

Bilag 3: Hvidbog, offentlig høring

Hvidbog over høringsbidrag indkommet i forbindelse med den offentlige høring vedrørende forslag til lokalplan 684 og kommuneplantillæg 2021.10

Generelt om høringen:

- Høringen forløb i perioden 3. april til 29. maj 2024
- Offentliggjort i samme periode på plandataDK og Svendborg Kommunes hjemmeside.
- Berørte myndigheder er orienteret pr. mail.
- Borgermøde afholdt d. 02.05.2024

Høringssvar:

Der er modtaget i alt 14 høringsvar. 12 høringsvar fra borgere og naboer, 2 høringsvar fra involverede parter.

Ingen høringsvar fra myndigheder:

1. Lars Møller Andersen, Brudagervej 11
2. Ene Wolfsberg, Brudagervej 14
3. Henrik Kramer, Brudagervej 14
4. Kirsten og Emil, Landevejen 70
5. Knud Erik Christensen, Egemosevej 48
6. Pernille Møller Christensen, Egemosevej 48
7. Selma Mouritzen, Brudagervej 17
8. Hannah Møller Christensen, Egemosevej 48
9. Sarah Møller Christensen Egemosevej 48
10. Kirsten Theilmann, Brudagervej 22
11. Mie Vejgård, Egemosevej 46
12. Niels Mølle Rosenbek Mortensen, Tiselholtvej 18

13. Beboergruppen, Bofællesskabet i Vejstrup (har afgivet 6 høringsvar, der er slået sammen til 1)

14. Svendborg Andels-Boligforening

Om hvidbogen:

Hvidbogen gengiver de væsentligste synspunkter i de indkomne høringsvar i tematiseret form med administrationens bemærkninger og forslag til videre proces.

Ligeledes findes en række mere enkeltstående bemærkninger samt konkrete bemærkninger til lokalplanbestemmelserne som også kommenteres.

Alle høringsbidragene er desuden vedlagt i deres fulde længde, jf. Bilag 2: Høringsvar i fuld længde.

Indholdet i de indkomne høringssvar omhandler følgende temaer:

TEMA	Høringssvar
1. Bygningshøjde og etageantal	1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12
2. Bæredygtighed herunder tagmateriale	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12
3. Bebyggelsens tæthed, længde og afstande	1, 5, 6, 7, 8, 10, 12
4. Trafik og vejadgang	2, 5, 6, 10, 12
5. Sammenhæng med Vejstrup	3, 4, 6
6. Borgerinddragelse	4, 5, 6, 9, 12
7. Inddragelse af åbent land/nærområdets påvirkning	4, 5, 6, 9, 12

Enkeltstående bemærkninger:

Konkrete forslag til lokalplanbestemmelser fra involverede parter, høringssvar 13 og 14 besvares samlet under punkt I.

Indhold	Høringssvar
A. Værdiforringelse	5
B. Jordsalg/ekspropriation	5, 6
C. Belastning af infrastruktur	5, 6
D. Forhold til kommuneplanen	5
E. Klagemulighed	5, 6
F. Miljøpåvirkning	5, 6
G. Læhegn	6
H. Lyskviste	10
I. Placering af affald	10
J. Udformning af lokalplanbestemmelser	13, 14

TEMA og indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
<p>1.Bygningshøjde og etageantal (høringssvar 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12)</p> <p>Resumé:</p> <p><i>Ti afsendere af høringssvar udtrykker kraftig kritik af den i planforslaget tilladte bygningshøjde på 7-8 m for et byggeri i maks. 1 etage og foreslår en reduktion af bygningshøjden bl.a. af hensyn til naboernes udsigtsforhold.</i></p> <p><i>Et enkelt høringssvar angiver, at naboer på et borgermøde er stillet i udsigt, at byggeri vil få en højde på maks. 5 m.</i></p> <p><i>Flere afsendere finder ikke, at bygningshøjden afspejler et byggeri i én etage, som er et af de grundlæggende principper for planlægningen, og anfører, at bebyggelsen har udtryk af et byggeri i 2 etager.</i></p> <p><i>Flere afsender foreslår bebyggelsen ændret til en udformning med fladt tag og en bygningshøjde på 3-4 m.</i></p>	<p><i>Lokalplanens indhold:</i></p> <p><i>Lokalplanforslaget tillader et fælleshus med en bygningshøjde på maks. 8 m og en bygningshøjde på boliger med en bygningshøjde på maks. 7 m. For både fælleshus og boliger gælder, at de må opføres i maks. én etage i overensstemmelse med de vedtagne principper for planlægningen. For boligerne gælder dog at disse må opføres med hems. En hems er ikke en etage når den har et areal på under 4,5 m² og er i åben forbindelse med det rum, den er indbygget i. Lokalplanforslaget stiller samtidig krav om saddeltage på hele bebyggelsen og muliggør etablering af lyskviste på boligbebyggelsen til lysindfald.</i></p> <p>Administrationen anbefaler at fastholde krav om, at bebyggelsen skal udføres med saddeltage, da det har væsentligt betydning både for bebyggelsens æstetiske udtryk, for bebyggelsen tilpasning til eksisterende bebyggelse i Vejstrup og for boligkvaliteterne med bl.a. mulighed for hems. Byggeretten jf. byggeloven giver mulighed for 2 etagers byggeri i 8,5 meter, hvis en lokalplan, eller en byplanvedtægt eller en reguleringsplan fastsætter andre bestemmelser om de pågældende forhold.</p> <p>Administrationen har dog undersøgt muligheden for en reduktion af bygningshøjden og foreslår på den baggrund at mulighed for lyskviste på boligbebyggelse fjernes og bygningshøjden reduceres med 1 m for boligbebyggelse. I stedet for lyskviste gives mulighed for etablering af vinduer i tagfladen mod fællesområderne.</p> <p>Herudover foreslår bygherres arkitekt en sænkelse af gulvkoten for fælleshuset fra 57.55 til kote 56.65., hvilket vil</p>	<p>Det anbefales at lokalplanen tilføjes følgende ændringer:</p> <p>Bestemmelse om bygningshøjde for boliger i § 6.3 reduceres fra maks. 7 m til maks. 6 m.</p> <p>Mulighed for etablering af lyskviste i § 7.11 udgår.</p> <p>Bestemmelser om gulvkote for fælleshus i § 6.7 sænkes fra kote 57.55 til kote 56.65.</p>

