

Lokalplan nr. 562

for bolig-område
Tved Kirkevej, Svendborg



Svendborg
Kommune



Indhold

Lokalplanens redegørelse

Baggrund	6
Lokalplanområdet	-
Formål og indhold	-
Forhold til anden planlægning og lovgivning	-
Bæredygtighed	7
Gældende planlægning	-
Vej- og stiforhold	-
Regn- og spildevand	-
Kystnærhedszone	8
Naturbeskyttelse, bilag IV arter	-
Landbrugs- og museumslov	9
Tekniske anlæg	
Vand, el og varmforsyning	-
Kollektiv trafik	10
Miljøforhold	
Miljøvurdering og resumé af miljøvurdering	-
Vejstøj og virksomhedsstøj	11
Vandindvindingsinteresser	12
Tilladelser efter anden lovgivning og nødvendige dispensationer	
Naturbeskyttelse	-
Landbrugsloven	-
Museumsloven	-
Foreløbige retsvirkninger	13
Lokalplanens bestemmelser	
§1 - Lokalplanens formål	15
§2 - Område og status	-
§3 - Anvendelse	-
§4 - Udstykninger	-
§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold	16
§6 - Bebyggelsens placering og omfang	-
§7 - Bebyggelsens udseende	-
§9 - Skiltning og belysning	17
§10 - Ubebyggede arealer	-
§11 - Grundejerforening	18
§12 - Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	19
§14 - Servitutter	-
Kortbilag	
Kort 01 - Matrikelkort, eksisterende forhold	21
Kort 02 - Matrikelkort fremtidige forhold	23

Hvad er en lokalplan ?

Lokalplaner har til formål at styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

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

Lokalplaner indeholder en fysisk plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

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

En lokalplan omfatter to hoveddele, først en "Redegørelse" og dernæst "Lokalplanbestemmelser".

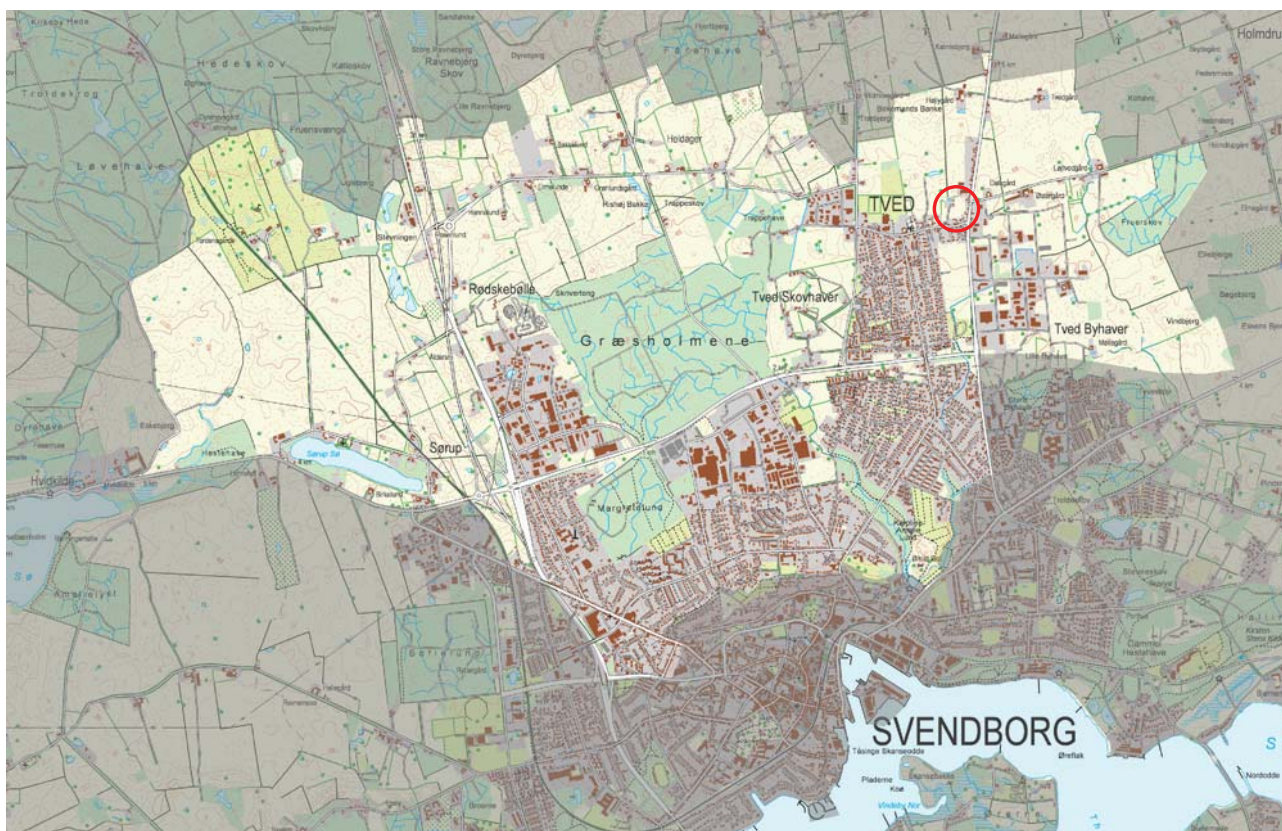
I Redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Som indledning til redegørelse og bestemmelser gives en kort præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.

Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagerst i planen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Når offentlighedsperioden er slut vurderer Byrådet i hvilket omfang man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag

Lokalplanen regulerer kun fremtidig adfærd mens den hidtidige (indtil offentliggørelsen af lokalplanforslaget) lovlige anvendelse kan fortsætte.



Lokalområde Svendborg Nord med en markering af lokalplanområdet



Luftfoto af lokalplanområdet. 1:50.000

Lokalplanens baggrund

Baggrund for udarbejdelse af lokalplan for området er ønske fra grundejeren om at bygge boliger på ejendommen. Det er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for lokalområde Svendborg Nord i Kommuneplanen, hvori der står, at det skal anvendes til overvejende fritliggende énbolighuse.

På ejendommen har der tidligere ligget en firelænget gård, Eskelund, der brændte i 1912 efter et lynnedslag. Efterfølgende blev der opført en mindre landejendom hvis bolig og driftsbygning, som man kan se på luftfotoet s. 5, nu er nedrevet i 2013.

Lokalplanområde

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 01 og omfatter matr.nr.: 12-e som er ca 2,3 ha.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af virksomheden GK Kaysen og dyrkede marker. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af boliger og marker udlagt i lokalplan til offentlig formål (boldbaner og lignende). Mod syd afgrænses lokalplanområdet af boliger der ligger ud til Tved Kirkevej. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af boliger der ligger ud til Ørbækvej.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boligformål med mulighed for at opføre boliger med fælles grønne friarealer.

Energi og bæredygtigt byggeri

Der sikres vejadgang fra Tved Kirkevej, fælles med vejadgang til offentlige arealer, jvf. gældende lokalplan 116.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.

Kommuneplanen

Lokalplaner skal sikre, at kommuneplanens hovedstruktur virkeliggøres. I kommuneplanen er lokalplanens område udlagt med følgende bestemmelser for lokalplanlægningen: 03.01. B2 180, hvis anvendelse er forbeholdt boligformål i form af overvejende fritliggende énbolighuse.

Zone: Byzone.

Maximal bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: 30%

Etageantal: max. 2 etager

Bygningshøjde: max. 8,5m

Opholds- og friarealer 5% for åben lav og 10% for tæt lav af bruttoarealet.

Bæredygtighed

Svendborg Byråd ønsker at minimere energiforbruget i nybyggeri, ved at stille krav til lavenergirammer. Ved udarbejdelsen af nærværende lokalplan var betegnelsen for lavenergibebyggelse hhv. "Energiklasse 2015" og "Bygningsklasse 2020" i Bygningsreglement 2010. Energirammen forventes at blive strammet yderligere for nybyggeri i år 2015, således at "Energiklasse 2015" udgår. Derfor fastlægger lokalplanen at lavenergi defineres ud fra det til enhver tid gældende bygningsreglement. Herved sikres det, at lavenergi defineres ud fra den energiramme for nybyggeri, som er et trin lavere end energirammen for standard byggeri.

Derudover stilles der gennem spildevandsplanen krav om begrænsning/forsinkelse af overfladevand til kloaksystemet.

Gældende planer

Lokalplanområdet grænser mod vest op til et område med lokalplan nr. 322 for et område ved Tved Skole og Tvedhallen.

Vej- og stiforhold

Vejadgang til boligområdet fra Tved Kirkevej sikres i lokalplan nr. 116 for et område vest for lokalplanområdet.

Regn- og Spildevand

Forslag til Spildevandsplan 2013-2024 fastlægger lokalplanområdet som separatkloakeret, dvs der afledes husspildevand og tag- og overfladevand separat til forsyningsselskabet kloaksystem.

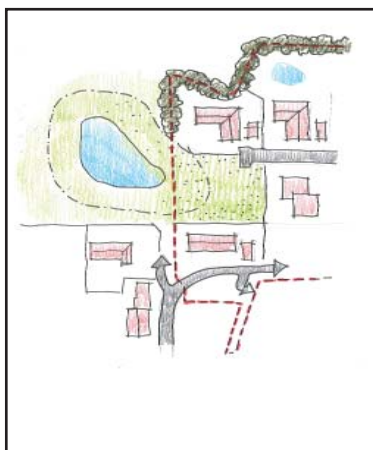
Er der ejendomme, hvor man ønsker at etablere et LAR-system (Lokal Afledning af Regnvand), kan det tillades efter en nærmere konkret sagsbehandling. Der kan stilles krav om jordbrugsundersøgelser.

