



Lokalplan 662

Boligområde ved Efterskolevej



Forslagsdato: 28. marts 2023

Høringsperiode start: 30. marts 2023

Høringsperioden slut: 01. juni 2023

Vedtagelsesdato:

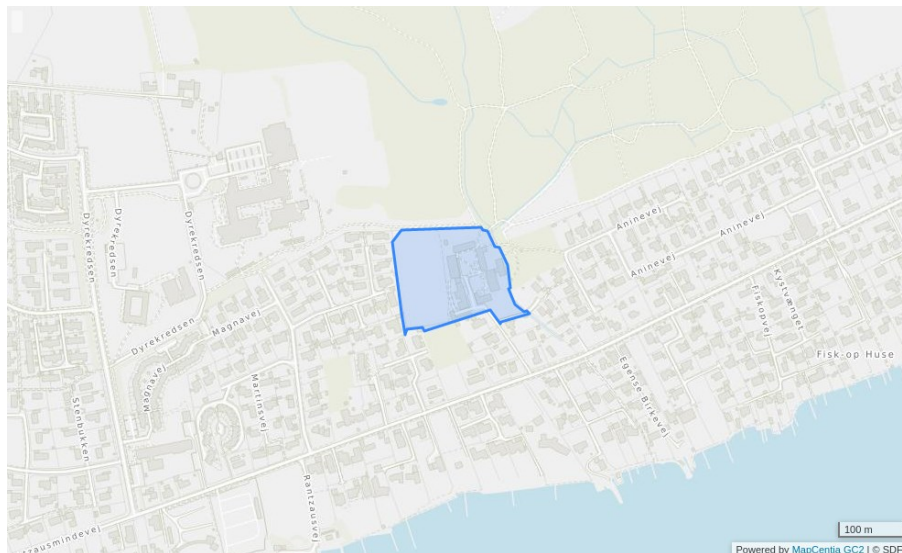


Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Om lokalplanen	4
Lokalplanens formål og indhold	11
Forhold til anden lovgivning og planlægning	22
Bestemmelser	37
Miljøvurdering	59
Planens status	60
Hvad er en lokalplan?	61
Høringssvar	62

Redegørelse

Om lokalplanen



Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for tæt-lav boligbebyggelse på matrikel nummer 25b, Egense By, Egense, beliggende på adressen Efterskolevej 10A, 5700 Svendborg.

Ejendommen har tidligere været udlagt til offentligt formål og anvendt til efterskole. Skolen er i 2013 flyttet til større forhold i en anden bydel.

Eksisterende lokalplan 594, som gælder for området, udlægger ejendommen til en blanding af åben lav og tæt lav bebyggelse. Dertil fastlægges i lokalplan 594 en bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav bebyggelse, en bebyggelsesprocent på 45 for tæt-lav bebyggelse og et maksimalt boligantal på 30.

Lokalplan 594's udlæg til boligbebyggelse har ikke resulteret i konkrete udvikling af området. Et nyt projektforslag for områdets udvikling giver mulighed for etablering af flere boliger i et tæt-lav boligområde.



Foto - Eksisterende bebyggelse



Foto - Eksisterende bebyggelse

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 23.000 m². Områdets østlige del omfatter eksisterende spredt bebyggelse fra ejendommens tidligere anvendelse. Den vestlige halvdel af ejendommen rummer den tidligere efterskoles sportsanlæg.

Ejendommen har i en årrække stået ubenyttet hen og fremstår tilgroet og med tomme bygninger.



Foto - Udsigt mod syd fra sportsanlægget



Foto - Eksisterende bebyggelse op mod sportsanlægget



Kort over eksisterende planområdet og omgivelserne

Lokalplanområdet grænser op til flere kommunale skovområder. Herunder ligger Juulgårdskoven og Rantzausmindeskoven mod nord, Aninevej skov mod øst og Mira Mare skov mod syd.



Foto - Udsigt mod syd og Mira Mare skov



Foto - Udsigt mod øst og Anine skov

Lokalplanens omgivende bydel består af fuldt udbyggede parcelhusområder. Mod vest støder lokalplanområdet op til et parcelhuskvarter ved Elinevej. Mod syd støder lokalplanområdet op til enkelte ejendomme beliggende ved Efterskolevej og Katrinevænget. Folkeskolen Rantzausminde Skole ligger nordvest for lokalplanområdet.

Der løber en bæk umiddelbart udenfor lokalplanområdets østlige skel, i det offentlige skovområde Aninevej skov. Dele af bækken er rørlagt, og dele løber som åbent vandløb.



Foto - Bæk, der her løber øst for lokalplanområdet

En offentlig grussti er anlagt øst for lokalplanområdet, langs bækken i Aninevej skoven. Stien munder ud ved lokalplanområdets sydøstlige hjørne og det eksisterende vejstykke til Efterskolevej.

Derudover er der eksisterende stier både nord for og syd for lokalplanområdet. Stien syd for området er en trampesti gennem Mira Mare skov. Stien er ikke registeret i kommunens stiregister, men er anvendt som en forbindelse mellem boligområdet ved Rantzausmindevej og tværs over lokalplanområdet til områder nord for lokalplanområdet.

Der ligger en offentlig gang- og cykelsti nord for området. Stien forbinder boligområderne beliggende øst og vest for lokalplanområdet og giver adgang til Rantzausminde Skole.



Foto - Trampesti i Mira Mare skov, syd for lokalplanområdet



Foto - Grussti øst for lokalplanområdet



Foto - Gang- og cykelsti nord for lokalplanområdet

Lokalplanområdets omgivende boligområder består primært af parcelhuse fra én til halvanden etager med et varieret arkitektonisk udtryk. De boligejendomme og skovene, som støder op til lokalplanområdet, skaber et mangfoldigt og grønt bybillede, set fra lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger ca. 100 m fra Rantzausminde skole. Nærmeste øvrige institutioner er Svendborg Erhvervsskole og Svendborg Gymnasium. Begge institutioner ligger cirka 3 km øst for lokalplanområdet. Der ligger både dagpleje og et plejecenter cirka 3 km øst for lokalplanområdet. Derudover ligger dagtilbud cirka 200 m fra lokalplanområdet.

Området vejbetjenes af den kommunale vej Efterskolevej, som har tilslutning til den kommunale stamvej Rantzausmindevej.



Foto - Efterskolevej fra lokalplanområdet mod syd

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplan 662 skal muliggøre udvikling af et nyt fælleskabsorienteret boligområde, beliggende centralt i bydelen Rantzausminde.

Lokalplan 662 skal give mulighed for opførelse af maksimalt 60 boligenheder. Der gives mulighed for tæt-lav boligbyggeri i hele lokalplanområdet. Derudover arbejdes der ud fra en maksimal bebyggelsesprocent på 45 for området, beregnet som en helhed.

Rantzausminde består i dag af mange villaer og parcelhuse. Tendensen er, at med alderen søger beboerne mod andre boligtyper, som typisk er rækkehuse og lejligheder. Hermed frigøres villaerne og parcelhusene til børnefamilierne. Ved etableringen af lokalplanens tæt-lav boligområde kan bydelens beboere blive boende i området. Dertil skabes en kapacitet i Rantzausminde for indflytning af nye familier.

Et andet grundlæggende mål for lokalplanen er, at områdets bebyggelser, anlæg og landskaber tilsammen skal give mulighed for en høj grad af fællesskab blandt beboerne. Fællesskabet skal kunne opleves på forskellige måder, på mangfoldige steder og på flere niveauer.

Fællesskabet skal tage udgangspunkt i boligerne og boligernes have arealer. Dernæst skal fællesskab kunne opleves i boligernes fælles gårdrum. Endeligt skal fællesskab kunne opleves i de fælles fri- og landskabsarealer rundt om boligklyngerne.

Lokalplanområdets indretning af både private og fællesområder skal give mulighed for at fællesskab prioriteres. For at opfordre til fællesskabet fastlægger lokalplanen små boliggrunde, hvor en del af, hvad ellers ville udgøre private udearealer disponeres til områdets fælles friarealer.

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til tæt-lav helårsboligbebyggelse i form af række-, kæde- eller klyngehus. Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af dobbelthus grundet, at dobbelthus ikke skaber den ønskede byfortætning. Bebyggelsen skal etableres som helårsboliger, fordelt på 4 boligklynger. Derudover muliggør lokalplanen tilhørende fællesbebyggelser, fællesanlæg og fælles fri- og opholdsarealer.

Overordnet disponering af området

Lokalplanområdets disponering af bebyggelse og anlæg tager afsæt i en vision om et grønt, fælleskabsorienteret boligområde. Derudover lægger lokalplanen vægt på byområdets sammenhæng med både omgivende boligområder, natur- og skovområder, og rekreative forbindelser.

Området disponeres med et centralt beliggende bolig- og friareal. Friarealet inddeler boligerne i boligklynger, dvs. mindre grupperinger af boliger, som danner rammen for nabofælleskaber.

Det centrale bolig- og friareal omringes af en ny boligvej, som forbindes med Efterskolevej. Parkering disponeres langs boligvejen og ved et mindre fælles parkeringsområde ved lokalplanområdets indgang fra Efterskolevej. Boligvejens placering rundt om lokalplanens centrale område er med til at skabe sammenhæng mellem bebyggelsen og friarealerne i området. Derudover er boligvejen med til at skabe en overgangszone mellem lokalplanens boliger og bydelens eksisterende parcelhuse og skovområder.

Lokalplanområdet opdeles i to delområder, herunder delområde A og delområde B.

Delområde A ligger centralt i boligområdet og omfatter lokalplanens boliger, fællesbygninger og områdets centrale fælles fri- og opholdsarealer. I delområdet udlægges fire byggefeltet til boligbebyggelse og ét byggefelt til fællesbygninger.

Delområde B omgiver delområde A. Delområdet udlægges til boligvej, fællesparkeringer og fælles grønne friarealer, og friholdes for større bebyggelser.

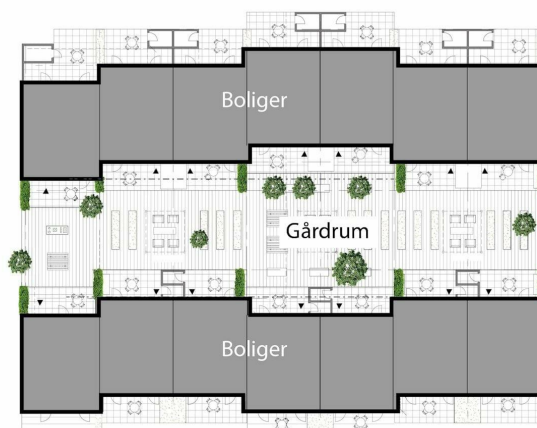
Der må etableres LAR-anlæg i hele lokalplanområdet. LAR-anlæg i form af bassin skal designes for nært ophold og skal kunne bidrage til områdets landskabelige oplevelser.

Boligbebyggelse

Boligernes disponering i boligområdet

Lokalplanen skal sikre at områdets boligbebyggelse indpasser sig i bydelen. Derfor stiller lokalplanen krav til både bebyggelsens placering, orientering og overordnede volumen.

Lokalplanens boliger skal opføres i form af tæt-lav række-, kæde- eller klyngehus bebyggelse. Derudover skal boligerne etableres i boliggrupper, eller 'klynger'. Klyngerne udformes som to rækker boliger omkring et centralt, fælles gårdrum.



Principplan - boligklynge

Lokalplanens byggefelter er med til at sikre en passende afstand mellem boligklyngerne. Ligeledes er byggefelterne med til at definere omfanget og udformningen af delområdets fælles fri- og opholdsarealer.

I hver boligklynge skal boligrækkerne oprettes med en minimumsafstand på 12 m mellem rækkerne. Formålet er at sikre god plads til ophold, god adgang til boligerne, tilstrækkelig afstand mellem boligerne, og rummelighed og dagslys i gårdrummene.

Boligerne i boligklyngerne skal give umiddelbar adgang til de fælles friarealer. Der må derfor ikke opføres hegn, der adskiller gårdrummene fra tilstødende friarealer.

Der må hverken opføres garage eller carporte i lokalplanområdet. Hensigten er både at områder med p-pladser fremstår som en åben del af landskabet og, at der ikke oprettes randbebyggelse mod boligområdets omgivelser.

Lokalplanen muliggør, at private redskabsskure og lignende mindre bebyggelser placeres udenfor boligens byggefelt. Hensigten er at give mulighed for en varieret indretning af boligernes have områder.

Konceptet for områdets indretning danner grundlag for lokalplanens nærmere fastlæggelse af bebyggelse og anlæg. Skitsen ses nedenfor.



Illustrative skitse med koncept for projektet

Boliggrunde

I lokalplanen arbejdes der med mindre grundstørrelser, da formålet er at fællesarealer og faciliteter prioriteres fremfor private haver.

Udlæg og boliger og boliggrunde i lokalplan 662 tager afsæt i kommuneplanens bestemmelser om nye boligtyper og boformer. Her er der fokus på udviklingen af og planlægningen for boligtyper og boformer, som kan være et alternativ til traditionelle boligtypologier.

Lokalplanen fastlægger både en minimum og maksimum grundstørrelse for udstykning af boliggrunde. Grundene skal som minimum være 100 m² og skal maksimalt være 120 m². Det muliggør kompakte boliggrunde og en tilsvarende prioritering af fælles friarealer.

Boliggrundene tager udgangspunkt i planlægnings indretning med et boligareal per etage på ca. 55 m². Derudover udlægger bebyggelseskonceptet små private have, som tilhører den enkelte bolig.

Boligernes grundareal i baghaven må udlægges udenfor byggefeltene. Det åbner op for et fleksibelt udlæg af boliggrunde indenfor byggefeltene. Desuden kan boligklyngernes udformning tilpasse klyngernes konkrete omgivelser.

Antal boligenheder

Eksisterende lokalplan 594 giver mulighed for opførelse af maksimum 30 boliger. I juni 2022 traf Kommunalbestyrelsen en principbeslutning om antal boligenheder for lokalplan 662. Beslutningen fastlagt, at der i lokalplanen maksimalt må etableres 60 boligenheder.

Ved igangsættelse af arbejde på lokalplan 662 blev det forudsat, at vejkapaciteten skal være tilstrækkelig for et boligområde med 60 boliger. Kommunen har foretaget en trafikvurdering, som angiver, at ved ombygning af Efterskolevej vil der kunne opnås kapacitet til det nye boligområde. Med

afsæt i både kommunens trafikvurderinger og Kommunalbestyrelsens beslutning af juni 2022 giver lokalplanen mulighed for etablering af maksimum 60 boligenheder.

