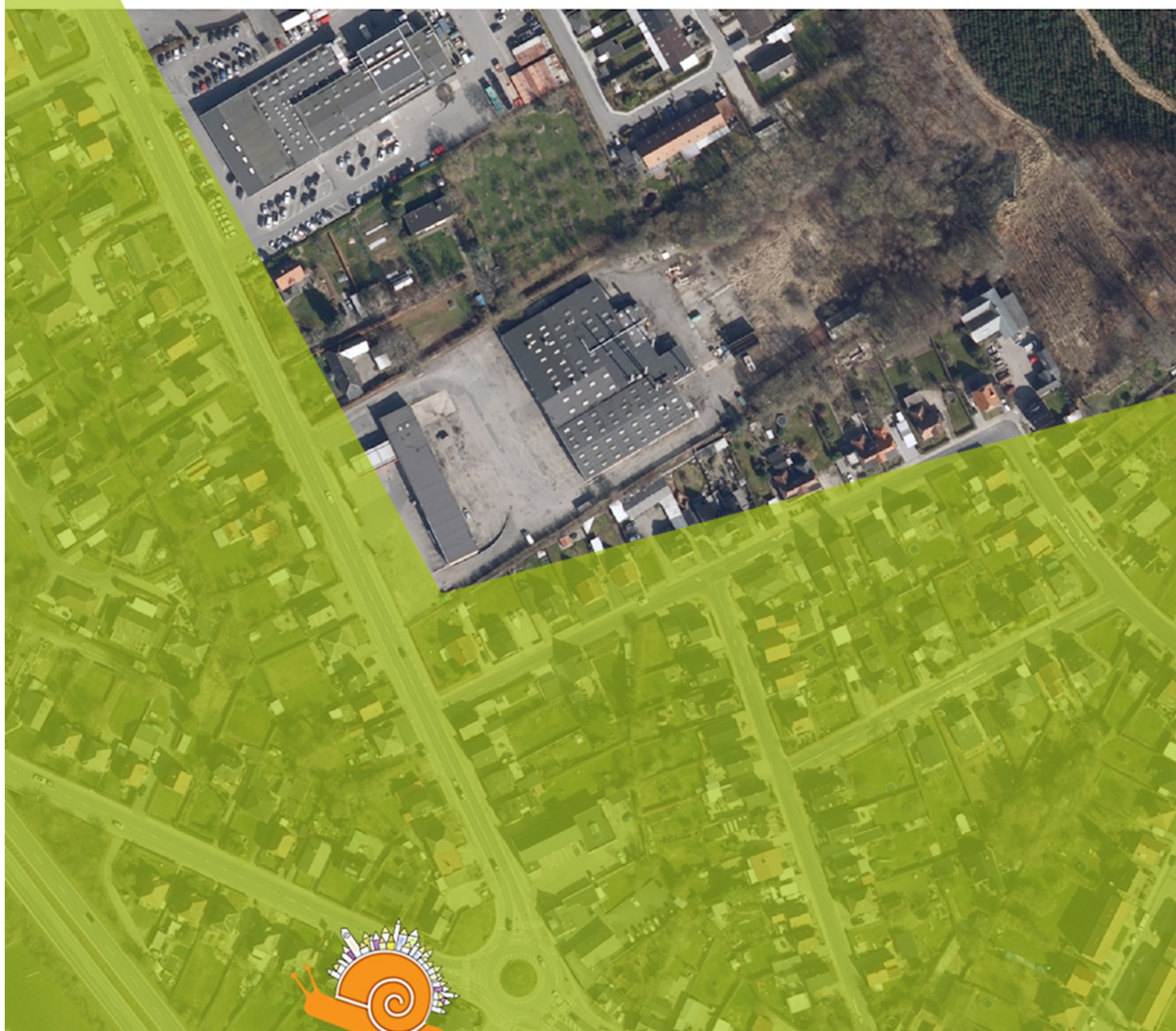




Svendborg
Kommune

Lokalplan 677

For et område til blandet bolig- og
erhvervsområde samt boligområde ved
Odensevej, Svendborg



Forslagsdato: 11. april 2022

Høringsperiode start: 11. april 2022

Høringsperioden slut: 10. maj 2022

Vedtagelsesdato: 27. september 2022



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Om lokalplanen	4
Lokalplanens formål og indhold	7
Forhold til anden lovgivning og planlægning	16
Bestemmelser	32
Miljøvurdering	44
Planens status	46
Hvad er en lokalplan?	47
Høringssvar	48

Redegørelse

Om lokalplanen

Lokalplanens baggrund

Området har siden 1967 været udlagt til erhvervsområde, og området har blandt andet været anvendt til bilforhandler, tankanlæg, autolakering- og autoværksted. Ved lokalplanens udarbejdelse anvendes kun en mindre del af området til erhverv.

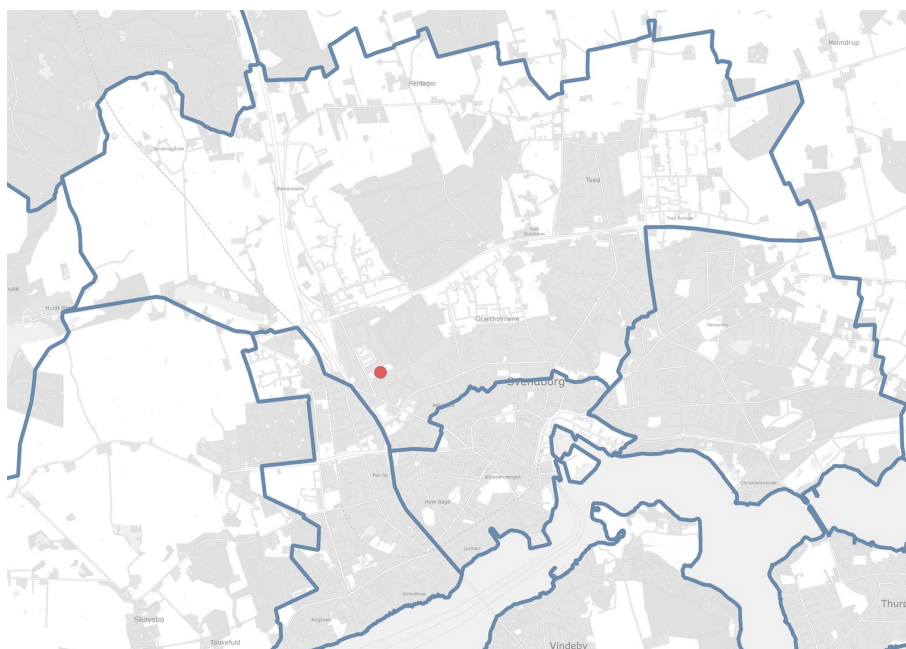
I forbindelse med revisionen af den seneste kommuneplan, Kommuneplan 2021-2033, blevet området udlagt til et blandet bolig- og erhvervsområde samt et boligområde.

Grundejerne har et ønske om at udvikle området, så der kan opføres boliger på området og samtidigt bibeholde dele af den eksisterende bebyggelse til erhverv.

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre, at området kan omdannes fra et erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde samt et boligområde. Lokalplanen skal sikre, at området omdannes i overensstemmelse med kommuneplanen samt sikre at ny bebyggelse kan indpasses i området på en hensigtsmæssig måde.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Svendborg by mellem Odensevej, Pilegårdsvej og Folehaven.



Kortet viser, at lokalplans område er placeret i bydelen Svendborg Nord.

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 17c, Sørup, Svendborg Jorder og matr.nr. 17fy, Sørup, Svendborg Jorder. Området har et areal på ca. 23.500 m², og det er placeret i byzone. Nord og syd for lokalplanområdet er placeret boliger, som hovedsageligt består af åben-lav boligbebyggelse. Mod øst grænser lokalplanområdet op til Margrethelund, som er en privatejet skov. Der er ikke adgang til skoven fra lokalplanområdet. Odensevej er placeret vest for lokalplanområdet, der er vejadgang til området herfra.

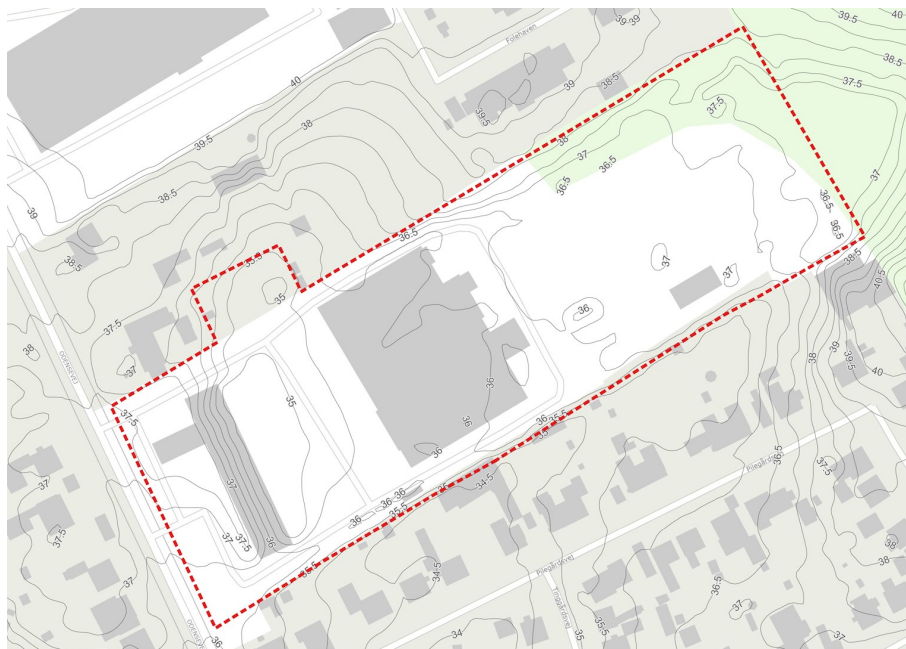


Kortet viser lokalplanområdet. Lokalplanens afgrænsning er vist med en rød stiplede linje.

På lokalplanområdet er opført bebyggelse bestående af et tankanlæg, bygninger til udstilling og salg af biler samt værksteder. Ved lokalplanens udarbejdelse er det kun dele af bebyggelsen, som fortsat anvendes. Det gælder for tankanlægget og den bygning, som er placeret ud mod Odensevej.

Store dele af lokalplanområdet er befæstet med bebyggelse og asfalt, som anvendes til parkeringspladser. Der er et større sammenhængende ubefæstet areal med græs, buske og træer, som er placeret langs Margrethelund. Der er desuden et mindre ubefæstet areal umiddelbart nord for parkeringspladsen, som er udlagt til privat have til Odensevej 34, 5700 Svendborg.

Indenfor lokalplanområdet er der en terrænforskel på 3 meter, fra kote 38 DVR90 til kote 35 DVR90. Lokalplanens laveste punkt er ved den eksisterende parkeringsplads, som er placeret centralt i området.



