

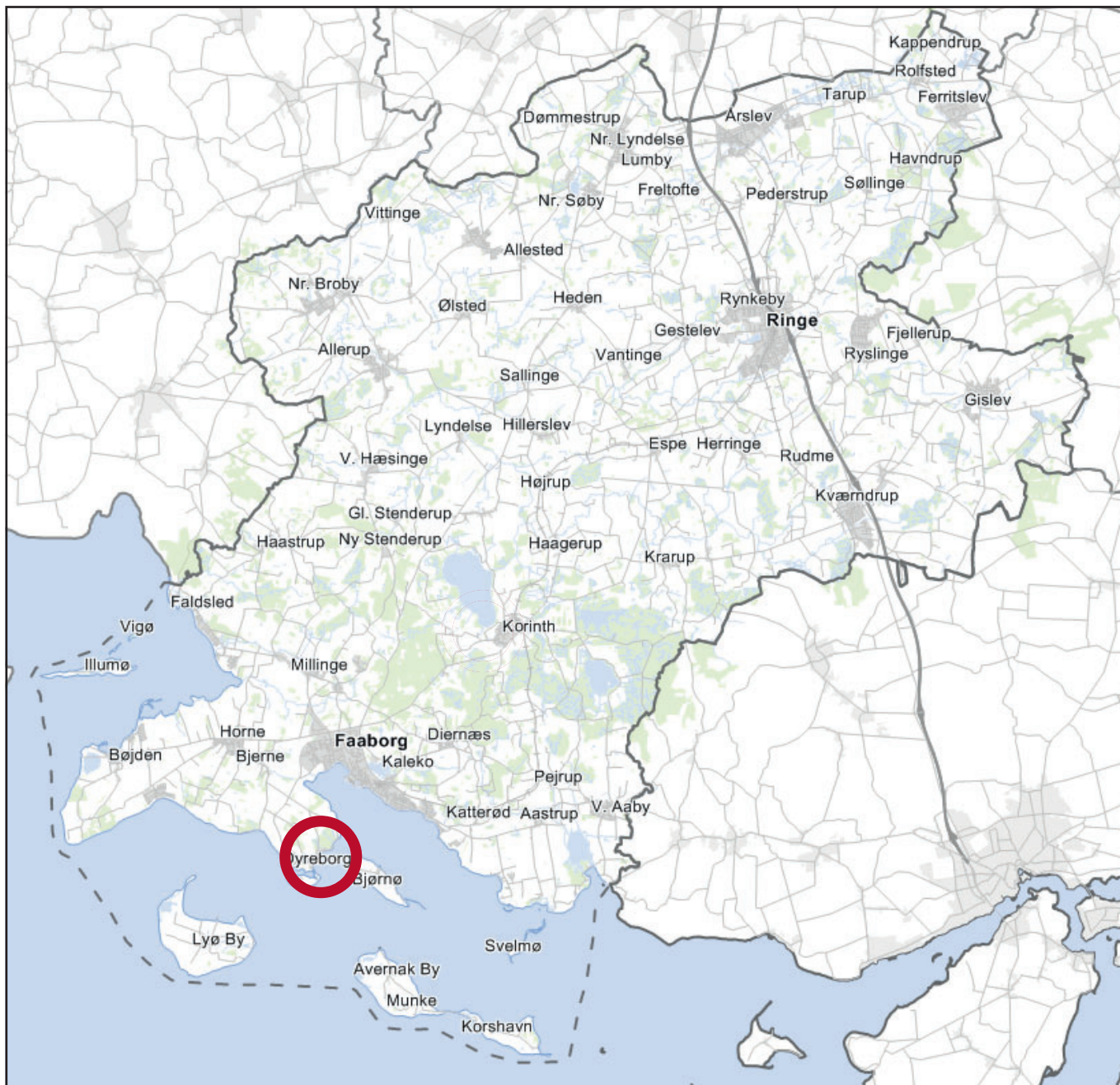


FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Lokalplan 2023-4

Boliger, Dyreborg





Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 12. maj til den 7. juli 2023.

Onsdag den 11. oktober 2023 blev lokalplanen endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen.

Indholdsfortegnelse

4 Hvad er en lokalplan?

5 Hvad er et kystprofil?

6 Redegørelse

6 Baggrund og formål

8 Beskrivelse af lokalområdet

9 Lokalplanens indhold

12 Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

17 Screening for miljøvurdering

18 Bestemmelser

18 § 1 Formål

18 § 2 Afgrænsning og zoneforhold

19 § 3 Anvendelse

19 § 4 Udstykning

20 § 5 Vej- og stiforhold

20 § 6 Omfang og placering

21 § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

23 § 8 Ubebyggede arealer

25 § 9 Forudsætning for ibrugtagning

25 § 10 Grundejerforening

26 § 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

26 § 12 Retsvirkninger

27 Bilag

27 1. Lokalplangrænse og matrikler

28 2. Delområder, zoneforhold og anvendelse

29 3. Bygge- og beskyttelseslinjer

30 4. Vejforhold, parkering og byggefelt

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:

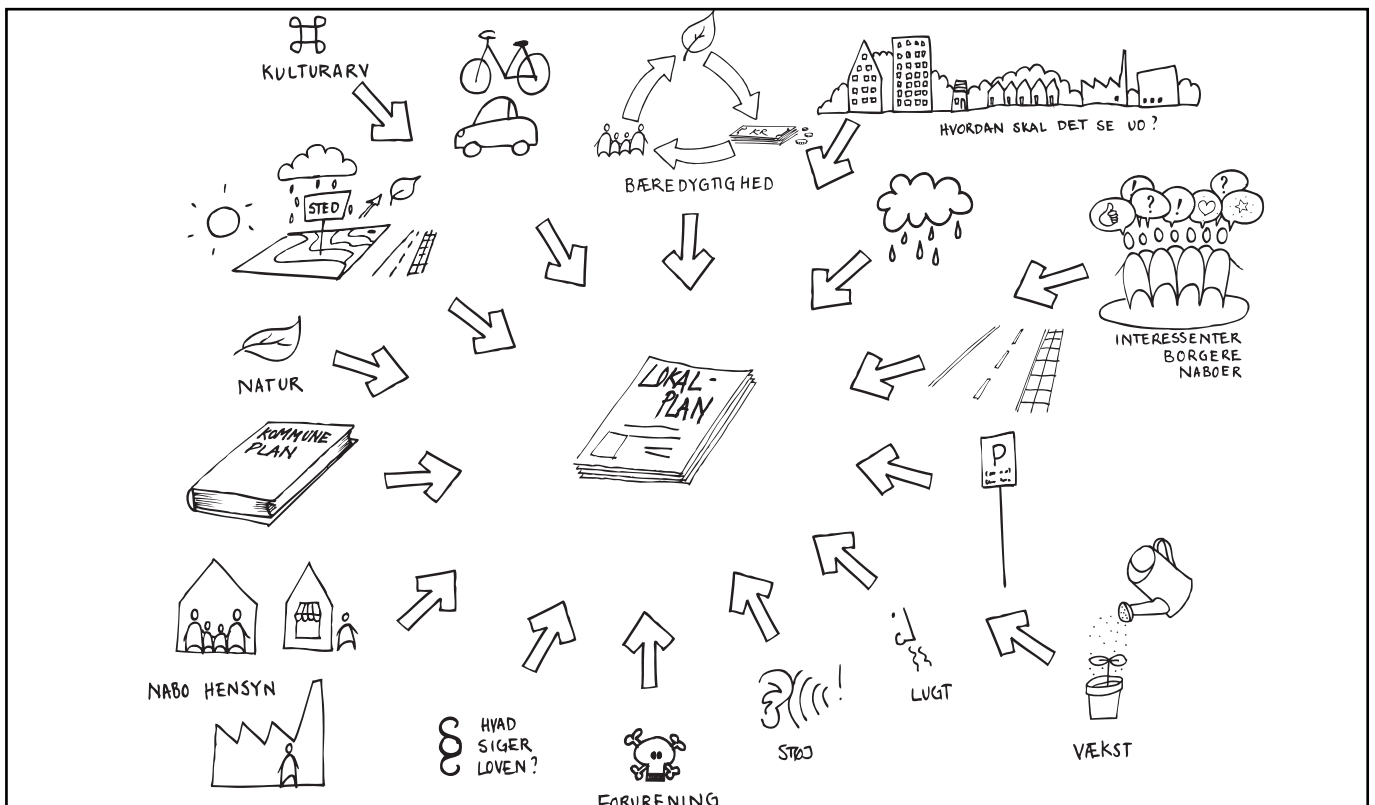
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget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



Hvad er et kystprofil?

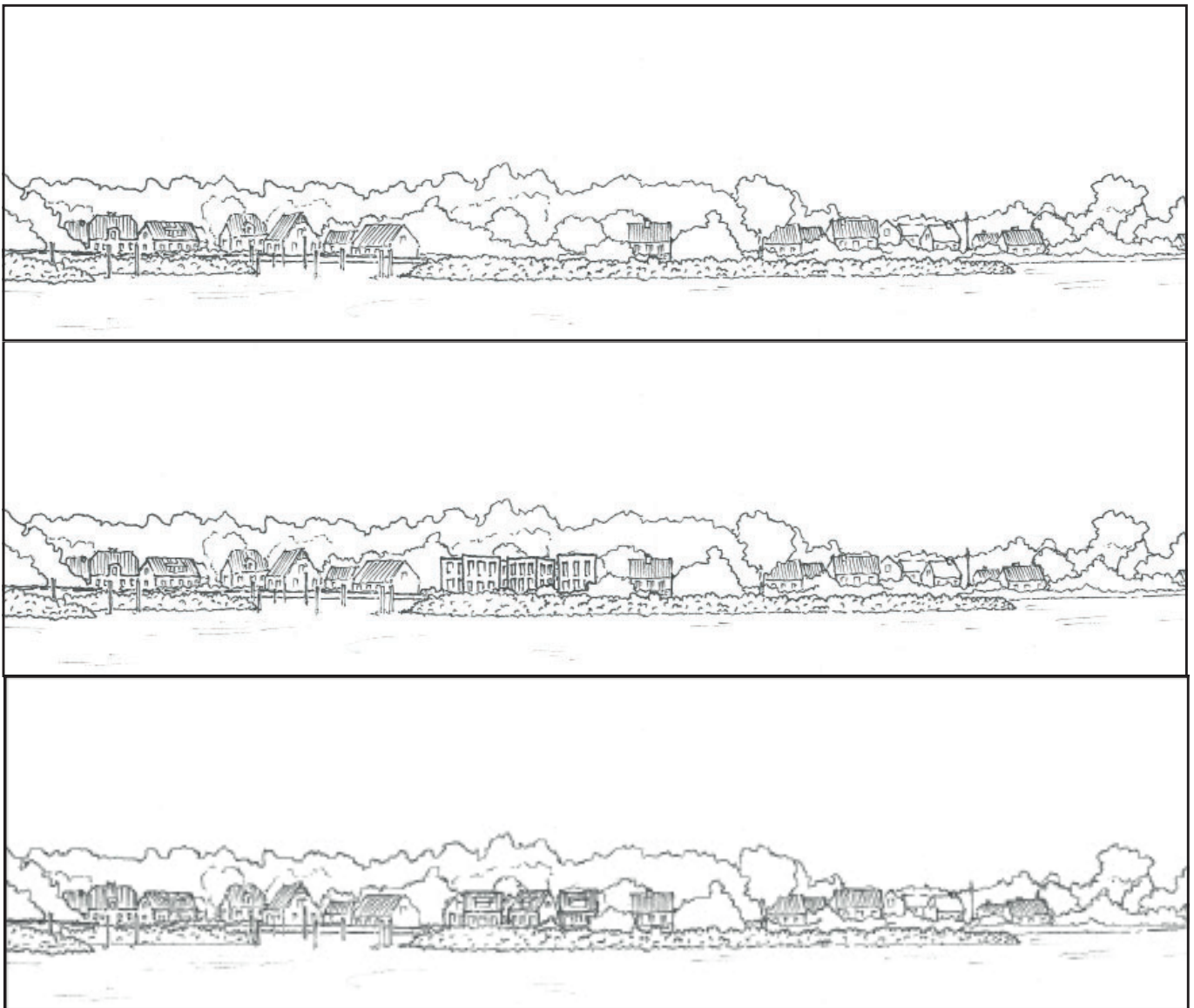
I lokalplaner i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. I lokalplanen kaldes det typisk for kystprofilet.

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

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

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

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



Redegørelse

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at udvikle en del af ejendommen matr.nr. 2a Dyreborg By, Horne til boligformål i form af et seniorbofællesskab.

I dag skyder mange bofællesskaber op, hvor private hjem er suppleret med fælles faciliteter for områdets beboere. Behovet for sociale fællesskaber uden for familien, især for seniorer, er blevet aktuelt og meget populært. Denne udvikling er også kommet til Dyreborg.

