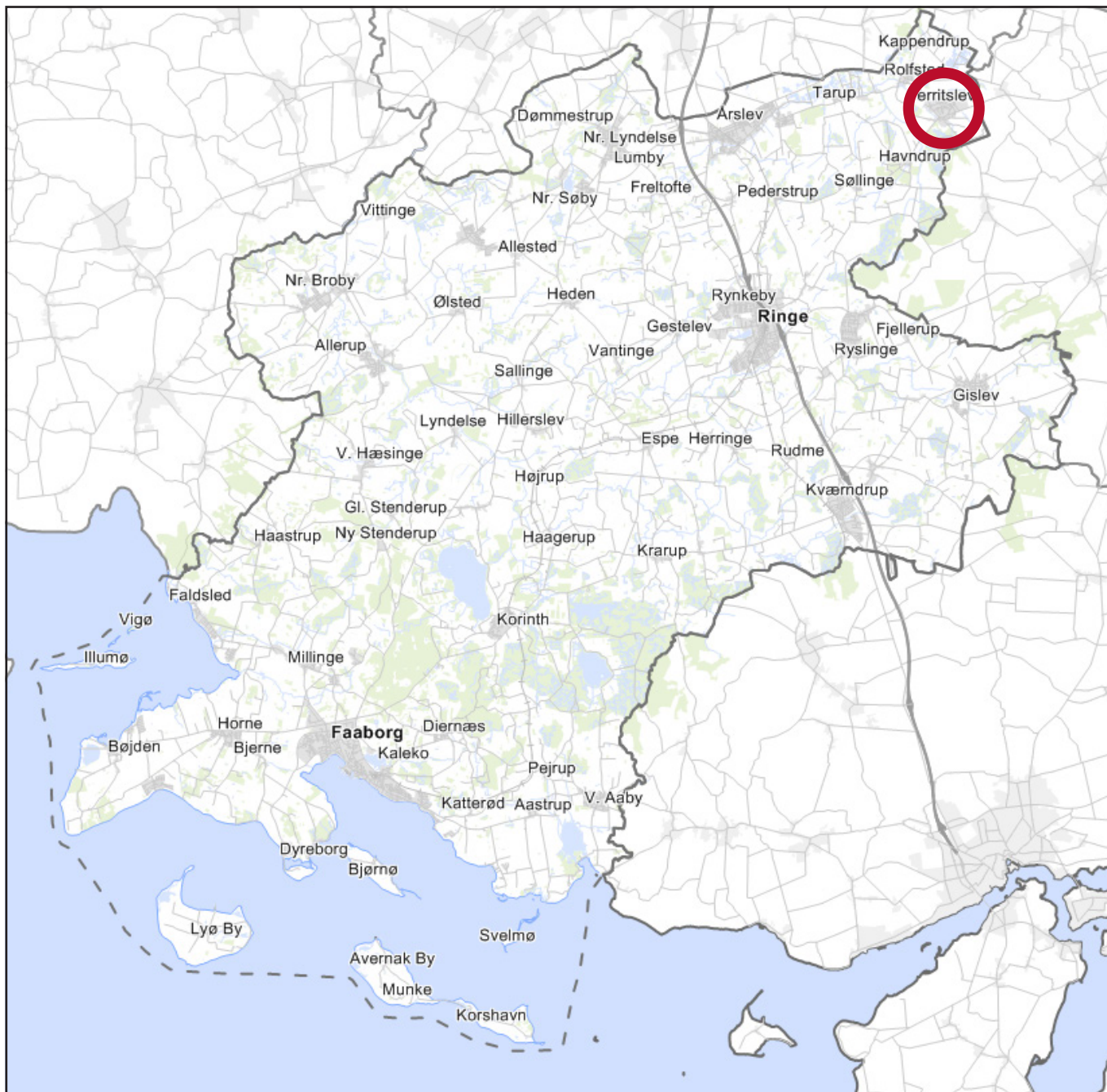


Lokalplan 2022-9
Boligområde ved
Egebjerg, Ferritslev





Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Lokalplanen var i offentlig høring fra den den 9. december 2022 til den 13. januar 2023.

Onsdag den 8. marts 2023 blev lokalplanen endelig vedtaget af Kommunalbestyrelsen.

Indholdsfortegnelse

4 Hvad er en lokalplan?

5 Redegørelse

5 Baggrund og formål

7 Beskrivelse af lokalområdet

7 Lokalplanens indhold

9 Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

12 Screening for miljøvurdering

13 Bestemmelser

13 § 1 Formål

13 § 2 Afgrænsning og zoneforhold

13 § 3 Anvendelse

14 § 4 Udstykning

14 § 5 Vej- og stiforhold

15 § 6 Omfang og placering

16 § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

18 § 8 Ubebyggede arealer

20 § 9 Forudsætning for ibrugtagning

20 § 10 Grundejerforening

21 § 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

21 § 12 Retsvirkninger

22 Bilag

22 1. Lokalplangrænse, anvendelse, zoneforhold og matrikler

23 2. Opholdsarealer, beplantning og vej- og stiforhold

24 3. Bygge- og beskyttelseslinjer

25 4. Jordfarveskala

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:

