

Redegørelse for ændringer i forslag til kommuneplan 2025-2037

Svendborg Kommune har foretaget en delvis kommuneplanrevision. Det betyder at dele af gældende Kommuneplan 2021-2033 genvedtages og samtidig foretages der ændringer inden for en række udvalgte temaer.

Gældende for hele forslag til kommuneplan 2025-2037 er, at der er foretaget en generel ajourføring og opdatering i forhold til statslige og regionale planer samt ændret lovgivning, ligesom der er foretaget redaktionelle rettelser ved fejl/ændrede forhold.

De temaer, som revideret, er følgende:

- Byudvikling og Bosætning
- Erhverv
- Detailhandel
- Bevaringsværdige bygninger
- Turisme og Fritid
- Kysten og det åbne land
- Klima
- Teknik og miljø
- Generelle rammebestemmelser

Dokumentet indeholder en redegørelse for, hvilke ændringer der er foretaget, inden for de ovenstående nævnte temaer.

Indhold

Redegørelse for ændringer i kommuneplanen.....	1
Byudvikling og bosætning	3
Erhverv	9
Detailhandel.....	10
Bevaringsværdige bygninger i Hesselager og Svendborg Havn	10
Turisme og fritid	11
Kysten og det åbne land	13
Klima	14
Teknik og miljø.....	15
Generelle rammebestemmelser	17

Tema: Byudvikling og Bosætning

Temaet "Byudvikling og Bosætning" indeholder følgende underafsnit:

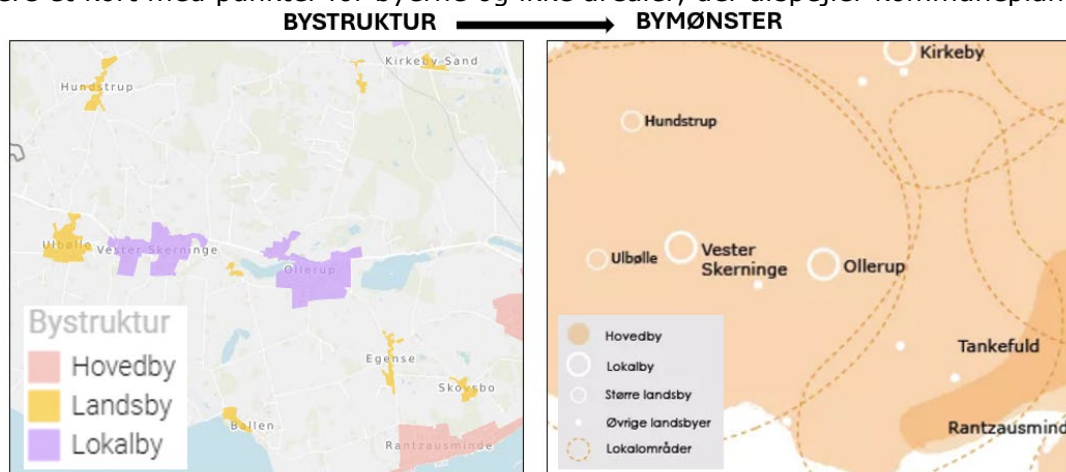
- [Udvikling af land og by](#)
- [Bosætning og boligrækkefølge](#)
- [Prioriterede byudviklingsområder](#)
 - [Svendborg bymidte](#)
 - [Svendborg Havn](#)
 - [Tankefuld](#)
- [Bynatur](#)
- [Kulturliv](#)
- [Arkitektur og bykvalitet](#)
- [Børn, unge og uddannelse](#)
- [Social, ældre og sundhed](#)

I temaets underafsnit fremhævet med fed, er der foretaget større ændringer.

Der er foretaget en hel revision af temaet "Byudvikling og Bosætning".

Afsnittet **Udvikling af land og by** indeholder kommunens **bymønster** (tidligere kaldt bystruktur), hvor forholdet mellem hovedby, lokalbyer, landsbyer og lokalområder prioriteres og dermed også indeholder kommunens strategiske blik på landsbyudvikling. Der er udarbejdet nyt retningslinjekort for bymønsteret, hvor lokalområderne er implementeret i forlængelse af *Lokalområdeanalysen* fra 2022. Kommuneplan 2021 indeholder et deskriptivt afsnit om alle lokalområderne. Med lokalområdernes implementering i afsnittet *Udvikling af land og by* udgår dette afsnit.

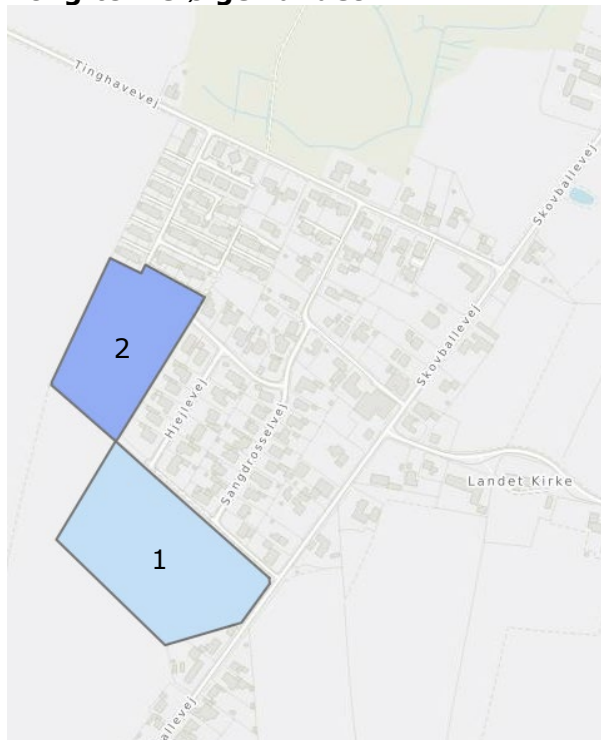
Kommuneplanens bystruktur (nu bymønster) har hidtil været en direkte spejling af kommuneplanrammerne. Dette er ikke hensigtsmæssigt, da efterfølgende kommuneplantillæg, hvor der ændres i rammer, principielt så også skal resultere i en ændring i kommuneplanens retningslinjekort. Formålet med kravet om, at kommuneplanen skal indeholde et bymønster er at opstille et hierarki for en kommunes byudvikling – ikke at pege på konkrete arealer i de enkelte byer. Derfor er kortet, der hører til kommuneplanens retningslinje om bymønster, nu ændret til at være et kort med punkter for byerne og ikke arealer, der afspejler kommuneplanrammer.



