



Svendborg  
Kommune

# Lokalplan 674

## For et boligområde ved Gemalvej i Kirkeby



Forslagsdato: 29. november 2022

Høringsperiode start: 06. december 2022

Høringsperioden slut: 07. februar 2023

Vedtagelsesdato: 25. april 2023



# Indholdsfortegnelse

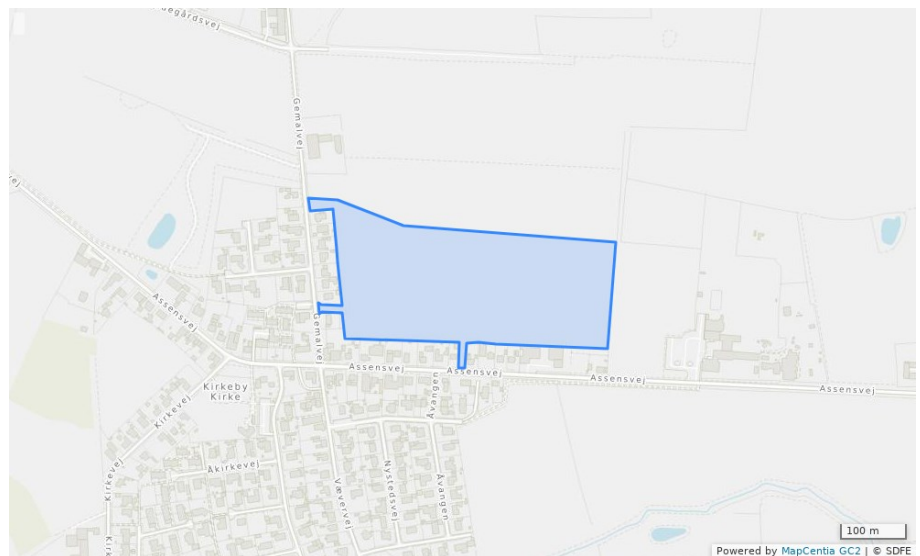
Redegørelse	4
Om lokalplanen	4
Lokalplanens formål og indhold	10
Forhold til anden lovgivning og planlægning	16
Bestemmelser	29
Kortbilag	54
Miljøvurdering	60
Planens status	62
Hvad er en lokalplan?	63

# Redegørelse

## Om lokalplanen

### Lokalplanens baggrund

For at Kirkeby fortsat skal være et attraktivt sted at bo med gode boligtilbud, er der brug for et varieret og fleksibelt udbud af boliger til borgere i alle aldre. Boligmarkedet i Kirkeby er præget af ejerboliger, og antallet af større boliger er højt sammenlignet med Svendborg Kommune i øvrigt. Den eksisterende boligmasse består overvejende af parcelhuse opført frem til 1965. Samtidig er der i dag en overvægt af husstande uden børn og det forventes, at antallet af borgere over 60 år vil stige frem mod 2036. På baggrund heraf har Svendborg Kommune vurderet, at området har potentiale til en udbygning og det er besluttet at udlægge et areal til boliger umiddelbart nord for Assensvejs eksisterende bebyggelse og vest for Issø Skole i Kirkeby.



### Lokalplanområdets afgrænsning og størrelse

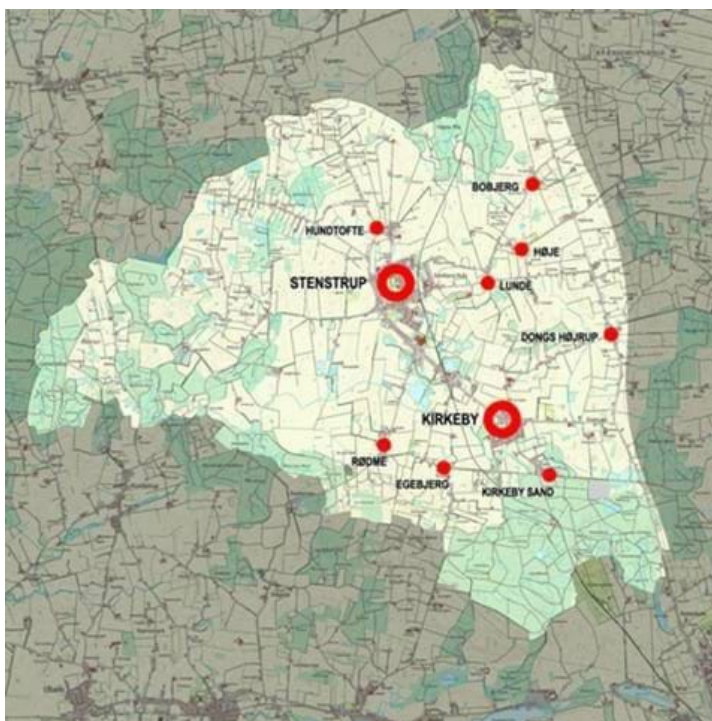
Lokalplanområdet rummer dels landbrugsarealer og dels en eksisterende dobbeltrettet cykelsti, der giver adgang fra Gemalvej til Issø Skole. Lokalplanområdet er beliggende i landzone og rummer et areal på ca. 7 ha i forlængelse af Kirkebys eksisterende bebyggelse bestående af boliger og småerhverv umiddelbart nord for Assensvej. Lokalplanområdet er mod øst afgrænset af et beskyttet dige mod et naturareal vest for Issø Skole. Mod vest ligger lokalplanområdet i forlængelse af boligbebyggelse langs Gemalvej og mod nord er der fortsat landbrugsjord med hegn og markfelter. Et område på ca. 6,35 ha skal udstykkes af landbrugsarealet på matr.nr. 12a, Kirkeby By, Kirkeby og overføres til byzone.

### Lokalområdet

Kirkeby er placeret inde i landet, midt i skøn natur kun 8 km nord for Svendborg bymidte. Kirkeby har ca. 280 husstande og ligger i umiddelbar

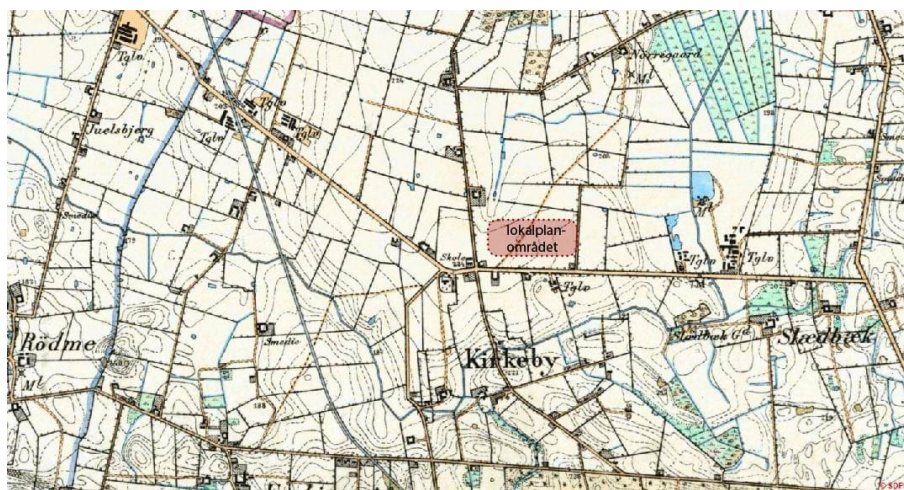
forlængelse af Stenstrup i et lokalområde med otte landsbyer med mellem 55 og 15 husstande. Det er Hundtofte, Egebjerg, Høje, Lunde, Bobjerg, Kirkeby Sand, Rødme og Dongs Højrup.

Kommuneplan 2021-2033 inddeler kommunen i 13 lokalområder, og Kirkeby er en del af lokalområdet for Stenstrup-Kirkeby. Stenstrup-Kirkeby lokalområdet omfatter det nærmeste opland til Stenstrup med et fladt issølandskab, som det mest dominerende landskabstræk. Lokalområdet afgrænses mod syd af Egebjerg bakker og af de skove, der strækker sig fra Egebjerg Bakker mod vest og nordvest. Mod nord grænser området op mod skoven Højes Ris og det mere kuperede landskab nord for Hundtofte og Karlsmosen ud mod kommunegrænsen til Faaborg-Midtfyn Kommune ved Egeskov. Lokalområdets grænse mod øst følger Svendborg-motorvejen i et fortsat relativt fladt og åbent landskab. Lokalområdets beskaffenhed har været med til at understøtte en langstrakt bystruktur både for Kirkeby og Stenstrup langs Assensvej på en større issøflade i et landskab omkranset af bakker og skove.



Stenstrup-Kirkeby lokalområde

Lokalområdet Stenstrup-Kirkeby har tidligere fungeret som Fyns vigtigste centrum for teglværksindustrien, og byvæksten er i høj grad sket omkring de to stationsbyer på Odense-Svendborg-banen. Vejforløbet ved Kirkeby Kirke har været et knudepunkt langt tilbage i tiden, men indtil 1800-tallet lå de fleste boliger som spredte gårde i landskabet. I slutningen af 1800-tallet og omkring 1900 blev der bygget villaer langs landevejen, og Kirkeby udviklede sig til en landsby med forsamlingshus og smedje mv.



Høje målebordsblade fra 1842 - 1899 med lokalplanområdets placering.

### **Kirkeby, syd for landevejen imellem Odense og Svendborg**

"Kirkeby Kirke ligger noget Norden for Kirkebye paa Marken ved Landeveien imellem Odense og Svendborg" hedder det i gl. præsteindberetninger fra 1700-årene. Hvis den antagede vejføring er korrekt, lå kirken på den tid ved en vigtig korsvej, hvor landevejen fra Svendborg delte sig ved Kirkeby Kirke henholdsvis mod nord til Odense og mod vest til Assens. Vejen fra Kirkeby Kirke mod syd havde direkte forbindelse til Hvidkilde Gods, og må i sagens natur have været en vigtig forbindelsesvej til godset for tilrejsende nordfra.

Af ovenstående citat kan man læse at Kirkeby Kirke har været et omdrejningspunkt for datidens rejsende, og siden middelalderen har udgjort et vigtigt pejlemærke.

### **Omgivelser**

Kirkeby har gode stærke fællesskaber, et godt skoletilbud, daginstitution, idrætsforening, småerhverv, kirke og en købmand. Umiddelbart øst for Kirkeby ligger Svendborg-motorvejen, der sammen med de to stationer på Svendborgbanen i Stenstrup, skaber god tilgængelighed til og fra området til resten af Fyn. Byens karakter bygger fortsat på lokalområdets lange fortælling.

Lokalplanområdet er mod syd og vest overvejende omgivet af eksisterende boligbebyggelse. Mod syd ligger de ældste fritliggende boliger langs Assensvej med et par enkelte virksomheder indenfor et blandet bolig- og erhvervsområde. Boligerne har ofte et tilnærmelsesvis kvadratisk grundplan og er opført med kælder og tagetage, som det var skik og brug omkring århundredeskiftet og helt frem til 1950'erne. Grundene her er udstykket i ca. samme dybde, men i varieret bredde, så de kan rumme forskellige anvendelser.

I krydset mellem Assensvej og Gemalvej ligger en købmand og et par ejendomme mod øst ligger et autoværksted (oprindeligt smedjen), som de begge har gjort i over 50 år.

Lidt længere mod øst på sydsiden af Assensvej er ejendommen Nysted placeret, der i mere end 150 år var landbrug og i 1900 fik et nyt flot fritliggende hovedhus i en tid hvor flere af vejforløbets boliger er fra. Den næste oprindelige gård syd for Assensvej var ejendommen, der har adresse

på Byvænget ud mod Assensvej. Ejendommen er stadig en af de sidste ud mod det åbne land øst for Kirkeby, men nye veje og ny bebyggelse er, siden de to gårdes virke, kommet til i 1960'erne og parcelhuse er her placeret i et rationelt mønster af veje med relativt ens parceller på lidt over 700 m<sup>2</sup> syd for Assensvej. Vest for lokalplanområdet er parceller ligeledes udstykket langs Gemalvej fra ca. år 1960 og frem. Boligerne her fik et nyt og moderne udtryk med en vandret orientering med lav taghældning i rektangler, der hverken rummede 1. sal eller kælder, idet det var en billigere tagkonstruktion og da det var gået af mode at dyrke sine egne grønsager og der ikke længere var brug for en kold kælder til opbevaring. Parcellerne er her fortsat udstykket på lidt over 700 m<sup>2</sup>.

Før udbygningen af Kirkeby lå skolen skråt overfor kirken sammen med købmanden ved krydset mellem Assensvej og Gemalvej. Nu da byen voksede var der behov for en ny skole og i 1961 blev Issø Skole opført umiddelbart øst for lokalplanområdet på Assensvej 18, hvor der allerede i 1954 var anlagt boldbaner. Kirkeby var ikke længere en traditionel lille landsby med gårde, smedje, kirke og skole, men en transformeret landsby med en moderne velfærdsskole og moderne forstadsbebyggelse. Byens rødder og fortælling ses således fortsat i byens gamle bygninger og deres funktioner som kirke, skole, forsamlingshus, mejeri og værksted mv.

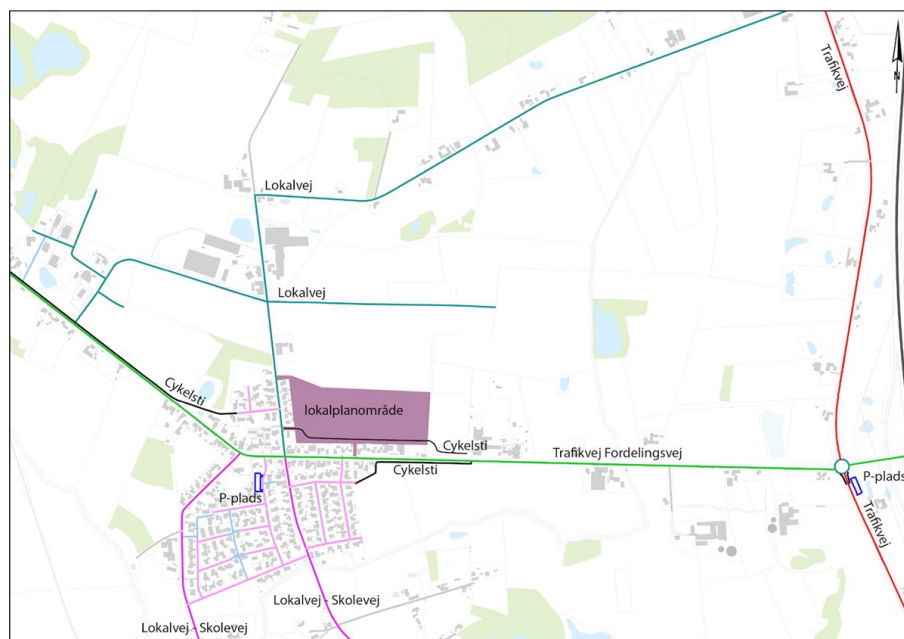


Købmanden i 1948 - foto fra 'Danmark set fra luften'

### Infrastruktur

Kirkeby ligger godt 1,5 km fra motorvejen mellem Odense og Svendborg. Centralt gennem Kirkeby forbinder fordelingsvejen Assensvej motorvejsafkørsel 15 med Stenstrup og det øvrige opland.

En dobbeltrettet offentlig cykelsti strækker sig som det eneste eksisterende anlæg indenfor lokalplanområdet, på tværs af området umiddelbart nord for den eksisterende bebyggelse langs Assensvej og forbinder Issø Skole i øst med Gemalvej i vest. Stien fortsætter i forlængelse af en sidevej til Gemalvej mod vest til Stenstrup syd station, op langs banelegemet til Stenstrup.



