

Lokalplan 552 - tillæg 1

for boligområde ved Kastanievej,
Thurø

FORSLAG

Forslagsdato: 14. juni 2022

Høringsperiode start: 20. juni 2022

Høringsperioden slut: 18. juli 2022

Vedtagelsesdato: XX.xxxxx 2022



Svendborg
Kommune



Mindre ændring af lokalplan 552

Med moderniseringen af Planloven 2017 er der åbnet mulighed for at udarbejde "lokalplaner af mindre betydning". Det fremgår af lovens forarbejder, herunder erhvervsministerens besvarelse af spørgsmål 58 g, at de nye regler betyder, at det forenklede lokalplaninstrument kan anvendes i tilfælde, hvor der kun er brug for at ændre eller supplere en eller et par bestemmelser i en eksisterende lokalplan. Lokalplaner af mindre betydning kan f.eks. anvendes i tilfælde, hvor kommunen vil foretage mindre ændringer i bestemmelser om bebyggelsens udformning eller omfang. Lokalplaner af mindre betydning kan f.eks. også anvendes for at fjerne bestemmelser i lokalplaner, som ikke håndhæves, og som kommunen bruger tid på at dispensere fra. En ny lokalplan af mindre betydning kan f.eks. have til formål at fjerne uaktuelle bestemmelser, således at kommunen efterfølgende ikke skal bruge tid på dispensationssager.

En lokalplan af mindre betydning kan også bruges for at supplere anvendelsesbestemmelserne i en eksisterende lokalplan, så det f.eks. bliver muligt at opsætte tele- eller mobilkommunikationsmaster. Endvidere vil en lokalplan af mindre betydning kunne udarbejdes i tilfælde, hvor der f.eks. alene er tale om at ændre en anvendelsesbestemmelse for en bygning fra offentlig administration til private kontorformål, når dette ikke medfører væsentlige ændringer på omgivelserne.

Nærværende lokalplan 552 - tillæg 1 vurderes at være af mindre betydning, da den alene har til formål at fastholde områdets eksisterende vejforløb og tilpasse områdets fremtidige disponering og udstykning af grunde som følge heraf. Ændringerne i tillæg 1 medfører, at omfanget af fælles friarealer øges og, at der kan udstykkes færre grunde end beskrevet i den gældende lokalplan. Herudover gennemføres med tillægget en reduktion af maksimalt etageantal fra maks. 2 etager til maks. én etage med udnyttelig tagetage. Der foretages desuden en række mindre konsekvensrettelser af administrativ karakter med henblik på at lette den efterfølgende administration af plangrundlaget.

Boligudbygningen muliggjort i den gældende lokalplan 552 er aldrig realiseret. Sammenlignet med en realisering af de gældende lokalplan 552 vurderes en realisering af ændringerne i medfør af tillæg 1 at have mindre indvirkning på områdets bestående miljø, idet omfang af boliggrunde og bebyggelsens omfang reduceres.

Lokalplan 552 - tillæg 1 er indarbejdet i den gældende lokalplan 552. Dette er gjort for at tydeliggøre, hvilke nye forhold der gælder i medfør af tillægget. Det er således kun rød skrift, som udgør lokalplan 552 - tillæg 1 samt nye kortbilag. Tekst i den gældende lokalplan 552, som udgår som konsekvens af tillæg 1, er markeret med gennemstregning.

Offentlig høring

Ændringer som gennemføres ved hjælp af en lokalplan af mindre betydning indebærer, at det ikke er den gældende lokalplan, der skal i høring og gendrages af Plan- og Lokalsamfundssudvalget, men at det kun er de mindre ændringer, der sendes i høring og efterfølgende vedtages endeligt af kommunalbetyrelsen. Ændringerne til lokalplan 552 fremgår af nærværende lokalplan 552 - tillæg 1 med rødt, og det er således kun den røde tekst (og konsekvensrettelser markeret med gennemstregning), som kommer i offentlig høring og vedtages af Plan- og Lokalsamfundssudvalget.

Indhold

Lokalplanens redegørelse

Baggrund	5
Lokalplanområdet	6
Målsætning	7
Forhold til anden planlægning og lovgivning	8
Kommuneplan	8
Gældende planer	9
Bæredygtighed	9
Kystnærhedszone og visualisering	10
Konklusion af visualisering og planlægning i kystzone	14
Offentlighedens adgang til kysten	14

Tekniske anlæg

Miljøforhold

Miljøvurdering	15
Resumé af miljøscreening	16
Habitatbekendtgørelse	16
Jordforurening	16
Vejtrafikstøj	17
Virksomhedsstøj	18
Regn- og spildevandsforhold	18
Naturbeskyttelse	18
Museumslov	18

Tilladelse/dispensationer i medfør af anden lovgivning

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens bestemmelser

§1 - Lokalplanens formål	20
§2 - Område og status	20
§3 - Anvendelse	21
§4 - Udstykninger	21
§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold	21
§6 - Bebyggelsens placering og omfang	22
§7 - Bebyggelsens udseende	23
§8 - Skiltning og belysning	24
§9 - Ubebyggede arealer	24
§10 - Grundejerforening	25
§11 - Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	25
§12 - Ophævelse af lokalplan	25
§13 - Servitutter	25

Kortbilag

Kort 01 - Matrikelkort og eksisterende forhold	28
Nyt kortbilag 1 - Matrikelkort og eksisterende forhold	29
Kort 02 - Matrikelkort og fremtidige forhold	30
Nyt kortbilag 2 - Matrikelkort og fremtidige forhold	31

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.



Lokalplanområdet vist på luftfoto

Lokalplan 552 - tillæg 1 er udarbejdet for at give mulighed for at fastholde områdets eksisterende vejforløb og tilpasse områdets fremtidige disponering og udstykning som følge heraf.

I den gældende lokalplan 552 er der fastlagt bestemmelser om et specifikt vejforløb og særlig disponering af boliggrunde til udstykning. Dette på en sådan måde, at det ikke er muligt at dispensere, hvorfor det er nødvendigt at udarbejde et tillæg til lokalplan 552.

Lokalplanens baggrund

Lokalplanområdet er i forbindelse med seneste kommuneplanrevision 2009 blevet omdannet fra at være en campingplads – Grasten Camping – til i fremtiden at kunne anvendes til boligformål i form af overvejende fritliggende énfamilieboliger.

Målsætningen er, at omdanne den tidligere campingplads med 125 campingenheder - som efter nutidens standarder ikke skønnes som en rentabel størrelse – og i stedet for tilføre Grastenområdet et attraktivt boligområde.

Ændringen til boligformål sker som en udbygning fra eksisterende byzone tilpasset omgivelserne. Lokalplanens bestemmelser skal sikre at byggeriet sker ud fra kvalitative krav til byggeriets arkitektur, så der kan tilbydes attraktive nye bosætningssteder, samt at dette sker ved hensynsfuld indpasning i kystlandskabet. Beboere i Grasten sikres forsat adgang til kysten via eksisterende private fællesveje og -stier. Lokalplanudarbejdelsen er i overensstemmelse med kommuneplanens boligrækkfølgeplan.

Lokalplanområde

Lokalplanområdet er beliggende på Thurøs sydligste kyst, hvor fra den ca. 18.000 m² store grund strækker sig mod nord til et ubebygget landzoneareal. Mod vest og øst grænser området op til eksisterende byzoneområder og bebyggelse langs Kildevej og Tjørnevej samt et fællesareal for Tjørnevejbebyggelsen.

