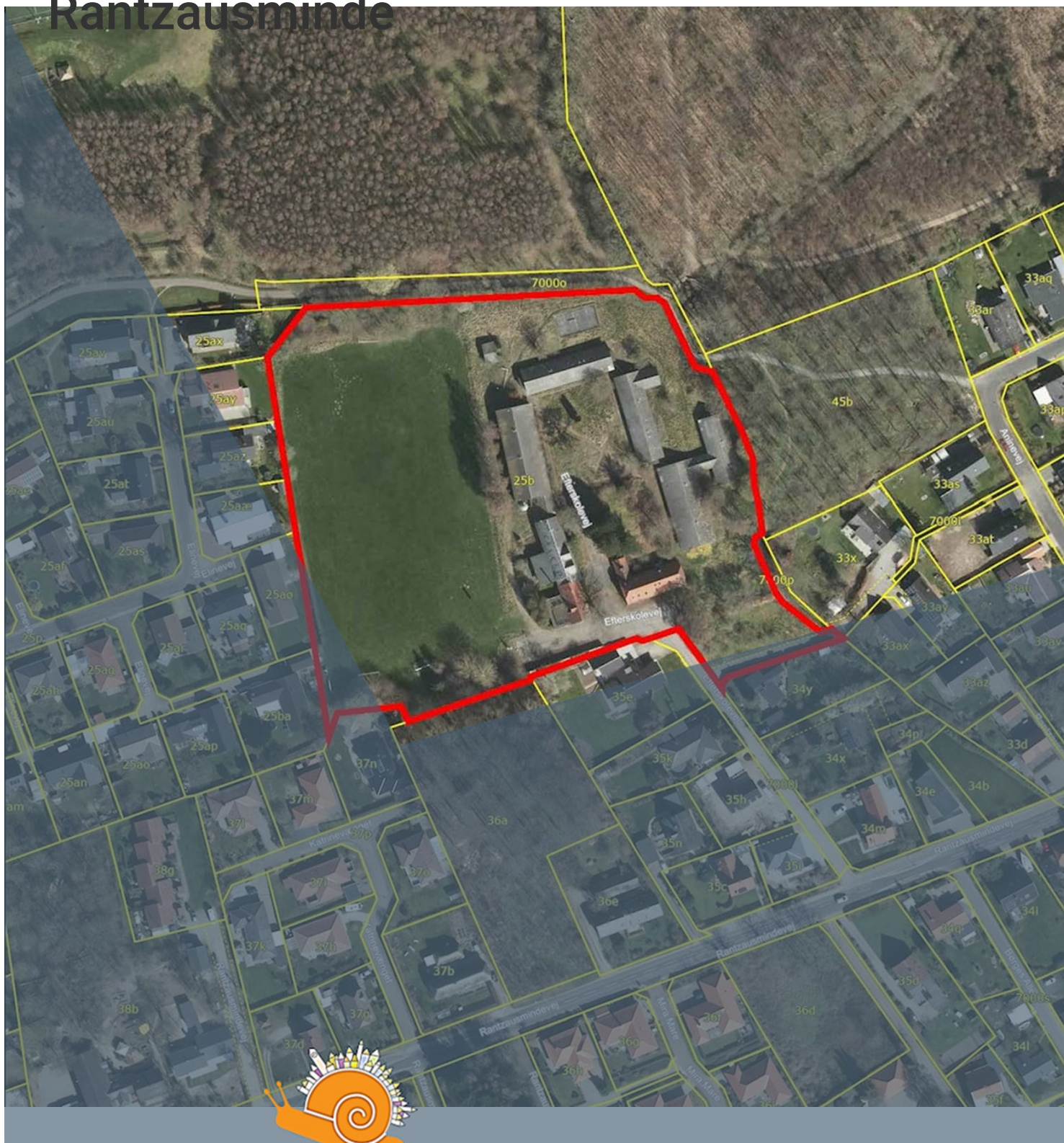




Kommuneplantillæg

2021.02 - Boliger ved Efterskolevej, Rantzausminde



Forslagsdato: 28. marts 2023

Høringsperiode start: 30. marts 2023

Høringsperioden slut: 01. juni 2023

Vedtagelsesdato:



2021.02 - Boligområde ved Efterskolevej, Rantzausminde

Baggrund og formål

Kommuneplantillægget er udarbejdet samtidig med og som grundlag for lokalplan 662 for boligområde ved Efterskolevej. Planlægningen er igangsat for at skabe et nyt fælleskabsorienteret boligområde i Rantzausminde, som indpasses i det eksisterende byområde og den omgivende natur.