Kortet viser lokalplanområdet og højdekurver i området. Højdekurverne er vist med 0,5 meter.

Lokalplanområdet er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 20-1967 for et område ved Odensevej, Eskegaardsvej m.fl. og partiel byplanvedtægt nr. 20-1967, tillæg nr. 1 til partiel byplanvedtægt nr. 20-1967. Lokalplanområdet er desuden delvist omfattet af lokalplan 001.290.

Byplanvedtægterne og lokalplanen gælder for et større område end nærværende lokalplan. Byplanvedtægten samt det tilhørende tillæg aflyses for den del, som er omfattet af lokalplanområdet. Lokalplan 001.290, Facade og skilte lokalplan vil fortsat være gældende for lokalplanområdet.

Der er en byggelinje, som er fastlagt 17,5 meter fra midten af Odensevej. Denne er tinglyst, og den vil fortsat være gældende for lokalplanområdet.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål og indhold

Det er lokalplanens formål at give mulighed for, at området kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse samt erhverv i form af kontor- og serviceerhverv, tankstation og publikumsorienterede serviceerhverv med tilhørende sekundære bygninger, parkering, fælles fri- og opholdsarealer samt interne veje og adgangsveje.

Lokalplanen har desuden til formål at fastsætte bestemmelser for byggeriets placering, udformning og fremtoning herunder krav til facade udformning, tagformer og materialer.

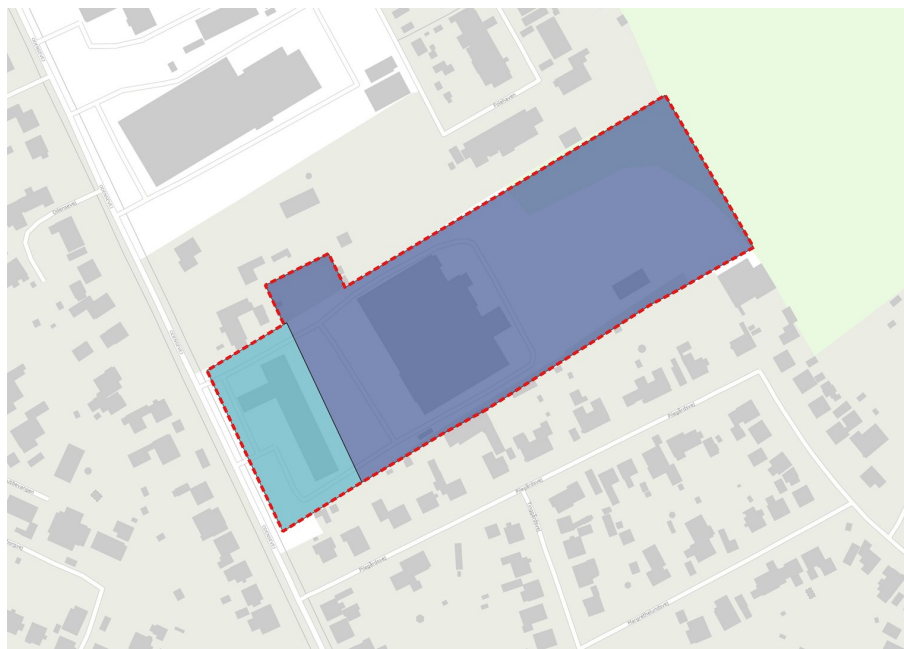
Disponering af området

Lokalplanen er inddelt i to delområder; delområde A og delområde B. Delområdernes afgrænsning er bestemt ud fra kommuneplanrammerne for området.

Delområde A må kun anvendes til boliger i form af tæt-lav boligbebyggelse eller erhverv i form af kontor- og serviceerhverv, tankstation og publikumsorienterede serviceerhverv med tilhørende sekundære bygninger, parkering, fælles fri- og opholdsarealer samt interne veje og adgangsveje.

Publikumsorienterede serviceerhverv er ikke detailhandel, men det er erhverv, som ofte placeres sammen med detailhandel. Det er serviceerhverv, som henvender sig til et bredt publikum, typisk via en facade på gadeniveau. Publikumsorienterede serviceerhverv er eksempelvis caféer, hoteller, ejendomsmægler, renserier mv. Det vil ikke være muligt at opføre en dagligvarebutik i delområdet.

Delområde B må kun anvendes til boliger i form af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende sekundære bygninger, parkering, fælles fri- og opholdsarealer samt interne veje og adgangsveje.

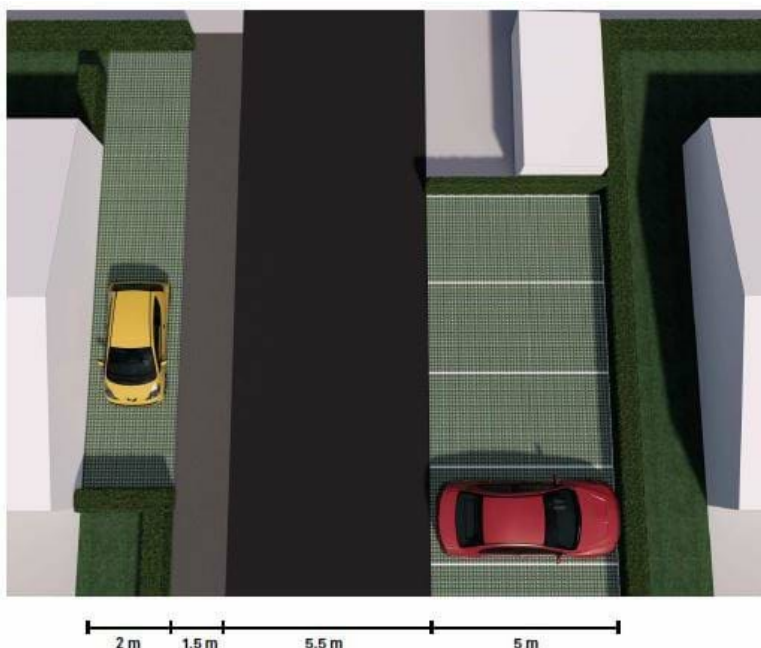


Kortet viser lokalplanens delområder. Delområde A er markeret med blå, og det er placeret øst for Odensevej. Delområde B er markeret med lilla, og det er placeret vest for Margrethelund.

Interne veje og stier samt parkering

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Odensevej. Det vurderes, at ændringen i trafikken fortsat kan afvikles af det omkringliggende vejnet, da der ikke forventes mere trafik ved den ændrede anvendelse af lokalplanområdet.

Interne veje skal etableres med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Dette er for at sikre, at der er den nødvendige plads til, at to biler kan passerer hinanden samtidigt. Det skal være muligt at færdes sikkert til fods i området, og lokalplanen giver mulighed for, at dette kan udføres på to måder. Der kan enten anlægges en sti langs de interne veje, og derved sikre en tydelig adskillelse af stiarealet og de interne veje. Alternativt skal de interne veje indeholde fartregulerende tiltag, som sikrer, at hastigheden i området reduceres.



Illustrationen viser et eksempel på, hvordan den interne vej, sti og parkeringspladser kan udformes.

Lokalplanen stiller krav om, at den interne vej i delområde B placeres centralt i området. Dette er for at sikre, at trafikken internt i området ikke medfører gener for de omkringliggende boligområder. Det skal være muligt at placere minimum en vendeplads på området, så eksempelvis en renovationsbil kan vende på området. Vendeplads må anlægges på de fælles fri- og opholdsarealer, men arealet til vendepladsen indgår som en del af vejanlægget, og det kan derfor ikke indgå i beregningen af de fælles fri- og opholdsarealer.



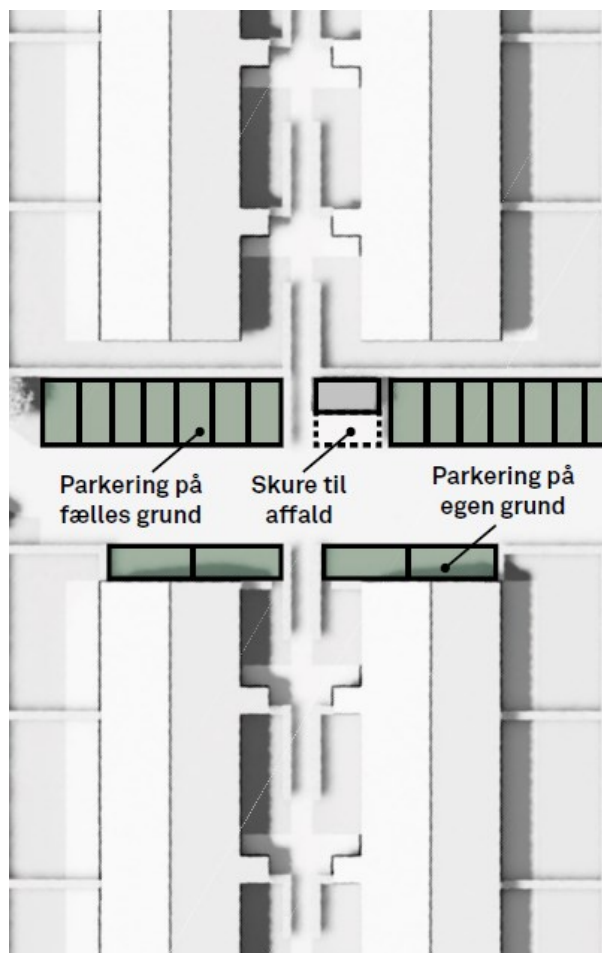
Illustrationen viser omfang af en vendeplads.

Den interne vej i delområde B skal udføres med minimum 2 knæk af minimum 40° for at sikre, at vejforløbet bliver varieret. De interne veje og stier skal anlægges med fast belægning for at fremme tilgængeligheden i området. En mindre del af belægningen kan udføres i permeabel belægning for give vejforløbet og parkeringspladserne et grønt udtryk.



Illustrationen viser et eksempel på, hvordan den interne vej og parkeringspladserne kan placeres og anlægges.

Lokalplanen stiller krav til antal parkeringspladser for bil- og cykelparkering, og der stilles også krav om anlæg af parkeringspladser til handicapedegnede køretøjer i hvert delområde. Boligerne skal være placeret tæt på parkeringsarealerne, og parkeringspladser skal derfor placeres i de delområder, som definerer antallet af parkeringspladser. Parkeringspladser kan anlægges på egen grund eller som fælles parkering. Dog må der for hver 6. bolig etableres maksimalt 2 parkeringspladser på egen grund.

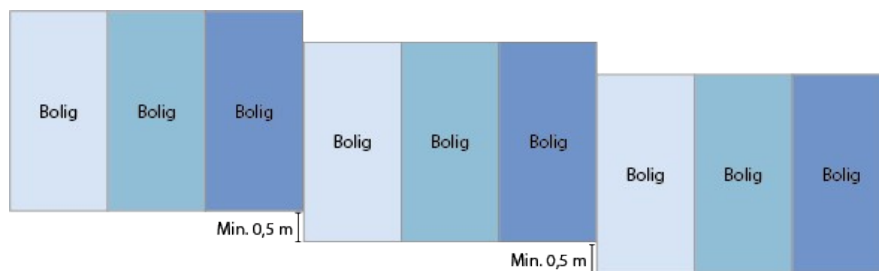


Illustrationen viser et eksempel på, hvordan fælles parkering og parkering på egen grund kan etableres. Illustrationen viser også placering af en fælles affaldsstation.

