

Lokalplan 565

for énfamiliehus på Fiskopvej 35



FORSLAG



Svendborg
Kommune



FORSLAG TIL LOKALPLAN 565 og tillæg 2009/12 til kommuneplanen

Svendborg Byråd fremlægger hermed et forslag til lokalplan for Fiskopvej 35, Svendborg og tillæg 2009712 til kommuneplanen.

OFFENTLIG HØRING

Svendborg Byråd har den 27. august 2013 vedtaget at forslag til tillæg og lokalplan skal fremlægges i offentlig høring i minimum 8 uger. **Den offentlige høring er fra den 8 januar til 5. marts 2014.**

FREMSÆTTELSE AF INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG

Har du indsigelser, ændringsforslag, ideer og bemærkninger skal du sende dem til kommunen, så de er planafdelingen i hænde **senest den 5. marts 2014**

Indsigelser og bemærkninger sendes så vidt muligt pr. mail : plan@svendborg.dk eller

Svendborg kommune
Dir. Kultur, Udvikling og Erhverv
Byg, Plan og Erhverv
Ramsherred 5
5882 Svendborg

Indsigelsen angives mrkt. : lokalplanforslag 565

Har du spørgsmål til planen kan du kontakte landskabsarkitekt Mogens Christiansen på telefon: 6223 3051 eller arkitekt Elisabeth Ulbæk på telefon 6223 3064

Indhold

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og indhold	5
Lokalplanens område og omgivelser	7
Forhold til anden planlægning og lovgivning	8
Kommuneplan	8
Bæredygtighed	9
Regn og spildevand	9
Grundvandsbeskyttelse	9
Kystnærhedszone	9
Samlet vurdering af nybyggeri	10
Gældende planer	10
Tekniske anlæg	10
Miljøforhold	11
Miljøvurdering	11
Naturbeskyttelse	11
Jordforurening	11
Vejtrafikstøj/jernbanestøj/virksomhedsstøj	12
Tilladelse/dispensationer i medfør af anden lovgivning	12
Foreløbige retsvirkninger	12

Lokalplanens bestemmelser

§1 - Lokalplanens formål	16
§2 - Område og status	16
§3 - Anvendelse	16
§4 - Udstykniger	16
§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold	16
§6 - Bebyggelsens placering og omfang	16
§7 - Bebyggelsens udseende	17
§8 - Skilte og belysning	17
§9 - Ubebyggede arealer	17
§10 - Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	18
§11 - Ophævelse af lokalplan	18
§12 - Servitutter	18

Kortbilag

Kort 01 - Matrikelkort, eksisterende forhold
Kort 02 - Matrikelkort fremtidige forhold
kort 03 - Illustrationplan

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.