Lokalplan 662 udlægger det nye boligområde til tæt-lav bebyggelse. For at bygherrens ønsker for boligområdet kan realiseres, skal der udlægges særlige små boliggrunde og et stort udlæg til fællesområder. Dette muliggøres ved anvendelse af kommuneplanens bestemmelser om særlige boligtyper og boformer.

Området er i kommuneplanen udlagt med en anvendelse til boligområde i form af tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav boligbebyggelse. Nærværende kommuneplantillæg viderefører rammeområdets afgrænsning samt den generelle og specifikke anvendelse.

Bygherre ønsker at gøre brug af de principper, som i kommuneplanen er beskrevet i afsnittet "særligt for områder med nye boligtyper og boformer". I kommuneplanen beskrives muligheden for at arbejde med mindre krav til grundstørrelser, mod at der gives mere plads til fællesfaciliteter og fællesarealer. Det er et krav at de konkrete principper for et områdets udvikling, herunder krav til grundstørrelser og krav til fælles opholdsarealer og fællesfaciliteter fastsættes i et kommuneplantillæg. På baggrund af bygherres ønske om at arbejde med en "ny boligtype" udarbejdes nærværende kommuneplantillæg for at fastsætte principperne herfor.

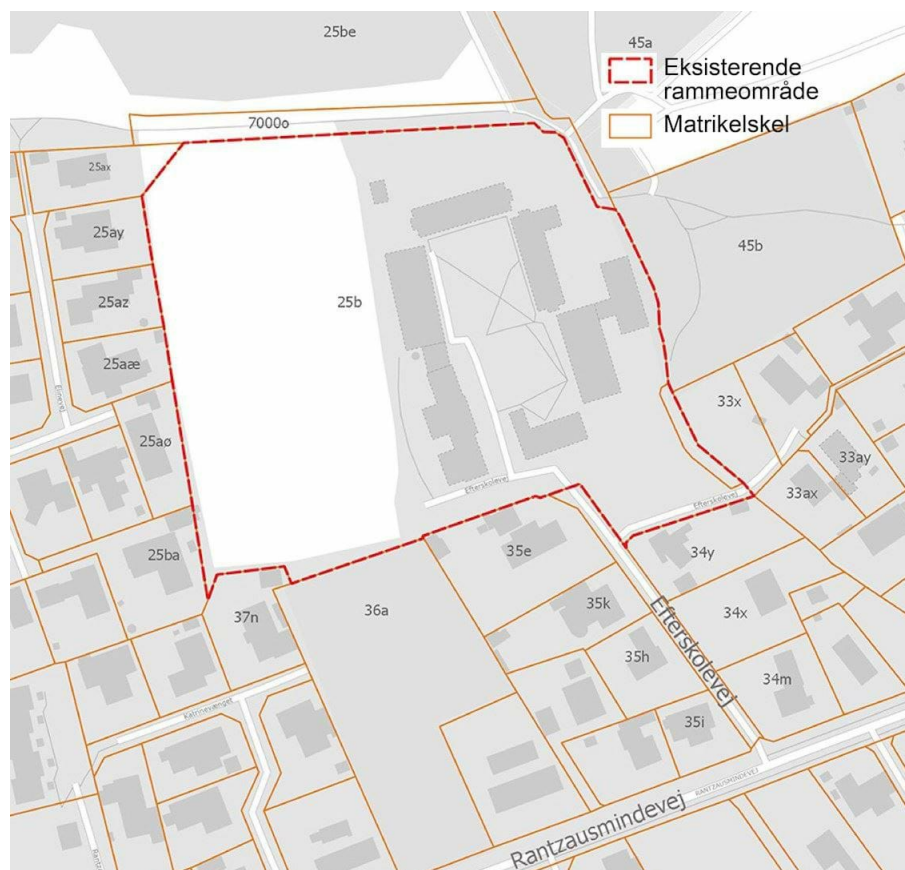
Anvendelse af kommuneplanens bestemmelser for særlige boligtyper og boformer medfører, at områdets fælles opholdsarealer får store betydning. Derfor er der behov for, at rammeområdets minimumsudlæg til fællesarealer hæves. For at sikre det høje udlæg til fælles opholds- og friarealer øges rammeområdets minimumsudlæg til fællesarealerne fra 80 m² per bolig til 110 m² per bolig. Kommunen anser det som en minimal stigning, når der anvendes bestemmelserne om særlige boligtyper og boformer. Kravet er dog det maksimale udlæg til fælles opholds- og friarealer, som konkret kan realiseres indenfor det område, som lokalplanen påpeger til fælles ophold.