For at tilgodese de kommende klimaudfordringer kan Forsynings-selskabet modtage tag- og overfladevand fra lokalplanområdet svarende til en maks. befæstigelsesprocent på 30%. Hvis denne befæstigelsesprocent overskrides, skal ejendommene indenfor de enkelte matrikler selv etablere en forsinkelse af ejendommens tag- og overfladevand før tilslutning til forsyningsselskabets kloaknet. Beregning af befæstigelsesprocent og metode til evt. forsinkelse af tag- og overfladevandet skal fremgå af byggeansøgningerne.

Der etableres et forsinkelsesbassin vest for lokalplanområdet på de kommunalt ejede arealer omfattet af lokalplan 116.

Forsinkelsesbassinet udformes med flade brinker således at området ud over dets funktion som teknisk bassin får et udseende og anvendelse som del af de fælles friarealer. Der vil derfor ikke blive hegnet omkring bassinet.

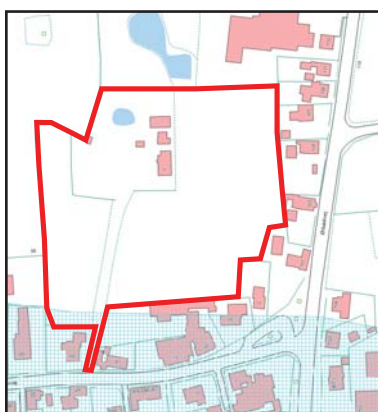
Bassinet vil i fremtiden blive ejet og drevet af Vand og Affald A/S og vil med tiden kunne blive omfattet af § 3 i naturbeskyttelsesloven, dog vil kommunen være indstillet på at give den nødvendige tilladelse til evt. oprensning af bassinet



Principskitse: Nyt forsinkelsesbassin for regnvand etableres vest for boligområdet

Kystnærhedszone

En lille del af lokalplanområdet ligger indenfor Kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er en planlægningszone på 3 km, som er fastlagt i Planloven og omfatter alene landzonearealer og sommerhusområder i kystområderne. For alle arealer i kystnærhedszonen stilles der krav om visualisering i forbindelse med lokalplanlægning for ny bebyggelse og anlæg, jf planlovens § 16, stk.3. Visualiseringskravet gælder lokalplanforslaget af hensyn til offentlighedens muligheder for at deltage i debatten om kystlandskabets anvendelse og påvirkning heraf.



Lokalplanområdet ift. kystnærhedszonen

Området mellem kysten og lokalplanområdet er udbygget. Den påtænkte bebyggelse vurderes derfor ikke påvirke kystlandskabet.

Den planlægningsmæssige begrundelse for opførelse af nybyggeri inden for kystnærhedszonen er, at Tved i dag er fuldt udbygget. Der er mangel på byggegrunde hvilket betyder, at man i kommuneplanen har udpeget området, som en første prioritering i boligrækkefølgeplanen.

Naturbeskyttelse

Inden for lokalplanområdet findes et beskyttet vandhul (§ 3 vandhul). Vandhullets tilstand må ikke ændres uden forudgående dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Afgrænsning af vandhullet fremgår af Danmarks Miljøportal.

Den vestligste del af området er omfattet kirkebyggelinje inden for hvilken der ikke må opføres bebyggelse højere end 8,5 m.

Kirkebeskyttelseslinje - blå streg - i kommuneplanen har ikke indflydelse på lokalplanens realisering da den kun strejfer området nordvestligste del.



Bilag IV-arter

En række dyrearter er omfattet af EF-habitatdirektivets Bilag IV. Disse arter kræver særlig streng beskyttelse.

I området er springfrø og stor vandsalamander almindelige. Begge arter af padder er opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter).

Vandhullet kan potentielt være levested (yngle- eller rastested) for springfrø og/eller stor vandsalamander.

Svendborg Kommune har ved lokalplanens udarbejdelse ikke kendskab til forekomster af bilag IV arter i lokalplanområdet.

Lokalplanen respekterer området naturkvaliteter idet der udlægges friarealer i de nævnte områder.

Museumsloven

Da området ligger meget tæt på den romanske kvadrestenskirke fra 1100-tallet (Tved Kirke), må man påregne, at der forekommer dele

af en landsbybebyggelse fra samme periode på arealet. Ligeledes er der på nabomatrikler fundet og udgravet flere gårdsanlæg fra jernalderen, og de vidner om en "vandrende landsby", som efter al sandsynlighed strækker sig ind over arealet.

Øhavsmuseets arkæologiske enhed, Arkæologi Sydfyn, anbefaler at grundejeren indgår aftale med museet om en forundersøgelse inden der sættes gang i jordarbejder på stedet, således at omfanget af fortidsminder kan kortlægges og en standsning af arbejdet undgås.

