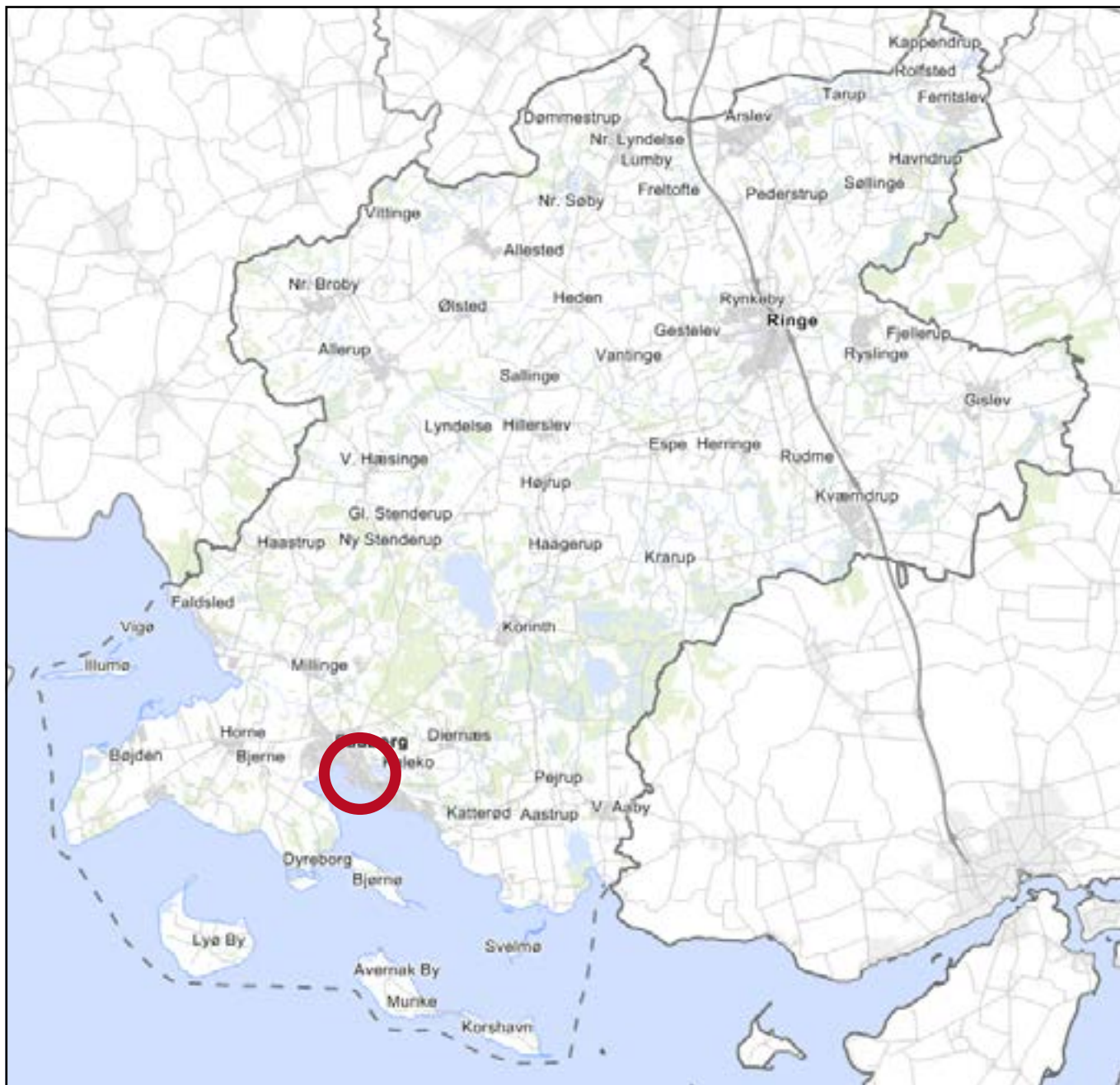




FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Lokalplan 2023-6 Bryggergården, Faaborg





Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 16. juni til den 1. september 2023

Onsdag den 17. januar 2024 blev lokalplanen endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen/Teknik- og Miljøudvalget.

Indholdsfortegnelse

4 Hvad er en lokalplan?

5 Redegørelse

5 Baggrund og formål

7 Beskrivelse af lokalområdet

11 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

18 § 6 Omfang og placering

19 § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

21 § 8 Ubebyggede arealer

22 § 9 Forudsætning for ibrugtagning

22 § 10 Grundejerforening

22 § 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

23 § 12 Retsvirkninger

24 Bilag

24 1. Lokalplangrænse og matrikler

25 2. Delområder

26 3. Bevaringsværdige bygninger, belægninger og hegnsmure

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:

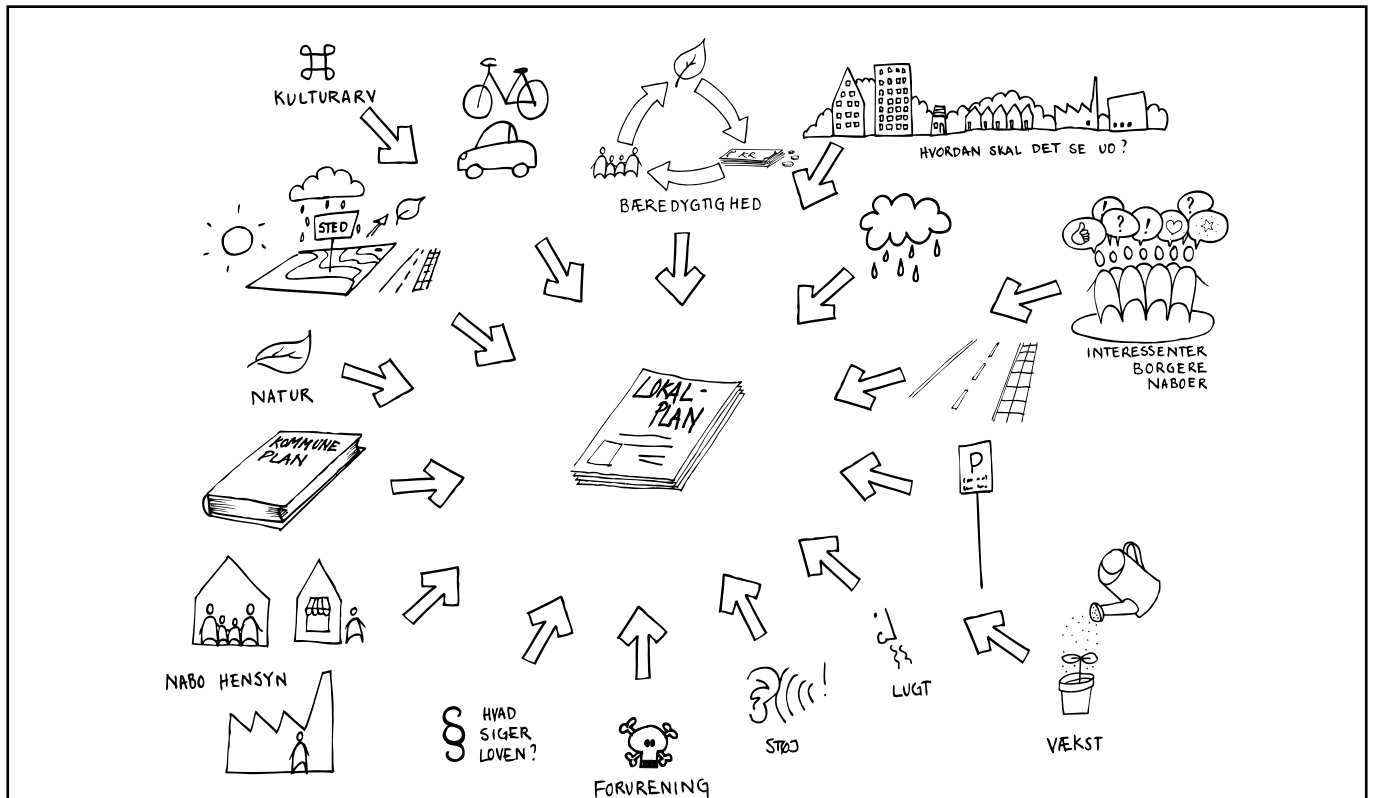
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget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



Redegørelse

Baggrund og formål

Bryggergården 2, 4 og 6 i Faaborg har i en årrække været anvendt til offentlig administration, men er i dag godkendt til private kontorer. Bygningerne blev i 2020 købt af virksomheden *Det Rigtige Faaborg*, som udover kontorformål ønsker at anvende bygningerne til møde- og conferencefaciliteter, café, selskabs-/forsamlingslokale, socialt værested, udstillinger og til afholdelse af markeder.

Bryggergården har siden 2001 været omfattet af *Lokalplan 3.88 - Bevarende lokalplan for Faaborg bymidte*. Bebyggelsen ligger i et delområde, som kun må anvendes til offentlige formål. En ny lokalplan er derfor en forudsætning for, at bygningerne kan tages i brug til den ønskede anvendelse.

Formålet med lokalplanen er at genaktivere den gamle bevaringsværdige Bryggergård og udvide bygningernes

anvendelsesmuligheder til kontorformål, møde- og conferencefaciliteter, café, socialt værested, selskabs- og forsamlingslokaler og udstillingsvirksomhed.

Det er herudover lokalplanens formål at bevare området's bygninger i deres eksisterende form og udtryk. Bygningerne har tidligere været fredet, men fredningen blev ophævet i 2016 på grund af de store indvendige forandringer som byggeriet har gennemgået over tid, herunder i forbindelse med ombygning fra bryggeri til kontorformål. Udvendigt er ændringerne sket med stor respekt for den oprindelige byggestil, og bygningerne er fortsat i høj grad bevaringsværdige. Det er ikke hensigten med lokalplanen at genskabe bygningernes oprindelige udseende som industribygninger, men at bevare bygningernes eksisterende udseende og opretholde den høje bevaringsværdi.





Beskrivelse af lokalområdet

Anvendelse

Lokalplanområdet er beliggende i Faaborg bymidte; et centerområde med blandede funktioner som butikker, liberale erhverv, boliger og offentlig administration.

Mod syd og vest grænser lokalplanområdet op til boligbebyggelse, mod øst til liberale erhverv og mod nordøst til kommunale administrationsbygninger, herunder det tidligere rådhus. Bygningerne i lokalplanområdet har førhen været en del af de offentlige administrationsbygninger i området, men Faaborg-Midtfyn Kommune solgte bygningerne i 2020.

Lokalplanområdet omfatter Bryggergården 2, 4 og 6. Bygningerne er opført fra 1858 som Faaborgs første egentlige industribygninger i form af et brændevinsbrænderi, men har i en lang årrække været anvendt til bryggeri. Deraf kommer navnet Bryggergården.

Bryggergården 2 og 6 er i dag godkendt til kontorformål og Bryggergården 4 er registreret som *anden bygning til kulturelle formål* og må lejlighedsvis benyttes til udstillinger. Bygningerne er delvist taget i brug til den ønskede

anvendelse beskrevet under *Baggrund og formål*, og der er derfor tale om en lovliggørende lokalplan.