Lokalplanområdet er beliggende i det særlige kystkulturmiljø omkring Dyreborg havn. Kystkulturmiljøet består overordnet af to miljøer fra to forskellige perioder, som er kendetegnet ved fiskergårde fra den tidlige periode og fiskerhuse fra den sene.

Det er med lokalplanen derfor ønsket at fremme udviklingen i Dyreborg med øget bosætning og mulighed for ny aktivitet i byen, med respekt for byens bevaringsværdige og særlige kulturmiljø.

Det er formålet at sikre, at lokalplanen giver mulighed for etablering af ny bebyggelse, hvor der kan indrettes op til 12 boliger samt fælles faciliteter på grunden.

Samtidig er det lokalplanens formål, at området indrettes så det eksisterende fiskerlejemiljø ved Dyreborg havn med dets kulturhistoriske værdi ikke påvirkes væsentligt. Dette søges gennemført dels ved at fastlægge bevaringsbestemmelser for dele af den eksisterende bebyggelse, og dels som en videreudvikling af stedets kulturmiljø ved at ny bebyggelse i området får en placering, størrelse, udformning og et materialevalg, som er tilpasset den stedlige byggetradition.



Lokalplanområdets afgrænsning i Dyreborg langs Dyreborgvej



Lokalplanområdets beliggenhed i større kontekst

Beskrivelse af lokalområdet

Området ved Dyreborg Havn ligger i et smukt landskab og er placeret på et skrånende terræn ved Dyreborg Vig på sydsiden af det bakkede Horneland.

Anvendelse

Lokalområdet er i dag kendetegnet ved eksisterende boligbygging i form af helårsboliger. Der er ikke produktionshverv i lokalområdet.

Vej- og stiforhold

Dyreborgvej er den væsentligste vejforbindelse i lokalområdet, og vejen forløber langs Dyreborg vig. Vejen giver bl.a. adgang fra Dyreborg til hhv. Faaborg ca. 3,5 km mod nord, og Horne 5 km mod nordvest (begge afstande målt i fugleflugtslinje). Dyreborgvej er også en del af en officiel cykelrute mellem byerne Faaborg, Bøjden, Horne og Dyreborg.

Der er fine rekreative vandreruter i lokalområdet, bl.a. ved Dyreborg Skov nordøst for byen, og på nordsiden af Noret syd for byen.

Bebyggelsesstruktur

Området ved Dyreborg Havn er opstået som lods – og toldsted, hvorfra landsbybebyggelsen har udviklet sig. Livsgrundlaget har for de fleste i det lille samfund været fiskeri men også lidt landbrug, hvilket stadig ses i de mange ældre bygninger, som er bevaret.

Bebyggelsen er primært orienteret omkring Dyreborgvej og Fiskervænget, hvor historien og bebyggelsesstrukturen er stærk, og mange af husene har bevaringsværdige udtryk. Facaderne er generelt orienteret langs vejforløbet og mod kysten.

Arkitektur

Bygningernes arkitektur er enkel med få detaljer og trods forskellige opførelsestidspunkter og arkitektur, udgør bebyggelserne, sammen med den snoede kystvej og det åbne landskab et unikt kystkulturmiljø.

Bebyggelsen i lokalområdet fremtræder overvejende som boliger i 1½ etager med facader af tegl. Nærmest havnen er husene udført i pudset mur eller bindingsværk mens det omkring lokalplanområdet fortrinsvist er opført i teglsten.

Indimellem findes flere landbrugsbygninger, hvor Dyreborgvej 55 er en af disse. Bygningen opført i 1866 og står opført med pudset sokkel, valmtag og kalkmalet ydermur med en kampestengavl mod vest.

Grønne og ubebyggede arealer

Langs Dyreborgvej findes en lang række stendiger. Digerne adskiller veje og haver uden at virke afvisende, og samtidigt understøtter de bygningernes rumskabende forløb. Raftehegn o. lign. ses kun sjældent.



Dyreborgvej 55. Bygningen er opført i 1866 med kalkmalet ydermur og kampestengavl

Lokalplanens indhold

Afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter Dyreborgvej 55 (del af matr. nr. 2a Dyreborg By, Horne). Lokalplanområdet udgør ca. 4.447 m² og ligger centralt i Dyreborg, ca. 200 meter vest for Dyreborg Havn.

Lokalplanområdet grænser op til kystvejen, Dyreborgvej mod syd, mens arealerne vest og nord for lokalplanområdet er markarealer. Mod øst grænser lokalplanområdet op til en nyere bolig på matr.nr. 2d Dyreborg By, Horne.

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til helårsboliger.

Området må herudover anvendes til fælleshus, udhus, drivhus, parkering samt fri- og opholdsarealer.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en blanding af etageboliger, som kan opdeles i ejerlejligheder og tæt-lav boliger, som tillades udstykket som sokkeludstyknings.

Ved opførelse af åben-lav boliger, skal der være et minimum grundareal på 700 m².

Vej- og stiforhold

Der er eksisterende vejadgang til lokalplanområdet fra Dyreborgvej som ikke ændres. Vejadgang er vist på kortbilag 4. Der udlægges et større parkeringsareal gemt bag bebyggelsen set fra adgangsvejen og kysten. Der udlægges parkeringsarealer svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Bebyggelsesstruktur

Inden for lokalplanområdet skal ny bebyggelse placeres inden for det udlagte byggefelt, for sikre at bebyggelsen placeres hensigtsmæssigt på grunden i forhold til påvirkning af kystmiljøet.

Lokalplanen fastsætter, udover byggefeltet, også bestemmelser for bebyggelsens højde og bebyggelsesprocent for at sikre, at bebyggelsen tilpasses det omkringliggende bymiljø og kystlandskab.

Arkitektur

Stuehuset udpeges i lokalplanen som bevaringsværdig. Lokalplanen fastlægger at bevaringsværdig bebyggelse ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændre udseende uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Den nordlige tilbygning med facade i kampesten er ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen, og kan derfor tillades nedrevet for at kunne realisere lokalplanens formål om at sikre mulighed for opførelse af op til 12 attraktive boliger.

Desuden sikrer lokalplanen, at det eksisterende stuehus bevares med sit nuværende udtryk, og at det kan anvendes som et fælleshus.

Lokalplanen muliggør maksimalt 12 boliger i form af lejligheder indrettet både i stueplan og på 1. sal / udnyttet tagetage. Herudover rummer planen mulighed for, at der kan etableres et orangeri.

Ny boligbebyggelse kan opføres som etage- eller tæt-lav bebyggelse i 1½ etager med en placering inden for det udlagte byggefelt.



