



**Svendborg  
Kommune**



# **LOKALPLAN NR. 131.397**

**For et boligområde ved Traverskiftet, Skårup**

**Teknisk Forvaltning - Plankontoret - september 2006**

## **HVAD ER EN LOKALPLAN**

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

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

Ifølge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Hensigten hermed er at sikre en 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,  
Teknisk Forvaltning,  
Centrumpladsen 7,  
5700 Svendborg  
Tlf. 63 21 59 40  
Telefax 62 21 59 60

## Indholdsfortegnelse

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Lokalplanens redegørelse                            | 4  |
| Lokalplanens mål                                    | 4  |
| Eksisterende forhold                                | 4  |
| Lokalplanens indhold                                | 5  |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning          | 8  |
| Øvrige lokalplanforudsætninger                      | 9  |
| Lokalplanens bestemmelser                           | 11 |
| Retsvirkninger                                      | 14 |
| Bilag: Uddrag af Miljøstyrelsens vejledning om støj | 17 |
| Kortbilag 1                                         |    |
| Matrikulære forhold                                 |    |
| Kortbilag 2                                         |    |
| Teknisk kort                                        |    |
| Kortbilag 3                                         |    |
| Områdekort                                          |    |

# LOKALPLANENS REDEGØRELSE

## LOKALPLANENS MÅL

Svendborg Kommune har en målsætning om at skabe alternative tilbud og attraktive områder inden for boligsektoren. Som led i at kunne opfylde målet om at være en attraktiv bosætningskommune, og kunne tilbyde attraktive byggegrunde, er der truffet beslutning om at udarbejde en lokalplan for området nord for Traverskiftet i Skårup.

Lokalplanen er udarbejdet for at imødekomme et byggebehov hos såvel borgere som tilflyttere, der ønsker at erhverve en byggegrund. Planen er samtidig udarbejdet med henblik på at skabe rekreative arealer som tilgodeser både beboerne i det nye boligområde, og beboerne i Skårup i øvrigt.

## EKSISTERENDE FORHOLD

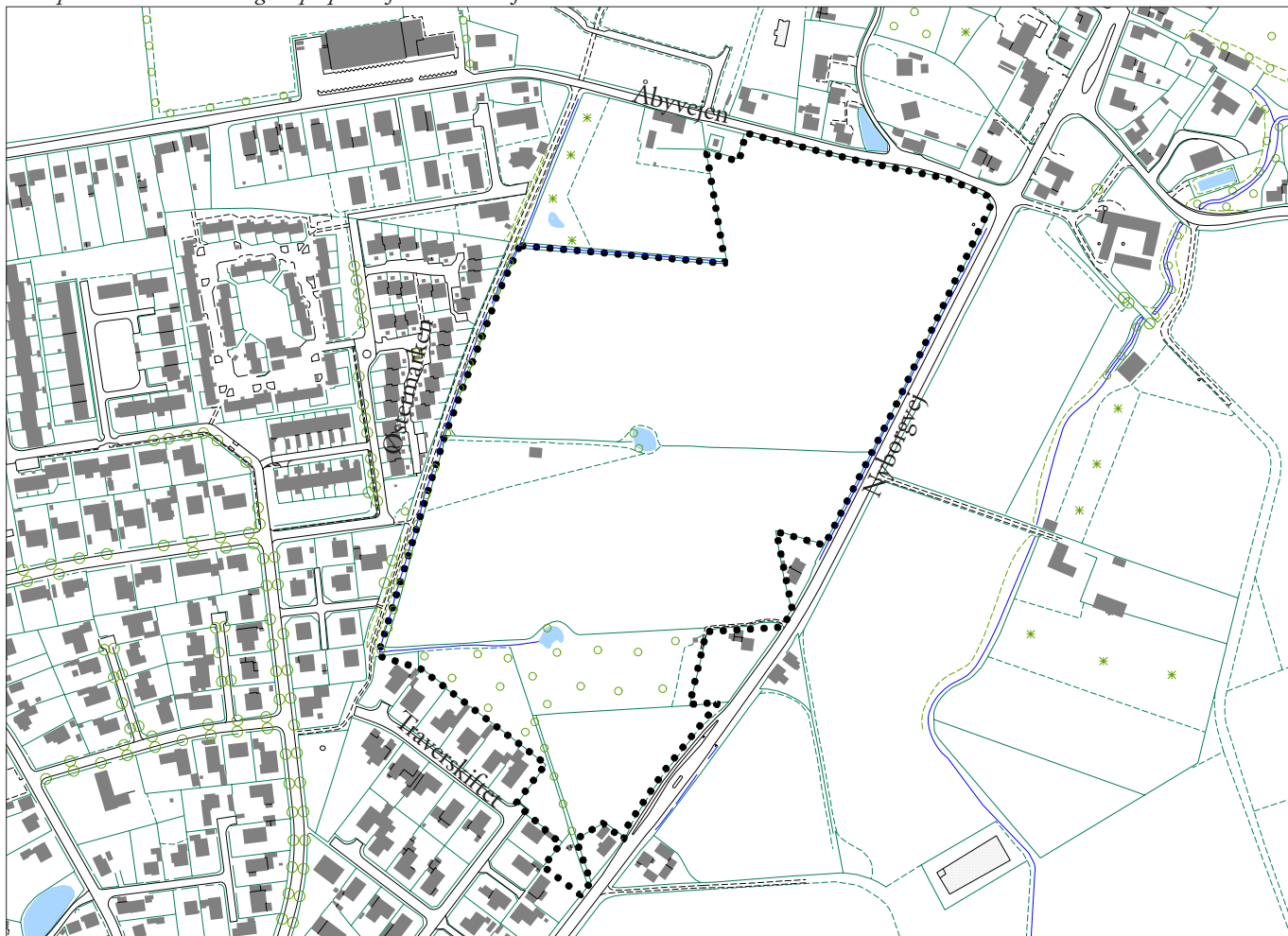
### Lokalplan

En del af området er omfattet af lokalplan 75 og udlagt til boligformål efter en traditionel udstykningsplan. Denne plan omfatter kun en del af arealet, og den udstykker grundstørrelser mellem ca. 730 og 950 m<sup>2</sup>. Disse grunde vurderes at være for små, i forhold til den efterspørgsel, der er i dag. Samtidig synes det hensigtsmæssigt at gennemføre en samlet planlægning af hele arealet, for at opnå en sammenhængende planløsning for området.