Vej- og stiforhold

Området har vejadgang via Bryggergården, som er en sidegade til Nørregade. Bryggergården har status som privat fællesvej og er en del af matr. nr. 48b, Faaborg Bygrunde.

Der er tinglyst vejadgang gennem den nordlige del af matr. nr. 48k, Faaborg bygrunde samt færdelsret gennem porten til Nørregade for matriklerne beliggende ud til Bryggergården.

Bebyggelsesstruktur

I den historiske bykerne, som lokalplanområdet er en del af, består bebyggelsesmønstret overvejende af sammenbyggede forhuse med facader i vejskel samt side- og baghuse. Forhusene er overvejende opført i 2½ etager.

Bygningerne i lokalplanområdet er opført i 2½ etager med facader ud mod Nørregade. Bryggergården 6 er





Skråfoto fra 1956. I midten ses den gamle byport Vesterport. Nederst til venstre ses Bryggergårdens bygninger med den gamle dampskorsten.

opført som sidehus ind mod gården. Der findes ingen sekundære bygninger i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er fuldt udbygget og de to grunde, lokalplanområdet består af, har høj bebyggelsesprocent på henholdsvis 169 % (Bryggergården 2) og 132 % (Bryggergården 4 og 6), hvilket ikke adskiller sig væsentligt fra hvad, der er sædvanligt i den tætte bykerne.

Arkitektur

Bebyggelsen i Faaborg bymidte er gradvist blevet fornyet gennem tiderne, bl.a. på grund af adskillige bybrande, men der findes alligevel mange velbevarede bygninger fra de seneste tre århundreder, som udtrykker bygningskulturen gennem tiden, herunder særligt klassicismen, historicismen og nyklassicismen.

Gennemgående træk for arkitekturen er, at bygningerne er opført som forhuse, grundmurede eller i bindingsværk med røde tegltage. Mange ældre bygninger er pudsede og kalkede eller malede, mens en del nyere bygninger står i røde eller gule teglsten.

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af den gamle bykerne i et område med høj kulturhistorisk

værdi. Lige syd for lokalplanområdet ligger den fredede bebyggelse *Plougs Gaard*, en gammel købmandsgård fra ca. 1730, som er sammenbygget med Vesterport, der ligeledes er fredet. Vesterport er den eneste af Faaborgs byporte fra middelalderen, som er bevaret.

Bygningerne i lokalplanområdet er oprindeligt opført i 1857-1858 som dampbrænderi, der senere overgik til bryggeri. I slutningen af 1970'erne og -80'erne gennemgik bygningerne en væsentlig ombygning og blev omdannet fra industribygninger til kontor.



Bryggergården 2-4 set fra Nørregade i 1956



Facade mod Nørregade



Port mod Nørregade



Kvist på facade mod nord v. Bryggergården 6



Hegnmur ved Bryggergården 2

Bygningerne har indtil for nyligt været fredede, men fredningen blev ophævet i 2016 på baggrund af de væsentlige ombygninger gennem tiden. Trods store forandringer i forhold til bygningernes originale udseende er deres ydre renoveret med respekt for den oprindelige arkitektur, og bygningerne er i høj grad bevaringsværdige.

Til de karaktergivende arkitektoniske træk hører bl.a. symmetrisk sadeltag med helvalm i gavlen mod syd og halvvalm mod nord, murede og gulkalkede facader, muret gesims malet i kontrast til facaden, fladbuede vinduer og den markante port ud mod Nørregade.

Grønne og ubebyggede arealer

Mange steder i bymidten er gårdrum og pladser belagt med brosten, chaussésten eller pigsten, som har stor betydning for oplevelsen af det historiske bymiljø.

Ved Bryggergården er gårdrummet belagt med pigsten, mens en bræmme langs bygningen på Bryggergården 2 er belagt med chaussésten, der også er ført gennem portåbningen til Nørregade.

Midt i gårdrummet ved Bryggergården ses "Bryggerbrønden" - en vandskulptur udført i granit og bronze opsat i 1988 som en gave fra Albanifonden. Skulpturen har en fremtrædende placering og udgør et markant visuelt element i lokalområdet.

Hegn i Faaborg bymidte er karakteriseret ved at være muret, pudset/vandskuret, malet i samme farve som facaden og typisk afsluttet med røde vingetegl, hvilket også gør sig gældende for hegn i lokalplanområdet.

Lige uden for hegnsmuren, som afgrænser lokalplanområdet mod syd, står et fredet lindetræ, som udgør det mest markante grønne element i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

Der er ingen grønne arealer i lokalplanområdet, men beliggenheden i Faaborg bymidte byder på mange rekreative arealer i nærområdet, fx ved Slagterigrunden, som er under udvikling, eller ved havnebadet.

Der er indrettet opholdsarealer på syd- og østsiden af Bryggergården 2 og 6. Herudover er der ingen opholdsarealer og der findes ingen parkeringsarealer i lokalplanområdet.



Gårdrummet med skulpturen "Bryggerbrønden"

Lokalplanens indhold

Afgrænsning

Lokalplanområdet er sammensat af matrikel nr. 48k og 48d, Faaborg Bygrunde og udgør et areal på 1.154 m².

Området afgrænses af Nørregade mod vest, Bryggergården (vejen) mod nord/nordøst og grænser op til Rådhusgården 7 mod øst og Vestergade 10 mod syd.

Anvendelse

Lokalplanen opdeler området i tre delområder med forskellige anvendelse.

Delområde A omfatter Bryggergården 4. Bygningen må kun tages i brug til erhvervsformål i form af kontorer, udstillings- og mødelokaler, selskabslokaler og café.

Delområde B omfatter Bryggergården 6, hvor eksisterende anvendelse til kontor skal fastholdes.