Trafikforhold med vej- og stiklasser

### Landskab

Lokalområdet er præget af et relativt fladt men småbakket issølandskab omkranset af skovvækst og et stigende terræn. Lokalplanområdets nære landskab falder blot 3 meter mod nord og løfter sig igen med nye små bakker ca. 1 km nord for lokalplanområdet og danner her en smuk baggrund for områdets udsigt. Sydligst i lokalområdet (Egebjerg Bakker) ligger Rødme Svinehaver, der er et fredet overdrevslandskab, som det fandtes før udskiftningen i slutningen af 1700-tallet. Rødme Svinehaver ligger godt 2½ km sydvest for lokalplanområdet og administrationen vurderer ikke at planlægningen påvirker det fredede landskab. Lokalområdets landskabelige værdier vurderes som middel i landskabskarakter kortlægningen af områdets landskabskarakter, og planlægningen søger at tilpasse udviklingen til lokalområdets småbakkede terræn.





Landbrugslandskab nord for Assensvej



Registrering - Beskyttet dige i hegn mod øst og cykelsti i overgang mod Issø Skolens arealer.

### **Natur**

Området er udpeget som geologisk beskyttelsesområde med et mindre areal med udpeget råstofgraveområde indenfor lokalplanområdet. Der er i lokalplanområdet ikke konkrete naturinteresser. Området er præget af intensivt dyrket landbrugsland med en lille grad af biodiversitet og plads til naturlige processer og med en lav naturtilstand. Området afgrænses mod øst af et beskyttet dige i skel, men det rummer ikke bevaringsværdige solitære træer.

# Lokalplanens formål og indhold

## Formål

Lokalplanens formål er at definere de overordnede rammer for den fremtidige udvikling af et boligområde i Kirkeby, så der skabes mulighed for en lav boligbebyggelse med en varieret sammensætning af små og store boliger. Lokalplanen giver mulighed for klassiske parcelhuse samtidig med, at der gives mulighed for mindre boliger både som små fritliggende enfamiliehuse eller i form af række-, dobbelt-, kæde- eller klyngehuse. Dels så borgere, der ønsker at fraflytte en større bolig kan finde en mindre bolig og få mulighed for at blive i Kirkeby og dels så fællesskaber der ønsker at skabe et boligområde sammen kan bygge i fællesskab. Planlægningen har til hensigt at understøtte en flyttekæde i Kirkeby.

For at indpasse et nyt boligområde i Kirkeby, er det hensigten at fastholde en landskabelig karakter med udgangspunkt i områdets terræn og landskabelige sammenhæng beskrevet i afsnittet om lokalplanen ovenfor. Det er formålet at fastholde et grønt præg i kvarterets fælles friarealer, vej- og stiforløb med grønne forløb, der kobler fremtidig bebyggelse til byens eksisterende såvel som omgivelsernes natur i en grøn overgangszone. Indretningen af lokalplanområdet skal derfor være med til at trække landskabets bløde terræn ind i boligområdet uden væsentlig regulering og fortsat åbne sig mod landskabet i nord. Det er hensigten, at lokalplanområdet hermed integreres i Kirkeby og bliver en naturlig del af lokalområdets strukturer som en indpasset overgang fra by til land med en åben bykant mod nord. Det er ligeledes hensigten at et nyt boligkvarter tilpasser sig Kirkebys eksisterende karakter med et landsbymiljø udviklet over flere hundrede år og fastholdt i et mindre lokalt bymiljø med struktur og skala såvel som foreningsliv og fællesskab karakteristisk for mindre bysamfund.

## Disponering af lokalplanområdet

Lokalplanområdet er placeret i tilknytning til byens midte som en fortsættelse af den udbygning af det eksisterende bymønster, der har været i moderne tid. Lokalplanområdet er desuden placeret i tilknytning til lokalområdets landskab og natur med lavtliggende jorde og hegn. Grønne friarealer placeres i forlængelse af den eksisterende natur og er med til at skabe sammenhæng internt såvel som eksternt.

Lokalplanområdet er organiseret ud fra et fælles, samlende vejforløb, der forbinder området internt og følger områdets terræn. Vejens forløb skaber en sammenhæng på langs af områdets fremtidige boligbebyggelse og trug langs vejbaner og stier skal være med til at afhjælpe afstrømning af overfladevand til lokalplanområdets forsinkelsesbassiner. Området er inddelt i delområder, der dels giver mulighed for en varieret, lav bebyggelse og dels omslutter bebyggelsen med grønne fri- og fællesarealer. Ud over et delområde for lokalplanområdets fælles friarealer og et delområde for den eksisterende cykelsti er der to delområder, der giver mulighed for enfamiliehuse og rækkehuse.

## Anvendelse

Lokalplanens delområde A og B til boliganvendelse giver begge mulighed for indretning med fritliggende enfamiliehuse (åben-lav bebyggelse). Samtidig er der mulighed for at delområde A desuden kan disponeres til opførelse af række- og dobbelthuse, kæde- eller klyngehuse (tæt-lav bebyggelse). Det er hensigten at der her er mulighed for mindre boliger med små haver, der skal være med til at variere Kirkebys udbud af boliger. Delområde A kan også rumme boliger i et fællesskab med fælleshus og -faciliteter. Det er kommunens ønske at give mulighed for åben-lav såvel som tæt-lav boligbebyggelse i delområde A for at udvikle en varieret bebyggelse med fællesskab i en robust planlægning, der kan imødekomme fremtidige behov.

## Bebyggelse

Det er kommunens ønske at lokalplanområdets to boligdelområder udvikles med hver sin boligtype med sammenhængende fælles friarealer dels som et fælles grønt vejrum, dels som fælles grønne opholdsarealer samt fælles bygningsmæssige udtryk. Det er hensigten, at der udvikles et kvarter med en samlet karakter og identitet. Viser fremtiden et andet behov kan begge delområder dog anvendes til fritliggende enfamiliehuse. De to boligtyper har to forskellige bebyggelsesprocenter, der er med til at definere og variere bebyggelsernes tæthed.

Lokalplanområdets fælles opholdsarealer skal være fælles for områdets beboere i form af grønne områder, legepladser, siddepladser og lignende fælles fritidsformål, der kan være med til at tilgodese borgernes positive oplevelser i naturen såvel som sundhed og friluftsliv, kreativitet og læring. De fælles friarealer skal desuden rumme bassiner til håndtering af overfladevand. For at bidrage til lokalplanområdets grønne identitet skal bassiner fremstå som rekreative elementer, der er udformet organisk som naturlige søer og indgå som en naturlig del af friarealerne med flade brinker. Der er mulighed for fælles anlæg eller uopvarmet bebyggelse i lokalplanområdets fælles fri- og opholdsarealer i tilknytning til områdets aktiviteter. Dette giver områdets grundejerforening mulighed for at opføre fællesfaciliteter som orangeri, depot eller lignende i relation til områdets brug. Fælles friarealer indgår ikke ved beregning af grundstørrelser for de enkelte grunde udlagt til boligformål og indgår dermed heller ikke ved beregningen af bebyggelsesprocenten herfor.

Kirkebys eksisterende bebyggelse rummer villaer og parcelhuse udviklet fra sidst i 1800-tallet og frem. Der er kun få rækkehuse og tvillingehuse i blandt. Det er hensigten, at lokalplanområdets bebyggelse gives et samlende og sammenhæng udtryk internt som bygger videre på villaens traditionelle udtryk. Samtidig giver planlægningen mulighed for en tættere bebyggelse i mindre enheder. Området planlægges derfor dels som en videreførelse af Kirkebys eksisterende bebyggelse dels med en større variation og med nye boligtypologier.

Bebyggelsens udtryk skal være med til at sikre kvarterets sammenhæng og identitet. Der er derfor lagt vægt på bebyggelsens ydre udtryk som et samlende element. Der er samtidig givet mulighed for et individuel design fx med en bred vifte af materiale brug. En sammenhængende karakter skal også på sigt være med til at skabe et attraktivt bymiljø med en høj værdi og kvalitet. Internt i lokalplanområdet planlægges der derfor for en sammenhæng, der kan give en fælles karakter på tværs af boligtyper med

arkitektoniske træk som bebyggelsens tagformer, kvisttyper og gavle, der samtidig refererer til Assensvejens villaer og deres bygningskultur. Husdybder og udhæng som altaner og overdækninger skal begrænses, så boligerne fremstår slanke og indvendigt fremstår lyse med gode dagslysforhold og især for rækkehus typer opnår bedst mulige gennemlysning. Endelig skal bebyggelsen gives en afstand, der imødekommer indbliksgener.

### **Bæredygtighed**

Det er planlægningens hensigt at bidrage til en helhedsbetragtning af boligområdet som ramme for et socialt, miljømæssigt og ressourcemæssigt godt boligområde. Fælles friarealer skal give mulighed for sociale sammenhæng internt og eksternt i lokalplanområdet og bestemmelser om bebyggelsens indretning og udformning skal give bygherre mulighed for at håndtere ressourcer med omtanke. Byggemodningen planlægges forberedt til fjernvarme med udsigt til et lavt energiforbrug, og bebyggelsen søges udformet med en kvalitet, der kan holde funktionelt såvel som æstetisk i mange år frem. Det er bæredygtigt at bygge holdbart og lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens materialer og udtryk søger at understøtte dette. I relation til klimasikring af området er der planlagt for regnvandshåndtering i et samlet system for lokalplanområdet. To større forsinkelsesbassiner er placeret mod henholdsvis nordvest og sydøst. Fra lokalplanområdets ejendomme skal overfladevand via åbne trug/render ledes til forsinkelsesbassinene. Det er hensigten, at bassiner og trug/render skal indgå i området som naturlige landskabselementer og være med til at understøtte lokalplanområdets grønne profil og biodiversitet.

### **Veje, stier og parkering**

Gennemførelse af lokalplanområdets vejprojekt sker som udgangspunkt efter reglerne i vejlovgivningen. Lokalplanområdets kommende stam- og adgangsvej disponeres som privat fællesvej. De indenfor lokalplanområdet udstykkede grunde samt fremtidige udstykninger herfra skal bruge vejen som adgangsvej. Offentligheden har samtidig adgang til områdets veje og stier. En eksisterende dobbeltrettet offentlig cykelsti, der strækker sig på tværs af lokalplanområdet mod syd, skal fortsat være offentlig sti.

Veje og stier planlægges med knækkede vejforløb, der er med til at sikre en lav hastighed for at skabe et sikkert og tilgængeligt trafikmiljø for alle. Planlægningen søger at bevare og styrke forbindelser i lokalplanområdet og i overgangen til andre områder, og etablerer nye forbindelser for alle også gående, cyklende og til kollektiv transport. Langs stamvejen skal der anlægges grøft til håndtering af overfladevand, så det ledes til områdets forsinkelsesbassiner. Sammen med levende hegn og beplantning skal vejrummets rabatter og grøfter være med til at give lokalplanområdet en grøn identitet for at fastholde områdets åbne landsbypræg. Fælles parkeringspladser i området skal desuden anlægges som begrønnede med beplantning, så de falder sammen med områdets grønne karakter i form af haver, træer og hegn. I syd er den eksisterende cykelsti placeret i et selvstændigt delområde.

### **Ubebyggede arealer**

Planlægningen ændrer lokalplanområdets anvendelse fra landbrugsjord til boligområde. Byens kant udvides derfor mod nord ud i landskabet. Byens nye kant vil blive defineret af en overgangszone fra private haver til det åbne land med en grøn korridor med trampesti og grøft eller trug, der opsamler overfladevand og leder det til forsinkelsesbassiner - et stiforløb med udsigt til lokalområdets landskab.

Lokalplanområdet falder i terræn centralt fra kote 71 til lokalplanområdets afgrænsning ned til kote 68, hvor der er udpeget arealer med risiko for oversvømmelse i forbindelse med skybrudshændelser. En grundigere analyse viser, at lokalplanområdets afstrømning i høj grad vil lægge sig i lokalplanområdets nordvestlige hjørne samt afstrømme mod øst. Der skal derfor planlægges for håndtering af overfladevand og placeres minimum to større forsinkelsesbassiner henholdsvis mod nordvest og mod øst. Mod øst afgrænses området naturligt af et beskyttet dige, mens der mod nord fortsat vil være udsigt over jordbrugslandskabet.

Ud over bebyggelsens vejføring, formgivning og udtryk er det lokalplanområdets begrønning og friarealer, der skal sikre kvarteret sammenhæng internt såvel som eksternt. Planlægningen søger at styrke og forbinde eksisterende grønne strukturer og skal sikre lokalplanområdet grønne friarealer og forløb som kobling til den nære omverden. Der planlægges for, at ny beplantning, nye grønne anlæg og friarealer udføres i forlængelse af eksisterende med robust, varieret og naturligt forekommende beplantning. Samlet skal områdets friarealer være med til at sikre ny bynatur i synergi med andre funktioner, øge andelen af beplantning og skabe merværdi ved et løft af områdets biomasse og -diversitet med en variation af beplantning og vandområder. Planlægningen skal sikre beskyttelse af diget i skel mod øst inklusiv digefod med en byggelinje.

Delområde C og D kan beplantes med træer, buske og stauder, der afgrænser stiforløbs rum og være med til at danne overgang fra eksisterende bebyggelse til lokalplanens parceller. Lokalplanens veje samt eventuelt de grønne forbindelse flankeres af vandforløb, der opsamler regnvand lokalt og fører det til områdets forsinkelsesbassiner i de grønne fællesareal. I delområde C mod sydøst kan der placeres en mindre bakke som led i områdets disponering til leg og aktiviteter. Det er hensigten at give åbne muligheder for beplantnings sammensætning. Der stilles derfor mindstekrav til beplantningens mængde ved hjælp af en biofaktor, der definerer områdets grønne masse, men ikke beplantningstyper ud over krav om hjemmehørende arter på de fælles friarealer.



Eksempel på begrønning af delområde C og D samt fælles opholdsarealer i delområde A og B, der opfylder lokalplanens krav til biofaktor.

### Bevaring

Ud over det beskyttede dige i skel mod øst er der ikke bevaringsværdier indenfor lokalplanområdets afgrænsning. Nyudstyknngen skal dog udvikles med respekt for lokalområdets skala og struktur samt områdets terræn. Skel mellem boliger inddeler områdets boliggrunde med levende hegn og hæk i overensstemmelse med Kirkebys eksisterende boliger og grunde. I forbindelse med tættere bebyggelse i storparceller skal levende hegn ligeledes definere de enkelte boligenheder.

Områdets småbakkede terræn vil naturligt give områdets bebyggelse små variationer i bebyggelsens placering og være med til at give området karakter. Det er vigtigt at bevare landskabets terræn og terrænregulere grundene mindst muligt. Planlægningen har derfor fokus på at give bebyggelsen mulighed for et niveauplan, der følger sig ind i områdets naturlige terræn og ikke regulere hele matriklen, men blot det bebyggelsen har brug for i relation til tilgængelighed.

### Grundejerforening

Boligområdet skal have en fælles grundejerforening, der bl.a. skal vedligeholde de arealer, som i lokalplanen er udlagt til fælles friarealer, vej- og fællesanlæg, og som lokalplanområdets kreds af grundejere i fællesskab er ejere af. Senest når der er solgt fem matrikler i overensstemmelse med lokalplanen i boligområdet, svarende til fem grundejere skal grundejerforeningen oprettes. Dog er der ikke medlemspligt for eksisterende ejendomme, hvor der ikke sker ændringer, og Svendborg Kommune fritages som eksisterende ejer fra at indgå i lokalplanområdets grundejerforening.