### Beliggenhed

Området ligger i den nordøstlige del af Skårup, hvor byområdet grænser op til Åbyvejen og Øster Åby mod nord, mod syd til parcelhuskvarteret Traverskiftet og mod vest til tæt-lavbebyggelsen Østermarken. Mod øst grænser området op til Nyborgvej og det åbne land. Landskabet, hvor der hidtil har været drevet landbrug, er relativt jævnt med et lille fald mod sydøst. Mod syd afgrænses området mod det eksisterende parcelhuskvarter af et beplantningsbælte med større træer og buske. Her findes blandt andet et område med hasselbuske, som er meget forvoksede, samt resterne af en gammel frugtplan-

*Lokalplanens område indtegnet på plan af eksisterende forhold 1:5000.*



tage. Området er delvist omkranset af levende hegn, og gennemskæres også delvist af et levende hegn. Mod vest grænser området op til en offentlig sti, Kærlighedsstien, der langs arealet går i tracéet fra den tidligere jernbaneforbindelse mellem Svendborg og Nyborg.

Der findes to mindre vandhuller på området, hvoraf det nordligste er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, hvilket betyder at der skal søges om tilladelse fra Fyns Amt inden der foretages eksempelvis oprensning af vandhullet.

Svendborg Kommune ejer den sydligste del af arealet, mens den nordlige del er privat ejet.

### Trafik

Fyns Amt har oplyst, at trafikmængden på Nyborgvej på strækningen langs lokalplanområdet er ca. 5.100 biler som årsdøgnstrafik\* (målinger fra 1995 fremskrevet til 2005). Det betyder med de tilladte hastigheder på Nyborgvej (50/70 km/t), at bebyggelsen enten skal placeres knapt 50 meter fra vejen, eller at der er behov for etablering af støjafskærmning mod Nyborgvej. Svendborg Kommune vurderer, at etablering af støjafskærmning vil skabe de bedste forudsætninger for et attraktivt boligområde.

Åbyvejen indgår i Svendborg Kommunes Trafiksikkerhedsplan på strækningen fra Nyborgvej til bygrænsen mod vest. I 2001 er trafikmængden målt til 1300 biler som årsdøgntrafik svarende til et støjniveau på ca. 58 dB(A) ved en hastighed på 50 km/t. Der arbejdes pt.

\*: Årsdøgnstrafik defineres som den gennemsnitlige døgntrafik i løbet af et år.

*Foto fra områdets sydlige del*



med en trafikløsning, hvor trafikreguleringen løses som en 2-1 (ensporet vej med vigepligt) med en hastighedsbegrænsning på 40 km/t og hævede røde flader med placering ved vigtige stikrydsninger og vejtilslutninger for at markere 2-1 vejen, og for at opnå den ønskede fartdæmpning. Projektet forventes gennemført inden udgangen af 2006. Herved reduceres trafikstøjen, så den ikke overstiger 55 dB(A). En planlagt forlængelse af Ring Nord mellem Ørbækvej og Nyborgvej forventes at mindske den gennemkørende trafik på Åbyvejen. Der vurderes derfor ikke at være problemer med støjbelastning af lokalplanområdet fra Åbyvejen.

### Bebyggelse

Der ligger en spejderbivuak inden for lokalplanområdet, og derudover er der ingen øvrig bebyggelse. Bivuakken fjernes af brugerne efter aftale inden området bygges om.

### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser, som skal sikre, at planens hovedprincipper fastholdes, når der opføres byggeri og anlægges friarealer.

Lokalplanområdet udlægges dels til boligformål - parcelhuse, og dels til offentligt tilgængelige friarealer som rekreative arealer og vejanlæg.

Målsætningen er at sikre et boligområde af høj landskabelig og arkitektonisk kvalitet.

### Udstykning

Hovedideen er at samle bebyggelsen omkring en række gennemgående gaderum, der i kraft af vejens buede forløb og en række torvedannelser brydes og opleves som

afsluttede gaderum. Planens ”rygrad” er en gennemgående grøn forbindelse, der veksler mellem større, åbne grønninger og mindre rekreative landskabsrum. Støjafskærmningen mod Nyborgvej skal have en landskabelig bearbejdning.

Lokalplanen omfatter 58 grunde mellem ca. 800 og 1350 m<sup>2</sup>.

Med den brede vifte af parcelhustyper, der præger boligmarkedet, kan der forventes en vis variation i bebyggelsens udtryk. For at sikre en vis harmoni og helhed inden for lokalplanområdet, er der fastlagt bestemmelser for valg af materialer og farver, for bebyggelsens omfang og placering, og for hegning mod fælles friarealer.

### Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsen skal i hovedparten af planløsningen placeres i overensstemmelse med byggepligtslinien 5 meter fra skel mod vej som vist på kortbilag 2. Byggepligtslinien har til formål at sikre oplevelsen af gaderummet som et sluttet gadeforløb, der er afgrænset af bebyggelse, idet udstykningens relativt store grundstørrelser ellers kunne føre til et meget udflydende gaderum. På den stjerneformede udstykning i lokalplanområdets sydvestligste hjørne er der ingen byggelinier, da grundene her

*Illustrationsplan. Ikke fast målestok.*



er relativt smalle ud mod vejen/vendepladsen. Her kan bebyggelsen altså placeres frit.

Der må på den enkelte ejendom bebygges op til 18% af det samlede grundareal, hvis bebyggelsen opføres i ét plan. Hvis der bygges i 1½ eller 2 plan, er den højst tilladte bebyggelsesprocent 25. Formålet er både at motivere byggeri i to plan, for at opnå bedre rumlig virkning af bebyggelsen i gaderummet, og at opnå et større friareal på den enkelte ejendom.

### **Fælles friarealer**

De fælles friarealer skal anlægges og beplantes efter en samlet plan, der sikrer at friarealerne opleves som større, sammenhængende landskabsstrøg, der indgår som en integreret del af boligområdet. Der indarbejdes et regnvandsbassin på den sydlige del af arealet, der indgår som et landskabselement i områdets friarealer.

Der bør ske en oprensning af det beskyttede vandhul på delområdegrænsen, lige som der bør ske en udjævning af brinkerne. Der tages initiativ til dette i forbindelse med områdets byggemodning.