Delområde C omfatter Bryggergården 2, hvor der udover kontorer gives mulighed for indretning af socialt opholdssted for dagophold.

Udstykning

Området er fuldt udbygget. Der må derfor ikke ske yderligere udstykning eller matrikulære ændringer, som påvirker bebyggelsesprocenter, friarealer m.v.

Vej- og stiforhold

Eksisterende vejadgang fra Bryggergården skal fastholdes. Bryggergården vejbetjenes fra Nørregade.

Lokalplanen stiller krav om 1 parkeringsplads for hver 16 siddepladser i selskabslokaler og caféer og 1 plads for hver 50 m² bruttoetageareal for kontorer og andre erhvervsformål.

Det er ikke muligt, at opfylde kravet til parkering inden for lokalplanområdet, da der er begrænsede friarealer. Parkeringskravet kan derfor opfyldes ved indbetaling til parkeringsfonden.

Bebyggelsesstruktur

Lokalplanområdet er fuldt udbygget og der er begrænsede friarealer til bebyggelsen. Lokalplanen fastlægger derfor, at området ikke må bebygges yderligere. Samtidig skal bygningernes dimensioner fastholdes for at bevare bygningerne i deres eksisterende form.

Udnyttede dele af den eksisterende bygningsmasse må gerne tages i brug, da dette ikke reducerer friarealer eller ændrer på bygningernes ydre fremtræden.

Arkitektur

Alle bygninger i lokalplanområdet er udpeget bevaringsværdige, og må ikke ændre udseende eller nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette betyder, at alle udvendige ændringer kræver dispensation fra lokalplanen.

Ved ansøgning om dispensation til ændring af bygningernes ydre, vil det ansøgte blive vurderet i henhold til lokalplanens formål om at bevare bygningernes eksisterende udtryk og opretholdelse af bygningernes bevaringsværdi.

Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, som skal sikre at både hovedtrækkene og detaljerne i arkitekturen beskyttes.

Grønne og ubebyggede arealer

Friarealerne til eksisterende bebyggelse er begrænsede og der må derfor ikke opføres yderligere bebyggelse i lokalplanområdet.

Udendørs arealer ind mod Bryggergården er belagt med chausséen og pigsten, som udgør et vigtigt element i det historiske bymiljø. Den eksisterende belægning skal derfor bevares.

Da eksisterende bebyggelse og belægnings skal bevares tillades terrænregulering ikke.

Eksisterende hegn i lokalplanområdet skal bevares. Hegnene er med til at definere uderummene i lokalplanområdet, og deres udseende er tilpasset bygningernes arkitektur.

Ved opførelse af nye hegnsmure, skal disse ligeledes tilpasses arkitekturen i udseende og materialer. Nye hegnsmure må kun opføres i en højde på maks. 1 m. Højdebegrænsningen skal sikre et sammenhængende gårdrum ved Bryggergården, som er defineret af bygningerne, og som ikke er opdelt af høje mure.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger under rammeområde Faa.C.13 og Faa.O.7. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som denne lokalplan følger.

Området ligger inden for bymidteafgrænsningen, men lokalplanen giver ikke mulighed for indretning af butikker.

Udviklingsstrategi og egnsprofil

Lokalplanen understøtter udviklingssporet *Vækst og Erhverv* i Udviklingsstrategien og visionen for Faaborg-egnen. Lokalplanen giver mulighed for nye erhverv i lokalplanområdet og udnytter områdets eksisterende kvaliteter ved at genaktivere og bevare den gamle Bryggergård, som har høj bevaringsværdi og en markant plads i bybilledet i Faaborg.

Zoneforhold

Området er beliggende i kystnær byzone.

Det vurderes, at lokalplanens realisering ikke vil påvirke kystprofilen, da lokalplanen ikke giver mulighed for udvidelse af bebyggelsen.

Eksisterende planer

Lokalplan 3.88 - Bevarende lokalplan for Faaborg Bymidte, aflyses for så vidt angår lokalplanområdet ved den endelige vedtagelse af *Lokalplan 2023-6*.

Fredninger

Lindetræet uden for Vesterport er fredet. Træet er placeret på matr. nr. 7000aa og står lige uden for lokalplanområdet. Trækronen rager ind over lokalplanområdet.

Kulturarv

Lokalplanområdet ligger inden for Faaborg Bymidte, der er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø i kommuneplanen.

Bryggergårdens bygninger har tidligere været fredet, men fredningen blev ophævet i 2016 pga. en gennemgribende ombygning til kontorformål i 1970-/1980'erne, hvor væsentlige dele af produktionsanlægget blev revet ned.

Bygningerne er fortsat yderst bevaringsværdige med bevaringsværdier på henholdsvis 1 for Bryggergården 4 og 6 samt en bevaringsværdi på 2 for Bryggergården 2.

Lokalplanen sikrer at de kulturhistoriske værdier fastholdes gennem bestemmelser om bevaring af eksisterende bygninger, belægnings og hegn.

Bilag IV arter

Der er forekomst af Bilag IV arterne stor vandsalamander, markfirben, vandflagermus, dværgflagermus og sydflagermus i lokalområdet. Der er ikke kendskab til yngleområder for bilag IV arter inden for lokalplanområdet.

Det vurderes ikke, at planen giver mulighed for tiltag, der kan påvirke eller beskadige yngle- eller rasteområder for Bilag IV arter.

Natura 2000

Nærmeste Natura2000-område (Svanninge Bakker) er beliggende ca. 2,7 km nord for planområdet. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke Natura2000-området.

Produktionsvirksomheder

Der er registreret produktionserhverv inden for en radius på 500 m. Produktionsvirksomheder er defineret som virksomheder, der er omfattet af kravet om miljøgodkendelse eller om regelmæssige tilsyn.