	medvirke yderligere til, at fælleshuset opleves ca. 1 meter lavere.	
TEMA og indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
<p>2. Bæredygtighed herunder tagmateriale (høringssvar 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12)</p> <p>Resumé: <i>I alt ti høringssvar sætter fokus på tage med beplantning samt bæredygtighed og biodiversitet generelt. Flere afsenderne af høringssvar ønsker, at bebyggelsen udføres med flade tage og beplantning af hensyn til biodiversitet, æstetik og tilbageholdelse af regnvand. Der er også kritik af muligheden for ståltag på bebyggelsen, da det anses for uæstetisk og med risiko for refleksion. Flere afsendere ønsker fokus på biodiversitet og foreslår eks. reduktion af bebyggelse og antal boliger. Flere afsendere opfordrer til mere bæredygtigt byggeri og strammere regler for at fremme ressourceeffektivitet.</i></p>	<p>Jf. besvarelse under pkt. 1 ønsker administrationen at fastholde, at bebyggelsen udføres med saddeltag.</p> <p>Administrationen medgiver at tage med beplantning kan medvirke til, at bebyggelsen syner mindre markant i landskabet, hvorfor mulighed for tage med beplantning indgår i lokalplanens bestemmelser om tagmaterialer og beklædning. Ligeledes kan tage med beplantning i en vis grad medvirke til tilbageholdelse af regnvand, hvilket især kan være gavnligt når der ikke er andre muligheder for tilbageholdelse af regnvand. Dette er dog ikke tilfældet i denne planlægning hvor der reserveres areal til et større regnvandsbassin i overensstemmelse med en regnvandshåndteringsplan udarbejdet i forbindelse med planlægningen. Tage med beplantning er desuden en dyr tagløsning at realisere, da den indebærer et underliggende tag med eksempelvis tagplader eller tagpap, hvorfor dette kan være svært realiserbart for et alment byggeri, der er underlagt bestemmelser om maksimumløb. Svendborg Kommune har ikke i andre lokalplaner, stillet krav om tage med beplantning på boliger som eneste mulighed.</p> <p>Vedr. tagmateriale vurderes lokalplanens bestemmelse om pandeplader at kunne resultere i en æstetisk flot løsning med referencer til tidligere tiders brug af tagmaterialet på særligt driftsbygninger til landbruget. Pladerne skal have en mat overflade og må ikke medføre refleksionsgener jf. lokalplanens § 7.12.</p>	<p>Det anbefales at lokalplanen tilføjes følgende ændringer:</p> <p>Mulighed for anvendelse af tagpap som tagmateriale.</p>

	<p>Efter forslag fra bygherres arkitekt tilføjes mulighed for tagpap som tagmateriale. Se også besvarelse af pkt. J9.</p> <p>Administrationen anerkender behovet for bæredygtigt byggeri og finder at netop fællesskabsorienterede bebyggelser, hvor man deles om mere og har mindre for sig selv, er et skridt i en rigtig retning.</p> <p>SAB's arkitekt oplyser, at de arbejder på at etablere bebyggelsen som trækonstruktioner med træbeklædning, målrettet lavt CO₂-regnskab, samt at de afsøger om isolering kan udføres i halm. Kommunen har ikke direkte lovhjemmel i lokalplanen til at stille krav om bæredygtige materialer i byggeriet.</p> <p>Vedr. bæredygtighed og CO₂ konsekvensvurdering henvises i øvrigt til lovgivningskrav om udarbejdelse af en LCA-beregning (livscyklusvurdering) i forbindelse med byggeansøgning.</p> <p>Angående biodiversitet vurderes en ændring af området fra konventionelt landbrug til boligområde at medføre en væsentlig forøgelse af biodiversiteten, idet konventionelt landbrug generelt er monokulturelt og der med boligbebyggelsen både etableres regnvandsbassin og grønne områder med forskelligartet beplantning.</p>	
--	--	--

TEMA og indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
<p>3. Bebyggelsens tæthed, længde og afstande (høringssvar 1, 5, 6, 7, 8, 10, 12)</p> <p>Resumé</p> <p><i>I alt syv høringssvar kritiserer bebyggelsens placering og længde langs Egemosevej samt bebyggelsens generelle tæthed. Flere forslår at bebyggelsen placeres med større afstand til veje, hvoraf enkelte foreslår en byggeinje med en afstand på 20 m til veje.</i></p> <p><i>En afsender anfører, at bebyggelsen kan opføres som en 7 m høj mur med en længde på 40 m mod Egemosevej.</i></p> <p><i>Flere udtrykker ønske om, at bebyggelsen gøres mindre kompakt og opdeles i mindre enheder for at sikre bedre udsyn og åbenhed for de omkringliggende eksisterende boliger. Der er desuden opfordringer til kommunen om at redegøre for konsekvenserne for udsigten fra eksisterende boliger og sikre udsigten for alle boliger.</i></p> <p><i>Enkelte finder, at bebyggelsen fremstår ensartet lukket omkring sig selv, hvilket er i strid med principperne om variation og åbenhed.</i></p>	<p><i>Lokalplanens indhold:</i></p> <p><i>Lokalplanen indeholder bestemmelser om i alt syv byggefelt til placering af ny bebyggelse heraf ét byggefelt til fælleshus og seks byggefelt til fordeling af de i alt 24 boliger, der må etableres i området. Lokalplanen tillader maks. seks sammenhængende boliger og for alle byggefelt med mulighed for mere end tre boliger, stiller lokalplanen krav om facadespring på min. 2 m. Lokalplanen indeholder ligeledes bestemmelser om gulvkoter for bebyggelse, som sikrer at bebyggelsen følger landskabets terrænfald fra nord mod syd. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 22, hvilket også er med til at sikre en mindre kompakt bebyggelse.</i></p> <p>Administrationens anbefaler at fastholde byggefelternes placering og udformning.</p> <p>Administrationen vurderer, at bebyggelsen lever op til målsætningen om kig, brudte forløb og variation med sin fordeling på syv forskellige byggefelt af forskellig størrelse, krav om facadespring samt krav om tilpasning til terrænet jf. bestemmelse om gulvkoter. Ligeledes kan administrationen ikke genkende at bebyggelsen med sin opdeling i små og større enheder som kompakt og ensartet.</p> <p>Lokalplanens byggefelt giver mulighed for en placering minimum 7 m fra skel (byggefelt B1 og B6 samt sydlige del af B5), mens lokalplanens illustrationsplan som er bygherres bud på den konkrete realisering af lokalplanen viser en bebyggelsen med en afstand på min. 9 m fra skel.</p>	<p>Det anbefales at lokalplanen tilføjes følgende ændringer:</p> <p>Der skal sikre en afstand på min. 5 m mellem bebyggelse inden for det enkelte byggefelt til bebyggelse inden for tilstødende/nærtliggende byggefelt.</p>

	<p>Til sammenligning er flere af de eksisterende boliger på modstående side af Brudagervej placeret med en afstand på 4-7 m fra vejskel mens flere eksisterende boliger på modstående side af Egemosevej har en afstand fra vejskel på 5-7 m. I det lys vurderer administrationen at ny bebyggelses afstand til skel afspejler lokalsamfundets eksisterende forhold og bebyggelsesstruktur. Herimod vurderes den forslåede afstand på 20 m fra skel at afvige fra den eksisterende landbystruktur. Samtidig vurderes en afstand på f.eks. 20 m at kunne medvirke til at bebyggelsen kan fremstå som en løsrevet enklave uden tilknytning til det eksisterende Vejstrup.</p> <p>Administrationen medgiver, at udsigtsforholdene vil ændres for de eksisterende boliger på Brudagervej og Egemosevej, som en naturlig konsekvens af omdannelse fra landbrugsjord til boligområde, men kan ikke genkende, at bebyggelsen vil få karakter af høje, ubrudte mure.</p> <p>Bevaring af læhegnet langs Brudagervej og Egemosevej har haft afgørende betydning for bebyggelsens disponering og medfører samtidig, at området naturlig vil have en vis grad af lukkethed. Oplevelsen af boligområdet fra Egemosevej og Brudagervej vil således ske på tværs af et 3 m bredt læhegn med en minimumshøjde på 4 m.</p> <p>Bebyggelsen inden for byggefeltet langs Egemosevej giver mulighed for bebyggelse med en samlet længde på maksimalt 38 m, mens lokalplanens illustrationsplan viser en bebyggelse med en samlet længde på ca. 33,5 m. Bebyggelsen skal opføres med minimum ét Facadespring. Facadespring skal gives en dybde på minimum 2,0 m. Tagkonstruktion skal følge facadespring.</p>	
--	---	--