Hasselstævningslunden på den sydlige del af arealet skal søges bevaret, og skal indarbejdes i planen for de rekreative områder som et bevaringsværdigt landskabselement.

Der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger mod Nyborgvej. Denne afskærmning skal bearbejdes landskabeligt, uanset om den udformes som en vold, en støjskærm eller som en kombination af disse elementer. Støjafskærmningen skal indgå i den samlede plan for indretning, udformning og beplantning af områdets friarealer. Denne plan skal godkendes af byrådet. Der kan etableres en landskabssti langs støjafskærmningen. Vedligeholdelse af de fælles friarealer påhviler grundejerforeningen.

### **Trafik**

Lokalplanområdet forsynes trafikalt fra Åbyvejen, Østermarken og Traverskiftet. Trafikstrukturen med veje og stier kan ses på kortbilag 2.

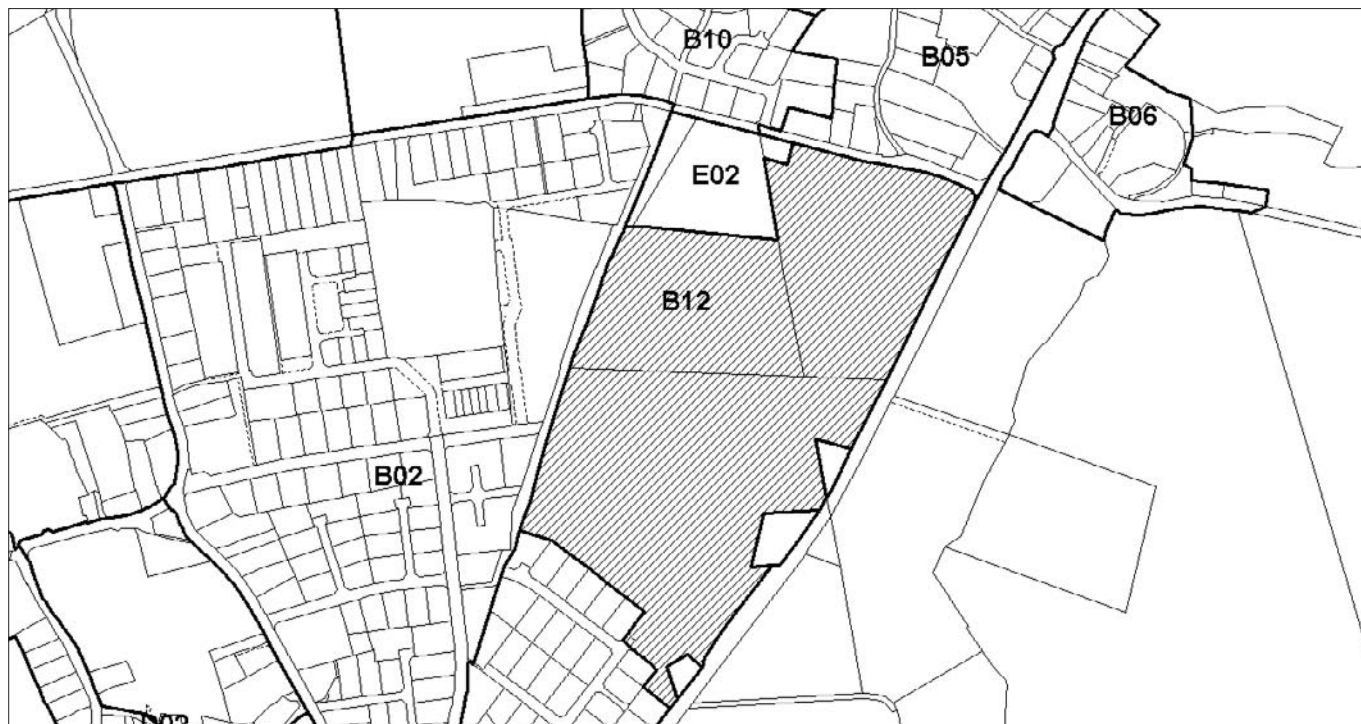
Ved realisering af etape 1 (dvs. delområde I jf. kortbilag 1) bliver der mulighed for gennemkørsel mellem Østermarken og Traverskiftet, idet gennemgående trafik dog søges reduceret med en række torvedannelser, der fungerer som trafikdæmpende foranstaltninger. Realisering af delområde II betyder at trafikstrukturen fuldendes, og der skabes forbindelse til Åbyvejen, der som tidligere nævnt indgår i Svendborg Kommunes Trafiksikkerhedsplan.

Alle veje udformes som boligveje der skal hindre gennemkørende trafik uden ærinde i området. På det blinde vænge i den nordlige etape, samt i den stjerneformede udstykning (D-E og ved punkt F på kortbilag 2) kan fortov eventuelt udelades.

De tidligere nævnte torvedannelser bryder vejforløbet, og skal både sænke hastigheden for den kørende trafik, og fungere som møde- og opholdssteder for områdets beboere.

Områdets stier binder op til den eksisterende stistruktur med Kærlighedsstien, og giver mulighed for passage gennem bebyggelsen til Øster Åby mod nordøst og adgang til Nyborgvej i lokalplanområdets sydøstlige hjørne. Veje og stier indenfor lokalplanområdet bliver private fællesveje og -stier, der vedligeholdes af grundejerforeningen.

I boligområdet skal der på hver grund udlægges areal til to p-pladser per bolig.



Kommuneplanrammer. Lokalplanområdet er skraveret.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### REGIONPLAN 2005-

Området ligger i byzone.

Lokalplanområdet er i Regionplan 2005 omfattet af særlige drikkevandsinteresser, og det nordøstligste hjørne er desuden registreret som nitrutfølsomt indvindingsområde og overordnet indsatsområde. Fyns Amt arbejder i øjeblikket med indsatsplan for grundvandsbeskyttelse for et større område, som omfatter lokalplanområdet. Nyborgvej er ifølge Regionplanen støjbelastet på strækningen forbi lokalplanområdet med 55-60 dB(A). Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan for Svendborg Kommune.

Hele området ligger uden for 300 meters beskyttelseszone omkring drikkevandsboringer og indvindingsoplande for vandværksboringer. Det nordligste vandhul er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

### KOMMUNEPLAN 1999-2010

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

#### Generelle bestemmelser

##### Parkering

Der skal udlægges to parkeringspladser per bolig ved fritliggende parcelhuse og ved øvrig boligbebyggelse 1-2 parkeringspladser per bolig afhængig af bebyggelsesform

og -anvendelse, samt en parkeringsplads per 25 - 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal afhængig af erhvervstype.

