



Svendborg
Kommune

Lokalplan 693

Boligområde ved Brolunden, Svendborg



FORSLAG

Forslagsdato: 23. september 2025

Høringsperiode start: 25. september 2025

Høringsperioden slut: 24. oktober 2025

Vedtagelsesdato:



Indholdsfortegnelse

Om lokalplanen	2
Lokalplanens formål og indhold	9
Forhold til anden lovgivning og planlægning	23
Bestemmelser	45
Kortbilag	79
Miljøvurdering	84
Planens status	90
Hvad er en lokalplan?	92

Om lokalplanen



Luftfoto over området. Lokalplan 693 er vist med en rød markering.

Lokalplanens baggrund

Baggrunden for lokalplanen er at give mulighed for at udvikle et nyt boligområde på Thurø med en central placering, hvor der kan opføres rækkehuse og lignende tæt-lav boliger.

Lokalplanområdet har i tidligere lokalplan 640 også været udlagt til boligformål i form af både rækkehuse og etageboliger. Det var hensigten med den tidligere lokalplan, at området skulle kunne udvikles med maksimalt 60 boliger og med mulighed for etablering af et bofællesskab. Den tidligere lokalplan er ikke blevet realiseret.

Den nye lokalplan skal muliggøre opførslen af et mere kompakt boligområde med mindre boliggrunde end

traditionelt, men med boliger i en tidssvarende størrelse. Der gives med den nye lokalplan ikke mulighed for flere boliger end hidtil, trods de mindre boliggrunde.

Formålet med lokalplanen er at understøtte Thurø's behov for mindre boliger, da mindre boliger og boliggrunde er underrepræsenteret på Thurø. Derudover er det lokalplanens formål at skabe rammerne for et boligområde, hvor områdets funktioner understøtter fællesskabet mellem beboerne i form af et fællehus, samt udlæg af fællesarealer i tæt kontakt med de private haver.

Der er i lokalplanen lagt vægt på at områdets struktur og indretning inspirer til bevægelse, fællesskab og plads til naturen.

Selve lokalplanområde udvides mod nord med et areal på ca. 1.450 m² som inddrages fra landzonen. Dette sker for at give bedre plads til den ny bebyggelsesstruktur.

Lokalplanens område

Det omkringliggende område

Lokalplanområdet er placeret på øen Thurø lige syd for Fyn og Svendborg by. Der bor i alt ca. 3.600 mennesker på øen, og Thurø består af Thurø By på den nordlige del af øen og den mindre by Grasten på øens sydlige ende.

Thurø By fungerer på mange måder som en forstad til Svendborg. Kun dæmningen adskiller Thurø By fra Christiansminde, som er det østligste kvarter i Svendborg. Thurø by var oprindeligt en såkaldt vejklungeby anlagt i i middelalderen, og hvis bystrukturer blev bestemt af landskabsforholdene. Den gamle gadestruktur er i dag smukt indpasset i landskabet hvor den øst-vestvendte hovedgade er placeret på det mest flade sted i det kuperede terræn. Derudover bærer byen præg af parcelkvarterer, som er kommet til siden 1960'erne.

De seneste år har der været stor tilflytning til Thurø. Det bemærker man som det første, når man ankommer til øen, hvor der i dag ligger en helt ny daginstitution for enden af Brovejen. Derudover er der blevet bygget et nyt attraktivt boligmiljø på Gambøt Havn.



Kort over lokalområdet. Lokalplan 693 er vist med en rød afgrænsning.

Lokalplanområdet

Selve lokalplanområdet er beliggende i direkte tilknytning til den nordvestlige del af Thurø By og omfatter et areal på ca. 21.500 m². Der er i dag tilvokset arealer inden for lokalplanområdet. Terrænet falder i sydvestlig retning med en samlet terrænforskel inden for området på ca. 4 meter.

Lokalplanområdet ligger som en hjørnegrund og afgrænses mod øst af Brovejen som ligger i direkte forlængelse af dæmningen, og som skaber forbindelse mellem fastlandet og Thurø. Syd for lokalplanområdet afgrænses grunden af Eriksholmsvej, som leder videre mod Thurøs vestlige del og parcelhuskvarterer.

I det omkringliggende nabolag ligger der øst og sydvest for lokalplanområdet større boligområder med parcelhuse. Mod syd, på modsatte side af Eriksholmsvej, ligger daginstitutionen samt Thurø Boldklubs fodboldbaner. Nord for området ligger et privat tæt beplantet grønt skovområde.

På den vestlige del af grunden løber der langs kanten et beskyttet dige og vest for diget (på nabogrundene vest for lokalplanområdet) ligger åbne markarealer, som anvendes til jordbrugsformål.

Umiddelbart op af lokalplanområdets sydvestlige hjørne står der to forsyningsanlæg; en transformerstation og en gasstation.

Der findes daginstitution og skoler inden for kort afstand fra lokalplanområdet. Ligesom der er mulighed for offentlig transport fra Brovejen lige ved siden af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, undtagen et areal langs områdets nordlige ende på ca. 1.456 m². Dette område ligger i landzone og vil, ved den endelige vedtagelse af lokalplanen, overføres til byzone.



Lokalplanområdets sydlige område, krydset ved Eriksholmsvej og Brovejen set i forgrunden.



Lokalplanområdets østlige afgrænsning langs Brovejen, kig mod nord.



Lokalplanområdets vestlige afgrænsning langs det beskyttede dige, kig mod syd.



Lokalplanområdets sydlige del, hvor adgangen til området skal placeres. I baggrunden ses daginstitutionen og Rønnebærvænget som er en boligvej.

Bymiljøet

De to nærmeste parcelhuskvarterer omkring lokalplanområdet er parcelhuskvarterer fra 1960'erne og 1980'erne. Begge områder har en klassisk parcelhus karakter med fritliggende enfamiliehuse, med en

bebyggelses procent på maks. 30 % og boligbebyggelse i 1-2 etager. Mellem bebyggelserne er der typiske parcelhushaver med græsplæne, hække, buske og mellemhøje træer.

Parcelhusbebyggelsen i områderne har alle en individuel karakter, med egenartet placering af bygninger og med varierende størrelse og udtryk på facaderne. Et gennemgående fællestræk, som er med til at samle kvarterene, er parcelhusbebyggelsen er domineret af hovedhuse bygget i tegl, hvoraf størstedelen af boligerne har sadeltage med tagudhæng. Sammenhængen ses også til boligbebyggelser med flade tage som ligeledes er udført med tagudhæng. Derudover er facaderne på sekundære bebyggelser som garager, carporte og udhuse er opført primært med træbrædder.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplan 693 er at muliggøre udviklingen af et nyt boligområde med mindre boliger i form af tæt-lav boligbebyggelse på et centralt område af Thurø.

De eksisterende boliger på Thurø består primært af villaer og parcelhuse. Lokalplanen vil skabe grundlag for et mere varieret boligudbud, med mindre boligtyper af variende størrelser. Dette kan tiltrække nye beboere til Thurø eller det kan give nuværende beboere på Thurø mulighed for at blive boende i nærområdet i en mindre bolig med mindre udearealer.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ca. 55 boliger i form af rækkehuse med tilhørende fællesarealer, hvilket sikres gennem bestemmelser omkring mindste grundstørrelser og krav til udlæg af fælles fri- og opholdsarealer.

Der er i lokalplanen et krav om opførelse af et fælleshus, som skal indeholde nogle af de funktioner eller faciliteter som ikke kan rummes i de mindre boliger. Det kan fx være gæsteboliger, forsamlingslokaler, fælles køkken eller andre funktioner.

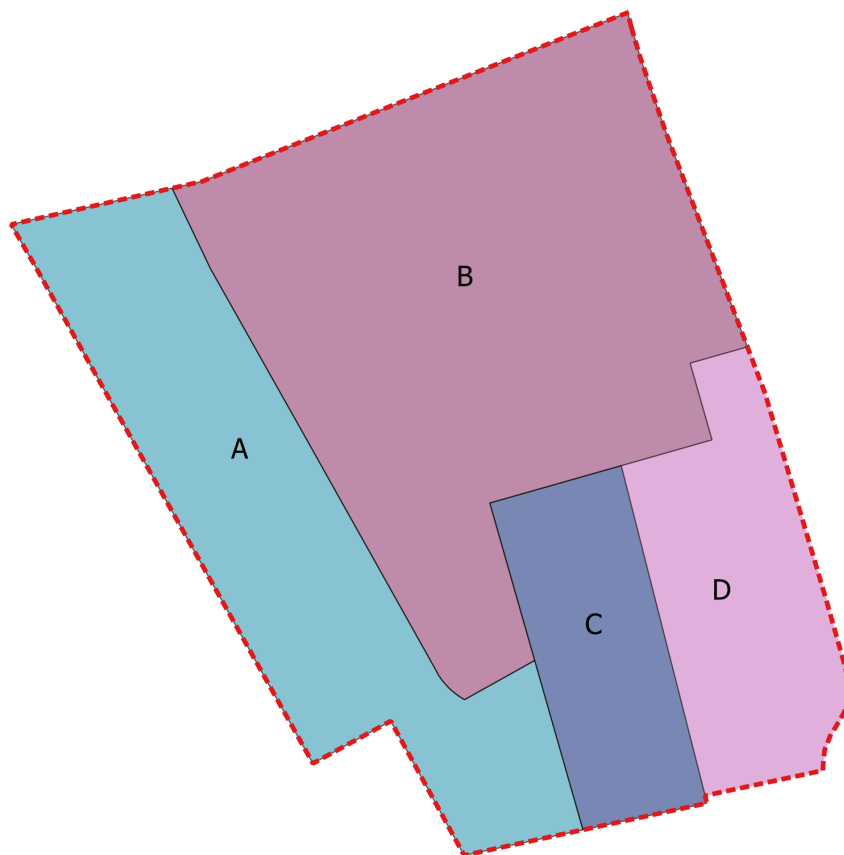
Det er hensigten, at skabe et tæt boligområde, men som inspirerer til et fællesskab mellem områdets beboere. Derfor vil lokalplanen søge at skabe en naturlig overgang fra de små private haver til fælles opholdsarealerne i form af lave hække eller brede åbninger i hækken mod fællesarealerne.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres et nordliggende bælte af området på ca. 1.450 m² fra landzone til byzone.

Disponering af området

Lokalplanen opdeler området i 4 delområder: A, B, C og D. Opdelingen i delområder fremgår af skitsen nedenfor, men tager udgangspunkt i de to hovedmatrikler.

Opdelingen i de fire delområder afspejler lokalplanens krav til boliggrundenes størrelser, skala og tæthed. De mere traditionelle tæt-lav boligområder skal placeres i delområde A og C, mens de mere kompakte boligområder placeres i delområde B og D.



Dispositionsplan som viser de fire delområder.

Boligbebyggelsens omfang og placering

Det nye boligområde ved Brolunden vil blive bebygget med en blanding af række-, kæde og dobbelthuse og derfor vil karakteren af det nye boligområde ikke skulle imiterer de eksisterende omkringliggende parcelhus boligområder. Der vil dog være visse værdier fra de omkringliggende boligområder som skal bibeholdes i det nye boligområde for at bevare en kobling mellem områderne og for at træde i fodsporene på den tæthed, komposition og variation som er karakteren ved Thurøs eksisterende boligkvarterer.

Delområde A og C kan bebygges med tæt-lav boligbebyggelse i en mere traditionel størrelse. Her gives mulighed for boliggrunde på 250 m² i gennemsnit (mindste grundstørrelsen er 200 m²) og bebyggelsen skal opføres som 1-etages byggeri.

Delområde B og D kan opføres på mere kompakte grunde ned til 180 m² og må bebygges i 1-2 etager.

Bebyggelse som opføres i 1 etage kan opføres med en bebyggelsesprocent på maks. 50 %, mens 2-etages boligbebyggelse på de mere kompakte grunde kan opføres med en bebyggelsesprocent på maks. 70 %. Området som helhed kan dog maksimalt bebygges med samlet 25 %.

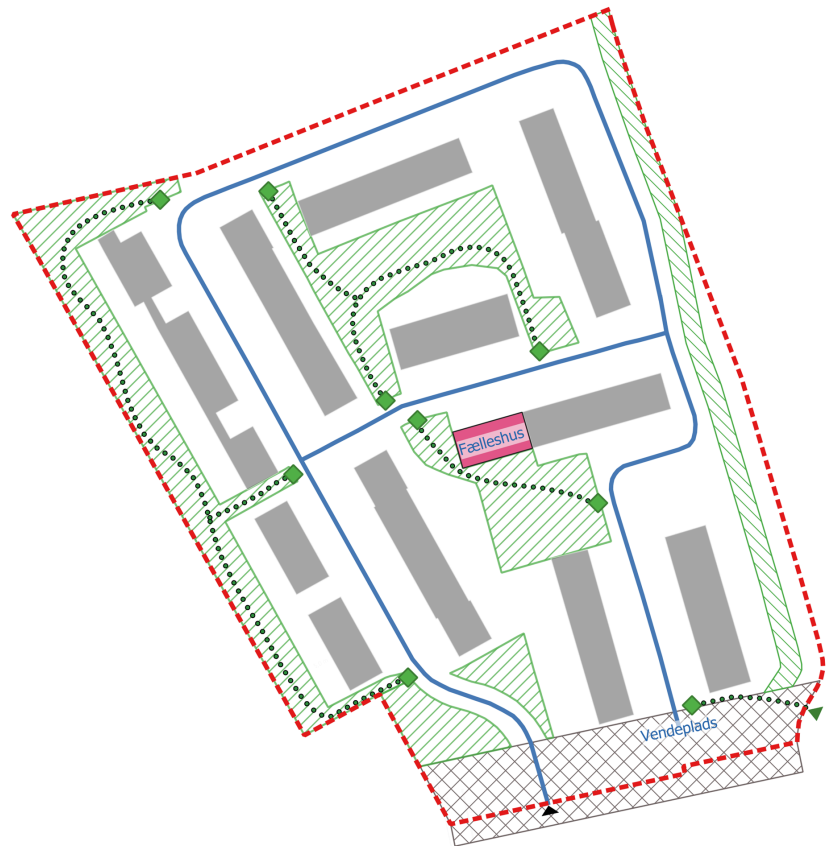
For hele lokalplanplanområdet gælder at boligbebyggelsen maksimalt må gives en højde på 8,5 m. Opføres boligbebyggelsen i 1 etage må facadehøjden dog maks. være 5,5 m (gavltrekanter medregnes ikke til facadehøjden).

Boligerne skal placeres tilbagetrukket fra den interne boligvej og ikke nærmere skel mod fælles opholdsarealer eller stier end 2,5 m. Disse bestemmelser medvirker til at sikre, at bebyggelsen ikke bliver for kompakt, og at der er en overgang mellem de private udearealer og områdets fælles arealer.

I delområde A, i den vestlige del af lokalplanområdet, er der placeret en gasledning, hvorfor bebyggelse her skal holdes mindst 5 m fra gasledningen.

Mod Eriksholmsvej må boligerne og deres opholdsarealer ikke placeres nærmere vejen end 20 m målt fra vejmidten. Dette af hensyn til støjpåvirkningen fra vejen og for at undgå støjmure eller lignende mod Eriksholmsvej som vil genere ind- og udkig til området. En stor del af det støjbelastet areal skal i forvejen friholdes for bebyggelse, grundet en tinglyst vejbyggelinje 12,5 m fra vejens midte.