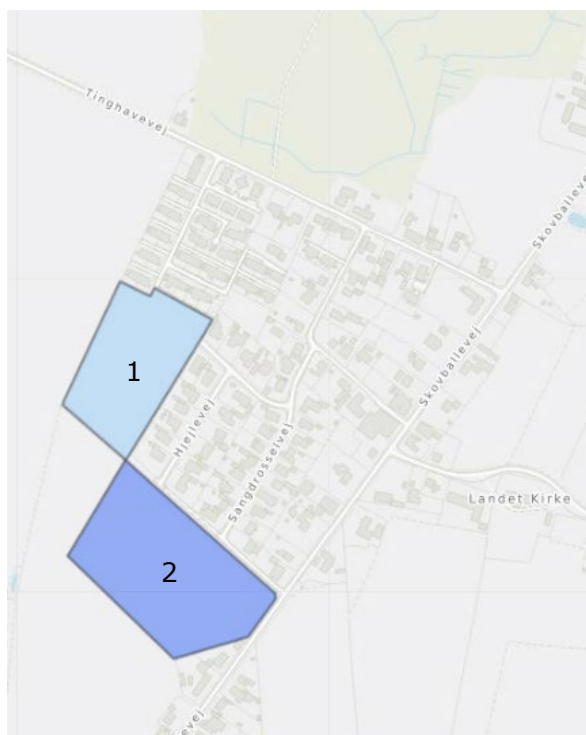
En del af de mindre landsbyer har hidtil haft en kommuneplanramme, så de herved kunne være en del af bystrukturen. Det har dog ikke været hensigten, at der her skulle være byvækst eller ske lokalplanlægning. En kommuneplanramme betyder reelt, at man som kommune har til hensigt at udarbejde en lokalplan for området i planperioden. Derfor ophæves disse rammer i en lang række af de mindre landsbyer se bilag 2 (bilag 2, redegørelse for ændrede kommuneplanrammer). I de af landsbyerne, hvor der i meget begrænset omfang kan ske udstykning til enkelte boliger i overensstemmelse med den eksisterende landsbystruktur, fastlægges landsbyernes grænse mod det åbne land med en såkaldt **landsbyafgrænsning**. Ligesom hidtil administreres eventuelle udbygningsmuligheder via almindelig landzone-sagsbehandling.

I afsnittet om **Bosætning og boligrækkefølge** er data opdateret med den hidtidige demografiske udvikling, befolkningstilvækst samt en forventet fremskrivning af den demografiske udvikling. Dataene er blevet anvendt i en analyse af, hvor der er behov for flere boliger og behovene er sammenholdt med den eksisterende restrummelighed i allerede udlagte kommuneplanrammer. Analysen er lagt til grund for opdateringer i boligrækkefølgeplanen samt omplacering af kommuneplanrammer. Foruden en tilpasning af boligrækkefølgeplanen grundet den demografiske udvikling, er boligrækkefølgeplanen også opdateret ift. hvor der har været en udbygning siden sidste kommuneplan og hvor der derfor ikke længere er en restrummelighed. Konkret er der sket en omprioritering af boligrækkefølgende i Landet og Ollerup.