# Forhold til anden lovgivning og planlægning

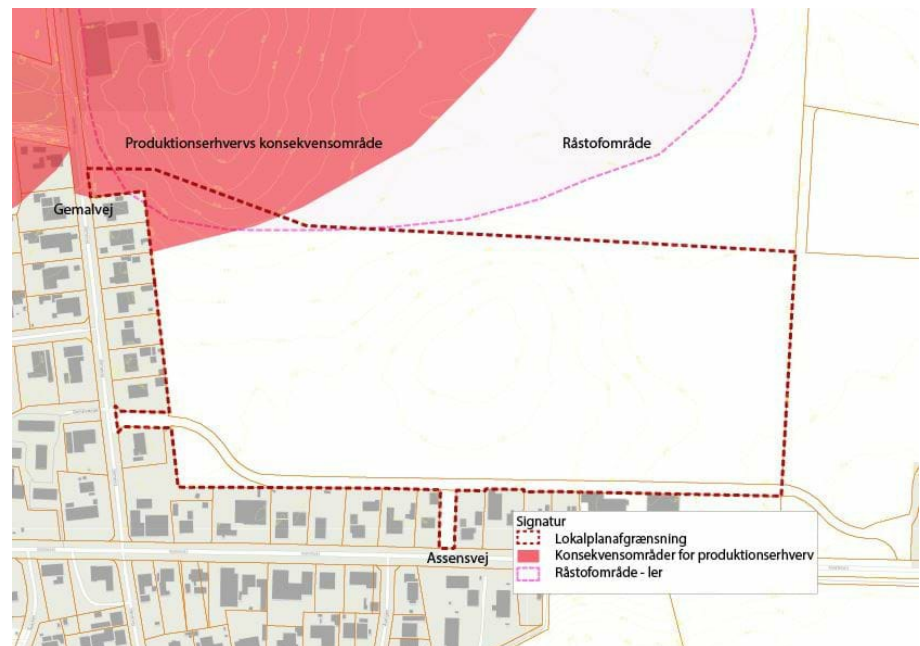
## Kommuneplan 2021-2033 - Hovedstruktur

### Kommuneplanens hovedstruktur

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021-2033s hovedstruktur.

#### Erhverv og Turisme

Nord for lokalplanområdet er placeret et erhvervsområde med virksomheder, der afkaster et konsekvensområde til produktionserhverv. Konsekvensområdet strækker sig godt 70 meter ind i lokalplanområdet. I dette område må der ikke planlægges for miljøfølsom anvendelse såsom boliger.



*Kort med konsekvensområde, der friholdelse for boligbebyggelse jf. lokalplanområdets delområder*

Der er registreret seks produktionserhverv indenfor en radius af 500 meter fra lokalplanområdet. Nærmeste produktionsvirksomheder er følgende:

1. Nordex Blade Technology Centre ApS, Gemalvej 15A, 5771 Stenstrup
2. Dencam Composite A/S, Gemalvej 15A, 5771 Stenstrup
3. Fyns Coating ApS
4. Munck Asfalt A/S, Smedegårdsvej 200, 5771 Stenstrup
5. Sydlyns Lak, Assensvej 22, 5771 Stenstrup
6. Kirkeby Auto Værksted, Assensvej 42, 5771

Nærmeste nabo til virksomhederne er eksisterende boliger. Området langs Assensvej er lokalplanlagt som blandet bolig og erhvervsområde, og lokalplanen definerer anvendelsen med mulighed for at indrette liberale erhverv, mindre erhvervsvirksomheder samt institutioner, hvis virksomheden



ikke medfører væsentlig ulempe for de omboende i form af støj, luftforurening eller lugt. Der er givet miljøgodkendelse på baggrund af disse forhold og de boliger, lokalplanen giver mulighed for, vurderes derfor ikke at begrænse eksisterende virksomheders drift eller produktion yderligere. Se desuden under afsnit om støj.

### **Kulturmiljø**

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af et beskyttet dige, der er bevokset med levende hegn. Beskyttelsen af diget jf. Museumslovens § 29a gælder, når diget ligger på grænsen mellem byzone og landzone.

Tilstandsændringer, herunder gennemkørsler, kræver dispensation. Mindre røunderføringer kræver ikke dispensation, hvis diget retableres umiddelbart efter. Diger på arealer, der overgår til byzone, indgår under Museumsloven, §29a, lov nr. 473 af 7. juni 2001 med senere ændringer, senest Ændringslov nr. 454 af 9. juni 2004. Der er ikke yderligere kulturarvsarealer indenfor lokalplanområdet. Der er foretaget arkæologiske forundersøgelser og i den forbindelse er der ikke fundet fortidsminder. Derfor er jorden frigivet af Svendborg Museum.

### **Mobilitet**

Umiddelbart øst for Kirkeby ligger Svendborg-motorvejen, der sammen med de to stationer på Svendborgbanen i Stenstrup mod vest, skaber god tilgængelighed til og fra området til resten af Fyn. Den lokale busrute på Assensvej umiddelbart syd for lokalplanområdet forbinder Kirkeby med Stenstrup og lokalområdets opland.

### **Jordbrug**

Lokalplanområdet er ikke udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Der er uønsket skovrejsning umiddelbart nord for lokalplanområdet i forbindelse med det udpegede råstofområde.

### **Geologi og grundvand**

Lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og den nordvestlige del af lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsoplandet til Ollerup Vandværk. Der er godt 4 km til den nærmeste af Ollerup Vandværks borer, og lokalplanområdet ligger omkring 4 km fra BNBO'erne til Ollerup Vandværks borer.

Lokalplanområdet ligger marginalt indenfor et område, der er udlagt som nitratfølsomt indvindingsopland, NFI og det vurderes, at der er en mindre grundvandsdannelse indenfor det den nordvestligste del af lokalplanområdet. Ifølge statens kortlægningen er det grundvand, som dannes i området, er 25 til 75 år om at nå frem til vandværkets borer.



*Kort med nitratfølsomt indvindingsopland.*

Der er enkelte private brønde eller borer med indvinding nedstrøms lokalplanområdet. Den nærmest ligger 1,6 km mod sydvest.

Grundvandskortlægningen viser, at der under en væsentlig del af lokalplanområdet er lerlag på mellem 15 og 20 m over det dybereliggende grundvand.

Lokalplanen gør det muligt, at der etableres boliger inkl. let kontor- og serviceerhverv i området.

Dette er anvendelser, som ikke anses for aktiviteter, der vil medføre en væsentlig risiko for grundvandet. Seneste restriktioner i anvendelse af pesticider til private samt forbuddet mod anvendelse af ikke let nedbrydelige stoffer til bekæmpelse af pesticider på befæstede arealer støtter op om vurderingen af, at lokalplanen ikke vurderes at være i modstrid med drikkevandsinteresserne i området.

### **Klimatilpasning**

Det er et mål i Kommuneplan 2021-2033 at reducere de negative konsekvenser af de globale klimaforandringer. Der er derfor krav om etablering af afværgeforanstaltninger, når der planlægges for nye boligområder. For at undgå oversvømmelse af kloaksystemer skal boligkvarteret så vidt muligt håndtere overfladevand indenfor lokalplanområdet med et fællesprivate overfladevandssystem til afstrømning og forsinkelse.

Området vil udelukkende blive spildevandskloakeret, mens opsamling af overfladevand fra forsinkelsesbassiner skal udføres med overløb i tilfælde af skybrud, hvor bassiner ikke længere kan rumme og tilbageholde vandmængderne. En synliggørelse af håndtering af overfladevand vil ikke kun bidrage til en større forståelse af de udfordringer, der er i fremtidens klimatilpasning, men også bidrage med herlighedsværdier i form af natur og biodiversitet. Bassiner og grøfter til overfladevand skal derfor være åbne og udformes, så de indgår i området som naturlige elementer, med flade brinker og en organisk udformning.

## Kommuneplan 2021-2033 - Rammer

### Kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, da den giver mulighed for udstykning af grunde til fritliggende boliger på ned til min. 400 m<sup>2</sup> for en del af lokalplanområdet (delområde A). Svendborg Kommune vurderer, at der i Kirkeby kan gives mulighed for at fortætte og arbejde med socialt bæredygtig byvækst omkring fælles grønne forløb. Der gives derfor mulighed for små grundstørrelser der minder om tæt-lav boligbebyggelse.

Det vurderes at en samlet udvikling af området til tæt-lav bebyggelse kan risikere ikke at kunne realiseres indenfor en rimelig periode. Der gives derfor mulighed for at private, via små grunde, kan udvikle området med tæt bebyggelse over en længere periode. Svendborg Kommune ønsker at gøre det muligt for fx bofællesskaber at etablere sig i området. De små grunde kan være med til at muliggøre dette.

### Kommuneplantillæg

Parallelt med lokalplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg som udlægger en ny ramme for området.

Rammen har til formål at udlægge området med følgende bestemmelser:

Plannavn - Boligområde Gemalvej

Plannr - 09.03.B.056

Anvendelse generelt - Boligområde

Plandistrikt - Stenstrup-Kirkeby

Fremtidig zonestatus - Byzone

Udstykningsforbud - Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Max. antal etager - 2,5

Max. bygningshøjde 8,5 meter

Specifik anvendelse - Åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse

Særlige bestemmelser - Areal mod nordvest skal friholdes for bolig for den del, som er omfattet af konsekvensområdet for produktionserhverv. Grunde til åben-lav boligbebyggelse må have en grundstørrelse på minimum 400 m<sup>2</sup>.

En mindre del af lokalplanområdets stier i delområde D er omfattet af henholdsvis:

- kommuneplanramme '09.03.B. 426 -Boligområde Haugstedvænget mod vest og
- kommuneplanramme '09.03.C1.797 -Blandet bolig- og erhvervsområde

Assensvej/Kirkebakken' mod syd.

## Lokalplaner og servitutter

### Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er for en mindre del omfattet af gældende lokalplaner:

Lokalplan 1.15 - Område til boliger, butikker og offentlige formål i Kirkeby.  
Lokalplan 21.02/06/07 - Blandet bolig- og erhverv- og centerformål.

### Ophævelse af lokalplan

Med Kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplan 674 ophæves lokalplan 1.15 og 21.02/06/07 for den del af lokalplanområdet, der omfattes af lokalplan 674.

### 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 ansvar for eventuelle fejl og mangler.

- Deklaration om byggeretligt skel – 2½ meter ved bygning 2 på matr.nr.: 12u, Kirkeby By, Kirkeby
- Deklaration vedrørende El-forsyningsanlæg – jordkabler fra transformerstation til offentlig vej på matr.nr.: 7000p, Kirkeby By, Kirkeby.
- Overenskomst om ler-gravning på matr.nr.: 12a, Kirkeby By, Kirkeby

### Aflysning af servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet belyste servitutter. Der er ikke fundet servitutter, der er vurderet uforenelig med 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 søger konkret at understøtte Svendborg Kommunes medlemskab af Cittaslow-bevægelsen ved at understøtte Kirkeby, som en levende landsby og skabe en grøn bydel med landsbykarakter bl.a. ved at have fokus på at:

- Udvikle boligområdet i pagt med lokale landskaber og naturen
- Planlægge for et hensigtsmæssigt arealforbrug
- Udvikle boligområdet i respekt for lokal bygningskultur, tradition og skala
- Sætte fælles rammer for områdets udtryk, materialer og farvesætning
- Regulere støj, lys og skiltning i det offentlige rum
- Planlægge for et sikkert trafikmiljø
- Motivere til kildesortering ved placering af miljøstationer

### **Bosætningsstrategi 2020**

I lokalområdet er der en del enlige eller par som er midaldrende og stadig bor i den (store) bolig, hvor deres børn er opvokset, men er flyttet fra. Mange søger derfor en mindre bolig, der kræver mindre vedligehold. Ofte i det lokalområde, hvor man har boet i mange år og har gode naboer og fællesskaber. Med en flytning fra deres parcelhus kan disse starte en potentiel flyttekæde. Ved at flytte til en mindre bolig, eventuelt i et bofællesskab, bliver deres tidligere bolig ledig. De store boliger i børnevenlige områder frigives og kan udgøre drømmeboligen for nye børnefamilier – fx nogen der vender tilbage til egnen efter et uddannelsesforløb et andet sted. Lokalplanområdet giver mulighed for at bygge nye boligtyper i form af mindre række-, kæde- og klyngehuse samt udstykke små grunde, der samtidig kan udvikles til nye boformer som bofællesskaber. Planlægningen har på den måde fokus på at imødekomme bosætningsstrategien og sikre at Svendborg Kommune vil kunne tilbyde mindre boliger i lokalområdet.

### **Bæredygtighedsstrategi 2020**

Indenfor lokalplanområdet søger planlægningen først og fremmest at leve op til FN verdensmål 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund. I lokalplanen er der bl.a. bestemmelser, der:

- Giver mulighed for en varierende boligbebyggelse i lokalområdet, som et passende, varieret og fleksibelt udbud af boliger til borgere i alle aldre.
- Giver mulighed for at fortætte og dermed begrænse arealforbrug til byvækst
- Er med til at styrke lokalområdets attraktion, både for nuværende og kommende beboere.
- Giver mulighed for et boligudbud med etablering af bofællesskaber
- Giver mulighed for sunde, naturlige rammer, som man kan være aktiv i og nyde alene eller i fællesskab med andre.
- Håndtering af overfladevand der er med til at løfte områdets naturværdi

## **Natur- og friluftsliv strategi 2019-2030**

Planlægningen støtter op om kommunens strategi for natur- og friluftsliv lokalt ved at give mulighed for gode rekreative arealer til fælles aktiviteter og ophold. Det er planlægningens hensigt at sikre de nære arealer for fællesskab, ophold, gode forbindelser, stier og bevægelseslinjer.

## **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**

Nærmeste Natura 2000 område er Habitat nr. 241 Rødme Svinehaver. Lokalplanområdet ligger 2 km herfra og Svendborg Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder.

### **Habitatbekendtgørelsen §6**

I habitatbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Alle danske arter af flagermus, springfrø, stor vandsalamander og markfirben er opført på Habitatdirektivets Bilag IV. Der skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Svendborg Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse som jordbrugsarealer er det Svendborg Kommunes vurdering, at området ikke er levested for bilag IV-arter. Det er derfor vurderet, at planlægningen ikke vil skade yngle- og/eller rastesteder for Bilag IV-arter.

### **Jordforureningsloven og Lov om forurennet jord**

Der er ikke kortlagt forurening efter Jordforureningsloven inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er ikke omfattet af anmelde- og analysepligt for bortskaffelse jord. Ejeren eller brugeren skal sikre sig, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurennet eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Lov om forurennet jord.

Ejeren eller brugeren skal ud fra de oplysninger, de kender, selv tage stilling til, om kravet er opfyldt eller om der skal foretages nærmere undersøgelser. Hvis der under et bygge- og anlægsarbejde opstår mistanke ved syn eller lugt om jordforurening, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune kontaktes.

## **Kulturarv**

## **Sten- og jorddiger**

Området afgrænses mod øst af et beskyttet dige i skel. Planlægningen sikrer beskyttelse af diget i skel mod øst inkl. digefod med en byggelinje mod delområde C.

## **Støj**

Lokalplanområdet er udlagt som boligområde, hvilket er støjfølsom arealanvendelse. Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra virksomheder/veje/jernbaner. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener.

Syd for lokalplanområdet ligger der to virksomheder langs Assensvej. Disse er placeret i et blandet bolig- og erhvervsområde, og de er ikke uforenelige med planlægning af nye boliger. Dog indrettes lokalplanområdet med et grønt forløb, langs den eksisterende cykelsti mod syd, med en øget afstand til bebyggelsen langs Assensvej. Det grønne forløb er indrette med plads til forsinkelsesbassiner mv. og giver via ekstra afstand mulighed for at sikre boliger mod støj jf. Miljøstyrelsens grænseværdier for boliger. Der er derudover mulighed for at opsætte støjhegn i skel mod lokalplanens yderste grønne forløb jf. bilag 4, hvilket giver mulighed for yderligere støjdæmpning.

Endelig skal evt. varmepumper placeres mod fælles vej og ikke mod skelnaboer for at undgå støjpåvirkning af naboejendomme og på opholdsarealer. Det skal understreges at varmepumper desuden altid skal kunne overholde gældende miljølovgivning alle steder udenfor skel og at en placering mod vejskel ikke lemper disse krav.

