



**Svendborg  
Kommune**



# Lokalplan nr. 004.362

- tillæg 1

For et område mellem Linkenkærvej, Gammel Skårupvej, Egenappevej og Stevneskovvej

Teknisk Forvaltning - Plankontoret - januar 2003

## Hvad er et kommuneplantillæg

Et kommuneplantillæg er et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplanens hovedformål er at regulere anvendelsen af arealer og skabe overblik over kommunens udvikling i en længere periode. Efter lov om planlægning har byrådet ret/pligt til at tilvejebringe nye planer, eller til at ændre eller ophæve eksisterende planer. Disse ændringer foretages gennem udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

## Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om:

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

Ifølge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Herudover kan byrådet altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget, og byrådet skal derefter tage stilling hertil, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.

Svendborg Kommune,  
Teknisk Forvaltning,  
Centrumpladsen 7,  
5700 Svendborg  
Tlf. 62 21 19 04, lokal 5416  
Gennemvalg 63 21 54 16  
Telefax 62 22 88 10

# Forslag

## Lokalplan nr. 004.362 - tillæg 1

Forslagsdato: 5. december 2023

Høringsperiode start: 12. december 2023

Høringsperiode slut: 16. januar 2024

Vedtagelsesdato: 9. februar 2024

### Mindre ændring af lokalplan nr. 004.362

Dette tillæg er en ændring af eksisterende lokalplan nr. 004.362 – For et område mellem Linkenkørsvej, Gammel Skårupvej, Egenappevej og Stevneskovvej. Lokalplan nr. 004.362 – tillæg 1 er udarbejdet som en ”lokalplan af mindre betydning”, som er et forenklet lokalplan-instrument, der blev tilført Planloven i 2017. Lokalplaner af mindre betydning kan anvendes i tilfælde, hvor der kun er brug for at ændre eller supplere en eller få bestemmelser i en eksisterende lokalplan.

Eftersom en lokalplan af mindre betydning ikke forventes at have væsentlig betydning på omgivelserne og kun vil indeholde få nye bestemmelser, er redegørelsen begrænset i sit omfang. Der redegøres kun for planens baggrund, formål og for de ændringer, som er foretaget med lokalplan nr. 004.362 – tillæg 1.

Nærværende lokalplan vurderes at være af mindre betydning, da den alene har til formål at give mulighed for opsætning af en telemast på 42 m til understøttelse af mobil- og datadækning i området. Ifølge vejledningen til ”Lokalplaner af mindre betydning” er et af formålene at kunne supplere anvendelsesbestemmelserne i en eksisterende lokalplan, så det f.eks. bliver muligt at opsætte tele- eller mobilkommunikationsmaster.

Ændringer, som gennemføres ved hjælp af en lokalplan af mindre betydning, indebærer, at det ikke er den gældende lokalplan, der sendes i høring og genvedtages, men at det kun er de nye ændringer, der sendes i høring og vedtages.

Ændringerne til lokalplan nr. 004.362 fremgår af nærværende lokalplan 004.362 - tillæg 1 med rød tekst, og det er således kun den røde tekst (og konsekvensrettelser markeret med gennemstregning), som kommer i offentlig høring og efterfølgende behandles politisk.

### Baggrund og formål

Staten har vedtaget et teleforlig, som skal styrke mobil- og bredbåndsdækning i hele Danmark. Der er kendte problemer med dækkende mobil- og datadækning i området og udbyderen ønsker at opstille en telemast for at forbedre signalet. Masten gives en højde på 42 m, hvor andre teleudbydere har mulighed for at koble sig på samme telemast.

Flere alternative placeringer har været undersøgt for opstilling af en telemast i området, men de alternative placeringer har været afvist på grund af udsigtsgener, manglende aftale med lodsejer, fredskov, manglende dækning eller trafik-sikkerhedshensyn. Udbyderen har i længere tid forsøgt at finde en egnet placering til en telemast, der kan forsyne området med bedre mobil- og datadækning. Området har været udbygget gennem en årrække og der er flere oplevelser af dårlig mobil- og datadækning indenfor området.

Området er vokset med nye udstykninger, så derfor har udbyderen gennem en årrække forsøgt at finde en placering til en mast. Konklusionen på den endelige placering er bl.a., at der ikke findes andre høje strukturer i området, som egner sig til etablering af en masteposition.

Der har været afsøgt 10 alternative placeringer i området, som kan ses på nedenstående kort. Den valgte placering ligger i forbindelse med et eksisterende teknikskab og væk fra skov og boligbebyggelse.



*Kort der viser alternative undersøgte placeringer samt endelig placering.*

Der er valgt en placering i Svendborg Øst ved Gammel Skårupvej 71 nordøst for Boldklubben Stjernen. Denne placering er valgt, da det vurderes, at en gittermast på 42 m bedre vil kunne indpasses i det eksisterende miljø i forhold til skala og samtidigt kunne opfylde dækningskravet. Der er allerede et teknikskab i forlængelse af den valgte placering og flere høje lysprojektører i forbindelse med boldbanerne, som har et lignende udtryk i stålkonstruktion. På den måde vil en gittermast ikke skille sig særligt ud ift. de eksisterende omgivelser. Placeringen ligger også væk fra boligbebyggelse og væsentlige udsigtsgener.

Placeringen af en ny gittermast med tilhørende teknikskab, har ansøger drøftet med Boldklubben Stjernen. Der peges på denne placering som værende mindst generende i forhold til den generelle brug af området og ved eventuelle fremtidige udvidelser.

Telemasten må ikke give anledning til støjgener og eventuelle terrænreguleringer må ikke medføre ændring af vandets frie løb jf. Vandløbslovens § 6.

Gittermasten placeres i et grønt areal mellem cykelstien og fodboldbanen, hvor den generer fodboldklubben mindst i forbindelse med deres brug af området.

Ansøger ønsker at leje et areal på 6 m x 10 m, hvor gittermasten skal placeres. Der skal ikke etableres en ny adgangsvej, da det er muligt at bruge cykelstien som adgangsvej. Placeringen er indenfor matrikelnummer 160f, som ejes af Svendborg Kommune og er vist på kortbilag 2.

Placeringen ved Boldbanerne ligger i byzone og indenfor eksisterende lokalplan nr. 004.362 – For et område mellem Linkenkærvej, Gammel Skårupvej, Egenappevej og Stevneskovvej. For at der kan opstilles en gittermast på 42 m på den viste placering, kræver det at eksisterende lokalplan nr. 004.362 tilføjes bestemmelser, der muliggør dette. Derfor udarbejdes der en lokalplan af mindre betydning, hvor eksisterende lokalplan får indskrevet muligheden for etablering af et teknisk anlæg i form af en gittermast på 42 m med tilhørende teknikskab.

## Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse	4
Lokalplanens formål	4
Lokalplanens baggrund	5
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	11
Lokalplanens bestemmelser	15
Retsvirkninger	20
Uddrag af Miljøministeriet vejledning om støj	22
Kortbilag 1: Eksisterende forhold	
Kortbilag 2: Fremtidig anvendelse	
Kortbilag 3: Fremtidige forhold	

## Lokalplanens redegørelse

### Lokalplanens område

Området ligger i Østre bydel i et bykantområde, hvor byen løser sig op, og landskabet kiler sig ind - mellem Linkenkærvej, Gammel Skårupvej, Egenappevej og Stevneskovvej.

Området er et typisk sydfynsk kuperet kulturlandskab med store landskabelige kvaliteter. Troldeskov og Stevneskov afgrænser landskabets rum mod nord og syd, bebyggelse mod vest og åbne marker mod øst.

En del af området er bebygget langs Linkenkærvej og Egenappevej og langs Stevneskovvej.

### Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er dels at sikre mulighed for en fortsat udbygning af byvækstområdet, dels at sikre, at de hovedprincipper der danner grundlag for planlægningen fastholdes, når der opføres byggeri og anlægges fælles friarealer.

Lokalplanområdet er udlagt til boligformål, erhverv og service (mindre værksteder og butikker, kontorpræget service og liberale erhverv) og offentlige formål som

institutions- og klubvirksomhed samt idræts- og fritidsanlæg.

Målsætningen er, at sikre gode miljøer af høj kvalitet landskabeligt såvel som arkitektonisk, med mulighed for et alsidigt boligudbud, indbydende omgivelser og mulighed for socialt samvær.

Kvaliteten søges sikret ved:

- at der anlægges en grøn struktur for området,
- en god arealbalance mellem bebyggelse og friarealer,
- at udbygningen af området sker under hensyntagen til de landskabelige kvaliteter,
- at ny bebyggelse får en form og et udseende, der tilfører området karakter og identitet,
- offentlig stiadgang gennem området og til de tilgrænsende områder.

Det er i øvrigt byrådets ønske, at hensynet til miljøet søges indpasset i såvel anlæg som bebyggelse. Boligerne placeres inden for en struktur af beplantede diger, som reducerer vindens påvirkning af husenes klimaskærm. Det overskydende overfladevand fra terræn og huse ledes til et bundfældningsbassin, inden det ledes videre via en grøft til den eksisterende sø midt i området.

Der vil være mulighed for etablering af energibesparende anlæg, som solfanger, varmepumper o.lign. og huse i miljøvenlige og genanvendelige materialer.

*Luffoto*



Hvis planen skal kunne gennemføres, må enkelte private ejendomme eller dele deraf erhverves af kommunen med henblik på ændret anvendelse. Hensigten med lokalplanen er derfor også at opnå grundlag for en eventuel ekspropriation af private ejendomme indenfor området.

### Lokalplanens baggrund

Byrådet udskrev i 1998 en idékonkurrence om udformningen af det 36 ha store område ud fra en vision om et alsidigt og velfungerende bo- og idrætsmiljø med den enestående placering ved skov og sø.

Ideerne i konkurrencens vinderforslag er anvendt som grundlag for lokalplan nr. 004.314 fra 2000. Planen omfatter 26 ha, som er påbegyndt udbygget. Fyns Amt har efterfølgende givet kommunen mulighed for at udvide området med 10 ha til 36 ha. En udbygning af området forudsætter lokalplanlægning for de 10 ha. Byrådet har besluttet at udarbejde lokalplan nr. 004.362 for det samlede byvækstområde. Ved vedtagelse af lokalplanen vil lokalplan nr. 004.314 derfor udgå.