Fra den smalle forstrand stiger terrænet markant ad stejl skrænt til kote 6 og herfra jævnt mod nord til kote 10-12 m.o.h. ved Kastanievej. Der er kun begrænset udsigt / indkik til lokalplanområdet grundet eksisterende bebyggelse langs kysten, hvilket betyder at der er en begrænset mulighed for påvirkning af det kystnære miljø. Arealet ovenfor skænten henligger med klippet græs og udgør et grønt område, ~~hvorpå der er opført et lille lyst/sommerhus.~~

Luftfoto viser, at det omtalte lysthus har været nedrevet siden 2013.

Mod vest og øst afgrænses lokalplanområdet af forholdsvis tætte og høje hegnsplanter af løvtræer og buske og mod nord findes i skel et hegn bestående af spredte store aske og elmetræer, som er med til at afgrænse området, dog med vekslende kvalitet.

Lokalplanområdet har siden campingpladsen lukkede i 2004 ligget hen, hvilket har betydet, at der er sket en tilgroning af området med brombærkrat, birk, hylde og elmetræer. Den større og ældre del af løvtræsbepantningen består primært af stedsegrønne hække, lærketræer langs adgangsvej og birketræer. I områdets nordligste del findes 3 store egetræer.

Inden for lokalplanens område findes én eksisterende bolig med garage, ~~samt et mindre træhus på det grønne område oven for stranden.~~



Lokalplanområdets kyststrækning med strandvold og sti der fører til stranden.

Målsætning

Det er hensigten at omdanne det tidligere campingpladsareal til et attraktivt boligområde med énfamileshuse på store grunde. De store grunde skal sikre, at bebyggelsen ikke fremtræder dominerende og påvirker kystlandskabet uhensigtsmæssigt, samt at de bevaringsværdige træer beskyttes. Der vil blive lagt vægt på at bebyggelsen fremstår, som en attraktiv bebyggelse, hvor der er sikret sammenhæng i byggeriets arkitektoniske udtryk, beliggenhed i byggefeltet / bebyggelsesfrie zoner og beplantning. Der stilles krav til byggeriets placering på grundene og den maksimale højde af byggeriet begrænses til max 7 meter. De bebyggelsesregulerende bestemmelser skal bidrage til at sikre at de enkelte boliger så vidt muligt får udsigt til vandet.

Campingpladsens tidligere karakteristiske rumdelende beplantning med hække videreføres, dog nu i en ny udgave, hvor der stilles krav om ensartede hække i bøg omkring alle grunde. På samme vis stilles der krav om udvælgelse af egnede plantearter til brug i haverne, hvad angår højde og drøjde, når udsigter ønskes bevaret.

De private veje og -fællestier i området tilpasses områdets nuværende naturlige præg og etableres i en nedtonet standard med grusbelægning, græsrabatter og lav pullertbelysning.

Der sikres fælles friarealer for bebyggelsen omkring de bevaringsværdige egetræer og det grønne område ved kysten bevares og udvides.

De nuværende stier sikres i samme udstrækning således at offentligheden forsat har adgang til kysten.



Bevaringsværdige egetræer (3) i områdets nordvestlige del.

Maksimalt etageantal nedsættes fra 2 etager til én etage med udnyttelig tagetage efter ønske om bedre tilpasning til områdets eksisterende bebyggelse, som overvejende fremstår i halvanden plan.

De omtalte to eksisterende ejendomme beholder deres nuværende vejadgang i medfør af tillæg 1, som fastholder områdets eksisterende vejforløb.

Lokalplanens bestemmelser fastlægger bestemmelser for området:

- Anvendelse
- Bebyggelse
- Trafik- og parkeringsforhold
- Fælles opholdsarealer
- Beplantning og terrænregulering

Områdets anvendelse:

Lokalplanområdet udlægges som helhed til boligområde for fritliggende énfamiliehuse med tilhørende fælles friarealer.

Bebyggelsen må opføres i max. 2 etager **én etage med udnyttelig tagetage** og max. 7 m's højde og skal respektere bebyggelsesfri zoner af hensyn til udsigter mod kysten.

Der udlægges fælles friarealer til leg og ophold med tæt tilknytning til kyst og strandarealer.

Området får vejadgang fra den offentlige vej Kastanievej, hvorfra en privat fællesvej fører ind i området.

~~For 2 eksisterende ejendomme betyder dette en mindre omlægning men i samme udstrækning og standard som for nuværende.~~

Eksisterende private fællesstier opretholdes og sikrer adgangen gennem området og til kysten.

Terrænreguleringer skal ske ud fra en godkendt terrænreguleringsplan

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er beliggende inden for zoner, der i kommuneplanen er udpeget som særlige landskabelige beskyttelsesområder og større sammenhængende landskabsområder:

"De særlige landskabelige beskyttelsesområder er de områder, som rummer de største landskabelige beskyttelsesinteresser, og omfatter områder med særlige udsigtsforhold og/eller lokaliteter, hvor landskabsformerne afviger markant fra omgivelserne. Det er typisk områder, som også indeholder natur- og kulturelementer. Beskyttelsesområderne er særligt sårbare over for byudvikling, større tekniske anlæg, herunder vindmøller, master m.v., bebyggelse, infrastruktur-anlæg, råstofindvinding samt i visse tilfælde tilplantning".

Områderne kan ligeledes være sårbare over for byudvikling, men dette skal vurderes nøjere i de konkrete tilfælde, idet de enkelte større bysamfund bør sikres rimelige udviklingsmuligheder.

Større sammenhængende landskaber inden for kystnærhedszonen tillægges samme beskyttelsesniveau som de særlige landskabelige beskyttelsesområder.

Siden udarbejdelse og vedtagelse af lokalplan 552, er der kommet en ny kommuneplan - Kommuneplan 2021-2033. De beskrevne forhold er fortsat gældende, og der ikke nye/ændrede forhold for området i den nu gældende kommuneplan, som har betydning for planlægningen.

Byrådet finder, at de åbne kystnære landskaber er en særlig ressource for Svendborg Kommune, som fortsat skal være til glæde for de mange. De åbne kystnære områder skal derfor så vidt muligt friholdes for ny bebyggelse, tekniske anlæg mv. Byrådet ønsker samtidigt at fremme tilgængeligheden til de kystnære landskaber.

I forbindelse med revision af kommuneplan 2009-2020 har byrådet besluttet at omdannelsen af den eksisterende byzoneanvendelse fra campingplads til område for énfamiliehuse skal ske ved, at det i lokalplanlægningen sikres, at dette kan ske uden at det påvirker beskyttelsesinteresserne i væsentlig grad.

Byrådet besluttede endvidere, at der efterfølgende vil blive udarbejdet en sammenhængende temaplanlægning for natur- og turistpolitikken. I denne planlægning vil det blive sikret at overnatningskapaciteten på campingpladser opretholdes eller udbygges på en anden og mere gunstig placering i kommunen.

Kommuneplanen udlægger området, som - Boligområde Kastanievej, 05.02.B.926 – med særlig bestemmelser for lokalplanlægningen om at der ikke må bygges nærmere kysten end 50 m og offentligheden skal sikres adgang til kysten. Området udlægges til overvejende fritliggende énbolighuse med en bebyggelsesprocent på max. 30, max 2 etager og max 8,5 m.

Boligområdet er angivet i boligrækkefølgeplan som en kategori 1, hvor der umiddelbart kan ske en udbygning når ny lokalplan er vedtaget af byrådet

Kommuneplanens genrelle bestemmelser indeholder krav om at der udlægges areal til 2 parkeringspladser på egen grund pr. parcelhus ligesom der skal sikres min. 5 % som fælles friareal.

