



Svendborg  
Kommune

# Kommuneplantillæg 2021.16 - Boligområder ved Sofielund Skovvej, Tankefuld



Forslagsdato: 19. marts 2024

Høringsperiode start: 04. april 2024

Høringsperioden slut: 03. maj 2024

Vedtagelsesdato:



# 2021.16 - Boligområder ved Sofielund Skovvej, Tankefuld

## Baggrund og formål

### Baggrund og formål

I Tankefuld er der behov for mindre boliggrunde, der kan bidrage til et varieret udbud af boliger og boformer. Udlægning af kompakte boligområder, baseret på mindre boliggrunde, ønskes som en bæredygtig indsats med hensyn til ressourceforbrug. Denne tilgang bidrager desuden til at disponere større områder til grønne natur- og rekreative formål.

Planlægning for kompakte boligområder skal også fremme et nært fællesskab inden for boligområderne og styrke det overordnede fællesskab i hele bydelen. Derved sigter planlægningen mod en harmonisk integration af boligområder, natur og sociale strukturer, hvilket understøtter bydelens særlige bæredygtige og boligsociale profil.

Kommuneplans generelle rammer for boliger fastsætter krav om en grundstørrelse for tæt-lav boliger på minimum 250 kvadratmeter per bolig. Dette tillæg til kommuneplanen har til formål at muliggøre en reduktion af grundstørrelsen for tæt-lav boligbebyggelse fra minimum 250 kvadratmeter per bolig til minimum 150 kvadratmeter per bolig. Tillægget udarbejdes i overensstemmelse med eksisterende bestemmelser i kommuneplanens afsnit om nye boligtyper og boformer. Ved at åbne op for etablering af små boliggrunde stiller planlægningen krav om, at følgende principper indarbejdes:

- Særligt fokus på fællesskabsorienteret bebyggelse.
- Prioritering af fællesarealer frem for private haver.
- Centralt placerede fælles friarealer, udformet som et gennemgående element i den samlede bebyggelsesplan.
- Regulære opholdsarealer med rekreativ karakter, egnet til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter.
- Blandede boligtyper, anvendelser og multifunktionelle byrum i lokalplanområdet.
- Fokus på fællesfaciliteter såsom fælleshus og lignende.

## Forhold til anden planlægning og lovgivning

### Forhold til andre planer og strategier

#### Landsplanlægning

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

## Kystnærhedszone

Området ligger i den kystnære del af byzonen, med en placering 1,8 km fra kysten. Området mellem kysten og lokalplanområdet er veludbygget og indeholder adskillige skovområder, som fungerer som en naturlig afskærmning af lokalplanområdet mod kysten. Kommuneplantillægget har kun til formål at ændre grundstørrelser, øvrige principper indarbejdes i lokalplanen. Kommunen vurderer, at ændringer i grundstørrelserne ikke vil have nogen synlig indvirkning på kystlandskabet og ikke vil påvirke kysten.

## Natur og Miljø

Svendborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Nature 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 Rødme Svinehaver, som ligger ca. 5,5 km nordvest for planområdet.

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

## Habitatbekendtgørelsen §6

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

Habitatbekendtgørelsen indeholder i § 10 et krav om, at alle planer og projekter skal vurderes i forhold til deres virkning på bilag IV-arter. Ved udarbejdelsen af Lokalplan 609 blev det fastslået, at der muligvis er forekomster af bilag IV-arter i planområdet. Nuværende forslag til lokalplan 609 Tillæg 3 tager ligeledes udgangspunkt i, at der kan være forekomster af bilag IV-arter i området. Det vurderes dog af kommunen, at planlægningen ikke indebærer ændringer, der kan skade yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Området ligger i den kystnære del af byzonen, med en placering 1,8 km fra kysten. Området mellem kysten og lokalplanområdet indeholder adskillige skovområder, der afskærmer mod kysten.

Det er kommunens vurdering, at bilag IV arter eller deres levesteder ikke skades som følge af ændrede grundstørrelser.

## Fredede områder

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

## Grønt Danmarkskort

Rammeområdet er ikke omfattet af Grønt Danmarkskort.

## Kulturarv og landskab

Planlægningen påvirker ikke landskabsudpegninger eller kultursarvsarealer.