Eksisterende bebyggelse ved Dyreborgvej 55

Det nye boligbyggeri skal tilpasses og styrke den arkitektoniske stilart, inspireret af det gamle stuehus og det omkringliggende bebyggede landsbymiljø.

Ved ny bebyggelse skal ydervægge vandskures eller pudses og fremstå hvidkalket eller gulmalet. Tage skal være beklædt med tagsten af vingetegl lille/gammel dansk format og må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 5.

Ved ny bebyggelse skal altankviste, kviste og tagvinduer placeres med samme overkantshøjde, og følge facadens rytme, for at opnå et roligt udtryk. Altankviste og kviste skal integreres i tagfladen, så tagfod er ubrudt med mindst 2 tagsten over tagfod, så oplevelsen af tagets klassiske og helstøbte form bevares. Ligeledes skal kviste udformes som saddeltagskviste eller pultkviste.

Tagets udformning har stor betydning for boligbebyggelsens fremtræden som er med til at styrke det autentiske miljø og traditionen på egnen. Derfor skal tage på ny bebyggelse udføres som symmetriske saddeltage med tagryggen parallelt med længderetningen. Taghældningen skal være 40 – 50 grader. Tage må ikke udføres med helvalm.

Eksisterende værkstedsbygning, udhuse, carporte og lignende mindre bygninger under 40 m² kan udføres med taghældning ned til 20 grader, og også med ensidig eller asymmetrisk sadeltag, da dette er af underordnet betydning i helhedsbilledet. Elevatortårn kan udføres med fladt tag.

Med bestemmelserne for ny bebyggelse sikres der, at bebyggelsen opføres med respekt for den stedlige bygningstradition, og det bevaringsværdige kulturmiljø. Boligbebyggelsernes facader og tag, vinduer mv. danner en helstøbt ydre symmetri. Den nøje overensstemmelse

mellem de enkelte bygningsdeles udformning, materialer og stoflighed giver boligbebyggelsen et roligt, enkelt og harmonisk udtryk.

Orangeri, værksted, elevatortårn og udvendige trapper skal placeres inden for det udlagte byggefelt.

Teknikskabe, transformere og lignende tekniske installationer må placeres uden for de fastlagte byggefelter, såfremt det af forsyningstekniske årsager ikke er muligt at placere disse inden for byggefeltet.

Grønne og ubebyggede arealer

Lokalplanområdet er en del af den store skrånende flade mod kysten, og falder fra omkring kote 7 i øst til kote 2.0 i vest. Faldet sker over en afstand på ca. 45 meter, hvilket giver en terrænhældning over 6 grader på den østlige halvdel af lokalplanområdet. For at fastholde det eksisterende terræn mest muligt begrænser lokalplanen terrænregulering til +/- 0,5 m indenfor størstedelen af lokalplanområdet. I forbindelse med etablering af ny bebyggelse og parkeringsplads fastlægges et niveauplan i kote 3,5, svarende til eksisterende eksisterende terræn ved parkeringsplads. I parkeringsområdet må der etableres støttemure.

Fri- og opholdsarealer skal primært fremstå som græsarealer, haver, og parkeringsarealer. Fremtidige beboere har udover private terrasser og altaner også fælles opholds- og rekreative faciliteter at benytte sig af.

Den grønne struktur i kystlandskabet søges indarbejdet i lokalplanområdet, da øvrige arealer omfattet af strandbeskyttelseslinjen står uberørte ligesom at lokalplanen fastsætter at beplantning af fælles fri- og opholdsarealer skal ske med egnskarakteristisk beplantning.



Illustration af ny bebyggelse set fra vest. Eksisterende kampestensmur og eksisterende byggestil er indtænkt i kommende byggeri.

En varieret beplantning fremmer biodiversiteten og øger herlighedsværdien. Det anbefales at anvende minimum 3 forskellige slags planter, så området fremstår varieret og artsrig. Hæk mellem boligernes terrasser kan fremstå som klippet hæk eller som fritvoksende hæk.

Bonusvirkning

I henhold til Planlovens § 15 stk. 4 har denne lokalplan bonusvirkning dvs. at den erstatter tilladelser der efter Planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelse) er nødvendige for lokalplanens realisering.

Det betyder, at der ikke kræves forudgående landzonetilladelse til ændret anvendelse af eksisterende stuehus til fælleshus, opførelse af ny bebyggelse med 12 boliger og dertil hørende sekundær bebyggelse, som opføres inden for byggefeltene, opførelse af elevatortårn, anlæg af opholdsarealer samt anlæg af parkeringsareal.

Betingelser

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, parkering og opholdsarealer.

