

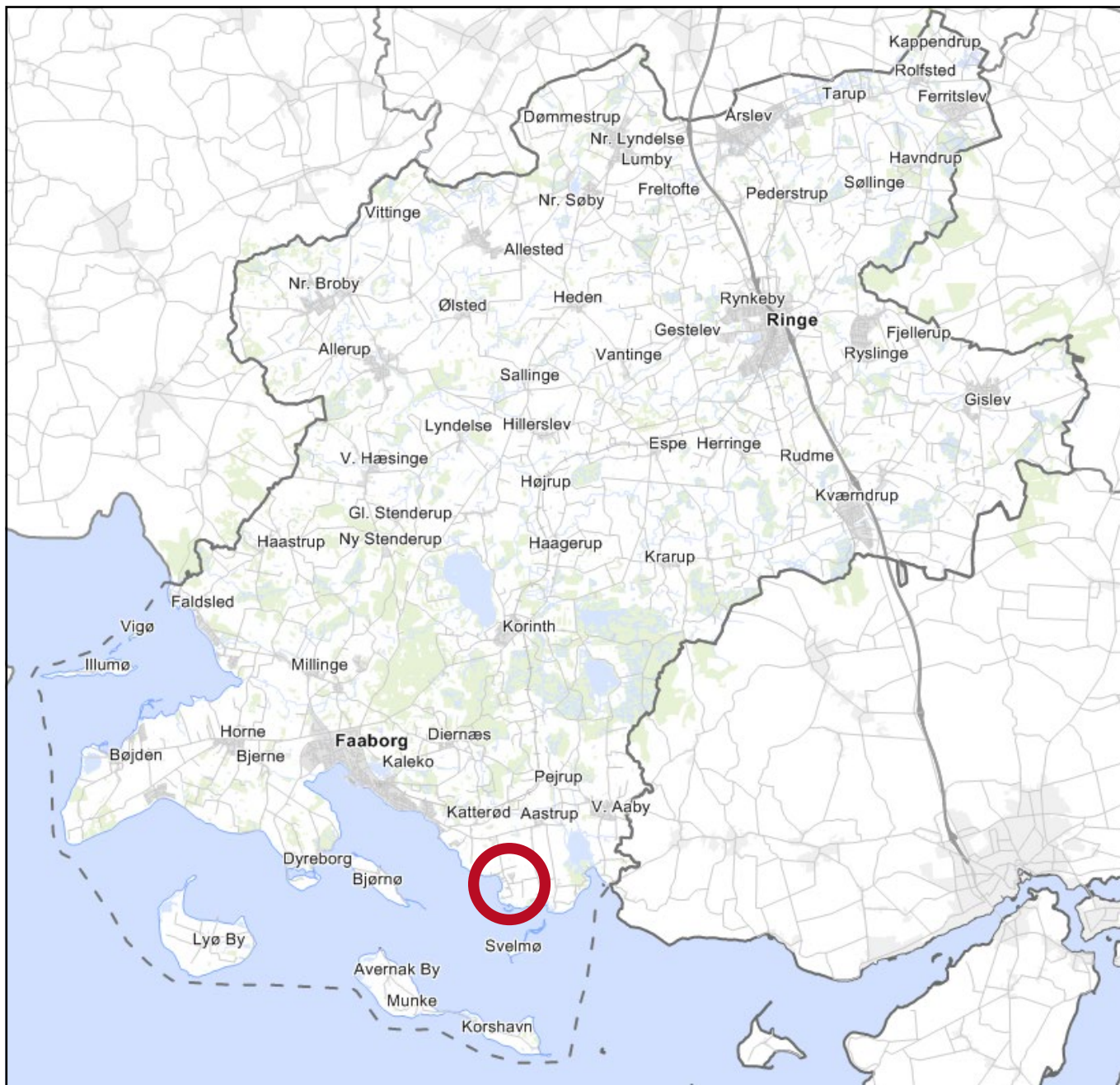


FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Lokalplan 2023-7 Sommerhusområde, Nab

FORSLAG





Offentlighedsperiode

Lokalplanen er vedtaget til offentliggørelse på Kommunalbestyrelsens møde d. 14. juni 2023.

Lokalplanen er i offentlig høring fra den 16. juni til den 18. august 2023.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 18. august 2023:

- planogkultur-post@fmk.dk
- Plan, Mellemgade 15, 5600 Faaborg.
- Ved sikker post vælg: skriv ny post -> vælg modtager -> Faaborg-Midtfyn Kommune -> fysisk planlægning -> fysisk planlægning.

Indholdsfortegnelse

4 Hvad er en lokalplan?

5 Hvad er et kystprofil?

6 Redegørelse

6 Baggrund og formål

8 Beskrivelse af lokalområdet

10 Lokalplanens indhold

12 Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

15 Screening for miljøvurdering

15 Klagevejledning til screening for miljøvurdering

16 Bestemmelser

16 § 1 Formål

16 § 2 Afgrænsning og zoneforhold

17 § 3 Anvendelse

17 § 4 Udstykning

18 § 5 Vej- og stiforhold

19 § 6 Omfang og placering

21 § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

22 § 8 Ubebyggede arealer

24 § 9 Forudsætning for ibrugtagning

24 § 10 Grundejerforening

24 § 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

25 § 12 Retsvirkninger

26 Bilag

26 1. Lokalplangrænse og matrikler

27 2. Delområder og zoneforhold

28 3. Beskyttelser

29 4. Vej- og stiforhold

30 5. Beplantning

31 6. Udstykning og byggefelter

32 7. Dæmpede jordfarver med NCS farvekoder

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen fastlægger bindende bestemmelser for et klart afgrænset område, og bestemmelserne skal følges, hvis der skal ske ændringer. Lokalplanen udløser ikke handlepligt, hvilket vil sige, at en ejendoms lovlige anvendelse kan fortsætte, uanset om den bliver underlagt en ny lokalplan.

Før større bebyggelser eller ændringer af et område kan gennemføres, skal der udarbejdes en lokalplan. Det er kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om hvorvidt, der er tale om en større ændring, og der dermed er lokalplanpligt. Lokalplanen indeholder bestemmelser for anvendelse af de enkelte områder, om der må bygges, hvor højt, hvor meget, hvilke materialer det skal opføres i og meget andet. Planloven fastlægger, hvad en lokalplan kan regulere.

Gældende for lokalplaner er:

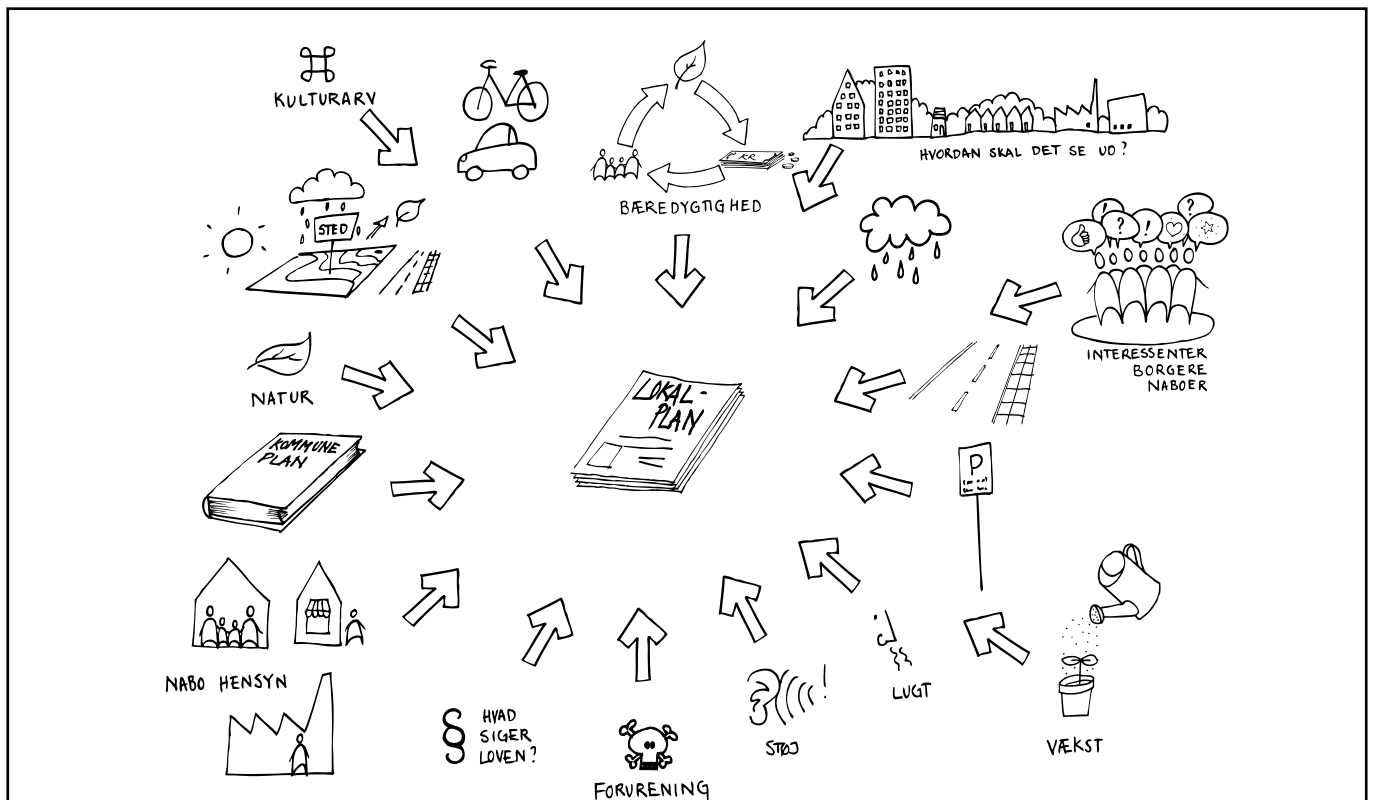
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget af de ændringer som planen medfører.

- Hvis der kommer indsigelser til lokalplanforslaget, vil disse blive behandlet i forbindelse med den endelige vedtagelse
- Indtil lokalplanen er endelig vedtaget, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, som fremgår af lokalplanforslaget.
- Hvis der mod forventning er uoverensstemmelse mellem bilag og bestemmelser, er det bestemmelserne der gælder.

Lokalplanproceduren kan starte med en 'foroffentlig-hedsperiode', hvor idéer og forslag til lokalplanens indhold indsamles, inden forslaget udarbejdes.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis der er tale om mindre væsentlige ændringer. I nogle situationer kan dispensation først meddeles, når ejere og brugere og naboer til lokalplanområdet, har haft mulighed for at udtale sig. Større afvigelser fra planen kan kun ske ved at udarbejde en ny lokalplan. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens principper.

Hvis der i lokalplanen er forhold, der ikke er reguleret, er det byggelovens, miljøbeskyttelsesloven og andre lovs almindelige bestemmelser, der er gældende.



Hvad er et kystprofil?