Boligrækkefølge Landet

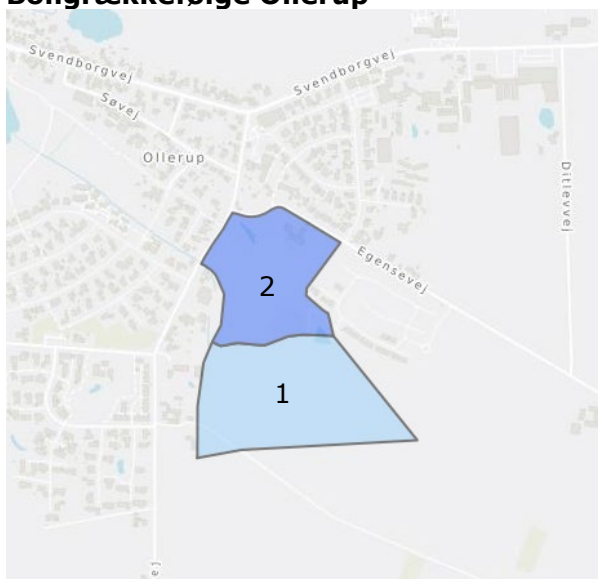


Boligrækkefølge i kommuneplan 2021-2033

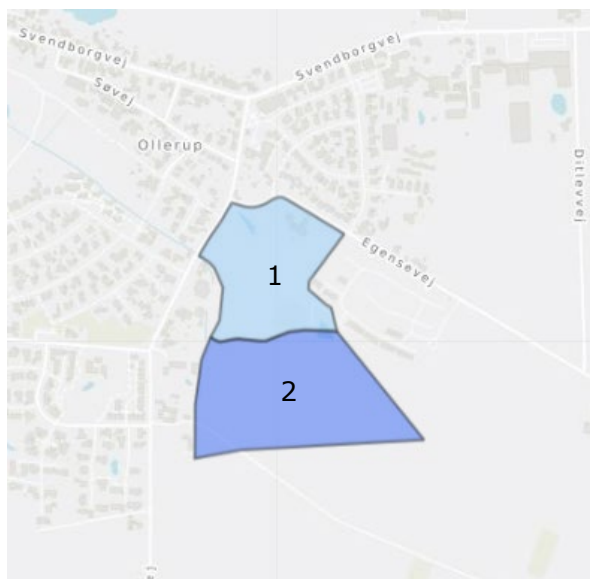


Boligrækkefølge i kommuneplan 2025-2037

Boligrækkefølge Ollerup



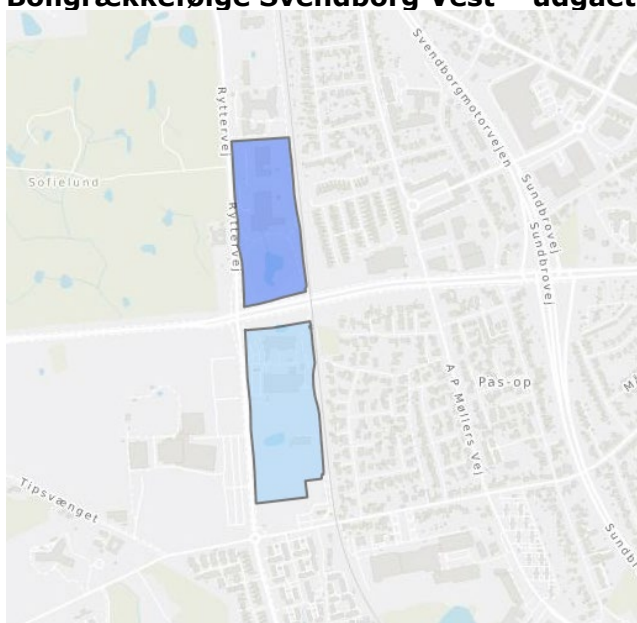
Boligrækkefølge i Kommuneplan 2021-2033



Boligrækkefølge i Kommuneplan 2025-2037

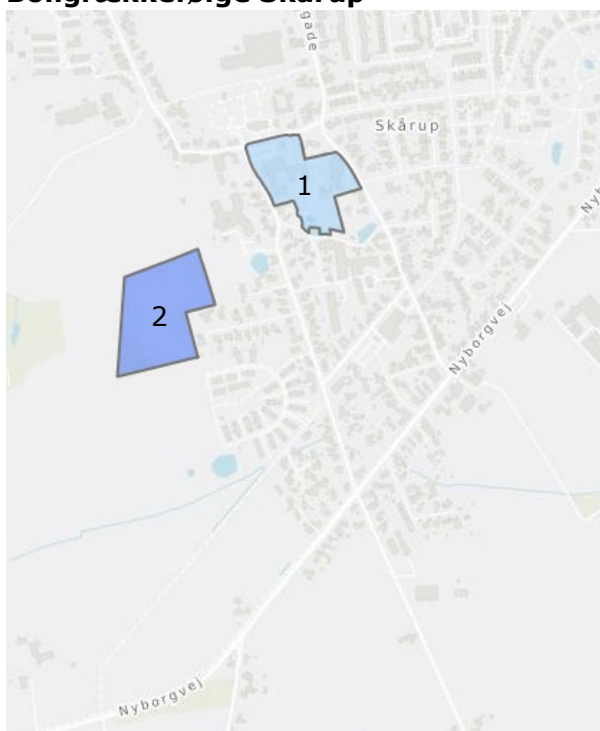
Som følge af at muligheden for boliger er fjernet i en række kommuneplanrammer, er bolig-rækkefølgen tilsvarende opdateret. Alle ændringer af kommuneplanrammerne fremgår af bilag 2 (bilag 2, redegørelse for ændrede kommuneplanrammer). Større ændringer ift. områder der er udgået af boligrækkefølgen omfatter udpegninger i Svendborg Vest, Skårup og Hesselager. Der er tilføjet tilsvarende nye områder i boligrækkefølgeplanen ved Vindeby, Skårup og Hesse-lager.

Boligrækkefølge Svendborg Vest – udgået

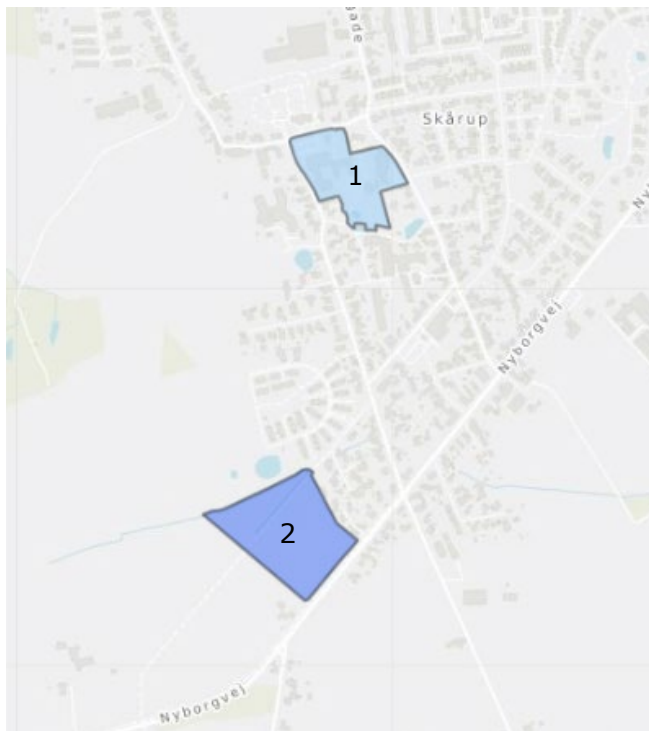


Boligrækkefølge i Kommuneplan 2021-2033. Områderne er udgået i Kommuneplan 2025-2037