Udstykning af mindre boliggrunde medfører en stigning af tallet for bebyggelsesprocent, når procenten beregnes ud for den enkelte grund. Det kan resultere i et uhensigtsmæssigt loft på, hvad der kan bygges på små grunde. Derfor skal tillægget ændre beregningen af bebyggelsesprocent. I stedet for at bebyggelsesprocent beregnes ud fra den enkelte grund, skal den beregnes ud fra lokalplanområdet, som en helhed.

Nuværende forhold

Rammeområdet ifm. kommuneplanramme 07.02.B.972 Boligområde Efterskolevej/Rantzausminde omfatter matr. nr. 25b Egense By, Egense og en del af matr. nr. 45b Egense By, Egense. Rammeområdet ligger centralt i Rantzausminde mellem et eksisterende boligområde beliggende nord for Rantzausmindevej og Rantzausmindeskoven.

Ejendommen på matr. nr. 25b har tidligere været udlagt til offentligt formål og anvendt til efterskole. Skolen er i 2013 flyttet til større forhold i en anden bydel. Ejendommen på matr. nr. 45b er et offentligt skovområde.



Kortet viser rammeområdet med rød stiplede linje.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Forhold til andre planer og strategier

Landsplanlægning

Kommuneplantillægget overholder landsplanlægningen og der vil derfor ikke være yderligere vurderinger i forhold til landsplanlægningen.

Kystnærhedszone

Planområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Området ligger

cirka 250 m fra kystlinjen. En maksimal bygningshøjde på 8,5 m fastholdes. Kommuneplantillægget ændrer ikke på områdets anvendelse og på hvor højt der må bygges.

Der ligger i dag tæt, bymæssig bebyggelse mellem planområdet og kysten, hvoraf en del af bebyggelsen er med en tilsvarende højde som den bebyggelse, som kommuneplanrammen giver mulighed for. Den eksisterende bymæssige bebyggelse bevirker at planområdet ikke kan ses fra kysten.

Mira Mare skoven ligger mellem planområdet og kysten. Set fra kysten har skoven en afskærmende virkning på en stor del af lokalplanområdet. Det vurderes på den baggrund, at planen ikke kræver en visualisering set fra kystlandskabet.

Natur og Miljø

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

Natura 2000

Planområdet er ikke omfattet af eller 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 planområdet.

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.

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

Naturbeskyttelsesloven

Fredede områder

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

Skovloven

Fredskov

Planområdet omfatter ikke fredskov i henhold til Skovloven. Planområdet

grænser dog op til flere skovområder.

Herunder ligger Juulgårdskoven mod nord, Rantzausmindeskoven mod nordøst, Aninevej skoven mod øst og Mira Mare skoven syd for lokalplanområdet.



Eksisterende beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinjer

Skovene afkaster skovbyggelinjer ind i planområdet. Kommunen forventer, at på sigt vil samtlige omgivende skove få konstatering som fredskov. Som udgangspunkt afkaster en fredsskov en 300 m skovbyggelinje.

Planlægning i forhold til nabokommuner

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

Infrastruktur

Det er en forudsætning for projektets realisering, at vejkapaciteten skal være tilstrækkelig både i relation til Efterskolevej, Rantzausmindevej samt ud- og indkørsel til Rantzausmindevej. Svendborg Kommune har fået udarbejdet en ekstern trafikanalyse for området med fokus på at belyse den fremtidige trafikbelastning, når boligområdet udbygges. Den trafikale vurdering er, at såfremt Efterskolevej ombygges til en 2-1 vej ved udvidet vejbredde, vil Efterskolevej have tilstrækkelig kapacitet til det kommende boligområde.

Derudover vurderes, at ved udvidelse af ind- og udkørslen til

Rantzausmindevej vil der realiseres tilstrækkelig kapacitet til det kommende boligområde. Endvidere vurderer kommunen, at Rantzausmindevej allerede har kapacitet til at håndtere boligområdet.

Kulturarv

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 arkivalsk kontrol og en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Forhold til Kommuneplan 2021-2033

Kommuneplanens retningslinjer

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

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

Byudvikling og bosætning

Kommuneplantillægget understøtter ønsket om at nye projekter til byformål placeres i direkte tilknytning til eksisterende byområder efter princippet "indefra og ud", sådan at der sikres en klar grænse mellem by og land. Det

nye boligområde, som er beliggende midt i Rantzausminde, bidrager til den samlede byudvikling og er med til at skabe liv og aktivitet i lokalområdet.