#### Tidsfølgeplan

Lokalplanområdet indgår i kommuneplanens tidsfølgeplan for udbygning af boligområder. Udbygningen af arealet skal ske etapevis sydfra, idet den sydligste del (delområde I) i kommuneplanen har en prioritet 1, mens den nordlige del (delområde II) har en prioritet 2. Se kortbilag 1 for områdets opdeling i delområder.

#### Rammebestemmelser

Lokalplanområdet omfattes af kommuneplanens rammeområde 131. B04 og 131.E02. Rammebestemmelserne for disse områder kan ses på modstående side.

### FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2005-

I det offentliggjorte forslag til kommuneplan 2005- foreslås hele lokalplanområdet lagt ind under kommuneplanramme 131.B04, sådan at hele arealet udlægges til boligformål.

#### KOMMUNEPLANTILLÆG 4.42

Kommuneplantillægget skal sikre, at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, parcelhuse.

# ØVRIGE LOKALPLAN-FORUDSÆTNINGER

## MILJØFORHOLD

### Jordforurening

Der er ikke kortlagt forurening på vidensniveau 1 eller 2 efter Jordforureningsloven på ejendomme inden for lokalplanområdet.

I følge Jordforureningsloven kan der ske kortlægning 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.

### Virksomhedsstøj

Der findes ingen virksomheder i nærheden af lokalplanområdet, som påvirker lokalplanområdet. Se bilag om vejledende støjgrænser s. 16.

### Trafikstøj

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). Der er jf. regionplanen og Fyns Amts oplysninger trafikstøj fra Nyborgvej, som overskrider denne grænseværdi, jf. i øvrigt redegørelsens afsnit Eksisterende Forhold. Der skal derfor etableres støjafskærmende foranstaltninger mod Nyborgvej. Det nærmere omfang og udformning af denne afskærmning afdekkes i forbindelse med byggemodningen af lokalplanområdet. Støjvolden skal bearbejdes landskabeligt, og indgå i en samlet plan for udformningen af lokalplanområdets friarealer.

### Miljøvurdering

Lokalplanen omfatter et område i byzone, som er kommuneplanlagt, og som ligger i et bymæssigt område, med eksisterende bebyggelse på tre sider. Det vurderes derfor, at lokalplanens virkeliggørelse ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet, hvorfor lokalplanen ikke miljøvurderes.

## SPILDEVANDSFORHOLD

Området er medtaget i spildevandsplan for Svendborg Kommune. Kloakering skal udføres som separat anlæg.

## TEKNISK FORSYNING

For uddybende oplysninger om de enkelte temaer henvises til selskabernes regulativer, vedtægter mm.

I den nordlige del af området findes en gasledning, som leder hen til en M/R-station (måle- og reguleringsstation) ejet af Naturgas Fyn. Omkring gasledningen ligger et servitutbælte på 10 meter. Der må ikke opføres bebyggelse inden for dette bælte. Det sydøstligste hjørne af lokalplanområdet gennemskæres af en offentlig kloakledning.

### Varme

Området er i Svendborg Kommunes varmeplan delt mellem fjernvarme og naturgasforsyning, idet den nordlige del er naturgasområde, mens den sydlige del forsynes af fjernvarme. Området skal kollektivt forsynes, og den nærmere afgrænsning af forsyningsformen er under afklaring med forsyningselskaberne.

### Vand

Vandforsyningen varetages af Skårup Vandværk.

### El

Elforsyningen varetages af Sydfyns Elforsyning Net A/S.

### Renovation

Området er omfattet af den kommunale renovationsordning efter gældende regulativ.

### Antenne

Der er fællesantenne i andelsboligområdet Østermarken umiddelbart vest for lokalplanområdet.

## SERVICEFORSYNING

Lokalplanområdet betjenes af Svendborg Bytrafik, der i dag kører på Åbyvejen samt af Fynbus, der kører på Nyborgvej.

Skårup by rummer både daginstitutioner, skole, plejehjem, ældreboliger og indkøbsfaciliteter. Her findes desuden kirke, lokalbibliotek og idrætshaller, samt flere fritidsforeninger.

Nærmeste daginstitutioner er "Bakkehuset" og den integrerede institution "Skårup Børnehaven".

Lokalplanområdet er en del af Skårup skoledistrikt, hvor Skårup skole har undervisning fra 0.-9. klasse. Der findes desuden en friskole i Øster Åby, og endelig findes Skårupskolen for elever som har afsluttet 9. klasse.

Skårup Seminarium ligger godt 500 meter fra området, og sætter med sine ca. 600 elever sit præg på Skårup by.

Skårup Plejehjem har både plejeboliger, demensboliger og ældreboliger med centerfaciliteter. I Skårup findes også Vestereng, der er et bo- og aktivitetstilbud til voksne udviklingshæmmede.

Nærmeste dagligvarebutik findes på Skårup Stationsvej. Skårup by rummer desuden enkelte specialbutikker, herunder bank, bager mm, samt nogle mindre håndværksvirksomheder.

### **ARKÆOLOGISKE INTERESSER**

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

Bygherre eller bygherres rådgiver skal afklare med Svendborg og Omegns Museum om evt. at foretage prøvegravning. Dette skal ske i god tid inden jordarbejder i området igangsættes.

### **KYSTNÆRE AREALER**

Området ligger uden for kystnærhedszonen.

### **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Der skal søges dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §3 til ændring af tilstanden af det nordlige, beskyttede vandhul, herunder eksempelvis oprensning og udjævning af brinkerne. Denne dispensation søges frem til 1. januar 2007 hos Fyns Amt.

### **OPHÆVELSE AF EKSISTERENDE LOKALPLAN**

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 75, som ophæves med denne lokalplans endelige vedtagelse.

## ANMELDER

Svendborg Kommune  
Teknisk Forvaltning  
Centrumpladsen 7  
5700 Svendborg

## MATR. NR.:

15a, 73a, Skårup By, Skårup og 9ag, Ø. Åby By, Skårup.