Habitatbekendtgørelsen §6

Der er ikke registreret dyr eller planter optaget på liste over bilag IV arter inden for lokalplanens område.

Habitatdirektivet er fra 1992 og har til formål at beskytte sjældne og truede dyre- og plantearter, samt særlige naturtyper.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er en tidligere landbrugsejendom hvis jorde har været dyrket med almindelige landbrugsafgrøder (ca 2,3 ha.). Bolig og driftsbygning er nedrevet i 2013.

Jordbrugskommissionen vil i takt med denne lokalplanens realisering blive ansøgt om at ophæve landbrugspligten i henhold til Landbrugslovens bestemmelser herom.

Tekniske anlæg

Vand og Renovation

Vandforsyningen varetages af Tved Vandværk.

EI

Elforsyningen varetages af Sydfyns Elforsyning Net A/S, Fåborgvej 44 5700 Svendborg.

Varmeforsyning

Området ligger inden for naturgasforsyningsområde - Naturgas Fyn - hvor det må forventes at der kan ske forsyning af lokalplanområdet. Bygherre opfordres til at fremsætte projekt til Naturgas Fyn.

Der henvises i øvrigt til individuel bæredygtigt byggeri, se afsnit bæredygtighed.

Kollektiv trafik

Busrute 250 stopper på Tved Kirkevej syd for lokalplanområdet. Den regionale busrute 162 stopper på Ørbækvej lige øst for lokalplanområdet.

Miljøforhold

Miljøvurdering

Ifølge "Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Svendborg Kommune har i en screening vurderet, at planerne ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, og der er derfor ikke foretaget yderligere miljøvurdering. Screeningen kan rekvireres ved henvendelse på Svendborg Kommune, Byg, Plan og Erhverv.

Resumé af miljøvurdering

- Kommuneplanen udlagt til byzoneformål i form af et boligområde med en blanding af åben-lav og tæt-lav angivet som kat. 1 i boligudbygningsplanen.
- Området udlægges fortrinsvis til åben-lav
- Området vil i den igangværende revision af spildevandsplanen blive medtaget således der er overensstemmelse mellem planerne. Området vil blive separatkloakeret og der vil blive afsat areal til evt. etablering af forsinkelsesbassin.
- En meget lille del af området er beliggende inden for Kystzonen, som er en planlægningszone som stiller særlige krav til den planlægningsmæssige begrundelse for en kystnær placering. Der er i det konkrete tilfælde ikke tale om påvirkning af kystzonen og karvet om planlægningsmæssig begrundelse tilsvarende lille.

Af kommuneplanen fremgår at boligudbygningen sker efter en vurdering af behovet i de enkelte lokalområder – i dette tilfælde for Svendborg nord, Tved. Tved er så godt som fuldt udbygget og der er i kommuneplanen vurderet at der vil blive behov for nye bebyggelser med overvejende åben-lav bebyggelse.

- I lov om planlægning er der i kystzone krav om at planforslagene skal indeholde en visualisering der viser påvirkningen af de kystnære omgivelser, jf. § 16, stk 3 og 4. Grundet afstanden til kysten og den mellemtiliggende by som skærmer helt af, skønnes der ikke behov for visualisering.

Klagevejledning

Svendborg Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering, kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal indgives senest 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget. I henhold til Planovens § 58, stk 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at man kan f.eks. klage, hvis man ikke mener, at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Man kan derimod ikke klage over, at byrådet efter ens opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klage indenfor natur-og miljøområdet sendes til første afgørelsesmyndighed, her Svendborg Kommune, Kultur, Erhverv og Udvikling,

Ramsherred 5, 5700 Svendborg. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder først sagsbehandlingen, når et opkrævet gebyr er betalt. Vejledning om gebyrordningen kan ses på www.nkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis du får medhold eller delvis medhold i klagen.

Jordforurening

Lokalplanområdet er et gammelt landbrugsområde. Der er ikke kendskab til forurening inden for området. På den baggrund omfattes området ikke af kommunens Jordstyreregulativ, jf. Jordforureningslovens §50a. Det betyder, at jorden i forbindelse med en fremtidig flytning fra området ikke er omfattet af den anmeldeligt, som gælder for områder omfattet af områdeklassificeringen.

Jordforureningslovens §72b stiller krav om, at ved følsom anvendelse, fx boliger, skal grundejer sikre, at de øverste 50 cm jord er ren, før ejendommen tages i brug til følsom anvendelse. Der må kun tilføres ren jord til området.

Vejstøj

I henhold til Miljø- og Trafikhandlingsplanen for Svendborg Kommune skal det tilstræbes, at eksisterende eller planlagt støjfølsom arealanvendelse ikke påføres et støjniveau på mere end 55 dB(A).

