



Svendborg  
Kommune



# Lokalplan nr. 091.504

For et boligområde vest for Vædderen

Kultur og Planlægning - April 2007

## Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, for eksempel om

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

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 sammenhæng i planlægningen. Herudover kan byrådet altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget, og byrådet skal derefter tage stilling hertil, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.

Svendborg Kommune  
Kultur og Planlægning  
Ramsherred 5  
5700 Svendborg  
Telefon 6223 3000, lokal 3054  
Gennemvalg 6223 3054

## Indholdsfortegnelse (ikke udarbejdet)

<b>Lokalplanens redegørelse</b>	<b>4</b>
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	5
<b>Lokalplanens forhold til anden planlægning</b>	<b>7</b>
Midlertidige retsvirkninger	10
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	<b>11</b>
Retsvirkninger	14
Kort 1 - områdets afgrænsning	17
Kort 2 - lokalplankort	18
Kort 3 - eksempel på bebyggelsesplan	19
<b>Bilag:</b>	
Uddrag af Miljøstyrelsens vejledning om støj	21
Tillæg til kommuneplanen	22

## Forslag til lokalplan nr. 091.504

Svendborg Byråd fremlægger hermed et forslag til en lokalplan for et boligområde ved Vædderen i Rantzausminde.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at udstykke den første etape af arealet vest for Vædderen og Krebsen til boliger opført som parcelhuse.

### Indsigelser og ændringsforslag

Svendborg Byråd har den (dato) vedtaget, at dette lokalplanforslag skal fremlægges offentligt i 8 uger fra den (dato) til den (dato).

I denne periode kan der fremsendes ændringsforslag og kommentarer til planforslaget, som senest skal være kommunen i hænde den senest den (dato).

Adressen er:  
Svendborg Kommune  
Kultur & Plan  
Ramsherred 5  
5700 Svendborg  
Email [tplmch@svendborg.dk](mailto:tplmch@svendborg.dk)

Yderligere oplysninger kan fås hos  
Marianne Christiansen, 6223 3054

# Lokalplanens redegørelse

Lokalplanen udarbejdes for at kunne realisere bebyggelse på et areal, som i kommuneplanen er udlagt til boligformål.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er den sydlige trediedel af et ca. 12 ha stort areal, som i dag fremstår som et samlet dyrkningsområde. Arealet afgrænses mod vest og nord af Højensvej og Juulgårdsvej, og mod øst og syd af eksisterende boligområder.

I det sydvestlige hjørne ligger de landbrugsbygninger, hvorfra jorden tidligere er dyrket. Det samlede område indeholder herudover ikke bebyggelse.



Imidlertid har området for flere hundrede år siden åbenbart været et populært boligområde. Den nordlige og højst beliggende del af området rummer nemlig flere overpløjede gravhøje og spor af tidligere bebyggelse.

Terrænet stiger jævnt fra syd mod nord med ti meter og fremstår som en jævn dyrkningsflade uden særlige naturkvaliteter. Markante hegn langs Højensvej og Juulgårdsvej indrammer og afgrænser området mod det åbne land.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet må på grund af en række plantekniske forhold kun omfatte en del af det samlede område, som i kommuneplanen er udlagt til boligformål.

Byrådet har besluttet, at den endelige udbygning af det samlede område skal afvente, at der skabes en gennemgående vejforbindelse til det overordnede vejnet nord og vest for Svendborg by, så trafikken fra området kan føres uden om Rantzausmindevej/Kogtvedvej.

Lokalplanområdet er derfor afgrænset således, at der som en første etape kun kan etableres 25 nye boliger med vejbetjening fra Vædderen.

Lokalplanen omfatter endvidere den oprindelige landejendom, som ligger ud til Højensvej. Lokalplanen muliggør, at ejendommen kan udstykkes i tre parceller.

### *Samlet dispositionsplan*

Byrådet har som et forarbejde til lokalplanen behandlet behandlet en samlet dispositionsplan for hele området. Denne plan kan karakteriseres som en principskitse, som skal sikre en sammenhængende struktur i områdets udbygning. Lokalplanens første etape respekterer dispositionsplanen.

*Illustrationen til venstre viser områdets set fra luften suppleret med højdekurver.*

*Illustrationen viser den dispositionsplan, som viser de foreløbige overvejelser om områdets udbygning på lang sigt*



#### *Områdets bebyggelse*

I parcelhusområdet er grundene planlagt med en mindste grundstørrelse på 800 m<sup>2</sup>, og på den enkelte parcelhusgrund må der opføres bebyggelse med et boligareal på op til 25% af grundens areal.