Gældende planer

Området for lokalplanområdet for 553 er i sin helhed omfattet af gældende lokalplan nr. 152.195 for et område ved Kastanievej – Grasten Camping.

Lokalplan nr. 152.195 vil i forbindelse med denne lokalplans endelige vedtagelse blive afløst

Bæredygtighed

Svendborg Byråd har i forbindelse med seneste kommuneplan vedtaget, at minimere energiforbruget i nybyggeri. I alle lokalplaner vil der blive stillet krav til lavenergirammer, så byggeriet som minimum kan klassificeres som energiklasse 2015, jf bygningsreglementet.

Kystnærhedszone og visualisering af projekt

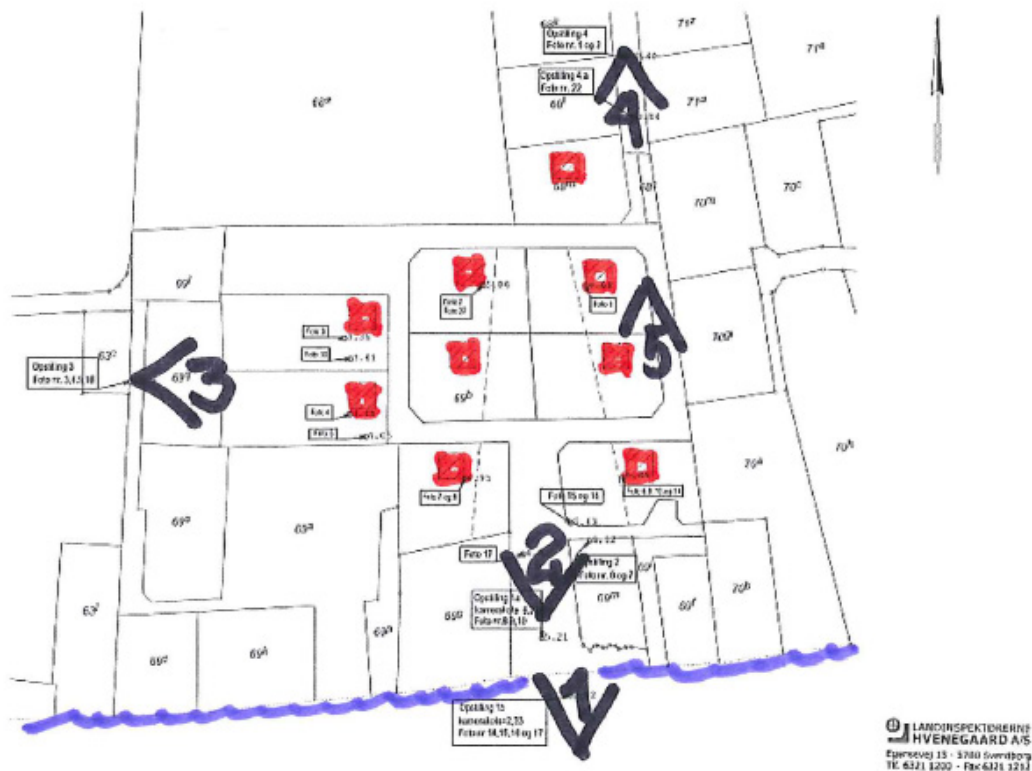
En realisering af byggemulighederne jf. tillæg 1 vurderes at have en tilsvarende eller mindre indvirkning på kystmiljøet sammenlignet med de gældende byggemuligheder i lokalplan 552.

I medfør af tillæg 1 reduceres antallet af byggegrunde fra 9 til 6 grunde, og etageantallet reduceres fra maks. 2 etager til maks. én etage med udnyttelig tagetage. På den baggrund vurderes der ikke behov for nye visualiseringer.

Området er beliggende inden for kystzonen, hvor der i forbindelse med lokalplanlægning for ny bebyggelse og anlæg er visualiseringskrav, jf. planlovens § 16, stk.3.

Visualiseringskravet gælder lokalplanforslaget af hensyn til offentlighedens muligheder for at deltage i debatten om kystlandskabets anvendelse.

Til opfyldelse af visualiseringskravet er der foretaget en visualisering fra de på nedenstående udstykningsplan viste positioner. Med udgangspunkt i fotos taget i øjenhøjde er det planlagte byggeri lang ind ved hjælp af AutoCad og gengivet i View 1-5. Højderne er kalibreret ved hjælp af opsat ballon i 6 meters højder - ses i rød cirkel.

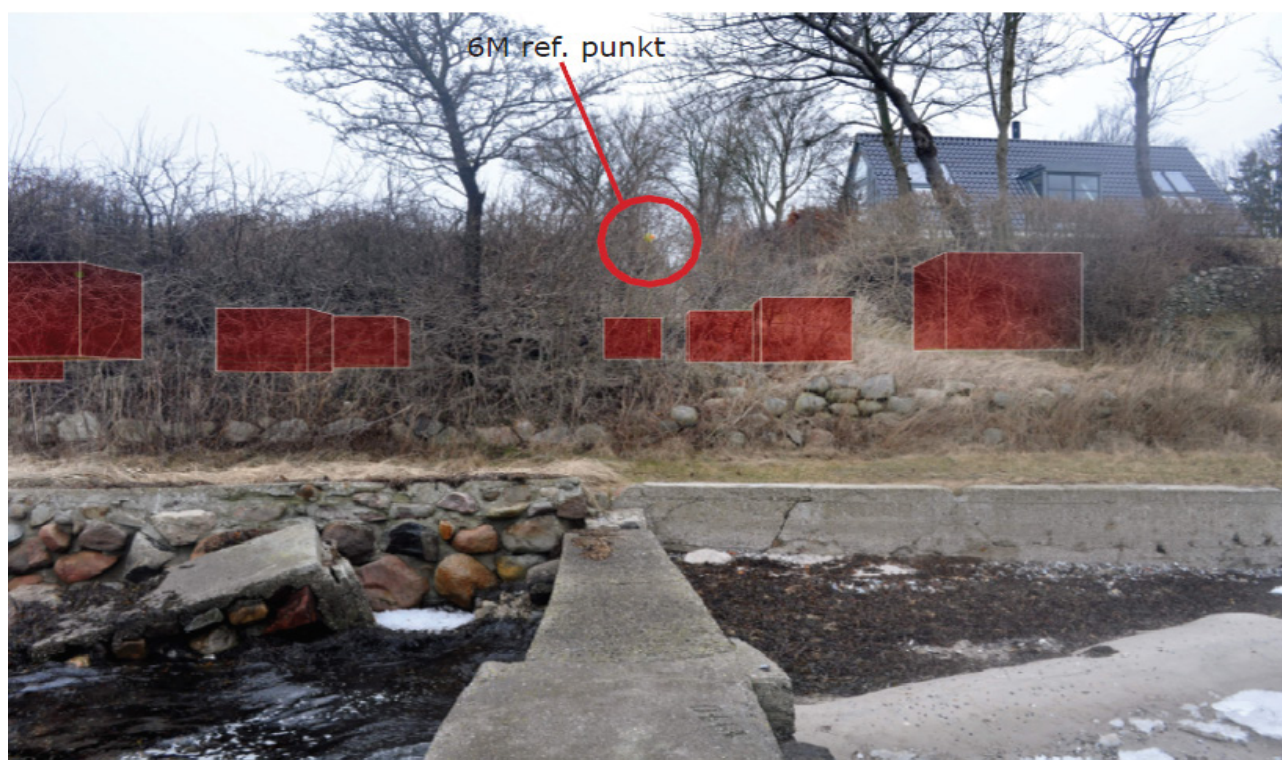


På ovenstående udstykningsskitse er indtegnet standpunkt og retning for visualisering af kommende byggeri (nybyggeri = rød).