Tidligere udarbejdet støjrapport viser, at grænseværdien for vejstøj i forhold til boliger, kan overholdes såfremt de placeres minimum 35 m fra Ørbækvej. Beregningerne bygger på en hastighedsbegrænsning på 60 km/t i området ud for Englandsvej. Da der ud for denne lokalplan er tale om en hastighedsbegrænsning på 50 km/t vil afstandskravet alt andet være mindre og derfor ikke have betydning for det nye boligområde..

Virksomhedsstøj

Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger håndværkervirksomheden GK Kaysen I/S hvis produktion har givet anledning til at der er foretaget en støjvurdering af et uafhængigt ingeniørfirma. Støjrapporten viser, at dele af området er påvirket af støj som overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier som er fastsat til 45/40/35 db(A) - henholdsvis dag-, aften- og nattetimer.

Støjrapporten angiver, at en 95 m lang støjvold placeret langs skel i 2,5-3 m højde vil sikre, at støjgrænseværdien vil overholdes i lokalplanområdet.

Vandindvindingsinteresser

Lokalplanens område er i sin helhed beliggende inden for et område, som i kommuneplanen er udpeget, som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), hvor grundvandet i særlig grad skal

beskyttes.

Umiddelbart uden for lokaplanområdets syd-østlige del ligger Tved Vandværk med 2 vandboringer på eget areal.

Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen, idet området anvendes til boligformål. Der må inden for boligområder kun finde erhvervsmæssig virksomhed sted som i ubetydelig grad påvirker miljøet.

Tilladelser i medfør af anden lovgivning og nødvendige dispensationer

Naturbeskyttelse

Inden for lokalplanens område findes vandhul omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Planens bestemmelser respekterer beskyttelsesinteresserne idet vandhullet indgår som en del af bebyggelsens fælles grønne områder.

Oprensning eller forandringer i vandhullets tilstand kræver forudgående dispensation. Svendborg Kommune er myndighed.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet består af ca. 2,3 ha landbrugsjord beliggende i byzone. Jordene er pålagt landbrugspligt og derfor forudsætter en anvendelse efter lokalplanen, at landbrugspligten ophæves på de arealer, der er omfattet af lokalplanen. Ophævelse af landbrugspligten, ændret anvendelse, samt udstykning skal ske efter landbrugslovens regler. Bygherre skal i forbindelse med udstykning søge om ophævelse af Landbrugspligten. Ophævelsen sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykninger.

Museumsloven

Øhavsmuseet, oplyser at lokalplanområdet er topografisk interessant blandt andet fordi området ligger meget tæt på den romanske kvadrestenskirke fra 1100-tallet (Tved Kirke). Arkæologi Syd fyn har et ønske om at foretage en forundersøgelse forud for påbegyndelse af anlægsarbejder.

Museet foreslår bygherre kontakter Arkæologi Syd fyn i god tid inden jordarbejder sættes i gang: www.ohavsmuseet.dk eller Grubbemøllevej 13, 5700 Svendborg, tlf. +4562210261.

Bygherre skal være opmærksom på at hvis der under anlægsarbejde påtræffes jordfaste fortidsminder eller anden kulturhistoriske anlægjf. museumslovens §27 nr 473 af 7.juni- skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang det berører fortidsminder og Øhavsmuseet adviseres

Servitutter

Ejere og bygherrer må inden bygge- og anlægsaktiviteter igangsæt-

tes selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning.

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Af tingbogen fremgår det, at der inden for lokalplanens område er tinglyst to forsyningsledninger og andre rettigheder, som kan have betydning for byggeri i området. Lokalplanen respekterer servitutterne.

Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 - Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål,

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål
- at sikre etablering af fælles grønne friarealer.
- at sikre bæredygtigt byggeri og lavenergihuse
- at sikre vej- og stiadgang
- at sikre areal til støjafskræmning

§2 - Område og status

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 01 og omfatter matr.nr.: 12-e, Tved by, Tved, som er ca 2,3 ha.
- 2.2 Lokalplanområdet forbliver i byzone

§3 - Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål og skal bestå af overvejende fritliggende énbolighuse.
- 3.2 Lokalplanområdet er inddelt i 3 delområder i princippet som vist på kortbilag 02:

I delområde A₁₋₂ må der udelukkende opføres parcelhuse.

I delområde A₃ må der opføres parcelhuse eller tæt-lav boliger. Dog skal det være samme boligbebyggelse i hele delområdet. Det vil sige, at den første bolig er bestemmende for om delområdet skal bestå af enten parcelhuse eller dobbelthuseTrækkehuse

- 3.3 Største fælles friareal skal placeres i sammenhæng med forsinkelsesbassin

§4 - Udstykninger

- 4.1 I områderne A₁₋₂ må ingen grund udstykkes mindre end 800 m². Andel i fælles friarealer kan ikke indregnes til den enkelte grund.
- 4.2 I A₃ må ingen grund udstykkes mindre end 800 m² for åben lav og 350 m² for tæt-lav. Andel i fælles friarealer kan ikke indregnes til den enkelte grund.
- 4.3 Friareal og areal forbeholdt støjvold og forsinkelsesbassin må ikke udstykkes til boliger.

