



Svendborg
Kommune

Lokalplan 684

Boligområde i Vejstrup



Forslagsdato: 19. marts 2024

Høringsperiode start: 03. april 2024

Høringsperioden slut: 29. maj 2024

Vedtagelsesdato: 27. august 2024



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Om lokalplanen	4
Lokalplanens formål og indhold	7
Forhold til anden lovgivning og planlægning	16
Bestemmelser	28
Miljøvurdering	42
Planens status	44
Hvad er en lokalplan?	45

Redegørelse

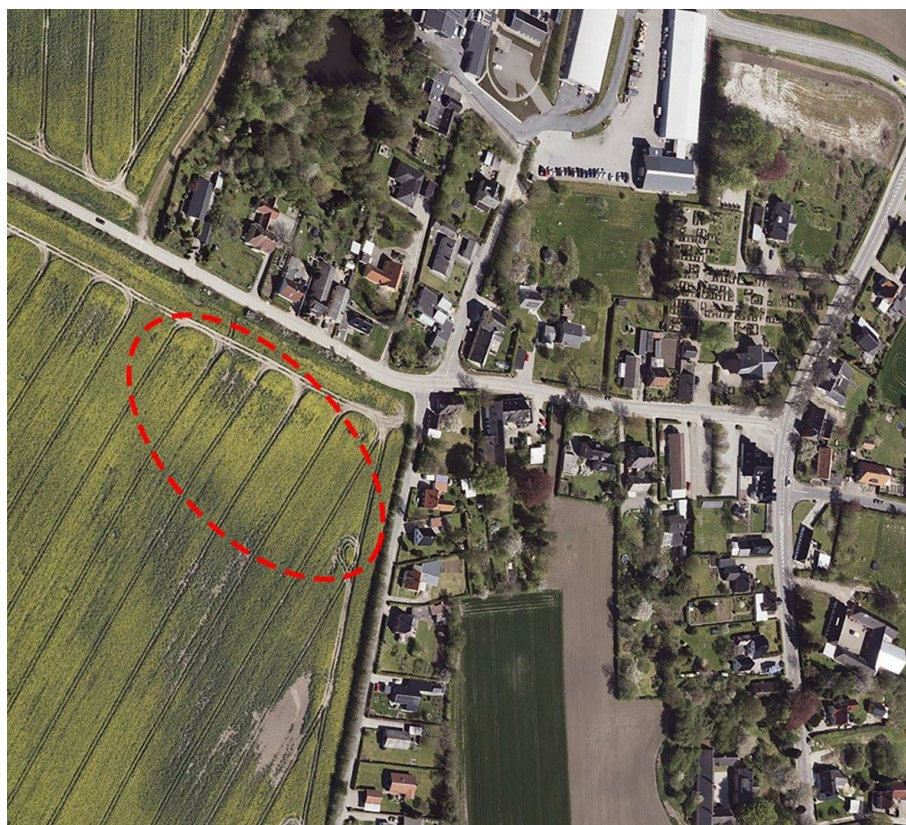
Om lokalplanen

Lokalplanens baggrund

Lokalplan 684 er udarbejdet med henblik på at muliggøre udvikling af et fællesskabsorienteret boligområde med tæt-lav boligbebyggelse i et område mellem Brudagervej og Egemosevej i det vestlige Vejstrup.

Lokalplanen er igangsat efter initiativ fra Svendborg Andels-Boligforening (SAB) i samarbejde med foreningen Bofællesskabet i Vejstrup. Svendborg Andels-Boligforening har forestået udvikling af det projektmateriale, lokalplanen tager afsæt i.

Etableringen af det nye boligområde er i tråd med Svendborg Kommunes ønsker om øget bosætning i lokalområderne og planlægningen understøtter kommunens bosætningsstrategi, hvor der arbejdes med at sikre almene boliger, særligt i form af nye boligtyper og boformer, i udvalgte landsbyer.



Lokalplanområdets beliggenhed vist på luftfoto

Lokalplanens område

Vejstrup er en ældre landsby beliggende mellem Oure og Skårup i den nordøstlige del af Svendborg Kommune. Landsbyen blev oprindeligt anlagt

omkring Vejstrup kirke i 1300-tallet.

Kun i beskedent omfang er der de seneste 10 år blevet opført nye boliger i Vejstrup, der i dag har ca. 220 husstande med knap 400 indbyggere. Landsbyen har kun få gårde tilbage men rummer forsamlingshus, børnehave, læge, mekaniker, taxakørsel og i byens nordlige del en større industrivirksomhed.

Vejstrup er særligt knyttet til Skårup mod syd, hvor der er folkeskole og indkøbsmuligheder.

Lokalplanområdet er beliggende ved Vejstrups afgrænsning mod vest. Området afgrænses mod nord af Brudagervej, mod øst af Egemosevej og mod syd og vest af landbrugsarealer.

Nord og øst for lokalplanområdet findes eksisterende beboelse i form af ældre, fritliggende villaer i op til halvanden etage. Vejstrup kirke og kirkegården ligger omtrent 200 m vest for lokalplanområdet og er synligt fra områdets nordøstlige hjørne.

Området ligger således i direkte tilknytning til den eksisterende landsbystruktur, hvilket medvirker til en udvikling af Vejstrup efter princippet "indefra og ud", sådan at byen vokser sammenhængende ud i landskabet.

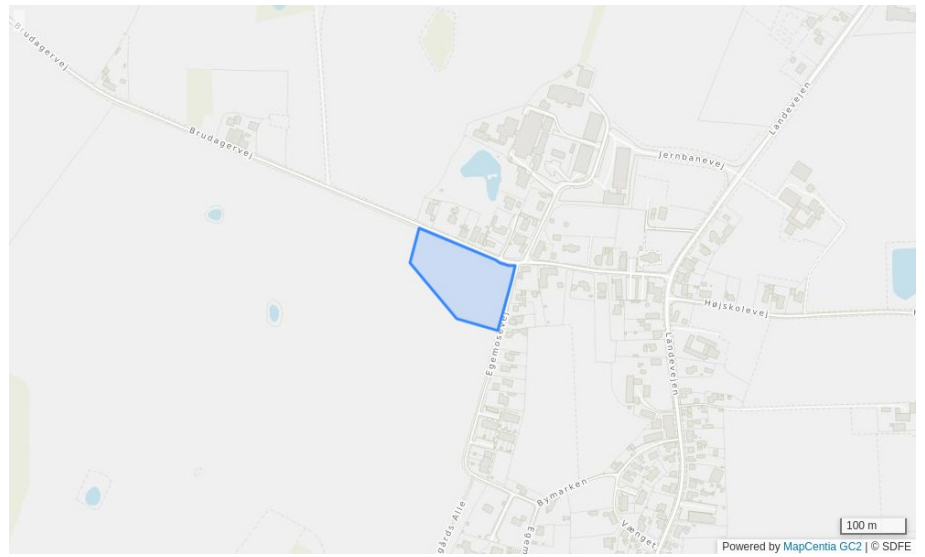
Lokalplanområdet udgør matrikel nr. 2c og den nordlige del af matrikel nr. 2d af Vejstrup By, Vejstrup og har et samlet areal på ca. 13.500 m². Ved lokalplanens udarbejdelse er området opdyrket landbrugsjord beliggende i landzone.

Terrænet i og omkring lokalplanområdet falder fra nord mod syd. Inden for lokalplanområdet udgør terrænfaldet ca. 5 m.

Området afgrænses mod Brudagervej og Egemosevej af en eksisterende hegnsbeplantning af forskellige arter af træer og buske. Beplantningen er brudt flere steder, og har en højde på op til 6 m og en bredde på ca. 3 m.



Fotos fra området



Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplan 684 er at muliggøre udvikling af et nyt fællesskabsorienteret boligområde i form af tæt-lav boligbebyggelse med almene boliger.

Lokalplan 684 skal give mulighed for opførelse af maksimalt 24 mindre boligenheder samt fælleshus og diverse fællesfaciliteter.

Vejstrup er domineret af traditionel boligbebyggelse bestående af fritliggende villaer. Målsætningen med lokalplanen er at skabe grundlag for et mere varieret boligudbud - nye boligtyper, der dels kan tiltrække nye beboere til området og dels kan give eksisterende beboere i nærområdet mulighed for at blive boende i landsbyen i en mindre, bolig. Dette er samtidig med til at sikre en positiv flyttekæde, sådan at det er muligt at flytte til en mindre bolig lokalt, samtidig med at der frigives større fritliggende énfamiliehuse til nye tilflyttere.

Lokalplanen indeholder bl.a. bestemmelser om:

- Placering, omfang og udformning af ny bebyggelse
- Vejadgang, parkering og stiforbindelser
- Eksisterende og ny beplantning
- Fælleshus og fælles opholdsarealer

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelse om, at boliger ikke må udstykkes. Dette med henblik på at sikre et sammenhængende område med fokus på fællesskab fremfor et opdelt område med fokus på det individuelle ejerskab.

Ved lokalplanens endelig vedtagelse overføres området fra landzone til byzone.

