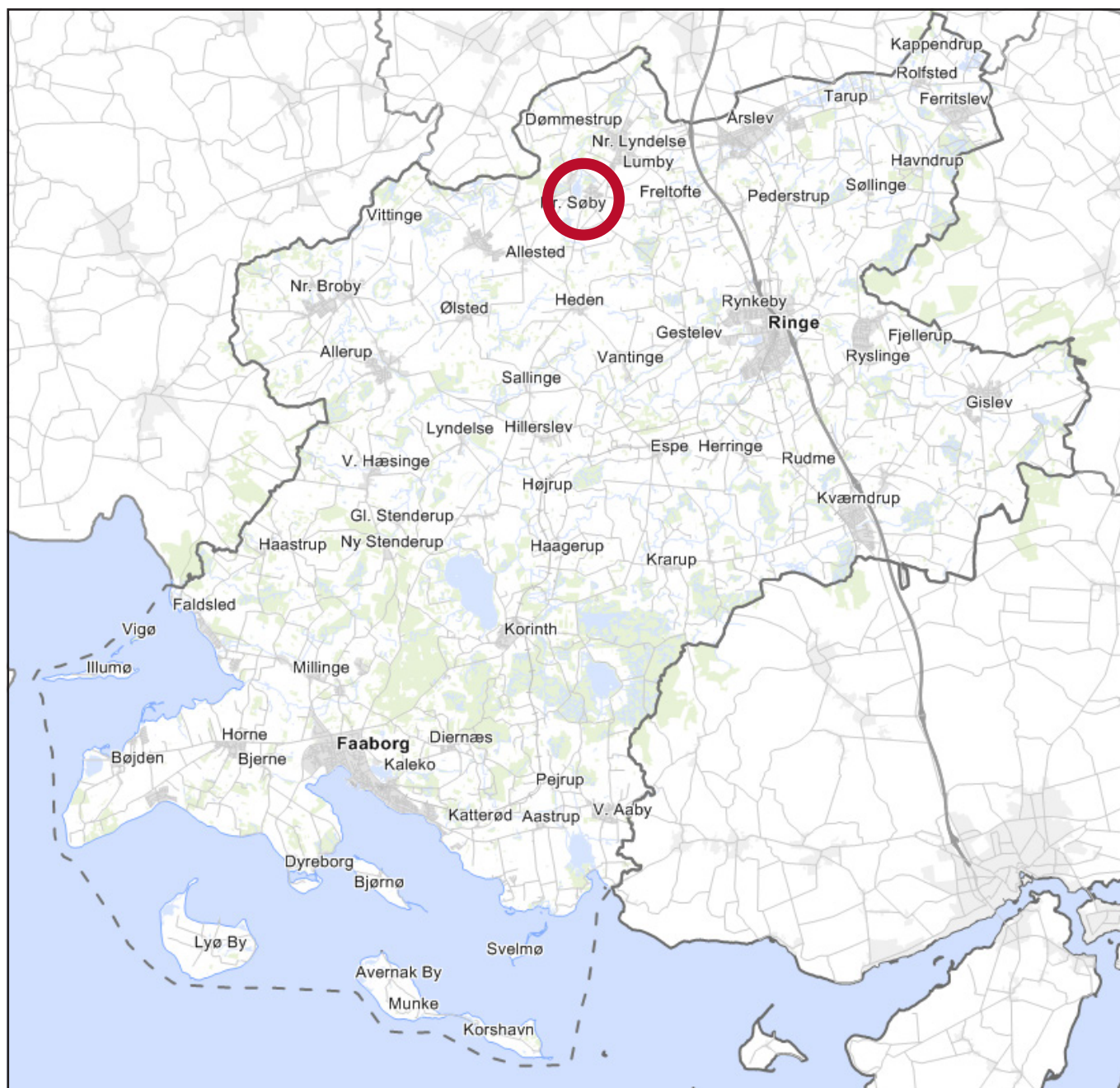


Lokalplan 2024-1
Boliger ved Odensevej,
Nr. Søby





Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 8. marts til den 3. maj 2024

D. 20. juni blev lokalplanen endeligt vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget.

Indholdsfortegnelse

4	Hvad er en lokalplan?
5	Redegørelse
5	Baggrund og formål
7	Beskrivelse af lokalområdet
8	Lokalplanens indhold
9	Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
11	Screening for miljøvurdering
13	Bestemmelser
13	§ 1 Formål
13	§ 2 Afgrænsning og zoneforhold
14	§ 3 Anvendelse
14	§ 4 Udstykning
15	§ 5 Vej- og stiforhold
16	§ 6 Omfang og placering
17	§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
19	§ 8 Ubebyggede arealer
21	§ 9 Forudsætning for ibrugtagning
22	§ 10 Grundejerforening
22	§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning
22	§ 12 Retsvirkninger
23	Bilag
23	1. Lokalplangrænse, zone, koter og matrikler
24	2. Delområder
25	3. Byggelinjer og beplantning
26	4. Jordfarver

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:

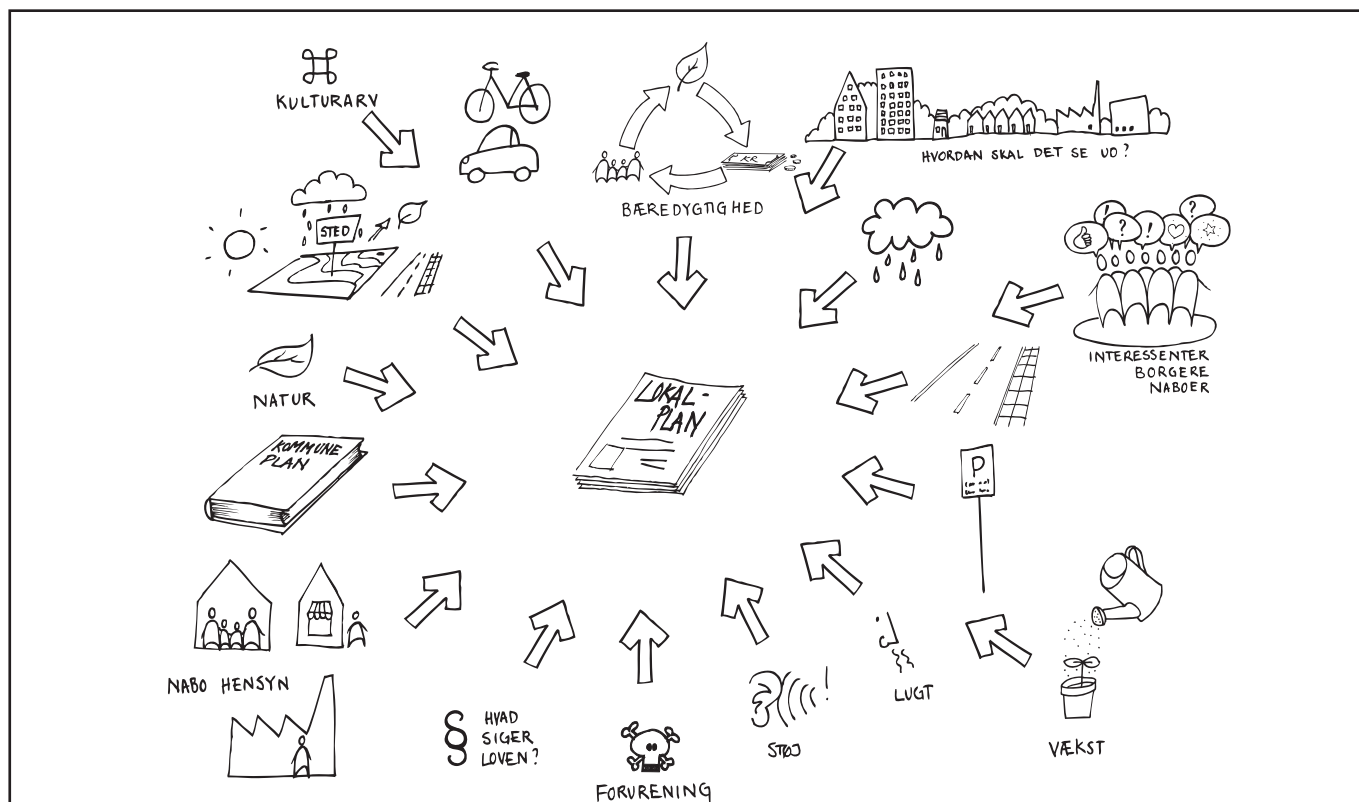
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget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



Redegørelse

Baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er, at Kommunalbestyrelsen ønsker at efterkomme ønsket fra ejer om, at få mulighed for at bygge rækkehuse på Odensevej 21 i Nr. Søby. Byen er nemlig en del af Faaborg-Midtfyn Kommunes egnsprofil Forstadsbåndet, som har et stort bosætningspotentiale.

Formålet med lokalplanen er derfor at muliggøre det ønskede projekt med 10 tæt-lav boliger og bevaring af det eksisterende længehus. Samtidig fastholdes muligheden for, at der kan bygges enfamiliehuse på grunden. Landsbyens karakter med bevarede gårde søges fastholdt ved at sikre, at længehuset ud mod Odensevej ikke nedrives. Der kan dog gives mulighed for nedrivning, hvis huset

genopføres på samme placering og med tilsvarende udformning, så udtrykket mod Odensevej bevares. Derudover må længehuset kun anvendes til den ene bolig der er i dag, og den eksisterende hæk skal bevares.

I Nr. Søby er der flere store træer og generelt er der et grønt udtryk omkring byens midte. Formålet med lokalplanen er derfor også at bevare dette udtryk. Derfor stilles der krav om at udpegede træer skal bevares, og at der skal plantes et beplantningsbælte mod lokalplanens sydlige grænse samt at hegn skal være hæk.



Blik fra haven mod Odensevej



Længehuset ud til Odensevej



Beskrivelse af lokalområdet

Lokalplanområdet ligger i Nr. Søby. Vest for byen ligger Søby Sø og mod øst er hovedvejen Albanivej, som fører til blandt andet Odense og Faaborg. Byen ligger tæt på Nr. Lyndelse, der har forskellige dagligdagsfunktioner som dagligvarebutikker, tankstation osv.

Anvendelse

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til en gård med længehus, to staldlænger og en stor have. Staldlængerne er i dag revet ned og længehuset anvendes til et enfamiliehus. Der er hovedsagligt boligområder rundt om lokalplanområdet.

Vej- og stiforhold

Gennem Nr. Søby løber den større vej Odensevej. Øst for Nr. Søby ligger Albanivej, som er en statsvej og del af landevej mellem Odense og Faaborg. Der er stiforbindelse til Søby Sø.

Bebyggelsesstruktur og arkitektur

Husene langs Odensevej er karakteriseret ved huse med sadeltage med oprette gavle. Taghældningen på husene mod Odensevej er højere end på husene i de bagvedliggende kvarterer.

Grønne og ubebyggede arealer

Over for lokalplanområdet er der et lille grønt areal, som fungerer som Nr. Søbys centrum. Ikke så langt fra området er der en legeplads og vest for byen ligger Søby Sø.

Kollektiv trafik

Der er busruter på Odensevej, som fører til blandt andet Ringe, Odense og Faaborg.



Kig fra lokalplanområdet ud mod Odensevej



Nr. Søbys bymidte. Lokalplanområdet ses mod venstre

Lokalplanens indhold

Afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter matrikel 24a, Nr. Søby, Nr. Søby og en del af matrikel 7000m, Nr. Søby, Nr. Søby. Lokalplanområdet har et areal på ca 5.800 m². Området afgrænses mod nord, syd og øst af boliggrunde, og vest for afgrænses området af Odensevej.

Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i to delområder - se bilag 2. I delområde A ud mod Odense vej, må der kun være et enfamiliehus (åben-lav boligbebyggelse). Inden for delområde B, som er den østlige del af lokalplanområdet, gives der mulighed for at der enten kan bygges rækkehus (tæt-lav boligbebyggelse) eller enfamiliehuse - dvs der må ikke etableres både enfamiliehuse og rækkehuse inden for delområde B.

Udstykning

I delområde A må der kun være 1 bolig, som der hidtil har været. På den måde sikres det, at bygningen ikke indrettes til flere boliger, da det kan påvirke udtrykket mod Odensevej. Delområdet går ikke hele vejen op til det nordlige skel, da der her friholdes areal til fælles affaldsø til rækkehusene for, at renovationsbilerne kan hente affald direkte fra Odensevej, og dermed ikke skal afhente det inden for lokalplanområdet.

I delområde B må der maks være 3 boliger i en bygning for at undgå lange bygningskroppe, da Nr. Søby ikke er karakteriseret ved det.