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

## LOKALPLAN NR. 131.397 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED TRAVERSKIFTET, SKÅRUP.

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 sikre:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål - parcelhuse,
- at fastlægge en struktur for veje, stier og fælles friarealer,
- at sikre friarealernes sammenhængende landskabelige karakter,
- at området vejbetjenes fra Åbyvejen, Østermarken og Traverskiftet,
- at fastlægge krav til områdets arkitektoniske udtryk.

### §2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nummer 15a, 73a Skårup By, Skårup samt 9ag Øster Åby By, Skårup, og alle parceller, der udstykkes fra ovennævnte ejendomme efter den 1. januar 2006.
- 2 Lokalplanområdet ligger i byzone, og skal forblive i byzone.

### §3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål (åben-lav), samt til offentligt tilgængelige friarealer som rekreative arealer og vejanlæg. Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II, som vist på kortbilag 1, med følgende omtrentlige størrelser:

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Delområde I:            | ca. 5,7 ha.  |
| Delområde II:           | ca. 5,3 ha.  |
| Lokalplanområdet i alt: | ca. 11,0 ha. |

- 2 Der skal etableres støjafskærmende foranstaltninger mod Nyborgvej som vist i princippet på kortbilag 2. Der skal gennemføres nærmere undersøgelser, som kortlægger det konkrete behov for støjafskærmning, så boligerne kan overholde de anbefalede 55 dB(A).
- 3 Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse - parcelhuse. På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes én bolig.

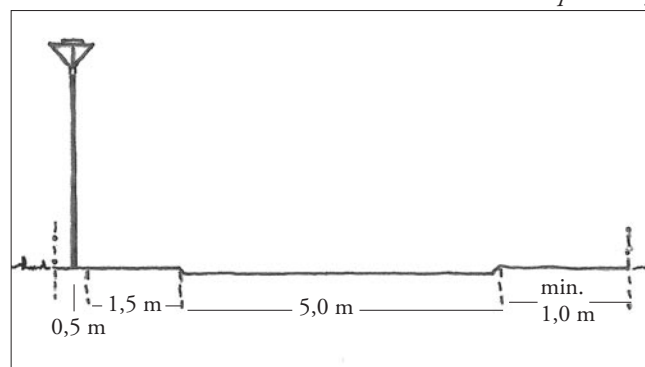
### §4. UDSYKNINGSFORHOLD

- 1 Der skal udarbejdes en samlet udstykningsplan for området. Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2.
- 2 Der må ikke udstykkes grunde med en størrelse, der er mindre end 700 m<sup>2</sup> eksklusive andel af fælles friarealer.

### §5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Traverskiftet, Østermarken og Åbyvejen som vist i princippet på kortbilag 2. Ved tilslutning til Åbyvejen tilpasses indkørslen til det vejprojekt, som er under udarbejdelse. Vejtilslutningernes endelige udformning skal godkendes af Svendborg Kommune.
- 2 Der skal udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed og udformning som vist på kortbilag 2. Stiforbindelsernes endelige placering fastlægges med den sammenhængende plan for de rekreative arealer, jf. §9.1.
- 3 Veje skal udlægges i en bredde af minimum 8 meter og profilet udformes som vist på principskitse.

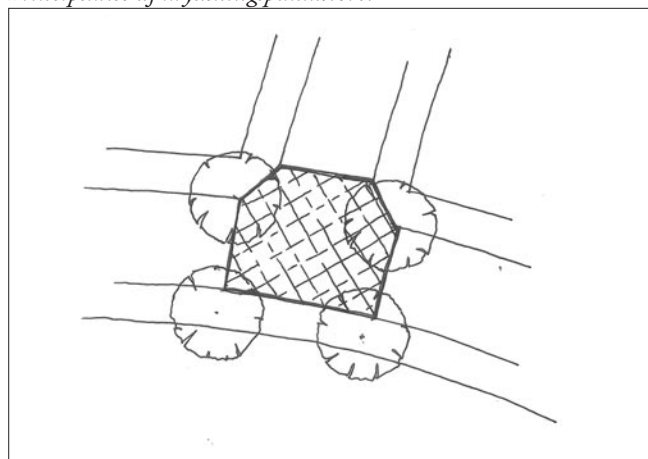
Principsnit i vej



Adgangsvejene skal anlægges med 5 meter kørebane og 1,5 meter fortov i den ene side. På strækningen D-E samt ved punkt F kan fortove udelades. Stier skal udlægges i en bredde af minimum 3 meter med 2 meter stianlæg.

- 4 Veje og stier skal udlægges som private fællesveje og private fællesstier.
- 5 Krydsningspunkter og torve skal udformes som vist på principskitse. Se kortbilag 3 for placering af torve.

Principskitse af krydsningspunkt/torv.



- 6 Befæstelse af veje og torve skal udføres som fliser, belægningssten eller asfalt. Befæstelse af stier skal udføres som grus.
- 7 Parkering i overensstemmelse med gældende P-vedtægt, dvs. udlæg af areal til to pladser per ejendom.
- 8 Vejbelysning skal udføres som armatur med en maksimal lyspunktshøjde på 4 meter. Stierne A-B, og C-D som vist på kortbilag 2 belyses med lavt pullertarmatur i højde på ca. 1 m. Øvrige stier belyses ikke.
- 9 Vejtræer og inventar skal vælges efter ét samlet princip i begge lokalplanens delområder, sådan at områdets sammenhængende arts- og produktudvalg videreføres i disse elementer.

## §6. TEKNISKE ANLÆG MM.

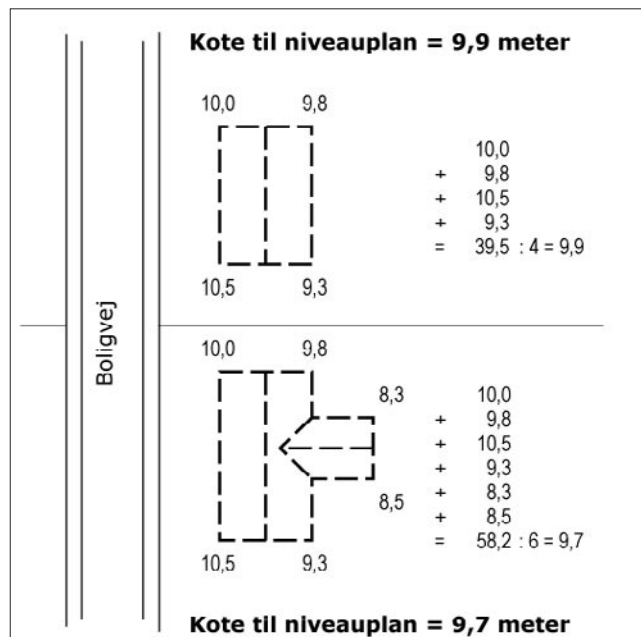
- 1 Omkring naturgasledningen (se kortbilag 2) er tinglyst servitutbælte på 10 meter. Inden for servitutbæltet må der ikke opføres byggeri, og der må ikke foretages større gravearbejder uden at Naturgas Fyn orienteres.

