



Svendborg
Kommune

Kommuneplantillæg

2021.12 - Nyt boligområde i Ulbølle



Forslagsdato: 29. august 2023

Høringsperiode start: 01. september 2023

Høringsperioden slut: 27. oktober 2023

Vedtagelsesdato:



2021.12 - Nyt boligområde i Ulbølle

Baggrund og formål

Kommuneplantillægget er udarbejdet samtidig med og som grundlag for lokalplan 673, Boligområde Olufs Have i Ulbølle. Planlægningen er igangsat for at skabe et nyt fællesskabsorienteret boligområde i Ulbølle, som indpasses i det eksisterende byområde og den omgivende natur.

Lokalplan 673 udlægger det nye boligområde til tæt-lav bebyggelse og fritliggende mindre boliger. For at bygherrens ønsker for boligområdet kan realiseres, gives der mulighed for mindre boliggrundstørrelser mod at en større del af området udlægges til fællesarealer. Dette muliggøres ved anvendelse af kommuneplanens bestemmelser om særlige boligtyper og boformer.

Området er i gældende kommuneplan udlagt med en anvendelse til blandet bolig og erhverv i form af Publikumsorienterede serviceerhverv, butikker, kontor- og serviceerhverv og boligområde. Nærværende kommuneplantillæg udlægger et nyt rammeområde med anvendelse til boligområde med samme afgrænsning som lokalplan 673.

Eksisterende kommuneplanramme giver mulighed for bebyggelse i op til 2 etager og en bygningshøjde på op til 8,5 m samt en maksimal bebyggelsesprocent på maks. 30%.

Fællesskabsorienteret bebyggelse

Kommuneplantillæg er udarbejdet med afsæt i de generelle rammer beskrevet i afsnittet "[særligt for områder med nye boligtyper og boformer](#)" i Kommuneplan 2021 - 2033. I kommuneplanen beskrives muligheden for at arbejde med mindre grundstørrelser, mod at der gives mere plads til fællesfaciliteter og fællesarealer. Det er et krav at de konkrete principper for et områdes udvikling, herunder krav til grundstørrelser og krav til fælles opholdsarealer og fællesfaciliteter fastsættes i et kommuneplantillæg og lokalplan. På baggrund af bygherres ønske om at arbejde for et boligområde, "hvor man deles om mere og har mindre til sig selv" udarbejdes nærværende kommuneplantillæg for at fastsætte principperne herfor.

Anvendelse af kommuneplanens bestemmelser for særlige boligtyper og boformer medfører, at områdets fælles opholdsarealer - og faciliteter får en større betydning. Derfor er der behov for, at rammeområdets minimumsudlæg til fællesarealer hæves. For at sikre det høje udlæg til fælles opholds- og friarealer øges rammeområdets minimumsudlæg til fællesarealerne fra 80 m² per bolig til 125 m² per bolig.

Udstykning af mindre boliggrunde medfører, at bebyggelsesprocenten for den enkelte boliggrund vil syne uforholdsmæssig høj. Kommuneplantillægget ændrer derfor bebyggelsesprocenten fra at være beregnet ud fra den *enkelte ejendom* til *området som helhed*, således at byggemuligheden beregnes ud fra området som helhed og ikke af den

enkelte boliggrund. Lokalplan 673 anvender ikke bebyggelsesprocent, men fastsætter et maksimalt antal boligenheder indenfor de forskellige byggefeltet.

Bebyggelsesprocenten ændres samtidig fra 30 til 35, da beregningsgrundlaget har ændret sig for den enkelte ejendom til området som helhed. Dette ændrer ikke på byggemulighederne, der kan realiseres, men sikrer blot at der kan opnås samme antal byggeretter, med det nye beregningsgrundlag.

De øvrige bygningsregulerende forhold ændres ikke.

Nuværende forhold

Kommuneplantillægget omfatter eksisterende rammeområde 08.03.C1.803, blandet bolig- og erhvervsområde Nyvej.

Det eksisterende rammeområde omfatter størstedelen af matrikel nummer 76 og hele matrikel 77s begge Ulbølle by, Ulbølle som vist på nedenstående kortudsnit.

