



Svendborg  
Kommune

# Lokalplan 673

## Boligområde ved Møllevej, Ulbølle



FORSLAG

# FORSLAG

Forslagsdato: 29. august 2023

Høringsperiode start: 01. september 2023

Høringsperioden slut: 01. november 2023

Vedtagelsesdato:



# Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Om lokalplanen	4
Lokalplanens formål og indhold	6
Forhold til anden lovgivning og planlægning	15
Bestemmelser	29
Miljøvurdering	50
Planens status	51
Hvad er en lokalplan?	52
Høringssvar	53

FORSLAG

# Redegørelse

## Om lokalplanen

### Lokalplanens baggrund

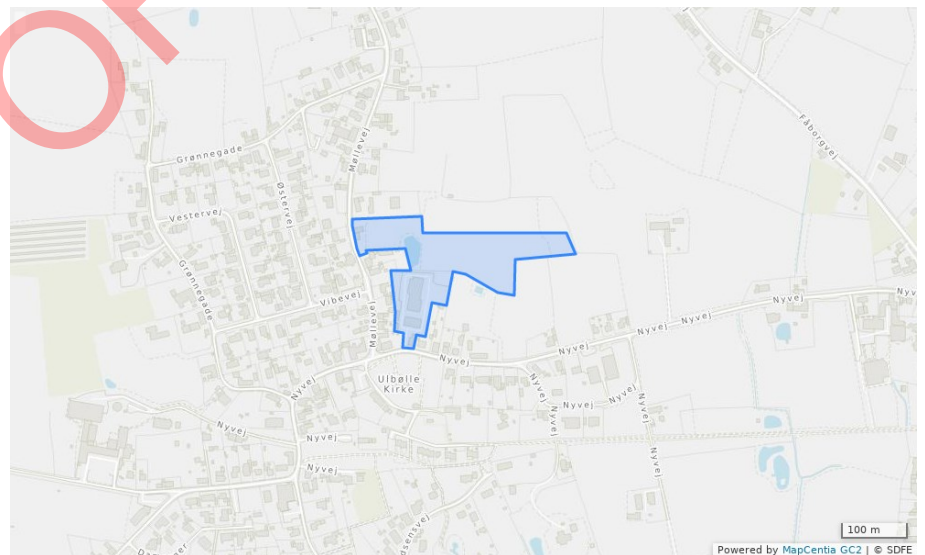
Lokalplan 673 er udarbejdet med henblik på at muliggøre udvikling af et boligområde med blandede boligtyper på matrikel nummer 76 og 77s, Ulbølle by, Ulbølle. Området er beliggende på adresserne Møllevvej 27 og Nyvej 46 centralt i Ulbølle.

Dele af området har tidligere været anvendt til produktionserhverv, lager og forretningsvirksomhed. Denne anvendelse er ikke længere aktuel og tidssvarende. Herudover findes i området et énfamiliehus samt ubebyggede arealer.

Lokalplanen er igangsat efter initiativ fra de private grundejere, som har forestået udvikling af det projektmateriale, lokalplanen tager afsæt i.

Der opleves en stigende tilflytning til Ulbølle, og lokalplanen understøtter bosætningsmulighederne i byen og skaber ramme for udvikling af et mere varieret boligudbud med tæt-lav boligbebyggelse og mindre boligenheder på mindre grunde og fokus på fællesskab.

Etableringen af det nye boligområde er i tråd med Svendborg Kommunes ønsker om øget bosætning, og planlægningen understøtter kommunens bosætningsstrategi.



Lokalplanområdet vist på dynamisk kort



## Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af landsbyen Ulbølle. Størstedelen af lokalplanområdet ligger i byzone.

Lokalplanområdet består af 2 matrikler, herunder matrikel nr. 76 Ulbølle By, Ulbølle, og matrikel nr. 77s Ulbølle By, Ulbølle og har et samlet areal på ca. 2,5 hektar.

Matrikel nr. 76 rummer et ældre stuehus beliggende ved Møllevvej samt ubebyggede arealer, hvoraf de østligst beliggende arealer er registreret som beskyttet natur i form af mose i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Størstedelen af ejendommen ligger som markområde, hvor en del af området afgrænses af hegnsbeplantninger af større træer. Terrænet falder generelt svagt mod øst.

Matrikel 77s er udlagt i eksisterende lokalplan 5.9 som erhvervsområde. Ejendommen rummer et stuehus samt erhvervsbygninger, som blev oprettet ifm. ejendommens tidligere anvendelse som cementvarefabrik og byggematerialhandel.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af eksisterende beboelse, mod syd af en blanding af beboelse og landbrugsejendomme, og mod øst og nord af landbrugsejendomme. Ulbølle kirke og kirkegården ligger med kort afstand fra lokalplanområdets sydlige afgrænsning. Kirken ligger på en højning i terrænet og er meget synligt fra dele af lokalplanområdet.

Adgang til lokalplanområdet sker idag fra Nyvej, der ligger syd for lokalplanområdet, og fra Møllevvej øst for lokalplanområdet.

Ved endelig vedtagelse af lokalplanen overføres de dele af lokalplanområdet, som er beliggende i landzone til byzone- dog forbliver naturområdet længst mod øst i landzone.



Lokalplanområdet på luftfoto

## Lokalplanens formål og indhold

Lokalplan 673 skal muliggøre udvikling af et nyt fælleskabsorienteret boligområde beliggende centralt i landsbyen Ulbølle.

Lokalplan 673 skal give mulighed for opførelse af maksimalt 54 boligenheder heraf maksimalt 46 boliger som tæt-lavt boligbyggeri samt 8 mindre fritliggende boliger (tiny houses).

Det fællesskabsorienterede boligområde opnås blandt andet ved, at lokalplanen giver mulighed for udstykning af mindre grundstørrelser end kommuneplanens sædvanlige minimumskrav. Muligheden for små grunde medfører, at de private udearealer til hver enkelt bolig er mindre, men at der til gengæld skal etableres omfangsrige fællesarealer med mangfoldige udfoldelsesmuligheder.

Visionen er at skabe et nyt boligområde, som er adskiller sig fra en traditionel boligudstyknig. Et område hvor man deles om mere og har mindre for sig selv.

Ulbølle er domineret af traditionel boligbebyggelse bestående af fritliggende villaer og parcelhuse. Målsætningen med lokalplanen er at skabe grundlag for et mere varieret boligudbud i Ulbølle. Nye boligtyper der dels kan tiltrække nye beboere til området og dels kan give eksisterende beboere i Ulbølle mulighed for at blive boende i landsbyen i en mindre bolig.



*Illustrationsplan som eksempel på, hvordan området kan bebygges  
(Pax Arkitekter)*

### **Anvendelse**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligområde i form af helårsboliger.

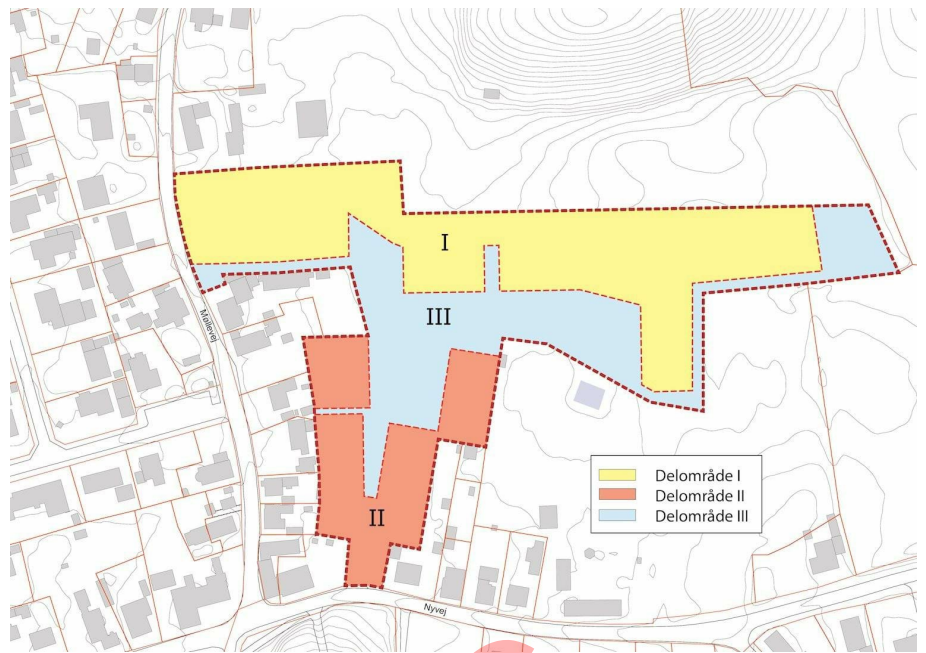
Boligbebyggelse skal opføres som tæt-lav bebyggelse i form af maksimalt 46 række-, kæde, klynge eller dobbelthuse. For en mindre del af området må der opføres maksimalt 8 fritliggende mindre boligenheder – tiny houses – med en individuel størrelse på maks. 54 m<sup>2</sup>.

Området skal desuden anvendes til tilhørende fællesfaciliteter som vej, sti og parkering samt fælles fri- og opholdsarealer.

### **Overordnet disponering af området**

Lokalplanområdets disponering tager afsæt i en vision om et grønt, fælleskabsorienteret boligområde med boligklynger beliggende omkring et sammenhængende grønt fællesområde. Derudover lægger lokalplanen vægt på områdets sammenhæng med både det øvrige Ulbølle og den omgivende natur.

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder - delområde I og II og III som vist på nedenstående oversigtskort.



Oversigt over lokalplanområdets opdeling i delområder.

Delområde I og II rummer områdets boligbebyggelse, adgangsvej og parkeringsarealer, mens delområde III rummer områdets fælles fri- og opholdsarealer.

Delområde I har vejadgang fra Møllevej og indeholder en vest-østgående adgangsvej med parkeringsarealer langs vejen. Syd for boligvejen findes 3 byggefelter B1, B2 og B3 til tæt-lav boligbebyggelse med varierede byggemuligheder.

Længst mod øst findes et fjerde byggefelt B4 til mindre fritliggende boligheder såkaldte tiny houses med en størrelse på maks. 54 m<sup>2</sup>. Dette område skal udformes som en ekstensiv bebyggelse med bestemmelser om omfang af befæstede arealer og bebyggelsens fodaftryk med henblik på, at området skal opleves som en blød overgang mellem den mere tæt bebyggede del af boligområdet og det åbne land.

Delområde II har vejadgang fra Nyvej, der leder til et fælles parkeringsareal, hvorfra der er adgang til fire byggefelter B5, B6, B7 og B8 til tæt-lav boligbebyggelse med varierede byggemuligheder.

Delområde III er beliggende centralt i området og strækker sig fra Møllevej i vest til åbent land i øst. Området omfatter knap 1/3 del af lokalplanområdets samlede areal og rummer hovedparten af områdets karaktergivende eksisterende beplantning samt det beskyttede naturområde længst mod øst.

Lokalplanen stiller krav om at der inden for delområde III skal etableres fælleshus. I fælleshuset må der eksempelvis indrettes værksted og lign., køkken, toilet/bad samt rum til overnattende gæster. Desuden kan ligeledes etableres et mindre udsalgssted til salg af afgrøder, som dyrkes på området.

Der må i området desuden etableres diverse fællesfaciliteter som drivhus, fælles nyttehaver, legeplads, shelter mv. samt regnvandsbassiner. Der må ikke ske tilstandsændringer inden for det beskyttede naturområde.