## Produktionsvirksomheder

Planområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

Nærmeste produktionsvirksomhed er:

- Svendborg Vand og Affald, beliggende ca. 250 meter fra planområdet i fugleflugt.
- STEP A/S, beliggende ca. 250 meter fra planområdet i fugleflugt.

Det er kommunens vurdering at ændrede grundstørrelser vil ikke begrænse virksomhedernes drift og produktion.

# Forhold til Kommuneplan 2021-2033

## Kommuneplanens retningslinjer

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

## Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Kommuneplantillægget ophæver følgende bestemmelser i den gældende ramme 07.01.C3.919:

Særlige bestemmelser:

I lokalplanlægningen skal der langs Hellegårdsvej sikres en sammenhængende grøn struktur. Dele af området er omfattet af interessezone for fremtidig hovedlandeveis forlægning, og kræver derfor en afklaring med Vejdirektoratet som vejmyndighed for vejen.

Kommuneplantillægget tilføjer følgende bestemmelser til den gældende ramme 07.01.C3.919:

#### Særlige bestemmelser:

I lokalplanlægningen skal der langs Hellegårdsvej sikres en sammenhængende grøn struktur. Dele af rammeområdet er omfattet af en udpeget vejreservation. Inden for udpegede vejreservations for fremtidige veje må der ikke planlægges for eller meddeles tilladelse til forhold, der efterfølgende kan forhindre eller besværliggøre realiseringen af det pågældende vejanlæg.

Inden for rammeområdet må der planlægges for særlige fællesskabsorienterede boligbebyggelser. Fællesskabsorienteret bebyggelse skal være tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse eller kædehuse.

Ved lokalplanlægning skal der sikres, at hvert boligområde med fællesskabsorienteret tæt-lav boliger opfylder følgende krav:

- a) Hver tæt-lav boligenhed skal have et grundareal på minimum 150 m<sup>2</sup>, eksklusiv eventuel adgangsvej.
- b) Der skal opføres et fælleshus, placeret i tilknytning til et fælles grønt friareal.

Der ændres ikke på rammens øvrige bestemmelser.

## Miljøvurdering

### Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

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

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

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

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

Screeningen viser, at plangrundlaget ikke medfører væsentlige indvirkninger på de listede miljøparametre. Følgende miljøparametrene er vurderet som værende relevante og har indgået ved screeningen:

**Bymiljø:** Lokalplanen viderefører i store træk bebyggelsesstrukturen fra lokalplan 609 – tillæg 2, hvor der både findes områder med åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse. Tillæg nr. 3 muliggør oprettelse af kompakte boliggrunde med en minimumgrundstørrelse på 150 m<sup>2</sup>. Kompakte boliggrunde skal øge diversiteten i boligtilbuddet medvirke til bæredygtige boligområder, og frigør plads til grønne og rekreative områder.

**De nærmeste omgivelser:** Områdets planlægning præciserer rammerne for bebyggelse i flere delområder. Herunder konkretiserer planlægningen mulighed for etablering af bebyggelser til fælles rekreativt ophold inden for fælles rekreative friareal. Hensigten er at friarealerne må indrettes med mindre bebyggelser og anlæg, der opfordrer til rekreativt ophold. Områdets planlægningen forventes ellers ikke at muliggøre en udvikling, der medfører væsentlige påvirkninger iht. boligmiljø, konsekvenser for nærområdets beboere, friarealer og udsigter.

**Trafiksikkerhed:** Tillæg nr. 3 til lokalplanen viderefører principperne for vejadgang fra tillæg nr. 2. Den endelige vejadgang er dog ikke fastlagt i tillæg nr. 3, hvilket giver mulighed for afvigelser fra kortbilagets anvisninger. Tillæg nr. 3 muliggør oprettelse af kompakte boliggrunde, hvilket kan øge boligantal og dermed trafikmængde i området. Svendborg Kommune vurderer, at den øgede trafik ikke vil forringe eksisterende trafiksikkerhedsrammer.

**Arkitektoniske værdier:** Lokalplan Tillæg nr. 3 giver mulighed for kompakte boliggrunde og øger byggetætheden i Tankefuld. Bydelens boligtyper skaber en varieret arkitektonisk fremtræden og et mangfoldigt gadebillede. Planen sigter mod et sammenhængende indtryk gennem farvesætning, op- og nedtrapning af byggehøjden og bebyggelsens placering i landskabet.