- 2 Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn. Der skal tages hensyn til plantearealer ved ledningsfremføring.
- 3 Tekniske installationer som elskabe, renovationsstativer mm. skal placeres, udformes og evt. afskærmes, så de syner mindst muligt og fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter efter Svendborg Kommunes anvisninger.
- 4 Antenneanlæg skal udformes som fællesantenner. Individuelle antenner og paraboler med diameter under 1 meter må kun opstilles på private arealer og med en maksimal højde over terræn på 1,8 meter.
- 5 Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmesyningsanlæg efter Svendborg Kommunes anvisninger.
- 6 Ny bebyggelse skal tilsluttes det separatkloakerede spildevandsnet efter Svendborg Kommunes anvisninger.
- 7 Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbi passerende.  
*I forbindelse med byggesagsbehandling kan Svendborg Kommune kræve, at der opsættes en prøve som udgangspunkt for vurdering af blændingsgener.*

## §7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 1 Bebyggelse inden for det på kortbilag 2 skraverede område skal opføres i minimum 1½ plan, og må ikke overstige 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m målt fra niveauplanet og med kælder med en maks. højde på 1,25 m over terræn. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen. Inden for det øvrige lokalplanområde må bebyggelse ikke overstige 1 etage og 5,5 meter målt fra niveauplanet.
- 2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for byggeri i 1½ eller 2 etager for den enkelte ejendom beregnet i forhold til den enkelte grunds nettoareal (eksklusiv andel af fællesareal).  
Ved byggeri i ét plan må bebyggelsesprocenten ikke overstige 18 for den enkelte ejendom beregnet i forhold til den enkelte grunds nettoareal (eksklusiv andel af fællesareal).

- 3 Boligbebyggelse og garage/carporte skal ligge i facadebyggelinje 5 meter fra skel mod vej, og kan placeres med enten gavl eller facade mod denne linje. Linjen er vist på kortbilag 2. Gavl mod vej må ikke være integreret garage.  
Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må tilbagerykkes/fremrykkes op til 1 m fra facadebyggelinjen.
- 4 Redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger kan placeres i byggelinien eller mere end 5 meter fra skel mod vej. Disse bygninger må ikke placeres nærmere naboskel end 2,0 m.
- 5 Der skal fastlægges et niveauplan for hvert enkelt hus i forbindelse med byggesagsbehandlingen, jf. viste principskitse.  
*Niveauplanen fastlægges som gennemsnittet af koterne i den projekterede bygnings hovedhjørner målt på oprindeligt, ureguleret terræn.*



Princip for udregning af niveauplan

## §8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 1 Ydervægge skal udføres af tegl, beton eller træ. Trykimprægneret træ skal males med dækkende farve, jf § 8.2 om farver. Træhuse med udseende som bjælkehustyper må ikke opføres. Sekundære bygninger må også udføres i andre materialer, fx stål, zink, aluminium og glas.
- 2 Udvendige bygningssider, herunder sokler, må kun gives farver dannet af hvidt, gråt, sort eller jordfar-

verne okker, terra di sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop, eller disse farvers blanding med sort og hvidt.

- 3 Tage skal opføres med en taghældning på mellem 1 og 47° målt fra vandret. Dette forhindrer ikke ensidig taghældning eller built-up-tage. Saddeltage skal have en hældning på minimum 35°.
- 4 Tagbeklædningen skal udføres med uglaserede røde tagsten af tegl eller beton, af tagpap eller skifer/skifereternit.
- 5 Udhæng på beboelsesbygninger må ikke udføres med et fremspring på mere end 50 cm, målt vinkelret på facaden.
- 6 Vinduesrammer og karm skal udføres af træ, metal eller en kombination af disse materialer. Vinduer må ikke udføres i plastik.
- 7 Tagvinduer og kviste skal i proportioner og antal tilpasses bygningen og facadetakten.

## §9. UBEBYGGEDE AREALER

- 1 Der skal udlægges fælles friarealer inden for lokalplanområdet som vist på kortbilag 2. Arealerne inklusive området til støjafskærmning skal udformes som store, sammenhængende landskabsstrøg, der indgår som en integreret del af boligområdet. Arealerne skal anlægges og beplantes i henhold til en samlet plan, som skal godkendes af Udvalget for Teknik og Miljø.
- 2 Inden for området kan der anlægges et regnvandsbassin, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 3 De på kortbilag 3 viste vandhuller og levende hegn skal bibeholdes og plejes. Hegn mod Kærlighedsstien skal bevares og genplantes når det er udlevet. Hæk i skel mod vej-, sti- og fællesarealer skal være almindelig bøgehæk. I skel mod Kærlighedsstien og øvrige offentlige veje bevares eksisterende levende hegn i 3-5 meters højde.
- 4 Hassellunden på den sydlige del af arealet (se kortbilag 3) skal bevares og indgå i de fælles friarealer som et bevaringsværdigt landskabsselement.
- 5 På en ejendoms ubebyggede areal, herunder vejarealer samt arealer som er indrettet til parkering

eller lignende, må der ikke ske oplag af både, uindregistrerede campingvogne og andre uindregistrerede køretøjer.

- 6 Det område, der på kortbilag 2 er vist som beplantningsbælte mod Nyborgvej, må kun anvendes til grønt areal og til etablering af anlæg til støjdæmpning af trafikstøj fra Nyborgvej. Støjafskærmningen skal gives en landskabelig bearbejdning i sammenhæng med de øvrige friarealer. Der kan etableres landskabssti langs støjafskærmningen.
- 7 Det naturlige terræn skal respekteres, og bebyggelsen søges indpasset i landskabet. Terrænet må i princippet ikke reguleres mere end  $\pm 0,5$  m, og der reguleringen skal begynde og slutte jævnt afrundet. Terrænet skal lades ureguleret inden for en afstand på 1,5 meter fra alle skel. Skråninger mod fællesanlæg må højst være 1:3, og skråningsanlæg mellem private grunde højst 1:2.

