vejstrupgård Hgd, Skårup samt alle parceller, der udstykkes herfra.

### Zoneforhold

#### 2.2

Området ligger i landzone, og overføres delvist til byzone ved kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan. På kortbilag 5 Zonekort er angivet hvilket areal der overføres til byzone.

### Bonusvirkning

#### 2.3

Lokalplanen erstatter, jf. planlovens §15, stk. 4 (bonusvirkning), de tilladelser til ændret anvendelse, udstykning, bebyggelse, anlæg, skiltning, beplantning og terrænændringer i landzonen jævnfør § 35, stk. 1

(landzonetilladelse), der er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, herunder:

- Mulighed for udstykning, jævnfør § 4.1,
- Placering af bebyggelse indenfor byggefelt 4, 5 & 6 som nævnt i §§ 6.12-6.17 samt § 7.1, §§ 7.3 - 7.11,
- Placering af solcelleenergianlæg samt transformerstation, batterier og andre tekniske installation jævnfør §§ 6.12-6.15, § 7.6 samt §§ 10.1 - 10.3,
- Etablering af vejadgange, interne veje og parkering, jævnfør § 5.1 & § 5.6,
- Terrænregulering, jævnfør §§ 9.12-9.14,
- Skiltning og belysning, jævnfør § 8.

Der skal derfor ikke efter lokalplanens vedtagelse meddeles landzonetilladelse til bebyggelse og anlæg, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, herunder:

- Etablering af en ridehal indenfor byggefelt 5, med en maksimal størrelse på 30 m x 25 m og med en maksimal højde på 8,5 m,
- Anvendelse af lokalplanområdet til tekniske anlæg i form af et solenergianlæg på terræn på maksimalt 1 ha,
- Opførelse af transformatorer, batterier og andre tekniske installationer til solcelleanlæggets brug,
- Etablering af beplantningsbælter og hegn rundt om solcelleanlægget,
- Interne vej, stier og parkering,
- Etablering af et regnvandsbassin, hestefolde, hestebaner samt ridebaner indenfor delområde II,
- Terrænregulering i +/- 0,5 m, ved regnvandsbassinet på kortbilag 4 Bevaring og beplantning kan der laves en øget terrænregulering i forbindelse med regnvandsbassinet, på op til +/- 1 m.

## 2.4

Bonusvirkningen meddeles på betingelse af, at:

- Arealet der anvendes til solenergianlæg reetableres, når det ikke længere er i brug til solenergianlæg. Ved ophør af brugen til solenergianlæg skal disse inklusive teknikbygninger/-skabe, fundamenter, skilte og veje,

der alene anvendes som led i anlæggets drift, fjernes af anlægsejer inden ét år efter, at driften er ophørt. Sker dette ikke, kan kommunen lade arbejdet udføre for grundejers regning.

## §3 - Anvendelse

### 3.1

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder: delområde I, delområde II og delområde III, som det fremgår på kortbilag 2 - Delområder og byggefeltet.

## Delområde I

### 3.2

§ Delområde I må kun anvendes til offentlig formål i form af uddannelsesinstitution, med dertilhørende faciliteter og anlæg. I form af undervisningslokaler, kontorer, køkkener, sportshal, spisehal, elev- og lærerboliger, multibane, lager til opbevaring af undervisningsfaciliteter, teknik-, maskin- og håndværksbygninger, anlæg til uddannelse og områdets drift.

Derudover må der i delområdet etableres både veje, parkering og friarealer til fælles rekreativt ophold.

## Delområde II

### 3.3

§ Delområde II må kun anvendes til hestestald, hestefold med tilhørende lagerbygninger, interne stier, regnvandsbassin, multibane, teknisk anlæg i form af

solcelleanlæg med tilhørende tekniske installationer som invertere, transformere, koblingsstationer, vejanlæg, vendeplads, parkering, hegn og beplantning.

## Delområde III

### 3.4

§ Delområde III må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse samt åben-lav boligbebyggelse.

Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres som række- eller kædehuse.

Derudover må der være tilhørende sekundære bygninger samt parkering, interne veje, stier, fælleshus samt regnvandsbassin.

## §4 - Udstykning

### 4.1

§ Der skal foretages udstykning jf. områdets delområder, som det fremgår af kortbilag 2 - Delområder og byggefeltet. Der kan udstykkes yderligere indenfor lokalplanområdets delområder.

## Delområde III

### 4.2

§ Grunde til åben-lav boliger må ikke være mindre end 700 m<sup>2</sup> og større end 1.399 m<sup>2</sup>. Andele af veje og fælles opholdsarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

#### **4.3**

§ Grunde til tæt-lav boliger må ikke være mindre end 300 m<sup>2</sup> og større end 450 m<sup>2</sup>. Andele af veje og fælles opholdsarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

## **§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold**

### **Adgang**

#### **5.1**

§ Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Klingstrupvej og kan ske til det kommende boligområde via Nørremarken.

De viste adgange på kortbilag 3 - Infrastruktur er de eksisterende adgange vist.

Den viste adgang til boligområdet ved Nørremarken, kan ske med en eller flere adgange afhængig af det konkrete behov og under hensyn til oversigtsforholdene.

### **Stier**

#### **5.2**

§ Sti a-a og sti b-b skal forbinde henholdsvis boligområdet med skolen (sti a-a) og boligområdet med det fælles opholdsareal i delområde III (sti b-b). Stierne skal anlægges i princippet som vist på kortbilag 3 - Infrastruktur.

Stierne må afvige fra den viste placering med op til 20 m.

### 5.3

§ stier skal anlægges med en bredde på minimum 1,5 meter og må ikke anlægges med asfalt og beton.

### 5.4

§ Der må etableres stier i de fælles opholdsarealer. Stier skal etableres med permeabelt belægning, som eksempelvis stigrus.

## Parkering

### 5.5

§ Der skal etableres bilparkering indenfor delområde I i overensstemmelse med kravene:

Skoler, i form af bygninger til undervisningsformål, forsamlingslokaler, elevhjem/værelser, kantine	1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal
---	---

Bilparkering indenfor delområde I og II skal etableres som vist på kortbilag 3 - Infrastruktur.

Ved lokalplanens udarbejdelse udgøre skolens parkeringsbehov 40 parkeringspladser

Ny parkeringszone som vist på kortbilag 3 - Infrastruktur, angiver en mulighed for etablering af gæsteparkering hvis behovet opstår.

## 5.6

§ Der skal etableres bilparkering indenfor delområde III i overensstemmelse med kravene:

Fritliggende enfamiliehuse	2 p-pladser pr. bolig
Række- og kædehuse	1½ p-pladser pr. hus/lejlighed
Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser	1 p-plads pr. 4 boligenheder

Bilparkeringen skal placeres indenfor delområde III.

## Oversigtsareal

## 5.7

§ Indenfor oversigtsarealerne, som vist på kortbilag 3 - Infrastruktur må der ikke etableres nogen form for bebyggelse, beplantning eller faste genstande der kan opnå en højde højere end 0,5 meter.

## §6 - Bebyggelsens omfang og placering

## Generelt

## 6.1

§ Al bebyggelse indenfor delområde I og II skal opføres inden for de viste byggefelter på kortbilag 2 -

Delområder og byggefelter. Dog må legepladser, multibane, drivhuse, hestefolde, regnvandsbassin og lignende placeres uden for byggefelterne, men de skal placeres minimum 2,5 meter fra lokalplanafgrænsningen.

Bebyggelse indenfor delområde III, skal placeres indenfor delområde III, men med en minimums afstand på 2,5 meter til skel.

## Gældende for delområde I og II

### 6.2

§ Sekundære bygninger såsom skure, bålhytte og overdækkede arealer til cykelparkering, affaldshåndtering og lignende bebyggelse må maksimalt have en højde på 3 m og de skal være placeret indenfor byggefelterne.

## Delområde I

### 6.3

§ Bebyggelse indenfor delområde I, skal placeres indenfor byggefelterne 1-3, som vist på kortbilag 2 - lokalplankort.