Se Miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

## **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.

### **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. Planlægningen giver mulighed herfor i delområde C. Der henvises til det liberale el-marked for så vidt angår leverandørvalg.

### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet ligger udenfor kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan. Der arbejdes på, at der godkendes en plan for kollektiv varmforsyning indenfor en kort årrække efter lokalplanens vedtagelse. Der er ikke tilslutningspligt, men Svendborg Kommune anbefaler, at ny bebyggelse tilkøbes den kollektive varmforsyning, hvor det er muligt og at klargøre infrastruktur hertil i forbindelse med byggemodning. Lokalplanen giver mulighed for mindre, fælles, vedvarende energianlæg som varmepumpe- eller jordvarmeanlæg.

## Regn- og Spildevand

### Spildevandsplan

Lokalplanen er underlagt retningslinjerne i Kommuneplan 2021-2033 og Spildevandsplan 2020-2031. Det skal ske for at afværge problemer i områder med risiko for oversvømmelser ved store regnhændelser. Klimatilpasning handler i høj grad om at undgå, at kloakkerne bliver overbelastede ved at håndtere overfladevand lokalt. I stedet for at lave dyre og ufleksible udvidelser af kloaksystemet er princippet at forsinke, fordampe, nedsive eller genanvende regnvandet der, hvor det falder.

Der udarbejdes og vedtages sideløbende med planlægningen et spildevandstillæg for området inden vedtagelsen af nærværende lokalplan. Ifølge spildevandstillægget skal lokalplanområdet spildevandskloakeres, og regnvand skal håndteres indenfor lokalplanområdet ved hjælp af LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand).

Der planlægges derfor for opsamling af overfladevand i fælles forsinkelsesbassiner indenfor lokalplanområdet. I fald der er brug for et overløb herfra, skal der etableres føring til en egnet recipient i lokalområdet som Hørup Å.

To steder indenfor lokalplanområdet afsættes der arealer til forsinkelsesbassiner. Via åbne render fra områdets boliggrunde og vejarealer kan overfladevand løbe henholdsvis mod øst og vest og opsamles i disse bassiner.

Der kan uanset lokalplanens bestemmelser ikke ske tilslutning af overløb fra forsinkelsesbassiner til vandløb m.v., før Svendborg Kommune har meddelt tilladelse hertil, jf. vandløbsloven.

Eventuelle eksisterende dræn og rørledninger i lokalplanafgrænsningens skel skal i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde reetableres således, at eksisterende afvanding på markarealer udenfor lokalplanområdet sikres jf. vandløbsloven.

For at sikre mulighed for nedsivning af regnvand stiller lokalplanen krav om, at befæstelsesgraden maksimalt må være 50 % for den enkelte ejendom inkl. bebyggelsens areal.

### Ekspropriation

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almentillet kræver det og mod fuldstændig erstatning.



Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser, jf. planlovens § 47 stk. 1. Kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation efter planlovens § 47 stk. 1 bortfalder, hvis beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter lokalplanen er offentliggjort.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder dog et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, som for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer.
- Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Man kan få yderligere information om ekspropriation efter planloven på Erhvervsstyrelsens hjemmeside: [www.erst.dk](http://www.erst.dk).

## **Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning**

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Vidtgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan. En dispensation forudsætter forudgående orientering efter planlovens § 20, stk. 1, medmindre den efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning, jf. § 20, stk. 2.

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

## **Museumsloven**

Det kan ikke udelukkes, at der i området er jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der er omfattet af Museumsloven. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan Slots- og Kulturstyrelsen kræve anlægsarbejdet standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

For at undgå en sådan situation, er der foretaget en forundersøgelse på arealet, forud for anlægsarbejder, som ikke har vist tegn på fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Forundersøgelsen vurderer udstrækning og bevaringsgrad af eventuelle jordfaste fortidsminder. Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde alligevel stødes på fortidsminder, skal Svendborg Museer underrettes, jf. museumsloven. Bygherren afholder udgiften til undersøgelser og eventuel udgravning.

### **Vandløbsloven**

Der må ikke foretages terrænreguleringer, som kan skabe afvandingsmæssige problemer for naboer såvel indenfor som udenfor udstykningen jf. Vandløbslovens § 6.

Der kan uanset lokalplanens bestemmelser ikke ske tilslutning af overløb fra forsinkelsesbassiner til vandløb som Hørup Å m.v. før Svendborg Kommune har meddelt tilladelse hertil, jf. vandløbsloven.

### **Landbrugsloven**

Der er landbrugspligt på følgende ejendom: matr.nr. 12a, Kirkeby By, Kirkeby. I det en del af ejendommens arealer udstykkes og overgår til boliganvendelse indenfor lokalplanens afgrænsning, skal landbrugspligten ophæves på de arealer, der ikke anvendes til landbrug, ved en særskilt ansøgning til Landbrugsstyrelsen, jf. Lov om landbrugsejendomme.

### **Husdyrbrug**

Der ligger en række større husdyrbrug øst og nordøst for det kommende planområde, hvor lokalplanområdet bliver den tætteste byzone. Det drejer sig om husdyrbrug på adresserne Pavegyden 1a, Assensvej 9A samt Hovedvejen 9, 5700 Svendborg. De ligger i en afstand mellem 860 m og 1,9 km til lokalplanområdet. Ejendommenes lugtkonsekvenszone og geneafstand til byzone er ikke overskredet med den nuværende husdyrproduktion if. gældende Husdyrbruglov. Etablering af planområdet vil dermed ikke være i konflikt i med Planlovens § 15a eller § 15b for så vidt angår husdyrbrug.

### **Vejloven**

Gennemførelse af vejprojekter sker som udgangspunkt efter reglerne i vejlovgivningen.

Områdets private fællesvej udlægges efter lokalplanens vedtagelse af vejmyndigheden efter § 27 i privatvejsloven. Anlæg af vejen forudsætter, at vejmyndigheden har godkendt et detailprojekt for vejanlægget med en redegørelse for vejens længde og tværprofil, befæstelse og afvanding mv.

Lokalplanen indeholder oplysninger om vejens beliggenhed og bredde samt hvilke ejendomme der skal bruge vejen som adgangsvej. Der kan uanset lokalplanens bestemmelser ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

### **Råstofområde**

Et mindre areal indenfor lokalplanområdet er udpeget råstofgraveområde. Da overlappet mellem lokalplanen og det udpegede graveområde, for rødbrændende ler på matrikel 12a, er placeret i udkanten af graveområdet og kun udgør et begrænset areal på omkring 2000 m<sup>2</sup>, er det Region Syddanmarks vurdering at lokalplanen ikke er i strid med råstofplanen.

Erhvervsmæssig råstofindvinding kræver altid en tilladelse, og i tilladelsen stilles en række vilkår på baggrund af de konkrete, lokale forhold. Det er lodsejer der ejer råstofferne, og det er derfor også lodsejer der bestemmer, om der skal ansøges om tilladelse til at indvinde råstofferne.

Hvis områdets rødbrændende ler ikke allerede er indvundet før en handel af lokalplanområdets areal, skal der tages kontakt til et teglværk for afklaring af, om det tilovers blivende rødbrændende ler i forbindelse med byggemodning, kan nyttiggøres. Reglerne er i dette tilfælde, at der ikke må afgraves mere rødbrændende ler end byggemodningen kræver. Det skal afrapporteres til Region Syddanmark, både hvis leret nyttiggøres, og hvis det ikke vil blive anvendt til teglproduktion.

Generelt for lokalområdet gælder at man skal være opmærksomme på, at lokalplanområdet kommer til at ligge tæt på et graveområde, hvorfor det må forventes at der på et tidspunkt vil komme graveaktiviteter i forbindelse hermed.

### **Miljøvurdering af projekt**

Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Svendborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Konkrete projekter kan kræve en selvstændig screening i forhold til Miljøvurderingsloven inden der søges om byggetilladelse, selvom lokalplanen er screenet efter Miljøvurderingsloven.



# Bestemmelser

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

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

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

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

## §1 - Lokalplanens formål

### 1.1

Lokalplanen har til formål:

- at udlægge området til en blandet boligbebyggelse
- at give boligkvarteret en landsbykarakter i sammenhæng med områdets landskab og terræn samt eksisterende bebyggelse
- at udlægge fælles grønne områder til rekreative formål og fælles håndtering af overfladevand

Formålsbestemmelsen er en del af hvad Planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

Formålet er at give mulighed for at fastholde Kirkebys karakter af landsbymiljø fortsat i et nyt boligkvarter - dels tilpasset Kirkebys eksisterende bymønstre, arkitektur og skala og dels tilpasset lokalområdets landskab gennem beplantning, håndtering af terræn og et grønt vejforløb der til sammen støtter op om kvarterets karakter og identitet.

## §2 - Område og status

### 2.1

Lokalplanområdet omfatter del af matr.nr. 12a, Kirkeby By, Kirkeby på ca. 6,5 ha samt matr.nr. 12ai, 12ak og en del af 7000p Kirkeby By, Kirkeby samt alle matrikler der efter 1. oktober 2022 udstykkes inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

### 2.2

Området ligger i landzone, og overføres til byzone ved kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne

lokalplan.

## §3 - Anvendelse

### Delområder

#### 3.1

Lokalplanområdet opdeles i fire delområder. Delområde A, delområde B, delområde C og delområde D, som det fremgår på kortbilag 3.

Lokalplanområdet inddes i delområder, fordi der gælder forskellige bebyggelses bestemmelser for de forskellige delområder.

#### 3.2

Lokalplanområdet må i sin helhed kun anvendes til boligformål inklusiv fælleshus og fællesfaciliteter.

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse.

Anvendelsesbestemmelser er en del af, hvad Planloven beskriver, som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

Der kan ikke tilladeles opførelse af etageejendomme indenfor lokalplanområdet.

#### 3.3

Delområde A må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav, som fritliggende énfamiliehuse og i form af tæt-lav boligbebyggelse inklusive fælleshus og fælles faciliteter.

Delområde B må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse, som fritliggende énfamiliehuse.

Delområde C må kun anvendes til fælles faciliteter jf § 6.9 samt grønne friarealer inklusiv sti og anlæg til regnvandshåndtering.

Delområde D må kun anvendes til fælles arealer til sti, beplantning og regnvandssystem.

I forbindelse med boliger kan der på ejendommen drives virksomhed, som sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig.

Indenfor hele lokalplanområdet kan der dog opføres vedvarende energianlæg til lokalplanområdets fælles forsyning.

Ud over tekniske anlæg til regnvandshåndtering og fælles forsyning kan der, i delområde C og øvrige fælles friarealer indenfor lokalplanområdet, opføres faciliteter til fælles aktivitets- og legeredskaber samt mindre

overdækninger, orangeri eller lignende.

Med åben-lav boligbebyggelse menes fritliggende enfamiliehuse. Der må derfor kun opføres eller indrettes én bolig på hver grund.

Med tæt-lav boligbebyggelse menes række-, dobbelt-, kæde- eller klyngehuse.

Virksomhed, som sædvanligvis udøves i forbindelse med en boliger er under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den der beboer den pågældende ejendom
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres (fx ved skiltning) og områdets karakter af boligområde ikke ændres
- at virksomheden ikke medfører væsentlig ulempe for de omboende, herunder øget trafik
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering der ikke kan dækkes på den pågældende ejendom.

Disse erhverv er fx frisør, systue, advokat, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje.

## §4 - Udstykning

### 4.1

Der skal foretages udstykning jf. områdets delområder, som det fremgår af kortbilag 3. Der kan udstykkes yderligere indenfor lokalplanområdets delområder.

Grunde skal udstykkes med minimum 15 meter mellem modstående skel. Gælder dog ikke for tekniske anlæg og indkørsler.

### 4.2

I delområde A må grunde til åben-lav boliger ikke være mindre end 400 m<sup>2</sup> og større end 1300 m<sup>2</sup>. Andele af veje, stier og øvrige fælles friarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

I delområde B må grunde til åben-lav boliger ikke være mindre end 700 m<sup>2</sup> og større end 1300 m<sup>2</sup>. Andele af veje, stier og øvrige fælles friarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

Der må kun opføres eller indrettes én bolig på hver grund.

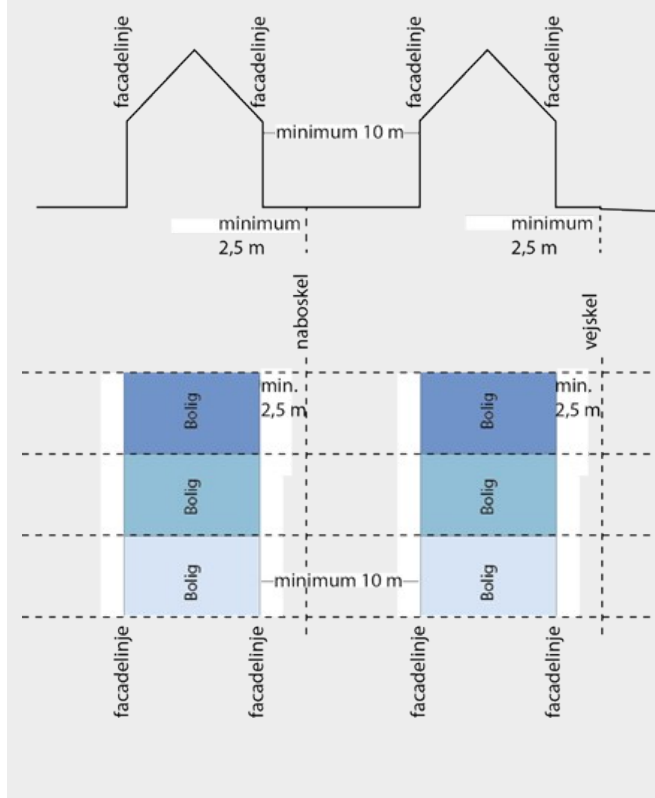
### 4.3

Grunde til tæt-lav boliger skal sikres, at der for hver boligenhed er et grundareal på minimum 250 m<sup>2</sup>. Andele af veje og fælles friarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

### 4.4

Ved udstykning af tæt-lav boliger, må boliger sammenbygges over lodret skel, mens der minimum skal være 2,5 meter fra facadelinjen til vej- eller øvrige naboskel og minimum 10 meter mellem to modstående facadelinjer.

Skitse der forklarer minimumskrav til afstand mellem boliger:



#### 4.5

Arealer til tekniske anlæg må udstykkes med et grundareal på mindre end 250 m<sup>2</sup>.

#### 4.6

Fælles vejareal og fælles, rekreative opholds- og friarealer skal udstykkes i selvstændige matrikler.

## §5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

### 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Gemalvej som vist på kortbilag 5. Der kan ikke etableres yderligere overkørsler fra Gemalvej.

Der skal desuden anlægges stiadgang fra Assensvej via matrikel nr. 12ak Kirkeby By, Kirkeby jf. kortbilag 5.

Kommunalbestyrelsen kan med samtykke fra politiet med hjemmel i færdselslovens § 92 træffe bestemmelse om bl.a. tidsrum for parkering af campingvogne mv. på offentlige veje såvel som privat fællesveje.

Der er desuden en eksisterende cykelsti med adgang fra Gemalvej i lokalplanrådets sydvestlige hjørne.



## 5.2

Vej A skal udlægges med en linjeføring som vist på kortbilag 5, i en bredde af min. 10 meter, med en vejbane på min. 5,5 meter. Dog kan vejens linjeføring rykkes op til 5 meter i forhold til udlægget på kortbilaget forudsat vejforløbet drejer/knækker indenfor minimum 150 meter.