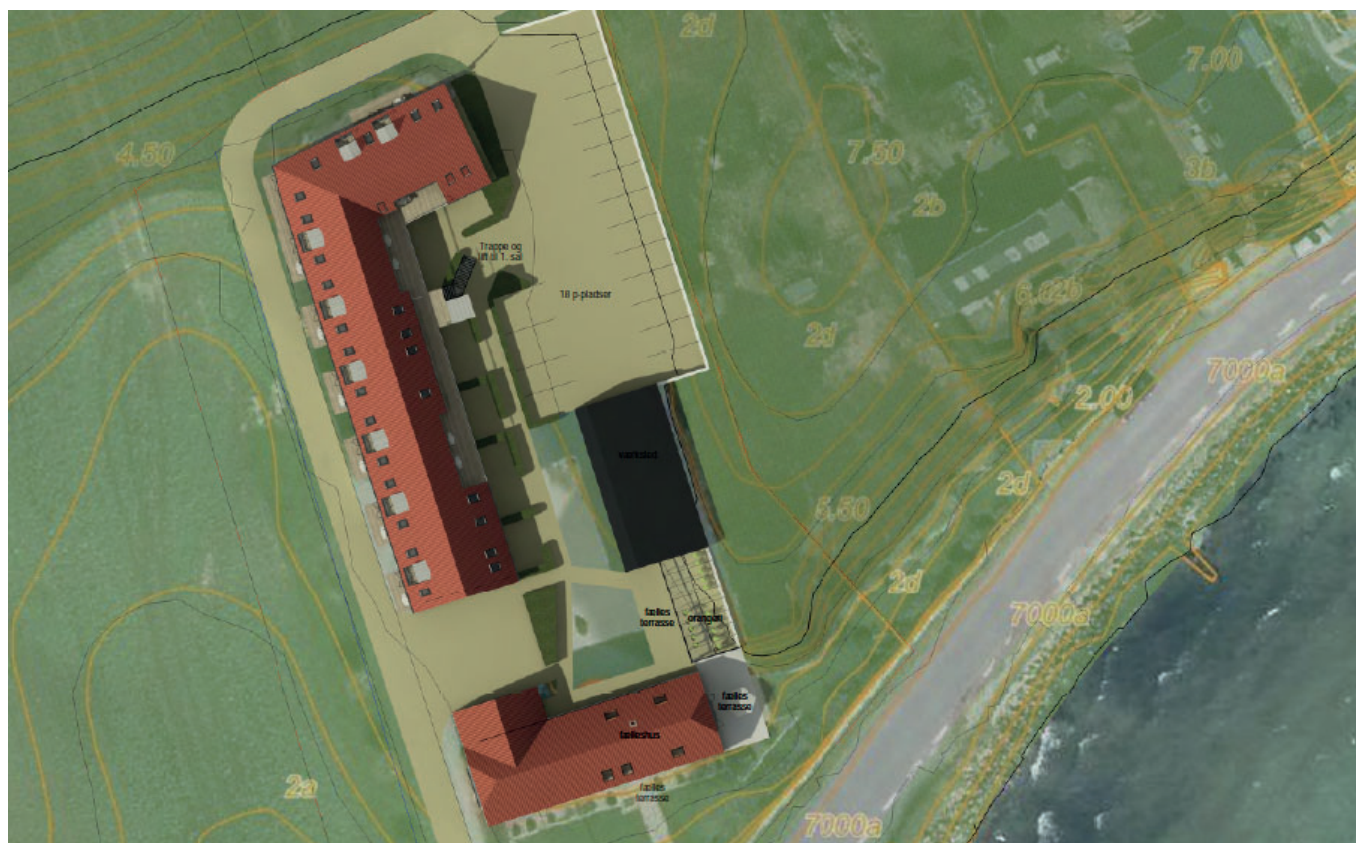


Illustration af den påtænkte disponering af området

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger under rammeområde Dyr.B.1. Lokalplanområdet er i kommuneplan 2019 udpeget som værende bevaringsværdigt kystkulturmiljø med følgende beskrivelse: *”Velbevaret kystkulturmiljø med den ældre bydel omkring havnen og langs stranden med flere bindingsværkshuse og en intim havneplads med fiskerskure og både.”*

Bevaringsinteresserne i området er høje, og der bør ved planlægning tages hensyn til områdets helhed. Ændringer af eksisterende bebyggelse bør derfor foretages med respekt for kulturmiljøets historie, oprindelige udtryk og detaljerigdom. Ny bebyggelse bør tilpasses den eksisterende bebyggelse i forhold til bygningskala og arkitektur. Områdets udviklingspotentiale findes særligt ift. turisme, bosætning samt kultur og oplevelse. Derfor er der i lokalplanen fastlagt bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og udformning for at respektere bevaringsinteresserne.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme Dyr.B.1, hvor områdets anvendelse er åben-lav boligbebyggelse. Der er derfor udformet tillæg Dyr.B.2 til kommuneplanen, som denne lokalplan følger. Kommuneplantillæg Dyr.B.2 giver mulighed for ændring af anvendelse til etageboligbebyggelse og tæt-lav bebyggelse.

Udviklingsstrategi og egnsprofil

Lokalplanen er med til at styrke Dyreborgs bosætning. Lokalplanen understøtter udviklingsstrategien, hvor rammen om det gode liv er i fokus. Friluftslivet og adgangen til nærrekreative områder spiller en stor rolle for dem, der bor i Faaborg-Midtfyn Kommune, og det er samtidigt en mulighed for at kunne tiltrække og fastholde tilflyttere. Der skal derfor lægges vægt på, at nye boligområder er attraktivt beliggende og drager fordel af de landskabskvaliteter, som bl.a. Dyreborg er begünstiget med.

Udviklingsstrategien beskriver potentialet omkring den rige kulturarv som et stærkt kort i forhold til både bosætning og turisme. Lokalplanen medfører en begrænset påvirkning af kulturmiljøet, og skaber en attraktiv bosætningsmulighed i tilknytning til kulturmiljøet.

Fåborg-egnens vision er defineret i Udviklingsstrategien, hvor det bl.a. fremgår *”... Sammen vil vi benytte og beskytte vores unikke, forskelligartede natur for at finde fremtidens forretningsområder i pagt med netop naturen.”* Idéen med lokalplanens anvendelse er netop at invitere en befolkning ind i området, så de kan drage fordel af det friluftsliv og de naturoplevelser, som findes omkring Dyreborg.



Illustration af ny bebyggelse set fra kysten. Størstedelen af ny bebyggelse ligger bagved eksisterende bebyggelse. Orangeri er vist til højre for stuehuset (Foto taget fra eksisterende badebro)

Kystprofil

Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende inden for kystnærhedszonen. I henhold til planloven skal der ved ny bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Planen muliggør opførelse af boligbebyggelse. Den eksisterende længe mod vest nedrives og erstattes af etageboligbebyggelse eller rækkehusbebyggelse i 1½ etager. Ny bebyggelse placeres omtrentlig på samme placering som eksisterende bebyggelse på ejendommen. Bygningshøjden overskrider ikke eksisterende bygningshøjde på bygningerne væsentligt.

Dele af eksisterende udhusbebyggelse nedrives og omlægges til parkeringsplads.

Påvirkningen af kysten vil være ubetydelig, dels fordi lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse maksimalt må være 8,5 meter i højden, og at bebyggelsen reguleres inden for et fastlagt byggefelt, hvor ny bebyggelse placeres bag ved eksisterende bebyggelse, set fra kysten. Ny bebyggelse vil derfor kun være synlig i korte glimt bag eksisterende bebyggelse.

Lokalplanområdet er beliggende ca. 15 meter fra kysten, og derfor beliggende indenfor kystnærhedszonen.

Den visuelle påvirkning af kysten er illustreret på billedet på forrige side (side 12).

Det vurderes derfor samlet, at lokalplanprojektet kun vil påvirke den kystlandskabelige helhed i ubetydelig grad.

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

Eksisterende planer

Der findes ingen eksisterende lokalplan for området.

Kulturarv

Ved Dyreborg er det især fiskeriet der kendetegner kystkulturen med mere beskedne men gedigne boliger, og en stærk tilknytning til kysten.

Lokalplanen udpeger det gamle stuehus til landbrugs-ejendommen, opført i 1866, som bevaringsværdig bygning. Bygningen er fritliggende, og består af en grundmuret gavl i kampesten, muret gesims, tag i røde tegl og

uden tagudhæng samt med en pudset sokkel. Bygningsudtryk bevares med denne lokalplan.