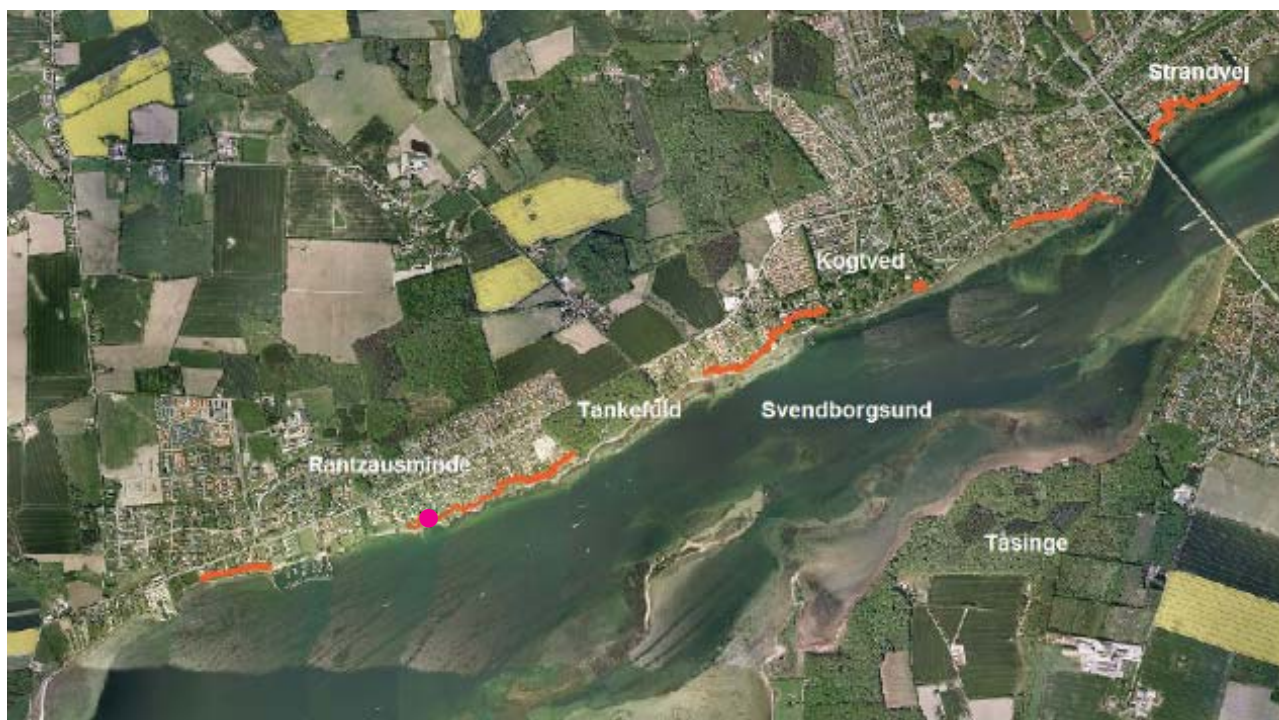
Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagerst i planen.

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.

Lokalplanens redegørelse



Kyststrækningerne (orange linje) som er omfattet af lokalplan 533 vedtaget af byrådet i august 2011. Markering ● viser hvor på strækningen dette lokalplanforslag 565 for ejendommen Fiskopvej 35 ligger på Rantzausmindekysten.

Lokalplanens baggrund og indhold

Svendborg Byråd vedtog i 2011 lokalplan 533 for dele af Rantzausmindekysten for at hindre en yderligere utilsigtet udstykning og nybyggeri på ubebyggede arealer. I forbindelse med den endelige vedtagelse blev kommunen gjort opmærksom på manglende behandling af en indsigelse fra ejeren af Fiskopvej 35. Grundejeren ønskede i lighed med øvrige naboejendomme langs kysten at få mulighed for udbygge sin ejendom i en afstand på 6-8 meter søværts.

Da en sådan ændring kun kan ske ved udarbejdelse af ny lokalplan, har Udvalget for Kultur og Planlægning på mødet d. 8. november 2011 givet sit tilsagn om udarbejdelse af lokalplan indeholdende en flytning af byggelinje for ejendommen Fiskopvej 35.

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen har grundejeren efterfølgende rettet henvendelse i byggesag for nedrivning af eksisterende fritidshus for at give plads til et nyt énfamiliebolig på grunden. Byggeriet er i sig selv ikke vurderet at kræve udarbejdelse af lokalplan, men som værende en byggesag efter kommuneplanens generelle rammer og byggeloven. Det er i imidlertid fundet hensigtsmæssigt at inddrage bestemmelserne for nybyggeriet i lokalplanudarbejdelsen. Med udgangspunkt i den skrånende grund er der skitseret på en bolig

som tilpasser sig terrænet og den arkitektoniske løsning anvender muligheden for at bygge ind i det skrånende terræn - parterre. Her følger niveauerne i huset og dele af tagfladen terrænets fald ned mod vandet.

Bygningen er enkel og præcis i sin form med pudsede facader, tag dækkes med tagpap og grønt Sedum-mos. Vinduer i træalu er udvendig i mørk farve.

I projektfasen er det beregnet, at den samlede bebyggelsesprocent vil blive ca. 28.

Ud fra en helhedsvurdering af nybyggeriets fremtræden med indbygning i skrånende terræn - parterre - skønnes påvirkningen af kysten ikke at være af betydning.