Lokalplanområdet bindes sammen af en hovedsti gennem delområde III, der



forbinder delområde I og II.



*Digramatisk visning af områdets eksisterende hegnsbeplantning, som skal bevares som beplantningselement.*

## Boligbebyggelse

### **Boligantal, grundstørrelser, fodaftryk og boligstørrelse**

I lokalplanen arbejdes der med mindre grundstørrelser med henblik på at prioritere fællesarealer fremfor private haver.

Udformning af lokalplan 673 tager afsæt i kommuneplanens bestemmelser om nye boligtyper og boformer som et alternativ til traditionelle boligudstyknings. Lokalplanen fastlægger bestemmelser om grundstørrelse for udstykning af boliggrunde samt et maksimalt antal boligenheder, der må etableres inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen bestemmer, at der inden for området må opføres maksimalt 54 boligenheder fordelt på 8 byggefelter med varierede byggemuligheder.

Det maksimale boligantal kobles samtidig med grundstørrelser på min. 100 m<sup>2</sup> og maksimalt 250 m<sup>2</sup>, hvor 250 m<sup>2</sup> svarer til den almindelige minimumstørrelse for tæt-lav boligbebyggelse.

Bestemmelserne om boligantal og grundstørrelse betyder, de enkelte byggefelter kan udvikles med en vis fleksibilitet med enten få boligenheder og større grunde eller flere boligenheder og mindre grunde – alt efter behov og efterspørgsel.

Herudover indeholder lokalplanen bestemmelser om maksimalt fodaftryk for den enkelte bolig med maks. 100-115 m<sup>2</sup> for tæt-lave boliger alt efter byggefelt. Såfremt tæt lave boliger opføres med en 1. sal, må boligen opføres med en samlet størrelse på maks. 150 m<sup>2</sup>. Disse bestemmelser medvirker til at skabe et mere kompakt boligområde, hvor det er nødvendigt at bygge i to etager for at opnå større boligenheder og/eller realisere lokalplanens samlede byggemulighed.

Tiny houses må opføres med et maksimalt fodaftryk på 40 m<sup>2</sup> og en størrelse på maks. 54 m<sup>2</sup>. den maksimale bygningsstørrelse er fastlagt med

henblik på at sikre, at boligerne ikke får vokseværk og karakter af parcelhuse på små grunde. Hensigten med dette særlige område er, at udnyttelsen bliver mere ekstensiv med en højere grad af ubebyggede arealer med beplantning som overgang til naturområdet og det åbne land.

### **Boligernes udformning og udseende**

Lokalplanen indeholder bestemmelser med henblik på at sikre, at områdets boligbebyggelse opføres med et karakteristisk arkitektonisk udtryk, der både afspejler et moderne udtryk og er tilpasset landsbykonteksten.

Fokus i skitseprojektet til grund for lokalplanen har været bæredygtige og kvalitative materialer med et naturligt udtryk.



*Visualisering udarbejdet af Pax Arkitekter som eksempel på, hvordan området kan komme til at se ud.*

### **Tæt-lav bebyggelse**

For byggefeltet til tæt-lav bebyggelse gælder, at bebyggelsen inden for hvert enkelt byggefelt skal fremstå ensartet med hensyn til valg af bygningsmaterialer og farver. Det med henblik på at sikre en vis homogenitet inden for de enkelte byggefelt, så boliger i hvert byggefelt har et tydeligt tilhørsforhold og sammenhæng.

Lokalplanen giver mulighed for at boligbebyggelse må opføres i op til to etager med en bygningshøjde på op til 8,5 m. Bebyggelse i to etager er ikke gængs for Ulbølle, hvorfor lokalplanen indeholder bestemmelser om, at tæt-lav boligbebyggelse i 2 etager skal opføres med trempel med en højde på maksimalt 1,8 m. Krav om trempel medvirker til at bebyggelsen vil fremstå lavere end sædvanligt byggeri i to etager og dermed fremstå bedre tilpasset Ulbølles eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen stiller ligeledes krav om at tæt-lav bebyggelse skal udføres med tagkonstruktioner med hældning - enten som tag med ensidig taghældning, som symmetrisk saddeltag eller som asymmetrisk saddeltag. Tagene skal opføres uden valm for at medvirke til et moderne arkitektonisk udtryk. Krav om tag med hældning medvirker ligeledes i en tilpasning til Ulbølles eksisterende bebyggelse, som er domineret af huse med saddeltag.

Herudover stiller lokalplanen krav om forskydning af sammenhængende boliger, således at bebyggelsen syner opbrudt i mindre enheder og bedre tilpasset landsbyens skala.

For byggefeltene B1, B7 og B8 skal det primære facademateriale være enten træ eller tegl – mens tage skal udføres med tegl, træ, stål, skifer eller sedumbeplantning.

For byggefeltene B2, B3, B5 og B6 skal det primære facademateriale være træ, mens tage skal udføres med træ, stål, skifer eller sedumbeplantning.

For alle byggefelt til tæt-lav bebyggelse gælder, at op til 20% af facaden må udgøres af andre materialer.

Bestemmelsen om primært facademateriale medvirker til at skabe afveksling mellem de forskellige byggeriers udtryk og karakter for en mangfoldig og varieret oplevelse af kvarteret.

#### Tiny houses

For byggefelt B4 til mindre boligenheder – såkaldte 'tiny houses' - er hensigten, at hver bolig må have sit individuelle udtryk og gerne en mere eksperimenterende karakter.

Lokalplanen giver mulighed for at boligbebyggelse må opføres i op til to etager med en bygningshøjde på op til 8,5 m.

Tage skal udføres med en hældning på mellem 0-60 grader – dvs. både som flade tage og som tage med stejle taghældninger.

Bygningsfacader skal udføres med træ eller andre biogene materialer. Alle bygningsmaterialer må være genbrugte bygningsmaterialer.

#### Fælleshus

Lokalplanen stiller krav om etablering af et fælleshus på mellem 100-120 m<sup>2</sup> inden for det fælles fri- og opholdsreal i lokalplanens delområde III.

Fælleshus skal placeres i tilknytning til hovedstiens eksempelvis som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

Fælleshus skal udføres som en opvarmet bygning med en maksimal bygningshøjde på 6 m med tag med en hældning på minimum 25 grader.

Fælleshusets mindre højde skal medvirke til bebyggelsens indpasning i det grønne fælles fri- og opholdsareal.

#### Fælles for bebyggelsen

Fælles for hele lokalplanområdet er, at vinduer og døre på udvendig side skal udføres i træ og/eller aluminium. Der må ikke benyttes plast- eller kompositmaterialer på bygningsdele som eksempelvis tagrender, tagnedløb, inddækninger sternkanter eller lignende.

Disse bestemmelser er fastlagt med henblik på sikre anvendelse af naturlige materialer og med henblik på at opnå et kvalitativt og moderne arkitektonisk udtryk – eks. vinduer med slanke profiler.

Ligeledes skal farver vælges fra en farvepalet med sort, hvid og gråtoner samt bløde jordfarver, som vil medvirke til bebyggelsens indpasning i bydelen og et roligt og afdæmpet udtryk.

### **Fri- og opholdsarealer**

#### Fælles og private opholdsarealer

Lokalplanen stiller krav om at der til hver bolig skal etableres fælles opholdsareal svarende til mindst 125 m<sup>2</sup> per bolig inden for delområde III.

Arealer indgår ikke i beregning af grundstørrelse.

Lokalplanen stiller desuden krav om, at der i tilknytning til hver tæt-lav bolig skal etableres privat opholdsareal i form af forhave, terrasse og/eller baghave. Arealet skal samlet have en størrelse på min. 25 m<sup>2</sup> og skal etableres inden for byggefelternes afgrænsning.

Private udearealer må etableres med afskærmning i form af levende eller faste hegn i træ med en højde på maks. 1,2 m således, at arealerne skærmer og giver læ, men fortsat gør, at man stående kan se over hække og hilse på naboen.

#### Delområde III

Lokalplanområdets fælles fri- og opholdsareal skal etableres som et gennemgående element i boligområdet. Området er udlagt som lokalplanens delområde III og udgør knap 1/3 af lokalplanområdets samlede areal. Delområdet har en udstrækning på over 300 m fra naturområdet i øst til Møllevvej i vest.

Områdets centrale beliggenhed mellem byggefeltene medfører, at samtlige boliger har direkte adgang til arealerne og det er et naturligt mødested for områdets beboere.

Området er som udgangspunkt bilfrit dog tillades begrænset kørsel til fælleshus, kørsel af driftskøretøjer samt brand- og redningskørsel.

Udover fælleshus nævnt i forrige afsnit må der inden for området etableres diverse fællesfaciliteter til rekreativt brug eks. drivhus, overdækninger, shelter, bålplads, legeplads, nyttehaver mv.

Der må inden for området desuden etableres stiforbindelser og anlæg til håndtering af overfladevand. Regnvandsbassiner skal udføres som våde bassiner med flade brinker, så de får en rekreativ karakter. Herved kan 50% af regnvandsbassinets areal indgå som del i opholdsarealerne.

Området skal fremstå grønt med beplantning af græsser, træer og buske af naturligt hjemmehørende arter. Området skal fremstå sammenhængende og må ikke opdeles med hegn eller lignende, der forhindrer at man kan færdes på kryds og på tværs. Der må etableres levende hegn omkring mindre områder eksempelvis nyttehaver.

Der må ikke foretages ændringer i det beskyttede naturområde i form af mose længst mod øst, og området kan ikke indgå som opholdsareal til bebyggelsen.

#### **Beplantning**

Lokalplanen stiller krav om at minimum 50% af arealet inden for delområde III skal fremstå tilplantet med græsser, træer og buske. Regnvandsbassiner, sø og naturområde indgår ikke i opfyldelse af krav om beplantede arealer.

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

Eksisterende hegnsbeplantning inden for området ønskes bevaret som beplantningsvolumen. Beplantningen må udtyndes og beskæres i

forbindelse med almindelig drift og vedligehold, mens fældning af større træer alene må ske efter dispensation fra Svendborg Kommune og vil blive fulgt af et krav om erstatningsbeplantning.

Herudover stiller lokalplanen krav om begrønning af parkeringsarealer svarende til minimum ét træ pr. 5 parkeringspladser. Træer kan placeres i rækker eller i mindre grupper. Ligeledes skal der etableres lav stedsegrøn beplantning omkring parkeringsarealer til afskærmning af lysgener fra billygter.

Der er i tilknytning til parkeringsarealer anvist 4 mindre grønne områder, som skal medvirke til at området får en mere opblødt karakter med "grønne pauser", der kan anvendes og indrettes rekreativt. De grønne områder skal tilplantes med græsser, træer og buske, der kan suppleres med eksempelvis legeredskaber og bord/bænke for anvendelse som små lokale mødesteder.

### **Veje, stier og parkeringsarealer**

Lokalplanen skal have vejadgang fra henholdsvis Møllevej og Nyvej som vist på kortbilag 2.

Vejadgang fra Møllevej skal betjene boliger inden for delområde I, mens vejadgang fra Nyvej skal betjene boliger inden for delområde II. Der skal inden for delområde I og II etableres fælles bilparkering til betjening af boligerne inden for det respektive delområde.

Fra de beskrevne vejadgange skal etableres boligveje inklusive fortovej/sti i den ene side af vejen. Veje skal udlægges i varierende bredde alt efter placering og indretning af fælles parkering og placeres inden for de anviste vej- og parkeringsarealer på kortbilag 2.