Boligrækkefølge Skårup

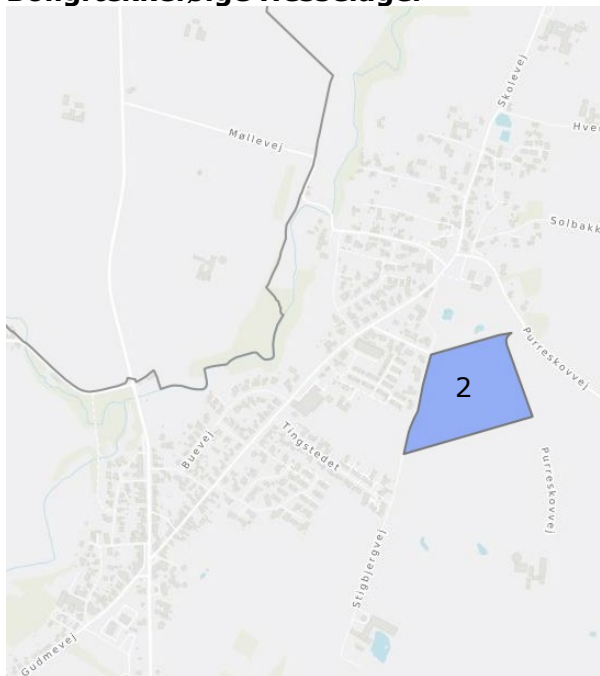


*Boligrækkefølge i Kommuneplan 2021-2033.
Område 2 er udgået*

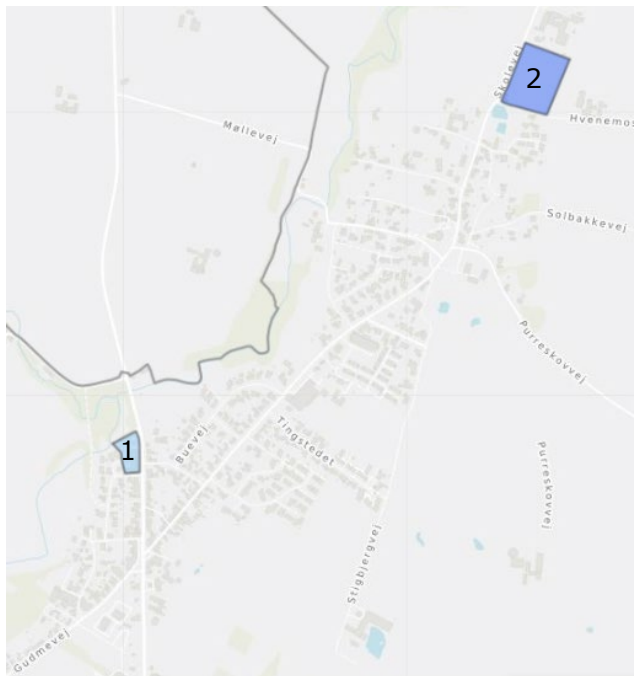


*Boligrækkefølge i Kommuneplan 2025-2037.
Område 2 er nyt.*

Boligrækkefølge Hesselager

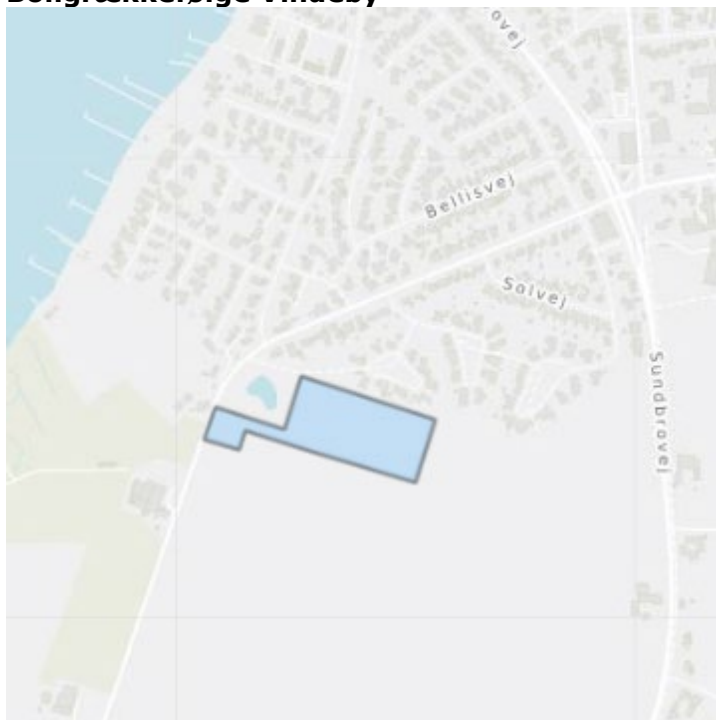


*Boligrækkefølge i Kommuneplan 2021-2033
Område 2 er udgået*



*Boligrækkefølge i Kommuneplan 2025-2037
Område 1 og 2 er nye*

Boligrækkefølge Vindeby



Boligrækkefølge i Kommuneplan 2025-2037. Nyt område.

Retningslinjen for hvem der foretager vurderingen af, hvornår boligrækkefølgeplanen undtagelsesvist kan fraviges og en prioritet 2 kan opprioriteres er ændret således, at det fremadrettet er kommunen, der foretager denne vurdering.

De prioriterede byudviklingsområder er fortsat Svendborg Bymidte, Svendborg Havn og Tankefuld. Afsnittet om Svendborg Havn er ændret på baggrund af en ny Udviklingsplan for Fremtidens Havn 2025.

Afsnittet om **Bynatur** har afløst Kommuneplan 2021's afsnit "Det grønne og blå i byen" og gennemgået en større revision. Bynatur er introduceret gennem seneste planlovsændring, der giver kommunerne større mulighed for at stille krav til begrønning, kvalitet og udvikling af biodiversitet gennem kommune- og lokalplanlægning. Der er udarbejdet retningslinjekort med udpegning af områder, der har potentiale for udvikling af en mere sammenhængende bynatur, primært for kommunalt ejede arealer, kolonihaver, idrætsanlæg og kirkejorde. Af retningslinjerne fremgår det, at der kan stilles skærpede kvalitetskrav til bynatur gennem lokalplanlægning, herunder at byudvikling fremadrettet skal baseres på naturbaserede principper, således at landskabsplanlægning skal lægges til grund for al arealdisponering. For at styrke og udvikle sammenhængen mellem bynatur og Grønt Danmarkskort i det åbne land er der tillige udarbejdet retningslinjekort for landskabskorridorer med særlige økologisk potentiale. I berørte rammeområder vil der kunne stilles højere krav til biofaktoren, hvilket kan betyde lavere bebyggelsesprocent. Dette for at tilgodese f.eks. åbning af vandløb, rekreative sammenhænge og ikke mindst beplantningsvolumen til sikring af spredningskorridorer for flora og fauna.

I afsnittene om **Kulturliv, Arkitektur og Byudvikling, Børn, unge og uddannelse samt Social, ældre og sundhed** er der kun foretaget mindre ændringer og primært i afsnittenes redegørelser.

Væsentlige ændringer af rammer for lokalplanlægning

Der er udlagt tre nye rammer til **boligområder**. Tilsvarende er der aflyst tre områder til boligformål. Der er udlagt fem nye rammeområder til **centerformål** som er konverteret fra andre anvendelser. Der er udvidet tre rammeområder til **offentlige formål**.