Ejendommen vejbetjenes i dag ad den private fællesvej Fiskopvej og der ændres ikke på muligheden for at benytte Fiskopvej frem til det tilstødende ubebyggede fælles friareal mod vest. Der vil derfor fortsat



På luftfoto vises med røde prikker lokalplanforslagets områdegrænse for Fiskopvej 35. Med orange skrårskravering vises arealer omfattet af lokalplan 533 - landskabsbevaring for dele af Rantzausmindekysten.

være adgang til kysten for de omkringliggende ejendomme.

Med baggrund i helhedsvurderingen er det besluttet at udarbejde et tillæg til kommuneplanen - 2009/12, som giver mulighed for bebyggelsesprocent på max 30 og i max 2 etager. Øvrige generelle bestemmelser for B1 områder forbliver uændret.

Lokalplanens område og omgivelser

Lokalplanens område udgøres af ejendommen Fiskopvej 35 der ligger ud til kysten i Rantzausminde for enden af den private fællesvej Fiskopvej. Mod vest støder området op til et grønt fællesareal for Strandvænget - et område som ikke kan bebygges yderligere i følge lokalplan 533. Der er stiadgang fra den private fælles vej til det grønne areal, som administreres af Strandvængets Lodsejerlav.

Området omkring Fiskopvej 35 kan betragtes som et fuldt udbygget



Foto taget 2008 i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 533 - landskabsbevaring for dele af Rantzausmindekysten. Fiskopvej 35 med sin nuværende bebyggelse ses umiddelbart øst for det åbne fælles friareal.

parcelhusområde bestående af en blanding af traditionelle ét plans boliger og 1½ plans opført som traditionelle "fiskerhuse" eller som nye i et moderne arkitektonisk udtryk bygget ind i kystskrænten, så huse i 1½ etage er synlige som 2 etager fra vandsiden.

Bemærk at lokalplanens luftfoto og kortbilag med angivne matrikel-skel ikke angiver målsikre skelgrænser. Fastlæggelse af skel og byg-gefelter sker alene på baggrund af efterfølgende landinspektøropmå-linger i forbindelse med byggesag.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.

Kommuneplanen

Lokalplanens område er i kommuneplanen angivet som boligområde - 07.02.B1.314 - Boligområde Rantzausmindevej. Området udlægges til overvejende fritliggende énbolighuse med en bebyggelsesprocent på max. 25, max 8,5 m i højden og max 1½ etage.

Der er i forbindelse med lokalplanforslaget udarbejdet et tillæg til kommuneplanen 2009.12 som giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 30 og max. 2 etager.

Badebroer og båderamper

Denne lokalplan indeholder ikke bestemmelser om bade- og bådebroer samt båderamper, da administrationen sker under anden lovgivning end Planloven. Men da disse anlæg udgør en væsentlig del af det maritime miljø og maritime anvendelse omtales i uddrag regler og muligheder for sådanne anlæg:

Broer:

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

- Kysterne er inddelt i tre zoner vist på kort i kommuneplanen med farverne grøn, gul og rød og administration af bade- og bådebroer baseres på denne inddeling.
- Fiskopvej er beliggende i grøn zone hvor der efter specificerede retningslinjer og på en række vilkår kan gives tilladelse til opsætning af nye bade- og bådebroer eller til renovering/udbygning af eksisterende.

Denne lokalplan indeholder som udgangspunkt ikke forhold omfattet af Lov om Kystbeskyttelse. Der henvises alene til at ethvert anlæg i overgangszonen mellem kyst og land i henhold til LBK nr. 267 af 11. marts 2009 kræver tilladelse fra Kystdirektoratet. Eksempler herpå kan være ønske om kystsikring af bolig, større forandringer af eksisterende kystsikringer, anlæg af slæbesteder, bådelifter mm.

Bæredygtighed

Svendborg Byråd ønsker at minimere energiforbruget i nybyggeri ved at stille krav om lavenergirammer, så det som minimum kan klassificeres som energiklasse 2015, jf bygningsreglementet. Dette gælder ikke for tilbygninger.

Disse krav er stillet i kommuneplan 2009-2021 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, som gælder lokalplaner udarbejdet under denne kommuneplan.

Derudover stilles der gennem spildevandsplanen krav om begrænsning af overflade vand til kloaksystemet.