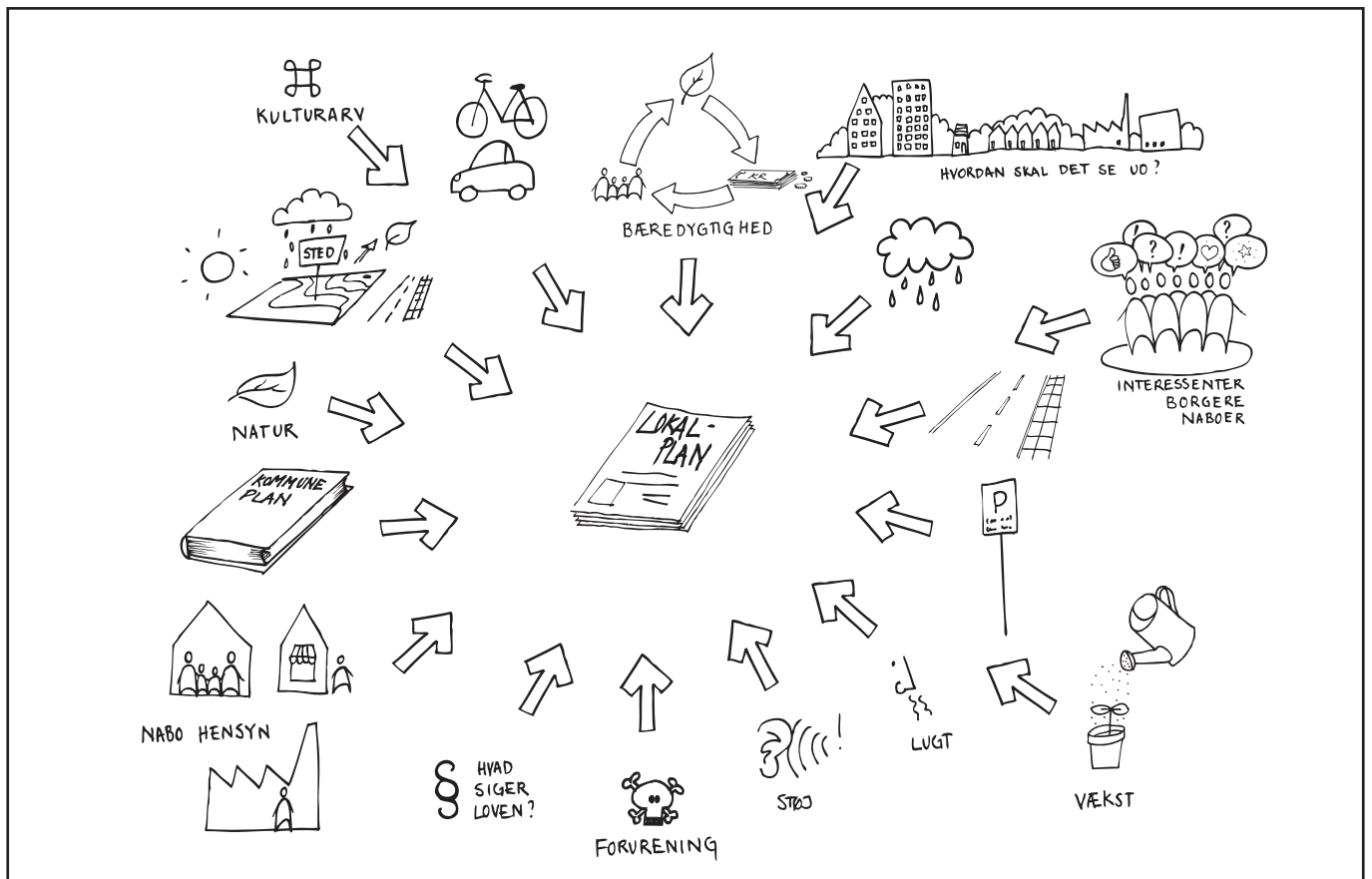
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk

- 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.

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 den nuværende ejer ønsker at få mulighed for, at der åbnes op for, at der kan bygges andre boligtyper end enfamiliehuse på de ubebyggede grunde i området. Årsagen til at ejer ønsker denne ændring er, at det har været en udfordring at sælge de grunde, som kun er til enfamiliehuse.

Formålet med lokalplanen er derfor at give mulighed for, at der kan bygges både dobbelthuse og enfamiliehuse inden for hele lokalplanområdet. For at dobbelthusene kan indpasses i den del af lokalplanområdet, som oprindeligt er udlagt til enfamiliehuse, bevares strukturen i området. Derudover er kravene til materialer og farver på boligbebyggelsen i høj grad videreført fra den tidligere

lokaleplan fra 2008 for at skabe en sammenhæng i området.

Lokalplanen tilpasser desuden planlægningen til de faktiske brugsgrænser, som der er i området i dag. Det betyder, at lokalplanafgrænsningen ændres ift. den tidligere lokalplan, der er for området.

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af Ferritslev i overgangen mellem by og land, hvor der nord for området er parcelhusområder, og syd for området ligger der marker og skov. Øst for ligger der et mindre erhvervsområde.



Billede af dobbelthuse i den nordlige del af lokalplanområdet



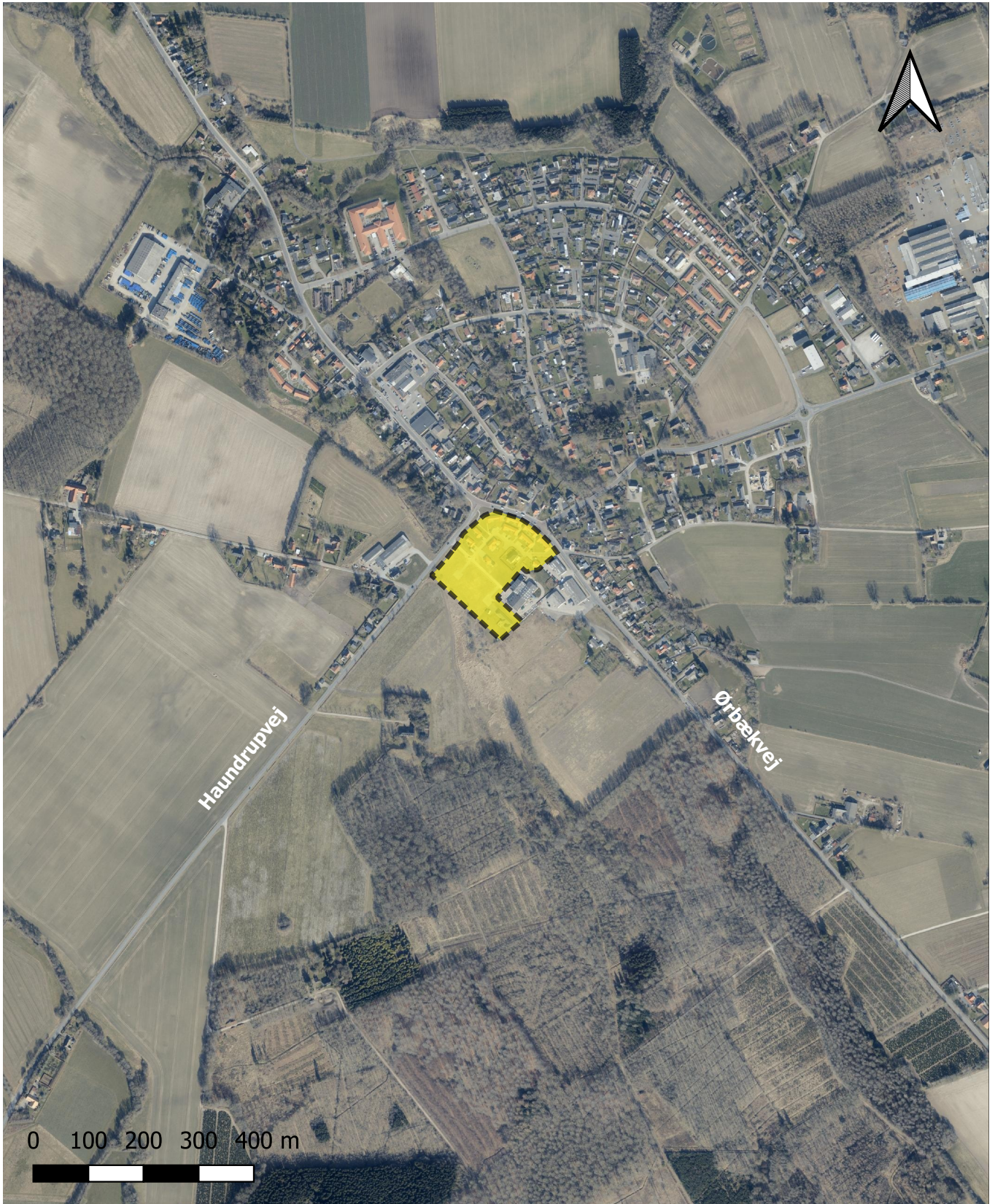
Billede af de sydlige tomme grunde og landskabet, som området ligger ud til