Boligernes fremtræden og udformning

Lokalplanen skal sikre at områdets boligbebyggelse skaber robuste bygninger, et positivt arkitektonisk udtryk, og et behageligt og velfungerende boligområde, der spiller godt sammen med omgivelserne.

Bydelen karakteriseres af parcelhuse med taghældninger. Derfor stiller lokalplanen krav om at boligerne fremstår med taghældninger, men tagene må opføres med enten lav eller mere synlige hældninger. Tagene skal opføres uden valm for at medvirke til et moderne udtryk. Tagene på boligerne skal udføres som beplantede, eller 'grønne-' tage. Hensigten er at bidrage til håndtering af regnvand indenfor lokalplanområdet, at reducere af urban varme-ø virkning og, at støtte områdets biodiversitet. Derudover kan grønne tage medvirke til boligområdets visuelle sammenhæng med omgivende skovområder.

Boligbebyggelsen kan maksimalt opføres i 2 etager, med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Derudover fastlægger lokalplanen en maksimal dybde på 9 m fra boligens udvendige facadelinje mod gårdrummet til boligens udvendige facadelinje mod baghaven. Hensigten er både at begrænse boligernes omfang for at sikre mulighed for dagslys i boligerne.

Lokalplanens fælleshus og orangeriet skal oprettes med en maksimal bygningshøjde på 6 m. Fællesbebyggelsernes mindre højde skal medvirke til bebyggelsens indpasning i friarealet og skal underordne sig højden af boligbebyggelsen.

Med lokalplanens mindre boliggrunde kan grundens størrelse være helt afgørende for boligens omfang og udformning. For at sikre en konsekvent bebyggelse i lokalplanområdet fastlægger lokalplanen et maksimalt etageareal for boliger på 120 m², uanset grundstørrelse. Lokalplanens bestemmelser om boligernes højde, dybde, grundstørrelse, placering og etageareal skaber en pålidelig ramme for bebyggelsen, uden at der behøver fastlægges en bebyggelsesprocent på den enkelte boliggrund.

Lokalplanen stiller krav om at facaderne udføres med et sammenhængende materiale udtryk, og primært i træ. Hensigten er at boligerne får en sammenhængende fremtræden. Derudover kan træ være et særligt bæredygtigt og klimavenligt byggemateriale. Bestemmelsen om at facader med træbeklædning ikke må fremstå som bjælkehus har til formål at medvirke til et moderne arkitektonisk udtryk.

Farverne skal vælges fra en farvepalet med bløde jordfarver, som skal medvirke til bebyggelsens indpasning i bydelen. For at give mulighed for en bygningsidentitet i boligklyngerne åbner lokalplanen op for forskellige farvenuancer mellem klyngerne.

Lokalplanen stiller krav om, at vinduer og døre skal udføres udvendigt i træ eller aluminium. Kravet stilles for at medvirke til en robust og høj kvalitetsbebyggelse i boligområdet.

Lokalplanen har flere tiltag, som er med til at reducere mulighed for indbliksgener både blandt områdets nye boliger og overfor bydelens eksisterende parcelhusejendomme. Herunder kan nævnes boligrækkernes nord - sydlige orientering, som resulterer i at boligerne ikke rettes mod det

parcelhuskvarter, som ligger mod vest. Derudover må der ikke opføres altaner i boligområdet, som ellers kunne give anledning til indblik fra ovenpå. Desuden muliggør lokalplanen etableringen af faste, hegne vinkelret på facaden mellem klyngernes boliger, som kan reducere indblik mellem de enkelte boliger.

Boligernes private udearealer

Til de enkelte boliger knytter sig private udearealer i form af forhaver og baghaver. Haverne skal kunne opleves som en overgangszone mellem boligen og boligens direkte omgivelser. Haverne tænkes ikke at være store, idet lokalplanen vægter at skabe rum for fællesskabet 'mellem husene'.

Fælles bebyggelse

Lokalplanen stiller krav om etablering af både et fælleshus og et fælles orangeri. Bygningerne skal opføres i det fælles friareal for anvendelse af alle boligområdets beboere. Bygningerne skal give mulighed for boligområdets større fællesskaber. Der stilles krav om, at fælleshuset er egnet til helårsophold.

Derudover giver lokalplanen i det centrale fælles friareal mulighed for etableringen af mindre bebyggelse og anlæg, som indbyder til udendørs ophold. Her tænkes f.eks. bænke, pergola, o.l. Bebyggelsen skal opføres 'åbent', dvs. uden vægge. Hensigten er at give mulighed for visuel forbindelse gennem friarealet samt undgå, at bebyggelsen fremtræder 'tungt' i landskabet.

Fælleshuset, fællesorangeriet og øvrige fælles bebyggelser anses som en del af boligområdets opholdsarealer. Derfor må de fælles bebyggelser medregnes i kravet om fælles opholdsarealer.

Fri- og opholdsarealer

Karakteren af friarealer

Lokalplanområdets fælles friareal etableres som et gennemgående element i boligområdet.

Friarealerne udlægges både langs boligområdets ydre kant og som et sammenhængende grønt område centralt på matriklen, samt som fælles gårdrum i boligklyngerne. Sammenspillet mellem boligområdets forskellige friarealer skal skabe varierede og indbydende muligheder for ophold, samtidig med at friarealerne rummer funktioner som vej og parkering, samt håndtering af affalds- og overfladevand.

Boligområdets fælles grønne landskabsarealer skal være med til at definere og forbinde områdets boligklynger og bidrage til boligområdets grønne præg. Herunder skal friarealerne danne en visuel, tematisk og landskabelig tilknytning til de omgivende skovområder.

Friarealet skal fungere som et afgørende element i det natur- og klimavenlige boligområde. Der skal blandt andet rummes de nødvendige afvandrings- og klimasikringsforhold, som er med til at sikre både, at boligområdet ikke oversvømmes og, at området ikke medvirker til oversvømmelse af omgivende ejendomme og naturområder.

I forbindelse med lokalplanens fokus på fællesarealer er kvaliteten af arealerne særlig vigtig. Fællesarealerne skal spille godt sammen og skal være nemt tilgængelig med gode opholds- og anvendelsesmuligheder. Der

stilles krav i lokalplanen om etablering af stier på tværs, der forbinder området til omverden.

Disponering af opholdsarealer

Lokalplanen udlægger areal til fælles opholdsarealer svarende til mindst 110 m² per bolig. Fælles opholdsarealerne indgår ikke ved beregning af grundstørrelser for de enkelte grunde udlagt til boligformål og indgår dermed heller ikke ved beregningen af bebyggelsesprocenten.

Lokalplanens fælles opholdsarealer udgør en del af boligområdets friarealer. Fælles opholdsarealerne skal udlægges i tilknytning til boligerne i delområde A.

Lokalplanen skal sikre en god opdeling af opholdsarealer således at der opnås indbydende rum både i gårdrummene og boligområdets fælles grønne friareal. Hverken boligvejen, adgangsvej eller parkeringsarealer må medregnes, som del af opholdsarealerne. Derimod må maksimalt 50 % af bassiner medregnes som opholdsareal, når bassinerne etableres med flade brinker.

Gårdrum

Hver boligklynge disponeres omkring et fælles gårdrum. Gårdrummet skal fungere både som hovedindgang til boligerne, som et trygt og kompakt byrum for ophold og samvær med naboerne og, som et bindeled mellem den enkelte boliggrund og boligområdets større friareal.

Gårdrummet skal give beboerne mulighed for fællesskab og rekreative ophold i et indre og forholdsvis intimt byrum, med umiddelbar tilknytning til boligerne. Desuden supplerer gårdrummene det fælles friareal omkring boligklyngerne.

Gårdrummene skal etableres med forbindelse til boligvejen og parkeringsarealer. Dertil har gårdrummene direkte forbindelse til det fælles grønne areal, som ligger centralt i området. Det er planlægningens intention, at gårdrummene, boligklyngerne og omgivende friarealer skal kunne opleves som en sammenhængende helhed.

Lokalplanen har til hensigt, at en del af områdets fælles opholdsareal skal etableres i gårdrummene. For at inviterer til ophold skal gårdrummene kunne indrettes med byrumsinventar, mindre bebyggelser og beplantninger.

Beplantning

For at sikre et tydeligt grønt præg centralt i lokalplanområdet stiller lokalplanen krav om at mindst 15 procent af det fælles friareal i delområde A tilplantes med træer og buske. Det er hensigten at det fælles friareal fremstår med rigelige tilplantning. Omfanget af beplantning skal dog tage højde for lokalplanens særlige høje krav, hvad angår disponeringen af opholdsarealer i delområdet. Eksisterende beplantninger kan være med til at opfylde beplantningskravet.

Der skal sikres robust beplantning, som skaber sammenhæng med bydelen. Derfor skal nye beplantninger bestå af egns-karakteristiske buske, træer, græsser og lignende. Desuden tager lokalplanen hensyn til naturbeskyttelse ved at fastlægge, at der ikke må tilplantes plantearter, som i Danmark registreres som uønskede eller invasive. For at sikre en varieret, attraktive og bæredygtig beplantning stilles krav om, at en del af boligområdets træer og

buske etableres som blomstrende og / eller frugt bærende plantearter.

Enkeltstående skovtræer skal etableres, fordelt langs det centrale friareals nord - syd akse. Her er formålet at træerne kan være med til visuelt at forbinde skov i nord med skov i syd.

For at medvirke til boligområdets grønne præg skal fælles parkeringsområder på 10 p-pladser eller derover begrønnes. Lokalplanen stiller krav om, at begrønningen skal være med mindst et træ pr. 5 p-pladser. Træerne i parkeringsområderne skal kunne danne et grønt udtryk. Derfor skal der tilplantes mellemstore / store højstammede træer, som kan placeres i rækker, mindre grupper eller solitært. Der skal for hvert enkelte gårdrum etableres plantes mindste 2 enkeltstående træer eller 2 grupper træer. Derudover må der etableres plantekasser, beplantet pergola, buske og lignende.

I delområde A skal p-pladser afskærmes fra boligerne. Afskærmningen skal etableres med stedsegrønne beplantning og har til formål at mindske lysgener fra motorkøretøjer.

Lokalplanen stiller krav om at en del af hegn i bolighavene etableres som levende hegn. Bolighavenes omgivende beplantning er med til at definere den enkelte boliggrund, adskille haverne og styrke områdets landskabelige fremtræden. For at åbne op for varierede løsninger og medvirke til en større biodiversitet i boligområdet giver lokalplanen mulighed for at hæk kan etableres med en variation af plantearter.

Der er foretaget en vurdering af planområdets eksisterende træer og beplantninger. Vurderingen stemmer overens med kommunens tidligere vurdering, som angivet i lokalplan 594. Næmlig vurderer kommunen, at selv om der findes enkelte træer, som kan medvirke til at give området en grøn karakter, vil området fremtræde grønt i kraft af de nærliggende skove og den nye beplantning, som med tiden vil være med til at styrke den karakter.

Eksisterende lokalplan 594 fastlægger at hegnsplantningen i skel mod nord og øst vurderes bevaringsværdig, og ikke må fjernes. Lokalplan 662 udlægger beplantningsbælter langs lokalplanområdets matrikelskel mod vest, nord og øst. Indenfor beplantningsbælterne må eksisterende beplantning bevares og suppleres med nye beplantninger. Lokalplanen muliggør åbninger i beplantningerne til stier. Hensigten er at styrke lokalplanområdets grønne præg og koble til byområdets eksisterende boligkvarter og naturområder.

Lokalplanområdet omfatter nogle eksisterende træer, som kan være med til at danne et grønt præg i boligområdet. Derudover kan træerne styrke områdets særlige landskabelige identitet og rummelige karakter. Lokalplanen udpeger træerne som bevaringsværdige, men giver mulighed for erstatningsbeplantninger hvis træerne f.eks. går ud på grund af sygdom.

Der bevares i alt 8 træer, herunder fire birketræer og fire avnbøg træer. Tre af birketræerne er en del af en eksisterende række bestående af fem træer, der står midt på delområde A. De bevarede birketræer har en markant rummelig og landskabelig virkning. De øvrige træer i rækken står tæt på lokalplanens byggefelt og kan være en hindring for bebyggelsens realisering. Derfor skal kun de sydlige tre træer bevares.

Avnbøg træerne står i en kompakte gruppe med en placering i delområde A, ved delområdets sydlige kant. Træerne kan ses fra indgangen til

boligområdet og er et væsentligt bidrag til områdets grønne fremtræden.

Tilsammen vil delområde A's birketræer og avnbøg træer medvirke til en landskabelig forbindelse mellem skovområderne nord for og syd for lokalplanens område.

Derudover bevares et enkeltstående birketræ ved indgangen til lokalplanområdet. Træet står meget synligt og har en markant landskabelig virkning.

Der indsættes nedenfor fotos af træerne, som skal bevares. Herunder markeres med grønt prik de træer, der udpeges som bevaringsværdige. Derudover vises placeringen af områdets bevaringsværdige træer på kortbilag 3 - Bygge - og beskyttelseslinjer.



Birketræer i en gruppe. Træerne med grøn markering bevares.



Avnbøg træer i en gruppe. Træerne med grøn markering bevares.



Birketræ. Træet med grøn markering bevares.

Vejtilslutning

I juni 2022 igangsatte kommunen en trafikale vurdering af om Efterskolevej kunne håndtere en tilvækst af omkring 80 boliger.

Den trafikale vurdering er, at hvis Efterskolevej ombygges til en 2-1 vej ved udvidet vejbredde, vil Efterskolevej have tilstrækkelig kapacitet til det kommende udviklingsprojekt. Derudover vurderes, at ved udvidelse af ind- og udkørslen til Rantzausmindevej vil der realiseres tilstrækkelig kapacitet til det kommende udviklingsprojekt. Desuden vurderer kommunen, at Rantzausmindevej allerede har kapacitet til at håndtere udviklingsprojektet.

Vurderingen er fortsat aktuel ved et antal boligenheder lavere end omkring 80 boliger.

Lokalplanområdets boligvej

Lokalplanområdets boligvej skal disponeres således, at der afgrænses et sammenhængende, centralt bolig- og friareal omgivet af boligvejens forløb.