Parkeringsområder, hvor der er mere end 10 parkeringspladser, skal der plantes mindst 1 træ pr. 5 parkeringspladser. Træerne skal placeres i parkeringsområdet, og de kan placeres i rækker, mindre grupper eller solitært. Der skal anvendes træer, som bliver mellemstore eller store højstammede træer, når de er fuldt udvokset.

Bebyggelsen omfang, placering og udformning

Ny bebyggelse skal placeres vest for byggelinjen, som er vist på kortbilag 3. Dette er for at sikre, at der er minimum 30 meter mellem ny bebyggelse og Margrethelund. Mod nord og syd må ny bebyggelse ikke placeres nærmere lokalplangrænsen end 2,5 meter. Bebyggelsen må maksimalt opføres i 1 etage og med en højde på maksimalt 6,5 meter. For boligbebyggelse gælder, at der ved minimum hver 3. bolig, skal være et facadespring på mindst 0,5 meter.



Figuren viser facadespring.

Tage skal være udført som sadeltag, med ensidig taghældning, valmet eller fladt tag. Taghældningen må maksimalt være 45°. Tage skal udføres i enten tagsten i sort eller rød, sedum eller tagpap i sort. Tage på sekundær bebyggelse må desuden udføres i plast eller glas.

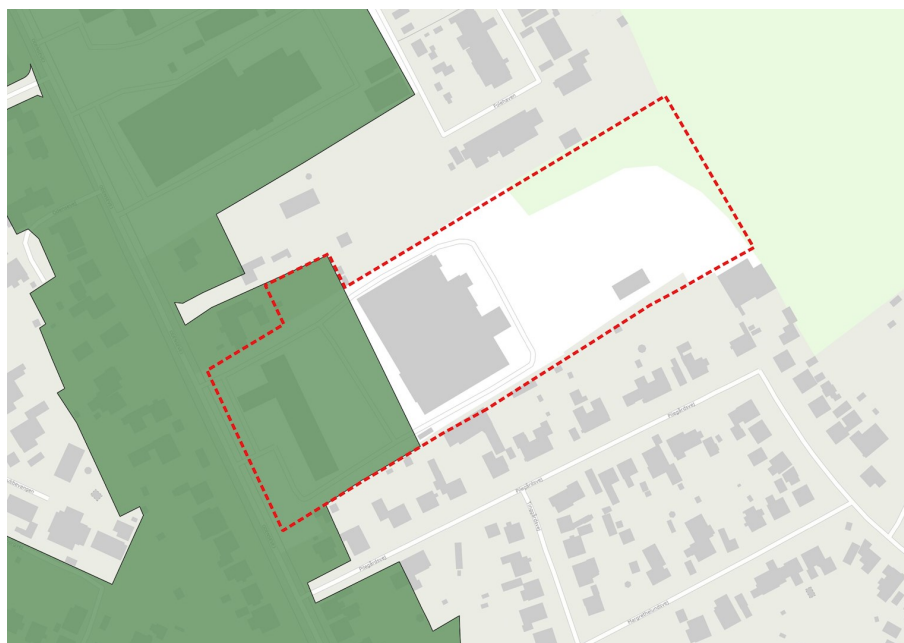
Bebyggelse skal opføres som muret byggeri og fremstå som blank mur, pudset, filset eller vandskuret. Dog må maksimalt 1/4 af bebyggelsens facade opføres i træ eller metal for at skabe en variation i bebyggelsen. Facader skal fremstå i sort, hvid eller farver i jordfarveskalaen.

For bebyggelse til erhverv gælder, at mindst 30 % af facadens længde ud mod Odensevej skal bestå af vinduer. Der må ikke anvendes vinduer med spejlglas. 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 maksimalt 30 % af vinduespartiets areal.

Området skal fortsat fremstå med en åben karakter, og der må derfor ikke etableres en støjvæg ud mod Odensevej.

Skiltning og belysning

En del af lokalplanområdet vil fortsat være omfattet af lokalplan 001.290. Området er omfattet af bestemmelser for Zone 3, som gælder for arealet ud mod Odensevej. Lokalplan 001.290 er kun gældende for bebyggelse til erhverv.



Kortet viser lokalplanens område og lokalplan 001.290. Lokalplan 001.290 er vist med en grøn skravering.

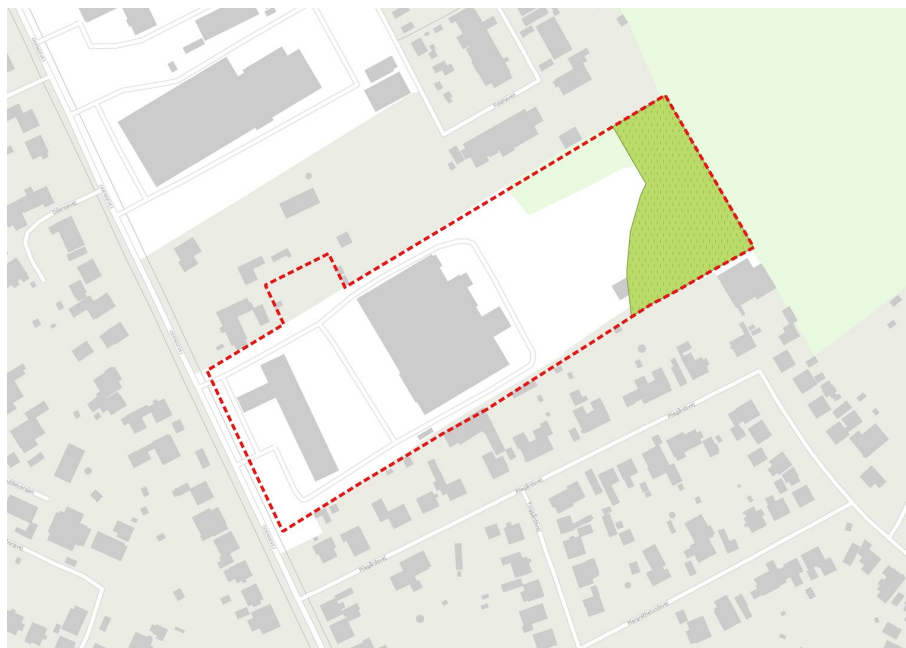
For boliger gælder, at der kun må opsættes skiltning (navn, logo, adresse, åbningstider) for de erhverv som er fysisk tilstedeværende på den pågældende ejendom, og som ikke ændrer boligområdets karakter. Der må på facaden ved indgangsdøren opsættes et skilt på maksimalt 30 x 30 cm. Skilte må ikke være bevægelige eller gennemlyst.

For både erhverv og boliger gælder, at der ikke må opsættes reklametavler som signboards, billboards og elektroniske lystavler herunder LED-skærme, laserlys eller dynamiske digitale reklameskilte som for eksempel lysviser eller animerede reklamer.

For hele lokalplanområdet gælder, at belysning af vej- og stiarealer i lokalplanområdet skal ske med armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne. Belysning af de interne veje må maksimalt have en mastehøjde på 6,5 meter. Belysning af de interne stier må maksimalt have en mastehøjde på 4,5 meter.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen stiller krav til, at området skal have grønne fælles arealer. Arealerne skal primært placeres mod øst, dog må de have en større udbredelse, end det fremgår af kortbilaget.



Kortet viser lokalplanens område og principielle placeringer af de fælles fri- og opholdsarealer. De fælles fri- og opholdsarealer er vist med en grøn skravering.

Lokalplanen stiller krav om, at de fælles fri- og opholdsarealer skal anlægges med græs og træer. Lokalplanen sikrer, at der mindst skal være 1 træ for hver 3. bolig. Lokalplanen stiller ikke krav om, at det skal være nyplantede træer, og der kan derfor anvendes eksisterende træer. Omfanget af de fælles fri- og opholdsarealer defineres ud fra antallet af boliger.

Regnvand skal håndteres på egen grund, men lokalplanen giver mulighed for, at der også kan etableres regnvandsbassiner i de fælles fri- og opholdsarealer. Regnvandsbassiner kan som udgangspunkt ikke indgå som en del af arealet udlagt til fælles fri- og opholdsareal. Såfremt at et regnvandsbassin er udformet som et væsentligt rekreativt element, så kan det indgå med maksimalt 50 % af regnvandsbassinets størrelse til fælles opholdsareal. Regnvandsbassiner som indgår som et væsentligt rekreativt element skal udformes med flade brinker og skal indbyde til ophold og/eller leg.

Der er store terrænforskellige på lokalplanområdet. Det gælder særligt fra Odensevej og ca. 50 meter øst herfor. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan terrænreguleres ned til kote 35 DVR90. For lokalplanens øvrige område gælder, at der ikke må terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter.

Der skal ved større terræændringer indhentes tilladelse fra vandløbsmyndigheden for at dokumentere, at der ikke udledes vand til naboejendomme på baggrund af terrænregulering og befæstelse.

Tekniske anlæg

Lokalplanen stiller krav om, at tekniske anlæg skal placeres i sammenhæng med øvrig bebyggelse, og det skal afskærmes. Ventilationsanlæg og andre tekniske anlæg skal afskærmes, så de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur, alternativt skal de integreres i bebyggelsen.

Anlæg til indvinding af solenergi må kun opsættes på bebyggelsens tag. Det skal være udført som flade paneler, der integreres i eller placeres parallelt med tagfladen. Alternativt kan det udføres som tagsten, hvor solcelleanlægget er interageret i tagstenen. For anlæg, som placeres parallelt med tagfladen gælder, at anlæg skal trækkes minimum 1 meter ind fra facaden.

Grundejerforening

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

Forhold til anden lovgivning og planlægning

Kommuneplan 2021-2033 - Hovedstruktur

Kommuneplanens hovedstruktur

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

Byudvikling og bosætning

Lokalplanen understøtter kommunalbestyrelsens strategi om at byfortætte og omdanne fremfor at inddrage nye arealer til byudvikling. Lokalplanen giver mulighed for, at et tidligere erhvervsområde kan udvikles til boliger og erhverv.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres boliger i form af tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanområdet grænser op til boligområder, hvor der hovedsageligt er opført boliger i form af åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanen vil derfor medvirke til en blandet boligsammensætning i Svendborg Nord.

Planlægningen for tæt-lav boligbebyggelse vil være med til at bidrage til mindre boliger i området, som kan være med til at skabe en positiv flyttekæde.

Erhverv og Turisme

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

De nærmeste produktionsvirksomheder er beliggende ca. 900 meter nord for lokalplanområdet. Der er et eksisterende boligområde mellem produktionsvirksomhederne og lokalplanområdet. De boliger, som lokalplanen giver mulighed for, vil derfor ikke begrænse virksomhedernes drift eller produktion.