Billede fra nord mod syd



Billede fra den sydlige del mod det område, som er bebygget



Beskrivelse af lokalområdet

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af Ferritslev ud til det åbne land. Inden for lokalplanområdet er der både dobbelthuse og enfamiliehuse.

Anvendelse

Området anvendes i dag til boligområde med dobbelthuse (tæt-lav boliger) og enfamiliehuse (åben-lav boliger).

Vej- og stiforhold

Området vejbetjenes i dag fra Haundrupvej. Området ligger ud til Ørbækvej, som er en trafikeret vej. Der er vejadgang til virksomheden på matrikel 39n, Rolsted By, Rolsted gennem lokalplanområdet.

Bebyggelsesstruktur

I området er der i dag samlet dobbelthuse i den nordlige del og i resten af området er der enfamiliehuse.

Kollektiv trafik

Der er busruter fra Ferritslev til Odense og Nyborg.

Lokalplanens indhold

Afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter matrikel 39am, 39ab, 39u, 39al, 39x, 39æ, 39ak, 39ai, 39an, 39z, 39ah, 39t, 39v, 39ø, 39aa, 39ag, Rolsted By, Rolsted. Lokalplanområdet har et areal på ca. 2.6 ha og er beliggende i den sydøstlige del af Ferritslev by.

Området afgrænses mod nordøst af Ørbækvej og mod vest af Haundrupvej. Øst for området ligger et mindre erhvervsområde.

Lokalplanens afgrænsninger er lavet ud fra de faktiske brugsgrenser, der er i området i dag.

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for dobbelthuse og åben-lav boligbebyggelse inden for hele lokalplanområdet.

Udstykning

Da området blev udlagt til boligområde, var det kun den nordlige del, hvor der i dag er dobbelthuse, at der kunne bygges dobbelthuse. Denne lokalplan giver mulighed for enfamiliehuse og dobbelthuse inden for hele lokalplanområdet. For at dobbelthusene kan indpasses i den del af lokalplanområdet, som oprindeligt er udlagt til enfamiliehuse, bevares strukturen i området. Derfor stiller lokalplanen krav om at grundene til dobbelthusene skal være min. 400 m² pr. bolig og at grundene til enfamiliehusene skal være min. 800 m², som der også er krav om i den forrige lokalplan.

Vej- og stiforhold

Lokalplanen sikrer, at området fortsat vejbetjenes fra Haundrupvej. Derudover stilles der i lokalplanen krav om, at de eksisterende vejforløb skal fastholdes.

Bebyggelsesstruktur

Lokalplanen stiller krav om, at tæt-lav boligerne skal være dobbelthuse. Området kommer derfor til at bestå af enten enfamiliehuse eller dobbelthuse. Derudover stiller planen krav om, at bygningerne maks. må være 2 etager uden udnyttelig tagetage, og at de maksimalt må have en bygningshøjde på 8,5 m - dog må byggeri med ensidig taghældning maks. være 7 m. Bebyggelsen skal desuden tilpasses det eksisterende terræn, så bygninger skal udføres med forskudte etager frem for at regulere terrænet. Ved dobbelthusene kan forskydningen ske mellem bygningerne.

Arkitektur

Lokalplanen giver mulighed for udvalgte materialer til tagbeklædning og facadefarve og -beklædning. Bestemmelserne for materiale og farver er i høj grad videreført fra den forrige lokalplan, så området sikres en sammenhæng.

Grønne og ubebyggede arealer

Lokalplanen stiller krav om, at der udlægges fællesopholdsarealer inden for lokalplanområdet. Et af de udpegede opholdsarealer skal også fungere som legeområde for områdets beboere. Derudover stiller planen krav om, at der skal etableres et beplantningsbælte, som afskærmer erhvervsområdet, der ligger øst for boligområdet.

Betingelser

Lokalplanen sikrer, at der etableres støjafskærmning de steder, hvor områder er støjpåvirket fra Ørbækvej og

Haundrupvej. Derudover stilles der krav til, at der etableres fælles grønne arealer, herunder et legeområde og krav om beplantning. Langs den østlige lokalplangrænse ligger der et erhvervsområde, som lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres et beplantningsbælte langs, så boligområdet afskærmes fra virksomheden.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening, når 50 % af grundene er solgt. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger under rammeområde Fer.B.12.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, og der er derfor udformet et tillæg til kommuneplanen, som denne lokalplan følger.

Kommuneplantillægget fjerner kravet om, at der i forbindelse med lokalplanlægning skal fastlægges delområder således, at antal tæt-lav boliger højst udgør 40 % af de samlede antal boliger i Fer.B.12.

Udviklingsstrategi

Lokalplanen giver mulighed for boliger i Ferritslev. Det er i overensstemmelse med det ene af Udviklingsstrategiens hovedspor, som omhandler, at vi skal være 3000 flere borgere i kommunen i 2030. 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

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 2022-9 Boligområde ved Egebjerg, Ferritslev ophæves lokalplan nr. 2008-7 område til boligformål ved Ørbækvej i Ferritslev, tinglyst 16. september 2008 i sin helhed.

Naturbeskyttelse

I den sydvestlige del af området løber et rørlagt vandløb. Vandløbet er omfattet af naturbeskyttelsesloven §3, og derfor må der ikke bygges på vandløbet. Derudover skal der friholdes et arbejdsbælte på 8 m på begge sider af vandløbet. Derfor udlægger lokalplanen byggelinjer på hver side af vandløbet på 8 m, som der ikke må bygges inden for. Det betyder, at det vil kræve en dispensation at omlægge vandløbet før, arealet kan tages i brug. Byggelinjerne bortfalder, hvis vandløbet flyttes.