Grønt Danmarkskort

Rammeområdet er ikke omfattet af Grønt Danmarkskort.

Produktionsvirksomheder

Rammeområdet omfatter ikke produktionsvirksomheder.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan 662 udarbejdes nærværende forslag til kommuneplantillæg for området. Tillægget skal give mulighed for at:

- Kommuneplanens bestemmelser om særlige boligtyper og boformer anvendes i tilknytning til lokalplan 662.
- Minimumsudlæg til fælles opholds- og friarealer i rammeområdet øges fra 80 m² per bolig til 110 m² per bolig.
- Bebyggelsesprocent fastlægges til 45% beregnet ud fra området, som en helhed.

Kommuneplanramme 2021.02 - Boligområde ved Efterskolevej

Kommuneplantillægget ændrer følgende rammebestemmelser for eksisterende rammeområde 07.02.B.972 - Boligområde Efterskolevej/Rantzausminde:

- Bebyggelsesprocent: 45 % beregnet ud fra den enkelte grund

ophæves og erstattes med

- Bebyggelsesprocent: 45 % beregnet ud fra området som en helhed

Og

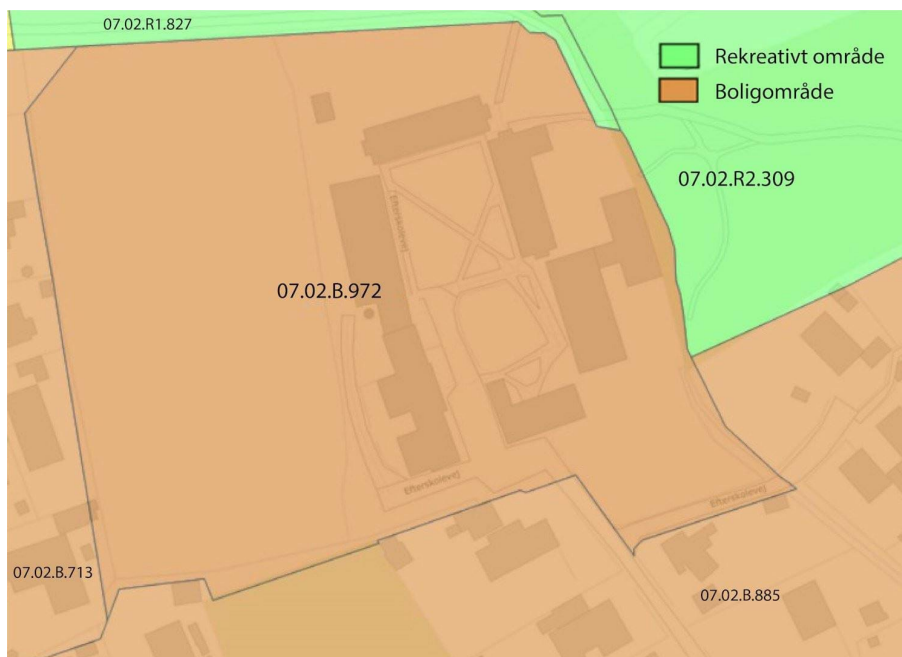
- Særlige bestemmelser: Opholds og friarealer skal mindst være 80 m² per bolig.