NOTE

Udstykningsskitserne er alene relevant som oversigt over standpunkter for visualiseringer.

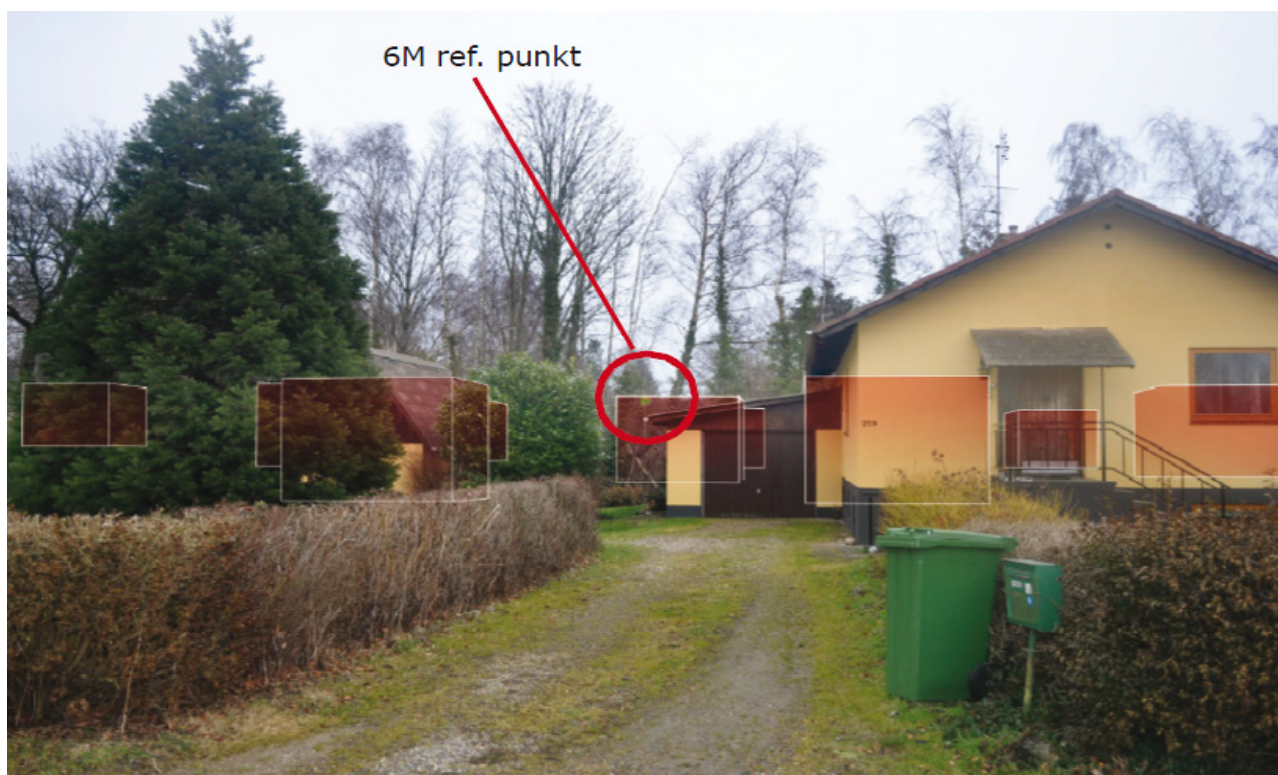
Den fremtidige disponering af området fremgår af Nyt kortbilag 2.



Visualisering 1 - fremtidigt byggeri er indtegnet set fra mole ved kysten - byggeriet vil være skjult af eksisterende terræn (strandvold) og det eksisterende hus. I cirkel skimtes ballon som er brugt som højderefERENCE på 6 m og indarbejdet i autocad-programmet.



Visualisering 2 - fremtidigt byggeri set fra det grønne område ovenfor stranden. Bygningskroppe vil være synligt som angivet.



Visualisering 3 - - fremtidigt byggeri set fra Kildevej mod øst. Her vil byggeriet for enden af indkørsel være synlig som vist mens størstedelen er skærmet af hus og beplantning..



Visualisering 4 - fremtidigt byggeri set mod syd fra Kastanievej. Eksisterende hus kan tillades nedrevet for opførelse af nyt som vist på illustrationsplan



Visualisering 5. Der er ikke foretaget en visualisering fra naboområdet øst for lokalplanområdet grundet markant beplantning i skel.



Foto af lokalplanområdet set fra havet mod nord. Ny lavere bebyggelse vil blive skærmet af den eksisterende bebyggelse og beplantningen vil fremstå markant som i dag, idet indkikket hovedsagelig vil ske til den bebyggelsesfri zone nord-syd gennem lokalplanområdet.

Konklusion af visualisering og planlægning i kystzonen

Svendborg byråd vurderer, at det af lokalplanforslagets visualisering af nyt boligområde fremgår, at dette kan ske uden påvirkning af kystmiljøet i overensstemmelse med planlovens krav. Vurderinger tager udgangspunkt i følgende:

- at omdannelsen af det offentlige formål - campingplads - til boligformål i kommuneplanen er sket, som en naturlig følge af en strukturel udvikling hvor campingpladser kræver større arealressourcer, hvilket ikke er muligt i det konkrete tilfælde i Grasten.
- at omdannelsen sker fra ét byzoneformål til andet byzoneformål som der skønnes at være behov for.
- at den nye bebyggelse kommer til at ligge i 2. række bag eksisterende bebyggelse langs kysten
- at lokalplanens bestemmelser om max. bebyggelseshøjde og placering sikrer at bebyggelsen indpasses så omgivelserne (kystmiljøet) kun påvirkes i ubetydelig grad.



Offentlighedens adgang til kysten

Det fremgår af kommuneplanen og planlovens bestemmelser, at Byrådet skal arbejde for at sikre og udbygge offentlighedens adgang til kysten både i og uden for byerne.

I det konkrete tilfælde vil der ikke ske en udbygning, men en sikring af eksisterende stiadgang til kysten. Det skønnes ikke realistisk at udbygge stierne i området for at skabe nye sammenhængende stisystemer, da eksisterende bebyggelse er beliggende umiddelbart ovenfor strandskråningen og den meget smalle forstrand.

Broanlæg langs kysten

Opsætning af bade- og badebroer, er reguleret af "Bekendtgørelse om bade- og badebroer" nr. 232 af 12. marts 2007.

Åbne pælebroer anlagt før 1975 er lovlige, hvis de er opført som enkeltbro uden sidebroer, maksimalt 50 m lange og ud til højst 1,5 m vanddybde og har eksisteret kontinuerligt siden da, også selv om der ikke foreligger en tilladelse.

Etablering af nye og renovering/udbygning af gamle bade- og badebroer under 50 meters længde kræver en tilladelse fra kommunen. Hvis man ønsker opført en mole eller lignende eller hvis broen er længere end 50 m, skal anlægget godkendes af Kystdirektoratet. Åbne pælebroer anlagt før 1975 er lovlige, hvis de har eksisteret kontinuerligt siden da, også selv om der ikke foreligger en tilladelse.

- Kysterne er inddelt i tre zoner vist på kort i kommuneplanen med farverne grøn, gul og rød og administration af bade- og badebroer baseres på denne inddeling.