Rammeområdet ligger centralt i landsbyen Ulbølle nord for Ulbølle Kirke og er omgivet af boliger på 3 sider mens område mod nord øst er beliggende ud til åbent land.

Ejendommen på matr. nr. 77s har tidligere været anvendt til produktionserhverv, lager og forretningsvirksomhed. Denne anvendelse er ikke længere aktuel og tidssvarende, hvorfor området ønskes udviklet til boligområde med henblik på at matche den øgede tilflytning og bolig efterspørgsel i Ulbølle.

Udover at konvertere dele af det eksisterende rammeområde 08.03.C1.803 inddrager kommuneplantillægget også et mindre areal beliggende uden for den rammebelagte del af kommuneplanen i det nye rammeområde til boliger. Arealet udgør ca. 2.840 m².



Kortudsnit – eksisterende rammer og areal mod øst, som inddrages i kommuneplanen med kommuneplantillægget.

I henhold til Planlovens § 11a skal inddragelse af nye arealudlæg til byzone ledsages af en redegørelse for arealudlægget:

Udlægget uden for den rammebelagte del af kommuneplanen udgør et areal på ca. 2.840 m², ud af rammeområdets samlede areal på ca. 25.291 m². Arealet er inddraget med henblik på at opnå sammenhængende planlægning under hensyntagen til naturlige skel, beplantning og naturkvaliteter herunder fokus på, at det kommende boligområde udformes i samspil med naturinteresserne i området.

For det inddragede areal er alene ca. 1.700 m² udlagt med mulighed for bebyggelse i form af mindre boligheder såkaldte tiny houses med en samlet byggemulighed på 432 m² etageareal. Der muliggøres inden for det inddragede areal således kun en meget ekstensiv bebyggelse med henblik på, at området skal udvikles og opleves som en overgangszon mellem boligområde og det åbne land. Den øvrige del af området, der inddrages i kommuneplanområdet, forbliver i landzone og vil have en anvendelse som friareal for det kommende boligområde.

Der er i lokalområdet ikke andre rammeudlæg i kommuneplanen, der kan rumme den ønskede udvikling af nye boligtyper.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Forhold til andre planer og strategier

Landsplanlægning

Kommuneplantillægget overholder landsplanlægningen, idet planlægningen ikke omhandler de nationale interesseområder:

- Vækst og erhvervsudvikling, f.eks. fastholdelse af store produktionsvirksomheder.
- Natur- og miljøbeskyttelse, f.eks. Natura 2000-områder.
- Kulturarvs- og landskabsbevarelse, f.eks. bevarelse af strandenge, herregårdslandskaber og ådale.
- Hensynet til nationale og regionale anlæg, f.eks. transportkorridorer.

Der vil derfor ikke være yderligere vurderinger i forhold til landsplanlægningen.

Derudover vurderes de nationale hensyn i kommunalplanlægning at være varetaget, som det er redegjort for nedenfor.

Kystnærhedszone

Planområdet er ikke beliggende indenfor kystnærhedszonen.

Natur og Miljø

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

Natura 2000

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

Nærmeste Natura 2000 område er Skove og søer syd for Brahetrolleborg N120, som er beliggende godt 3 km fra lokalplanområdet. Svendborg Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder.

Grundvand

Lokalplanområdet Olufs Have ligger indenfor område med særlig grundvandsinteresse, men udenfor de boringsnære beskyttelsesområder, BNBO'er til Ulbølle Vandværks boringer.

Et boligområde vurderes ikke at være en aktivitet, som udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet, hvorfor der som udgangspunkt kan planlægges for sådanne i OSD. Der er i kommuneplantillægget redegjort nærmere for de lokale forhold.

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.

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

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet rummer et naturområde i form af mose, som er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

Området skal bevares som naturområde, og at der må ikke foretages ændringer inden for området uden forudgående tilladelse fra Svendborg Kommune.

Fredede områder

Der er ingen områder, der er udpeget som fredede områder inden for rammeområdet.

Infrastruktur

Planområdet skal vejbetjenes fra henholdsvis Møllevej og Nyvej. Møllevej og Nyvej kan midlertidig ikke håndtere den tilvækst af bløde trafikanter etablering af et boligområde, forventes at afføde.