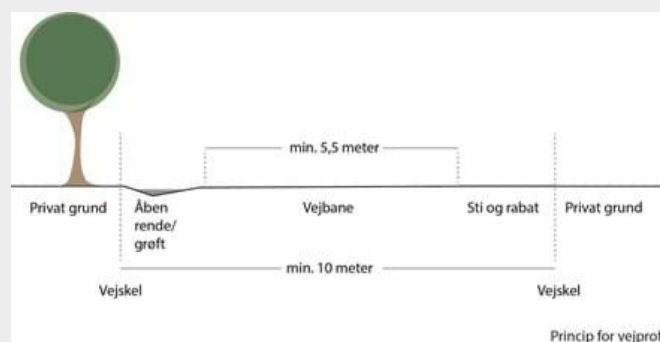
Eventuelle sideveje hertil skal ligeledes udføres i en bredde af 10 meter, med en vejbane på 5,5 meter.

Samtlige matrikler der udstykkes i lokalplanområdet skal have vejadgang fra områdets vej A eller sideveje herfra.

## 5.3

Veje skal udlægges som klimavej med en vejprofil der afleder overfladevand i åbne render og trug og leder det til fælles forsinkelsesbassiner. Der skal anlægges trug langs kørebanen til afledning af overfladevand. Private grunde må lede overfladevand til trug langs veje og stier i åbne render.

En klimavej afleder overfladevand i åbne render og leder det til forsinkelsesbassiner, som vist her på princip for vejprofil.



## 5.4

Ved overkørsel til privat grund må kun belægges med fast belægning i en maks. bredde på 4 meter for tæt-lav og for åben-lav bebyggelse på grunde under 700m<sup>2</sup>

Ved overkørsel til privat grund må kun belægges med fast belægning i en maks. bredde på 6 meter for åben-lav bebyggelse på grunde over 700m<sup>2</sup>.

Faste belægninger anvendes til færdsel og kan være asfalt, belægningssten, klinker eller lignende jævne belægningstyper. Ved indkørsler til ejendomme (vej- og stianlæg) er der behov for en fast belægning. Det er dog ikke hensigtsmæssigt for vandets opstuvning eller for vejrummets grønne profil at vejføringens trug anlægges med fast belægning i højere grad end nødvendigt.

## 5.5

Trug til afvanding langs vej må kun have en hældning på maks. 1:5 mod vejbanen. Trug i øvrigt må kun have en hældning på maks. 1:3.

## 5.6

Stien a skal udlægges langs vej A som privat fællessti, i en bredde af mindst 2,25 meter. Stien skal anlægges med en stibelægning på mindst 1,3 meter og flankeres af rabat/beplantning.

Sti a er stier langs områdets stamvej A der kan placeres mellem vejareal og rabat/beplantning. Der kan placeres vejtræer i rabatter langs stibelægningen.

## 5.7

Stien b skal udlægges som privat fællessti i rekreative områder som vist på bilag 5, i en bredde af mindst 5 meter. Stien skal anlægges med en stibelægning på mindst 1,5 meter og flankeres af rabat og/eller trug. Dog kan stiens linjeføring rykkes maksimalt 5 meter.

Sti b er stier i fælles friarealer, som har behov for en åben flade på min 5 meters bredde med gode oversigtsforhold, der er med til at understøtte områdets grønne profil.

## 5.8

Stier må kun udføres med belægning i græs, grus eller tilsvarende permeable belægning, dog ikke sten over 10 mm.

Rabat skal anlægges med en permeable belægning i form af græs, grus eller tilsvarende, som ikke er identisk med kørebanen, så det ikke forveksles med kørebanen.

Stier skal udformes med glidende overgang til øvrige arealer, og må ikke være hævet med kantsten eller lignende.

Alle stier i området skal være med til at give boligområdet en grøn karakter jf. lokalplanens formål. De udformes derfor ikke med hævet kantsten og traditionelle fortov, og det er hensigten at belægning skal fremstå naturlig og tilgængelig uden større sten eller skærver, for at understøtte områdets landsbykarakter.

## 5.9

Der skal etableres bilparkering i overensstemmelse med kravene:

- Fritliggende enfamiliehuse: mindst 2 p-pladser pr. bolig
- Række- og dobbelthuse, kæde-, klyngehuse: mindst 1,5 p-pladser pr. bolig og maksimum 1 p-plads må anlægges i tilknytning til hver bolig

I tilknytning til tæt-lav boligbebyggelse kan ekstra parkeringspladser placeres i fælles parkeringsanlæg.

## 5.10

Bilparkering kan ikke regnes for opholdsareal og skal placeres udenfor fælles opholdsarealer.

### 5.11

Fællesparkering skal udføres med permeable og jævn belægning, der kan opfylde krav til god tilgængelighed som fx slidlagsgrus.

Områdets veje, stier og parkeringsarealer skal være med til at håndtere området overfladevand og sikre at området maksimale befæstelsesgrad ikke overskrides.

### 5.12

Fællesparkering på minimum 5 bilparkeringspladser og derover skal begrønnes. Begrønning 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 med afsat plads til rodnet svarende til 4 m<sup>2</sup>/træ.

Områdets veje, stier og parkeringsarealer skal være med til at understøtte boligkvarterets grønne profil og identitet jf. lokalplanens formål. Træer skal gives et tilstrækkeligt areal til deres rodnet, så de kan få vand og næring og kan vækste.

### 5.13

Der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med kravene:

- Række-, kæde-, klyngehuse og lignende: mindst 2 pladser/100 m<sup>2</sup> etageareal.

Én cykelparkerings plads svarer til én plads i ét cykelstativ.

### 5.14

Vejbelysning skal være afskærmet, nedadvendt og må maksimalt placeres 5 meter over vejens kørebane.

Lokalveje, belyses primært med traditionelle vejarmaturer med god vejoptik som f.eks. Philips Iridium, Københavner armaturer og Louis Poulsen Icon. Armaturerne er typisk mindre end til trafikveje, idet de er monteret på lavere master. For lokalveje med tæt, lav bebyggelse eller spredt bebyggelse anvendes normalt ensidig belysning med så lave master som muligt for at undgå blænding af boligfacader.

### 5.15

Stier skal anlægges som offentlig stiforbindelse mellem den eksisterende cykelsti og Assensvej jf. bilag 5.

## §6 - Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten for delområde C må ikke overstige 5.

### 6.2

Lokalplanområdets fælles veje, fælles friarealer i delområde C samt de i § 9.1 nævnte fælles fri- og opholdsarealer medregnes *ikke* i grundenes bebyggelsesprocent.

Andele af vejmatrিকler og fælles opholds- og friarealer for lokalplanområdets beboere må ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten på de enkelte grunde.

### 6.3

Der skal for boligbebyggelse i delområde A udlægges fælles opholds- og aktivitets-/legearealer samlet svarende til minimum 5600 m<sup>2</sup>. Opholdsarealerne skal være jævnt fordelt jf. § 9.1 og skal minimum være 1000m<sup>2</sup>

Der skal for boligbebyggelse i delområde B udlægges et samlet fælles opholds- og aktivitets-/legeareal svarende til minimum 1200 m<sup>2</sup>.

### 6.4

Bebyggelse skal placeres min. 6,5 m fra vejmidte.

Udenfor byggelinjen vist på kortbilag 4 må der kun anlægges tekniske anlæg til områdets fælles regnvandssystem og fælles forsyning. Der kan dog opsættes belysning.

### 6.5

For åben-lav boligbebyggelse i delområde B gælder at sekundære bygninger, som garager, carporte og udhuse, ikke må placeres nærmere vejudlæg eller vejskel end boligbebyggelsen. Dette gælder også sekundære bygninger som garager integreret i boligbebyggelsen.

For storparceller i delområde A gælder, at der skal sikres tilstrækkelig plads til affaldsdepoter i en maksimal afstand på 25 meter fra offentlig tilgængelig vej.

For at bidrage til et trygt og rart boligområde med landsbykarakter er det vigtigt at sikre 'øjne på vejen' ved at orientere boligfacader mod fælles vej, undgå sekundære bygninger foran boligfacader og give mulighed for at se og kunne ses fra boligen på tværs af vejskel.

Kriminalpræventiv byplanlægning har fokus på at skabe uformel overvågning fra naboer og forbipasserende, fordi det er med til at mindske kriminalitet og med til at gøre beboerne trygge. Det handler blandt andet om, at bygninger udformes, så de orienterer sig mod offentlige områder, samt at der skabes gode oversigtsforhold og overskuelighed både ved den enkelte bolig og i lokalområdet.

## 6.6

Tekniske installationer som varmepumper mv. skal placeres mod vej og visuelt skjermes i materialer som angivet i § 7.1.

Energianlæg må maksimalt være 60 m<sup>2</sup> bebygget areal inklusiv afskærmende hegning og ikke gives en højde på mere end 3,0 m over terræn.

For at undgå stressende støjpåvirkning fra installationer som varmepumper på opholdsarealer skal disse dels overholde miljølovgivningen for støj og dels placeres væk fra boliger og mod gadens rum. Dog må de ikke skæmme visuelt og skal omslutes af en konstruktion, der skærmer fx ved hjælp af trælameller og evt. beplantning. Afskærmningen kan samtidig fungere som støjafskærmning.

## 6.7

Bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende terræn, så den følger terrænets koter og følger landskabets bakker jf. bestemmelser om terrænregulering under § 9.2.

## 6.8

I delområde C må ikke placeres bebyggelse ud over tekniske anlæg til regnvandshåndtering og fælles forsyning samt opbevaring af græsslåmaskine eller lignende redskaber til drift af området.

I lokalplanområdets øvrige fælles fri- og opholdsarealer må ikke placeres bebyggelse ud over uopvarmet bebyggelse til fælles aktivitets- og legeredskaber samt mindre fællesfaciliteter som orangeri eller lignende.

## 6.9

Bebyggelsen i delområde A må maksimalt opføres i 2 etager med udnyttet tagetage (2½ etager). Taget må konstrueres fx med trempel.

En trempelkonstruktion er tilladt, så en udnyttet tagetage kan udføres med en trempelhøjde på maks. 1 meter. Trempelhøjden måles som afstanden fra tagrummets gulvoverfladen til overkant af trempelens bærende tagrempel. Er trempelen over 1 meter regnes tagetagen som en fuld etage.



Reference fra HusCompagniet – bolig med trempel

#### 6.10

Bebyggelsen i delområde B skal opføres i maks. 1 etager med udnytteligt tag (1½ etager).

#### 6.11

Bygningshøjden må ikke være højere end 8,5 meter målt fra naturligt terræn. Dog kan mindre bygningsdele som antenner eller skorsten tillades en højde på 9,5 meter over naturligt terræn.

#### 6.12

Boligbebyggelse må maks. gives en husdybde på 9 meter målt udvendigt parallelt med husets gavl.

Af hensyn til bebyggelsens anvendelse som bolig med behov for tilfredsstillende dagslysforhold bør bebyggelsen gives en rimelig dybde. Det betyder at to af boligens modstående facader ikke må gives en afstand på mere end 9 meter. Husdybden måles mellem boligens to modstående facader til forskel fra husbredden, der måles mellem husets modstående gavle.

#### 6.13

For delområde B gælder at boligbebyggelsens gulvkote skal placeres som minimum i kote 69.20.

For at sikre områdets kloakering er der behov for at terræn mod øst i lokalplanområdet hæves med ½ meter til kote 69 og at boligernes gulvkote placeres 20 cm over terræn.

## §7 - Bebyggelsens udformning og fremtræden

### Facader

#### 7.1

Bygningsfacader skal opføres med blank mur, pudset facade, filtset eller vandskuret mur, mat metalbeklædning med fals, skifer eller træbeklædning, dog ikke bjælke- eller blokhus.

Desuden må facader begrønnes med planter og udestuer og drivhuse må udføres med facade af glas.

Bestemmelsen gælder også for sekundære bygninger inkl. integrerede garager, carporte og udhuse mv.

#### 7.2

Fælles renovationsskure/miljøstationer/byttestationer skal være lukkede konstruktioner med facader og tag. Dog kan den øverste tredjedel af facaden konstrueres åben af hensyn til udluftning.

For at tilpasse fælles renovationsskure/miljøstationer/byttestationer mv. til områdets karakter af boligkvarter, skal de udformes med tagkonstruktion og sikres ly for regn og sol.

#### 7.3

For tæt-lav boligbebyggelsen gælder, at der minimum efter 3 boligenheder dog maks. efter 30 meter, skal være et facadespring på min. 0,5 m. Tagkonstruktionen skal følge facadespring.

Principillustration:



#### 7.4

Sokler skal udføres som pudset op til en maksimal højde på 0,4m. Er sokler højere end 0,4 m, skal det øvrige af soklen udføres som den øvrige facadebeklædning.

## 7.5

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres synligt på tag og facader.













## 7.6

Paraboler og antenner må ikke placeres på bygningers facader.

## 7.7

Facader skal udføres i materialets egen farve, som blank mur eller i farven:

- hvid, sort eller
- farver i jordfarveskalaen. Jordfarveskalaen defineres med farvekode: S6020- Y30R, S7510-Y80R, S8505-R20B, S8005- R20B,S4550-Y80R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S2070-Y70R, S2570-Y40R, S4040-Y40R, S2540-Y20R eller S8010-B70G jf. Natural Color System, NCS (Se farveeksempler herunder) eller en blanding af de ovenstående farver.

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	

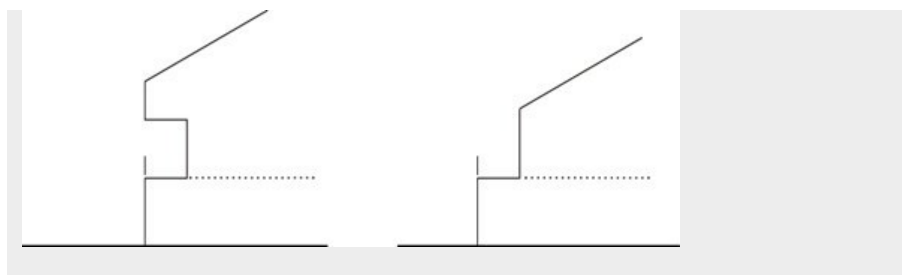
## 7.8

Altaner skal udføres ens i forhold til materialer og farver, hvis der placeres flere på samme ejendom og de skal være integreret i facadens arkitektur, så de enten er indeliggende i bygningens tværsnit eller over en bygningsdel.

Ved samme ejendom menes en fritliggende boligbebyggelse eller en samlet tæt-lav boligbebyggelse.

Principillustration af indeliggende altaner og altaner over bygningsdel integreret i facadens arkitektur:





### 7.9

Vinduer og døre skal udføres i træ eller metal.

Af hensyn til den fysiske fremtoning, et ønske om hensigtsmæssig patinering og den arkitektoniske sammenhæng inden for lokalplanens område, skal der anvendes vinduer i naturligt forekommende materialer.

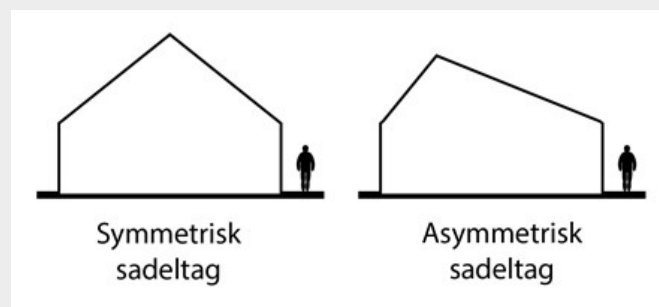
## Tage

### 7.10

Tage skal udformes som saddeltag med lodret helgavl.

Saddeltage kan være symmetriske eller asymmetriske, men vil som saddeltag med opret gavl uden valm, på en enkel måde være med til at give boligkvarteret et samlende udtryk.

Principillustration:



### 7.11

Tage på boligbebyggelse, skal udformes som saddeltag med en minimum taghældning på 20°. Tagene må ikke udføres med nogen form for valm.