For at området fremstår åbent og sammenhængende er der fastsat bestemmelser for omfanget af sekundær bebyggelse. Der må af samme årsag ikke opføres garager eller carporte i delområde B og D.



Eksempel på hvordan områdets bebyggelse, veje, stier, fri- og opholdsarealer kan disponeres. Det grå skraveret område er området som ikke må anvendes til støjfølsomme anvendelser som boliger eller opholdsarealer. Areal til støjafskærmning langs brovejen er vist til højre.



Længdesnit gennem området fra nord til syd (til venstre ses den nordlige del af lokalplanområdet og til højre ses den sydlige del ned mod Eriksholmsvej). Snittet illustrerer et eksempel på, hvordan en boligbebyggelse vil kunne placeres i forhold til terrænet. (Længdesnittet er udarbejdet af C&W Arkitekter)



Længdesnit gennem området fra vest til øst (til venstre ses den vestlige del af området og til højre ses den østlige del mod Brovejen). Snittet illustrerer et eksempel på, hvordan en boligbebyggelse vil kunne placeres i forhold til terrænet. (Længdesnittet er udarbejdet af C&W Arkitekter)

Bebyggelsens udformning og udseende

Rækkeshusbebyggelserne i lokalplanområdet skal udformes, så de passer ind i den nuværende stil, skala og stemning, der kendetegner Thurø, her især med henblik på de omkringliggende parcelhusområder. Lokalplanen sætter derfor rammer for den nye bebyggelse, så der opnås en kobling til området omkring med fokus på bebyggelsesformer, skalaer, materialer og farver.

Facader på beboelsesbygninger skal primært udføres i teglsten som skal fremstå blanke, skærmtegl eller med facader som fremstår som pudsede, filset eller vandskuret mur. Der kan dertil være arealer på maks 20% af facaden, eksklusiv vindues- og dørarealer som kan være beklædt med træ, fx med brædder eller lameller og metal.

Tage på beboelsesbygninger skal udføres som saddeltage, enten med rejst gavl eller som valmet tag. Tagene kan også være med ensidig taghældning. Saddeltage skal gives en taghældning på min. 15 grader og maks. 50 grader, mens tage med ensidige taghældning skal gives en hældning på min. 15 grader og maks. 30 grader. Alle tage skal derudover udføres med tagudhæng på min. 30 cm.

Tagbeklædning kan udføres i sorte eller røde tegl eller tagsten, sort tagpap med listeinddækning, tagbeplanthning eller som solcelletag, hvor solcellerne udgør selve taget. Der må godt lægges solceller op oven på taget, men lokalplanen indeholder bestemmelser som skal sikre, at solcellerne ikke virker forstyrrende for områdets karakter.

Facader skal opføres med en variation, så der undgås større facadearealer med monoton fremtoning. Lokalplanen stiller derfor krav om, at der skal være tydelige

facadefremspring mellem boligerne, hvor flere end fire boligbebyggelser er sammenbygget. Derudover er der krav om variation i facadens udtryk for mindst hver 3. bolig - dette gælder også hvor kun fire boliger er sammenbygget.

Facader på sekundær bebyggelse skal være i træ, fx som brædder eller lameller.



Eksempel på hvordan et rækkehus kunne komme til at se ud (udarbejdet af C&W Arkitekter)

Fælleshus

Der stilles krav om opførsel af et fælleshus som skal kunne varetage nogle af de funktioner, som kan mangle i de enkelte mindre boliger.

Fælleshuset kan derfor fx indrettes som et mødested for områdets beboere, et større lokale der kan anvendes til fester og arrangementer, gæsteboliger, værksted, fælleskøkken, vaskeri mm.

Fælleshuset skal placeres centralt i området, hvorfor lokalplanen udlægger et byggefelt, som det skal placeres inden for. Fælleshuset skal have en størrelse på mindst 150 m² og må opføres i maks. 2 etager.

Fælleshuset kan opføres fritliggende eller kan sammenbygges i den ene gavlside. Hensigten er at man kan bevæge sig omkring fælleshuset og samtidig skabe kobling til områdets fællesarealer og interne stisystem.

Fælleshuset skal udføres i samme byggestil som den øvrige del af boligområdet, så det indpasses naturligt.

Fælles opholdsarealer

Fælles opholdsarealer skal indbyde til ikke kun ophold, men også bevægelse gennem området, som fx gå- og løbeture.

Overordnet gælder et krav om, at der skal etableres fælles opholdsarealer på mindst 20 % af lokalplanens område. Arealkravet er opdelt i hhv. delområde A-B og delområde C-D.

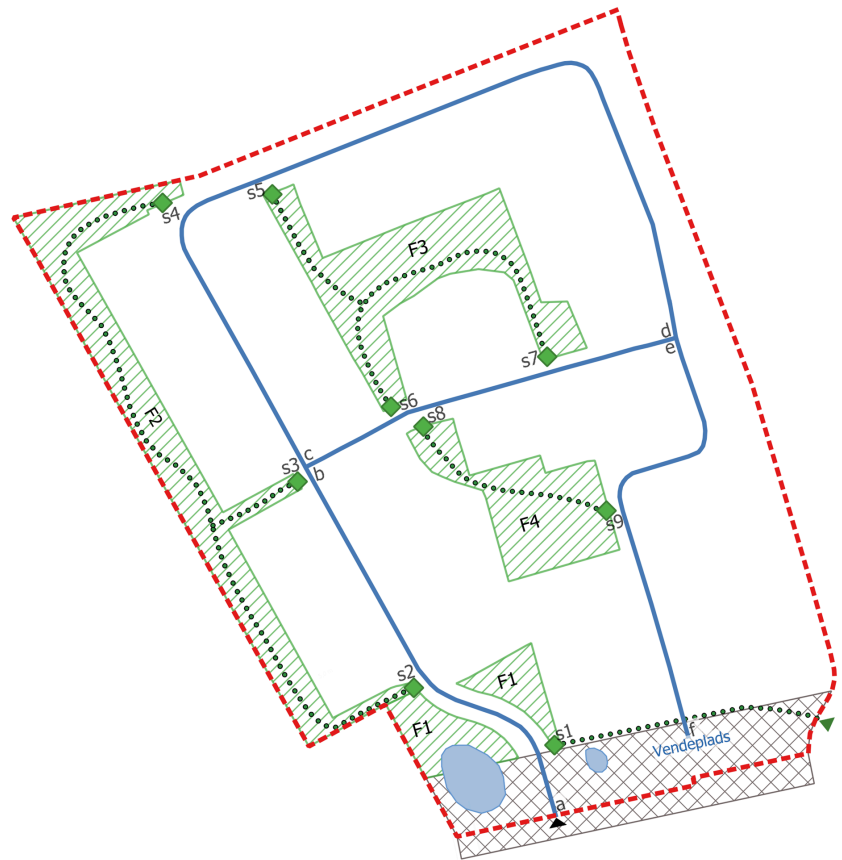
Der skal som minimum etableres opholdsarealerne F1-F4 efter de principper som er beskrevet herunder. Opholdsarealerne F1-F4 dækker størstedelen af lokalplanområdets arealkrav, men der vil være behov for at placere supplerende opholdsarealer i forbindelse med endelig realisering af boligområdet.

F1 skal etableres ved ankomsten til vejadgangen til boligområdet. Opholdsarealet skal placeres uden for det støjbelastet areal mod Eriksholmsvej. Opholdsarealet skal placeres på begge sider af den interne boligvej og skal medvirke til at give et grønt og åbent præg ved ankomst til området. Opholdsarealet er sammenhængende med den sydlige grønne kile i F2.

F2 skal etableres i delområde A langs lokalplanområdets vestlige skel omkring en rekreative sti. Opholdsarealet skal have en bredde på mindst 7,5 m, og skal udformes med grønne kiler, så der er adgang til opholdsarealet nord, syd og ca. midt for bebyggelsen i delområde A (stiadgange s2-s4).

F3 skal etableres som et større opholdsareal i midten af delområde B med en størrelse på min. 1.250 m² som skal omkranses af boliger. Det er hensigten, at dette opholdsareal skal være et samlingspunkt med god kontakt til de tilstødende haver. Opholdsarealet skal udformes med min. 3 grønne kiler som giver adgang til opholdsarealet fra hhv. nordvest, sydvest og sydøst (stiadgange s5-s7) og som skaber grønne huller i den omkransende bebyggelse.

F4 skal udlægges, så det forbinder delområde B med delområde C (stiadgang s8-s9). Det skal samtidig være forbundet med fælleshuset, hvis fælleshuset placeres i dette område. Hvis fælles huset placeres i sammenhæng med fællesarealet F3 vil der fortsat skulle etableres et fælles opholdsareal som kan forbinde delområde B med delområde C.



Princip for fælles opholdsarealer og forbindelsen mellem opholdsarealerne.

Umiddelbart overfor lokalplanområdet findes der større arealer med boldbaner, boldklub og Thurø hallen, og der er altså allerede gode sports- og idrætstilbud i nærområdet til især større børn og unge. Det er derfor oplagt, at lokalområdets fælles opholdsarealer indrettes så de indbyder til ophold af lidt roligere karakter med fx bænke, bål- og spisepladser, køkkenhave, petanque samt legepladser rettet mod de mindre børn. Konkret stiller lokalplanen krav om, at der skal etableres én mindre legeplads, samt opstilles mindst to bordbænkesæt.



Visualisering af fælles opholdsarealet i midten af delområde B og boliger (udarbejdet af C&W Arkitekter).

Adgang, veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal have én vejadgang fra Eriksholmsvej og indrettes med en intern boligvej med en principiel linjeføring a-f. Boligvejen anlægges efter hensigten om at opnå lav kørehastighed inden for området.

I delområde A skal boligvejen anlægges øst for boligerne (linjeføring a-b samt den del af c-d som er beliggende i delområde A).

Boligvejen skal i delområde B omkranse boligbebyggelsen og fælles opholdsarealet (F3), som en ydre ring (linjeføring c-d og b-e).

Der skal af trafiksikkerhedsmæssige årsager sikres afstand til Eriksholmsvej for interne vejkryds i lokalplanområdet, og derfor skal boligvejen etableres så delområde C og D forbindes med delområde B fremfor via delområde A.

I delområde C og D skal boligvejen udforme med en vendeplads eller ligende som skal placeres uden for vejbyggelinjen mod Eriksholmsvej (linjeføring e-f).

Ud til krydset ved Eriksholmsvej og Brovejen i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet skal der etableres en gangsti til stiforbindelse s1, da der ikke er fortov langs Eriksholmsvej. Fra krydset er der gode gangforbindelser videre til Thurø og Svendborg.

Resten af lokalplanområdet disponeres med stier og stiforbindelser (s2-s9), som skal sikre forbindelse internt i området mellem boliger og fællesarealer.

Fortov og stier gennem området skal gives et flow der skaber overblik og tryghed for gående og inviterer til bevægelse fx i form af gå- og løbetur. Den interne boligvej skal udformes med fortov min. langs den ene side af vejen, men må også gerne placeres i begge sider af vejen. Hvis vejen udformes med fortov kun i den ene side af vejen, så skal der på strækninger med boliger kun på den ene side af vejen etableres fortov på den side, hvor boligerne ligger.

Gennemgange og forbindelser med stier i området skal sikres en bredde, som ikke bliver for snæver eller er flankeret af høje vægge eller hegn. De bør samtidig være velbelyste i aften og morgentimerne. Stierne i og omkring opholdsarealerne skal være grusstier og skal gives et mere naturligt flow som bugter sig mere i landskabet.

Der skal etableres parkeringspladser svarende til kommuneplanens normer, dvs. 1,3 p-pladser pr. rækkehus. Til fælleshuset skal der anlægges 2 p-pladser. P-pladserne kan etableres ved den enkelte bolig eller som fælles p-pladser. Parkeringspladserne som etableres i det støjpåvirket område mod Eriksholmsvej skal placeres uden for vejbyggelinjen.

Beplantning

Thurø har generelt en stor naturrigdom med kysten tæt på, og med Thurø rev blot 4,5 km væk. Parcelhusområderne har ligeledes et grønt præg med tilplantede haver og offentlige arealer og stier med grøn beplantning.

Selve lokalplanområdet, skal ligeledes have et grønt præg, og området skal indrettes til at rumme forskellige naturelementer.

Lokalplanen stiller krav om, at fællesarealer skal fremstå tilplantet med græs, urter, buske og træer. Beplantningens karakter skal være varieret, så der både er åbne arealer med klippede græsflader velegnede til eksempelvis leg og boldspil og andre områder med mere tæt beplantning.

Lokalplanen stiller derudover krav til at der etableres et beplantningsbælte langs støjafskærmningen mod Brovejen,

som sikrer en grøn afskærmning mellem boligområdet og den tilstødende vej.

Der må godt ske beplantning bag vejbyggelinjerne, men det kan være nødvendigt at fælde/fjerne denne beplantning, hvis man på et senere tidspunkt vil udbygge Brovejen og/eller Eriksholmsvej.

Lokalplanen sikrer, at eksisterende beplantning på det beskyttede dige mod vest bevares. Lokalplanen indeholder samtidig bestemmelser om, at ny beplantning i form af træer og buske ikke må placeres for tæt på diget af hensyn til, at nye rodnet ikke må ødelægge det beskyttede dige.

I delområde A må der af hensyn til den tinglyste gasledning ikke placeres hække nærmere end 2 m fra ledningens midte.

Biofaktor

Lokalplanen stiller krav til kvaliteten af bynatur og sikrer at området opnår en specifik biofaktor for de samlede fri- og opholdsarealer. Formålet er at øge biodiversiteten af de ubebyggede arealer og bidrage til klimatilpasning i samspillet med de rekreative interesser.

Med vedtagelsen af Kommuneplan 2025-2037, har Svendborg Kommune indført et nyt begrønningsværktøj til brug for lokalplanlægningen. Biofaktorredskabet skal sikre et kvalificeret og målbart blik på beplantningen i lokalplanlægningen i samspil med Kommuneplanens øvrige indhold. Dette til fordel for en grønnere by og en øget kvalitet i byudviklingen.

Biofaktor er et redskab til at beregne omfanget/voluminet af beplantning inden for et givent område. Biofaktor er således et udtryk for den biologiske aktivitet, som et område levner plads til – det vil sige, hvor grønt et område er. Der tages ved beregningen udgangspunkt i eksisterende beplantning som bevares og den nye beplantnings forventede biofaktor efter 5 års vækst. Kravet for nye boligområder er en biofaktor på min. 0,5.

Lokalplanen sikrer, at der opnås en biofaktor på min. 0,5 gennem konkrete krav til mængde af træer og buske som skal beplantes i de forskellige delområder. Bestemmelserne tager udgangspunkt i en beregning af områdets biofaktor.

Hvis det kan dokumenteres, at der inden for lokalplanområdet som helhed kan opnås en biofaktor på min. 0,5 på andre måder, fx ved etablering af beplantet tage, stuadebede mv, kan man overveje at dispensere til et mindre omfang af træer og buske i området. Det skal dog fortsat sikres, at områdets fri- og opholdsarealer får en beplantning som giver en rekreativ værdi. Beplantningsbæltet bør ikke reduceres i omfang.