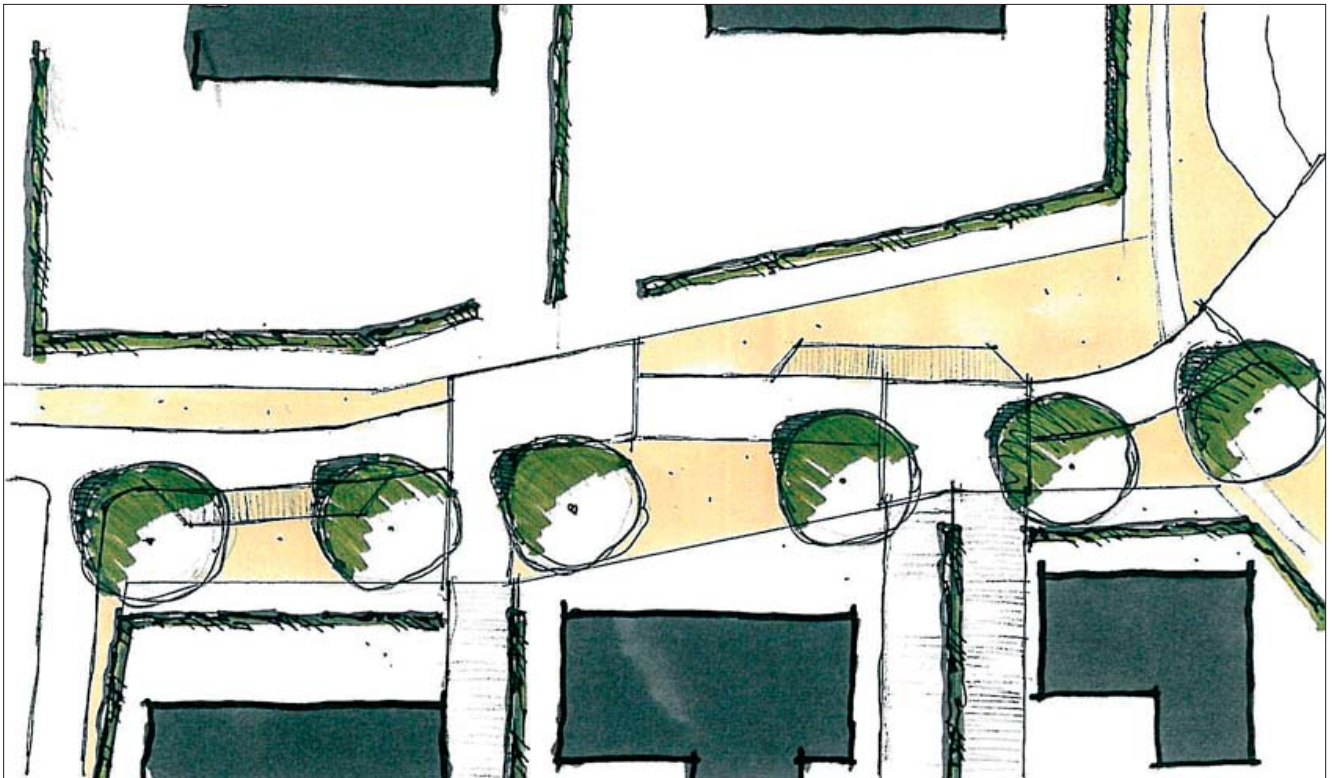
Grundene planlægges bebygget med forskellige højder på 2, 1½ og 1 etager. Bebyggelse i to etager vil kun kunne opføres på en del af grundene. Styringen af bebyggelsehøjder har til hensigt at begrænse eventuelle indkigsgener til syd- og sydvestvendte privathaver fra især bebyggelse i to etager.

Parcelhusbebyggelsen opføres som individuelt byggeri, men af hensyn til områdets helhed fastlægges i lokalplanen en række bestemmelser for bebyggelsens form og udseende. Bestemmelserne begrænser de arkitektoniske udfoldelsesmuligheder på egen ejendom men skaber samtidig en vis sikkerhed for, hvad der opføres på nabo-ejendommene - en slags kvalitetssikring.

Lokalplanen lægger for eksempel vægt på et vist fællesskab i valg af tag- og facadematerialer. Inden for disse rammer er der dog fortsat mange, individuelle udtryksmuligheder.

*Arealet set fra nord mod syd*





#### Trafik og veje

Trafikken til området har hovedadgang fra Vædderen, som videreføres ind i området med samme vejprofil ind til en pladsdannelse, hvorfra trafikken fordeles ind på boligvejene. Pladsen skal detailudformes så den dæmper trafikanternes hastighed og øger deres opmærksomhed, inden de kører ind på områdets boligveje.

Vædderen har en bred kørebane for bilister og to separate fortove til fodgængere, men fra pladsen og frem til den enkelte bolig foregår bilkørsel på de gåendes præmisser. De interne boligveje fungerer som opholds- og legegader og indrettes med en forholdsvis smal kørebane, som lejlighedsvist suppleres med befæstede parkeringslommer eller vigearaler.