Tage på sekundær bebyggelse som fritstående udhuse eller drivhuse og legehuse samt overdækkede terrasser skal gives en taghældning på min. 10°.

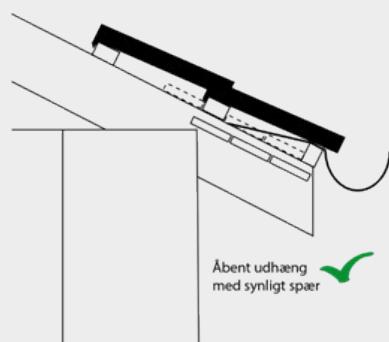
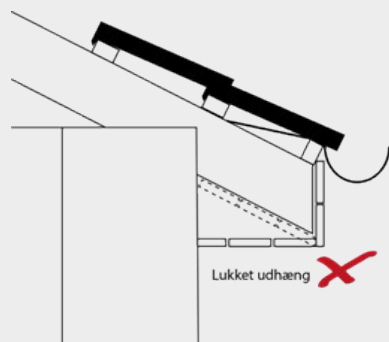
For at give lokalplanområdet en samlende karakter skal alle tage have en hældning og må ikke fremstå som fladt tag.

### 7.12

Tagudhæng må kun udføres som åbne udhæng uden inddækning og med en stern eller vindskede med en maks. højde på 25 cm målt lodret, parallelt med facaden/gavlen.

For at undgå udhæng med et tungt og dominerende udtryk må udhæng ikke fremstå som lukkede udhæng med inddækning, men kan fx udføres med synlige spær og overliggende udhængsbrædder afsluttet af tagrender.

Eksempel på åbent og lukket udhæng:



Eksempel på et åbent udhæng:



### 7.13

Tagbeklædningen må ikke udføres i materialer med et glanstal på over 10 og skal udføres som:

- Tegl- eller betonsten
- Stråtag, sedum eller græsser
- Tagpap på trekantlister
- Mat metal med stående fals
- Skiffer, eternitskiffer eller spån
- Solenergianlæg, som skal:
  - integreres i og være parallelle med tagfladen
  - have en mat overflade og i sin helhed fremstå sorte eller i samme farve som den resterende del af tagfladen
  - placeres, så de udgør ét samlet rektangel og så elementer som ovenlysvinduer, udluftningshætter mv. ikke bryder solenergianlæggets flade.

Dag må udestuer, drivhuse og overdækkede terrasser udføres med tagbeklædning i:

- glas
- hvid eller klar plast

Glanstal måles i henhold til ISO 2813:2014. Glaserede tagsten kan normalt ikke opfylde bestemmelsens krav til glanstal.

Solceller kan enten være integreret i tagmaterialet eller integreres som paneler nedsænket i tagfladen, så de ligger parallelt med tagfladen og er hævet maksimalt 5 cm over tagets øvrige beklædning.

Grønnet tage med sedum eller græsser kan være med til at tilbageholde og forsinke regnvand og på den måde støtte op om håndteringen af overfladevand i området.

Det er hensigten at bebyggelsens materialer skal kunne patinere smukt og være med til at sikre bebyggelsens kvalitet gennem en lang årrække.

### 7.14

Tagvinduer og/eller kvistes samlede bredde må ikke overstige halvdelen af tagfladens længde eksklusive udhæng.

Kviste skal udføres med en rygning og gives samme hældning, hvis der placeres flere på samme tag.

For at undgå kviste der er med til at give bebyggelsen et tungt og trykket udtryk skal kviste løftes med en rygning.

Principillustration:



### 7.15

Ud over mindre master, afkast og indtag til ventilation samt solenergianlæg, må der ikke etableres teknikanlæg på tage.

### 7.16

Tagterrasser må maks. fylde en tredjedel af husets dybde og maks. halvdelen af husets længde. Der må ikke forekomme to tagterrasser ved siden af hinanden uden tagflade imellem.

## §8 - Skiltning og belysning

### 8.1

Der må kun opsættes:

- Henvisningsskilte/oversigtsskilte til boligområdet.
- Skiltning og reklamering i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen, kan drives fra egen bolig. Der må opsættes et skilt ved den enkelte bolig på højst 0,2 m<sup>2</sup>. Skilt skal placeres på facaden eller på terrænet i forbindelse med indgang til bolig.
- færdselstavler/skilte.

Fælles oplysnings- og henvisningsskilte skal placeres min. 5 meter fra boligbebyggelsens vinduespartier og udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

### 8.2

Lyskilder langs vej og sti skal være afskærmet og nedadvendt, og placeres maksimalt 5 meter over naturligt terræn.

I forbindelse med vejbaner og parkeringspladser må der ikke opsættes lav belysning under 1,5 meter.

Langs sti mellem eksisterende cykelsti og Assensvej skal der placeres belysning.

Belysning langs sti kan med fordel være af samme type som den eksisterende på den anlagte cykel-/gangsti fra Gemalvej til Issø Skolen.

### 8.3

Belysning på fælles parkeringsarealer skal være afskærmet, nedadrettet og placeres 1,5 - 4 meter over terræn.

På parkeringsarealer er det uhensigtsmæssigt med lave pullerter, der ikke kan ses fra førersædet. Her foretrækkes nedadlysende armaturer og der kan anvendes parklygter. Endelig er det en fordel at anvende energieffektive lyskilder primært med hvidt lys.

## §9 - Ubebyggede arealer

### 9.1

De fælles opholdsarealer i delområde A og B skal etableres på terræn i fire områder langs en grøn stiforbindelse centralt placeret på langs af lokalplanområdet.

Der skal placeres tre opholdsarealer i delområde A, hvoraf ét skal grænse op til delområde B og ét skal placeres i forlængelse af lokalplanområdets forsinkelsesbassin mod vest.

Der skal placeres et opholdsareal centralt i delområde B.

De fælles opholdsarealer skal være fælles for lokalplanområdets beboere i form af grønne arealer til mødested, ophold, legepladser og lignende fælles rekreative fritidsformål og skal etableres med græsflader og haverum defineret af beplantning.

Stier skal etableres med permeabelt belægning, som eksempelvis stigrus eller græs.

Princip for placering af fælles friarealer langs en centralt placeret langsgående sti:



Fælles opholds- og aktivitets-/legeareal skal placeres indenfor delområde A og B som mødested for lokalplanområdets beboere. Opholdsarealer skal være regulære opholdsegnete arealer og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter jf kommuneplanens generelle rammer.

De fælles opholdsarealer indgår ikke ved beregning af grundstørrelser for de enkelte grunde udlagt til boligformål og indgår dermed heller ikke ved beregningen af bebyggelsesprocenten. Forsinkelsesbassiner brinker indgår ikke i beregning af de fælles friarealer.

Det er hensigten at disse friarealer kan indrettes i forlængelse af lokalplanområdets øvrige fælles friarealer i delområde C med en varieret beplantning i form af solitære træer, træer i mindre grupper, busketter og stauder mv.

## Terrænregulering, regnvand og befæstelse

### 9.2

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn.

Dog må:

- trug langs vej A gives en dybde på 0,6 meter
- der i delområde C anlægges én bakke med toppunkt på maksimalt 5 meters højde og med en længde på maksimalt 30 meter indenfor felt defineret til jordfyld på kortbilag 4 og
- anlægges forsinkelsesbassiner med en dybde på 3 meter indenfor placering på kortbilag 4

Bygningens niveauplan skal følge eksisterende terræn og terræn må kun reguleres i tilknytning hertil og maksimalt 2 meter ud fra boligens gavl- og facadelinjer. Dog kan der derudover til adgangssti/-indkørsel samt terrasser tillades terrænregulering.

Det eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares jf. eksisterende koter på kortbilag 6.

Ny bebyggelse skal bevare landskabets terræn og terrænregulere grundene mindst muligt jf. lokalplanens formål. Planlægningen har derfor fokus på at give bebyggelsen mulighed for et niveauplan, der følger sig ind i områdets naturlige terræn og ikke regulerer hele byggegrunden, men blot det bebyggelsen har brug for i relation til tilgængelighed.

En bakke mod sydøst skal fungere som rekreativt element i de fælles friarealer med skråningsanlæg, der fremstår med en naturlig hældning og for eksempel ikke er sikret af støttemur.

### 9.3

Skråningsanlæg må ikke være stejlere end 1:3. Gælder dog ikke område til jordfyld jf. kortbilag 4.

### 9.4

Indenfor lokalplanområdet må den samlede befæstelse ikke udgøre mere end 30 % af det bebyggede areal.

I delområderne A og B må befæstelse ikke udgøre mere end 50 % af den enkelte ejendom.

For at mindske klimapåvirkninger og undgå oversvømmelse skal områdets belægnings så vidt muligt være permeable og ikke udføres i faste belægnings. For at forebygge overbelastning af lavtliggende arealer i forbindelse med ekstremregn indtænkes klimaforanstaltninger i lokalplanområdet, og mest muligt overfladevand skal nedsive og/eller fordampe i henhold til gældende spildevandsplan. Det er planlægningens mål, at overfladevand anvendes lokalt, synligt og rekreativt og at reducere udledningen af forurenende stoffer til vandløb og søer.

### 9.5

Ud over fast belægning på vejanlæg samt terrasser, skal belægnings udføres som permeabel belægning.

### 9.6

Regnvand fra tage og øvrige befæstede arealer, skal fordampes eller nedsives via et lokalt afvandingsystem i lokalplanområdet. Dog kan der etableres overløb fra fælles bassin i delområde C til egnet recipient udenfor lokalplanområdet.

Overfladevand skal holdes på egen grund eller ledes til lokalplanområdets fælles regnvandssystem.

Afledning af overfladevand skal ske i åbne render eller trug. Hvis terrænforhold forhindrer overjordisk afledning, kan overfladevand afledes i rør.

Der kan etableres overløb til Højrup Å fra fælles forsinkelsesbassin. Der kan uanset lokalplanens bestemmelser ikke ske tilslutning af overløb fra forsinkelsesbassin til vandløb m.v. før Svendborg Kommune har meddelt tilladelse hertil, jf. vandløbsloven.

Der må ikke foretages terrænreguleringer, som kan skabe afvandingsmæssige problemer for naboer såvel indenfor som udenfor udstyknings jf. Vandløbslovens § 6. Der kan til gengæld både indrettes systemer for lokal forsinkelse af regnvand i private haver og regnvand kan ledes til fælles forsinkelsesbassiner via åbne render langs fælles vej. Overfladevand fra private grunde, veje mv. skal på den måde afledes via åbne render til forsinkelsesbassin i lokalplanområdets fælles regnvandssystem inden det ledes med overløb til Hørup Å.

### 9.7

I delområde C skal der jf. bilag 4 indrettes minimum 2 forsinkelsesbassiner på henholdsvis minimum 1300 m<sup>2</sup> mod vest og minimum 1500 m<sup>2</sup> mod øst, som kan håndtere regn jf. Spildevandsplanen. Der kan laves trug eller små vandløb langs stier og mellem bassiner i de fælles grønne fri- og opholdsarealer.

Grøfter eller trug kan være med til at danne et grønt-blåt bælte igennem lokalplansområdet, som kan give ekstra rekreativ værdi.

### 9.8

Forsinkelsesbassiner må kun udføres med let skrånende brinker med en hældning på maksimalt 1:3 og skal udføres med sandfang.

Render og forsinkelsesbassiner skal fremstå som et rekreativt og landskabeligt element og indgå som en naturlig del af grønne områder.

Render og forsinkelsesbassiner skal integreres som et landskabeligt element i det rekreative areal i delområde C samt langs områdets stamvej A. Forsinkelsesbassiner skal have et så naturligt udtryk som muligt.

Der er ikke fundet beskyttede arter i området, men med nye landskabselementer som regnvandssøer kan området på sigt tiltrække fx vandsalamander, hvilket kan have betydning for hvordan bassinet driftes på sigt.

Bassinerne må derfor forventes med tiden at rumme et dyre- og planteliv der igen betyder at bassiner betragtes som en beskyttet sø, jf naturbeskyttelsesloven.

Såfremt forsinkelsesbassinet kræver oprensning skal der søges om tilladelse efter naturbeskyttelsesloven. Tilladelse kan forventes givet, evt. med vilkår.

## Beplantning

### 9.9

Beplantning langs vej samt af lokalplanområdets fælles arealer i delområde C skal ske med hjemmehørende/egnskaraktéristisk beplantning som på nedenstående liste over træer og buske, som en variation af træer i klynger, enkeltstående træer, buske samt evt. suppleret med stauder.



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

### 9.10

På fællesarealer i delområde C skal der placeres beplantning svarende til en biofaktor på minimum 0,6 jf. bilag 7

### 9.11

Mod syd i delområde D og umiddelbart nord for matr.nr. 7000p skal der som minimum placeres solitære træer for hver 20 meter.

En træække skal være med til at formidle overgangen fra den eksisterende og fremtidige boligbebyggelse, samtidig med at den er med til at definere cykelstiens linjeføring.

### 9.12

Hegn mod vej, sti og nabo skal være levende hegn, dog kan der sættes fast hegn op mellem terrasser, vinkelret på facaden i en maksimal højde på 1,8 og maksimal længde på 5 meter fra facaden.

Der kan opsættes trådhegn på indersiden af et levende hegn. Dog må trådhegnet ikke være højere end 80 cm.

Midterlinjen af hegn mod vej og sti skal holdes på egen grund, mindst 50 cm fra skel.

Hegn mod lokalplanens afgrænsning må suppleres med begrønnet støjhegn på maksimal 1,8 meters højde som vist med rød byggelinje på kortbilag 4. En eventuel fysisk konstruktion skal være opført i mat stål, træ eller tilsvarende organisk materiale suppleret med begrønning eller beplantning i form af træer og buske på alle konstruktionens flader, så det indgår i lokalområdets grønne karakter.

### 9.13

Hegn mod vej A må kun have en maksimal højde på 0,8 meter.

For at gaderum fremstår åbne og let overskuelige fx fra førersædet i bil samt for at bidrage til et trygt og rart boligområde er det vigtigt at sikre 'øjne på vejen' ved at orientere boligfacader mod fælles vej og sikre mulighed for at se og kunne ses på tværs af vejskel. Kriminalpræventiv byplanlægning har fokus på at skabe uformel overvågning fra naboer og forbipasserende, fordi det er med til at mindske kriminalitet og med til at gøre beboerne trygge.

### 9.14

Beskyttet dige i skel mod øst som vist på kortbilag 4 er beskyttet mod tilstandsændringer og må ikke nedlægges eller beskadiges.

Tilstandsændringer, herunder gennemkørsler kræver dispensation. Mindre rønderføringer kræver ikke dispensation, hvis diget retableres umiddelbart efter. I forbindelse med drift og vedligehold mv. af diget skal man være opmærksom på, at der på sigt kan forekomme padder og firben i forbindelse med et beskyttet dige samt at bevoksningen på diger kan være yngle- og/eller rasteområde for flagermus. I forbindelse med drift og vedligehold skal fældning og beskæring af digets levende hegn gøres under opmærksomhed på eventuelle bilag IV arter som flagermus.

### 9.15

Oplag af lystbåde samt uindregistrerede campingvogne og køretøjer må ikke finde sted.

### 9.16

Udendørs oplag må kun finde sted inden for arealer omkranset af uigennemsigtigt hegn, som hæk.

## §10 - Tekniske anlæg

### 10.1

Fælles miljøstationer skal placeres med adgang fra fælles vej og maksimalt 25 meter fra fælles vej.

For at sikre hensigtsmæssig placering af affaldsbeholdere skal containere eller spande maksimalt placeres 25 meter fra vej og maksimalt 75-100 meter fra beboere.

Ved fælles miljøstationer skal der etableres bolignær kildesortering, med gode tilkørselsforhold og kort gåafstand for renovationsarbejderne såvel som beboere.

Der henvises i øvrigt til kommunens affaldsplan.