Regnvandshåndtering

Kraftige regnhændelser forekommer oftere og med større intensiteter, hvorfor det er vigtigt at tænke dem ind i planlægningen af nye områder. Som en del af klimatilpasning af byen, stilles der krav til at nye bygge- og anlægsprojekter skal kunne håndtere ekstreme regnhændelser.

Inden for lokalplanområdet skal regnvand som udgangspunkt håndteres på egen grund. Regnvandshåndteringen kan med fordel anlægges som synlige rekreative elementer såsom vandrender, regnbede, permeable belægnings, grønne tage, træer, lave befæstelsesgrader samt integrerede opstuvningsbassiner, der alle bidrager til det grønne præg i området og som desuden bidrager positivt til biodiversiteten.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres anlæg til håndtering af hverdagsregn og ekstreme nedbørshændelser. En løsning kan være at etablere regnvandsbassiner som skal placeres i det sydvestlige hjørne, hvor vandet naturligt afstrømmer til, hvorfor lokalplanen udpeger arealer hertil. Det vil være bygherres ansvar at sikre, at nedbør fra lokalplanområdet transporteres ned til regnvandsbassinet, fx ved anlæg af skybrudsveje placeret i vejarealerne eller alternativt på de grønne arealer.

Når regnvandsbassinets kapacitet er opbrugt, skal overløb fra bassinet frit afstrømme til markarealet vest for lokalplanområdet, som det også gør i dag, hvor den eksisterende afstrømningsretning forbliver uændret. Der må ikke løbe mere vand ud af bassinet end det, der løber i dag i strømningsvejen

Det er også muligt at etablere andre løsninger til håndtering af regnvandet, så længe at der kan håndteres en ekstrem nedbørshændelse.

Grundejerforening

Lokalplanen stiller krav om etablering af en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området. Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligehold af fællesarealer og faciliteter i form af veje, fortove, stier, fælles parkeringsarealer, fri- og opholdsarealer, fælleshus, anlæg til regnvandshåndtering og støjafskærmning.

Grundejerforeningen opkræver bidrag fra medlemmerne til at løse foreningens opgaver.

Forhold til anden lovgivning og planlægning

Kommuneplan 2025-2037 - 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

Bosætning

Svendborg Kommune har en målsætning om at fastholde og udbygge Svendborg som en attraktiv bosætningskommune.

For at understøtte dette, skal der sikres varierede bosætningsmuligheder i lokalområderne. Der skal være et passende, varieret og fleksibelt udbud af boliger til borgere i alle aldre og i alle livssituationer. Dette kan fx være med til at skabe flyttekæder i lokalområderne.

Boligudvalget på Thurø er langt overvejende parcelhuse som omfatter ca. 80 % af boligerne på Thurø. Kun 13 % af boligerne på Thurø er rækkehuse. Derfor skal denne lokalplan være med til at øge udbuddet af mindre rækkehuse på Thurø.

Samtidig ses en stigende tendens med "empty nesters", hvor der de sidste 5 år er kommet 75 flere empty nesters til på Thurø.

"Empty nesters" er midaldrende enlige eller par, som stadig bor i den samme bolig, hvor deres børn er opvokset, men hvor børnene nu er flyttet hjemmefra.

Det er altså personer, der står med ændrede behov, og hvor en bolig, som er mindre end det gennemsnitlige parcelhus kan være relevant.

Denne lokalplan giver mulighed for mindre boliger i form af rækkehuse som kan være attraktive for fx "empty nesters" eller mennesker som bor alene. "Empty nesters" der flytter til en mindre bolig, enten lokalt eller mere bynært kan sætte gang i en flyttekæde, der frigør store boliger til fx børnefamilier.

Bynatur

Det er Svendborg Kommunes mål, at bynatur får en fremtrædende rolle i kommunens større byer, hvor eksisterende grønne og blå strukturer sikres og udbygges som frodige levesteder for et varieret dyre- og planteliv.

Det er et krav, at borgerne i Svendborg By og lokalbyer maksimalt har 300 meter til nærmeste grønne område, strandområde eller rekreative stiforbindelser langs vand-, landskabs- eller skovområder.

Lokalplanområdet ligger ca. 250 meter nord for nærmeste grønne område, som er et mindre grønt offentligt område beliggende syd for boldbanerne. Derudover findes også en mindre offentlig skov, Midtermosen, ca. 400 m sydøst for området. Mens der mod nord findes en offentlig rekreativ sti langs vandet, lige under 300 m fra lokalplanområdet.

Erhverv

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder

Nærmeste produktionsvirksomhed, Svendborg Centralrenseanlæg, er beliggende ca. 2,1 km fra lokalplanområdet.

Kysten og det åbne land

Kysten



Lokalplanområdet er beliggende bag den høje, grønne beplantning som ses i forgrunden og vil ikke kunne ses fra kysten.

Den kystnære del af landzonen

En mindre del af den nordlige del af lokalplanområdet ligger i den kystnære del af landzone. Arealet overføres med denne lokalplan fra landzone til byzone.

Jf. planlovens § 5b skal der være en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for at inddrage nyt areal i byzonen.

Hele Thurø er omfattet af kystnærhedszonen, og det er derfor ikke muligt at foretage udvidelse af byzonen uden for kystnærhedszonen. Med lokalplanen inddrages et landzoneareal på ca. 1.500 m² til byzone. Det vil sige, at byzonen flyttes ca. 10 meter mod nord.

Udvidelsen af byzonen grænser umiddelbart op til areal med strandbeskyttelse. Lokalplanområdet er beliggende syd for eksisterende skov/træer.

Området er udlagt til boliger i Kommuneplan 2025-2037 og udgør en af få resterende muligheder for byudvikling ved Thurø By.

Da lokalplanområder er beliggende i kystnærhedszonen sker der jf. planloves § 16, stk. 4 redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal der redegøres for eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Størstedelen af lokalplanområdet er inddraget til byzone og udlagt til boliger. Lokalplanen giver mulighed for en ny disponering af området, men muliggør ikke bebyggelse på arealet som inddrages

til byzone. Arealet som inddrages, vil skulle anvendes til fortov, vej, parkering og afskærmende beplantning. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke påvirker omgivelserne visuelt.

Lokalplanen giver ikke mulighed for bygningshøjder over 8,5 m.

Der vurderes ikke at være natur- og friluftsmæssige interesser indenfor lokalplanens område eller interesser i det omkringliggende område som påvirkes af inddragelsen af arealet til byzone.

Den kystnære del af byzonen

Ved lokalplanens vedtagelse er hele området beliggende i den kystnære del af byzonen, og er derfor omfattet af planlovens § 16, stk. 5. Hvis bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Set fra kysten er landskabet stærkt skrånende og lokalplanområdet ligger bag højderyggen på det skrånende terræn. Samtidig er der foran lokalplanområdet, ned mod kysten, et stort areal med høj, tæt beplantning. Det skrånende terræn og beplantningen bevirker, at ny bebyggelse inden for lokalplanområdet ikke i væsentlig grad vil påvirke kystlandskabet. Det vurderes derfor, at planen ikke kræver en visualisering set fra kystlandskabet.

Lokalplanen giver mulighed for boligbyggeri i 1-2 etager med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 m. Kravet til mindste grundstørrelser og bebyggelsesprocenterne sikrer, at det samlede omfang af bebyggelse er svarende til maksimalt 25 % af området som helhed. Byggeri gives derfor samme volumen som eksisterende byggeri i det omkringliggende område.

Landskab

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som kystforland. Det betyder, at ved ændret arealanvendelse, etablering, udvidelse eller ændring af byggeri og tekniske anlæg, skal de visuelle sammenhænge imellem land og vand, mellem modstående kyster og på langs af kystlinjen varetages.

Bebyggelse som lokalplanen giver mulighed for, udvider det eksisterende bebyggede bymiljø på Thurø. Bebyggelsen vil være placeret bag beplantning og vil ikke kunne ses fra vandet og påvirker ikke kystlinjen eller de modstående kyster.

Lokalplanområdet er derudover i kommuneplanen udpeget som et landskabsområde, hvor der skal ske en tilpasning til landskabet.

Lokalplanen stiller krav om, at der ikke må foretages større terrænbearbejdelse med undtagelse af et mindre område med en forhøjning, samt ved etablering af regnvandsbassin.

Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke omkringliggende landskabers tilstand mv. I

Klima

Nedbør

Kommuneplanen indeholder retningslinjer, der skal minimere risiko for oversvømmelser fra nedbør og være med til at gøre byerne klimarobuste mod øget nedbør med naturbaserede løsninger, der tager afsæt i de naturlige strømningsveje.

Ved byudvikling må der ikke opføres bebyggelse eller foretages ændringer af terræn, der kan hindre vandets naturlige strømningsveje.

Området er i kommuneplanen udpeget som værende i risiko for fremtidige oversvømmelser fra en eller flere oversvømmelsestyper; nedbør, stormflod og/eller terrænnært grundvand. Der skal derfor ifm. lokalplanlægning tages stilling til om der kan bygges og om der skal optages bestemmelser om afværgeforanstaltninger.

Terrænet i lokalplanområdet har fald mod sydvest, mod den eksisterende lavning i den sydvestlige del af området, hvilket betyder, at vandet naturligt afstrømmer i samme retning og samler sig i lavningen. Lavningen har et volumen på ca. 200 m³. Herefter ses der fald mod markarealet mod vest.

De eksisterende strømningsveje indenfor lokalplanområdet har et opland, som primært omfatter selve lokalplanområdet. Da der ikke er nogle større strømningsveje, som løber igennem området, vil den fremtidige udvikling på arealet ikke have en kritisk betydning for naboarealer i skybrudssituationer. Den eksisterende strømningsvej fra Eriksholmsvej skal dog fortsat kunne finde sin vej igennem lokalplanområdet og mod markarealet vest for grunden.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres anlæg til håndtering af hverdagsregn og ekstreme nedbørshændelser. En løsning kan være at etablere regnvandsbassiner som skal placeres i det sydvestlige hjørne, hvor vandet naturligt afstrømmer til, hvorfor lokalplanen udpeger arealer hertil. Det vil være bygherres ansvar at sikre, at nedbør fra lokalplanområdet transporteres ned til regnvandsbassinet, fx ved anlæg af skybrudsveje placeret i vejarealerne eller alternativt på de grønne arealer.

Når regnvandsbassinets kapacitet er opbrugt, skal overløb fra bassinet frit afstrømme til markarealet vest for lokalplanområdet, som det også gør i dag, hvor den eksisterende afstrømningsretning forbliver uændret. Der må ikke løbe mere vand ud af bassinet end det, der løber i dag i strømningsvejen

Det er også muligt at etablere andre løsninger til håndtering af regnvandet, så længe at der kan håndteres en ekstrem

nedbørshændelse.

Teknik og Miljø

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger udenfor område med særlig drikkevandsinteresse, OSD og ligger heller ikke inden for indvindingsoplande udenfor OSD, og dermed heller ikke i nærheden af et BNBO. Området er udpeget som område med drikkevandsinteresse, OD. Der er generelt ingen almene drikkevandsinteresser på Thurø, og der er ingen private vandforsyninger indenfor 300 m fra lokalplanområdet. Boliger og liberalt erhverv er som udgangspunkt ikke en aktivitet, som er i konflikt med drikkevandsinteresserne i OSD, og den konkrete lokalplan i OD er heller ikke i konflikt med de begrænsede drikkevandsinteresserne, der er på Thurø.

Kommuneplan 2025-2037 - 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:

05.01.B.016 - Boligområde Eriksholmsvej

Anvendelse generelt	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning tilladt inden for rammeområdet
Maks. bebyggelsesprocent	25 % for området som helhed
Maks. antal etager	2 etager
Maks. bygningshøjde	8,5 m
Områdets anvendelse	Området må anvendes til boligformål i form af tæt-lav og etagebebyggelse
Specifik anvendelse	Boligområde
Miljø og klimatilpasning	Området er omfattet af risiko for fremtidige oversvømmelser fra en eller flere oversvømmelsestyper; nedbør, stormflod og/eller terrænnært grundvand. Ifm. lokalplanlægning skal der tages stilling til om der kan bygges og om der skal optages bestemmelser om afværgeforanstaltninger.
Særlige bestemmelser	• For boliger i 2 etager gælder en maks. bebyggelsesprocent på 70 % for den enkelte grund. • For boliger i 1 etage gælder en maks. bebyggelsesprocent på 50 % for den enkelte grund. • Grundstørrelsen må mindst være 180 m² for den enkelte bolig. • Krav om facadespring på mindst 1 m gælder ikke ved tæt-lav bebyggelse, hvor der maksimalt sammenbygges 4 boligenheder.

Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Lokalplaner og servitutter

Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplaner:

Lokalplan 640 for et område til boligformål ved Eriksholmsvej, Thurø

Ophævelse af lokalplan

Med Kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplan 693 ophæves hele lokalplan 640.

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.

11.02.1955	923008-36	Deklaration omhandlende vejbyggelinjer langs Eriksholmsvej samt krydset ved Eriksholmsvej / Brovejen
19.08.1970	923009-36	Deklaration om adgangsbegrænsning
31.10.1985	16901-36	Deklaration vedr. gasledning

Aflysning af servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet belyste servitutter.

Der aflyses ingen servitutter i forbindelse med lokalplanen.

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.

Lokalplan 693 understøtter udviklingen af Svendborg Kommune som Cittaslow by i den forstand, at den skal muliggøre et boligområde centralt på Thurø og tæt på Svendborg. Boligområdet skal understøtte behovet for de mindre boliger på Thurø, hvilket kan skabe en hensigtsmæssig udvikling af Thurø med varierede boformer.

Bosætningsstrategi 2020

Lokalplanen understøtter bosætningsstrategiens målsætning om et fokus på "emtynesters", hvor tilbud om andre boligtyper skal fremmes. I strategien nævnes blandt andet behovet for at Svendborg Kommune kan tilbyde mindre og vedligeholdelseslette boliger i lokalområderne.

Det er vigtigt, at kunne tilbyde boliger uanset livssituation, og boligudvalget skal været blandet - både i boligtype, boligstørrelser og ejerformer.

Ved planlægning af nye boligområder skal der indtænkes en andel af mindre boliger.

Denne lokalplan vil være med til at fremme bosætningsstrategiens målsætninger.

Bæredygtighedsstrategi 2020

Svendborg Kommunes har vedtaget en bæredygtighedsstrategi, som tager udgangspunkt i FN's 17 verdensmål.

I forbindelse med byplanlægning er det særligt målet om bæredygtige byer og lokalsamfund, som er relevant.

Svendborg Kommunes har her fastsat et mål om at sikre varierende bosætningsmuligheder i lokalområderne. Denne målsætning er enslydende med bosætningsstrategien.

Denne lokalplanen understøtter derfor på samme måde bæredygtighedsstrategiens delmål om bæredygtige byer og lokalsamfund.

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

Nærmeste Natura 2000-område er Thurø Rev (Natura 2000 område nr. 242), som ligger ca. 3 km sydøst for lokalplanområdet.

Svendborg Kommune vurderer, at lokalplanen grundet afstanden og projektets karakter ikke vil påvirke Natura 2000-områder.

Lokalplanen vurderes heller ikke i sammenhæng med andre planer at ville 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 træffes foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Svendborg Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. Der er derudover gennemført en besigtigelse af arealerne.

Flagermus

Der blev på besigtigelse især lagt vægt på om der er potentielle levesteder for flagermus. På besigtigelsen kunne det konstateres, at der i forvejen er fældet træer på arealet som er sket i forbindelse med en ikke gennemført realisering af den tidligere lokalplan.

