



Svendborg
Kommune

Lokalplan 676

For et bolig- og erhvervsområde øst for Ryttervej, Svendborg



Forslagsdato: 14. juni 2022

Høringsperiode start: 15. juni 2022

Høringsperioden slut: 03. august 2022

Vedtagelsesdato: 06. september 2022



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Om lokalplanen	4
Lokalplanens formål og indhold	10
Forhold til anden lovgivning og planlægning	22
Bestemmelser	33
Miljøvurdering	53
Planens status	55
Hvad er en lokalplan?	56

Redegørelse

Om lokalplanen

Lokalplanens baggrund

Siden 1985 har Svendborg Tekniske Skole ejet store dele af området mellem Ryttervej og jernbanen.

Allerede i 1981 blev Lokalplan 112 for et område ved Ryttervej vedtaget, for at muliggøre byggeriet til den tekniske skole. Lokalplan 112 er fortsat gældende, og den giver kun mulighed for at området kan anvendes til Teknisk Skole

I 2016 fraflyttede Svendborg Tekniske Skole deres ejendom på Ryttervej i forbindelse med, at de samlede deres uddannelsestilbud på andre adresser. Samtidig har Svendborg Tekniske Skole haft et ønske om at afvikle deres ejendomme og tilknyttede arealer ved Ryttervej

Ved vedtagelse af Kommuneplan 2017-2029 blev kommuneplanrammerne for området ændret således, at området fremadrettet kan anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål. Det for at understøtte den ønskede udvikling i området.

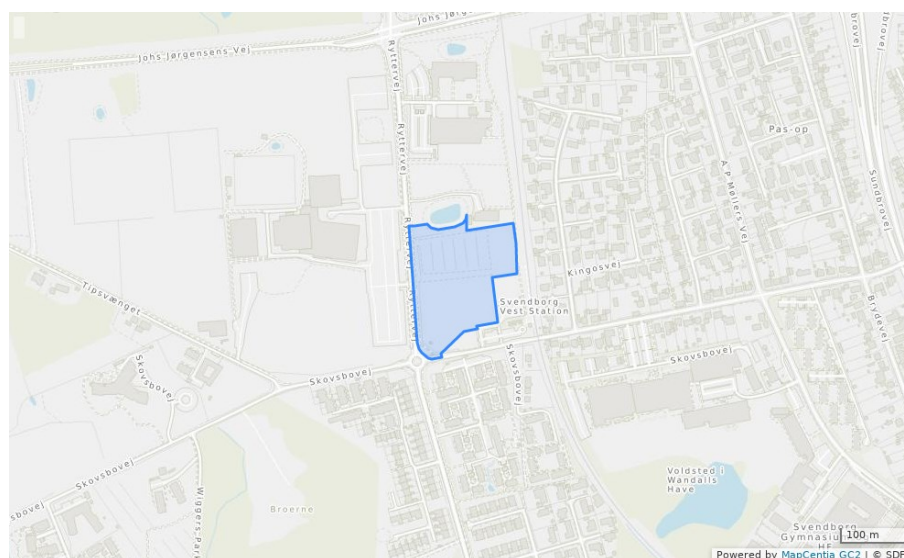
I 2021 blev Lokalplan 112 - tillæg 1 vedtaget, som omfatter området nærmest Johannes Jørgensvej. Lokalplan 112 - tillæg 1 muliggør, at området udover Teknisk Skole kan anvendes til kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv samt forskning.



Eksisterende lokalplaner. Lokalplanafgrensning for nærværende lokalplan er vist med rød stiptet linje.

Det er således kun det sydlige område, ned mod Skovsbovej, som fortsat kun må anvendes til Teknisk Skole. For at muliggøre en omdannes til bolig- og erhvervsformål, er det nødvendigt at vedtage en ny lokalplan for området.

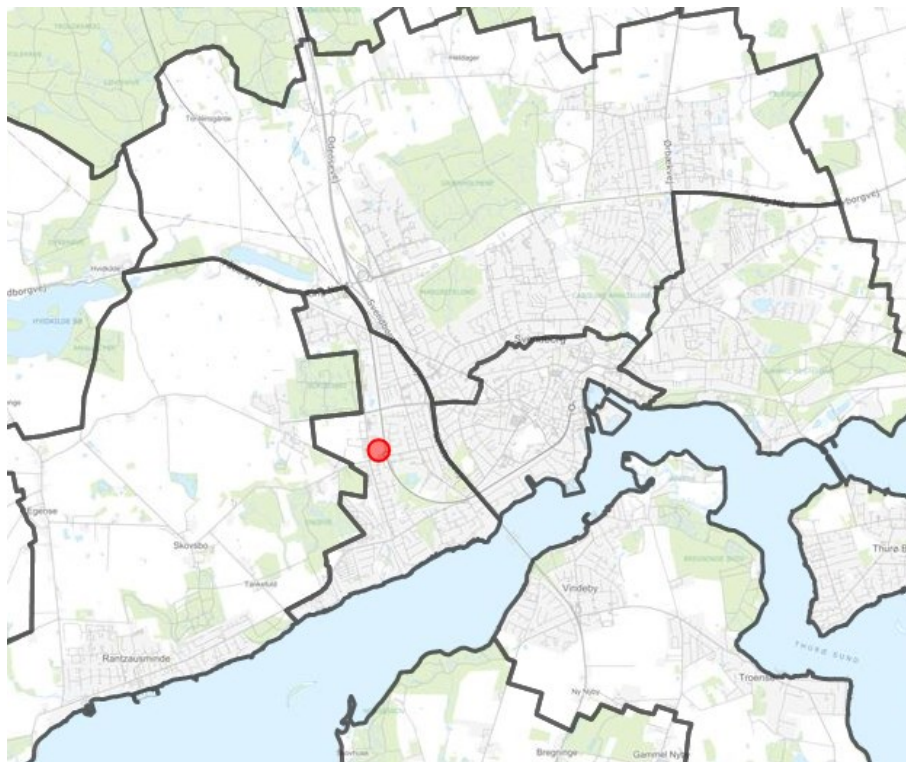
En privat investor ønsker at udvikle det sydlige område, hvorfor kommunalbestyrelsen har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan i overensstemmelse med kommuneplanen.



Lokalplanens område er vist med blåt.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger i Svendborg by, i bydelen Svendborg Vest. Lokalplanen omfatter et areal på 23.083 m². Der er i dag adgang til lokalplanområdet fra Ryttervej.



På kortet ses lokalplanområdets placering i bydelen Svendborg Vest.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af et kollegie og af en § 3 sø. Mod syd afgrænses lokalplanen af Skovsbovej og mod vest af Ryttervej. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af jernbanen, der er afskærmet med hegnsbeplantning samt en offentlig sti.



Svendborg Vest Station støder op til lokalplanområdet og sikrer dermed lokalplanområdet en let kollektiv transportforbindelse mellem Svendborg og Odense. Ud over kollegiet som ligger lige nord for, ligger et uddannelses og erhvervsområde, der oprindeligt har huset Svendborg Erhvervsskole. Senest har SKAT i 2022 overtaget ejendommen. Vest for Ryttervej ligger SG-huset som danner ramme om Svendborg Gymnastikforening, folkeskolernes idrætsundervisning mm. øst for banen og syd for Søndervej er der fuldt udbyggede boligområder.

Lokalplanrådets nuværende anvendelse

I perioder anvendes lokalplanens område til parkering i forbindelse med større stævner og arrangementer i SG-huset, mens den sydlige del af lokalplanområdet er anlagt som boldbane og anvendes af Svendborg Forenede Boldklubber (SFB).



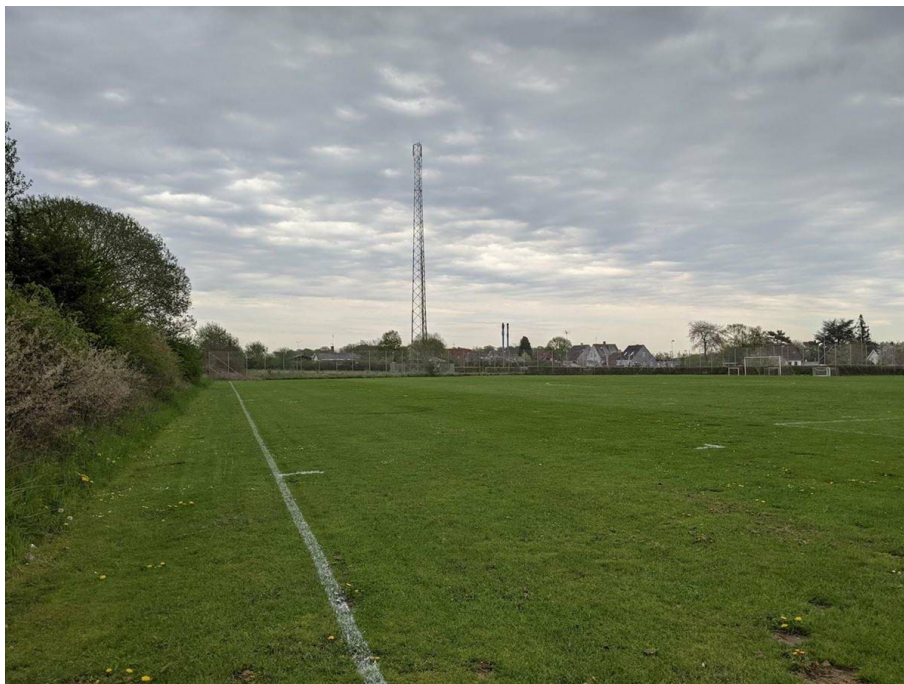
Set mod vest fra lokalplanområdet med parkeringsområde og SG-huset i baggrunden.



Set mod nordvest fra lokalplanområdet med boldbane og SG-huset i baggrunden.



Set mod syd fra lokalplanområdet med boldbane



Set mod øst fra lokalplanområdet med boldbane

Lokalplanens formål og indhold

Det er lokalplanens formål at muliggøre, at området kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse samt et etage byggeri til bolig og erhverv i form af kontor- og serviceerhverv herunder restauration, cafe, hotel og vandrehjem. Stueetagen skal forbeholdes til erhverv mens de øvrige etager også kan anvendes til boliger. Lokalplanen fastligger, hvor placering af adgangsveje til området skal være samt den overordnet struktur for interne veje og fodgængerpassager. Lokalplanen skal sikre at det nødvendige antal parkeringspladser og at det fælles opholdsareal udformes, så det har en kvalitet. Det fælles opholdsareal skal indbyde til ophold mv. hvori der også skal placeres et regnvandsbassin. Lokalplanen har desuden til formål at fastsætte bestemmelser for byggeriets placering, udformning og fremtoning herunder krav til facadeudformning, tagformer, materialer og variation.