Regn- og Spildevand

Området er fælleskloakeret, men der er forslag om separatkloakering i området. Da forslag til ny spildevandsplan ikke er færdigbehandlet anbefales det, at der ved ny bebyggelse lægges separate kloakker ud til brønd nær vejen.

Bygherren kan evt overveje løsninger, hvor overfladevand bortskaffes ved nedsivning på egen grund evt suppleret med grønne tage, regnbede etc. Der skal søges om tilladelse til overfladevandsprojekter hos Svendborg Kommune jf Miljøbeskyttelseslovens §28.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er udpeget som et område med drikkevandsinteresser. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

Udledning af overfladevand til havet vil kunne tillades, men hvis det betyder, der skal lægges nye rør ud i stranden/havet, vil det kræve en særlig tilladelse fra Kystinspektoret

Kystnærhedszone

Kystnærhedszonen er en planlægningszone på 3 km, som er fastlagt i Planloven og omfatter alene landzonearealer og sommerhusområder i kystområderne. Lokalplanens område er beliggende i byzone.

For alle arealer i kystzonen stilles der krav om visualisering i forbindelse med lokalplanlægning for ny bebyggelse og anlæg, jf planlovens § 16, stk.3.

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

Til opfyldelse af planlovens § 16 om planlægning i kystzonen er der foretaget en visualisering af Fiskopvej 35 med ny udbygning vist fra de fire verdenshjørner - se fotomontager side 14-16. Visualiseringen er sket med udgangspunkt i fastlagt niveauplan i kote 3.36 (DVR90)

Samlet vurdering af muligheden for nybyggeri

Der sker løbende forandringer af kystbyggeriet langs Rantzausmindekysten, hvor eksisterende huse ombygges væsentligt eller nedrives og erstattes af moderne huse i tidens arkitektur. Her er der tale om et fritidshus der ønskes omdannet til en énfamiliebolig på max. 120 m² incl. parterre. Påvirkningen af kystlandskabet vurderes at være meget beskeden både hvad angår byggeriets volumen og karakter.

For de kystnære dele af byzonerne gælder Planlovens § 11a, stk. 4. Her bliver byrådet pålagt, at vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, så ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed, så der tages hensyn til naturinteresser og offentlige adgange til kysten.

Det vurderes at bebyggelsen i kraft af sin beliggenhed og omfang kun i ubetydelig grad vil påvirke kystlandskabet.

Gældende planer

Lokalplanområdet er en del af eksisterende lokalplan 533. I forbindelse med endelig vedtagelse af den nye lokalplan 565 aflyses lokalplan 533 inden for denne lokalplans område. Relevante bestemmelser fra lokalplan 533 er overført til denne plan.

Tekniske anlæg

Vand og renovation

Lokalplanområdet ligger i et område hvor vandforsyning og renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg. Der henvises til gældende regulativer og vedtægter.

Varme

Lokalplanområdet ligger inden for energidistrikt der kan forsynes med naturgas - NaturgasFyn.

Der kan suppleres med alternativ opvarmning f. eks solvarme, jordvarme etc. efter regler fastsat af Svendborg Kommune.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Sydfyn Elforsyning A/S.

Servitutter

Denne lokalplan er udarbejdet i overensstemmelse med tinglyst servitutter og kræver derfor ikke afløsning.

Tinglyst vejret på Fiskopvej forbliver således uændret.

Miljøforhold

Miljøvurdering

Ifølge "Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Svendborg Kommune har i en screening vurderet, at planerne ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, og der er derfor ikke foretaget yderligere miljøvurdering

Screeningen kan rekvireres ved henvendelse på Svendborg Kommune, Byg, Plan og Erhverv.

Svendborg Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering, kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal indgives senest 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I henhold til Planovens § 58, stk 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at man kan f.eks. klage, hvis man ikke mener, at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Man kan derimod ikke klage over, at byrådet efter ens opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klage indenfor natur-og miljøområdet sendes til første afgørelsesmyndighed, her Svendborg Kommune, Kultur, Erhverv og Udvikling, Ramsherred 5, 5700 Svendborg.

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

Sag kan anlægges ved domstolene inden 6 måneder fra dato.

Naturbeskyttelse, beplantning mm.

