



LOKALPLAN 535

For et nyt boligområde ved Egensevej i Ollerup

Kultur og Planlægning - Plan og GIS - Juni 2010

Hvad er et kommuneplantillæg

Et kommuneplantillæg er et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplanens hovedformål er at regulere anvendelsen af arealer og skabe overblik over kommunens udvikling i en længere periode. Efter lov om planlægning har byrådet ret/pligt til at tilvejebringe nye planer, eller til at ændre eller ophæve eksisterende planer. Disse ændringer foretages gennem udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

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

Ifølge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Herudover kan byrådet altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget, og byrådet skal derefter tage stilling hertil, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.

Lokalplanområdet set fra Egensevej mod sydøst



Svendborg Kommune
Kultur og Plan
Ramsherred 5
5700 Svendborg

Telefon : 62 23 30 00
Gennemvalg : 62 23 30 54
Telefax: 62 22 88 10

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Lokalplanens bestemmelser	11
§1. Lokalplanens formål	11
§2. Lokalplanens område og zonestatus	11
§3. Områdets anvendelse	11
§4. Udstykninger	11
§5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	11
§6. Lednings- og antenneforhold	12
§7. Bebyggelsens omfang og placering	12
§8. Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§9. Ubebyggede arealer	14
§10. Grundejerforening	15
§11. Forudsætning for ibrugtagning	15
§12. Tilladelser/dispensationer	16
§13 Energi	16
Lokalplanens retsvirkninger	16
 Bilag:	
Uddrag af Miljøstyrelsens vejledning om støj	17
Kortbilag 1: Matrikulære forhold	19
Kortbilag 2: Eksisterende forhold	20
Kortbilag 3: Fremtidige forhold	21
Kortbilag 4: Illustrationsplan	22

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

På opfordring af ejeren af lokalplanområdet har Svendborg Byråd besluttet at lade denne lokalplan udarbejde for at muliggøre, at der kan opføres nyt boligbyggeri i form af fritliggende énfamilieboliger og dobbelthuse.

Lokalplanen udarbejdes for at kunne realisere boligbebyggelse inden for et område, som i kommuneplanen er udlagt til formålet. Der er udarbejdet et skitseforslag, som danner grundlag for lokalplanen. Skitseforslaget er vist på kortbilag 4.

Formålet med lokalplanen er at skabe et attraktivt boligområde med mulighed for varierede boformer. Boligerne skal sammen med de grønne områder danne en klar struktur, som tager hensyn til og understreger de landskabelige forhold på stedet.

Eksisterende forhold

Beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter et areal på knap 10 ha som ligger i den sydøstlige del af Ollerup. Egensevej udgør sammen med et levende hegn områdets nordlige afgrænsning. I områdets østlige skel ligger et beskyttet dige, mens der mod vest og syd er direkte forbindelse til det åbne land. Nord for Egensevej ligger et boligområde med parcelhusbebyggelse og en dyrket mark. Markarealet er udlagt til offentlige formål og kan anvendes til at udvide det eksisterende idrætsanlæg ved Gymnastikhøjskolen og Ollerup Frie Lærerskole med tilhørende parkeringsarealer.

Vest for lokalplanområdet ligger en gårdbebyggelse med tilhørende have, og mod sydvest ses på afstand dele af Ollerup by med boligområder og mindre erhvervsarealer.

Anvendelse og landskabelige forhold

Arealet anvendes i dag til landbrugsformål i form af planteavl.

Terrænet er kuperet og markerer sig ved to høje i landskabet. Der er en højdeforskel på ca. 8 meter

Figur 1: Luftfoto af lokalplanområdet



fra toppen af højene ned mod de lavere liggende arealer sydvest for lokalplanområdet.

Det levende hegn langs med Egensevej danner en markant afgrænsning mod omgivelserne sammen med beplantningen på det beskyttede dige i områdets østlige del. Herudover findes ingen beplantning indenfor selve området, men umiddelbart sydvest herfor ses et mindre vandhul med omgivende beplantning.

Lokalplanens indhold

Med lokalplanen muliggøres etablering af et boligområde med henholdsvis fritliggende énfamilieboliger og dobbelthuse. Lokalplanen indeholder bestemmelser for områdets anvendelse, omfang, placering og udformning af bebyggelse samt etablering af grønne områder. Desuden fastlægger lokalplanen krav til dækning af parkeringsbehov.

Lokalplanen åbner op for en variation i bebyggelsestyper og -former, som kan tilgodese og tiltrække forskellige typer af beboere. Samtidig skal det sikres, at bebyggelsen placeres med respekt for de landskabelige forhold på stedet, så bebyggelse og terræn spiller sammen og understreger hinanden.

I det nye boligområde prioriteres omfanget og udformningen af friarealerne højt.

Lokalplanområdet set fra det beskyttede dige langs områdets østlige grænse. I baggrunden ses det levende hegn langs Egensevej.



Friarealerne udformes som en integreret del af området, og de skal medvirke til at understrege bebyggelsesstrukturen og højne boligområdets kvalitet. Friarealerne skal danne sammenhængende grønne forløb, hvor beplantningen fletter sig med bebyggelsesstrukturen. Opholdsarealerne skal udformes, så de danner forskellige rum som indbyder til ophold og fremmer forskellige former for oplevelser og aktiviteter indenfor lokalplanområdet.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området er placeret indenfor to boligenklaver og er struktureret efter et princip, som tager udgangspunkt i og understreger terrænet (se diagram nedenfor). Den nordligste række af bebyggelse ligger helt parallelt med Egensevej, mens de sydligere rækker af bebyggelse i højere grad følger terrænkurverne og dermed giver bebyggelsen et bugtet forløb omkring de to høje i landskabet.

Hver boligenklave er opdelt i delområder med mulighed for forskellige former for bebyggelse og udtryk. I delområde 1, 4, 5 og 6 kan der opføres fritliggende énfamilieboliger med en bebyggelsesprocent på højst 30 på hver grund. I delområde 2 og 3 kan der opføres dobbelthuse med en bebyggelsesprocent på højst 35 på hver grund.