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligområde i form af fællesskabsorienteret tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

Boligbebyggelse skal opføres som maksimalt 24 boligenheder i form af række-, kæde, klynge eller dobbelthuse.

Herudover må der inden for området etableres diverse fællesfaciliteter som fælleshus, parkering, opholdsarealer, anlæg til regnvandshåndtering mv.

Overordnet disponering af området

Området er disponeret ud fra følgende principper:

- Åbenhed i bebyggelsen og sammenhæng med lokalområdet
- Maksimalt 24 boliger
- Bebyggelse i maks. én etage
- Bevaring af hegnsbeplantning langs veje

Lokalplanområdets disponering tager afsæt i en vision om et grønt, fælleskabsorienteret boligområde med tæt-lave boliger beliggende som mindre bebyggelser omkring fælles gårdrum og fælleshus.

Bebyggelsens opdeling i mindre forskudte boligklynger medvirker til, at området får en åben karakter, der minder om den omgivende bebyggelse af fritliggende enfamiliehuse. Samtidig giver den opdeltede bebyggelse mulighed for både bevægelse og udsyn på kryds og tværs af bebyggelsen.

Boliger og fælleshus skal udformes med saddeltag og et materialevalg, som refererer til kendte byggetraditioner på landet og skaber et overordnet slægtskab til den omkringliggende bebyggelse i Vejstrup.

Langs Brudagervej og Egemosevej skal der fortsat være hegnsbeplantning, og den eksisterende beplantning må suppleres med ny beplantning. Beplantningen må klippes/stynes, så den har en højde på 4 m.

Området skal vejbetjenes fra Brudagervej, hvorfra der er adgang til fælles parkeringsområde. Fra parkeringsområdet er der via stiforbindelser adgang til de enkelte boliger og til fælleshuset.

De interne stiforbindelser binder boligerne sammen og forbinder området med det omkringliggende Vejstrup i det nordøstlige hjørne ved krydset Brudagervej og Egemosevej. Her skal etableres en åben ankomst til området, der inviterer det omkringliggende Vejstrup ind i bebyggelsen.

Arealerne syd for boligerne skal indrettes til fælles brug for områdets beboere med mulighed for etablering af eksempelvis boldbane/legeplads, bålplads, shelters, frugtlund, køkkenhave mv.



Illustrationsplan der viser et eksempel på, hvordan området kan komme til at se ud ved en realisering af lokalplanen - findes også som kortbilag 3

Boligbebyggelse og fælleshus

Lokalplanen udlægger 6 byggefelter til placering af nye tæt-lave boliger og ét

byggefelt til etablering af fælleshus. Byggefelterne fremgår af kortbilag 2 som byggefelterne B1-B7. Byggefelter er placeret med afstand på min. 7 m mod henholdsvis Brudagervej og Egemosevej, hvilket skal medvirke til at sikre behørig afstand til bebyggelsen på modsatte side af vejene uden at miste sammenhængen med de eksisterende boliger i det omkringliggende område.

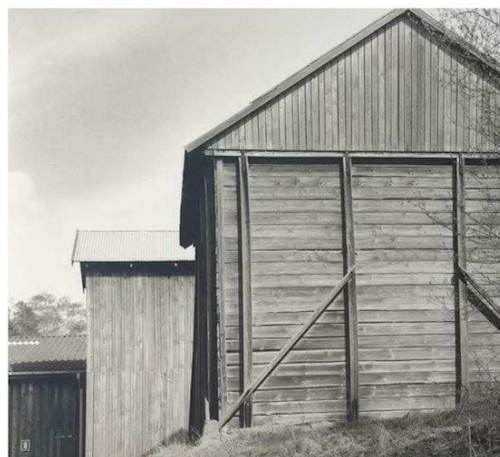
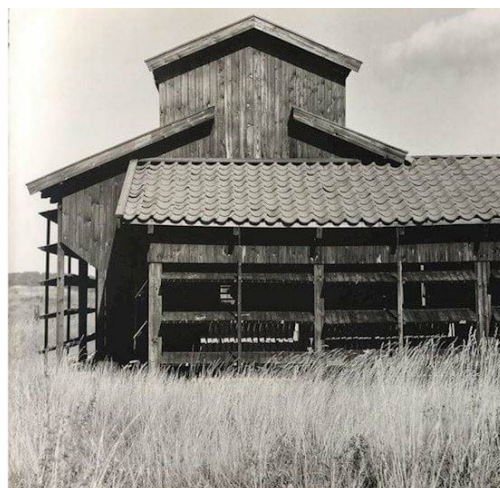
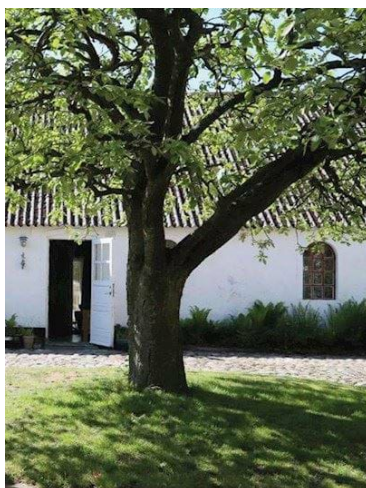
Der må inden for byggefelterne B1-B6 opføres i alt 24 boligenheder. Ved mere end tre sammenhængende boligenheder skal der ske en forskydning af bebyggelsen – i princippet som vist på illustrationsplanen vist på kortbilag 3.

Den enkelte bolig må gives en størrelse på maks 115 m² inkl. andel i fælleshus, og boligbebyggelsen må samlet udgøre maks. 1990 m² ekskl. fælleshus.

Ny boligbebyggelse må opføres i maksimalt én etage med mulighed for indretning af hems.

Med inspiration fra Vejstrupgård og traditionel byggeskik på landet skal facadematerialet være enten træ eller røde mursten som blankt murværk, mens tage skal opføres som symmetriske saddeltage. Tagmaterialet skal være pandeplader i stål, som skal fremstå med stålets naturlige farve og materialitet. Alternativt må tage udføres med tagpap eller som grønne tage med beplantning.





Referencefotos til illustration af inspirationen for bebyggelsens udformning og materialevalg

For tæt-lave boliger må taghældningen være mellem 25-30 grader og bygningshøjden maks. 6 m. Tage må ikke udføres med kviste.

Lokalplanen udlægger ét byggefelt til etablering af fælleshus, vist på kortbilag 2 som byggefelt B7.

Fælleshuset må opføres i maks. én etage og gives en størrelse på mellem 150-350 m². Fælleshuset skal opføres med saddeltag med en taghældning på mellem 40-45 grader for at give mulighed for en større rummelighed og loftshøjde.

Fælleshuset skal opføres i samme materialer som boligbebyggelsen og bygningshøjden må være maks. 8 m.

Sekundær bebyggelse

Til den enkelte bolig

Der må til hver enkelt bolig etableres sekundær bebyggelse i form af én mindre overdækning af boligens indgang samt en overdækket terrasse.

Overdækninger til den enkelte bolig skal placeres i direkte tilknytning til boligen i eksempelvis som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

Overdækning af indgang må udgøre maks. 3 m² og overdækket terrasse maks. 6 m². Overdækninger må opføres med en højde på maks. 3 m.

Til fælles brug

Der må inden for byggefelt B7 opføres sekundær bebyggelse i form af overdækninger/skure, væksthus mm. til fælles brug. Sekundær bebyggelse inden for byggefelt B7 må samlet udgøre maks. 100 m².

Der må på rækkehusenes gavle desuden opføres overdækninger til fælles cykelparkering, men der må i området ikke etableres garager og carporte til biler.

Inden for området udlagt til grønt område på kortbilag 2 må der etableres skure til opbevaring af materiel mv. til drift og servicering af fællesarealer, overdækninger, drivhuse og lignende. Sekundær bebyggelse inden for grønt område må samlet udgøre maks. 120 m².

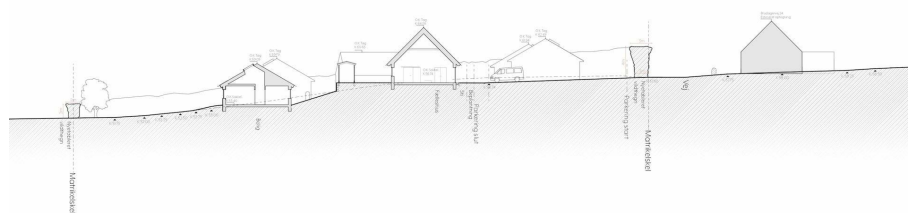
Sekundær bebyggelse med undtagelse af drivhuse skal opføres med træbeklædning på facade og tagbeklædning med pandeplader eller tagpap og en maks. taghældning på maks. 15 grader.

Sekundær bebyggelse til fælles brug må gives en højde på maks. 4 m.

Terræn

Idet lokalplanområdet indeholder et terrænfald på omtrent 5 meter fra omkring kote 57,5 i nord til omkring kote 52,5 i syd spiller terræntilpasning en væsentlig rolle i hvordan det fremtidige boligområde vil opleves.