Følgende virksomheder er beliggende inden for 500 m:

- Falcks Redningskorps A/S, Engvej 5
- FFV Varme A/S, Sundvænget 5
- Faaborg Bådebyggeri og Motorværksted ApS Værftsvej 3
- Faaborg Værft, Værftsvej 7
- Faaborg Værft A/S - Sintring af fluorplast, Værftsvej 7
- J.P. Auto ApS, Engvej 41
- Rekord Rens v/Charlotte Rasmussen, Vestergade 45
- Statoil, Engvej 3

Det vurderes ikke, at lokalplanen vil have negative konsekvenser for virksomhederne. Alle virksomheder er beliggende i en afstand af 290 m eller mere og der er eksisterende bebyggelse med miljøfølsom anvendelse mellem virksomhederne og lokalplanområdet.

Regnvand og klimasikring

Lokalplanen er underlagt Kommuneplan 2019's retningslinjer for klimatilpasning.

Området er oversvømmelsestruet ved en 100-års hændelse for skybrud. Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal nyanlæg og arealer i oversvømmelsestruede områder udformes, så eksisterende kulturmæssige værdier så vidt muligt sikres.

Hele lokalplanområdet består af bebyggelse og belæggninger, som skal bevares. Der stilles derfor ikke særlige krav til håndtering af ekstremregn.

Grundvandssikring

Lokalplanområdet er ikke placeret inden for et område med drikkevandsinteresser.

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

Jordforurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret. Områder i byzoner, hvor der vurderes at være lettere forurening af jorden, blev områdeklassificeret i 2008.

I områdeklassificerede områder skal kommunen have besked, inden man flytter jord væk fra en matrikel. Det gælder for entreprenører, der flytter mange tons jord, og det gælder for private borgere, der graver jord op af haven, eksempelvis for at bygge en carport eller lægge fliser.

Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt som centerområde med blandet bymæssig anvendelse, hvor der kan forventes og tillades mere støj end i et rent boligområde.

Uden for lokalplanområdet er der boligbebyggelse, som er støjfølsom anvendelse. Nærmeste boliger er beliggende på Nørregade, over for Bryggergården 2 og 4.

Der kan være støj fra lokalplanområdet i forbindelse med bygningernes brug som fx selskabslokale.

Der er blevet udført støjmålinger (musikstøj) fra loka-

let i delområde A (Bryggergården 4), som må anvendes til udstillingslokaler, selskabs- og forsamlingslokaler og café. Målingerne har vist, at musikstøjniveauet om aftenen indtil kl. 22 maks. må være 81 dB(A) for at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser (jf. Vejledning nr. 5/1984) er overholdt ved boligerne på Nørregade 7 og 9, som er de mest støjpåvirkede boliger.

Vejledende grænseværdier for virksomheder	Man. - fre. kl. 07 - 18, lør. kl. 07 - 14	Man. - fre. kl. 18 - 22, lør. kl. 14 - 22, søn- og helligdag kl. 07 - 22.	Alle dage kl. 22 - 07
Centerområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB

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

Spildevandsforhold

Området er fælleskloakeret, og omfattet af spildevandsplanen.

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

Varmeforsyning

Området forsynes af fjernvarme.

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.

Servitutter

Lokalplanen ændrer ikke og ophæver ikke gældende servitutter, da de ikke er uforenelige med lokalplanen.

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.

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

Forslaget til lokalplanen er screenet sammen med Forslag til Tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2019.

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.

Planerne åbner op for nye anvendelsesmuligheder, som vurderes at have en positiv indvirkning på erhvervslivet. De nye anvendelsesmuligheder kan medføre et øget aktivitets- og støjniveau, som omboende kan opleve mere generende end den tidligere anvendelse til kontorformål. Da det er en forudsætning af Miljøstyrelsens grænseværdier for støj overholdes, vurderes dette ikke at påvirke miljøet væsentligt.

Området er en del af kulturmiljøet Faaborg bymidte. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, som skal sikre at de kulturhistoriske værdier i området, herunder bygningernes bevaringsværdi opretholdes.

Konklusion

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Da den hverken berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde eller muliggør anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 1 og 2, 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 2023-6 er screenet i henhold til lov om miljøvurdering. 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.naevneneshus.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.naevneneshus.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 udlægge området til centerformål.
- at bevare områdets bygninger, som har høj bevaringsværdi.
- at forhindre opførelse af yderligere bebyggelse i området.

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 følgende matrikler: matr. nr. 48k og 48d Faaborg by, Faaborg samt alle matrikler der efter 1.3.2023 udstykses herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

Området ligger i byzone.

§ 2.3

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

Ad § 2.3

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

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Delområde A må kun anvendes til centerformål i form af kontorer, udstillings- og mødelokaler, selskabs- og forsamlingslokaler og café.

Delområde B må kun anvendes til kontorformål samt fri- og opholdsareal.

Delområde C må kun anvendes til kontorformål og socialt opholdssted for dagophold.

Ad § 3

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

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Området må ikke udstykkes yderligere, og der må ikke ske matrikulære ændringer.

Ad § 4

Matrikulære ændringer er fx sammenlægning af matrikler og arealoverførsler.

Der gælder forskellige bestemmelser for matriklerne jf. delområdernes afgrænsning, derfor må matrikelgrænserne ikke ændres.

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1

Vejadgang skal ske fra Bryggergården, der vejbetjenes fra Nørregade. Vejadgangen må ikke ændres.

§ 5.2

Der skal etableres parkeringspladser svarende til 1 plads for hver 16 siddepladser i selskabslokaler og caféer og 1 for hver 50 m² bruttoetageareal for kontorer og øvrige erhvervsformål.