En eksisterende længe mod vest består af ydervægge af kampesten. Bygningen nedrives i forbindelse med udnyttelsen af nærværende lokalplan. Kampestenelementer er en del af kulturarven i Dyreborg, men da det kun er kampestenslængen der nedrives og kampesten-elementmotivet fortsætter langs hovedhusets gavl, vil den stedlige bygningskultur blive minimeret men fortsat være bevaret i ejendommens udtryk.

Lokalplanen giver mulighed for nyt byggeri. Ny boligbebyggelse opføres i overensstemmelse med den stedlige byggeskik med hvide facader, symmetriske saddeltage med høj rejsning og røde tegl, begrænset facadehøjde og vinduer i højformat i overensstemmelse med den bygningskultur som eksisterer i Dyreborg.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af 300 m skovbyggelinje. Bebyggelse inden for skovbyggelinjen forudsætter, at Faaborg-Midtfyn Kommune meddeler dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.

Strandbeskyttelseslinje

Lokalplanområdet er delvist omfattet af naturbeskyttelseslovens § 15 vedr. strandbeskyttelseslinjen, hvilket kan ses af kortbilag 3. Dette betyder at der generelt ikke må foretages ændringer af eksisterende tilstand (bygninger, hegning, beplantning og terrænregulering samt skelforhold).

Lokalplanen giver ikke mulighed for opførelse af bebyggelse indenfor strandbeskyttelseslinjen. Ændring i tilstanden indenfor strandbeskyttelseslinjen kan ikke ske uden tilladelse fra Kystdirektoratet.

Beskyttede sten- og jorddiger

Langs områdets sydlige skel langs Dyreborgvej og langs indkørslen til området, er der registreret et beskyttet stendige.

Beskyttede stendiger, der er beskyttet af museumslovens § 29a må ikke fjernes eller flyttes, der må ikke foretages gennemkørsel, pløjes tæt på diget, rives rødder ud af diget eller foretages jordarbejde over diget. Diger må vedligeholdes ved oplægning af nedfaldne enkeltsten og bortskæring af træer og buske på diget. Ændringer, gen-

nembrud eller omsætning af diger kræver dispensation fra Museumsloven.

De beskyttede stendiger fungerer som identitetsskabende elementer i området. Lokalplanen giver ikke mulighed for ændring af digerne.

Bilag IV arter

I lokalområdet er der forekomst af arter optaget på habitatdirektivets Bilag IV over strengt beskyttede arter. Herunder Hasselmus, markfirben, strandtudse, grønbroget tudse og en række arter af flagermus b.la. sydflagermus, vandflagermus og dværgflagermus.

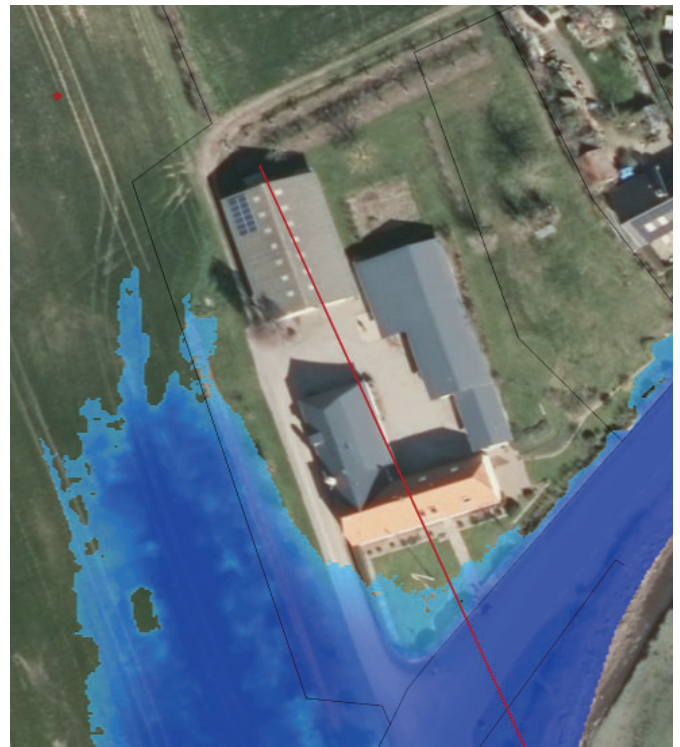
I området omkring Dyreborg og Knolden findes en kernebestand af markfirben. Langs Dyreborgvej ligger et solbeskinnede beskyttet stendige. Diget vurderes at være et egnet raste- og overvintrings område for markfirben. For at undgå forsætteligt drab af markfirben, må der kun laves gravearbejde i vintermånederne (september-april), da markfirbenet da overvintrer i og under stendiget, som skal bevares.

I juli 2023 blev der udført en flagermusundersøgelse i lokalplanområdet for at konstatere om nedrivning af bygningerne vil medføre beskadigelse af yngle- eller rasteområder for flagermus. Der blev ikke registreret nogle flagermus i nogle af bygningerne, og arealerne indendørs er lide egnet for flagermus fordi der er for meget lys, og der er få eller ingen gemmesteder de kan benytte. Det anses ikke nødvendig med nogle tiltag for flagermus, da bygningerne i dag højst sandsynlig ikke benyttes af flagermus på regulær basis. Der er derfor ingen problemer forbundet med at rive de omtalte bygninger, hverken nu eller under andre årstider.

Det vurderes, at området ikke er egnet yngle- eller rasteområde for andre bilag IV-arter, og at lokalplanen ikke vil medføre negativ påvirkning af områdets fauna, herunder bilag IV-arter. Derudover udlægger lokalplanen byggefeltet på arealer, hvor der i forvejen findes bebyggelse.

Natura 2000

Nærmeste 2000-område, habitatområde "Vestlige del af Avernakø" er beliggende ca. 4 km syd for planområdet. Der er ingen Natura 2000-områder inden for lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt på grund af afstanden og områdets fremtidige disponering.



Stormflodshændelse til kote 2,53

Produktionsvirksomheder

Der er ingen produktionsvirksomheder inden for en afstand af 500 m fra lokalplanområdet.

Regnvand og klimasikring

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

Der er lavet en analyse af vandhåndteringen inden for lokalplanområdet i forbindelse med stormflod, der anbefaler at ny bebyggelse skal stormflodssikres til min. kote 2,53.