	<p>Administrationen bemærker, at byggefelterne i henhold til almindelig praksis er udarbejdet med en buffer ift. skitseprojektet vist på illustrationsplanen af hensyn til fleksibilitet i projektering af det konkrete projekt.</p> <p>Det har på intet tidspunkt været hensigten at bebyggelsen inden for de forskellige byggefelter skal kunne sammenbygges eller placeres med tæt afstand. For yderligere at sikre dette forhold anbefaler administrationen, at der indarbejdes en bestemmelse om, at bebyggelse inden for det enkelte byggefelt skal holde en afstand på min. 5 m til bebyggelsen inden for tilstødende/nærtliggende byggefelter.</p>	
TEMA og indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
<p>4. Vejadgang og trafik (høringssvar 2, 5, 6, 10, 12)</p> <p>Resumé</p> <p><i>I alt fem høringssvar udtrykker bekymring for henholdsvis øget trafik og placering af vejadgang til det nye boligområde.</i></p> <p><i>Afsenderne udtrykker bekymring for lysgener for beboere på modstående side af Brudagervej fra vejadgang og parkering og for generel øget trafikbelastning på områdets veje.</i></p> <p><i>Derudover er der indsigelser mod placeringen af adgangsveje, parkering og fjernelse af eksisterende læhegn.</i></p> <p><i>Der er forslag om en placering af vejadgang længere mod vest ved et eksisterende brud i læhegn, som vurderes at give mindre gener for modstående naboer.</i></p>	<p>Det vurderes rent trafikalt og trafikikkerhedsmæssigt, at Brudagervej har en udformning der gør at den kan håndtere den afledte trafik fra de nye boliger. Området ligger indenfor den hastighedsmæssige byzone og der er derudover etableret vejbump på strækningen ved overkørslen til det nye område. Det vurderes at Egemosevej og det øvrige vejnet syd for, har en udformning som ikke gør det sikkert at lede trafik til og fra landevejen. En byggefase vil i sagens natur medføre mere tung trafik på Brudagervej i Vejstrup i den periode opførelsen foregår. Det vurderes, at der ikke foreligger så tungtvejende trafikale hensyn og begrænsninger for Brudagervej, at byggekørsel til et projekt at denne karakter ikke vil være muligt eller anbefalelsesværdigt. Når der ses bort fra en periode med byggetrafik formodes det, at Brudagervej ikke tilføres en</p>	<p>Anbefales ikke at give anledning til ændringer.</p>

	<p>markant mærkbar forøgelse af tung trafik. Personbiltrafikken vil som følge af ibrugtagningen af projektet øges. Det vurderes at det er i en grad som Brudagervej vurderes at kunne håndtere. Trafik og Infrastruktur modtager gerne bekymringspunkter fra borgere med konkret beskrevne lokaliteter og konkret beskrevne udfordringer. Det anerkendes naturligvis at, der opstår trafikale bekymring rundt om i lokalsamfundene og at denne bekymring forstærkes i takt med den generelle udvikling i privatbilismen og boliger.</p> <p>Af hensyn til trafiksikkerheden på strækningen, anbefales at den kørende adgang til lokalplanområdet placeres inden for en begrænset strækning på Brudagervej. Adgangen bør ikke placeres tættere på de eksisterende vejkryds mod øst. Ligeledes anbefales det heller ikke at adgangen placeres for tæt på byzonen af hensyn at opnå den nødvendige oversigt ved udkørsel i forhold til bilisters hastighed når de kører mod øst. Uanset hvor adgangen placeres, vil der skulle være de fornødne oversigtsforhold ved udkørsel i forhold til eksisterende beplantning m.v.</p> <p>Overkørslen er placeret mod en tilsvarende indkørsel på modsatte side af Brudagervej for at mindske gener fra lyskegler i forbindelse med kørsel til og fra området.</p>	
TEMA og indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
<p>5. Sammenhæng med Vejstrup</p> <p>Resumé:</p> <p><i>I alt tre afsendere udtrykker opmærksomhed over for det nye boligområdes sammenhæng med det eksisterende Vejstrup. Én afsender udtrykker glæde over den åbne adgang ved Krydset Egemosevej/Brudagervej. Andre udtrykker bekymring for, at det kommende bofællesskab vil lukke sig om sig selv og ikke deltage i lokalsamfundets eksisterende fællesskab og aktiviteter.</i></p>	<p>Lokalplanområdet er omgivet af veje på to sider og krav om bevaring af et eksisterende læhegn langs vejene, hvilket medfører at området naturligt har en vis grad af lukkethed.</p> <p>Af denne årsag indeholder lokalplanen indeholder bestemmelser om etablering af en stiadgang fra lokalplanområdets åbne hjørne Brudagervej/Egemosevej, hvor der ikke er eksisterende læhegn, til sikring af en tydelig</p>	<p>Anbefales ikke at give anledning til ændringer.</p>

<p><i>En anden spørger om, hvordan det vedtagne princip om "åbenhed og god sammenhæng til lokalområdet" sikres i lokalplanen. Vedkommende finder, at bebyggelsen lukker sig om sig selv og ikke inviterer det omkringliggende samfund ind.</i></p>	<p>tilknytning til det omkringliggende Vejstrup jf. princippet om "åbenhed og god sammenhæng til lokalområdet".</p> <p>Stiforbindelsen vil med sin centrale placering ved en eksisterende fortovsstrækning blive den primære adgang til boligområdet for gående og cyklister som en naturligt bindeled med det kommende bofællesskab og den eksisterende landsby.</p> <p>Som det fremgår af visualisering, vist på lokalplanens side 15 vil den brede åbning på hjørnet ligeledes medføre at forbigående får et generøst kig ind i boligområdet.</p> <p>Bofællesskabet muliggjort i lokalplanen er tænkt som et supplement til Vejstrups eksisterende bebyggelse og faciliteter - ikke et alternativ. Bofællesskabets fælleshus har til formål at supplere og aflaste de mindre boligenheder og ikke som en konkurrent til Vejstrups forsamlingshus.</p> <p>Området er disponeret med omfangsrige, åbne fællesarealer, hvor eksisterende beboere i Vejstrup er velkomne, mens eks. private haver udgør en meget beskeden del af området sammenlignet med Vejstrups traditionelle boligbebyggelse.</p> <p>Hvorvidt de kommende beboerne ønsker at deltage aktivt i Vejstrups eksisterende fællesskab, kan lokalplanen ikke regulere.</p>	
<p>TEMA og indhold</p>	<p>Administrationens bemærkninger</p>	<p>Forslag til videre proces:</p>
<p>6. Borgerinddragelse <i>Resumé:</i></p>	<p>De lovgivningsmæssige rammer for borgerinddragelsen er overholdt, og der har været supplerende borgerinddragelsestiltag som workshops og borgermøder i</p>	<p>Anbefales ikke at give anledning til ændringer.</p>