Rækkehusene skal have min 200 m² grundareal (ekskl. parkering og fælles opholds-, vej-, sti- og parkeringsarealer) og enfamiliehusene have et minimum grundareal på 700 m² pr. bolig.

Vej- og stiforhold

Den oprindelige vejadgang til lokalplanområdet er i den nordlige ende mod Odensevej. I forbindelse med udviklingen af området, er det mest hensigtsmæssigt at vejadgangen placeres syd om længehuset, da der er bedre oversigtsforhold end på den oprindelige placering tættere på svinget nord for lokalplanområdet. Lokalplanen stiller krav om, at der kun må være 1 vejadgang til området.

Da der gives mulighed for flere boliger inden for lokalplanområdet end der har været hidtil, skal det sikres, at der er de nødvendige trafiksikkerhedsforanstaltninger

til og fra lokalplanområdet. Derfor er en del af vejarealet på Odensevej medtaget i lokalplanafgrænsningen, så lokalplanen kan sikre, at der kan komme foranstaltninger, der kan sikre en højere trafiksikkerhed i området. Afhængig af trafikafviklingen på Odensevej kan behovet ændre sig.

Bebyggelsesstruktur og arkitektur

For at sikre at udtrykket ud mod Odensevej ændres i mindre grad, stilles der krav om, at det eksisterende længehus skal bevares. Dog kan der gives tilladelse til, at der kan bygges et nyt, hvis det genopføres som et længehus på samme placering med tilsvarende proportioner og dimensioner, så den eksisterende karakter ud mod Odensevej sikres.

Husene i boligkvartererne i Nr. Søby er karakteriseret ved huse med saddeltage med opret gavl, så for at videreføre dette til nybyggeri i delområde B, stilles der krav om dette. Derudover kan oprette gavle være med til at give området et mere åbent udtryk, hvis der bygges rækkehuse.

Grønne og ubebyggede arealer

I Nr. Søbys bymidte er der flere store træer og er generelt karakteriseret ved at have et grønt udtryk. I forbindelse med udviklingen af lokalplanområdet er der fjernet en del beplantning på grunden, og lokalplanen giver mulighed for flere boliger, som kan give et tæt bebygget område. Lokalplanen stiller derfor krav om, at området beplantes for at sikre en sammenhæng med nærområdets grønne karakter. Der er bestemmelser som sikrer, at udpegede træer bevares, at der etableres et beplantningsbælte, at hækken mod Odensevej bevares og at parkeringsarealer og opholdsarealer afskærmes med beplantning. For at give området et grønt udtryk skal hegning omkring grundene være hæk. Det vil sige, at der ikke må være faste hegn inden for lokalplanområdet.

Betingelser

I forbindelse med at give mulighed for flere boliger på grunden, stiller lokalplanen krav om at der er nogle forhold, som skal sikres etableret inden området tages i brug. Hvis der bygges tæt-lav boliger i delområde B, skal der etableres et eller flere fælles opholdsarealer for områdets beboere, så de har et sted at opholde sig, når de flytter ind. Området skal desuden have anlagt veje, stier og parkering, og der skal være etableret nødvendige trafiksikkerhedsforanstaltninger til og fra området på Odensevej.

Derudover skal der være anlagt et beplantningsbælte langs en del af sydlige matrikelgrænse og plantes hæk ud mod Odensevej, der hvor der tidligere har været indkørsel til grunden. Dette skal være senest være plantet førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse. Der kan dog gives en tidsbegrænset dispensation frem til førstkommande plantesæson, hvis området ønskes at blive taget i brug uden for plantesæson.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger under rammeområde Nrl.B.1 og er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Udviklingsstrategi

Lokalplanen giver mulighed for nye boliger i Nr. Søby. Det er i overensstemmelse med det ene af Udviklingsstrategiens hovedspor, som omhandler at vi skal være 3000 flere borgere i kommunen i 2040. Med lokalplanen muliggøres tilflytning af flere borgere, og området kan tiltrække nye og fastholde dem, der allerede bor her.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone.

Eksisterende planer

Der er ingen eksisterende lokalplan for området.

Bilag IV-arter og Natura 2000

Bilagsarterne stor vandsalamander, markfirben, sydflagermus og dværgflagermus er fundet i nærområdet ifølge DMU-rapporten om forekomsten af Bilag VI arter i Danmark. Det er kommunens vurdering, at en ændret anvendelse af arealet i byen ikke påvirker yngle- og rastesteder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanområdet ligger ca. 5,8 km fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde nr. 114 'Odense Å med Sallinge Å, Hågerup Å og Lindved Å', der er udpeget som habitatområde.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området er naturtyperne, vandløb med vandplanter og urtebræmmer langs vandløb, samt bestemte arter der findes i selve

vandløbet. Det er kommunens vurdering, at en ændret anvendelse af arealet ikke vil have en væsentlig påvirkning på arter og naturtyper, der er på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag.

Produktionsvirksomheder

Der er registreret 2 produktionserhverv inden for en radius af 500 meter fra lokalplanområdet.

- Jensens Auto. CVR: 12355491

- Danish Agro A/S, Fyn. CVR: 59789317

Der er en afstand på ca. 180 meter fra Danish Agro A/S, Fyn og ca. 130 til Jensens Auto til lokalplanområdets skel. Imellem virksomhederne og lokalplanområdet er der flere eksisterende boliger. Med hensyn til lugt og støv, vurderes lokalplanområdet ikke at begrænse virksomhederne. De eksisterende boliger sætter rammen for virksomhedernes emissioner, og disse boliger er tættere på virksomhederne end de nye boliger vil være.

På baggrund af ovenstående vurderes der ikke at være støv, støj eller lugtgener fra produktionsvirksomheder, som vil påvirke realiseringen af lokalplan 2024-1. De vejledende grænseværdier for støj for boligområder vurderes ikke at blive overskredet i lokalplanområdet. Ligeledes vurderes det, at virksomhedernes drift ikke vil blive begrænset ved realiseringen af lokalplanen.

Klimasikring og ekstremregn

Lokalplanen er underlagt Kommuneplan 2019s 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.

Der er ikke registreret nogen risiko for oversvømmelse ved større regnhændelser.

Grundvandssikring

Området er placeret inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Det skal derfor sikres, at der i forbindelse med ny bebyggelse ikke er fare for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

Det fremgår af bilag 1 i *'Vejledning om krav til kommunepalanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse'*, hvilke typer virksomheder og anlæg der skønnes at medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Boliger hører ikke blandt disse virksomheder og anlæg og med nye restriktioner for privates anvendelse af pesticider fra 2015, vurderes der ikke at være et redegørelseskrav vedrørende boliger og grundvandbeskyttelsen.