Efter bygherrens opfordring er der i forbindelse med planlægningen indgået en udbygningsaftale om etablering af nødvendige hastighedsdæmpende foranstaltninger på Nyvej, som boligområdets realisering forudsætter. Dertil stiller lokalplan 673 krav om en stiforbindelse, der skal lede de bløde trafikanter mod Nyvej.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Rammeområdet grænser ikke op til en nabokommune og det vurderes, at kommuneplantillægget ikke får betydelige konsekvenser i andre kommuner.

Kulturarv

Museumsloven

Arkæologisk undersøgelse

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

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

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

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

Forhold til Kommuneplan 2021-2033

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og ændrer ikke på kommuneplanens retningslinjer.

Nedenstående er et udsnit af kommuneplantemaer, som er relevante for nærværende planlægning.

Kommuneplanens retningslinjer

Byudvikling og bosætning

Kommuneplantillægget understøtter ønsket om at nye projekter til byformål placeres i direkte tilknytning til eksisterende byområder efter princippet "indefra og ud", sådan at der sikres en klar grænse mellem by og land. Det nye boligområde, som er beliggende centralt i Ulbølle, bidrager til den samlede byudvikling og er med til at skabe liv og aktivitet i lokalområdet.

Grønt Danmarkskort

Rammeområdet er ikke omfattet af Grønt Danmarkskort.

Produktionsvirksomheder

Rammeområdet omfatter ikke produktionsvirksomheder.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan 673 udarbejdes nærværende forslag til kommuneplantillæg for området. Tillægget skal give mulighed for at:

- Kommuneplanens bestemmelser om særlige boligtyper og boformer anvendes i tilknytning til lokalplan 673.
- Minimumsudlæg til fælles opholds- og friarealer i rammeområdet øges fra 80 m² per bolig til 125 m² per bolig.
- Bebyggelsesprocent fastlægges til 35% beregnet ud fra området som en helhed.

Kommuneplantillæg 2021.12 - Boligområde ved Møllevej og Nyvej

Kommuneplantillægget ændrer følgende rammebestemmelser for eksisterende rammeområde 08.03.C1.803 - blandet bolig- og erhvervsområde Nyvej:

Bebyggelsesprocent: 30 % beregnet ud fra den enkelte grund ophæves og erstattes med

Bebyggelsesprocent: 35 % beregnet ud fra området som en helhed

Og

Særlige bestemmelser: Facadelinjen mod Møllevej skal fastholdes. Maksimalt areal for butikker: 600m². Dagligvarer, maks. areal pr. butik:

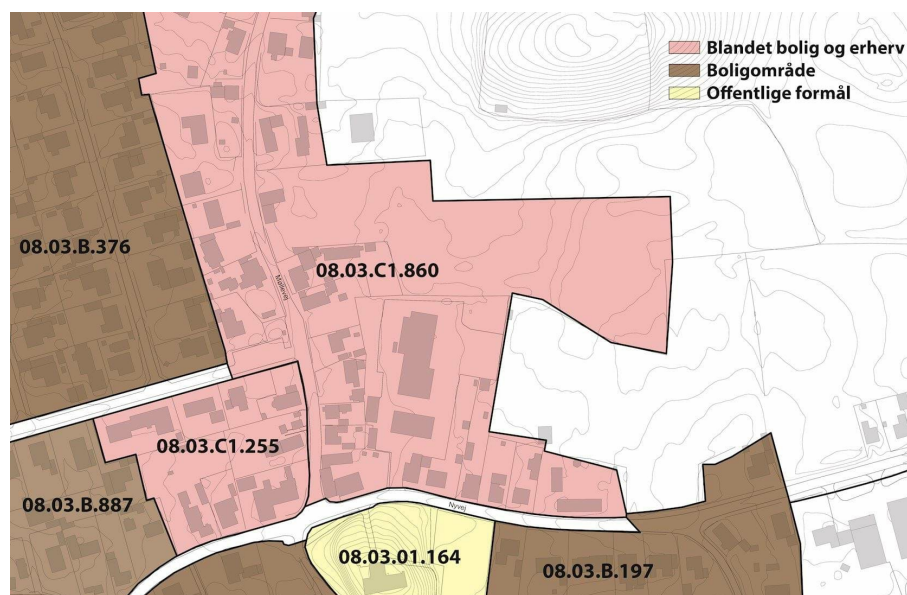
200m². Udvalgsvarer, maks. areal pr. butik: 200m².