Det er hensigten at sikre en klar skildring mellem områder udlagt til adgang for motorkøretøj og områder, hvor boliganvendelser, rekreativt anvendelser, ophold og fællesskab prioriteres højt. I lokalplanens centrale område er derfor kun begrænset mulighed for adgang for motorkøretøj i forbindelse med leveringer og lignende til friarealets fælles bygninger. Derfor anlægges vejstykket til fælleshuset uden fast belægning.

Stier

Lokalplanen stiller krav om etablering af interne stier, som skal være med til at knytte områdets landskaber, parkeringsanlæg, vejanlæg og boligklynger sammen. Stierne skal udlægges på tværs af lokalplanens fælles friarealer. Stiforbindelserne kan opfordre til klimavenlig mobilitet i byområdet. Dertil styrker stierne sammenhæng mellem det nye boligområde og områdets eksisterende boligkvarter.

Der ligger offentlige cykel- og gangstier udenfor lokalplanområdet langs ejendommens nordlige og østlige matrikelskel. Lokalplanens stier skal muliggøre direkte rekreativ adgang til omkringliggende offentlige stier og skovområder via bydelens stinet.

Udlæg og anlæg af private fællesveje og -stier skal godkendes af Svendborg kommunes vejmyndighed.

Parkering

Lokalplanen fastlægger et parkeringskrav på 1,5 p-pladser per bolig i overensstemmelse med kommunens parkeringsnorm for tæt-lav boliger. Parkeringer må etableres som fællesparkering i både delområde A og delområde B.

Størstedelen af p-pladserne skal etableres udenfor delområde A, som ligger centralt i boligområdet. Udlæg af størstedelen af p-pladserne udenfor boligområdets centrale område er med til at skabe et roligt område for boligerne og et tilhørende grønt landskab, som opleves på bløde trafikanternes præmisser. Parkering indenfor delområde A begrænses til handicapparkeringer og p-pladser i tilknytning til fælleshuset. Bilparkering i delområde B skal etableres langs den ydre side af boligvejens cirkulære forløb.

For at sikre nedsivning af regnvand i lokalplanområdet skal parkering i forbindelse med boliger etableres med græsarmering, grus eller lignende permeabel parkeringsoverflade, undtagen handicapparkeringspladser.

Cykelparkering i lokalplanområdet skal etableres i overensstemmelse med kommunens parkeringsnorm. Lokalplanen muliggør cykelparkering indenfor boligklyngernes gårdrum i tilknytning til boligerne. For at begrænse arealforbrug til cykelstativer, må der maksimalt etableres 12 cykelparkeringsstativer per gårdrum.

Lokalplanen stiller krav om at minimum 1/3 af cykelparkeringsstativer etableres med overdækning. Formålet er at opfordre til anvendelse af cykler,

som alternativt eller supplement til bil.

Forhold til anden lovgivning og planlægning

Kommuneplan 2021-2033 - Hovedstruktur

Kommuneplanens hovedstruktur

Lokalplanen skal udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Erhverv og Turisme

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

Der er ikke nogen produktionsvirksomhed indenfor 2,5 km fra lokalplanområdet.

Klimatilpasning

Lokalplanen fastlægger flere tiltager i forbindelse med anlæg og bebyggelse, som tager hensyn til påvirkning af klimaet med planlægningen. Herunder kan nævnes bl.a.:

- Vej, parkering og sti, der anlægges med permeabel belægning,
- Lokal afledning af regnvand (LAR) ved f.eks. bassiner,
- Beplantninger, der bidrager til opstuvning af vand, afdampning af temperatursvinge, og reduktion af urban varme-ø virkningen,
- Byfortætning, som medvirker til et mindre behov for transport samt et mindre forbrug af materialer.

Grønt Danmarkskort

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Grønt Danmarkskort.

Kyst

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszone. Lokalplanen giver mulighed for etablering af tæt-lav boliger med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Området ligger cirka 250 m fra kystlinjen.

Der ligger i dag tæt, bymæssig bebyggelse mellem lokalplanområdet og kysten, hvoraf størstedelen af bebyggelsen er på en tilsvarende højde som den bebyggelse, lokalplanen giver mulighed for. Den eksisterende bymæssige bebyggelse har en afskærmende virkning på lokalplanområdet, set fra kysten.

Derudover ligger Mira Mare skov mellem lokalplanområdet og kysten. Set fra kysten har skoven en afskærmende virkning på en stor del af lokalplanområdet.

Svendborg Kommune vurderer, at en fremtidig bebyggelse ikke vil ændre på den visuelle opfattelse af kystområdet. Der kræves derfor heller ikke en planmæssig begrundelse og visualisering.

Kystforlandet

Kystforlandet er den del af landskabet, hvorfra der er visuel sammenhæng mellem land og vand, mellem modstående kyster og på langs af kystlinjen.

Kystlandskaberne skal så vidt muligt friholdes for ændret arealanvendelse, nye anlæg eller nyt byggeri, som vil påvirke kystlandskabernes karakter, særlige visuelle oplevelsesmuligheder og de visuelle sammenhænge imellem land og vand.

Lokalplanområdet omgives af både eksisterende bymæssig bebyggelse og eksisterende skovområder. Derudover er en stor del af ejendommen afskærmet mod syd af skov.

Med afsæt i den nye boligbebyggelses udformning, størrelse og placering, sammenholdt med områdets øvrige bebyggelse og beplantning vurderer Svendborg Kommune, at lokalplanen ikke tilsidesætter de planmæssige hensyn i forhold til kystforlandet og det bebyggede miljø.

Geologi og grundvand

Byudvikling til beboelse anses som udgangspunkt ikke for at være en arealanvendelse, der udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet. I dette tilfælde sker der desuden ingen ændring i den planmæssige anvendelse af arealet. Der er kun tale om en erstatning af lokalplan 594 fra 2015, som også gav mulighed for at området blev anvendt til boliger.

Kommunerne skal i deres planlægning tage særlig hensyn til grundvandet indenfor OSD og indvindingsoplande til vandværker udenfor OSD. Grundvandsstrømmen i området går mod syd, og der er 300 m til Svendborg Sund. Nærmest udpegning af OSD ligger ca. 1,4 km nord for lokalplan området, og der er ca. 1,9 km til nærmeste vandværks indvindingsopland. Nærmeste aktive private vandindvinding ligger omkring 770 m mod nordvest.

Lokalplanområdet ligger i et mindre følsomt område i forhold til grundvandsinteresserne i Svendborg Kommune, idet område er udlagt som område med drikkevandsinteresse, OD. Området ligger desuden ikke indenfor et indvindingsopland til et alment vandværk.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer at overfladevand fra veje og parkeringsarealer langs tæt på områdets eksisterende bæk ikke nedsives, men i stedet ledes til kontrolleret regnvandsanlæg. Der vurderes derfor, at udviklingen af området til beboelse ikke er i konflikt med grundvandsinteresserne.

Kommuneplan 2021-2033 - Rammer

Kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet ligger under rammeområde 07.02.B.972. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den eksisterende kommuneplan, derfor er der

udarbejdet et tillæg til kommuneplan 2021-2033, der følger lokalplanen.

Lokalplanen ledsages af et tillæg til Kommuneplan 2021 - 33. Kommuneplantillægget har til formål at sikre, at der udlægges rammer for lokalplanlægning, så det fælleskabsorienterede boligområde kan realiseres.

Tillægget skal give mulighed i lokalplanområdet for anvendelse af kommuneplanens særlige bestemmelser for områder med nye boligtyper og nye boformer. Derudover skal tillægget muliggøre en maksimal bebyggelsesprocent på 45, beregnet ud fra området som en helhed.

Tillægget til kommuneplanen offentliggøres samtidigt med offentliggørelse af forslag til lokalplan 662.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Eksisterende kommuneplanramme for lokalplanlægningen,

07.02.B.972 Boligområde Efterskolevej/Rantzausminde

fastlægger:

- Områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav byggeri,
- En maksimal bebyggelsesprocent på 45 beregnet ud fra den enkelte grund,
- Et maksimal antal etager på 2,
- En maksimal bygningshøjde på 8,5 m,
- Etablering af opholds- og friarealer på mindst 110 m² per bolig.
- Særlige bestemmelser: Opholds og friarealer skal mindst være 110 m² per bolig. Mulighed skal sikres for offentlig adgang gennem lokalplanområdet fra områdets sydlige skel ved Mire Mare skoven til den eksisterende offentlige sti langs områdets nordlige skel. Der skal etableres fælles bebyggelser og fælles faciliteter til fordel for boligområdets beboere. Vejkapaciteten på Efterskolevej og Rantzausmindevej skal være tilstrækkelig til, at boligområdet kan vejbetjenes.

Lokalplaner og servitutter

Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 594 for et boligområde ved Efterskolevej, Rantzausminde, Svendborg.

Ophævelse af lokalplan

Med Kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplan 662 ophæves lokalplan 594.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Svendborg Kommune påtager sig ikke eventuelle fejl og mangler.

Liste over servitutter

- 22.07.1910-921097-36 Servitut: Dok. om vej mv.
- 02.09.1910-921098-36 Servitut: Hegn
- 17.09.1951-921099-36 Servitut: Dok. om spildevand mv. Dagbogsnr. 1655
- 31.08.1954-921100-36 Servitut: Dok. om vej mv.
- 21.02.1997-5513-36 Servitut: Dok om master mv.
- 26.11.2014-1005855746 Deklaration vedr. brugsret servitut, Selskabet Efterskolevej 10 ApS. Vedr. bl.a. brugsret servitut til benyttelse af jordareal mellem skellet, matr.nr. 25ba/matr.nr. 25b.

Aflysning af servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet belyste servitutter. Ingen servitut aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan.

Forhold til andre planer og strategier

CittaSlow

Svendborg Kommune opnåede i 2008, som den første danske kommune, medlemskab af den internationale Cittaslow-bevægelse.

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 aktivt foreningsliv, en stærk høj- og friskole tradition, masser af kulturtilbud, levende havnemiljøer, smukke landskaber - og uanset hvor du er, så er det hele tæt på.

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

- Skabe et sammenhængende boligområde, der medvirker til et varieret boligudbud i bydelen.
- Skabe mødesteder, bebyggelse og anlæg af høj kvalitet, som opfordrer til fællesskab og lokalt engagement i bydelen.
- Styrke områdets rekreative forbindelser og supplerer bydelens omgivende grønne områder.

Natur og Miljø

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

Natura 2000

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eller umiddelbart i nærheden af områder, der er udlagt til Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000-områder er N241 – Rødme Svinehaver og N111 – Sydfynske Øhav, som ligger henholdsvis ca. 7,0 km N for, og 4,0 km S for lokalplanområdet.

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

Habitatbekendtgørelsen §6

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

Kommunen må ikke vedtage en plan, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Habitatbekendtgørelsen indeholder i § 11 et krav om, at alle planer og projekter skal vurderes i forhold til deres virkning på bilag IV-arter.

Svendborg Kommune har ikke kendskab til, at der er forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter) i lokalplanområdet.

Svendborg Kommunen vurderer, at lokalplanen ikke giver anledning til påvirkning af yngle- eller rasteområder for bilag IV arter. Lokalplanen vurderes derfor ikke at beskadige eller ødelægge yngle eller rasteområder for bilag IV-arter.

Skovloven

Fredskov

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredskov i henhold til Skovloven. Lokalplanområdet grænser dog op til flere skovområder.

Den del af Juulgårdskoven, der ligger mod nord forventes at få status som fredskov. Både Rantzausmindeskoven, der ligger nordøst for lokalplanområdet, Aninevej skoven, der ligger mod øst og Mira Mare skoven, der ligger syd for lokalplanområdet er fredskov.



Naturbeskyttelsesloven

Bilag IV-arter

Svendborg Kommune har ikke konkret kendskab til forekomst af bilag IV-arter inden for området.

Naturbeskyttelseslovens § 3

Nærmeste beskyttede naturtype er beskyttede søer beliggende ca. 200 m og 270 m væk fra lokalplanområdet. Dertil ligger en beskyttet mose ca. 500 m væk fra lokalplanområdet.

Det vurderes, at lokalplanen ikke giver anledning til påvirkning af hverken søernes eller mosens tilstand.

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.

Hvis der under et bygge- og anlægsarbejde opstår mistanke ved syn eller lugt om jordforurening, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune kontaktes.

Drikkevandsinteresser

Kommunerne skal i deres planlægning tage særlig hensyn til grundvandet indenfor OSD og indvindingsoplande til vandværker udenfor OSD. Lokalplanområdet ligger inden for et område, som er udpeget som område med drikkevandsinteresser (OD område) og udenfor indvindingsopland til vandværker.

Der henvises til nærværende plans afsnit om geologi og grundvand for en nærmere redegørelse for lokalplanens anvendelser og grundvandsinteresserne.

Jordbrug

Husdyrbrug

Der ligger en række små husdyrbrug sydvest og nord for det kommende planområde i en afstand af cirka 1,5 km. Det nærmeste større husdyrbrug ligger 3 km nordvest for planområdet. Ejendommens lugtkonsekvenszone og geneafstand til byzone er ikke overskredet med den nuværende husdyrproduktion if. gældende Husdyrbrug lov. Imellem ejendommene og lokalplanområdet er der i forvejen et område med udlagt byzone, der vil blive første begrænsende faktor. Etablering af planområdet vil dermed ikke være i konflikt i med den gældende Planlovs §15a eller §15b for så vidt angår husdyrbrug.

Kulturarv

Bygningsfredningsloven

Bevaringsværdige bygninger

Der forefindes i lokalplanområdet to bevaringsværdige bygninger. Begge bygninger registreres med en SAVE værdi på 5. Bygninger med bevaringsværdi 5 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Bygningerne har dog stået ubenyttet og uden vedligeholdelse i en årrække. Derudover er bygningernes omfang, udformning og placering svært sammenhængende med lokalplanens disponeringer af bebyggelse, friarealer og anlæg.

Svendborg Kommune har vurderet at lokalplanen kan muliggøre nedrivning af bygningerne.

Museumsloven

Arkæologisk undersøgelse

Svendborg Museums Afdeling for Arkæologi har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanområdet og oplyser, at der ikke er registreret fund eller fortidsminder indenfor planområdet.