Boligbebyggelsen placeres så der er sammenhæng til nabobebyggelse, og det skrånende terræn udnyttes til at skabe kig udover området mod syd – eksempelvis som vist på nedenstående landskabssnit.



Landskabssnit – eksempel på nedtrapping af bebyggelsen med landskabet

Lokalplanen indeholder bestemmelser om gulvkoter for rækkehuse og fælleshuse fordelt på de 7 byggefelter med henblik på tilpasning til områdets terræn, således at boligbebyggelsen trapper ned i landskabet.

Terrænet må reguleres i nødvendigt omfang med henblik på at overholde tilgængelighedskrav. Der må ikke etableres støttemure med en højde på over 1 m. Ved behov for større terrænmure skal disse aftrappes eller terrasseret for at sikre en landskabelig tilpasning.

Opholdsarealer

Der skal inden for området etableres udendørs opholdsarealer til de kommende beboere. Opholdsarealerne skal dels bestå af mindre private opholdsarealer i tilknytning til den enkelte bolig og dels af fælles opholdsarealer til brug for den samlede bebyggelses beboere. Den fællesskabsorienterede bebyggelse er udformet med henblik på en mindre andel af private opholdsarealer til fordel for et større omfang af fællesarealer.

Private opholdsarealer

I tilknytning til den enkelte bolig skal der på indgangssiden mod gårdrummet etableres privat opholdsareal i form af en indgangszone med en dybde på min. 2 m. Denne zone skal fremstå åben og kan eksempelvis anlægges som terrasse med flisebelægning og indrettes med plantekasser som vist på nedenstående visualisering.

På ydersiden af boligerne skal der etableres privat opholdsareal med en størrelse på 20-30 m² pr. bolig. Dette areal er oplagt som have/terrasse af mere privat karakter og må afskærmes med beplantning.



Visualisering gårdrum - Eksempel på indretning af fælles gårdrum samt private opholdsarealer nærmest boligindgange.

Fælles opholdsarealer

Lokalplanen stiller krav om etablering af fælles opholdsarealer svarende til min. 220 m² pr. bolig.

Områdets fælles opholdsarealer skal etableres i de 2 gårdrum på hver sin side af fælleshuset og på de grønne områder omkring bebyggelsen vist på kortbilag 2.

For de 2 gårdrum gælder, at den centrale beliggenhed mellem boliger og fælleshus gør dem oplagte til mødested for områdets beboere med mulighed for etablering af små steder med borde og bænke mindre legeområder mv. Gårdrummene skal have en åben karakter og der må i gårdrummene ikke etableres bebyggelse. Beplantning af træer og buske skal være enkeltstående eller i mindre grupper. Gårdrummene vist på kortbilag 2 har et samlet areal på ca. 1750 m².

De grønne arealer omkring bebyggelsen har et samlet areal på ca. 5.000 m².

Det grønne område er bilfrit dog tillades begrænset kørsel af servicekøretøjer til brug for drift og vedligehold af arealerne.

Der må inden for det grønne område etableres diverse faciliteter til fælles rekreativt brug eks. boldbane, drivhus, overdækninger, bålplads, legeplads, fælles nyttehave mv.

Der må inden for området desuden etableres stiforbindelser og anlæg til regnvandshåndtering.

Regnvandsbassin skal etableres i den sydlige del af området og skal udformes som et vådt bassin med flade brinker, så det får en rekreativ karakter. Herved kan 50% af regnvandsbassinets areal indgå som del i opholdsarealerne, jf. retningslinjerne for regnvandshåndtering i Kommuneplan 2024.

Det grønne område skal fremstå sammenhængende og må ikke opdeles med hegn eller lignende, der forhindrer at man kan færdes på kryds og på tværs. Der må etableres hegn omkring mindre områder eksempelvis nyttehave.

Bepantning

Lokalplanen stiller krav om at minimum 50% af arealerne anvist til gårdrum skal fremstå ubefæstet med beplantning.

For området anvist til grønt område skal 80% af arealerne fremstå tilplantet med græsser, træer og buske. Regnvandsbassin indgår ikke i opfyldelse af krav om beplantede arealer.

Bepantningens karakter skal være varieret, så der både er åbne arealer med klippede græsflader velegnede til eksempelvis leg og boldspil, mens andre områder har mere tæt beplantning med naturpræg. Der kan inden for grønt område ligeledes etableres fælles nytte- og/eller prydhaver.

Langs Brudagervej og Egemosevej reserveres areal i 3 m bredde som vist på kortbilag 2 til hegnsbeplantning. Den eksisterende beplantning må suppleres med ny beplantning, hvor det er nødvendigt til udfyldning af brud mv.

Bepantningen må beskæres i forbindelse med almindelig drift og vedligehold med henblik på at opretholde en højde på min. 4 m samt til overholdelse af at nødvendig trafikal oversigt ved vej- og stiadgange.

Lokalplanen stiller krav om etablering af afgrænsende beplantning/hegn mod landbrugsarealerne syd og vest for området. Beplantningen skal gives en bredde på minimum 1 m. Afgrænsningen kan alternativt udføres som hegn med naturpræg – eks. stendige, kvashegn, flethegegn eller lign.

Herudover stiller lokalplanen krav om begrønning af parkeringsarealer svarende til minimum ét træ pr. 5 parkeringspladser. Træer kan placeres i rækker eller i mindre grupper.

Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet vil få vejadgang fra Brudagervej.

Fra vejadgangen er der direkte adgang til fælles parkering, hvorfor der ikke vil være yderligere køreveje inden for området.

Der vil fra Egemosevej herudover være mulighed for en sekundær vejadgang for køretøjer til drift og vedligehold af fællesarealer, herunder regnvandsbassin. Denne adgang kan evt. etableres med aflåselig bom.

Der skal inden for arealet til fælles parkering etableres bilparkering i overensstemmelse med kommunens gældende parkeringsnorm, og området skal indrettes med vendemulighed for flyttebiler og renovation mv. Der må etableres carporte på den del af parkeringsarealet som er beliggende nærmest Brudagervej.

Der skal etableres cykelparkering i henhold til kommunens gældende parkeringsnorm. Der må etableres overdækninger til fælles cykelparkering inden for byggefelt B7 eller ved fritstående gavle på rækkehusbebyggelsen.

Fra fælles parkering skal der etableres sammenhængende stiforbindelser til betjening af boliger, fælleshus og fællesarealer. Stiforbindelsen skal ligeledes lede til en stiadgang til området fra krydset Brudagervej/Egemosevej, hvorfra der er forbindelse til det øvrige Vejstrup.

Ved hjørnet Brudagervej/Egemosevej skal stien gives en bredde på 3,0 m for at skabe en tydelig ankomst til området for bløde trafikanter og for at invitere det omkringliggende område ind i bebyggelsen, eksempelvis som vist på nedenstående visualisering.

Veje, stier og parkeringsarealer skal anlægges med jævn og kørefast belægning af grus og/eller fliser og/eller armeret græs.



Visualisering, der viser eksempel på hvordan området kan se ud fra hjørnet Brudagervej/Egemosevej

Affaldshåndtering

Der skal etableres affaldsstation som fælles løsning inden for vej og parkeringsarealet som vist på kortbilag 2. Affaldsstation må etableres som

nedgravet løsning eller løsning på terræn. Affaldsstation på terræn skal afskærms og overdækkes.

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

Kommuneplanen beskriver, at byudviklingen skal være med til at understøtte Svendborg Kommune som attraktiv bosætnings- og erhvervskommune. I forlængelse heraf fastsættes en række retningslinjer for byudviklingen, herunder blandt andet:

- At byudvikling skal ske i overensstemmelse med det aktuelle boligbehov, efterspørgsel og potentiale
- At byudvikling skal sikre en blandet boligsammensætning
- At udlæg til byformål skal ske i direkte tilknytning til eksisterende byområder efter princippet "indefra og ud" og skal sikre en klar grænse mellem by og land
- At byudvikling skal ske under hensyntagen til øvrige arealinteresser

Nærværende planområde er beliggende uden for den rammebelagte del af kommunen, hvorfor det er nødvendigt at udlægge et nyt rammeområde med et kommuneplantillæg, der følger lokalplanen.

Udlægget af et nyt rammeområde, der kan anvendes til fællesskabsorienteret boligbebyggelse, er med til at sikre et varieret udbud i overensstemmelse med efterspørgslen, og er samtidig med til at sikre en blandet boligsammensætning.

Området udlægges efter princippet "indefra og ud", der sikrer en klar grænse mellem by og land, og foretages under hensyntagen til øvrige arealinteresser, da arealet kun har begrænsede bindinger i sammenligning med øvrige mulige arealer.

Erhverv og Turisme

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder

Kulturarv

Kirkebeskyttelsesområder

Lokalområdet ligger inden for en kirkebyggelinje omkring Vejstrup Valgmenighedskirke.

Lokalplanens nye bebyggelse må maksimalt have en højde på 7-8 meter. Derudover falder lokalplanens terræn mod syd og det vurderes derfor ikke, at bebyggelsen har en væsentlig visuel påvirkning i forhold til kirken.