En del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen efter naturbeskyttelseslovens § 17. I forbindelse med lokalplanen, ansøger Faaborg-Midtfyn Kommune Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinjen.

Bilag IV-arter/Natura 2000

Bilagsarterne brunflagermus, butsnudet frø, bæklam-

pret, dværgflagermus, spidssnudet frø, springfrø, stor vandsalamander, strandtudse, sumpvindelsnegl, sydflagermus, trolldflagermus og vandflagermus er fundet i nærområdet ifølge DMU-rapporten om forekomsten af Bilag IV-arter i Danmark. Det er kommunens vurdering, at den mindre ændring i anvendelse ikke påvirker yngle- og rastesteder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Arealet ligger 6,8 km syd for det nærmeste Natura 2000 område: Urup Dam, Brabæk Mose, Birkende Mose og Illemose. Området er specielt udpeget for at beskytte de store sammenhængende rigkær med forekomst af mygblomst, sumpvindelsnegl og skæv vindelsnegl. Det er kommunens vurdering, at en ændring af lokalplanområdets anvendelse ikke vil have en væsentlig påvirkning på arter og naturtyper, der er på Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag.

Produktionsvirksomheder

Der er registreret 3 produktionserhverv inden for en radius af 500 meter fra lokalplanområdet.

- DK transportbånd APS - CVR 31050081
- Grønlunds Auto V/Brian Grønlund - CVR 35612416
- Harald Nyborg værkstedet v/Frank N - CVR 37783315

Området har været lokalplanlagt og godkendt til boligområde siden 2008, og ændringen fra åben-lav til både dobbelthuse og åben-lav, vurderes ikke at medføre nogen konsekvenser for produktionserhvervenes udviklingsmuligheder og vilkår ift. støj, lugt og luft.

Regnvand og klimasikring

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.

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 kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplunde 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 nitratfølsomme indvindingsområder. En del af arealet ligger inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), men ændringen fra åben-lav til både dobbelthuse og åben-lav omfatter umiddelbart ikke en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet, og dermed et behov for en supplerende grundvandsredegørelse.

Jordforurening

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

Områder, der bliver overført til byzone, får særlige krav i forbindelse med bortkørsel af jord (områdeklassificering), medmindre kommunen tager det konkrete område ud af områdeklassificeringen. Da der kan være lettere, diffus forurening på det aktuelle areal, beholdes det i områdeklassificeringen.

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 til boligområde, hvilket er støjfølsom arealanvendelse. Nogle områder kan være støjpåvirket fra vejene Haundrupvej og Ørbækvej. Lokalplanen stiller derfor krav om, at de vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsens vejledning fra 2007 "Støj fra veje" skal overholdes.

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se Miljøstyrelsens støjvejledning for yder-

ligere information.

Spildevandsforhold

Området er spildevandskloakeret.

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

Varmeforsyning

Området er delvist forsynet af Fjernvarme Fyn og delvist Dansk Gasdistribution Fyn A/S.

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 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.

Servitutter

Der gøres opmærksom på nedenstående servitutter:

- Dato/løbenummer: 29.11.1940-1078-34.
Der ligger en vejbyggelinje på 10 meter fra Ørbækvejs vejmidte. Der er i 2019 givet tilladelse til at bygge boliger, der placeres min. 9,20 m fra vejmidten.
- Dato/løbenummer: 01.07.2013-1004661356.
Deklaration som fastsætter en byggelinje mod Ørbækvej 5 m fra vejskel. Mindst ét hjørne af bebyggelsens længdefacade på hver parcel skal placeres i denne byggelinje.
- Dato/løbenummer: 22.08.2018-1010046311.
Deklaration om kloakledning og pumpestation, som blandt andet stiller krav om, at der ikke må bebygges, etableres større træplantninger, foretages terrænregulering eller anbringes hegn inden for afstande af kloakledningerne. De præcise afstande er defineret i deklARATIONEN. Se kort øverst til højre på siden, som viser hvor ledningen ligger.
- Dato/løbenummer: 06.08.2013-1004724549 og 11.04.2017-1008600162.
Deklarationer hvor det blandt andet gælder, at der ikke må bebygges eller plantes træer med dybtgående rødder inden for et 4 m bredt bælte omkring en naturgasdistributionsledning. Se kort nederst til højre på siden, som viser hvor ledningen ligger.

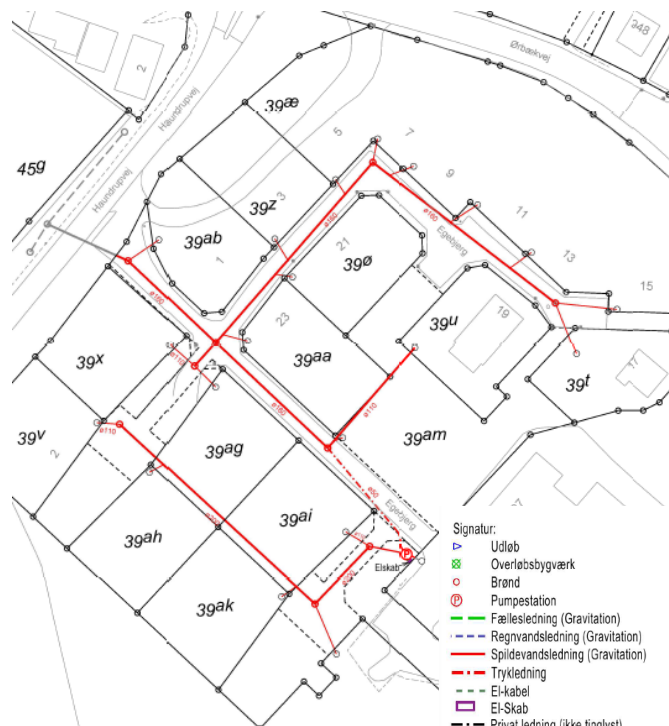
Dispensation fra lokalplanen

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.