Derudover er der foretaget mindre tilpasninger og teknisk ajourføring af en række rammer. Se vedhæftet bilag 2 (Redegørelse for ændrede kommuneplanrammer).

Tema: Erhverv

Temaet "Erhverv" indeholder følgende underafsnit:

- [Erhvervslokalisering](#)
- [Produktionsvirksomheder](#)
- [Virksomheder med særlige beliggenhedskrav og risikovirksomheder](#)
- [Fiskeri og akvakultur](#)

I underafsnit fremhævet med fed, er der foretaget større ændringer.

Temaet Erhverv har gennemgået en delvis revision, hvor blandt andet turisme er udskilt fra temaet.

Målene er opdateret i overensstemmelse med kommunens seneste erhvervspolitik. Retningslinjerne er opdateret og der er tilføjet nye blandt andet for grøn omstilling. Et eksisterende biogasanlæg bliver udpeget som **risikovirksomhed**, da biogasanlægget kommer over tærskelværdien jf. nye beregningsregler. En planlægningszone på 500 meter udlægges omkring biogasanlægget på korttema. **Erhvervsområde ved Ny Faaborgvej** udlagt til transport og logistikvirksomhed er optaget på korttema for produktionsvirksomheder. Udpegning af **færge- og erhvervskaj samt havneerhverv** er udpeget på korttema.

Der er foretaget en større analyse af allerede udlagte erhvervsområder samt erhvervsudviklingen opgjort på antal virksomheder, type og deres arealforbrug. Flere eksisterende erhvervsområder har en restrummelighed, der muliggør, at eksisterende virksomheder kan udvide og at nye virksomheder kan etablere sig. Den eksisterende erhvervsstruktur fastholdes derfor og der foretages kun mindre tilpasninger i erhvervsudlæggene.

Væsentlige ændringer af rammer for lokalplanlægning

Tre rammeområder til erhvervsformål er reduceret.

Derudover er der foretaget mindre tilpasninger og teknisk ajourføring af en række rammer. Se vedhæftet bilag 2 (Redegørelse for ændrede kommuneplanrammer).

Detailhandel

Temaet "Detailhandel" indeholder følgende underafsnit:

- [Bymidte](#)
- [Bydelscenter](#)
- [Aflastningscenter](#)
- **[Lokalcentre](#)**
- [Særligt pladskrævende varer](#)
- [Butikker udenfor centerstrukturen](#)

I underafsnit fremhævet med fed, er der foretaget større ændringer.

Temaet Detailhandel har gennemgået en delvis revision. Restrummeligheden i detailhandelsstrukturen er opdateret pba. en detailhandelsanalyse fra maj 2024. Der er derudover foretaget en tilretning i detailhandelsstrukturen som omfatter en nedjustering af detailhandelskvadratmeter i lokalcentrene; Hesselager, Gudme, Gudbjerg, Tved-Ring Nord, Tvedvej. **Bymidten Skårup** er konverteret til et lokalcenter. Den geografiske afgrænsning af **Vindeby lokalcenter** er udvidet i et mindre omfang ved Solbjergvej. Erhvervsområde Øst er optaget i detailhandelsstrukturen til særligt pladskrævende varer. Derudover er der foretaget mindre tekniske justeringer af den geografiske afgrænsning af lokalcenter Stenstrup og lokalcenter Vester Skerlinge.

Kommuneplanrammerne er tilpasset så de stemmer overens med den nye detailhandelsstruktur. Se vedhæftet bilag 2 (Redegørelse for ændrede kommuneplanrammer).

Bevaringsværdige bygninger i Hesselager og Svendborg Havn

Inden for kulturmiljøet i **Ny Hesselager** er der foretaget en ny SAVE-registreringen for [bevaringsværdige bygninger](#). Der er i korttemaet tilføjet en udpegning af 50 bygninger i kategori 1-4. På **Svendborg Havn** er der ligeledes indarbejdet en SAVE registrering fra 2008. Der er i korttemaet tilføjet en udpegning af 69 bygninger i kategori 1-4.

Det er endvidere præciseret i redegørelsen, at det er kommunalbestyrelsen, der tager stilling til, om bevaringsværdige bygninger kan nedrives og at en nedrivningsansøgning ikke kan forventes imødekommet.

Turisme og Fritid

Temaet "Detailhandel" indeholder følgende underafsnit:

- [Turistpolitiske overvejelser](#)
- [Feriecentre, hoteller mv.](#)
- [Sommerhusområder](#)
- [Campingpladser](#)
- [Friluftsliv](#)
- [Lystbådehavne](#)
- [Kolonihaver](#)
- [Golfbaner](#)
- [Rekreative stier](#)
- [Sejlads](#)
- [Bade- og bådebroer](#)
- [Badeinteresser](#)
- [Støjende fritidsaktiviteter](#)

I underafsnit fremhævet med fed, er der foretaget større ændringer.

Kommunen vil i den kommende planperiode styrke forudsætningerne for turismeudvikling på Sydfyn. Der er flere uforløste potentialer for vækst i turismeerhvervet, men en klar tendens er, at vi med vores geografi har en styrke indenfor turisme relateret til naturen og friluftsliv. Derfor er *Turisme og Fritid* nu samlet i ét fælles tema.

Kommunens **turistpolitiske overvejelser** er fuldt revideret og den fælles fynske udviklingsplan for turismen på Fyn og øerne er implementeret, ligesom Det Sydfynske Øhavs udpegning til UNESCO Geopark afstedkommer et øget fokus på geopark-indsatsen i dette kommuneplanforslag.

Kommunen har hidtil haft 2 turistcentre i kystnærhedszonen; Svendborg by og Lundeborg. Med kommuneplanforslaget udpeges **Valdemars Slot også til turistcenter**. Det skal optimere mulighederne for at komme i mål med en genaktivering af de historiske bygninger på slottet til gavn for helårsturismen, geopark og turisme med fokus på kvalitet og kultur.

I underafsnittet **Feriecentre, hoteller mv.** som hovedsageligt omhandler forskellige overnatningstypologier er der tilføjet information om behandling af ansøgninger om glamping og shelters. Der indføres ikke retningslinjer i kommuneplanen, da reglerne for disse former for overnatning ændrer sig hastigt i disse år. Derfor vil retningslinjer i kommuneplanen svarende til nugældende regler kombineret med kommunens egne prioriteringer på området eventuelt kunne hindre eventuelle tilladelser om nogle år grundet ændrede regler. Information om autocampering er indføjet i underafsnittet om campingpladser.