<p><i>I alt otte hørings svar udtrykker stærk frustration over manglende borgerinddragelse, utilstrækkelig information og dialog med berørte borgere i forbindelse med planprocessen. Der er bekymring for splittelse blandt eksisterende beboere i lokalsamfundet, hvor borgere der bliver naboer til det kommende boligområde, ikke føler sig hørt eller imødekommet. Der er kritik af administrationens håndtering af høringsprocesser herunder manglende objektivitet i håndtering af hørings svar, manglende imødekommenhed for at stille relevante oplysninger til rådighed for berørte borgere og manglende vilje til at indarbejde borgeres bekymringer og ønsker i den konkrete planlægning. Der opfordres til større lydhørhed og gennemsigtighed fra administration og politikere, samt til en mere åben dialog med lokale beboere. En enkelt afsender spørger, hvorfor klagefristen er fastsat til d. 1. maj.</i></p>	<p>alle høringsperioderne, hvor det har været muligt at få svar på spørgsmål fra både administration og politikere. Der har i forbindelse med planprocessen været følgende borgerinddragelsestiltag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Forudgående høring d. 10.11.2022 - 23.12.2022. Offentligt borgermøde i Vejstrup Forsamlingshus d. 24.11.2022. 2. Offentlig workshop i Vejstrup Forsamlings d. 26.04.2023. 3. Offentlig høring d. 03.04.2024 - 29.05.2024. Offentligt borgermøde i Vejstrup Forsamlingshus d. 02.05.2024. <p>Derudover har der været afholdt individuelle møder med borgere, der har henvendt sig og der har været besvarelse af aktindsigter mv.</p> <p>Det er administrationens vurdering at det offentliggjorte materiale i forbindelse med høringsperioderne, har været tilstrækkeligt i forhold til at skabe et retvisende beslutningsgrundlag for både borgere, myndigheder og politikere.</p> <p>Administrationen fremlægger faglige indstillinger til det politiske niveau, som så træffer den endelige afgørelse. Administrationens faglige vurderinger tager afsæt i en afvejning af alle de forskellige holdninger og interesser. Dette er et kompromis mellem fællesskabets, de enkeltes og bygherres ønsker, fysiske og lovgivningsmæssige rammer mv.</p>	
---	---	--

	<p>Der har i forbindelse med den offentlige høring af planforslagene været foretaget en vurdering af planforslagenes indvirkning på miljøet i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter". Denne afgørelse havde klagefrist d. 1. maj til Planklagenævnet. Planklagenævnet er et uafhængigt domstolslignende nævn, og det er nævnet der fastsætter klagefristen.</p>	
TEMA og indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
<p>7: Inddragelse af åbent land/nærområdets påvirkning Resumé: <i>I alt 5 høringssvar udtrykker kritik over placering af et boligbyggeri i åbent land herunder bekymring for det kommende byggeris påvirkning af det eksisterende omkringliggende områdes kvaliteter.</i> <i>Der udtrykkes bekymring for forringelse af lokalmiljøets kvaliteter - lys, luft og udsigt til landskab.</i> <i>Flere undrer sig over, hvorfor kommunen ikke anvender allerede udlagte arealer til boliger, og hvorfor der vælges at bygge på bar mark i en landsby med boliger til salg.</i> <i>Flere ønsker nuværende planforhold opretholdt og udtrykker forundring over tab af naturressourcer og åbent land. En enkelt afsender beskriver at det påtvungne naboskab har medført at vedkommende har sat sit hus til salg.</i></p>	<p>Administrationen vurderer at den forslåede placering understøtter princippet/lovgivningen om at ny byudvikling sker efter princippet "indefra og ud", altså med udgangspunkt i at ny bebyggelse skal vokse sammenhængende ud i landskabet, i forlængelse af eksisterende bymæssig bebyggelse/byzone.</p> <p>Der er i den aktuelle kommuneplan udlagt arealer til boligformål i Vejstrup, som endnu ikke er udnyttet (den tidligere gartnergrund og i forlængelse af Nymarksvej). Det er som en del af den samlede screening efter passende områder i Vejstrup, vurderet at disse arealer ikke er egnet til indretning af et sammenhængende bofællesskab 24 boligenheder. Der har ligeledes været afsøgt øvrige grunde, som ikke har været egnet til bofællesskab pga. størrelse og udformning, lugtkonsekvenszone fra husdyrbrug, trafikale forhold, frivillig aftale med grundejer mv.</p> <p>Bofællesskabet er et supplement til den eksisterende boligmasse, og er et ønske om at tilføre nye boligtyper og boformer til lokalområdet.</p>	<p>Anbefales ikke at give anledning til ændringer.</p>

Enkeltstående bemærkninger:

Enkeltstående bemærkning	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
<p>A. Værdiforringelse (høringssvar 5) <i>Afsender anfører, at en realisering af byggeriet muliggjort i lokalplanen vil medføre et nedslag i vurderingsprisen for Egemosvej 48 grundet mistet udsigt mod vest og forbeholder sig ret til at evt. at rejse en erstatningssag.</i></p>	<p>Som udgangspunktet er planlægning såkaldt erstatningsfri regulering. Det betyder, at selvom borgere og virksomheder kan blive påvirket økonomisk af en ny eller ændret planlægning – f.eks. hvis ejendomsværdierne påvirkes negativt af en planlagt ændret anvendelse i nærområdet, så medfører det ikke en forpligtigelse for kommunen til at betale erstatning til de berørte parter.</p>	<p>Anbefales ikke at give anledning til ændringer.</p>
<p>B. Jordsalg/ekspropriation (høringssvar 5 og 6) <i>Afsendere finder omstændigheder vedr. salg/ekspropriation af den del af matr.nr. 2d, som er omfattet af lokalplanen, stærkt kritisable og sætter spørgsmålstegn ved lovligheden af en evt. aftale om at anvende ekspropriation i forbindelse med en realisering af lokalplanen. Der udtrykkes kritik af hemmeligholdelse af jordkøb i starten af processen og manglende orientering af de nærmeste naboer.</i></p>	<p>Der er indgået en betinget købsaftale mellem grundejer og Svendborg Andels-boligforening (SAB). Denne er Svendborg Kommune ikke en del af. 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. Ekspropriationsviljen skal derfor være til stede, såfremt der ikke kan indgås en frivillig aftale mellem de to parter, dvs. grundejeren i Vejstrup og Svendborg Andels-Boligforening. 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.</p>	<p>Anbefales ikke at give anledning til ændringer.</p>

	Spørgsmålet omkring jordkøb er et anliggende mellem grundejer og bygherre. Svendborg Kommune er ansvarlig for planprocessen. Processen for borgerinddragelse i forbindelse med planprocessen er beskrevet under tema 6.	
Enkeltstående bemærkning	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
<p>C. Belastning af infrastruktur (høringssvar 5 og 6)</p> <p><i>Afsendere spørger til kapacitet i eksisterende infrastruktur – kloak, vand og elforsyning ved etablering af det nye boligområde og referer til, at store dele af matr.nr. 2d har stået under vand den foregående vinter og frygter at boligprojektet kan forværre situationen.</i></p>	<p>Der er i forbindelse med planprocessen udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, der nærmere beskriver hvordan regnvand fra hverdagsregn og ved skybrudsregn håndteres.</p> <p>På baggrund af regnvandshåndteringsplanen er der i lokalplanen udlagt areal til etablering af et regnvandsbassin til opsamling og forsinkelse af regnvandet – herunder at risiko for oversvømmelser ikke forværres i medfør af planlægningen.</p> <p>Vedr. kapacitet i infrastruktur betragtes boligområdet muliggjort ved lokalplan 684 overordnet som et projekt i mindre skala.</p> <p>Forsyningsselskaber mv. har været hørt i planprocessen. Administrationen har i den forbindelse ikke modtaget tilkendegivelser, der har givet anledning til bekymring af nogen art.</p>	Anbefales ikke at give anledning til ændringer.
Enkeltstående bemærkning	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
<p>D. Forhold til kommuneplanen (høringssvar 5)</p> <p><i>Afsender stiller spørgsmål ved lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen herunder overordnede strategi mål og visioner</i></p>	<p>Der er i den aktuelle kommuneplan udlagt arealer til boligformål, som endnu ikke er udnyttet (den tidligere gartnergrund og i forlængelse af Nymarksvej). Det er som en del af den samlede screening efter passende områder i Vejstrup, vurderet at disse arealer ikke er egnet til indretning af et sammenhængende bofællesskab med 24 boligenheder.</p>	Anbefales ikke at give anledning til ændringer.