### 6.4

§ Indenfor delområde I må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 %. Andele af veje og fælles opholdsarealer må ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Svarende til et samlet etageareal på i alt 7.354 m<sup>2</sup>.

## 6.5

§ Bebyggelse indenfor byggefelt 1 kan opføres i op til 2 etager. Bebyggelse må ikke være højere end 8,5 m, målt fra naturligt terræn vist på kortbilag 6 - Naturligt terræn.

## 6.6

§ Bebyggelse indenfor byggefelt 2 kan opføres i op til 3 etager. Bebyggelse må ikke være højere end 12,5 m, målt fra naturligt terræn vist på kortbilag 6 - Naturligt terræn.

## 6.7

§ Bebyggelse indenfor byggefelt 3 kan opføres i op til 2 etager. Bebyggelse må ikke være højere end 11 m og med en maksimal facadehøjde på 8,5 m målt fra naturligt terræn vist på kortbilag 6 - Naturligt terræn.

## 6.8

§ Mindre bygningsdele som antenner, elevatorårn og tekniske installationer må overskride 1,5 m over den maksimale bygningshøjde angivet indenfor de enkelte byggefelter.

## Delområde II

## 6.9

§ Bebyggelse indenfor delområde II, skal placeres indenfor byggefeltene 4, 5 og 6, som vist på kortbilag 2 - Delområder og byggefelt.

Der kan placeres ridebane, hestefolde med hegn og en multibane udenfor byggefeltene. Disse forhold kræver særskilt landzonetilladelse.

Derudover kan der etableres støttemure i forbindelse med regnvandsbassinet.

## **6.10**

§ Indenfor delområde II må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 %. Andele af veje og fælles opholdsarealer må ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

## **6.11**

§ I delområde II skal der fra diget, som vist på kortbilag 4 - Bevaring og beplantning, være en minimumsafstand på 2,5 m for bebyggelse og terrænregulering.

# **Byggefelt 4**

## **6.12**

§ Solcelleanlægget med tilhørende tekniske installationer, i form af parktransformere, invertere, forsyningstransformer, stationshus, batterier i containere, serviceveje, fundamenter, beplantningsbælter samt hegn, skal opføres indenfor byggefelt 4, som vist på kortbilag 2 – Delområder og byggefelt. Solcelleanlægget må maksimalt have en størrelse på 1 ha.

### **6.13**

§ Solcellepaneler indenfor byggefelt 4, må ikke være højere end 3,5 m målt fra naturligt terræn vist på kortbilag 6 - Naturligt terræn.

### **6.14**

§ Tekniske installationer til understøttelse af solcellerne, eksempelvis forsyningstransformere, må gives en højde på maksimalt 6 m over naturligt terræn, som vist på kortbilag 6 – Naturligt terræn.

### **6.15**

§ Lynafleder, antenner og vejrstation må opsættes med en maksimal højde på 15 meter over naturligt terræn, som vist på kortbilag 6 – Naturligt terræn.

## **Byggefelt 5**

### **6.16**

§ Bebyggelse indenfor byggefelt 5 kan opføres i op til én etage med en maksimal størrelse på 30 m i længden og 25 m i bredden. Bygningshøjden må ikke være højere end 8,5 m, målt fra naturligt terræn vist på kortbilag 6 - Naturligt terræn.

Der må ikke placeres solceller på terræn indenfor byggefeltet, men de kan placeres på taget.

## **Byggefelt 6**

**6.17**

§ Bebyggelse indenfor byggefelt 6 kan opføres i op til én etage og med en bygningshøjde på 8,5 m målt fra naturligt terræn vist på kortbilag 6 - Naturligt terræn. Der må ikke placeres solceller på terræn indenfor byggefeltet, men de kan placeres på taget.

**Delområde III****6.18**

§ Indenfor delområde III må der opføres åben-lav boligbebyggelse, i form af enfamiliehuse samt tæt-lav boligbebyggelse, i form af række- og kædehuse.

Der må ikke opføres 2-familiehuse, dobbelthuse og etagebyggeri indenfor delområdet.

**6.19**

§ Indenfor delområde III må boligbebyggelsen maksimalt udgøre et omfang som vist nedenfor:

	Minimums- / maksimal udstykning af grundstørrelser	svarende til maksimal antal boliger	Bebyggelsesprocent indenfor delområde III
Åben-lav boligbebyggelse	700 m <sup>2</sup> / 1.399 m <sup>2</sup>	6	30 %
Tæt-lav boligbebyggelse	300 m <sup>2</sup> / 450 m <sup>2</sup>	15	40 %

**6.20**

§ Bygningshøjden må ikke overstige 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

## **6.21**

§ Sekundære bygninger som garager, carporte og udhuse, må opføres med en maksimal højde på 3 meter.

## **6.22**

§ Bebyggelse skal placeres minimum 2,5 m fra sti, naboskel og vejskel.

Ved udstykning af tæt-lav boliger, må boligen placeres i to skel, mens der min. skal være 2,5 m til to modsatstående skel.

## **6.23**

§ Sekundære bygninger som garager, carporte og udhuse, må ikke placeres nærmere end 1 meter fra vejskel og 0,5 meter fra naboskel og sti.

# **§7 - Bebyggelsens udformning og fremtræden**

## **Facader**

### **7.1**

§ Bygningsfacader skal opføres som muret byggeri med blank mur, pudset, filset eller vandskuret eller træ byggeri.

Udestuer og drivhuse må dog fremstå med facade af glas.

## 7.2

§ For byggefelt 3 gælder at facaden skal have variation i udtrykket enten med skift i materiale eller med en variation i samme materiale.

Facader på bygninger i byggefelt 3 må udføres med andre materialer end nævnt i §7.1.

Eksempler på byggerier med en variation i samme materiale



## 7.3

§ For byggefelt 4 gælder at tekniske anlæg til understøttelse af solcellerne, som eksempelvis transformerstation og batteristation må fremstå med facade af metal samt materialer angivet i § 7.1.

## 7.4


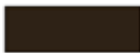










§ For byggefelt 5 & 6 gælder at facaden kan opføres i metal samt materialer angivet i § 7.1.

## Farver

## 7.5

§ Facader skal fremstå i farven:



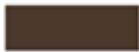




- sort,
- hvid,
- ubehandlet træ,
- trykimprægneret træ,
- varmebehandlet træ eller
- farver i jordfarveskalaen. Jordfarveskalaen defineres med farvekode: S6020- Y30R, S7510-Y80R, S8505-R20B, S8005- R20B, S4550-Y80R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S2070-Y70R, S2570-Y40R, S4040-Y40R, S2540-Y20R eller S8010-B70G jf. Natural Color System, NCS (Se farveeksempler herunder) eller en blanding af de ovenstående farvers indbyrdes blanding.

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	

## Farver til tekniske anlæg

### 7.6

§ Tekniske installationer til solcellepanelerne som teknikbygninger, invertere og transformere skal opføres i diskrete, mørke farver i jordfarveskalaen, med farvekode: S6020- Y30R, S7510-Y80R, S8505-R20B, S8005- R20B, S4040-Y40R, S2540-Y20R eller S8010-B70G jf. Natural Color System, NCS (Se farveeksempler herunder) eller en blanding af de ovenstående farvers indbyrdes blanding:

Farvebetegnelse	NCS farvekode	Eksempel
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Rå sienna	S4040 - Y40R	
Okker	S2540 - Y20R	
Vogngrøn	S8010 - B70G	

## Vinduer og døre i delområde I

### 7.7

§ Døre og vinduer skal udføres som træ/aluminium eller træ/træ.

Af hensyn til den fysiske fremtoning, et ønske om patinering og den arkitektoniske sammenhæng inden for lokalplanens område, må der ikke anvendes plastvinduer.

## Tage indenfor delområde I og II

### 7.8

§ Tage på ny bebyggelse skal udføres med sadeltag med en taghældning på minimum 15° og maksimalt 45°.

Tag på en udvidelse af spisesalen kan opføres som fladt tag, med en hældning på minimum 5°.