## 10.2

Der må ikke opsættes solenergianlæg på terræn.

# §11 - Grundejerforening

## 11.1

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når der er solgt fem matrikler, svarende til fem grundejere. Dog er der ikke medlemspligt for eksisterende ejendomme, hvor der ikke sker ændringer.

## 11.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje og stier, belysning og fællesanlæg inkl. anlæg til håndtering af overfladevand jf. grundejerforeningens vedtægter.

Grundejerforeningen skal danne et spildevandslag.

Drift og vedligeholdelse af fællesarealer omfatter områdets afvanding, herunder etablering og vedligehold af grøfter og evt. rendestensbrønde med tilhørende stikledninger eller overløb, der skal føres frem til offentlige regnvandsrecipienter. Da der etableres fælles afvandingssystemer hvor flere ejere, der sammen skal stå for vedligeholdelsen er der behov for at der dannes et spildevandslav og at der i grundejerforeningens vedtægter indskrives hvordan lokalplanområdets regnvandssystem skal driftes. Der kan med fordel oprettes et tilsvarende vejlag til at sikre driften af veje og stier samt vej- og stibelysning i området.

Definition af et spildevands- eller vejlag:

Sammenslutning af to eller flere ejendomme, der i fællesskab ejer, driver og vedligeholder et fællesprivat anlæg. Det kan med fordel gøres formelt med vedtægter og tinglysning på ejendommene.

## 11.3

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Svendborgs Kommunalbestyrelse.

Vedtægterne bør godkendes politisk senest to måneder efter Grundejerforeningens stiftende generalforsamling.

#### **11.4**

Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i delområde C og § 9.1 nævnte fælles fri- og opholdsarealer inklusive anlæg.

Lokalplanområdets fællesarealer og privat fælles veje skødes over til Grundejerforeningen efter godkendelse i Erhvervs styrelsen. Fælles fri- og opholdsarealer inkl. veje, stier og forsinkelsesbassiner skal ejes og driftes af lokalplanområdets ejendomme i fællesskab, dvs. af lokalplanområdets grundejerforening.

### **§12 - Forudsætning for ibrugtagning**

#### **12.1**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering som anført under lokalplanens §§ 5.1 - 5.6 og § 5.15.

#### **12.2**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før lokalplanområdets fælles arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 9.6-9.7 samt §§ 9.11-9.12.

Ny bebyggelse i delområde A må ikke tages i brug, før lokalplanområdets fælles arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 9.1.

For at lokalplanområdets fælles anlæg fungerer i sin helhed er det vigtigt, at de anlægges i hele sin udstrækning i forbindelse med områdets byggemodning.

### **§13 - Lokalplanens varige retsvirkninger**

#### **13.1**

Efter Svendborg Kommunalbestyrelses endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen jævnfør § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

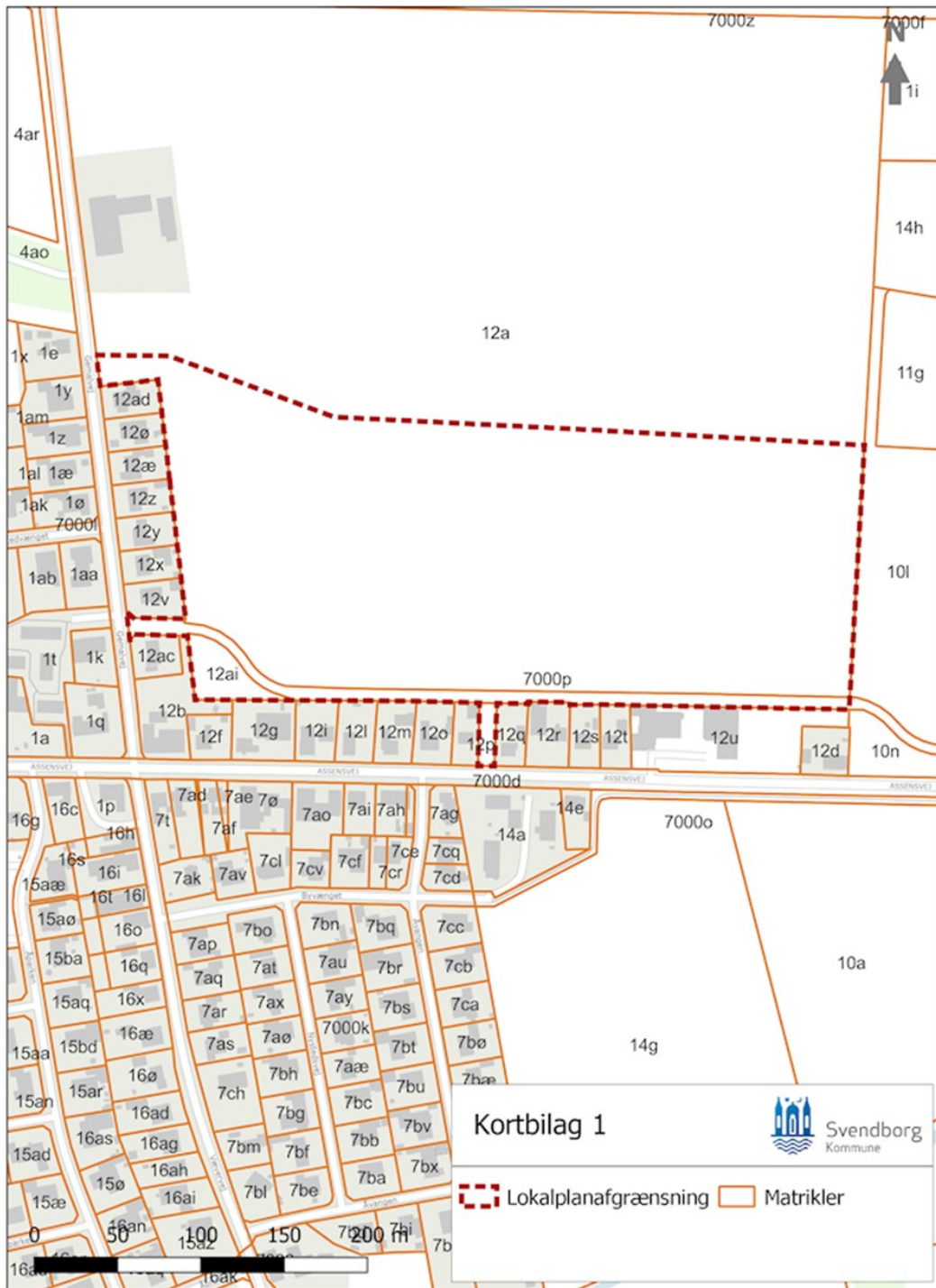
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

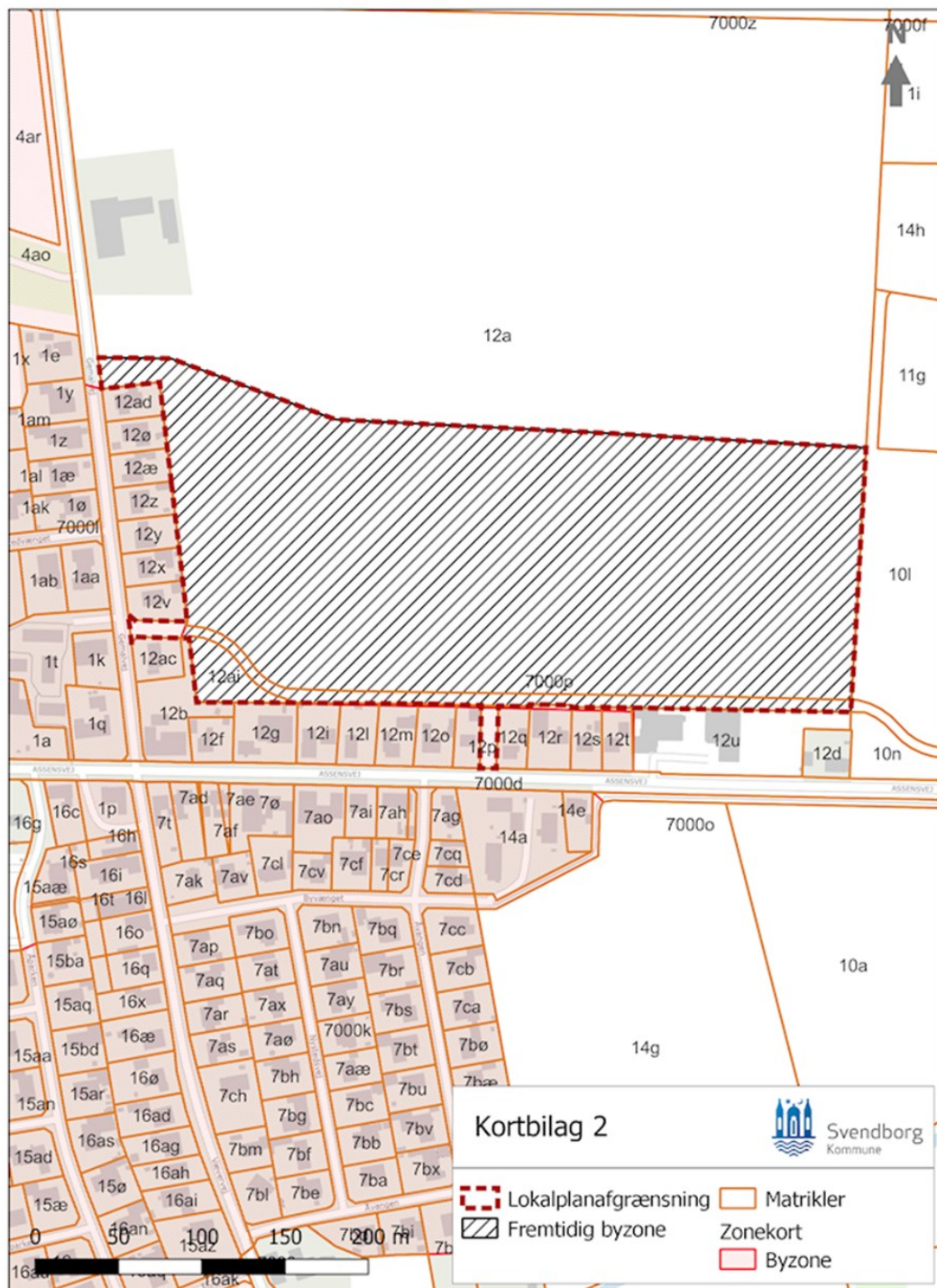
### **§14 - Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode**

## **14.1**

Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt fra den 6. december 2023 til og med 7. februar 2023. Lokalplanen er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelse den 25. april 2023. Lokalplanens varige retsvirkninger er trådt i kraft ved indlæsning til Plandata.dk den 28. april 2023.