Disponering af området

Lokalplanen inddeler området i tre delområder. Delområde A må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde-, klynge- og dobbelthuse med tilhørende sekundære bygninger, parkering, interne veje, stier, fælles opholdsareal, regnvandsbassin samt støjdæmpende foranstaltninger. Delområde B må kun anvendes til et etagebyggeri til erhverv i form af kontor- og serviceerhverv herunder restauration, cafe, hotel og vandrehjem samt boliger. Stueetagen skal anvendes til erhverv, mens der på de øvrige etager må indrettes erhverv og boliger. Derudover må delområde B anvendes til parkering, interne veje, fælles opholdsarealer samt støjdæmpende foranstaltninger. Delområde C må kun anvendes til offentligt vejareal.

Afgrænsningen af delområderne er bestemt ud fra kommuneplanrammerne, der fastsætter at der inden for rammeområde 02.01.C3.408 kun kan planlægges for boliger i forbindelse med planlægning for kontor- og serviceerhverv. Det er således et krav, at der placeres et erhvervsområde mod syd. En reservation til erhvervsområde, med denne placering, vurderes at være vigtig for udviklingen af Svendborg Vest. Placeringen tilbyder en nærhed til Svendborg Vest Station, let adgang til motorvejen, Svendborg by samt mulige synergier med SG-huset. Delområde C er medtaget i nærværende lokalplane alene for at aflyse den den af Lokalplan 112, som omfattes heraf.



På kortet ses de kommuneplanrammer, som gælder for lokalplanområdet.



På kortet ses lokalplanens delområder.

De interne veje anlægges sådan at de ligger i kanten af delområde A, således at området opbygges udefra med de interne veje, dernæst boliger og i midten placeres det fælles opholdsareal til boligerne. Hensigten er at skabe et trygt boligmiljø, hvor den enkelte bolig har direkte adgang til det fælles opholdsareal, som er trukket væk fra de interne veje og hvor der er en naturlig overgang og sammenhæng mellem den tæt-lave boligbebyggelse og etagebyggeriet.

Vejadgang og interne veje

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via to adgangsveje fra Ryttervej og én fra Skovsbovej. Den nordligste adgangsvej skal være placeret overfor adgangsvejen til SG-huset vest for lokalplanområdet, det af hensyn til trafiksikkerhed. Hensigten er at beboerne i det tæt-lave boligområde primært skal anvende den nordligste adgangsvej ved Ryttervej samt adgangen ved Skovsbovej. Mens brugerne af etageejendommen skal anvende den sydligste adgangsvej ved Ryttervej. Varelevering til erhvervet i delområde B skal ligeledes ske via den sydligste adgangsvej ved Ryttervej, det for at begrænse gennemkørende tung trafik i tæt-lav boligområdet.

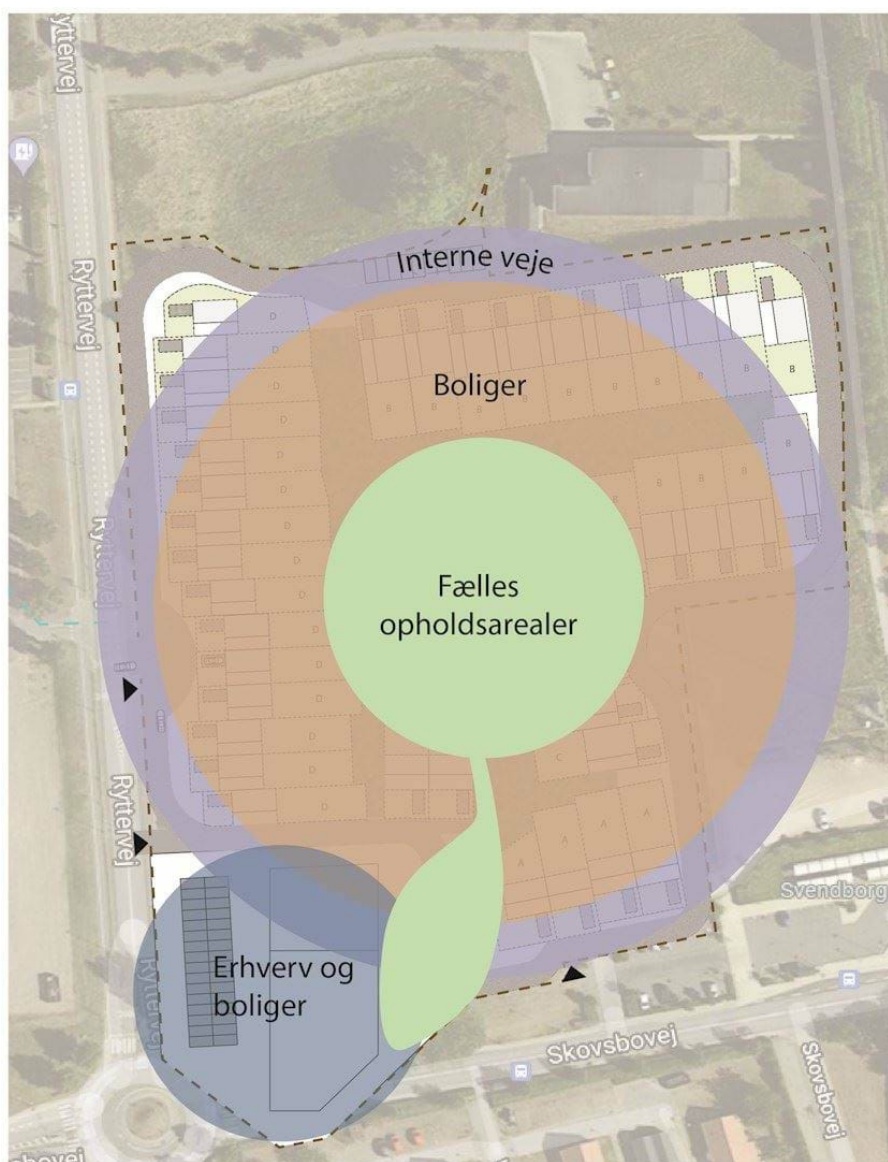


Illustration der viser princippet for opbygning af lokalplanområdet.



På kortet ses vejadgange til lokalplanområdet samt den eksisterende vejadgang til SG-huset som den nordligste vejadgang ved Ryttervej skal placeres overfor.

De interne veje som er vist på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde på min. 7,2 m. Kørebanebredde skal min. være 5 m. Der skal være min. 1 m fortov, på den side af kørebanelen som er nærmest boligerne. På den modsatte side af kørebanelen skal der min. være 1,2 m rabat, for at adskille den interne vej fra de gående arealer mod Ryttervej samt stien langs banen. Det skal sikres, at der ikke sporadisk kan køres over den offentlige sti langs med banen lige øst for lokalplanområdet. Anlægges der interne veje ud over dem som fremgår af kortbilag 3, skal disse have en kørebanebredde på min. 5 m.

De interne veje og fortov langs de interne veje skal etableres med fast belægning af hensyn til at fremme tilgængeligheden i området. De interne veje og fortovet må dog ikke fremstå med en identisk belægning, da de to funktioner ikke må kunne forveksles.

Parkeringspladser skal etableres med fast belægning, der er gennemtrængelige for vand. Ligeledes må parkeringspladser og fortovet ikke fremstå med en identisk belægning, da de to funktioner ikke må kunne forveksles.

De nødvendige manøvrearealer for renovation, brand og redning skal sikres.

Det skal være muligt at få adgang til det fælles opholdsareal direkte fra de interne veje, der skal altså være passage/stiforbindelser eller lignende som forbinder det fælles opholdsareal til omgivelserne uden for boligområdet. I forlængelse heraf er det et krav, at der er passage for fodgængere tværs igennem området. Der skal være passage fra lokalplanområdets nordvestlige hjørne til Svendborg Vest Station mod sydøst, for at tilbyde fodgængere en let adgang til henholdsvis Svendborg Vest Station og SG-huset. Det er ikke et krav, at passagen etableres som sti med fast belægning. Passagen må gerne have forskellige underlag, være en del af det fælles opholdsareal samt krydse de interne veje. Det afgørende er, at der er en uhindret diagonal fodgængerforbindelse igennem området.

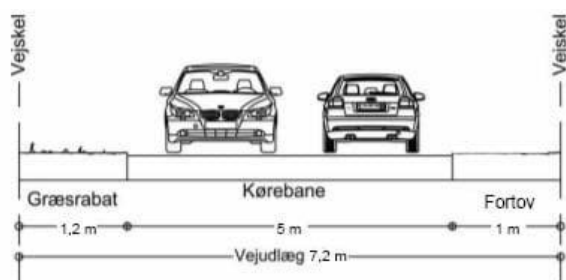


Illustration: Tværsnit af intern vej vist på kortbilag 3, minimumsbredde.

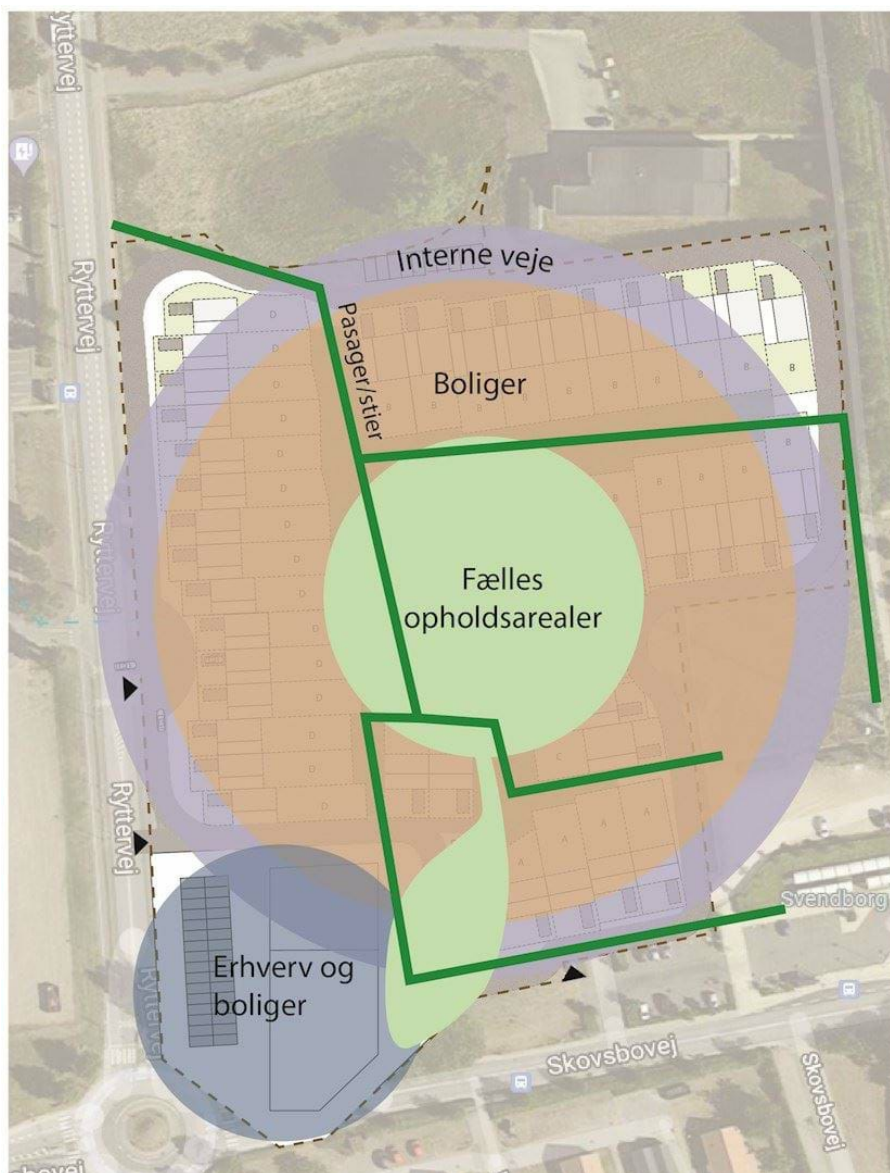


Illustration af tre bud på diagonale fodgængerpassager.