- Inden for kyststrækninger, angivet som grøn, kan der efter specificerede retningslinjer og på en række vilkår gives tilladelse til opsætning af nye bade- og bådebroer eller til renovering/udbygning af eksisterende. Nærværende lokalplans kyststrækning er i sin helhed beliggende i kommuneplanens grønne zone.

Tekniske anlæg

Vand og Renovation

Området varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg. Der henvises til selskabets gældende regulativer og vedtægter.

El

Elforsyningen varetages af Sydfyns-Elforsyning Net A/S

Varmeforsyning

Området ligger uden for distrikter med fælles varmforsyning af naturgas eller fjernvarme. Der henvises derfor til individuel og bæredygtigt byggeri, se afsnit bæredygtighed.

Kollektiv trafik

Der er mulighed for at benytte kollektiv bustransport fra stoppested på Grastenvej for enden af kastanievej.

Miljøforhold

Miljøvurdering

Svendborg Kommune har i henhold til § 3, stk. 2 i Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer foretaget en screening af lokalplanforslaget for at se, om der er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene.

Konklusionen af screeningen er, at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene, idet planerne alene fastlægger bestemmelser for byggeri, som kan indpasses uden væsentlig påvirkning af natur- og miljøinteresser samt påvirkning af levevilkårene for tilgrænsende byområder.

Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering.

Beslutningen om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af planerne bekendtgøres samtidigt med fremlæggelse af lokalplanforslaget. Efter planlovens § 58, stk.1, nr. 4, kan beslutningen om miljøvurdering påklages for så vidt angår retlige spørgsmål.

EL

Elforsyningen varetages af Flow Elnet A/S. Etablering af el-anlæg (transformerstationer, kabelskabe og kabelanlæg) samt anvisning af tilslutningssteder i det kollektive elforsyningsnet varetages af Flow Elnet A/S. Det må forventes at nødvendigt areal til etablering af el-anlæg skal stilles til rådighed og afklares med Flow Elnet A/S. Der henvises i øvrigt til det liberale el-marked for så vidt angår leverandørvalg.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1976 af 27/10/2021 indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er for en række planer og programmer pligt til at foretage en miljøvurdering, mens der for andre planer og programmer først skal foretages en screening, for at finde ud af om planen eller projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes.

Miljøscreening

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, jævnfør LBK nr. 1976 af 27/10/2021, gennemført en miljøscreening, idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Konklusionen på miljøscreeningen er, at planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 samt i forhold til lovens brede miljøbegreb, jævnfør LBK nr. 1976 af 27/10/2021.

De tre egetræer, som i 2011 vurderes som muligt yngle-/rasteområde for dværgflagermus er fortsat udpeget som bevaringsværdige ved tillæg 1 til lokalplan 552.

Ligeledes vurderes en realisering af byggemulighederne jf. tillæg 1 at have en tilsvarende eller mindre indvirkning på kystmiljøet sammenlignet med de gældende byggemuligheder i lokalplan 552, idet bebyggelsens omfang i medfør af tillægget nedsættes fra maks. 2 etager til maks. én etage med udnyttelig tagetage.

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

Skriftlige klager sendes til Natur- og Miljøklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4. sal, 1360 København K, eller sendes som e-mail til nkn@nkn.dk. Klager skal være modtaget inden 4 uger fra afgørelsen offentliggøres. Natur- og Miljøklagenævnet opkræver et klagegebyr og vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Resumé af miljøscreening

Svendborg Kommune har den 27. juni 2011, ved brug af flagermusdetektor undersøgt aktivitet af flagermus i lokalplanområdet. På baggrund af resultater fra kommunens undersøgelse vurderes det, at området er forurageringsområde for mindst 2 arter af flagermus. Ud fra detektorundersøgelsen og generelle udbredelseskort vurderer kommunen, at der sandsynligvis er tale om arterne dværgflagermus og sydflagermus. Lokalplanområdet rummer potentielle yngle-/rasteområder for dværgflagermus i form af hulheder eller sprækker i træer. Det er kommunens vurdering, at tre ege i nordlige del af lokalplanområdet rummer de mest sandsynlige yngle- og rasteområder for dværgflagermus. Disse tre ege er beskrevet som bevaringsværdige i lokalplanen og må ikke fældes. Det er derfor kommunens vurdering, at de nævnte ændringer i beplantningen ikke påvirker raste- og yngleområder for dværgflagermus.

Sydflagermus har kun yngle- og rasteområder i bygninger. Dette er gældende både vinter og sommer. Yngle- og rasteområder, vil derfor ikke blive påvirket af de ændringer i beplantningen i lokalplanområdet. Sydflagermus benytter det menneskeskabte kulturlandskab som fouragerings områder. Herunder søges føde i haver og parker og i nærheden af lyskilder i form af f.eks. vejbelysning. I lokalplanen tages højde for at bevare hegn i skel mod nord og tre ege i nordlige del af lokalplanområdet. Det nordlige hegn og de tre ege vurderes at rumme egnede fouragerings områder for begge arter af flagermus. Samlet vurderer kommunen, at de planlagte ændringer i beplantningen ikke vil have væsentlige negative konsekvenser for flagermus.

Lokalplanen sikrer at nybyggeriet sker under varetagelse af de landskabelige kvaliteter inden for kystzonen. Der er bestemmelser for udlæg af byggefelt/ områder der friholdes for byggeri og max højder til sikring af udsigten til kysten/ indkik fra kysten mest muligt for alle i området og som minimum ikke en forringelse af den nuværende situation.

Der vil ske en væsentlig udtynding i området træbestand, hvor en del består af genvækst fra den tid hvor pladsen har henligget ubebygget hen. Sunde og karaktergivende ege- og asketræer er sikret i lokalplanen som bevaringsværdig beplantning der ikke må fældes.

Der er foretaget en visualisering i forhold til påvirkningen af kystlandskabet og påvirkningen af den øvrige bebyggelse omkring lokalplanområdet.

Beslutningen om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering bekendtgøres samtidigt med fremlæggelse af lokalplanforslaget. Efter planlovens § 58, stk.1, nr. 4, kan beslutningen om miljøvurdering påklages for så vidt angår retlige spørgsmål.

Habitatbekendtgørelsen §6

Der er ikke registreret dyr eller planter optaget på liste over bilag IV arter inden for lokalplanområdet, dog er der i tilgrænseområde konstateret fouragerende flagermus omfattet af direktivet, jf resumé af screening.

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

Jordforurening supplerende:
Ejeren eller brugeren skal ud fra de oplysninger, de kender, selv tage stilling til, om kravet er opfyldt eller om der skal foretages nærmere undersøgelser. Såfremt der under et bygge- og anlægsarbejde opstår mistanke ved syn eller lugt om jordforurening, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune kontaktes

I medfør af tillæg 1 reduceres antallet af byggegrunde fra 9 til 6 grunde.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke bebygget men har forinden anvendelse til campingplads været anvendt som 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 anmeldepligt, som gælder for områder omfattet af områdeklassificeringen.

Jordforureningslovens §72 b 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

Lokalplanområdet vejbetjenes som en privat fællesvej i forlængelse af Kastanievej. Området vil således trafikalt kun påvirkes af den daglige trafik af køretøjer til og fra 2 eksisterende ejendomme samt 9 6 nye beboelser. Der vurderes derfor ikke at være trafikstøj med behov for yderligere undersøgelser eller særlige bestemmelser herom i lokalplanen.