ophæves og erstattes med

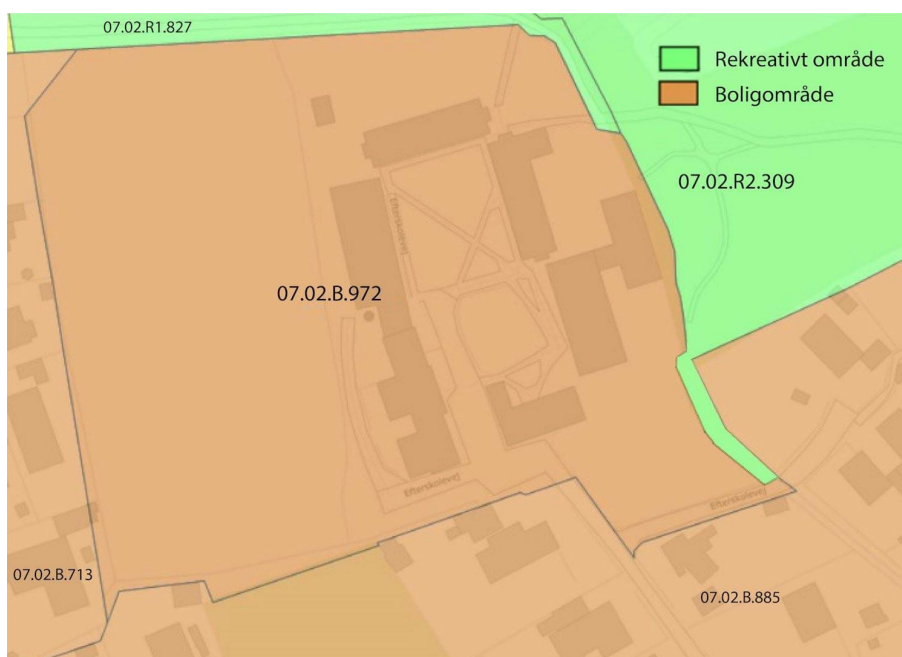
- Særlige bestemmelser: Opholds og friarealer skal mindst være 110 m² per bolig. Mulighed skal sikres for offentlig adgang gennem lokalplanområdet fra områdets sydlige skel ved Mire Mare skoven til den eksisterende offentlige sti langs områdets nordlige skel. Der skal etableres fælles bebyggelser og fælles faciliteter til fordel for boligområdets beboere. Vejkapaciteten på Efterskolevej og Rantzausmindevej skal være tilstrækkelig til, at boligområdet kan vejbetjenes.

Rammeafgrænsning

Afgrænsningen af rammeområde 07.02.B.972 justeres i et mindre omfang, for at afgrænsningen følger matrikelgrænse. Det betyder, at rammeområde 07.01.R2.309, som støder op til rammeområde 07.02.B.972 tilsvarende justeres. Der ændres ikke på rammebestemmelserne for rammeområde 07.01.R2.309.



Kort over eksisterende kommuneplan rammeområde 07.02.B.972, som er omfattet af kommuneplantillægget.



Kort over kommuneplan rammeområde 07.02.B.972, efter justering af rammeområdets afgrænsning.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1976 af 27/10/2021 indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er for en række planer og programmer

pligt til at foretage en miljøvurdering, mens der for andre planer og programmer først skal foretages en screening, for at finde ud af om planen eller projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes.

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, jævnfør LBK nr. 1976 af 27/10/2021, gennemført en miljøscreening, idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Konklusionen på miljøscreeningen er, at planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 samt i forhold til lovens brede miljøbegreb, jævnfør LBK nr. 1976 af 27/10/2021.

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

Planens status

Offentlig høring

Kommunalbestyrelsen har den 28. marts 2023 besluttet at fremlægge forslag til Kommuneplantillæg 2021.02 i offentlig høring.

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

Forslag

Kommunalbestyrelsen vedtog forslag til kommuneplantillæg 2021.02 den 28. marts 2023.

Forslag til kommuneplantillægget blev offentliggjort den 30. marts 2023 og var i offentlig høring i 9 uger.