De træer, som befinder sig umiddelbart nord for lokalplanen, er relativt unge og er uegnede som raste- eller ynglested for flagermus, da de mangler hulheder eller rådne partier. Det samme gælder for træerne langs det vestlige skel.

Der er enkelte egetræer umiddelbart øst for lokalplanens afgrænsning mod øst langs Brovejen. Disse egetræer kan være levesteder for flagermus, men vil ikke blive berørt af denne lokalplan, da de er uden for lokalplanens afgrænsning.

Markfirben

Svendborg Kommune vurderer derudover, at lokalplanen ikke vil påvirke markfirben, da markfirben ikke forefindes på Thurø.

Bilag IV-padder

Nærmeste vandhul befinder sig 275 meter mod nordvest. På grund af afstanden vurderes lokalplanen ikke at påvirke padder, som kunne have vandhullet som yngle- eller rasteområder. Området vurderes heller ikke til at virke som barriere for eventuelle bilag IV-padder, da den ikke afbryder nogle potentielle spredningsveje.

Odder

Lokalplanen befinder sig ikke i nærheden af områder, som kan være vigtigt levested eller ynglested for odderen.

Samlet vurdering

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke bilag IV-arters yngle- eller rasteområder, ej heller at kunne føre til drab af bilag IV-arters individer.

Naturbeskyttelsesloven

Fredede- og naturbeskyttede områder

Der er ingen områder, som er udpeget som fredede områder eller som beskyttet natur inden for lokalplanens område.

Lokalplanen vurderes ikke at kunne ændre tilstanden på beskyttet natur.

Strandbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen. Området grænser umiddelbart op til areal med strandbeskyttelse.



Området med strandbeskyttelse er vist med blå skraver.

Jordforureningsloven

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 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.

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 ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og ligger heller ikke inden for indvindingsoplande udenfor OSD, og dermed heller ikke i nærheden af et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Området er udpeget som område med drikkevandsinteresse (OD). Der er generelt ingen almene drikkevandsinteresser på Thurø, og der er ingen private vandforsyninger indenfor 300 m fra lokalplanområdet. Boliger og liberalt erhverv er som udgangspunkt ikke en aktivitet, som er i konflikt med drikkevandsinteresserne i OSD, og den konkrete lokalplan i OD er heller ikke i konflikt med de begrænsede drikkevandsinteresserne, der er på Thurø.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. nr. 3ao, Thurø By, Thurø. Realisering af lokalplanen forudsætter at landbrugspligten søges ophævet efter Landbrugslovens § 6, stk. 1.

Kulturarv

Museumsloven

Fortidsminder

Der er registreret et fortidsminde (ikke fredet) på matrikel 3df, Thurø By, Thurø.

Der er gennemført en arkæologisk forundersøgelse af matrikel 3df og 3 dg, Thurø By, Thurø i 2021. Der blev under forundersøgelsen registreret spredte forhistoriske anlæg, heriblandt flere kogegruber. Arealet er frigivet fra museets side til videre anlægsarbejde.

Arealet på matrikel 3ao, Thurø By, Thurø er ikke frigivet af Svendborg Museum, og er et område som museet anbefaler at få forundersøgt forud for anlægsarbejdet til trods for at det er et lille areal. Dette skyldes, at der tidligere er erkendt en stensat grav (stenalder) her, og det derfor kan forventes at der muligvis er flere.

Sten- og jorddiger

Der er et dige, som er beskyttet efter museumslovens § 29a langs lokalplanområdets vestlige skel. Digets beskyttelse efter museumsloven opretholdes, da det er beliggende i grænsen mellem by- og landzonen.

Diget må ikke tilstandsændres.

Lokalplanen stiller skærpet krav om, at eksisterende træer og beplantning på diget skal bevares for at opretholde digets grønne præg og bevare den eksisterende biomasse.

Træerne må beskæres i forbindelse med almindelig drift og vedligehold. Kraftig beskæring og/eller fældning må kun ske med dispensation fra Svendborg Kommune. Ved dispensation til fældning af træer må disse ikke trækkes op med roden igt. museumsloven.

For at sikre digets tilstand stiller lokalplanen krav om, at der ikke må plantes nye træer eller buske i en afstand af 4 m fra lokalplanens afgrænsning langs vest.



Det beskyttede dige er vist med en lyserød streg langs lokalplansområde vestlige afgrænsning.

Støj

Trafikstøj

Lokalplanområdet er påvirket af trafikstøj fra Eriksholmsvej og fra Brovejen i et omfang, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i boligområder.

Støjbelastningen mod Eriksholmsvej er af begrænset omfang og påvirker derfor kun det sydligste af lokalplanområdet.

En stor del af det støjbelastede areal mod Eriksholmsvej er derudover omfattet af en tinglyst vejbyggelinje mod Eriksholmsvej, som betyder at der i forvejen ikke må opføres boliger i en afstand af 12,5 m fra vejmidten.

Det resterende støjbelastet areal er af begrænset omfang, hvorfor lokalplanen udlægger dette areal til ikke-støjfølsomme anvendelser i form af fx vej, vendeplads eller beplantningsbælte. Anlæg af intern boligveje og vendepladser skal placeres uden for vejbyggelinjer.

Det er en forudsætning for områdets øvrige realisering, at der etableres støjafskærmning mod Brovejen, der sikrer en overholdelse af grænseværdierne.

Der er i forbindelse med lokalplanprocessen udarbejdet en støjrapport, der sandsynliggør at området kan støjskærmes i tilstrækkeligt omfang ved etablering af en afskærmning langs Brovejen i form af et støjhegn eller en støjvold med en højde på 2,0 m.

Lokalplanområdet fastlægger areal til etablering af støjafskærmning som vist på kortbilag 2 og indeholder krav om dokumentation for overholdelse af støjkrav forud for ibrugtagning.

Derudover stilles der krav om, at støjskærmen skal afskærmes visuelt med et beplantningsbælte ud mod Brovejen.

Infrastruktur

Vej, sti og parkering

Lokalplanen stiller krav om etablering af én vejadgang til området fra Eriksholmsvej. Dette begrænser antallet af overkørsler til omgivende veje. Adgangsvejen skal placeres direkte overfor Rønnebærvænget.

Den interne boligvej skal etableres i princippet som vist på kortbilag 3. Boligvejen skal gives en bredde så to personbiler kan passere hinanden og skal samtidig være dimensioneret til større køretøjer som renovations- og flyttebiler. Boligvejen skal udformes med fortov min. i den ene side af vejen og fortov skal placeres på den side af vejen, hvor boligerne er placeret.

Der skal i delområde C og D sikres tilstrækkelig vendemulighed for større køretøjer som renovations- og flyttebiler. Vendepladsen skal etableres bag vejbyggelinjer.

Der skal derudover etableres en stiadgang for gående som skal forbinde boligområdet til krydset ved Eriksholmsvej og Brovejen.

Parkeringspladser skal anlægges ved den enkelte bolig og langs den interne boligvej.

Mod Eriksholmsvej er tinglyst en vejbyggelinje 12,5 m fra vejmidten som fortsat er relevant.

Lokalplanen udlægger nye vejbyggelinjer ved krydset mellem Eriksholmsvej og Brovejen og op langs en del af Brovejen. Dette skal sikre muligheden for at Brovejen på sigt kan udvides.

Kollektiv trafik

Området betjenes af Fynbus. Nærmeste stoppested er, ved lokalplanens udarbejdelse, stoppestedet på Brovejen, som er placeret på den strækning af vejen, der ligger umiddelbart øst for lokalplanområdet.

Skole og institutioner

Thurø Skole ligger ca. 400 m øst for lokalplanområdet. Der er endvidere et kommunalt dagtilbud, Eriksholm Børnehus, ca. 50 m syd 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. 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

Lokalplanområdet ligger udenfor kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan.

Regn- og Spildevand

Spildevandsplan

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

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

Ifølge spildevandsplanen skal lokalplanområdet spildevandskloakeres, og regnvand skal håndteres på egen grund.

Regnvandshåndtering

Lokalplanområdet er planlagt spildevandskloakeret. Der skal inden for lokalplanområdet håndteres tag- og overfladevand svarende til en 10-års hændelse jf. Svendborg Kommunes spildevandsplan. Det kan f.eks. være ved hjælp af faskiner eller LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand).

Inden for lokalplanområdet skal der etableres anlæg til regnvandshåndtering i form af f.eks. regnbede, vandrender og bassiner.

Hvis der skal etableres regnvandsbassiner, stiller lokalplanen krav til en principiel placering ved opholdsarealerne nærmest adgangen til lokalplanområdet. Regnvandsbassinerne skal dimensioneres til at kunne håndtere ekstreme nedbørshændelser (20-, 50- og 100-årshændelser). De viste bassiners størrelse er udlagt på baggrund af en vandhåndteringsplan, som er udarbejdet i forbindelse med lokalplanlægningen. I vandhåndteringsplanen er regnvandsbassinerne dimensioneret til en 100-årshændelse. Dog kan der ske overløb fra regnvandsbassinerne, hvis deres kapacitet er opbrugt, hvor overløbet frit afstrømmer til markarealet vest for lokalplanområdet, som det også gør i dag. Der må ikke løbe mere vand ud af bassinet end det, der løber i dag i strømningsvejen.

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

Eksisterende dræn

Gennem lokalplanens sydvestlige område er der et nedgravet dræn. Der må ikke bygges oven på drænet før end der er opnået tilladelse efter vandløbsloven til at omlægge eller fjerne drænet.



Kortet viser en omtrentlig placering af det eksisterende dræn.

Ekspropriation

Dette afsnit er indsat som følge af et generelt lovkrav indført i Planloven den 1. januar 2019.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

1. Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation. Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
2. Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
3. Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
4. 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 imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
5. Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, 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.
6. 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 således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Der forventes ikke behov for en ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplanen.

Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

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

Museumsloven

Svendborg Museum anbefaler en arkæologisk forundersøgelse af en del af lokalplanområdet (matrikel 3ao, Thurø By, Thurø), der skal afklare, om der er fortidsminder på grunden. Den øvrige del af lokalplanområdet er frigivet.

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.

Sten- og jorddige

Der må ikke foretages ændringer i det beskyttet sten- og jorddige, da beskyttet diger er omfattet af Museumslovens § 29a, stk. 1. Ændringer, rydning, fjernelser og lignende kan kun ske ved at søge om dispensation ved Svendborg Kommune, jf. Museumsloven.

Vandløbsloven

Terrænregulering

Terrænregulering må ikke foretages uden tilladelse efter vandløbslovens § 6.

Nedgravet dræn

Der må ikke bygges oven på drænet før end der er opnået tilladelse efter vandløbsloven til at omlægge eller fjerne drænet.

Landbrugsloven

En del af lokalplanområdet (matrikel 3ao, Thurø By, Thurø) er registreret som landbrugsejendom. I takt med denne lokalplans realisering skal Landbrugsstyrelsen ansøges om at ophæve landbrugspligten i henhold til Landbrugslovens bestemmelser herom.

Vejloven

Etablering af nye adgange fra privat ejendom til offentlig vej og/eller privat fællesvej kræver tilladelse fra vejmyndigheden (Svendborg Kommune), jf. vejloven og privatvejsloven.

Udlæg, anlæg og ibrugtagning af private fælles veje og -stier kræver godkendelse af vejmyndigheden jf. privatvejsloven.

Byggetilladelse

Realisering af byggeretsgivende dele af lokalplanen kræver byggetilladelse fra bygningsmyndigheden (Svendborg Kommune), jf. byggeloven og bygningsreglementets bestemmelser herfor.

Miljøvurdering af projekt

Projektet hører under bilag 2 i miljøvurderingsloven - punkt 10, b
Anlægsarbejder i byzonen herunder opførelse af
butikscenter/parkeringsanlæg.

Projektet 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 boligformål som skal understøtte Thurøs behov for mindre boliger og boliggrunde.
- skabe fællesskab gennem områdets fælles funktioner i form af et fælleshus samt fællesarealer i tæt kontakt med de private haver.
- bebyggelse tilpasses det omkringliggende nærområdes lave skala og arkitektoniske udtryk i form af facader overvejende i tegl og hældningstage med tagudhæng.
- Sikre at boligområdet gives en struktur og indretning som inspirerer til bevægelse, fællesskab og plads til naturen.

§2 - Område og status

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter hele matr. nr. 3dg og 3df, Thurø By, Thurø og en del af matr. nr. 3ao, Thurø By, Thurø samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Ved kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, overføres landzonearealet, som er vist med skravering på kortbilag 1, til byzone.

Følgende matrikler overføres til byzone: del af matr. nr. 3ao, Thurø By, Thurø som overføres til byzone har en størrelse på ca. 1.456 m².

§3 - Anvendelse

3.1

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

3.2

Hele lokalplanområdet må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse. Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres som række-, kæde, klynge og dobbelthuse. Der skal opføres et fælleshus og der må derudover være fælles faciliteter, regnvandsbassin samt støjafskærmning.

Fælleshuset kan gives mange forskellige slags funktioner, fx kan de indrettes som et mødested for områdets beboere, et større lokale der kan anvendes til fester og arrangementer, gæsteboliger, værksted, fælleskøkken, vaskeri mm.

§4 - Udstykning

4.1

Grunde indenfor delområde A og C til tæt-lav boliger skal sikres, at der for hver boligenhed er et grundareal på minimum 250 m². Kravet kan også opfyldes med en gennemsnitlig grundstørrelse på 250 m², dog skal den enkelte grund minimum være 200 m².

Andele af veje og fælles friarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

4.2

Grunde indenfor delområde B og D til tæt-lav boliger må ikke være mindre end 180 m².

Andele af veje og fælles opholdsarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

4.3

Ved udstykning af tæt-lav boliger (rækkehuse), må boligen placeres eller sammenbygges i 2 skel. Der skal være min. 2,5 m til øvrige skel.

Formålet med bestemmelsen er at kunne undlade en helhedsvurdering efter Byggeloven ved udstykning af rækkehuse.

4.4

Fælleshus kan udstykkes.

§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

Adgang

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Eriksholmsvej, som vist på kortbilag 4.

Der må kun etableres én adgang som skal placeres direkte overfor Rønnebærvænget.

Veje

5.2

Veje skal anlægges med en principiel linjeføring a-f, som vist på Kortbilag 4. Princippet for linjeføringen skal sikre:

- **I delområde A:** boligvejen skal anlægges øst for de boliger som kan opføres i delområde A (linjeføring a-b og den del af c-d som er beliggende i delområde A).
- **I delområde B:** boligvejen skal anlægges som en ydre ring (linjeføring c-d og b-e), så den omkranser fælles opholdsarealet F3 og de boliger som omkranser F3.
- **Vejkryds/adgang til delområde C/D:** Boligvejen må af trafiksikkerhedsmæssige årsager ikke direkte forbinde delområde A med delområde C.
- **Delområde C og D:** Boligvejens forløb mellem linjeføring e-f kan tilpasses en bebyggelsesplan, der skal dog etableres vendeplads eller lignende som er egnet for større køretøjer, som fx renovations- og flyttebiler. Vendeplads eller lignende skal placeres uden for viste vejbyggelinjer på Kortbilag 3.