For delområde I foreslås parkering etableret som vinkelret langs vejen mens parkering i delområde II foreslås etablere som en parkeringsplads – se forslag til indretning på illustrationsplanen, kortbilag 3.

For at området skal fremstå med en fælles og åben karakter må der ikke etableres garager og carporte.

Der skal etableres cykelparkering i henhold til kommunens gældende parkeringsnorm. Cykelparkering skal for tæt-lave boliger placeres på egen grund mens de for tiny houses skal etableres som fælles parkering inden for vej- og parkeringsarealet.

Lokalplanen stiller krav om etablering af en hovedsti gennem delområde III, der forbinder delområde I og II. Hovedstien skal gives et stiudlæg på min. 4 m og anlægges med belægning med en bredde på minimum 3,0 m. Ligeledes stilles krav om en forbindelsessti fra byggefelt B1 til hovedstien med henblik på at sikre, at gående og cyklister primært ledes til Nyvej af trafiksikkerhedsmæssige hensyn.

Veje, stier og parkeringsarealer skal anlægges med jævn og kørefast belægning.

I forbindelse med planlægningen er der indgået en udbygningsaftale om, som er nærmere beskrevet under redegørelsesafsnittet om *infrastruktur*.

### **Affaldshåndtering**

Der skal etableres affaldsstationer som fælles løsninger inden arealet anvist til vej og parkering på kortbilag 2. Affaldsstationer må etableres som nedgravede løsninger eller løsninger på terræn. Affaldsstationer på terræn skal afskærmes med stedsegrøn beplantning.

### **Grundejerforening**

Lokalplanen stiller krav om etablering af en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området.

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligehold af fællesarealer og faciliteter – eks. veje, stier og parkeringsarealer, fri- og opholdsarealer, fælleshus, anlæg til regnvandshåndtering mv.

Grundejerforeningen kan opkræve bidrag fra medlemmer til at løse foreningens opgaver.

FORSLAG

# Forhold til anden lovgivning og planlægning

## Kommuneplan 2021-2033 - Hovedstruktur

### Kommuneplanens hovedstruktur

Lokalplanen skal udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur. Nedenstående overskrifter er et udsnit af kommuneplantemaer, som er relevante for nærværende lokalplan.

#### Byudvikling og bosætning

Størstedelen af lokalplanområdet har i Kommuneplan 2021- 2033's boligrækkefølgeplan prioritet 1 som byudviklingsområde. Boligrækkefølgeplanen skal sikre både en hensigtsmæssig byudvikling og et tilstrækkeligt og fleksibelt udbud af arealer til byudvikling. Lokalplanrådets prioritering i boligrækkefølgeplanen er et udtryk for, hvordan boligområdet prioriteres i henhold til kommunens overordnede byplanlægning.

Kommuneplanens Bosætningsstrategi 2020 fokuserer på hvilke boligtyper og steder der kan danne grundlag for øget bosætning. Et mål i Bosætningsstrategien er, at i lokalområderne skal boligudvalget være blandet - både i boligtype, boligstørrelser og ejerformer. Dertil skal der i forbindelse med planlægning af nye boligområder og byomdannelse så vidt muligt indtænkes en andel af mindre boliger.

Landsbyen Ulbølle ligger i Kommuneplan 2021 - 33 lokalområde Ollerup - Vester Skerninge. Bosætningsstrategien angiver, at bosætning tager udgangspunkt i de enkelte lokalområders styrker og særlige identiteter. Derudover skal ny planlægning for boliger vurderes ud fra det potentiale for øget bosætning, der er i de enkelte lokalområder.

Planlægningen er i tråd med Svendborg Kommunes ønsker om øget bosætning og planlægningen understøtter kommunens bosætningsstrategi. Der opleves en stigende tilflytning til Ulbølle, og lokalplanen understøtter bosætningsmulighederne i byen og skaber ramme for udvikling af et mere varieret boligudbud.

#### Erhverv og Turisme

##### *Produktionsvirksomheder*

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

#### Kulturarv

### *Kirkebeskyttelsesområder*

Lokalplanområdet ligger inden for kirkebeskyttelsesområde omkring Ulbølle kirke.

Idet lokalplanen kun tillader bebyggelse op til 2 etager/maksimalt 8,5 m bygningshøjde, vurderes realisering af boligområdet ikke at få indvirkning på udsigten til og fra kirken eller oplevelsen af kirken som et markant kendingsmærke.

### **Natur**

#### *Grønt Danmarkskort*

Lokalplanområdet er ikke omfattet af grønt Danmarkskort.

### **Geologi og grundvand**

Lokalplanområdet er beliggende inden for Ulbølle Vandværks nuværende indvindingsopland (IOL) og nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) til Ulbølle Vandværk. Ifølge kommuneplanen må der indenfor IOL, der er NFI som udgangspunkt ikke nedsives vand fra veje, P-pladser eller kørearealer uden forudgående rensning. Indenfor IOL må der som udgangspunkt ikke tillades nedsivning af vand fra p-pladser større end 20 pladser uden en forudgående rensning af vandet.

Ifølge grundvandskortlægningen for området, dannes der inden for lokalplanområdet ikke grundvand, som indvindes i vandværkets borer. Herudover er Ulbølle vandværks boring forurenede, hvorfor vandværket forsynes fra Vester Skerninge Vandværk. Det forventes ikke, at borerne igen vil kunne bruges til indvinding af drikkevand. Hvis vandværket genoptager vandindvindingen, vil det som udgangspunkt blive fra nye borer, som vil blive placeret udenfor byen.

Herudover anses byudvikling til boligområder som udgangspunkt ikke for at være en arealanvendelse, der udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Af hensyn til grundvandet må overfladevand fra vej- og parkeringsarealer ikke nedsives, men skal føres til regnvandsbassin eller andet spildevandsteknisk anlæg.

### **Klimatilpasning**

Lokalplanen fastlægger tiltag, som tager hensyn til påvirkning af klimaet med planlægningen. Herunder kan nævnes bl.a.:

- Lokal afledning af regnvand (LAR) ved f.eks. regnvandsbassiner
- Omfangsrige fællesarealer med beplantning, der bidrager til at tilbageholde regnvand.
- Mulighed for at anvende sedum som tagmateriale. Sedum bidrager til at tilbageholde regnvand.

## **Kommuneplan 2021-2033 - Rammer**



### **Kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning.

### **Kommuneplantillæg**

Lokalplanområdet omfatter dele af rammeområde 08.03.C1.803 samt et mindre areal beliggende uden for kommuneplanens rammer.

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

Kommuneplantillægget har til formål at sikre, at der dels udlægges en ny ramme for lokalplanlægning, så det fælleskabsorienterede boligområde kan realiseres, og dels at den del af lokalplanområdet, som er beliggende uden for kommuneplanrammerne, kommer med i den nye ramme, som udlægges med kommuneplantillægget.

Tillægget giver mulighed for anvendelse af kommuneplanens særlige bestemmelser for områder med nye boligtyper og nye boformer herunder mindre grundstørrelser.

Tillægget til kommuneplanen offentliggøres samtidigt med offentliggørelse af forslag til lokalplan 673.

Det nye rammeområde 08.03.B.057, Boligområde ved Møllevej og Nyvej fastlægger følgende:

- Områdets anvendelse til boligområde i form af tæt-lavt byggeri og mindre fritliggende boligenheder
- En maksimal bebyggelsesprocent på 35 beregnet ud fra området under ét
- Et maksimal antal etager på 2,
- En maksimal bygningshøjde på 8,5 m,

Særlige bestemmelser: Andel i fælles opholdsarealer skal mindst være 125 m<sup>2</sup> per bolig. Der skal etableres fællesfaciliteter som eks. fælleshus for boligområdets beboere.

## **Lokalplaner og servitutter**

### **Gældende lokalplaner**

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 5.9 Erhvervsområde i Ulbølle vedtaget i 1981.

### **Ophævelse af lokalplan**

Med Kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplan 673 ophæves lokalplan 5.9 i sin helhed.

### **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 forsyningselskaber 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

På matr. 76s, Ulbølle by, Ulbølle

- 08.1960-937638-36, Servitut om byggelinje langs Møllevej

På matrikel 77, Ulbølle by, Ulbølle

- 07.1938-902-36, servitut om hegn mv.
- 04.1947-216-36, Servitut om hegn mv.
- 08.1960-937653-36, servitut om byggelinje langs Nyvej
- 02.1973-1954-36, servitut om træbælte ved opførelse af fabriksshal
- 09.1973-8242-36, servitut om transformerstation/ anlæg mv.

#### 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 Cittaslowbevægelse.

Ved at være en del af Cittaslow, har Svendborg Kommune forpligtet sig på, at planlægge og udvikle kommunen med udsyn, kvalitet og omtanke.

Vi skal bruge de moderne og teknologiske løsninger på en kreativ måde, med afsæt i de lokale særpræg, traditioner og historien.

Svendborgs lokale særpræg, traditioner og historie er forankret i naturen, landskaberne, det maritime, det kulinariske, de velbevarede historiske bygninger, de snoede gader og de levende landsbyer, et aktiv foreningsliv, en stærk høj- og friskole tradition, masser af kulturtilbud, levende havnemiljøer, smukke landskaber - og uanset hvor du er, så er det hele tæt på.

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

- Skabe et sammenhængende boligområde, der medvirker til et varieret boligudbud i landsbyen.
- Skabe mødesteder, bebyggelse og anlæg af høj kvalitet, som opfordrer til fællesskab og lokalt engagement i landsbyen.
- Skabe rekreative forbindelser og supplere landsbyens 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 beliggende uden for Natura 2000 netværket. Nærmeste Natura 2000 område er beliggende over 3 km fra lokalplanområdet og består af EF Habitatområde SAC104, Skove og søer syd for Brahetrolleborg og EF Fuglebeskyttelsesområde SPA74, Skove ved Brahetrolleborg.

Grundet afstanden er det kommunens vurdering at realiseringen af lokalplanen ikke kan påvirke Natura 2000 områder eller deres udpegningsgrundlag.

### 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.

Der er ikke registreret observerede forekomster af bilag IV arter indenfor planområdet.

Det er kommunens vurdering at lokalplanen ikke åbner for mulighed for at skade yngle- og rastesteder eller andre levesteder for Bilag IV-arter. Det er derfor kommunens vurdering at realiseringen af lokalplanen ikke vil skade Bilag IV-arter.