#### Lokalplanoversigt

Grundlaget for lokalplan nr. 004.362 er dels konkurrencens vinderforslag, dels de erfaringer som kommunen har indhentet i forbindelse med den påbegyndte realisering af planen. De oprindelige forudsætninger i forhold til placering af bygningerne inden for idrætsområdet er ændret, og det har vist sig, at der ikke er efterspørgsel på grunde til boligbyggeri i op til 2½ etager. Som konsekvens heraf har byrådet besluttet at justere de gældende bestemmelser i lokalplan nr. 004.314 vedrørende bebyggelses omfang, placering og højde.

### Eksisterende forhold

Inden for lokalplanområdets nordlige del ved Gammel Skårupvej ligger en beboelsesejendom samt en blandet erhverv- og beboelsesejendom. Mod syd ligger flere ejendomme med beboelse samt to nu nedlagte er-

hversvirksomheder. Mod vest og nord for den centralt beliggende sø, er der opført to nye ældreboligbygninger, og langs Gammel Skårupvej og Egenappevej i Bladvænget og Knastvænget er der opført andelsboliger, dobbelthuse og enkelte parcelhuse.

### Igangværende aktiviteter

På Stængelvænget opføres andelsboliger og Kronevænget forventes bebygget med parcelhuse. Koglevænget mod syd, som er en privat ejet ejendom, og Klasevænget, Frøvænget, Bærvænget og Knopvænget udlægges til boligbyggeri - parcelhuse eller sammenhængende byggeri - tæt-lav.

Det tidligere grusgravområde er påbegyndt anlagt til en boldbane, og der er indledt projektering af:

- et klubhus i tilknytning hertil,
- et fælles torv, som skal være omdrejningspunkt for området,
- et rekreative område - parken,
- forlægning af en del af Gammel Skårupvej.

Anlægsarbejderne forventes iværksat i 2003. Senere vil der i takt med behovet for udbygning af idrætsområdet blive anlagt boldbaner nord for Gammel Skårupvej. Lokalplanen giver mulighed for at supplere klubhuset med en hal.

### Trafikale forhold

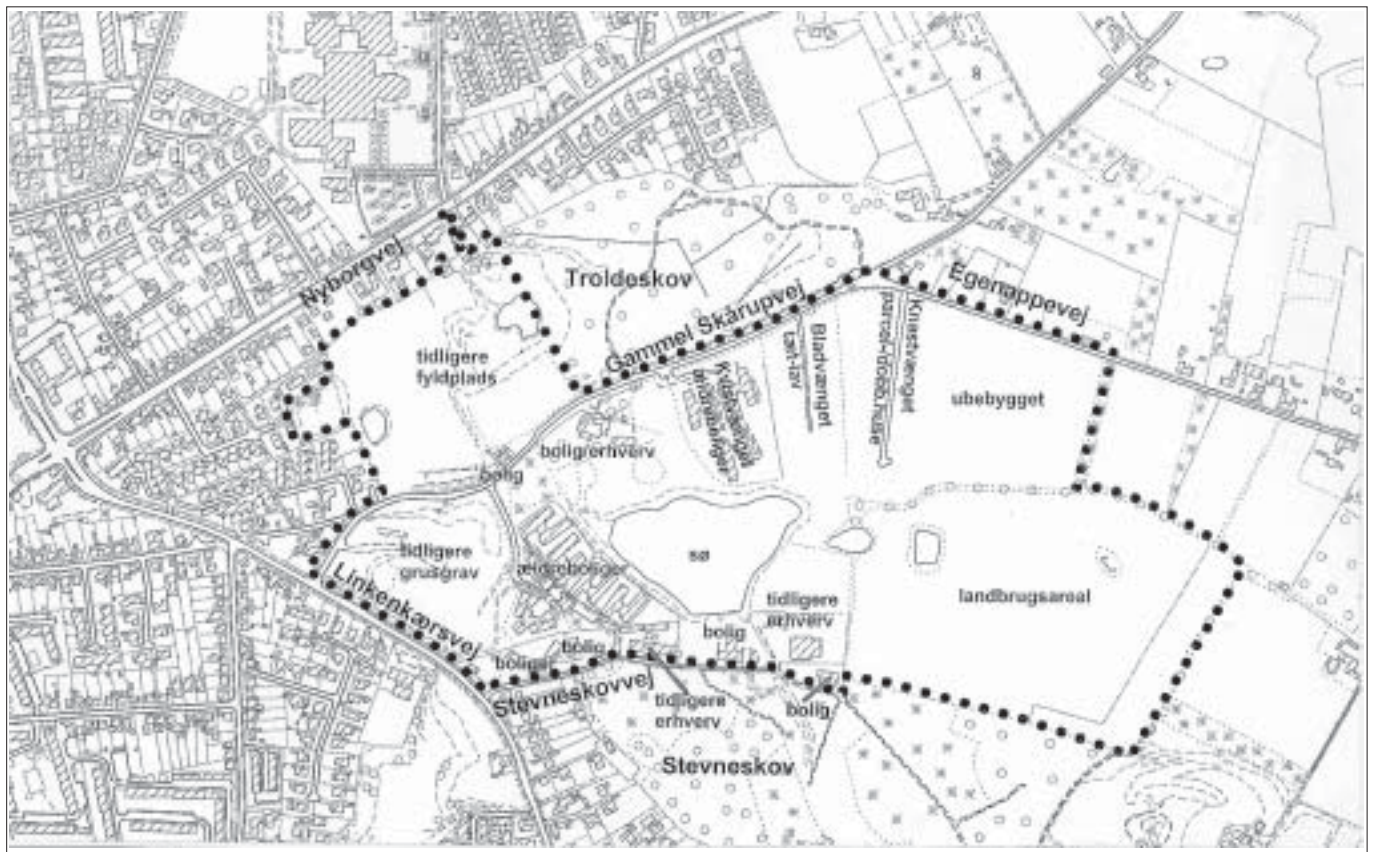
Linkenkærvej er den primære fordelingsvej, som forbinder området med byen. Herfra trafikbetjenes området ad Gammel Skårupvej, Egenappevej og Stevneskovvej.

### Lokalplanens indhold

#### Helhedsplanen

Det overordnede princip i helhedsplanen for området er 11 boligstave fordelt med 6 stave i lokalplanområdets nordlige del og 5 stave i den sydlige. Hver stav kobler sig på det overordnede vejnet. Det bærende element er beplantede diger, der med lange bevægede forløb lægges ud i landskabet og danner grænse mellem stav og landskab.

Mellem boligstaverne er der udlagt arealer til fælles arealer - grønne kiler, der dels skal sikre kikkene fra adgangsvejene dels sikre, at landskabet er med til at give rumlig variation samtidig med, at det bebyggede område ikke får en kompakt struktur. Digerne forløber i nord-sydlig retning mod det lavere liggende søområde, hvor marken bliver omdannet til et offentligt grønt område, der strækker sig fra idrætsområdet og torvet i vest til det åbne land mod øst.



*Nuværende anvendelse*



Der føres stier gennem området med forbindelse til de tilgrænsende områder.

### Bebyggelse

Hver boligstav kan indeles i en række almindelige parceller eller/og storparceller til både åben og tæt-lav bebyggelse i vekslende udformninger og højder. Intentionerne er, at der opføres bebyggelse med en vis variation i udtrykket, men hvor helhedsindtrykket er harmonisk og indbydende. I valget af materialer og farver skal der tilstræbes en let og enkel virkning.

Ny boligbebyggelse skal placeres inden for de boligstave der afgrænses af beplantede diger. Boligbebyggelsen kan indpasses efter kendte bebyggelsesformer, men også gerne efter mere utraditionelle løsninger enten som parcelhuse eller som helt eller delvist sammenhængende dobbelt-, række-, kæde- og klyngehuse.

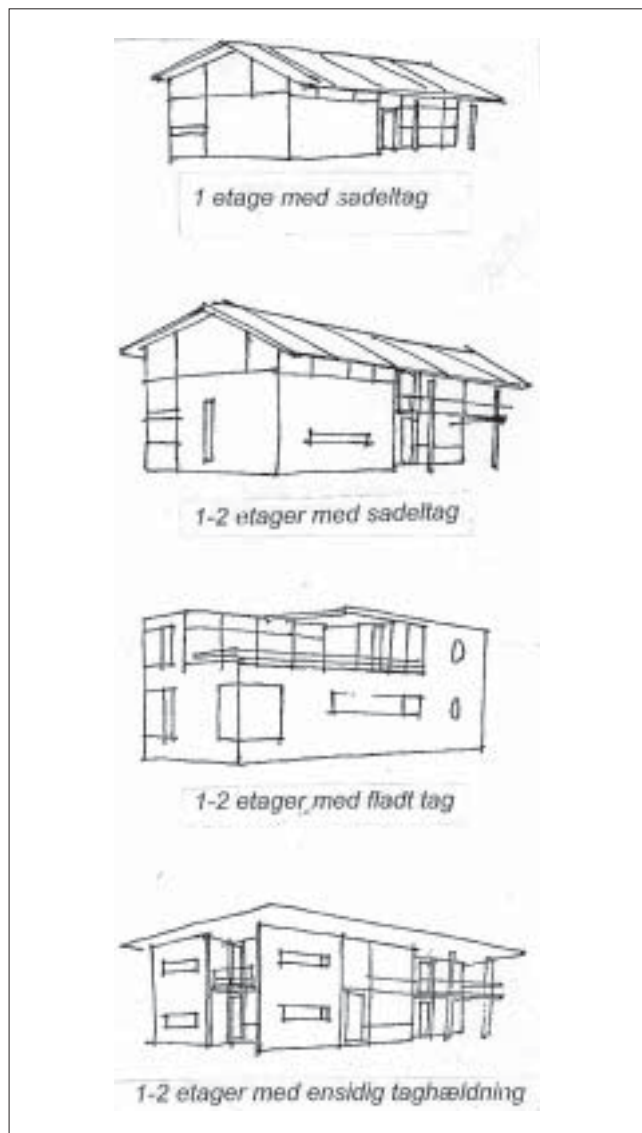
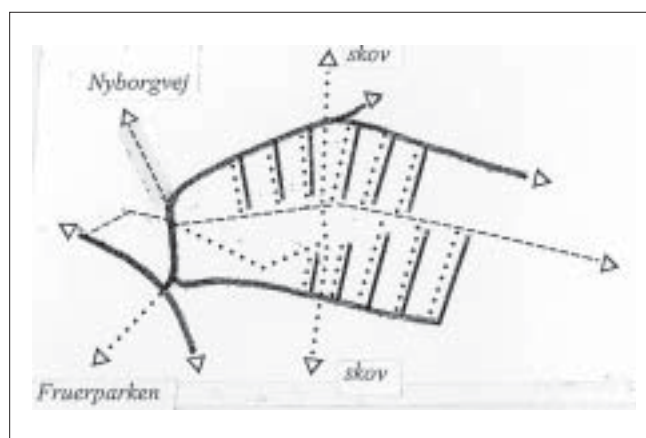
Der har ikke vist sig efterspørgsel på at bygge etagebyggeri mod parkområdet. Princippet i den gældende lokalplan er derfor fraveget inden for den nordlige del af boligområdet. Som konsekvens heraf gives der med lokalplan nr. 004.362 ikke mulighed for at bygge højere end 8,5 m. Hensigten er, at undgå at enkelte bygninger i volumen afviger fra helheden.