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

Vedtaget

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

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

Ændringer inden endelig vedtagelse

Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

07.02.B.972 - Boligområde Efterskolevej/Rantzausminde

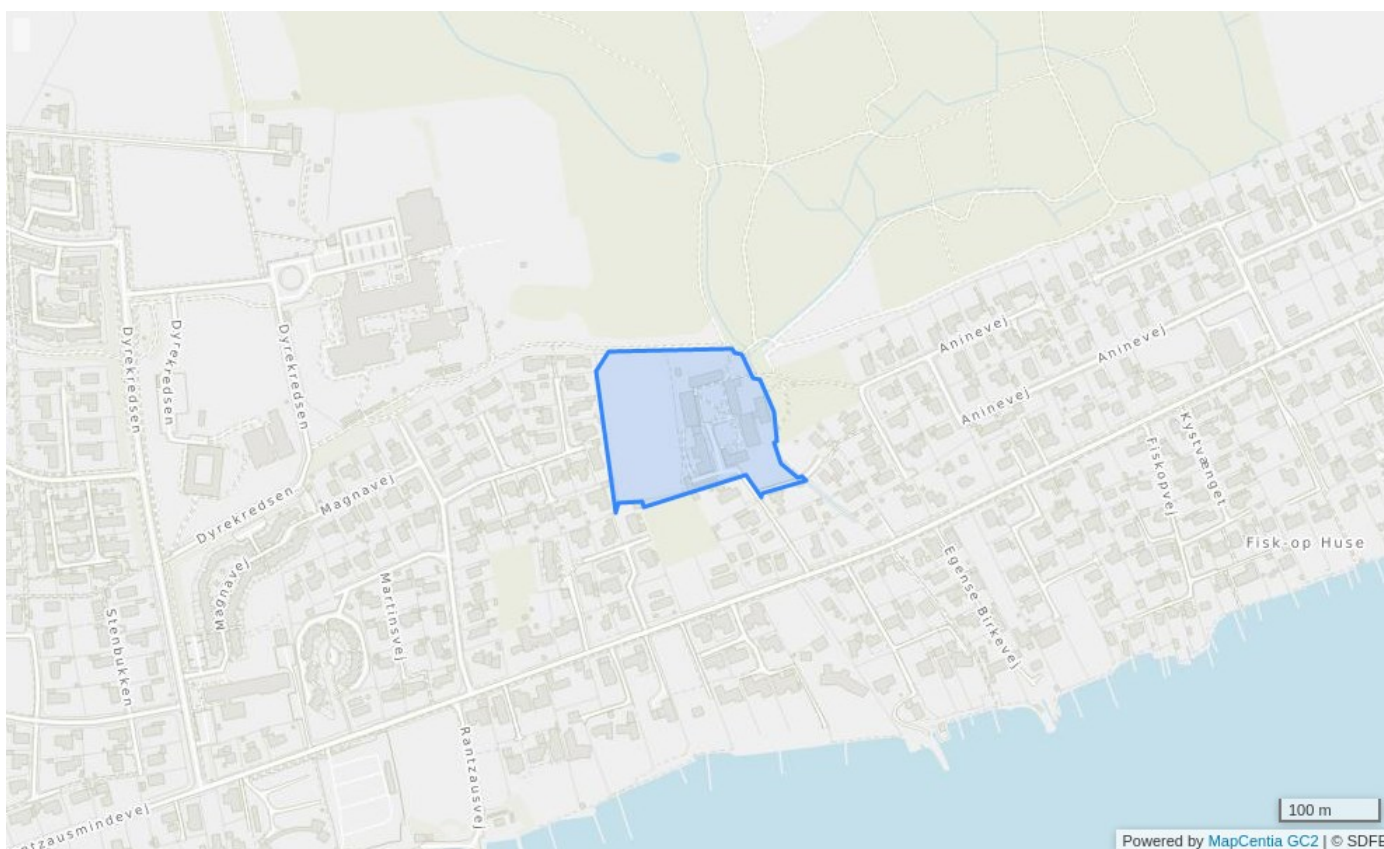
07.01.R2.309 - Rekreativt område Tankefuld/Skovrejsning