**Friluft- og rekreative muligheder:** Tillæg nr. 3 udvider mulighederne for at etablere bygninger og anlæg til fælles rekreative formål i delområde F, som er udlagt som en grøn kile. For at sikre en harmonisk indpasning i det åbne landskab, fastsættes der begrænsninger for bebyggelsens placering og omfang, herunder et maksimalt antal etagemeter for den enkelte bygning, og et maksimalt antal etagemeter for den bebyggelse, der kan opføres i delområdet.

## Planens status

### Forslag

Kommunalbestyrelsen vedtog forslag til kommuneplantillægget den 19. marts 2024

Forslag til kommuneplantillæg offentliggøres den 4. april 2024 og er i offentlig høring i 4 uger.

Høringsperioden finder sted fra den 4. april 2024 til og med den 3 maj 2024



## Vedtaget

Kommuneplantillægget er ikke endeligt vedtaget.

## Ændringer inden endelig vedtagelse

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

- I kommuneplantillægget slettes tekstdelen:

*"Dele af området er omfattet af interessezone for fremtidig hovedlandevejs forlægning, og kræver derfor en afklaring med Vejdirektoratet som vejmyndighed for vejen."*

I stedet indskrives:

*"Dele af rammeområdet er omfattet af en udpeget vejreservation. Inden for udpegede vejreservations for fremtidige veje må der ikke planlægges for eller meddeles tilladelse til forhold, der efterfølgende kan forhindre eller besværliggøre realiseringen af det pågældende vejanlæg."*

## Rammer

### **Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:**

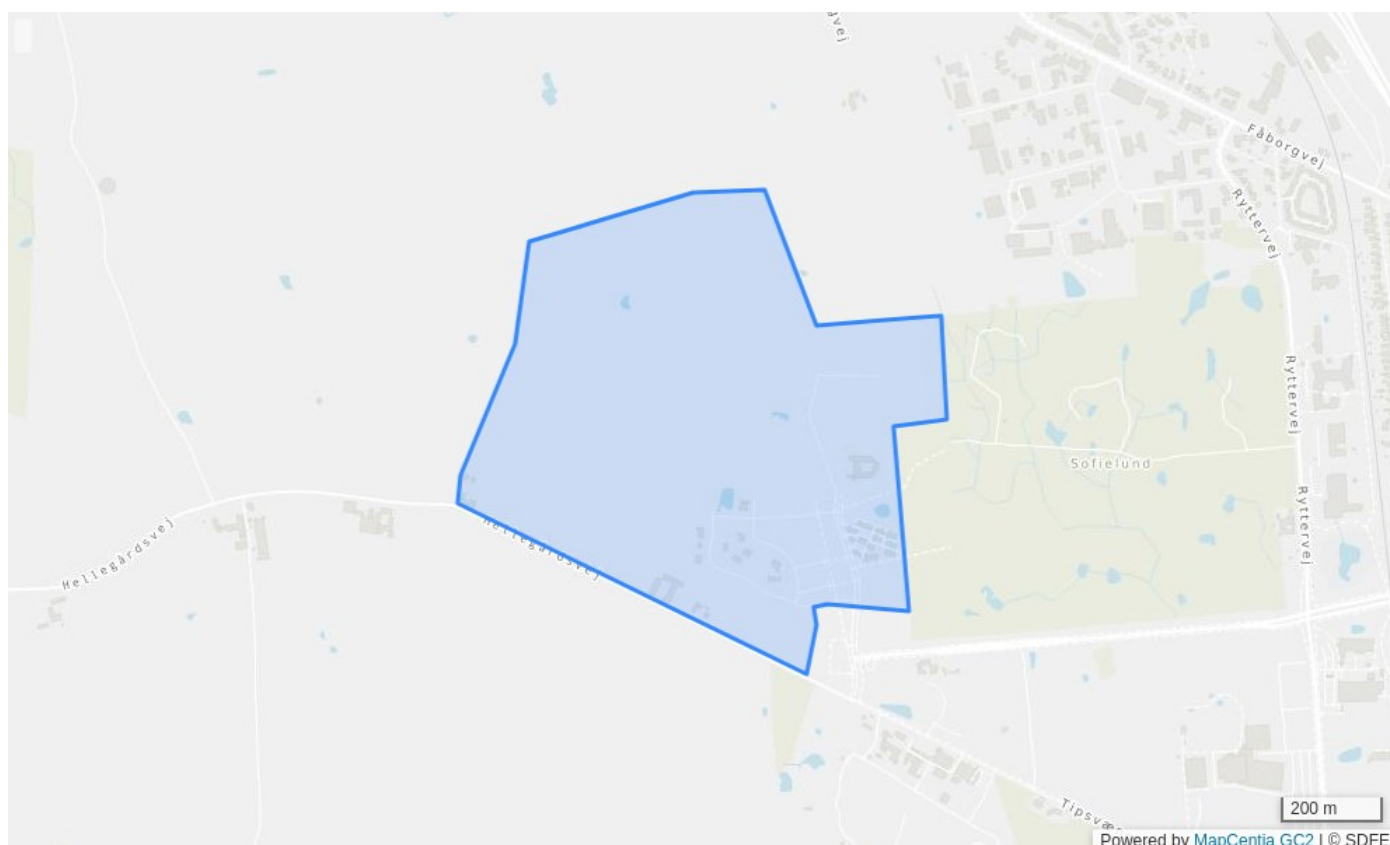
[07.01.C3.919 - Tankefuld nord](#)