Erhverv

Lokalplanområdet er placeret ca. 40 meter syd fra et aktivt erhvervsområde. Mellem lokalplanområdet og erhvervsområdet er opført boliger, og lokalplanens indhold vil derfor ikke udløse yderlige krav til de virksomheder, som er beliggende i erhvervsområdet.

Natur

Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort viser det samlede naturnetværk i Danmark, og det er en masterplan for de fynske kommuners sammenhængende naturudpegninger. Grønt Danmarkskort viser, hvor kommunerne i fremtiden vil målrette deres naturpleje og planlægge for ny sammenhængende natur - på tværs af kommunegrænserne.

Margrethelund er omfattet af Grønt Danmarkskort, og skoven er udpeget med økologiske forbindelser og særligt værdifulde naturområder.

Lokalplanen indeholder mod øst en byggelinje, som sikrer, at ny bebyggelse ikke må placeres nærmere Margrethelund end 30 meter. Afstanden mellem skoven og byggelinjen vil være med at understøtte den udpegning, som er lavet i Grønt Danmarkskort. Mellem skoven og byggelinjen må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

Lokalplanen er ikke omfattet af udpegningen ved Margrethelund, og det vurderes derfor, at realiseringen af lokalplanens indhold ikke vil være i strid med Grønt Danmarkskort.

Kyst

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen, og området er derfor omfattet af planlovens § 16, stk. 5. Når et område ligger i den kystnære del af byzonen, så skal lokalplanen indeholde en redegørelse for ny bebyggelse og anlægs visuelle påvirkning af kysten. Såfremt anlæg afviger væsentligt i højder og volumen fra den eksisterende bebyggelse, skal der gives en begrundelse for, at ny bebyggelse kan placeres i den kystnære del af byzonen.

Området ligger i den nordlige del af Svendborg by, ca. 2 km fra kystlinjen i fugleflugtslinje, og der er etableret tæt, bymæssig bebyggelse mellem lokalplanområdet og kysten, hvoraf en del er lige så høj som den bebyggelse, lokalplanen giver mulighed for. Det vurderes derfor, at en fremtidig bebyggelse ikke vil ændre på den visuelle opfattelse af kystområdet. Der kræves derfor ikke en planmæssig begrundelse og visualisering for placeringen af den nye bebyggelse.

Geologi og grundvand

Lokalplanområdet ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvilket betyder, at grundvandet i særlig grad skal beskyttes.



Kortet viser lokalplanområdet og drikkevandsinteresser i området. Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) er skrueret med en mørk blå.

Lokalplanområdet ligger også indenfor et nitrat følsomt indvindingsområde, og en del af lokalplanområdet, mod Odensevej, ligger indenfor et indvindingsopland, en 300 meter zone samt et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

Der er desuden registreret forurening indenfor lokalplanområdet, og grundejeren kan ikke forvente at få nedsivningstilladelse på de arealer, der er registreret med forurening.

Før der kan gives nedsivningstilladelse på de øvrige arealer, skal det godtgøres, at de kendte forureninger ikke mobiliseres. Grundejeren kan enten fjerne eller befæste områderne med den forurenede jord. Begge løsninger kræver, at grundejeren søger tilladelse ved Svendborg Kommune efter § 8 i jordforureningsloven.

Dette gælder også for de områder, som udlægges til boliger og de fælles fri- og opholdsarealer.

Ovenstående stiller således særlige krav til grundejeren i forhold til nedsivning på området, hvor der som udgangspunkt ikke kan gives tilladelse til nedsivning af urensede vand fra veje, parkeringspladser eller kørearealer indenfor indvindingsoplande hvor der også er udlagt nitratfølsomme indvindingsområder og/eller boringsnære beskyttelsesområder. Tagvand vurderes at kunne nedsives efter gældende regler i spildevandsbekendtgørelsens § 38.

Klimatilpasning

Lokalplanen stiller krav om, at al regnvand skal håndteres på egen grund. Lokalplanen giver også mulighed for, at der kan etableres regnvandsbassiner i lokalplanområdet. For at mindske risikoen for oversvømmelse ved kraftig nedbør eller for høj udledning til forsyningens afløbssystem, skal der udføres afværgeforanstaltninger af bygherre.

Det er bygherres ansvar at sikre bygningerne mod eventuelle

oversvømmelser.

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.

03.01.C3.049 Blandet bolig- og erhvervsområde Odensevej

- Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv
- Plandistrikt: Svendborg Nord
- Fremtidig zonestatus: Ingen
- Udstykningsforbud: Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
- Bebyggelsesprocent: 45 % beregnet ud fra den enkelte ejendom
- Max. Antal etage: 2
- Max. Bygningshøjde: 8,5
- Specifik anvendelse:
 - Åben-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocent: 30 % beregnet ud fra den enkelte grund
 - Tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocent: 45 % beregnet ud fra den enkelte grund
 - Kontor- og serviceerhverv
 - Tankstation
 - Publikumsorienterede serviceerhverv

03.01.B.071 Boligområde Odensevej

- Anvendelse: Boligområde
- Plandistrikt: Svendborg Nord
- Fremtidig zonestatus: Byzone
- Udstykningsforbud: Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
- Bebyggelsesprocent: 30 % beregnet ud fra den enkelte ejendom
- Max. Antal etager: 2
- Max. Bygningshøjde: 8,5
- Specifik anvendelse:
 - Åben-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocent: 30 % beregnet ud fra den enkelte grund
 - Tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocent: 45 % beregnet ud fra den enkelte grund

Lokalplaner og servitutter

Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplaner:

- Partiel byplanvedtægt nr. 20-1967 for et område ved Odensevej, Eskegaardsvej m.fl.

- Partiel byplanvedtægt nr. 20-1967, tillæg nr. 1 til partiel byplanvedtægt nr. 20-1967
- Lokalplan nr. 001.290, Facade og skilte lokalplan

Ophævelse af lokalplaner

Med kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplan 677 ophæves partiel byplanvedtægt nr. 20-1967 og partiel byplanvedtægt nr. 20-1967, tillæg nr. 1 for den del af byplanvedtægten og tillæggets område, der omfattes af lokalplan 677.

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.

Liste over servitutter:

Matr.nr. 17c Sørup, Svendborg Jorder

- 07.11.1951-913561-36 Dok. om byggelinier mv
- 09.03.1954-913562-36 Dok. om færdselsret mv, vedligeholdelse
- 21.06.1978-8368-36 Dok. om transformerstation/anlæg mv
- 08.03.1982-2692-36 Dok. om indretning af kollegieværelser, Prioritet forud for pantegæld
- 14.11.1994-104294-36 Lejekontrakt med DuPont Danmark A/S, Om resp se akt
- 24.04.1997-11023-36 Dok. om tilslutningspligt til fjernvarme.
- 04.10.2004-29941-36 Dekl. om tilmedling til Svendborg Fjernvarme-central Tillige anden ejendom

Matr.nr. 17fy Sørup, Svendborg Jorder

- 15.10.1948-913575-36 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv
- 09.03.1954-913562-36 Dok. om færdselsret mv, vedligeholdelse
- 21.06.1978-8368-36 Dok. om transformerstation/anlæg mv
- 10.08.1995-12188-36 Dok. om fjernvarme/anlæg mv
- 24.04.1997-11023-36 Dok. om tilslutningspligt til fjernvarme.
- 04.10.2004-29941-36 Dekl. om tilmedling til Svendborg Fjernvarme-central Tillige anden ejendom

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, at et tidligere erhvervsområde kan omdannes til et boligområdet, og lokalplanen giver samtidigt mulighed for, at en mindre del af området fortsat kan anvendes til erhverv. Lokalplanen giver mulighed for flere boliger og fastholde arbejdspladser i området, og derved kan flere leve og opleve det gode liv i Svendborg Kommune.

Bosætningsstrategi 2020

Svendborg Kommune skal kunne tilbyde boliger til forskellige livssituationer. I byomdannelsesområder i Svendborg by og i lokalområderne skal boligudvalget være blandet - både i boligtype, boligstørrelser og ejerformer. Der skal i forbindelse med planlægning af nye boligområder og byomdannelse så vidt muligt indtænkes en andel af mindre boliger.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres mindre boliger såsom række-, kæde- og klyngehuse. Lokalplanen er beliggende mellem eksisterende boligområder, som hovedsageligt består af åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanen vil derfor kunne tilbyde en anden boligtype, og den vil derved være med at understøtte bosætningsstrategien.

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

Nærmeste Natura 2000-område er Rødme Svinehaver (Habitatområde 241), som ligger ca. 6 km nord for lokalplanområdet.

Svendborg Kommune vurderer, at lokalplanen 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.

Lokalplanområdet har tidligere været udlagt til erhverv, og store dele af området er befæstet. Der er et større sammenhængende ubefæstet areal med græs, buske og træer, som er placeret langs Margrethelund. Der er desuden et mindre ubefæstet areal umiddelbart nord for parkeringspladsen,

som er udlagt til privat have til Odensevej 34, 5700 Svendborg.

Det er Svendborg Kommunes vurdering, at lokalplanområdet ikke indeholder egnede yngle- og rastesteder for arter opført på Habitatdirektivets Bilag IV (bilag IV-arter). Det vurderes, at træerne på lokalplanområdet ikke egnet for flagermus som raste- og ynglested.

Det er Svendborg Kommunes vurdering, at Bilag IV-arter ikke skades som følge af projektet.

Naturbeskyttelsesloven

Fredede- og naturbeskyttede områder

Der er ikke registeret beskyttede naturtyper på lokalplanområdet.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er beliggende inden for skovbyggelinjen fra Margrethelund, som er placeret øst for lokalplanområdet.



Kortet viser lokalplanområdet og skovbyggelinjen for Margrethelund. Skovbyggelinjen er vist med en grøn skravering.

Skovbyggelinjen henhører under naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der, med enkelte undtagelser, forbud mod at bygge.