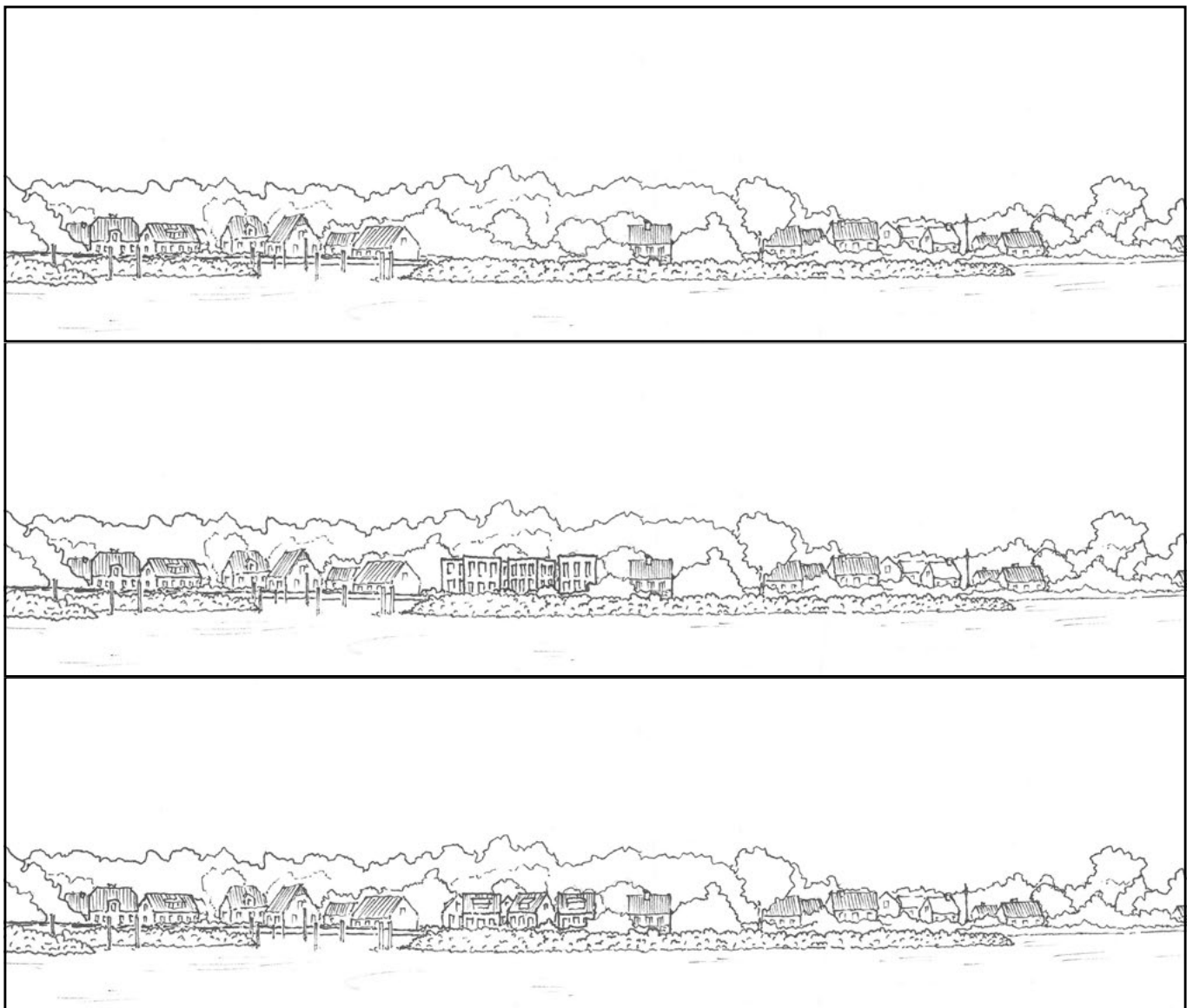
I lokalplaner i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. I lokalplanen kaldes det typisk for kystprofilet.

Hvis det som planen giver mulighed for kan ses i kystlandskabet, skal der i byzone redegøres for hvordan det påvirker kysten. Hvis det afviger væsentligt fra den omgivende by, skal det begrundes hvorfor det kan tillades. I det øvrige kystlandskab skal det begrundes hvis bebyggelse kan gives en højde, der er højere end 8,5 m.

Derudover skal der redegøres for andre natur- og frileddsinteresser som er relevante, fx offentlighedens adgang til kysten.

Formålet med redegørelsen for kystprofilet er at gøre det muligt for offentligheden at vurdere hvordan kystlandskabet påvirkes af planlægningen. Derfor skal redegørelsen typisk ledsages af illustrationer/fotos og visualiseringer.

Nedenfor er vist 3 illustrationer af kystprofilet i et tilfældigt lidt fladt kystlandskab. Øverst er det eksisterende kystlandskab. I midten samme landskab med en bebyggelse, der afviger væsentligt fra den omgivende by. Nederst med en bebyggelse der er tilpasset den omgivende by. I det midterste eksempel, vil man skulle begrunde hvorfor der kan etableres ny bebyggelse der afviger væsentligt fra den omgivende by.



Redegørelse

Baggrund og formål

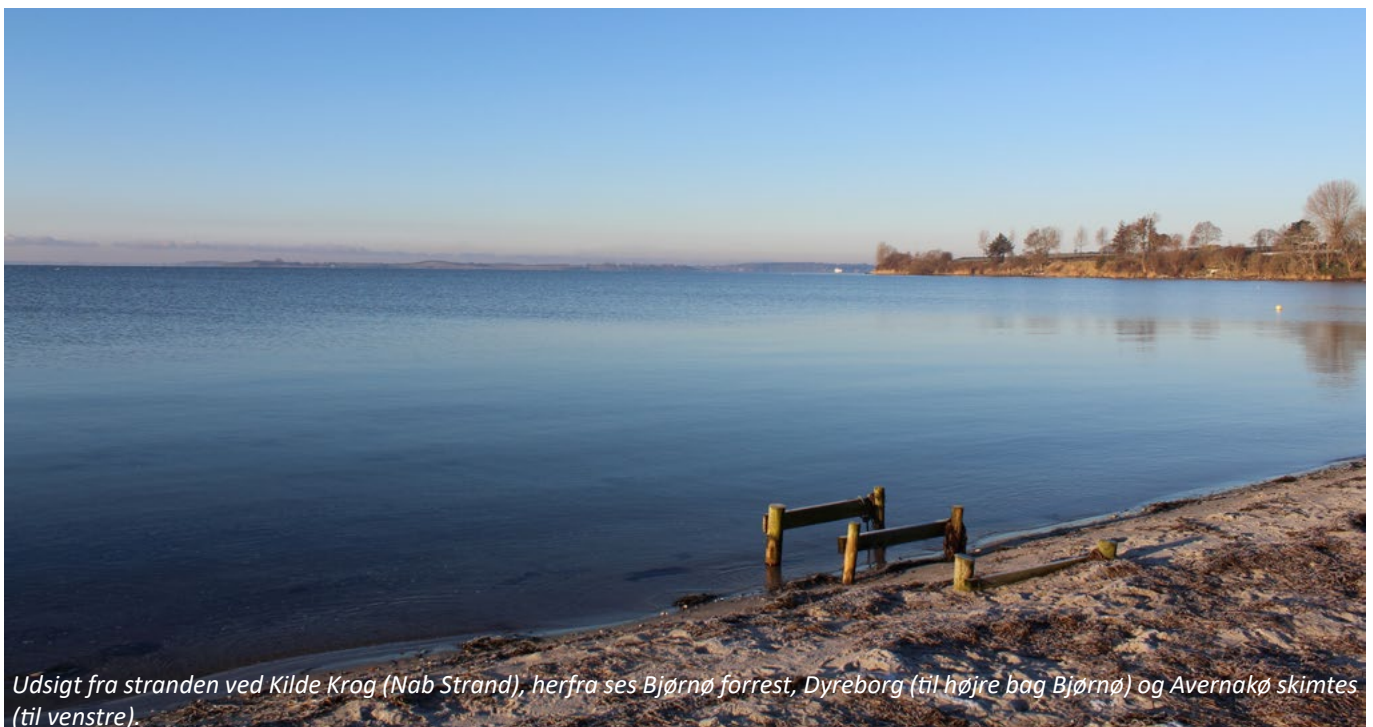
Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er en læn-gerevarende proces, hvor Faaborg-Midtfyn Kommune har arbejdet for at opnå mulighed for at omdanne feriecentret ved Nab (Mosegården) til sommerhuse. Heri indgår omdannelse af de bestående 47 feriehus, samt mulighed for at udstykke 8 sommerhusgrunde til nye sommerhuse som erstatning for Mosegårdens oprindelige bebyggelse. Der er ved landsplandirektiver givet mulighed for omdannelsen i henholdsvis 2019 og 2021. Mosegården som feriecenter har i en længere periode haft svært ved at opfylde deres forpligtelser jf. deres udlejningstilladelse fra staten, pga. økonomiske forhold omkring driften af selve Mosegården (reception, restaurant og værelser). Der har pågået en dialog med ejerforeningen omkring muligheden for omdannelse, som igennem processerne for ansøgning til staten mv. har været overvejende positiv. Ejerforeningens generalforsamling har flere gange vist opbakning til omdannelse. Derudover er alle ejere blevet spurgt om deres standpunkt i forhold til omdannelse til sommerhuse, heraf har vist sig et tungtvejende flertal for omdannelse.

Formålet er at sikre mulighed for at området kan omdannes til sommerhusområde jf. landsplandirektiverne. I den forbindelse skal lokalplanen sikre, at der sker en bedre landskabelig tilpasning af byggeriet, end det er tilfældet i dag. Landskabstilpasningen er bl.a. givet som begrundelse i ansøgningen om udlæg af sommerhusene

ved landsplandirektiv. Tilpasningen skal bl.a. sikres ved en øget beplantning, der kan skabe en blødere overgang mellem bebyggelsen og landskabet. Beplantning var en del af den oprindelige planlægning for feriecentret, men blev aldrig håndhævet. Beplantning af området er forudsætning for ibrugtagning af de nye sommerhuse.

Lokalplanen har også til formål at regulere omfanget og placeringen af bebyggelsen, særligt for de allerede opførte enheder. Feriehusene som ligger i lokalplanens delområde B, er placeret efter en samlet plan, som grundet hensyn til udsigter fra de enkelte enheder skal bibeholdes. Enhederne skal udstykkes og nogle vil komme til at få meget små grunde, fordi området er bebygget som det er, og at arealer i strandbeskyttelsen ikke kan udstykkes, derfor har lokalplanen også til formål at regulere bebyggelsens omfang, så der samlet set ikke kommer mere bebyggelse i lokalplanområdet delområde B, det betyder at omfanget reguleres på de enkelte enheders etagemeter og ikke på bebyggelsesprocent.

Delområde C reguleres på placering af bebyggelsen, for at skabe de bedste muligheder for hver af de 8 sommerhuse. Derudover også på en et maksimalt antal etagemeter, da der ikke ønskes mulighed for store sommerhuse til mange familier eller fest-udlejning, som kan skabe uro i området, som ellers er roligt og i naturskønne omgivelser.