Delområde C og D skal vejforbindes via delområde B - intern vej omkring punkt e kan principielt godt flyttes, så længe dette er overholdt. Hensigten er at undgå interne vejkryds i lokalplanområdet for tæt på Eriksholmsvej.

Bestemmelsen regulere ikke vejens endelige placering, som frit kan placeres så længe principperne er overholdt.

5.3

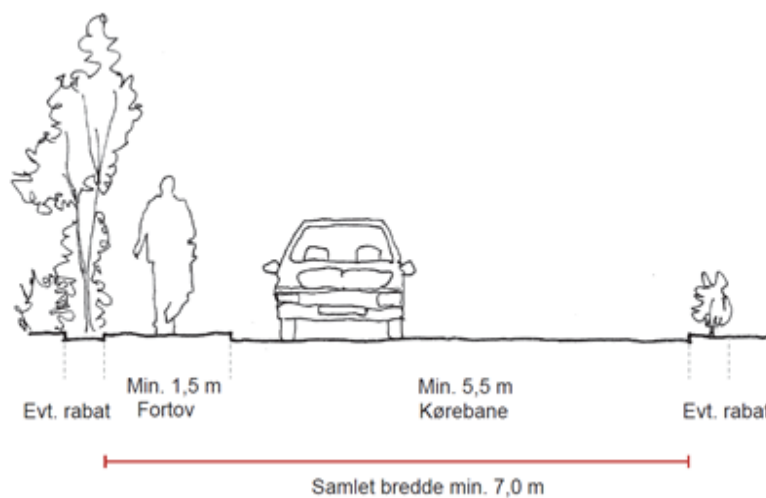
Veje skal udlægges i en bredde på minimum 7,0 m med en kørebanebredde på minimum 5,5 m. Kravet til kørebanebredden kan afviges for hastighedsnedsættende tiltag som fx vejindsnævninger.

Veje og vendepladser skal være egnet til større køretøjer, som fx renovations- og flyttebiler.

Veje skal udformes, så de anlægges med fortov min. i den ene side af vejen. Hvis der kun er boliger på den ene side af vejen skal

fortovet anlægges på samme side af vejen som boligerne er placeret.

Vejen skal udformes i overensstemmelse med nedenstående illustration :



Veje og vendepladser bør være egnet for renovationskøretøjer og lastvogne på op til 10 m.

Det anbefales at veje derudover udformes med rabatter i begge sider for at sikre plads til ledninger, vejbelysning og lignende.

5.4

Kørebanen må kun udføres i asfalt, betonsten eller lignende fast belægning.

5.5

Fortov skal udføres med en fast belægning i form af fliser eller beton som ikke er identisk med kørebanen, således at det ikke forveksles med kørebanen.

Stier

5.6

Der skal etableres en stiadgang for gående syd for støjafskærmningen, som skal forbinde området med lyskrydset Eriksholmsvej/Brovejen, i princippet som vist på Kortbilag 4.

5.7

Der skal anlægges en sti fra stiadgangen (jf. § 5.6) til stiforbindelsen s1 i princippet som vist på Kortbilag 4. Stien skal anlægges med en bredde på mindst min. 2 m og med min 1 m rabat til hver side.

Stien skal anlægges, så der sikres adgang for gående til lokalplanområdet. Der kan etableres beplantning og belysning mv. i rabatten langs stien.

5.8

Øvrige stier skal anlægges med en bredde på min. 1,5 m og med en principiel linjeføring, som vist på Kortbilag 4. Princippet for linjeføringen skal sikre:

- **Delområde A:** Der skal anlægges en sti med et slynget forløb gennem fælles opholdsareal F2. Stien skal anlægges med stiforbindelserne s2-s4, i princippet som vist på Kortbilag 4. Formålet er at sikre adgang til stien hhv. nord og syd for boligbebyggelsen, samt med et gennembrud ca. i midten af boligrækken.
- **Delområde B:** Der skal anlægges en sti gennem fælles opholdsareal F3 . Stien skal anlægges med stiforbindelserne s5-s7, i princippet som vist på Kortbilag 4. Formålet er at sikre adgang til fælles opholdsarealet min. 3 steder fra hhv. det nordvestlige, sydvestlige og sydøstlige hjørne af opholdsarealet.
- **Delområde C og D:** Der skal anlægges en sti gennem fælles opholdsareal F4. Stien skal anlægges med stiforbindelserne s8-s9, i princippet som vist på Kortbilag 4. Formålet er at sikre, at delområde B bliver forbundet med delområde C. Stien kan med fordel anlægges i forbindelse med et fælleshus, hvis dette placeres her.

5.9

Stier skal udføres som grusstier med fast grus, så de er egnede for barnevogne, gangbesværede o. lign.

Parkering

5.10

Der skal etableres bilparkering i overensstemmelse med kravene:

Række-, kæde-, klynge og dobbelthuse	1,3 p-pladser pr. bolig
Fælleshus	2 pladser

5.11

Der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med kravene:

Række-, kæde-, klynge- og dobbelthuse	2 stativer*/100 m ² etageareal
---------------------------------------	---

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

§6 - Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten må maks. være 25 % for hele lokalplanområdet.

Ved udstykning af boliggrunde (med maks. 1 bolig pr. grund) gælder kun bestemmelsen i § 6.2 for de udstykkede boliggrunde.

Udstykningskravet efter byggeloven skal kunne overholdes, herunder bebyggelsesprocenten angivet ved udstykning i § 6.2.

Omfang

6.2

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse som udstykkes må for den enkelte ejendom ikke overstige 50 % for bebyggelse i 1 etage og 70 % for bebyggelse i 2 etager.

Andele af veje og fælles opholdsarealer må ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

6.3

I delområde A og C må der opføres maks. 50 m² sekundær bebyggelse til hver bolig.

I delområde B og D må der opføres maks. 20 m² sekundær bebyggelse i form af overdækning eller udhus til hver bolig.

Der må ikke opføres garager eller carporte i delområde B og D.

6.4

Der skal opføres 1 fælleshus med en størrelse på min. 150 m².

6.5

Der må på fælles opholdsarealer opføres samlet maks. 50 m² fælles bebyggelse i form af shelters, overdækninger og drivhuse.

Etageantal og bygningshøjder

6.6

Bebyggelse i delområde A og C må opføres i maks. 1 etage.

Bebyggelse i delområde B og D må opføres i maks. 2 etager.

6.7

Fælleshuset må opføres i maks. 2 etager.

6.8

Bygningshøjden må ikke være højere end 8,5 m.

6.9

For boligbebyggelse i 1 etage gælder, at facadehøjden målt fra terræn og skæring mellem ydervæg og tag maks. må være 5,5 m.

Gavltrekanter af sædvanligt omfang medregnes ikke til facadehøjden.

6.10

Boliger opført som kædehuse skal sammenbygges, så mindst 3 boliger er sammenhængende. Sammenbygning kan ske både med boligbebyggelse og sekundærbebyggelse i form af udhuse.

Placering

6.11

For boligbebyggelse gælder, at disse skal opføres med en afstand på min. 5,0 meter til lokalplanens afgrænsning, fortove og veje, og en afstand på min. 2,5 m til stier og fælles opholdsarealer.

6.12

Sekundære bygninger som garager, carporte og udhuse, må ikke placeres nærmere end 2,5 meter fra fortove og veje.

Sekundære bygninger skal placeres under hensyn til nødvendige oversigtsforhold.

6.13

Fælleshus skal placeres indenfor område markeret til fælleshus på Kortbilag 2

6.14

Fælleshuset skal opføres med en afstand på min. 5,0 meter til fortove og veje.

6.15

Fælleshuset må sammenbygges, men højst med 1 gavlside og skal være fritliggende på de øvrige bygningssider.

6.16

Bebyggelse og andre faste konstruktioner må ikke placeres nærmere gasledningen end 5,0 m som vist på Kortbilag 3.

Faste konstruktioner kan være nedgravede trampoliner, hævede opholdsarealer, havebassiner eller lignende (listen er ikke udtømmende).

Vejbyggelinjer

6.17

Der er udlagt vejbyggelinjer langs Brovejen som vist på kortbilag 3. Arealet inden for vejbyggelinjen er reserveret til en evt. vejudvidelse.

Der må derfor ikke opføres bebyggelse eller etableres private opholdsarealer, fælles opholdsarealer, boligveje, støjafskærmning med tilhørende beplantningsbælter eller lignende inden for vejbyggelinjerne.

Vejbyggelinjen er udlagt 5 m fra det østlige matrikelskel på matr. 3dg, Thurø By, Thurø. Vejbyggelinjen fortsættes på matr. 3df, Thurø By, Thurø op til første skelpunkt.

Der er derudover tinglyst en vejbyggelinje langs Eriksholmsvej som også er vist på kortbilag 3.

§7 - Bebyggelsens udformning og fremtræden

Facader

7.1

Bygningsfacader skal opføres enten med skærmtegl, som muret byggeri i tegl eller som pudset, filset eller vandskuret mur.

20 % af facaden, eksklusiv vindues- og dørarealer, må udføres i træ eller metal.

Udestuer og drivhuse må fremstå med facade af glas.

Teglskaller må ikke anvendes og er ikke det samme som skærmtegl.

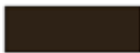
7.2

Facader på sekundære bygninger skal udføres i træ.

7.3

Facader skal fremstå i farven:

- sort,
- hvid,
- blanke tegl,
- ubehandlet træ,
- trykimprægneret træ,
- varmebehandlet træ 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.

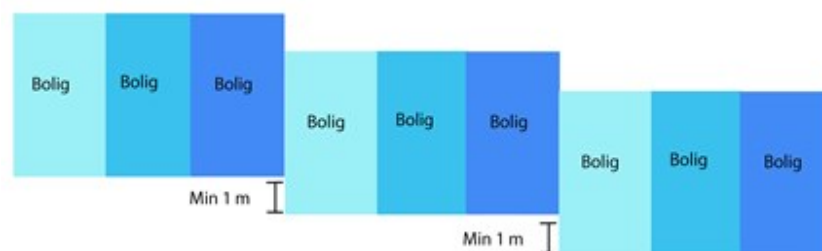
Farvebetegnelse	NCS farve- kode	Eksempel
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Svenskrød	S5040 - Y80R	
Engelsk okker	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå sienna	S4040 - Y40R	
Okker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

Variation af tæt-lav boligbebyggelse

7.4

For boligbebyggelsen gælder at, der min. for hver 3 boligenheder, skal være et facadespring på min. 1 m. Tagkonstruktionen skal følge facadespringene.

Ved 2-4 sammenbyggede boliger gælder kravet om facadespring ikke.



7.5

For boligbebyggelsen gælder at, der min. for hver 3 boligenheder, skal være en variation i facademateriale eller facadens farve.

En variation af facademateriale eller facadens farve skal min. gives et omfang som skal være i hele facadens højde og min. være 2 m i bredden.

Kædehuse

7.6

For kædehuse gælder, at udhuse som opføres som sammenbygning skal fremstå ensartet mod biligvejen for den enkelte bolig række med hensyn til bredde, højde, bebyggelsesform og farver.

Tage

7.7

Tage skal udformes enten som saddeltag eller som tag med ensidig taghældning.

Saddeltage skal udføres med en taghældningen på min. 15 grader og maks. 50 grader.

Tage med ensidig taghældning skal udføres med en taghældning på min. 15. grader og maks. 30 grader.

Saddeltage kan udformes både symmetrisk eller asymmetrisk.

7.8

Tage på beboelsesbygninger og fælleshus skal udføres med tagudhæng på min. 30 cm, målt vinkelret på facaden. Det omfatter også integrerede garager, carporte, udhuse og overdækninger.

7.9

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.

Solceller og solfangere skal have en mat eller antirefleksbehandlet overflade og er undtaget fra kravet om en glansværdi under 10.

Glansværdi måles i henhold til ISO 2813:2014. Glaserede og engoberede tagsten kan normalt ikke opfylde bestemmelsens krav til glansværdi.

7.10

Tagbeklædningen skal udføres som:

- ubehandlede vingetegl i sort eller rød
- betontagsten i sort eller rød
- tagbeplantning, som fx sedum, græs- eller urtearter
- tagpap i sort med listeinddækning
- solcelletage - solcelletag er en tæt klimaskærm og udgør selve taget.

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

- glas
- hvid eller klar plast.

Vinduer og døre

7.11

Vinduer og døre skal udføres i træ eller aluminium.

Tekniske installationer

7.12

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

Solceller

7.13

Solceller/solfangeranlæg må kun opsættes på tage af boligbebyggelsen.

Solceller/solfangeranlæg som opsættes på tage skal overholde følgende:

- Panelerne skal opsættes i en samlet geometrisk form som rektangel eller et kvadrat.
- Panelerne skal opsættes med samme hældning som taget.
- Panelernes afstand til henholdsvis tagfod og tagryg skal svare til en afstand af minimum én række tagsten eller min. 0,3 m for tage uden tagsten.
- Panelernes afstand fra vindskede skal svare til en afstand af minimum 3 rækker tagsten eller min. 0,6 m for tage uden tagsten.
- Materiale til bæreskinner, holdere og lignende skal i farvesætningen svare til solcelle/solfangeranlæg generelle farvesætning.
- Synlige bæreskinneprofiler skal afproppes med indfarvet plastprop.
- Panelerne skal have en mat eller antirefleksbehandlet overflade og er undtaget fra kravet om en glansværdi under 10 i § 7.9.

Solceller/solfangeranlæg monteres oven på tagbeklædningen. Dette adskiller sig fra et solcelletag, hvor solcellerne udgør selve tagbeklædningen.

§8 - Skiltning og belysning

Skiltning

8.1

Der må kun opsættes:

- Henvisningsskilte/oversigtsskilte til boligområdet.
- Skiltning og reklamering i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen, kan drives fra egen bolig. Der må opsættes et skilt ved den enkelte bolig på højest 0,2 m². Skilt skal placeres i forbindelse med indgang til bolig eller på terræn i forbindelse med indgang til bolig.
- Færdselstavler/skilte.

Belysning

8.2

Belysning af veje, stier, fælles fri- og opholdsarealer skal udføres som master, parklamper eller som pullerter. Lyskilder skal være nedadrettet og være afskærmet, så at der ikke lyses over armaturets placering.

8.3

Lyspunktshøjden for master må ikke overstige 5 meter, målt fra fremtidigt terræn.

§9 - Ubebyggede arealer

Generelt

9.1

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

Fælles opholdsarealer

9.2

Der skal som min. etableres fælles opholdsarealerne F1-F4 i princippet som vist på Kortbilag 4. Princippet for F1-F4 skal sikre:

- **Fælles opholdsareal F1:** skal etableres ved ankomsten til boligområdet og skal placeres på begge sider af boligvejen. Opholdsarealet skal placeres i delområde A, men må også være delvist placeret i delområde B og C. F1 skal være placeret uden for arealet til ikke støjfølsom anvendelse som er vist på Kortbilag 4.
- **Fælles opholdsareal F2:** skal etableres i delområde A langs lokalplanområdets vestlige skel med en bredde på min. 7,5 m. Opholdsarealet skal udformes med 3 grønne kiler som skal anlægges med stier og stiforbindelser (s2-24), jf. 5.8. Den grønne kile ved s2 skal have en bredde på min. 2,5 m. Den grønne kile ved s3 og s4 skal have en bredde på min. 5,0 m.
- **Fælles opholdsareal F3:** skal etableres med et areal på min. 1.250 m² i midten af delområde B, som skal omkranses af boliger. Opholdsarealet skal udformes med min. 3 grønne kiler som skal anlægges med stier og stiforbindelser (s5-s7), jf. § 5.8. De grønne kiler skal have en bredde på min. 5,0 m.
- **Fælles opholdsareal F4:** skal etableres i delområde B og delområde C, så det forbinder de to delområder og så det er forbundet med fælleshuset, hvis fælleshuset placeres i dette område. Opholdsarealet skal anlægges med sti og stiforbindelse (s8-s9), jf. § 5.8. Opholdsarealet skal have en bredde på min. 2,5 m.