På baggrund af arkæologiske fund og fortidsminder på naboarealerne, især mange gravhøje og enkelte større bopladsarealer fra yngre stenalder og bronzealder, vurderer Svendborg Museum imidlertid, at det ubebyggede areal kan rumme væsentlige fortidsminder. For at få afklaret om dette er tilfældet, anbefaler Svendborg Museum, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse på det ubebyggede areal.

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

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

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

Støj

Støj fra omgivelserne

Cirka halvdelen af lokalplanområdet afgrænses af skovområde. Dertil afgrænses lokalplanområdet af eksisterende parcelhusområder.

Ved planlægning for støjfølsom anvendelse som boligformål, skal det sikres, at området ikke belastes af et støjniveau på mere end 58 dB.

Lokalplanområdet ligger uden for støjbelastede arealer. Der er ikke registreret virksomheder i lokalplanområdets nærmeste omgivelser, som påvirker området i en grad, som kræver nærmere vurdering.

Støj fra områdets bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet vil fremadrettet være et boligområde med et lukket vejsystem. Lokalplanområdets trafik forventes primært at være biltrafik og begrænset tung trafik i form af renovationskøretøjer, flyttebiler mm.

Ved etableringen af lokalplanområdets nye bebyggelse og anlæg vil der opleves en midlertidig støjvirkning i området.

Der er mulighed i lokalplanområdet for etablering af varmepumpe, der tilknytter områdets bebyggelse. Ved etablering af varmepumper kan der forventes en mindre stigning i støj, der eventuelt vil kunne opdages fra områdets nærmeste naboejendomme. Områdets støjpåvirkning forventes dog at være typisk for et tæt-lav boligområde.

Svendborg Kommune vurderer, at støjen fra lokalplanområdet ikke vil skabe unødige gene for områdets beboere. Derudover vurderer kommunen, at gældende støjkrav for støjfølsomme anvendelser vil kunne overholdes.

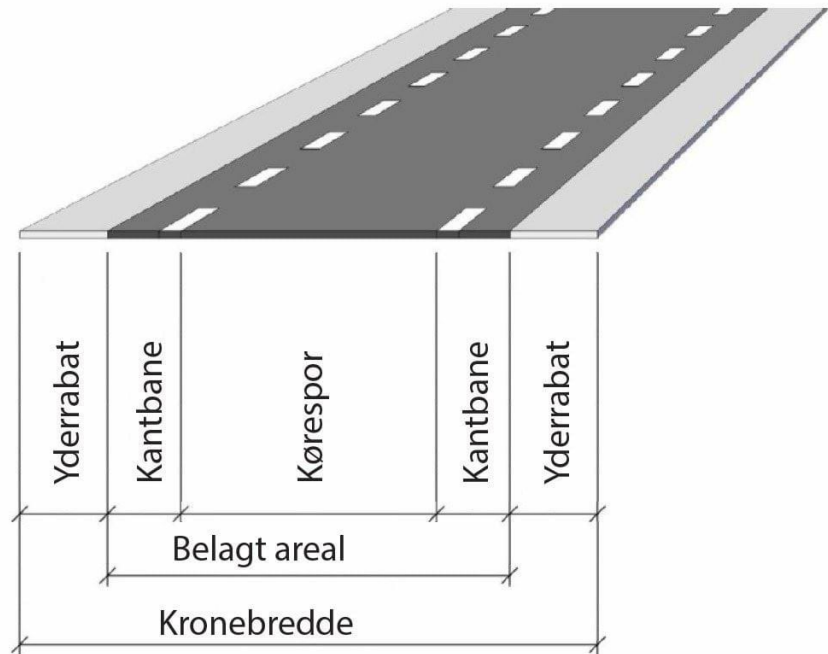
Infrastruktur

Vejtilslutning

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Efterskolevej og derefter Rantzausmindevej. Efterskolevej og tilslutningen til Rantzausmindevej kan imidlertid ikke understøtte etablering af et nyt boligområde.

Efter bygherrens anmodning er der indgået en udbygningsaftale om at Efterskolevej udvides og etableres som en '2 minus 1' vej. Udvidelse af Efterskolevej muliggør realiseringen af lokalplanen.

En 2 minus 1 vej er en vej, som visuelt kun har én vognbane, der benyttes af trafikanter i begge retninger og hvor der er etableret brudte kantlinjer i begge sider af vejen. Kantbanerne benyttes af cyklister og fodgængere og som vigeareal, når to modkørende trafikanter mødes.



Eksisterende vejadgang langs Efterskolevej

Ved lokalplanens ikrafttræden skal eksisterende vejadgang til matriklerne langs Efterskolevej bevares. Eksisterende boligers vejadgang ligger uden for lokalplanens område, derfor kan adgangen ikke sikres i lokalplanen.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b giver mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastrukturanlæg (offentlige vejanlæg mv.), der er nødvendige for realisering af grundejers projekt. Grundejer af matr.nr. 25b, Egense By, Egense har anmodet Svendborg Kommune om at indgå en udbygningsaftale, og der er udarbejdet forslag til udbygningsaftale mellem parterne.

Baggrunden for udbygningsaftalen er ønsket om vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 2021-02 med tilhørende lokalplanforslag 662 "Boligområde ved Efterskolevej", der skal muliggøre tæt lav bebyggelse med op til 60 boligenheder og med en maksimal bebyggelsesprocent på 45 for området som helhed.

I lokalplanprocessen har Svendborg Kommunes trafikafdeling foretaget en vurdering af de trafikale konsekvenser ved projektet, og det er vurderet, at det er en forudsætning for ibrugtagning af boligerne, at der sker en udbygning af Efterskolevej til en 2 minus 1 vej, samt at der sker udvidelse af

ind- og udkørsel ved Rantzausmindevej til to kørespor. Herudover skal der sikres tilfredsstillende oversigtsforhold ved at placere vigepligtslinjen for Efterskolevej i bagkant af cykelstien, og det gennemgående fortov på Rantzausmindevej nedlægges og erstattes med asfaltbelægning. Grundejer har tilbudt at betale omkostningerne til projektering og udførelse af denne infrastruktur.

Det er med udbygningsaftalen forudsat, at infrastrukturanlægget kan etableres på den offentlige vej Efterskolevej (litra 7000i, Egense By, Egense) og i T-krydset til Rantzausmindevej (litra 7000b, Egense By, Egense).

Et udkast til udbygningsaftale offentliggøres samtidigt med lokalplanens offentliggørelse og godkendes samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes af offentlige busruter langs Rantzausmindevej. Busstoppesteder mod både vest og øst ligger ca. 120 m i både øst- og vestgående retning for krydset Efterskolevej og Rantzausmindevej.

Forsyning

Vandforsyning og renovation

Lokalplanområdet ligger i OD (område med drikkevandsinteresser) og udenfor indvindingsopland til vandværker. Kommunen er dermed ikke i samme grad pålagt at tage hensyn til grundvandet.

Byudvikling til beboelse anses som udgangspunkt ikke for at være en arealanvendelse, der udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Da der hverken er almene eller private vandindvindinger nedstrøms lokalplanområdet anses planlægning ikke for at være i konflikt med grundvandsinteresserne. Det gælder også planlægnings mulighed for lokal afledning af regnvand (LAR).

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor vandforsyning og renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg. Der henvises til Vand og Affalds vejledninger omkring både placering af beholdere og nedgravede affaldsløsninger, jf. Vandogaffald.dk.

Der yderligere henvises til Svendborg Kommunes vandforsynings- og affaldsplan, regulativer og vedtægter.

Elforsyning

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

Varmeforsyning

Der er ifølge gældende varmeplan kollektiv varmforsyning i området med individuel naturgasforsyning. Ifølge varmeplan 2030 er området udpeget til område med middel fjernvarmepotentiale. Dermed er der et ønske fra

Kommunes side om fjernvarme i fremtiden, men ikke konkrete planer indenfor de nærmeste år.

Kommunen arbejder med udfasning af naturgas, og opfordrer til, at der arbejdes med vedvarende energikilder som varmforsyning i de nye huse. Der kan eventuelt etableres en fælles varmforsyning for bebyggelsen.

Regn- og Spildevand

Regnvandshåndtering

Regnvand skal håndteres på egen grund vha. LAR-løsninger.

Lokalplanen fastlægger at bolighavene kan indrettes med enten græs, permeabel belægning eller fast terrasse med ikke-gennemtrængelig belægning. Forud for etableringen af faste, ikke-gennemtrængelige terrasser i bolighavene skal det sikres, at håndteringen af regnvandet i boligområdet er tilpasset befæstelsesgraden.

Regnvandsbassiner

I forbindelse med lokalplanens realisering og principper for afledning af overfladevand kan der etableres ét eller flere regnvandsbassiner.

Anlæg til regnvandsnedslivning, -opsamling og forsinkelse skal etableres som integrerede landskabselementer i lokalplanområdets friareal. Derfor ved anlæg af bassin er det hensigten, at bassinet fremstår som naturlige sø.

Lokalplanen giver mulighed for at 50 % af bassinets areal kan medregnes som opholdsareal, under forudsætningen af særlig udformning af bassinets brinker.

Bassiner tjener som anlæg til opsamling og forsinkelse af regnvandet. Afledning af vand fra regnvandsbassiner kræver tilladelse fra spildevandsmyndigheden efter Miljøbeskyttelsesloven.

Hvis regnvandsbassinet anlægges med vandspejl over 100 m² forventes dette med tiden at rumme et dyre- og planteliv, der betyder at bassinet betragtes som en beskyttet sø, jf. Naturbeskyttelsesloven.

Hvis regnvandsbassinet kræver oprensning, skal der søges om tilladelse efter Naturbeskyttelsesloven. Tilladelse kan forventes givet, eventuelt med vilkår. Herudover kan afledning af overfladevand fra regnvandsbassiner kræve medbenyttelsestilladelse efter Vandløbsloven.

Ved udstykning skal det sikres, at der er tilstrækkelig plads på udstykningen til, at der kan etableres et funktionelt bassin.

Spildevandsplan

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

Området er omfattet af Spildevandsplan 2020-2031 for Svendborg Kommune. Status er, at området er fælleskloakeret, men er planlagt separatkloakeret.

Grundejeren har ønsket at udtræde af kloakforsyningen med hensyn til håndtering af regnvand mod at få tilbagebetalt tilslutningsbidraget for regnvand i henhold til de gældende bestemmelser herfor.

Svendborg Spildevand A/S bekræfter, at betingelserne herfor er opfyldt, og at Svendborg Spildevand A/S er villig til at indgå en sådan aftale.

Området bliver derfor ændret til spildevandskloakeret ved næste tillæg til spildevandsplanen.

Overfladevand skal håndteres indenfor lokalplanens grænse. Derfor stiller lokalplanen bl.a. krav om at parkeringsplads og parkeringsbåse skal fremstå uden belægning eller med en permeabel belægning, undtagen handikapparkeringer.

Det er grund- og anlægsejernes eget ansvar at sikre, at regnvand, der falder på egen ejendom, ledes forsvarligt væk og uden gene for naboer.

Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

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

Museumsloven

Det vides ikke, om der er grundlag for en arkæologisk forundersøgelse, der skal afklare, om der er fortidsminder på grunden.

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

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

Vandløbsloven

Der er åbent, offentligt vandløb umiddelbart udenfor lokalplanområdet langs ejendommens østlige grænse. Dertil er der rørlagt offentligt vandløb i form af bro ved lokalplanområdets sydøstlige hjørne.

Vandløbene ligger op mod, men udenfor lokalplanområdets matrikel. Alle vandløb er omfattet af vandløbsloven.

Hvis der skal afledes overfladevand fra regnvandsbassin eller lignende til vandløbet, skal der søges om medbenyttertilladelse, da vandløbet er rørlagt fra st. ca. 600 til udløb i havet.

Eksisterende beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven.

Skovbyggelinjer

Lokalplanområdet ligger i område for skovbyggelinjer. Som udgangspunkt forløber der en skovbyggelinje i en afstand af 300 m fra skoven.

Det er muligt for kommunen at ansøge om reduktion af skovbyggelinjerne eller ansøger kan søge om dispensation. Dispensationskompetencen ligger ved Svendborg Kommune.

En del af lokalplanområdet har fået godkendt en reduktion af skovbyggelinjen, der er givet i tilknytning til eksisterende lokalplan 594. Eksisterende reduktion af skovbyggelinjen blev fastlagt ved en afgørelse i Miljø- og Fødevareministeriet i 2016.

Godkendelse af reduktionen af skovbyggelinjen ophører ved aflysningen af lokalplan 594.

Realiseringen af lokalplan 662's anlæg og bebyggelser forudsætter en ny godkendelse af reduktion af skovbyggelinjer på ejendommen.

Derfor vil kommunen i tilknytning til vedtagelse af lokalplan 662 anmode Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinjerne.

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 fællesveje og -stier kræver godkendelse af vejmyndigheden jf. privatvejsloven.

Miljøvurdering af projekt

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

Miljøvurdering

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

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

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

Det er begrundet med:

- At området ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.
- At planen ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.
- At planen ikke ændrer på oplevelsen af bymiljøet i væsentlig grad.

Afgørelsen er truffet på baggrund af lovens bilag 3, der omhandler kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af indvirkning på miljøet.

Afgørelsen er bekendtgjort offentligt sammen med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Bestemmelser

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

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

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

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

§1 - Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanen har til formål, at:

- fastlægge områdets anvendelse til boligformål som tæt-lav bebyggelse.
- sikre, at der maksimalt etableres 60 boliger.
- fastlægge principper for omfanget og placeringen af bebyggelsen.
- fastlægge principper for bebyggelsens udformning.
- fastlægge principper for arealer til fælles ophold og rekreativ anvendelse, samt fælles grønne friarealer.
- fastlægge principper for trafikale forhold, vejadgang og stier.

§2 - Område og status

2.1

Lokalplanområdet omfatter matrikel nummer 25b, Egense By, Egense samt alle parceller, der efter endelig vedtagelse af lokalplanen udstykkes fra matriklen, jf. kortbilag 1 - Matrikelkort.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§3 - Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres som række-, kæde- og klyngehus.

Delområder

3.2

Lokalplanområdet opdeles i to delområder, herunder delområde A og delområde B, som det fremgår på kortbilag 2 - Lokalplankort.

3.3

Delområde A skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse. Boligerne skal opføres som række-, kæde- eller klyngehus.

Derudover må der i delområde A være fælles fri- og opholdsarealer, fælles bebyggelse og fælles anlæg til f.eks. parkering, lokal afledning af regnvand (LAR), mv.