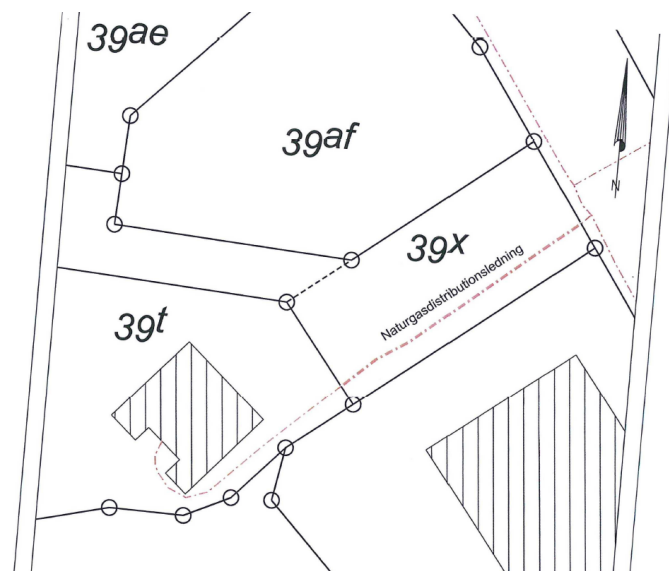
En dispensation forudsætter forudgående orientering efter planlovens § 20, stk. 1, medmindre den efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning, jf. § 20, stk. 2.

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.



Kort vedr. kloakledning og pumpestation. Den røde streg markerer hvor kloakledningen er placeret.



Kort vedr. deklARATION om naturgasdistributionsledning. Den røde streg markerer hvor ledningen er placeret.

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. Planen giver ikke mulighed for anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

En del af lokalplanområdet er beliggende inden for skovbyggelinjen til skoven Sønderskoven, der ligger syd for

lokalplanområdet. I forbindelse med lokalplanen, ansøger Faaborg-Midtfyn Kommune Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinjen.

I den sydvestlige del af området løber et rørlagt vandløb. Vandløbet er omfattet af naturbeskyttelsesloven §3 og derfor må der ikke bygges på vandløbet. Derudover skal der friholdes et arbejdsbælte på 8 m på begge sider af vandløbet. Derfor udlægger lokalplanen byggelinjer på hver side af vandløbet på 8 m, som der ikke må bygges inden for. Det betyder, at det vil kræve en dispensation at omlægge vandløbet, før arealet kan tages i brug. Byggelinjerne bortfalder, hvis vandløbet flyttes.

Forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg er screenet i henhold til lov om miljøvurdering. Det vurderes, at forslagene ikke har væsentlig indvirkning på miljøet, og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

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.

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 boligområde i form af dobbelthuse og åben-lav boligbebyggelse.
- at udlægge fælles grønne arealer.

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. 39am, 39ab, 39u, 39al, 39x, 39æ, 39ak, 39ai, 39an, 39z, 39ah, 39t, 39v, 39ø, 39aa, 39ag, Rolsted By, Rolsted samt alle matrikler der efter 21.03.2022 udstykses herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

Området ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Området må kun anvendes til boligformål i form af dobbelthuse eller åben-lav boligbyggeri.

§ 3.2

Der må maksimalt opføres eller indrettes 2 boliger pr. ejendom.

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.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Ejendomme til åben-lav må kun udstykkes med en grundstørrelse på min. 800 m².

§ 4.2

Ejendomme til dobbelthuse må kun udstykkes med en grundstørrelse på min. 400 m² pr. bolig eksklusiv andel i veje og fællesarealer.

§ 4.3

Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes som mindre grunde.

Ad. § 4

Når lokalplanen ikke fastlægger særlige bestemmelser, gælder Udstykningslovens almindelige bestemmelser.

Ad. §§ 4.1 og 4.2

Da området blev udlagt til boligområde, var det kun den nordlige del, hvor der i dag er dobbelthuse, at der kunne bygges dobbelthuse. Denne lokalplan giver mulighed for enfamiliehuse og dobbelthuse inden for hele lokalplanområdet. For at dobbelthusene kan indpasses i den del af lokalplanområdet, som oprindeligt er udlagt til enfamiliehuse, bevares strukturen i området. Derfor stiller lokalplanen krav om at grundene til dobbelthusene skal være min. 400 m² og at grundene til enfamiliehusene skal være min. 800 m², som der også er krav om i den forrige lokalplan.

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1

Vejadgang skal ske fra Haundrupvej, som vist på bilag 2.

§ 5.2

Der må ikke etableres nye overkørsler til lokalplanområdet.

§ 5.3

De eksisterende boligveje skal fastholdes som i princippet vist på bilag 2. Der må ikke udlægges nye boligveje.

§ 5.4

Eksisterende stier vist på bilag 2 skal fastholdes. Nye stier skal udlægges i en bredde af min. 5 m, hvoraf de 2,5 m skal anlægges i grus eller fast belægning med grå sten eller fliser.

§ 5.5

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

Ad. § 5.3

Boligveje er udlagt i en bredde af min. 8 m. Kørebarebredden er anlagt på min. 5 m.

Ad. § 5.4

Bestemmelsen skal sikre, at den belægningstype, der i området i dag, fortsat vil blive anvendt.



Billeder af belægning på sti, vejadgang til bolig. Nederst ses belægningen på boligvejene i området i dag.



§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Bebyggelsesprocenten for dobbelthuse må maks. være 40 %.

§ 6.2

Bebyggelsesprocenten for åben-lav boligbebyggelse må maks. være 30 %.

§ 6.3

Bygninger må maks. opføres med 2 etager uden udnyttelig tagetage (2 etager).

§ 6.4

Bygningshøjde må maks. være 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Byggeri med ensidig taghældning må dog maksimalt være 7 m.

§ 6.5

Der må maksimalt være 2 sammenhængende boligenheder for tæt-lav.

§ 6.6

Affaldsspande skal afskærmes med hæk eller plankeværk på mindst 3 sider.

§ 6.7

Bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende terræn.

§ 6.8

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel end 2,5 m.

§ 6.9

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

§ 6.10

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

§ 6.11

Der udlægges en byggelinje på hver side af det beskyttede vandløb på 8 m - se bilag 3. Mellem vandløbet og byggelinjen må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

Hvis vandløbet flyttes, bortfalder byggelinjerne.

Ad. § 6

Området er omfattet af en servitut, som fastlægger en vejbyggelinje på 10 meter fra vejmidte både fra Haundrupvej og Ørbækvej - se bilag 3.

Ad. § 6.5

Bestemmelsen sikrer, at der bygges dobbelthuse ved tæt-lav boligbyggeri.

Ad. § 6.6

Billede af affaldstation i den nordlige del af området i dag.



Ad. § 6.7

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 dobbelthuse kan forskydningen også foretages mellem bygningerne.

Ad. § 6.11

Byggelinjen skal sikre, at der ikke bygges ovenpå det beskyttede vandløb, og at der friholdes et arbejdsbælte på hver side af vandløbet.