Der er ikke registreret beskyttede lokaliteter eller bevaringsværdig beplantning i lokalplanområdet.

Jordforurening

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens jordstyreregulativ, jf. Jordforureningslovens §50a. Det betyder, at jorden i forbindelse med en fremtidig flytning fra ejendomme i området, skal betragtes som lettere forureninger, og er derfor omfattet af den anmeldtepligt, som gælder for områder omfattet af områdeklassificeringen.

Jordforureningslovens §72 stiller krav om, at ved følsom anvendelse, fx bolig, sommerhuse, legepladser med off. adgang, skal grundejer sikre, at de øverste 50 cm jord er ren. Formålet er, at der ikke skal være behov for rådgivning mht. brug af jorden. Dette skal sikres før ejendommen tages i brug til følsom anvendelse. I forbindelse med byggesager gøres der opmærksom herpå.

Endvidere skal jord, der flyttes til en ejendom sikres, at den er ren.

Vejstøj

Vurderes som ikke relevant.

Virksomhedsstøj

Der er ikke registreret støjende virksomheder i lokalplanområdets nærhed.

Naturbeskyttelse

Der er ikke i lokalplanområdet registreret naturbeskyttede lokaliteter.

Museumsloven

Der forekommer ingen registrerede fortidsminder indenfor lokalplanens område. Selvom der ingen fortidsminder er registreret, giver topografien et fingerpeg om kystzonens arkæologiske potentiale, og kan derfor forventes at gemme på bebyggelseslevn og grave fra stort set alle forhistoriens perioder. 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 62 21 02 61 / www.ohavsmuseet.dk).

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanens virkeliggørelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder end Svendborg kommune.

Foreløbige 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, 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.



Foto af udsigt til Svendborg Sund set fra terrassen på Strandvænget 19, som den tager sig ud i dag.



*Fotomontage:
Udsigt til Svendborg Sund med eksempel på nybyggeri på Fiskopvej 35*



*Fotomontage:
Eksempel på nybyggeri på Fiskopvej 35 - set fra fællesarealets badebro*



*Fotomontage:
Eksempel på nybyggeri på Fiskopvej 35 - set fra fællesarealet i retning øst*



*Fotomontage:
Eksempel på nybyggeri på Fiskopvej 35 - set fra den private fællesvej fællesarealet i retning syd-vest.*

Lokalplanens bestemmelser

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

§1 - Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanen har til formål

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål.
- at sikre at ny bebyggelse indpasses i kystzonen

§2 - Område og status

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 34f Skovsbo By, Egense.

2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforhold.

2.3. Umatrikulerede strandarealer kan ved berigtigelse af landinspektør medregnes i grundstørrelsen. Disse strandarealer vil med lokalplanens vedtagelse kunne overføres til byzone.

§3 - Anvendelse

3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål. Een bolig må opføres.

§4 - Udstykninger

4.1. Udstykninger må ikke finde sted i strid med lokalplanens indhold

§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

5.1. Vejadgang sker fra den private fællesvej Fiskopvej, (som også tjener som stiadgang til det tilstødende fælles friareal).

§6 - Bebyggelsens placering og omfang

6.1. Ny boligbebyggelse skal opføres indefor det på kortbilag 2 viste byggefelt.

6.2. Byggefeltet placeres:

- mod nord i vejskel mod Fiskopvej
- min. 1,0 m fra vestligt skel (mod fælles friareal)

- min. 2,5 m fra østligt skel (mod nabobebyggelse)
- mod syd 23,5 m fra vejskel (flugter lokalplangrænsen for lokalplan 533 i østlig retning).

6.3. Bebyggelsesprocenten må max. være 30 og bebyggelsen må max. opføres i 2 etager.

6.4. Terræn skal tilpasses eksisterende terræn mod naboejendomme uden brug af støttemure.

§7 - Bebyggelsens udseende

7.1. Byggeriet skal opføres som lavenergibebyggelse, så det som minimum kan klassificeres som energiklasse 2015, jf. bygningsreglementet. Energibesparende foranstaltninger skal udformes, og indtænkes, så det indgår som en del af bygningens arkitektur

7.2 . Højde fra terræn til skæring med tagfladen må ikke overstige 7,0 m fra fastlagt niveauplan - den maximale højde kan tillades i hele byggefeltet.