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

07.01.R2.309 - Rekreativt område Tankefuld/Skovrejsning

07.02.B.972 - Boligområde Efterskolevej/Rantzausminde

07.02.B.972 - Boligområde Efterskolevej/Rantzausminde

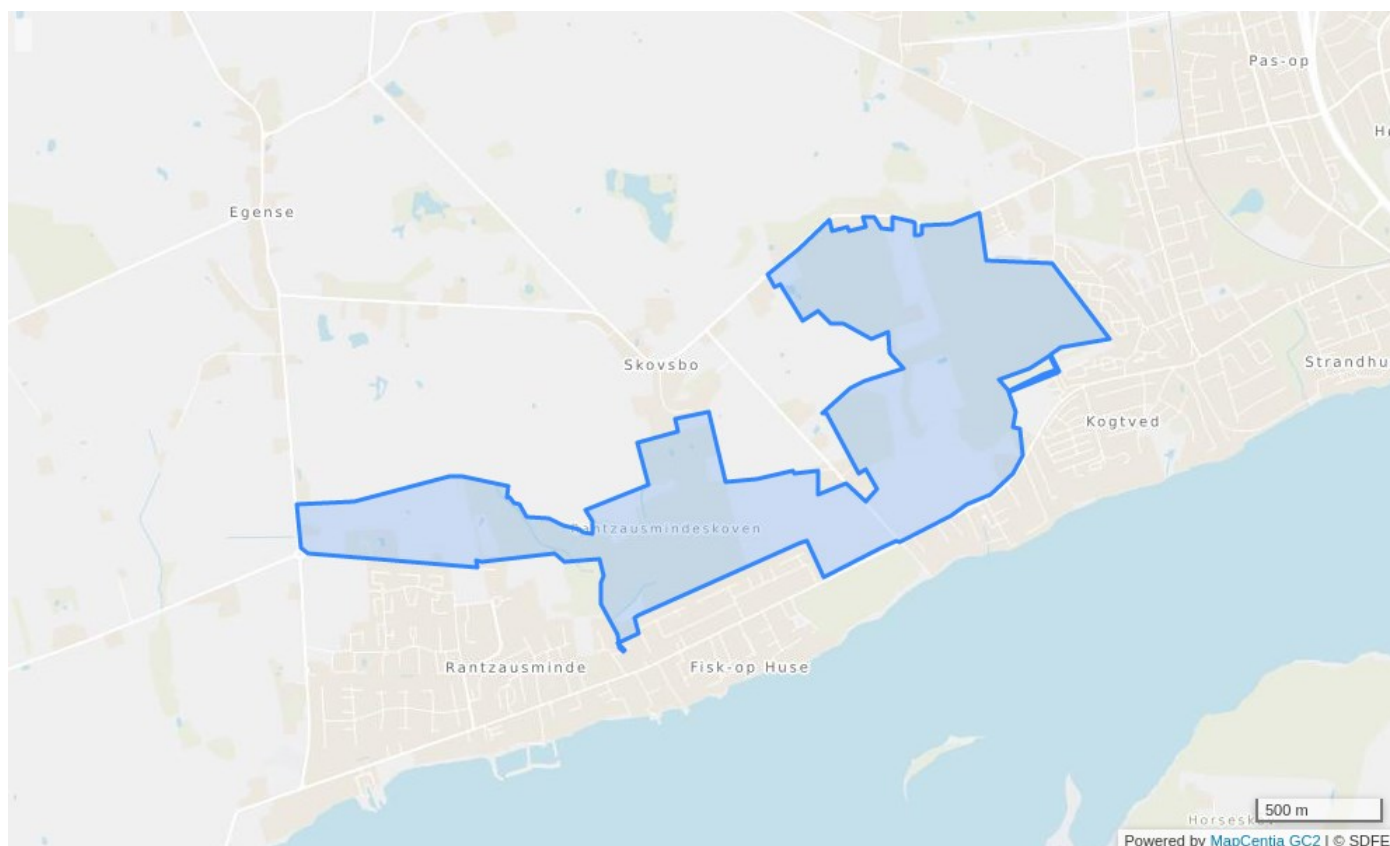


Bestemmelser

Plannavn	Boligområde Efterskolevej/Rantzausminde
Plannr	07.02.B.972
Anvendelse generelt	Boligområde
Plandistrikt	Tankefuld-Rantzausminde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	45% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Områdets anvendelse	Boligformål i form af åben/lav og tæt/lav byggeri
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Åben-lav boligbebyggelse
Særlige bestemmelser	Opholds og friarealer skal mindst være 110 m ² per bolig. Der skal i lokalplanen stilles krav om at der skal etableres fællesorienterede faciliteter til områdets brug. Det kan eksempelvis være fælleshus. Der skal i forbindelse med lokalplanlægningen sikres at Efterskolevej udbygges. Der skal i forbindelse med lokalplanlægningen stilles krav om at offentligheden skal have adgang igennem området til skovene omkring.

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

07.01.R2.309 - Rekreativt område Tankefuld/Skovrejsning



Bestemmelser

Plannavn	Rekreativt område Tankefuld/Skovrejsning
Plannr	07.01.R2.309
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Plandistrikt	Tankefuld-Rantzausminde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	5% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Områdets anvendelse	Rekreative formål i form af grøn kile og jordbrugsformål
Specifik anvendelse	Jordbrugsområde Større rekreativt område
Særlige bestemmelser	Skovkilen skal planlægges så den veksler mellem skovområder og lysåbne arealer. I området etableres et sammenhængende stisystem. Der skal sikres et område med åbent udkig til Svendborg Sund.