### Naturbeskyttelsesloven

#### *Fredede- og naturbeskyttede områder*

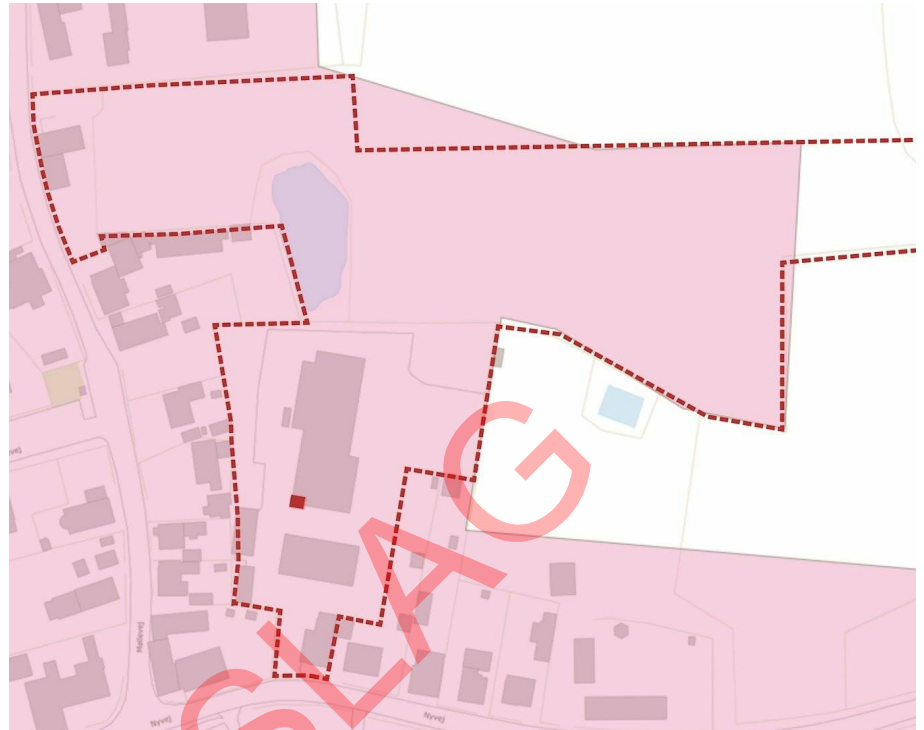
Lokalplanområdet rummer et naturområde i form af mose, som er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

Området har et areal på godt 1.000 m<sup>2</sup> og er beliggende yderst mod øst ved lokalplanens afgrænsning mod det åbne land.

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

Området har ligeledes ikke funktion som opholdsareal for den kommende boligbebyggelse.

### Jordforureningsloven



*Kortudsnit jordforurening: Kortlagt areal vist med rødt punkt, klassificeret område vist med lyserød flade.*

Et lille areal i lokalplansområdet er kortlagt efter Jordforureningsloven. Bygge- og anlægsarbejde på kortlagte arealer forudsætter særlig tilladelse efter Lov om forurennet jord. I den forbindelse vurderes det i hvilket omfang, at der skal laves indsatser over for forureningen ved nybyggerier.

Lokalplanområdet er delvist områdeklassificeret hvilket betyder, at der ved bortskaffelse af jord er anmelde- og analysepligt for områdeklassificerede arealer. Ejeren eller brugeren skal sikre sig, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurennet eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Lov om forurennet jord.

### Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for Ulbølle Vandværks nuværende indvindingsopland (IOL) og nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) til Ulbølle Vandværk.

Ifølge grundvandskortlægningen for området, dannes der inden for lokalplanområdet ikke grundvand, som indvindes i vandværkets borer. Herudover er Ulbølle vandværks boring forurennet, hvorfor vandværket forsynes fra Vester Skerninge Vandværk. Det forventes ikke, at borerne igen vil kunne bruges til indvinding af drikkevand. Hvis vandværket genoptager vandindvindingen, vil det som udgangspunkt blive fra nye borer, som vil blive placeret udenfor byen.

Af hensyn til grundvandet må overfladevand fra vej- og parkeringsarealer ikke nedsives, men skal føres til regnvandsbassin eller andet spildevandsteknisk anlæg.

## **Jordbrug**

### *Landbrug og dyrehold*

Der ligger ingen større husdyrbrug i nærheden af lokalplanområdet. Etablering af planområdet vil dermed ikke være i konflikt i med Planlovens §§ 15a eller 15b for så vidt angår husdyrbrug.

Det skal bemærkes, at idet området er udlagt til byzone, er det ikke tilladt at have et svine- kvæg-, fåre-, gede- eller hestehold i forhold til gældende lovgivning.

## **Kulturarv**

### **Museumsloven**

#### *Arkæologisk forundersøgelse*

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

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

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

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

#### *Generelt*

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

## **Støj**

### **Støj fra omgivelserne**

Der er ikke kortlagt påvirkninger af støj eller vibrationer i lokalplanområdet

eller fra områdets omgivende vej-, by- eller landområder.

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

### **Støj fra den kommende bebyggelse**

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

I anlægsfasen vil der forventeligt kunne opleves en midlertidig støjpåvirkning, som dog ikke vurderes at udgøre en væsentlig støjpåvirkning. Det vurderes at gældende støjkrav for støjfølsom anvendelse vil kunne overholdes.

## **Infrastruktur**

### **Vej, sti og parkering**

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra henholdsvis Møllevej og Nyvej. Møllevej og Nyvej kan umiddelbart ikke understøtte den tilvækst af bløde trafikanter etablering af et boligområde med op til 54 boliger, forventes at afføde.

Efter bygherrens anmodning er der indgået en udbygningsaftale om trafiksikkerhedstiltag på Nyvej.

Herudover indeholder lokalplanen bestemmelser om stiforbindelser, der leder bløde trafikanter til vej- og sti tilslutning ved Nyvej, således at bløde trafikanter færdes mindst muligt på Møllevej.

Der ligger en offentlig cykel- og gangsti med kort afstand fra lokalplanområdet (ca. 150 m syd for området), der forbinder Ulbølle med Vester Skerninge.

Parkering etableres i overensstemmelse med kommunens parkeringsnorm som fælles parkering.

### 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. 76 og 77s, Ulbølle By, Ulbølle har anmodet Svendborg Kommune om at indgå en udbygningsaftale, og der er udarbejdet forslag til udbygningsaftale mellem parterne.

Formålet med udbygningsaftalen er at sikre de nødvendige forbedringer af Nyvej, sådan at den offentlige vej kan håndtere den øgede trafik, i forbindelse med omdannelse af området til boligformål. Ejendommen vil få en højere udnyttelse og den fremtidige trafikbelastning vurderes at få konsekvenser for trafiksikkerheden på Nyvej, for især de bløde trafikanter.

Svendborg Kommunes trafikmyndighed og Fyns Politi har indledningsvist vurderet, at der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på den

offentlige vej Nyvej, for at kunne håndtere den afledte trafik af bygherres udviklingsplaner for området. Lokalplanen skal samtidig sikre, at der etableres et internt stisystem, der leder den bløde trafik fra hele boligområdet mod Nyvej.

Bygherre har tilbudt at indgå en frivillig udbygningsaftale, for at løse de fremtidige trafikale udfordringer, afledt af de nye og forbedrede udbygningsmuligheder for området. Dette betyder at grundejer har ansvar for etablere og bekoste de nye trafikikkerhedstiltag på Nyvej.

Trafikkerhedstiltagene har til formål at sænke hastigheden på vejstrækningen. Dette sikres ved at nedsætte hastigheden til 40 km/t med skiltning, at etablere 4 bump/hævede flader på strækningen, samt sikre at kørebanen indsnævres visuelt via afmærkninger.

Svendborg Kommune vil stå for den fremtidige drift og vedligehold til tiltagene.

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

### **Kollektiv trafik**

Der er busruter langs både Møllevej og Nyvej, som bl.a. forbinder Ulbølle og Vester Skerninge.

### **Skole og institutioner**

Lokalplanområdet ligger med ca. 0,5 km afstand fra Vester Skerninge Friskole og ca. 1,4 km fra den kommunale skole Vestermarkskolen. Begge skoler ligger i Vester Skerninge. Den korteste vejadgang til skolerne er langs Nyvej.

## **Forsyning**

### **Vandforsyning og renovation**

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor vandforsyning og renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg. Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsynings- og affaldsplan, regulativer og vedtægter. Derudover henvises der til vandogaffald.dk for vejledning om adgangsforhold for renovationsbiler, placering af beholdere mm.

### **Elforsyning**

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

### **Ledninger, kabler mv.**

Der stilles med lokalplanen krav om, at alle ledningsføringer skal udføres som jordkabler.

### **Varmeforsyning**

#### *Fjernvarmeforsyning uden tilslutningspligt*

En mindre del af lokalplanområdet (herunder matrikel nr. 77s, Ulbølle By, Ulbølle, og den vestlige del af matrikel nr. 76, Ulbølle By, Ulbølle) er udpeget til kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan. Områderne ligger i forsyningsområde for Ollerup - Vester Skerninge - Ulbølle Fjernvarme.

#### *Udenfor kollektive forsyningsområder*

Størstedelen af lokalplanområdet ligger udenfor kollektivt varmforsyningsområde i gældende varmeplan. Der forventes at blive etableret bæredygtig varmforsyning i form af jordvarme, varmepumper, solceller og lignende.

## **Regn- og Spildevand**

### **Spildevandsplan**

Dele af lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2020.2031 for Svendborg Kommune.

Matrikel 77s, Ulbølle by, Ulbølle samt beboelsesejendom på matrikel 76 Ulbølle by, Ulbølle er omfattet af eksisterende spildevandsplan, og er begge fælleskloakerede med en befæstelsesgrad på 25%. Den resterende del af matrikel 76 er beliggende udenfor eksisterende kloakopland, men planlægges til spildevandskloakering via et tillæg til spildevandsplanen.

Der er jf. spildevandsplanen ikke påtænkt separering i området i indværende spildevandsplansperiode.

### Regnvandshåndtering

I lokalplanområdet skal regnvand håndteres med lokal afledning af regnvand eller lokal anvendelse af regnvand (LAR).

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

Anlæg til regnvandsbassiner skal etableres som integrerede landskabselementer inden for lokalplanens delområde III som vist på kortbilag 2. Regnvandsbassiner skal anlægges som våde bassiner med vandspejl og flade brinker med henblik på en rekreativ karakter. Under disse forudsætninger giver lokalplanen mulighed for at 50 % af bassinets areal kan medregnes som opholdsareal.

Inden for matr.nr. 77s, Ulbølle by, Ulbølle (det sydlige bassin vist på kortbilag 2) må regnvandsbassin alternativt konstrueres som helt eller delvist underjordisk f.eks. rørbassin eller kassettebassin.

Bassinerne vist på lokalplankort er dimensioneret på baggrund af en vandhåndteringsplan udarbejdet i forbindelse med planlægningen.



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

## Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

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

### Jordforurening

Før der igangsættes grave- eller bygge/anlægsarbejde på de kortlagte matrikler skal Svendborg Kommune, Natur og Miljø kontaktes.

Der må ikke ændres arealanvendelse til bolig, opholdsareal eller lignende forureningsfølsom anvendelse på de kortlagte arealer, før Svendborg Kommune har meddelt tilladelse jf. lov om forurennet jord, § 8.

Jf. § 72 b i jordforureningsloven skal det ved følsom arealanvendelse sikres, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet eller at der er etableret en varig fast belægning.

### 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 af planer og programmer

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. nr. 4 af 3.01.2023), 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.

Resume af screeningen:

*By- og kulturmiljø*

*Ulbølle ligger i et småkuperet landskab syd for landevejen Faaborg-Svendborg,*

og er således fri for den gennemkørende trafik herfra. Mod vest grænser byen op mod herregårdslandskabet omkring Rødkilde. Ulbølle var en kirkelandsby af vejklungebytypen med husene uregelmæssigt fordelt omkring byens mange gadeforgreninger.

Lokalplanrådets centrale og vestlige dele af ligger i kirkebeskyttelsesområde fra Ulbølle Kirke. Kirken ligger ca. 180 m fra lokalplanområdet. Inden for de viste kirkebeskyttelsesområder kan der kun etableres bebyggelse, anlæg m.v., hvis dette ikke påvirker udsigten til og fra kirken i væsentlig grad. Lokalplanens nye bebyggelse må maksimalt opføres med en bygningshøjde på 8,5 meter. Udsigten til kirken begrænses allerede af eksisterende læhegn og nabobebyggelser, såvel som eksisterende erhvervsbebyggelse i lokalplanområdet. Lokalplanens bebyggelse vurderes derfor ikke at kunne få en væsentlig påvirkning på værdifulde udsigtskilerne til og fra kirken.