Udsigt fra stranden ved Kilde Krog (Nab Strand), herfra ses Bjørnø forrest, Dyreborg (til højre bag Bjørnø) og Avernakø skimtes (til venstre).



Beskrivelse af lokalområdet

Lokalplanområdet ligger i det åbne land på en let kupe-ret flade der skråner ned mod kysten, syd-sydvest for Åstrup landsby. Landskabet er overvejende jordbrugs-marker med få og sparsomme levende hegn, og mere beplantning og store træer i tilknytning til bebyggelse. Lokalplanområdet er domineret af de fritliggende ferie-huse på en græsmark, som fremstår fremmed i landska-bet. Omkring Mosegården er karakteren i tråd med det øvrige landskab, hvor der er en koncentration af store træer og lavere beplantning omkring bebyggelsen. Ved Kildekrog, som er den vig som ligger foran lokalplanom-rådet, er der lidt mere koncentreret bebyggelse med sommerhuse og en campingplads, som overvejende er relativt små bygninger. Landskabet i lokalområdet op-leves i kystprofilen som jordbrugslandskab med lidt og spredt bebyggelse foruden sommerhus- og camping-pladsbebyggelse nærmest kysten, hvor bebyggelsen er mere koncentreret, samt feriehusene, der fremstår me-get dominerende og synlige fra vandet og fra Bjørnø og Avernakø.

Anvendelse

Området er primært jordbrug og dertil knyttede funk-tioner, samt en mindre grad af fritliggende boliger. Be-byggelsen ved Kildekrog har både sommerhuse, en cam-pingplads og enkelte helårsboliger.

Vej- og stiforhold

Området vejbetjenes af Nabgyden, der forbinder til Svendborgvej. Tværvej er forbundet til Nabgyden og ud-

gør den sydlige afgrænsning af selve lokalplanområdet. Fra Nabgyden er der adgang til den offentlige strand ved en sti gennem strandengen.

Bebyggelsesstruktur

Området er primært præget af spredt gårdbebyggelse, samt feriecenterbebyggelsen i lokalplanområdet. Som-merhusene ved Kildekrog er forholdsvist små og ligger tæt og udgør den største koncentration af bebyggelse i lokalområdet udover feriehusene i lokalplanområdet.

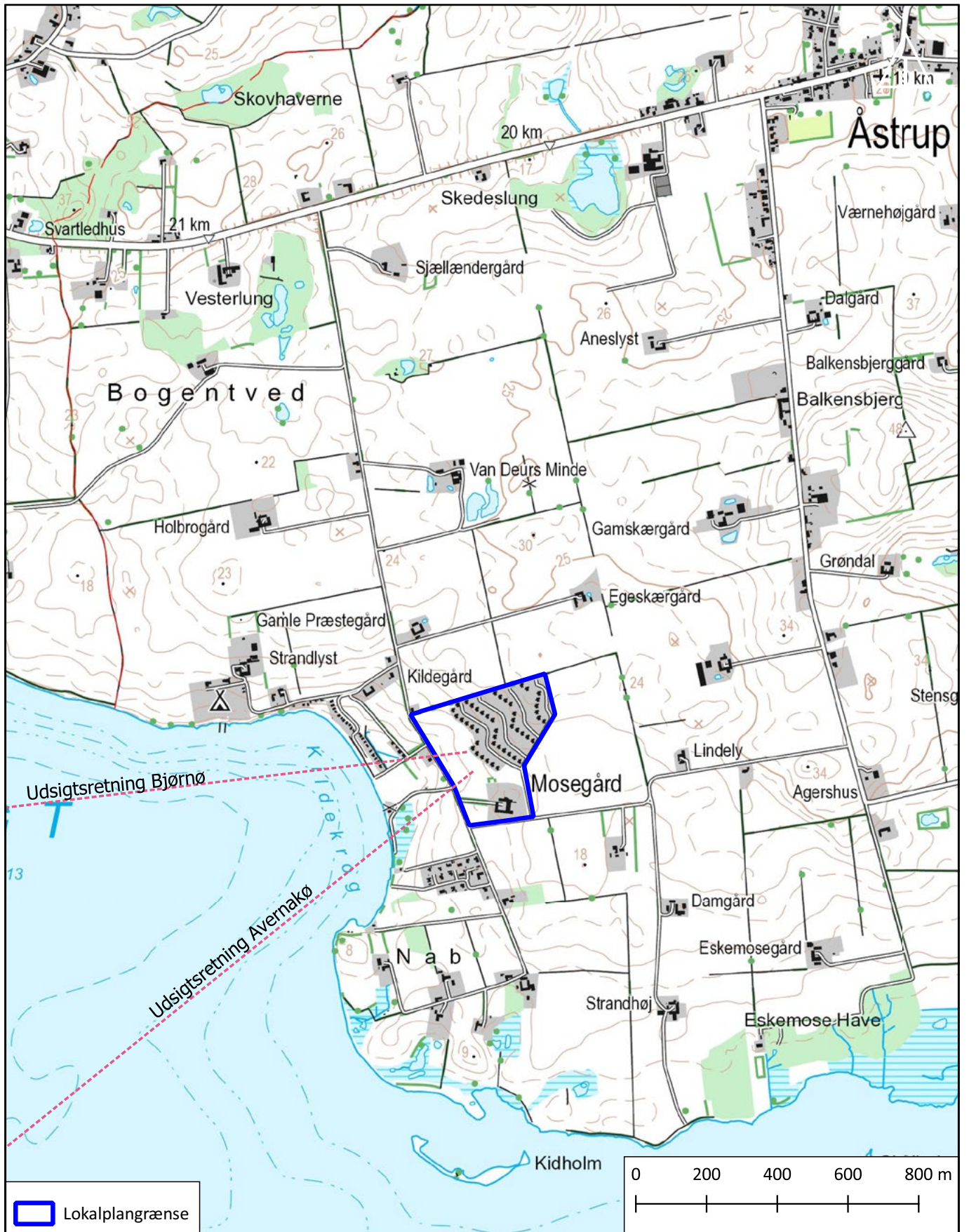
Arkitektur

Hele området er præget af traditionel dansk byggestil med længehuse og gårdbebyggelser med saddeltage, det gælder både sommerhuse, helårsboliger og land-brugsbygninger. Feriehusene er opført i en for området fremmed stil, som er dårligt tilpasset miljøet. Feriecen-tret er en omdannet gård, som er misligholdt og ombyg-get i flere forskellige stilarter.

Grønne og ubebyggede arealer

Området er uden skov og består primært af jordbrugs-arealer afbrudt af levende hegn og enkelte små klynger af træer, som dog på ikke dominerer. Der er generelt store veletablerede træer og levende hegn omkring be-byggelse, som det også er tilfældet omkring feriecentret (Mosegård), men ikke feriehusene. Ved Kildekrog er der strandeng med blandet beplantning og rørskov.





Lokalplanens indhold

Selve lokalplan området består af et areal med feriehusene, som delvist fremstår i 2 etager med meget sparsom beplantning, der overordnet fremstår som bebyggelse på græsmark. Ved siden af ligger Mosegård, som har fungeret som feriecenter, hvor bebyggelsen er omkranset af beplantning, hvor der er en del veletablerede og fuldkronede træer og en del lavere beplantning. Der er allébeplantning langs indkørslen til Mosegården. Den del af området der ligger nærmest kysten er omfattet af strandbeskyttelse og fremstår, foruden alléen, som en græsmark. Feriehusene er meget tydelige i kystprofilen, og opleves som fremmede og dominerende set fra vandet, samt fra Bjørnø og Avernakø.

Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Nabgyden og mod syd af Tværevej. Mod nord er der et beskyttet dige og levende hegn, mod øst er der landbrugsjord. Lokalplanområdet er ca. 10,2 ha, heraf er ca. 3 ha beliggende i strandbeskyttelsen.

Anvendelse

Lokalplanen muliggør at området omdannes til Sommerhusområde, hvor de 47 feriehusene kan omdannes til individuelle sommerhuse og området hvor Mosegård ligger, kan udstykkes til 8 nye sommerhuse. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte. Hvis en lovlig anvendelse ikke har været udnyttet i 3 år, udgør de ikke længere en eksisterende lovlig anvendelse. Mosegård kan derfor ikke lovligt anvendes som feriecenter/hotel ved lokalplanens endelige vedtagelse, da den ikke har været udnyttet som feriecenter/hotel siden juni 2016.

Udstykning

Delområde A er omfattet af strandbeskyttelse, og kan alene udstykkes som en samlet matrikel.

Ved omdannelse til sommerhuse skal feriehusene i delområde B udstykkes. Det skal ske efter princippet vist på bilag 6. Da feriehusene ligger tæt, og i forskellige afstande til vej, naboskel og strandbeskyttelse, vil der være meget varierede grundstørrelser inden for delområdet. Der fastlægges ikke størrelse på grundene, men alene at der skal udstykkes i overensstemmelse med det princip, der er vist på bilag 6.

De nye sommerhusgrunde i delområde C skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum 1200 m² og maksimalt 2000 m².

Vej- og stiforhold

Området vejbetjenes Nabgyden og Tværevej, fremadrettet vejbetjenes området fra Tværevej. Den bestående allé til Mosegård kan anvendes som stiforbindelse til Nabgyden, hvorfra der er adgang til den offentlige strand ved Kildekrog. Der er trampesti fra de eksisterende feriehusene over græsarealet til Nabgyden, hvorfra man også kan komme til den offentlige strand.

Vejene i lokalplanområdet, som er private fællesveje, indgår i fællesarealerne.

Bebyggelsesstruktur

De eksisterende feriehusene danner grundlag for indretningen af delområde B, de kan ikke udvides, men erstattes med samme etageareal ved udskiftning efter nedrivning eller hændelig undergang. Da feriehusene ligger tæt, vil det være vanskeligt at lave en omplacering af bebyggelsen i delområde B, men enkelte steder vil det være muligt og lokalplanen forhindrer det ikke. I delområde C gives der mulighed for opførelse af 8 sommerhuse. Lokalplanen fastlægger at der på den enkelte sommerhusgrund maksimalt kan opføres 170 m² bebyggelse alt inklusiv, heraf maksimalt 100 m² beboelse. Bestemelsen skal sikre at sommerhusenes har en begrænset størrelse og gæstekapacitet, som det er sædvanligt for sommerhusene i området, derudover er det et krav fra landsplandirektivet at der ikke opføres flere etagemeter end de 1367 m², der er i hotel Mosegården. Dermed sikres at sommerhusudlejning primært er til mindre grupper af gæster, som ikke medfører gener for de omkringliggende boliger, sommerhuse og fritidsformål. Området er generelt roligt og egner sig derfor ikke til store selskaber (såkaldte kæmpesommerhuse), som erfaringsmæssigt skaber støjgener og nabostridigheder, når de ligger i tilknytning til mindre sommerhuse. I delområde C er der fastlagt byggefelt, som skal sikre, at arealer omkring lavningen friholdes for bebyggelse, samt at der sker en optimal udnyttelse af arealet så sommerhusene i videst mulige omfang får udsigt til landskab og/eller vandet.