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 nitratfølsommen indvindingsområder.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for området.

Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt som bolig, hvilket er støjfølsom arealanvendelse.

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

Lugt/Luft/Husdyrbrug

Der er ikke registreret husdyrbrug i nærheden af lokalplanområdet.

Spildevand og regnvand

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan og ligger inden for et separatkloakeret opland. Matrikel 24a er dog udtrådt for regnvand og har derfor kun ret til at aflede spildevand til den offentlig kloak. Regnvand skal håndteres inde på matrikel 24a og må ikke give anledning til gener for naboer.

Udmatrikuleres arealet, skal der betales tilslutningsbidrag for det udmatrikulerede areal efter reglerne i Betalingsvedtægt (For håndtering af Spildevand i Faaborg-Midtfyn Kommune). Det udmatrikulerede areal har ret/pligt til tilslutning af både regn- og spildevand.

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

Affald

Håndtering og afhentning af husholdningsaffald fra alle borgere og grundejere i Faaborg-Midtfyn Kommune drives af FFV Renovation A/S. Hvis der ønskes fælles affaldssystemer skal disse godkendes af FFV Renovation A/S.

Varmeforsyning

Der er mulighed for fjernvarme i Nr. Søby.

Faaborg-Midtfyn Kommune anbefaler, at ny bebyggelse tilkøbes den kollektive varmforsyning, hvor det er muligt.

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 almenvellet 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.

Bilagsarterne stor vandsalamander, odder, markfirben, sydflogermus og dværgflogermus er fundet i nærområdet ifølge DMU-rapporten om forekomsten af Bilag VI arter i Danmark. Det er kommunens vurdering, at en ændret anvendelse af arealet i byen ikke påvirker yngle- og rastesteder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanområdet ligger ca. 5,8 km fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde nr. 114 'Odense Å med Sallinge Å, Hågerup Å og Lindved Å', der er udpeget som habitatområde. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området er naturtyperne, vandløb med vandplanter og urtebræmmer langs vandløb, samt bestemte

arter, der findes i selve vandløbet. Det er kommunens vurdering, at en ændret anvendelse af arealet ikke vil have en væsentlig påvirkning på arter og naturtyper, der er på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag.

Derudover opstilles der herunder relevante vurderinger:

- For at sikre at karakteren ud mod Odensevej bevarer, skal der stilles krav om at boligen ud mod vejen ikke må nedrives og der skal sikres bevaring af eksisterende og ny beplantning i området.
- Da der gives mulighed for flere boliger, skal der laves de nødvendige trafiksikkerhedsforanstaltninger på Odensevej.
- Der ligger to virksomheder inden for 500 m fra området, men da der er flere boliger mellem lokalplanområdet og virksomhederne, vurderes udviklingen af området ikke at påvirke lokalplanområdet eller virksomhedernes muligheder.
- Matrikel 24a, Nr. Søby, Nr. Søby er udtrådt for regnvand og har derfor kun ret til at aflede spildevand til den offentlig kloak. Regnvand skal håndteres inde på matrikel 24a og må ikke give anledning til gener for naboer.

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.

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 boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse
- at områdets karakter mod Odensevej bevares
- at området beplantes for at sikre en sammenhæng med nærområdets grønne karakter

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 24a, Nr. Søby, Nr. Søby, samt alle matrikler der efter 20.10.2023 udstykkes herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

Området ligger i byzone.

§ 2.3

Lokalplanområdet inddeles i delområde A og B 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 boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.

§ 3.2

Delområde B må kun anvendes til enten åben-lav eller maks 10 tæt-lav boliger. Der kan efter konkret vurdering dispenseres til en udstykning med både tæt-lav og åben-lav, hvis de kan tilpasses landsbyens karakter.

§ 3.3

Der må maksimalt opføres eller indrettes 1 bolig inden for delområde A.

§ 3.4

Der må maksimalt opføres eller indrettes 3 boligenheder i en bygning inden for delområde B.

Ad. § 3

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

Ad. § 3.1

I forbindelse med boligen kan der på ejendommen drives virksomhed, som sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig. Dette under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den der beboer den pågældende ejendom
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres (fx ved skiltning) og områdets karakter af boligområde ikke ændres
- at virksomheden ikke medfører væsentlig ulempe for de omboende, herunder øget trafik
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering der ikke kan dækkes på den pågældende ejendom.

Disse erhverv er fx frisør, advokat, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje.

Boligejendomme må ikke benyttes til nogen form for værksteds-, lager-, eller vognmandsvirksomhed.

Ad. § 3.2

Bestemmelsen giver mulighed for, at der fx kan dispenseres til to åben-lav boliger og et dobbelthus med karakter af enfamiliehus og med mindst 350 m² omkring boligen pr. tæt-lav.

Ad. § 3.3

Bestemmelsen sikrer, at der ikke kan indrettes flere boliger end i dag, for at den eksisterende karakter mod Odensevej bevares.

Ad. § 3.4

Nr. Søby er ikke karakteriseret ved lange bygningskroppe med mange boliger i. For at bevare denne karakter, sikrer bestemmelsen at det også undgås inden for lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Ejendomme til åben-lav bebyggelse skal udstykkes med et minimum grundareal på 700 m² pr. bolig. Vejadgang må indgå i de 700 m².

§ 4.2

Ejendomme til tæt-lav bebyggelse skal udstykkes med minimum 200 m² grundareal pr. bolig ekskl. parkering og fælles opholds-, vej-, sti- og parkeringsarealer.

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1

Vejadgang skal ske fra Odensevej, som vist på bilag 3. Der må kun være 1 vejadgang til lokalplanområdet.

§ 5.2

De første 5 meter af vejadgangen fra Odensevej skal bestå af fast belægning.

§ 5.3

Der skal etableres de nødvendige trafiksikkerhedsforanstaltninger i forbindelse med vejtilslutningen til Odensevej.

§ 5.4

Veje udlægges i en bredde af 6,5 m. Vejbredden skal være min. 5,5 m.

§ 5.5

Stier skal udlægges i en bredde af min. 1,5 m og skal anlægges i fast belægning med grå sten eller fliser.

§ 5.6

Der skal etableres parkeringspladser svarende til 2 pladser pr. bolig.