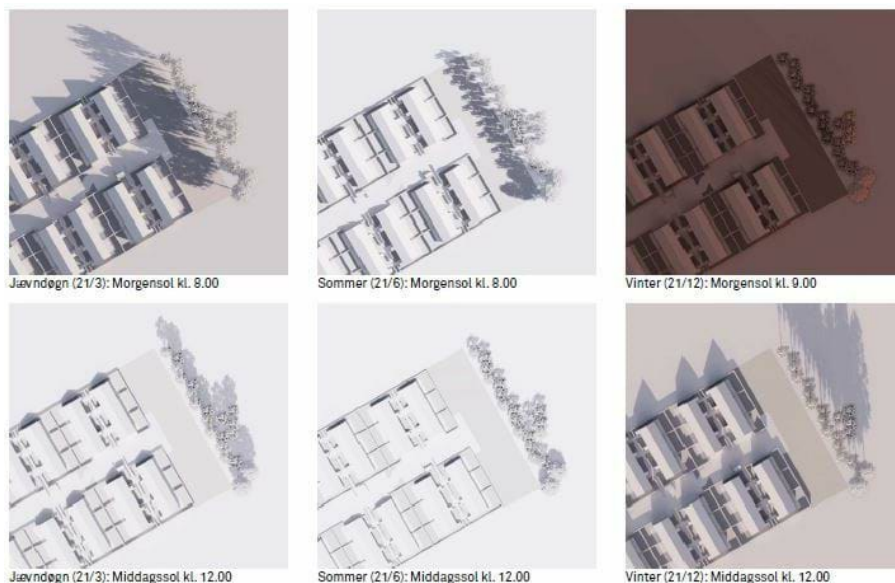
Realiseringen af lokalplanen kræver, at Miljøstyrelsen reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område. Skovbyggelinjen vurderes at kunne reduceres, da lokalplanområdet grænser op til eksisterende udbygget boligområder, hvor boligerne er placeret ca. 30 meter fra skovbrynet.

Lokalplanen indeholder en byggelinje mod Margrethelund, som sikrer, at der ikke må opføres nogen form for bebyggelse tættere på skovbrynet end 30

meter. Lokalplanen sikrer derved, at ny bebyggelse placeres med samme afstand til skoven, som boligerne i de boligområder, som grænser op til lokalplanområdet.

Byggelinjen understøtter skovens naturmæssige værdi og bevarer skovbrynet som landskabselement, da der er en tydelig grænse mellem skoven og de nye boliger. Der vil ikke være adgang til skoven fra lokalplanområdet, og skovbrynet vil derfor fortsat være intakt. Der skal være et hegn langs lokalplangrænsen mod Margrethelund.

Byggelinjen vil desuden være med til at understøtte, at ny bebyggelse ikke vil opleve skyggegener fra skoven.



Illustrationen viser et skyggeforhold ved Margrethelund.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har Svendborg Kommune vurderet, at realiseringen af lokalplanens indhold ikke vil medføre, at der sker beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a, eller at der sker en væsentlig påvirkning af udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område.

På baggrund af endeligt vedtaget lokalplan vil Svendborg Kommune anmode Miljøstyrelsen om at reducere skovbyggelinjen for det areal, der omfatter lokalplanområdet. En godkendt ophævelse vil efterfølgende blive indberettet via Miljøportalen.

Det er Svendborg Kommunes vurdering, at det vil være muligt at reducere skovbeskyttelseslinjen for Margrethelund på lokalplanområdet.

Fortidsmindebeskyttelseslinje

Lokalplanområdet er beliggende inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen for to fortidsminder, som er placeret øst for lokalplanområdet. Fortidsminderne er beliggende ca. 30 meter og 60 meter fra lokalplanområdet, og de har fredningsnumrene 40175 og 40176.



Kortet viser lokalplanområdet og fortidsmindebeskyttelseslinjen. Fortidsmindebeskyttelseslinjen er vist med lyserød skravering.

Fortidsmindebeskyttelseslinjen henhører under naturbeskyttelsesloven § 18. Fortidsmindebeskyttelseslinjens formål er at sikre fortidsminderne værdi som landskabselementer, herunder at sikre indsyn til og udsyn fra fortidsminderne. Beskyttelseszonen er 100 meter fra fortidsmindets ydergrænse.

Inden for beskyttelseszonen må der ikke foretages ændringer i tilstanden, dvs. for eksempel tilplantninger eller ændringer i terrænet.

Fortidsminderne er to rundhøje, som er beliggende i Margrethelund omgivet af tæt beplantning, og de er derfor ikke synlige fra lokalplanområdet. Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til erhverv, og området har været lukket for den almene offentlighed. Fortidsminderne har ikke tidligere været synlige fra lokalplanområdet.

Lokalplanen indeholder en byggelinje mod Margrethelund, som sikrer, at ny bebyggelse ikke må placeres inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen. Ny bebyggelse vil blive placeret med en større afstand til fortidsminderne, end de eksisterende omkringliggende boliger.

Fortidsmindebeskyttelseslinjen er, ved lokalplanens udarbejdelse, brudt, da der er opført boliger og en bebyggelse til værksted inden for beskyttelseslinjen. Disse er placeret nærmere fortidsminderne, end det vil være tilladt i nærværende lokalplan.

Jordforureningsloven og Lov om forurennet jord

En mindre del af lokalplansområdet er kortlagt efter Jordforureningsloven. Bygge- og anlægsarbejde på kortlagte arealer forudsætter særlig tilladelse efter Lov om forurennet jord. I den forbindelse vurderes det i hvilket omfang, at der skal laves indsatser over for forureningen ved byggerier.



Kortet viser lokalplanområdet og arealer, hvor der er kortlagt jordforurening på vidensniveau 2. Området, hvor der er jordforurening på vidensniveau 2, er skraveret med rød.

Lokalplanområdet er områdeklassificeret hvilket betyder, at der ved bortskaffelse af jord er anmelde- og analysepligt. Ejeren eller brugeren skal sikre sig, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenet eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord.

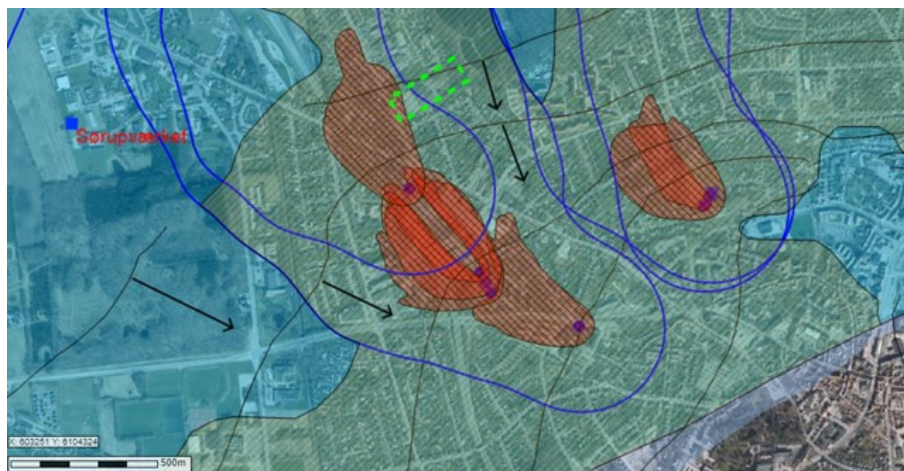
Ejeren eller brugeren skal ud fra de oplysninger, de kender, selv tage stilling til, om kravet er opfyldt eller om der skal foretages nærmere undersøgelser. Lokalplanområdet er en del af et tidligere erhvervsområde. Der er fundet forurening med olier og tungmetaller.

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 i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). OSD udpeges af staten, hvor grundvandet har regional betydning for den nuværende og fremtidige vandforsyning.

På nedenstående kort er grundvandssituationen vist omkring lokalplanområdet. Nærmeste vandværk er Sørupværket, som er placeret vest for lokalplanområdet. Sørupværket er vist med en blå firkant.



Kortet viser lokalplanområdet og grundvandssituationen i området i nærhed til lokalplanområdet.

Der er borer tilknyttet Sørupværket, som ligger tættere på lokalplanområdet end vandværket. De nærmeste af Sørupværkets borer er vist med mørkeblå prikker 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. De blå linjer angiver afgrænsningen af indvindingsoplandet til borerne, hvor det skraverede område angiver nitrat følsomme indvindingsområder.

Indvindingsoplandet viser det område, hvor vandet vurderes at kunne strømme frem til borerne inden for 200 år og BNBO'erne viser det område hvor vand vurderes at kunne strømme frem til boringen indenfor 1 år. En del af lokalplanområdet ligger indenfor BNBO'et og indvindingsoplandet til en af borerne tilknyttet Sørupværket. Lokalplanområdet ligger således i et område, hvor grundvandsdannelsen vurderes at kunne bidrage med vand til Sørupværkets boring. Grundvandspotentialerne (grundvandsspejlet) er vist med sorte linjer og grundvandets strømningsretning er vist med sorte pile. Ifølge grundvandspotentialerne i det dybereliggende grundvand, som Sørupværket indvinder fra, løber grundvandstrømmen fra nordvest mod sydøst. Flere af Sørupværkets borer samt borerne tilknyttet Grubbemølleværket ligger nedstrøms lokalplanområdet mod Svendborg Sund. Disse borer kan dermed blive påvirket hvis der opstår en forurening af grundvandet i forbindelse med lokalplanområdet.

Drikkevandsinteresserne i området stiller derfor særlige krav til grundejeren, hvilke er beskrevet i afsnittet om Kommuneplan 2021-2033 i underafsnittet Geologi og grundvand.

Kulturarv

Bygningsfredningsloven

Fredede bygninger

Der er ikke registeret fredede bygninger indenfor lokalplanens område.

Museumsloven

Fortidsminder

Der er registeret to fortidsminder øst for lokalplanen, som hver er omfattet af en fortidsmindebeskyttelseslinje. Fortidsmindebeskyttelseslinjen henhører under Naturbeskyttelsesloven, og de aktuelle fortidsmindebeskyttelseslinjerne er derfor beskrevet i lokalplanens afsnit om Natur og Miljø i underafsnittet Fortidsmindebeskyttelseslinje.

Støj

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

Lokalplan sikrer, at området fortsat vil have en åben karakter ud mod Odensevej. Der må derfor ikke etableres et støjhegn ud mod Odensevej. Boliger skal placeres, så det sikres, at støjniveauet ikke overstiger 58 dB.

Det skal påvises i byggesagsbehandlingen, at de gældende støjgrænser overholdes.

Infrastruktur

Vej, sti og parkering

Adgang til lokalplanområdet skal ske af Odensevej. Der må maksimalt anlægges to overkørsler til lokalplanområdet.

Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med følgende krav:

- Række- og dobbelthuse, kæde-, klyngehuse o.l.: 1½ p-pladser pr. bolig
- Kontor: 1 p-plads pr. 75 m² etageareal
- Klinikker og liberale erhverv mm.: 1 p-plads pr. 50 m² etageareal

Parkeringspladser skal placeres i de delområder, som definerer antallet af parkeringspladser.

Parkeringspladserne skal etableres som fællesparkering eller på egen grund. Maksimalt må 2 parkeringspladser placeres på egen grund for hver 6. bolig. Fællesparkering på 10 parkeringspladser eller derover, skal begrønnes for at sikre et grønt præg i området. Der skal etableres mindst et træ pr. 5 parkeringspladser i parkeringsområderne. Der skal anvendes mellemstore eller store højstammede træer, som kan placeres i rækker, mindre grupper eller solitært.

Der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med følgende krav:

- Række- og dobbelthuse, kæde- og klyngehuse: 2 stativer*/100 m² etageareal
- Kontorbygninger, klinikker og liberale erhverv mm.: 1 stativ*/100 m² etageareal

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

Kollektiv trafik

Der er busforbindelse fra Odensevej, hvor der er placeret stoppesteder ved

Pilegaardsvej.