	<p>Der er i tilknytning til lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg. Kommuneplantillægget er udarbejdet samtidig med og som grundlag for lokalplan 684. Arealet ligger i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone.</p> <p>I Svendborg Kommunes <i>Bosætningsstrategi 2020</i> er det politisk besluttet, at der skal indledes en dialog med de almene boligorganisationer om mulighederne for at etablere almene boliger i udvalgte landsbyer, med fokus på mulighederne for almene bofællesskaber.</p>	
Enkeltstående bemærkning	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
<p>E. Klagemulighed (høringssvar 5 og 6) <i>To afsendere af høringssvar efterspørger information om klagemuligheder.</i></p>	<p>Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage til Planklagenævnet inden 4 uger efter, at planerne er offentligt annonceret i forbindelse med endelig vedtagelse. Hvis du vil have kommunens eller Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt eller annonceret.</p> <p>Klagevejledning vil blive sendt ud i forbindelse med annonceringen, efter den politiske behandling.</p>	Anbefales ikke at give anledning til ændringer.
Enkeltstående bemærkning	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
<p>F. Miljøpåvirkning (høringssvar 5 og 6) <i>Der efterspørgeres en vurdering af planlægningens miljømæssige aspekter herunder øget trafik, forurening, påvirkning af naturinteresser, vandmiljø, dyreliv og generelle biodiversitet.</i> <i>Afsender anfører, at der tidligere har været jernbane hen over området og udtrykker bekymring for en evt. jordforurening.</i></p>	<p>Planforslagenes indvirkning på miljøet er undersøgt i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter".</p> <p>Svendborg Kommune har vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Det begrundes med:</p> <ul style="list-style-type: none"> • At planen omfatter et mindre område på lokalt plan, 	Anbefales ikke at give anledning til ændringer.

<p><i>Afsender spørger hvorfor der ikke er vurderet VVM-pligt?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet, • At planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. <p>Afgørelsen er truffet med hjemmel i miljøvurderingslovens § 10.</p> <p>Afgørelsen har været bekendtgjort d. 03.04.2024 i forbindelse med den offentlige høring på Svendborg Kommunes hjemmeside i overensstemmelse med lovens § 33.</p> <p>I forhold til den tidligere jernbane, der er lukket for godt 60 år siden, er erfaringen at overfladejorden vil være mere påvirket af landbrugsdriften end den tidligere jernbanestrækning.</p> <p>Det er Jvf. jordforureningslovens § 72b grundejers ansvar at sikre at den øverste ½ m er ren.</p>	
<p>Enkeltstående bemærkning</p>	<p>Administrationens bemærkninger</p>	<p>Forslag til videre proces:</p>
<p>G. Læhegn (høringsvar 6)</p> <p><i>Afsender efterspørger, hvordan kommunen vil sikre at det eksisterende læhegn ikke fældes eller beskæres?</i></p>	<p>Lokalplanen udlægger areal til levende hegn i en bredde på 3,0 m langs henholdsvis Brudagervej og Egemosevej som vist på lokalplanens kortbilag 2.</p> <p>Desuden indeholder lokalplanen bestemmelser om, at beplantningen må beskæres til en højde på minimum 4 m i forbindelse med almindelig drift og vedligehold samt at beplantningen kun må fjernes ved etablering af erstatningsbeplantning.</p> <p>Bestemmelserne om sikring af levende hegn langs Brudagervej og Egemosevej indgår desuden som del af lokalplanen formålsparagraf, hvortil der ikke kan dispenseres.</p>	<p>Anbefales ikke at give anledning til ændringer.</p>

	Lokalplanens bestemmelser er juridisk bindende over for områdets ejere og brugere, og der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.	
Enkeltstående bemærkning	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
H. Lyskviste (høringssvar 10) <i>Afsender finder at lokalplanens bestemmelse om forbud mod karnapper, udestuer og altaner jf. § 6.5 er blevet voldsomt fordrejet, idet tegninger viser et vindue i ståhøjde gående ud fra taget.</i>	Lokalplanforslaget indeholder mulighed for etablering af lyskviste i henhold til lokalplanens § 7.11. Mulighed for etablering af lyskviste anbefales at udgå af lokalplanen som led i sænkning af tilladt bygningshøjde jf. besvarelse af pkt. 1.	Se pkt. 1 og J5.
Enkeltstående bemærkning	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
I. Placering af affald (høringssvar 10) <i>Afsender gør indsigelse mod placering af affaldsanlæg tæt på afsenders matrikel. Afsender foreslår at affaldsanlæg etableres som nedgravet løsning som en bedre æstetisk løsning og for at mindske lugtgener.</i>	Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at fælles affaldsstation skal etableres med principiell placering som vist på lokalplanens kortbilag 2 som enten nedgravet løsning eller løsning på terræn. Lokalplanen indeholder krav om at affaldsstation på terræn skal afskærmes og overdækkes jf. lokalplanens § 11.2. Herudover er affaldsstationens placeret bag læhegn langs Brudagervej. Der er ikke praksis for at stille krav om nedgravet løsning for lave boligområder.	Anbefales ikke at give anledning til ændringer.
Enkeltstående bemærkning	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
J. Udformning af lokalplanbestemmelser <u>Høringssvar 13:</u> J.1 Beboergruppen ved Bofællesskabet i Vejstrup udtrykker bekymring over, at lokalplanens detaljeringsgrad kan føre til mange dispensationsansøgninger. Beboergruppen ønsker at minimere behov for dispensationer, som kan forsinke	Lokalplanens detaljeringsgrad er i overensstemmelse med detaljeringsgraden i andre sammenlignelige plansager – eks. den nyligt vedtagne lokalplan 673 for et boligområde i Ulbølle. Andre plansager har en højere eks. for områder i Svendborg bymidte har en højere detaljeringsgrad end lokalplan 684.	Anbefales ikke at give anledning til ændringer – dog anbefales ændringer jf. efterfølgende besvarelse af pkt J.