Rammerne om det gode liv er i fokus. I Svendborg Kommune har vi en lang tradition for idræts- og **friluftsliv** – både gennem foreningslivet og under selvorganiserede former. Friluftslivet og adgangen til nærrekreative områder spiller en stor rolle for dem, der bor i Svendborg Kommune, og det er samtidig en vigtig bosætningsfaktor.

Temaet *Turisme og Fritid* omhandler derfor også målsætninger og retningslinjer ift. aktiviteter og anlæg, som retter sig mod borgerens fritidsliv i foreningsregi og den selvorganiserede rekreative benyttelse af natur, landskaber og byrum. Kommuneplanforslagets retningslinjer giver i højere grad mulighed for grønne og blå støttepunkter, ligesom der gives mulighed for **autocampering** på 3 lystbådehavne ved Ballen, Rantzausminde og Lundeborg. Der åbnes også op for udvidelse af Lundeborg lystbådehavn. Redegørelsen indeholder også oplysninger om, hvordan kommunen administrerer ifht. muligheder i landzonen for shelters, glamping og omdannelse af eksisterende bebyggelse.

Emnet **Rekreative stier** er nyt og omfatter principiel udpegning af fremtidige rekreative sti-forbindelser i det åbne land. Der er udpeget nye stier på tværs af den nordlige del af kommunen, på Tåsinge og ved Skårup, som knytter sig til Grønt Danmarkskort. Rekreative stier, som tidligere indgik under Mobilitet/Lokal mobilitet indgår også i kortet. Herudover er medtaget retningslinjer om fremme af rekreative stier, der kan understøtte landsbyerne.

Væsentlige ændringer af rammer for lokalplanlægning

Der er udlagt fire nye rammeområder til rekreative formål. En rekreativ ramme er reduceret og en rekreativ ramme aflyst.

Derudover er der foretaget mindre tilpasninger og teknisk ajourføring af en række rammer. Se vedhæftet bilag 2 (Redegørelse for ændrede kommuneplanrammer).

Kysten og det åbne land

Afsnittet omfatter emnerne:

- [Kysten](#)
- [Landskab](#)
- [Natur/Grønt Danmarkskort](#)
- [Lavbunds- og vådområder](#)
- [Skov](#)
- [Geologi](#)
- [Landbrug](#)

I underafsnit fremhævet med fed, er der foretaget større ændringer.

Temaet Kysten og det åbne land indeholder i alt syv emner. De primære ændringer er foretaget under **Natur/Grønt Danmarkskort**, hvor der er foretaget en væsentlig forøgelse af udpegninger til potentiel natur. Det er ikke mindst sket gennem konvertering af tidligere økologiske forbindelser til potentiel natur, så der på sigt kan opnås større sammenhængende naturområder i hele kommunen. Som noget nyt er der desuden udpeget arealer med tilhørende retningslinjer, som skal sikre at **strandenge**, der er truet af permanent vandstandsstigning, kan brede sig længere ind i landet. Samlet set er Grønt Danmarkskort øget fra knap 29 % til omkring godt 32 %.

Under emnet **Lavbunds- og vådområder** er der foretaget nye udpegninger, som skal understøtte den statslige udpegning af kulstofholdige lavbundsjord, som kan udtages for at binde CO₂. I retningslinjerne skelnes der som noget nyt mellem lavbundsjord der kan omdannes til vådområder til kvælstofreduktion, kulstofreduktion og naturformål. Dertil er der udpeget et nyt større potentielt vådområde ved Stenstrup Issø, hvor det er vurderet, at der er potentiale for såvel kvælstof- og kulstofreduktion samt naturformål.

Emnet **Landskab** er udvidet med udpegning af større sammenhængende landskaber, som svarer til kommunens overordnede grønne blå struktur bestående af bakkelandskaber, kystlandskaber og ådale. Hertil er knyttet retningslinjer om bevarelse af det overordnede karaktertræk. Endvidere er der sket en præcisering af retningslinjen, som muliggør afvigelse fra landskabshensyn, hvis det ved en konkret vurdering anses for samfundsmæssigt nødvendigt for at fremme større vedvarende energianlæg i det åbne land.

I emnet **Skove**, er der alene foretaget små tilretninger på baggrund af konkrete henvendelser, da det vurderes at der er tilstrækkelige udpegninger til skovrejsning. I forhold til landbruget er udpegninger til **særligt værdifulde landbrugsområder** konsekvensrettet på baggrund af de nye udpegninger i Grønt Danmarkskort samt lavbunds- og vådområder.

Klima

Afsnittet omfatter emnerne:

- [Nedbør](#)
- [Havvand](#)
- [Terrænnært grundvand](#)
- [Varme](#)

I underafsnit fremhævet med fed, er der foretaget større ændringer.

Emnet **Nedbør** er opdateret med ny udpegning af indsatsområder på baggrund af nye beregninger på værditab. Udpegninger viser såvel økonomisk værditab samt kritisk infrastruktur som er sårbar overfor oversvømmelser. Udpegningerne er ikke prioriteret, men ligger til grund for opmærksomhed ved fremtidig planlægning og anlæg. Herudover indgår der som noget nyt udpegning af skybrudsveje i Svendborg by med tilhørende retningslinjer, og der er øget fokus på at opmagasinere overfladevand i det åbne land, som led i at reducere oversvømmelsesrisici af bebyggelse.

For at reducere risikoen for værditab er der under emnet **Havvand** medtaget en retningslinje med særlige krav til byggeri under kote 3 (3 meter over daglig vande). I emnet indgår der på samme vis som for nedbør, en ny udpegning af indsatsområder, hvor Svendborg Havn er udpeget som højt prioriteret indsatsområde. Under havvand er der desuden sket en præcisering af kyststrækninger, hvor den frie kystdynamik skal bevares.

Terrænnært grundvand er et nyt emne, hvor der er medtaget retningslinjekort visende risikoområder for højtstående grundvand med tilhørende retningslinjer for planlægning og anlæg. Retningslinjerne skal ikke mindst medvirke til at undgå nyt byggeri i områder med risiko for højtstående grundvand og dermed øget risiko for oversvømmelser.