Arkitektur

Nærområdet er præget af relativt små sommerhuse og få helårshuse. Det er et område som rummer en ret traditionel byggestil med saddeltage og oprette gavle på sommerhusene, og en afdæmpet farvepalet. Lokalplanen fastlægger krav om saddeltag med oprette gavle på ny bebyggelse, samt forbud mod reflekterende materialer. Der gives kun mulighed for en afdæmpet farvepalet

med et udvalg af jordfarver (bilag 7), der passer til områdets øvrige farver og landskabet. De etablerede ferie-huse får også mulighed for at farvesætte med de samme farver, som forventes over tid, at give noget variation i bebyggelsen, så den fremstår mindre bastant og dominerende i landskabet.

Grønne og ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer, at levende hegn og en stor del af de gamle træer bevares. Den eksisterende beplantning, især i delområde C, er reelt det eneste element der binder området ind i den landskabelige helhed, og skal derfor bevares. Landskabet, som beskrevet tidligere, er relativt åbent med beplantning og store fuldkronede træer i tilknytning til bebyggelser. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for nyplantning af både træer og levende hegn, der skal sikre at især delområde B får en bedre tilpasning til landskabet.

De gamle træer sikres ud over for landskabelig tilpasning, også for at sikre dem som levesteder for Bilag IV arter, i form af flagermus.

Betingelser

Lokalplanen stiller krav til etablering af ny beplantning forud for ibrugtagning af nye sommerhuse. Kravene stilles for at sikre, at området fremadrettet er bedre indpasset i landskabet, ved at tilføre større træer og hegnsbeplantning som er sædvanligt omkring bebyggelser i landskabet ved Nab.

Grundejerforening

Der stilles krav om oprettelse af 2 selvstændige grundejerforeninger. Den ene forening dækker de nuværende feriehus og den anden de 8 nye sommerhusgrunde. Grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligehold af egne arealer, herunder beplantning, veje og stier. De to grundejerforeninger skal i fællesskab drifte fællesarealerne i delområde A og D.

Kystprofil

Mosegård som har fungeret som feriecenter, er omkranset af beplantning, hvor der er en del veletablerede og fuldkronede træer og en del lavere beplantning. Dette



Feriehusene opleves også meget massive og 'tunge' i deres udtryk fra landsiden. Lokalplanen giver mulighed for, at de kan males i et bredere spektrum af farver, som kan skabe lidt variation og hjælpe med at lette det visuelle udtryk.

er et generelt billede i kystlandskabet, hvor bebyggelse er ledsaget af levende hegn og store fuldkronede træer. I kontrast er Feriehusene fremmede og dominerende set fra vandet, samt fra Bjørnø og Avernakø. Feriehusene er placeret så de i høj grad fremstår som en sammenhængende bygning, når den ses fra afstand, fx. fra kysten (se billede nedenfor). Bebyggelsens omgivelser er bar, og der er ikke træer, levende hegn eller bygningsmæssige træk der bryder oplevelsen af bebyggelsen som massiv.

Lokalplanen beskytter den eksisterende beplantning i området, og stiller samtidigt krav til yderligere beplantning, der skal sikre at det samlede område fremstår mere som en integreret del af landskabet end det er tilfældet i dag. Dette skal opnås ved at stille krav til plantning af solitære træer, der kan bryde overkanten af bebyggelsens profil. Der stilles krav til etablering af levende hegn der binder bebyggelsen i delområde B sammen med delområde C hvor der er beplantning og store træer. Derudover stilles der krav om etablering af

et levende hegn, som kan danne ryg for bebyggelsen op mod det bagvedliggende landskab. Der gives også mulighed for hækbeplantning om den enkelte grund, som dog ventes at have en begrænset indvirkning på udtrykket i kystprofilen og derfor ikke stilles som krav.

Der gives mulighed for at farvesætte bebyggelsen i et afdæmpet jordfarve spektrum (se bilag 7). Over tid ventes det at skabe en variation i udtrykket, når de enkelte ejere farvesætter sommerhusene, som vil bryde den massivitet, der i dag er fremtrædende i delområde B. Ny bebyggelse i delområde C holdes i samme farvespektrum. Der gives ikke mulighed for brug af materialer på hverken tag eller facade, der har et glanstal over 5, for at begrænse refleksioner i kystlandskabet.



Bebyggelsen set fra Nab Strand, fremstår meget massiv, nærmest som en sammenhængende bygning. Lokalplanen stiller krav til ny beplantning, der skal bryde udtrykket, bl.a. ved trækroner der bryder overkanten af profilen og et levende hegn der kan danne en 'ryg' for bebyggelsen. Der gives også mulighed for et farvespil i bebyggelsen, som også over tid ventes at bryde det massive udtryk.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger under rammeområde Nab.R.3. og Nab.S.5.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår rammen Nab.R.3. Der er derfor udformet et tillæg til kommuneplanen, som denne lokalplan følger. Kommuneplantillægget er udformet i overensstemmelse med Landsplandirektiv for udlæg af sommerhusområder 2021 (Bekendtgørelse nr 2448 af 13/12/2021, § 28).

Udviklingsstrategi og egnsprofil

Det indgår i Udviklingsstrategien og egnsprofilen for Faaborg-egnen, fortsat at satse på at udvikle området som turistdestination. Lokalplanområdet ligger i Faaborg-egnen, men det har været vanskeligt at drive Mosegården som feriecenter, måske især grundet den lidt afsides placering, hvor faciliteter og udflugtsmål ikke ligger så tæt på. Som sommerhusområde forventes det i højere grad at bringe faste besøgende og de mange feriegæster som foretrækker sommerhusudlejningen i naturskønne omgivelser, herunder også adgangen til en offentlig strand. Områdets anvendelse er fortsat til turistmæssige formål, og dermed i tråd med målene fra Udviklingsstrategien og egnsprofilen.

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone. Delområde B, C og D (se bilag 2) skal overføres til sommerhusområde ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen og delvist omfattet af strandbeskyttelse (delområde A). Delområde B, C og D er udlagt til sommerhusområde ved landsplandirektiv i henholdsvis 2021 og 2019.

Eksisterende planer

Ved endelig vedtagelse af lokalplanen aflyses Lokalplan 9.46 Feriecenter ved Nab i sin helhed.

Naturbeskyttelse

Hele delområde A er omfattet af strandbeskyttelse efter Naturbeskyttelseslovens § 15. Lokalplanen giver ikke mulighed for anlæg inden for strandbeskyttelsen. Det er i dag græsarealer, der mod vest afgrænses af tjørnehegn og mod nord af et beskyttet dige, Lokalplanen fastholder dette.

Kulturarv

Den eksisterende gårdbebyggelse i delområde C, Mosegården, er registreret med lav bevaringsværdi, grundet de mange om- og tilbygninger der er sket gennem tiden. Det vurderes ikke at være i strid med kulturarvsinteresser at den nedrives. Lokalplanen giver mulighed for nedrivning.

Der er beskyttede diger i lokalplanområdets nordlige afgrænsning, og et mindre stykke langs Nabgaden nord for den eksisterende indkørsel til Mosegården. Lokalplanen giver ikke eksplicit mulighed for ændring af digerne. Diger i sommerhusområder er ikke omfattet af Museumslovens §29a. Digerne på fællesarealerne i delområde A er ikke sommerhusområde, og derfor fortsat omfattet af museumslovens § 29a, og ændringer kræver tilladelse.

Arkitektur

Den eksisterende bebyggelse i delområde B (feriehuse) er opført som feriecenter med 47 ens enheder. De er opført i 1 plan med en front/et tårn i 2 plan, med facader i zink og træ, og tagflader i tagpap. Bebyggelsen er ikke tilpasset landskabet og fremstår fremmed og bastant bl.a. på grund af den ensartethed der mange steder fra gør at bebyggelsen opleves som sammenhængende. Derudover er der ikke etableret en beplantning der skaber overgang mellem landskab og bebyggelse.

Lokalplanen kan ikke ændre på de allerede opførte bygninger, men der gives med lokalplanen mulighed for at farvesætningen på de enkelte enheder kan varieres inden for en afdæmpet farveskala, og at materialer kan ændres. Over tid ventes det at resultere i en større variation i bebyggelsen, som kan løsne op for det idag meget bastante udtryk.

Lokalplanen forhindrer brugen af reflekterende materialer i hele lokalplanområdet for at mindske påvirkningen af kystlandskabet.

Lokalplanen stiller som forudsætning for ibrugtagning af enhederne som sommerhuse, at der etableres en beplantning, som skaber en blødere overgang mellem bebyggelsen og landskabet.

Bilag IV arter

I umiddelbar nærhed til planområdet er der registreret 7 arter af flagermus, som alle er på habitatdirektivets bilag IV. Alle arterne er afhængige af gamle træer som fun-

gerer både som fourageringsområde og yngleområde. I den gamle have ved Mosegården er der en række gamle og ældre træer. Af hensyn til at der ikke sker en negativ påvirkning på den økologiske funktionalitet for de registrerede arter af flagermus bør den nuværende mosaik af gamle og ældre træer i vides muligt omfang bibeholdes. Områdets levende hegn fungerer som ledelinjer for flagermus og er derfor et vigtigt landskabsselement. Det er derfor kommunes vurdering at områdets levende hegn bør bevares og gerne udvides. Lokalplanen sikrer bevarelse af gamle hegn og træer, samt tilførsel af yderligere træer og hegn.

Der er ikke registreret andre bilag IV arter i umiddelbar nærhed til området.

Natura 2000

De nærmeste Natura 2000 områder er nr. 127: Sydfynske Øhav; Området er specielt udpeget for at beskytte det store lavvandede øhav med de mange små øer og meget vigtige forekomster af især marine naturtyper, store strandenge og andre kystnaturtyper. Og Nr. 125: Vestlige del af Avernakø; Området er specielt udpeget for at beskytte de store kystlaguner med omgivende strandenge samt bestanden af klokkefrø. Det er kommunens vurdering at lokalplanen ikke vil have en væsentlig påvirkning på arter og naturtyper, der er på Natura 2000 områders udpegningsgrundlag.

Produktionsvirksomheder

Der er ikke registreret produktionsvirksomheder inden for 500 m fra lokalplanområdet, og det vurderes derfor at planen ikke vil påvirke nogen produktionsvirksomheder.

Gamskærgård Maskinstation ApS ligger mere end 500 m fra lokalplanområdet, selvom matrikelskillet ligger nærmere. Grundet de almindelige landzonebestemmelser, vil det ikke være muligt for maskinstationen at udvide i et omfang der kommer nærmere lokalplanområdet end 500 m.

Klimasikring og ekstremregn

Lokalplanen er underlagt Kommuneplan 2019's retningslinjer, som betyder at der skal planlægges under hensyntagen til dennes retningslinjer. Det skal ske for at afværge problemer i områder med risiko for oversvømmelser ved havvandsstigninger og/eller store regnhændelser.