Lokalplanområdet set fra Egensevej mod nordvest. Til højre i billedet ses en gårdbebyggelse og i baggrunden anes dele af Ollerup by.



For hele området gælder, at bebyggelsen må opføres i højst 1½ etage, og at bygningshøjden ikke må overstige 8,5 m fra terræn. Af hensyn til miljøet skal bebyggelsen opføres som minimum lavenergiklasse 1 byggeri, og der er mulighed for etablering af energibesparende anlæg som solfangere og lignende.

I delområderne 2 og 3 skal bebyggelsen udgøre en harmonisk og arkitektonisk helhed indenfor hvert delområde. Det betyder, at bebyggelsen skal fremstå ensartet hvad angår bebyggelsestype, arkitektur, omfang, materialer, tagformer og -farve. Det er intentionen, at tagene fremstår med et 'let' udtryk som klassiske røde eller sorte teglsten, natur-/eternitskifer eller tagpap (ved ensidige taghældning). For desuden at skabe struktur og en vis homogenitet indenfor den enkelte boligenklave, skal tegltage indenfor den enkelte enklave være ens. Bebyggelsen skal så vidt muligt placeres med facaden placeret parallelt med boligvejene, så de får karakter af et traditionelt gadeforløb.

For områder til fritliggende énfamilieboliger er der mulighed for en højere grad af variation, hvorfor der blandt andet kan opføres træhuse på de fire sydligste grunde i delområde 1. Desuden er delområde 6 udlagt til små grunde på mellem 500 m² og 550 m².

Der udlægges areal til et fælleshus indenfor hver boligenklave vist på kortbilag 3. Omfang og udseende af fælleshuse er fastlagt i bestemmelserne 7.12, 8.1-8.2 samt 8.6-8.13.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Området vejbetjenes fra Egensevej via en ny adgangsvej som vist på illustrationsplanen i figur 2.

Inde i boligenklaverne skal veje udformes med et let slynget forløb og brede græsrabatter. I rabatten kan der etableres beplantning og parkeringslommer med græsarmering. Vejens udformning skal medvirke til, at hastigheden

Figur 2: Illustrationsplan med delområder



nedsættes, og at vejforløbet samtidig udgør et grønt element i bebyggelsen.

På hver parcelhusgrund skal der etableres to parkeringspladser. Til dobbelthusene skal der etableres parkeringspladser svarende til minimum 1½ pr. bolig, dog skal der etableres mindst én parkeringsplads i umiddelbar tilknytning til hver bolig. De resterende p-pladser kan etableres i parkeringslommer langs boligvejene eller på mindre, fælles p-arealer. Der etableres en fællessti langs sydsiden af Egensevej i lokalplanområdets udstrækning, og fra boligenklaverne vil der være stiforbindelser ud til de omgivende grønne arealer.

Ubebyggede arealer

I hver enklave skal de fælles friarealer udgøre mindst 15% af enklavens samlede grundareal. Det er intentionen, at arealerne skal udformes, således at de indbyder til ophold. Friarealerne skal derfor anlægges som større sammenhængende områder og beplantes i princippet som vist på figur 2.

Beplantningen skal understøtte bebyggelsens struktur og samtidig skabe mindre og varierede rum i de grønne områder og langs veje. Der arbejdes med flere hierakier i forhold til beplantning: træækker med opstammede, større træer danner den overordnede grønne struktur

og skaber sammenhængen med bebyggelsen og mellem de to enklaver. Hække danner læ, rum og en skulpturel virkning i en mindre skala, og trægrupper og solitærtræer anvendes til at give udvalgte grønne områder identitet og en parklignende karakter.

Arealet mellem boligenklaverne vil få et udtryk og kan benyttes som friareal for områdets beboere. Uden for lokalplanområdet, skal der anlægges et regnvandsbassin med en naturlig, landskabelig udformning, som tager udgangspunkt i terrænet på stedet.

Fremtidig udbygning syd for lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør en del af en samlet dispositionsplan, som omfatter et større område sydøst for Ollerup. Med tiden tænkes lokalplanområdet suppleret med en tredje boligenklave, som etableres sydvest for lokalplanområdet. Illustrationen på figur 3 viser i hvilken retning og omfang området kan udbygges, og hvordan området tænkes vejbetjent i sammenhæng med de to boligenklaver indenfor lokalplanområdet.

Inden realisering af den endelige udbygning med enklave 3, skal der udarbejdes lokalplan for dette område.



Figur 3: Samlet dispositionsplan for nyt boligområde i Ollerup.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2005

(Landsplandirektiv pr. 1. januar 2007)

Egebjergplanen (kommuneplanen for den tidligere Egebjerg Kommune) er i overensstemmelse med Regionplan 2005.

Kommuneplan for Egebjerg 1997-2009

Lokalplaner skal sikre, at kommuneplanens hovedstruktur virkeliggøres. Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens rammeområde 41-28 og 41-29.

For disse rammeområder gælder følgende:

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål (åben-lav/tæt-lav bebyggelse) og bebyggelse til offentlige formål fortrinsvis til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg, f.eks. kollegieboliger eller virksomhed, som almindeligvis kan indpasses i boligområder uden genevirkninger for omgivelserne.
- Ved bebyggelse af et ubebygget areal må der ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under et overstiger 25. For eksisterende og fremtidige delområder med rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse og lignende tæt-lav bebyggelse samt bebyggelse til offentlige formål kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende delområde under et på maksimalt 40.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og bygningshøjden må normalt ikke overstige 8,5 m. Eksisterende bygninger i området kan undtages herfra, hvis særlige forhold taler for det. Disse særlige forhold kan bl.a. være arkitektoniske forhold.
- Skorstene, antennemaster og lignende mindre bygningsdele kan gives en højde på maksimalt 15 m.