#### **§ 10. GRUNDEJERFORENING**

- 1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet.
- 2 Grundejerforeningen skal oprettes, når  $\frac{1}{3}$  af alle grunde i udstykningen er solgt, eller når Byrådet kræver det.
- 3 Grundejerforeningens formål er at varetage drift og vedligeholdelse af private fælles veje, -stier, friarealer og øvrige fælles anliggender.
- 4 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 IBRUGTAGEN**

- 1 Byggemodning af privat fællesvej foretages af udstykker.
- 2 Udbygningen af arealet skal ske etapevis sydfra, startende med delområde I, jf. kortbilag 1.
- 3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret den i §5 nævnte private fællesvej og de i §5 nævnte parkeringspladser samt at de i redegørelsen under miljøforhold nævnte støjgrænser kan

overholdes. Friarealerne anlægges før bebyggelse tages i brug. Anlæg af friarealerne finansieres efter fordelingsnøgle mellem udstykkerne.

- 4 Ved etapevis udbygning kan byrådet godkende, at de nævnte arbejder udføres etapevis i takt med områdets udbygning.

#### **§12 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

- 1 Der skal søges om dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §3 til oprensning og udjævning af brinkerne på det beskyttede vandhul på delområdegrensen. Frem til 1. januar 2007 søges dispensationen hos Fyns Amt.

#### **§13 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER**

- 1 Lokalplan 75, vedtaget d. 19. november 1979 og tinglyst d. 26. marts 1980 aflyses i forbindelse med vedtagelse af nærværende lokalplan 131.397.

### **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.

Således vedtaget af Svendborg Byråd den 21. august 2006. Dato for offentliggørelse af endelig vedtagen lokalplan 13. september 2006.

P.b.v.  
E.b.

Jan Carlsson  
kontorchef

I medfør af lovebekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 begæres lokalplanen tinglyst på de ejendomme, der er omfattet af planen jf. §2: Matr. nr 15a, 73a, Skårup By, Skårup og 9ag, Ø. Åby By, Skårup. Der er ikke sket yderligere udstykning inden for lokalplanområdet efter 21. august 2006.

Lokalplan nr. 75, vedtaget af Svendborg Byråd d. 19. november 1979 og tinglyst d. 26. marts 1980 begæres afløst for de af nærværende lokalplan 131.397 omfattede arealer: Matr. nr 15a, 73a, Skårup By, Skårup og 9ag, Ø. Åby By, Skårup.

Svendborg Byråd, d. 13. september 2006.

P.b.v.  
E.b.

Jan Carlsson  
kontorchef

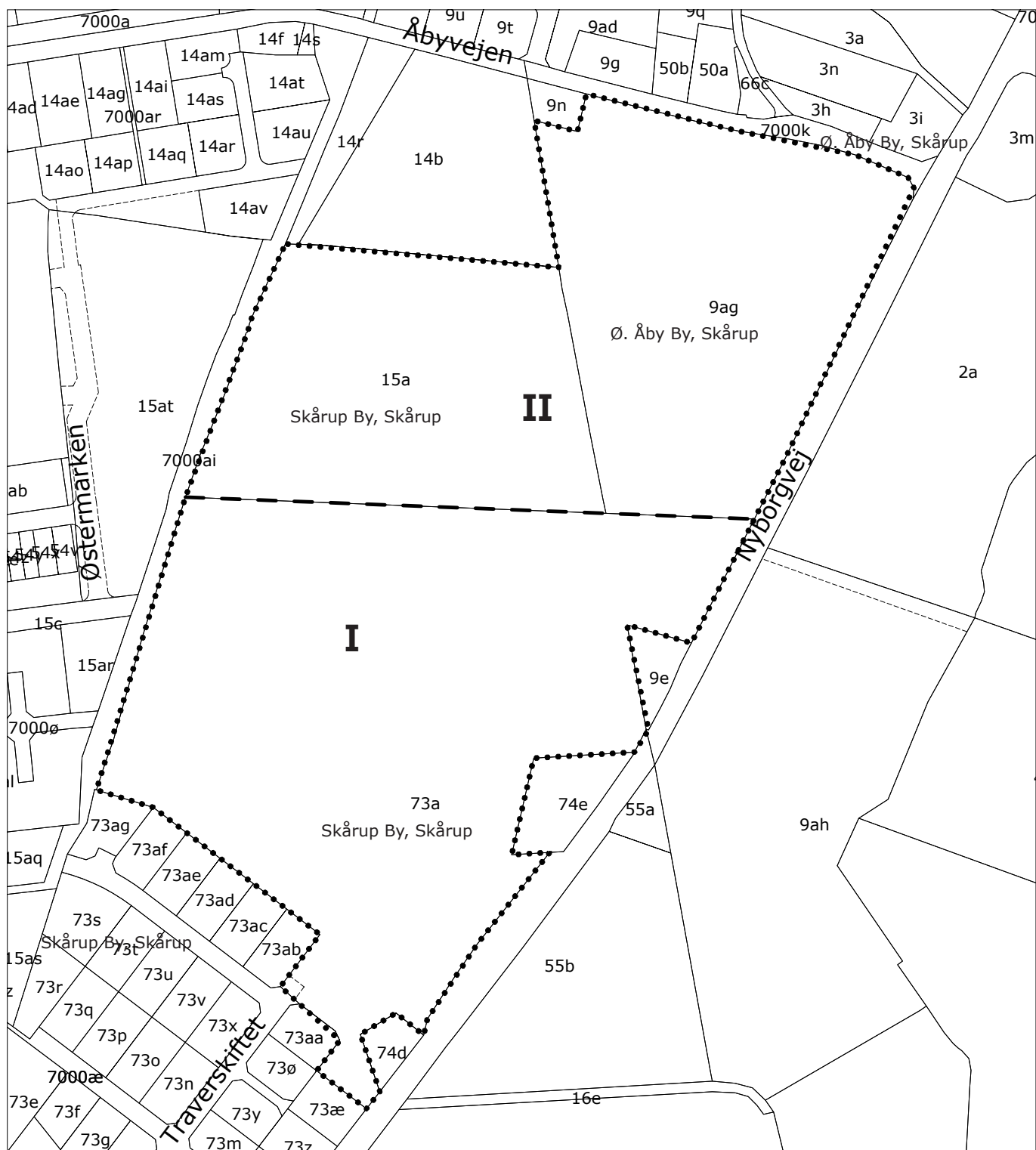
## BILAG: UDDRAG AF MILJØSTYRELSENS VEJLEDNING OM STØJ