Tag på ny hal i byggefelt 3 kan opføres som fladt tag, med en hældning på minimum 5°.

Tag på eventuel undervisningsbygning, i byggefelt 3, kan udføres med ensidig taghældning på minimum 15° og maksimalt 45°.

Tage på tekniske bygninger til solcelleanlægget kan opføres med fladt tag.

Eksisterende modulbyggeri er opført med fladt tag, svarende til 5°. Bestemmelsen om tagets udformning gælder for fremtidigt byggeri.

## **7.9**

§ Tage skal udføres i tegl, sort tagpap, metal, eternit plader, sedum eller som solcelletag.

## **7.10**

§ Inden for delområde I og II 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.

## **7.11**

§ Solceller og solfangere må ligges parallelt med og oven på tagfladen og må maks. være hævet 10 cm over tagfladen. Solceller og solfangere skal have en mat eller antirefleksbehandlet overflade og er undtaget fra kravet om en glansværdi under 10.

## Tage indenfor delområde III

### 7.12

§ Tage på boligbebyggelse, skal udformes som saddeltag med symmetrisk, asymmetrisk, ensidig eller to ensidige taghældninger samt halvvalm tag. Taghældningen må min. være 15° og maks. være 40°. Det omfatter også integrerede garager, carporte, udhuse og overdækninger.

### 7.13

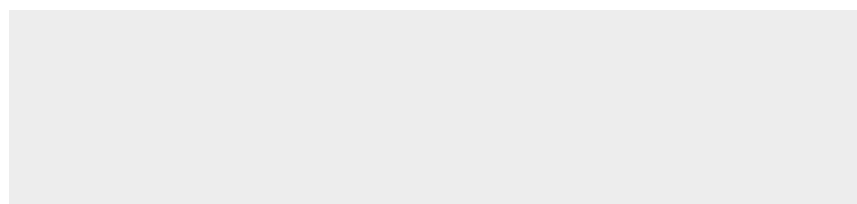
§ Tage skal udføres i enten tegl med røde eller sorte nuancer, sedum eller i sort tagpap.

Udestuer, drivhuse og overdækkede terrasser må dog fremstå med tag af:

- glas
- hvid eller klar plast.

### 7.14

§ Inden for delområde III 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.



### 7.15

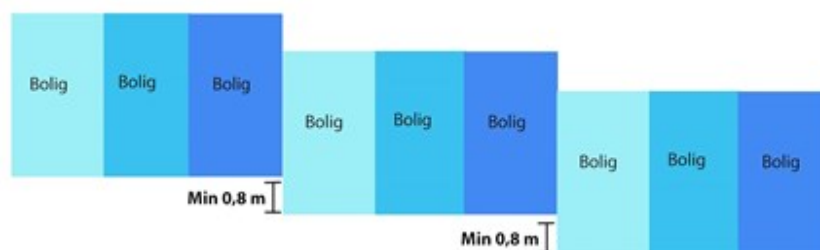
§ Tagbeklædning må udføres med solceller og solfangere. Solceller og solfangere må ligges parallelt

med og oven på tagfladen og må maks. være hævet 10 cm over tagfladen. Solceller og solfangere skal have en mat eller antirefleksbehandlet overflade og er undtaget fra kravet om en glansværdi under 10.

## Delområde III

### 7.16

§ For tæt-lav boligbebyggelse i delområde III gælder at, der minimum efter 3 boligenheder, skal være et facadespring på min. 0,8 m. Tagkonstruktionen skal følge facadespring.



## Sokkel

### 7.17

§ Sokler skal fremstå pudset og må maks. have en højde på 0,6 m over det færdige terræn. Er sokler højere end 0,6 m, så skal det øvrige af soklen udføres med samme materiale som facaden.

## §8 - Skiltning og belysning

## Belysning

### 8.1

§ Vejbelysning til belysning af veje skal udføres som armatur med en maksimal lyspunkthøjde på 6 m, målt fra fremtidigt terræn. Der må kun anvendes lyskilder som er nedadrettet, således at der ikke lyses over armaturets placering.

### 8.2

§ Opsættes der belysning af sti, skal det ske med med en mastehøjde på maksimalt 4 meters højde, målt fra fremtidigt terræn.

### 8.3

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

## Skiltning

### 8.4

§ Reklametavler som signboards og billboards i form af elektroniske lystavler herunder LED-skærme, laserlys eller dynamiske digitale reklameskilte som fx. lysviser eller animerede reklamer er ikke tilladt.

## Skiltning i delområde I og II

### 8.5

Der må kun opsættes:

- Skilte (navn og logo) for skolen.
- Henvisningsskilte/oversigtsskilte/reklameskilte til skolens arrangementer.
- Færdselstavler/skilte.

## Skiltning i delområde III

### 8.6

§ Der må kun opsættes:

- Henvisningsskilte/oversigtsskilte til boligområdet.
- Skiltning og reklamering i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen, kan drives fra egen bolig. Der må opsættes et skilt ved den enkelte bolig på højst 0,2 m<sup>2</sup>. Skilt skal placeres i forbindelse med indgang til bolig eller på terræn i forbindelse med indgang til bolig.
- færdselstavler/skilte.

## §9 - Ubebyggede arealer

### Fælles opholdsareal indenfor delområde I og II

#### 9.1

§ Indenfor delområde I, skal det primære fælles opholdsareal placeres som det fremgår af kortbilag 4 - . Det primære fælles opholdsareal må gerne have en større udbredelse end, hvad der fremgår af kortbilag 4 -

## **9.2**

§ Det primære fælles opholdsareal, i delområde I, skal etableres på terræn med græsflader, som må rumme beplantning i form af solitære træer, træer i mindre grupper, busketter og stauder.

## **9.3**

§ Der må etableres stier i det fælles opholdsareal. Stier skal etableres med permeabelt belægning, som eksempelvis stigrus.

## **Fælles opholdsareal indenfor delområde III**

## **9.4**

§ Der skal etableres et fælles opholdsareal, som vist på kortbilag 4 - Bevaring og beplantning. Det fælles opholdsareal skal primært etableres på terræn og forbindes med sti som vist på kortbilag 3 - Infrastruktur.

## **9.5**

§ Det fælles opholdsareal på terræn skal etableres med græsflader, som må rumme beplantning i form af solitære træer, træer i mindre grupper, busketter og stauder. Der må etableres stier, borde, bænke og legeredskaber i det fælles opholdsareal. Stier skal etableres med permeabelt belægning, som eksempelvis stigrus.

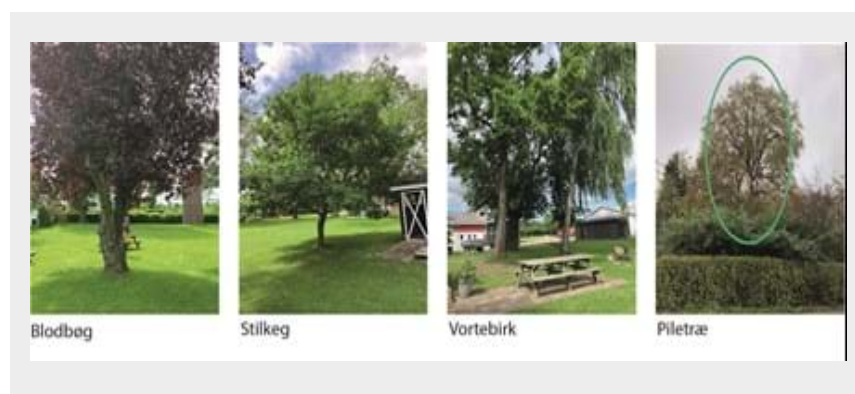
## **9.6**

§ Regnvandsbassinet skal etableres med flade brinker (brinkerne må max. falde 1 meter over 5 meter).

## Beplantning

### 9.7

§ Træer der er vurderet til at være bevaringsværdige jf. kortbilag 4 Bevaring og beplantning, må ikke beskæres kraftigt eller fældes uden Svendborg kommunes tilladelse.