Med lokalplanen ændres afgrænsningen af rammeområderne og bebyggelsesprocenten for

parcelhusgrunde øges fra 25 til 30. Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommunenplanen, og der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 5.27 til kommunenplanen.

Tidsfølgeplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens tidsfølgeplan for udbygning af boligområder.

Forslag til Kommuneplan 2009-2021 for Svendborg Kommune

Forslag til Kommuneplan 2009-2021 har været i offentlig høring i otte uger og vedtages endeligt i efteråret 2010. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

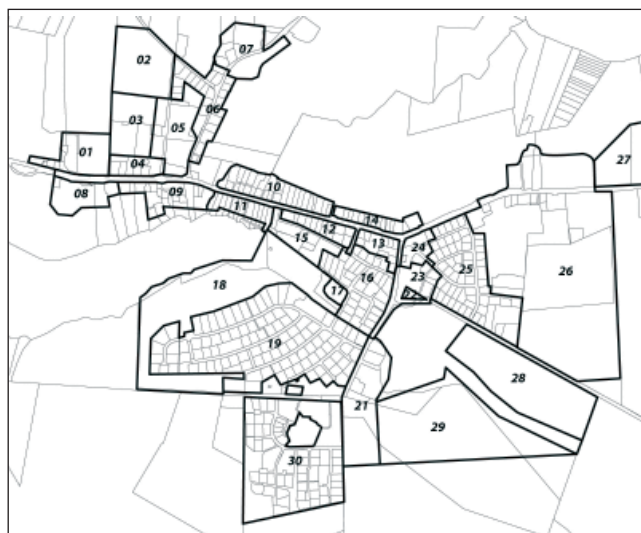
Miljøforhold

Støj

Virksomhedsstøj og støj fra idrætsanlæg

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i åben og lav boligbebyggelse er 45 dB(A), 40 dB(A), 35 dB(A) i henholdsvis dag/aften/natperioden - se bilag side 17.

Det vurderes, at der ikke er støjkonflikter i forhold til den nuværende anvendelse af områderne, men området umiddelbart nord for lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til offentlige formål og må anvendes til udendørs idrætsanlæg. Arealet er omfattet af lokalplan 41.26 og idrætsanlægget skal ifølge lokalplanen



Figur 4: Rammeområder i Ollerup

placeres umiddelbart nord for Egensevej. Et akkrediteret firma har vurderet dette, og for at de vejledende støjgrænser for støj fra idrætsanlægget kan overholdes, bør der være en afstand af mindst 150 m til omliggende boligområder. Den planlagte udvidelse af idrætsanlægget er dog i forvejen begrænset af beliggenheden tæt på eksisterende boligområder, og kommunen vurderer derfor, at etablering af et boligområde syd for Egensevej ikke vil være i konflikt med planlægningen i området.

Trafikstøj

Miljøstyrelsens vejledende grænse for trafikstøj er Lden 58 dB(A) på udendørs opholdsarealer i boligområder.

Lokalplanområdet grænser op til kommunevejen Egensevej, og nord for området kan der ske en udvidelse af idrætsområdet og etablering af parkeringsarealer til Gymnastikhøjskolen og Den Frie Lærerskole. Trafik til/fra idrætsanlægget vil ved en udvidelse blive ledt ad Egensevej.

Årsdøgntrafikken på Egensevej er på baggrund af ovenstående vurderet til 1980 efter fuld udbygning af området med enklave 3. Hastighedsgrænsen på strækningen ud for boligområdet er 50 km/h.

Et akkrediteret firma har foretaget en beregning som viser, at der skal være en afstand fra vejmidte til de primære udendørs opholdsarealer på minimum 20 meter.



Udsigt mod syd

Jordforurening og jordbundsforhold

Jordforureningslovens § 72b stiller krav om, at ved følsom arealanvendelse (boligområder, sommerhusområder og legepladser med offentlig adgang) skal grundejer sikre, at de øverste 50 cm af jorden er ren. Formålet er, at der ikke skal være behov for rådgivning med hensyn til brug af jorden. Dette skal sikres, før ejendommen tages i brug til følsom anvendelse. I forbindelse med byggetilladelser gøres der opmærksom herpå. Endvidere skal det sikres, at jord, som flyttes til en ejendom, er ren.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er et gammelt landbrugsområde, og der er ikke kendskab til forurening på området. På den baggrund omfattes området ikke af kommunens Jordstyreregulativ, jf. jordforureningslovens § 50a. Det betyder, at jorden i forbindelse med en fremtidig flytning fra ejendomme i området ikke skal betragtes som lettere forureninger og derfor ikke er omfattet af den anmeldeligt, som gælder for området omfattet af områdeklassificeringen.

Jordbundsforhold

Det fremgår af kortmateriale fra starten af 1900-tallet, at der såvel indenfor som umiddelbart udenfor lokalplanområdet har været vandhuller. Disse ses ikke længere på luftfotos fra 1960'erne, og man skal derfor være opmærksom på, at de kan være fyldt op. Den omtrentlige placering af vandhullerne er vist på figur 5.

Spildevandsforhold

Området er ikke medtaget i Spildevandsplanen 2008-2012. Tillæg til Spildevandsplanen forventes endelig vedtaget i august 2010. Området skal separatkloakeres og regnvandet føres til lokalt regnvandsbassin.

Teknisk Forsyning

Varme

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning.

Vand

Området ligger indenfor Ollerup Vandværks forsyningsområde. Arealet ligger desuden

indenfor et område med drikkevandsinteresser. Etablering af et nyt boligområde vurderes ikke at medføre nogen risiko for drikkevandsinteresserne i området.

El

Sydfyns Elforsyning forsyner de tilgrænsende områder, herunder med fibernet.

Renovation

Renovation varetages af den kommunale renovationsordning.

Kollektiv trafik

Egensevej betjenes af kollektiv busrute.