Bebyggelsens omfang, placering og udformning

Boligerne i delområde A skal placeres langs de interne veje og samtidig placeres rundt om det fælles opholdsareal. Den enkelte tæt-lav bolig skal have direkte adgang til det fælles opholdsareal.

Der skal min. være et brud i boligbebyggelsen mod nord og øst, således der er adgang til det fælles opholdsområde fra de interne veje. Bestemmelsen skal muliggøre at der er en tværgående fodgængerforbindelse igennem området.

Boligbebyggelsen må opføres i max. to etager inden for byggefelt I, mens at boligbebyggelsen skal opføres i max. en etage inden for byggefelt II, som det fremgår at kortbilag 3. Etageejendommen inden for byggefelt III skal opføres i en variation af 2-3 etager. Muligheden for at opføre boliger i max. to etager mod nord og vest samt krav om at etageejendommen skal opføres i 2-3 etagers, stilles da Ryttervejs størrelse og de eksisterende bygninger ud til Ryttervej, herunder SG-huset har et betydeligt volumen. Det vurderes derfor

at boliger i op til to etager samt et etagebyggeri i 2-3 etager, vil medvirke til at indramme og skabe et naturligt rum omkring Ryttervej.

For etagebygningen gælder, at min. 25% af stueetagens facade, som er orienteret mod Ryttervej, skal være trukket tilbage sådan, at etagen over fungerer som et udhæng. Det krav stilles for at skabe variation og dynamik i en stor bygning. Det vil ydermere medvirke til at skabe et mere intimt rum omkring etageejendommens facade.

Ubebyggede arealer

Der skal etableres fælles opholdsarealer svarende til mindst 80 m² pr. bolig. De fælles opholdsarealer skal primært etableres som ét sammenhængende areal på terræn. Mindre opholdsarealer må placeres på tagterrasser. I det tilfælde at mindre opholdsarealer placeres på tagterrasser på 2. sal skal adgang til opholdsarealerne ske fra indvendige trapper.

Det primære fælles opholdsareal skal placeres som det fremgår af kortbilag 3. Det primære fælles opholdsareal må gerne have en større udbredelse end, hvad der fremgår af kortbilag 3 for at opfylde arealkravet. Er regnvandsbassinet placeret i det fælles opholdsareal og udformet med flade brinker (brinkerne må max. falde 1 meter over 5 meter) må op til 50 % af regnvandsbassinet medregnes i beregningen for det fælles opholdsareal.

Det primære 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 i det fælles opholdsareal. Stier skal etableres med permeabelt belægning, som eksempelvis stigrus.

Ubebyggede arealer, som ikke er fælles opholdsarealer, skal fremtræde beplantede eller befæstede.

Befæstede arealer, der ikke anvendes til veje eller parkering, skal i videst muligt omfang anlægges med permeabel belægning.



Illustration: Eksempel på boligernes placering inden for byggefelt I og II, så de omkranser det fælles opholdsareal.

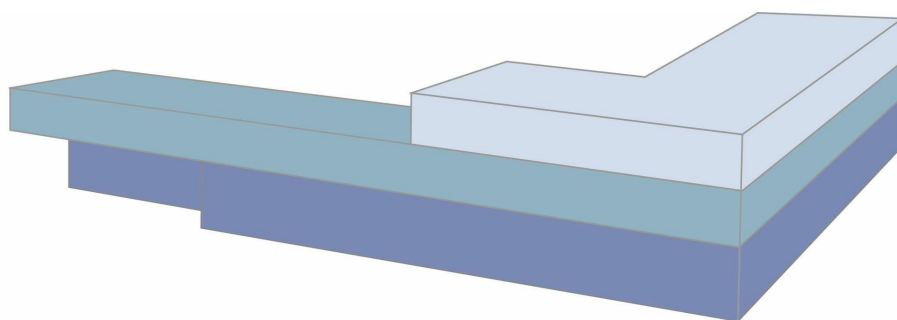


Illustration: Eksempel på en etageejendom hvor etager aftrapper fra 3 til 2 etager samt en facade i stueetagen, der er trukket tilbage.



Illustration: Eksempel på facade der er trukket tilbage (C&W arkitekter).

Bevaringsværdigt piletræ

I det udlagte fælles opholdsareal er et bevaringsværdigt piletræ, som fremgår af kortbilag 3. Piletræet er udpeget som bevaringsværdigt, fordi det har fået lov til at vokse uforstyrret og derfor har det en stor symmetrisk krone. Bevaringen af piletræet vil tilføre det nybyggede område en alder og medvirke til at skabe et spændende miljø i fælles opholdsareal. Der må ikke foretages kraftige beskæringer eller fældning af piletræet uden Svendborg Kommunes skriftlige tilladelse.

Afskærmende beplantning mod øst

For at sikre, at der ikke sporadisk kan køres over den offentlige sti langs med banen lige øst for lokalplanområdet, skal der etableres et grønt bælte med en visuel afskærmende beplantning, der minimum kan opnå en højde på 2 meter. Den afskærmende beplantning må ikke plantes nærmere matrikelskel end 0,5 m, det for at beplantningen kan holdes inde på egen grund. Der må gerne være passage for fodgængere i den afskærmende beplantningen.

Eksisterende beplantning mod syd

Mod syd er et eksisterende beplantningshegn bestående af poppeltræer. Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om poppeltræerne. Ønskes poppeltræerne fjernet, skal der indgås en skriftelig aftale med Svendborg Kommune herom, da træerne står på kommunens areal. Kommunen kan kræve, at der etableres erstatningstræer i forbindelse med fældning af de eksisterende.

Terrænregulering

I forbindelse med byggemodning må der maksimalt terrænreguleres med +/- 1 m. Der må dog foretages yderligere terrænregulering ved regnvandsbassinets placering, hvis det er nødvendigt.

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 m efter områdets byggemodning og ikke nærmere skel end 1,5 m.

Regnvandsbassin og regnvandshåndtering

I henhold til Spildevandsplan 2020-2031 skal der på grunden reserveres et

areal til et forsinkelsesbassin for regnvand (regnvandsbassin), som etableres af Svendborg Spildevand A/S. Regnvandsbassinet skal have en størrelse på ca. 431 m³ svarende til en maks. befæstelsesgrad på 45 %. Hvis befæstelsesgraden på 45 % overskrides skal bygherren sørge for det supplerende bassinvolume. Kravet om etablering af et regnvandsbassin kan fraviges såfremt der etableres en regnvandsledning som har kapacitet til at rumme området overfaldevand.

Jævnfør kommuneplanens generelle rammebestemmelser, må maksimalt 50 % af et regnvandsbassins størrelse indgå i beregningen for det fælles opholdsareal. Det såfremt at et regnvandsbassin er udformet som et væsentligt rekreativt element, er udformet med flade brinker og indbyder til ophold og/eller leg.

Lokalplanområdet regnvandsbassin er placeret centralt i det fælles opholdsareal. Regnvandsbassinet skal udformes som et åbent regnvandsbassin med et permanent vandspejl og flade brinker. Dette er et krav, for at sikre, at regnvandsbassinet bliver et væsentligt rekreativt element i området. Brinkerne må max. falde 1 meter over 5 meter.

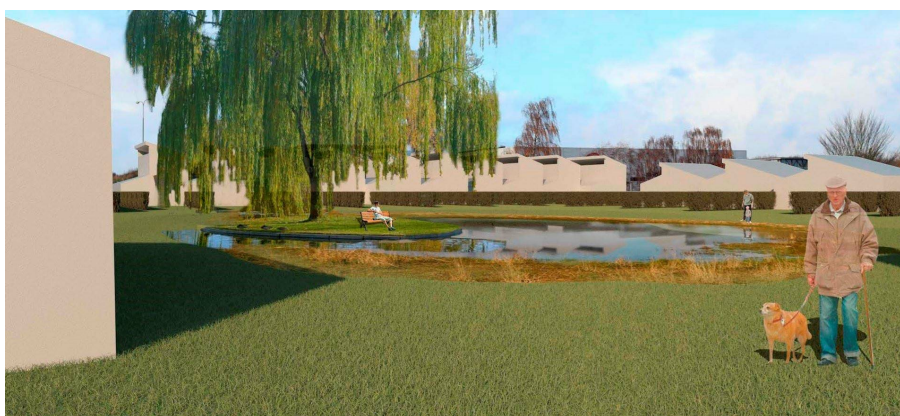


Illustration af regnvandsbassin (C&W arkitekter).

Det skal være muligt at servicere regnvandsbassinet med en slamsuger.

Etableres der en regnvandsledning, så der ikke er et behov for et regnvandsbassin, må der i stedet etableres en rekreativ sø.

Støjafskærmning

Beregninger af vejtrafikstøjen viser at, området langs med Ryttervej og ca. 40 meter ind i lokalplanområdet er støjbelastet. Først der må etableres støjfølsom anvendelse inden for det støjbelastede område, skal der etableres støjdæmpende foranstaltninger som kan nedbringe støjen til et niveau i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Støjen kan eksempelvis dæmpes med en støjvæg langs med Ryttervej og/eller de støjbelastede facader kan lydisoleres ekstra godt – for eksempel ved brug af russervinduer.

Såfremt der opsættes en støjvæg skal den udføres i træ eller stål eller en kombination af træ og stål.

Støjvæggen skal fremstå i træ eller fremstå sort, grønt, brunt eller med en kombination af disse. Støjvæggen skal beplantes på begge sider med selvhæftende klatreplanter. Der skal plantes mindst 3 planter pr. løbende meter støjhegn.