### **Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:**

[07.01.C3.919 - Tankefuld nord](#)

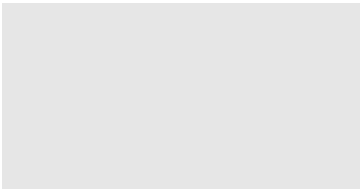


# 07.01.C3.919 - Tankefuld nord



## Bestemmelser

Plannavn	Tankefuld nord
Plannr	07.01.C3.919
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Plandistrikt	Tankefuld-Rantzausminde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	100% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	4
Max. bygningshøjde (m)	14.5
Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsformål
Specifik anvendelse	<ul style="list-style-type: none"> <li>Publikumsorienterede serviceerhverv</li> <li>Kontor- og serviceerhverv</li> <li>Etageboligbebyggelse</li> <li>Tæt-lav boligbebyggelse</li> <li>Åben-lav boligbebyggelse</li> <li>Daginstitutioner</li> <li>Døgninstitutioner</li> <li>Offentlig administration</li> <li>Almene bolige</li> <li>Sundhedsinstitutioner</li> </ul>
Særlige bestemmelser	<p>I lokalplanlægningen skal der langs Hellegårdsvej sikres en sammenhængende grøn struktur. Dele af rammeområdet er omfattet af en udpeget vejreservation. Inden for udpegede vejreservations for fremtidige veje må der ikke planlægges for eller meddeles tilladelse til forhold, der efterfølgende kan forhindre eller besværliggøre realiseringen af det pågældende</p>



vejanlæg. Inden for rammeområdet må der planlægges for særlige fællesskabsorienterede boligbebyggelser. Fællesskabsorienteret bebyggelse skal være tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse eller kædehuse. Ved lokalplanlægning skal der sikres, at hvert boligområde med fællesskabsorientering opfylder følgende krav: a) Hver tæt-lav boligenhed skal have et grundareal på minimum 150 m<sup>2</sup>, eksklusiv eventuel adgangsvej. b) Der skal opføres et fælleshus, placeret i tilknytning til et fælles grønt friareal.