Arkæologiske interesser

Der er arkæologiske interesser i området. Svendborg Museum foretog i 2008 en forundersøgelse af arealet og fandt spor efter bopladser fra bondestenalder, bronzealder og jernalder. Bygherre skal derfor kontakte Svendborg Museum i god tid, inden jordarbejder i området igangsættes, for at museet kan foretage udgravninger.

Beskyttet dige

Langs områdets østlige grænse ligger et dige, som er beskyttet i henhold til museumslovens § 29. Der må derfor ikke ske ændringer i digets tilstand uden forudgående dispensation fra museumsloven.

Lokalplanen medfører ikke ændringer i digets tilstand.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, Lov nr. 936 af 24. september 2009, har Svendborg Kommune screenet lokalplanen for de miljømæssige forhold.

Da lokalplanen ikke giver mulighed for anlæg, der er omfattet af lovens bilag nr. 3 og 4, og virkeliggørelsen af lokalplanens formål ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet, har Svendborg Byråd vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanforslaget jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Figur 5: Den omtrentlige placering af de tidligere vandhuller vist med rød markering.



Egensevej set mod øst. Lokalplanområdet ligger bag det levende hegn til højre i billedet.



Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 535 for et boligområde i Ollerup

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i punkt 2.1 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål med mulighed for at opføre boliger i form af fritliggende énfamiliehuse, og dobbelthuse,
- at boligområdet opdeles i overskuelige enheder, og at bebyggelsen opføres med respekt for de landskabelige forhold på stedet,
- at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens placering, omfang og udseende, så der er en tydelig sammenhæng i bebyggesstrukturen indenfor hver enklave og enklaverne imellem,
- at sikre, at bebyggelsen i delområde 2 og 3 fremstår som en arkitektonisk helhed indenfor hvert delområde,
- at sikre, at vejbetjening sker fra Egensevej, og at vejene i området fremstår som grønne strukturer, der understøtter bebyggelsen,
- at sikre etablering af friarealer indenfor hver enklave, og at de indgår som en integreret del af bebyggelsen, og
- at overføre området til byzone.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikelnummer 15-e og del af matr.nr. 7000a begge Ollerup By, Ollerup samt alle parceller, der udstykkes fra ovennævnte ejendom efter den 1. januar 2010.

- 2.2 Med vedtagelse af lokalplanen overføres området fra landzone til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til boligformål i form af fritliggende énfamilieboliger og dobbelthuse. Indenfor lokalplanområdet må der maksimalt opføres 106 boliger.

Lokalplanområdet er inddelt i seks delområder:

- 3.2 I delområde 1, 4, 5 og 6 må der kun opføres fritliggende énfamilieboliger med én bolig på hver parcel.
- 3.3 I delområde 2 og 3 må der kun opføres dobbelthuse.

§ 4. Udstykninger

- 4.1 I delområde 1, 4, og 5 må der ved udstykning ikke fremkomme grunde på mindre end 700 m². I delområde 6 må der kun udstykkes grunde på mellem 500 og 550 m² som vist på kortbilag 3.
- 4.2 I delområde 2 og 3 må der ved udstykning ikke fremkomme grunde, som er mindre end 250 m² eksklusiv andel af fællesarealer.

§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Egensevej. Der skal udlægges areal til veje og stier med beliggenhed og udformning efter princippet vist på kortbilag 3.
- 5.2 Fordelingsvej og boligveje i enklave 1 og 2 udlægges i en bredde af mindst 8 m og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 m med fast belægning.

Boligveje skal udlægges som lege- og opholdsområder, som skal fremstå med en grøn karakter og beplantes efter en samlet beplantningsplan. Vejrabatter tilsås med græs. Vejkrydsninger udføres som hævede flader.

- 5.3 Dele af vejudlægget indenfor boligenklaverne kan anvendes til parkeringslommer og etablering af miljøstationer og anlæg til kildesortering forudsat, at støjgrænseværdierne på 45/40/35 dB(A) overholdes ved nærmeste bolig. Miljøstationer og anlæg til kildesortering bør så vidt muligt placeres i tilknytning til fælleshuse/arealer udlagt til fælleshus. Arealerne skal indrettes og afskærmes med beplantning.
- 5.4 Der skal etableres en enkeltrettet fællessti i en bredde af 1,75 m langs sydsiden af Egensevej i lokalplanområdets udstrækning. Stien skal etableres med fast belægning.

Stier indenfor boligenklaverne skal udlægges i en bredde af 3 m og anlægges i en bredde af 2 m som vist på kort 3. Stier skal anlægges med grusbelaegning og uden belysning.

- 5.5 I delområde 1, 4, 5 og 6 skal der etableres plads til parkering svarende til mindst to biler på hver grund.
- 5.6 Til boligerne i delområde 2 og 3 skal der etableres parkeringspladser svarende til minimum 1½ pr. bolig, dog skal der etableres mindst én parkeringsplads i umiddelbar tilknytning til hver enkelt bolig.

Arealer til fælles parkering skal etableres som parkeringslommer langs boligveje eller på mindre fælles parkeringspladser, som aftales nærmere med bygningsmyndigheden i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Der må ikke etableres parkeringslommer langs veje ind mod de grønne friarealer.

- 5.7 Der skal reserveres areal til vejadgang til regnvandsbassinet. Vejadgangen skal minimum være 5 m bred.