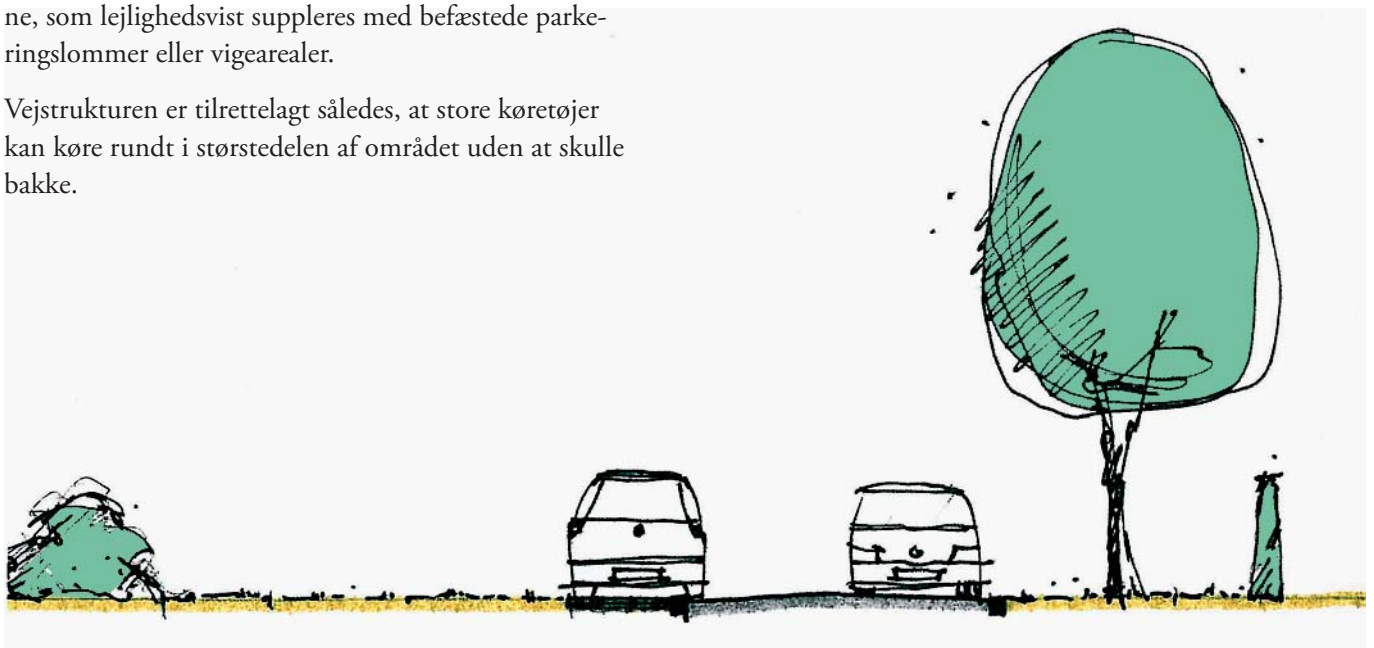
Vejstrukturen er tilrettelagt således, at store køretøjer kan køre rundt i størstedelen af området uden at skulle bakke.

Ved eventuel udstykning af den eksisterende landejendom skal må der kun etableres én, fælles vejadgang til Højensvej.

#### Stier

Områdets stistruktur er tilrettelagt, så det 'peger' på den hovedsti, som ligger mellem Vædderen og Krebsen, og som via fodgængerbroen over Dyrekredsen fører frem til skolen.

Områdets boligveje indgår i områdets stistruktur. Det syd for liggende boligområde Stenbukken sikres en gen-



nemgående sti frem til skolestien mellem Vædderen og Krebsen. Stiforbindelsen er en kombination af egentlige stier og fortove langs boligvejene.

Der er generelt lagt vægt på et sikre et stisystem, hvor gående færdsel foregår, hvor det er mest synligt, hvilket vil sige med få eller ingen bagstier.

#### *Friareal og veje*

Der er i planen lagt vægt på, at understrege boligvejenes karakter af opholds- og legegader.

Det er blandt andet gjort ved, at udlægge vejrum med ekstra stor bredde. Teknisk set er vejene udlagt i en bredde på otte meter indrettet med en fire meter bred kørebane og fire meter rabat til parkerings-/vigebane og ledningsanlæg. Reelt udlægges vejrummene i en bredde ca. 12 meter. Den ekstra bredde er en del af områdets friarealer, som således er med til at skabe de brede, åbne vejrum med plads til allétræer og indretning af mindre opholdsarealer på strategiske steder i vejstrukturen.

Bestræbelse på at skabe det åbne, kombinerede vej- og opholdsrum underbygges af, at lokalplanen indeholder

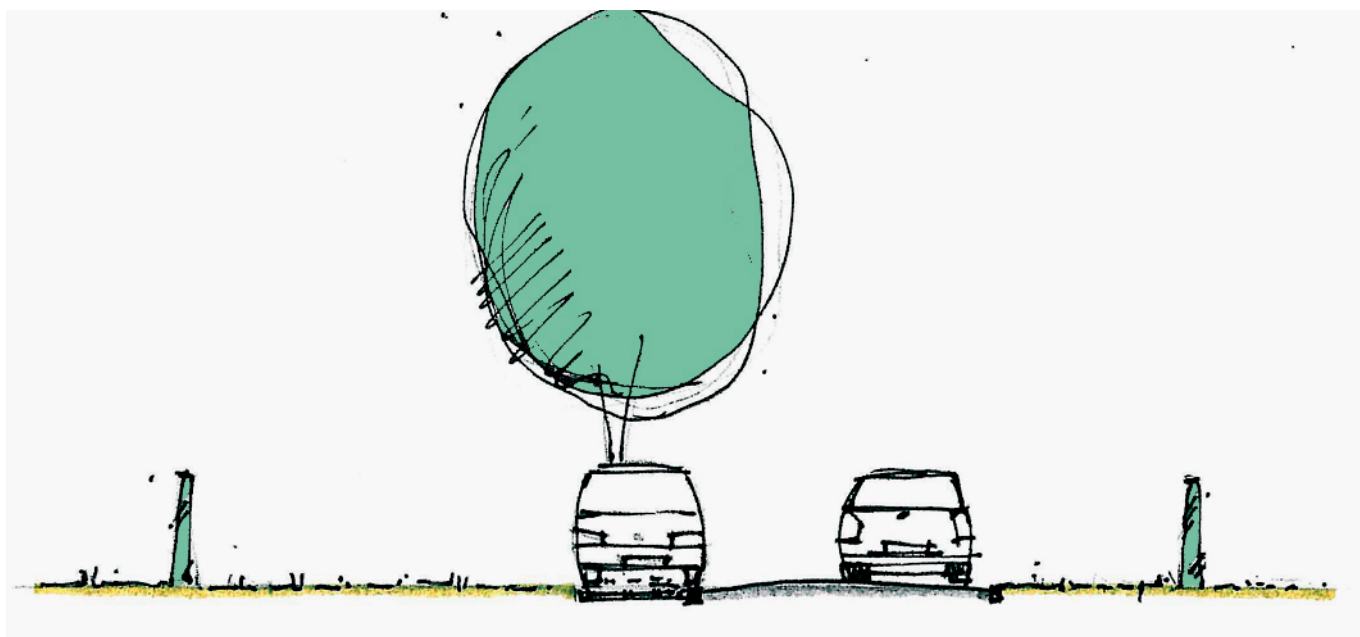
en bestemmelse om, at klippede hække i skel mod en boligvej ikke må placeres nærmere end 1 meter fra skellet. Den 1 meter brede bræmme kan udlægges med græs eller beplantes med lave buske, roser o.lign.