#### Landskab

Lokalplanrådets terræn falder svagt mod øst, med en højde på ca. 30,5 m i nærheden af Møllevej og en højde på ca. 28 m ved områdets østlige skel. Det udgør et gennemsnitlig fald i terrænet mod øst på ca. én procent. Der ligger en ca. 800 m<sup>2</sup> sø i en naturlig lavning i områdets nordvestlige del. Kun få meter syd for matrikel nr. 76 ligger et vandanlæg med et areal på ca. 120 m<sup>2</sup>. Både søen og anlægget ligger lavt i terrænet og kan få betydning for styringen af regnvand i den nærliggende del af lokalplanområdet. Cirka 45 m nord for lokalplanområdet ligger en væsentlig højning i landskabet. Forhøjningen kan ligeledes få betydning for styringen af overfladevand i lokalplanrådets centrale og østlige dele.

Kortforsyningens oversvømmelseskort viser en særlig risiko for oversvømmelser med en 10-års hændelse ved lokalplanrådets nordvestlige sø, i lokalplanrådets centrale område, og ved det §3 beskyttede moseområde ved lokalplanrådets østlige skel.

#### Natur og grønne områder

Lokalplanen fastlægger at det eksisterende levende hegn, som adskiller de to matrikler skal fastholdes. Der udlægges et stort centralt rekreativt område, som bindes sammen af regnvandsbassiner, beplantning og et §3 område mod øst. Dette skal være med til at bidrage til at området fremstår grønt – og naturpræget. Det har samtidig en funktion som økologisk forbindelse (spredningskorridor).

§ 3 området må ikke tilstandsændres.

#### Forurening

Lokalplanrådets vestlige og centrale dele ligger i jordforureningsområde med krav om analyser.

#### Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes ved tilslutning til de offentlige veje Nyvej og Møllevej. Der er tilknyttet en frivillig udbygningsaftale til lokalplan 673, der stiller krav om at der skal foretages trafiksikkerhedsmæssige tiltag på Nyvej, for at kunne håndtere den nye trafik fra boligområdet.

Lokalplanen fastsætter, at parkering skal udlægges som fælles parkering, der sikrer at de centrale dele af området holdes bilfrit. Der stilles krav om at der skal anlægges en hovedsti, der skal lede bløde trafikanter mod Nyvej, da Møllevej ikke er udformet til at håndtere bløde trafikanter.

#### Befolkning

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens

*generelle rammer for nye boligformer med fokus på fællesskab. Ønsket hermed er at skabe et boligområde med mindre private grundarealer, hvor der i højere grad fokuseres på fælles arealer – og faciliteter. Planlægningen har til formål at understøtte en positiv intern flyttekæde, sådan at lokale seniorer får mulighed for at flytte i en mindre bolig lokalt, for dermed at frigive et parcelhus til nye potentielle tilflyttere.*

#### Konklusion

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

Det er begrundet med, at planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 samt i forhold til lovens brede miljøbegreb, jævnfør miljøvurderingsloven.

Afgørelsen er bekendtgjort offentligt sammen med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

FORSLAG

FORSLAG

# 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 i form af tæt-lav bebyggelse og mindre fritliggende boliger.
- At fastlægge omfang og placering af bebyggelsen herunder maksimalt boligantal, grund- og boligstørrelser.
- At sikre at tæt lav boligbebyggelse opføres med ensartet materiale- og farvevalg inden for det enkelte byggefelt.
- At sikre at der på tværs af byggefelter er variation i materialevalg
- At sikre etablering af fælles opholdsarealer og fælleshus.
- At fastlægge principper for lokal afledning af regnvand.
- At områdets vejbetjening skal ske fra Nyvej og Møllevej.
- at sikre etablering af stiforbindelse mellem delområde I og II.

## §2 - Område og status

### 2.1

Lokalplanområdets afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 76 og 77s Ulbølle By, Ulbølle, samt alle parceller, der udstykkes herfra.

### 2.2

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

## §3 - Anvendelse

### 3.1

Lokalplanområdet er udlagt til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og mindre fritliggende boligenheder. Boligerne skal anvendes som helårsbeboelse.

Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres som række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.

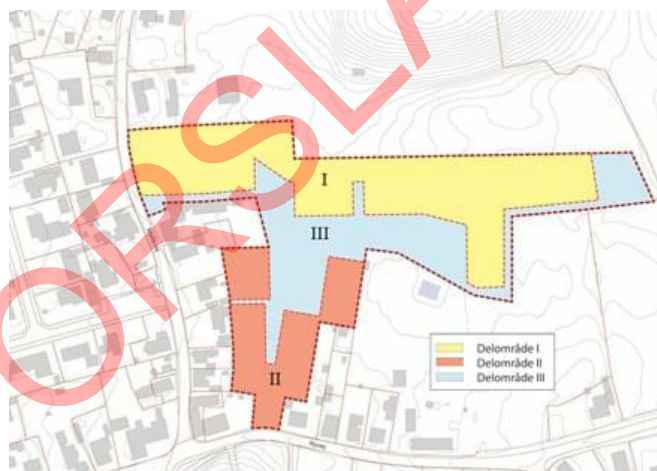
#### Note

*Mindre fritliggende boligenheder er også benævnt 'tiny houses' i lokalplanen og er defineret med en størrelse på maksimalt 54 m<sup>2</sup> pr. bolig.*

## Delområder

### 3.2

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder: Delområde I, delområde II og delområde III som det fremgår på kortbilag 2 og af nedenstående kort.



### 3.3

Delområde I skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse og mindre fritliggende boligenheder samt tilhørende fællesfaciliteter såsom vej og parkeringsarealer, renovation, fri- og opholdsarealer mv.

### 3.4

Delområde II skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse samt tilhørende fællesfaciliteter såsom vej og parkeringsarealer, renovation, fri- og opholdsarealer mv.

### 3.5

Delområde III må kun anvendes til fælles fri- og opholdsareal for

lokalplanområdets samlede boligbebyggelse.

Der må i området etableres fællesfaciliteter såsom fælleshus, drivhus, overdækninger, shelter, legeplads mv. samt anlæg til regnvandshåndtering.

## §4 - Udstykning

### 4.1

Der må inden for delområde I og II foretages udstykning af byggefelter i deres helhed som de er vist på kortbilag 2 og af de enkelte boliger indenfor byggefelterne.

Grundstørrelse for én tæt-lav bolig må ikke være mindre end 100 m<sup>2</sup> og ikke større end 250 m<sup>2</sup>.

Grundstørrelse for én mindre fritliggende bolig må ikke være mindre end 100 m<sup>2</sup> og ikke større end 150 m<sup>2</sup>.

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

### 4.2

Ved udstykning af boliger skal der være tillæg af et areal på terræn på minimum 2,5 m fra boligens ydervæg til skel.

Note:

*Tæt-lav boliger må sammenbygges i skel.*

## §5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

### 5.1

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Møllevej og Nyvej som vist på kortbilag 2 som vejadgang A og B.

Der må ikke etableres mulighed for gennemkørsel mellem delområde I og II for andet end lette trafikanter, brand- og redningskøretøjer.

### 5.2

Boligveje med tilhørende vendepladser skal etableres inden for arealerne anvist til vej og parkering på kortbilag 2.

Herudover må der i delområde III etableres vejforbindelse og vendeplads til fælleshus, servicevej til regnvandsbassiner samt nødvendige brandveje.

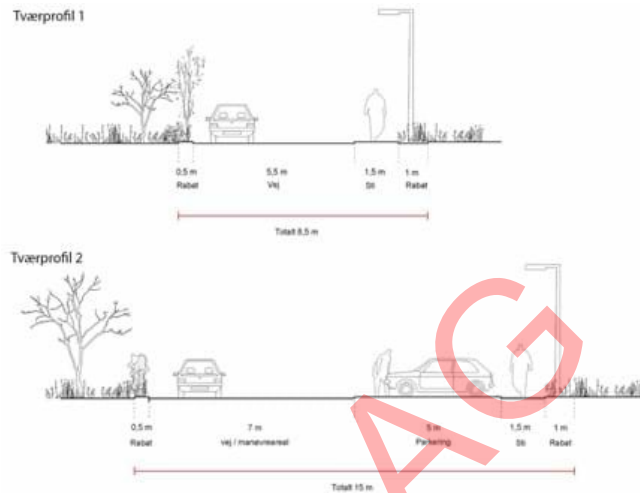
### 5.3

Boligveje skal udlægges med en bredde på minimum 8,5 m inkl. fortov/sti i

den ene side af vejen i princippet som vist på nedenstående tværprofil 1.

Ved anlæg af vinkelret parkering langs veje, skal boligvejen udlægges med en bredde på minimum 15,0 m bredde inkl. fortov/sti i den ene side af vejen i princippet som vist på nedenstående tværprofil 2.

Kørebane skal anlægges med en minimumbredde på 5,5 m. Kørebanen skal i sving og lignende etableres med supplerende bredde i den grad, det er nødvendigt for at muliggøre kørsel med renovationsbiler, flyttevogne og lignende.



## Stier

### 5.4

Der skal etableres gangstier/fortov langs boligveje med adgang fra henholdsvis Møllevej og Nyvej som vist på kortbilag 2 med udformning eksempelvis som vist på tværsnit vist under § 5.3.

### 5.5

Der skal inden for delområde III etableres en hovedsti mellem delområde I og II samt en stiforbindelse fra hovedstien til byggefelt B1 med placering som anvist på kortbilag 2.

Hovedstien skal udlægges med en bredde på minimum 4,0 m og skal anlægges med belægning i en bredde på minimum 3,0 m.

Stiforbindelse fra byggefelt B1 til hovedsti skal udlægges med en bredde på minimum 2,5 m og skal anlægges med belægning i en bredde på minimum 1,5 m. Ved Byggefelt B1 skal stiforbindelsen tilkobles en boligsti inden for byggefeltet - eksempelvis som vist på kortbilag 3, Illustrationsplan.

### 5.6

Boligstier til betjening af de enkelte boliger inden for byggefelterne B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7 skal udlægges med en bredde på minimum 3,0 m og anlægges med belægning i en bredde på minimum 1,5 m.



Boligstierne kan placeres eksempelvis som vist på kortbilag 3, Illustrationsplan.

### 5.7

Der skal etableres bilparkering i overensstemmelse med kravene:

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

Boliger under 55 m<sup>2</sup>      0,5 p-pladser pr. bolig

Parkering skal etableres inden for område anvist til vej og parkering på kortbilag 2 inden for det respektive delområde.

### 5.8

Der må inden for delområde III etableres maks. 2 parkeringspladser.

Parkering må kun etableres i tilknytning til fælleshus og indgår ikke i opfyldelse af parkeringskrav jf. § 5.7

### 5.9

Der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med kravene:

2 stativer/pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

For boliger inden for byggefelt B1, B2, B3, B5, B6, B7 og B8 skal cykelparkering etableres i tilknytning til den enkelte bolig eller som fælles parkering inden for det respektive byggefelt.

For boliger inden for byggefelt B4 skal cykelparkering etableres som fælles parkering inden for areal anvist til vej og parkering på kortbilag 2.

Fælles cykelparkering må etableres med overdækning.

### 5.10

Veje og parkeringsarealer skal anlægges med asfalt og kantsten eller anden tæt belægning.

Af hensyn til grundvandet må overfladevand fra vej- og parkeringsarealer ikke nedsives, men skal føres til regnvandsbassin eller andet spildevandsteknisk anlæg.