Ad. § 5.2

Bestemmelsen sikrer, at der ikke anlægges granitskærver o.lign. på det første stykke af arealet mod Odensevej. På den måde slæbes der ikke små sten ud på Odensevej.

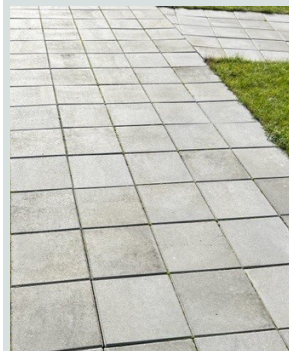
Ad. § 5.3

Da der gives mulighed for flere boliger inden for lokalplanområdet end der har været hidtil, skal det sikres at der er de nødvendige trafiksikkerhedsforanstaltninger fra Odensevej.

Foranstaltninger skal sikre en tilstrækkelig trafiksikkerhed i området. Det er Vejmyndigheden, der afgør om trafiksikkerhedsforanstaltningerne er tilstrækkelige.

Det må påregnes, at kommunen vil tage reglerne i vejbidragsloven i anvendelse til etablering af disse trafiksikkerhedsforanstaltninger.

Ad. § 5.5



Eksempel på hvordan stiernes belægning kan komme til at se ud.

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Ved åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten maks. være 30 for den enkelte ejendom.

Ved tæt-lav bebyggelse må den enkelte bolig maksimalt være 100 m². Til den enkelte bolig kan der opføres 15 m² sekundær bebyggelse. Der kan opføres maks 15 m² fælles sekundære bygninger.

§ 6.2

Bygninger i delområde A må maks. opføres i en etage med udnyttelig tagetage (1½ etage). I delområde B må tæt-lav boliger maks. opføres i 1 etage, og åben-lav boliger må maks. opføres i 1½ etage. Bestemmelsen gælder også for sekundære bygninger.

§ 6.3

Den eksisterende bolig i delområde A må ikke nedrives. Der kan dog gives tilladelse til nedrivning mod genopførelse på samme placering med tilsvarende udformning.

§ 6.4

Bygningshøjden må maks være 8,5 m for åben-lav og 6 m for tæt-lav målt efter beregningsreglerne i bygningsreglementet.

§ 6.5

Der udlægges en byggelinje på 2 m på hver side af regnvandsledningen og spildevandsledningen - se bilag 3. Mellem ledningerne og byggelinjen må der ikke opføres nogen form for bebyggelse eller beplantning.

§ 6.6

Hvis der etableres en fælles affaldsø mod Odensevej skal den placeres min. 1 meter fra vejskel.

§ 6.7

Parkeringsareal skal være min 2,5 meter fra skel.

§ 6.8

Bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende terræn.

§ 6.9

Der må ikke opføres carporte eller garager i lokalplanområdet.

Ad. § 6

Matriklen er omfattet af en servitut, som fastlægger en vejbyggelinje på 10 meter fra vejmidte både fra Odensevej - se bilag 3.

Ad. § 6.1

Antallet og størrelsen på tæt-lav boliger medfører at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 30% for lokalplanområdet.

Ad. § 6.2 og 6.4

Tæt-lav boliger må ikke have mere end 1 etage og må ikke være højere end 6 meter for, at begrænse skygger mellem boligerne.

Ad. § 6.3

For at bevare den eksisterende karakter ud mod Odensevej, må boligen ikke rives ned. Der kan dog gives tilladelse til en ny bolig, hvis den udformes og placeres, så karakteren mod Odensevej bevares.

Ad. § 6.5

Byggelinjen skal sikre, at der ikke bygges ovenpå ledningerne, og at der friholdes et arbejdsbælte på hver side af ledningerne.

Ad. § 6.6

Bestemmelsen sikrer, at hvis der placeres en fælles affaldsø ud mod Odensevej med afskærmende beplantning rundt om, så begrænser det ikke oversigtsforholdene til og fra lokalplanområdet ved udkørslen.

Ad. § 6.8

Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang respekteres og eventuelle niveauforskelle optages i bebyggelsen. Det betyder, at bebyggelsen skal udføres med forskudte etager frem for, at regulere terrænet ud over den § 8.3 angivne 0,5 m. Ved rækkehusene kan forskydningen også foretages mellem bygningerne.

§ 6.10

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

§ 6.11

Varmepumper må kun opsættes op ad facader på boligernes gavle.

Ad. § 6.11

Varmepumper kan medføre støj, der overstiger miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Man kan med fordel bruge Energistyrelsens støjberegner forud for opsætning af varmepumpe, for at undgå problemer.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

Den eksisterende bolig i delområde A skal fastholdes med nuværende proportioner og dimensioner.

§ 7.2

Tage på boligbebyggelse i delområde B skal udføres som sadeltag i 15-40 graders hældning med oprette gavle.

§ 7.3

Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl eller beton, eternitskifer/skifer eller med beplantning, f.eks. sedumtag eller lignende. Sekundære bygninger må også udføres med tagpap.

§ 7.4

Tagbeklædningen må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 10.

§ 7.5

Facader på boligbebyggelse skal udføres i tegl som blank mur, malet, pudset, vandskuret eller kalket. Facader må også udføres i træ.

§ 7.6

Sekundære bygninger skal opføres i tegl, træ eller fiber-cement uden træstruktur. Drivhuse og legehuse er undtaget.

§ 7.7

Bygninger i malet, vandskuret eller kalket facader skal udføres i jordfarver eller disses blanding med hvid og/eller sort. Jordfarver fremgår af bilag 4.

Ad. § 7.1

Bestemmelsen skal sikre at der i fremtiden bygges den samme boligtype for at bevare karakteren ud mod Odensevej.

Med proportioner tænkes der på forholdene mellem de enkelte bygningsdeles størrelse. Det kan f.eks. være forholdet mellem højde og bredde. Med dimensioner menes der bygningens ydre mål, herunder tagets udformning. Længden på bygningen er i dag ca. 20 m lang, 7 m høj og 8 m bred. Taghældningen er ca. 45 grader.



Boligen ud mod Odensevej

Ad. § 7.2

Husene i boligkvartererne i Nr. Søby er karakteriseret ved huse med saddeltage med opret gavl, så for at videreføre dette til nybyggeri i delområde B, stilles der krav om det i lokalplanen. Derudover kan oprette gavle være med til at give området et mere åbent udtryk.

Ad. § 7.4

Glanstal måles i henhold til ISO 2813:2014. Glaserede og engoberede tagsten kan normalt ikke opfylde bestemmelsens krav til glanstal.