Ved torvet kan der opføres bygninger til klub- og beboerfaciliteter, idrætshal og institutioner, butikker samt erhverv- og service. Bebyggelsen skal placeres og proportioneres, så den medvirker til at understøtte en bymæssig torvekarakter.

### Torvet

Torvet er tænkt som omdrejningspunkt for hele området og bindeled mellem idrætsområdet, boligområderne og det rekreative parkområde. Torvet skal optage flere

*Vej og stidiagram*



*Eksempler på utraditionelle hustyper*

funktioner såsom social aktivitet, trafikafvikling og parkering, og udformningen vil indgå i en landskabelig sammenhæng med det tilgrænsende idrætsområde og parkområdet.

### Trafik- og parkeringsforhold

En del af Gammel Skårupvej forlægges, så hovedadgangen sker fra lokalplanområdets sydvestlige hjørne. Gammel Skårupvej nedlægges på strækningen gennem det fremtidige idrætsområde for at sikre sammenhæng inden for idrætsområdet. Den nedlagte strækning af Gammel Skårupvej erstattes af en gang- og cykelsti, som indgår i en hovedsti.

- Adgangsvej
- - Hovedsti
- • • • Sekundær sti

Stevneskovvej omprofileres og forlænges ca. 300 m mod øst.

Med lokalplanen fastlægges det, at boligstavnene skal vejbetjenes fra adgangesvejene langs skovene.

Udformningen af boligvejene kan variere, alt efter bebyggelsesformer m.v., men vejene skal have karakter af lege- opholdsarealer, som trafikken kan sive gennem. Køresporet kan præciseres i belægninger og kanterne kan disponeres for fodgængere, cykler, gæsteparkering m.v.

Offentlig tilgængelige stier for gående og cyklende vil forbinde Troldeskov og Stevneskov. En øst-vestgående hovedsti indgår i kommunens overordnede stiplan og har til hensigt, at koble området med bydelens etablerede stinet.

Den øst-vestgående hovedsti og stien fra torvet mod Nyborgvej vil blive befæstet, mens de øvrige stier, der henholdsvis forbinder skovene og føres rundt om søen, får karakter af landskabsstier i grus/stenmel.

### **Beplantning**

Langs Gammel Skårupvej og på del af Stevneskovvej træbeplantes.

Boligvejene skal fremstå med en grøn karakter og beplantes efter en samlet beplantningsplan for den enkelte boligstav.

De langsgående diger anlægges med busketbeplantning og enkelte mindre træer - som et landskabsselement der danner hegn mellem boligstavnene og, som er lægivende for de private haver.

Den eksisterende støjvold mod Linkenkærvej „blødes op“ så der bliver indkiksmulighed fra vejen til området. De arealer der omkranser boldbaneanlæggene tilsås med græs og beplantes efter en plan som har til formål at virke lædæmpende og give arealerne karakter.

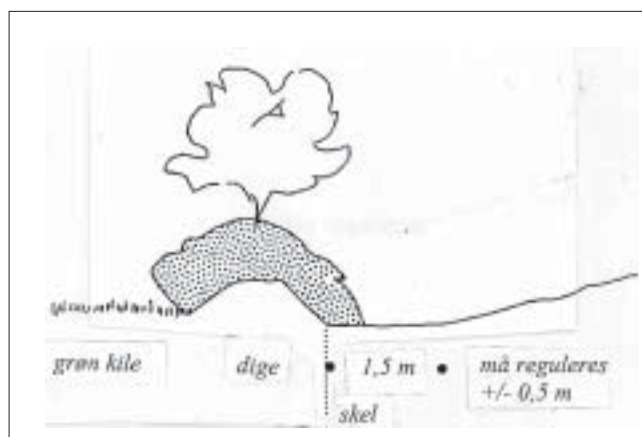
Langs hovedstien gennem parkområdet indpasses en række landskabsrum, som opholds- og legearealer.

Illustrationsplaner for idrætsområdet og for parkområdet er vist på side 9 og 10.



*En del af Gammel Skårupvej er omprofilert i 2001*

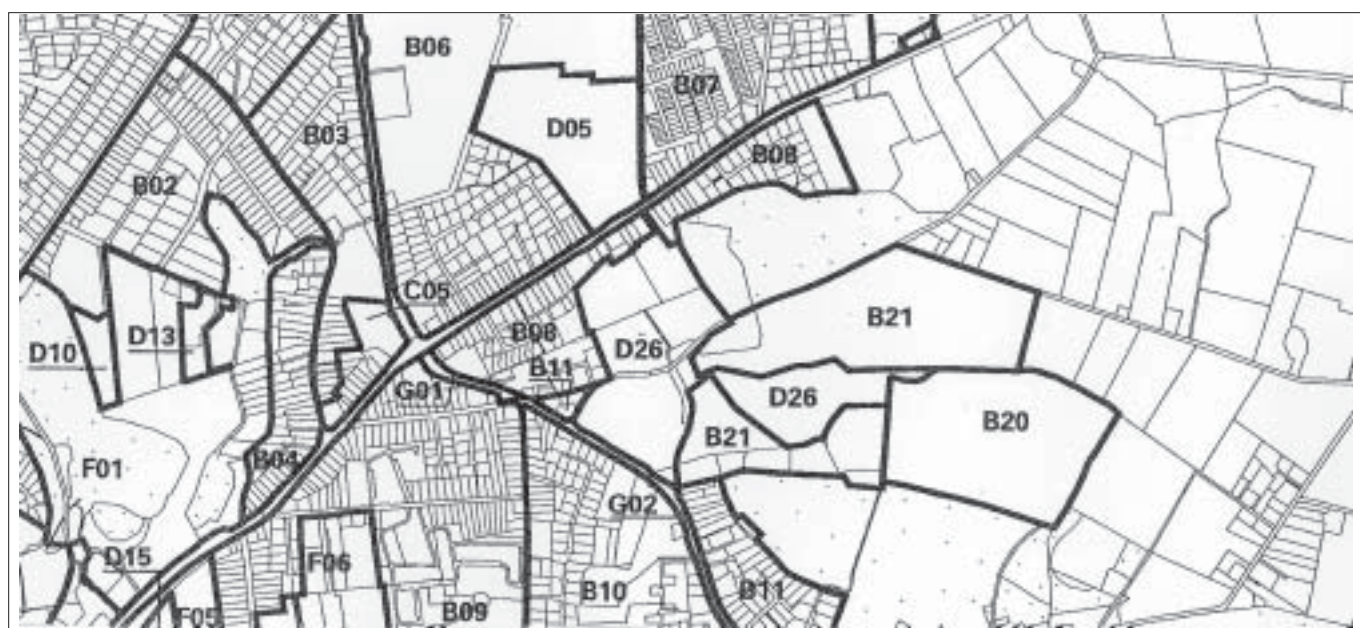
*Det eksisterende terræn skal lades urørt i en afstand af 1,5 m fra diget fod*







## Lokalplanens forhold til anden planlægning



Lokalplanområdet vist på udsnit af kommuneplanens rammekort

### Regionplanen

#### Vandindvinding

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Nye boligområder skal placeres, så det sikres, at vandindvindingsanlæg ikke udsættes for en forureningsrisiko. Lokalplanområdet ligger uden for særligt sårbart område med en lertykkelse på > 15 m.

#### Detailhandel

Der kan ikke etableres lokalcentre i Svendborg til dagligvarebutikker / udvalgvarebutikker med et større bruttoetageareal end 2000 m<sup>2</sup> / 500 m<sup>2</sup>. Området ved Gammel Skårupvej er heraf tildelt en andel på maksimum 500 m<sup>2</sup> til en dagligvarebutik.

### Kommuneplanen

Lokalplaner skal sikre, at kommuneplanens hovedstruktur virkeliggøres. Ifølge kommuneplanens generelle bestemmelser skal følgende overholdes:

#### Generelle bestemmelser

##### Parkering

Der skal udlægges 2 parkeringspladser per bolig ved fritliggende parcelhuse og ved rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse og klyngehuse 1½ parkeringsplads per bolig afhængig af bebyggelsesform og -anvendelse, samt 1 parkeringsplads per 25 - 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal afhængig af erhvervstype.

#### Opholdsarealer

Med vedtagelse af Byggeloven 2001 er der længere lovgivet krav til udlæg af opholdsarealer. Med lokalplan nr. 004.362 fastlægges bestemmelser svarende til tidligere gældende krav.

#### Rammebestemmelser

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens rammeområder 004.B08, B20, B21 og D26.

For rammeområderne gælder følgende:

##### 004.B08

At områdets anvendelse er fastlagt til boligformål - parcelhuse, men at der samtidig gives mulighed for etablering af institutioner, butikker og kollektive anlæg til brug for området samt nærmere angivne erhvervstyper,

at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25,

at etageantallet, bortset fra etageboligerne mod syd, ikke må overstige 1½.

##### 004.B20

At områdets anvendelse er fastlagt til boligformål - parcelhuse, men at der samtidig gives mulighed for etablering af institutioner, butikker og kollektive anlæg til brug for området samt nærmere angivne erhvervstyper,

tive anlæg til brug for området samt nærmere angivne erhvervstyper,

at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke må overstige 25,

at etagehøjden ikke må overstige 8,5 m. Dog er der efter byrådets tilladelse mulighed for at opføre 2½ med maksimal højde på 11 m.