Vejrummet vil således få en åben og grøn karakter, og opdelingen af vejrummet i en vejdel og en friarealdel vil ikke fysisk blive markeret.

#### *Friarealer*

De udvidede vejrum indgår som et af flere elementer i områdets friarealer, som desuden indeholder områder til beplantning, regnvandsbassin, nærlegepladser og større, sammenhængende arealer til mere pladskrævende aktiviteter.

Udover at det udvidede vejrum kan anvendes til leg og ophold udlægges der centrale steder inde i bebyggelsen nærlegeområder, som kan indrettes med udstyr til leg og ophold efter beboernes valg. De større friarealer vil kunne disponeres og indrettes til boldspil, kælkebakke fælles bålplads mm.



# Lokalplanens forhold til anden planlægning

## Regionplanen

## Kommuneplanen

Lokalplaner skal sikre, at kommuneplanens hovedstruktur virkeliggøres. Ifølge kommuneplanens generelle bestemmelser skal følgende overholdes:

### Generelle bestemmelser

#### *Parkering*

Der skal udlægges 2 parkeringspladser per bolig ved fritliggende parcelhuse og ved øvrig boligbebyggelse 1-2 parkeringspladser per bolig afhængig af bebyggelsesform og -anvendelse, samt 1 parkeringsplads per 25-100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal afhængig af erhvervstype.

#### *Spildevand*

Bebyggelser indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv spildevandsanlæg i henhold til bestemmelser i spildevandsplan for Svendborg Kommune.

#### *Støj*

Ny støjfølsom arealanvendelse skal som hovedregel placeres således, at støjbelastning fra eksisterende eller planlagte veje til eller i lokalplanområdet ikke må overstige 55 d/B)A.

## Rammebestemmelser

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens rammeområde 091-Rantzausminde/B01, hvor følgende bestemmelser er gældende:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformålparcelhuse, men at der samtidig gives mulighed for etablering af institutioner, butikker og kollektive anlæg til brug for området samt nærmere angivne erhvervstyper.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25.

Etageantallet må ikke overstige 1½, bygningshøjden 8,5 m. Dog er der mulighed for efter byrådets tilladelse at opføre bebyggelse i op til 2½ etage.

Området skal overføres til byzone.

## Miljøvurdering

Lov om Miljøvurdering indeholder krav om at lokalplaner, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet miljøvurderes. Indledende foretages en miljøscreening, som har til formål at afklare, hvorvidt det påtænkte anlæg får en karakter, der forudsætter at der udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

#### *Samlet vurdering*

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, Lov nr. 316 af 5. maj 2004, har byrådet screenet planforslaget for de miljømæssige forhold indenfor lokalplanområdet. Det forventede indhold af den forestående lokalplanlægning vil efter byrådets opfattelse ikke muliggøre anlægsarbejder, der kan påvirke miljøet i væsentlig grad. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal gennemføres yderligere miljøvurdering af planerne.

*(Husk at indarbejde klagevejledning)*

## Tidsfølgeplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens tidsfølgeplan for udbygning af boligområder.

Kommuneplanen indeholder rækkefølgebestemmelser, som sikrer, at området som helhed - efter etablering af en 1. etape inden for den sydlige del - først kan videreudbygges, når infrastrukturen til Rantzausmindeområdet er forbedret via forlængelse af Dyrekredsen til Johannes Jørgensens Vej.

## Jordforurening

I følge Jordforureningslovens §72b skal en grundejer, ved arealanvendelse til boligformål sikre, at de øverste 50 cm af jordlaget er rent. Formålet er, at der ikke skal være behov for rådgivning mht. anvendelse af jorden. Kravet skal sikres før ibrugtagning til følsom anvendelse. Endvidere skal det sikres at jord, som flyttes til og fra en ejendom er ren.



Jordforurening kan kortlægges på 2 niveauer:

Vidensniveau 1: Hvis konkrete aktiviteter har foregået på en given ejendom, og disse aktiviteter erfaringsmæssigt giver anledning til mistanke om risiko for forurening.