Virksomhedsstøj

Der er ikke registreret klager virksomheder i nærheden af området. De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder er omtalt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/ 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" Grænseværdierne der anvendes i planlægningen gældende for dagperioden, aftenperioden og natten er: 45/40/35 db(A). Mere herom kan læses i kommuneplanens hovedstruktur i afsnittet støj.

Områdets eksisterende vejforløb fastholdes i medfør af tillæg 1.

Således bevarer de omtalte to eksisterende ejendomme deres nuværende vejadgang.

Som resultat af at eksisterende vejforløb fastholdes, kan der som følge af vejens placering etableres maks. 6 boligejendomme i området.

Overfladevandet fra de 6 grunde forventes at kunne nedsives på egen grund ved hjælp af faskiner.

Der findes ingen eksisterende separat regnvandsledning.

Hvis der skulle opstå problemer med nedsivning, kan de enkelte faskiner etableres med et nød-overløb og tilsluttes en ny regnvandsledning, der i givet fald vil kunne placeres i vejareal og fællesareal med udløb til havet.



Sti langs skel mod nord.

Private veje og private fællesstier

Der vil i forbindelse med lokalplanens realisering ske en omlægning af de private fælles veje og stier af hensyn til en ny vejløsning tilpasset den fremtidige anvendelse til énfamilieboliger — se fig. x

De 2 eksisterende ejendomme Kastanievej 21 og 23 vil delvis opretholde deres nuværende adgangsvej, dog således at en delstrækning vil blive forlagt til områdets østlige skel.

Områdets nuværende adgangsvej fastholdes med sit eksisterende vejforløb som vist på kortbilag 2. Vejen har status som privat fællesvej.

Områdets private fællesstier med forbindelse til kysten og langs områdets nordligste skel vil blive opretholdt uændret.

Regn og Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og der forløber en spildevands- og regnvandsledning gennem området med forventet kapacitet til afløb for den nye bebyggelse på max. 96 boliger.

Der er endvidere i spildevandsplanen flere muligheder for hvordan overfladevandet behandles:

- Overfladevandet kan nedsives på egen grund - her bør grundejer/udstykker sikre, at jordbundsforholdene er egnede til nedsivning.
- Overfladevand fra vej kan sammen med regnvand afledes til regnvandsledning. Der skønnes ikke behov for etablering af regnvandsbassin til forsinkelse af vandet inden udløb.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinje. I det konkrete tilfælde er der dog kun tale om ca. 10-15 fra kystlinjen og ind i land, dvs. forstranden, skråningen og et lille stykke af det grønne område, jf. NBL § 15 (Der må ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel). Den administrative myndighed er Naturstyrelsen.

Museumsloven

Arkæologi-Sydfyn oplyser, at der er gjort interessante fund på begge sider af lokalplanområdet. Det anbefales bygherren at kontakte museet for evt. forundersøgelser.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg (jf. museumslovens § 27, lov nr 473 af 7. juni) skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang det berører fortidsminder og Arkæologi-Sydfyn adviseres. (Arkæologi-Sydfyn / Grubbemøllevej 13 5700 Svendborg / Telefon +45 62 21 02 61 / www.ohavsmuseet.dk).



Sti til kysten.

Det vides ikke, om der er grundlag for en arkæologisk forundersøgelse, der skal afklare, om der er fortidsminder på grunden. I god tid forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder, der medfører udgravning i lokalplanområdet, skal bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode Svendborg Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå indenfor en frist på 4 uger komme med en udtalelse om dette. Udgiften til arkivalisk kontrol og en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2

Arkæologi Sydfyn, Svendborg Museum har foretaget en arkivalisk kontrol der viser, at der er gjort interessante fund på begge sider af lokalplanområdet, hvorfor der anbefales en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejde på arealet. Museet kan kontaktes på tlf. 62 21 02 61 / 24 27 93 31.

Tilladelse/dispensationer i medfør af anden lovgivning

~~Lokalplanens realisering kræver ikke umiddelbart tilladelse/dispensationer i medfør af anden lovgivning.~~

Lokalplanen fritager ikke kommende bygherrer fra at søge og indhente øvrige fornødne tilladelser, eksempelvis byggetilladelse.

Der kan især i forhold omfattet af lovgivningen vedr. jordforurening og arkæologi fremkomme ukendte forhold, som kræver at arbejde stoppes og myndigheder kontaktes.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser. For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil og at lokalplanen ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, ifølge planlovens § 13.

Byrådet kan, ifølge Planlovens § 19 og § 20, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag.

Lokalplanens 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 høringsfristen kan kommunalbestyrelsen tillade, at ejendommen bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke er lokalplanpligtigt.

De foreløbige retsvirkninger gælder, indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i ét år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget. Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år fra offentliggørelsen.

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.

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Svendborg Kommune.

§1 - Lokalplanens formål

1.1. Formålet med lokalplanen er at,

- fastlægge områdets anvendelse til boligformål som åben lav parcelhusbebyggelse med størst mulig hensyntagen til udsigter til øhavet.
- fastlægge bestemmelser for byggeriets placering og omfang
- fastlægge bestemmelser for udlæg af areal til privat fælles veje og stier, parkering
- sikre grønne fælles opholdsarealer for boligbebyggelsen

§2 - Område og status

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 68c, 68m, 69 b Thurø By, Thurø samt alle parceller, der udstykkes fra ovennævnte ejendomme efter den xx.xx

2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne, A, F1 og F2 som vist på kortbilag 2.

2.3. Lokalplanområdet skal udstykkes og disponeres efter principperne på kortbilag 2.

~~2.3. Eksisterende fritidshus i grønt område ved kysten kan ikke udstykkes.~~

2.4. Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og skal forblive i byzone.

*Note til slettet § 2.3
Det omtalte fritidshus er
nedrevet.*

§3 - Anvendelse

3.1. Lokalplanområdet udlægges som vist på kortbilag 2 til :

- A - boligområde for overvejende fritliggende parcelhuse
- F1 og F2 - fælles friareal for bebyggelsen

§4 - Udstykninger

4.1. I delområde A kan udstykning kun finde sted i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste *retningsgivende* udstykningsplan med grundstørrelser på ca. 1000-2200 m².

4.2. Grunde på 1400 m² og derover kan ikke udstykkes yderligere.

§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

5.1. Lokalplanområdets veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 2 med vejadgang fra Kastanievej.

5.2. Lokalplanområdets veje og stier skal udlægges som private fællesveje og stier. Vejprojektet skal ske ud fra en samlet plan og den endelige udformning skal godkendes af Svendborg Kommune.

Note til slettet § 5.3

Med fastholdelse af områdets eksisterende vejforløb beholder Kastanievej 21 og 23 deres nuværende vejadgang.

~~5.3. Vejadgangen til de 2 eksisterende ejendomme Kastanievej nr. 21 og 23 kan ændres på delstrækning langs lokalplanens østlige skel, men således, at der til stadighed opretholdes adgangsforhold af samme standard som før udstykning.~~

~~5.4. I forlængelse af Kastanievej udlægges vej (A-A) i en bredde af 9 m med min. 5 m bred kørebane i asfalt.~~

~~5.5. I forlængelse af Kastanievej etableres en vejsløjfe (B-B) for bebyggelsen. Vejen udlægges i en bredde af 7 meter og anlægges i en bredde af min. 4 meter med grusbelægning, dog sikres der en bæredygtig vejkasse på 5 m i bredden.~~

Note til ny § 5.3

Ny § 5.3 erstatter de tidligere §§ 5.4 og 5.5.