Idet ny bebyggelse skal placeres ud fra niveauet på eksisterende gårdsplads, som ligger i kote 3,5 vurderes der ikke at være udfordringer hermed.

Med hensyn til håndtering af regnvand giver lokalplanen mulighed for at terænregulere på grønne arealer på en måde, så der kan opstaves regnvand ved voldsomme regnhændelser alt efter kapacitet i eksisterende/kommende ledning, så der ikke opstår skade på egne eller

andres bygninger/værdier. Samtidigt fastlægger lokalplanen, at belægning af parkeringsarealer skal udføres som kørefast grus.

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 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

Lokalplanområdet er ikke registreret med V1 eller V2 forurening og er ikke områdeklassificeret for krav om analyse.

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.

I Dyreborg findes mindre, ikke generende serviceerhverv i forbindelse med lokalt fiskeri samt restaurationsvirksomhed, som ikke forventes at give anledning til væsentlig støj i lokalplanområdet.

Ligeledes forventes støjgrænserne fra vejtrafik overholdt.

De kommende boliger vil derfor kunne overholde de gældende grænseværdier for støj.

Spildevandsforhold

Området er spildevandskloakeret. Regnvand håndteres af grundejeren inden for området.

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

Varmeforsyning

Området er ikke omfattet af kollektiv varmforsyning iht. varmforsyningsplanen.

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 aflyses ingen servitutter 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.

Et anlæg eller byggeri der kræver landzonetilladelse er ikke omfattet af bonusvirkning, hvis der forudsættes en dispensation.

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.

En flagermusundersøgelse udført i juli 2023 konstaterede at nedrivning af bygninger ikke vil medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for flagermus, da der blev ikke registreret flagermuse i bygningerne.

Af hensyn til markfirben, må der kun laves gravearbejde i vintermånederne (september - april), da markfirbenet overvintrer i og under beskyttede stendiger.

Det vurderes, at området ikke er egnet yngle- eller rasteområde for andre bilag IV-arter, og at lokalplanen ikke vil medføre negativ påvirkning af områdets fauna, herunder bilag IV-arter. Derudover udlægger lokalplanen byggefeltet på arealer, hvor der i forvejen findes bebyggelse.

Der er sandsynlighed for at der kan findes jordfaste fortidsminder ved jordarbejde. Lokalplanen oplyser om forpligtelser i den forbindelse. Områdets kystprofil vurderes ikke at blive ændret væsentligt, da ny bebyggelse placeres bag den eksisterende og opføres i samme skala som øvrige bygninger i kystprofilet. Lokalplanen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

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 helårsboliger,
- at fastholde kystkulturmiljøets bevaringsværdier ved at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens placering, omfang og udformning, som er karakteristisk for området og
- at udpege bevaringsværdig bebyggelse

Ad. § 1

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

Området er udlagt til helårsbeboelse og bebyggelse må ikke anvendes som sommerhuse.

§ 2 Afgrænsning og zoneforhold

§ 2.1

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler: del af matr. nr. 2a Dyreborg by, Horne samt alle matrikler der efter 1. oktober 2022 udstykkes herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1 og udgør 4.447 m².

§ 2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone.

§ 2.3

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2, som vist på bilag 2.

Ad. § 2.3

Lokalplanen opdeles i 2 delområder, fordi der gives forskellige muligheder for terrænregulering i de 2 delområder.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsboliger.

Området må herudover anvendes til fælleshus, orangeri, drivhus, hobbyværksted, udhus o.lign., parkering samt fri- og opholdsarealer.

§ 3.2

Der må maksimalt opføres eller indrettes 12 boliger inden for lokalplanområdet.

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

Åben-lav boliger skal udstykkes med et minimum grundareal på 700 m².

Tæt-lav boliger kan udstykkes som sokkeludstyknig.

Ad. § 4.1

Udover åben-lav og tæt-lav boliger giver lokalplanen mulighed for etageboliger, der kan opdeles i ejerlejligheder.

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1

Vejadgang skal ske fra Dyreborgvej ad eksisterende overkørsel, som i princippet vist på kortbilag 4.

§ 5.2

Der skal anlægges parkerings- og manøvreareal som vist i princippet på kortbilag 4.

§ 5.3

Veje skal anlægges med en bredde på 5 meter.

§ 5.4

Parkerings- og manøvreareal skal etableres som eksisterende, med kørefast grus. Veje kan anlægges i andre materialer.

§ 5.5

Der skal anlægges parkering svarende til min. 1,5 p-plads pr. bolig for etageboliger og tæt-lav boliger og 2 p-pladser pr. bolig for åben-lav.

Ad § 5.5

Der gøres opmærksom på, Ladestanderbekendtgørelsen (BEK nr. 181 af 5. marts 2020 med senere ændringer), som fastsætter bestemmelser om forberedelse til etablering af ladestander til elektriske køretøjer.

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Det samlede bruttoetageareal for bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke overstige 1.750 m².

§ 6.2

Bygninger må maks. opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage (1½ etager) med en bygningshøjde på maks. 8,5 m målt fra niveauplan i kote 3,5, dog må orangeriet opføres i en højde på maks. 4 m.

Facadehøjde på ny boligbebyggelse må ikke overstige 3 meter målt fra niveauplan i kote 3,5 til udvendig skæring mellem tagflade og facadeflugt.

Elevatortårn må ikke være højere end 7,5 m, og må ikke overstige bygningens tagryg.

§ 6.3

Bebyggelse må kun opføres med en max. dybde på 10 m.

§ 6.4

Ny bebyggelse, herunder orangeri, elevatortårn og udvendige trapper skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på kortbilag 4.

Ad § 6.1

Bestemmelsen vedrører bruttoetagearealet, hvilket betyder det samlede etageareal inkl. sekundær bebyggelse.

Ad § 6.2

Bestemmelsen vedr. maksimal facadehøjde skal bidrage til at sikre, at bebyggelse opføres med respekt for den eksisterende arkitekturi området.

Ad § 6.4

De dele af byggefeltet, som ikke udnyttes til bebyggelse, må anvendes til terrasser, stier, beplantning, parkerings- og manøvreareal.

Teknikskabe, transformere og lignende tekniske installationer må placeres uden for de fastlagte byggefeltet, under forudsætning af, at de ikke er synlige i gadebilledet, og såfremt det af forsyningstekniske årsager ikke er muligt at placere disse inden for byggefeltet.

§ 6.5

Terrasser må ikke etableres nærmere vejkant end 0,5 m.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bevaringsværdig bebyggelse

§ 7.1

Bevaringsværdig bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændre udtryk uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bevaringsværdig bebyggelse er udpeget på kortbilag 3.