<p>byggeprocessen og give indtryk af en dårligt planlagt proces. Som følge heraf ønskes klarhed over, hvilke principper i lokalplanen ses som grundlæggende, hvorfra der ikke kan dispenseres.</p> <p>Beboergruppen finder generelt at lokalplanens bestemmelser har en for høj detaljeringsgrad og opfordrer til at bestemmelser udelades eller gøres mindre restriktive med henblik på større fleksibilitet og færre begrænsninger for områdets udnyttelse.</p>	<p>Udformningen af lokalplanbestemmelserne herunder deres detaljeringsgrad er desuden bestemt af, at de efterfølgende skal kunne håndhæves af bygningsmyndigheden.</p> <p>Lokalplan 684 er udarbejdet på baggrund af SAB's skitseforslag til et kommende bofællesskab og i samarbejde med SAB's arkitekt og øvrige rådgivere.</p> <p>Lokalplanen er også en "kontrakt" med borgerne i lokalområdet, som via lokalplanens bestemmelser og detaljering får en form for vished over, hvad de kan forvente af den kommende udvikling.</p> <p>Administrationen deler ønsket om at undgå dispensationer og opfordrer bygherre og dennes rådgivere til at respektere lokalplanen som resultat af et fælles samarbejde, fremfor at lede efter dispensationsmuligheder.</p> <p>Det er ikke muligt at give et fuldstændigt bud på, hvilke principper der i lokalplanen er grundlæggende, hvorfra der ikke kan dispenseres, da dette afhænger af en konkret vurdering af en evt. dispensationsansøgning. Der kan dog som udgangspunkt ikke dispenseres fra lokalplanens § 1 om lokalplanens formål og § 3 om lokalplanens anvendelse.</p>	
<p>J.2 Beboergruppen foreslår at bestemmelse om stiers anlægsbredde skal udgå af lokalplanen § 5.3, med henblik på selv at kunne definere stiernes bredde efter formål, funktion og de fysiske rammer.</p>	<p>Administrationen anbefaler at bestemmelse om belægningsbredde på min. 3,0 m for strækning a-b, da det indgår som del i opfyldelse af at det vedtagne princip om "åbenhed og god sammenhæng til lokalområdet" vedr. besvarelse af pkt. 5.</p> <p>Administrationen har ikke indvendinger mod at fjerne anlægsbredde på min. 2,0 m for øvrige stier under § 5.3.</p>	<p>Det anbefales at lokalplanen tilføjes følgende ændringer:</p> <p>Bestemmelse om anlægsbrede på min. 2 m for øvrige stier udgår af § 5.3</p>

	Anlægsbredde for disse stier vil i stedet skulle reguleres jf. bygningsreglementet.	
<p>J.3 Beboergruppen foreslår at bestemmelse om belægning af veje, stier og parkeringsarealer jf. lokalplanen § 5.7 ændres med henblik på at nødvendige stier skal anlægges med fliser, mens der ønskes frihed til at kunne anlægge sekundære stier med anden belægning eks. pigsten eller flis.</p> <p>Herudover ønskes mulighed for at kunne anlægge vej- og parkeringsarealer med armeret græs.</p>	<p>Som udgangspunkt omhandler lokalplanens § 5 alene stier, som er nødvendige for at sikre adgang til boligområdet, hvorfor lokalplanen allerede tillader sekundære stier med anden belægning.</p> <p>For at sikre klarhed over bestemmelsens virkning anbefaler administrationen at § 5.7 tilføjes en note.</p> <p>Administrationen har ikke indvendinger mod at fastlægge belægning af nødvendige stier til fliser samt at give mulighed for armeret græs på vej- og parkeringsarealer.</p>	<p>Det anbefales at lokalplanen tilføjes følgende ændringer:</p> <p>Bestemmelse om belægning i § 5.7 ændres, så stier skal anlægges med fliser eller anden fast belægning, mens belægning af vej- og parkeringsarealer tilføjes mulighed i form af armeret græs.</p> <p>Tilføjelse af note til § 5.7, der beskriver at sekundære stier kan anlægges med andre materialer – eks. som trædestier eller med eks. pigsten eller flis.</p>
<p>J.4 Beboergruppen foreslår, at bestemmelse om størrelse af boligenhed jf. lokalplanens § 6.1 ændres fra mellem 60-100 m² ekskl. andel i fælleshus til maks. 115 m² inkl. andel i fælleshus, med henblik på at tillade den maksimalt tilladte størrelse af almenboliger.</p>	<p>Administrationen har ingen indvendinger mod, at boligstørrelse i § 6.1 ændres som foreslået, mens ønsker at fastholde skema med fordeling af antal boligenheder samt samlet boligareal pr. byggefelt af hensyn til en hensigtsmæssig fordeling af byggemuligheder samt fastholdelse af en samlet bebyggelsesprocent for området</p>	<p>Det anbefales at lokalplanen tilføjes følgende ændringer:</p> <p>At bestemmelse om størrelse af hver boligenhed i § 6.1 ændres</p>

<p>Herudover ønsker beboergruppen at skema under § 6.1 med fordeling af boligenheder og boligareal på lokalplanens 6 byggefelter udgår med henblik på fleksibilitet i projekteringsfasen samt mulighed for regulering/udvidelse af boliger.</p>		<p>fra mellem 60-100 m² ekskl. andel i fælleshus til maks. 115 m² inkl. andel i fælleshus.</p>
<p>J.5 Beboergruppen foreslår, at bestemmelse med forbud af etablering af karnapper, udestuer og altaner jf. lokalplanens § 6.5 ændres med henblik på at tillade karnapper og udestuer med henblik på at tilgodese funktionalitet og udvide den arkitektoniske bevægelsesfrihed.</p>	<p>Administrationen har ingen indvendinger mod at udtage forbud mod etablering af karnapper og udestuer i § 6.5.</p> <p>Bestemmelse om forbud mod etablering af altaner i samme paragraf fastholdes.</p>	<p>Det anbefales at lokalplanen tilføjes følgende ændringer:</p> <p>At bestemmelse om forbud mod karnapper og udestuer udgår af § 6.5</p>
<p>J.6 Beboergruppen foreslår, at bestemmelse om anvendelse af uudnyttede dele af byggefelter jf. lokalplanens § 6.9 udvides med henblik på at tillade nedgravede tanke til regnvandsopsamling samt evt. varmeinstallation af hensyn til ønske om bæredygtighed.</p>	<p>Administrationen vurderer, at der ikke er noget til hinder for at etableres diverse nedgravede løsninger inden for gældende bestemmelser, hvorfor der ikke vurderes behov for at foretage ændringer.</p>	<p>Anbefales ikke at give anledning til ændringer.</p>
<p>J.7 Beboergruppen foreslår, at bestemmelse om sekundær bebyggelse til den enkelte bolig jf. lokalplanens § 6.10 ændres således at mulighed for skur i boligerne private haver udgår og der til gengæld må opføres overdækket terrasse, samt at overdækninger skal etableres ud fra godkendte arkitekttegninger.</p> <p>Beboergruppen ønsker at udelade mulighed for private skure til fordel for fælles skure, mens mulighed for overdækket terrasse begrundes med funktionelle hensyn.</p>	<p>Administrationen bifalder forslaget om at fjerne mulighed for etablering af private skure.</p> <p>Administrationen har ikke indvendinger mod at muliggøre etablering af overdækket terrasse med ønsker at disse begrænses til maks. 6 m² svarende til tidligere omfang af skur.</p>	<p>Det anbefales at lokalplanen tilføjes følgende ændringer:</p> <p>At bestemmelse om mulighed for private skure udgår af § 6.10 og erstattes med mulighed for overdækket terrasse med et omfang på maks. 6 m².</p>