§ 6. Lednings- og antenneforhold

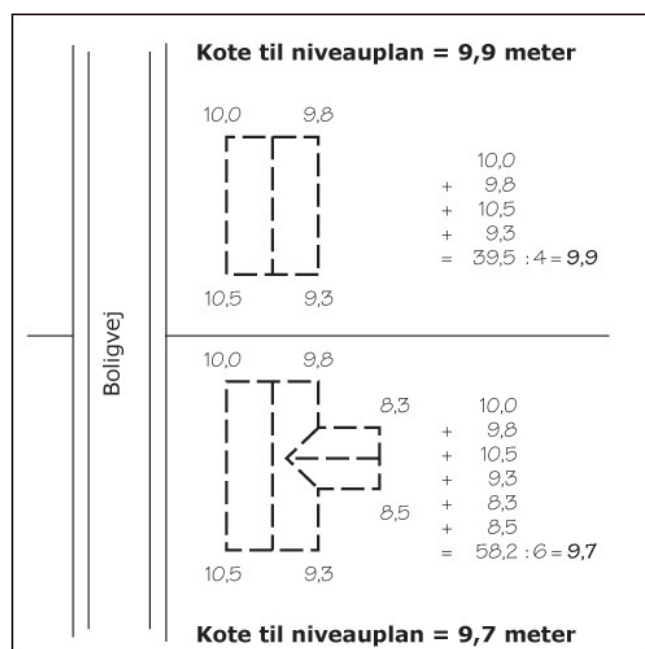
- 6.1 Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.

- 6.2 Der må ikke etableres tagantennener eller antennemaster indenfor området.
- 6.3 Der må ikke opsættes paraboler med større diameter end én meter på bygninger eller terræn. Parabolens overkant må ikke være højere end 1,5 m fra terræn.
- 6.4 Belysning skal bestå af parkarmatur med en maksimal lyspunktshøjde på 4 meter.

NOTE: Vejprojekt inkl. belysningsanlæg skal godkendes af vejmyndigheden forinden udførelse.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelse skal placeres indenfor delområderne 1 til 6 vist på kortbilag 3.
- 7.2 Bebyggelsen skal i princippet placeres i øst-vestlig retning og således, at den bliver rumdannende omkring vejene i princippet som vist på kortbilag 4.
I delområde 5 skal desuden mindst ét hjørne af hovedhuset tangere byggepligtlinjen vist på kortbilag 3.
- 7.3 Bebyggelse skal så vidt muligt indpasses i terrænet, så niveauforskelle optages i bebyggelsen.



Figur 6: Skitse til beregning af niveauplan

- 7.4 I delområde 1, 4, 5 og 6 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for hver grund.
- 7.5 I delområde 2 og 3 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 beregnet i forhold til den enkelte grunds nettoareal (eksklusiv andel af fællesarealer).
- 7.6 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage.
- 7.7 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter målt fra niveauplan i forhold til naturligt terræn. Boliger med ensidig taghældning må dog ikke overstige 6 meter målt fra niveauplan.
For beregning af niveauplan se princippet i figur 6.
- 7.8 Hovedhusets tag skal udføres som sadeltag, (evt. med valm eller halvvalm) eller med ensidig taghældning. Sadeltag må højst have en taghældning på 47 grader, mens ensidig taghældning højst må være 20 grader.
- 7.9 Bygningens facadehøjde må ikke overstige 3,5 m målt fra niveauplan til skæring mellem facade- og tagplan - dog op til 4,5 m for bygninger med trempel. Trempelhøjden må maksimalt være 1,25 m. Boliger med ensidig taghældning må have en facadehøjde på op til 6 meter.
- 7.10 Boligbebyggelsen (inklusive integreret garage/udhus) skal overholde en afstand af mindst 2,5 meter fra naboskel. Dog gælder for dobbelthuse, at de kan sammenbygges over skel.

Selvstændigt opført udhus, garage og lignende skal placeres mindst én meter fra vej-, sti- og naboskel. Dette gælder ikke for småbygninger under 10 m². Del af en sådan bygning, som ligger mindre end 2,5 m fra skel, må ikke overstige en højde på 2,5 m.

- 7.11 Ved fritliggende énfamilieboliger kan udhuse, garager, carporte og lign. der ikke er integreret i boligen, opføres med et samlet etageareal på højst 50 m². Heri indgår ikke småbygninger under 10 m².
- 7.12 Fælleshuse skal opføres indenfor de på kortbilag 3 viste byggefeltter. Fælleshuse må opføres i 1 etage med en maksimal højde på 6,5 m målt fra niveauplan.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Facader skal enten fremstå som muret i tegl, som pudset eller træ. Facadetegl skal overvejende fremstå i lyse gule eller rødlige nuancer eller brændte naturlige teglfarver. Facader, som overfladebehandles, skal farvesættes efter følgende:

- hvidt, sort eller grå farver,
- samtlige farver som pastelfarver, hvor sortindholdet og kulørindholdet ikke overstiger værdien 20 i henhold til det internationale farvesystem "NCS-systemet".

NOTE: Bestemmelsen skal sikre, at der ikke anvendes stærke og markante farver med stor fjernvirkning.

Træhuse kan kun opføres på de fire sydligste parcelhusgrunde i delområde 1 (vist på kortbilag 3). Trykimprægneret træ skal males med dækkende farve, jf. ovennævnte farver. Træhuse med udseende som traditionelt sommerhus og bjælkehustyper må ikke opføres (vist på nedenstående referencefoto).

Referencefoto: Bjælkehuse



- 8.2 Tagdækning skal udføres som klassiske røde eller sorte teglsten (vinge- eller falstegl) eller natur-/eternitskifer. Ved ensidig taghældning kan der desuden anvendes tagpap på listedækning. Tagpap skal udføres i sort eller gråsort farve. Der kan anvendes zinkprofiler. Indenfor enklave 1 skal alle tegltage være røde, og indenfor enklave 2 skal alle tegltage være sorte. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

I delområde 2 og 3 skal tagbeklædning udføres som tegl jf. ovenfor.

- 8.3 For at sikre en bygningsmæssig og arkitektonisk sammenhæng skal bebyggelse i arkitektur, omfang, materialer, tagformer og -farve fremstå ens indenfor hvert delområde i delområde 2 og 3.
- 8.4 Mindre bygninger som carporte, garager og udhuse skal med hensyn til form, fagdeling, vinduestyper og farver harmonere med hovedhuset.
- 8.5 Sekundære bygninger må udføres i andre materialer, for eksempel træ, zink, aluminium og glas.
- 8.6 Til tage på mindre bygninger, kviste, karnapper og lignende kan der anvendes andre materialer (f.eks. træ, zink eller stål), blot det fremtræder i en helhed med hovedhuset.
- 8.7 Der kan opsættes solenergianlæg på tage og facader. Anlæggene må ikke være reflekterende, så de kan være til gene for omgivelserne.
- 8.8 Der må ikke anvendes plasticvinduer og -døre.