7.3. Taget skal gives en hældning på min. 8 grader og taghældningen skal følge terræn. Tage kan begrønnes.

7.4. Ydermure skal opføres i blank mur eller pudset mur og fremtræde i afdæmpede farver undtaget hvid.

7.5. Garager, carporte, udhuse o.l., skal i sin udformning og materialevalg tilpasses boligbebyggelsens materialer og arkitektur med et eller flere fællestræk/materialer.

7.6. Solceller kan tillades såfremt de indpasses i husets arkitektur og ikke giver anledning til refleksion. Der må ikke placeres solceller på terræn.

§8 - Skiltning og belysning

8.1. Navneskilt må kun opsættes ved dør, låge eller adgang til ejendom. Reklamer, lysreklamer o.l er ikke tilladt.

§9 - Ubebyggede arealer

Hegn i skel og læhegn:

9.1. Hegn i naboskel fra husets terrasse og mod vandet må ikke overstige 1,2 m i højden, således "kigget" langs kysten opretholdes. Hegn må kun udføres af rafter, plankeværk opsat i "én på to" eller anden transparent karakter. Vælges levende hegn skal de bestå af løvfældende buske/hegnsplanter, hvis naturlige vækst er begrænset til maks. 120 cm eller som er egnet til at blive klippet. (bøg, navr, liguster, spirea, roser) i samme højde.

9.2. Hegn på langs med kyst må alene ske som transparent trådhegn, støbejernshegn etc.

Hegning langs offentlig vej eller sti og privat fællesvej eller sti:

9.3. På nordside af vej og sti må der i hele grundens bredde opsættes havestakitter på max 120 cm ´s højde eller plantes buske, hvis naturlige vækst er begrænset til maks. 120 cm eller som er egnet til at blive klippet. (bøg, navr, liguster, spirea, roser) i samme højde.

9.4. Faste hegn må ikke forsynes med pigtråd eller lign. afværgeforanstaltninger, hverken på toppen eller ende mod kyst og der må ikke anvendes levende hegn med tornet vækst.

9.5. Faste hegn skal fremstå i natur eller mørk farve fra jordfarveskalaen.

Terræn

9.6. Der kan foretages terrænregulering op til 30 cm. Terrænenheder over 30 cm kræver godkendelse på baggrund af en samlet terrænreguleringsplan.

Belysning

9.7. Der må kun anvendes lav parkbelysning (max. 80 cm over terræn) med dæmpet ikke blændende karakter i haver og på trappeanlæg. Der må ikke anvendes lyseffekter af nogen art der kan forveksles med søfartsafmærkninger eller på anden måde virker forstyrrende for sejladsen på Svendborg Sund.

Oplag

9.8. Der kan på den enkelte ejendom tillades henstilling af kajakker, joller (max 20 fod) og lignende til brug for maritime aktiviteter.

9.9. Der må ikke ske skæmmende oplag.

9.10. Der kan ske midlertidigt og begrænset oplag af garn, ruser, bundgarnspæle, tømmer til broanlæg o. lignende til brug for maritime formål.

Andet:

9.11. Der må ikke opstilles tekniske anlæg af skæmmende karakter eller med reflekterende overflader synligt fra Svendborg Sund.

§10 - Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse

10.1. Boligen må ikke tages i brug før end den er tilsluttet spildevandssystem eller der er fundet en løsning for forsinkelse af overfladevand på egen grund.

§11 - Ophævelse af Lokalplan

11.1 Ved byrådets endelige vedtagelse af lokalplan nr. 565 ophæves nedenstående planer inden for denne plans område:

- Lokalplan nr. 533 - landskabsbevaring for dele af Rantzaustrækningen.

§12 - Servitutter

12.1 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges indenfor lokalplanens område af lokalplanen. Der er ikke konstateret servitutter i strid med lokalplanens indhold.