Grundet udsigt til stigende temperaturer indgår **Varme** som et nyt emne, som i korte vendinger sætter fokus på at modvirke overophedning af byerne. Emnet vil blive udbygget i næste kommuneplanrevision, når der kommer ny viden til.

Teknik og miljø

Afsnittet omfatter emnerne:

- [Vindmøller](#)
- [Solenergianlæg](#)
- [Biogas](#)
- [Varmeforsyning](#)
- [Elforsyning](#)
- [Master og digital infrastruktur](#)
- [Grundvandsbeskyttelse](#)
- [Spildevand](#)
- [Affald og forurennet jord](#)

I underafsnit fremhævet med fed, er der foretaget større ændringer.

Der er ikke forslag om udpegning af nye arealer til store **vindmøller** i denne kommuneplanrevision. Placering af yderligere store vindmøller, der ikke er muliggjort af den nuværende planlægning, vil som oftest kræve opkøb af beboelsesejendomme. Da der ikke er handlepligt efter udpegning i kommuneplan, vurderer kommunen, at nyudpegninger uden afsæt i konkrete projekter, vil resultere i uhensigtsmæssige usikkerheder i vores lokalsamfund - og muligvis i mange år.

Hver enkelt ansøgning vurderes med afsæt i kommuneplanens samlede hensyn, der skal varetages i kommuneplanlægningen. Ved ansøgning om opstilling af vindmøller eller møller i kombination med solenergianlæg vil kommunalbestyrelsen beslutte, om der skal igangsættes planlægning for det ønskede projekt.

Der foreslås ny retningslinje med krav om, at store vindmøller i udgangspunktet placeres sammen mindst 2-3 stk. Store vindmøller har store konsekvensområder. Ved at placere møller samlet frem for én og én rundt omkring i landskabet vil det samlede areal, der påvirkes af vindmølleeffekten, blive mindre.

Der er sket en tilpasning af konsekvensområdet ved Broholmmøllerne, således at dette er i overensstemmelse med kommunalbestyrelsens vedtagne planlægning. Der er ligeledes tilføjet information om Grøn pulje.

Kommuneplanens underafsnit om **solenergianlæg** er væsentligt udbygget i forhold til Kommuneplan 2021. Ved seneste kommuneplanrevision var der ingen statslige krav til kommunernes planlægning for større solenergianlæg specifikt. Det er der nu og der er ligeledes gjort erfaringer med planlægning for større solenergianlæg i kommunen. Derfor er underafsnittet væsentligt udbygget og der fastlægges retningslinjer for den fremtidige planlægning med afsæt i Bekendtgørelse om planlægning for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land (BEK nr. 440 af 03/05/2024) og kommunens egne målsætninger om, at kommunen som geografisk enhed skal være 100% omstillet til vedvarende energi i 2040.

Kommuneplanens forslag indeholder retningslinjer for solenergianlæg i forhold til:

- Placering
- Multifunktionalitet
- Afstand til beboelse
- Tilpasning til landskab, beplantning og natur
- Drift og ophør
- Hensyn til kulturarv, råstoffer, geologi og landbrug

Etablering af flere eller mere effektive VE-anlæg er et led i den grønne omstilling. Det danske elnet er dog endnu ikke udbygget til at kunne håndtere al den elektricitet, som i fremtiden skal transporteres fra der, hvor strømmen produceres på markerne, og ud til forbrugerne. Derfor skal de vedvarende energianlæg placeres med omtanke, så en udbygning af elnettet kan udnyttes bedst muligt til gavn for forbrugeren og samfundsøkonomien. Administrationen anbefaler derfor, at større solcelleparker i Svendborg Kommune fremadrettet i udgangspunktet skal placeres sammen med vindmøller i såkaldte **hybridprojekter**, så der er flere typer af vedvarende elproduktion samme sted. Det vil sikre en større spredning af grøn strøm fordelt hen over døgnets timer. El-infrastrukturen til en solenergi-park indrettes, så den kan håndtere en max-produktion; typisk midt på dagen om sommeren. Og det er altså kun hér, at den fulde kapacitet i anlægget udnyttes. Det kan opvejes ved at kombinere med vind, da vinden blæser på alle tider af døgnet året rundt – også når det er mørkt. Forbruget er størst om morgenen og aftenen. Og store dele af året producerer solenergianlæg ikke strøm på disse tidspunkter. Administrationen anbefaler at retningslinjen om kombinationsprojekter ikke finder anvendelse på mindre solenergianlæg på under 10 hektar til lokalt forbrug. Der vil altså fortsat kunne etableres mindre anlæg uden også at skulle opstille en vindmølle.

Der udlægges ikke arealer til solenergianlæg. Kommunen ønsker at håndtere planlægningen for større VE-anlæg via ansøgningsrunder og kommuneplantillæg fulgt af lokalplaner.

Under emnet **Varmeforsyning** indgår som noget nyt udpegninger af eksisterende fjernvarmeanlæg med en tilhørende opmærksomhedszone på 100 meter, som skal sikre varmeanlæggenes udviklingsmuligheder. Det fremgår at det tidligere kraftvarmeværk på Bodøvej i Svendborg, nu ikke længere kan anvendes til affaldsforbrænding, men der fastholdes en bufferzone på 500 meter som hidtil. Endvidere er medtaget retningslinjer for, at der i forbindelse med lokalplanlægning skal redegøres for valg af varmeløsning med henblik på at reducere visuelle og støjmessige gener.

Emnet **Elforsyning** indeholder som noget nyt retningslinjer for etablering af nye transformerstationer, hvor hovedtransformerstationer, som udgangspunkt skal placeres indenfor eller i tilknytning til eksisterende erhvervsområder. I retningslinjekortet indgår også 100 meter opmærksomhedszoner omkring eksisterende hovedtransformerstationer for at sikre disses udviklingsmuligheder.

Hertil kommer, at der under emnet **Biogas** er udtaget en tidligere udpegnings til fælles biogas-anlæg i den nordligste del af kommunen, da udpegningsen ikke længere anses for aktuel, og under **Grundvandsbeskyttelse** er der nu tilknyttet en retningslinje om de boringsnære beskyttelsesområder for at sikre drikkevandsboringer yderligere.