§ 9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Der skal udlægges anvendelige fælles grønne friarealer som indbyder til ophold, og de skal etableres i princippet som vist på kortbilag 3. Friarealerne skal indenfor hver

enklave udgøre mindst 15 % af enklavens areal.

I hver enklave kan der indenfor de grønne områder opføres ét fælleshus og udlægges ét areal til parkeringsplads med en placering og i et omfang i princippet som vist på kortbilag 3.

- 9.2 Fælles grønne friarealer skal beplantes med løvfældende træer og hække i princippet som vist på kortbilag 4.

Der skal udarbejdes en samlet beplantnings- og belysningsplan som skal indgå som en del af et byggemodningsprojekt for hver enklave. Indholdet af disse planer skal videreføres fra enklave 1 til enklave 2.

Indenfor hver enklave kan der opføres mindre bygninger, som er nødvendige for betjening af området, samt indrettes mindre legepladser, grillpladser m.m.

- 9.3 Det levende hegn og diget langs Egensevej skal i videst muligt omfang bevares. Dog kan der ske digegennembrud og fældning af hegnet i det omfang, det er nødvendigt, for etablering af fællessti langs Egensevej og fordelingsvej ind til lokalplanområdet.

- 9.4 Hegn omkring hver enklave skal bestå af fritvoksende og løvfældende buske (eks. Sargentæble, Bærmispel, Syren, Kornel, Pibeved). Disse hegn skal etableres i skel.

- 9.5 Hegn mod vej-, sti-, fællesarealer må kun etableres som bøgehæk. Øvrige hegn skal være løvfældende - dog må der gerne opsættes faste hegn mellem to sammenbyggede huse og i umiddelbar forbindelse med bebyggelse som afgrænsning af terrasse m.m. Alle faste hegn må maksimalt være 1,8 m høje.

Levende hegn mod vej eller sti skal plantes mindst 30 centimeter fra skel. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højest samme højde som det levende hegn.

- 9.6 Langtidsparkering, herunder nat- og weekendparkering af last-, rute- og fragtbiler er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

Fællesarealer (herunder vejarealer og arealer indrettet til parkering) og ubebyggede arealer på de enkelte grunde må ikke anvendes til oplag eller placering af både, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende.

- 9.7 Der må ikke uden byrådets tilladelse foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn, og det eksisterende terræn skal som hovedregel bevares.

Indenfor det på kort 3 angivne område, kan der dog ske terrænreguleringer på maksimalt 1 m efter nærmere aftale med bygningsmyndigheden.

Den enkelte grund må ikke terrænreguleres i en afstand af mindst 1 m fra skel - dette gælder dog ikke for grunde med bygninger, som er sammenbygget over skel. Terrænregulering skal begynde og slutte jævnt afrundet.

- 9.8 Havearealer skal udformes med en overvejende grøn karakter.
Note: Kommunens Spildevandsplan fastlægger en maksimal befæstelsesgrad på 0,3, som svarer til, at max. 30 % af regnvandet på matriklens samlede areal må afledes uden forsinkelse.

§ 10. Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor området.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når det første delområde er taget i brug, eller når Svendborg Byråd kræver det.
- 10.3 Det skal af vedtægterne fremgå, at grundejerforeningen skal varetage driften

og vedligeholdelsen af de i lokalplanen fastsatte fælles grønne friarealer, private fællesveje og stier, belysning og øvrige fælles anliggender. I øvrigt skal vedtægterne varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, som hører under foreningens område.

- 10.4 Foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet. Vedtægterne skal senest to måneder efter afholdelse af stiftende generalforsamling indsendes til byrådets godkendelse.

§ 11. Forudsætning for ibrugtagen

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret den i punkt 5.2 nævnte private fællesvej samt før bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak, samt el-, vand og varmforsyning, og der er etableret et regnvandsbassin på minimum 4000 m².
- 11.2 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor hver enklave, at de i punkt 9.1 beskrevne fælles grønne friarealer er etableret. Alternativt kan bygherre stille fornøden garanti som sikkerhed for færdiggørelse af friarealer.

- 11.3 Det er en forudsætning for ibrugtagning af dobbelthuse indenfor hver enklave, at der skal være etableret fælles parkeringspladser jf. § 5.6.
- 11.4 Inden ibrugtagning skal det dokumenteres, at de til enhver tid gældende grænseværdier for støj kan overholdes i området.

§ 12. Tilladelser/dispensationer

- 12.1 Der må ikke uden forudgående dispensation fra museumslovens § 29 ændres i tilstanden af det beskyttede dige langs lokalplanområdets østlige grænse.

§ 13. Energi

- 13.1 Ny bebyggelse skal overholde kravene for Lavenergiklasse 1 byggeri i forhold til det enhver tid gældende bygningsreglement.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter offentliggørelse af den endelig vedtagne lokalplan må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning §18 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.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Svendborg Byråd den 29. juni 2010 og offentlig bekendtgjort den 14. juli 2010.

P.b.v.
eb.



Jan Carlsson
kontorchef

I medfør af lovebekendtgørelse 937. af 24. september 2009 begæres lokalplanen tinglyst på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen jf. § 2 samt på ejendomme, som er udstykket efter den 1. januar 2010.

Svendborg Byråd den 14. juli 2010

P.b.v.
eb.