Skole og institutioner

Den nærmeste skole er Vestre Skole, som er beliggende på Gyldenbjergsvej syd for lokalplanområdet.

Den nærmeste dagsinstitution er Nordlyset, som er en integreret børnehus beliggende på Frilandsvej øst for 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 Sydfyns Elforsyning Net A/S. Der henvises i øvrigt til det liberale el marked.

Varmeforsyning

Fjernvarmeforsyning med tilslutningspligt

Lokalplanområdet er udpeget til kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan. Der er tilslutningspligt til fjernvarme jf. gældende varmeplan ved lokalplanens vedtagelse.

Regn- og Spildevand

Spildevandsplan

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

Status er, at området er både fælleskloakeret og ukloakeret. Området, som er ukloakeret, er planlagt til at blive seperatkloakeret. I spildevandsplanen er befæstelsesgraden for området defineret som 35. Befæstelsesgraden angiver, hvor stor en del af regnvandet, der kan ledes til Vand og Affalds kloaknet. Overskrides befæstelsesgraden skal grundejer sikre tilbageholdelse af overfladevand.

I spildevandsplanen er der desuden reserveret et areal til regnvandsbassin, og grundejeren skal derfor stille et areal gratis til rådighed for Vand og Affald. I spildevandsplanen er det ikke defineret præcist, hvor regnvandsbassinet skal placeres eller omfanget af det. Reservationen til regnvandsbassinet er kun aktuelt, hvis grundejer ønsker at lede overfladevand til Vand og Affald kloaknet.

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

Det er først og fremmest grundejernenes eget ansvar at sikre, at regnvand, der falder på egen ejendom, ledes forsvarligt væk og uden gene for naboer. Dette gælder samtlige ejere for eksempel boligejere, erhverv og boligselskaber.

Lokalplanen giver mulighed for, at overfladevand kan håndteres på terræn. Dette kan løses ved at etablere et regnvandsbassin, åbne render langs de interne veje eller regnbede. Håndteres overfladevand på terræn, så skal løsningen minimum overholde en 10 års regnhændelse, og det må ikke give anledning til gener på anden mands grund. Lokalplanen giver mulighed for dette for at sikre, at håndtering af overfladevand kan indgå som et rekreativt element i området, hvis bygherre ønsker det.

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

Lokalplanen giver mulighed for at lokalplanområdets terræn kan ændres. Der må ikke foretages terrænreguleringer, der kan hindre vandets frie løb på terræn.

En terrænregulering kan kræve en tilladelse efter Vandløbsloven § 6, hvis der ændres på en mulig overfladeafstrømning oven på terræn, for eksempel i private haver.

Ved terrænændringer skal det sikres, at der ikke udledes vand til naboejendomme på baggrund af terrænopfyldning eller befæstelse. Det er grundejers ansvar at sikre, at der ikke opstår øgede gener ved befæstelse af arealer eller terrænreguleringer.

Naturbeskyttelsesloven

Efter lokalplanens endelige vedtagelse skal Svendborg Kommune anmode Miljøstyrelsen om at reducere skovbyggelinjen for det område, som er omfattet af lokalplanområdet.

Vejloven

Udlæg, anlæg og ibrugtagning af private fællesveje kræver vejmyndighedens godkendelse.

Nye vejadgange og ændret brug af eksisterende , kræver ligeledes vejmyndighedens godkendelse.

I forbindelse med adgangstilladelse kan der stilles krav om, at der foretages ændringer på Odensevej, ligeledes krav til oversigtsforhold.

Jordforurening

Dele af lokalplanområdet er kortlagt i forhold til jordforurening på vidensniveau 2. Bygge- og anlægsarbejde på kortlagte arealer for udsætter særlig tilladelse efter Lov om forurennet jord, § 8-tilladelse. I den forbindelse vurderes det i hvilket omfang, om der skal fjernes jord samt hvilke andre indsatser der eventuelt skal sættes i værk.

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

Miljøvurdering af projekt

Konkrete projekter kan kræve en selvstændig screening i forhold til Miljøvurderingsloven inden der søges om byggetilladelse, selvom 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

1.1

Lokalplanen har til formål:

- At fastlægge områdets anvendelse til et blandet bolig- og erhvervsformål samt boligformål.
- At sikre, at der fortsat kan være erhverv, som er placeret ud mod Odensevej.
- At boliger opføres i form af tæt-lav boligbebyggelse.
- At sikre bebyggelsens placering, udformning og fremtoning.
- At sikre det nødvendige areal til fælles fri- og opholdsarealer for området etableres og udformes, så de har kvalitet, som gør dem opholdsegne.
- At sikre områdets vejbetjening fra Odensevej.
- At sikre det nødvendige antal parkeringspladser for området etableres.

§2 - Område og status

2.1

Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1, og det omfatter matr.nr. 17c, Sørup, Svendborg Jorder og matr.nr. 17fy, Sørup, Svendborg Jorder samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone, og det forbliver i byzone.

§3 - Anvendelse

3.1

Lokalplanen er delt op i delområde A og delområde B, som vist på kortbilag 2.

Lokalplanens bestemmelser gælder for begge delområder, medmindre andet er angivet i de enkelte bestemmelser.

3.2

Delområde A: Området må kun anvendes til boliger i form af tæt-lav boligbebyggelse eller erhverv i form af kontor- og serviceerhverv, tankstation og publikumsorienterede serviceerhverv med tilhørende sekundære bygninger, parkering, fælles fri- og opholdsarealer samt interne veje og adgangsveje.

Området kan ikke anvendes til dagligvarebutik.

3.3

Delområde B: Området må kun anvendes til boliger i form af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende sekundære bygninger, parkering, fælles fri- og opholdsarealer samt interne veje og adgangsveje.

§4 - Udstykning

Delområde A

4.1

Der må udstykkes til erhverv.

4.2

Der må udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse. 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. Adgangsveje og fælles fri- og opholdsarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

4.3

Der må udstykkes til vej anlæg.

Delområde B

4.4

Der må udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse. 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. Adgangsveje og fælles fri- og opholdsarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

4.5

Der må udstykkes til vejanlæg.

§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

Vej

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Odensevej.

5.2

Der må maksimalt etableres to overkørsler til lokalplanområdet.

5.3

Interne veje skal anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

5.4

I delområde B skal den interne vej placeres centralt i området, som vist i princippet på kortbilag 3.

5.5

For delområde B gælder, at den interne vejs forløb skal udformes med minimum 2 knæk på minimum 40°. Der skal minimum være 30 meter mellem hvert knæk.

5.6

Interne veje skal anlægges med asfalt eller beton. Anlægges interne vej med en kørebanebredde, der er større end 5,5 meter, må det øvrige areal anlægges med permeabel belægning.

5.7

Vendepladser må anlægges i de fælles fri- og opholdsarealer. Vendepladser indgår som en del af vejanlægget, og det kan derfor ikke indgå i beregningen af de fælles fri- og opholdsarealer.

Stiforhold

5.8

Der skal sikres adgang for fodgængere i området.

5.9

Adgang for fodgængere skal enten etableres som stier eller ved, at den interne vej etableres med fartdæmpende tiltag.

5.10

Stier skal udlægges med en bredde på minimum 1 meter.

5.11

Stier skal anlægges i kørefast belægning såsom fliser, asfalt, grus eller lignende.

Parkeringsforhold

5.12

Parkeringspladser skal placeres i de delområder, som definerer antallet af parkeringspladser. Parkeringspladser skal placeres vest for byggelinjen ved Margrethelund.

5.13

Parkering kan enten etableres på egen grund eller som fælles parkering. Etableres parkering på egen grund, må der for hver 6. bolig etableres maksimalt 2 parkeringspladser på egen grund.

5.14

Der skal etableres bilparkering i overensstemmelse med følgende krav:

- Række- og dobbelthuse, kæde- og klyngehuse: 1,5 parkeringspladser pr. bolig.
- Kontorbygninger: 1 parkeringsplads pr. 75 m² etageareal.
- Klinikker og liberale erhverv: 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

5.15

Parkeringsområder, hvor der er mere end 10 parkeringspladser, skal der plantes mindst 1 træ pr. 5 parkeringspladser. Træerne skal placeres i parkeringsområdet, og de kan placeres i rækker, mindre grupper eller solitært. Der skal anvendes træer, som bliver mellemstore eller store højstammede træer, når de er fuldt udvokset.

5.16

Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads til handicapegnede køretøjer i hvert delområde.

5.17

Der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med følgende krav:

- Række- og dobbelthuse, kæde- og klyngehuse: 2 stativer*/100 m² etageareal.
- Kontorbygninger, klinikker og liberale erhverv mm.: 1 stativ*/100 m² etageareal.

*Et stativ er lig med en plads til cykel.

§6 - Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelse skal opføres vest for byggelinjen, som vist på kortbilag 3.

6.2

Bebyggelse må ikke placeres nærmere lokalplangrænsen end 2,5 meter mod nord og syd, som vist på kortbilag 3.

6.3

Bebyggelsesprocenten er 45 beregnet ud fra den enkelte grund.

6.4

Bebyggelse må maksimalt opføres i 1 etage. Bebyggelsen må maksimalt opføres i 6,5 meter.

§7 - Bebyggelsens udformning og fremtræden

Tag

7.1

Tage skal være udført som sadeltag, med ensidig taghældning, valmet eller fladt tag. Taghældningen må maksimalt være 45°.

7.2

Tage skal udføres i enten:

- Tagsten i sort eller rød
- Sedum
- Tagpap i sort

7.3

Tage på sekundær bebyggelse må desuden udføres i plast eller glas.

Facader

7.4

Bebyggelse skal opføres som muret byggeri og fremstå som blank mur, pudset, filset eller vandskuret.

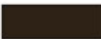
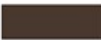
Maksimalt 1/4 af bebyggelsens facade må opføres i træ eller metal.

7.5

For boligbebyggelse gælder, at der ved minimum hver 3. bolig, skal være et facadespring på mindst 0,5 meter. Tagkonstruktionen skal følge facadespring.

7.6

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

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

Figuren viser Natural Color System (NCS).

Vinduer og døre

7.7

Bebyggelsens vinduer og døre skal være udført i hvid, sort eller farver, som anført i § 7.6. Sekundære bygninger er undtaget.

7.8

For bebyggelse til erhverv gælder, at mindst 30 % af facadens længde ud mod Odensevej skal bestå af vinduer.

Der må ikke anvendes vinduer med spejlglas.

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 maksimalt 30 % af vinduespartiets areal.

§8 - Skiltning og belysning

Skilte

8.1

For erhverv gælder:

Lokalplan nr. 001.290 er fortsat gældende, og dele af lokalplanens område er omfattet af bestemmelser for Zone 3.

Reklametavler som signboards, billboards og elektroniske lystavler herunder LED-skærme, laserlys eller dynamiske digitale reklameskilte som eksempelvis lysaviser eller animerede reklamer er ikke tilladt.