Hvis der gives dispensation til omlægning af vandløbet, så det ikke længere er placeret under et område, der skal bebygges, bortfalder byggelinjerne.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

Tage skal udføres som saddeltage eller som afvalmede tage med en taghældning på maksimalt 50 grader eller med ensidig taghældning på maksimalt 30 grader.

§ 7.2

Tage skal udføres med røde tagsten af tegl eller i zink, skifer/eternitskifer eller med tagpap på trekantlister.

§ 7.3

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

§ 7.4

Facader på boligbebyggelse skal udføres i tegl som blank mur, malet, vandskuret eller kalket. Op til 50 % af den samlede facade uden murhuller kan udføres med træ, zink, eternit eller glas.

§ 7.5

Sekundære bygninger skal opføres i tegl, beton, træ eller fibercement uden træstruktur. Drivhuse og legehuse er undtaget.

§ 7.6

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

§ 7.7

Sokler må udføres i en maksimal højde på 0,3 m. Således skal kældre, der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri facade, udføres som ydermur.

§ 7.8

Ved dobbelthuse skal carporte og garager inden for samme grund være udført med samme udformning og facade- og tagbeklædning.

§ 7.9

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/solcellefladen.
- Ved fladt tag kan solceller opsættes på stativer med

Ad. § 7.3

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

Ad. § 7.4

Med den samlede facade menes der hele husets facade og ikke den enkelte facadeside.

Ad. § 7.8

Bestemmelsen skal sikre, at der skabes en ensartethed ved dobbelthuse. Dog gives der stadig mulighed for, at dobbelthuse kan have forskellige carporte/garager, hvis de ligger på hver sin grund.

hældning - dog så de ikke er synlige fra det omgivende terræn.

§ 7.10

Skiltning og reklamerings 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.

§ 7.11

Paraboler og antenner må kun placeres på bygningers facader eller tage, dog ikke højere end bygningens tagryg. Antenner må have en diameter på maksimalt 1 m, og må kun opstilles på private arealer. Højden fra parabolers overkant til terræn må maksimalt være 1,2 m.

§ 7.12

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

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

Der skal udlægges fælles opholdsarealer på de udpegede arealer på bilag 2. Der skal indrettes legeområde på arealet markeret med A på bilag 2.

Terrænregulering

§ 8.2

Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares og eventuelle niveauforskelle optages i bebyggelsen.

§ 8.3

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn. Skråningsanlæg må ikke være stejlere end 1:3.

§ 8.4

Terrænreguleringer tættere på skel end 1 m er ikke tilladt.

Beplantning

§ 8.5

På opholdsarealet markeret med B på bilag 2 skal der plantes min. 3 træer. Der skal plantes min. 2 forskellige arter.

Beplantning af fælles friarealer skal ske med egnskaraktéristiske arter.

§ 8.6

Der skal etableres et beplantningsbælte som vist på bilag 2. Bæltet skal bestå af en træække med sammenvoksede kroner og buske i bunden.

Der skal være min. 3 forskellige arter af træer og 3 forskellige buske, hvoraf min. 10 % af henholdsvis træer og buske er stedsegrønne. Beplantningsbæltet skal bestå af egnskaraktéristisk beplantning.

Beplantningsbæltet skal placeres 1 m fra skel.

Hegn

§ 8.7

Mod Ørbækvej og Haundrupvej skal der etableres nødvendig støjafskærmning, som sikrer at Miljøstyrelsens grænseværdier er overholdt.

Eventuelle støjværn skal beplantes med slyng- eller klatreplanter, så det fremstår med et grønt præg.

Ad. § 8.1

Legeområdet skal placeres ved område A, da det er placeret længere væk fra vejadgangen til erhvervsområdet øst for lokalplanområdet end område B.

Ad. § 8.5

Der stilles krav om, at der skal plantes træer, så området sikres et grønt udtryk.

Ad. §§ 8.5 og 8.6

Egnskaraktéristiske beplantning har en høj diversitet tilpasset områdets klima og organismer. Arterne kan fx være røn, tjørn, alm. hæg, slåen, vildæble, fuglekirsebær og kirsebærkornel evt. sammen med hunderose og æblerose, hyld, dunet gedeblad, fjeldrøbe og hassel.

Ad. § 8.6

Beplantningsbæltet har til formål at afskærme erhvervsområdet. Derfor skal træerne plantes i en afstand, så de på sigt får sammenvoksede kroner.

Der stilles desuden krav om min. 3 forskellige træarter og buske, da det ved at plante blandet i både højde og kronestørrelse er lettere at kunne erstatte fældede træer løbende, fordi det ikke vil være så synligt imellem de blandede træarter.

For at en del af beplantningsbæltet også er grønt i vinterhalvåret, stilles der krav om at min. 10 % er stedsegrønt. Liguster kan bruges som stedsegrøn busk.

Beplantningsbæltet skal placeres 1 m fra skel, så det er muligt at vedligeholde bæltet på begge sider.

Ad. § 8.7

Ejendomme langs Haundrupvej og Ørbækvej kan være støjbelastede over de tilladte grænseværdier. Det skal sikres, at grænseværdierne fra Miljøstyrelsens vejledning fra 2007 "Støj fra veje" overholdes.

§ 8.8

Hegn mod vej, sti og nabo skal være levende hegn. Midterlinjen af hegn mod vej og sti skal holdes på egen grund, mindst 30 cm fra skel. Levende hegn kan suppleres med trådhegn til forstærkning.

Støjhegn mod Ørbækvej og Haundrupvej er undtaget bestemmelsen.

Oplag

§ 8.9

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer.

§ 8.10

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

Belysning

§ 8.11

Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendt, og placeres højst 4 m over terræn.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er anlagt veje, stier og parkering som anført under lokalplanens §§ 5.1-5.5.

§ 9.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er anlagt beplantningsbælte som anført under lokalplanens § 8.6. Beplantningen skal senest være plantet førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

§ 9.3

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

§ 9.4

Ny boligbebyggelse i første række mod Ørbækvej og Haundrupvej må ikke tages i brug før, det er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for vejstøj er overholdt jf. § 8.7 om støjafskærmning.

§ 10 Grundejerforening

§ 10.1

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

§ 10.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50 % af grundene er solgt.

§ 10.3

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

§ 10.4

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Grundejerforening skal i øvrigt forestå de opgaver, som medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

§ 11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplan 2022-9 Boligområde ved Egebjerg, Ferritslev ophæves lokalplan nr. 2008-7 område til boligformål ved Ørbækvej i Ferritslev, tinglyst 16. september 2008 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.