Ad 5.2

Da der ikke er mulighed for at opfylde kravet om antal parkeringspladser på egen grund, kan kravet opfyldes ved etablering af parkeringspladser i nærheden eller ved indbetaling til p-fonden.

Krav om etablering af nye parkeringspladser gælder kun ved ændret anvendelse, som udløser krav om et større antal parkeringspladser end den eksisterende anvendelse.

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Der må ikke bygges yderligere inden for området. Evt. udvidelse af etagearealet skal holdes inden for den eksisterende bygningsmasse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 170.

§ 6.2

Bygningernes eksisterende dimensioner må ikke ændres.

§ 6.3

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

§ 6.4

Der må ikke opstilles varmepumper.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

Bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændre udseende uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 7.2

Tage skal fastholdes med nuværende udformning og samme tagbeklædning. Rygning og grater skal lægges i mørtel.

§ 7.3

Der må ikke opsættes solceller eller solvarmeanlæg på tagflader.

§ 7.4

Nuværende skorstene til ventilation i taget kan fastholdes med samme dimensioner og placering. Der må ikke etableres flere skorstene.

§ 7.5

Ved udskiftning af tagvinduer skal de skiftes til tagvinduer i støbejern eller tilsvarende smal metalramme i overensstemmelse med bygningens byggestil. Der kan ikke etableres yderlige tagvinduer.

§ 7.6

Den eksisterende kvist på Bryggergården 6 skal fastholdes i sin nuværende udformning og materialesætning.

§ 7.7

Tagrender og nedløbsrør skal fastholdes med eksisterende placering og udformning og må kun udføres i zink.

§ 7.8

Eksisterende vindues- og dørhuller skal bevares.

Udformning og proportionering af eksisterende vinduer, døre og porte skal bevares.

§ 7.9

Ved udskiftning af vinduer, døre og porte skal eksisterende materialer og farve fastholdes.

Vinduer med sprosseopdeling skal udføres med enkeltglas og kitfals i yderste ramme.

§ 7.10

Ruder og vinduesåbninger må ikke være overmalede eller blændede.

Ad 7.5

Eksempel på tagvindue der er tilpasset byggestilen. (eksemplet er udført af Uldalls Jernstøberi)



Ad 7.9

Størstedelen af vinduerne i bebyggelsen er udført i træ, mens nogle er udført i støbejern.

Vinduer, døre og porte i træ fremstår i farven portgrøn.

§ 7.11

Ruder skal fremstå i klart, ufarvet, plant, ikke reflekterende glas.

§ 7.12

Facader skal udføres som vandskuret mur og males eller kalkes i jordfarven guldokker eller dennes blanding med hvid. Andelen af hvid må ikke overstige 40 %.

Gesims skal males hvid.

Pudsede sokler skal fremstå i en mørk grå farve. Andelen af hvid må ikke overstige 40 %. Eksisterende granit-sokkel skal bevares.

§ 7.13

Skilte på facader må alene være af oplysende karakter og placeres i tilknytning til de enkelte indgangsdøre.

Det enkelte skilt må maksimalt være 0,25 m² eller udformes som enkeltstående bogstaver på facaden med en højde på maks. 15 cm.

Pladeskilte på facaden må kun udføres med koksgrå eller portgrøn baggrund med hvide bogstaver eller gennemsigtig baggrund med sorte bogstaver.

Skilte må kun belyses med nedadvendt belysning, der ikke placeres højere end 2,5 m over terræn. Skilte udformet som lyskasser, coronabeslysning og digitale skilte er ikke tilladt.

§ 7.14

Der må ikke skiltes på tage.

§ 7.15

Der må ikke opsættes bannere eller flag på facader eller tag.

§ 7.16

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

§ 7.17

Paraboler og antenner må ikke placeres på bygningers facader eller tage.

§ 7.18

Der må ikke opsættes varmepumper på facader eller tag.

Ad 7.12

Guldokker



Lys guldokker



**De angivne farvekoder er estimater udført ved indscanning af farveprøver.*

Ad 7.13

Oplysende karakter betyder at skiltet alene må have til formål at vejlede, fx hvilke virksomheder der er i ejendommen. Skilte må ikke indeholde reklamer.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

Eksisterende friarealer må ikke bebygges.

§ 8.2

Eksisterende belægninger skal bevares i deres nuværende udformning og materialer. Se bilag 3.

§ 8.3

Eksisterende hegnsmure og låger heri skal bevares. Se bilag 3.

Der må kun opføres nye hegn i form af hegnsmur, som vandskures i samme farve som bygningerne og afsluttes med røde vingetegl, lille dansk format i en maks. højde på 1 m.

§ 8.4

Terrænregulering er ikke tilladt.

§ 8.5

Udendørs oplag af nogen art er ikke tilladt.

§ 8.6

Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendt, og placeres højst 1 m over terræn.

§ 8.7

Der må ikke opsættes fritstående skilte.

§ 8.8

Affaldsspande må kun placeres i delområde B.

Ad 8.1

Da der er meget begrænsede friarealer i lokalplanområdet, må disse ikke bebygges yderligere.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

Ingen særlige bestemmelser.

§ 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser

§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

§ 11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplan 2023-6 ophæves Lokalplan 3.88, Bevarende lokalplan for Faaborg Bymidte for det område, der er omfattet af Lokalplan 2023-6.