5.3. I forlængelse af Kastanievej udlægges vej A-A med vejforløb som vist i princippet på kortbilag 2 herunder vendeplads for lastbil/renovation i lokalplanen sydøstlige hjørne. Vej A-A skal sikres et udlæg på minimum 7 m og anlægges med en vejkasse med en minimumsbredde på 5 m og heraf minimum 4 m grus- eller asfaltbelægning.

5.6. Der må kun etableres én indkørsel pr. ejendom og den må max. anlægges i en bredde af 4 m og med plads til mindst 2 biler

5.7. Der sikres stiforløb a-a og b-b som det fremgår af kortbilag 2. Stiers bredde udlægges i 2-3 m's bredde og belægges med grus.

§6 - Bebyggelsens placering og omfang

Delområde A

Note til § 6.1

Andel i fællesarealer må ikke indgå i beregningsgrundlag for udregning af bebyggelsesprocent.

Note til § 6.2

Bebyggelsens højde nedsættes efter ønske om bedre tilpasning til områdets eksisterende bebyggelse, som overvejende fremstår i halvanden plan.

Note til slettet § 6.4

Jf. luftfotos har det omtalte fritidshus været nedrevet siden 2013.

Mulighed for bebyggelse inden for friarealerne beskrives i ny § 6.7, 6.8 og 7.9

6.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i område A må ikke overstige 25

6.2. Inden for område A må bebyggelse opføres i max. 2-etager ~~én etage med udnyttelig tagetage~~ med en maksimal bygningshøjde på 7, 0 meter incl. energianlæg og lignende.

Det er en forudsætning at energianlæg og lignende integreres i byggeriets arkitektur eller uden gene for naboer ved f.eks. genskin fra blank overflade.

6.3. Alt byggeri skal placeres min. 5 meter fra skel mod vej

~~6.4. Eksisterende fritidshus på grønt område ved kysten kan renoveres eller nedrives og genopføres samme sted og i samme materialer (træ på klink) og samme omfang som hidtil (max 25 m² og max 2,5 m i højden).~~

6.4. Eksisterende bolig kan tillades nedrevet og ny bolig kan opføres efter lokalplanens bestemmelser.

6.5. I de bebyggelsesfri zoner ~~området, der skal friholdes for bebyggelse~~, som angivet på kortbilag 2, må der ikke opføres beboelser eller andre bygninger ~~såsom garager, carporte, overdækninger, udestuer, skure, drivhuse eller lignende.~~

6.6. Niveauplan for hver enkelt parcel fastlægges i forbindelse med den enkelte byggesag, som gennemsnittet af koterne i den projekterede bygnings udvendige hovedhjørner målt på oprindeligt ~~naturligt~~ terræn som vist på principskitzen ~~for udstykning på nyt kortbilag 2.~~

Delområde F1 og F2

6.7. Der må inden for delområderne F1 og F2 opføres sekundær bebyggelse såsom lysthus, pavillon eller drivhus.

For delområde F2 må sekundær bebyggelse ikke opføres nærmere kysten end 50 m.

6.8

Bebyggelse i delområde F1 og F2 må opføres i maks. én etage med en maks. bygningshøjde på 2,5 m. Bebyggelsen må for hvert delområde maksimalt udgøre 25 m².

Note til slettet § 6.8

Indholdet i slettet bestemmelse reguleres i § 6.5.

~~6.8. Garager, overdækkede parkeringspladser, udestuer o. lign. må ikke placeres nærmere vejskel end 5 meter.~~

§7 - Bebyggelsens udseende

Delområde A

7.1. Ydervægge skal udføres i tegl som primært byggemateriale. Tegl kan fremstå som blank mur, pudset eller vandskuret mur eller indfarvet.

7.2. Dele af facader kan bestå af "vedligeholdesfri" ubehandlede træsorter, olieret eller med overfladebehandling i nuancer af jordfarver inden for den organiske jordfarveskala.

7.3. Tage kan udføres som sadeltage med hældning mellem 25 og 45 grader, som eller tage med énsidig hældning mellem 10 og 15 grader eller fladetage

7.4. Tagbeklædning skal udføres i tegl, skifer/eternitskifer, zink eller tagpap. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

Såfremt der anvendes glaserede tegl, engorberede eller ædel engorberede tegl må teglet max. have et glanstal på 20 målt ud fra Teknologisk Instituts målemetode.

7.5. Tage må udføres som begrønnede med Sedum-urt-græs beplantning. Metalplader eller plastikplader og lignende materialer må ikke anvendes.

7.6. Solpaneler og alternative energianlæg skal indpasses i byggeriet arkitektur uden at virke skæmmende og uden at forøge højden af byggeriet ud over de max. 7 meter.

7.7. Garager, overdækkede parkeringspladser, udestuer skal have mindst ét materiale eller farve som væsentlig del fra boligbebyggelsen, så der skabes harmoni med hovedbygningernes arkitektur.

7.8. Alternative energianlæg skal indpasses og integreres i byggeriets arkitektur og må ikke placeres i 2. sals niveau (højere end 7,0 meter) således visuelle nabogener undgås.

7.9. Flade tage på 2-etages bygninger må ikke indrettes til ophold af nogen art.

Delområde F1 og F2

7.9. I delområde F1 og F2 skal lysthus eller pavillon opføres i træ med træbekeklædning.

Note til slettet § 7.9

Bestemmelsen slettes idet der i medfør af tillæg 1 ikke længere må opføres bebyggelse i op til 2 etager.

Note § 7.9

Bestemmelsen er udarbejdet som afløser for den nu slettede § 6.4.

§8 - Skiltning og belysning

8.1. I lokalplanområdet må ingen former for erhvervsmæssig skiltning eller opsætning af reklamer findes sted. Der må skiltes med navneskilt i beskeden størrelse for liberale erhverv, der normalt kan tillades i beboelsesområder.

8.2.. Belysning langs ~~vej A-A intern-grusvej~~ må kun udføres som lav pullertbelysning (ca. 1 meter) med ikke blændende lyskilde.

8.3. Teknikskabe o. lign. skal placeres diskret og op til skel.

8.4. Affaldsspande og lign. må ikke placeres direkte mod vej og synlige fra vej.

§ 9- Ubebyggede arealer

9.1. Der skal udlægges fælles friarealer for bebyggelsen med en placering og omfang som vist på kortbilag 2. Områderne anlægges og vedligeholdes af grundejere / grundejerforeningen.

9.2. Terrænet må ikke reguleres mere end + eller - 0,5 meter og regulering skal begynde og slutte jævnt afrundet mod skel. Ingen terrænregulering må ske nærmere naboskel end 1,5 m. **Undtaget herfra er nødvendig regulering i forbindelse med etablering af vejanlæg.**

9.3. I områder der skal friholdes for bebyggelse – vist på kortbilag 2 – må der ikke opstilles nogen form for småbygninger, pavilloner, drivhuse, klatrestativer o. lign. **Ligeledes må der ikke placeres både, campingvogne, mobilhomes, trailers m.v. på de friholdte arealer.**

9.4. Udvendige paraboler og antenner skal placeres på terræn eller lavt på facader med en overkant ikke højere end 1,5 meter over terræn. Der må ikke etableres andre former for udvendige antenner.

Beplantning

9.5. Tre eksisterende egetræer med placering som vist på kortbilag 2 er udpeget som bevaringsværdige. Træerne må beskæres i forbindelse med almindelig drift og vedligehold. Kraftig beskæring og/eller fældning må kun ske med dispensation fra Svendborg Kommune.

9.6. Der skal plantes hække af alm. bøg (Fagus silvatica) omkring hver enkelt **boliggrund**, dog undtaget en max 4 m bred indkørsel til grunden. Hække **skal placeres inden for ejen grund** og max højde skal begrænses til 1,5 m.