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

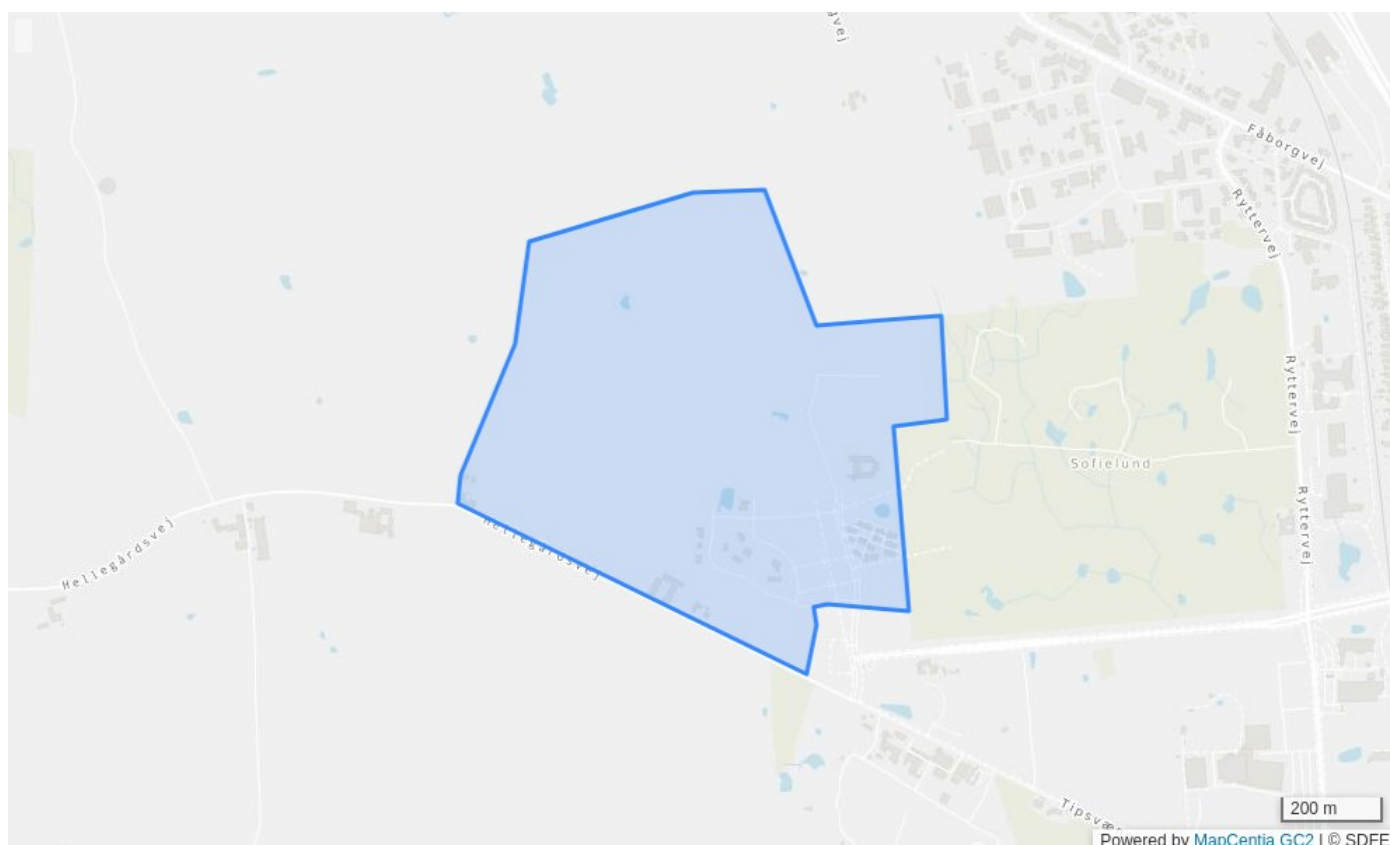
Placeholder

# Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

# Hørings svar

# 07.01.C3.919 - Tankefuld nord



## Bestemmelser

Plannavn	Tankefuld nord	
Plannr	07.01.C3.919	
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	
Plandistrikt	Tankefuld-Rantzausminde	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet	
Bebyggelsesprocent	100% beregnet ud fra området som helhed	
Max. antal etager	4	
Max. bygningshøjde (m)	14.5	
Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsformål	
Specifik anvendelse	Publikumsorienterede serviceerhverv Kontor- og serviceerhverv Etageboligbebyggelse	
	Tæt-lav boligbebyggelse	
	Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte grund
	Åben-lav boligbebyggelse	
	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte grund
	Daginstitutioner Døgninstitutioner Offentlig administration	

Særlige bestemmelser

Almene bolige  
Sundhedsinstitutioner

I lokalplanlægningen skal der langs Hellegårdsvej sikres en sammenhængende grøn struktur. Dele af området er omfattet af interessezone for fremtidig hovedlandevejs forlægning, og kræver derfor en afklaring med Vejdirektoratet som vejmyndighed for vejen.

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