Ved placering af støjvæggen skal de fornødne oversigtsforhold til Ryttervej sikres.

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.

Erhverv og Turisme

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

Der er ingen produktionsvirksomheder inden for en radius af 1 km fra lokalplanområder. De boliger, lokalplanen giver mulighed for, vil ikke begrænse virksomheders drift eller produktion.

Kyst, Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen og er derfor omfattet af Planlovens §16, Stk. 5. I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdet er beliggende i Svendborg By, i den vestlige del af byen. Fra lokalplanområdet er der ca. 1,2 km til kysten, hvor der i mellem kysten og lokalplanområdet er tæt bebygget by. Lokalplanområdet kan således ikke ses fra kysten. Lokalplanen giver ikke mulighed for, at ny bebyggelse kan afvige væsentligt fra den eksisterende bebyggelse i området, og det vurderes derfor, at den nye bebyggelse ikke visuelt vil påvirke kystlandskabet. Det vurderes ligeledes, at der ikke er behov for en visualisering fra kysten.

Geologi og grundvand

Lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men på kanten til at området med særlige drikkevandsinteresser nedklassificeres til et område med drikkevandsinteresser (OD). Der er mindre end 100 m til denne nedklassificering af drikkevandsinteresserne. Lokalplanområdet ligger udenfor både boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) og indvindingsoplande til nærliggende vandværker, og der er ingen vandindvindingsboringer nedstrøms lokalplanområdet frem til Svendborg Sund.

Kommuneplanrammerne er blandet bolig- og erhvervsformål, og lokalplanen gør det muligt, at der etableres boliger samt kontor- og serviceerhverv i

området.

Dette er anvendelser, som ikke anses for aktiviteter der vil medføre en væsentlig risiko for grundvandet. Lokalplanen er derfor ikke i modstrid med drikkevandsinteresserne i området.

Kommuneplan 2021-2033 - Rammer

Kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning.

Kommuneplanens rammebestemmelser

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

02.01.C3.003, Blandet bolig- og erhvervsformål

Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsformål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	75% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8,5
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner Publikumsorienterede serviceerhverv Kontor- og serviceerhverv Boligområde

02.01.C3.408, Blandet bolig- og erhvervsformål

Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsformål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	75% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. bygningshøjde (m)	15
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv
Særlige bestemmelser	Der kan kun planlægges for boliger i forbindelse med planlægning for kontor- og serviceerhverv.

Lokalplaner og servitutter

Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplaner:

- Lokalplan 112, for et område ved Ryttervej

Ophævelse af lokalplan

Med Kommunalbestyrelsens vedtagelse af Lokalplan 676 ophæves Lokalplan 112 for den del af lokalplanområdet, der omfattes af Lokalplan 676.

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.

- 27.04.1984, Fjernvarmedeklaration
- 16.01.1990, Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.
- 04.06.1992, Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.
- 24.04.1997, Dokument tilslutningspligt til fjernvarme

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 giver mulighed for flere boliger og arbejdspladser, derved kan flere leve og opleve det gode liv i Svendborg Kommune.

Bosætningsstrategi 2020

Lokalplanen understøtter Kommunalbestyrelsens strategi om at byfortætte og omdanne fremfor at inddrage nye arealer til byudvikling. Nærværende lokalplan muliggør at tidligere erhvervsarealer, som har været anvendt til parkering og boldbaner, kan udvikles til boliger og erhverv.

Natur og Miljø

Svendborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000- områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Natura 2000

Lokalplanområdet er beliggende i Svendborg By udenfor Natura 2000 netværket.

Nærmeste Natura 2000-område er Sydfynske Øhav, som ligger ca. 6 km sydvest for lokalplanområdet.

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

Habitatbekendtgørelsen §6

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

Det er Svendborg Kommunes vurdering, at der ikke er egnede levesteder for Bilag IV-arter indenfor lokalplanområdet. Det er derfor kommunens vurdering, at Bilag IV-arter ikke skades som følge af lokalplanen.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke registreret beskyttede naturtyper i lokalplanområdet.

Jordforureningsloven og Lov om forurennet jord

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 forurennet eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Lov om forurennet 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

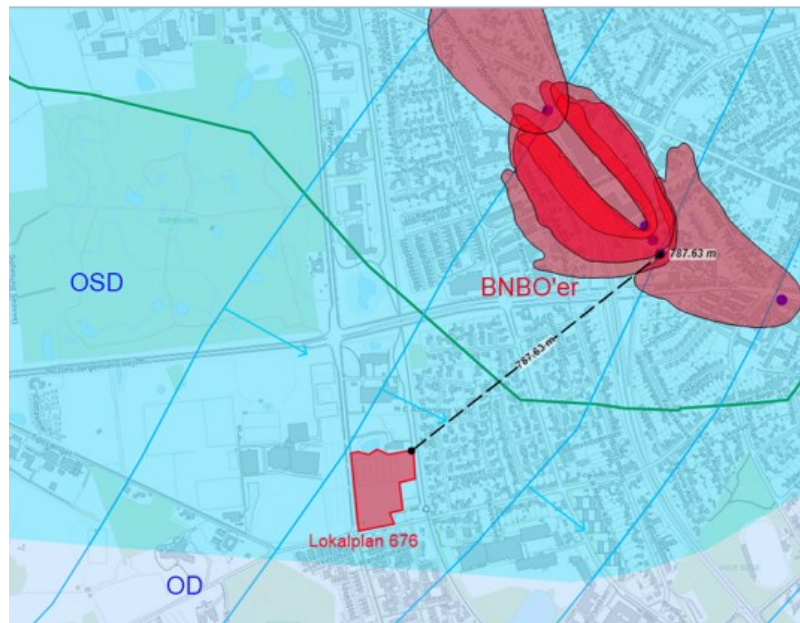
Lokalplanområdet ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men på kanten til at drikkevandsinteresserne nedklassificeres til et område med drikkevandsinteresser (OD). Der er mindre end 100 m til denne nedklassificering af drikkevandsinteresserne.

Lokalplanområdet ligger udenfor både BNBO'er og indvindingsoplande til nærliggende vandværker, og der er ingen vandindvindingsboringer nedstrøms lokalplanområdet frem til Svendborg Sund.

Nærmeste vandværk er Sørupværket, og det er også borerne tilknyttet dette vandværk, som ligger tættest på lokalplanområdet. Ifølge grundvandspotentialerne (grundvandsstanden) i det dybereliggende grundvand, som vandværket indvinder fra, går grundvandstrømmen fra nordvest mod sydøst.

På nedenstående kort er grundvandssituation vist omkring lokalplanområdet. Grundvandspotentialerne er vist med lyseblå linjer og grundvandets strømningens retning er vist med lyseblå pile. Sørupværkets borer er vist med mørkeblå prikker, og ligger indenfor de røde organisk formede områder, der er BNBO'erne til borerne. Hvor to eller flere BNBO'er er sammenfaldende er den røde farve kraftigere. Den grønne linje mellem BNBO'erne og lokalplanområdet angiver den sydvestlige afgrænsning af indvindingsoplandet til borerne. Indvindingsoplandet viser området, hvor vandet vurderes at ville strømme frem til borerne inden for 100 år.

Lokalplanområdet ligger således i et område, hvor grundvandsdannelsen ikke vurderes at ville bidrage med vand til Sørupværkets borer.



På kortet ses grundvandssituationen i området.

Støj og vibration

Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i planlovens § 15a, som fastlægger, at der kun må udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (fx boliger), hvis planen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Vejtrafikstøj

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse skal det sikres, at Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.



Udbredelse af vejstøj i lokalplanområdet beregnet 1,5 m over terræn.

Lokalplanområdet er udlagt til blandet bolig- og erhverv i kommuneplanen og betragtes som et område til blandede byfunktioner hvorfor Planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 finder anvendelse. Bestemmelsen forudsætter, at støjpåvirkningen ikke skal vurderes i skel, men alene indendørs og på udendørs arealer, og at der skal ske isolering mod støj af ny boligbebyggelse.

Konkret må grænseværdien for vejtrafikstøj på 58 dB overskrides under forudsætning af, at det sikres at:

- Alle udendørs arealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boliger, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), og
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet eller særligt isolerende konstruktioner), samt
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Der kan eksempelvis opsættes en støjvæg ud mod Ryttervej og de støjbelastede facader kan lydisoleres ekstra godt – for eksempel ved brug af russervinduer.

Det vurderes ikke muligt at begrænse trafikstøjen ved kilden.

Det primære fælles opholdsareal vil ikke blive påvirket af vejtrafikstøj.

Det er en forudsætning for at få en ibrugtagningstilladelse, at det dokumenteres at de til enhver tid gældende støjgrænser overholdes.

Jernbanen

Beregninger viser, at støjen fra toge på jernbanen lige øst for lokalplanområdet ikke overskrider Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, hverken i 1,5 meter eller 4 meters højde. Der er derfor ikke behov for afskærmende tiltag mod jernbanen.

Der er den 15. juli 2021 foretaget vibrationsmålinger ved det byggefelt beliggende tættest på jernbanen. På baggrund af målingerne konkluderes det, at vibrationsniveauet vil ligge på 53 dB til 66 dB.

Grænseværdien for vibrationsniveauet er $Law \leq 75 \text{ dB(KB)}$. Det forventede vibrationsniveau overholder derfor grænseværdien.

Virksomhedsstøj

Det skal sikres, at erhvervet i stueetagen overholder Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj. Grænseværdien skal være overholdt på boligernes udendørs opholdsarealer og ved facaderne ud for alle etager. Indenfor lokalplanområdet må erhvervet ikke påføre boligernes facader eller udendørs opholdsarealer en støjbelastning, der overstiger 55/45/40 dB(A) for hhv. dag/aften/nat.

I forhold til boliger udenfor lokalplanområdet, skal butikken overholde en støjgrænse målt ved boligens skel på 45/40/35 dB(A) for hhv. dag/aften/nat.

Infrastruktur

Interne veje

Adgangsvej til lokalplanområdet skal ske fra Ryttervej og Skovsbovej.



Adgangsveje fra Ryttervej og Skovsbovej til lokalplanområdet

Den nordligste adgangsvej skal placeres overfor adgangsvejen til p-pladsen ved SG-hallen, det er af hensyn til trafikikkerhed og trafikafvikling.

I forbindelse med adgangstilladelse til Ryttervej og Skovsbovej kan der stilles krav om, at der foretages ændringer på vejene.