For boliger gælder:

Der må kun opsættes skiltning (navn, logo, adresse, åbningstider) for de erhverv som er fysisk tilstedeværende på den pågældende ejendom, og som ikke ændrer boligområdet karakter.

Der må på facaden ved indgangsdøren opsættes et skilt på maksimalt 30 x 30 cm. Skilte må ikke være bevægelige eller gennemlyst.

Reklametavler som signboards, billboards og elektroniske lystavler herunder LED-skærme, laserlys eller dynamiske digitale reklameskilte som eksempelvis lysaviser eller animerede reklamer er ikke tilladt.

Belysning

8.2

Belysning af vej- og stiarealer i lokalplanområdet skal ske med armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne.

8.3

Belysning af de interne veje må maksimalt have en mastehøjde på 6,5 meter.

8.4

Belysning af de interne stier må maksimalt have en mastehøjde på 4,5 meter.

8.5

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

§9 - Ubebyggede arealer

9.1

De fælles fri- og opholdsarealer skal anlægges med græs og træer. For hver

3. bolig skal der minimum være 1 træ i de fælles fri- og opholdsarealer.

9.2

Der skal etableres fælles fri- og opholdsareal svarende til mindst 80 m² pr. bolig.

9.3

De fælles fri- og opholdsarealer kan ikke indgå i beregning af grundstørrelser for de enkelte grunde udlagt til boligformål, og de fælles fri- og opholdsarealer indgår dermed heller ikke ved beregningen af bebyggelsesprocenten.

9.4

De fælles fri- og opholdsarealer skal primært placeres, som vist på kortbilag 3.

De fælles fri- og opholdsarealer må have en større udbredelse end, hvad der fremgår af kortbilag 3.

9.5

Der må etableres regnvandsbassiner på de ubebyggede arealer.

Regnvandsbassiner kan som udgangspunkt ikke indgå som en del af arealet udlagt til fælles fri- og opholdsareal. Såfremt, at et regnvandsbassin er udformet som et væsentligt rekreativt element, kan det indgå med maksimalt 50 % af regnvandsbassinets størrelse til fælles opholdsareal. Regnvandsbassiner som indgår som et væsentligt rekreativt element skal udformes med flade brinker og skal indbyde til ophold og/eller leg.

9.6

Hegn skal etableres som levende hegn i form af hække og/eller buske. Der må etableres trådhegn i det levende hegn, og trådhegnet må maksimalt have samme højde som det levende hegn.

9.7

Det skal etableres hegn i skel mod Margrethelund. Hegn må etableres som trådhegn.

9.8

Der må ikke etableres en støjvæg ud mod Odensevej.

9.9

Der må foretages terrænregulering på maksimalt +/- 0,5 meter fra naturligt

terræn. Naturligt terræn er vist på kortbilag 4. Der må terrænreguleres ned til kote 35 DVR90 på arealerne vist på kortbilag 3.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 meter fra skel mod vej eller skel mod naboejendomme.

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 eksempelvis boligejere, erhverv og boligselskaber.

9.10

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

9.11

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

§10 - Miljø/klima

10.1

Regnvand skal håndteres på egen grund. Der må etableres regnvandsbassiner, såfremt de opfylder kravene i § 9.5.

10.2

Befæstelsesgraden for lokalplanområdet er 35. Overskrides befæstelsesgraden skal grundejer sikre tilbageholdelse af overfladevand.

§11 - Tekniske anlæg

11.1

Anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres i sammenhæng med øvrig bebyggelse.

11.2

Ventilationsanlæg og andre tekniske anlæg skal afskærmes, så de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur. Alternativt kan ventilationsanlæg og tekniske anlæg integreres, som en sammenhængende del af bebyggelsen. Der kan dog ske rørgennemføringer og etableres taghætter.

11.3

Anlæg til indvinding af solenergi må kun opsættes på bebyggelsens tag. Solenergianlæg skal enten etableres:

- som flade paneler, der integreres i eller placeres parallelt med tagfladen, hvor anlæg skal trækkes minimum 1 meter ind fra facaden.
- som tagsten, hvor solcellerne er integreret i tagstenene.

§12 - Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet, herunder eventuelle andelsboligforeninger og almene boligselskaber. Grundejerforeningen skal drive og vedligeholde fælles anlæg, opholdsarealer, veje og stier. Grundejerforeningen skal oprettes, når Svendborg Kommune kræver det.

§13 - Forudsætning for ibrugtagning

13.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend veje, stier og parkeringspladser er anlagt, som nævnt i § 5.

13.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend de fælles fri- og opholdsarealer, som nævnt i § 9.1, § 9.2, § 9.3 og § 9.5 er anlagt.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend der er etableret et hegn som nævnt i § 9.7.

13.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend der er sikret afledning af regnvand, enten til nedsivning eller til regnvandsbassiner.

13.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens grænseværdier for erhvervs- og vejtrafikstøj kan overholdes. Svendborg Kommune kan kræve, at dokumentationen skal foreligge i form af en rapport, der er kvalitetsstempet som "Miljømåling – ekstern støj".

§14 - Ophævelse af lokalplan og servitutter

14.1

Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 677 ophæves partiel byplanvedtægt nr. 20-1967 og partiel byplanvedtægt nr. 20-1967, tillæg nr. 1 for den del af byplanvedtægten og tillæggets område, der omfattes af lokalplan 677.

§15 - Lokalplanens varige retsvirkninger

15.1

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.

§16 - Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

16.1

Lokalplanforslag godkendt til offentliggørelse af Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 5. april 2022.

Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt fra den 11. april 2022 i 4 uger.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan- og Lokalsamfundsudvalget på vegne af Svendborg Kommunalbestyrelse den 27. september 2022.

Lokalplanens varige retsvirkninger er trådt i kraft ved indlæsning til Plandata.dk den 24. oktober 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.

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.

Screeningen viser, at plangrundlaget ikke medfører væsentlige indvirkninger på de listede miljøparametre. Dog bemærkes følgende i forhold til miljøparametrene:

By- og kulturmiljø

Lokalplanen giver mulighed for at området kan omdannes fra et erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde samt boligområde. Ny bebyggelses udtryk, højde og form er sammenligneligt med omkringliggende, og det vurderes derfor, at bebyggelsens omfang, placering og udformning ikke vil påvirke det omgivende miljø.

Lokalplanområdet er omfattet af to fortidsmindebeskyttelseslinjer. Fortidsmindebeskyttelseslinjen er, ved lokalplanens udarbejdelse, brudt, da der er opført bebyggelse indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen. Lokalplanen indeholder en byggelinje mod øst, som sikrer, at ny bebyggelse skal opføres udenfor fortidsmindebebyggelseslinjen. Lokalplanen vil give mulighed for et bedre indsyn til fortidsminderne.

Landskab

Lokalplanområdet er beliggende indenfor den kystnære del af byzonen, og området er derfor omfattet af planlovens § 16, stk. 5. Det vurderes, at den fremtidige bebyggelse ikke vil ændre på den visuelle opfattelse af kystområdet.

Lokalplanområdet er beliggende inden for skovbyggelinjen. Lokalplanen indeholder en byggelinje mod Margrethelund. Byggelinjen understøtter skovens naturmæssige værdi og bevarer skovbrynet som landskabselement, da der er en tydelig grænse mellem skoven og de ny bebyggelser. Skovbrynet vil derfor fortsat være intakt.

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 forurening på området. Der er registeret jordforurening på området, som skal renses eller fjernes, førend der kan foretages jordarbejde på området. En del af lokalplanområdet, mod Odensevej, er et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Dette stiller særlige krav til grundejeren i forhold til nedsivning på området, og grundejeren skal søge en nedsivningstilladelse ved Svendborg Kommune.

Trafik

Området har tidligere været anvendt til bilforhandler, tankanlæg, autolakering- og autoværksted, hvilket har generet trafik til og fra området. Ved at give mulighed for boliger vil der fortsat være trafik til og fra området. Det vurderes, at ændringen i trafikken fortsat kan afvikles af det omkringliggende vejnet, da der ikke forventes mere trafik ved den ændrede anvendelse af lokalplanområdet.

Befolkning

Lokalplanen 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

Offentlig høring

Plan- og Lokalsamfundsudvalget har den 5. april 2022 besluttet at fremlægge forslag til lokalplan 677 i offentlig høring.

Høringsperioden fandt sted fra den 11. april 2022 til og med 10. maj 2022.

Forslag

Plan- og Lokalsamfundsudvalget vedtog forslag til Lokalplan 677 den 5. april 2022.

Forslag til lokalplanen er offentliggjort den 11. april 2022 og har været i offentlig høring i 4 uger.

Høringsperioden fandt sted fra den 11. april 2022 til og med 10. maj 2022.

Vedtaget

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 27. september 2022.

Lokalplanen er offentliggjort og trådt i kraft den 24. oktober 2022.

[Referat fra Plan- og Lokalsamfundsudvalgets møde d. 27. september 2022.](#)

Ændringer inden endelig vedtagelse

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen er der foretaget mindre redaktionelle ændringer samt ændret følgende i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag:

- Grundstørrelser kan beregnes som et gennemsnit, dog med en grundstørrelse på mindst 200 m². Dette er indarbejdet i lokalplanens §§ 4.2 og 4.4
- De fælles fri- og opholdsarealer placeres primært mod øst. Dette er indarbejdet i afsnittet "Ubebyggede arealer", i lokalplanens § 9.4
- Byggelinjen mod øst skal omfatte både skovbyggelinjen og fortidsmindebeskyttelseslinjen. Dette er indarbejdet i lokalplanens redegørelse i afsnittene "Bebyggelsen omfang, placering og udformning" og "Fortidsmindebeskyttelseslinje"
- Tilslutningspligten er slettet fra forudsætning for ibrugtagning, da det reguleres i den gældende varmeplan.

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.