Kulturmiljø

Området omfatter ikke kulturmiljø, bevaringsværdige bygninger eller kendte fortidsminder.

Natur

Grønt Danmarkskort

Lokalplanområdet er ikke omfattet af grønt Danmarkskort.

Landskabsområder

Lokalplanområdet er en del af det landskabsområde 17, der er benævnt 'Oure Moræneflade', der er et middelskala åbent jordbrugslandskab med punktvis frugtplantager. Delområdet 17.M4, der omfatter lokalplanområdet beskrives som i karakteristisk, middel tilstand. De lange kig over landskabet og til kysten skal friholdes for markant påvirkning fra nye anlæg, nyt byggeri og ændret arealanvendelse, som vil bryde de lange kig, eksempelvis ved at holde nyt byggeri og nye anlæg lave, som de eksisterende karaktergivende elementer.

Særligt landskabet vest for Vejstrup beskrives som et område, der har en vis kapacitet i forhold til nye anlæg. Det vurderes således, at lokalplanen kan realiseres uden at påvirke landskabskarakteren væsentligt.

Kyst

Planområdet er ikke beliggende indenfor kystnærhedszonen.

Jordbrug

Lokalplanområdet er udpeget som værdifuldt landbrugsområde. Det er vurderet, at lokalplanområdets størrelse ikke vil påvirke den større udpegning af landbrugsjord.

Geologi og grundvand

Hele lokalplanområdet er omfattet af område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det vurderes dog ikke, at anvendelsen til

boligformål med en lav bebyggelsesprocent vil have en væsentlig påvirkning på drikkevandsinteresserne.

Hele lokalplanområdet er omfattet af område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det vurderes dog ikke, at anvendelsen til boligformål med en lav bebyggelsesprocent vil have en væsentlig påvirkning på drikkevandsinteresserne. Der er redegjort detaljeret for grundvandsinteresserne i Kommuneplantillægget 2021.10 - Nyt boligområde i Vejstrup.

Klimatilpasning

Lokalplanen indeholder bestemmelser om regnvandshåndtering.

Herunder kan nævnes bl.a.:

- Tilbageholdelse af regnvand i bassin og evt. vandrender og regnbede
- Omfangsrige fællesarealer med beplantning, der bidrager til at tilbageholde regnvand.
- Mulighed for at anvende sedum som tagmateriale. Sedum bidrager til at tilbageholde regnvand.

Kommuneplan 2021-2033 - Rammer

Kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er beliggende uden for kommuneplanens rammer.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med den eksisterende kommuneplan, derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplan 2021-2033, der følger lokalplanen.

Kommuneplantillægget har til formål at sikre, at der udlægges en ny ramme for lokalplanlægning, så det nye boligområde kan realiseres.

Kommuneplantillæg 2021.10 offentliggøres samtidigt med offentliggørelse af forslag til lokalplan 684.

Det nye rammeområde 11.03.B.061, Boligområde ved Brudagervej og Egemosevej i Vejstrup fastlægger følgende:

- Områdets anvendelse til boligområde i form af tæt-lav boligbebyggelse
- En maksimal bebyggelsesprocent på 22% beregnet ud fra området under ét
- Et maksimal antal etager på 1
- En maksimal bygningshøjde på 7 meter
- Særlige bestemmelser: Andel i fælles opholdsarealer skal mindst være

220 m² per bolig. Der skal etableres fællesfaciliteter som eks. fælleshus for boligområdets beboere. Fælleshus må gives en højde på maks. 8,0 m.

Lokalplaner og servitutter

Gældende lokalplaner

Indenfor området er der ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

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.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Ved planlægningens udarbejdelse indgår planområdet (matr.nr. 2c og del af matr.nr. 2d Vejstrupgård, Vejstrup) som del af en større ejendom hvor matr.nr. 1a vejstrupgård, Vejstrup er noteret som hovedmatriklen.

På denne ejendom er registreret flere servitutter, som dog ikke vedrører planområdet.

Aflysning af servitutter

Ingen servitutter aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan.

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 skal understøtte det gode byliv og det lokale særpræg ved bl.a. at:

- Skabe en fællesskabsorienteret boligbebyggelse, der medvirker til et

- varieret boligudbud i landsbyen.
- Skabe bebyggelse som i skala og udformning er tilpasset den omgivende byskala
 - Skabe faciliteter, mødesteder og grønne områder som opfordrer til fællesskab og lokalt engagement i byen.

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

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

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 116, Centrale Storebælt og Vresen, der ligger ca. 6,5 km nordøst for lokalplanområdet. Området består af et habitatområde, blandt andet for marsvin, og flere fuglebeskyttelsesområder.

Nærmeste Natura 2000 område på land er Klintholm (SAC102), der er beliggende over 9 km fra lokalplanområdet.

Det vurderes ikke, at en realisering af lokalplanens muligheder vil påvirke Natura 2000-området væsentligt.

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. På grund af arealets hidtidige anvendelse som opdyrket landbrugsjord er det Svendborg Kommunes vurdering, at området ikke er levested for bilag IV-arter.

Naturbeskyttelsesloven

Fredede- og naturbeskyttede områder

Der er ingen fredede eller §3-beskyttede naturområder inden for lokalplanområdet.

Nærmeste § 3 område ligger omtrent 80 m mod nord bag eksisterende bebyggelse.

Kirkebeskyttelseslinjer

Lokalområdet ligger inden for en kirkebyggelinje omkring Vejstrup Valgmenighedskirke. Lokalplanens nye bebyggelse må maksimalt have en højde på 7-8 meter. Derudover falder lokalplanens terræn mod syd og det vurderes derfor ikke, at bebyggelsen har en væsentlig visuel påvirkning i forhold til kirken.

Jordforureningsloven

Brudagervej er udpeget som et areal, der er jordforurenede på vidensniveau 2, hvilket betyder, at der er konstateret forurening på arealerne.

Der gives i lokalplanen mulighed for at etablere vejadgang fra Brudagervej, men det vurderes, at en realisering af lokalplanen ikke vil have nogen væsentlig betydning i forhold til forureningen.

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 forurenede eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Lov om forurenede 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 i område med særlig drikkevandsinteresse, OSD. OSD udpeges af staten, hvor grundvandet har regional betydning for den nuværende og fremtidige vandforsyning.

Området ligger uden for indvindingsopland til den nuværende om nærmeste fremtidige almen vandforsyning. Generelt vurderes planlægning for boligområde ikke at have negativ påvirkning for drikkevandsinteresserne.

Der er redegjort detaljeret for grundvandsinteresserne i Kommuneplantillægget 2021.10 - Nyt boligområde i Vejstrup.

Landbrugspligt

Planområdet er ved planens udarbejdelse landbrugsjord. Landbrugspligten ophæves ved erklæring fra landinspektør.

Kulturarv

Museumsloven

Arkæologisk forundersøgelse

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.

Generelt

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder eller affaldsgruber, så skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og museet skal underrettes (Museumslovens § 27), Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til, om jordarbejdet kan fortsætte, eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

Støj

Det vurderes, at gældende støjkrav for støjfølsom anvendelse vil kunne overholdes.

Der er ikke kortlagt påvirkninger af støj eller vibrationer i lokalplanområdet eller fra områdets omgivende vej-, by- eller landområder.

Omkringliggende husdyrbrug er blevet undersøgt af kommunen mht. lokalplanlægning og planlovens § 15a. Det vurderes af kommunen, at støj fra bedrifterne ikke vil være et problem i det planlagte område.

Lokalplanområdet vil fremadrettet være et boligområde uden mulighed for gennemkørende trafik, hvorfor områdets anvendelse ikke ventes at give anledning til støjgener for naboer.

I anlægsfasen vil der forventeligt kunne opleves en midlertidig støjpåvirkning, som dog ikke vurderes at udgøre en væsentlig støjpåvirkning.

Luftforurening

Omkringliggende husdyrbrug er blevet undersøgt af kommunen mht. lokalplanlægning og planlovens § 15b. Det vurderes af kommunen at lugt, støv eller anden luftforurening fra bedrifterne ikke vil være et problem i det planlagte område.

Infrastruktur

Vej, sti og parkering

Lokalområdet skal vejbetjenes ved tilslutning til Brudagervej som er en offentlig vej.

Lokalplanen fastsætter at parkeringen udlægges som fælles parkering, der sikrer, at selve området holdes bilfrit og at trafikbevægelse ud af området foregår ét sted. Fælles parkering skal indrettes med vendemulighed for flyttebil og renovation mv.

Der må fra Egemosevej etableres en servicevej, som alene må anvendes i forbindelse med drift og vedligehold af fællesarealer, herunder anlæg til regnvandshåndtering.

Parkering etableres i overensstemmelse med kommunens parkeringsnorm.

Lokalplanen indeholder krav om etablering af en stiadgang til området fra fortov ved hjørnet Brudagervej og Egemosevej. På denne mådes kobles gående trafik op på den øvrige bystruktur.

Kollektiv trafik

Der er busruteforbindelse på Landevejen.

Skole og institutioner

Lokalplanområdet ligger inden for Skårup Skoles skoledistrikt.