Parkering

Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med nedenstående bestemmelser:

Anvendelse	Norm
Række-, kæde-, klynge og dobbelthuse	1½ p-pladser pr. bolig
Etageboliger	1 p-plads pr. bolig
Boliger under 55 m ²	0,5 p-pladser pr. bolig
Kontorbygninger	1 p-plads pr. 75 m ² etageareal
Hoteller og vandrehjem	1 p-plads pr. 2 værelser
Restauranter og café	1 p-plads pr. 10 siddepladser

Parkering kan etableres på terræn uden for de fælles opholdsarealer. Der må i direkte tilknytning til hver bolig kun placeres én parkeringsplads. De resterende parkeringspladser, der skal etableres til boligerne, skal etableres som fællesparkering på parkeringsplads eller langs med de interne veje.

Fællesparkering på 10 parkeringspladser eller derover skal begrønnes.

Der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med kravene:

Anvendelse	Norm	Overdækning
Række-, kæde-, klynge- og dobbelthuse	2 stativer*/100 m ² etageareal	
Etageboliger	2 stativer*/100 m ² etageareal	50%
Kontor- og servicebygninger	1 stativ*/100 m ² etageareal	

*Et stativ er lig med en plads til en cykel.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet er nabo til Svendborg Vest Station, der er således let adgang til togforbindelsen mellem Svendborg og Odense. Fra Odense station er der derfra adgang til den øst-vestgående regionale togforbindelse.

Der er fra lokalplanområdet ligeledes gode busforbindelser med stoppesteder ved henholdsvis Ryttervej, Svendborg Vest Station og Wandallsvej.

Skole og institutioner

Der er ca. 600 m til Kernehuset som en integreret daginstitution og ligeledes er der ca. 600 m til børnehaven Ryttergården. Nærmeste folkeskole, Vestre Skole ligger ca. 1 km fra lokalplanområdet.

Forsyning

Vandforsyning og renovation

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor vandforsyning og renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg. Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsynings- og affaldsplan, regulativer og vedtægter.

Elforsyning

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

Fjernvarmeforsyning med tilslutningspligt

Lokalplanområdet er udpeget til kollektiv varmeforsyning, og der er tilslutningspligt til fjernvarme jf. gældende varmeplan ved lokalplanens vedtagelse.

Regn- og Spildevand

Spildevandsplan

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

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

Området er udlagt til separatkloakering med en befæstelsesgrad på 45 %.

I henhold til spildevandsplanen skal der på grunden reserveres et areal til et forsinkelsesbassin for regnvand, som etableres af Svendborg Spildevand A/S. Regnvandsbassinet skal have en størrelse på ca. 550 m³ svarende til en max. befæstelsesgrad på 45 %. Hvis befæstelsesgraden på 45 % overskrides skal bygherren sørge for det supplerende bassinvolume.

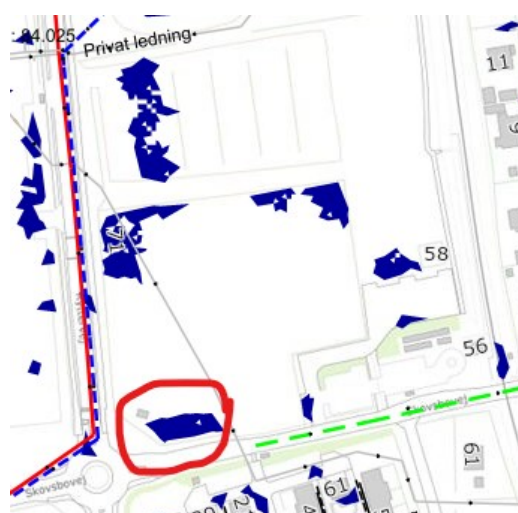
I spildevandsplanen er der desuden reserveret et areal til en ledning langs lokalplanens østlige og sydlige skel.



Kort over eksisterende ledninger

Klima

Delområde B vil ved en 5 års regnhændelse og højere have et område som oversvømmes. Ved terrænreguleringer kan dette forebygges men dermed ændres vandets frie løb, hvorfor der skal være en plan for hvordan veje og naboer ikke oversvømmes.



Det blå område med den røde cirkel oversvømmes ved en 5-års regnhændelse. Den grå linje ned gennem området er den rørlagte Christinedalsbækken.

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

Vandløbsloven

Det offentlige vandløb, Christinedalsbækken, løber gennem lokalplanområdet og der må ikke bygges eller foretages ændringer ovenpå vandløbet. Der kan søges tilladelse efter vandløbsloven, til at bygge eller foretage ændringer oven på vandløbet. I forbindelse med en tilladelse kan det kræves at vandløbet forlægges eller flyttes til anden placering. Sagsbehandlingstid kan være op mod et halvt år.

Miljøvurdering af projekt

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

Bestemmelser

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

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

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

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

§1 - Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at,

- sikre en inddeling af området til tæt-lav boligbyggeri og til etagebyggeri til erhverv og boliger.
- sikre at stueetagen i etagebyggeriet kun anvendes til erhverv.
- sikre placering af adgangsveje samt overordnet struktur for interne veje og fodgængerpassager.
- Sikre areal til et fælles grønt opholdsområde hvor også et regnvandsbassin kan placeres. Samt sikre, at det fælles opholdsområdet har en udformning/kvalitet, som indbyder til ophold mv.
- sikre byggeriets placering, udformning og fremtoning herunder krav til materialer og variation.
- sikre det nødvendige antal p-pladser for området.

§2 - Område og status

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter hele matr. nr. 11al Skt. Jørgens, Svendborg Jorder, en del af 7000ab, 7000ca og 7000q Skt. Jørgens, Svendborg Jorder samt alle parceller, der udstykses herfra.

En del af matr. nr. 7000ab, 7000ca og 7000q Skt. Jørgens, Svendborg Jorder omfattes af nærværende lokalplan, det for at ophæve Lokalplan 112 for den del.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

2.3

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder. Delområde A, Delområde B og Delområde C, som det fremgår på kortbilag 2.

§3 - Anvendelse

3.1

Delområde A: Delområde A som fremgår af kortbilag 2, må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse. Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres som række-, kæde, klynge og dobbelthuse. Derudover må der være tilhørende sekundære bygninger, parkering, interne veje, stier, fælles opholdsareal, regnvandsbassin samt støjvæg.

Delområde B: Delområde B som fremgår af kortbilag 2, må kun anvendes til et etagebyggeri til erhverv i form af kontor- og serviceerhverv herunder restauration, cafe, hotel og vandrehjem samt boliger til helårsbeboelse. Stueetagen skal anvendes til erhverv, mens der på de øvrige etager må indrettes erhverv og boliger. Derudover må delområde B anvendes til parkering, interne veje, fælles opholdsarealer samt støjvæg.

Delområde C: Delområde C som fremgår af kortbilag 2, må kun anvendes til offentligt vejareal.

Det er ligeledes tilladt at drive liberalt erhverv i egen bolig, i overensstemmelse med byggelovgivningen, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

§4 - Udstykning

4.1

Grunde til tæt-lav boligbebyggelse skal sikres, at der for hver boligenhed er et grundareal på minimum 250 m². Kravet kan også opfyldes med en gennemsnitlig grundstørrelse på 250 m², dog skal den enkelte grund minimum være 200 m². Andele af veje og fælles friarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

4.2

Ved udstykning af tæt-lav boliger skal der min. være 2,5 m fra bebyggelse til to modstående skel.

4.3

Delområde B må udstykkes som en samlet matrikel, men der må ikke ske yderligere udstykning inden for delområde B.

§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

Følgende bestemmelser gælder for både delområde A og B.

Interne veje

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via to adgangsveje fra Ryttervej og én fra Skovsbovej via arealet syd for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 3. Den nordligste adgangsvej skal være overfor adgangsvejen til SG-huset vest for lokalplanområdet, det af hensyn til trafiksikkerhed. De nøjagtige mål i overkørslen fastsættes i forbindelse med godkendelse af adgangstilladelse til Ryttervej og Skovsbovej.

5.2

Interne veje skal anlægges som vist på kortbilag 3. Der må anlægges yderligere interne veje indenfor delområde A og B, selvom de ikke fremgår af kortbilag 3.

5.3

Interne veje, som fremgår af kortbilag 3, skal udlægges i en bredde på min. 7,2 m jf. Illustration 1. Kørebanebredden skal være min. 5 m, derudover skal der være min. 1 m fortov, på den side af kørebanelen, som er nærmest boligerne. Modsat skal der være min 1,2 m rabat i græs, blomster eller anden lav bunddækkende vegetation. Interne veje som ikke fremgår af kortbilag 3, skal have en kørebanebredde på min. 5 m.

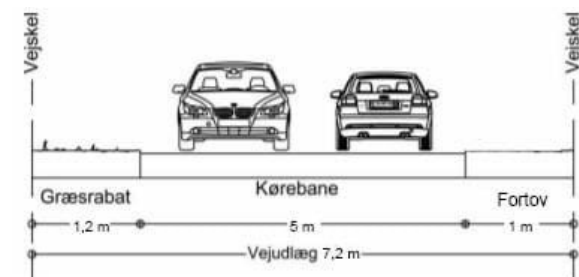


Illustration 1: Tværsnit af intern vej vist på kortbilag 3, minimumsbredde.

Der må gerne være en rabat i forlængelse af fortovet.

5.4

Kørebanelen må kun udføres i asfalt eller beton. Fortov skal udføres med en fast belægning i form af fliser eller beton som ikke er identisk med kørebanelen.

Stier

5.5

Der skal være fodgængerpassage tværs igennem området via det fælles opholdsareal, fra nordvest ned til stationsområdet lige sydøst for lokalplanområdet.

5.6

Inden for delområde B, skal der etableres en vendeplads eller den interne vej skal anlægges således, at en lastbil har mulighed for, at køre ind og ud ved Ryttervejs sydligste adgang.

Parkering

5.7

Der skal etableres bilparkering i overensstemmelse med kravene:

Række-, kæde-, klynge og dobbelthuse	1½ p-pladser pr. bolig
Étageboliger	1 p-pladser pr. bolig
Boliger under 55 m ²	0,5 p-pladser pr. bolig
Kontorbygninger	1 p-plads pr. 75 m ² etageareal
Hoteller og vandrehjem	1 p-plads pr. 2 værelser
Restauranter og café	1 p-plads pr. 10 siddepladser

5.8

Bilparkering skal etableres på terræn uden for de fælles opholdsarealer. Der må i direkte tilknytning til hver bolig kun placeres én parkeringsplads. De resterende parkeringspladser, der skal etableres til boligerne, skal etableres som fællesparkering på parkeringsplads eller langs med de interne veje.

5.9

Bilparkering skal etableres med en fast belægning, der er gennemtrængelige for vand.

5.10

Fællesparkering på 10 bilparkeringspladser eller derover skal begrønnes. Begrønningen skal være med mindst et træ pr. 5 parkeringspladser. Der skal anvendes mellemstore/store højstammede træer, som kan placeres i rækker, mindre grupper eller solitært.