Området er ikke truet af stormflodshændelser. Men der er 2 arealer der er påvirket ved 5-års regnhændelser (se kort nedenfor hvor arealerne er markeret med grøn). Arealerne ligger ved Mosegården i delområde C, det ene er en naturlig lavning, og der har tidligere ligget en sø her. Lokalplanen giver mulighed for at etablere en sø igen, og forhindrer bebyggelse på det påvirkede areal. Dermed kan lavningen tåle at blive våd hvis store regnhændelser finder sted. Det andet påvirkede areal er en konsekvens af Mosegårdens udformning, som vil opsamle regnvandet ved den naturlige afstrømning ned ad bakken, med en ændret bebyggelse vurderes det ikke at udgøre et problem.



Området som helhed har en meget lav befæstelsesgrad, som også sikres med lokalplanen, hvorfor det ikke vurderes nødvendigt at lave egentlige regnvandsbassiner for at kunne håndtere regnvand.

Dræn i området må ikke fjernes uden tilladelse efter Vandløbsloven.

Grundvandssikring

Området er placeret inden for et område med drikkevandsinteresser. Det skal derfor sikres, at der i forbindelse med ny bebyggelse ikke er fare for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Området udlægges til sommerhusområde og det vurderes ikke at udgøre en trussel mod grundvandet. Denne lokalplan giver derfor ikke mulighed for en anvendelse af området, som strider mod beskyttelse af grundvandet.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller nitratfølsomme indvindingsområder.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for lokalplanområdet. Hvis man finder tegn på jordforurening skal kommunen kontaktes.

Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt som sommerhusområde, hvilket er støjfølsom arealanvendelse.

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

Spildevandsforhold

Området er spildevandskloakeret, og omfattet af spildevandsplanen. Tag- og overfladevand skal håndteres af den enkelte grundejer, på den enkelte grund.

Inden for lokalplanområdet er spildevandsledningen privat, den forbinder til den offentlige ledning ved Nabbyden. Der skal i forbindelse med udstykning og omdannelse til sommerhuse, tages stilling til kloakkens fremtidige status. Ledningen kan enten overtages af et spildevandslaug eller overgå til offentlig ledning. Det er kommunen der er myndighed.

Alle kommunens Spildevandsanlæg er ejet og drevet af FFV Spildevand A/S.

Varmeforsyning

Området er ikke varmforsynet, enhederne opvarmes individuelt med elvarme og brændeovn.

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at der i området er jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der er omfattet af Museumsloven. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan Kulturstyrelsen kræve anlægsarbejdet standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan situation, kan der med fordel foretages en forundersøgelse på arealet, forud for anlægsarbejdet. Forundersøgelsen vurderer udstrækning og bevaringsgrad af eventuelle jordfaste fortidsminder. Bygherren bør under alle omstændigheder kontakte Øhavsmuseet i god tid forud for anlægsarbejde. Bygherren afholder udgiften til undersøgelser og eventuel udgravning.

Ekspropriation

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor alment behov kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser, jf. planlovens § 47 stk. 1. Kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation efter planlovens § 47 stk. 1 bortfalder hvis beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter lokalplanen er offentliggjort.

Efter praksis gælder en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Dispensation fra lokalplanen

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Vidtgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan. I særlige tilfælde kan der gives en midlertidig dispensation efter planlovens § 19, der strider mod planens principper. En midlertidig dispensation kan gives i op til 3 år eller 10 år for studieboliger. En midlertidig dispensation forudsætter, at forholdet der dispenseres til reelt er midlertidigt, og kan derfor ikke gives til forhold, der forudsætter væsentlige investeringer i byggeri og anlæg.

En dispensation forudsætter forudgående orientering efter planlovens § 20, stk. 1, medmindre den efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning, jf. § 20, stk. 2.

Erstatning

Ejeren af en privat ejendom, der udlægges til offentligt formål, kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, når ejendommen ikke længere kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme, jf. planlovens § 48. Bestemmelserne i en lokalplan medfører som altovervejende hovedregel ikke erstatningspligt for kommunen.

Screening for miljøvurdering

Som følge af Miljøvurderingsloven skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af Miljøvurderingsloven.

Det fremgår af loven, at der ved planer, som fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer, kun skal gennemføres miljøvurdering, hvis de vurderes at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor 'screenes' disse planer, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal foretages en egentlig miljøvurdering af planernes påvirkning af miljøet.

Denne beslutning skal offentliggøres før den endelige vedtagelse af lokalplanen. Beslutningen fremgår af konklusionen og offentliggøres hermed samtidig med offentliggørelse af forslag til lokalplan.

Screening

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000 områder eller Bilag IV arter. Lokalplanen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

Den samlede planlægning (tillæg til kommuneplan og lokalplan) vurderes at medvirke til en forbedring af de landskabelige forhold, samt fastholdelse af naturværdien for flagermus i området. Det vurderes, at der vil ske en reduktion i trafikken til området, samt en ubetydelig reduktion i overnatningskapaciteten i det sydfynske turistområde.

Konklusion

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Derfor har Faaborg-Midtfyn Kommunes kommunalbestyrelse vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen, jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven.

Klagevejledning til screening for miljøvurdering

Forslaget til lokalplan er screenet i henhold til lov om miljøvurdering, sammen med forslag til Tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2019. Det vurderes at forslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet, inden 4 uger fra den 16. juni 2023, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den 14. juli 2023. Du klager via Klageportalen www.kpo.naevneshus.dk, her finder du også en videovejledning til, hvordan du klager.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Du kan læse mere om gebyrerne og forventet sagsbehandlingstid på www.naevneshus.dk/start

[din-klage/planklagenævnet/vejledning/](#).

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe Planklagenævnets afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den dato hvor afgørelsen er meddelt eller offentliggjort.

Bestemmelser

Teksten i venstre side er de egentlige bestemmelser.

Tekst, billeder og illustrationer i højre side er uddybende forklaringer til bestemmelserne.

§ 1 Formål

§ 1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at omdanne området fra feriecenter og feriehus til sommerhusområde
- at sikre en landskabelig tilpasning af områdets bebyggelse ved krav til beplantning og indretning af området
- at sikre at nye sommerhuse i størrelse er tilpasset området i forhold til størrelse og deraf afledt anvendelse
- at sikre at området tilpasses landskabet og kystprofilet ved at stille krav til materialer, refleksion, og farvesætning

Ad. § 1

Formålsbestemmelsen er en del af hvad Planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

§ 2 Afgrænsning og zoneforhold

§ 2.1

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 17a Åstrup by, Åstrup samt alle matrikler der efter 31.10.2022 udstykes herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved den endelige vedtagelse af denne plan overføres den del af lokalplanområdet, som ligger uden for strandbeskyttelsen til sommerhusområde. Arealet er vist på bilag 2.

§ 2.3

Lokalplanområdet inddeles i delområde A, B, C og D som vist på bilag 2.

Ad. § 2.3

Området inddeles i delområder fordi der gælder forskellige bebyggelses- og anvendelsesbestemmelser for de forskellige delområder.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Delområde A må kun anvendes til fælles friarealer i form af græsarealer.

§ 3.2

Delområde B må kun anvendes til 47 sommerhuse.

§ 3.3

Delområde C må kun anvendes til maks. 8 sommerhuse.

§ 3.4

Delområde D må kun anvendes til fælles friarealer og fælles anlæg.

Ad. § 3

Anvendelsesbestemmelser er en del af hvad Planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

Ad. § 3.1

Delområde A er omfattet af Strandbeskyttelse, og der kan derfor ikke etableres nogen form for anlæg inden for arealet. Arealerne skal derfor henlægges som græs/naturgræs arealer, evt. med kortklippede stier og mindre felter til fx boldspil - se også § 8.1.

Ad. §§ 3.2 og 3.3

De eksisterende 47 feriehus kan kun omdannes til 47 sommerhuse. Det vil sige, at der ikke kan ske sammenlægning eller opdeling af sommerhusene. Området ved Mosegården kan kun udstykkes til maks. 8 sommerhuse, der kan heller ikke ske opdeling i flere enheder eller sammenlægninger for at få større sommerhuse. Anvendelse til sommerhuse omfatter også fælles friarealer, færdselsarealer, fælles affaldshåndtering og lignende faciliteter, der er nødvendige for områdets anvendelse til sommerhuse.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Delområde A må kun udstykkes som én matrikel der følger delområdegrensen. Der må ikke arealoverføres fra delområdet til andre delområder.

§ 4.2

Delområde B og D skal udstykkes efter princippet vist på bilag 6. Princippet forhindrer ikke, at der laves mindre tilretninger for at imødekomme allerede etablerede anlæg som fx hække eller indkørsler. Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes uanset princippet på bilag 6.

§ 4.3

Delområde C skal udstykkes til maksimalt 8 sommerhusgrunde og fællesarealer, som vist i princippet på bilag 6. Ingen grund til sommerhus må være under 1200 m² eller over 2000 m².

Ad. § 4.1

Et enkelt feriehus (Mosegården 15) i delområde B har en terrasse der overskrider delområde grænsen og dermed strandbeskyttelsen. Denne terrasse skal reduceres, så der kan udstykkes og forholdet til strandbeskyttelsen kan bringes i orden.

Ad. § 4.2

Udstykning forudsætter at de steder hvor boligbebyggelse er tættere end 2,5 m på skel, at væggen mod skel er udført som REI-60 (BD 60) jf. bygningsreglementet (brandsikring). Hvor det er muligt kan der alternativt tinglyses byggeretsligt skel.

Udstykningen vil sandsynligvis medføre, at der skal etableres privatretlige aftaler om adgang til nabogrunden til bygningsvedligeholdelse mv. Dette skal håndteres i forbindelse med udstykningen.

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1

Vejadgang til Lokalplanområdet skal ske fra den eksisterende vej Mosegården med overkørsel til Tværvej. Alle veje skal udføres som grusveje.

Der skal etableres nye veje (A-A og B-B) til de 8 nye grunde i delområde C, som vist i princippet på bilag 4. Vejen udlægges i 8 meters bredde, med en kørebanebredde på mindst 5 m. Vejen er privat fællesvej.

I delområde B er der allerede anlagt veje. Vejene udlægges med en bredde på 6 m. Kørebanebredden skal være 5 m. Vejene er private fællesveje.

§ 5.2

Der kan ikke etableres nye overkørsler til Tværvej eller Nabgyden. Overkørsler fra de 8 nye grunde til Mosegården (herunder den nye del af Mosegården jf. § 5.1) skal placeres efter princippet vist på bilag 4.

Der kan maksimalt etableres 1 overkørsel til vej pr. ejendom i hele lokalplanområdet.

§ 5.3

Delområde B skal vejbetjenes fra de etablerede veje i området, vejene er vist på kortbilagene.

Delområde C skal vejbetjenes fra Mosegården med ny overkørsel som vist i princippet på bilag 4.

§ 5.4

Der skal være stiadgang for gående som vist på bilag 4.