Forsyning

Vandforsyning og renovation

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor vandforsyning varetages af Oure Vandværk, Landevejen 139, 5883 Oure.

Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsynings- og affaldsplan, regulativer og vedtægter. Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsynings- og affaldsplan, regulativer og vedtægter. Derudover henvises der til vandogaffald.dk for vejledning om adgangsforhold for renovationsbiler, placering af beholdere mm.

Elforsyning

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

Varmeforsyning

Uden for kollektive forsyningsområder

Lokalplanområdet ligger udenfor kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan.

Det forventes at varmforsyningen baseres på vedvarende energi, som bl.a. varmepumper eller jordvarme. Der kan med fordel etableres en fælles varmeløsning for lokalplanområdet.

Regn- og Spildevand

Spildevandsplan

Planområdet er beliggende udenfor eksisterende kloakopland, men planlægges til separatkloakering via et fremtidigt tillæg til spildevandsplanen.

Regnvandshåndtering

I lokalplanområdet skal regnvand håndteres ved forsinkelse, inden det ledes til forsynings regnvandssystem. Grundet begrænset kapacitet i regnvandskloakken, må der højst ledes 2 l/s fra lokalplanområdet til regnvandskloakken.

I forbindelse med lokalplanens realisering, skal der etableres forsinkelse, f.eks. ved regnvandsbassin samt evt. vandrender, regnbede og lignende til tilbageholdelse af regnvandet.

Evt. regnvandsbassin skal etableres i lokalplanens sydlige del vist på kortbilag 2 med principiel placering, størrelse og udformning. Regnvandsbassin skal anlægges med flade brinker mod nord med henblik på en rekreativ karakter.

Bassin vist på kortbilag 3 er dimensioneret på baggrund af en vandhåndteringsplan udarbejdet i forbindelse med planlægningen.

Bassinets endelige udformning og volumen fastlægges i forbindelse med tilslutning og udledningstilladelse.

Ekspropriation

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almentilrettet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser, jf. planlovens § 47 stk. 1. Kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation efter planlovens § 47 stk. 1 bortfalder, hvis beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter lokalplanen er offentliggjort.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser.

Heraf fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder dog et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, som for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer.
- Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Man kan få yderligere information om ekspropriation efter planloven på Erhvervsstyrelsens hjemmeside: www.erst.dk.

Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

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

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 fastlægge områdets anvendelse til fællesskabsorienteret boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med fællesfaciliteter, herunder fælleshus.
- At fastlægge højder for ny bebyggelse, så bebyggelsen tilpasses landsbyens skala
- At fastlægge ny bebyggelses placering som mindre opdelte enheder i samspil med den eksisterende bebyggelsesstruktur i lokalområdet.
- At fastlægge principper for bebyggelsens udformning herunder saddeltag og tegl eller træ på facader, så ny bebyggelse har reference til traditionel byggeskik på landet.
- At sikre areal til fælles fri- og opholdsarealer i form af gårdrum og et større sammenhængende grønt område, så området får en grøn karakter.
- At fastlægge placering af vejadgang samt fælles parkeringsløsning, så biltrafik inden for området minimeres.
- At sikre etablering af en stiforbindelse, der binder området sammen med det øvrige Vejstrup.
- At sikre levende hegn langs Brudagervej og Egemosevej.
- At fastlægge principper for håndtering af regnvand.

§2 - Område og status

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkort kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 2c samt del af matr.nr. 2d, Vejstrupgård, Vejstrup, samt alle parceller der udstykkes herfra.

2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, overføres lokalplanområdet til byzone.

§3 - Anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til boligformål i form af maksimalt 24 boligenheder som tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse. Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres som række-, kæde, klynge og/eller dobbelthuse.

Der må inden for området desuden etableres diverse tilhørende fællesfaciliteter såsom fælleshus, parkering, opholdsarealer mv.

3.2

Areal angivet som vejareal på kortbilag 2 må alene anvendes som vejareal.

Note:

Vejarealet er beliggende på hjørnet Brudagervej/Egemosevej og har en størrelse på ca 18 m².

§4 - Udstykning

4.1

Der må ikke foretages udstykning af de enkelte boliger inden for lokalplanens område.

§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Brudagervej som vist på kortbilag 2.

5.2

Der må etableres en sekundær vejadgang fra Egemosevej som vist på kortbilag 2. Sekundær vejadgang må alene anvendes til kørsel i forbindelse med drift og vedligehold af grønne områder, regnvandsbassin mv. Der skal være vendemulighed for driftskøretøjer inden for området.

Note:

Sekundær vejadgang må etableres med aflåselig bom.

5.3

Der skal etableres en stiforbindelse med adgang fra hjørnet Brudagervej/Egemosevej som vist på kortbilag 2. Stiforbindelsen skal forbinde hver enkelt bolig, fælleshus og fællesparkering i princippet som vist på kortbilag 2.

På strækningen a-b skal stien anlægges med belægning i en bredde på minimum 3,0 m.

5.4

Område til vej og parkering vist på kortbilag 2 skal indrettes med vendemulighed for flyttebiler, renovation mv.

5.5

Der skal etableres bilparkering i overensstemmelse med kravene:

Række, kæde, klynge og dobbelthuse: 1,5 p-pladser pr. bolig

Parkering må kun etableres inden for område anvist til vej og parkering på kortbilag 2.

5.6

Der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med kravene:

2 stativer/pladser pr. 100 m² etageareal.

Cykelparkering skal etableres i fælles løsninger med placering enten ved fritstående gavle på rækkehuse eller inden for byggefelt B7.

Cykelparkering skal etableres med overdækning. Overdækninger må samlet udgøre maks. 150 m².

5.7

Veje og parkeringsarealer skal anlægges med jævn og kørefast belægning i form af grus og/eller fliser og/eller armeret græs.

Stier skal anlægges med fliser eller anden fast belægning.

Note

Sekundære stier kan anlægges med andre materialer – eks. som trædestier, eller med pigsten, flis og lign.

5.8

Arealer inden for område udlagt til vej og parkering på kortbilag 2, der ikke anvendes til parkering, veje eller sti skal indrettes med beplantning. Se også § 9.9.

§6 - Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Der må inden for lokalplanområdet etableres maksimalt 24 boligenheder. Hver boligenhed må gives en størrelse på maks. 115 m² inkl. andel i fælleshus.

Boligbebyggelse må kun opføres inden for byggefeltene B1-B6 vist på kortbilag 2 under overholdelse af afstande jf. § 6.2

Boligbebyggelse skal opføres med fordeling af boligenheder og maksimalt omfang som anvist herunder:

Byggefelt	Maks. antal boligenheder	Maks. samlet boligareal
B1	4	310 m ²
B2	2	180 m ²
B3	5	450 m ²
B4	6	460 m ²
B5	4	340 m ²
B6	3	250 m ²

Note:

Det samlede maksimale boligetageareal inkl. fælleshus jf. § 6.7 svarer til en bebyggelsesprocent på under 18% beregnet af lokalplanområdet under ét.

6.2

Bebyggelse skal placeres, så der sikres en afstand på min. 5 m mellem bebyggelse inden for det enkelte byggefelt til bebyggelse inden for tilstødende/nærtliggende byggefelt.

6.3

Boligbebyggelse skal opføres med maksimale gulvkoter som anvist på kortbilag 2 og i skema herunder, dog skal gulvkoten etableres minimum som kote 53.0 DVR 90.

Byggefelt	Maksimal gulvkote DDVR 90
B1	vest 57.10, øst 57.65
B2	55.40
B3	vest 54.60, øst 53.90
B4	vest 53.94, øst 53.55
B5	nord 54.42, syd 53.82
B6	56.27

Note:

Der er angivet 2 gulvkoter for de byggefelt hvor der grundet terræn skal ske en terrassering af bebyggelsen.

6.4

Boligbebyggelse må opføres i maks. én etage med en maks. højde på 6,0 m.

6.5

For byggefelt B1, B3, B4 og B5 skal bebyggelsen opføres med minimum ét facadespring eksempelvis som vist på illustrationsplanen kortbilag 3. Facadespring skal gives en dybde på minimum 2,0 m. Tagkonstruktion skal følge facadespring.

6.6

Der må ikke etableres altaner på eller i tagfladen.

6.7

Fælleshus til brug for den samlede boligbebyggelse skal opføres inden for byggefelt B7 vist på kortbilag 2 under overholdelse af afstande jf. § 6.2.

Fælleshus skal opføres som en opvarmet bygning med et etageareal på mindst 150 m² og maksimalt på 350 m².

Der må i tilknytning til fælleshus opføres orangeri med en størrelse på maks. 40 m².

6.8

Fælleshus skal opføres med en gulvkote på maks. 57.15 DVR90. Orangeri må opføres med samme eller lavere gulvkote.

6.9

Fælleshus må opføres i maks. 1 etage med en maksimal højde på 8,0 m. Orangeri må gives en højde på maks. 5,0 m.

6.10

Dele af byggefelterne, som ikke anvendes til bebyggelse, må indrettes som det tilgrænsende område jf. kortbilag 2 eller som opholdsarealer.