3.4

Delområde B skal anvendes til fælles vejareal, fælles stier, fælles parkering, fælles friarealer og evt. øvrige fælles bebyggelse eller anlæg, f.eks. anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR). Dog må der ikke etableres regnvandsbassin i delområde B.

Byggefelter

3.5

I lokalplanområdets delområde A fastlægges der fem byggefelter, jf. kortbilag 3 - Bygge- og beskyttelseslinjer.

Boliger må kun opføres inden for byggefelt I, II, III og IV.

Fælleshus og fælles orangeri må kun opføres inden for byggefelt V.

§4 - Udstykning

4.1

Grunde til boliger må ikke være mindre end 100 m² og større end 120 m². Andele af veje og fælles friarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

Boligernes private haver må udstykkes både inden og udenfor boligklyngens byggefelt.

4.2

Ved udstykning af boliger, må boligen sammenbygges i skel.

§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

5.1

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Efterskolevej efter princippet, som vist på kortbilag 2 - Lokalplankort.

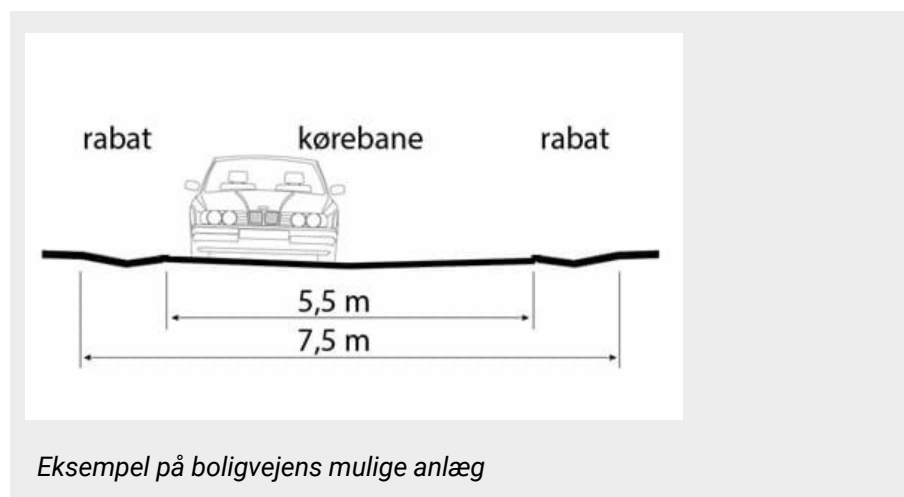
5.2

Lokalplanområdets boligveje skal udlægges i delområde B med en vejføring, som vist på kortbilag 2 - Lokalplankort.

Derudover må der i delområde A etableres både vendeplads og vejforbindelse til fælleshuset. Vejanlæggene skal placeres indenfor byggefelt V.

5.3

Boligvejen skal udlægges med en bredde på minimum 7,5 m. Kørebane skal anlægges med en bredde på minimum 5,5 m.



5.4

Inden for lokalplanområdet skal kørebane til boligvejen udføres med fast belægning, undtagen vejstykket til fælleshuset.

Vejstykket til fælleshuset skal etableres med kørebane udført med permeabel belægning.

P-pladser til personbiler skal anlægges med permeabel belægning, undtagen handicapparkeringer.

Overfladevand fra veje og parkeringsarealer langs lokalplanområdets grænse mod eksisterende vandløb skal henledes til kontrollerede nedsivning i regnvandsanlæg.

5.5

Der må langs boligvejen etableres vendepladser.

5.6

Der skal etableres bilparkering i overensstemmelse med kravene:

Række-, kæde- og klyngehus	1 1/2 p-pladser pr. bolig
----------------------------	---------------------------

5.7

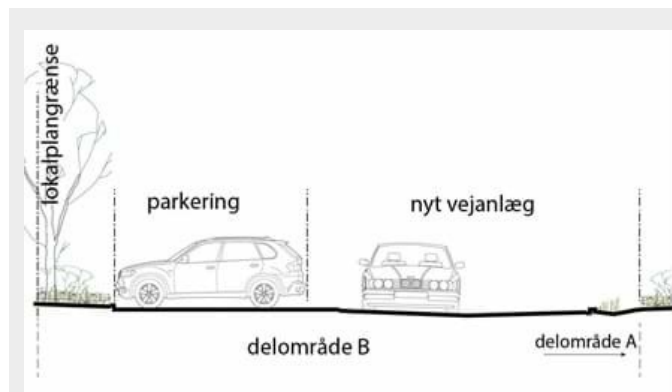
Bilparkering må kun etableres indenfor delområde B, dog må handicap parkering og parkering til fælleshuset etableres indenfor delområde A.

Parkering til fælleshuset i delområde A skal etableres indenfor byggefelt V. Der må maksimalt etableres 3 p-pladser til fælleshuset indenfor byggefelt V.

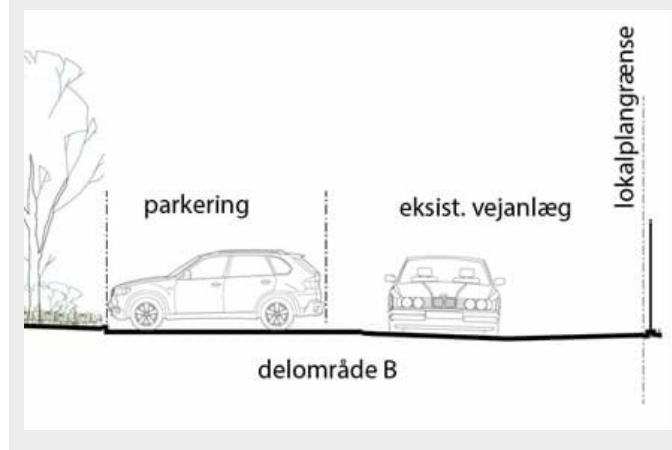
Handicap parkering må kun etableres i delområde A - byggefelt V og langs boligvejen, udenfor byggefelt I, II, III og IV.

I delområde B skal parkering etableres på ydersiden af boligvejens cirkulære forløb, mellem vejanlægget og lokalplangrænsen, jf. eksempelsnit gennem boligvejen i delområde B.

Parkering i det sydøstlige hjørne af delområde B må kun etableres nord for det eksisterende vejstykke, jf. kortbilag 2 - Lokalplankort.



Eksemplarsnit gennem boligvejen i delområde B



Eksempelsnit gennem det eksisterende vejstykke i delområde B

Parkering til fælleshuset udlægges ud over parkeringsnormen ift. p-pladser per bolig.

5.8

Der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med kravene:

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

Cykelparkering i delområde A skal placeres indenfor byggefelterne. Der må maksimalt etableres 12 cykelparkeringspladser per gårdrum. Derudover må cykelparkering placeres i delområde B.

Cykelparkeringspladser skal placeres på terræn. Mindst 1/3 af cykelparkeringspladserne skal etableres med overdækning.

**Et stativ er lig med 1 plads til en cykel.*

5.9

Der skal anlægges stier i lokalplanområdet efter nedenstående kriterier:

- Der skal anlægges mindst 1 sti, der forbinder skov- og boligområdet syd for lokalplanområdet med den eksisterende offentlige sti beliggende nord for lokalplanområdet.
- Der skal anlægges stier, som muliggør forbindelse mellem lokalplanområdets boligklynger, fælleshuset og orangeriet.
- Der skal anlægges stier, som muliggør forbindelse mellem lokalplanområdets boligklynger og delområde B.
- Adgangsgivende stier til handicapparkeringer og stier der tilknytter boligklyngerne til fælleshuset / orangeriet skal anlægges med særligt hensyn til adgang for beboere i kørestole og beboere med gangbesvær.

Stierne skal anlægges med en minimumbelægningsbredde på 1,5 m. Stierne skal anlægges med stabil, jævn og kørefast overflade, som sikrer gode forhold for brugere, f.eks. stigrus. Jævnfør princippet for stier vist på kortbilag 2 - Lokalplankort.

Stiernes konkrete placeringer og udmundinger ved lokalplanens grænser fastlægges i forbindelse med den konkrete disponering af lokalplanens bebyggelse, vej- og parkeringsanlæg, mv.

§6 - Bebyggelsens omfang og placering

6.1

I lokalplanområdet må der etableres maksimalt 60 boligenheder.

Placering

6.2

Boligbebyggelse må kun opføres indenfor byggefeltet I, II, III og IV i delområde A, som vist på kortbilag 2 - Lokalplankort.

6.3

Sekundær bebyggelse i tilknytning til private boliger skal placeres indenfor boligens have. Sekundær bebyggelse i umiddelbar tilknytning til boliger må ikke opføres med et større bebygget areal end 5 m². Sekundær bebyggelse på boliggrunde må have en højde på maksimalt 3,0 m.

Omfang

6.4

Boligbebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager.

Lokalplanens øvrige bebyggelse må maksimalt opføres i 1 etage.

6.5

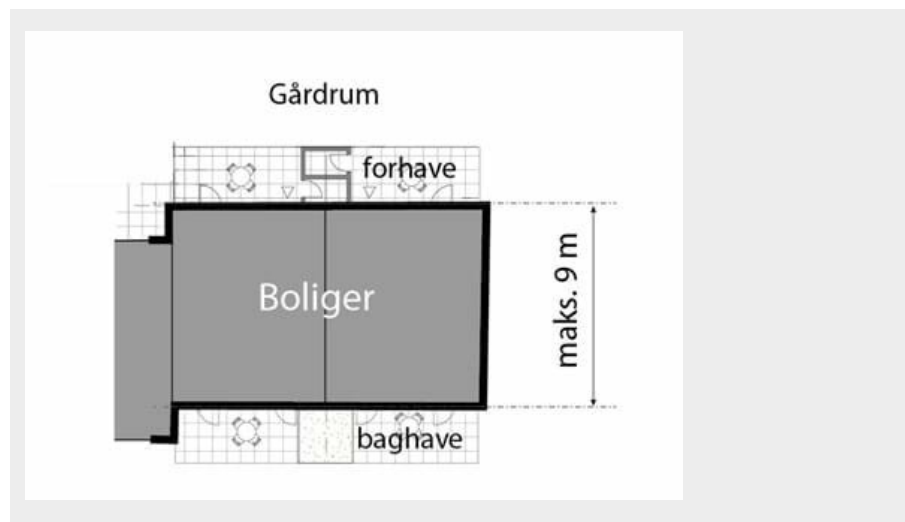
Bygningshøjden for boligbebyggelse må ikke være højere end 8,5 m.

Bygningshøjden for fælleshuset og orangeriet må ikke være højere end 6 m.

Bygningshøjden for øvrige bebyggelser må ikke overstige 3 m.

6.6

Bygningsdybden for den enkelte bolig må ikke overstige 9 m. Dybden måles fra boligens udvendige facadelinje mod gårdrummet til boligens udvendige facadelinje mod baghaven, uden eventuelt sammenbygget redskabsskur.



Principplan med boligdybden

6.7

Den enkelte boligs etageareal må maksimalt være 120 m².

Eventuelt sammenbygget redskabsskur medberegnes ikke. Sækunder bebyggelse opføres efter reglerne i Bygningsreglementet.

6.8

Boligbebyggelse skal etableres i form af boligklynger. Der må maksimalt etableres 1 boligklynge per byggefelt.

Hver boligklynge skal bestå af 2 boligrækker som omgiver et fælles gårdrum, i princippet som vist på principskitse for boligklynge. Boligrækkerne skal etableres i en øst-vestlige retning. Boligrækkerne i hver boligklynge skal opføres med en minimum afstand på 12 m mellem boligrækkernes modstående udvendige facadelinjer.

Boligerne skal have adgang fra boligklyngens fælles gårdrum.



Principskitse for boligklynge

6.9

Fælleshus og orangeri skal opføres i delområde A - byggefelt V.

Fælleshuset skal opføres med et etageareal på mindst 120 m² og maksimalt 200 m². Orangeriet skal opføres med et etageareal på mindst 30 m² og maksimalt 70 m².

I fælles gårdrum må der maksimalt opføres 20 m² sekundær bebyggelse.

6.10

Affaldsanlæg skal placeres inden for delområde B. Der skal sikres en afstand på mindst 3 m fra anlægget til skel med eksisterende naboejendomme med bolig og en afstand på mindst 3 m fra anlægget til lokalplanområdets boligbebyggelse.

6.11

Der må ikke opføres garage eller carporte i lokalplanområdet. Dog må der opføres overdækket cykelparkering, jf. lokalplanens § 5.8.

6.12

Inden for lokalplanområdet må eksisterende bebyggelse nedrives. Bebyggelser med en registreret SAVE værdi på maksimalt 5 må nedrives.

Den såkaldte *SAVE*-metode ("Survey of Architectural Values in the Environment") anvendes som grundlaget for bevaringsvurderinger. *SAVE*-undersøgelser kan give overblik over de arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter og, hvad der er bevaringsværdigt.

§7 - Bebyggelsens udformning og fremtræden

7.1

Fælleshuset skal etableres som opvarmet bebyggelsen for at indbyde til helårs ophold.

Orangeriet må opføres som enten drivhus eller uopvarmet bygning.

7.2

Bygningsfacader skal beklædes med træ. Facader må ikke fremstå som bjælkehus.

25% af facaden må udføres i enten blank eller pudset mursten, natursten, eller kompositsten, det for at give byggeriet variation.

Udestuer, drivhuse og orangeriet må dog fremstå med facader af glas.

7.3

Facader skal fremstå med én eller flere af nedenstående farver:

- sort,
- hvid,
- ubehandlet træ / materialets naturlige farve,
- varmebehandlet træ,
- 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.

Indenfor den enkelte boligklynge skal bebyggelsen have et ensartet og

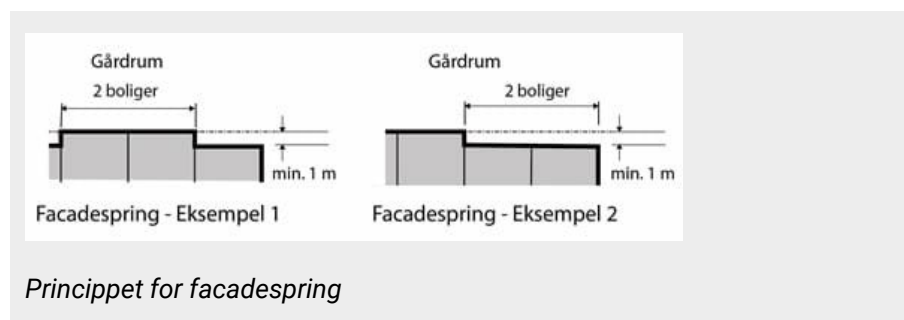
sammenhængende arkitektonisk udtryk. Boliger inden for samme boligklynge skal gives samme farve. Boligbebyggelsen må fremstå med variation i farvenuancer mellem klyngerne.