Principperne for fælles opholdsarealer dækker størstedelen kravet til opholdsarealer, jf. §§ 9.3-9.4, men der vil være behov for at placere supplerende opholdsarealer for at sikre opfyldelse af arealkravet, jf. §§ 9.3-9.4.

9.3

Der skal indenfor delområde A og B etableres fælles opholdsarealer på terræn svarende til min. 3.150 m².

Alle opholdsarealerne skal placeres bag vejbyggelinjer og må ikke placeres inden for areal til støjafskærmning eller inden for arealet til ikke støjfølsom anvendelse, som er vist på Kortbilag 3.

Hvis der opføres mindre fælles bygninger (jf. § 6.5) på opholdsarealet kan disse medregnes opholdsarealets størrelse.

Grønne rabatter langs den interne boligvej som ikke egnet til ophold, støjafskærmningen mod Brovejen og støjpåvirket områder, som fx ud til Eriksholmsvej kan ikke indgå ved beregningen af fælles opholdsarealer.

9.4

Der skal indenfor delområde C og D etableres fælles opholdsarealer på terræn svarende til min. 900 m².

Alle opholdsarealerne skal placeres bag vejbyggelinjer og må ikke placeres inden for areal til støjafskærmning eller inden for arealet til ikke støjfølsom anvendelse, som er vist på Kortbilag 3.

Hvis der opføres mindre fælles bygninger (jf. § 6.5) på opholdsarealet kan disse medregnes opholdsarealets størrelse.

Grønne rabatter langs den interne boligvej som ikke egnet til ophold, støjafskærmningen mod Brovejen og støjpåvirket områder, som fx ud til Eriksholmsvej kan ikke indgå ved beregningen af fælles opholdsarealer.

9.5

Der må inden for fælles opholdsarealer etableres faciliteter som eks. stier, bål-/grillplads, shelters, bordbænkesæt, legeplads, udendørs fitness mv. samt overdækninger, drivhuse jf. § 6.5.

9.6

Der skal min. etableres følgende fællesfaciliteter inden for fælles opholdsarealer i delområde A og/eller B: min. 1 bordbænkesæt og min. 1 legeplads.

Legepladsen skal indrettes med eks. gynger, forhindringsbane og klatreelementer mv. og skal have et omfang på min. 40 m².

Legeplads og bordbænkesæt bør placeres i delområde B, så de ikke placeres i området omkring adgangsvejen, hvor bilister kører ind og ud af lokalplanområdet, af hensyn til trafiksikkerheden.

9.7

Der skal min. etableres følgende fællesfaciliteter inden for fælles opholdsarealerne i delområde C og/eller D: min. 1 bordbænkesæt.

Bordbænkesæt bør placeres, så det ikke placeres i området omkring adgangsvejen, hvor bilister kører ind og ud af lokalplanområdet, af hensyn til trafiksikkerheden.

Hegn

9.8

Hegn i skel mod vej, sti, nabo og/eller fællesarealer skal være levende hegn eller faste hegn i træ.

Levende hegn langs veje og stier skal plantes min. 0,5 meter inden for skellet.

Levende og faste hegn må ikke være højere end 1,2 m.

Levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udviklet, dog maks. 1,2 m.

Denne bestemmelse regulerer ikke hegn i skel som er sammenfaldende med lokalplanområdets afgrænsning, disse er reguleret efter § 9.10.

Hegn ud mod den interne vej skal placeres under hensyn til nødvendige oversigtsforhold.

9.9

Der må ikke placeres faste hegn inden for 5 m fra ledningsmidten af den tinglyste gasledning, som vist på Kortbilag 3.

Levende hegn må ikke beplantens nærmere end 1,5 fra ledningsmidten af den tinglyste gasledning. Levende hegn skal være med arter som har højtliggende rødder (ikke dybdegående rødder).

9.10

Der må i skel mod nord som er sammenfaldende med lokalplanområdets nordlige afgrænsning kun etableres hegn i form af buske og træer.

Der må i de øvrige skel som er sammenfaldende med lokalplanområdets afgrænsning ikke etableres hegn.

Der må ikke etableres faste hegn mod nord, som fx raftehegn og lignende. Der må ikke etableres hegn mod vest grundet det beskyttede dige. Mod øst må der etableres støjafskærmning med tilhørende beplantning. Mod syd må der ikke etableres hegn grundet vejbyggelinjen.

Terrænregulering

9.11

Det er kun tilladt at terrænregulere indtil +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Etablering af regnvandsbassin er ikke omfattet af bestemmelserne om terrænregulering.

Terrænregulering må ikke hindre vandets frie løb i henhold til Vandløbslovens § 6.

Ved dispensation skal det sikres, at overfladevandets frie løb ikke hindres eller ændres ugunstigt.

9.12

I forbindelse med etablering af støjvold må der terrænreguleres i nødvendigt omfang til opfyldelse af § 9.15.

9.13

Der må inden for det viste terrænreguleringsområde på Kortbilag 3 terrænreguleres maks. +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn.

9.14

Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m. I en afstand på mellem 0,5 og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn hældning, og der må i dette område ikke etableres støttemure.

Støjafskærmning

9.15

Der skal etableres en støjafskærmning mod Brovejen som vist på kortbilag 3.

Støjafskærmningen skal etableres med en højde på maks. 2,0 m og skal etableres som enten: jordvold, støjhegn eller støjskærme.

Støjafskærmningen skal være ens og må derfor kun udføres som en af disse typer alene og ikke i en kombination af de forskellige typer.

Højden på støjvolden er fastsat på baggrund af støjberegninger. Hvis senere støjberegning eller måling viser dette ikke er tilstrækkeligt, kan der dispenseres til en højere højde for at sikre overholdelse af § 10.1.

9.16

Ved etablering af støjvold gælder følgende:

- Støjvolden må højest gives en hældning på 1:1,5.
- Støjvolden skal begrønnes med forskelligartede buske og træer. Der skal være min. 3 forskellige arter af træer og 3 forskellige arter af buske, heraf skal mindst en art være frugtbærende buske.
- Der skal på støjvoldens side ud mod Brovejen etableres et sammenhængende beplantningsbælte af buske som skal fremstå uklippet. Buskene skal plantes med en afstand på maks. 1,25 m mellem planterne og skal holdes min. 0,5 m fra vejskel.

- Der skal plantes min. 25 træer på siden ud mod Brovejen. Der må maks. være 7 m mellem hvert træ.
- Der må gerne plantes buske og træer på siden som vender ind mod lokalplanområdet.
- Der må ikke plantes træer længere oppe end 1,0 m målt fra bunden af volden.
- Der må ikke plantes invasive arter jf. miljøstyrelsens gældende oversigt over invasive arter.

Variationen med mindst 3 forskellige arter medfører en større robusthed i beplantningen. Hvis der opstår forhold som påvirker 1 art negativt, mistes hele beplantningen ikke.

For buske anbefales det, at gå efter en sammensætning af arter med forskellige blomstringstidspunkter, og at 1 eller flere af arterne bærer frugt. Forskellige blomstringstidspunkter og frugtbærende arter er positive faktorer for områdets biodiversitet, da de kan fungere som fødekilde for insekter og andre dyr.

Der kan dispenseres til en lavere plantetæthed, hvis den anbefalede plantetæthed for den konkrete planteart er lavere.

9.17

Ved etablering af støjhegn og -skærme gælder følgende:

- Støjhegn og -skærme skal beplantes på begge sider med klatrende beplantning – *dog ikke efeu, almindelig skovranke eller arter, der fremgår af miljøstyrelsens oversigt over invasive arter*. Den klatrende beplantning skal plantes i en række med en afstand på maks. 0,3 m mellem planterne
- Støjhegn og -skærme må ikke udformes med mørk farve og/eller overflade af metal, dog kan bærende/konstruktive elementer udformes i metal.
- Mellem støjskærm og vejskel mod Brovejen skal der etableres et min. 2 m bredt beplantningsbælte med forskelligartede buske og træer, der, når beplantningen er fuldt udvokset, er uigennemsigtig i støjskærmens højde. Der skal være min. 3 forskellige arter af både træer og af buske, heraf skal mindst en art være frugtbærende buske.
- Beplantningsbæltet skal plantes i række med en afstand på maks. 1,25 m mellem planterne og skal holdes min. 0,5 m fra vejskel.

- Beplantningsbæltet skal fremstå uklippet og der skal plantes min. 25 træer. Der må maks. være 7 m mellem hvert træ.
- Der må ikke plantes invasive arter jf. miljøstyrelsens gældende oversigt over invasive arter.

Mørke overflader og overflader af metal opsuger og lagrer varme fra solen, som kan resultere i vanskelige vækstbetingelser for klatre/slyngplanter, hvormed effekten af den skærmede beplantning udebliver.

Se også noten til § 9.16.

Regnvandshåndtering

9.18

Inden for lokalplanområdet skal der etableres anlæg til regnvandshåndtering i form af eks. regnbede, vandreder og bassiner.

Regnvandsbassiner skal placeres som vist med principiel placering og udformning på kortbilag 4.

Regnvandsbassiner, som udformes som såkaldte våde bassiner med et permanent vandspejl, skal udformes med flade brinker samt med et fald på maks. 1:5.

Hvis der etableres regnvandsbassiner skal der være adgang til bassinerne, så det er muligt at foretage drift og vedligeholdelse.

Regnvandsbassinernes konkrete volumen afklares i forbindelse med tilslutning- og/eller udledningstilladelse, men det skal som udgangspunkt kunne håndtere en 100-års hændelse.

Regnvandsbassinerne kan ikke medregnes som fælles opholdsareal og bør placeres uden for tinglyste vejbyggelinjer.

Beplantning

9.19

Fri- og opholdsarealer skal fremstå med varieret beplantning af græs, urter, stauder, buske og træer – herunder både områder med klippet græs, velegnet til boldspil, og områder med mere tæt beplantning og naturpræg.

Til beplantning skal anvendes egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske i henhold til nedenstående list

	Navn	Latinsk betegnelse
Træ	Ask	Fraxinus excelsior
	Avnbøg	Carpinus betulus
	Vortebirk	Betula pendula
	Dunbirk	Betula pubescens
	Bøg	Fagus sylvatica
	Stilkeg	Quercus robur
	Vintereg	Quercus petraea
	Rødel	Alnus glutinosa
	Storbladet elm	Ulmus glabra
	Småbladet elm	Ulmus minor
	Skovfyr	Pinus sylvestris
	Fuglekirsebær	Prunus avium
	Småbladet lind	Tilia cordata
	Spidsløn	Acer platanoides
	Røn (almindelig)	Sorbus aucuparia
	Sejlerøn	Sorbus intermedia
Træ / busk	Bævreasp	Populus tremula
	Navr	Acer campestre
	Sejlepil	Salix caprea
	Skovabild (vild æble)	Malus sylvestris
Busk / træ	Hvidtjørn (almindelig)	Crataegus laevigata
	Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna
	Hæg (almindelig)	Prunus padus
Busk	Benved	Euonymus europaeus
	Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum
	Hassel	Corylus avellana
	Havtorn	Hippophae rhamnoides
	Hyld (almindelig)	Sambucus nigra
	Rød kornel	Cornus sanguinea
	Kvalkved	Viburnum opulus
	Femhannet pil	Salix pentandra
	Gråpil	Salix cinerea
	Ribs (vild)	Ribes rubrum
	Blågrøn rose	Rosa dumalis
	Hunderose	Rosa canina
	Æblerose	Rosa rubiginosa
	Solbær (vild)	Ribes nigrum
	Slåen	Prunus spinosa
	Tørst	Rhamnus frangula
	Vrietorn	Rhamnus catharticus

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

En invasiv art, er en ikke-hjemmehørende art, der har negativ effekt på hjemmehørende arter og de påvirkede økosystemer. Invasive arter er i stand til formere sig og opretholde væksten i det givne område. I nogle tilfælde har de invasive arter en eksplosiv vækst, der helt eller delvist fortrænger de hjemmehørende arter i området. Invasive arter kan have negativ indvirkning på samfundsøkonomien og menneskers sundhed.

Nedenfor er oplistet de landlevende plantearter, der betragtes som invasive i Danmark. Nogle af arterne er omfattet af BEK nr. 1285 af 12/11/2018, som er den nationale implementering af en EU forordning om invasive arter. Disse arter er omfattet af særregler og forbud, disse arter er på listen markeret med rødt.

Armensk brombær (*Rubus armeniacus*)
Bjerg-fyr (*Pinus mugo*)
Canadisk gyldenris (*Solidago canadensis*)
Engelsk vadegræs (*Spartina anglica*)
Glansbladet hæg (*Prunus serotina*)
Gul kæmpekalla (*Lysichiton americanus*)
Have-guldnælde (*Lamium galeobdolon* ssp. *argentatum*)
Hybrid-pileurt (*Reynoutria x bohemica*)
Hæk-berberis (*Berberis thunbergii*)
Hårfrugtet bjørneklo (*Heracleum persicum*)
Italiensk rajgræs (*Lolium multiflorum*)
Japansk pileurt (*Reynoutria japonica*)
Japansk hestehov (*Petasites japonicus*)
Kejsertræ (*Paulownia tomentosa*)
Klit-fyr (*Pinus contorta*)
Krybende kornel (*Cornus sericea*)
Kæmpe-balsamin (*Impatiens glandulifera*)
Kæmpebjørneklo (*Heracleum mantegazzianum*)
Kæmpe-pileurt (*Reynoutria sachalinensis*)
Mangebladet lupin (*Lupinus polyphyllus*)
Muslingeblomst (*Pistia stratiotes*)
New zealandsk korsarve (*Crassula helmsii*)
Orange-balsamin (*Impatiens capensis*)
Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
Rynket Rose (*Rosa rugosa*)
Rød hestehov (*Petasites hybridus*)
Sildig gyldenris (*Solidago gigantea*)
Sitka-gran (*Picea sitchensis*)
Småblomstret balsamin (*Impatiens parviflora*)
Smalbladet plydsmos (*Orthodontium lineare*)
Stjerne-bredribbe (*Campylopus introflexus*)
Syren pileurt (*Koenigia polystachya*)
Træmorder (*Celastrus orbiculatus*)

9.20

Fælles friarealer inden for delområdet A skal beplantes som følgende:

1. Min. 250 m² af buske. Der skal beplantes med en variation af mindst 3 arter af buske, der har en naturlig væksthøjde på 1-1,5 m. Min. 1 af de valgte arter skal være frugtbar. Der skal plantes 1 busk pr. m².

2. Min. 300 m² af høje buske (over 2,0 m). Der skal beplantes med en variation af mindst 3 arter af buske, der har en naturlig væksthøjde på min. 2,0 m. Min. 1 af de valgte arter skal være frugtbærende. Der skal plantes 1 busk pr. m².
3. Min. 25 træer. Træerne skal bestå af mindst 3 forskellige løvfældende arter. Hvert træ skal gives et plantehul/plantebed på mindst 1 m i diameter. Plantebedet kan beplantes, men må ikke befæstes.