Sekundær bebyggelse

6.11

Der må i tilknytning til den enkelte boligenhed opføres maks. én overdækning af boligindgang med placering mod gårdrum og én overdækket terrasse boligens haveside i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

Overdækning af boligindgang skal etableres inden for byggefelterne B1-B6 vist på kortbilag 2.

Overdækning af boligindgang må gives en størrelse på maks. 3 m² pr. og overdækket terrasse maks. 6 m² og højden må ikke overstige 3 m.

6.12

Skure/overdækninger, drivhuse og lign. til fælles brug må kun opføres inden for byggefelt B7 og inden for området udlagt til grønt område vist på kortbilag 2.

Inden for byggefelt B7 må sekundær bebyggelse samlet udgøre maks. 100 m².

Inden for grønt område skal skure/overdækninger overholde en afstand fra vejskel på min. 7 m og må maks. udgøre 50 m² pr. enhed og samlet maks. 120 m².

Sekundær bebyggelse til fælles brug må gives en højde på maks. 4,0 m.

Note:

Overdækket cykelparkering reguleres under § 5.6 og indgår ikke i ovenstående.

6.13

Der må opføres carporte til personbiler på den del af arealet til vej og parkering vist på kortbilag 2 som er beliggende nærmest det levende hegn langs Brudagervej.

Carporte må gives en højde på maks. 3,5 m og skal opføres i træ jf. § 7.4, mens tage skal udføres jf. §§ 7.9 og 7.10.

§7 - Bebyggelsens udformning og fremtræden

7.1

Lokalplanområdets boligbebyggelse skal fremstå ensartet med hensyn til valg af bygningsmaterialer og farver.

7.2

Boliger skal udformes med indgange mod gårdrum vist på kortbilag 2.

Facader

7.3

Bygningsfacader for boligbebyggelse og fælleshus skal udføres med enten tegl eller træ. Orangeri må udføres i glas med sokkel.

Tegl skal være blankt murværk med blødstrøgne teglsten. Teglfacader må ikke pudses eller vandskures.

Træ skal fremstå som let beklædning i form af træprofilbrædder eller lister.

Træfacader må ikke fremstå som bjælkehus.

7.4

Facader på sekundære bygninger skal udføres med træ. Drivhuse må udføres i glas med sokkel.

7.5

Vinduer og døre skal udføres i træ eller aluminium.

7.6

Tagrender og tagnedløb skal udføres i metal.

7.7

Sokler skal fremstå pudset og må maks. have en højde på 0,4 m over det færdige terræn. Er sokler højere end 0,4 m, så skal det øvrige af soklen udføres med samme materiale som facaden.

7.8

Facader skal fremstå i en eller flere af nedenstående farver:

- Rødt tegl
- Træ, ubehandlet med sin naturlige materialitet og farve
- Træ, varmebehandlet og/eller brændt
- Sort og hvid og deres indbyrdes blanding (gråtoner)
- Farver i jordskalaen: 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 de ovenstående farvers indbyrdes blanding eller blanding med sort eller hvid.

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	

Tage

7.9

Tage skal udformes som symmetrisk saddeltag.

For boligenhederne skal taghældningen være 25-30°.

For fælleshuset skal taghældningen være mellem 40-45°.

For udhuse, overdækninger og carporte må taghældningen maksimum være 15°.

Tage må ikke udføres med nogen form for valm.

7.10

Tagbeklædningen skal udføres med pandeplader. Pandeplader skal fremstå i en gråtone/stålets naturlige farve. Alternativt må tage udføres med tagpap eller som grønne tage med beplantning af sedum eller lignende.

Drivhuse, overdækkede terrasser og lign. må have tag af glas.

7.11

Tage må ikke udformes med kviste.

7.12

Inden for hele lokalplanområdet må tage, med undtagelse af glas, ikke give anledning til væsentlige refleksions- og blændingsgener. Der må derfor ikke anvendes tagmaterialer med en glansværdi over 10.

7.13

Tage på boligbebyggelse og fælleshus må også udføres med solceller og solfangere.

Solceller og solfangere skal fremstå sorte eller i samme farve som den resterende del af tagfladen. Solceller og solfangere skal lægges parallelt med tagfladens hældning og må maks. være hævet 10 cm over tagfladen. Solenergi skal have en mat eller antirefleksbehandlet overflade og er undtaget krav om maksimal glansværdi jf. § 7.12.

§8 - Skiltning og belysning

8.1

Skilte må kun opsættes i form af:

- Navn og logo for den almene boligforening/områdets ejer og boligområdets navn
- Henvisningsskilte til/oversigtsskilte over boligområdet.
- Færdselstavler/skilte.

8.2

Belysning skal udføres som parklamper eller som pullerter. Udendørs belysning må suppleres med belysningsarmaturer på facaderne.

Lyskilder skal være nedadrettet og afskærmet således at der ikke lyses over armaturets placering.

Lyspunkthøjden for parklamper må ikke overstige 3,5 m mål fra terræn.

8.3

Inden for grønt område vist på kortbilag 2 må belysning kun etableres som pullertbelysning med en maks. højde på 1,2 m.

8.4

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

§9 - Ubebyggede arealer

9.1

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

Opholdsarealer og beplantning

9.2

Der skal etableres fælles opholdsarealer svarende til mindst 220 m² pr. bolig. De fælles opholdsarealer skal etableres inden for områderne udlagt til henholdsvis gårdrum og grønt område jf. kortbilag 2.

Op til 50% af et regnvandsbassins areal må indgå i beregningen for det fælles opholdsareal, under forudsætning af, at bassinet placeres i det fælles opholdsareal og, at bassinet udformes med flade brinker jf. § 9.13. Evt. regnbede og vandrender må indgå i opholdsarealerne.

9.3

Der skal i tilknytning til de enkelte boliger inden for byggefeltene B1-B6 vist på kortbilag 2 indrettes private opholdsarealer på indgangssiden af bebyggelsen mod gårdrum.

Private opholdsarealer på indgangssiden skal have en minimumdybde på 2,0 m målt fra boligens ydervæg og må ikke afskærmes med hegn eller lign. mod gårdrummet. Der må dog mellem de enkelte private opholdsarealer etableres afskærmning med en højde på maks. 1 m.

9.4

Der skal i tilknytning til de enkelte boliger inden for byggefelterne B1-B6 vist på kortbilag 2 indrettes private udendørs opholdsarealer på ydersiden af bebyggelsen i form af terrasse/have – eksempelvis som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

Private haver skal placeres i direkte tilknytning til den enkelte bolig gives en størrelse på mellem. 20-30 m² pr. bolig.

Private haver må etableres med afskærmning i form af levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side.

9.5

Der er anvist areal til gårdrum på kortbilag 2.

Gårdrummene skal indrettes som åbne områder, hvor man kan færdes på kryds og tværs eksempelvis som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

For hvert gårdrum skal minimum 50 % af arealet fremstå ubefæstede med beplantning.

Indretning af gårdrum kan eksempelvis bestå af:

- Træer, buske og bede - enkeltstående eller mindre grupper
- Fælles terrasse
- Legeområder
- Petanquebane og lign.
- Regnbede og vandrender
- gangstier

Der må inden for gårdrummene ikke etableres skure, cykelparkering og lign.

9.6

Der er anvist areal til grønt område på kortbilag 2.

Grønt område skal indrettes som et sammenhængende rekreativt område dog må mindre dele indrettes til private haver jf. § 9.4 eksempelvis som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

Grønt område skal fremstå tilplantet med græsser, træer og buske for minimum 70 % af arealet og bestående af eksempelvis:

- Græsflader velegnede til eks. boldspil og leg.
- Grupper af træer og buske/områder med naturpræg jf. artliste for buske og træer under § 9.7
- Nyttehaver/prydhaver

- Hønsesus
- Regnbede

Der må inden for området etableres stiforbindelser og opsættes legeredskaber, borde/bænke, shelters og lign. der understøtter en rekreativ anvendelse af områderne.

Området må ikke opdeles med hegn eller lignende, der forhindrer at man kan færdes på kryds og på tværs. Der må etableres hegn omkring mindre områder eksempelvis nyttehaver.

Der må inden for området etableres sekundær bebyggelse jf. § 6.12.

9.7

Der er udlagt areal til levende hegn i 3,0 m bredde langs Brudagervej og Egemosevej som vist på kortbilag 2.

Eksisterende beplantning inden for arealet skal bevares under forudsætning af, at trafikalt oversigt ved vej- og stiadgange mv. kan overholdes. Beplantningen må herudover beskæres/stynes til en højde på minimum 4 m i forbindelse med almindelig drift og vedligehold. Ved dårlig levestand må beplantningen fjernes under forudsætning af, der etableres af erstatningsbeplantning, som inden for få år vil nå en tilsvarende højde og volumen.

Ny beplantning skal bestå af hjemmehørende arter jf. nedenstående liste. Der må herudover plantes syrener.