§ 7.8

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

- de må ikke være reflekterende.
- 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 ovenlysvinduer, udluftningshætter mv. ikke bryder solpanel/solcelle fladen.
- Ved fladt tag kan solceller opsættes på stativer med hældning - dog så de ikke er synlige fra det omgivende terræn.

§ 7.9

Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Undtaget er almindelige oplysnings- og orienteringsskilte. Skilte må ikke overstige en størrelse på 0,5 m² og en højde på maks. 1 m. Derudover må der ikke være integreret lys (dvs. digitale skilte).

§ 7.10

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

§ 7.11

Paraboler og antenner må kun placeres på bygningers facader eller tage, dog ikke højere end bygningens tagryg.

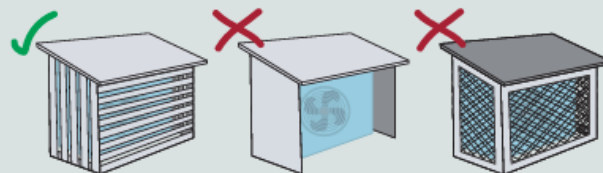
§ 7.12

Varmepumper skal afskærmes på alle synlige sider med malet træ eller fibercement uden træstruktur. Farven på afskærmningen skal fremstå i samme farve som facaden eller soklen på bygningen, som varmepumpen placeres ved.

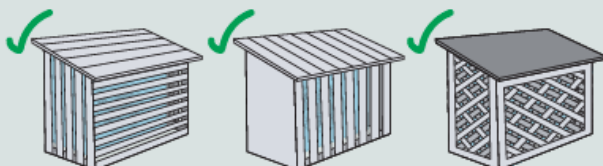
Ad. § 7.12

Varmepumper er tekniske anlæg, der kan have en skæmmende effekt på det bebyggede miljø. Derfor er der krav til afskærmning af disse, så områdets udearealer ikke påvirkes negativt visuelt.

Afskærmningen af varmepumpen skal tilpasses bygningens arkitektur og skjule varmepumpen.



Der må gerne være huller til luft og ventilation



§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

Hvis delområde B anvendes til tæt-lav boliger, skal der udlægges opholds- og legeareal på min 200 m² i delområde B. Arealet skal indbyde til ophold og leg.

§ 8.2

Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares.

§ 8.3

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn.

§ 8.4

Terrænreguleringer tættere på skel end 0,5 m er ikke tilladt.

§ 8.5

På opholds- og legeareal skal der plantes og bevares min. 1 blomstrende træ - fx. et frugttræ. At det skal bevares betyder, at det skal udskiftes når det forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign. Træet skal have en makshøjde på 8-10 meter. Beplantning på friarealer skal ske med varieret beplantning. Der må ikke plantes invasive arter.

§ 8.6

Der skal etableres et beplantningsbælte bestående af mindst 5 forskellige hjemmehørende arter af træer og buske med en bredde på min. 2 m, som vist på bilag 3. Inden for byggelinjen jf § 6.5 må der dog ikke plantes træer og buske med dybtgående rødder.

Beplantningsbæltet skal bestå af få høje træer og tæt beplantning i bund og mellemstykke, der udgøres af småtræer og buske. anbefalede arter til høj beplantning er fx Stilkeg, Ask, Spidsløn, Røn, Seljepil og Fuglekirsebær. Til bæltets mellemhøjde kan fx anvendes Tjørn, Hassel, Kvalkvæd, Vildæble, Hæg og Hyld. Til bundlaget kan fx anvendes Æblerose, Hunderose, Slåen og Dunet Gedeblad.

Buske skal forynges med mellemrum (7-10 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

Træer, som er markeret på bilag 3, skal bevares. Det betyder, at de skal udskiftes når de forgår som

Ad. § 8.1

Bestemmelsen sikrer, at området får en størrelse, hvor det kan indrettes til ophold og leg.

Ad. § 8.5

Listen over invasive arter kan ses på Miljøstyrelsens hjemmeside www.mst.dk

Ad. § 8.6

Beplantningsbæltet skal være med til at sikre, at området får et grønt udtryk og understøtte biodiversitet, og at bæltet får udtryk som et levende hegn og ikke en plejet hæk.

Ad. § 8.7

Nærområdet er karakteriseret ved, at der er mange store træer. For at fastholde denne karakter, stilles der derfor krav om, at der som minimum bliver bevaret de udpegede træer på matriklen. Almindelig pleje af træerne er tilladt. Dog vil væsentlige ændringer kræve dispensation, herunder fx opstamning og styning.



De udpegede træer ud mod Odensevej.



De udpegede træer, der ligger langs lokalplanens sydlige grænse.

Der må ikke etableres jordvarme på matriklen, da dette kan beskadige træernes rødder og dermed levetid.

følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign. Træerne i det sydøstlige hjørne skal genplantes et andet sted på grunden, hvis de forgår, da det ellers kan risikere at blive plantet ovenpå regnvands- og spildevandsledningen jf. § 6.5.

§ 8.8

Eksisterende levende hegn mod Odensevej skal bevares - se bilag 3. Det betyder, at det skal udskiftes, når det forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign. Hegnet må maks. være 1 m høj.

§ 8.9

Der skal etableres og opretholdes levende hegn mod Odensevej, som vist på bilag 3. Hækken må maks. være 1 m høj, og der kan laves en adgangsåbning på maks. 2 m.

§ 8.10

Parkeringsareal og opholds- og legeareal skal afskærmes af beplantning. Der kan laves adgangsåbninger i beplantningen.

§ 8.11

Hegn mod vej, sti og nabo skal være hæk - beplantningsbæltet jf. § 8.6 er undtaget. Midterlinjen af hegn mod vej og sti skal holdes på egen grund, mindst 30 cm fra skel. Hæk kan suppleres med trådhegn til forstærkning.

§ 8.12

Udendørs oplag må ikke finde sted.

§ 8.13

Oplag af lystbåde samt uindregistrerede campingvogne og køretøjer må ikke finde sted.

§ 8.14

Affaldsspande skal afskærmes med beplantning i en højde af mindst 1,2 m og højst 1,6 m på mindst 3 sider.

§ 8.15

Der må ikke skiltes og reklameres på ubebyggede arealer.

§ 8.16

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

Ad. §§ 8.8 og 8.9

Bestemmelserne sikrer, at den eksisterende hæk bevares, så udtrykket mod Odensevej fastholdes. Den må ikke være højere end 1 m. for at sikre gode oversigtsforhold.