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

Grænseværdierne beregnes som gennemsnitsværdier over følgende tidsrum:

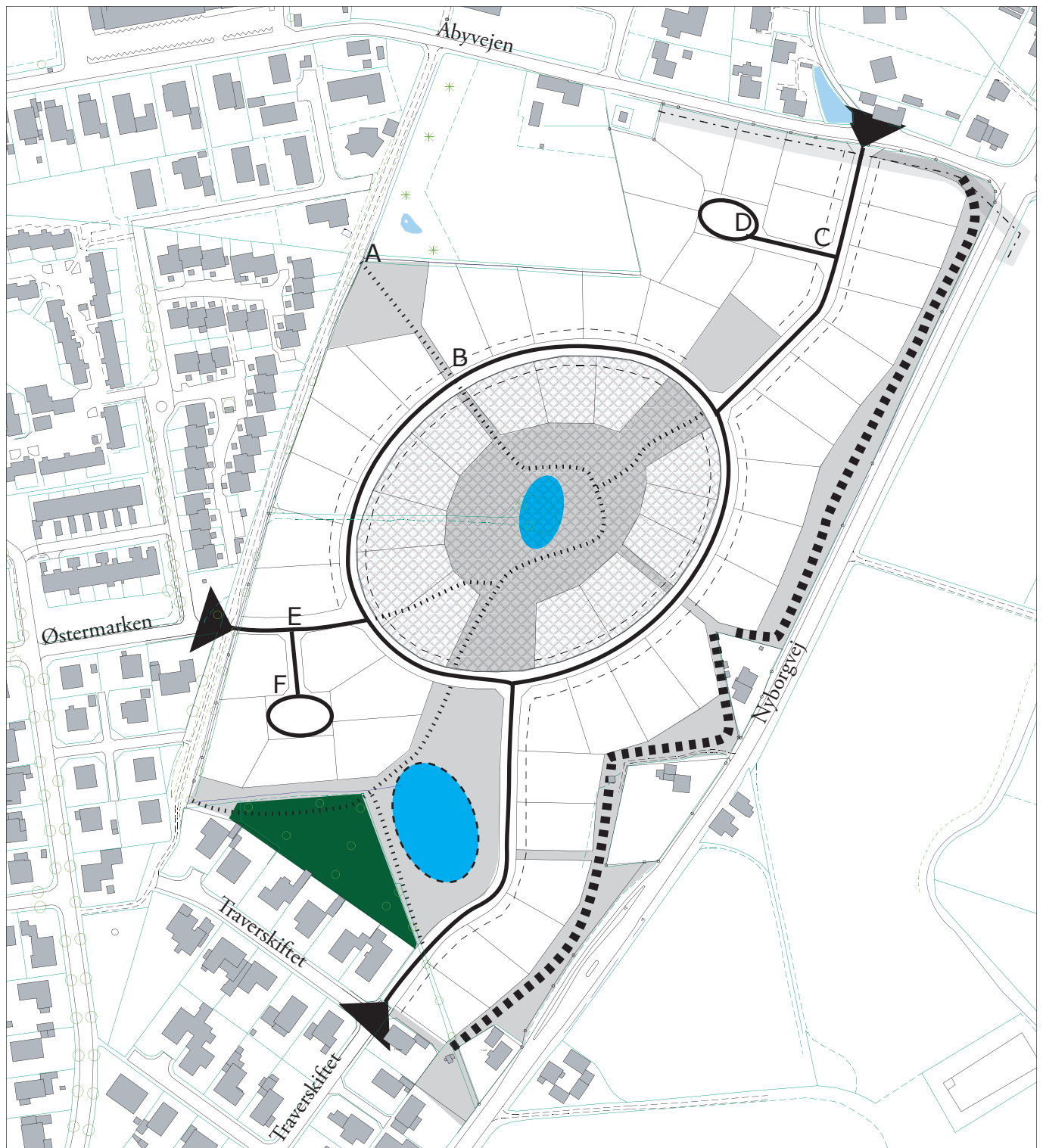
|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Dagperioder kl. 7-18:    | De mest støjbelastede otte timer  |
| Aftenperioder kl. 18-22: | Den mest støjbelastede hele time  |
| Natteperioder kl. 22-7:  | Den mest støjbelastede 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<br>lørdag kl. 7-14 | mandag-fredag kl. 18-22<br>lørdag kl. 14-22<br>søn- og helligdage 7-22 | alle dage kl. 22-7 | maks værdi 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, kursus ejendomme 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)            |



## KORTBILAG 1: MATRIKELKORT 1:3000

- ..... Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- 27a Matrikelnummer



## KORTBILAG 2: TEKNISK KORT 1:3000

-  Regnvandsbassin (omtrentlig placering)
-  Stier
-  Byggepligtslinje
-  Vejføring
-  Bepplantningsbælte/Støjafskærmning
-  Vejadgang
-  Friarealer
-  Naturgasledning med 10 meter servitutområde



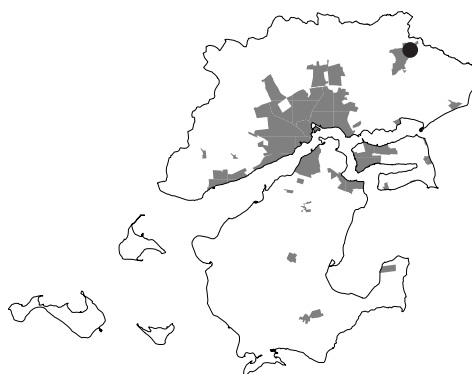
### KORTBILAG 3 OMRÅDEPLAN 1:3000

- §3-beskyttet vandhul
- Bevaringsværdige hegn
- Bevaringsværdig hassellund
- Torv/krydsningspunkt









Forslag og bemærkninger til lokalplanen sendes inden 8. juli 2006 til:



Svendborg Kommune  
Teknisk Forvaltning  
Centrumpladsen 7  
5700 Svendborg  
Telefon 62211904  
Telefax 62228810  
E-mail [teknisk@svendborg.dk](mailto:teknisk@svendborg.dk)