	Navn	Latinsk betegnelse	Højde
Træ	Ask	<i>Fraxinus excelsior</i>	35 m
	Ambagg	<i>Carpinus betulus</i>	20 m
	Vortebirk	<i>Betula pendula</i>	25 m
	Dumbirk	<i>Betula pubescens</i>	20 m
	Bøg	<i>Fagus sylvatica</i>	35 m
	Sølleeg	<i>Quercus robur</i>	35 m
	Vintereg	<i>Quercus petraea</i>	35 m
	Radel	<i>Alnus glutinosa</i>	20 m
	Storbladet elm	<i>Ulmus glabra</i>	35 m
	Småbladet elm	<i>Ulmus minor</i>	20 m
	Skovfyr	<i>Pinus sylvestris</i>	30 m
	Fuglekirsebær	<i>Prunus avium</i>	20 m
	Småbladet lind	<i>Tilia cordata</i>	35 m
	Spidsløn	<i>Acer platanoides</i>	30 m
	Røn (almindelig)	<i>Sorbus aucuparia</i>	10 m
	Sejerøen	<i>Sorbus intermedia</i>	15 m
	Træ / busk	Bålvraasp	<i>Populus tremula</i>
Nålv		<i>Acer campestre</i>	15 m
Busk / træ	Sejerpil	<i>Salix caprea</i>	10 m
	Skovbald (vidt æble)	<i>Malus sylvestris</i>	8 m
	Hvidtjørn (almindelig)	<i>Crataegus laevigata</i>	8 m
Busk	Engriflet hvidtjørn	<i>Crataegus monogyna</i>	12 m
	Hæg (almindelig)	<i>Prunus padus</i>	15 m
	Benved	<i>Euonymus europaeus</i>	8 m
	Dunet gødeblad	<i>Lonicera xylosteum</i>	3 m
	Hassel	<i>Corylus avellana</i>	10 m
	Havtorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	3 m
	Hylf (almindelig)	<i>Sambucus nigra</i>	5 m
	Rød kornel	<i>Cornus sanguinea</i>	5 m
	Kvalkved	<i>Viburnum opulus</i>	4 m
	Femhættet pil	<i>Salix pentandra</i>	5 m
	Gråpil	<i>Salix cinerea</i>	6 m
	Ribes (vild)	<i>Ribes rubrum</i>	2 m
	Blågrøn rose	<i>Rosa dumalis</i>	2 m
	Hunderose	<i>Rosa canina</i>	3 m
	Åblerose	<i>Rosa rubiginosa</i>	3 m
	Solbær (vild)	<i>Ribes nigrum</i>	2 m
	Slæns	<i>Prunus spinosa</i>	3 m
Tørst	<i>Frangula alnus</i>	6 m	
Vrietorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	8 m	

9.8

Der skal etableres afgrænsende beplantning mod det åbne land som vist på kortbilag 2 i en bredde på min. 1 m.

Beplantningen skal udføres jf. § 9.7.
Afgrænsningen må alternativt udformes som fast hegn med naturpræg eks. stendige, kvashegn eller flettet hegn.

Note:

Den tilgrænsende private lodsejer har givet tilsagn om etablering af beplantning i 1 m bredde på sin side skal, så der opnås en samlet hegnsbeplantning med en bredde på 2 m.

9.9

Fællesparkering på 10 bilparkeringspladser eller derover skal begrønnes. Begrønningen skal være med mindst et træ pr. 5 parkeringspladser. Træerne skal ved plantning min. være str. 16-18 cm (i stammeomkreds målt 1 meter over terræn) og placeres i rækker, mindre grupper eller solitært.

Beplantningen skal udføres af hjemmehørende arter jf. liste i § 9.7

9.10

Der må inden for lokalplanområdet ikke udplantes planter, som af de danske myndigheder er registreret som uønskede i den danske natur eller som er registreret som invasive.

Terrænregulering

9.11

Der må inden for området terrænreguleres i nødvendigt omfang med henblik på at anlægge vej- og stiadgange til offentlig vej jf. § 5.1, 5.2 og 5.3 samt opføre bebyggelse med gulvkoter som angivet i § 6.3.

Terrænet må bearbejdes med hævede plateauer, trappeanlæg, ramper og lignende under forudsætning af, at der sikres fuld tilgængelighed til boliger og fælles opholdsarealer.

Der må i området ikke opføres støttemure med en højde på over 1 m. Ved behov for større terrænmure skal disse aftrappes eller terrasseres.

9.12

Inden for grønt område jf. kortbilag 2 er det kun tilladt at terrænregulere indtil +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 3,0 m med undtagelse ved etablering af færdselsarealer.

Etablering af regnvandsbassiner er ikke omfattet af bestemmelserne om terrænregulering.

Lokal afledning af regnvand (LAR)

9.13

Inden for lokalplanområdet skal der etableres anlæg til forsinkelse af regnvand i form af regnvandsbassin samt evt. regnbede, vandrender og lign. Der må højst ledes 2 l/s fra lokalplanområdet til regnvandskloakken.

Regnvandsbassin skal placeres i den sydlige del af lokalplanområdet med en minimumafstand på 3,0 m fra skel som vist med principiel størrelse og udformning på kortbilag 2.

Regnvandsbassinet skal udformes med flade brinker mod nord med et fald på maksimalt 1 m over 5 m.

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

Note:

Bassinets endelige udformning og volumen fastlægges i forbindelse med tilslutning og udledningstilladelse.

§10 - Miljø/klima

10.1

Regnvand fra lokalplanområdet skal håndteres inden for lokalplanområdets afgrænsning.

§11 - Tekniske anlæg

11.1

Tekniske installationer som ventilationsanlæg og varmepumper skal inddækkes/afskærmes med træ eller indarbejdes i skure.

11.2

Der skal etableres fælles anlæg til sortering, opbevaring og afhentning af affald og genanvendeligt materiale med principiel placering som vist på kortbilag 2.

Affaldsstation må etableres som nedgravet løsning eller løsning på terræn. Affaldsstation på terræn skal afskærmes og overdækkes.

11.3

Indenfor området kan der opføres anlæg/transformatorstationer til områdets tekniske forsyning. Installationsboks og lignende mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal have samme udformning og farve.

11.4

Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

§12 - Forudsætning for ibrugtagning

12.1

Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug før:

- Vej- og stiadgang samt adgangsgivende stier til boliger er etableret jf. §§ 5.1, og 5.3
- Parkering er anlagt og etableret med beplantning jf. §§ 5.4, 5.5 og 9.9
- Fælleshus er opført jf. § 6.7
- Fælles opholdsarealer er etableret jf. § 9.2
- Regnvandsbassin er etableret jf. § 9.13
- Fælles affaldsløsning er godkendt og etableret jf. § 11.2
- der er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.

Note:

Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagningen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en fastsat frist.

§13 - Lokalplanens varige retsvirkninger

13.1

Efter endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen jævnfør § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

§14 - Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

14.1

Lokalplanforslaget er i offentlig høring fra d. 03.04.2024 - 29.05.2024.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 25.09.2024

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.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 973 af 25.06.2020), skal Svendborg Kommune enten gennemføre en miljøvurdering efter § 8, stk. 1, eller foretage en screening efter § 8, stk. 2, af, om planen kan få eller kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Svendborg Kommune har gennemført en miljøscreening af planen i henhold til § 8, stk. 2, da planen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

Resumé af screeningen

By- og kulturmiljø

Lokalområdet er ikke bebygget og har indtil nu været anlagt som mark/landbrugsjord. Den bebyggelse som det nye plangrundlag giver mulighed for, er en mindre udvidelse af et eksisterende bebygget bymiljø. Området ligger i naturlig forlængelse af den eksisterende bystruktur, og udvikles i overensstemmelse med planlægningsprincippet indefra – og ud. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for ny boligbebyggelse med henblik på et åbent præg i samspil med et fælleshus. Bebyggelsen skal medvirke til et varieret boligområde i Vejstrup. Der gives mulighed for at udbygge området med en tæt-lav bebyggelse svarende til den omkringliggende boligbebyggelse, hvor den er tilpasset i sin størrelse og omfang til det skrånende terræn.

Lokalplanområdet nordlige del ligger inden for kirkebyggelinje. Lokalplanen stiller krav om at ny bebyggelse maksimalt må have en bebyggeshøjde på 6,0 meter dog må fælleshus gives en højde på op til 8,0 m. Udsigten til kirken begrænses allerede af eksisterende nabobebyggelse og læhegn langs veje. Lokalplanens bebyggelse vurderes derfor ikke til at kunne få en væsentlig påvirkning på udsigtskiler til og fra kirken.

Landskab

Landskabsområdets terræn falder mod syd. Lokalplanområdet ligger ved siden af eksisterende bebyggelse og tilpasses det skrånende terræn. Landskabsrummet vest for Vejstrup har en større skala og en mere enkel karakter end områderne mod øst, hvilket giver området en vis kapacitet i forhold til enkle anlæg. Endvidere fremstår rummet forholdsvis afgrænset uden markante visuelle sammenhænge til omkringliggende landskaber.

Natur og grønne områder

Lokalplanen fastlægger at der fortsat skal levende hegn langs Brudagervej mod nord og Egemosevej mod vest. Der etableres beplantning i området, og samlet skal dette være med til at bidrage til at området fremstår både grønt og naturpræget.