Adgangen ned gennem delområde B og A, vist på bilag 4, skal være mulig for gående, men kan være enten trampesti (klippet græsspor), eller blot mulighed for gennemgang på større fællesarealer af klippet græs.

Stien fra delområde C gennem delområde A, kan være trampesti (klippet græs) eller grussti i delområde C, i delområde A skal alléen med grusvej fastholdes.

§ 5.5

Parkering af 2 biler skal kunne rummes på den enkelte sommerhusgrund.

§ 5.6

Der kan etableres fælles gæsteparkering som vist på bilag 4.

Ad. § 5.1

I delområde B er vejene allerede anlagt. De fremstår i dag med en kørebanebredde på ca. 4 m, som ikke tillader biler at passere. Det vurderes dog at være et spørgsmål om at kørebanen over tid er vokset til i siderne, og at der nemt vil kunne reetableres en kørebane med 5 meters bredde.

Alle veje i lokalplanområdet er private fællesveje.

Ad. § 5.2

Placering af overkørslerne for de nye grunde tager hensyn til de terrænmæssige udfordringer, der er i delområde C.

Ad. § 5.5

Bestemmelsen betyder at der på den enkelte sommerhusgrund skal være plads til parkering af 2 biler. Parkeringsarealet behøver ikke at være anlagt, men kan udgøres af et græsareal eller tilpas lang indkørsel.

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Delområde A må ikke bebygges.

§ 6.2

Delområde B må ikke bebygges yderligere.

Hvis eksisterende bebyggelse fjernes, eller forgår ved hændelig undergang, må der maksimalt opføres et tilsvarende etageareal i maksimalt 1 etage uden udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 5 m. Facadehøjden må ikke overstige 3 m.

§ 6.3

I delområde C kan der på hver grund maksimalt opføres 170 m² bebyggelse - heraf maksimalt 100 m² sommerhus. Der kan maksimalt placeres 1 sommerhus pr grund.

Sommerhuse må maks. opføres i 1 etage uden udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 5 m. Facadehøjden må ikke overstige 3 m. Øvrige bygninger må ikke overstige 3 m i højden.

§ 6.4

I delområde D må der ikke opføres bebyggelse, men alle anlægges fælles faciliteter som fx affaldsø (se også § 6.10) legeredskaber, borde-bænke sæt og lignende anlæg til leg og ophold.

§ 6.5

Bebyggelse i delområde B som erstatter den eksisterende, kan placeres indtil 2 m fra skel. Placeringen skal være som den eksisterende bebyggelse, mindre afvigelser kan accepteres som følge af et ændret bygningsaftryk.

§ 6.6

Bebyggelse i delområde C skal placeres inden for de byggefeltet, som er vist på bilag 6. Dog kan legehuse og lignende bygninger, der ikke overstiger 2 m i højden og 5 m² i omfang placeres uden for byggefeltet.

§ 6.7

Transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe og lign. er ikke omfattet af bestemmelserne §§ 6.4 - 6.5.

§ 6.8

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

§ 6.9

Varmepumper må kun opsættes op ad eller på facader, der vender mod vej eller fællesarealer.

Ad. § 6.1

Delområde A er omfattet af strandbeskyttelse hvor der ikke må ske tilstandsændringer jf. Naturbeskyttelseslovens § 15. Lokalplanen giver ligeledes ikke mulighed for at bebygge arealet.

Ad. §§ 6.2 og 6.3

Al bebyggelse medregnes, fx sommerhus, udhus, legehuse, garage, carport, drivhus osv..

Facadehøjden måles fra niveauplan fastsat for bygningen til ydervægs skæring med overkant af tag.

Skorstene der indgår i bygninger medregnes ikke normaltvis i bygningshøjden, hvis de har et sædvanligt omfang. Fritstående skorstene, og skorstene der er usædvanligt store skal overholde bygningshøjdekravene.

Ad. § 6.5

Bebyggelse tættere på skel end 2,5 m forudsætter særlig brandsikring, og der kan ikke placeres vinduer mod skel. Disse regler fremgår af bygningsreglementet. Bygningsreglementets almindelige regler for sommerhuse, forudsætter 5 m til skel, men da udstykningen er snæver, vil dette ikke muliggøre erstatningsbyggeri i delområdet. Derfor fastsætter bestemmelsen en lavere grænse.

Ad. § 6.9

Bestemmelsen skal sikre, at varmepumper ikke sidder mod naboskel og forårsager unødvendig støjpåvirkning af naboejendommen. Man skal være opmærksom på, at varmepumper skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ved skel til naboer, uanset deres placering.

§ 6.10

Affaldsø må kun placeres i byggefeltet vist på bilag 6.

§ 6.11

Paraboler og antenner må kun placeres på bygningers facader eller tage. Paraboler må ikke have en tophøjde over tagfodens højde. Antenner må maksimalt have tophøjde 1 m over tagryg.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

Tagbeklædning må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 5.

§ 7.2

Tage skal udformes som sadeltage med oprette gavle. Der må ikke placeres kviste eller vinduer i tagfladerne.

§ 7.3

Facader må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 5.

§ 7.4

Bygningers facader skal udføres i dæmpede jordfarver, eller disses blanding med hvid eller sort. Andelen af hvid eller sort må ikke overstige 10 %. De tilladte dæmpede jordfarver fremgår af bilag 7. Bygninger udført i træ kan også holdes i træets naturlige farve.

§ 7.5

Solfangere/solceller på bygningens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

- de må ikke være reflekterende.
- de må ikke placeres på tagflader der vender mod kysten.
- de skal lægges på tagfladen og være parallelle med tagfladen.
- de skal placeres, så de udgør ét samlet rektangel.
- de skal placeres, så elementer som udluftningshætter, skorstene mv. ikke bryder solpanel/solcelle fladen.

§ 7.6

Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

§ 7.7

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres synligt på tag og facader.

§ 7.8

Der må etableres maksimalt 1 nedadvendt og afskærmet lyskilde på hvert sommerhus i tilknytning til indgangsdøren. Lyskilden må ikke placeres højere end 2 m over terræn.

§ 7.9

Varmepumper skal ved farvesætning eller afskærmning tilpasses bebyggelsen den sidder på eller op ad.

Ad. §§ 7.1 og 7.3

Hele bebyggelsen ligger synligt i kystlandskabet og derfor skal det sikres at refleksioner minimeres, så påvirkningen af landskabet minimeres.

Glanstal måles i henhold til ISO 2813:2014. Glaserede og engoberede tagsten, samt en række metalliske beklædninger og kompositmaterialer, kan normalt ikke opfylde bestemmelsens krav til glanstal.

Ad. § 7.2

Sadeltage i forskellige udformninger er det mest almindelige for sommerhusene i området. For ikke at tilføre landskabet endnu flere tagformer og dermed fastholde et mere roligt indtryk af området, fastlægger bestemmelsen at bebyggelse skal udføres med sadeltage. Sadeltage kan have forskellige hældninger og være symmetriske eller assymetriske. De nedenstående bygningssilhouetter er alle eksempler på sadeltage.



Ad. § 7.4

De dæmpede jordfarver skal sikre at bebyggelsen er tilpasset landskabets farver, samtidigt med at der er mulighed for en vis variation i bebyggelsen. Over tid vil farverne på sommerhusene i delområde B sandsynligvis ændre sig, når det ikke længere er et samlet feriecenter. En variation i bebyggelsens farvesætning vil også hjælpe til at bebyggelsen fremstår mindre massiv end den gør i dag.

Ad. § 7.8

Bestemmelsen skal sikre, at der ikke opstår unødvendig lysforurening af kystlandskabet. Bestemmelsen hindrer ikke at man har en lampe på havebordet mens man sidder ude, men forhindrer langvaring belysning af udearealer generelt, foruden altså indgangsdøren.



Afskærmet og nedadvendt lyskilde

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

Delområde A, udgør ét fælles friareal for hele lokalplanområdet. Delområde A fremgår af bilag 2. Området skal bevares som åbent græsareal, men kan driftes med klippede stier, og klippede felter til fx boldspil, suppleret med arealer med længere græs/naturgræs og deraf følgende blomstring. Alternativt kan det driftes udelukkende som naturgræs eller kortklippet græs.

§ 8.2

Der kan etableres fælles friarealer inden for delområde B og C, som kan indrettes med legeredskaber og opholdsmuligheder.

§ 8.3

Det naturlige terræn skal i videst mulige omfang bevares. Områdets terrænkoter fremgår af bilag 1. Terrænet må kun reguleres til vejanlæg og indkørsler og inden for byggefelter, hvor det maksimalt må reguleres +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn.

Terrænregulering til anlæg af veje og indkørsler kan tillades ud over de +/- 0,5 m, hvis det er nødvendigt i forhold til tilgængelighed.

§ 8.4

Tjørnehegnet langs Nabgyden i delområde A skal bevares. Der må kun ske meget begrænset og nænsom beskæring af Tjørnen, i det tilfælde at det er strengt nødvendigt af hensyn til den fortsatte vækst af hegnet.

§ 8.5

Beplantning i form af træer og levende hegn som er markeret på bilag 5, skal bevares. Det betyder, at beplantningen skal udskiftes, når den forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign.

§ 8.6

Beplantning med træer og levende hegn som er vist på bilag 5, skal etableres og bevares. Det betyder, at beplantningen skal udskiftes, når den forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign.

Træer skal være hjemmehørende løvfældende træer der naturligt når en højde på mindst 10 m.

Levende hegn skal bestå af mindst 5 forskellige hjemmehørende arter af træer og buske, med en bredde på mindst 3 m. Der skal være få høje træer, og tæt beplantning i bund og mellemstykke, der udgøres af småtræer

Ad. § 8.3

Vejenes hældning skal tilstræbes at have forholdsvist flade hældninger for at sikre en god tilgængelighed, det kan derfor være nødvendigt, at regulere selve vejen mere end de +/- 0,5 m så vejens hældning ikke bliver for stejl.

Ad. § 8.4

Tjørnehegnet langs Nabgyden er tidligere fjernet ved en fejl, og nu reetableret. Tjørnehegnet skal i videst mulige omfang ikke beskæres for at sikre, at det får en naturlig vækstform.

Ad. § 8.6

Træer i læhegn må nødvendigvis være arter der ikke skygger så meget, så de lavere buske og træer også har gode vækstbetingelser. anbefalede arter er fx Stilkæg, Ask, Spidsløn, Røn, Seljepil og Fuglekirsebær. Til hegnets mellemhøjde kan fx anvendes Tjørn, Hassel, Kvalkvæd, Naur, Vildæble, Hæg og Hyld. Til bundlaget kan fx anvendes Æblerose, Hunderose, Slåen og Dunet Gedeblad.

Placeringen vist på bilag er omtrentlig, og er lagt for at tilgodese hensyn til bl.a. ledninger i jorden og afstand til boliger.

og buske. Buske skal forynges med mellemrum (5-10 år), ved at de skæres ned til 30-40 cm i højden og kan gro fra roden igen, så de forbliver tætte. Træer må kun beskæres for at løfte krone og sikre de nødvendige vækstbetingelser for træet og den underliggende beplantning.