Vidensniveau 2: Hvis der er konkret viden om forurening på en given ejendom, f.eks. i form af større eller mindre undersøgelser med analyser af jordprøver.

Der er ikke konstateret forurening efter Jordforureningsloven på ejendomme inden for lokalplanområdet.

### **Virksomhedsstøj**

Ifølge Uddrag af Miljøstyrelsens vejledning om støj skal virksomheder indenfor og i nærheden af lokalplanområdet overholde gældende støjgrænseværdier. Se bilag s. 21.

Der findes ikke virksomheder i lokalplanområdet eller i nærheden, der ikke vil kunne overholde de aktuelle støjkrav.

### **Trafikstøj**

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

Der er ikke foretaget konkrete trafikmålinger på Højensvej eller Vædderen. Trafikmængden vurderes til at være under 500 biler i årsdøgnstrafik. Med de gældende hastighedsgrænser på 50 km/time vil de gældende grænseværdier være overholdt.

Ved fuld udbygning af lokalplanområdet øges trafikmængden på Vædderen med ca. 100 biler i årsdøgnstrafik, hvilket vurderes at holde sig inden for de gældende støjgrænseværdier.

### **Landskab**

I områdets sydøstlige hjørne ligger et vandhul - en gammel klarvandet mergelgrav med ret stejle sider.

Vandhullet, der er omkring 1½ meter dybt og har et vandspejl på ca. 220 kvm er omfattet af Naturbeskyttelses-lovens §3, hvilket betyder, at tilstanden ikke må ændres uden forudgående dispensation.

Svendborg Kommune vurderer, at der kan gives tilladelse til at flytte vandhullet indenfor matr. nr. 22-a, Egense by. Det vurderes at der ved etablering af et lysåbent, fladbrinket vandhul på ca. 300 kvm indenfor samme matrikel, vil ske en væsentlig naturforbedring i forhold til den naturværdi det nuværende vandhul repræsenterer.

Lokalplanen muliggør etablering af et ca. 2.500 m<sup>2</sup> stort regnvandsbassin hvor vandhullet ligger. Det er hensigten, at regnvandsbassinet skal fremstå som et naturelement med rekreativ værdi for det nye boligområde. Regnvandsbassinet får derfor en organisk udformning med meget flade skrænter, og med blivende vand i bassinets bund. På bassinets skrænter tænkes i det omfang det er foreneligt med bassinets funktion at blive beplantet med vandtålende beplantning.

### **Kystnære arealer**

Området ligger inden for kystnærhedszonen. Ifølge planlovens § 16 skal der i forbindelse med lokalplanlægning redegøres for hvordan nye bebyggelser visuelt vil påvirke kysten.

Lokalplanområdets sydlige grænse ligger ca. 500 m fra kysten. Området mellem kysten og lokalplanområdet er bebygget og den påtænkte bebyggelse vurderes derfor ikke at få indflydelse på de visuelle forhold af kystlandskabet.

### **Tilladelser fra andre myndigheder**

Landbrugspligt: Lokalplanområdet ligger i landzone og matr. nr. 22-a, Egense by, Egense er omfattet af landbrugspligt. Der skal indhentes tilladelse fra Jordbrugs-kommissionen for ophævelse af landbrugspligten.

Landskab: Dispensation til flytning af vandhullet udføres af Svendborg Kommune, Natur & Miljø, når

bygherre har ladet udarbejde et oplæg til placering af et nyt vandhul. Dispensationen udløser 4 ugers klagefrist.

Arkæologi: I området kan der være arkæologiske interesser, der er omfattet af Museumslovens § 26.

Svendborg og Omegns Museum skal ifølge museumsloven kontaktes i god tid, inden jordarbejder i området igangsættes for at foretage prøvegravning. I den konkrete sag har museet foretaget en arkæologisk undersøgelse og efterfølgende frigivet lokalplanområdet i forhold til fortidsminder.

Jordforurening: I forbindelse med udstedelse af byggetilladelse fastsættes der efter Jordforureningslovens §72b vilkår om, at grundejer skal sikre, at de øverste 50 cm af jordlaget er rent.

Andre miljøforhold: Landbrugsejendomme i land-zoneområdet nord og vest for lokalplanområdet kan få restriktioner mt. udvidelse/etablering af dyrehold. Da restriktionerne vil afhænge af hvilke dyrehold, der i givet fald ønskes etableret, er det ikke muligt at beskrive disse nærmere.

Ligeledes kan ejendomme ikke etablere hundekenneler og -pensioner indenfor afstand på 100/200/300 m fra lokalplanområdet.

### **Teknisk Forsyning**

Varme: Ifølge Varmeplan for Svendborg Kommune er der tilslutningspligt til naturgasforsyning.

Vand: Vandforsyningen varetages af Svendborg Vand.

El, TV og internet: Elforsyningen varetages af Sydfyns Elforsyning Net A/S. Der er fællesantenne og bredbånd etableret i de tilgrænsende boligområder.

Renovation: Området er omfattet af den kommunale renovationsordning efter gældende regulativ.

Der henvises i øvrigt til de enkelte selskabers regulativer, vedtægter m.m.

### **Kollektiv trafik**

Området betjenes af Svendborg Bytrafik ad Højensvej og Rantzausmindevej.