Afgrænsning mellem vej og parkering samt afgrænsning af de enkelte parkeringsbåse fremstå med tydelig afmærkning.

### 5.11

Arealer inden for områder anvist til vej og parkering på kortbilag 2, der ikke anvendes til vej, parkering, sti, renovation og/eller transformerstation skal

indrettes med beplantning.

## §6 - Bebyggelsens omfang og placering

### Nedrivning

#### 6.1

Områdets eksisterende bebyggelse må nedrives.

### Omfang og placering

#### 6.2

Der må inden for lokalplanområdet etableres maksimalt 54 boligenheder.

#### 6.3

Der skal inden for delområde III opføres fælleshus til fælles brug for det samlede boligområde.

Fælleshus skal opføres som en opvarmet bygning med et etageareal på mindst 100 m<sup>2</sup> og maksimalt på 160 m<sup>2</sup>. Op til 40 m<sup>2</sup> må opføres som orangeri/udestue.

Fælleshus skal placeres i tilknytning til hovedstien anvist på kortbilag 2 – eksempelvis som vist på illustrationsplanen kortbilag 3.

#### 6.4

Boligbebyggelse må kun opføres inden for byggefelterne B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 og B8 vist på kortbilag 2 med fordeling af boligenheder og maksimalt omfang som anvist herunder:

Byggefelt	Maks. antal boligenheder	Maks. fodaftryk for den enkelte bolig	Maks. etageareal pr. boligenhed	Maks samlet etageareal pr. byggefelt	Gennemsnitlig boligstørrelse ved maks. boligantal 6.1*
B1	9	115 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
B2	5	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>
B3	15	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	2160 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>
B4	8	40 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	432 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>
B5	4	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	492 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>

B6	5	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	615 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>
B7	4	115 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
B8	4	115 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>

\*Bemærk at det kun inden for byggefelt B4 er muligt at realisere maksimalt boligantal og maksimalt etageareal pr. bolig inden for den samlede bebyggelsesramme for byggefeltet.

**Note:**

*Det samlede maksimale boligetageareal samt fælleshus jf. § 6.8 svarer til en bebyggelsesprocent på maks. 32% beregnet af lokalplanområdets samlede areal fratrukket de arealer, der forventes anvendt til vej og parkering samt naturområdet, der forbliver i landzone.*

## 6.5

Boligbebyggelse skal opføres med en afstand på minimum 2,5 m fra skel til privat fællessti og minimum 2,5 m fra byggefeltets afgrænsning.

Boligbebyggelse inden for byggefelt B1, B4, B5, B6, B7 og B8 skal desuden placeres med en minimumafstand på 5 m fra lokalplanens afgrænsning.

**Note:**

For byggefelt B1 gælder desuden § 6.7

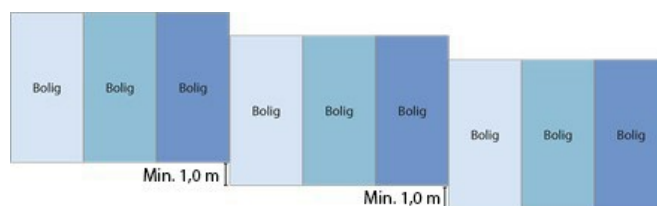
## 6.6

Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres med facadespring – eksempelvis som vist på kortbilag 3, illustrationsplan.

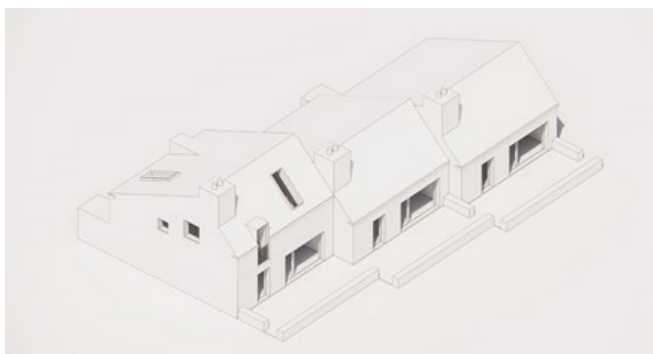
For boliger inden for byggefelt B1, B7 og B8 skal der være facadespring mellem hver enkelt boligenhed med en dybde på minimum 0,6 m.

For boliger inden for byggefelt B2, B3, B5 og B6 skal der minimum være facadespring efter tre boligenheder med en dybde på minimum 1,0 m.

For alle facadespring gælder, at tagkonstruktionen skal følge facadespringet.



Eksempel på forskydning af hver tredje bolig.



*Eksempel på forskydning af boliger herunder forskydning af tagryg*

## 6.7

Bebyggelse skal overholde en afstand på 10 m samt højde/passagetillæg fra vejmidte henholdsvis Møllevej og Nyvej jf. tinglyst servitut. Vejbyggelinje er vist med omtrentlig placering på kortbilag 2.

## Etageantal og højder

### 6.8

Boligbebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager.

### 6.9

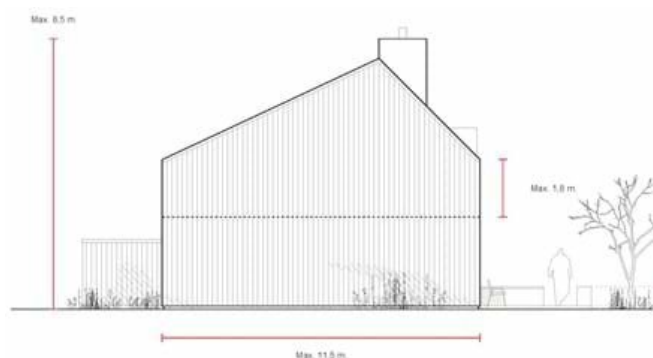
Bygningshøjde for boligbebyggelse må ikke overstige 8,5 m.

Bygningshøjde for fælleshus må ikke overstige 6,0 m.

Bygningshøjden for øvrige bebyggelser må ikke overstige 3,0 m.

### 6.10

Boligbebyggelse i 2 etager inden for byggefelt B1, B2, B3, B5, B6, B7 og B8 vist på kortbilag 2 skal udføres med trempel med en maks. højde på 1,8 m i princippet som vist på nedenstående eksempel.



*Eksempel på udformning af byggeri i 2 etager med trempel*

## Sekundær bebyggelse

### 6.11

Der må til tæt-lav boligbebyggelse inden for byggefeltene B1, B2, B3, B5, B6, B7 og B8 vist på kortbilag 2 opføres sekundær bebyggelse til den enkelte bolig med et omfang på maksimalt 10 m<sup>2</sup>. Sekundær bebyggelse til den enkelte bolig skal placeres i direkte tilknytning til boligen på boligens indgangsside – eksempelvis som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

Der må herudover etableres overdækkede arealer under boligens evt. tagudhæng. Overdækkede arealer må ikke etableres så de får karakter af udestue.

### 6.12

Sekundær bebyggelse til den enkelte bolig inden for byggefelt B4 skal integreres i boligen under overholdelse af bestemmelser om fodaftryk jf. § 6.3.

### 6.13

Dele af byggefeltene B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 og B8 vist på kortbilag 2, som ikke anvendes til boliggrunde, skal indrettes som fællesarealer til boligerne. Der må inden for fællesarealer maksimalt opføres 20 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse til fælles brug udover evt. overdækket cykelparkering jf. § 5.9.

### 6.14

Der må indenfor delområde III opføres sekundær bebyggelse som eksempelvis, overdækninger, drivhuse og shelters til fælles brug for det samlede lokalplanområde.

Sekundær bebyggelse må samlet udgøre maksimalt 150 m<sup>2</sup>.

### 6.15

Der må ikke opføres garager eller carporte i lokalplanområdet. Dog må der opføres overdækket cykelparkering jf. § 5.9

### 6.16

Affaldsanlæg skal etableres som fælles løsning eksempelvis som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

Affaldsanlæg skal overholde en afstand på minimum 3,0 m til lokalplanens afgrænsning og en afstand på min 3,0 m til lokalplanområdets boligbebyggelse. Se også § 9.13

## §7 - Bebyggelsens udformning og fremtræden

## 7.1

Boligbebyggelse inden for B1, B2, B3, B5, B6, B7 og B8 vist på kortbilag 2 skal fremstå ensartet for hvert enkelt byggefelt med hensyn til valg af bygningsmaterialer og farver.

## Materialer og farver

### 7.2

Bygningsfacader for boligbebyggelse inden for B1, B7 og B8 vist på kortbilag 2 skal udføres med enten tegl eller træ som facademateriale.

Bygningsfacader inden for byggefelt B2, B3, B5 og B6 vist på kortbilag 2 skal udføres med træ som facademateriale.

Tegl skal fremstå som muret byggeri med blank mur eller som teglspån. Teglfacader må ikke pudses eller vandskures.

Træ skal fremstå som let beklædning i form af træprofilbrædder eller lister. Træfacader må ikke fremstå som bjælkehus.

Maksimalt 20% af facaden ekskl. vindues- og dørarealer må bestå af andre materialer – skifer, stål eller aluminium.

For bebyggelse med tegl må maksimalt 20% af facaden desuden bestå af træbeklædning.

### 7.3

Boligbebyggelse inden for byggefelt B4 vist på kortbilag 2 må fremstå med hvert sit individuelle udtryk, farve og materialevalg.

Bygningsfacader skal udføres med træ eller andre biogene materialer. Anvendes der halm eller andet biogent materiale må dette pudses.

Alle anvendte bygningsmaterialer må være genbrugsmaterialer.

### 7.4

Fælleshus inden for delområde III skal opføres i træ som det primære facademateriale.

Bygningsfacader skal udføres med træ eller andre biogene materialer. Anvendes der halm eller andet biogent materiale må dette pudses.

Alle anvendte bygningsmaterialer må være genbrugsmaterialer.

### 7.5

Drivhuse skal fremstå med facader i glas eller polycarbonat.

Drivhuse må have sokler eller brystninger i op til 1,2 m højde.

## 7.6

Sekundær bebyggelse til boliger inden for B1, B2, B3, B5, B6, B7 og B8 vist på kortbilag 2 skal opføres med træbeklædning.

## 7.7

Vinduer og døre skal udføres i træ og/eller aluminium.

## 7.8

Der må inden for lokalplanområdet ikke benyttes plast- eller kompositmaterialer på bygningsdele som eksempelvis vinduer, døre, tagrender, tagedløb, inddækninger sternkanter eller lignende.

## 7.9





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

Boliger inden for byggefelt B4 vist på kortbilag 2 må opføres med punktfundament.

## 7.10

Facader skal fremstå i en eller flere af nedenstående farver:

- Teglfarver
- Træ, ubehandlet med sin naturlige materialitet og farve
- Træ, varmebehandlet og/eller brændt
- Sort og hvid og deres indbyrdes blanding (gråtoner)
- Farver i jordskalaen: Jordfarveskalaen defineres med farvekode: S6020- Y30R, S7510-Y80R, S8505-R20B, S8005- R20B,S4550-Y80R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S2070-Y70R, S2570-Y40R, S4040-Y40R, S2540-Y20R eller S8010-B70G jf. Natural Color System, NCS (Se farveeksempler herunder) eller de ovenstående farvers indbyrdes blanding eller blanding med sort eller hvid.