§ 8.7

Hegn mod vej, sti og nabo skal være levende hegn. Hegn må have en maksimal højde på 1,8 meter.

§ 8.8

Der må ikke opføres faste hegn, bortset fra afskærmning af terrasser, der ligger i tilknytning til sommerhuse og ikke længere fra sommerhuset end 4 m. Faste hegn må ikke overstige 1,6 m i højden.

§ 8.9

I delområde C, kan den naturlige lavning udnyttes til reetablering af vandhul.

§ 8.10

Udendørs oplag af nogen art må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

§ 8.11

Affaldsø skal placeres i byggefeltet vist på bilag 6 og betjene hele området. Affaldsstationen skal afskærmes med hæk i 1,8 meters højde på minimum 3 sider, langsiden mod vejen kan holdes helt eller delvist fri for afskærmning.

§ 8.12

Der må ikke etableres vej- og stibelysning, eller anden belysning på ubebyggede arealer.

§ 8.13

Maks. 40 kvm af de ubebyggede arealer på den enkelte sommerhusgrund må befæstes.

Al befæstelse på fællesarealer skal være permeabel belægning, bortset fra affaldsstationen hvor der kan etableres fast belægning.

Der må ikke befæstes i delområde A.

§ 8.14

Der kan etableres en telemast med en maksimal højde på 36 m. Masten skal placeres i umiddelbar nærhed af skellet bag bebyggelsen set fra kysten.

Ad. § 8.8

Faste hegn i tilknytning til sommerhusene, vurderes at kunne varetage hensyn til privatliv ved en højde på 1,6 m, da de vil stå tæt omkring terrassen jf. bestemmelsen.

Ad. § 8.9

Lavningen er sandsynligvis drænet i dag. Reetablering af vandhul, forudsætter sandsynligvis nedlæggelse eller reduktion af dræn. Nedlæggelse af dræn kræver tilladelse efter vandløbsloven. Kommunen er myndighed.

Ad. § 8.10

Til oplag hører bl.a. oplag af lystbåde samt uindregistrerede campingvogne og køretøjer, samt byggematerialer der ikke er i brug. Til oplag hører ikke fx brændestabler eller andre ting der følger med almindelig brug af ejendommen fx. legetøj eller grill.

Ad. § 8.11

Sommerhusområdet skal have et fælles affaldssystem. Lokalplanen fastlægger placeringen, for så central og let-tilgængelig en placering som muligt, af hensyn til både deponering og afhentning af affald.

Ad. § 8.12

Lokalplanens § 7.8 giver mulighed for at der etableres en lyskilde i tilknytning til sommerhusenes indgangsdør. Al anden udendørsbelysning er ikke tilladt. Bestemmelserne sikrer at der sker minimal lyspåvirkning af landskabet og kystprofilen.

Ad. § 8.13

Lokalplanområdet er kun spildevandskloakeret, hvilket betyder at regnvand skal håndteres inden for området. Området er i høj grad ubefæstet, og der tillades ikke med lokalplanen en høj befæstelsesgrad, så det vurderes derfor ikke nødvendigt at lave egentlige regnvandsanlæg inden for området. Befæstelsesarealet kan fx bruges til terrasse og befæstes med fliser, klinker eller terrassebrædder. Hvis arealet befæstes med permeabel belægning, udregnes arealet på baggrund af vandgennemtrængeligheden (hvis det fx er 40% vandgennemtrængeligt, så udregnes det befæstede areal som 60% af det samlede areal). Den lave andel befæstelse skal også sikre, at området generelt fremstår grønt og beplantet.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Ny sommerhusbebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering som anført under lokalplanens § 5.1, samt beplantning som angivet i § 8.6.

Ad. § 9.1

Det kræver ikke byggetilladelse og dermed ibrugtagningstilladelse at ændre feriehusene i delområde B til sommerhuse, derfor fastsættes krav om at sommerhuse i delområde C, som skal nyopføres, ikke kan opnå ibrugtagningstilladelse inden den i § 8.6 beplantning er etableret. Beplantningen og den deraf følgende reduktion af den landskabelige påvirkning fra feriehusene, var medvirkende til at området blev udlagt til sommerhuse ved landsplandirektiv. Derfor skal lokalplanen sikre at beplantningen etableres. For at sikre en smidig proces anbefales det, at den nuværende ejerforening etablerer den krævede beplantning i forbindelse med udstykningen til sommerhuse, så der ikke i forbindelse med opførelse af nye sommerhuse opstår tvister omkring etableringen af beplantningen.

§ 10 Grundejerforening

§ 10.1

Der skal oprettes 1 grundejerforening for hele lokalplanområdet, med medlemspligt for samtlige grundejere.

§ 10.2

Grundejerforeningen skal forestå, anlæg, drift og vedligeholdelse af beplantning, veje, fællesanlæg, fælles friarealer og stier i lokalplanområdet. (se også § 9.1 i forhold til anlæg)

§ 10.3

Grundejerforeningen skal oprettes når delområde B udstykkes til selvstændige sommerhuse.

§ 10.4

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Faaborg-Midtfyn Kommune.

§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

§ 11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplan 2023-7 ophæves lokalplan 9.46, Feriecenter ved Nab, ikrafttrådt 10.08.1988 i sin helhed.

§ 12 Retsvirkninger

§ 12.1

Lokalplanens retsvirkninger

Når Faaborg-Midtfyn Kommune har vedtaget lokalplanen endeligt, og vedtagelsen er offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge § 18 i Lov om Planlægning, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt ændres i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Eksisterende lovlige forhold på en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i lokalplanen.

§ 12.2

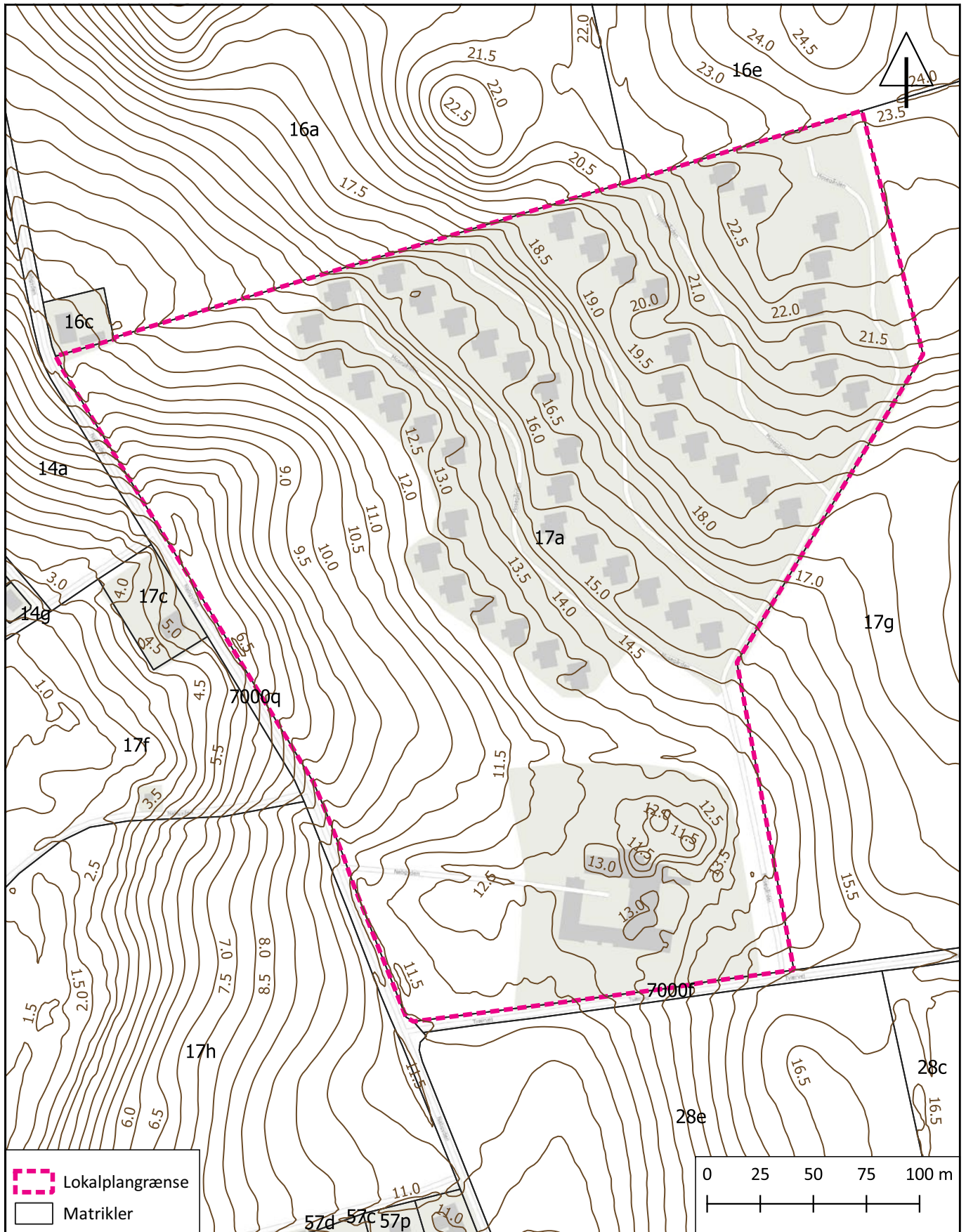
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Forslaget til lokalplanen betyder, at det ikke er tilladt at bebygge eller udnytte ejendomme inden for lokalplanområdet på en måde, der tager forskud på eller er i strid med den endelige plans indhold. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil, forslaget er endeligt vedtaget dog højst et år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