## Regnvandsbassin

### 9.8

§ Der skal udlægges areal til et regnvandsbassin, tørbassin, regnvandsbed og/eller nedsivningsbassin indenfor delområde II i princippet som vist på kortbilag 4 - bevaring og beplantning. Regnvandsløsningen skal anlægges med flade brinker med et fald på max. 1 m over 5 m og mindst kunne håndtere en 5 årshændelse.

Kravet til et regnvandsbassin må frafalles, såfremt der etableres en regnvandsledning, som har kapacitet til at aflede lokalplanområdets overfladevand.

Placering af regnvandsbassinet må afvige fra den viste placering med op til 20 m.

## 9.9

§ Kravet om flade brinker kan afviges ned mod delområde III, for at sikre, at regnvandsbassinet ikke breder sig ind i delområde III. Etableres regnvandsbassinet som et rekreativt element indenfor delområde III, skal der etableres flade brinker (brinkerne må max. falde 1 meter over 5 meter)

## 9.10

§ Støttemure må maksimalt have en højde på 1,5 m

Støttemure skal forhindre at regnvandsbassinet flyder ind i delområde III, såfremt delområde III frasælges.

# Terrænregulering

## 9.11

§ Det må inden for delområde I, II og III terrænreguleres maks. +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn vist på kortbilag 6 -

Der kan foretages yderligere terrænregulering i delområde II ved regnvandsbassinets placering, vist på kortbilag 4 - , hvis det er nødvendigt for at holde regnvandsbassinet ude af delområde III. Her må der foretages terrænregulering på maksimalt +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn vist på kortbilag 6 -

Der må ikke foretages terrænreguleringer uden vandløbsmyndighedens tilladelse og terrænreguleringen, må ikke medføre gener for naboer.

## 9.12

§ Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 1,5 m. I en afstand på mellem 1,5 og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn hældning.

## 9.13

§ Der må ikke foretages terrænregulering indenfor en afstand på 2,5 m fra det beskyttede dige mod lokalplanens afgrænsning i vest.

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af det beskyttede diget jf. Museumsloven.

# Hegn

## 9.14

§ Hegn i skel mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,80 m. Hegn langs veje skal plantes min. 0,5 m inden for skellet. I skel mellem bolig- samt nabogrunde og mod det åbne land skal hegn etableres som et levende hegn.

Vær opmærksom på at hegn ikke må gives en højde på højere end 0,5 m indenfor

oversigtsarealer, jf. § 5.7 og vist på kortbilag 3 - Infrastruktur.

Der må ikke etableres hegn på det beskyttede dige uden forudgående dispensation hertil fra Svendborg Kommune.

## **9.15**

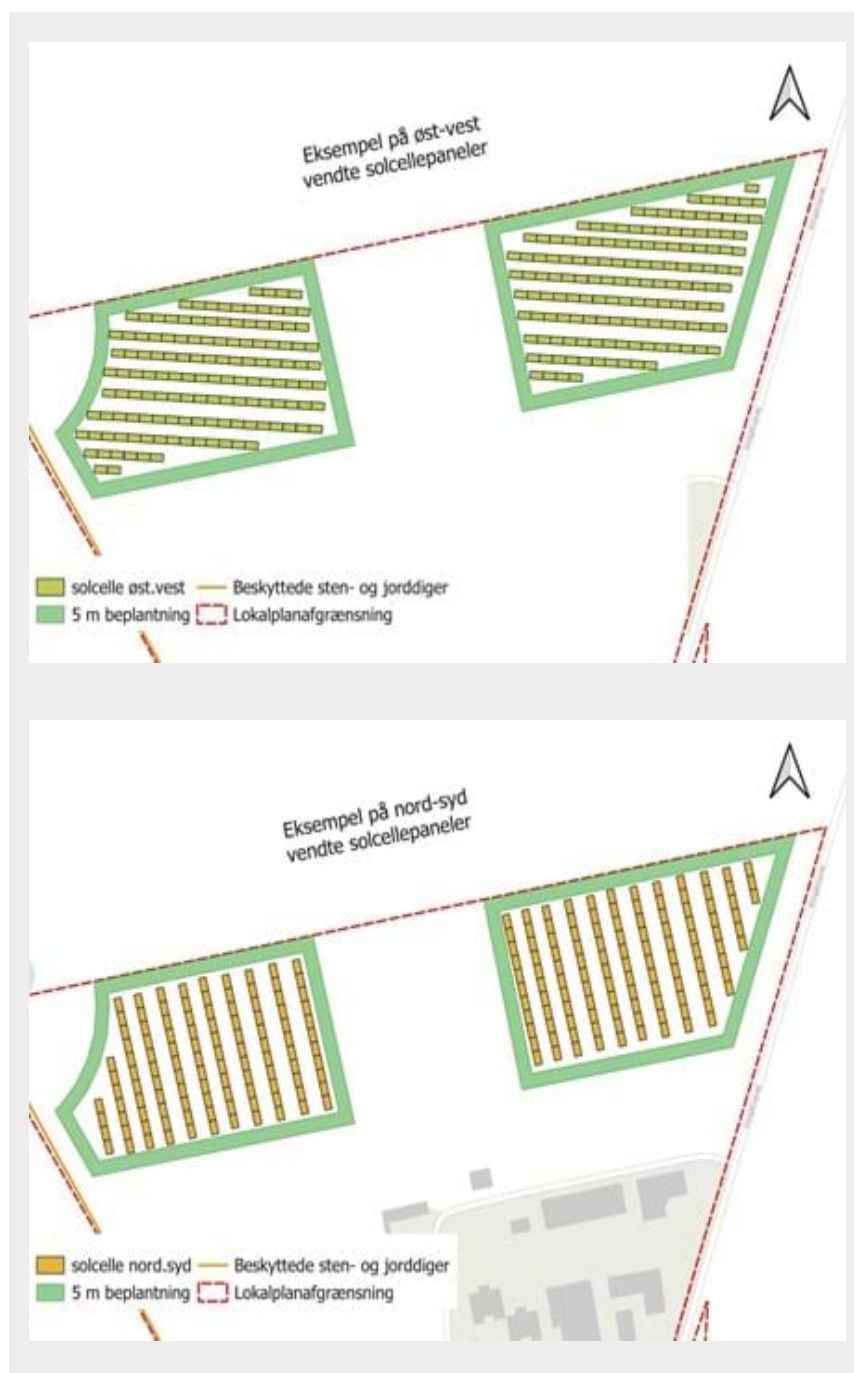
§ Såfremt der opsættes trådhegn omkring solcelleanlægget. Skal trådhegnet placeres på indersiden af de levende hegn og være bredmasket (min. 10 x10 cm) og hæves minimum 20 cm over overfladen. Højden må ikke overstige 1,8 meter fra naturligt terræn, som angivet på kortbilag 6 Naturligt terræn.

## **§10 - Tekniske anlæg**

### **Solcelleanlæg i delområde II**

#### **10.1**

§ Solcellepaneler indenfor byggefelt 4, skal opstilles på parallelle rækker enten som øst-vest vendte eller nord-syd vendte og kan etableres med enten faste stativer eller med en tracker-løsning.



## 10.2

§ Solcellepanelerne og tekniske installationer, skal afskærmes med et 3-rækket beplantningsbælte indenfor byggefelt 4, som vist på kortbilag 4 -

Beplantningsbæltet skal have en bredde på minimum 5 m.

Alle beplantningsbælter indenfor byggefelt 4, skal være bestående af en blanding mellem træer og buske af hjemmehørende arter. Beplantningen skal

etableres med en maksimal afstand på 1,5 - 2 meter mellem de enkelte rækker. Træer i beplantningsbælterne etableres med en maksimal afstand på 10 – 15 meter. Buske i beplantningsbælterne skal etableres med en maksimal afstand på 1-1,5 meter.