Jan Carlsson
kontorchef

Bilag: Uddrag af Miljøstyrelsens vejledning om støj

Støjgrænser

Vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs				
Tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype. Max. natværdi i støjfølsomme områdetyper er 15 dB over grænseværdien. Støjfølsomme områder er alle områdetyperne undtagen områdetyperne 1 og 2.				
Områdetype ^a	Tidsrum	Mand.-fredag Kl. 7.00-18.00 Lørdag Kl. 7.00-14.00	Mand.-fredag Kl. 18.00-22.00 Lørdag Kl.14.00-22.00 Søn- og helligdage Kl.7.00-22.00	Alle dage Kl. 22.00-7.00
1. Erhvervs- og industriområder (ingen boliger)		70	70	70
2. Erhvervs- og industri-områder ^b		60	60	60
3. Områder for blandet bolig og erhverv, centerområder (bykerne) ^c , skoler for voksne, hoteller ^d , kursusejendomme, lystbådehavne		55	45	40
4. Etageboliger, kontorer/ad-Ministration/serviceerhverv ^e , institutioner med overnatning ^f , kolonihaver og nyttehaver (ingen overnatning) ^g		50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse, daginstitutioner/skoler for børn ^h		45	40	35
6. Bydelsparker/grønne områder /kirkelige formål ⁱ , sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder, særlige naturområder, camping-pladser ^j og ferielejligheder ^k		40	35	35
8a. Enkeltboliger i det åbne land, landsbyer m. erhverv		55	45	40
8b.Landsbyer uden erhverv		45	40	35
9. Bufferområder er hverken støjende eller støjfølsom anvendelse				

^a Grænseværdien for den mest støjfølsomme arealanvendelse anvendes.

^b Tilladelse til, i et konkret tilfælde, at indrettet bolig i.f.b.m. en virksomhed i dette område, gives kun, såfremt det kan dokumenteres, at virksomhedens drift kræver, at der er en person til stede

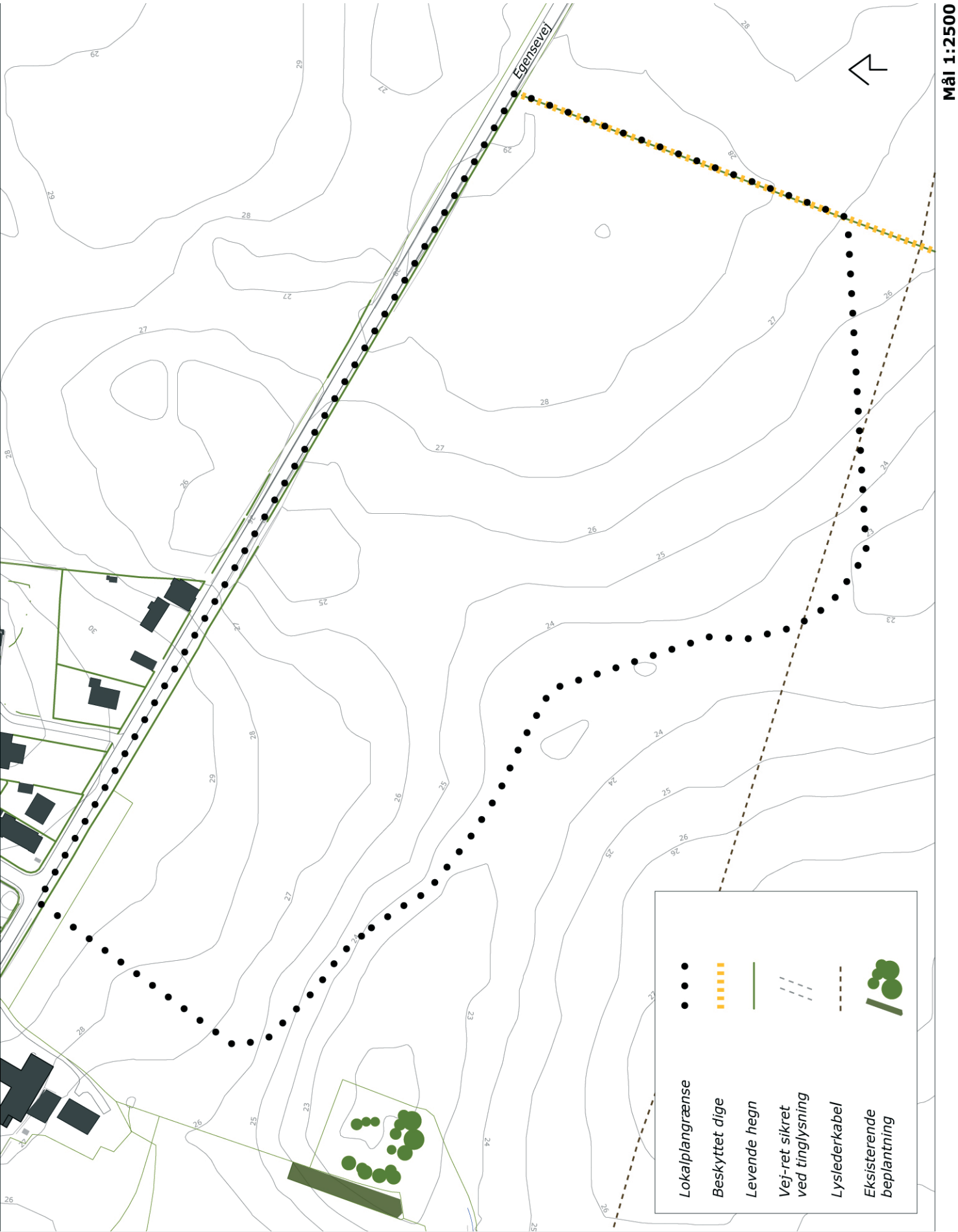
uden for almindelig arbejdstid. Der vil kun i helt specielle tilfælde være produktionsmæssige begrundelser herfor.