Beplantning inden for 5 m fra ledningsmidten af den tinglyste gasledning skal være med arter som har højtliggende rødder (ikke dybdegående rødder). Beplantning bør placeres min. 1,5 m fra ledningsmidten.

Beplantningen må ikke placeres bag vejbyggelinjen.

Beplantning langs det rekreative stiforløb skal ske under hensyn til det beskyttede dige og den tinglyste beskyttelse omkring gasledningen.

Eksempler på arter som har højtliggende rødder: Blodblomme, Grå El, Grøn El, Frugttræer, Graner, Hyld, Kirsebær, Paradisæble, Røn, Syren, Tørstetræ, Vrietorn.

Beplantning i nærheden af adgangsvejen til lokalplanområdet skal ske under hensyn til oversigtsforhold. Der må gerne placeres supplerende beplantning bag vejbyggelinjen, men denne beplantning kan risikere at skulle fjernes igen ved evt. senere vejudvidelse, hvorfor beplantning af arealet bag vejbyggelinjen ikke kan medregnes til opfyldelse af beplantningskravet i § 9.20.

Se også noten til § 9.16.

9.21

Fælles friarealer inden for delområde B skal beplantes som følgende:

1. Min. 100 m² buske, hvoraf min. 50 m² skal plantes på fælles opholdsarealet i midten af delområde B. Der skal beplantes med en variation af mindst 3 arter af buske, der har en naturlig væksthøjde på 1-1,5 m. Min. 1 af de valgte arter skal være frugtbærende. Der skal plantes 1 busk pr. m².
2. Min. 100 m² høje buske (min. 2,0 m). Der skal beplantes med en variation af mindst 3 arter af buske, der har en naturlig væksthøjde på min. 2,0 m. Min. 1

af de valgte arter skal være frugtbærende. Der skal plantes 1 busk pr. m².

3. Min. 35 træer, hvoraf min. 10 træer skal plantes på fælles opholdsarealet i midten af delområde B. Træerne skal bestå af mindst 3 forskellige løvfældende arter. Hvert træ skal gives et plantehul/plantebed på mindst 1 m i diameter. Plantebedet kan beplantes, men må ikke befæstes.

Beplantning af støjafskærmning som angivet under §§ 9.16-9.17 kan ikke medregnes til opfyldelse af beplantningskravet i § 9.21.

Se også noten til § 9.16.

9.22

Fælles friarealer inden for delområde C skal beplantes som følgende:

1. Min. 100 m² buske. Der skal beplantes med en variation af mindst 3 arter af buske, der har en naturlig væksthøjde på 1-1,5 m. Min. 1 af de valgte arter skal være frugtbærende. Der skal plantes 1 busk pr. m².
2. Min. 50 m² høje buske (min. 2,0 m). Der skal beplantes med en variation af mindst 3 arter af buske, der har en naturlig væksthøjde på min. 2,0 m. Min. 1 af de valgte arter skal være frugtbærende. Der skal plantes 1 busk pr. m².
3. Min. 15 træer. Træerne skal bestå af mindst 3 forskellige løvfældende arter. Hvert træ skal gives et plantehul/plantebed på mindst 1 m i diameter. Plantebedet kan beplantes, men må ikke befæstes.

Der må gerne placeres supplerende beplantning bag vejbyggelinjen, men denne beplantning kan risikere at skulle fjernes igen ved evt. senere vejudvidelse, hvorfor beplantning af arealet bag vejbyggelinjen ikke kan medregnes til opfyldelse af beplantningskravet i § 9.22.

Se også noten til § 9.16.

9.23

Fælles friarealer inden for delområde D skal beplantes som følgende:

1. Min. 50 m² buske. Der skal beplantes med en variation af mindst 3 arter af buske, der har en naturlig væksthøjde på 1-1,5 m. Min. 1 af de valgte arter skal være frugtbærende. Der skal plantes 1 busk pr. m².
2. Min. 50 m² høje buske (min. 2,0 m). Der skal beplantes med en variation af mindst 3 arter af buske, der har en naturlig væksthøjde på min. 2,0 m.
3. Min. 1 af de valgte arter skal være frugtbærende.
4. Der skal plantes 1 busk pr. m².
5. Min. 10 træer, hvoraf min. 5 træer skal plantes på fælles opholdsarealet udlagt ved stiadgangen mod sydøst. Træerne skal bestå af mindst 3 forskellige løvfældende arter. Hvert træ skal gives et plantehul/plantebed på mindst 1 m i diameter. Plantebedet kan beplantes, men må ikke befæstes.

Der må gerne placeres supplerende beplantning bag vejbyggelinjen, men denne beplantning kan risikere at skulle fjernes igen ved evt. senere vejudvidelse, hvorfor beplantning af arealet bag vejbyggelinjen ikke kan medregnes til opfyldelse af beplantningskravet i § 9.23.

Beplantning af støjafskærmning som angivet under §§ 9.16-9.17 kan ikke medregnes til opfyldelse af beplantningskravet i § 9.23.

Se også noten til § 9.16.

Beskyttet dige

9.24

Den eksisterende beplantning i form af træer og buske på det beskyttede dige, som er vist på Kortbilag 3, må ikke fældes eller fjernes uden tilladelse fra Svendborg Kommune.

Træer og buske må beskæres i forbindelse med almindelig drift og vedligehold. Kraftig beskæring og/eller fældning må kun ske med dispensation fra Svendborg Kommune.

Beplantningen på diget skal bevares, da man som udgangspunkt ikke kan plante ny beplantning på et beskyttet dige. Lokalplanen søger derfor at bibeholde beplantningen og dermed opretholde eksisterende biofaktor for diget.

9.25

Nye træer og buske i delområde A må ikke plantes nærmere det beskyttede dige end 4,0 m fra digets midte.

Digets midte er registreret i skel og ny beplantning skal derfor holdes 4 m fra skel.

§10 - Miljø/klima

Vejstøj

10.1

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

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører udendørs opholdsarealer og facader på boligbebyggelse ikke overstiger L_{den} 58 dB.

§11 - Tekniske anlæg

11.1

Der må etableres anlæg til varmforsyning. Varmepumper skal afskærmes eller skal indarbejdes i skure.

11.2

Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

11.3

Inden for området må der opføres anlæg til områdets tekniske forsyning i form af transformerstationer og lignende.

Transformerstationer og lignende skal afskærmes med beplantning/levende hegn af hjemmehørende plantearter og som har en tilvæksthøjde på mindst samme højde som teknikbygningen.

11.4

Ledninger, kabler mv. til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

§12 - Grundejerforening

Grundejerforening

12.1

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

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

12.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 10 boliger er taget i brug eller når Kommunalbestyrelsen kræver det. Vedtægterne skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

12.3

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

§13 - Forudsætning for ibrugtagning

13.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug førend:

1. At adgangsforhold, veje mellem a-b og b-e, stiadgang, sti og stiforbindelse s1 er anlagt, jf. §§ 5.1-5.3 (adgang/veje), §§ 5.6-5.7 (stier).
2. At fælleshuset er opført, jf. § 6.4.
3. For ibrugtagning af bebyggelse i delområde A og B gælder:
 - At veje mellem c-d, stier og stiforbindelser (s2-s8) og parkeringspladser inden for delområde A og B skal være anlagt, jf. §§ 5.2-5.3 (veje), § 5.8 (stier) og §§ 5.10-5.11 (parkering/cykelparkering).
 - At fælles fri- og opholdsarealer inden for delområde A og B skal være anlagt, jf. §§ 9.2-9.3 og § 9.6.
 - At delområde A og B skal være beplantet, jf. §§ 9.20-9.21.
4. Ved ibrugtagning af bebyggelse i delområde C og D gælder:
 - At veje mellem e-f, stier og stiforbindelser (s9) og parkeringspladser inden for delområde C og D skal være anlagt, jf. §§ 5.2-5.3 (veje), § 5.8 (stier) og §§ 5.10-5.11 (parkering/cykelparkering).
 - At fælles fri- og opholdsarealer indenfor delområde C og D skal være anlagt, jf. § 9.2, § 9.4 og § 9.7.
 - At delområde C og D skal være beplantet, jf. §§ 9.22-9.23.
5. At der er sikret afledning af regnvand, enten til nedsivning, regnvandsbassiner eller lignende, jf. § 9.18.
6. Der er tilsluttet kollektiv vand-, el- og kloakforsyning i det omfang, den konkrete bebyggelse skal forsynes.
7. Der er etableret støjafskærmende foranstaltninger med tilhørende beplantning/beplantingsbælter, jf. §§ 9.15-9.17.
8. At det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes, jf. § 10.1.
Svendborg Kommune kan kræve at dokumentationen

skal foreligge i form af en rapport, der er kvalitetsstempet som "Miljømåling – ekstern støj" af en godkendt rådgiver.

Bemærkning:

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

Beboelsesrum med en eller flere støjbelastede facader skal være tilstrækkeligt godt lydisolerede mod støj fra vejtrafik. En facade betragtes som støjbelastet, hvis eksisterende eller planlagt vejtrafik vil belaste facaden med større støjbidrag end $L_{den} = 58 \text{ dB(A)}$. Øvrige facader betragtes som stille facader. Lydisoleringen betragtes som tilstrækkelig god, hvis og kun hvis den sikrer, at de relevante grænseværdier for støj indendørs i tabel A overholdes i lokalet bag den støjbelastede facade.

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

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

Desuden skal det inden ibrugtagningen dokumenteres, at eksisterende eller planlagt vejtrafik ikke belaster boligernes udendørs opholdsarealer - herunder altaner - med støjbidrag, som overskrider støjgrænsen $L_{den} = 58 \text{ dB(A)}$.

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

§14 - Ophævelse af lokalplan og servitutter

14.1

Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 693 ophæves hele Lokalplan 640.

§15 - Lokalplanens varige retsvirkninger

15.1

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.

Midlertidige retsvirkninger

Ifølge Lov om Planlægning § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Efter udløbet af høringsfristen kan Kommunalbestyrelsen tillade, at ejendommen bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke er lokalplanpligtigt.

De foreløbige retsvirkninger gælder, indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i ét år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år fra offentliggørelsen.

§16 - Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

16.1

Lokalplanforslag godkendt til offentlig høring af Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 23. september 2025.

Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt fra den 25. september 2025 i 4 uger.

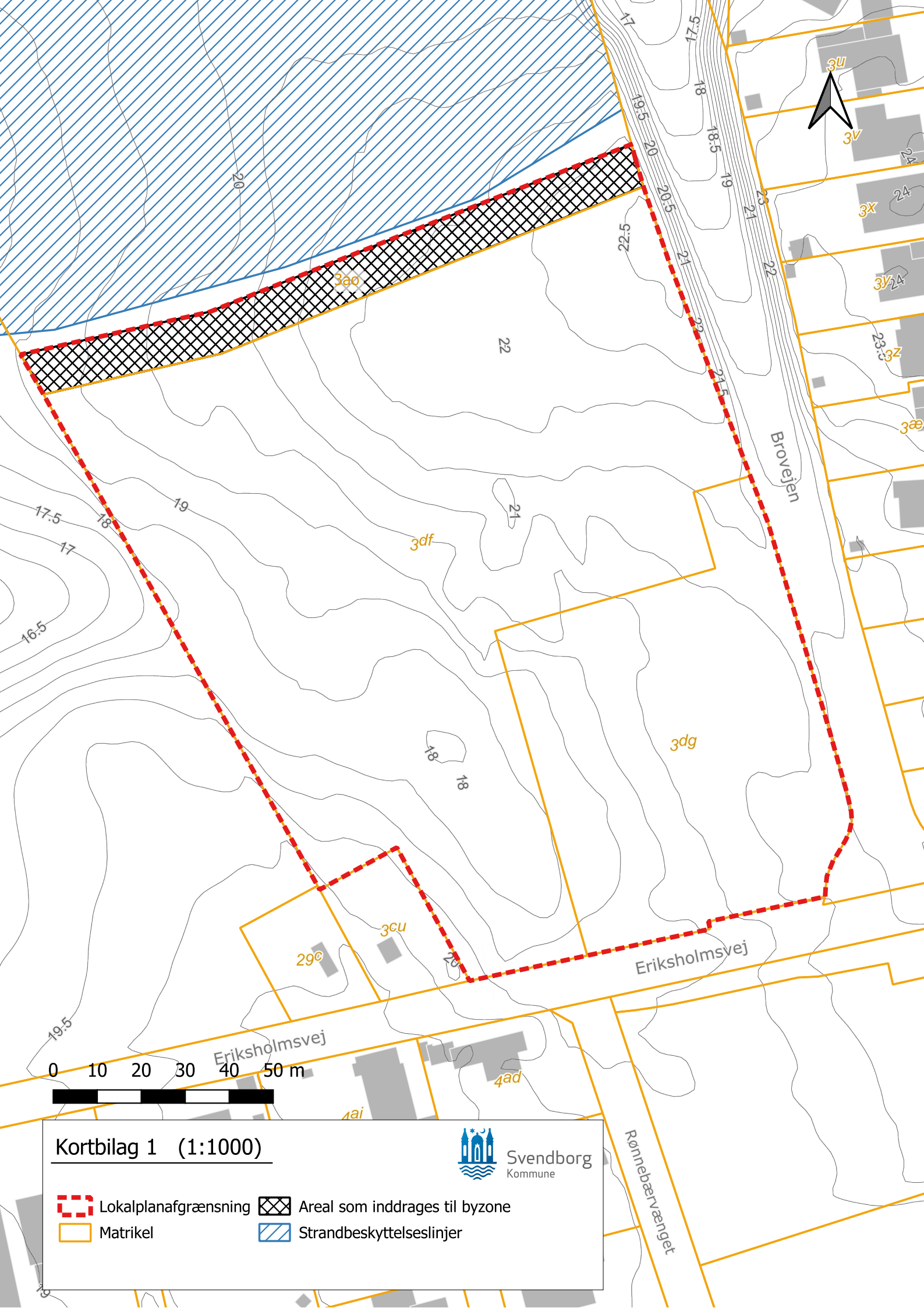
Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan- og
Lokalsamfundsudvalget på vegne af Svendborg
Kommunalbestyrelse den ~~xx. måned 2025~~.

Lokalplanens varige retsvirkninger er trådt i kraft ved indlæsning til
Plandata.dk den ~~xx. måned 2025~~.