ophæves og erstattes med

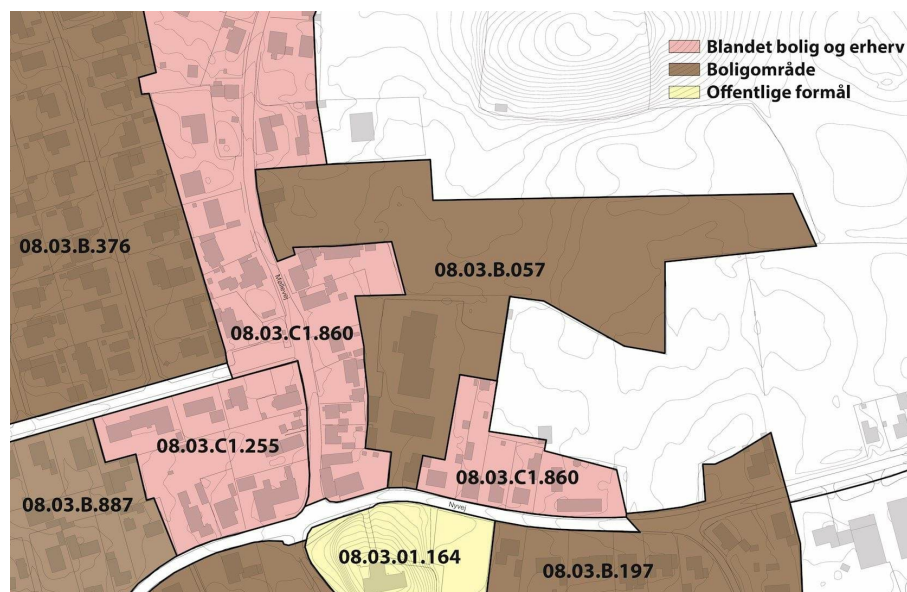
Særlige bestemmelser: Facadelinjen mod Møllervej skal fastholdes. Opholds- og friarealer skal mindst være 125 m² per bolig. Der skal etableres fællesfaciliteter som eks. fælleshus for boligområdets beboere.

Rammeafgrænsning

Afgrænsningen af rammeområde 08.03.B.057 justeres sådan at afgrænsningen følger matrikelgrænserne for matrikel 76 og 77s Ulbølle by, Ulbølle. Dette er for at sikre en bedre sammenhæng til lokalplan 673, samtidig med at det øvrige eksisterende boligområde ikke bliver omfattet af de nye bestemmelser i kommuneplantillægget.



Kort over eksisterende kommuneplanrammer



Kort over nyt rammeområde 08.03.B.057

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

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

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, 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 miljøvurderingsloven.

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

Kommunalbestyrelsen har den 29. august 2023 besluttet at fremlægge forslag til kommuneplantillæg 2021.12 i offentlig høring. Høringsperioden finder sted fra den d. 1. september - 27. oktober 2023.

Vedtaget

Kommuneplantillægget er ikke endeligt vedtaget.

Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

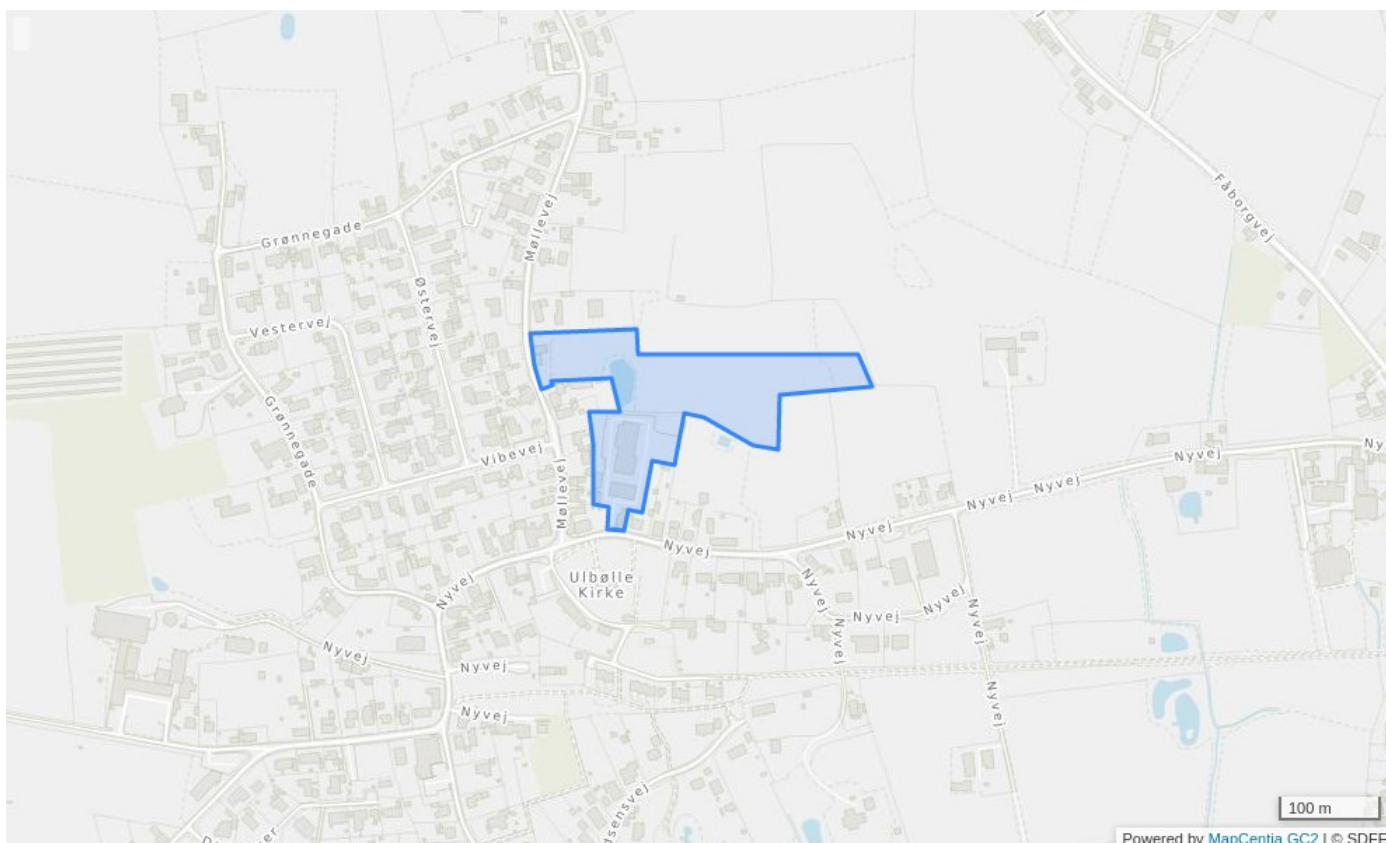
08.03.B.057 - Boligområde Nyvej/Møllevej