§ 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

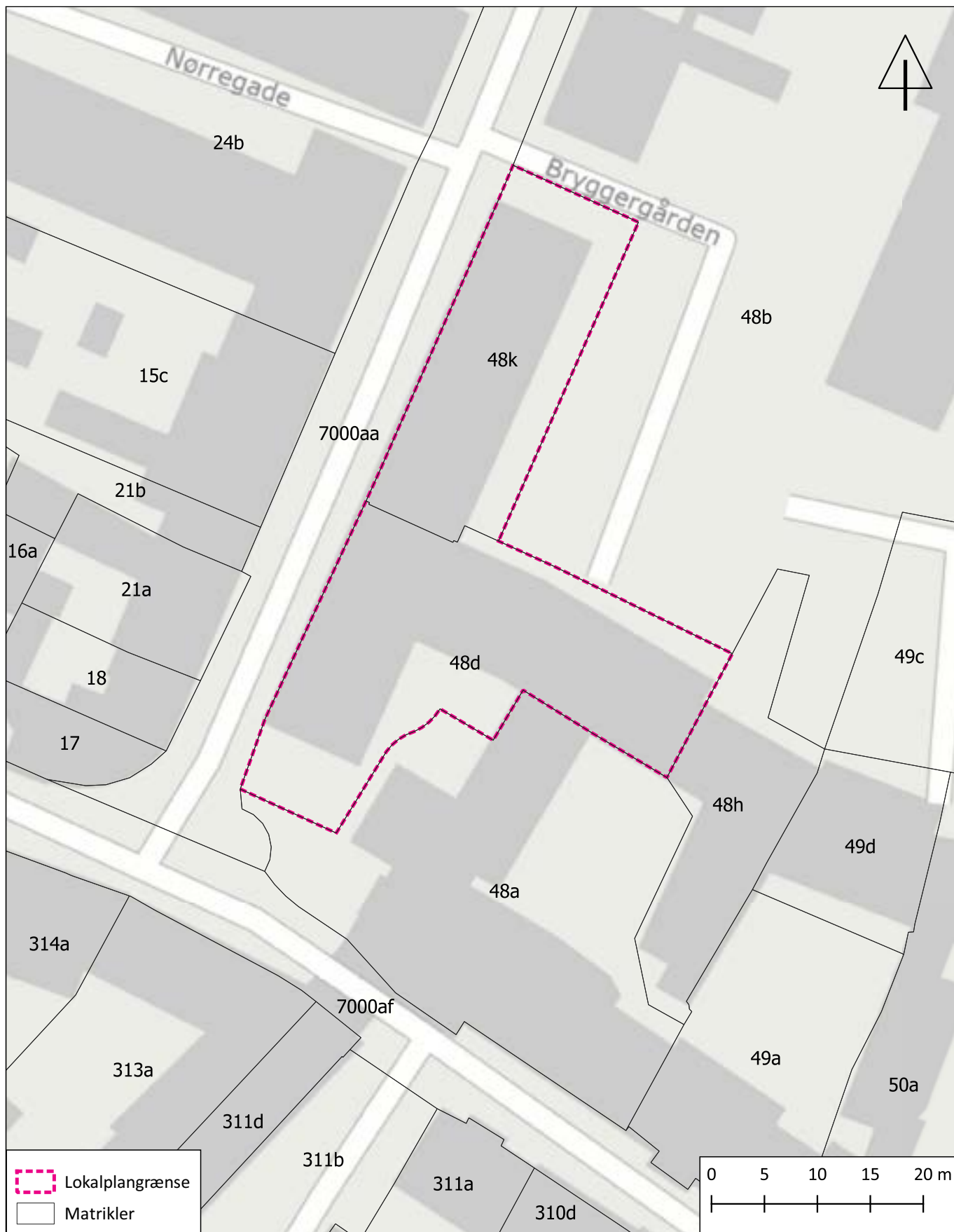
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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.