Anvendelser (typologier) og Generelle rammebestemmelser for lokalplanlægning

Typologien "Detailhandel" udgår da det ikke er en generel anvendelseskategori der findes i Plandata. Der er derfor 18 kommuneplanrammer der ændrer typologi fra D-områder til C-områder (centerområder). Anvendelsen Blandet bolig og erhverv begrænses til kun at være en anvendelseskategori som benyttes i landzone. De rammer der hidtil har haft anvendelsen blandt bolig og erhverv i byzone overgår til at være centerområder, hvilket omfatter 135 rammeområder. Ændringen i typologien af anvendelser ændrer ikke på anvendelsesmulighederne inden for de enkelte kommuneplanrammer.

Typologien "Landsbyområde (nyt)", L2 er udgået og der er således kun en typologi for "Landsbyområde", L1.

Nye boligtypologier

I Svendborg Kommune er der et ønske om at understøtte en bæredygtig byudvikling gennem byfortætning og mere kompakte byer.

Der er et behov for at muliggøre mindre boliger på mindre grunde som et alternativ til klassiske parcelhusene og rækkehuse. Der er derfor tilført nye boligtyper i kommuneplanen. De nye boligtyper forventes ligeledes at understøtte lokale flyttekæder, så familier bosiddende i store parcelhuse og villaer, kan flytte i en mindre bolig når børnene er flyttet hjemmefra. Her er det væsentligt, at der findes gode alternativer i lokalområdet.

Der kan derfor i særlige tilfælde og på baggrund af en konkret vurdering i det enkelte tilfælde planlægges for **Kompakte boliggrunde**.

Kompakte boliggrunde opdeles i tre kategorier:

- **Åben-lav kompakt:** Boliger i form af åben lav bebyggelse på min. 400 m² grunde og en bebyggelsesprocent på 30.
- **Tæt-lav kompakt I:** Boliger i form af tæt-lav bebyggelse på min. 200 m² grunde og en bebyggelsesprocent på 60.
- **Tæt-lav kompakt II:** Boliger i form af tæt-lav bebyggelse på min. 155 m² grunde og en bebyggelsesprocent på 65.

Det er kun muligt at opføre kompakt boliger, hvis det er angivet som en særlig anvendelse i den enkelte kommuneplanramme.

For at sikre at en mere kompakt by bliver velfungerende, behagelig og tryk med gode boliger og fri- og opholdsarealer, stilles der større krav til planlægningen og til arealdisponeringen. Ligeledes stilles der krav, om at der til kompaktboligområder skal etableres fælleshus.

Udstykning og boligstørrelser

Som noget nyt fastsættes i byzonen et maks. for udstykning af boliggrunde til åben-lav på 900 m².

Opholdsarealer

Beregningskravet er ændret fra at stille krav om, at der generelt skal være 80 m² opholdsareal pr. bolig til at det nu udregnes som en procentandel af boligområdet. Der er ikke ændret på

krav til omfanget af opholdsarealer for de almindelige boligtypologier til åben-lav og tæt-lav boliger. Men for de nye boligtypologier stilles differentierede krav til størrelsen på opholdsarealerne, som øges i takt med at den enkelte grund bliver mindre. Der er ligeledes tilføjet et nyt afsnit med krav til kvaliteten af opholdsarealerne.

Regnvandshåndtering

Tidligere har det været beskrevet at såfremt et regnvandsbassin er udformet som et væsentligt rekreativt element, kan maksimalt 50 % af regnvandsbassinets størrelse indgå i beregningen til fælles opholdsareal.

Dette ændres til regnvandsbassiner i udgangspunktet ikke indgå i beregningen i fælles opholdsarealer i et lokalplanområde. Et regnvandsbassin betragtes som et teknisk anlæg. Der kan dog foretages konkrete vurderinger ifbm. udarbejdelse af lokalplan og gives et fradrag i kravet til andel af fælles opholdsareal ud fra en række fastsatte kriterier. Fradraget kan maksimalt udgøre 30%.

Affaldshåndtering

Afsnit om affaldshåndtering er opdateret med fokus på krav til placering af affaldsstationer, krav til nedgravede affaldsløsninger samt krav overdækninger, inddækninger mm.

Parkeringsnormer

Der udlægges en **stationsnærhedszone** i Svendborg by. Inden for zonen nedsættes p-normen for etageboliger og tæt-lav boliger til 0,7 pr. bolig gældende for boliger imellem 55-85 m². For åben-lav nedsættes p-normen til 1 p-plads pr. bolig inden for zonen.

Generelt nedsættes **p-normen for tæt-lav boliger** fra 1,5 til 1,3 p-plads pr. bolig.

Der tilføjes mulighed for at konvertere almindelige parkeringspladser til parkeringspladser forbeholdt delebiler. Og der tilføjes en norm for hvornår der skal etableres el-ladestander.

Ved etageboliger er der tilføjet et nyt krav om at der være 1 cykelparkeringsplads pr. 500 m² etageareal til specialcykler/ladcykler.

Grøn og blå kvalitet og biofaktor

Nye krav til bynatur (biofaktor)

I Svendborg kommune stilles der fremadrettet krav om opnåelse af en biofaktor-score ved byudviklingsprojekter på en skala fra 0,0 til 2,0. Denne score henviser til hhv. den højeste biomasseværdi baseret på analyse fra skovarealer og den laveste værdi på 0,0 er baseret på befæstelser uden vandgennemtrængning. Derudover tillægges der værdien 2,5 for ældre større fuldkronede træer, der bevares. Der er udarbejdet differentierede krav til biofaktoren for forskellige anvendelsesrammer, og visse områder er undtaget fra kravet, herunder områder med tungt erhverv.

Med hjemmel i den nye planlov, stilles der samtidig krav til kvalitet af grønne og blå områder, herunder krav til vækstbetingelser for beplantning – både over og under jorden. Dette skal ses i sammenhæng med biofaktoren, der udregnes som en score baseret på vækst over 5 år.

Derudover er der defineret særlige kvantitative grønne normer, der skal bidrage til både klimatilpasning og oplevelsesrig natur og minimumsafstande til offentlige rekreative steder for Svendborg by og lokalbyer.