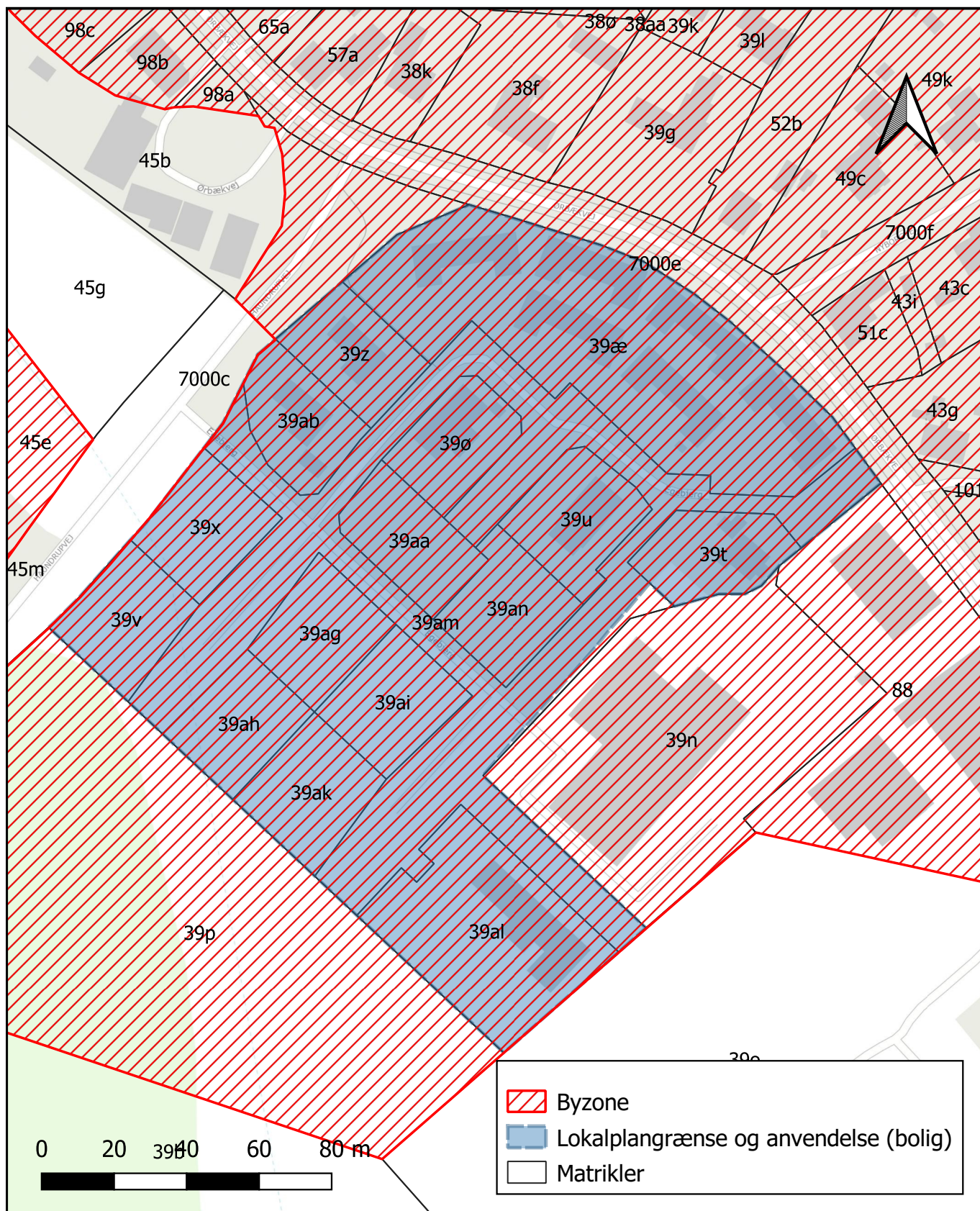
§ 12.2

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

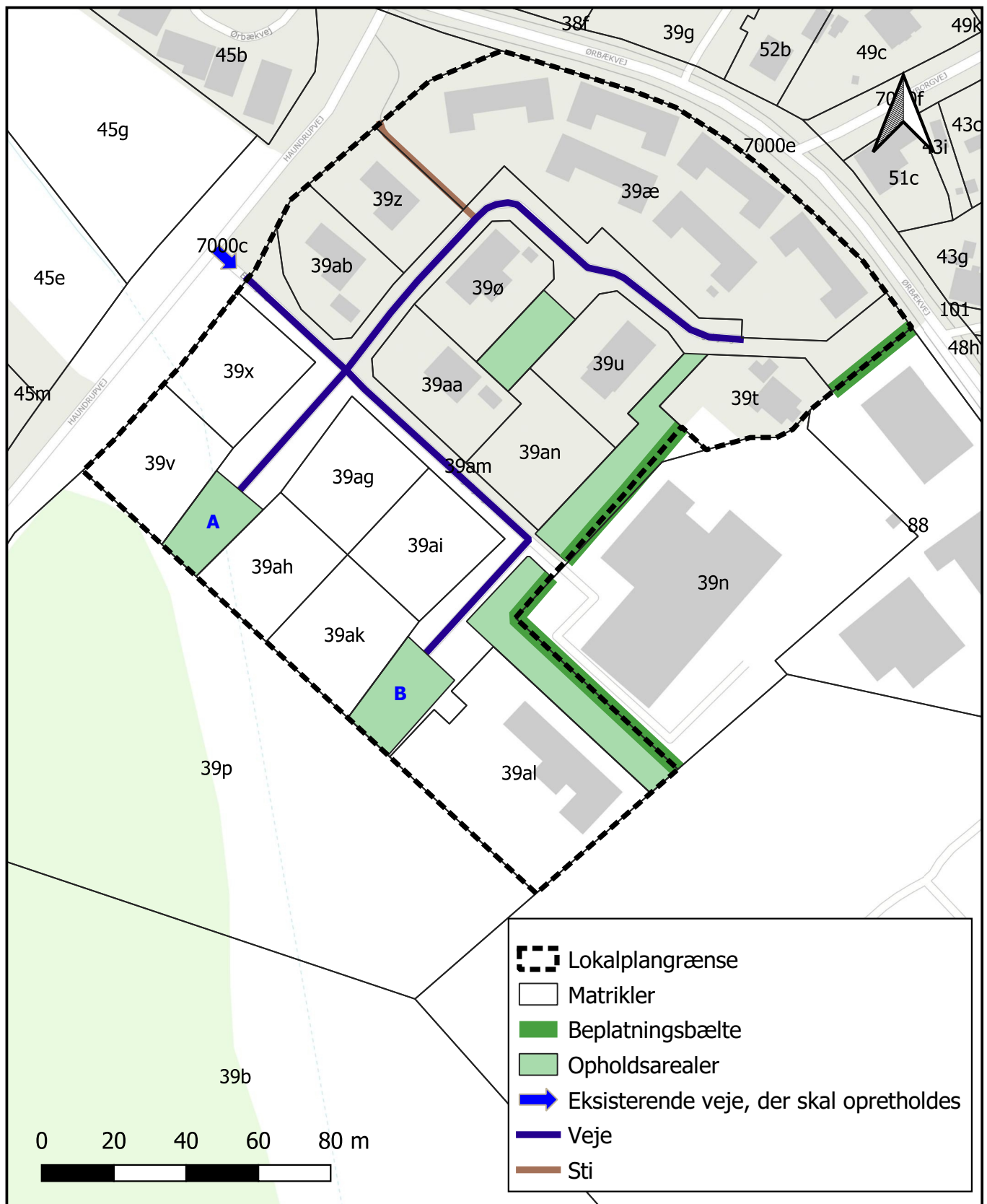
Forslaget til lokalplanen betyder, at det ikke er tilladt at bebygge eller udnytte ejendomme inden for lokalplanområdet på en måde, der tager forskud på eller er i strid med den endelige plans indhold. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring 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