<p>J.8 Beboergruppen foreslår, at bestemmelse med forbud om etablering af garager og carporte jf. lokalplanens § 6.12 ændres med henblik på at tillade carporte herunder en udvidelse af lokalplanens byggefelt 7 til at omfatte parkeringsarealet. Forslaget begrundes med et ønske om at imødegå naboers bekymring for lysgener fra billygter samt tilgodese kommende beboeres ønske om mulighed for ly over biler.</p>	<p>Administrationen vurderer at der kan gives tilladelse til overdækkede carporte langs læhegnet mod Brudagervej. Bebyggelsesprocenten hæves dog ikke for området, hvilket betyder at den samlede bebyggelse skal disponeres indenfor den samlede bebyggelsesprocent på 22.</p> <p>Administrationen bemærker at carporte maksimalt må have en højde på 3,5 m (så det underordner sig læhegn med min.højde på 4 m) og fastlægges de samme krav til træbeklædning på facade og tagbeklædning som den øvrige sekundære bebyggelse.</p>	<p>Det anbefales at lokalplanen tilføjes følgende ændringer:</p> <p>At bestemmelsen om at der må ikke opføres garager eller carporte til personbiler udgår af §6.12 og erstattes med mulighed for carporte mod Brudagervej med en maksimal bygningshøjde på 3,5 meter og i overensstemmelse med lokalplanens krav til facade – og tagmaterialer.</p>
<p>J.9 Beboergruppen foreslår, at bestemmelse om tagmateriale jf. lokalplanens § 7.10 ændres til også at omfatte mulighed for genbrugstegl på boliger, vegetabilsk tagpap på skure samt polycarbonat på overdækkede terrasser. Forslaget begrundes med at lokalplanens valgmulighed for tagmateriale anses som meget begrænset samt at der ønskes mulighed ofr tagmaterialer, der matcher anvendte tagmaterialer i lokalområdet.</p>	<p>Administrationen bifalder ønsket om brug af genbrugsmaterialer men har juridisk ikke mulighed for at stille krav herom, hvorfor forslaget ikke kan imødekommes.</p> <p>Administrationen har ikke indvendinger mod at muliggøre anvendelse af tagpap som tagmateriale.</p> <p>Se også besvarelse af pkt. 2.</p>	<p>Det anbefales at lokalplanen tilføjes følgende ændringer:</p> <p>At bestemmelse om tagmaterialer jf. § 7.10 tilføjes mulighed for anvendelse af tagpap.</p>
<p>J.10 Beboergruppen foreslår, at bestemmelse om private opholdsarealer på indgangsside af boliger jf. lokalplanens § 9.3 ændres med henblik på at tillade afskærmning mellem de enkelte boligens opholdsarealer placeret vinkelret på</p>	<p>Administrationen har ikke indvindinger mod at tillade afskærmning <i>mellem</i> de enkelte boligens opholdsarealer under forudsætning af at der tilføjes en højde på maks. 1 m.</p>	<p>Det anbefales at lokalplanen tilføjes følgende ændringer: At bestemmelse om afskærmning af private opholdsarealer jf. 9.3 til</p>

<p>bygningerne med henblik på at mindre kroge med læ ved de enkelte boliger.</p>		<p>føjes mulighed for afskærmning mellem de enkelte private boligers opholdsarealer med en højde på maks. 1 m</p>
<p>J.11 Beboergruppen foreslår, at bestemmelse om etablering af private haver herunder havernes placering og omfang jf. lokalplanens § 9.4 udgår, idet den vurderes uhensigtsmæssig restriktiv for en hensigtsmæssig placering og udformning af private haver.</p>	<p>I henhold til besvarelse af pkt. J8 hvor mulighed for etablering af skure i private have udgår, ser forvaltningen intet til hinder for at fjerne område til placering af private have på lokalplanens kortbilag 2. Administrationen anbefaler dog, at omfang af private have på mellem 20-30 m² pr. bolig fastholdes af hensyn til sikre områdets åbne karakter og fokus på fællesskab om udearealerne.</p>	<p>Det anbefales at lokalplanen tilføjes følgende ændringer:</p> <p>At bestemmelse om placering af private haver fjernes fra kortbilag 2 og bestemmelsesteksten i § 9.4 ændres til, at private haver skal placeres i direkte tilknytning til den enkelte bolig.</p> <p>Bestemmelse om grønt område i 9.6 tilføjes bestemmelse om, at mindre dele af området må indrettes til private haver jf. § 9.4.</p>
<p>J.12 Beboergruppen foreslår, at bestemmelse om indretning af bebyggelsens indre gårdrum jf. lokalplanens § 9.5 udvides med mulighed for etablering af mindre legeområder, petanquebane og lign. med henblik på at øge anvendelsesmulighederne af det fælles gårdrum. Herudover ønskes forbud mod at opføre skure inden for fælles gårdrum fjernet, med henblik på at muliggøre</p>	<p>Administrationen har ingen indvendinger mod at udvide listen med eksempler på indretningsmuligheder af gårdrum.</p> <p>Hvad angår ønsket om skure gives mulighed for at etablere fælles skure inden for det centrale byggefelt B7, hvorfor administrationen anbefaler, at det fastholdes, at der ikke må etableres skure inden for areal udlagt til gårdrum</p>	<p>Det anbefales at lokalplanen tilføjes følgende ændringer:</p> <p>At bestemmelse om indretning af gårdrum i § 9.5 tilføjes "legeområder" og "petanquebane og</p>

opbevaring af eks. legeredskaber så gårdrummet kan fremstå ryddeligt.		lign.” under liste med eksempler på indretning.
J.13 Beboergruppen foreslår, at bestemmelse om beplantning af område udlagt til grønt område jf. lokalplanens § 9.6 udvides skal udvides med henblik på at muliggøre hønsesus og lign., som vurderes almindeligt i lokalområdet og kan fungere som en aktivitet til styrkelse af fællesskab.	Administrationen vurderer, at det allerede er muligt at etablere eks. hønsesus inden for eksisterende bestemmelser – men har ingen indvinder mod at tilføje mulighed for hønsesus i bestemmelsen.	Det anbefales at lokalplanen tilføjes følgende ændringer: At bestemmelse om beplantning og indretning af grønt område tilføjes mulighed for hønsesus.
J.14 Beboergruppen foreslår, at bestemmelse om beplantning af hjemmehørende arter som må benyttes ved nyplantning jf. artsliste under § 9.7 udvides med mulighed for at plante syrener, som ifølge beboergruppen er karakteristiske for det Sydfynske kulturlandskab gennem mange år.	Administrationen har inden indvindinger mod plantning af syrener i området.	Det anbefales at lokalplanen tilføjes følgende ændringer: At bestemmelse om beplantning i § 9.7 Tilføjes mulighed for plantning af syren.
J.15 Beboergruppen foreslår, at bestemmelse om etablering af afgrænsende beplantning mod det åbne land jf. lokalplanens § 9.8 udvides med mulighed for at etablere stendige, kvashegn, flettet hegn eller kombination heraf med henblik på at hegn kan have andre udformninger end blot beplantning.	Administrationen har inden indvindinger mod at afgræsning mod det åbne land kan have andre udformninger end beplantning.	Det anbefales at lokalplanen tilføjes følgende ændringer: At bestemmelse om afgrænsende beplantning i § 9.8 tilføjes mulighed for alternativ udformning som fast hegn med naturpræg eks. stendige, kvashegn eller flettet hegn.
J.16 Beboergruppen foreslår, at bestemmelse om terrænregulering herunder begrænsede muligheder for	Lokalplanen regulerer terrænregulering i § 9.11 og 9.12. § 9.11 omhandler terrænregulering som er nødvendig, for områdets funktion af boligområde – eks. opfyldelse af	Anbefales ikke at give anledning til ændringer.