Området skal med lokalplan overføres til byzone. Området ligger i kystnærhedszonen.

#### 004.B21

At områdets anvendelse er fastlagt til boligformål - parcelhuse, række- og kædehuse og etagebebyggelse, institutioner, butikker og kollektive anlæg, erhverv og service (mindre værksteder og butikker, kontorpræget service og liberale erhverv), der miljømæssigt er forenelige med området. Der må ikke etableres virksomheder, som udgør en risiko for grundvandet,

at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25 for parcelhuse, 35 for række- og kædehuse og 75 for etagehusbyggeri,

at etageantallet ikke må overstige 8,5 m indenfor B1 områderne og 11 m i B2-områderne,

at der skal udlægges areal til 1-2 parkeringspladser per bolig afhængig af bebyggelsesform.

#### 004.D26

At områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål, bypark, idræts- og fritidsanlæg, institutions- og klubvirksomhed og de for anlæggene nødvendige bygninger og parkeringsarealer,

at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 10,

at bygningshøjden for byggeri til offentlige formål såsom idrætshal må ikke overstige 11 m,

at der skal udlægges areal til 1 parkeringsplads per 25-100 m<sup>2</sup> bruttoareal afhængig af anvendelse.

### Kommuneplantillæg

Der er ikke overensstemmelse mellem forslaget til lokalplan og rammebestemmelserne i kommuneplanen for rammeområderne 004.B08, B20 og B21. Derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som skal sikre følgende ændringer:

*Rammeområde 004.D26* (udvides med del af det nuværende B08)

At del af rammeområdet kan anvendes til offentlige formål - idræts- og fritidsanlæg.

*Rammeområde 004.B22* (nuværende B20 og B21)

At bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ved sammenhængende huse mod parkområdet fastsættes til maksimum 50 og, at området kan overføres fra landzone til byzone.

Forslag til kommuneplantillæg 4.18 er indsat på side 22.

### Tidsfølgeplan

Forslaget til lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens tidsfølgeplan for boligområder.

### Handlingsplan for trafikmiljø 1995-2007

Der er planlagt en øst-vestgående sti for gående og cyklende færdsel, som kan kobles med hovedstinetet til byen, herunder cykelstien langs Linkenkærvej. Stien er planlagt videreført i østlig retning mod kysten. Der er endvidere planlagt en sti i retning fra lokalplanområdet til Nyborgvej og videre til Hømarksskolen nord for vejen.

Med lokalplanen udlægges arealer til sti i overensstemmelse med intentionerne i planen.



*Handlingsplan for trafikmiljø - stiplan for Svendborg by*

## **Miljøforhold**

### *Jordforurening*

Den tidligere kommunale fyldplads på matr. nr. 160-f, Svendborg Markjorder, har i driftperioden 1980-86 primært været anvendt til opfyld. Der er på arealet konstateret væsentlig jord- og grundvandsforurening med tjære.

Efter Jordforureningsloven har Fyns Amt kortlagt forureningen på vidensniveau 2, lokalitetsnr. 479 - 79.

Tilsvarende har Fyns Amt kortlagt forurening på vidensniveau 2 på dele af matr. nr. 2-as, Bjørnemose, Svendborg Jorder, som i perioden 1960-64 har været anvendt som kommunal fyld- og losseplads, lokalitetsnr. 479 - 75. Der har herefter været bygge- og anlægsvirksomhed på arealet fra 1966-92. Der er konstateret en jord- og grundvandsforurening med tjære- og oliekomponenter samt en kraftig jordforurening med chrom.

Fyns Amt har på nærmere angivne vilkår den 21. august 2002 meddelt Svendborg Kommune tilladelse efter Miljøbeskyttelseslovens § 19 til genanvendelse af 4.000 m<sup>3</sup> lettere forurenede jord fra opgravningsarbejder i offentlig vej indenfor det kortlagte område.

Dele af matr. nr. 2-at, Bjørnemose, Svendborg Jorder, er delvis oprenset efter Værditabsloven, og der er efterladt en forurening, som efter Jordforureningsloven er kortlagt på vidensniveau 2, lokalitetsnr. 479 - 53.

Ændringer i arealanvendelsen og terrænreguleringer indenfor de kortlagte arealer skal godkendes af Fyns Amt.

På arealet øst for matr. nr. 173-b er der i 1999 fjernet forurening, primært bygge- og anlægsaffald af ældre dato.

Såfremt der indenfor det øvrige lokalplanområde under bygge- og anlægsarbejder konstateres forurening af jorden, skal arbejdet standses, og Teknisk Forvaltning kontaktes.

### *Trafikstøj*

Eksisterende eller planlagt støjfølsom arealanvendelse må ikke påføres et støjniveau på mere end 55 dB(A).

I 2001 er årsdøgnstrafikken (ÅDT) på Linkenkærvej målt til ca. 3.400 biler. Ved fuld udbygning af lokalplanområdet er ÅDT beregnet til ca. 4.100 biler.

Ifølge Vejdirektoratets generelle trafikprognose bør trafikmængden fremskrives med 1,7% per år. Såfremt

fremskrivningsperioden fastsættes til 12 år, vil trafikmængden i år 2014 svare til ca. 5.000 biler og et støjniveau på ca. 50 dB(A) ved nærmeste bolig i afstand 55 m fra Linkenkærvej.

Støjniveauet er således lavere end den anbefalede grænseværdi på 55 dB(A).

### *Virksomhedsstøj*

Der ligger en VVS-virksomhed på Gammel Skårupvej 80. Der er ikke konstateret støjgener fra virksomheden. Fremtidige virksomheder skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for ekstern støj fra virksomheder såvel indenfor lokalplanområdet som i forhold til de tilgrænsende områder. Støjgrænseværdier fremgår af bilag side 23.

## **Spildevandsforhold**

Hovedparten af området er omfattet af Spildevandsplan for Svendborg Kommune, ifølge hvilken der skal udføres separat spildevands- og regnvandsafledning. Matr. nr. 2-a, Bjørnemose, Svendborg Jorder er ikke omfattet af Spildevandsplanen. Derfor vil blive udarbejdet et tillæg til planen med forventet vedtagelse i begyndelsen af 2003. Området skal kloakeres for separat spildevands- og regnvandsafledning.

## **Teknisk Forsyning**

### *Varme*

Ejer har pligt til at aftage naturgas fra Naturgas Fyn I/S. Tilslutningspligten er ikke til hinder for, at der kan etableres solfangeranlæg, varmepumper o.lign.

### *Vand*

Vandforsyningen varetages af Svendborg Vandforsyning.

### *El*

Elforsyningen varetages af Sydfyns Elforsyning.

### *Renovation*

Området er omfattet af den kommunale renovationsordning efter gældende regulativ.

### *Antenne*

Svendborg antenneforening og Tele Danmark betjener dele af Østre bydel.

Der henvises til ovennævnte selskabers regulativer, vedtægter m.m.

### Kollektiv trafik

Svendborg Bytrafik betjener Linkenkærvej. Betjeningen vil blive søgt udvidet så ruten kommer til at omfatte lokalplanområdet.

Flere regionale buslinier forbinder Svendborg med Nyborg ad Nyborgvej.

### Fritidsfaciliteter

Inden for det omkringliggende byområde er der sportsplads og -hal i forbindelse med Hømarksskolen og fod- boldbaneanlæg ved Nyborgvej og Fruerstuevej. De eksisterende anlæg rummer ikke kapacitet i forhold til områdets behov, som derfor søges dækket ved etablering af faciliteter i lokalplanområdet.

### Fredning

Der er ingen fredning inden for lokalplanområdet.

### Kystnærhedszone

Området ligger i delvist i kystnærhedszonen ca. 1,5 km fra kysten, omgivet af et byområde og skov og således ikke synligt fra kysten.

### Arkæologiske interesser

I området kan der være arkæologiske interesser, der er omfattet af Museumslovens § 26. Bygherre har pligt til at kontakte Svendborg og Omegns Museum i god tid, inden byggemodnings-, nedrivnings- og anlægsarbejder i området igangsættes for at foretage prøvegravning.

### Tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder

Matr. nr. 2-a, Bjørnemose, Svendborg Jorder er omfattet af en byggelinie i afstand 300 m fra skoven efter Naturbeskyttelsesloven. Skov- og Naturstyrelsen har i forbindelse med vedtagelse af lokalplan nr. 004.314 givet tilladelse til at reducere byggelinien til 30 m i forhold til Troldekov og Stevneskov. Forinden den endelige vedtagelse af denne lokalplan nr. 004.362 vil styrelsen blive ansøgt om tilladelse til at byggelinien inden for matr. nr. 2-a, Svendborg Jorder reduceres til 30 m i forhold til Stevneskov.

I henhold til Landbrugsloven vil der i forbindelse med udstykning og ændret anvendelse af matr. nr 2-a, blive ansøgt om ophævelse af den gældende landbrugspligt.

Ændring af tilstanden i søerne er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 og forudsætter tilladelse fra Fyns Amt. Amtet har givet tilladelse til at nedlægge den mindre sø i områdets nordvestlige del mod at der etableres en erstatningssø, eksempelvis ved Ryttervej.