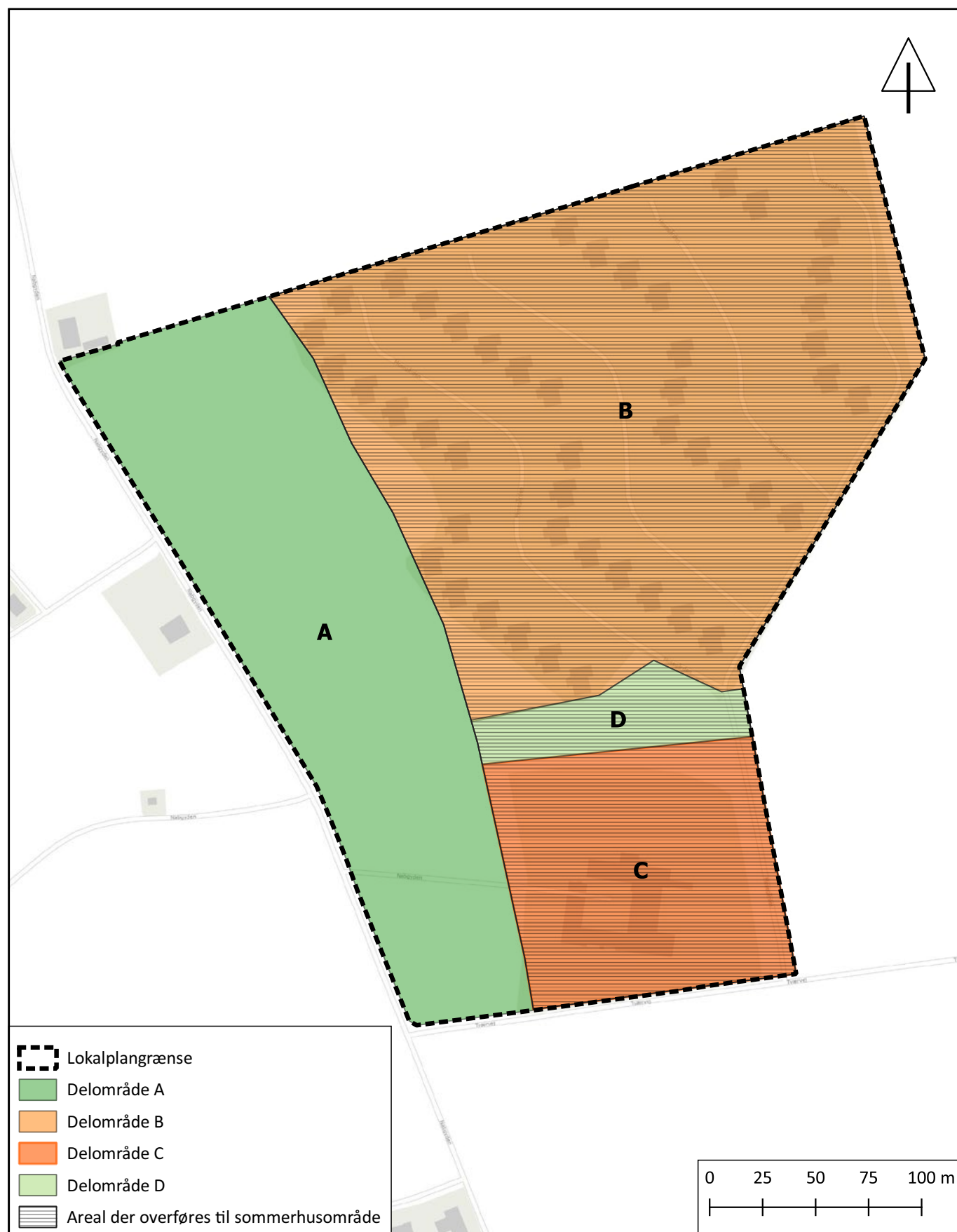
Bilag

Planafgrænsning og delområdeafgrænsning mv. kan ses på digitalt kort på plandata.dk

1. Lokalplangrænse og matrikler



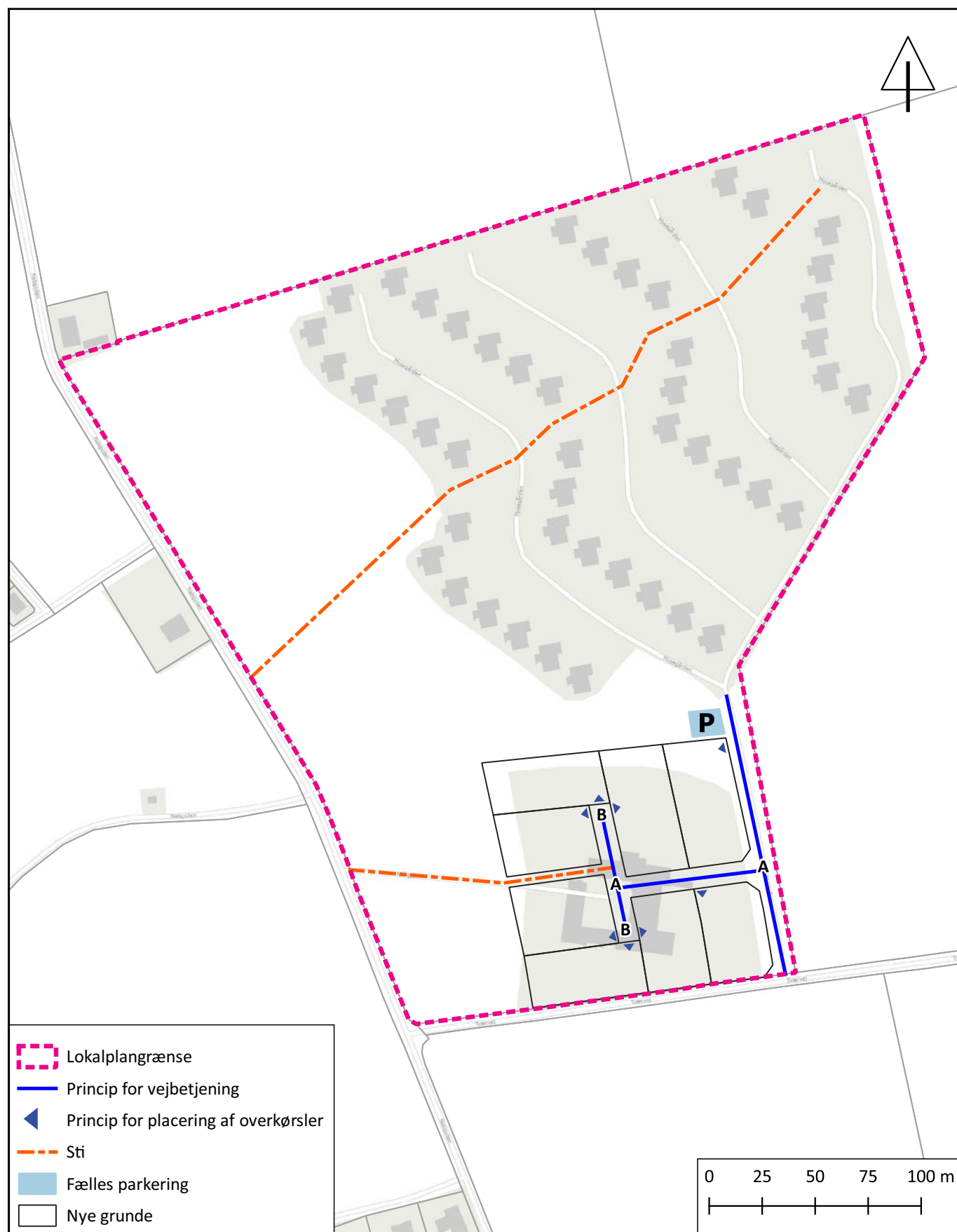
2. Delområder og zoneforhold



3. Beskyttelser



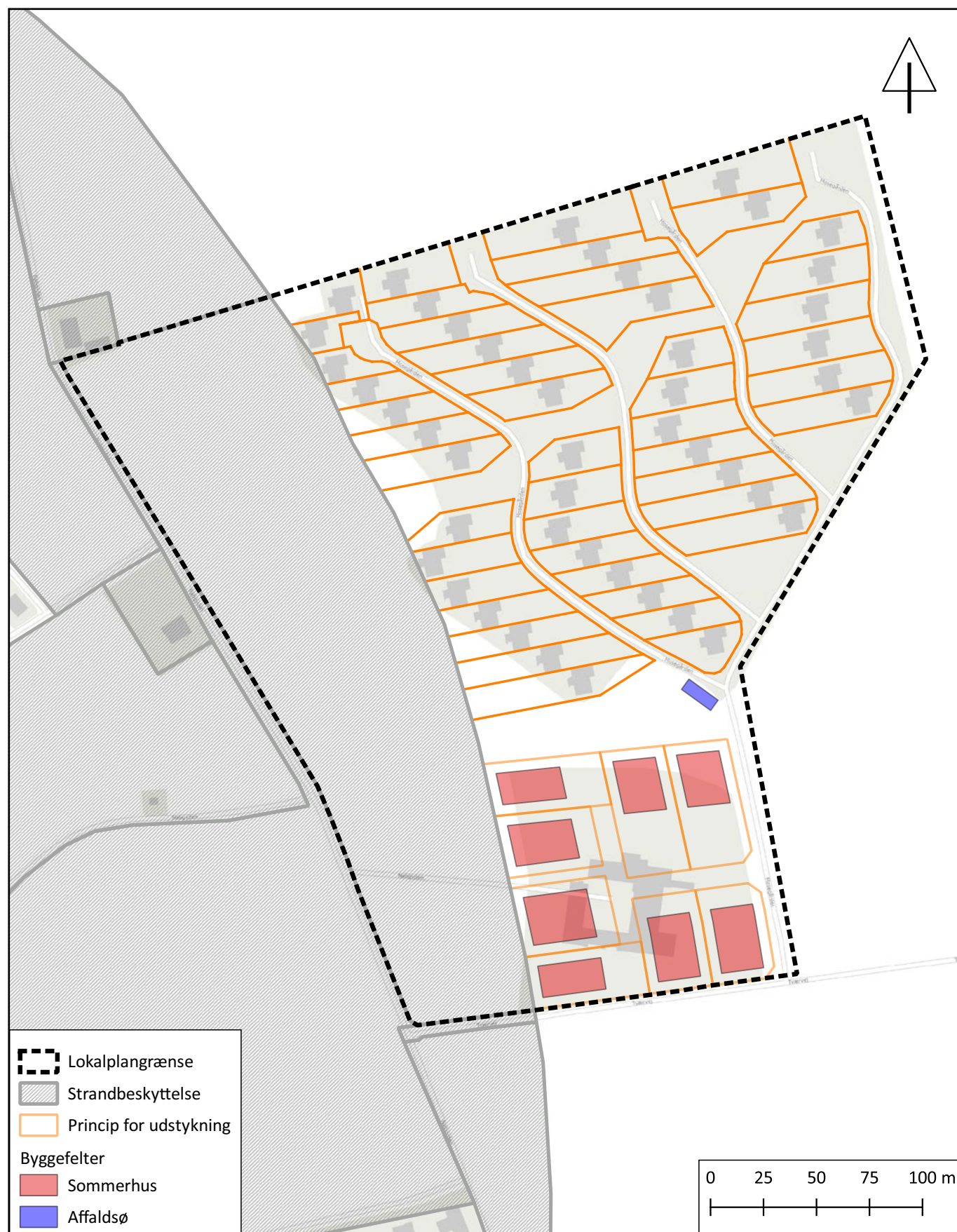
4. Vej- og stiforhold



5. Beplantning



6. Udstykning og byggefelter



7. Dæmpede jordfarver med NCS farvekoder

Brændt umbra	S8010-Y70R*
Dodenkopf	S7020-Y90R*
Engelsk rød (oxydrød)	S4550-Y80R*
Rød okker	S3060-Y60R*
Rå siena	S4050-Y20R*
Gul okker	S2050-Y20R*
Grønjord	S5020-G50Y*

* Farvekoderne er estimerede ud fra måling af faktiske farveprøver, derfor vil mindre afvigelser normalt kunne accepteres. Farverne på skærm og print kan være misvisende afhængigt af skærm og printers kalibrering. Farveprøver kan ses hos Center for By, Land og Kultur.



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

By, Land og Kultur
Mellemgade 15
5600 Faaborg
planogkultur-post@fmk.dk
7253 2036