9.7. ~~I de ubebyggede fri~~ **I områder der skal friholdes for bebyggelse – vist på kortbilag 2 –** må beplantning i sin naturlige vækst ikke overstige 1,5 m . Øvrige beplantning i haver og fællesarealer skal vælges blandt plantearter der er normale i haver og hvis naturlige vækst

*Note til § 9.3
Præcisering efter ønske fra
den private grundejer.*

begrænser sig til max. 7 m, (uden behov for beskæring) så udsigter ikke forringes.

9.8. Vejtræer og inventar skal vælges efter ét samlet princip og godkendes efter en samlet plan.

9.9. Der må ikke ske skæmmende oplag af nogen art.

§10 - Grundejerforening

10.1. Grundejerforeningen skal oprettes, når 1/3 af alle grunde i udstykningen er solgt, eller når Byrådet kræver det.

10.2. Grundejerforeningens formål er, at varetage drift og vedligeholdelse af private fælles veje, -stier, fælles friarealer og øvrige fælles anliggender.

10.3. Det påhviler foreningen selv at udarbejde sine vedtægter, som skal godkendes af byrådet. Vedtægterne skal senest 2 måneder efter afholdelse af stiftende generalforsamling indsendes til byrådets godkendelse.

11 - Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse

11.1. Det er en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen, at de i §5 nævnte private fællesveje og -stier er anlagt af udstykker, herunder at der under hele byggemodningsforløbet er sikret vejadgang til eksisterende beboelser.

§12 - Ophævelse af Lokalplan/Byplanvedtægt,

12.1. Ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse aflyses lokalplan nr. 152.195 for et område ved Kastanievej-Grasten Camping, i sin helhed.

§13 - Servitutter

13.1. Tilstandsservitutter der er uforenlig med lokalplanen, fortrænges af planen. Der er ikke konstateret tilstandsservitutter på ejendommen.

13.2. Rådighedsservitutter omhandlende færdselsretter forbliver uændret.

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

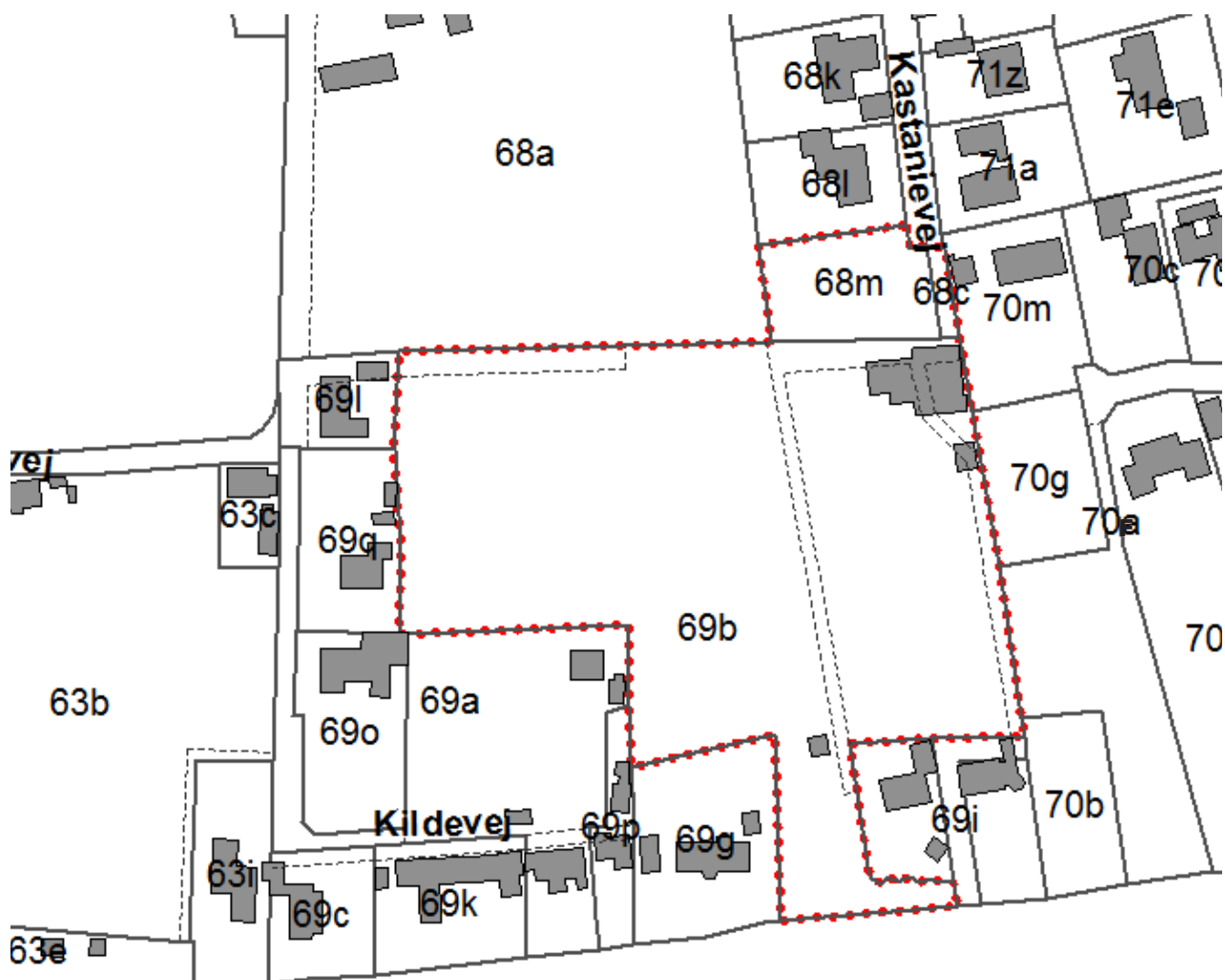
Kort 01 - Matrikelkort og eksisterende forhold

Nyt kortbilag 1 - Matrikelkort og eksisterende forhold

Kort 02 - Matrikelkort og fremtidige forhold

Nyt kortbilag 2 - Matrikelkort og fremtidige forhold

Kortbilag 01 Matrikelkort og eksisterende forhold



Lokalplangrænse

69 b

Matrikelnummer af Thurø By, Thurø



Fællesvej eller fællessti

UDGÅET
- se næste side

Nyt kortbilag 1 Matrikelkort og eksisterende forhold



Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Eksisterende bebyggelse
- Matrikelskel
- 69c Matrikelnummer af Thurø by, Thurø
- - - - - Udlæg til fællesvej eller fællessti
- ~ Kystlinje

Mål 1:2000

0 10 25 50m

Kortbilag 02 Matrikelkort og fremtidige forhold



- Lokalplangrænse
- A** Område A - boliger
- Område friholdt for bebyggelse
- Veje - privat fællesvej
- Veje - privat fællesvej
- Stier - offentlig sti a-b, privat fællessti b-b
- F** Friareal - bebyggelses friareal
- Eks. lysthus
- Bevaringsværdige egetræer

Nyt kortbilag 2 Matrikelkort og fremtidige forhold



Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Delområdegrense
- Eksisterende bebyggelse
- ▶ Vejadgang fra Kastanievej
- Vej A-A
- v Vendeplads
- Sti a-a og b-b
- - - Princip for udstykning
- F Fælles friareal, F1 og F2
- ⊙ Bevaringsværdige egetræer
- Område, som skal friholdes for bebyggelse

Mål 1:2000

0 10 25 50m