Tæt-lav (facadespring)

7.4

For boligbebyggelsen gælder at, der minimum efter 2 boligenheder, skal være et facadespring på mindst 1,0 m.

Tagkonstruktionen skal følge facadespringet.



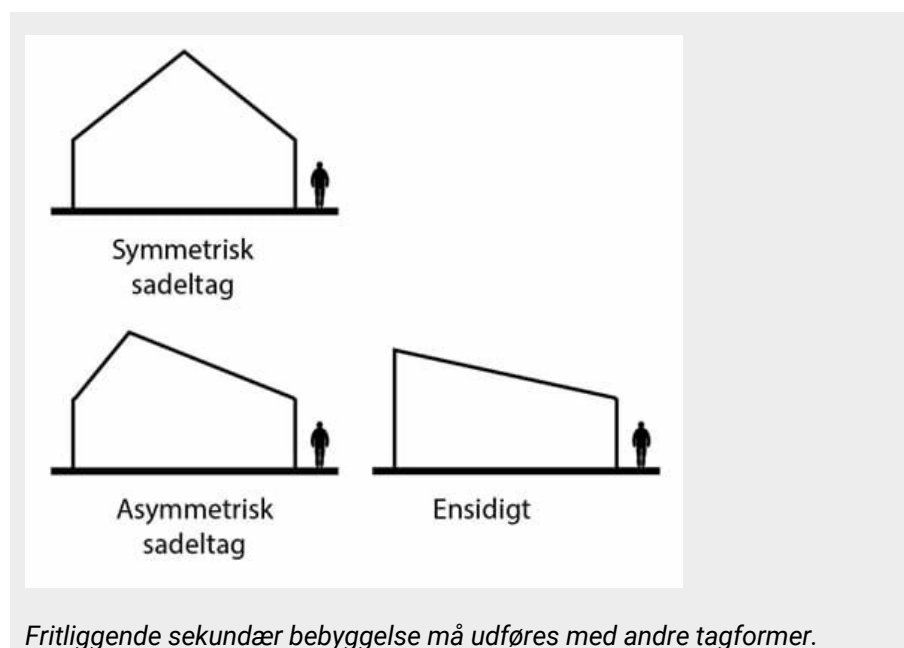
Tage

7.5

Tage skal udformes som enten sadeltag eller med ensidig taghældning. Taghældningen skal minimum være 15° og maksimum være 40°.

Tagene på boligerne må ikke udføres med nogen form for valm.

Boligers tagudhæng må ikke rage ud over byggefeltet.



7.6

Tagbeklædningen på boliger og fælleshuset skal udføres som grønt tag (dvs. sedumtag eller græstag) eller med solenergianlæg. Tage på boliger må udføres med både grønt tag og solenergianlæg, jf. lokalplanens § 7.8.

Drivhuse, overdækkede terrasser og fællesorangeriet må fremstå med tag af glas.

Et grønt tag er et tag med planter som tagbeklædning.

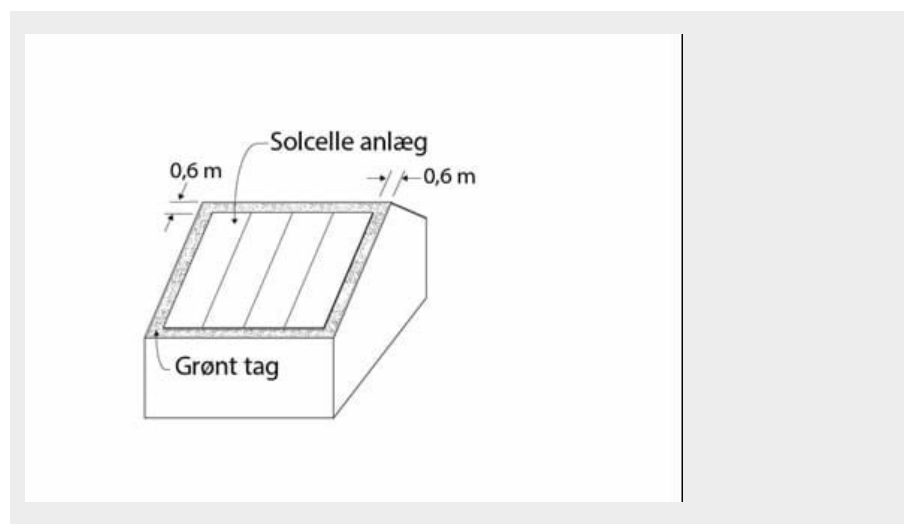
7.7

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.

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

7.8

Solceller og solfangere skal lægges parallelt med tagfladen, indarbejdes i tagfladen og vendes mod syd. Anlægget skal udføres på hele tagfladen, bortset fra en maksimum 0,6 m bred tagkant, der skal omgive energianlægget og skal udføres med grønt tag.



Vinduer og døre

7.9

Vinduer og døre skal udføres udvendigt som træ eller aluminium.

Sokkel

7.10

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

Tagrender

7.11

Tagrender og nedløb skal udføres i metal.

Altaner

7.12

Der må ikke opsættes altaner.

§8 - Skiltning og belysning

8.1

Skilte må kun opsættes som:

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

8.2

Lyspunktshøjden for master må ikke overstige 5 meter, målt fra terrænet. Lyskilder skal være nedadrettet og være afskærmet således, at der ikke lyses over armaturets placering.

Formålet er at forebygge såkaldt 'lysforurening' i lokalplanområdet og bydelen samt medvirke til at lysets påvirkning på naturarter minimeres. Lysets gerne af naboejendomme og lignende kan begrænses ved f.eks. placering, orientering eller afskærmning af lysekilde.

8.3

Langs stier må der kun anvendes pullertbelysning.

Lyspunktshøjden for pullerter må ikke overstige 1,2 meter, målt fra terrænet.

§9 - Ubebyggede arealer

Fælles opholdsareal

9.1

Der skal udlægges fælles opholdsarealer svarende til mindst 110 m² pr. bolig. De fælles opholdsarealer skal etableres inden for delområde A.

Fælleshuset, fællesorangeriet og øvrige fælles bebyggelser må medregnes som en del af lokalplanområdets fælles opholdsarealer. Parkeringsarealer og vejarealer må ikke medregnes til opholdsareal.

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

Bestemmelsen har bl.a. til hensigt at der skal være fælles opholdsarealer både i gårdrummene og imellem bygningerne / boligklyngerne.

Se lokalplanens § 9.18 om udformning af bassiner.

Gårdrum

9.2

Lokalplanområdets gårdrum skal indrettes med en blanding af byrumsinventar som indbyder til fælles ophold og rekreativ anvendelse, f.eks. siddepladser, pergola, picnicbord, grillplads og lignende.

9.3

Gårdrummenes belægning skal bestå af fliser i natursten, beton eller tilsvarende materiale. Ved anvendelse af hård belægning skal det sikres at områdets samlede befæstelsesgrad overholdes.

Bolighaver

9.4

I delområde A skal der indrettes private haver i tilknytning til den enkelte bolig.

Private bolighaver skal etableres som både et forhaves- og baghaveareal per bolig. Forhaver skal etableres med en minimum dybde på 2,5 m, målt fra

boligens facadelinje til havernes ydre kant mod gårdrummet. Baghaver skal etableres med en minimumdybde på 3,0 m, målt fra boligens facadelinje til havernes ydre kant mod fælles opholdsarealer.

Private bolighaver må udlægges både inden og udenfor boligens byggefelt.

Beplantning

9.5

Til beplantningen af fælles friarealer skal anvendes egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske, jf. opstillingen på træer og buske. Mindst 25 % af træerne eller buskene skal være blomstrende eller frugt bærende plantearter. Eksisterende træer, buske og øvrige beplantning må bevares og suppleres.

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

Oplisting på egnskarakteristiske og hjemmehørende træer og buske:

Dansk	Latin
Spidsløn	Acer platanoides
Alm. hvidtjørn	Crataegus laevigata
Alm. hylde	Sambucus nigra
Alm. hæg	Prunus padus
Alm. røn	Sorbus aucuparia
Avnbøg	Carpinus betulus
Benved	Euonymus europaeus
Blågrøn rose	Rosa dumalis
Dunbirk	Betula pubescens
Dunet gedebled	Lonicera xylosteum
Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna
Fjeldribs	Ribes alpinum
Fuglekirsebær	Prunus avium
Hassel	Corylus avellana
Hunderose	Rosa canina
Koralhvidtjørn	Crataegus rhipidophylla
Kvalkvæd	Viburnum opulus
Navr	Acer campestre
Rød kornel	Cornus sanguinea
Rødel	Alnus glutinosa
Seljepil	Salix caprea
Selje-røn	Sorbus intermedia
Skovabild	Malus sylvestris
Skovfyr	Pinus sylvestris
Slåen	Prunus spinosa
Småbladet lind	Tilia cordata
Stilkeg	Quercus robur
Storbladet lind	Tilia platyphyllos
Tørst	Frangula alnus
Vortebirk	Betula pendula
Vrietorn	Rhamnus cathartica
Æblerose	Rosa rubiginosa

9.6

I delområde A skal fællesfriarealet tilplantes med en blanding af træer og buske, som fylder mindst 15 % af friarealet.

Tilplantningsarealet beregnes ud fra fuldt udviklet tilstand. Træerne beregnes ud fra omfanget af trækronen.

9.7

Hver enkelte gårdrum skal tilplantes med mindste 2 enkeltstående træer eller 2 grupper af træer. I fuldt udviklet tilstand skal træerne have en minimumshøjde på 3 m.

Derudover må etableres beplantningsbede, plantekasser, beplantede pergola o.l. til rummets begrønning.

Der skal sikres et rodvenligt areal med permeabel belægning på minimum 2 m² rundt om stammen.

9.8

I delområde A skal beplantningen i fælles fri- og opholdsarealer uden for gårdrummene etableres med:

- Græsflader, som må rumme beplantning i form af solitære træer, træer i mindre grupper, buske og stauder.
- Enkeltstående træer fordelt langs delområdets centrale, nord-syd akse. I fuldt udviklet tilstand skal træerne have en minimumshøjde på 6 m.
- Mindre grupper af træer, større buske, eller en blanding af træer og buske med mindste 3 træer eller buske i en gruppe.

Beplantningsgrupperne skal disponeres så de er rumskabende og medvirker til et grønt præg i hele boligområdet.

Beplantningsbælte

9.9

Der skal i delområde B etableres beplantningsbælte langs lokalplanområdets skel mod omgivende ejendomme, som vist i princippet på kortbilag 3 - Bygge- og beskyttelseslinjer.

Beplantningsbæltet skal etableres med en minimumdybde på 1,5 m mod vest, 2,0 m mod nord, og 2,0 m mod øst.

Beplantningsbælterne skal tilplantes med en blanding af højgræsser, buske og træer, som skaber en grøn kant mellem lokalplanområdet og tilstødende ejendomme. Eksisterende beplantning må bevares og suppleres.

Hovedformålet med beplantningsbæltet er at skabe og bevare en grøn kant mod parcelhuse mod vest, den eksisterende fællessti mod nord og vandløbet mod øst. Eksisterende beplantning kan have et omfang, en robusthed og en karakter, der gør beplantningen egnet til bevaring. Bevaringen skal dog tage afsæt i en konkret vurdering af beplantningen.

9.10

Langs skel mod naboejendomme skal der i forbindelse med stianlæg etableres åbninger i hegn og randbeplantninger, som kan muliggøre stiernes forbindelse med omgivende stianlæg. Åbningerne for stier skal etableres i en minimumsbredde på 2 m og en maksimumsbredde på 3 m.

Placeringen af åbninger for stier skal sammentænkes med områdets konkrete udlæg af veje, parkering mv., jf. lokalplanens § 5.9.

Bevaring af træer

9.11

Bepantning som angives med farvede prikker på kortbilag 3 - Bygge og beskyttelseslinjer skal bevares. Bepantning skal kun udskiftes når den forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse eller lignende.

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

Ved erstatning af træer gælder nedenstående erstatningskrav:

- Trægruppe 1 (birketræer):
Der skal plantes 2 nye træ, for hvert træ der fældes i forholdet 2:1 som erstatning for de i lokalplanen udpeget bevaringsværdige træer. Træerne skal placeres med en maksimal indbyrdes afstand på 6 m. Træer, der plantes som erstatning, skal være en-stammet, skal på plantetidspunktet have en minimumshøjde på 3,5 m og skal i fuldt udvokset tilstand have en minimumshøjde på 6 m.
- Trægruppe 2 (pyramide avnbøg træer):
Der skal plantes 1 nyt træ, for hvert træ der fældes i forholdet 1:1 som erstatning for de i lokalplanen udpeget bevaringsværdige træer. Træerne skal placeres med en indbyrdes afstand på maksimalt 5 meter. Træer, der plantes som erstatning, skal være en-stammet, skal som minimum have en totalhøjde på 3,5 meter på plantetidspunktet og skal i fuldt udvokset tilstand have en minimumshøjde på 4 m.
- Træ 3 (birketræer)
Der skal plantes 1 nyt træ som erstatning for de i lokalplanen udpeget bevaringsværdige træ. Træet, der plantes som erstatning, skal være enstammet, skal som minimum have en totalhøjde på 3,5 meter på plantetidspunktet og skal i fuldt udvokset tilstand have en minimumshøjde på 12 m.

9.12

Til beskyttelse af de bevaringsværdige træer må der inden for en træbeskyttelseslinje, der svarer til omfanget af træets krone, dog minimum 3 m fra træstammen ikke ske opgravning, terrænregulering eller etableres fast belægning, som kan skade træerne eller forringe træernes levevilkår. Der må heller ikke være kørsel med tunge køretøjer.

Træernes skal bevares med karakteristisk fuld trækrone og træernes vækst skal beskyttes.

Begrønning af veje og anlæg

9.13

Fællesparkering på 10 bilparkeringspladser eller derover skal begrønnes. Begrønningen skal være med mindst et træ pr. 5 p-pladser.