### **Fredning**

Der er ingen fredninger inden for lokalplanområdet.

### **Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger**

Ifølge Lov om Planlægning § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

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

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at ejendommen bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis planlovens almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser overholdes.

Byrådet kan tillige tillade, at bestemmelserne fraviges, hvis bebyggelsen ikke er et større byggearbejde, der er lokalplanpligtigt, og den er i overensstemmelse med kommuneplanen.

De midlertidige retsvirkninger gælder, indtil den endelige vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i 1 år efter offentliggørelsen.

# Lokalplanens bestemmelser

## Lokalplan 091.504 for et boligområde vest for Vædderen

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

### 1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

- at skabe et parcelhusboligområde med en udpræget grøn og åben karakter,
- at fastlægge bestemmelser for placering og udformning af ny bebyggelse, så områdets arkitektur fremstår harmonisk uden at være ensartet,
- at udforme vej- og stiarealet, så områdets beboere kan færdes sikkert og trygt i området,
- at opbygge et system af fri- og opholdsarealer, som appellerer til forskellige alders- og brugergrupper,
- at sikre, at der oprettes en grundejerforening, som skal varetage vedligeholdelsen af områdets fællesarealer og -anlæg og
- at overføre arealet til byzone.

### 2. Lokalplanområdets afgrænsning, zonestatus og opdeling

- a. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kort 1 og omfatter matr.nr. 22-o og del af matr.nr. 22-a Egense By, Egense samt alle de parceller, der måtte være udstykket fra ovennævnte ejendom efter den 1. januar 2007.
- b. Lokalplanområdet ligger i landzone men bliver med vedtagelse af nærværende lokalplan overført til byzone.

- c. Lokalplanområdet opdeles i to delområder som vist på kort 1.

### 3. Områdets anvendelse

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligområde med dertil hørende veje, stier, fri- og parkeringsarealer.
- b. Ny bebyggelse må kun opføres som åben-lav bebyggelse (parcelhuse).
- c. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

### 4. Udstykningsforhold

- a. Grunde må ikke udstykkes mindre nettoareal end 800 m<sup>2</sup>.  
Delområde 1
- b. Området skal udstykkes i princippet som vist på kort 2 baseret på en samlet udstykningsplan for delområdet.  
Delområde 2
- c. Området kan udstykkes til i alt tre selvstændige ejendomme baseret på en samlet udstykningsplan for delområdet.

### 5. Vej-, sti og parkeringsforhold

- a. Der skal udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed og udformning som vist på kort 2.
- b. Vejadgang til delområde 1 skal ske fra Vædderen, som anlægges med et vejprofil svarende til den eksisterende vej.
- c. Vejadgang til delområde 2 skal ske fra Højensvej og kun med én, fælles vejadgang for de mulige parceller.
- d. Boligvejene i delområde 1 anlægges som lege- og opholdsgader i en bredde af 8 meter, hvoraf 4 meter anlægges som kørebane. På udvalgte strækning

ger udlægges et mindst 1,5 meter bredt, befæstet græsareal til vigeplads og parkering.

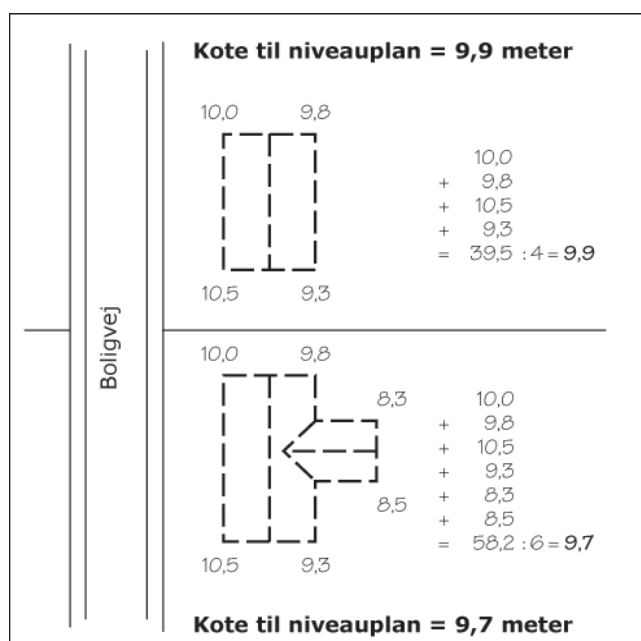
- e. Stier udlægges i en mindstebredde på tre meter med en fast grusbelægning på mindst to meter.
- f. Vejbelysning på Vædderens forlængelse udføres som på Vædderen.  
Belysning på boligvene skal udføres som ikke-blændende armatur monteret med en maksimal lyspunkthøjde på tre meter.  
Belysning af stier skal udføres som på boligveje eller som lav pullertarmatur i en højde på ca. en meter.
- g. Til hver parcel må kun være én vejadgang. På visse parceller er der på forhånd fastlagt en vejadgang. Hvis der på en parcel er angivet flere vejadgange, må kun ét af de angivne anvendes.
- h. Der skal udlægges areal til to parkeringspladser på egen grund inklusiv parkering i garage eller carport.

## 6. Lednings- og antenneforhold

- a. Alle ledninger fremføres som jordkabler.
- b. Paraboler må ikke have en større diameter end en meter og må opstilles på terræn eller mur med en maksimal centerhøjde over terræn på en meter.
- c. Tekniske installationer som elskabe skal placeres efter byrådets anvisninger og udformes eller afskærms så de synes mindst muligt.