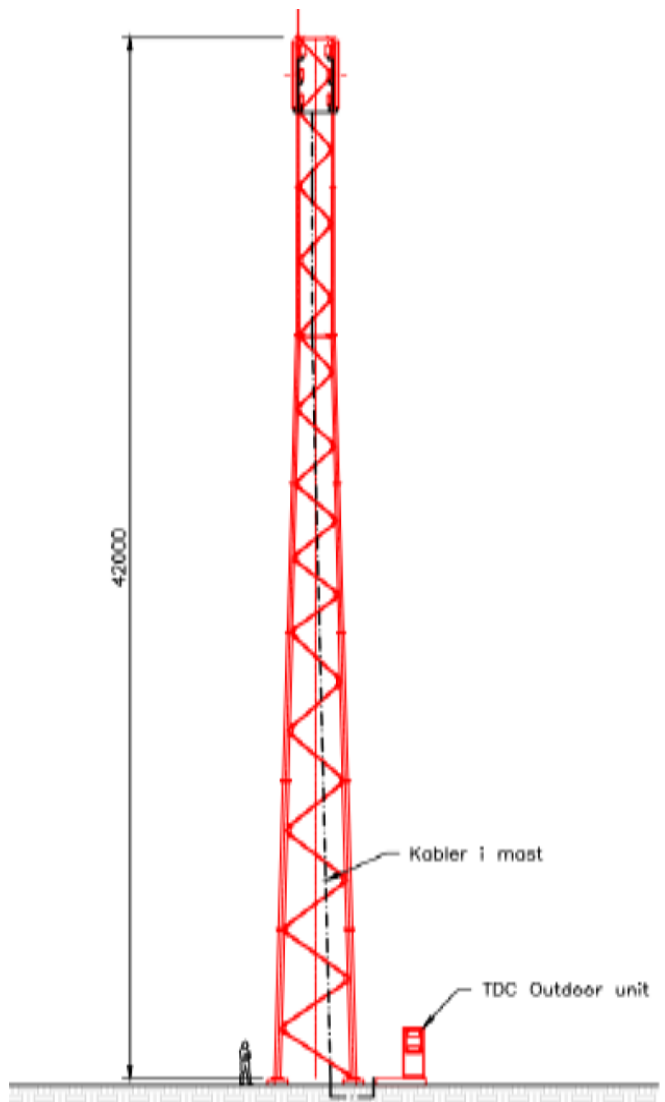
Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispenation fra:

*Skov - og Naturstyrelsen* om ophævelse af skovbyggelinien inden den endelige vedtagelse af lokalplanen.

*Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri* om ophævelse af landbrugspligten på matr. nr. 2-as, Bjørnemose, Svendborg Jorder.

*Fyns Amt* vedrørende ændring af tilstanden i søerne. Den eksisterende mindre sø i lokalplanområdets nordligste del skal nedlægges, og en erstatningssø etableres for eksempel ved Ryttervej, samt ved ændringer i arealanvendelsen, terrænreguleringer samt ved nybyggeri på tinglyste affaldsdepoter.

**Lokalplan nr. 004.362 - tillæg 1 giver mulighed for opsætning af en gittermast til mobil- og datadækning på op til 42 m med tilhørende tekniskabe.**





## Lokalplanens bestemmelser

### Lokalplan nr. 004.362 for et område mellem Linkenkærvej, Gammel Skårupvej, Egenappevej og Stevnaskovvej.

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

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

#### § 1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- At fastlægge områdets fremtidige anvendelse til boligformål, institutioner, butikker, erhverv og service (mindre værksteder og butikker, kontorpræget service og liberale erhverv) og kollektive anlæg, som beboerhus, samt til offentlige formål, idræts- og fritidsanlæg, institutions- og klubvirksomhed,
- at sikre områdets landskabelige værdier som søer og terræn,
- at sikre god arealfordeling mellem bebyggelse og friarealer,
- at sikre, at bebyggelse udføres af høj kvalitet i udformning, materialevalg og farver, så der tilstræbes en let og enkel helhedsvirkning,
- at fastlægge en vej- og struktur.

#### § 2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 2-a, 2-ap, 2-ar, 2-as, 2-at, 2-au, 2-av, 2-ax, 2-ay, 2-az, 2-aæ, 2-aø, 2-ba, 2-bb, 2-bc, 2-bd, 2-be, 2-bf, 2-bg, 2-bh, 2-bi, 2-bk, 2-bl, 2-bm, 2-bn, 2-bo, 2-bp, 2-br, 2-bs, 2-bt, 2-bu, 2bq, 2-c, 2-i, 2-x, 2-y, 2-ø, Bjørnemose, Svendborg Jorder, og 150-a, 152-b, 152-c, 154-k, 160-f, 161-b, 162-a, 162-b, Svendborg Markjorder og umatrikuleret vejareal 7000-a og 7000-dh samt alle parceller, der udstykkes fra ovennævnte ejendom efter den 1. januar 2002.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger henholdsvis i byzone og landzone. Med lokalplanen overføres \*) matr. nr. 2-a, Svendborg Jorder til byzone.

\*) Matriklen er undergivet landbrugspligt. Ophævelse af pligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykning.

#### § 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til offentlige formål og boligformål, jf. § 1.

Der kan indpasses dagligvarerbutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 500 m<sup>2</sup> inden for området som helhed, samt mindre service og erhverv.

- 3.2 Lokalplanområdet inddeles i delområderne A og B.

**Område A** underdeles i tre delområder som vist på kortbilag 2:

- A1 - idrætsanlæg,
- A2 - bygninger og torv,
- A3 - rekreativt område.

**A1** må kun anvendes til offentlige formål som idræts- og fritidsanlæg, samt de for anlæggene nødvendige bygninger, rekreative arealer og parkeringsanlæg.

**A2** må kun anvendes til offentlige formål som bygninger for idræts- og fritidsanlægget, institutions- og klubvirksomhed og kollektive formål, som beboerhus samt et torv. **Derudover tekniske anlæg i form af en telemast med tilhørende tekniskabe.**

Der kan indpasses butikker, jf. § 3.1 samt erhverv og service.

**A3** må kun anvendes til rekreativt parkområde.

- 3.3 **Område B** underdeles i tre delområder som vist på kortbilag 2:

**B1 og B2** må kun anvendes til boligformål - parcel-, række-, og kædehuse og etagebebyggelse, institutioner, butikker og kollektive anlæg, erhverv og service (mindre værksteder og butikker, kontorpræget service og liberale erhverv), der miljømæssigt er forenelige med området.

Der kan indpasses mindre erhverv inden for boligens rammer, hvis funktionen:

- er forenelig med områdets boligkarakter,
- udføres af den, der beboer ejendommen,
- ikke medfører parkering, der ikke er plads til på grunden.

**B3** må kun anvendes til boligformål - etagebebyggelse, institutioner, butikker og kollektive anlæg, erhverv og service (mindre værksteder og butikker, kontorpræget service og liberale erhverv), der miljømæssigt er forenelige med området.

3.4 Der må ikke inden for lokalplanområdet etableres virksomheder, som udgør en risiko for grundvandet.

#### § 4. Udstykninger

4.1 Boligstavene kan udstykkes efter forskellige principper, alt efter bebyggelsesformer: Parcelhuse eller tæt-lav byggeri som sammenhængende dobbelt-, række-, kæde- og klyngehuse.

4.2 Der skal udarbejdes en samlet udstykningsplan for den enkelte boligstav eller som et minimum for det enkelte B1- eller B2-område.

4.3 Parceller til fritliggende boligbebyggelse (parcelhuse) må ikke udstykkes med et mindre grundareal end 900 m<sup>2</sup>.

4.4 Parceller til dobbelthuse må ikke udstykkes med et mindre grundareal end 500 m<sup>2</sup>.

4.5 Parceller til sammenbyggede huse (tæt-lav) må ikke udstykkes med et mindre grundareal end 250 m<sup>2</sup>.

#### § 5 Byggelinier

5.1 Ny bebyggelse langs Gammel Skårupvej og Stevneskovvej pålægges en byggelinie i afstand 30 m fra skovbrynet.

5.2 Ny bebyggelse pålægges en byggelinie i en afstand 15 m fra søerne.

#### § 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 **Delområde A2** Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 3 viste byggefeltter. Bygningshøjden må maksimum være 8,5 m i forhold til grundens niveauplan (terræn). Der kan dog opføres en idrætshal i op til 11 m's højde.

Bebyggelsesprocenten inden for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.

6.2 **Delområderne B1 og B2** Bebyggelse må udføres i op til 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:

25	for fritliggende parcelhuse og dobbelthuse
35	for sammenbyggede huse (tæt-lav),
50	for sammenbyggede huse (tæt-lav) inden for B2-områderne.

6.3 **Delområde B3** Bebyggelse må udføres i op til 11 m.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 75.

Der skal sikres areal til en dagligvarebutik i maksimal størrelse på 500 m<sup>2</sup>.

6.4 Husets hovedretning skal være parallelt med eller vinkelret på skel mod vej. Huset må ikke placeres nærmere vejskel end 3 m.

Carporte, garager og småbygninger må ikke opføres nærmere vejskel end 5 m og nærmere naboskel end 2,5 m.

Bestemmelsen kan fraviges ved sammenhængende huse efter en samlet bebyggelsesplan godkendt af byrådet.

6.5 Sammenhængende huse (tæt-lav) må kun opføres efter en samlet plan for den enkelte boligstav eller som et minimum for det enkelte B1- eller B2-område, der sikrer en bygningsmæssig og arkitektonisk sammenhæng.

6.6 Carporte, garager og sekundærrum til cykler, redskaber o.lign. skal udføres som en integreret del af husets arkitektur. Ved sammenhængende huse (tæt-lav) kan bygningerne indgå i en samlet struktur i bebyggelsesplanen.

Ved placeringen af carporte, garager m.v. skal der tages hensyn til udsynet fra huset og tages højde for lysindfaldet til beboelsesrummene.

#### § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 På skrånende terræn skal bebyggelse fortrinsvis udformes således, at parcellens niveauforskelle optages i bebyggelsen

7.2 Ydervægge skal udføres i tegl eller træ eventuelt kombineret med glas. Delpartier kan udføres i andet materiale som skifer, eternit o.lign.

Bygninger med en særlig placering og funktion i forhold til offentligheden, som idrætshal og klubhus, kan opføres i andre materialer som beton, glas og metal, såfremt det efter byrådets skøn tilfører området arkitektonisk kvalitet.

Tegl kan fremstå som blank mur, som pudset, vandskuret eller indfarvet. Træ må fremstå ubehandlet, olieret eller gives nuancer dannet af hvid, grå, og sort eller fremstå i træets egen farve.

- 7.3 Træhuse med et udseende som bjælkehustyper kan ikke opføres i området.
- 7.4 Dør- og vinduesrammer skal udføres i træ, metal eller en kombination heraf.
- 7.5 Tekniske anlæg som aftræk o.lign. samt mindre bygningsdele som skorstene, energibesparende anlæg såsom solfangere, tagvinduer og kviste skal tilpasses huses arkitektur.
- 7.6 Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med vinkel med det vandrette plan mellem 30 og 50 grader eller som tage med ensidig flad hældning mellem 10 og 15 grader eller som „flade tage“.

Bygninger med en særlig placering og funktion i forhold til offentligheden, som idrætshal og klubhus, kan gives andre tagformer, såfremt der kan opnås en god helhedsvirkning.