TRÆER	
Navn	Latinsk betegnelse
Ask	Fraxinus excelsior Carpinus betulus
Avnbøg	Betula pendula Betula pubescens
Vortebirk	Fagus Sylvatica Quercus robur Quercus
Dunbirk	petraea Alnus glutinosa Ulmus glabra
Bøg	Ulmus minor
Stilkeg	Pinus sylvestris Prunus avium
Vintereg	Tilia cordata
Rødel	Acer platanoides Sorbus aucuparia
Storbladet elm Småbladet elm Skovfyr Fuglekirsebær	Sorbus intermedia Populus tremula
Småbladet lind Spidsløn	Acer campestre Salix caprea
Røn (almindelig) Seljerøn	Malus sylvestris Crataegus laevigata
Bævreasp	Crataegus monogyna Prunus padus
Navr	
Seljepil	
Skovabild (vild æble) Hvidtjørn (almindelig) Engriflet hvidtjørn Hæg (almindelig)	
BUSKE	
Navn	Latinsk betegnelse
Benved	Euonymus europæus Lonicera xylosteum
Dunet gedeblad Hassel Havtorn	Corylus avellana Hippophae rhamnoides
Hyld (almindelig) Rød kornel Kvalkved	Sambucus nigra
Femhannet pil Gråpil	Cornus sanguinea Viburnum opulus
Ribs (vild) Blågrøn rose Hunderose Æblerose	Salix pentandra
Solbær (vild) Slåen	Salix cinerea
Tørst	Ribes Spicatum ssp. Spicatum Rosa dumalis
Vrietorn	Rosa canina
	Rosa rubiginosa
	Ribes nigrum
	Prunus spinosa
	Frangula alnus
	Rhamnus cathartica

Eventuel eksisterende beplantning kan indgå i den afskærmende beplantning.

3 rækker svarer til 4,5 - 6 meter

## Ledninger

### 10.3

§ Ledninger inden for byggefelt 4 skal fremføres som jordkabler eller samles i kabelbakker el.lign. under solcellepaneler.

## §11 - Grundejerforening

### 11.1

§ Såfremt at delområde III udstykkes og frasælges skal der oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor delområde III, herunder eventuelle andelsboligforeninger og almene boligselskaber, med det formål at drive og vedligeholde fælles anlæg, opholdsarealer, veje og stier.

Grundejerforeningen oprettes af udstykker senest når mindst 50% af lokalplanområdet er udnyttet 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, 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.

Medlemspligten gælder ikke for eksisterende forstanderbolig, beliggende på Klingstrupvej 1, men kan optages i grundejerforeningen.

## §12 - Forudsætning for ibrugtagning

## 12.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug førend:

§ adgangsforhold, veje, stier og parkeringspladser er anlagt, som nævnt i §§ 5.1 - 5.6.

Gældende for solcelleanlægget indenfor byggefelt 4, såfremt solcelleanlægget etableres:

§ afskærmende beplantning skal etableres til førstkommende normale plantesæson. Plantesæson defineret som varende fra marts til juni og igen fra september til november.

Beplantningen skal etableres i plantesæson for at sikre de bedst mulige vækstbetingelser.

## §13 - Lokalplanens varige retsvirkninger

### 13.1

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.

## §14 - Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

# 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.

## Resume af miljøscreeningens konklusioner

By- og kulturmiljø

Planlægningen friholder arealer til fælles opholdsarealer og disponerer hvor fremtidig bebyggelse kan etableres.

Højdemæssigt afstemmes ny bebyggelse, således at den eksisterende hovedbygning fortsat vil være det højeste i området. Der gives mulighed for placering af ny bebyggelse i nærheden til den eksisterende, hvorved tætheden fastholdes indenfor disse byggefeltet. Det vurderes ikke at give en påvirkning på omkringliggende omgivelser.

Der gives mulighed for placering af en større hal, som kan virke massiv i sit udtryk og størrelse. Planlægningen fastsætter krav til en variation i materialet, så hallen ikke fremstår som en samlet massiv flade, men gives et liv i facaden. Derudover fastsættes en facadehøjde, der skal modvirke at hallen fremstår større end det omkringliggende byggeri, men samtidig kan benyttes til idrætshal.

#### Landskab

Der gives mulighed for placering af et solcelleanlæg på op til 1 ha, med krav om beplantning rundt om solcelleanlægget. Solcelleanlægget skal være med til at understøtte skolens energiforsyning og den grønne omstilling.

Svendborg Kommune vurderer at muligheden indenfor planområdet i dette tilfælde kan tillades i et let kuperet terræn og med en større hældning mod nord fremfor syd og vest. Med begrundelse i, at anlægget skal forsyne skolen og det ligeledes vil være herfra at anlægget vil fremstå tydeligt i landskabet på grund af terrænet. For at bevare et større udkig fra skolens område og ud mod nord, fastsættes der krav til en udsigtskile, hvor der ikke må placeres solceller. Der er ingen naboejendomme i tæt nærhed til den nordlige del af planområdet og det vurderes, at de ikke vil opleve visuelle gener ved placering af et solenergianlæg.

#### Dyrehold

Med planerne vil husdyranlæg og gødningsopbevaring samt ridebaner og folde være adskilt fra områder med hovedbygning, beboelse og undervisningslokaler.

Inddelingen i områder og afstanden muliggør at et husdyrbrug kan sameksistere med skolens øvrige funktioner uden at dette er i modstrid med husdyrbrug lovens formål om at undgå gener og forurening fra husdyrhold.

Skolen har heste som fremadrettet ligeledes vil være placeret i landzone. Alt hvad der ligger i byzone har et afstandskrav på 50 meter til dyrehold. Da det er skolens heste og skolens ejendomme der ligger indenfor lokalplanområdet, forventes det, at der kan opnås en dispensation for dyrehold og afstandskravene til byzone.



# Planens status

## Forslag

Kommunalbestyrelsen vedtog forslag til lokalplan 667 den 28. januar 2025.

Forslag til lokalplan 667 offentliggøres den 7. februar 2025 og er i offentlig høring i 8 uger.

Høringsperioden finder sted fra den 7. februar 2025 til og med den 9. april 2025.

## Vedtaget

Lokalplanen er ikke endeligt vedtaget.

## Ændringer inden endelig vedtagelse

Der er foretaget følgende ændringer i lokalplanen i forbindelse med vedtagelsen. Ændringerne vurderes ikke at udgøre forhold der kræver ny høring.

- Indenfor byggefelt 2, gives der i forbindelse med etableringen af den nye spisesal mulighed for en større terrænregulering. Terrænreguleringen ændres fra at være 0,5 m til op til 1 m.  
Til § 9.11 er indskrevet:
- Der er foretaget tilpasninger af byggefelt 1, 2 og 3 samt opholdsarealet, alle beliggende indenfor delområde 1. Dette er sket på baggrund af ønsker fra bygherre, som har foretaget mindre ændringer af byggefelt 2 og 3. Ændringer vurderes at være af mindre betydning og har reguleret ca. 400 m<sup>2</sup>.

Kortbilag 2 og 4 er opdateret i forhold til byggefelternes afgrænsning og opholdsarealet.

- I redegørelsen samt i noten til § 6.4 fremgår det samlede etageareal der kan etableres indenfor delområde 1. I denne beregning er opholdsarealet ikke frataget, hvorfor det samlede etageareal vil være noget mindre. I noten samt redegørelsen indskrives, at der forventeligt kan etableres et etageareal på ca. 6.700 m<sup>2</sup>.