§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

5.1 Lokalplanområdet har vejadgang fra Tved Kirkevej, i princippet som vist på kortbilag 02.

5.2 Boligveje udlægges med en bredde på 9 m med en kørebane på min. 5,5 m. Vejtilslutningens endelige udformning skal godkendes af Svendborg Kommune.

5.3 Der skal udlægges tilstrækkelige parkeringsareal i overensstemmelse med kommuneplanens generelle bestemmelser her 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse og 1½ p-plads ved tæt-lav.

§6 - Bebyggelsens placering og omfang

6.1 Indenfor område A_{1,2} må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30 for åben-lav. Andel i fælles friarealer kan ikke indregnes til den enkelte grund.

6.2 Indenfor område A₃ må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30 for åben-lav og 45 for tæt-lav. Andel i fælles friarealer kan ikke indregnes til den enkelte grund.

6.3 Ingen bebyggelse må opføres med mere end 2 etager og med en største bygningshøjde på 8,5 m.

§7 - Bebyggelsens udseende

7.1 Ydervægge skal udføres af tegl, beton eller træ. Træhuse med udseende som bjælkehustyper må ikke opføres. Sekundære bygninger må også udføres i andre materialer, fx stål, zink, aluminium og glas.

7.2 Tagmaterialer skal udføres i ikke reflekterende materialer og der må ikke bruges glaserede eller engoberede teglsten.

7.3 Garager, carporte og mindre udhuse skal i udformning og materialevalg tilpasses boligbebyggelsens materialer og arkitektur med et eller flere fællestræk/materialer. Der skal således være mindst en bygningsdetalje eller form, tagvinkel eller andet, som på selve boligbebyggelsen og mindst et materiale, som også er brugt i boligbebyggelsens facade eller tag.

7.4 Opsætning af solfangere/solceller skal ske som integrerede bygningselementer på tage og i facader og opsættes direkte i plan med overflade på tagflader eller i facader, således at elementerne indgår som husets andre bygningselementer i overfladen.

Synlige fritstående konstruktioner på bebyggelser er ikke tilladt.

§8 - Skiltning og belysning

8.1 Skiltning må kun finde sted med baggrund i person eller beboers liberale erhvervs fysiske tilstedeværelse på den pågældende ejendom.

Skiltning på bygninger skal i størrelse, form og udstrækning tilpasses bygningens karakter og ikke overstige 0,5 m².

§9 - Ubebyggede arealer

9.1 De fælles friarealer skal udlægges med min. 5% af lokalplanområdets bruttoareal. Friarealer placeres og gives en størrelse der er hensigtsmæssigt i forhold til bebyggelsen. Små restarealer og rabatter indgår ikke i beregningen af tilstrækkeligt fælles friareal.

9.2 Det største fælles friareal skal placeres i sammenhæng og integreres med tilstødende forsinkelsesbassin, som udformes som naturlig sø med flade brinker således hegning ikke er nødvendig.

9.3 Beplantning langs veje og stier skal ske med egnskarakteristiske små træer og hække.

Eksempler på egnskarakteristisk beplantning:

Klippede hække:

Liguster, Ligustrum
Bøg, Fagus sylvatica
Avnbøg, Carpinus betula
Hvidtjørn, Crateagus monogyna
Navr, Acer campestre
Snedrivebusk, Spiraea

Planter til uklippede hække:

Spirea,
Buskroser,
Fjeldribs,

Planter til busketter:

Dronningebusk, Kolkwitzia amabilis
Gedeblad, Lonicera
Vårguld, Forsythia intermedia
Klokkebusk, Weigela,
Syren, Syringa
Kvalkved, Viburnum .
Uægte jasmin, Philadelphus
Blærespiraea, Physocar

Små træer på parkeringsplads og rabatter :

Almindelig røn, Sorbus aucuparia

Kirsebær, Prunus
Paradisæbler og æbletræer
hvidtjørn, Crataegus monogyna
rødtjørn Crataegus laevigata
hanesporetjørn, Crataegus crus-gallii,
Navr, Acer campestre
Kirsebær, Prunus

9.4 Bevaringsværdigt hegn - vist på kortbilag 02 - skal som helhed bevares, men der kan foretages skånsom vedligeholdelse.

9.5 Der må ikke uden tilladelse foretages ændringer af naturbeskyttet sø.

9.6 Nødvendig støjafskærmning mod nord skal etableres som jordvold inden for skel. som vist på kortbilag 02. Til 3 m høj støjvold afsættes min. 7 m bredt grundareal.

§10 - Grundejerforening

10.1 Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor området.