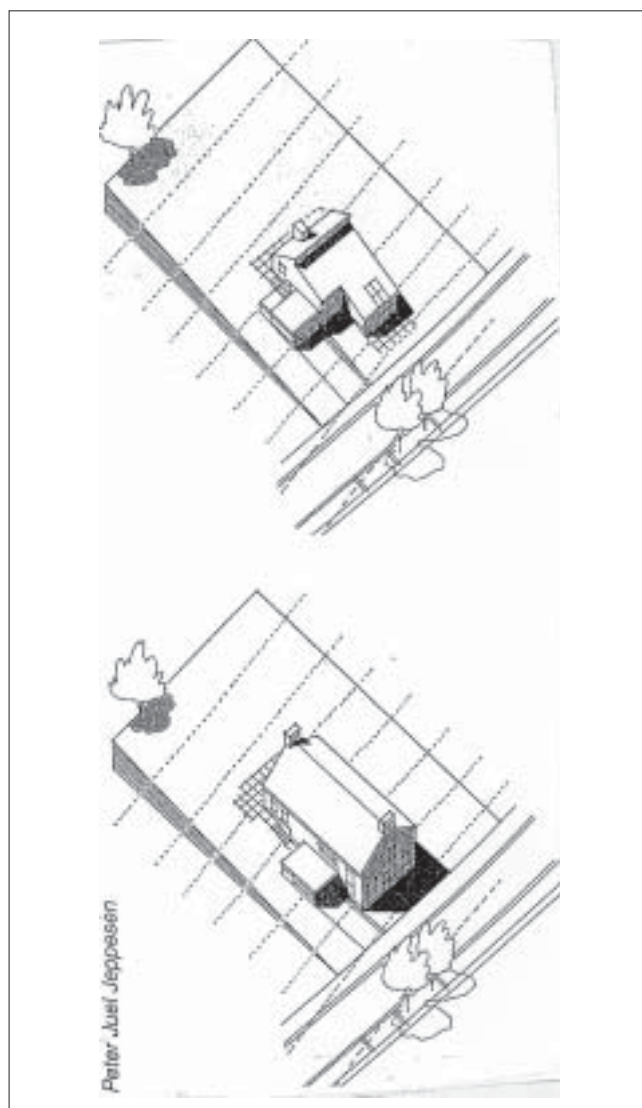
- 7.7 Tagbeklædning skal udføres i uglaserede tagsten, skifer/eternitskifer, zink eller tagpap på listedækning. Der må ikke anvendes metal- eller plastikplader o.lign. eller reflekterende tagbeklædning.
- 7.8 Ovenstående bestemmelser er ikke til hinder for eventuel etablering af energibesparende anlæg som solfangerpaneler o.lign.
- 7.9 Tagrender og nedløb skal udføres i metal, såsom kobber, zink o.lign.
- 7.10 Mindre bygninger som carporte, garager og udhuse skal med hensyn til form, fagdeling, vindues-type, materialer og farver harmonere med huset.

- 7.11 Skiltning på facader inden for delområderne A2 og B3 må kun placeres på bygningens hovedfacade inden for stueplan. Højden på tekst / skilteflade må maksimalt være 35 / 50 cm.

Skiltningen skal fremtræde enkel og afdæmpet og skal sammen med eventuel belysning tilpasses bygningen og dennes proportioner.

Inden for delområderne B1 og B2 må der opsættes et mindre oplysningsskilt ved indkørslen til en virksomhed. Skiltet skal være rektangulært, må ikke overstige 0,4 m<sup>2</sup>, og skiltets overkant må ikke være mere end 0,5 m over terræn.

Skiltet må udelukkende oplyse om virksomhedens navn, adresse, art og produktion. Skiltet skal have ensartet, afdæmpet bundfarve med tekst i af-



Eksempler på placering af huse på skrånende terræn

Øverst: Med hus i forskudte planer kan større terrænreguleringer undgås.

Nederst: Et længehus på tværs af højdekurverne kan give mulighed for rum med ekstra højde

dæmpede farver. Logo må holdes i de af virksomheden benyttede farver og må højst udgøre 15 % af skiltets areal. Skiltet må ikke belyses og der må ikke anbringes genstande i tilknytning til skiltet.

## § 8 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 8.1 En del af Gammel Skårupvej skal forlægges som vist på kortbilag 3. Det nedlagte vejtracé skal udlægges til offentligt formål i delområde A.
- 8.2 Der skal udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 3.

Hovedadgangen til området skal ske fra Gammel Skårupvej, Egenappevej og Stevneskovvej.

*Areal der skal udlægges til vej- og stiprofiler*

Adgangsveje A-B:	min. 12 m
Boligveje C:	maks. 8,5 m
Stierne D-G, F-G og G-E:	min. 4 m
Stierne G-L, H-L og L-I:	min. 3 m
Stiforbindelserne J-K:	min. 3 m.

Anlæg og vedligeholdelse skal ske efter følgende princip:

### Anlæg

#### *Svendborg Kommune*

Anlægger adgangsvejene A-B, boligvejene C (med mindre andet er aftalt med bygherre), stierne D-G, F-G, G-E og G-L, H-L og L-I samt den del af stiforbindelserne J-K som ligger i parkområdet.

#### *Bygherre*

Anlægger boligvejene C (med mindre andet er aftalt med kommunen) samt den del af stiforbindelserne J-K som ligger inden for den enkelte boligstav, d.v.s. frem til skel mellem boligstav og parkområde.

### Vedligeholdelse

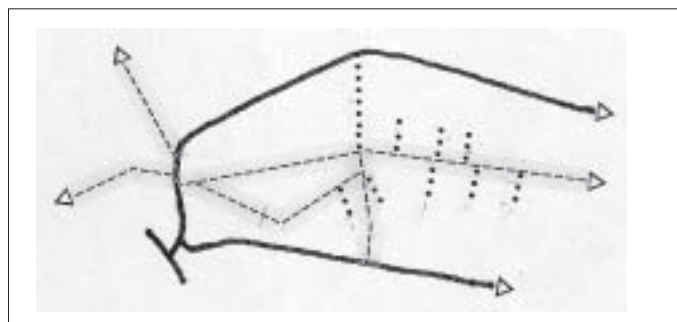
#### *Svendborg Kommune*

Adgangsveje A-B og stierne D-G, F-G, G-E samt G-L og L-I.

#### *Grundejerforeningen*

Boligvejene C, stien H-L og stiforbindelserne J-K mellem den enkelte boligstav og hovedstierne.

- 8.3 Der skal udlægges areal til en rabat som minimum i vejens ene side. Vejen kan forsynes med et fortov i min. bredde 1,5 m i den anden side af vejen, alternativt en rabat. Der er mulighed for at forskyde vejforløbet og variere vejrummet, alt efter udstykningsprincip, jf. § 4.1.
- 8.4 Boligvejene skal fremstå med en grøn karakter og beplantes efter en samlet beplantningsplan for den enkelte boligstav.
- 8.5 Stierne D-G, F-G og G-E skal være offentligt tilgængelig og kun for cyklister og gående.
- 8.6 Der skal udlægges areal til en torvedannelse inden for delområde A2, vist på kortbilag 2. Adgangsvejen i retning mod Egenappevej skal føres over torvet som et markeret kørespor.



Vedligeholdelse

----- Svendborg Kommune  
..... Grundejerforening

- 8.7 Inden for delområde A skal der udlægges areal til parkering efter Vedtægter for Parkeringsfond i Svendborg Kommune.
- 8.8 Inden for delområde B skal udlægges areal til 2 parkeringspladser ved fritliggende huse (parcelhuse) og 1½ parkeringsplads per bolig ved dobbelt-, række-, kæde- eller klyngehuse og 1 p-plads per bolig etagehuse (delområde B3).  
  
Ved anden anvendelse som institution, erhverv m.v. skal der udlægges areal til parkering efter Vedtægter for Parkeringsfond i Svendborg Kommune.
- 8.9 Befæstelse af boligveje, torvedannelse, hovedstien D-G, F-G og G-E og stiforbindelserne J-K skal være fliser, klinker, belægningssten, græsarmeringssten eller asfalt. Grus kan anvendes inden for delarealer.
- 8.10 Stierne G-L, H-L og L-I skal befæstes med grus/stenmel.
- 8.11 Belysning skal udføres med følgende armaturer:  
  
*Adgangsvejen A-B, Stevneskovvej*  
Armatur som f.eks. Københavnerarmatur med en maksimal højde på 6 m.  
  
*Boligvejene C*  
Armatur som f.eks. Københavnerarmatur med en maksimal lyspunkthøjde på 4 m.  
  
*Hovedstierne D-G, F-G og G-E og torv (A2)*  
Armatur med en maksimal lyspunkthøjde på 4 m eller som lav, afskærmet belysning i maksimal højde på 1 m.  
  
*Stierne G-L, H-L og L-I samt stiforbindelserne J-K*  
Eventuel belysning af stierne skal udføres som lav, afskærmet belysning i maksimal højde på 1 m.

8.12 For samtlige veje, stier og parkeringsarealer skal der fremsendes en plan, i hvilken der redegøres for tværprofil, afvanding, belægning, belysning, beplantning og udstyr til byrådets godkendelse.

## § 9 Ubebyggede arealer

9.1 Der skal udlægges arealer til idrætsområde (delområde A1) og rekreative arealer (delområde A3), som vist på kortbilag 2 og 3. Områderne skal være offentligt tilgængelige.

Områderne anlægges af Svendborg Kommune i takt med udbygningen af lokalplanområdet og kommunen forestår vedligeholdelsen.

9.2 Der skal udlægges areal til ind- og udkigskiler mellem digerene ved de enkelte boligstave efter princippet vist på kortbilag 3.

Kilerne skal tilsås og beplantes, så de fremstår som åbne landskabsstrøg med det formål, at bevare udsigten gennem kilerne. Kilerne anlægges af Svendborg Kommune som fælles friarealer for beboerne, som via en grundejerforening forestår vedligeholdelse af arealerne.

9.3 Der skal udlægges areal til omkransende diger om de enkelte boligstave, som vist på kortbilag 3. Digerne anlægges af Svendborg Kommune som et levende hegn mellem den enkelte parcel og de fælles friarealer. Digerne skal vedligeholdes af grundejerforeningen.