Kortbilag

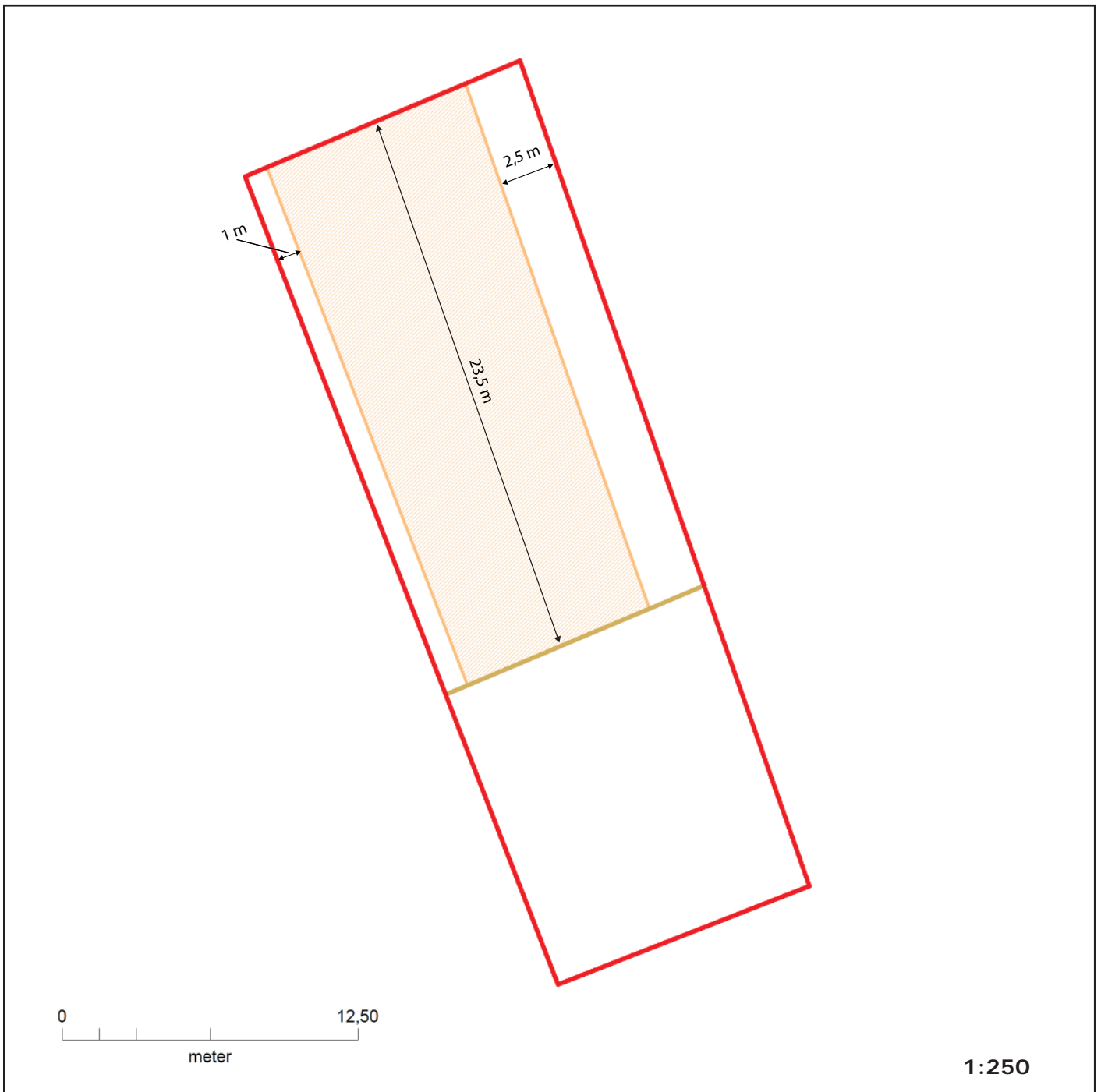
Kort 01 - Matrikelkort, eksisterende forhold

Kort 02 - Matrikelkort fremtidige forhold med detailudsnit af byggefelt.

Kortbilag 01 eksisterende forhold



-  Lokalplanområde
-  Matrikelskel
-  Ejerlavsgrense
Skovsbo By, Egense



Kortbilag 02 fremtidige forhold