10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 1/3 af området er taget i brug eller når Svendborg Byråd kræver det.

10.3 Det skal af vedtægterne fremgå, at grundejerforeningen skal varetage driften og vedligeholdelsen af de i lokalplanen fastsatte fælles grønne friarealer, private fællesveje og stier, belysning og øvrige fælles anliggender. I øvrigt skal vedtægterne varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

10.4 Foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet. Vedtægterne skal senest to måneder efter afholdelse af stiftende generalforsamling indsendes til byrådets godkendelse.

10.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges foreningen.

§11 - Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Der skal anlægges vejadgang til Tved Kirkevej, som en privat fællesvej der anlægges af udstykker

11.2 Der skal etableres af fælles friarealer senest når 1/3 af grundene er bebygget og taget i brug

11.3 Nødvendig støjafskærmning skal etableres inden ibrugtagning af området til boligformål.

§12 - Servitutter

12.1 Der ændres ikke i eksisterende servitutter.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Svendborg Byråd den 25. september 2012

P.b.v.

E.b

Jan Carlsson
kontorchef

I medfør af lovbekendtgørelse 883 af 18. august 2004 begæres lokalplanen tinglyst på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen jf. §2 samt på de ejendomme, der er udstykket efter den 1. juli 2008.

Svendborg Byråd

p.d.v.