Træer i belægnings skal sikres gode vækstforhold ved etablering af rodvenlige bærelag. Træer skal etableres i overensstemmelse med Normer og Vejledninger for Anlægsgartnerarbejde (NOVA) 2015.

Cykelparkering

5.11

Der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med kravene:

Række-, kæde-, klynge- og dobbelthuse	2 stativer*/100 m ² etageareal
Etageboliger	2 stativer*/100 m ² etageareal
Kontor- og servicebygninger	1 stativ*/100 m ² etageareal

**Et stativ er lig med en plads til en cykel.*

5.12

Cykelparkeringspladser skal placeres i tilknytning til bygninger, på terræn, eller hvor der kan sikres adgang med elevator eller ramper.

5.13

50 % af de cykelparkeringspladser som etableres på baggrund af etageboligerne, skal være overdækket.

§6 - Bebyggelsens omfang og placering

Generelt

6.1

Alt bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter. Dog må legepladser, drivhuse og lignende placeres uden for byggefelterne, men de skal placeres min. 2,5 meter fra skel.

6.2

Sekundær bebyggelse såsom skure og overdækkede arealer til cykelparkering, affaldshåndtering og lignende må maks. have en højde på 3 m. Der må ikke opføres carporte og garager.

Delområde A

6.3

Boligerne skal inden for byggefelterne placeres så de omkranser det fælles opholdsareal. Alle boliger skal have en direkte adgang til det fælles opholdsareal.

6.4

Inden for delområde A, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 45 %.

6.5

Bebyggelse inden for byggefelt I, som ses på kortbilag 3, kan opføres i op til to etager. Bebyggelse skal inden for byggefelt II, som ses på kortbilag 3, opføres i én etage.

6.6

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

6.7

Dybden på boligbebyggelsen må ikke overstige 11 meter.

6.8

Boliger skal have dagslys fra minimum to modstående sider.

6.9

Der skal min. være et brud i bebyggelsen mod nord og øst således der er adgang til det fælles opholdsområde fra de interne veje.

6.10

Tagene skal være sadeltag, med ensidig taghældning eller med to ensidige taghældninger. Taghældningen må min. være 15° og maks. være 40°. Tagene må ikke udføres med nogen form for valm. Dog må op til 10 % af tagfladen udføres som faldt tag.

Der gives mulighed for, at på til 10 % af tagfalden må udføres som fladt tag. Muligheden gives, af hensyn til den tekniske konstruktion, hvor det f.eks. kan være nødvendigt at taget er delvist fladt, hvor bolighederne mødes.

Delområde B

6.11

Inden for delområde B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 75%.

6.12

Bebyggelsen til erhverv og etageboliger skal opføres i en variation af 2-3 etager inden for byggefelt III, som ses på kortbilag 3.

6.13

Mindst 1/3 af bebyggelsen til erhverv og etageboliger skal maksimalt opføres i 2 etager. Bebyggelsen skal, af hensyn til at minimere skyggekast på boligerne, være højest mod syd og lavest mod nord.

6.14

Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 12 meter. Tekniske installationer må overstige den samlede bygningshøjde med 1 m.

6.15

Tagene skal være udført som sadeltag, med ensidig taghældning eller fladt tag (dog med hældning svarende til mindst 2,5 cm pr. løbende meter). Taghældningen må maks. være 40°. Tagene må ikke udføres med nogen form for valm.

6.16

Altaner og tagterrasser tillades i de tilfælde, at bygherre kan dokumentere, at Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj, er overholdt.

§7 - Bebyggelsens udformning og fremtræden

7.1

Bebyggelser skal inden for delområde A fremstå med et fælles arkitektonisk udtryk.

Bebyggelsen skal inden for delområde B opføres som en samlet bebyggelse med et fælles arkitektonisk udtryk.

Tage

7.2

Tagbeklædningen skal udføres som:

- tegl i sort eller rød

- betontagsten i sort eller rød
- sedum
- tagpap i sort
- Solceller og solfangere integreret i en tagbeklædning. Solenergianlæg skal fremstå sorte eller i samme farve som den resterende del af tagfladen. Solenergianlægget skal have en mat eller antirefleksbehandlet overflade.

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

- glas
- hvid eller klar plast.

Inden for hele lokalplanområdet må tage ikke give anledning til væsentlige refleksions- og blændingsgener.

Bestemmelsen gælder for bygninger og sekundære bygninger.

Bestemmelsen skal sikre minimering af blændingsgener fra solenergianlæg for omkringboende og forbipasserende, hvorfor de skal være udført med mat overflade eller antirefleksbehandlet materiale. Bestemmelserne indeholder ikke noget maksimalt tal for lysrefleksion fra solenergianlæg såfremt de udføres i glas, da der ikke findes nogle standarder for refleksionsmålinger på solenergianlæg.

Facader

7.3

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

35% af facaden må fremstå i andet materiale som f.eks. træ, mursten eller metal, det for at give byggeriet variation.

Facader må begrønnes med planter.

Udestuer og drivhuse må dog fremstå med facade af glas.

7.4

Sekundære bygninger skal have facader i træ, metal, glas eller fibercement.

Integreret garager/carporte må opføres i samme materialer som nævnt i § 7.3.

7.5

Ved blank mur skal facaden fremstå med teglmursten i røde, gule eller grå nuancer.

For de øvrige facadetyper skal facader fremstå i farven:

- sort
- hvid
- naturtræ 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 farvekode	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	

Billede: jordfarveskalaen.

7.6

For boligbebyggelsen i delområde A gælder at, der minimum efter 3 boligenheder, skal være et facadespring på min. 0,5 m. Tagkonstruktionen skal følge facadespring.

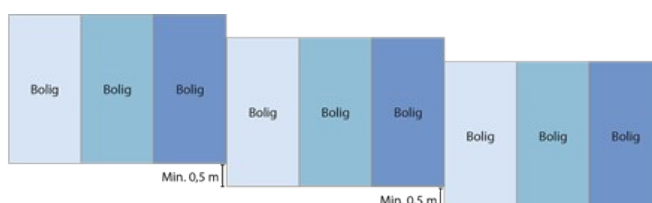


Illustration 2: Facadespring



Illustration af en tagkonstruktion som følger facadespring (C&W arkitekter).

7.7

For etageejendommen gælder at min. 25% af stueetagens facade, som er orienteret mod Ryttervej skal være trukket tilbage, sådan at etagen over fungerer som et udhæng. Der skal mindst være 0,8 m udhæng.

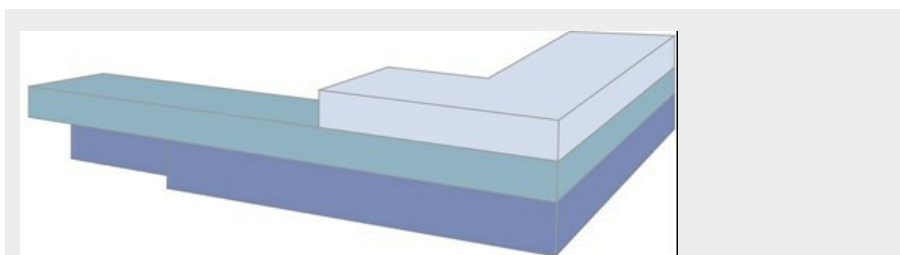


Illustration 3: Et eksempel på hvor ca. 1/4 af stueetagens facade er trukket tilbage.

7.8

Der må kun etableres svalegang/altangang på facaden som vender mod øst. Adgang til svalegange/altangange skal ske fra ét trappetårn som er placeret på bygningens nordlige eller østlige facade. svalegange/altangange må maks. have en bredde på 1,6 m. Der må ikke etableres yderligere altaner på svalegange/altangange.

7.9

Svalegange/altangange skal monteres på facaden. De må ikke være understøttet af søjler.

7.10

Svaleganges/altanganges gulv skal være i træ. Undersiden af svalegange/altangange skal udføres med en pladebeklædning, sådan at svaleganges/altanganges konstruktion ikke er synlig.

7.11

Altaner skal placeres symmetrisk på facaden. Altaner må maks. have en bredde på 1,6 m og en længde på 2,5 m.

7.12

Tagterrasser skal placeres ovenpå en underlæggende etage.

7.13

Værn, vind- og støjafskærmning f.eks. ved altaner, tagterrasser og svalegange/altangange skal udføres i facadens materialer eller i glas. Glas skal være gennemsigtigt eller hvid matteret.

Vinduer og døre

7.14

Vinduer skal udføres som træ/alu eller træ/træ. Facadeglaspartier i etageejendommen, større end 8 m², må udføres i andet materiale, der må dog ikke anvendes plastrammer.

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

7.15

Mindst 30% af etageejendommens facadelængde i stueetagen ud mod Ryttervej skal bestå af vinduer.

7.16

Vinduer med spejlglas må ikke anvendes. Der må anvendes glas med solafskærmning, under forudsætning af at der vælges et produkt med høj transparens og minimal toning. Vinduespartier kan forsynes med streamers eller afdækningsfolie svarende til højst 30% af vinduespartiets areal.

7.17

Vinduesrammer og døre skal være hvide, i mørke farver eller i naturtræ.

Tekniske installationer

7.18

Kondensatorer til brug for etageejendommens drift skal placeres 1 m tilbage trukket på bygningens tage eller afskærmet på terræn.

7.19

For etageejendommen gælder, at ventilationsanlæg skal etableres, så de ikke er synlige fra terrænet inden for delområde B, som fremgår af kortbilag 2. Alternativt skal ventilationsanlæg være indpasset i bygningens arkitektur. Kun luftindtag og afkast må fremstå markant synligt.

7.20

Der må ikke opsættes antenner og parapoler så de er synlige fra veje og pladser.

7.21

Der må ikke opsættes solenergianlæg på terræn eller på facader.

7.22

Tyverisikring i form af gitre eller lignende må ikke opsættes udvendigt.

§8 - Skiltning og belysning

8.1

Belysning langs de interne veje skal belyses som nedadvendt med en mastehøjde på maksimalt 7 meter.

8.2

Belysning af gangstier og fællestier skal ske med parkarmaturer med en mastehøjde på maksimalt 4,5 meters højde.

8.3

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

8.4

Der må kun opsættes:

- henvisningsskilte/oversigtsskilte til boligområdet.
- skilte (med navn, logo, adresseåbningstider) for de erhverv som er fysisk tilstedeværende på den pågældende ejendom, og som ikke ændrer boligområdets karakter.
- færdselstavler/skilte .

8.5

Skilte skal placeres på terræn eller facade.

8.6

Skilte på terræn må ikke være større end 2 m højt og 0,8 m bredt. Undtaget fra denne bestemmelse er færdselstavler/skilte.

8.7

Skiltene på facade må udføres med en størrelse på max. 2,5 m x 0,8 m.