<p>etablering af støttemure jf. lokalplanens § 9.11 ændres således at bestemmelse om begrænsning af støttemure på maks. 1 m og bestemmelser om aftrapning og terrassering fjernes.</p> <p>Forslaget begrundes med, at beboergruppen forventer der vil være behov for støttemure med en højde over 1 m i det kuperede område eksempelvis ved en bålplads eller lign.</p>	<p>tilgængelighedskrav, mens § 9.12 regulerer terrænregulering inden for grønt område.</p> <p>Mulighed for terrænregulering herunder brug af støttemure begrænses af hensyn til at bevare de eksisterende landskabsformationer, så bebyggelsen underordner sig landskabet og ikke omvendt.</p> <p>Bestemmelsen i 9.11 er udformet under hensyntagen til, at området er kuperet, hvorfor bestemmelsen giver videre rammer for terrænregulering og støttemure end sædvanlig praksis.</p> <p>Administrationen vurderer, at der findes mindre indgribende måder at indrette og afskærme en bålplads end etablering af støttemur med en højde på over 1 m.</p>	
<p>J.17</p> <p>Beboergruppen foreslår, at bestemmelse om etablering af fælle opholdsarealer udgår af lokalplanens bestemmelser som forudsætning for ibrugtagen idet beboergruppen ønsker mulighed for at præge indretningen af fællesarealerne som led i at opbygge fællesskab og medejerskab.</p>	<p>At etablering af opholdsarealer er med i lokalplanens bestemmelse om forudsætning for ibrugtagen er en erfaringsmæssig nødvendig praksis, som indgår i alle lokalplaner, da det er kommunens eneste sikkerhed for, at opholdsarealer reelt etableres. Bestemmelsen sikrer, at arealerne etableres på et overordnet plan og de basale forudsætninger for at kunne anvende arealerne som opholdsareal er til stede.</p> <p>Bestemmelsen forhindrer ikke SAB i at inddrage de kommende beboere i indretningen af arealerne både før efter ibrugtagning.</p>	<p>Anbefales ikke at give anledning til ændringer.</p>
<p><u>Høringssvar 14:</u></p> <p>J.18</p>	<p>Administrationen finder ikke, at lokalplanens byggefelter er mere specifikke end i andre tilsvarende plansager.</p>	<p>Det anbefales at lokalplanen tilføjes følgende ændringer:</p>

<p>SAB foreslår at udelade omfang og placering i lokalplanens § 1 samt at udvide byggefelterne.</p> <p>Forslaget begrundes med, at de finder lokalplanens byggefelter meget specifikke og som følge heraf finder det uhensigtsmæssigt, hvis det ikke er muligt at dispensere fra bebyggelsens omfang og placering.</p>	<p>Byggefelterne er udformet på baggrund af bygherres eget skitseprojekt og tillagt buffer på et par meter.</p> <p>Administrationen medgiver dog, at der <i>kan</i> vise sig behov for dispensation, hvorfor bestemmelsen anbefales at give en ordlyd.</p> <p>Administrationen ønsker som udgangspunkt at undgå dispensationer til bebyggelsens omfang og placering, hvorfor der skal foreligge væsentlige argumenter for en dispensation.</p> <p>Se også besvarelse af pkt. J1</p>	<p>At bestemmelse om omfang og placering lokalplanens § 1 ændres fra:</p> <p>”At fastlægge placering, omfang og højder for ny bebyggelse, så bebyggelsens tilpasses landsbyens skala”</p> <p>til:</p> <p>”At fastlægge højder for ny bebyggelse, så bebyggelsen tilpasses landsbyens skala”</p> <p>”At fastlægge ny bebyggelses placering som mindre opdeltede enheder i samspil til lokalområdets bygningsstruktur”</p>
<p>J.19</p> <p>SAB foreslår at bestemmelse om stiers anlægsbredde jf. lokalplanen § 5.3 reduceres fra 2,0 m til 1,5 m med henblik på at reducere befæstede arealer.</p>	<p>Se besvarelse af pkt. J2</p>	<p>Se besvarelse af pkt. J2</p>
<p>J.20</p> <p>SAB foreslår at bestemmelse om belægning af veje, stier og parkeringsarealer jf. lokalplanen § 5.7 udvides til at omfatte mulighed for græsarmeringssten. Herudover ønsker de en skelnen mellem primære og sekundære stier med henblik at sekundære stier skal kunne anlægges som trædestier eller med anden ikke fast belægning.</p>	<p>Se besvarelse af pkt. J3</p>	<p>Se besvarelse af pkt. J3</p>

<p>J.21 SAB foreslår kote for byggefelt B6 i skema under lokalplanens 6.1 rettes fra kote 53.77 til kote 55.77 som angivet på kortbilag 2. Herudover ønsker bestemmelse om kote tilrettet, så det er muligt at placere bygninger lavere end angivet bla. med henblik på opfyldelse af tilgængelighedskrav og minimere behov for støttemure – eks. ved fælleshus.</p>	<p>Fejl i angivelse af gulvkote for byggefelt B6 i § 6.1 vil blive rettet.</p> <p>Administrationen er enig i, at det er hensigtsmæssigt, at bebyggelsen kan lægges lavere end 0,5 m under de angivne koter.</p> <p>På den baggrund foreslår administrationen, at bestemmelsen omformuleres fra koteangivelse +/- 0,5 m til at angive maksimale gulvkoter. Det betyder konkret at de angivne tal for gulvkoter vil blive forhøjet med 0,5 m uden at det reelt vil betyde en ændring af bestemmelsen indhold, da bestemmelser nu omhandler en maks. gulvkote.</p> <p>Se også besvarelse af pkt. J1 vedr. gulvkote for fælleshus.</p>	<p>Det anbefales at lokalplanen tilføjes følgende ændringer:</p> <p>At bestemmelse om gulvkoter i § 6.2 omformuleres således at bestemmelser ændres fra koteangivelse +/- 0,5 m til at angive maksimale gulvkoter.</p>
<p>J.22 SAB foreslår at bestemmelse belsning jf. lokalplanen § 8.2 udvides til også at omfatte belsningsarmaturer på facaderne.</p>	<p>Administrationen har inden indvindinger mod at udvide lokalplanens § 8.2 til også at beskrive belsningsarmaturer på facader som supplement til udendørs belsning.</p>	<p>Det anbefales at lokalplanen tilføjes følgende ændringer:</p> <p>At bestemmelse om belsning i § 8.2 tilføjes: "Udendørsbelsning suppleres med belsningsarmaturer på facaderne".</p>
<p>J.23 SAB foreslår at bestemmelse om placering af private haver til de enkelte boliger jf. lokalplanen § 9.4 samt visning på kortbilag 2 ændres til placering inden for grønt område med henblik på større fleksibilitet for placering af private haver samt bedre udnyttelse af byggefelter.</p>	<p>I henhold til besvarelse af pkt. J7 fjernes mulighed for etablering af skure inden for private haver. På den baggrund ser administrationen intet til hinder for at fjern placering af private haver på kortbilag og tilpasse bestemmelse om placering af private haver jf. pkt. J11</p>	<p>Se pkt. J11</p>