08.03.C1.860 - Blandet bolig- og erhvervsområde Vibevej/Møllevej

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

08.03.C1.860 - Blandet bolig- og erhvervsområde Nyvej

08.03.B.057 - Boligområde Nyvej/Møllevej

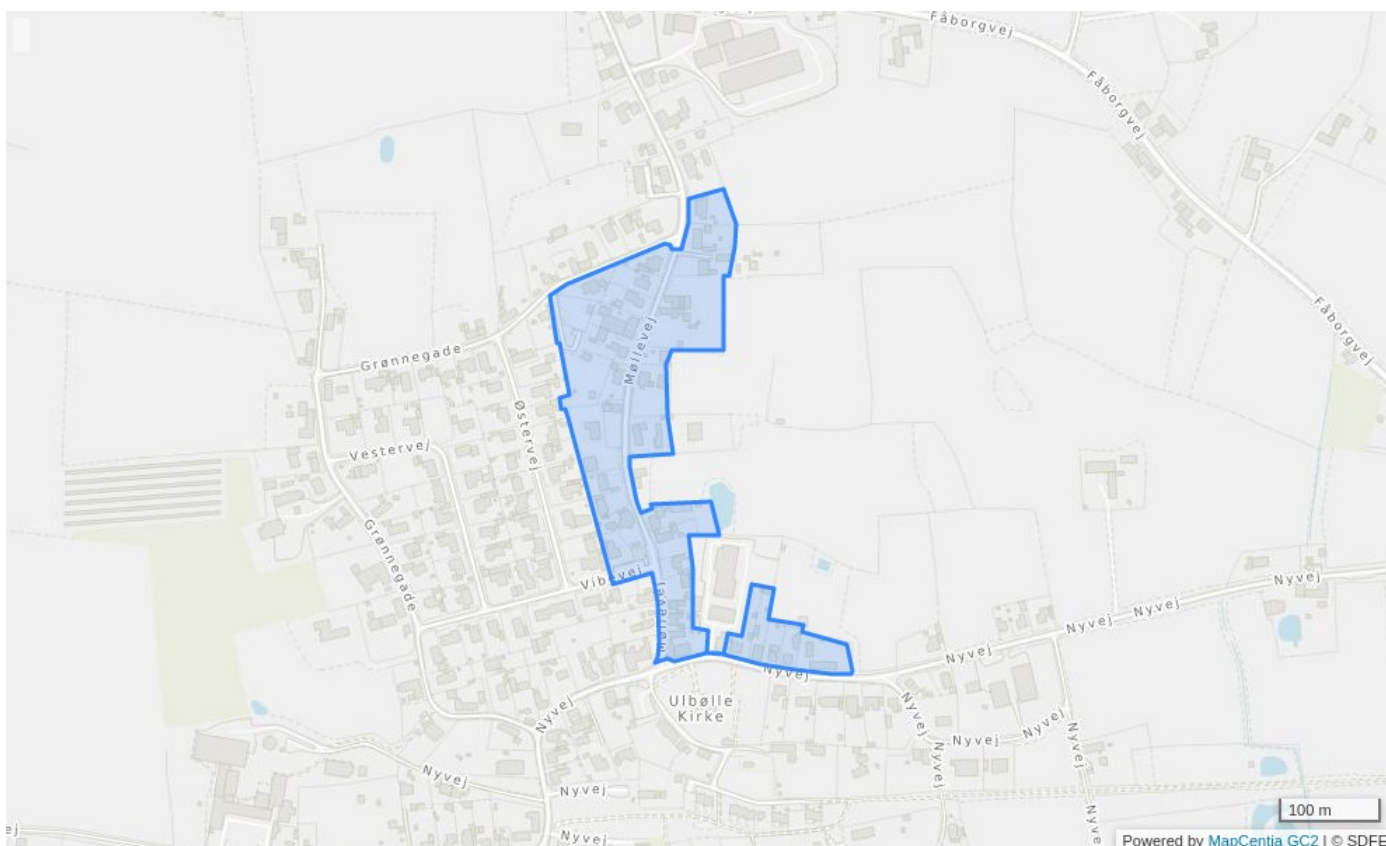


Bestemmelser

Plannavn	Boligområde Nyvej/Møllevej
Plannr	08.03.B.057
Anvendelse generelt	Boligområde
Plandistrikt	Ollerup-V. Skerninge
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	35% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Specifik anvendelse	Boligområde
Særlige bestemmelser	Facadelinjen mod Møllevej skal fastholdes. Opholds- og friarealer skal mindst være 125 m ² per bolig. Der skal etableres fællesfaciliteter som eks. fælleshus for boligområdets beboere.

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

08.03.C1.860 - Blandet bolig- og erhvervsområde Vibevej/Møllevej



Bestemmelser

Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Vibevej/Møllevej
Plannr	08.03.C1.860
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Plandistrikt	Ollerup-V. Skerninge
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Specifik anvendelse	Publikumsorienterede serviceerhverv Kulturelle institutioner Kontor- og serviceerhverv Boligområde
Særlige bestemmelser	Facadelinjen mod Møllevej skal fastholdes. Det maks. areal for butikker: 600m². Dagligvarer, maks. areal pr. butik: 200m². Udvalgsvarer, maks. areal pr. butik: 200m².