Kortbilag

Kortbilag

- Kortbilag 1 - Matrikelkort
- Kortbilag 2 - Lokalplankort
- Kortbilag 3 - Byggelinjer mm.
- Kortbilag 4 - Vej, sti, fri- og opholdsareler

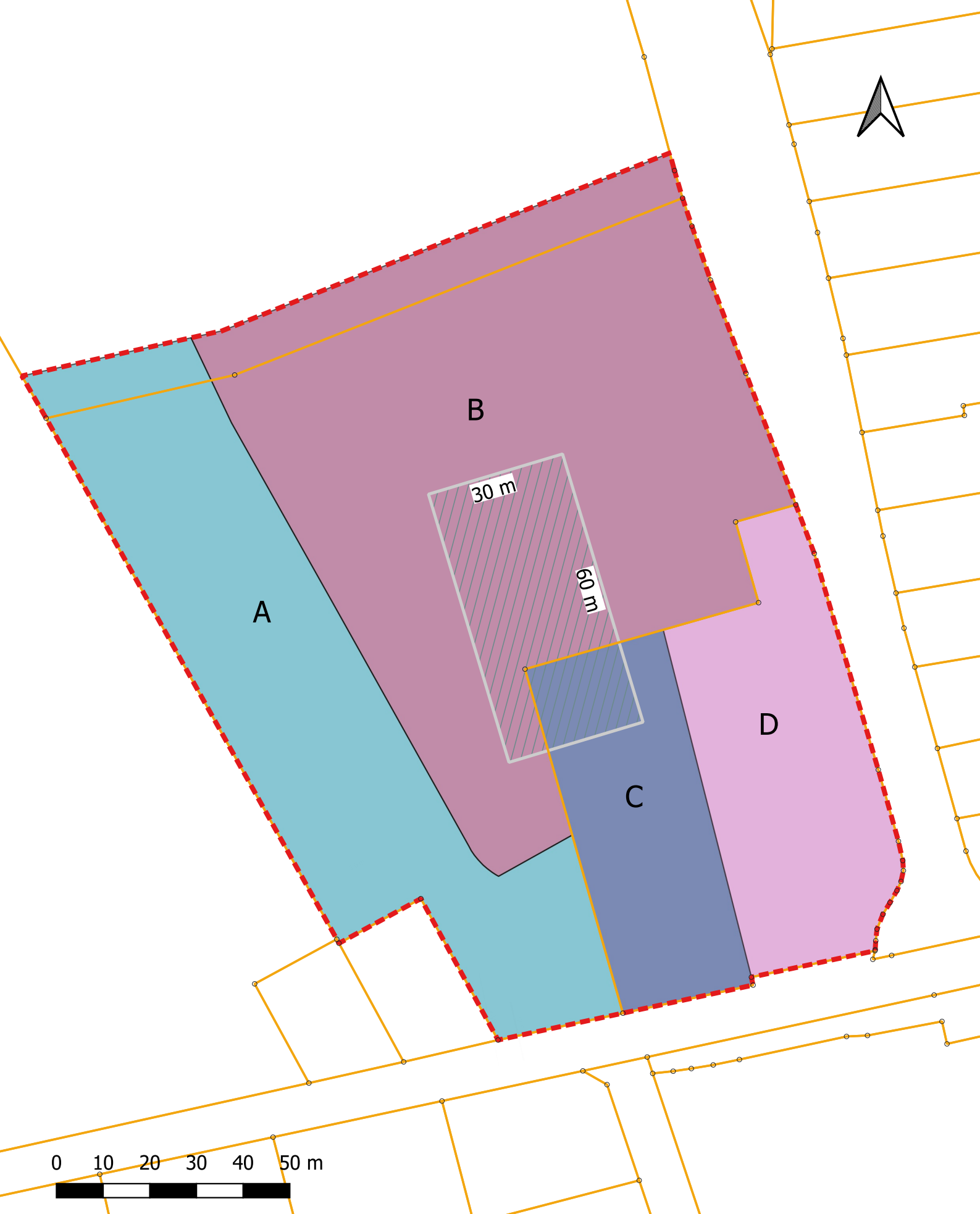


Kortbilag 1 (1:1000)



Svendborg
Kommune

- | | | | |
|--|----------------------|--|--------------------------------|
| | Lokalplanafgrensning | | Areal som inddrages til byzone |
| | Matrikel | | Strandbeskyttelseslinjer |

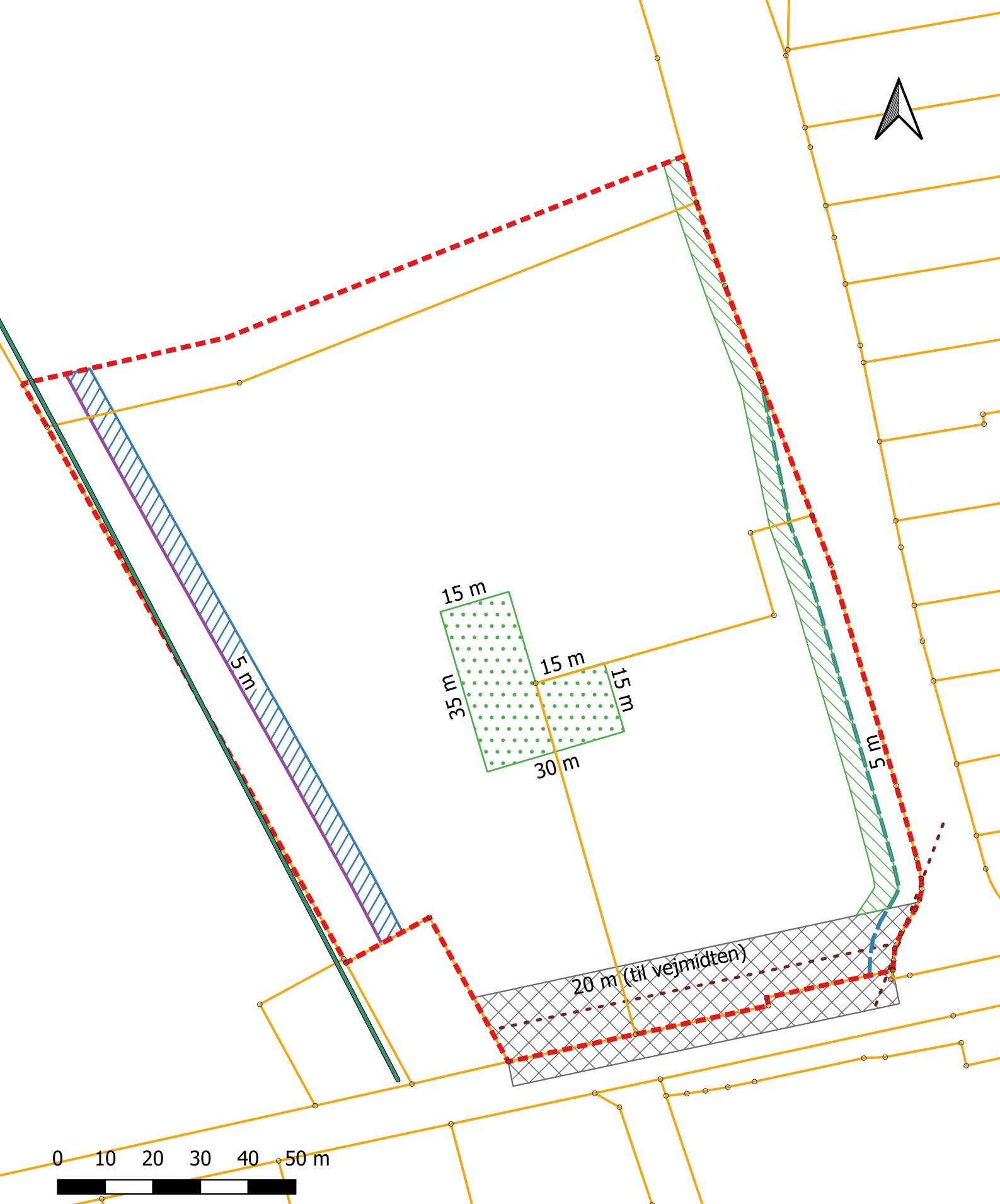


Kortbilag 2 (1:1000)

- | | | | |
|--|----------------------|---|---------------------|
|  | Lokalplanafgrensning |  | Delområde C |
|  | Delområde A |  | Delområde D |
|  | Delområde B |  | Byggefelt fælleshus |



Svendborg
Kommune



Kortbilag 3 (1:1000)



Svendborg
Kommune

- | | | |
|-------------------------|----------------------------|--|
| Lokalplanafgrensning | Vejbyggelinje | Beskyttede sten- og jorddiger |
| Terrænreguleringsområde | Tinglyst vejbyggelinje | Gasledning |
| Støjafskærmning | Ikke støjfølsom anvendelse | Gasledning - område som ikke må bebygges |



0 10 20 30 40 50 m

Kortbilag 4 (1:1000)



Lokalplanafgrensning



Princip for fælles opholdsarealer



Ikke støjfølsom anvendelse



Regnvandsbassin



Vejprincip



Stiprincip



Adgangsvej



Stiadgang Brovejen/Eriksholmsvej



Stiforbindelse



Svendborg
Kommune

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, miljøvurderingsloven, 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.

Det er begrundet med:

- At området ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.
- At området omfatter et område på lokalt plan og fastlægger anvendelsen af et ca. 2,2 ha stort areal til boligformål med en maks. højde på 8,5 m.
- At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.
- At planen ikke ændrer på oplevelsen af kystlandskabet.

Resume af miljøscreeningen

By- og kulturmiljø

Lokalplanområdet er beliggende i direkte tilknytning til den nordvestlige del af Thurø By og omfatter et areal på ca. 21.500 m².

Lokalplanområdet ligger som en hjørnegrund og afgrænses mod øst af Brovejen som ligger i direkte forlængelse af dæmningen, og som skaber forbindelse mellem fastlandet og Thurø.

Syd for afgrænses grunden af Eriksholmsvej, som leder videre mod Thurøs vestlige del og parcelhuskvarterer. På den vestlige del af grunden løber der langs kanten et beskyttet dige, og mod nord afgrænses grunden af en tæt og høj skovbeplantning.

I det omkringliggende nabolag ligger der øst og sydvest for lokalplanområdet større boligområder med parcelhuse. Syd for, på modsatte side af Eriksholmsvej, ligger børneinstitution samt Thurø Boldklubs fodboldbaner. På nabogrundene vest for området, ligger åbne markarealer, som anvendes til jordbrugsformål og nord for området ligger et tæt beplantet grønt skovområde. Umiddelbart op af lokalplanområdets sydvestlige hjørne står der to forsyningsanlæg; en transformerstation og en gasstation.

Der arbejdes i lokalplanprocessen med følgende principper:

- Variation i boligbebyggelsen, både i forhold til størrelse, placering, materialevalg, opbrud, forskydninger facade mv.
- Gode relationer til naboområder. Heriblandt bygningsform og materialer, der relaterer sig til allerede eksisterende bebyggelse på Thurø.
- Grønne områder og generel begrønning, der læner sig op af den beplantning, der allerede eksisterer i området.

Landskab

Hele lokalplansområdet ligger inden for kystnærhedszonen.

Da lokalplanområdet mod nord er omgivet af høje træer der skærmer i retning mod kysten samt at lokalplanens bebyggelse og anlæg vurderes ikke at afvige i højder og volumen fra bydelens eksisterende bebyggelser, vurderes det, at den fremtidige bebyggelse ikke vil ændre på den visuelle opfattelse af kystområdet.

Hele Thurø er omfattet af kystnærhedszone eller den kystnære del af byzonen og det er således ikke muligt at foretage planlægning uden for disse beskyttelseszoner.

Der er i dag tilvokset landbrugsarealer inden for lokalplanområdet. Terrænet falder i sydvestlig retning med en samlet terrænforskel inden for området på ca. 4 meter. Langs områdets vestlige skel løber der et beskyttet jord- og stendige

Der er ikke udpeget fredede fortidsminder inden for lokalplanområdet, og området er ikke beliggende inden for en fortidsmindebeskyttelseslinje.

Kortforsyningens oversvømmelseskort viser en risiko for oversvømmelser med en 5, 10, 20, 50 og 100-års hændelse ved lokalplanområdets sydvestlige hjørne samt et mindre område i det sydøstlige hjørne ud mod Brovejen.

Natur og grønne områder

Lokalplanområdet ligger primært som barmark, og langs områdets nordlige skellinje findes der bevoksning i form af skov.

Det nærmeste Natura 2000 område er Natura 2000 område nr. 242, Thurø Rev, som ligger ca. 3 km sydøst for lokalplanområdet. Grundet afstanden og lokalplanens anvendelse vurderes det, at lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000 området.

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

Området er ikke omfattet af fredskov

Lokalplanen udlægger flere områder som fælles grønne arealer heriblandt et grønt bælte langs områdets vestlige skel. Derudover fastlægges etablering af et bassin ved lokalplanområdets sydvestlige hjørne, som vil supplere området som naturområde og muligt levested for naturarter i byområdet.

Forurening

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet ligger udenfor område med særlig drikkevandsinteresse, OSD og ligger heller ikke inden for indvindingsoplande udenfor OSD, og dermed heller ikke i nærheden af et BNBO. Området er udpeget som område

med drikkevandsinteresse, OD. Der er generelt ingen almene drikkevandsinteresser på Thurø, og der er ingen private vandforsyninger indenfor 300 m fra lokalplanområdet. Boliger og liberalt erhverv er som udgangspunkt ikke en aktivitet, som er i konflikt med drikkevandsinteresserne i OSD, og den konkrete lokalplan i OD er heller ikke i konflikt med de begrænsede drikkevandsinteresserne, der er på Thurø.

Vejstøj

Lokalplanområdet ligger på Kortforsyningskortet uden signatur for vejstøj. Bygherren har fremlagt en støjrapport for lokalplanområdet langs Brovejen og Eriksholmsvej. Støjrapporten viser et behov for foranstaltninger i lokalplanområdet, som vil kunne sikre en mindre vejstøjpåvirkning af boligerne langs Brovejen samt det sydøstlige hjørne af området. For at reducere påvirkningen af trafikstøj, fastlægger lokalplanen som krav etablering af en støjvold eller støjværn langs Brovejen.

Jordforurening

Der er ikke kortlagt forurening efter Jordforureningsloven inden for lokalplanområdet.

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes ved tilslutning til Eriksholmsvej.

Lokalplanområdets veje udlægges som boligveje. Ved udstykning af boligejendomme indenfor lokalplanområdet får boligvejene status af private fællesvej.

Parkering i lokalplanområdet sikres både på parkeringsarealer i tilknytning til private boliger samt langs områdets boligveje.

Befolkning

Planlægning for boliger skal ske i overensstemmelse med boligrækkefølgeplanen i Kommuneplan 21 – 33, og i den prioriterede rækkefølge indenfor hvert lokalområde. Lokalplanområdet ligger i boligrækkefølgeplanens prioritetsområde nr. 1.

Forslag til lokalplanen fastlægger rammer for etablering af et nyt boligområde, som tilgodeser flere mål for bosætning i Kommuneplan 21 -33. Herunder bl.a.:

- At skabe vækst i befolkningstallet og tilstræbe en alsidig befolkningssammensætning
- At der sikres varieret bosætningsmuligheder i lokalområderne, som er et passende, varieret og fleksibelt udbud af boliger til borgere i alle aldre og i alle livssituationer
- At der arbejdes med at skabe interne flyttekæder
- At boligudvalget i kommunen skal være blandet - både i boligtype, boligstørrelser og ejerformer.

Screeningsafgørelse

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

Planens status

Forslag

Plan- og Lokalsamfundsudvalget vedtog forslag til Lokalplan 693 for et boligområde ved Brolunden den 23. september 2025.

Forslag til lokalplanen offentliggøres den 25. september og er i offentlig høring i 4 uger.

Høringsperioden finder sted fra den 25. september 2025 til og med 24. oktober 2025.

Vedtaget

Lokalplanen er ikke endeligt vedtaget.

Lokalplanen forventes endeligt vedtaget af Plan- og Lokalsamfundsudvalget i december 2025.

Ændringer inden endelig vedtagelse

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.