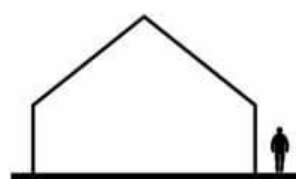
Farvebetegnelse	NCS farvekode	Eksempel
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Svenskrød	S5040 - Y80R	
Engelsk okker	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå sienna	S4040 - Y40R	
Okker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

## Tage

### 7.11

Tage på boligbebyggelse inden for byggefelt B1, B2, B3, B5, B6, B7 og B8 vist på kortbilag 2 skal udformes som enten sadeltag (symmetrisk eller asymmetrisk) eller med ensidig taghældning. Tage må ikke udføres med nogen form for valm.

Taghældning skal være min 25 grader.



Symmetrisk  
saddeltag



Asymmetrisk  
saddeltag



Ensidigt

### 7.12



Tage på boligbebyggelse inden for byggefelt B4 vist på kortbilag 2 skal udføres med taghældning på mellem 0-60 grader.

### 7.13

Tage på sekundær bebyggelse til de enkelte boliger skal opføres med ensidig taghældning eller med fladt tag.

For øvrige sekundære bebyggelser gælder ingen bestemmer om taghældning.

### 7.14

For byggefelterne B1, B2, B3, B5, B6, B7 og B8 vist på kortbilag 2 skal valg af tagmateriale være ensartet for den samlede bebyggelse inden for det respektive byggefelt.

Tagbeklædning skal udføres med:

- Træ
- Stål
- Skifer
- tagpap
- grønt tag med beplantning af sedum eller lignende.

For byggefelterne B1, B7 og B8 vist på kortbilag 2 må tagbeklædning desuden udføres med tegl i samme farve som anvendt på facader.

Drivhuse skal fremstå med tag af glas eller polycarbonat.

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.

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

### 7.15

Fælleshus inden for delområde III skal opføre med taghældning på minimum 25 grader og udføres med beklædning af træ, stål, skifer, tagpap eller som grønt tag med beplantning af sedum eller lignende.

Orangeri/udestue må udføres med tag af glas eller polycarbonat.

### 7.16

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

Solceller og solfangere skal fremstå sorte eller i samme farve som den resterende del af tagfladen. Solceller og solfangere skal integreres i i en tagbeklædning eller lægges parallelt med tagfladens hældning og må maks. være hævet 10 cm over tagfladen. Solenergi skal have en mat eller

antirefleksbehandlet overflade og er undtaget krav om maksimal glansværdi jf. § 7.14.

## Kviste

### 7.17

Kviste må ikke være mere end 2,0 m brede. Kvistes samlede bredde må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde for den enkelte boligenhed.

## Altaner og tagterrasser

### 7.18

Der må ikke opsættes altaner.

### 7.19

Der må på boligbebyggelse inden for B1, B2, B3, B5, B6, B7 og B8 vist på kortbilag 2 kun opføres tagterrasser på bebyggelse i to etager.

Tagterrasser skal udføres i niveau med boligens 1. sal og udføres som indskæringer i tagkonstruktionen i princippet som vist på nedenstående skitse..

Tagterrasser må maksimalt udgøre 6 m<sup>2</sup> og tagterrassens bredde må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde for den enkelte boligenhed.



## §8 - Skiltning og belysning

### 8.1

Skilte må kun opsættes i form af:

- 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 m<sup>2</sup>. Skiltet skal placeres i forbindelse med indgang til bolig eller på terræn i forbindelse med

- indgang til bolig.
- Færdselstavler/skilte.

## 8.2

Belysning skal udføres som master eller som pullerter. Lyskilder skal være nedadrettet og afskærmet således at der ikke lyses over armaturets placering.

Lyspunkthøjden for master må ikke overstige 5 m mål fra terræn.

## 8.3

Inden for delområde III må belysning kun etableres som pullertbelysning med en maks. højde på 1,2 m.

Hovedstien må etableres med parkbelysning med en maks. højde på 3,0 m over terræn.

Der må ikke etableres belysning inden for området anvist som naturområde på kortbilag 2.

## 8.4

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

## §9 - Ubebyggede arealer

### 9.1

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

### 9.2

Der skal etableres fælles opholdsarealer svarende til mindst 125 m<sup>2</sup> pr. bolig. De fælles opholdsarealer skal etableres inden for delområde III.

Der må inden for delområde III etableres fællesfaciliteter til rekreativ brug såsom fælleshus, drivhuse, overdækninger, shelters, legepladser mv. Fælleshuset og øvrige fælles bebyggelser må medregnes som en del af lokalplanområdets fælles opholdsarealer.

Naturområdet vist på kortbilag 2 må ikke medregnes til fælles 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 jf. § 9.16.

#### NOTE:

Der kan herudover etableres fælles opholdsarealer inden for de enkelte byggefeltet jf. § 6.14.

### 9.3

Der skal i tilknytning til de enkelte boliger inden for byggefelterne B1, B2, B3, B5, B6, B7 og B8 vist på kortbilag 2 indrettes private udendørs opholdsarealer i form af forhaver, baghave/terrasse og lign. svarende til et areal pr. bolig på min. 25 m<sup>2</sup>. Private opholdsarealer skal placeres inden for byggefeltets afgrænsning og have en minimumdybde på 2,5 m målt fra boligens ydervæg.

Private udearealer må etableres med afskærmning i form af levende eller faste hegn i træ med en højde på maks. 1,2 m. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side.

Levende hegn skal placeres, så det ikke rager udover skel.

### 9.4

I tilknytning til de enkelte boliger inden for byggefelt B4 vist på kortbilag 2 må belagte arealer til eksempelvis terrasser, indgangsområder mv. samlet udgøre maks. 40 m<sup>2</sup>.

*Note:*

*Adgangssti til boliger indgår ikke i opgørelse af befæstede arealer i tilknytning til den enkelte bolig.*

## Beplantning

### 9.5

Delområde III skal indrettes som fælles fri- og opholdsareal for det samlede lokalplanområde og skal fremstå som et samlet område, hvor man kan færdes på kryds og tværs.

Arealet skal fremstå tilplantet med græsser, træer og buske for minimum 50 % af arealet og bestående af eksempelvis:

- Græsflader velegnede til eks. boldspil og leg.
- Grupper af træer og buske/områder med naturpræg
- fælles nyttehaver/prydhaver

*Note*

*Regnvandsbassiner og sø inkl. brinke samt naturområde indgår ikke til opfyldelse af krav om 50% beplantet areal.*

### 9.6

Områder anvist til grønt område på kortbilag 2 skal anlægges med beplantning græsser, buske og træer. Der må inden for områder opsættes legeredskaber, bænke og lign. der understøtter en rekreativ anvendelse af områderne.

### 9.7

Til beplantningen af fælles friarealer skal anvendes egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske. Der må ikke plantes træer, der kan nå en højde på mere end 5 meter tættere på skel end 4 meter.

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

## 9.8

Eksisterende hegnsbeplantning vist på kortbilag 2 skal bevares som beplantningselement.

Beplantningen må udtyndes, beskæres og opstammes i forbindelse med anlæg af hovedsti og almindelig drift og vedligehold.

Fældning af træer med en stammeomkreds på over 80 cm målt i 1 m højde må kun ske med dispensation fra Svendborg Kommuneskal og vil blive fulgt at nedenstående erstatningskrav:

- Plantning af 2 nye træer inden for delområdet for hvert træ som fældes. Erstatningstræer skal ved plantning have en stammeomkreds på 16-18 cm målt i 1 m højde.

## Naturområde

### 9.9

Der må ikke foretages ændringer i området anvist som naturområde på kortbilag 2 uden foregående tilladelse fra Svendborg Kommune

## Hegn

### 9.10

Hegn inden for lokalplanområdet skal udføres som levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn, lamelhegn eller raftehegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset. Levende hegn skal placeres så det ikke rager ud over skel.

Hegn langs lokalplanområdets afgrænsning må få en højde på maks. 1,8 m.

Øvrige hegn inden for lokalplanområdet må udføres med en højde på maks. 1,2 m.

Se også § 9.3 for hegn omkring private udearealer og § 9.12 for beplantning omkring parkeringspladser.

## Vej- og parkeringsarealer

### 9.11

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

### 9.12

Der skal omkring parkeringsarealer etableres afskærmende beplantning i form af stedsegrøn beplantning med en højde på mellem 0,6 og 1,2 meter.

### 9.13

Affaldsstationer skal etableres på terræn eller som nedgravede løsninger og skal kunne betjenes fra vejareal. Affaldsstationer på terræn skal afskærmes med stedsegrøn beplantning.

## Terrænregulering

### 9.14

Det er kun tilladt at terrænregulere indtil +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, og der må ikke etableres støttemure med højde målt fra terræn på over 0,5 m.

Etablering af regnvandsbassiner er ikke omfattet af bestemmelserne om terrænregulering.

### 9.15

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

## Lokal afledning af regnvand (LAR)

### 9.16

Inden for lokalplanområdets skal der etableres anlæg til lokal anledning af regnvand (LAR).

Inden for delområde III må der anlægges regnvandsbassiner som vist med principiel placering og udformning på Kortbilag 2.

Regnvandsbassinet skal være et såkaldt vådt bassin med et permanent vandspejl og udformes med flade brinker med et fald på maksimalt 1 m over 5 m.

Inden for matr.nr. 77s, Ulbølle by, Ulbølle (det sydlige bassin vist på kortbilag 2) må regnvandsbassin alternativt konstrueres som helt eller delvist underjordisk f.eks. rørbassin eller kassettebassin.

Bassin størrelser skal dimensioneres, så der fra lokalplanområdet udledes maks. 5 liter pr. sekund til recipient.

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

*Note:*

*Det konkrete volumen af regnvandsbassiner afklares i forbindelse med tilslutning- og/eller udledningstilladelse.*

## §10 - Miljø/klima

### 10.1

Regnvand fra lokalplanområdet skal håndteres inden for lokalplanområdets afgrænsning.

## §11 - Tekniske anlæg

### 11.1

Fælles anlæg til områdets tekniske forsyning som transformerstationer og lignende skal placeres inden for område anvist til vej og parkering på kortbilag 2.

### 11.2

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

## §12 - Grundejerforening

### 12.1

Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området, med det formål at drive og vedligeholde fælles anlæg, opholdsarealer, veje og stier.

### 12.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når det første byggefelt er taget i brug, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

### 12.3

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

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges foreningen.

#### 12.4

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

#### 12.5

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

### §13 - Forudsætning for ibrugtagning

#### 13.1

Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug før:

- Der er gennemført en udvidelse og omlægning af Nyvej under hensyn til indgået udbygningsaftale jf. planlovens § 21 b.
- Vejadgang og stiforbindelser er etableret jf. §§ 5.1, 5.4, 5.5 og 5.6
- Parkering til betjening af den pågældende bebyggelse er etableret jf. § 5.7
- Fælles affaldsløsning til betjening af den pågældende bebyggelse er godkendt og etableret jf. § 6.17
- Fælles opholdsarealer tilhørende bebyggelsen er etableret inden for delområde III jf. § 9.2
- Regnvandsbassin er etableret jf. § 9.16
- Der er sket tilslutning til vand, el og kloakforsyning

#### Note

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

#### 13.2

Ny boligbebyggelse inden for byggefelt B3 vist på kortbilag 2 må ikke tages i brug før, fælleshus jf. § 6.9 er opført inden for delområde III.

### §14 - Ophævelse af lokalplan og servitutter



#### 14.1

Ved kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og bekendtgørelse af lokalplan nr. 673 ophæves lokalplan 5.9 i sin helhed.