## 7. Bebyggelsens omfang og placering

- a. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 beregnet i forhold til den enkelte grounds nettoareal.
- b. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage. På grunde vist med særlig signatur på kort 2 dog i op til to etager.
- c. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade



Udregning af niveauplan. Niveauplanet fastlægges som gennemsnittet af koterne i den projekterede bygnings hovedhjørner målt på oprindeligt, ureguleret terræn (se punkt 7c).

må være højere end 8,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet eller ved et af bygningsmyndigheden fastlagt niveauplan.

- d. Byggeri i to etager eller byggeri med ensidig taghældning må dog højst være syv meter.

## 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- a. Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang respekteres og eventuelle niveauforskelle optages i bebyggelsen.
- b. Ydervægge skal fremstå som muret bebyggelse og fremstå med vandskuret, malet eller kalket murflade i farver dannet af hvidt, sort og jordfarverne okker, terra di sienna, umbra, engelskrød, dodenkop eller blandinger af disse.  
Enkelte bygningspartier kan udføres i træ, zink, eternit eller glas.

- c. Sokler må udføres i en maksimal højde på 0,3 m.
- d. Tage skal udføres som sadeltage eller pyramidetage med en taghældning på op til 48 grader eller med ensidig taghældning med taghældning på op til 30 grader.
- e. Tage skal dækkes med tagsten af tegl eller beton i rød farve, samt med zink, skifer/eternitskifer eller tagpap på trekantlister. Overfladen må ikke være glaseret eller reflekterende.
- f. Solfanger-/solcelleanlæg kan opsættes på tagfladen, når de ikke udføres i reflekterende materiale.
- g. Småbygninger må opføres i tegl, beton eller træ afstemt efter de materialer, som er anvendt til boligen.
- h. Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

## 9. Ubebyggede arealer

- a. Der skal udlægges fælles friarealer i et omfang og med en omtrentlig placering som vist på kort 2. Arealerne skal være offentligt tilgængelige. Det skraverede område på kort 2 skal anvendes som regnvandsbassin.
- b. Den enkelte grund må ikke terrænreguleres indenfor en afstand af 1,5 meter fra skel. Terrænregulering skal begynde og slutte jævnt afrundet. Skråningsanlæg mod fællesareal må højst være 1 på 3 (1 meter lodret for hver 3 meter vandret).
- c. Hegn i skel må kun etableres som levende hegn. I skel mod mod boligvej må hegn udført som klippe hække dog ikke placeres nærmere vejskel end 1 meter.
- d. På en ejendoms ubebyggede areal, samt vej- og parkeringsarealer, må der ikke oplagres både, uindregistrerede campingvogne og andre uindregistrerede køretøjer.
- e. Ud mod Højensvej udlægges et fem meter bredt plantebælte.

## 10. Grundejerforening

- a. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor delområde 1.
- b. Grundejerforeningen skal oprettes når halvdelen af grundene er solgt eller når byrådet kræver det.
- c. Grundejerforeningen har ret og pligt til at tage skøde på samt drive og vedligeholde fælles arealer og –anlæg indenfor delområde 1. Tilskødning skal ske, når grundejerforeningen er dannet og for dennes regning.
- d. Foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet. Vedtægterne skal senest to måneder efter afholdelse af stiftende generalforsamling indsendes til byrådets godkendelse.

## 11. Forudsætning for udstykning/ibrugtagning

- a. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der efter byrådets skøn er anlagt en passende del af det overordnede vejsystem samt friarealer og være tilsluttet kollektiv varmforsyning.

## 12. Tilladelser fra andre myndigheder

- a. Inden lokalplanområdet (del af matr.nr. 22a) Egense By, Egense tages i brug til boligformål, skal jordbrugmyndigheden have ophævet landbrugspligten på arealet.

## 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.

### **Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Svendborg Byråd den (dato).

Forslag til lokalplan XXX.XXX offentliggøres (dato).

Pbv.

eb.