Derudover sikres det, at den oprindelige vejadgang lukkes, men at det er muligt at tilgå lokalplanområdet gående.



Billeder af hækken, der skal bevares, og der hvor der skal plantes ny hæk.

Ad. §§ 8.10 og 8.11

Bestemmelserne sikrer, at fælles arealer afskærmes, og at der ikke kan etableres faste hegn inden for lokalplanområdet. De er desuden med til at sikre, at området beplantes og dermed giver området et grønt udtryk.

Ad. § 8.14

For at sikre den grønne karakter, stilles der krav om, at afskærmningen af en fælles affaldsø skal bestå af beplantning.

§ 8.17

Maks. 40 % af lokalplanområdet må befæstes.

§ 8.18

Der må ikke opstilles vindmøller.

Ad. § 8.17

Lokalplanområdet er udtrådt for regnvand og det skal derfor håndteres inden for området og må ikke give anledning til gener for naboer.

Hvis lokalplanområdet udmatrikuleres, så den eksisterende bolig er en ejendom for sig selv, kan det resterende område tilsluttes det offentlige regnvandssystem. I det tilfælde skal overfladevandet forsinkes inden udledning, hvis befæstelsesgraden overstiger 40 %.

Befæstelse omfatter både bebyggelse og belægning. Hvis fx en permeabel belægning muliggør at 25 % af overfladevandet kan trænge igennem, vil denne belægning kun tælle med i 75% i ovennævnte beregning.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før fælles opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 8.1 og 8.5

§ 9.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, trafiksikkerhedsforanstaltninger, stier og parkering som anført under lokalplanens §§ 5.2-5.6

§ 9.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er anlagt beplantning som anført under lokalplanens §§ 8.6 og 8.9-8.10

Ad. §§ 9.1 og 9.3

Der kan gives tidsbegrænset dispensation frem til førstkomende plantesæson, hvis ibrugtagning ønskes uden for plantesæson.

§ 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser

§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

Ingen særlige bestemmelser

§ 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

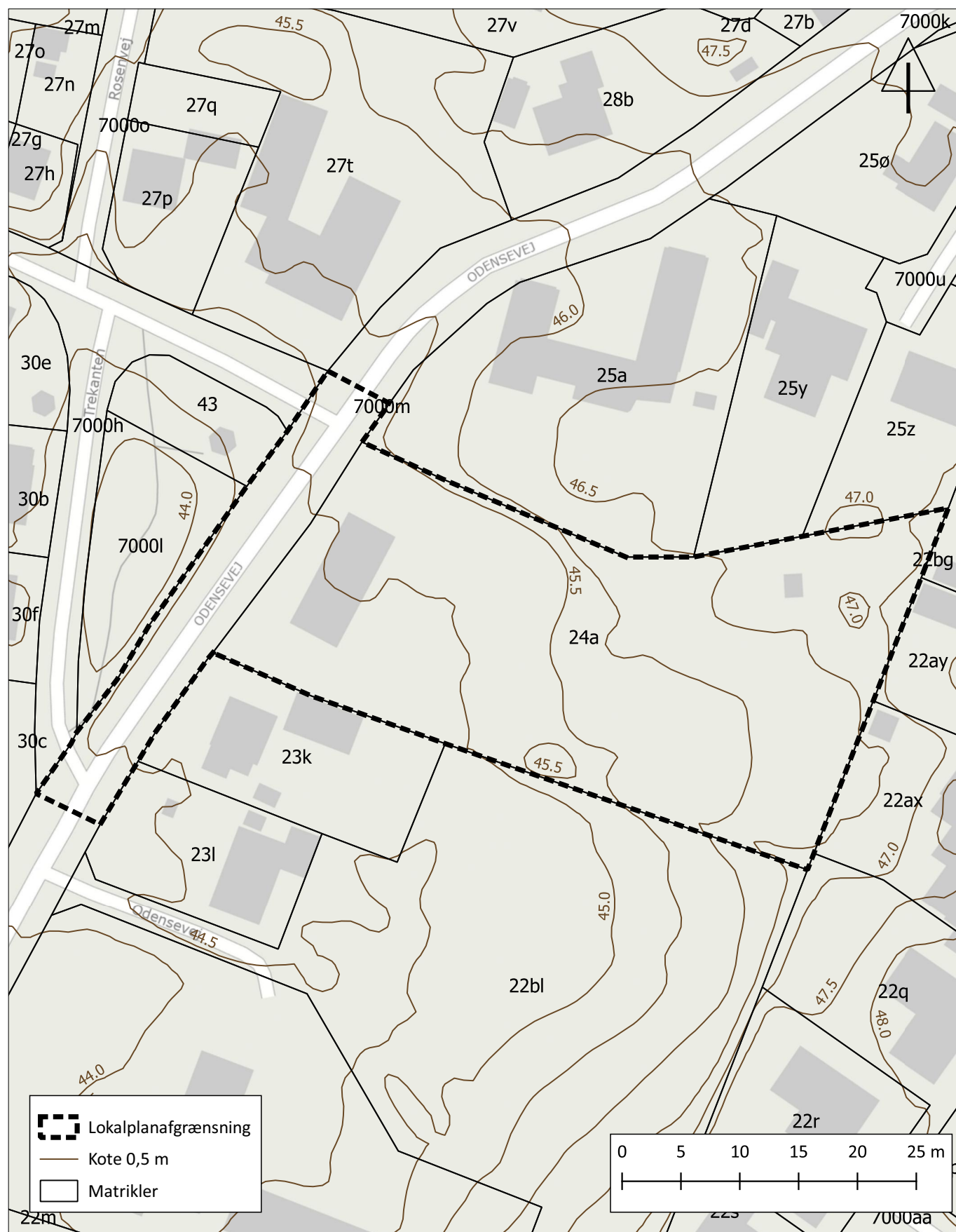
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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.