#### 14.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges indenfor lokalplanens område af lokalplanen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

### §15 - Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

#### 15.1

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

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

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

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

### §16 - Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

# 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 29. august 2023 besluttet at fremlægge forslag til lokalplan 673 i offentlig høring.

Høringsperioden finder sted fra den d. 1. september - 1. november 2023.

## Forslag og bemærkninger til lokalplanforslaget

Har du indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger skal du sende dem til planafdelingen senest d. 1. november 2023.

Benyt formularen til højre i den digitale lokalplanvisning, hvis du ønsker at indgive et høringssvar.

Du kan også sende et brev til:  
*Svendborg Kommune, Planafdelingen*  
*Frederiksø 4A*  
*5700 Svendborg*

Dit høringssvar vil blive offentliggjort med det samme i den digitale lokalplan og vil ligeledes blive offentliggjort i forbindelse med Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen.

## Kontakt

Har du spørgsmål til planen kan du sende en mail til [plan@svendborg.dk](mailto:plan@svendborg.dk)

FORSLAG

# Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner har til formål at styre den fremtidige udvikling i et lokalt område og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med kommuneplanens øvrige mål.

En lokalplan er desuden Kommunalbestyrelsens redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

Ifølge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. I øvrigt kan der altid udarbejdes lokalplan, når Kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner er en plan, hvori Kommunalbestyrelsen kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om:

- anvendelse
- udstykning
- vej-, sti- og parkeringsforhold
- placering, udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

## En lokalplan omfatter to hoveddele - en redegørelse og bestemmelser

I **redegørelsen** er der gjort rede for lokalplanens indhold samt en kort præsentation af lokalplanområdet og baggrunden og formålet med lokalplanen.

**Bestemmelserne** omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser. Bestemmelserne understøttes af kortbilag.

## Offentlig høring

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Kommunalbestyrelsen offentliggøre et forslag til lokalplan,

inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

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

## Hvad regulerer lokalplanen?

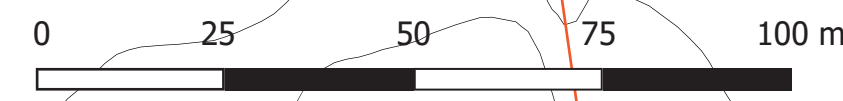
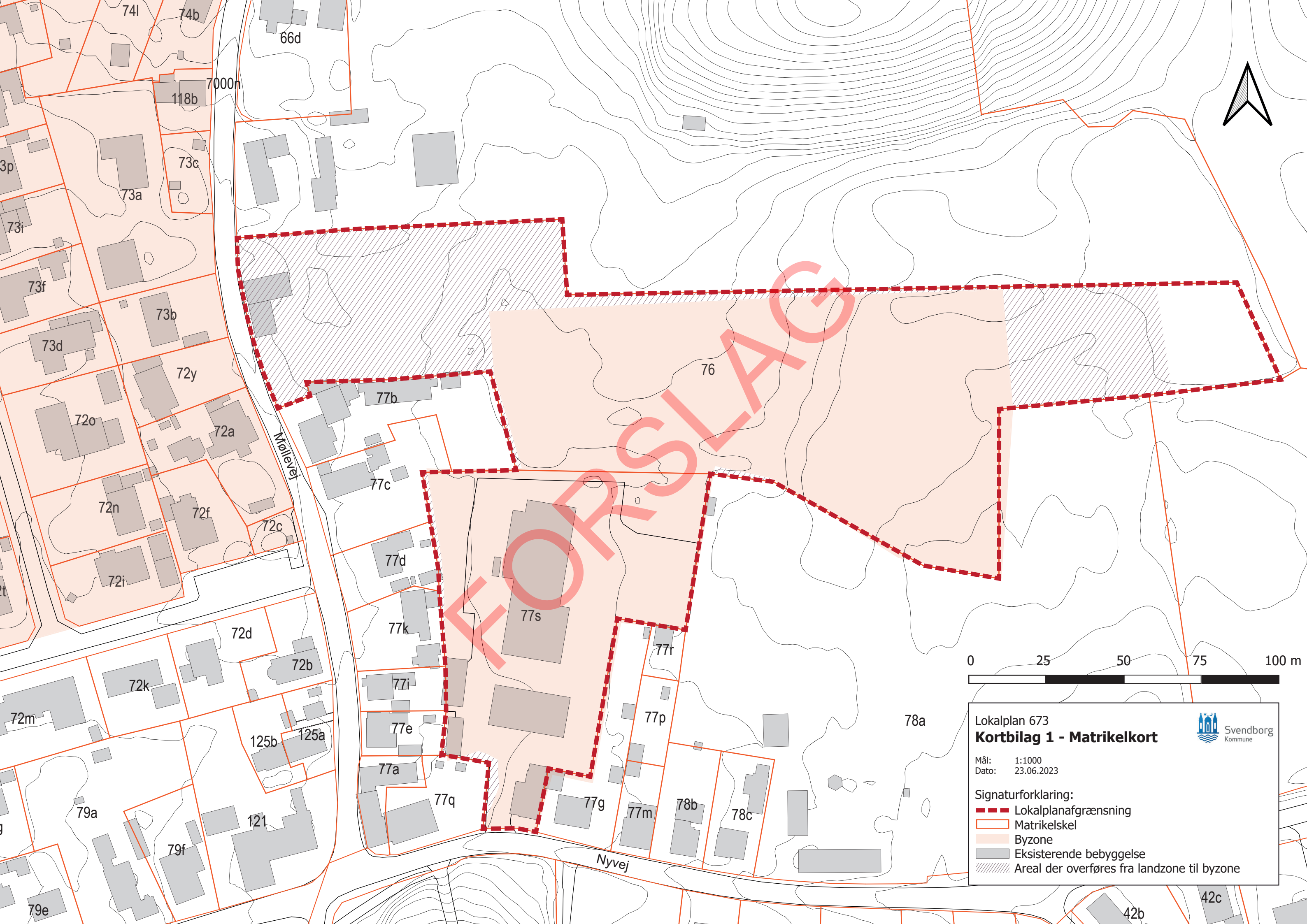
Lokalplanen regulerer kun fremtidige handlinger som kræver en tilladelse, mens eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

**Kan der dispenseres?**

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens vedtagelse. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres med tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## Høringssvar

FORSLAG



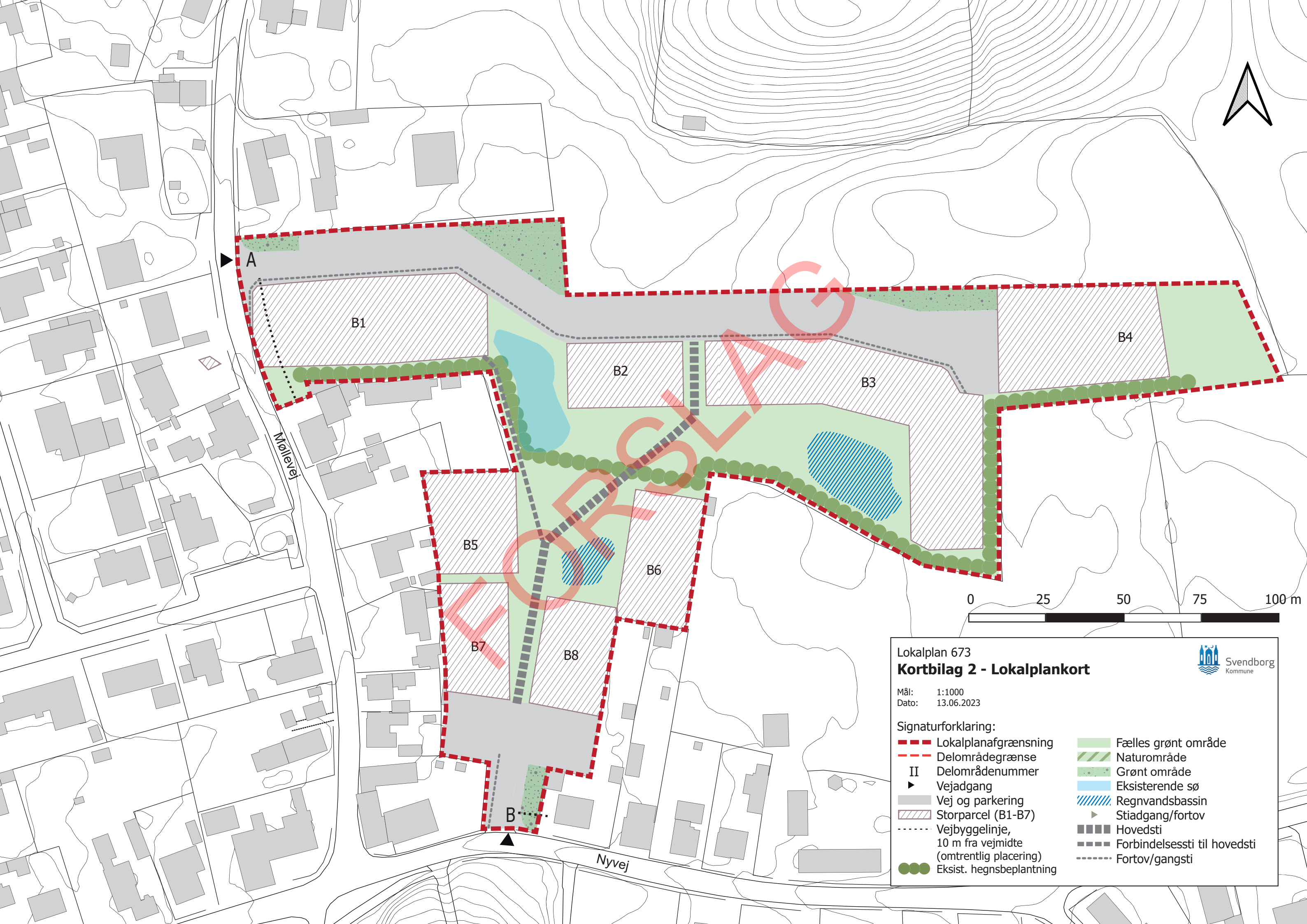
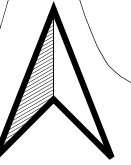
Lokalplan 673  
**Kortbilag 1 - Matrikelkort**

Mål: 1:1000  
 Dato: 23.06.2023

Signaturforklaring:

- Lokalplanafgrensning
- Matrikelskel
- Byzone
- Eksisterende bebyggelse
- Areal der overføres fra landzone til byzone





Lokalplan 673  
**Kortbilag 2 - Lokalplankort**



Mål: 1:1000  
Dato: 13.06.2023

Signaturforklaring:

- |  |   |  |                              |
|--|---|--|------------------------------|
|  | Lokalplanafgrensning  |  | Fælles grønt område          |
|  | Delområdegrænse   |  | Naturområde                  |
|  | Delområdenummer   |  | Grønt område                 |
|  | Vejadgang   |  | Eksisterende sø              |
|  | Vej og parkering  |  | Regnvandsbassin              |
|  | Storparcel (B1-B7)  |  | Stiadgang/fortov             |
|  | Vejbyggelinje,<br>10 m fra vejmidte<br>(omtrentlig placering) |  | Hovedsti                     |
|  | Eksist. hegnsbeplantning                                      |  | Forbindelsessti til hovedsti |
|  |   |  | Fortov/gangsti               |



Lokalplan 673  
**Kortbilag 3 - Illustrationsplan**



Mål: 1:1000  
Dato: 03.07.2023  
Tegnet af Pax Arkitekter

Illustrationsplanen viser et eksempel på, hvordan en realisering af lokalplanen kan komme til at se ud.