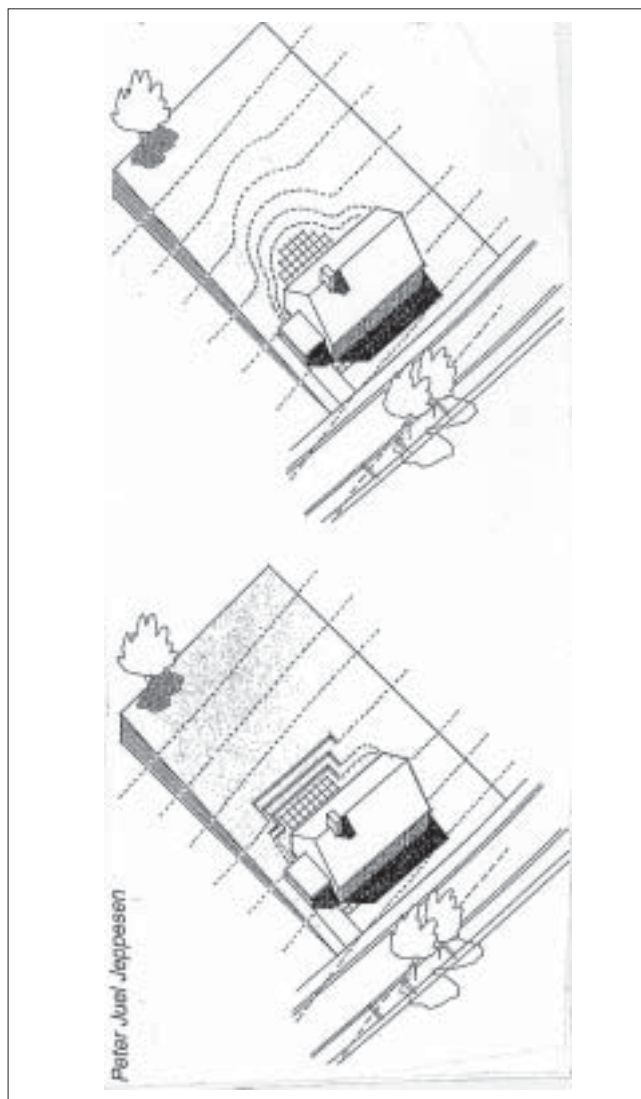
9.4 Skelgrænsen mellem den enkelte parcel og de fælles friarealer fastlægges til den indvendige side af digets fod mod det private areal. Princip for digerne højde, vækst og skel fremgår af principskitsen side 9.

9.5 Der må foretages de nødvendige terrænreguleringer for at anlægge delområde A og digerene.

9.6 Det naturlige terræn skal respekteres, og bebyggelse søges indpasset i landskabet. Terrænet må i princippet ikke reguleres mere en +/- 0,5 m og reguleringen skal begynde og slutte jævnt afrundet. Terrænet skal lades ureguleret inden for en afstand af 1,5 m fra skel mod dige.

9.7 Terrænspring, som ikke optages i bygninger eller hegns- og terrassemure, skal udføres som jordskrænter uden anvendelse af stendiger o.lign.

Skråningsanlæg mod fællesanlæg må højst være 1:3, mellem private grunde dog 1:2.



Eksempler på terrænregulering

Øverst: Terræn i haven er reguleret i bløde kurver

Nederst: Terræn i haven er terrasseret

9.8 I boligstave til parcelhuse og dobbelthuse må terrænet for den enkelte grund kun reguleres efter en plan godkendt af Svendborg Kommune.

9.9 I boligstave til sammenhængende byggeri må terrænet kun reguleres på grundlag af en samlet reguleringsplan for området.

9.10 Ved etablering af sammenhængende byggeri skal der udlægges opholdsareal til den enkelte bolig af mindst samme størrelse som boligens areal. En del af opholdsarealet kan dog indgå som en forholdsmæssig andel af fælles opholdsarealer, dog maksimum 30%, hvis bebyggelsen er indpasset i et åbent parklandskab.

9.11 Der må ikke hegnes i de grønne kiler mellem boligstaverne.

- 9.12 Hegn i naboskel, skel mod fælles opholdsarealer, skel mod vej og mod parkområdet - delområde A3, skal være levende hegn, som vedligeholdes efter reglerne i Hegnsloven.

Der må ikke hegnes mod delområde A3 (parkområdet).

Hegnene skal bestå af én eller flere af følgende blad bærende hækplanter: Bøg, avnbøg, liguster, tjørn eller løvfældende blomsterbærende buske, der sætter bærfrugter. Hegnene skal vedligeholdes af ejer/grundejerforening.

- 9.13 Der kan etableres miljøstationer inden for lokalplanområdet samt anlæg til kildesortering forudsat, at støjgrænseværdierne på 45/40/35 dB(A) overholdes ved nærmeste bolig. Anlæggene bør så vidt muligt placeres mod den fælles adgangsvej eller ved vendeplads. Arealerne skal indrettes og afskærmes med beplantning.
- 9.14 Langtidsparkering, herunder nat- og weekendparkering af last-, rute- og fragtbiler er ikke tilladt inden for lokalplanområdet. På en ejendoms ubebyggede areal, herunder vejarealer samt arealer som er indrettet til parkering eller lignende, må der ikke ske oplag af både, uindregistrerede campingvogne og andre uindregistrerede køretøjer.

## § 10 Lednings- og antenneforhold

- 10.1 Der skal enten skabes mulighed for tilslutning til eksisterende fælles antenneanlæg eller ske tilslutning til hybridnet.

Der må ikke etableres udendørs antenner af nogen art inden for lokalplanområdet.

**Note til 10.1. Der skelnes mellem antenner, eksempelvis tv-antenner og telemaste.**

- 10.2 Der må ikke opsættes parabler med større diameter end 1 m på bygninger eller terræn. Ydre fremtræden og placering skal indpasses i bebyggelse, beplantning eller så vidt muligt på terræn, så anlægget ikke virker visuelt forstyrrende.

- 10.3 Udendørs tekniske anlæg (elskabe, **teknikskabe** m.v.) skal indpasses i bebyggelse eller beplantning **eller fremstå i afdæmpede farver, enten sort, grå eller mørkegrøn**, så anlægget ikke virker visuelt forstyrrende.

**Såfremt anvendelsen af et teknisk anlæg ophører, skal området reetableres til grønt område. Dette skal ske senest et år efter, anvendelsen er ophørt og gælder også fundament i jorden.**

- 10.4 Der kan opføres én telemast på maksimalt 42 m i form af en gittermast med tilhørende teknikskabe. Telemast og teknikskabe skal placeres indenfor det viste byggefelt på kortbilag 4.**

**10.5 Teknikbygninger skal afskærmes med beplantning af hjemmehørende plantearter og som har en forventet tilvæksthøjde på mindst samme højde som teknikbygningen.**

## § 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdets delområde B. Dette gælder dog ikke for matr. nr. 2-ar, 2-at, 2-au, 2-c, 2-i, 2-y og 2-x, Bjørnemose, Svendborg Jorder.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når hovedparten af det nordlige delområde B er taget i brug, eller når Svendborg Kommune kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningens formål er at varetage drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer herunder de grønne kiler og diger, private fællesveje og stier samt belysning og i øvrigt fælles anliggender.
- 11.4 Foreningens vedtægter skal godkendes af Svendborg Kommune.

## § 12 Forudsætning for ibrugtagen

- 12.1 Ved etapevis udbygning kan Svendborg Kommune godkende, at de nævnte arbejder udføres etapevis i takt med områdets udbygning.
- 12.2 Før udstedelse af byggetilladelse skal byggemodningsprojekt for sammenhængende byggeri med tilhørende fællesanlæg godkendes af Svendborg Kommune og der skal stilles økonomisk sikkerhed for byggemodningens gennemførelse. Fælles friarealer skal anlægges, når hovedparten af bebyggelsen er etableres eller når Svendborg Kommune kræver det.
- 12.3 Før udstedelse af byggetilladelse skal det dokumenteres, at gældende støjgrænseværdier kan overholdes.
- 12.4 Etablering af offentligt vejanlæg, diger, grønne kiler og de offentlige rekreative arealer som parkområde og torvedannelse samt byggemodning af boligstave til parcelhuse og dobbelthuse foretages af Svendborg Kommune.

## Lokalplanens retsvirkninger

Efter offentliggørelse af den endelig vedtagne lokalplan må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved planen. Mere væsentlige afvigelser fra planen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Således vedtaget af Svendborg Byråd den 20. januar 2003.

Dato for første offentliggørelse af endelige vedtagne lokalplan: Den 31. januar 2003.

P.b.v.

F.b

Jan Carlsson

kontorchef

I medfør af lovbekendtgørelse nr. 763 af den 11. september 2003 begæres lokalplanen tinglyst på de ejendomme, der er omfattet af lokalplann, jf. § 2.

Lokalplan nr. 004.314 begæres aflyst for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme:

Matr. nr.: 2-a, 2-ap, 2-ar, 2-as, 2-at, 2-au, 2-av, 2-ax, 2-ay, 2-az, 2-aæ, 2-aø, 2-ba, 2-bb, 2-bc, 2-bd, 2-be, 2-bf, 2-bg, 2-bh, 2-bi, 2-bk, 2-bl, 2-bm, 2-bn, 2-bo, 2-bp, 2-br, 2-bs, 2-bt, 2-bu, 2bq, 2-c, 2-i, 2-x, 2-y, 2-ø, Bjørnemoose, Svendborg Jorder, og150-a, 152-b, 152-c, 154-k, 160-f, 161-b, 162-a, 162-b, Svendborg Markjorder og umatrikuleret vejareal 7000-a og 7000-dh samt alle parceller, der udstykkes fra ovennævnte ejendom efter den 1. januar 2003.

Svendborg Byråd den 31. januar 2003.

P.b.v.

E.b.