Træerne skal ved plantning have en minimumsstørrelse på 16-18 cm (i stammeomkreds målt 1 meter over terræn) og placeres i rækker, mindre grupper eller solitært.

For gade-, vejtræer og træer ved p-pladser og nær fast belægning skal der sikres et rodvenligt areal med permeabel belægning på minimum 4 m² rundt om stammen.

Ved begrønning og afskærmning af vej- og parkeringsarealer skal der tages særligt hensyn til oversigtsforhold. Derudover skal beplantninger ikke forringe vej- eller parkeringsforhold, f.eks. ved sving fra p-plads til vejen.

Afskærmende beplantning

9.14

I delområde A skal p-pladser afskærmes fra boligerne. Afskærmningen skal etableres i form af stedsegrønne beplantning i minimum 0,8 m højde.

Mindre tekniske anlæg som f.eks. varmepumpe skal afskærmes med levende hegn i minimum 0,8 m højde.

Affalds- og renovationsstationer, molokker og lignende, som ikke placeres i sammenhæng med øvrig bebyggelse skal afskærmes med enten fast hegn, levende hegn eller anden beplantning. Afskærmningen skal etableres med en minimumshøjde på 1,2 m.

Der må ikke anvendes løvfældende beplantning som afskærmende beplantning.

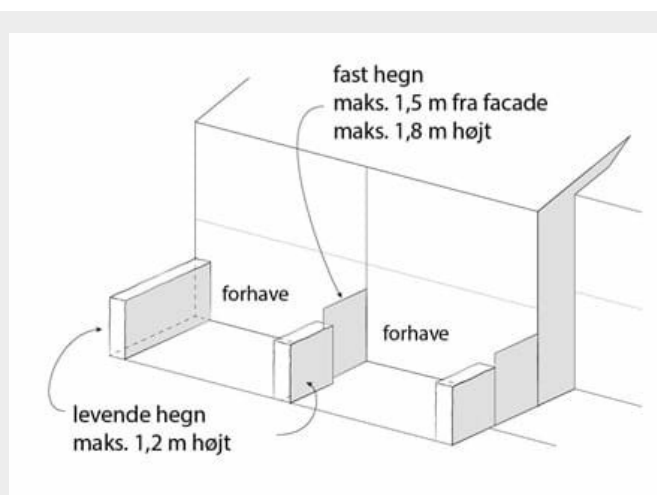
Jf. lokalplans § 9.13 i forhold til vejforhold og beplantning.

Hegn

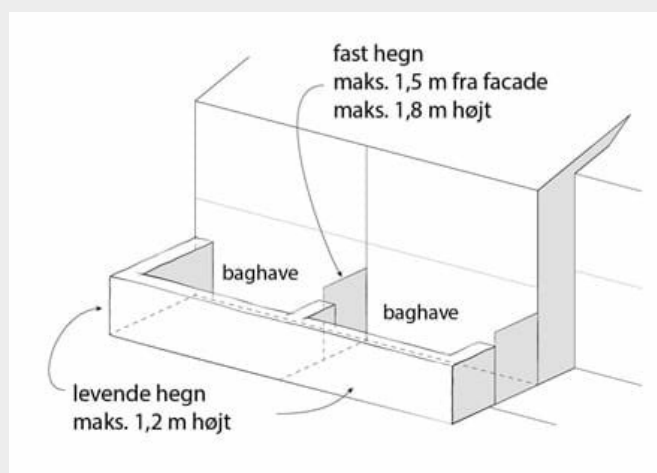
9.15

Hegn ved boligens private have skal etableres som levende hegn i en maksimal højde på 1,2 m. Dog må der mellem sammenbyggede boliger opføres fast hegn vinkelret på boligfacader i en maksimal dybde på 1,5 m og med en maksimal højde på 1,8 m over terrænet. Fast hegn skal opføres som træhegn.

Der må ikke etableres hegn, der adskiller boligens forhave fra gårdrummet eller hegn, der adskiller gårdrummet fra fællesfriarealerne udenfor boligklyngen.



Principskitse - hegn ved forhave



Principskitse - hegn ved baghave

Hegn ved haverne begrænses i højden for at haverne ikke afskærmes fra omgivelserne. Derved skabes en overgangszone med visuel forbindelse.

Lokal afledning af regnvand (LAR)

9.16

I lokalplanområdets fælles friarealer skal der etableres anlæg til lokal anledning af regnvand (LAR).

I delområde A må der anlægges regnvandsbassiner. Regnvandsbassinerne skal etableres udenfor byggefeltet og vej- og parkeringsarealer, i delområdets opholds- og friareal. Nedsivning af regnvand skal muliggøres både i de fælles gårdrum og i de private bolighaver.

Overfladevand fra veje og parkeringsarealer langs åen må ikke nedsives, men skal ledes til kontrolleret regnvandsanlæg.

9.17

Regnvandsbassiner i delområde A skal anlægges med et samlet areal på minimum 500 m². Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal bassinets volumen tilsvarende suppleres. Bassiner skal anlægges med en minimumsafstand på 25 m fra det eksisterende vandløb, der løber øst for lokalplanområdet.

Supplerende bassinvolume

Svendborg Kommune vil anmode om en vandhåndteringsplan som beskriver LAR løsningen for hele lokalplansområdet.

Vandhåndteringsplanen skal beskrive afledningen af regnvand samt skybrudsvand i lokalplanområdet.

Det skal vises ved beregninger at regnvandsbassiner har et bassinvolumen, som sikre at kapaciteten af LAR løsningen for hele lokalplanområdet er tilstrækkelig.

Grundejer må forvente, at Svendborg Kommune vil anmode om en vandhåndteringsplan som beskriver LAR løsningen for hele lokalplanområdet. Her skal inkluderes beregninger, der viser befæstelsesgraden for projekt. Beregningen skal baseres på afløbskoefficienter for de forskellige overflader i lokalplanområdet.

I skemaet herunder er angivet vejledende afløbskoefficienter.

<i>Overfladeart</i>	<i>Afløbskoefficient</i>
<i>Fuldt befæstede arealer</i>	<i>1,0</i>
<i>Tagflader</i>	<i>1,0</i>
<i>Grønne tage</i>	<i>0,1-0,6</i>
<i>Flisebelægning</i>	<i>0,7-1,0</i>
<i>Grusmacadam</i>	<i>0,5</i>
<i>Græsarmering</i>	<i>0,4</i>
<i>Grusede arealer</i>	<i>0,3</i>
<i>Græs- og have arealer</i>	<i>0,1</i>

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

9.18

Regnvandsbassiner som medregnes i de fælles opholdsarealer skal udformes med flade brinker, dvs. med fald på maksimum 1 m over 5 m.

Er regnvandsbassinet placeret i det fælles opholdsareal og udformet med flade brinker, må maksimalt 50 % af regnvandsbassinets areal indgå i beregningen for det fælles opholdsareal. Regnvandsbassinets brinker medregnes som en del af regnvandsbassinets areal. Det kan forventes at flade brinker vil oversvømmes regelmæssigt. Derfor anses flade brinker, som en del af bassinets areal.

9.19

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

9.20

Regnvandsanlæg som f.eks. bassin skal anlægges for at kunne håndtere som minimum en 20-års hændelse.

Generelt

9.21

Oplag af lystbåde, uindregistrerede campingvogne og køretøjer må ikke finde sted. Kun politiet kan definere hvor indregistrerede køretøjer må parkeres.

9.22

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

Ledninger til el, telefon og lignende skal ligeledes fremføres under terræn.

§10 - Terrænregulering

10.1

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må ikke finde sted.

Etablering af regnvandsbassiner og andre spildevandstekniske anlæg er ikke omfattet af bestemmelserne om terrænregulering, hvormed der må foretages det nødvendige anlægsarbejde.

10.2

Terrænreguleringer må ikke ændre på vandets frie løb jf. § 6 i Vandløbsloven.

10.3

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 m fra lokalplanområdets afgrænsning.

Regnvandsbassiner skal etableres med en minimumsafstand på 2,5 m fra skel.

Minimumsafstanden for regnvandsbassiner måles fra bassinets ydre brink til nærmeste skel.

§11 - Miljø/klima

11.1

Regnvand fra lokalplanområdet skal håndteres indenfor lokalplanområdets afgrænsning.

§12 - Tekniske anlæg

12.1

Fælles transformerstationer og lignende fælles tekniske anlæg skal placeres i delområde B.

12.2

Solenergianlæg og solfangere må ikke opføres på terrænet.

§13 - Grundejerforening

13.1

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når der udstykkes minimum to matrikler, svarende til minimum to grundejere.

13.2

Det skal af vedtægterne fremgå, at grundejerforeningen skal varetage driften og vedligeholdelsen af de i lokalplanen fastsatte fælles arealer, fælles bebyggelse, og fælles anlæg, inkl. områdets fælles LAR-system. I øvrigt skal vedtægterne varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

Foreningens vedtægter skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Vedtægterne skal senest to måneder efter afholdelse af stiftende generalforsamling indsendes til Kommunalbestyrelsens godkendelse.

§14 - Forudsætning for ibrugtagning

14.1

Ny bebyggelse, undtagen fælleshus og fælles orangeri må ikke tages i brug, før de fælles opholdsarealer og fællesanlæg for det enkelte bygningsafsnit er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 9.1 - 9.3, §§ 9.5 - 9.10 og §§ 9.13 - 9.14.

14.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før en udvidelse og omlægning af Efterskolevej er gennemført under hensyn til indgået udbygningsaftale jf. Planlovens § 21 b.

14.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de fælles indkørsler, overkørsler, adgangsveje, parkeringspladser og stier er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5.2, § 5.6 og §§ 5.8 - 5.9.

14.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i § 3.4, § 5.4, § 9.16 og § 11.1 nævnte anlæg til opsamling af regnvand er anlagt.

14.5

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er tilsluttet kollektiv vand-, el- og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes;

14.6

Boligklynge 2 må ikke tages i brug før fælleshuset og orangeriet er blevet opført i byggefelt V.

§15 - Ophævelse af lokalplan og servitutter

15.1

Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 662 ophæves Lokalplan 594.

§16 - Lokalplanens retsvirkninger

16.1

Efter endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen jævnfør § 18 i Planloven 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.

§17 - Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

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

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

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

Planens status

Forslag

Kommunalbestyrelsen vedtog forslag til Lokalplan 662 den 28. marts 2023.

Forslag til lokalplanen offentliggøres den 30. marts 2023 og er i offentlig høring i 9 uger.

Høringsperioden finder sted fra den 30. marts 2023 til og med 1. juni 2023.

Vedtaget

Lokalplanen er endeligt vedtaget af af Plan- og Lokalsamfundsudvalget den xx. xxx 2023.

Lokalplanen er offentliggjort og trådt i kraft den xx. xxx 2023.

Ændringer inden endelig vedtagelse

Her indskrives hvilke ændringer der er foretaget eller der henvises til hvidbogen.

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 (Planloven) 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.

Hørings svar

juni 01 2023

Nummer på
høringssvar 29

Navn Rantzausminde Børnehave & Vuggeri

Adresse Rantzausmindevej 172

Postnummer 5700

By Svendborg

Kommentar

Børnehaven og Vuggeriet hilser alle nye beboere i Rantzausminde hjertelig velkommen. I forbindelse med forrige høring gav vi et bidrag med omkring muligheden for offentlig adgang i det nye boligområde. Det ønsker vi fortsat. Vi er et dagtilbud med en bevægelse og natur profil. Vi går ofte på tur af Kathrinevænget og videre af stien gennem Mira Mara skoven og over den tidligere efterskoles boldbane til stien nord for denne. På efterskole grunden nyder børnene i dag at boltre sig og vi finder mange insekter bl.a. ildtæger. Grønne områder med plads til leg og "krible krable liv" er af stor værdi for os. På børnehaven og vuggeriets vegne Linda Egmos Andersen
Dagtilbudsleder

Vedhæftede
filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

juni 01 2023

Nummer på
høringssvar 28

Navn Birgitte og Lasse Skriver Møller

Adresse Egense Birkevej 10

Postnummer 5700

By Svendborg

Kommentar

Indsigelse til forslag til Lokalplan 662 Hermed indgives indsigelse mod forslag til lokalplan 662. Indsigelsen er særligt begrundet i to forhold, aftalegrundlaget for afgivelse af jord til vejarealet samt bevaring af den kulturarv der ligger i den oprindelige bygningsmasse på grunden. Indsigelsen er vedhæftet som .pdf

Vedhæftede
filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 31 2023

Nummer på
høringssvar 27

Navn Tina Nystrøm

Adresse Stenbukken 81

Postnummer 5700

By Svendborg

Kommentar Jeg finder det fuldstændig uforståeligt, at Svendborg Kommune finder det i orden, at overrule den indgåede aftale med beboerne på efterskolevej, med henvisning til at dette er juridisk muligt. Dette tænker jeg må udfordres og jeg vil opfordre til at beboerne konsulterer en uvildig advokat, som kan give en umiddelbar vurdering af om sagen bør tages videre i retssystemet. Kommunens behandling af vejens beboere, dens ignorering af bekymringerne for den markant øgede trafik på den lille vej, finder jeg moralsk forkert og meget bekymrende. Naturligvis skal en kommune udvikle sig men det burde kunne og skulle ske i dialog og fordragelighed med de borgere der allerede bor i kommunen.