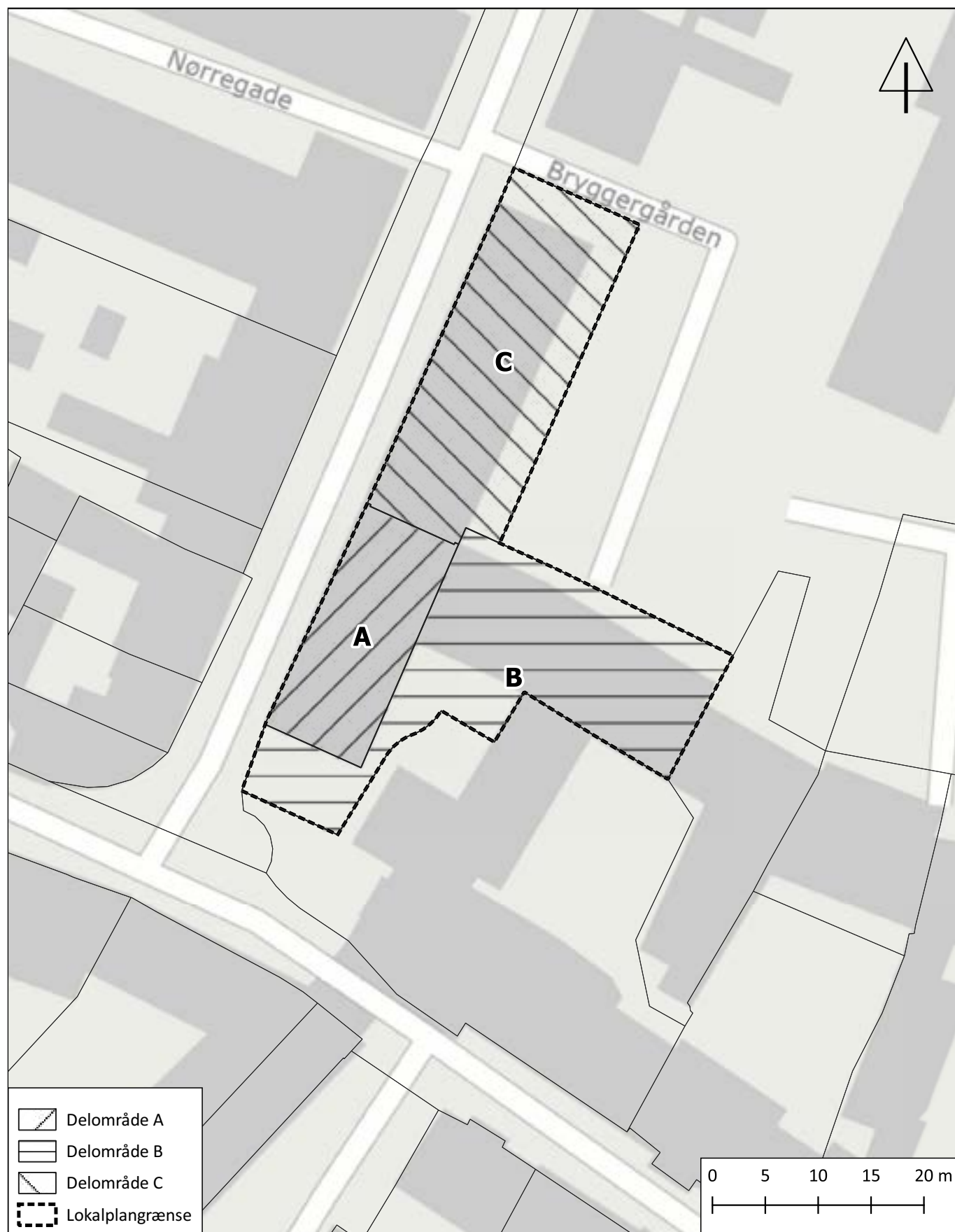
Bilag

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

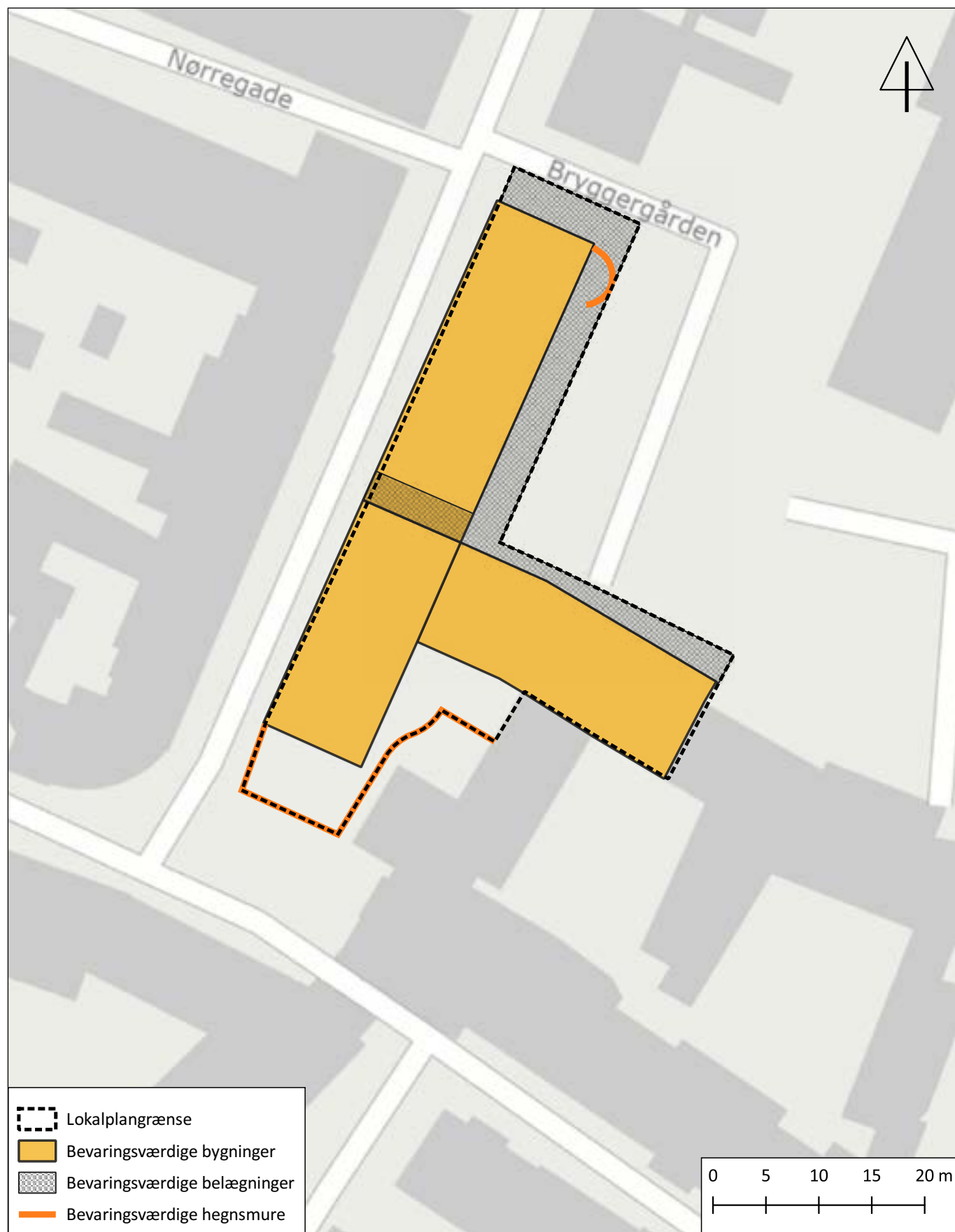
1. Lokalplangrænse og matrikler



2. Delområder



3. Bevaringsværdige bygninger, belægninger og hegnsmure





FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

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