- ^c Miljøstyrelsen anfører, at butikkerne i mange byområder holder åbent længere end til kl. 13 på lørdage, hvorfor afgrænsningen mellem dag og aften, afhængigt af de aktuelle omstændigheder, kan fastlægges senere lørdag eftermiddag end kl. 14, men dog ikke til senere end kl. 18.00.
- ^d Hoteller betragtes i udgangspunktet som boliger, hvor støjgrænser for områdetype 3,4 eller 5 kan benyttes. For hoteller anlagt, f.eks. ved veje med høj støjbelastning, men udført med særlig støjisolering, kan lempeligere støjgrænser overvejes.
- ^e Miljøstyrelsen anbefaler disse steder i udgangspunktet 50-55 dB(A), da støj nedsætter evnen til kommunikation og mentalt arbejde. For nogle kontorer, tilknyttet produktionsvirksomheder, kan der efter forholdene fastsættes lempeligere støjgrænser.
- ^f Ved institutioner med overnatning, som f.eks. plejehjem og hospitaler, fastsættes støjgrænser som ved boliger. Efter omstændighederne svarende til områdetype 4 eller 5.
- ^g For kolonihaver og nytehaver, i eller nær byzone, vil kravene, ud fra en konkret vurdering, for områdetype 4 eller 5 være gældende. I særlige situationer kan støjgrænser ved nytehaver lempes, så de svarer til områdetype 3. For kolonihaver i det åbne land vil områdetype 6 være gældende.
- ^h Miljøstyrelsen anbefaler 40- 50 dB(A), da støj kan påvirke børns indlæring, motivation og hukommelse.
- ⁱ Miljøstyrelsen anbefaler støjgrænser på mellem 40 og 50 dB(A) ved støjfølsomme rekreative områder, og fremhæver især kirkegårde, og områder ved mindesmærker, som steder, hvor folk vil forvente et lavt støjniveau.
- ^j Ved campingpladser i bymæssig bebyggelse kan støjgrænser svarende til områdetype 5 anvendes.
- ^k Ved ferielejligheder i bymæssig bebyggelse kan støjgrænser for helårsboliger i de samme områder, som ferielejlighederne ligger i, anvendes. D.v.s. typisk områdetyperne 3, 4 og 5.

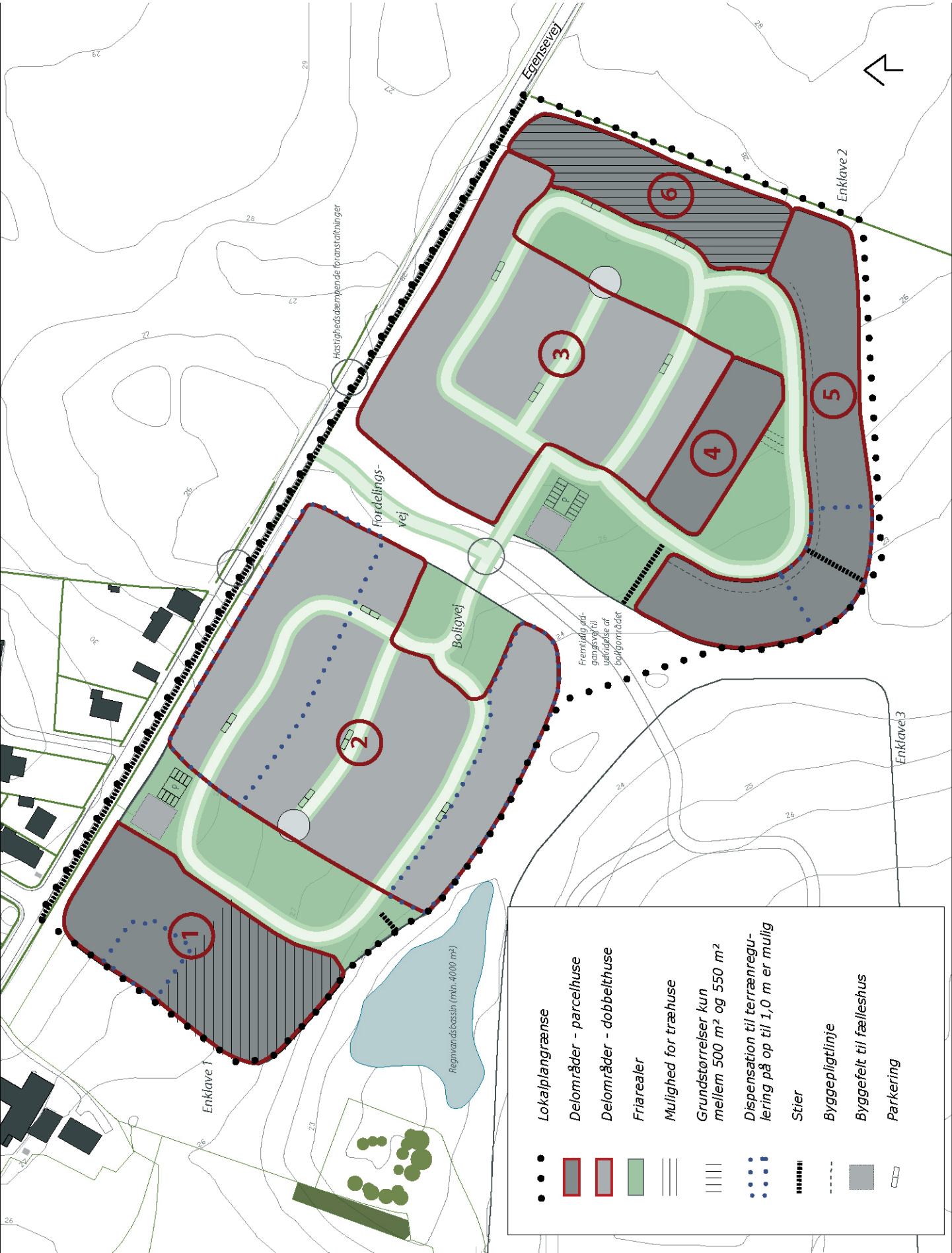
Kortbilag 1: Matrikelkort



Kortbilag 2: Eksisterende forhold



Kortbilag 3: Fremtidige forhold



Mål 1:2500

Kortbilag 4: Illustrationsplan



Mål 1:2500



Svendborg
Kommune