Trafik

Lokalområdet vejbetjenes ved tilslutning til Brudagervej som er en offentlig vej. Lokalplanen fastsætter, at parkeringen udlægges som fælles parkering, der sikrer, at selve området holdes bilfrit og at trafikbevægelse ud af området foregår ét sted. Overkørslen er placeret mod en tilsvarende indkørsel på modsatte side af Brudagervej for at mindske gener i forbindelse med kørsel til og fra området. Brudagervej vurderes at ville kunne håndtere den stigende trafik uden yderligere trafiksikkerhedsmæssige tiltag på den offentlige vej. Brudagervej er ved overkørslen til planområdet beliggende i hastighedsmæssig byzone og der er etableret bump. Vej- og stiadgange skal sikres oversigt efter vejreglerne. Dette kan betyde tilpasning af eksisterende levende hegn/beplantning.

Befolkning

Det nye boligområde forventes ikke at påvirke de eksisterende boligområder væsentligt nord og øst for området. Bebyggelsen mod placeres således at boliger skal holde minimumsafstand til vejskel på 7 meter mod Egemosevej og mod Brudagervej. Dette for at mindske indbliksgener. Derudover udlægges areal til levende hegn langs veje i en bredde på 3 m og en højde på 4 m. Der sikres en landskabelig ankomst til området, der har til hensigt at skabe god forbindelse for bløde trafikanter og styrke boligområdets sammenhæng til den øvrige by.

Konklusion

På baggrund af miljøscreeningen, har kommunen truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, hverken samlet eller områdets planlagte anvendelser hver for sig.

Det er begrundet med, 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.

Afgørelsen er bekendtgjort offentligt sammen med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Planens status

Forslag

Kommunalbestyrelsen vedtog forslag til Lokalplan 684 – Boligområde i Vejstrup den 19. marts 2024.

Forslag til lokalplanen blev offentliggjort den 3. april 2024 og var i offentlig høring i 8 uger

Høringsperioden fandt sted fra den 3. april 2024 til og med den 29. maj 2024.

Vedtaget

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 27. august 2024.

Lokalplanen er offentliggjort og trådt i kraft den 25.09.2024

[PDF - Kommunalbestyrelsesbeslutning](#)

[PDF - Hvidbog](#)

Ændringer inden endelig vedtagelse

I forbindelse med den offentlige høring indkom i alt 14 høringssvar, heraf 12 fra borgere/naboer og 2 fra involverede parter. Der indkom ingen høringssvar fra myndigheder.

Som følge af høringssvarene blev foretaget ændringer i lokalplaner. De væsentligste ændringer er:

- Omformulering/præcisering af bestemmelse om omfang og placering af ny bebyggelse i § 1 fra ét til to punkter.
- Bestemmelse om afstand på min. 5 m mellem bebyggelse i forskellige byggefeltter tilføjes i § 6.2
- Reduktion af bygningshøjden for boliger i § 6.4 fra maks. 7 m til maks. 6 m
- Forbud mod karnapper og udestuer udgår af § 6.6
- Mulighed for etablering af private skure udgår af § 6.11
- Mulighed for carporte tilføjes i § 6.13
- Mulighed for tagpap som tagmateriale tilføjes i § 7.10
- Mulighed for lyskviste på boliger udgår af § 7.11
- Præcisering af bestemmelse om private haver i § 9.4 og 9.6, mens specifikt areal til private haver udgår af kortbilag 2
- Afgrænsning mod det åbne land i § 9.8 tilføjes mulighed for udformning som hegn med naturpræg

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.

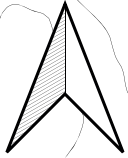
Når Kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Lokalplanens bestemmelser får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

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.



Svendborg
Kommune





Lokalplan 684

Kortbilag 1 - Matrikelkort

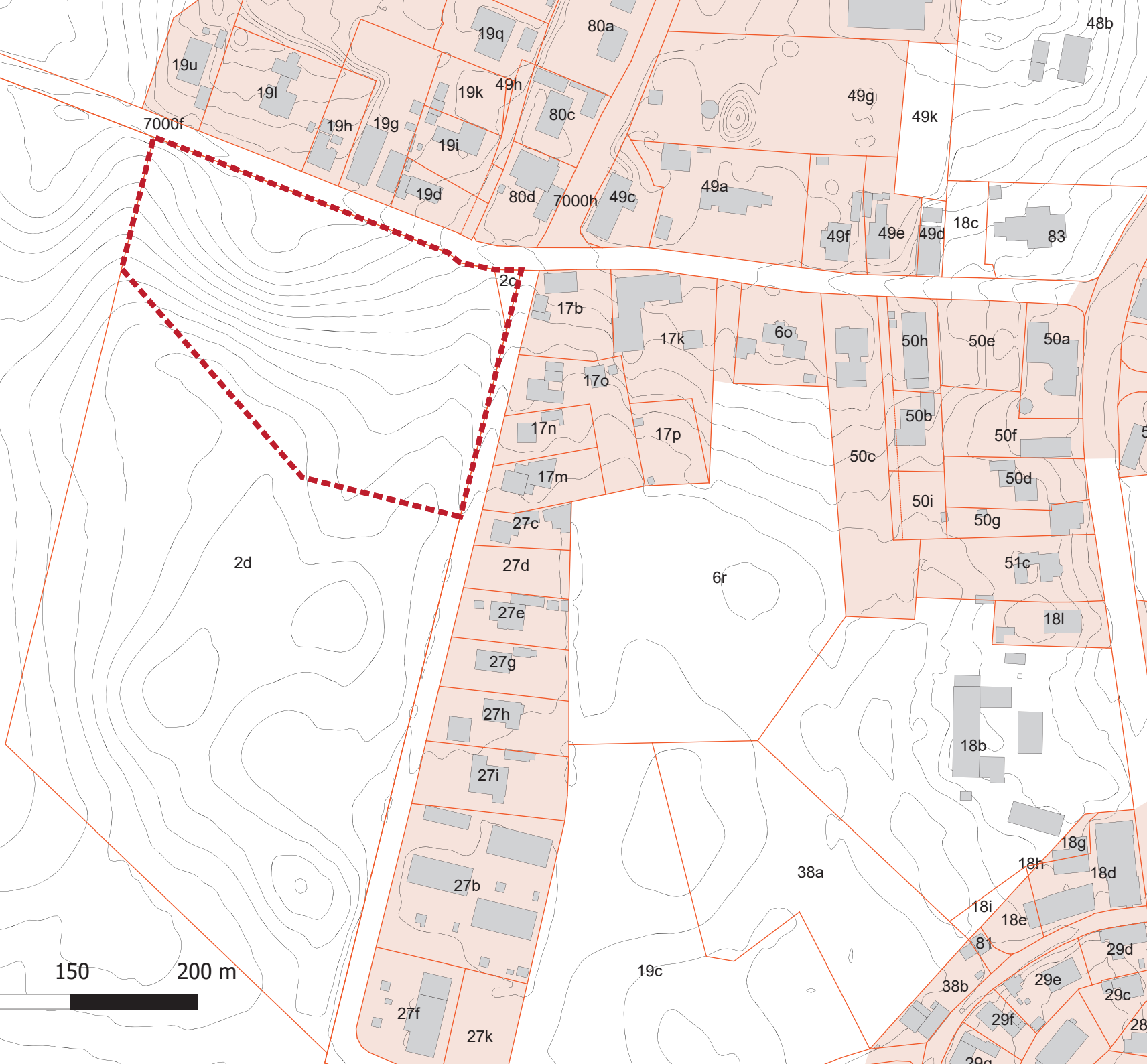
Dato: 10.01.2024

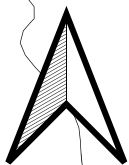
Mål: 1:2000

Signaturforklaring:

-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelskel
-  Byzone
-  Eksisterende bebyggelse

0 50 100 150 200 m





Brudagervej



Svendborg
Kommune

Lokalplan 684

Kortbilag 2 - Fremtidige forhold

Dato: 17.09.2024

Mål: 1:1000

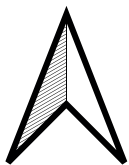
Tegnet af TERRITORIUM

Signaturforklaring:

- | | | | |
|--|--------------------------|--|--------------------------------------|
| | Lokalplanafgrænsning | | Afgrænsende beplantning/hegn |
| | Vejadgang | | Sekundær vejadgang (drift) |
| | Vej og parkering | | Stiadgang |
| | Byggefelt bolig (B1-B6) | | Stiforbindelse, principiel placering |
| | Byggefelt fælleshus (B7) | | Vejareal |
| | Gårdrum | | Affaldsstation, principiel placering |
| | Grønt område | | Regnvandsbassin |
| | Levende hegn, 3m bredde | | Maks gulvkote, ny bebyggelse |

0 25 50 75 100 m





Svendborg
Kommune

Lokalplan 684

Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Eksempel på hvordan området kan komme til at se ud ved en realisering af lokalplanen.

Planen er udarbejdet af Graa Arkitekter

Dato: 16.09.2024

Mål: 1:1000

0 25 50 75 100 m