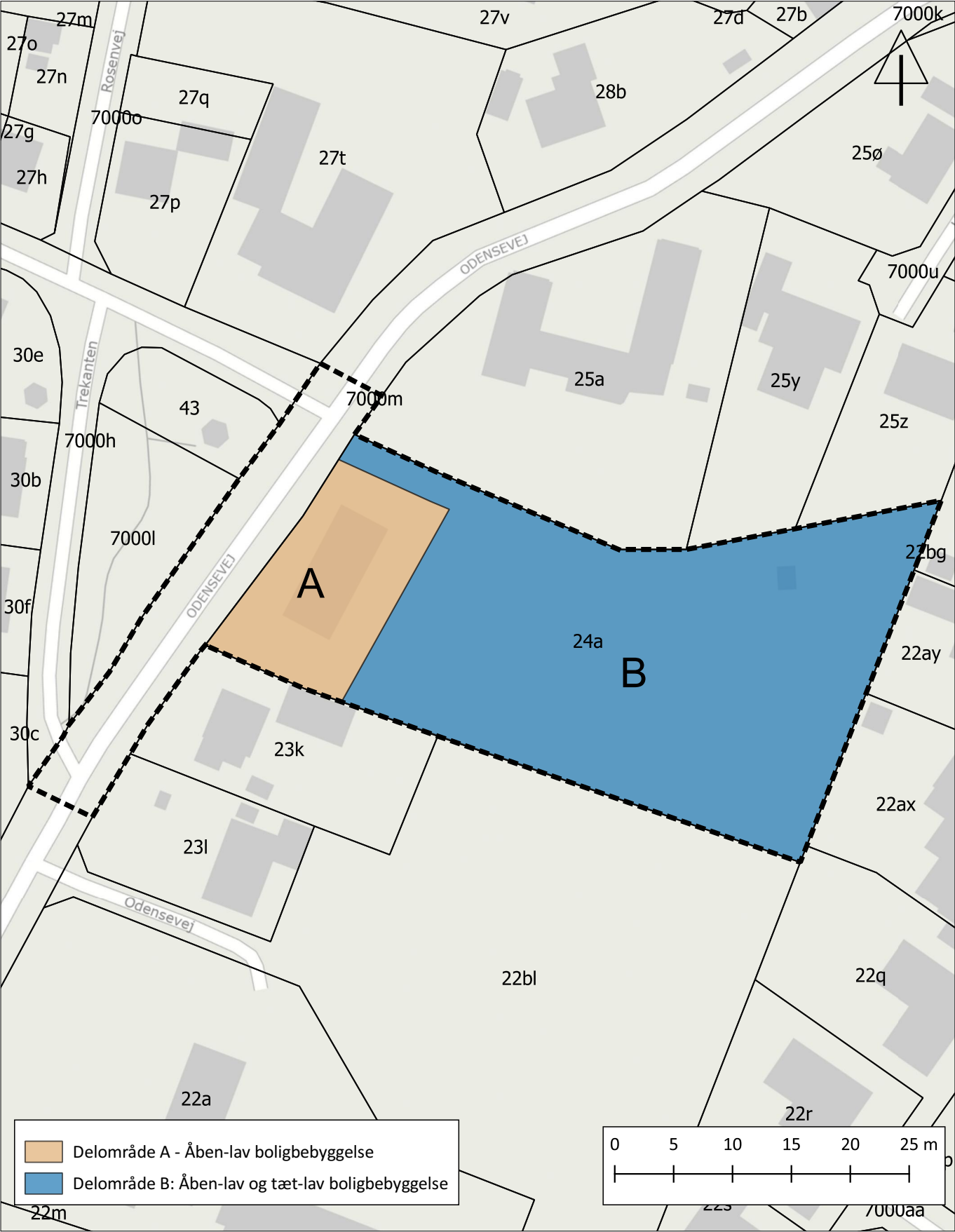
Planafgrænsning og delområdeafgrænsning mv. kan ses på digitalt kort på plandata.dk

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

1. Lokalplangrænse, zone, koter og matrikler



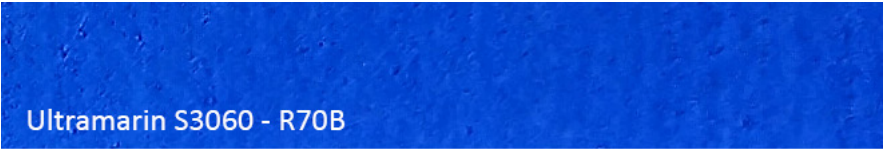
2. Delområder



3. Byggelinjer og beplantning



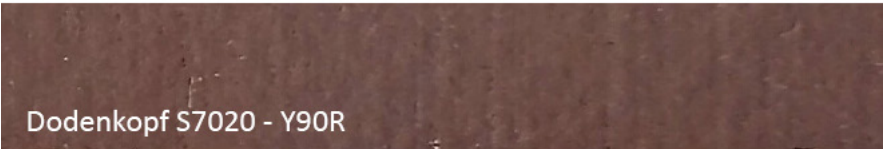
4. Jordfarver



Ultramarin S3060 - R70B



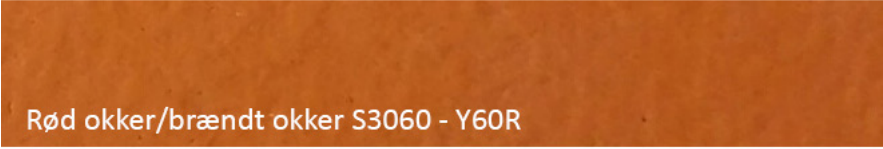
Brændt umbra S8010 - Y70R



Dodenkopf S7020 - Y90R



Oxydrød S4550 - Y80R



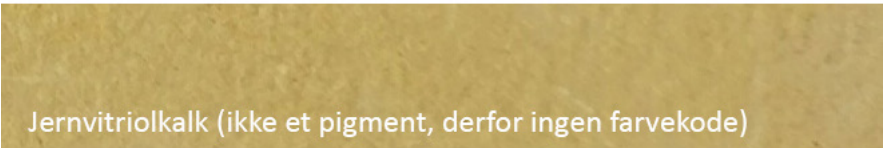
Rød okker/brændt okker S3060 - Y60R



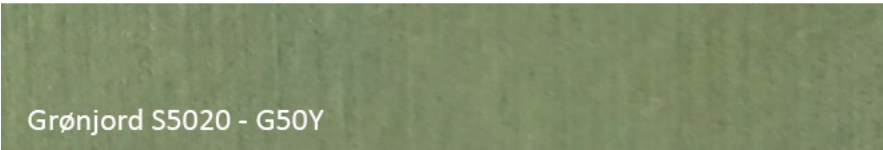
Rå siena S4050 - Y20R



Gul okker S2050 - Y20R



Jernvitriolkalk (ikke et pigment, derfor ingen farvekode)



Grønjord S5020 - G50Y



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