8.8

Skilte på facaden må udføres som:

- faste skilte
- lysskilte i form af enkeltbogstaver. Enkeltbogstaver må have bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).
- Lysskilte hvor det kun er tekst og logo, som er indvendigt belyst.

8.9

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.

8.10

Der må omstilles én flagstang med virksomheds-/reklameflag. Der må ikke opsættes andre former for virksomheds-/reklameflag.

8.11

Der må opstilles én logomast/pyloner eller lignende til flagning med virksomheds-/reklameflag. Logomasten/pylonen må maks. være 4 m høj målt fra terræn til skiltets overkant og max. være 0,8 m bred.

§9 - Ubebyggede arealer

Fælles opholdsareal

9.1

Der skal etableres fælles opholdsarealer svarende til mindst 80 m² pr. bolig. De fælles opholdsarealer skal primært etableres som ét sammenhængende areal på terræn. Mindre opholdsarealer må placeres på tagterrasser. ved 2. sal skal adgang til opholdsarealer ske fra indvendige trapper.

Er regnvandsbassinet placeret i det fælles opholdsareal og udformet med flade brinker (brinkerne må max. falde 1 meter over 5 meter) må op til 50 % af regnvandsbassinet indgå i beregningen for det fælles opholdsareal.

9.2

Det primære fælles opholdsareal skal placeres som det fremgår af kortbilag 3. Det primære fælles opholdsareal må gerne have en større udbredelse end, hvad der fremgår af kortbilag 3 for at opfylde arealkravet.

9.3

Det primære 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 i det fælles opholdsareal. Stier skal etableres med permeabelt belægning, som eksempelvis stigrus.

9.4

Der må opføres legeplads, drivhus og lignede i det fælles opholdsareal.

Regnvandsbassin

9.5

Der skal udlægges et regnvandsbassin i det fælles opholdsareal. Regnvandsbassinet skal være et såkaldt vådt bassin med et permanent vandspejl og udformes med flade brinker med et fald på max. 1 m over 5 m. Kravet til et regnvandsbassin må frafalde, såfremt der etableres en regnvandsledning, som har kapacitet til at aflede lokalplanområdets overfladevand.

9.6

Regnvandsbassinet skal have en størrelse på min. 431 m³ svarende til en maks. befæstelsesgrad på 45 %. Hvis befæstelsesgraden på 45 % overskrides skal bassinvolumet tilsvarende suppleres.

Supplerende bassinvolumer

Grundejer må forvente, at Svendborg Kommune vil anmode om en beregning, der viser befæstelsesgraden for ejendommen, matriklen eller det nye projekt. Beregningen skal baseres på afløbskoefficienter for de forskellige overflader, der leder vandet direkte/indirekte til Vand og Affalds afløbssystem.

I skemaet herunder er angivet vejledende afløbskoefficienter.

Overfladeart	Afløbskoefficient
Fuldt befæstede arealer	1,0
Tagflader	1,0
Grønne tage	0,1-0,6
Flisebelægning	0,7-1,0
Grusmacadam	0,5
Græsarmering	0,4
Grusede arealer	0,3
Græs- og havearealer	0,1

Overskrides den vejledende befæstelsesgrad, jf. skemaet herover, skal et forsinkelsesbassin (eller tilsvarende anlæg) på egen grund dimensioneres for 45 mm nedbør og det aktuelle antal m², som den tilladte befæstelsesgrad overskrides med. (Overskrides befæstelsesgraden f.eks. med 200 m², skal der på den private grund etableres et bassin med volumen 200 m² x 0,045 m = 9 m³).

9.7

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

Beplantning

9.8

Piletræet, som er markeret på kortbilag 3, skal bevares. Der må ikke foretages kraftige beskæringer eller fældning af dette træ uden Svendborg Kommunes skriftlige tilladelse.

9.9

Ubebyggede arealer, som ikke er fælles opholdsarealer, skal fremtræde beplantede eller befæstede.

Befæstede arealer, der ikke anvendes til veje eller parkering, skal i videst muligt omfang anlægges med permeabel belægning.

9.10

Langs skel mod øst ud til den offentlige sti, skal der etableres et grønt bælte med en visuel afskærmende beplantning, der minimum kan opnå en højde på 2 meter. Den afskærmende beplantning må ikke plantes nærmere matrikelstel end 0,5 m. Der må gerne være passage for fodgængere i den afskærmende beplantningen.

9.11

Der må ikke plantes plantearter, som jævnfør myndighederne anses som invasive eller som uønskede i den danske natur, herunder: Bjergfyr, glansbladet hæg, japansk pileurt, hårfrugtet bjørneklo, robinie, rynket rose, sitkagran, og skyrækker.

9.12

Alle hegn på terræn ved boliger og imellem private opholdsarealer skal etableres som levende hegn i form af hække/buske. Det er tilladt at placere trådhegn på maksimalt 1,1 meters højde i de levende hegn.

Generelt

9.13

I Delområde B må der kun opsættes faste hegn om cykelparkering, affaldsgård og lignende funktioner. Derudover må der kun etableres levende hegn i form af hække/buske.

9.14

Der må opsættes støvjæg med en maksimal højde på 2,5 m.

Støvjægge skal være i træ eller stål eller en kombination af træ/stål.

Støvjæggen skal være i naturligt træ, farven sort, farver i jordfarveskalaen eller en kombination af disse.

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).

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	

Billede: jordfarveskalaen.

9.15

Støvjæggen skal beplantes på begge sider med selvhæftende klatreplanter. Der skal plantes mindst 3 planter pr. løbende meter støvjæg.

9.16

Overstiger ejendommens befæstelsesgrad 35 % skal tagvand og vand fra befæstede arealer forsinkes eller nedsives på egen grund, fx med faskiner, regnvandsbede, bassiner, etc.

9.17

Affald skal håndteres på egen grund eller i samlet affaldsstationer på fælles arealer.

9.18

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

9.19

I forbindelse med byggemodning må der maksimalt terrænreguleres med +/- 1 m. Der må dog foretages yderligere terrænregulering ved regnvandsbassinets placering, hvis det er nødvendigt.

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 m efter områdets byggemodning og ikke nærmere skel end 1,5 m.

Efter vandløbslovens § 6 må der ikke ændres på vandets frie løb. Terrænreguleringer må derfor ikke medføre øgede gener fra overfladevand på anden mands grund. Det er grund- og anlægsejernes ansvar at sikre, at der ikke opstår øgede gener ved befæstelse af arealer eller terrænreguleringer.

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

§ 10 - Miljø

10.1

Støjdæmpende foranstaltninger skal sikre at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes for boliger på både indendørs og udendørs opholdsarealer. Se redegørelsens afsnit om støj og vibration.

§11 - Grundejerforening

11.1

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

11.2

Grundejerforeningen oprettes af udstykker senest når mindst 50% af lokalplanområdet er udnyttet eller når kommunalbestyrelsen kræver det. Vedtægterne skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

11.3

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

Vand og Affald skal evt. varetage drift og vedligeholdelse af

regnvandsbassinet.

11.4

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

§12 - Forudsætning for ibrugtagning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

12.1

der er anlagt interne veje, stier, parkeringspladser og fælles opholdsarealer som nævnt i § 5 og §§ 9.1-9.3.

12.2

at beplantningerne som nævnt i § 5.10 og § 9.10 er etableret.

12.3

det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes. Svendborg Kommune kan kræve at dokumentationen skal foreligge i form af en rapport, der er kvalitetsstempet som "Miljømåling – ekstern støj" af en godkendt rådgiver.

De til enhver tid gældende støjgrænseværdier skal overholdes ved etablering af nye boliger. Dette omfatter alle former for støj. De vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj, på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse fremgår herunder.

Beboelsesrum med en eller flere støjbelastede facader skal være tilstrækkeligt godt lydisolerede mod støj fra vejtrafik. En facade betragtes som støjbelastet, hvis eksisterende eller planlagt vejtrafik vil belaste facaden med større støjbidrag end $L_{den} = 58$ dB(A). Øvrige facader betragtes som stille facader.

Lydisoleringen betragtes som tilstrækkelig god, hvis og kun hvis den sikrer, at de relevante grænseværdier for støj indendørs i tabel A overholdes i lokalet bag den støjbelastede facade.

	Støjgrænser, L_{den} , i dB(A)	Støjgrænser, L_{den} , i dB(A)	Støjgrænser, L_{den} , i dB(A)
Anvendelse	Udendørs	Undendørs med let åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Beboelsesrum	58	46	33

Tabel A. Grænseværdier for støj fra vejtrafik. Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens vejledning nr. 2/2007, "Støj fra veje".

Desuden skal det inden ibrugtagningen dokumenteres, at eksisterende eller planlagt vejtrafik ikke belaster boligernes udendørs opholdsarealer -

herunder altaner - med støjbidrag, som overskrider støjgrænsen $L_{den} = 58$ dB(A).

Boligerne skal orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facader.

12.4

i det tilfælde at der etableres en støjvæg, at beplantningen som nævnet i § 9.15 er etableret.

12.5

et tilstrækkeligt regnvandsbassin er etableret i overensstemmelse med §§ 9.5-9.6.

12.6

det er vist hvordan regnvandsbassinet kan serviceres af en slamsuger.

12.7

der er tilsluttet kollektiv vand-, el- og kloakforsyning i det omfang, at den konkrete bebyggelse skal forsynes.

§13 - Ophævelse af Lokalplan 112

Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 676 ophæves den del af Lokalplan 112, der omfattes af nærværende plan.

§14 - Lokalplanens varige retsvirkninger

Efter Svendborg kommunalbestyrelses endelige 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.

§15 - Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

Lokalplanforslag godkendt til offentliggørelse af Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 14. juni 2022.

Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt fra den 15. juni 2022 i 4 uger.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan- og Lokalsamfundsudvalget på vegne af Svendborg Kommunalbestyrelse den 6. september 2022.

Lokalplanens varige retsvirkninger er trådt i kraft ved indlæsning til

Plandata.dk den 13. september 2022.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1976 af 27/10/2021 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, jævnfør LBK nr. 1976 af 27/10/2021, gennemført en miljøscreening, idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Konklusion

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 LBK nr. 1976 af 27/10/2021. Screenings hovedpointer fremgår herunder:

By- og kulturmiljø

Lokalplanområdet er ikke bebygget og anvendes boldbane og i perioder til parkering. Der er ikke bebyggelse som støder direkte op til lokalplanens område. Det nærmeste byggeri er et kollegie lige nord for området. Det byggeri lokalplanen giver mulighed for i form af tæt-lav boligbebyggelse og en erhvervsbygning, vurderes ikke at påvirke de eksisterende omgivelser væsentligt. Det nye byggeri vurderes at bidrage til et miljø omkring Skovsbovej og Ryttervej.