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

Placeholder

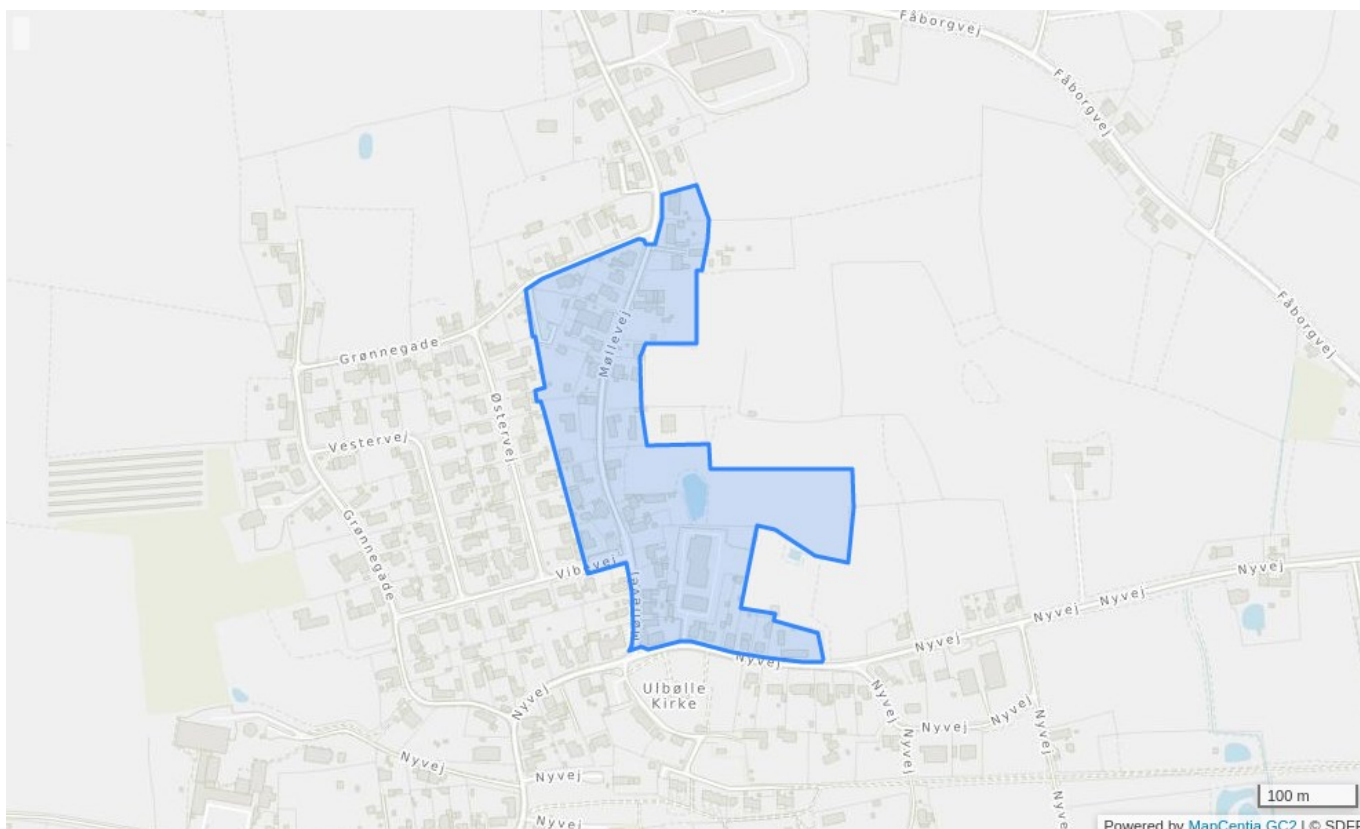
Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

Høringssvar

08.03.C1.860 - Blandet bolig- og erhvervsområde Nyvej

08.03.C1.860



Bestemmelser

Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Nyvej
Plannr	08.03.C1.860
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Plandistrikt	Ollerup-V. Skerninge
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Specifik anvendelse	Publikumsorienterede serviceerhverv Butikker Kontor- og serviceerhverv Boligområde
Særlige bestemmelser	Facadelinjen mod Møllevej skal fastholdes. Det maks. areal for butikker: 600m². Dagligvarer, maks. areal pr. butik: 200m². Udvalgsvarer, maks. areal pr. butik: 200m².

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