Vedhæftede filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 31 2023

Nummer på høringssvar 26

Navn Birthe Henriksen

Adresse Rantzausmindevej 158

Postnummer 5700

By Svendborg

Kommentar Som tilflytter til Rantzausminde i 2020, undersøgte vi ifm. med vores køb af hus (har udkørsel til Efterskolevej) hvad der lå af lokalplaner for Efterskolegrunden, idet dette jo havde en væsentlig betydning, for vores køb af ejendom. Der stod at efterskolegrunden kunne bebygges med 30 huse, hvilket vi i sig selv fandt lidt voldsomt, idet der stod at disse skulle have adgang dertil af Efterskolevej. Vi valgte dog alligevel at købe huset, da der jo stod, at vejen skulle etableres inden bebyggelse og lokalplanen jo var forholdsmæssig ny, så havde ingen drøm om, at dette blev ændret så hurtigt. Ny her et par år efter, opdager vi så lidt tilfældigt, at der er lavet forslag til en ny lokalplan, hvor man fordobler antallet af boliger - ligesom vejen først skal etableres efter bebyggelse. Dette kan simpelthen ikke laves sig gøre!! Færdslen på vejen er allerede en udfordring nu, idet der ikke kan dreje en bil ind på vejen, hvis der holder en anden og skal ud på Rantzausmindevej. (eller omvendt) Vi skal køre ud over fortov og cykelsti, og udsigtsforholdene er ikke de bedste, idet der også er en indsnævring på vejen, hvilket gør det endnu mere vanskeligt, at komme ud. Man er simpelthen nødt til at finde en løsning på vejen, inden man overhovedet går i gang med byggeriet (der kan jo ikke køre lastbiler med byggematerialer til og fra) ligesom der jo vil blive en vældig trafik, 90 biler ekstra, (når byggeriet er færdigt), der hverdag skal ud og ind af Efterskolevej, for ikke at tale om renovationsbiler mm. Tilkørselsforholdene er helt umulige, hvilket vel må være det springende punkt, for at byggeriet overhovedet kan blive til noget. Der skal findes en anden vej til og fra Efterskolegrunden - kunne evt. være gennem Mira Mare skoven, igennem Kathrinevænget eller bag om ved skolen. Dette skal heldigvis ikke være vores beslutning, idet der så er andre, der bliver berørt af denne voldsomme bebyggelse, men kan slet ikke se, at løsningen bliver adgang af Efterskolevej, idet denne nok er den smalleste af alle, og den med den dårligste udkørsel til Rantzausmindevej. MVH Birthe & Claus Henriksen Rantzausmindevej 158

Vedhæftede filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 31 2023

Nummer på høringssvar 25

Navn Merete Skjødt Jørgensen

Adresse Efterskolevej 7

Postnummer 5700

By Svendborg
Kommentar Hermed hørings svar på vegne af beboerne på Efterskolevej i Rantzausminde
Vedhæftede filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 30 2023

Nummer på hørings svar 24
Navn Birte M. Hansen og Susanne I. Hansen
Adresse Rantzausmindevej 147A og Fiskopvej 23
Postnummer 5700
By Svendborg
Kommentar Behold Lokalplan 594 med max. 30 boliger til et smukt område. – det er overbelastning/overgreb af Efterskolegrunden med 60 boliger – det er overbelastning/overgreb af Efterskolevejen/beboere med 60 boliger – det er overbelastning/overgreb på skoven og dyrene i skoven med 60 boliger – og så er det et overgreb på borgere, som indgår en positiv ærlig dialog/aftale med kommunen om 30 boliger og ud fra det i god tro afgiver jord gratis, hvorefter kommunen så pludselig siger 60 boliger – vi tror på at den rigtige "udvikler" kan bygge funktionelle og attraktive boliger, der passer til Efterskolegrunden og dem der skal bo der i fremtiden - og som samtidig vil indrage de 2 bevaringsværdige skolebygninger til f.eks Fælleshuse til folk i områder. Efterskolegrunden er jo både lokal og national historie – og så er det faktisk den første aftale med 30 boliger, der vil klæde kommunen at overholde... Venlig hilsen Susanne I. Hansen og Birte M. Hansen
Vedhæftede filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 30 2023

Nummer på hørings svar 23
Navn Kasper Simonsen
Adresse Rantzausmindevej 59
Postnummer 5700
By Svendborg
Kommentar Som så mange andre hørings svar vil jeg anfægte antallet af boliger på baggrund af belastningen og udformningen af tilslutningen på Rantzausmindevej. Efterskolevej ligger ikke mange meter fra en af indsnævringerne på Rantzausmindevej, hvilket jeg har læst, at en ingeniør har regnet på. Ingeniøren betragter dog Rantzausmindevej som en to-sporet vej, hvilket det ikke er, med placeringen af indsnævringen. Da der ingen regler er for hvem der har forkørselsret er der ofte nærved-hændelser, hvor biler er ved at støde sammen. Selvom strækningen er udlagt til at være en 40 km/t strækning viser trafiktælling fra april '21 ud for Rantzausmindevej 162 at gennemsnitshastigheden er 44,9 km/t og 85% hastighedsfraktilen er 51,9 km/t. Summa summarum er at med flere biler (beboere, pakkeservice, renovation, håndværkere, hjemmepleje og flere) der skal køre på Efterskolevej, jo flere situationer vil der være hvor der er nogen der får kørt ud foran en anden. Skulle I være i tvivl, skal der ikke mere end en parkeret bil på Rantzausmindevej til at stoppe hele morgentrafikken, så Rantzausmindevej, som den er i dag, er allerede udfordret på kapacitet, så 30 ekstra boliger vil ikke bidrage positivt.
Vedhæftede filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 30 2023

Nummer på
høringssvar 22

Navn Kirsten Plov Dahl

Adresse Rantzausmindevej 126

Postnummer 5700

By Svendborg

Kommentar Som beboer på Rantzausmindevej tæt på Efterskolevej vil jeg hermed tilkendegive min store bekymring for kommunens ønske om at ændre gældende lokalplan med henblik på at skabe en bebyggelse på 60 boliger på Efterskolegrunden. - At bygge for enhver pris - At lukke øjnene for de umulige tilkørselsforhold - At lave så stor en indgriben i områdets karakter Jeg vil hermed tilslutte mig alle indsigelserne fra beboerne på Efterskolevej om ændring af lokalplanen. En fordobling af antal boliger på Efterskolegrunden i forhold til gældende plan med fordobling af antal beboere, biler og cykler er ikke nogen god tanke. Min bekymring går også på det øgede tryk på skoven og dyrelivet der. Der er allerede øget færsel efter bebyggelsen af De syv Høje. Det er trist at se en tendens til overbyggeri i Rantzausminde.

Vedhæftede
filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 29 2023

Nummer på
høringssvar 21

Navn Clavs Dehli

Adresse Vesterrøn 5

Postnummer 5700

By Svendborg

Kommentar Indsendt af følgende Clavs Dehli Kirsten Borén Jette Jensen Jens Nagel

Vedhæftede filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 29 2023

Nummer på høringssvar 20

Navn Finn Granhøj

Adresse Katrinevænget 18

Postnummer 5700

By Svendborg

Kommentar Høringssvar fra Anita og Finn Granhøj Katrinevænget 18

Vedhæftede filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 29 2023

Nummer på høringssvar 19

Navn Jens Rosenthal

Adresse Elinevej 24

Postnummer 5700

By Svendborg

Kommentar har sendt til jeres mail, men kommer mine bemærkninger også.

Vedhæftede filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 29 2023

Nummer på høringssvar 18

Navn Jens Rosenthal
Adresse Elinevej 24
Postnummer 5700
By Svendborg
Kommentar jeg har indsendt mit svar på plan@svendborg.dk
Vedhæftede filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 28 2023

Nummer på høringssvar 17

Navn Jonas Vestergaard Nielsen
Adresse Elinevej 23
Postnummer 5700
By Svendborg
Kommentar Høringssvar fra ejerne af Elinevej 23
Vedhæftede filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 26 2023

Nummer på høringssvar 15
Navn Finn Granhøj
Adresse Katrinevænget
Postnummer 5700
By Svendborg
Kommentar Fælles høringssvar fra alle ejendommene på Katrinevænget samt ejendommene Rantzausmindevej 162a og Rantzausmindevej 164
Vedhæftede filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 26 2023

Nummer på høringssvar 11
Navn Merete Jørgensen
Adresse Efterskolevej 7
Postnummer 5700
By Svendborg
Kommentar Da høringssvar nr. 6 ikke kunne vise de 2 filer fra Borgermødet er her et forsøg med i det mindste at sende slides fra oplægget d.3.5.23. Vi håber det virker på denne måde. På vegne af Efterskolevejs-gruppen: Gert, Birgit og Merete
Vedhæftede filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 26 2023

Nummer på høringssvar 10

Navn Jens Erik Kring Olsen
Adresse Efterskolevej 7
Postnummer 5700
By Svendborg
Kommentar Høringssvar fra ejerne af Efterskolevej 7
Vedhæftede filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 25 2023

Nummer på høringssvar 9

Navn Erik Klinge Nielsen
Adresse Stenbukken 89
Postnummer 5700
By Svendborg
Kommentar I betragtning af at beboerne på Efterskolevej (i 2016) vederlagsfrit afgav noget af deres matrikel, således at lokalplan 594's boligprojekt med 30 boliger kunne gennemføres, er det krænkende og aldeles amoralsk, at kommunalbestyrelsen nu med borgmester Bo Hansen i spidsen foreslår, at man gennemfører et boligprojekt med 60 boliger, som beboerne er imod, og som betyder, at de vederlagsfrit har afgivet jord på et falsk grundlag! Ikke mindre provokerende bliver det, når bygherren samtidig i medierne har karakteriseret projektet som sit livs investering! Forslaget bør tages af bordet! Hvis det ikke bliver det, bør vedhæftede ændringsforslag indarbejdes!
Vedhæftede filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 23 2023

Nummer på høringssvar 8

Navn Elias Ole Tetens Lund
Adresse Elinevej 27
Postnummer 5700
By Svendborg
Kommentar På vegne af en række naboer på Elinevej gentager jeg hermed vores indsigelse mod lokalplan 662
Vedhæftede filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 22 2023

Nummer på høringssvar 7

Navn Kim Egelund Henriksen
Adresse Tankefuldvej 35
Postnummer 5700
By Svendborg

Kommentar Med det påtænkte nye byggeri på efterskolegrunden i Rantzausminde, må vi på Tankefuldvej desværre forvente en øget trafik på vores vej. For en del år siden blev der etableret såkaldte moderate bump på vejen, hvor man må køre 50 km/t. Dette har desværre ikke generelt fået farten ned, kun når der er fartmåling, så sniger trafikken sig roligt forbi. Jeg har hørt, at kommunen ikke har planer/penge til den planlagte udvidelse af Johannes Jørgensens vej før om mange år, så jeg håber kommunen vil finde en løsning på problemet for os. Jeg vil foreslå, at bumpene forøges, så trafikken ikke længere kan komme komfortabelt over bumpene med 80 km/t. Dette bør ske allerede nu.

Vedhæftede filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 22 2023

Nummer på høringssvar 6
Navn Merete Jørgensen
Adresse Efterskolevej 7
Postnummer 5700
By svendborg
Kommentar Power Point/slides fra Borgermødet på Egense Forsamlingshus d. 3.5.2023 Oplæg v. Gert Giversen, Birgit Pedersen og Merete Jørgensen På vegne af beboerne på Efterskolevej
Vedhæftede filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 21 2023

Nummer på høringssvar 5
Navn Egense-Rantzausminde Lokalhistorie v/ Klaus Johannessen
Adresse Højensvej 199
Postnummer 5700
By Svendborg
Kommentar Kære PLAN, Hermed fremsendes indsigelse fra Egense-Rantzausminde Lokalhistorie mod lokalplanforslag 662 - boligområde ved Efterskolevej. Venlig hilsen Klaus Johannessen formand
Vedhæftede filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 16 2023

Nummer på høringssvar 4
Navn Michael Iversen
Adresse Kystvænget 13
Postnummer 5700
By Svendborg
Kommentar Det er mig helt uforståeligt, at kommunen vil placere 60 nye boliger på Efterskole grunden fordi: - Det bliver alt for kompakt -for mange huse og for høje - Adgangs forholdene via Efterskolevej er utilstrækkelig Derfor bør kommunen frafalde dette tåbelige forslag , og holde sig til den eksisterende lokalplan 594! Ordenligheden har det meget svært i denne sag. Jeg kan ikke forstå,at kommunen ikke har involveret beboerne meget tidligere i denne proces, når man hæver antal huse fra 30 til 60 ! Med venlig hilsen, Michael

Iversen M: +45 40 29 73 09 michaeliversen56@gmail.com

Vedhæftede
filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 09 2023

Nummer på
høringssvar 3
Navn Claus Larsen
Adresse Sivmosevænget 4
Postnummer 5260
By Odense S

Kommentar Jeg skal som ejer af ejendommen fremsætte følgende 2 justeringer til lokalplanens bestemmelser: § 7.6 (Tage) Lokalplanen bestemmer, at tage skal udføres som grønt tag eller med solenergianlæg. Jeg anbefaler, at bestemmelsen omformuleres til: "Tage skal udføres som grønt tag eller med tagpap eller vingetegl eller med solenergianlæg". Lokalplanen bestemmer, at der skal ske en lokal afledning/anvendelse af regnvand til et regnvandsbassin, som anlægges som en sø centralt i det fælles friareal. Søen skal tilføre rekreativ værdi til områdets beboere og brugere, ligesom søen skal bidrage til en øget naturmæssig diversitet. Opsamling af regnvand fra tagflader er et nødvendigt og vigtigt element i, at regnvandsbassinet/søen ikke tørrer ud, men har et permanent vandspejl. Derfor kan bestemmelsen om grønne tage virke unødvendigt og i værste fald få negativ virkning på den rekreative og naturmæssige værdi af friarealet. § 9.11 (Bevaring af træer) Lokalplanen bestemmer, at 3 birketræer midt på ejendommen skal bevares. Birketræer er ikke bevaringsværdige. De bliver heller ikke så gamle (60 – 70 år). Ulempen med birketræer er, at deres pollen er en stærk kilde til allergi for mange mennesker. De 3 birketræer er højst at betragte som karaktergivende. Bevaringsværdige træer er typisk eg, avnbøg, platan, akacie og røn. Jeg anbefaler, at bestemmelsen suppleres med, at de 3 birketræer kan fældes og i fald erstattes af 3 egetræer. Egetræerne skal have en højde på mindst 3,5 meter på plantetidspunktet. Hermed bevares det karaktergivende element.

Vedhæftede
filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

maj 08 2023

Nummer på
høringssvar 2
Navn Laila Neumann
Adresse Aninevej 28
Postnummer 5700
By Svendborg

Kommentar Efter borgermødet for ca. et år siden sendte jeg også en kommentar ind. Jeg fik en automail om at den var modtaget, men den var ikke med, da det blev offentliggjort. Derfor vil jeg gerne bede om, at I sender mig en rigtig kvittering for, at mit høringssvar er modtaget.

Vedhæftede
filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

april 15 2023

Nummer på høringssvar 1
Navn Jens Nagel
Adresse Krebsen 108

Postnummer	5700
By	Rantzausminde
Kommentar	
Vedhæftede filer	Klik her for at se vedhæftet