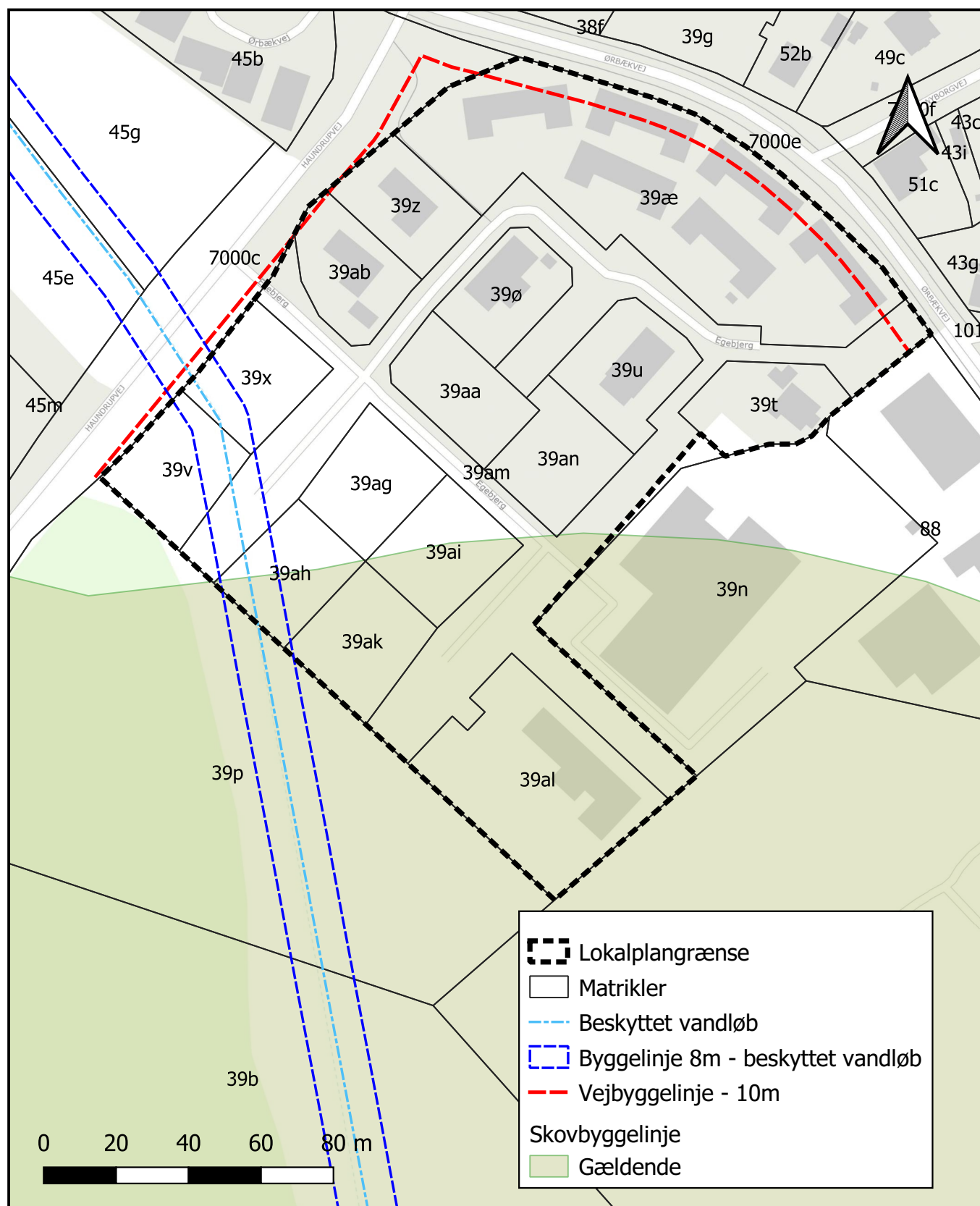
1. Lokalplangrænse, anvendelse, zoneforhold og matrikler



2. Opholdsarealer, beplantning og vej- og stiforhold



3. Bygge- og beskyttelseslinjer



4. Jordfarveskala

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter



Ultramarinblå



Lys ultramarin



Lys berlinerblå



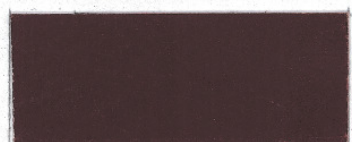
Braendt umbra



Lys braendt umbra



Berliner/pariserblå



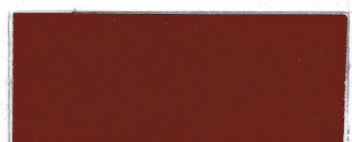
Dodenkopf



Lys dodenkopf



Oxydsort (varm)



Engelsk rød



Lys engelsk rød



Varmer grå



Rødokker



Lys rødokker



Kønrøg (kold)



Terra di Siena, rå



Lys rå siena



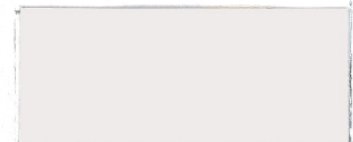
Kold grå



Guldokker



Lys guldokker



Kridt



Grøn jord



Lys grøn jord



Kromoxydgøn
Sien Vedstrøm 04



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

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