# 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 8 uger.

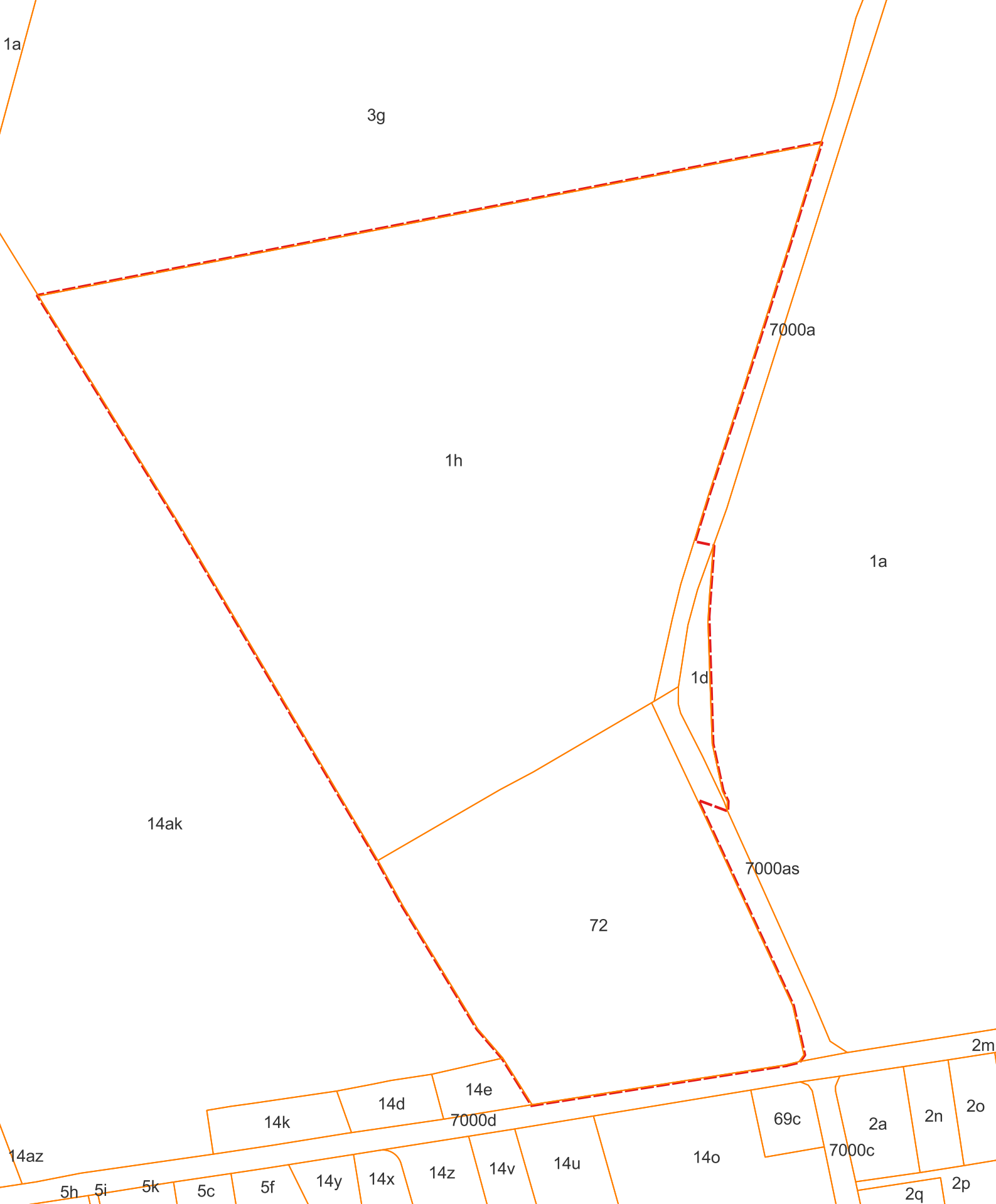
Når Kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Lokalplanens bestemmelser får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

## **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.



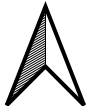
Kortbilag 1 - Matrikelkort

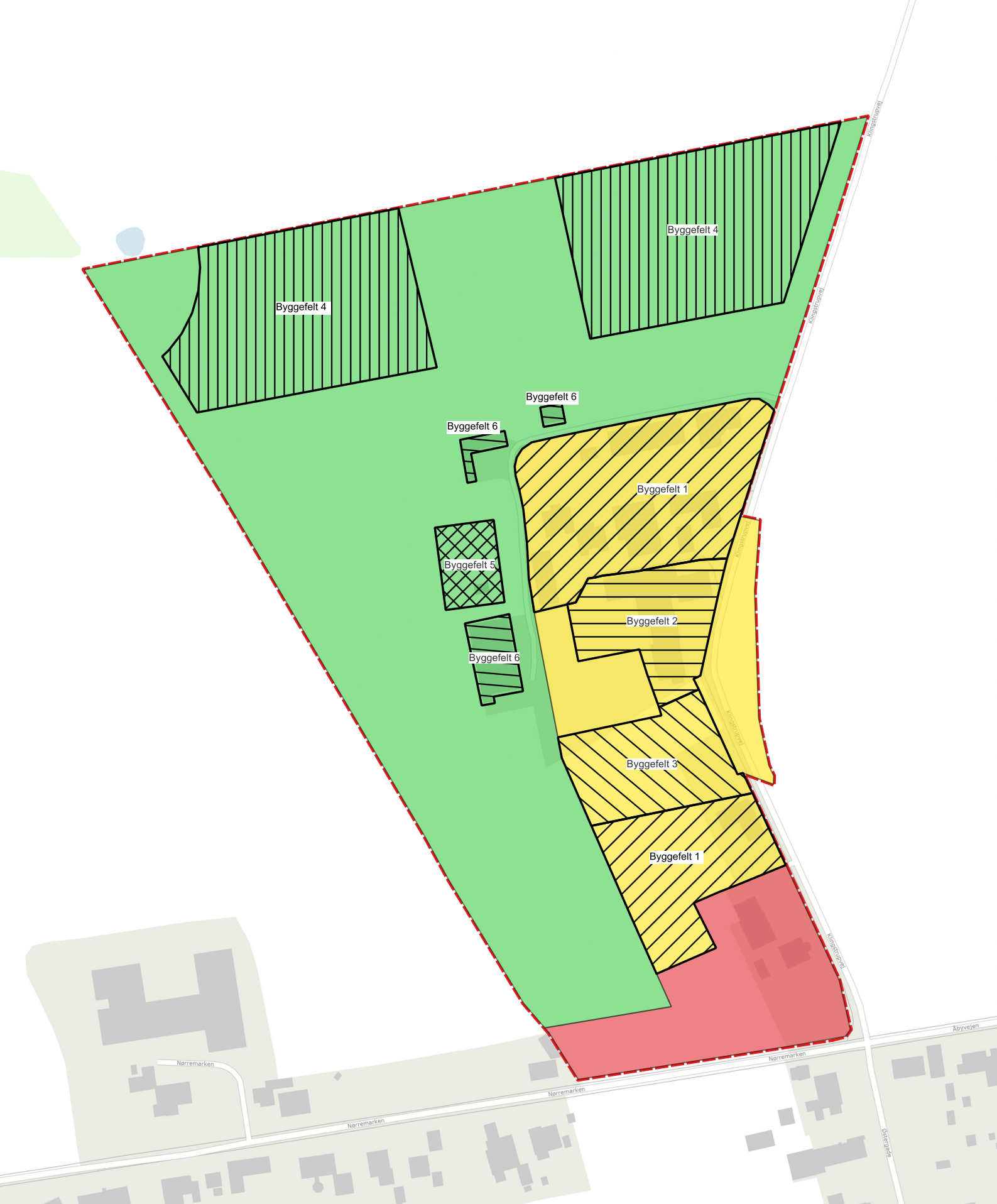
- Matrikel
- Lokalplanafgrensning







Svendborg  
Kommune

1:2000 16.12.24





## Kortbilag 2 - Delområder og byggefelter

	Delområde I		Byggefelt 1		Byggefelt 4		Lokalplanafgrænsning
	Delområde II		Byggefelt 2		Byggefelt 5		
	Delområde III		Byggefelt 3		byggefelt 6		