Jan Carlsson

kontorchef

## Bilag: Uddrag af Miljøstyrelsens vejledning om støj

	Mand.-fred. kl. 7-18 Lørdag kl. 7-14	Mand.-fred. kl. 18-22 Lørdag kl. 14-22 Søn+helligdag 7-22	Alle dage kl. 22-7	Max. værdi kl. 22-7
	Leq i dB(A)	Leq i dB(A)	Leq i dB(A)	dB(A)
<b>1</b> Erhvervs- og industriområder	70	70	70	
<b>2</b> Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomhed, herunder til administration og facadeerhverv	60	60	60	
<b>3</b> Områder for blandet bolig og erhverv, centerområde, herunder også hoteller, kursusejendomme og lystbådehavne	55	45	40	55
<b>4</b> Etageboliger	50	45	40	55
<b>5</b> Boligområder for åben og lav boligbebyggelse, herunder også daginstitutioner, skoler og kirkelige formål	45	40	35	50
<b>6</b> Sommerhusområder og offentligt tilgængelige, rekreative områder og særlige naturområder, herunder også campingpladser og ferielejligheder	40	35	35	50

LeQ er det gennemsnitlige, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

Grænseværdierne beregnes som gennemsnitsværdier over følgende tidsrum:

Dagperioder kl. 7-18: de mest støjbelastede otte timer  
 Aftenperioder kl. 18-22: den mest støjbelastede hele time  
 Natteperioder kl. 22-7: den mest støjbelastede halve time





## Kortbilag 1 til lokalplan nr. 004.362

For et område ved Gammel Skårupvej og Linkenkærsv

### Eksisterende forhold

● ● ● ● ● ● ● ● ● ● Lokalplangrænse

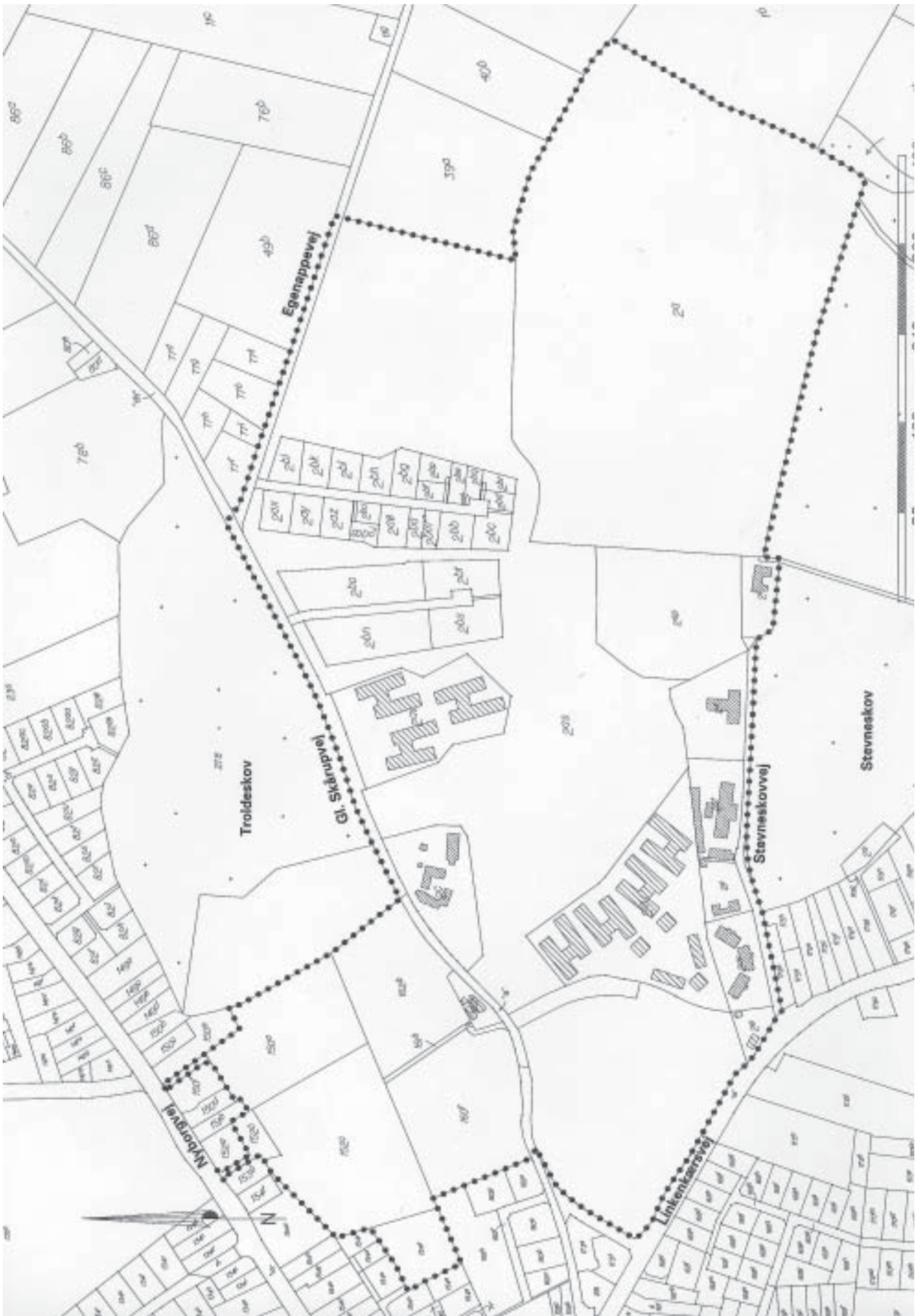
———— Matrikelgrænse

 eks. bebyggelse

Alle matrikelnumre er beliggende i ejerlav Svendborg markjorder  
og Bjørnemose, Svendborg Jorder

Teknisk Forvaltning  
Plankontoret  
Centrumpladsen 7  
5700 Svendborg

mål: 1:4000  
dato: Januar 2003



## Kortbilag 2 til lokalplan nr. 004.362

For et område ved Gammel Skårupvej og Linkenkærvej

### Fremtidige Anvendelse



Lokalplangrænse



A1- idrætsformål



A2 idrætsbygninger, bytorv m.m.



A3 - bypark



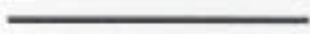
Grøn kile



Delområde B1



Delområde B2



Dige



Vejadgang til boligstave



Eks. bebyggelse

Teknisk Forvaltning  
Plankontoret  
Centrumpladsen 7  
5700 Svendborg

mål: 1:4000  
dato: Januar 2003



## Kortbilag 3 til lokalplan nr. 004.362

For et område ved Gammel Skårupvej og Linkenkærsv

### Fremtidige forhold



Lokalplangrænse



Adgangsveje A - B



Vejadgang



Stierne D - E og F - G / H - I



Stier J - K på delområderne B2



A2 idrætsbygninger, bytorv m.m.



Dige



Byggelinie



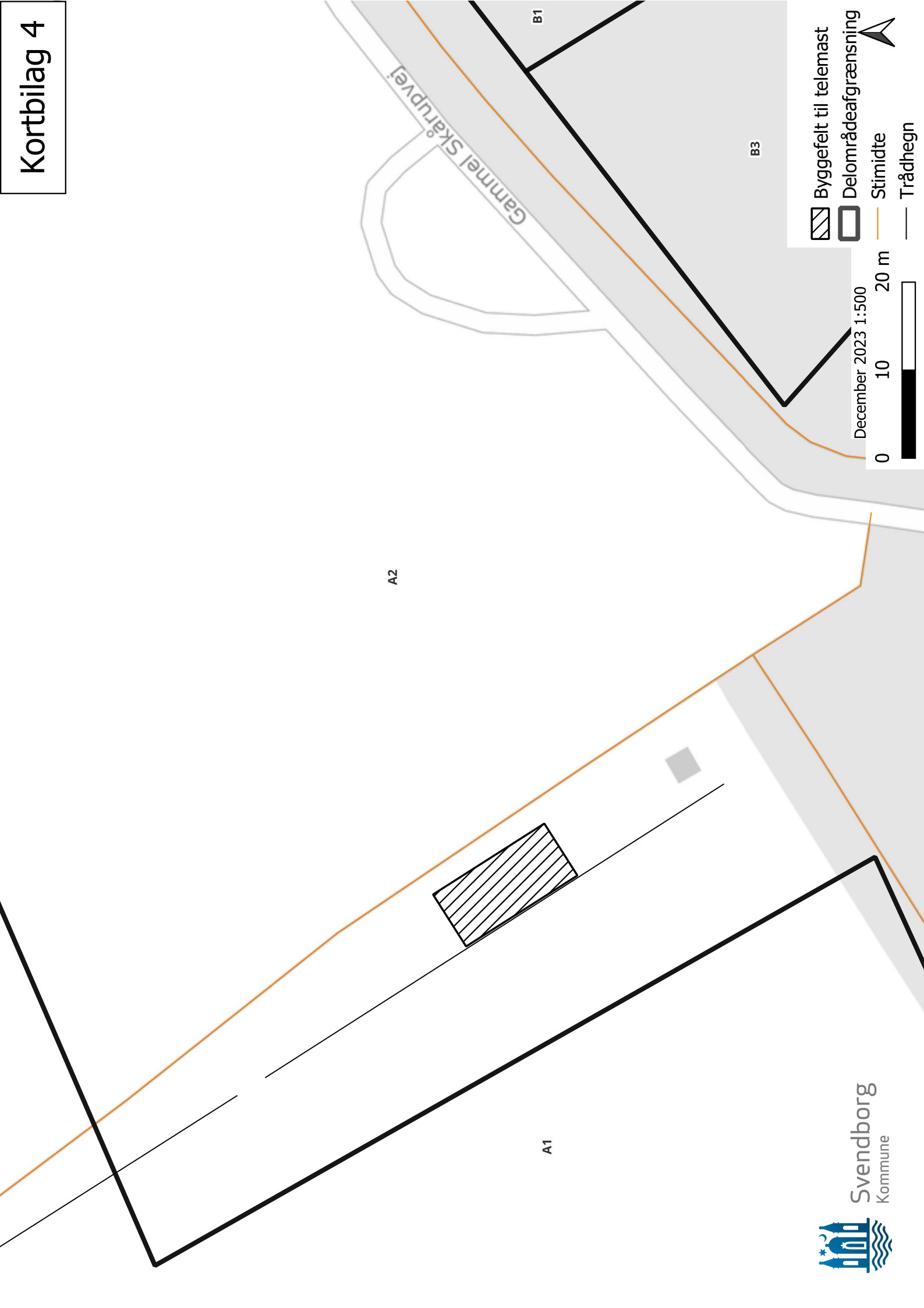
Eks. bebyggelse

Teknisk Forvaltning  
Plankontoret  
Centrumpladsen 7  
5700 Svendborg

mål: 1:4000  
dato: Januar 2003



# Kortbilag 4





# Svendborg Kommune