E.b

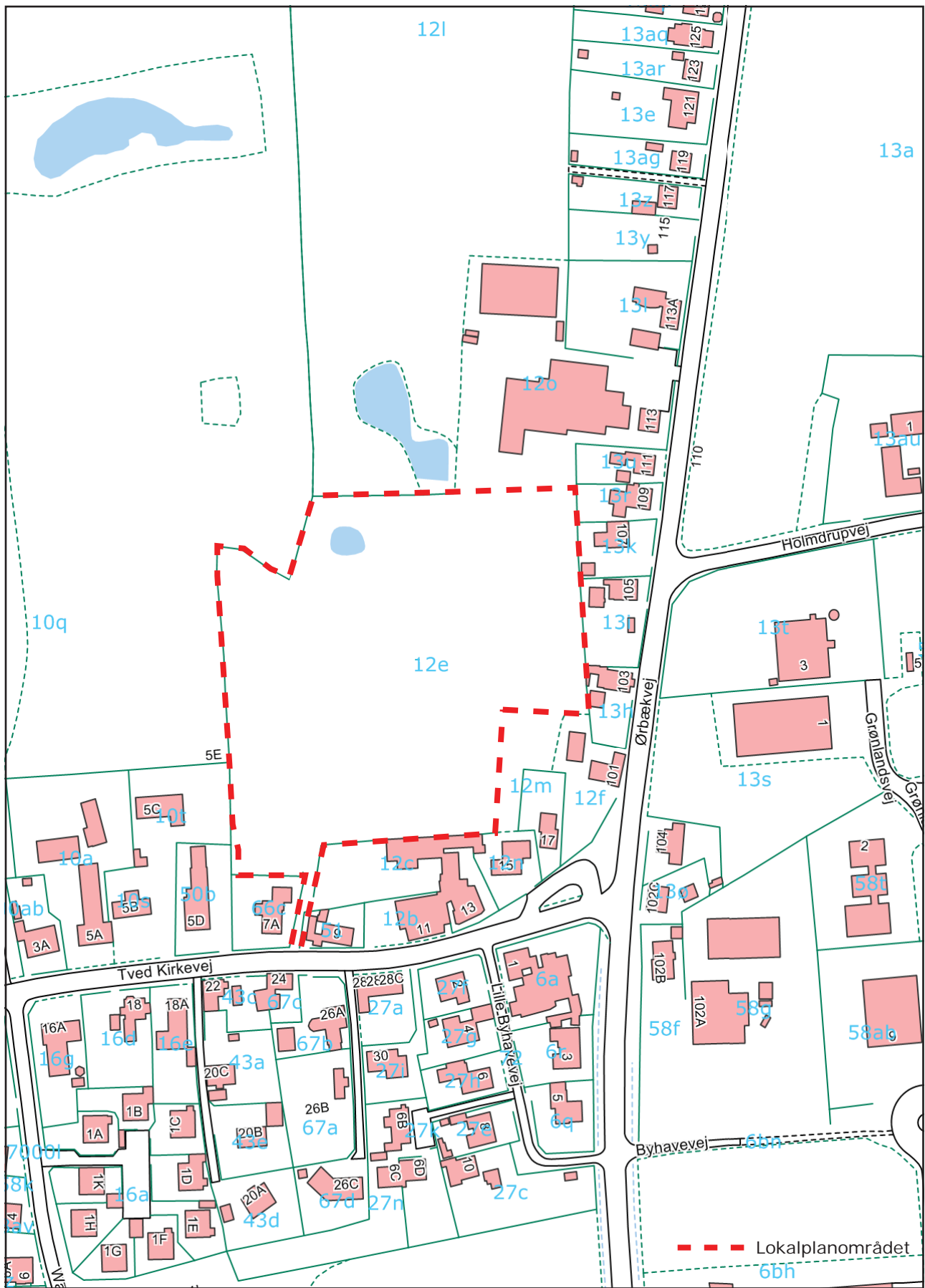
Jan Carlsson

Kortbilag

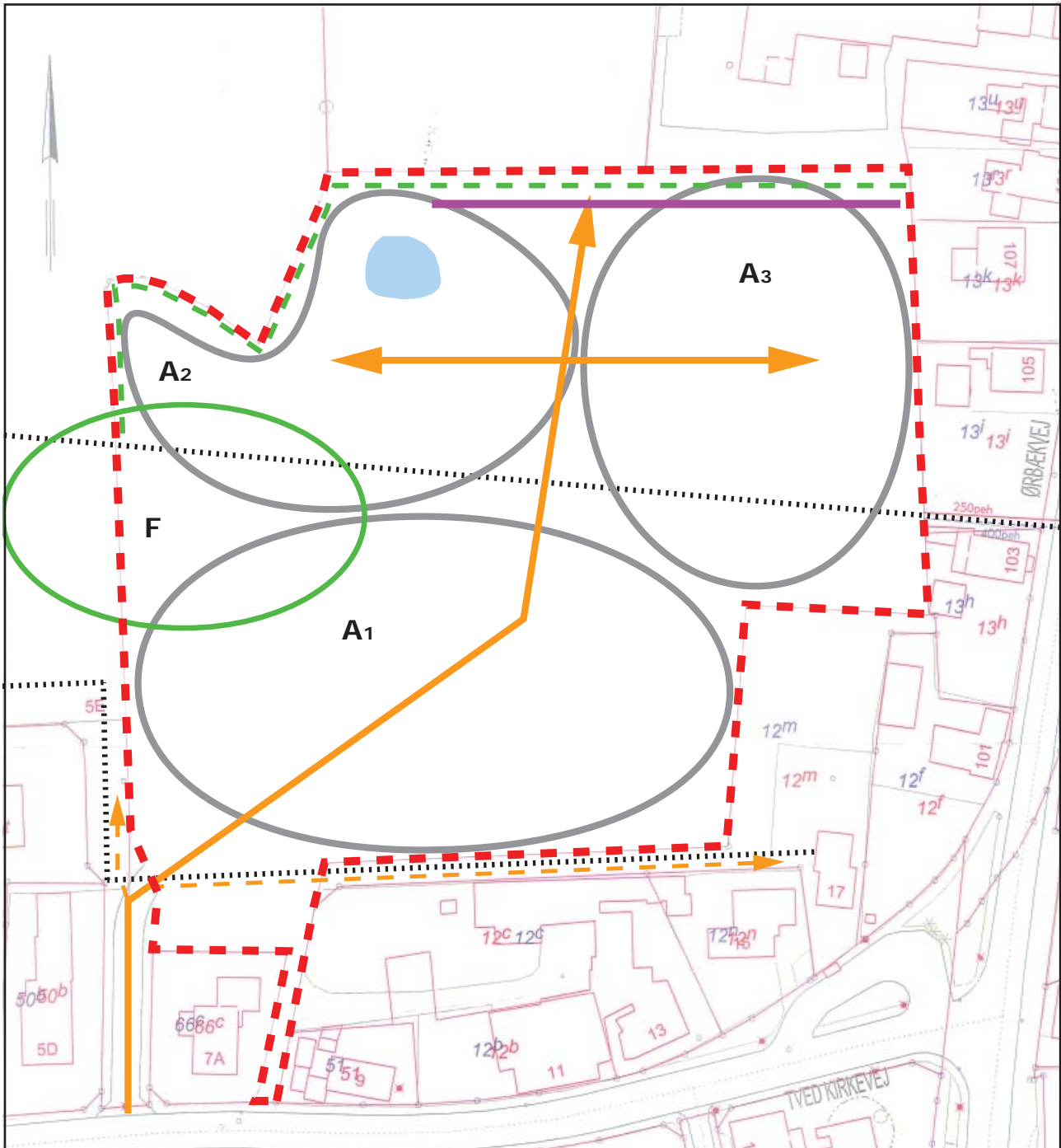
Kort 01 - Matrikelkort, eksisterende forhold

Kort 02 - Princip for fremtidige forhold

Kortbilag 01 - Matrikelkort, eksisterende forhold



Kortbilag 02 - Princip for fremtidige forhold



- - - Lokalplanområde
- Boligområde A1-3
- Vejadgang til boligområde
- - - Anden vejadgang
- Friareal F
- - - Eksisterende hegn. bevaringsværdigt
- Støjvold
- Sø - §3 i naturbeskyttelsesloven
- · · · · Teknik/vand