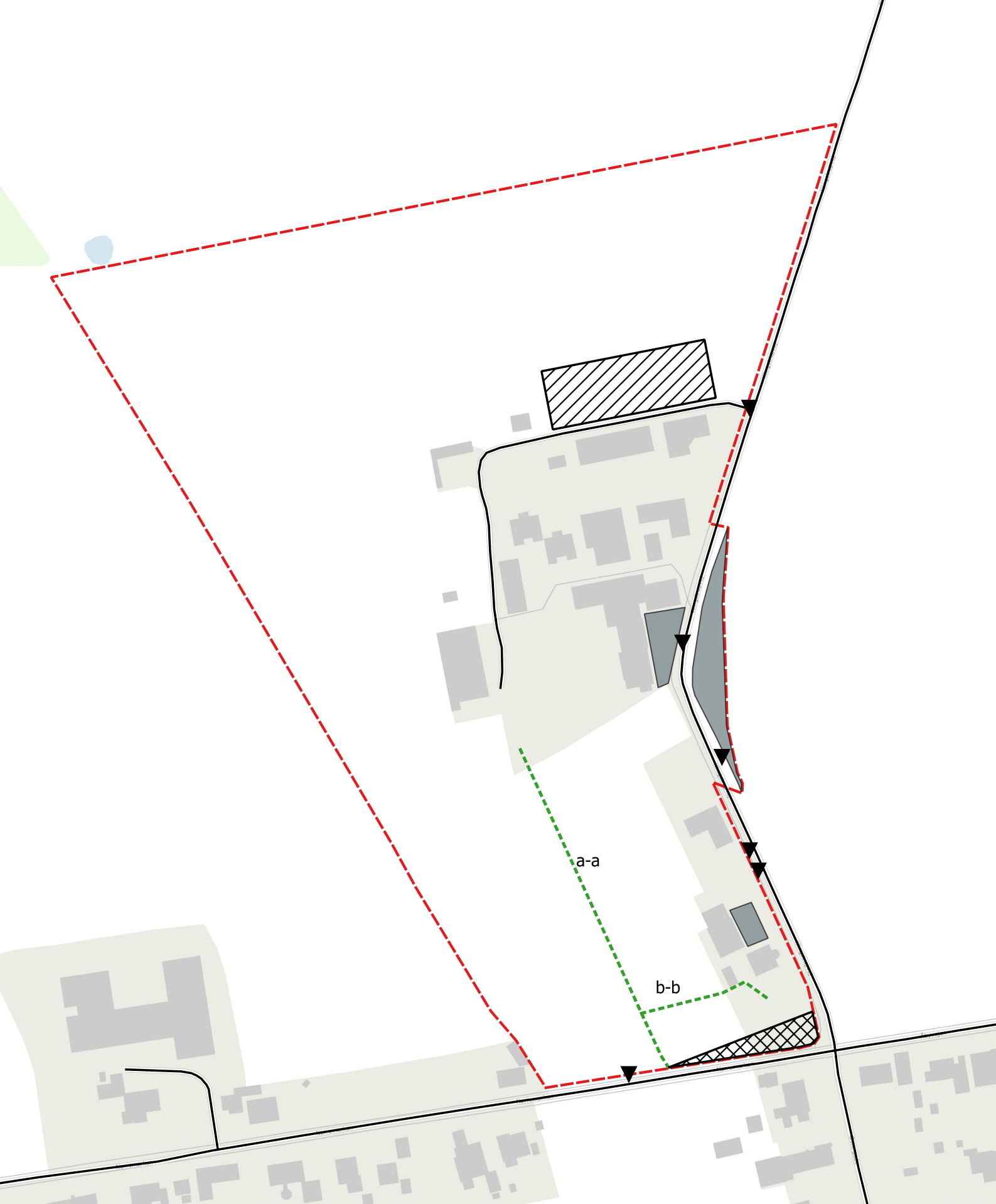


Svendborg  
Kommune

1:2000

14.04.25





### Kortbilag 3 - Infrastruktur

- |                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| ▼ Eksisterende adgang          | --- Ny sti                 |
| ■ Eksisterende parkeringsareal | ▨ Oversigtsareal           |
| ▨ Ny parkeringszone            | - - - Lokalplanafgrensning |
| — Vej                          |                            |