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

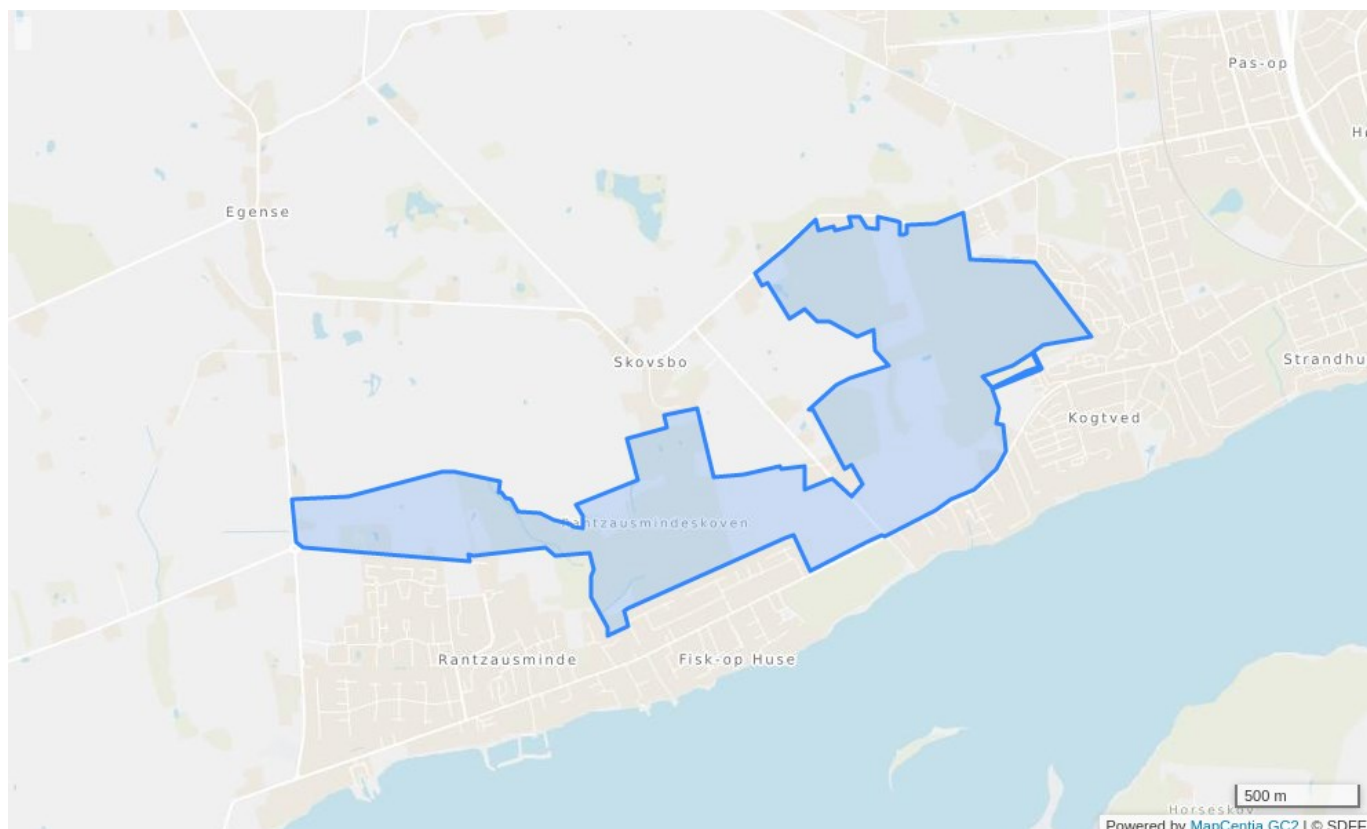
Placeholder

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

07.01.R2.309 - Rekreativt område Tankefuld/Skovrejsning

07.01.R2.309



Bestemmelser

Plannavn	Rekreativt område Tankefuld/Skovrejsning
Plannr	07.01.R2.309
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Plandistrikt	Tankefuld-Rantzausminde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	5% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Områdets anvendelse	Rekreative formål i form af grøn kile og jordbrugsformål
Specifik anvendelse	Jordbrugsområde Større rekreativt område
Særlige bestemmelser	Skovkilen skal planlægges så den veksler mellem skovområder og lysåbne arealer. I området etableres et sammenhængende stisystem. Der skal sikres et område med åbent udkig til Svendborg Sund.

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

07.02.B.972 - Boligområde Efterskolevej/Rantzausminde

07.02.B.972



Bestemmelser

Plannavn	Boligområde Efterskolevej/Rantzausminde
Plannr	07.02.B.972
Anvendelse generelt	Boligområde
Plandistrikt	Tankefuld-Rantzausminde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	45% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Områdets anvendelse	Boligformål i form af åben/lav og tæt/lav byggeri
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Åben-lav boligbebyggelse
Særlige bestemmelser	Opholds og friarealer skal mindst være 80 m ² per bolig.

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