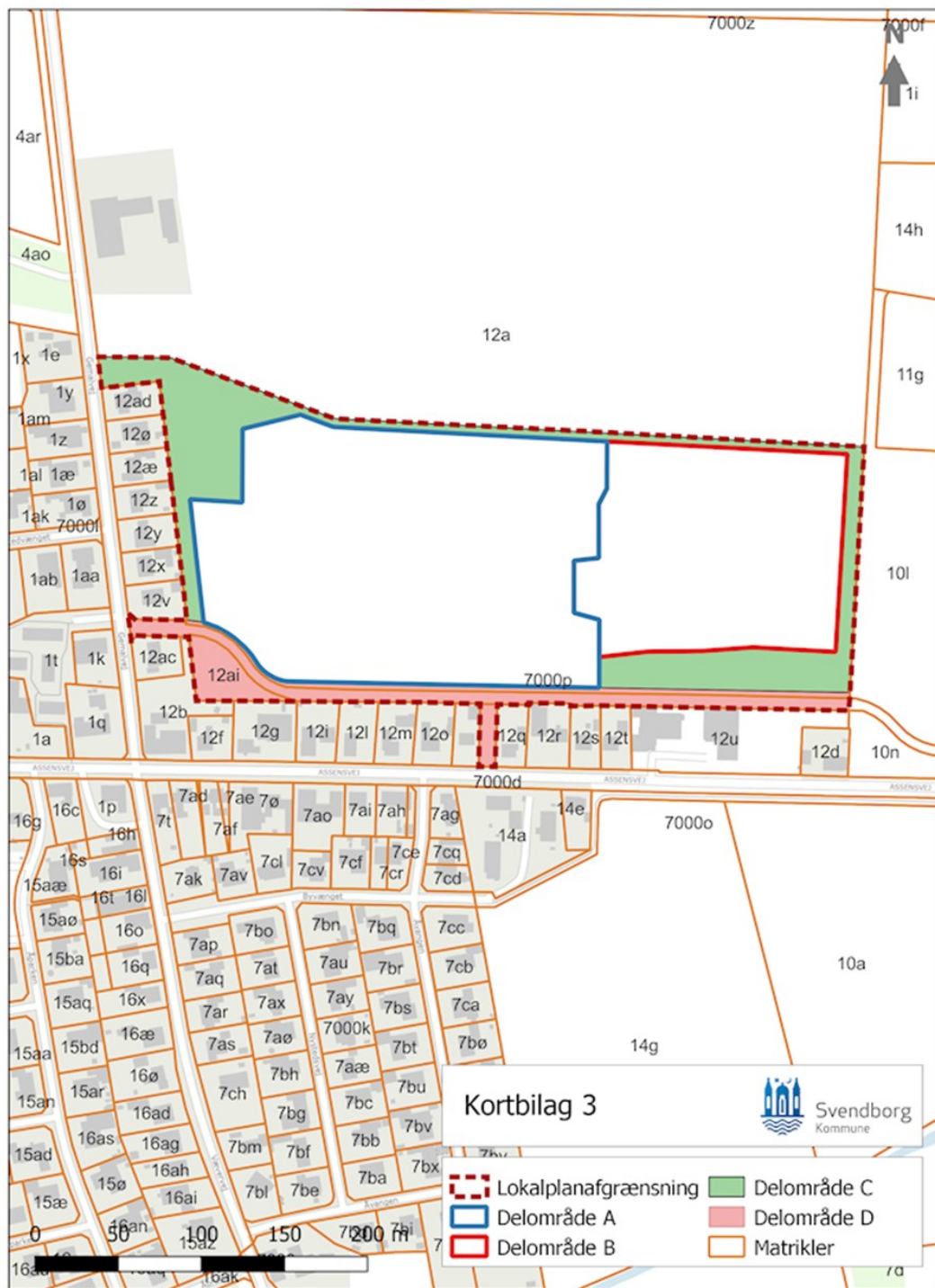
# Kortbilag





Bilag 2 - Zoneforhold

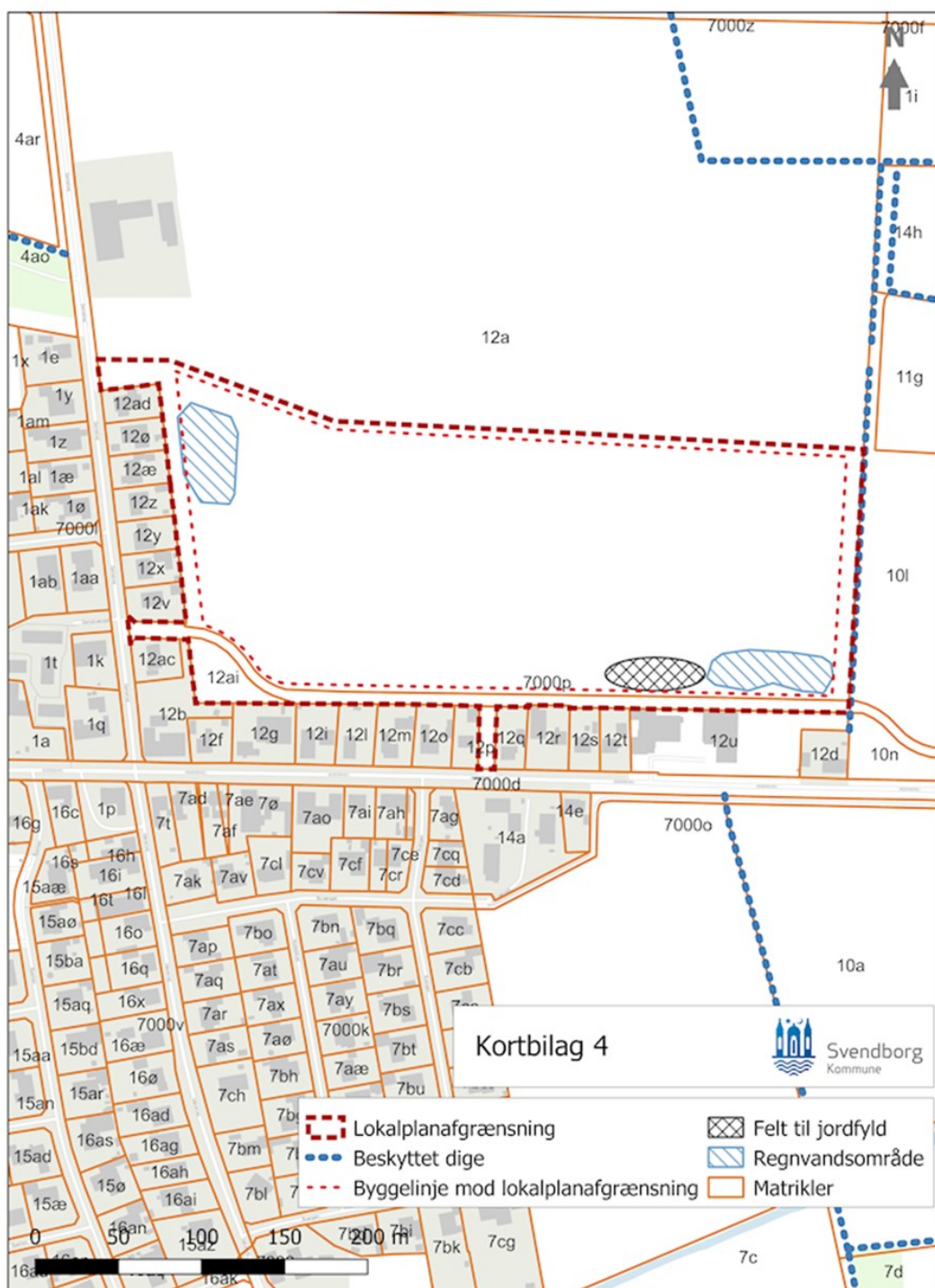




Bilag 3 - Delområder

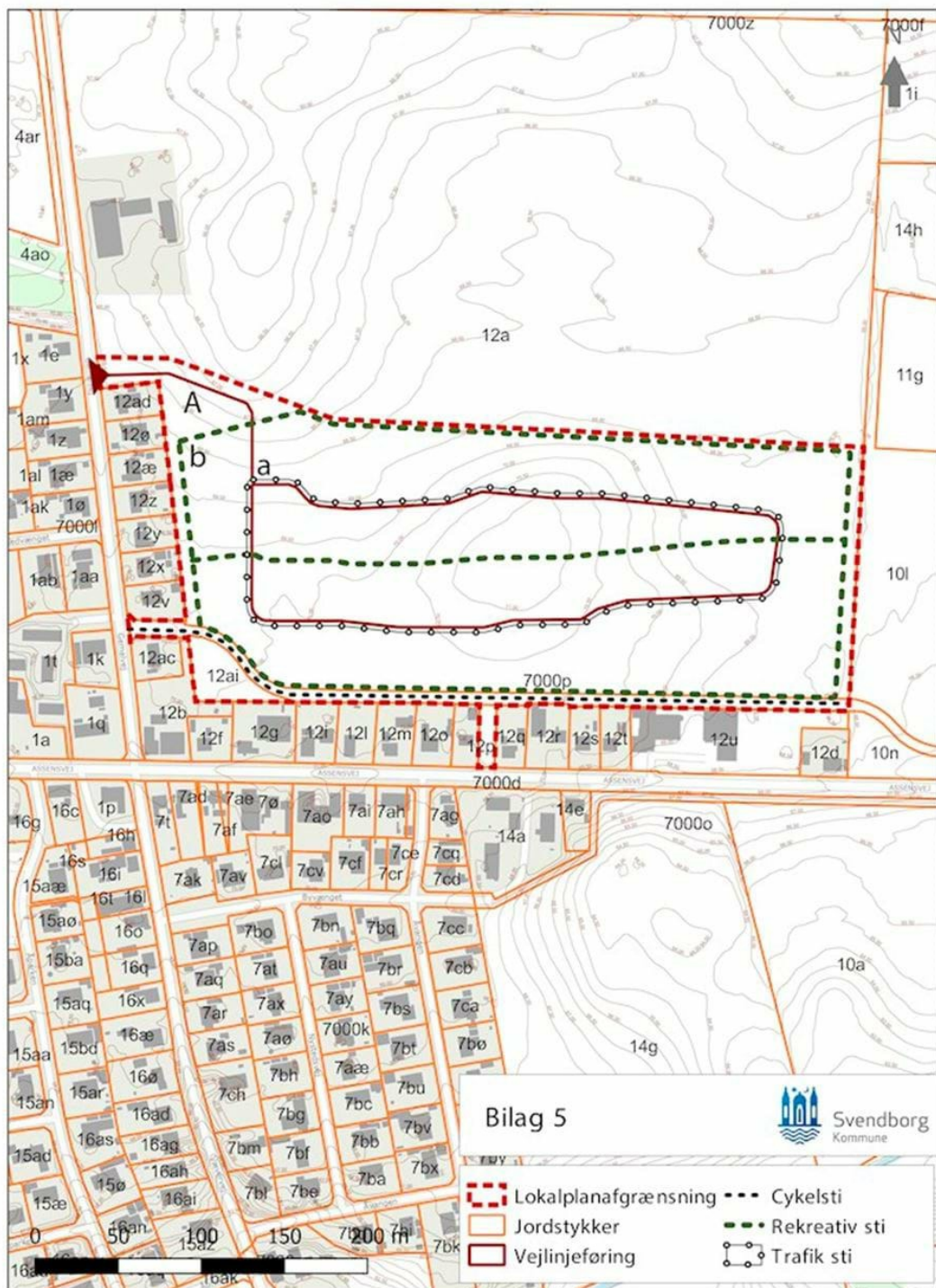






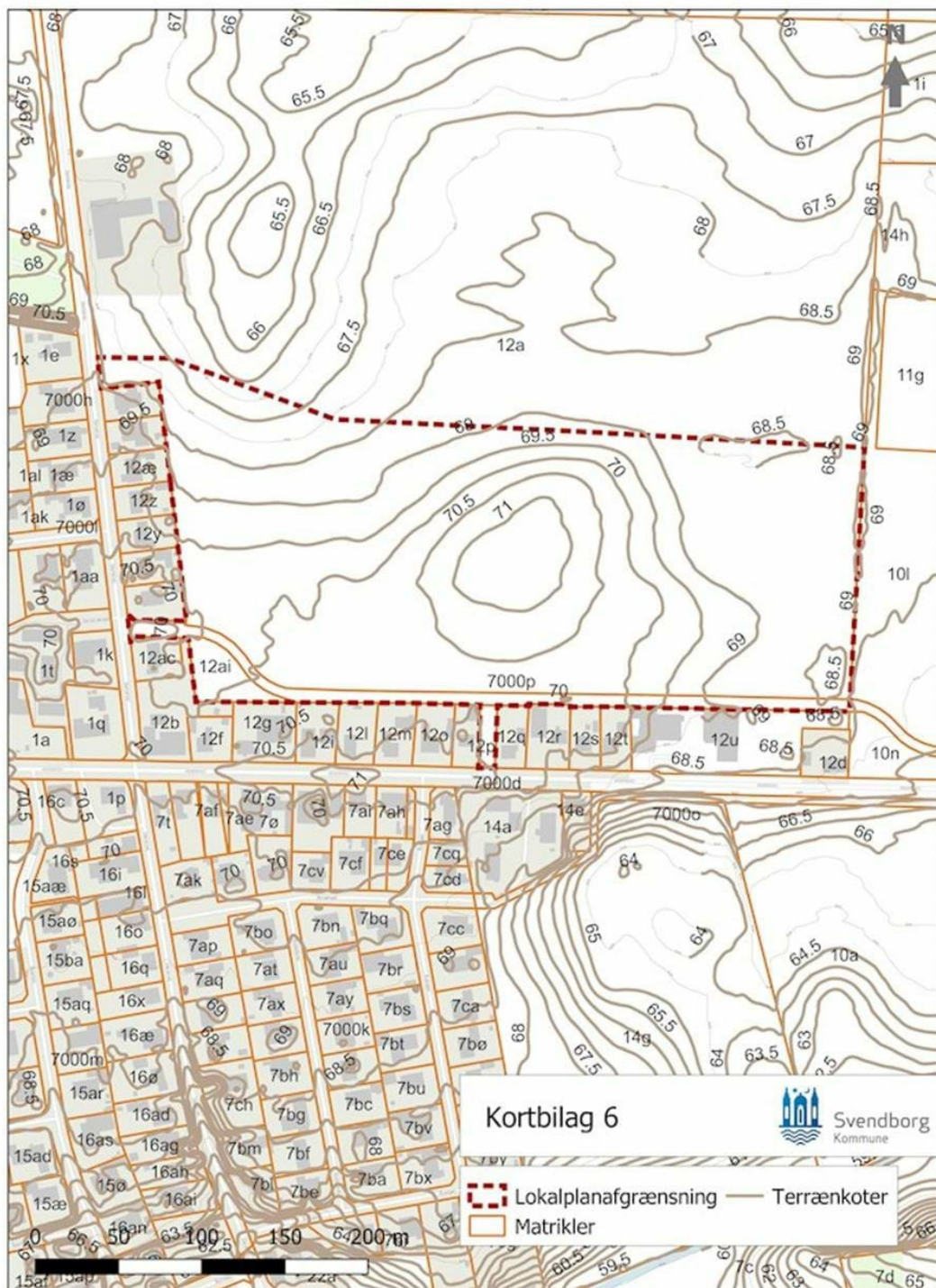
Bilag 4 - Bygge- og beskyttelseslinjer





Bilag 5 - Vej- og stiføring





Bilag 6 - Eksisterende terræn



Regne-eksempel:

Biofaktor =  $(125\text{ m}^2 \text{ tagsten} \times \text{faktor } 0,0 + 80\text{ m}^2 \text{ fliser} \times \text{faktor } 0,0 + 350\text{ m}^2 \text{ græsplæne} \times \text{faktor } 0,2 + 85\text{ m}^2 \text{ stauedebed} \times \text{faktor } 0,4 + 80\text{ m}^2 \text{ højt krat} \times \text{faktor } 1,0 + \text{tillæg på enkeltstående træer faktor } 2,5 \times 5\text{ m}^2) / 720$   
 $\text{m}^2 \text{ grund} = 0,27$

Faktorer for biomasse:

Arealer uden bebyggelse:	faktor
Asfalt, beton, fliser (fast belægning)	0,0
Klippet græs/boldbaner	0,2
Grusflader og brosten	0,1
Skybruds- og LAR-areal ned naturgræs e.l. dvs. ikke permanente vandarealer med græsser, siv eller krat	0,3
Naturstensbelægning som pigsten eller armeret græs	0,3
Delvist klippet græs (1-2 gange årligt)	0,3
Naturgræs og græsningsarealer	0,4
Haveplantning: Bunddække	0,3
Haveplantning: Stauder o.l.	0,4
Krat og buske under to meter	0,6
Krat og buske over to meter	1,0
Træ- og skovplantninger (naturskov)	2,0
Vandareal, permanent vandareal med "liv" i	1,0
Tillægsarealer:	
Grønne tage (sedum)	0,5
Facade beplantning	0,3
Enkeltstående (solitære) træer med en kronediameter på min. 2,5m	2,5
Skybrudsareal med belægning	0,1

Bilag 7 - biofaktorberegning



## 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.

### Konklusion

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planlægningen vurderes ikke at påvirke Natura 2000 områder eller Bilag IV arter. Planlægningen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1. Det er Svendborg Kommunes vurdering at planlægningen berører et mindre område på lokalt plan, som ikke vurderes at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven.

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. Screenings hovedpunkter fremgår herunder.

### By- og kulturmiljø

Planlægningen giver mulighed for lav boligbebyggelse i overensstemmelse med den eksisterende bebyggelses skala, dog med en større variation og mulighed for en fortætning.

Der er en mindre sandsynlighed for, at der findes jordfaste fortidsminder ved jordarbejde. Der er foretaget arkæologiske forundersøgelser og i den forbindelse er der ikke fundet fortidsminder. Derfor er jorden frigivet af Svendborg Museum. Lokalplanen oplyser om forpligtelser i den forbindelse.

### Landskab

Indenfor lokalplanområdet ændrer planlægningen landskabet fra landbrugsjord til bebygget boligområde. Planlægningen sikrer grønne friarealer og sammenhæng til omgivende natur.

Området er udpeget som geologisk beskyttelsesområde, men der er i lokalplanområdet ikke konkrete landskabelige interesser.

### Natur og grønne områder

Lokalplanområdet er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planlægningen vurderes ikke at påvirke Natura 2000 områder eller Bilag IV arter. Det er muligt, at der er yngle- eller rasteområder for flagermus i planområdets hegn. Fældning og beskæring af levende hegn skal altid gøres under opmærksomhed på eventuelle

flagermus.

### **Miljøforhold**

Der er defineret et produktionserhvervs konsekvensområde umiddelbart nord for lokalplanområdet samt i et mindre område ved lokalplanrådets adgangsvej mod nordvest. Planlægningen giver ikke mulighed for boligejendom her indenfor og vil ikke påvirke lokalområdets produktionserhverv.

Der er ikke registreret jordforurening indenfor lokalplanområdet. Jorden vil ikke blive områdeklassificeret.

Der er drikkevandsinteresser i området. Planlægningen påvirker ikke disse, da området planlægges anvendt til boligområde, der anses som en ikkeforurenende anvendelse.

Der udarbejdes ny spildevandstillæg til Spildevandsplanen. Området skal spildevands kloakeres, men kloakeres som udgangspunkt ikke for overfladevand og regnvand planlægges håndteret inden for planområdet dog med overløb til Hørup Å.

### **Trafik**

Planlægningen fastlægger vejforløbet og skal sikre forsvarlige oversigtsforhold på interne boligveje samt ved overkørsel til offentlig vej. Der er undersøgt tilkørselsforhold til lokalplanområdet via Gemalvej og Svendborg Kommune vurderer at byvækst i lokalplanområdet vil kunne rummes indenfor eksisterende forhold. På baggrund af kapacitetsberegninger og hensynet til trafiksikkerheden, vurderes det derfor at adgangen til lokalplanområdet kan etableres med udkørsel til Gemalvej. Gemalvej er for nyligt omlagt til 2 - 1 vej, der skal imødekomme bløde trafikanter og definerer en central vejbane, hvor bilister skal holde tilbage for hinanden hvis der er en modkørende samtidig med at vigearealet er for gående og cyklende.

Kommunens screeningsafgørelse er offentliggjort før den endelige vedtagelse af planen, jf. lovens § 33 og samtidig med annonceringen af planforslaget.

## **Planens status**

### **Forslag**

Kommunalbestyrelsen vedtog forslag til Lokalplan 674 boligområde ved Gemalvej, Kirkeby den 29. november 2022.

Forslag til lokalplanen var offentliggjort fra den 6. december 2022 og var i offentlig høring i 9 uger til den 7. februar 2023.

### **Vedtaget**

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 25. april 2023.

## Ændringer inden endelig vedtagelse

[Se ændringer i hvidbogen her](#)

# 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.