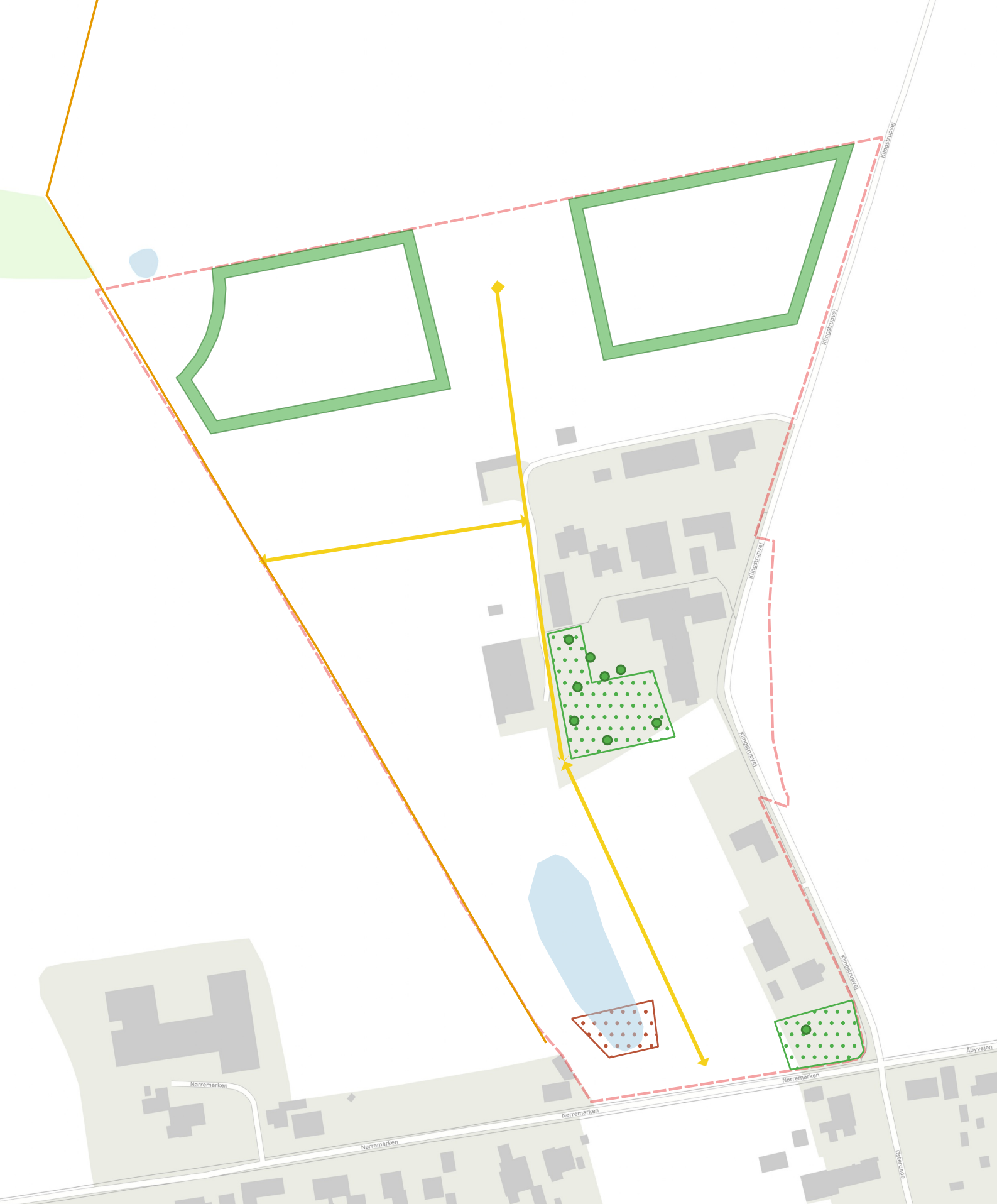


Svendborg  
Kommune

1:2000

16.12.24





## Kortbilag 4 - Bevaring og beplantning

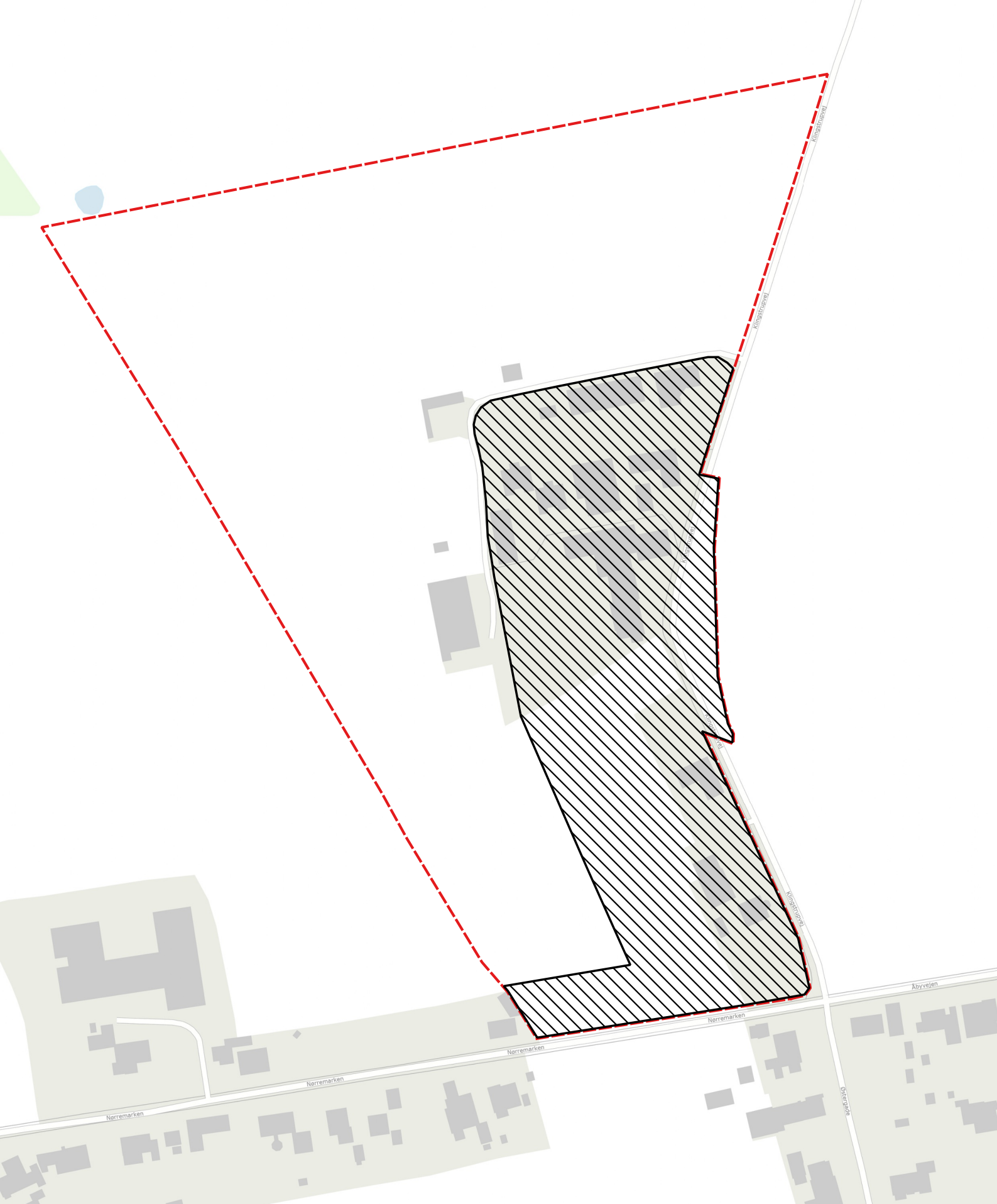
- |                                 |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| — Beskyttede sten- og jorddiger | Regnvandsbassin                   |
| ... Opholdsarealer              | ... Terrænregulering i op til 1 m |
| ● Bevaringsværdige træer        | ↔ Udsigtslinje                    |
| 5 m beplantning                 | --- Lokalplanafgrænsning          |





Svendborg  
Kommune

1:2000 14.04.25





## Kortbilag 5 - Zonekort

-  Fremtidig byzone
-  Lokalplanafgrensning

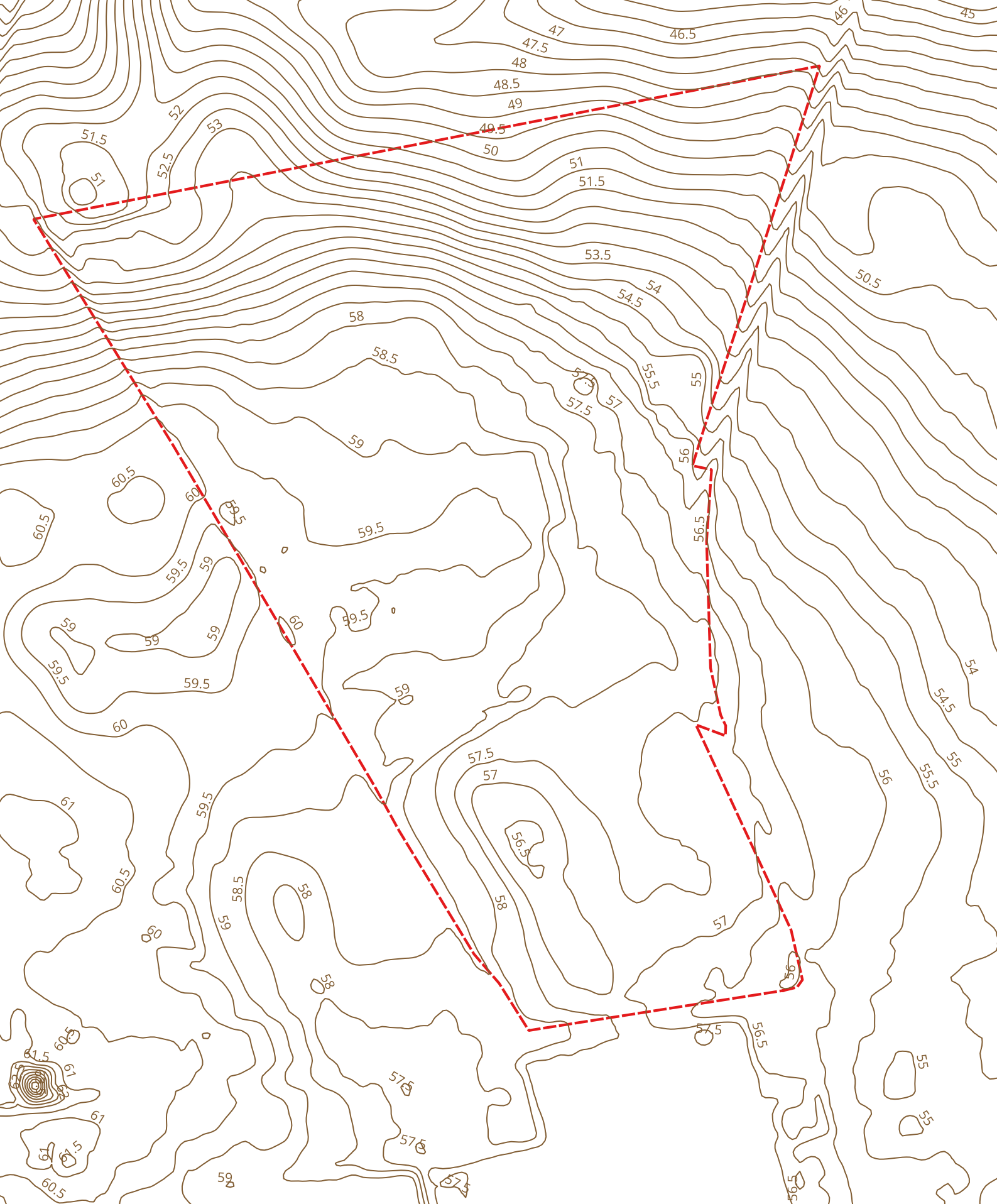


Svendborg  
Kommune

1:2000

16.12.24





## Kortbilag 6 - Naturligt terræn

— Højdekurver 0,5m (2018)

⋯ Lokalplanaafgrænsning



Svendborg  
Kommune

1:2000

16.12.24