Jan Carlsson  
kontorchef



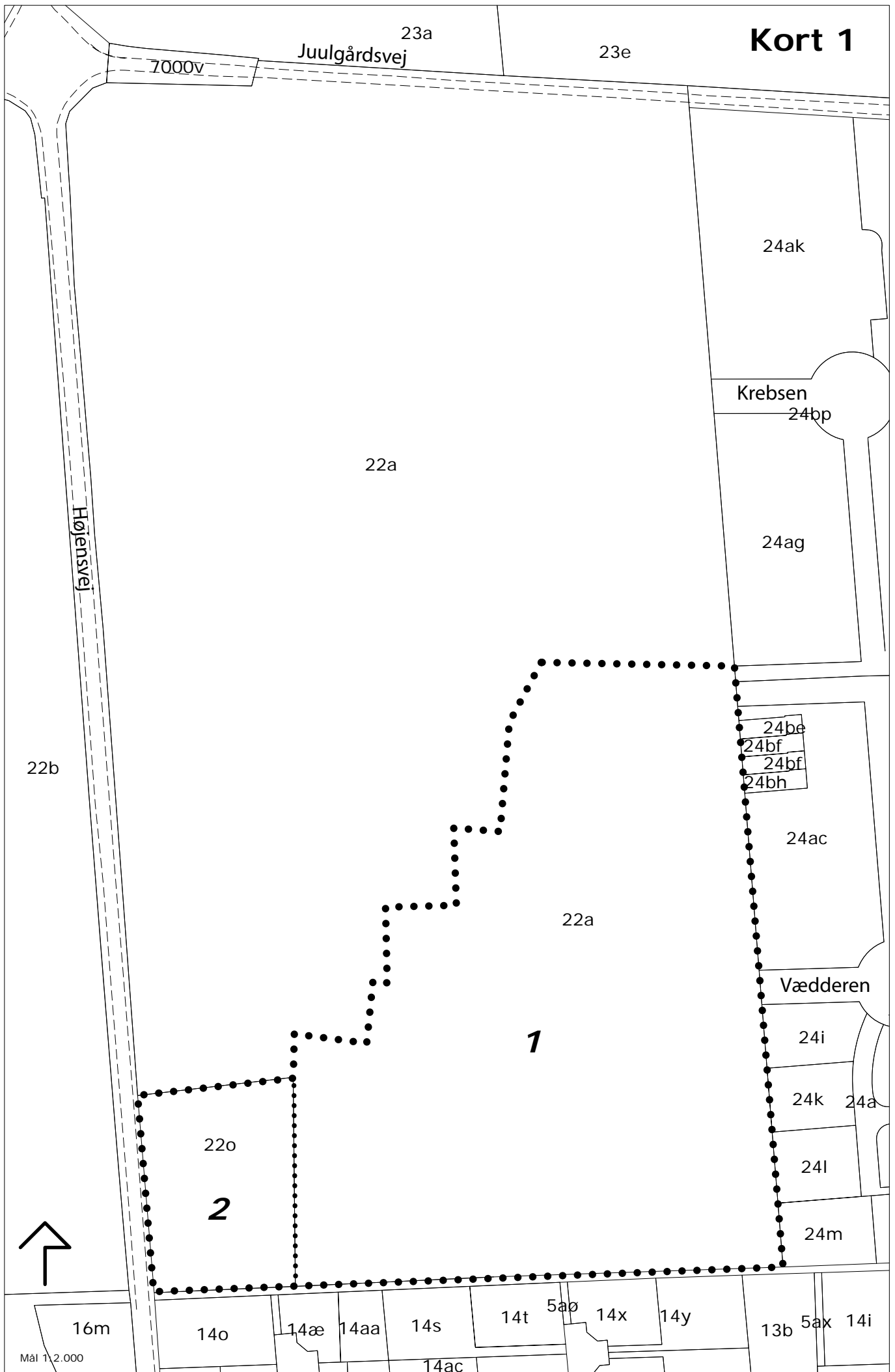
### Signaturer

● ● ● ● Områdegrænse











● ● ● ● Delområdegrænse med -nummer



# Kort 1



## Signaturer

-  Områdegrænse
-  Delområdegrænse og -nummer
-  Vej
-  Sti
-  Anvist vejadgang til parcel
-  Grunde med bebyggelse i op til to etager
-  Friareal
-  Eksisterende, blivende plantebælte
-  Allétræer (princip)
-  Regnvandsbassin

# Kort 2

Juulgårdsvej

Højensvej

Krebsen

Vædderen

1

2



Mål 1:2.000





## Bilag: Uddrag af Miljøstyrelsens vejledning om støj

LeQ er det gennemsnitlige, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

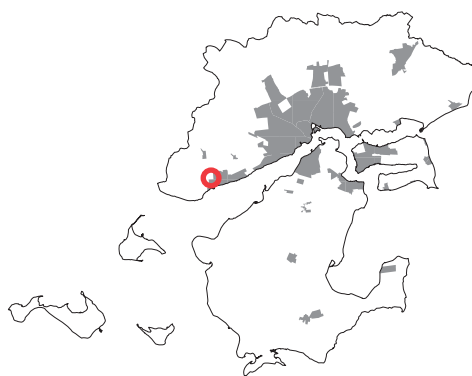
Grænseværdierne beregnes som gennemsnitsværdier over følgende tidsrum:

Dagperioder kl. 7-18:	De mest støjbelastede otte timer
Aftenperioder kl. 18-22:	Den mest støjbelastede hele time
Natteperioder kl. 22-7:	Den mest støjbelastede halve time

Enheder angives i Leq dB(A), som er det gennemsnitlige, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype	mandag-fredag kl. 7-18 lørdag kl. 7-14	mandag-fredag kl. 18-22 lørdag kl. 14-22 søn- og helligdage 7-22	alle dage kl. 22-7	maksværdi kl. 22-7
1. Erhvervs- og industriområder	70	70	70	
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomhed, herunder til administration og facadeerhverv	60	60	60	
3. Områder for blandet bolig og erhverv, centerområde, herunder også hoteller, kursusjendomme og lystbådehavne	55	45	40	55 dB(A)
4. Etageboliger	50	45	40	55 dB(A)
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse, herunder også daginstitutioner, skoler og kirkelige formål	45	40	35	50 dB(A)
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige, rekreative områder og særlige naturområder herunder også campingpladser og ferielejligheder	40	35	35	50 dB(A)







Forslag og bemærkninger til lokalplanen sendes inden (DATO) til:



Svendborg Kommune  
Teknisk Forvaltning  
Centrumpladsen 7  
5700 Svendborg