Landskab

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen. Lokalplanen giver ikke mulighed for, at ny bebyggelse kan afvige væsentligt fra den eksisterende bebyggelse i området, og det vurderes derfor, at den nye bebyggelse ikke visuelt vil påvirke kystlandskabet.

Natur og grønne områder

Lokalplanen vil ikke påvirke Natura 2000-områder, beskyttede plante- og dyrearter, §3 natur samt Grønt Danmarkskort.

Forurening

Lokalplanen forventes ikke at give anledning til nogen former for forurening. En del af lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Ryttervej, hvorfor lokalplanen stiller krav om, at Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.

Lokalplanområdet er udlagt til Blandet bolig- og erhverv i kommuneplanen og betragtes som et område til blandede byfunktioner hvorfor Planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 finder anvendelse. Bestemmelsen forudsætter, at støjpåvirkningen ikke skal vurderes i skel, men alene indendørs og på

udendørs arealer, og at der skal ske isolering mod støj af ny boligbebyggelse.

Trafik

Lokalplanen forventes ikke at give anledning til en væsentlig øgning af trafikmængden. Adgangsveje til lokalplanområdet skal etableres fra Ryttervej som er en trafikvej og fra Skovsbovej som er en lokalvej. Ryttervej har en stor kapacitet og det vurderes at Ryttervej kan afvikle den trafik, det nye bolig- og erhvervsområde vil generere.

Befolkning

Planen giver ikke anledning til væsentlige støj-, luftforurenings-, lys-, skygge- og vindgener og forventes ikke at påvirke de nærmeste boligområder.

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

Planens status

Forslag

Plan - og lokalsamfundsudvalget vedtog forslag til Lokalplan 14. juni 2022.

Forslag til lokalplanen blev offentliggjort den 15. juni 2022 og var i offentlig høring i 7 uger.

Høringsperioden fandt sted fra den 15. juni 2022 til og med den 3. august 2022.

Vedtaget

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan- og lokalsamfundsudvalget den 6. september 2022.

Lokalplanen er offentliggjort og trådt i kraft den 13. september 2022.

[PLU-beslutning](#)

[Hvidbog](#)

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.

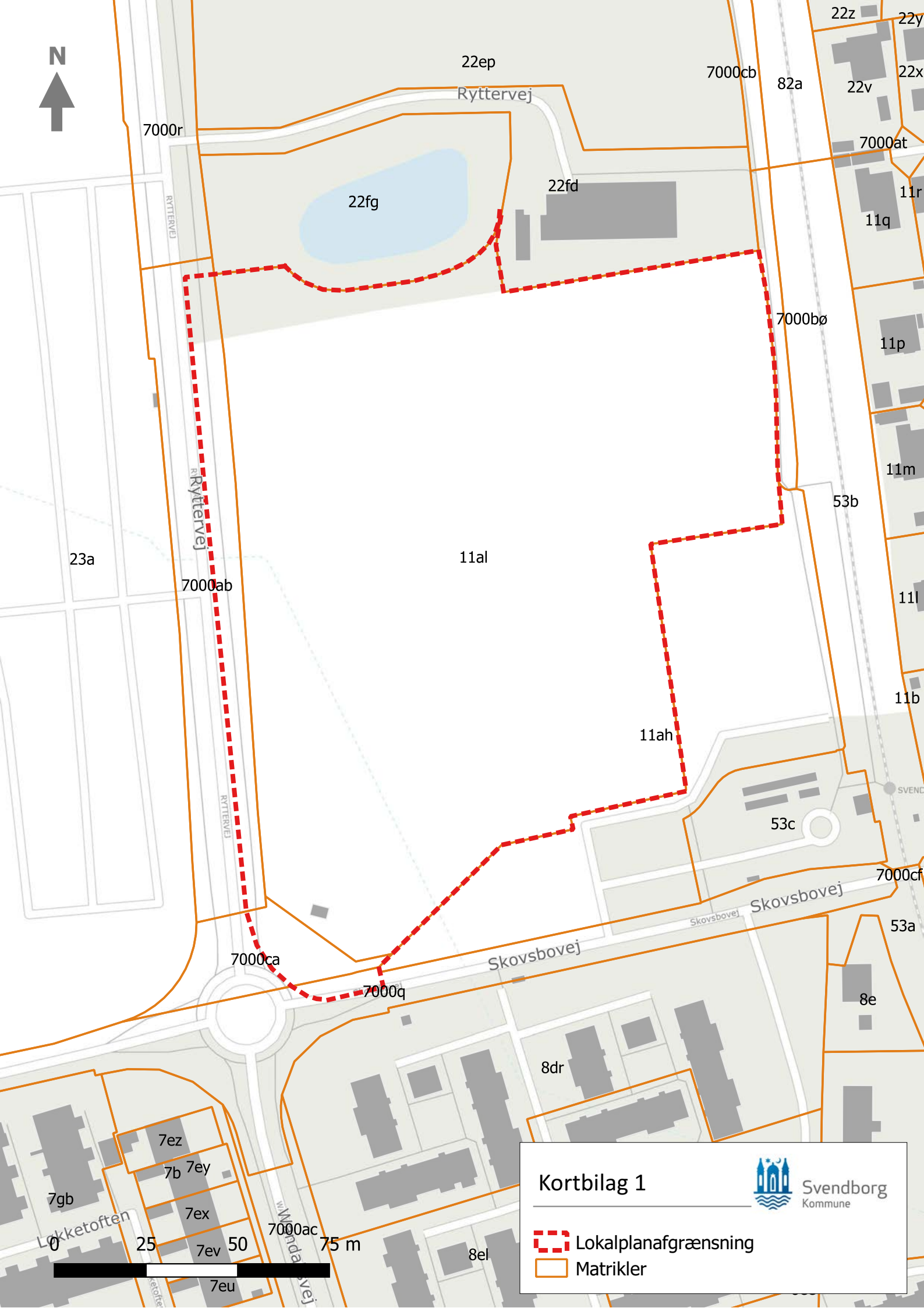
Når kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Lokalplanens bestemmelser får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

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



Svendborg
Kommune

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikler



Ryttervej

Delområde C
Ryttervej

Delområde A

Delområde B

Skovsbovej

Skovsbovej

Mandsvej

Kortbilag 2



Svendborg
Kommune



Lokalplanafgrænsning

Delområde A

Delområde B

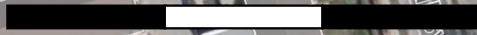
Delområde C

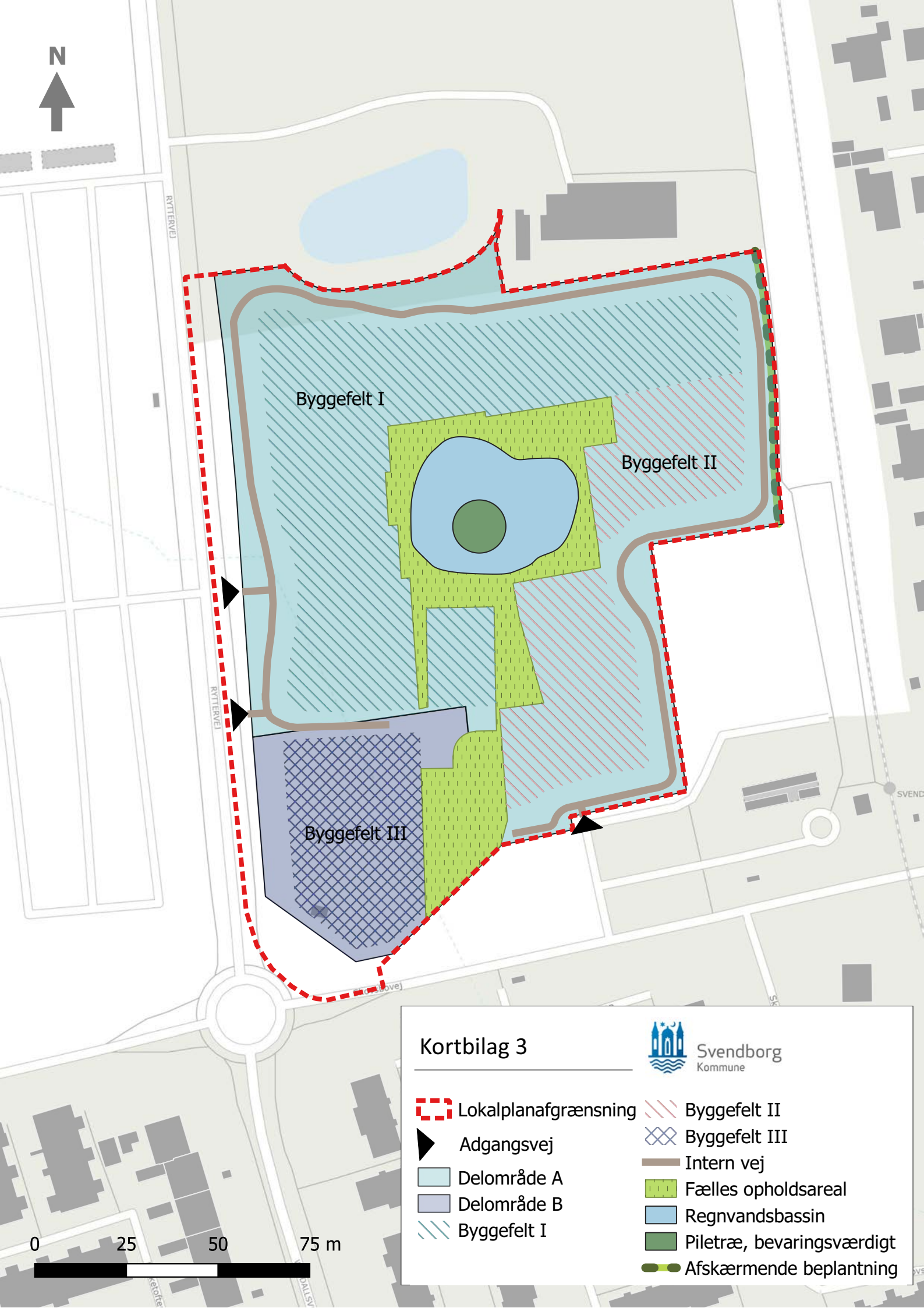
Løkketoften

25

50

75 m





RYTTERVEJ

RYTTERVEJ

Byggefelt I

Byggefelt II

Byggefelt III

SVEND

Kortbilag 3



- Lokalplanafgrænsning
- Adgangsvej
- Delområde A
- Delområde B
- Byggefelt I
- Byggefelt II
- Byggefelt III
- Intern vej
- Fælles opholdsareal
- Regnvandsbassin
- Piletræ, bevaringsværdigt
- Afskærmende beplantning

0 25 50 75 m