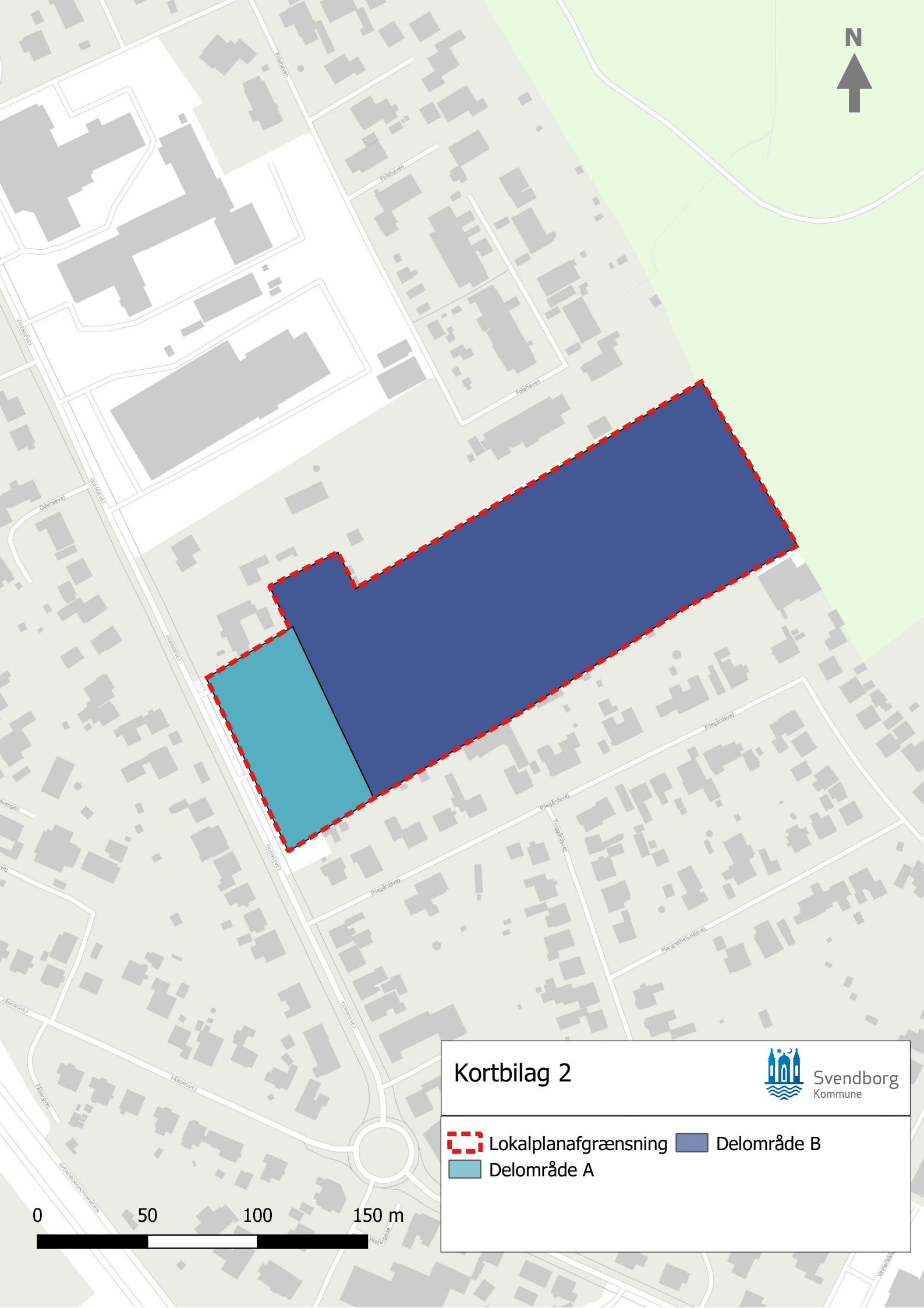
Hvad regulerer lokalplanen?

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.

Høringssvar



Kortbilag 2

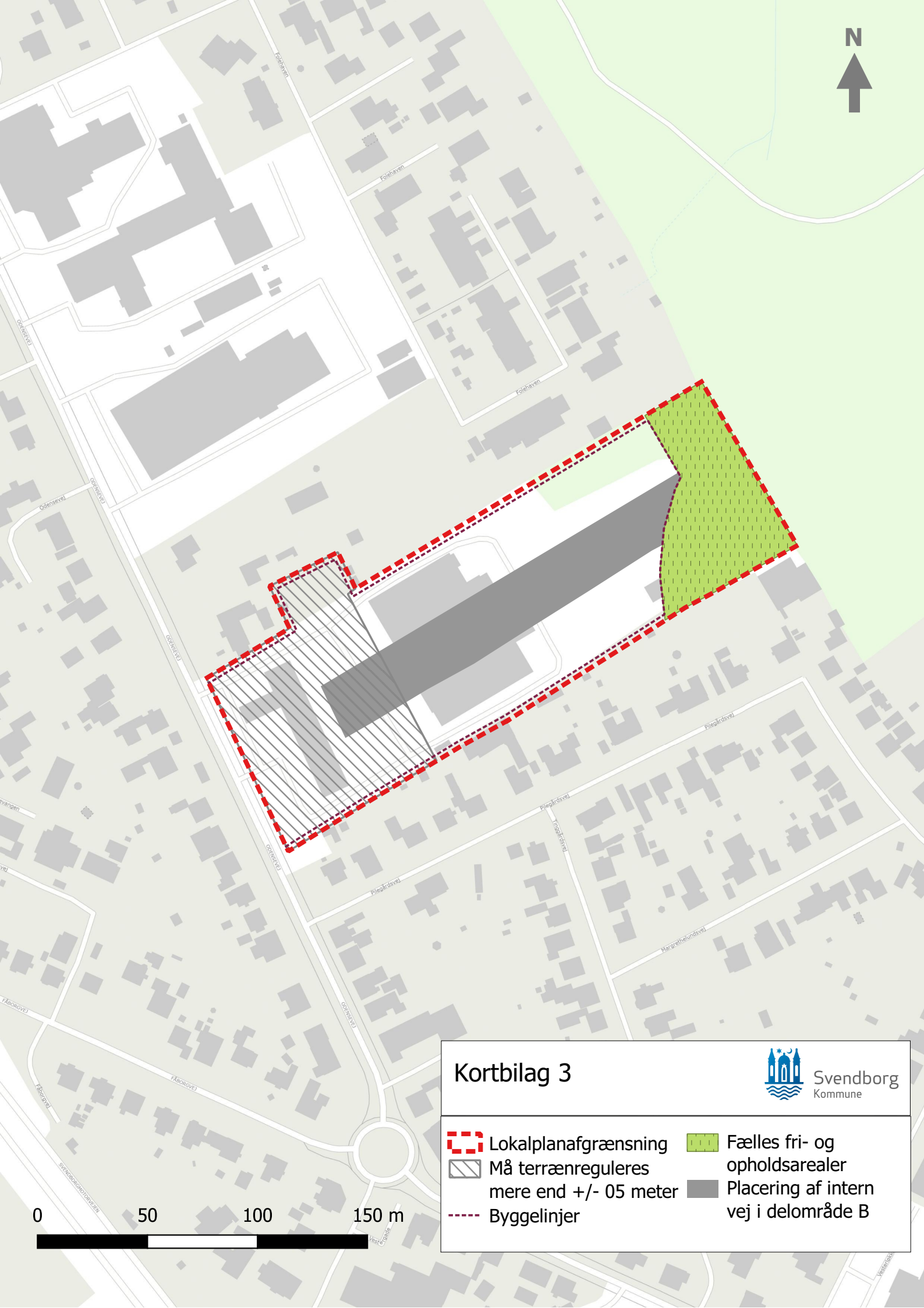


Svendborg
Kommune

-  Lokalplanafgrensning
-  Delområde B
-  Delområde A

0 50 100 150 m





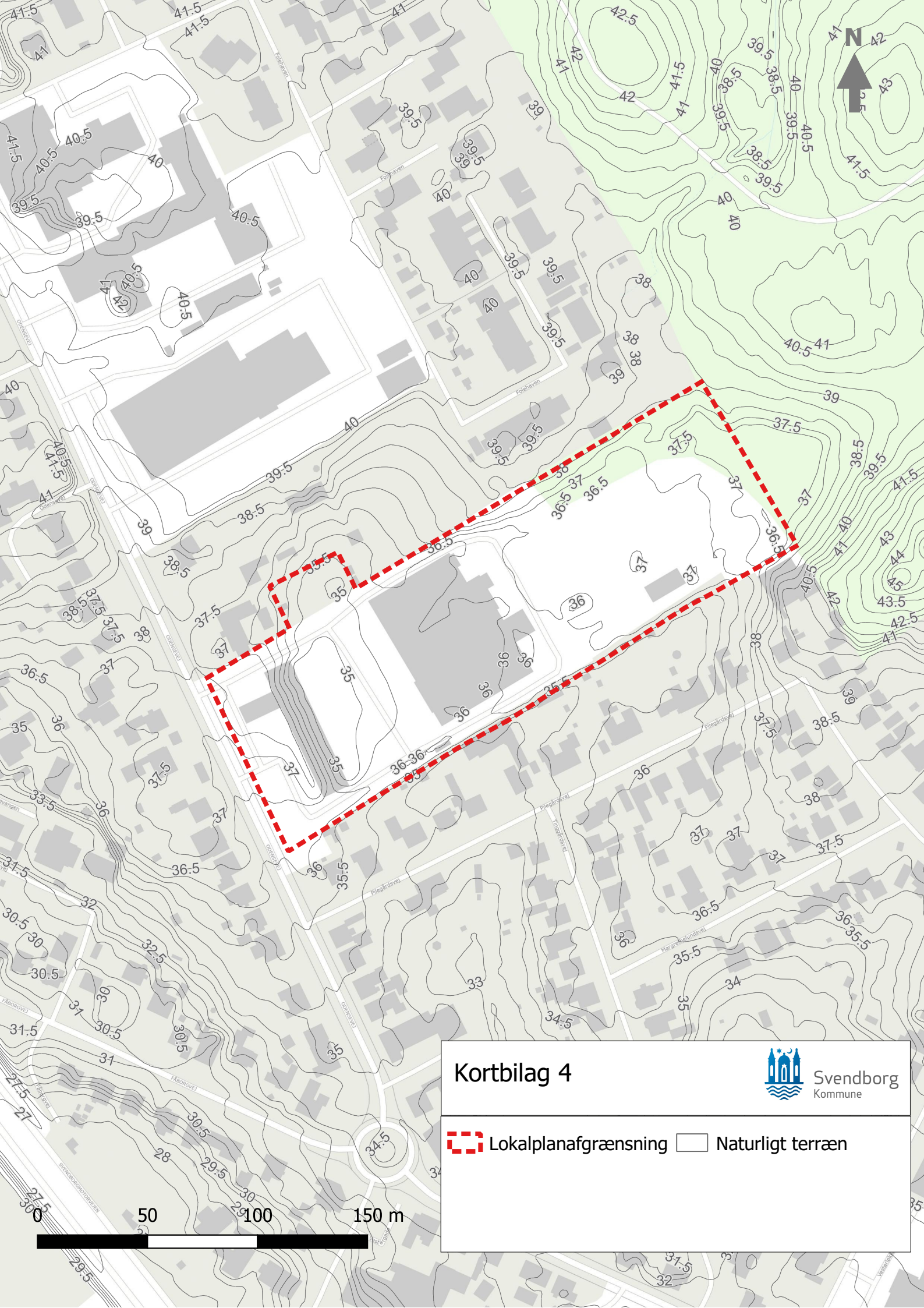
Kortbilag 3



Svendborg
Kommune

- | | |
|--|---|
|  Lokalplanafgrænsning |  Fælles fri- og opholdsarealer |
|  Må terrænreguleres mere end +/- 05 meter |  Placering af intern vej i delområde B |
|  Byggelinjer | |

0 50 100 150 m



Kortbilag 4



Svendborg
Kommune

 Lokalplanafgrensning  Naturligt terræn

0 50 100 150 m