Øvrig bebyggelse

§ 7.2

Facader skal fremstå vandskuret eller pudset og skal kalles/males gul eller hvid.

Undtaget herfra er elevatorårn, der kan opføres i andre materialer og farver, f.eks. panelplader eller træ.

Orangeri/drivhus skal opføres med transparente elementer i glas med rammer og faste elementer som øvrige facader.

Belysning i drivhus/orangeri skal placeres med en maks. lyspunktshøjde på 2,5 m. Lyskilder skal være afskærmet og nedadvent. Der må ikke opsættes vækst- og plantelys.

Farvesætning på eksisterende stuehus skal bevares uændret.

§ 7.3

Altankviste og kviste skal integreres i tagfladen, så tagfod er ubrudt med mindst 2 tagsten over tagfod.

Der kan ikke etableres altankviste eller kviste på bevaringsværdig bygning, som er vist på kortbilag 3.

Ad § 7.2-7.9

Planlægningen er med til at sikre, at der er sammenhæng i områdets/kulturmiljøets arkitektoniske udtryk. Hvor nye bygninger har reference til den eksisterende arkitektur i området, herunder skala, materialer og formsprog. Bestemmelser om lys i drivhus/orangeri skal sikre, at påvirkning af kystprofil mindskes.

Ad § 7.3

At altankviste, kviste og tagvinduer skal følge facadens rytme betyder, rytmen følger vinduer i facaden.

§ 7.4

Altankviste, kviste og tagvinduer skal følge facadens rytme og placeres i samme overkantshøjde i tagfladen. Alle altankviste/kviste i samme bygning skal være ens.

§ 7.5

Altankviste og kviste skal udformes som saddeltagskviste eller pultkviste. Flunke skal dækkes med glas eller zink.

§ 7.6

Den samlede bredde af altankviste, kviste og tagvinduer må maks. fylde halvdelen af tagfladens længde.

Bredden på den enkelte kvist må ikke overstige 2 meter.

§ 7.7

Vinduer i boliger skal udføres i 2 eller 3 fag. Alle vinduer i samme bygning skal være ens og placeres regelmæssigt i facaden.

Hvis alle vinduer og døre i facaden placeres med samme murpillebredde, kan der anvendes en kombination af 2-fags og 3-fags vinduer.

Terrassedøre skal opdeles med fyldninger eller ruder svarende til vinduesbrystningens højde, så dørene passer til vinduerne.

Vinduer og døre må ikke udføres i plast.

§ 7.8

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med tagryggen parallelt med længderetningen. Taghældningen skal være 40 – 50 grader. Tage må ikke udføres med helvalm.

Tegltage skal udføres uden udhæng.

Eksisterende værkstedsbygning samt udhuse, carporte og lignende mindre bygninger under 50 m² kan udføres med fladt tag, ensidig taghældning eller som symmetrisk eller asymmetrisk sadeltag.

Elevatortårn kan udføres med fladt tag.

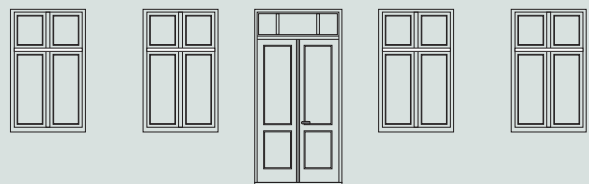
§ 7.9

Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af rød vingetegl lille/gammel dansk format og må ikke være reflekterende med et glanstal på over 5.

Ad § 7.7



Ensartet dør- og vinduestype, 2- og 3-fagsvinduer, samme murpillebredde



Ensartet dør- og vinduestype, 2-fagsvinduer, varierende murpillebredde i et gentagende mønster

Ad § 7.9

Bestemmelsen skal sikre at teglene i skala indpasses i miljøet.

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

Tagbeklædning på bygninger på under 50 m² og en taghældning på under 20 grader kan udføres i andre materialer end tegl.

§ 7.10

Der må kun etableres solfangere/solceller på tagflader på eksisterende værkstedsbygning og andre sekundære bygninger, dog ikke på tagflader orienteret mod kysten/Dyreborgvej.

Såfremt solcellerne kan integreres i tagbeklædningen og tilpasses visuelt med hensyn til form og udseende kan kommunalbestyrelsen tillade etablering af solceller på andre bygninger, på nær det bevaringsværdige stuehus på kortbilag 3.

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.

§ 7.11

Skiltning må kun udføres til brug for vejvisning og adresser, inkl. navneskilte. Skiltning af enhver art må ikke være større end 0,25 m², og må ikke udføres som lysreklamer eller være oplyst.

§ 7.12

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

§ 7.13

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

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

For tæt-lav og etageboligbebyggelse skal der udlægges fælles opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet.

§ 8.2

Større sammenhængende opholdsareal syd for det eksisterende stuehus skal fremstå grønt.

Terrænregulering

§ 8.3

Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares og der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn.

Terrænkoter fremgår af bilag 1.

Undtaget herfra er terrænregulering i forbindelse med anlæg af parkeringsarealer inden for delområde 2 samt til etablering af evt. regnvandsbassin, hvor der tillades yderligere terrænregulering.

§ 8.4

Inden for delområde 2 må der etableres støttemur langs parkeringsarealet afgrænsning mod øst i forbindelse med terrænregulering. Støttemuren skal fremstå i kampesten eller pudset mur, og må ikke gives en højere højde end nødvendigt i forbindelse med terrænregulering.

Støttemur må ikke placeres nærmere skel end 1,0 meter.

Hegn

§ 8.5

Hegn skal være levende hegn med egnskarakteristisk beplantning.

Levende hegn mod vej og sti må ikke være højere end 1,0 m.

Der må ikke etableres hegn nærmere 1,0 m fra det beskyttede dige, vist på kortbilag 3.

Eksisterende beplantning på beskyttet dige kan oprettholdes.

§ 8.6

Der må ikke opføres faste hegn, bortset fra afskærmning af terrasser. Faste hegn skal etableres i træ og skal enten fremstå i dens naturlige udtryk eller skal sortmales. Faste hegn må ikke være højere end 1,0 m.

Ad § 8

Ændringer indenfor Strandbeskyttelseslinjen kræver tilladelse fra Kystdirektoratet.

Ad § 8,2

Med grønt menes f.eks. græsklædt med sporadisk beplantning.

Ad § 8.2 og 8.3

Der må ikke foretages tilstandsændringer inden for strandbeskyttelseslinjen, hvilket bl.a. betyder, at der ikke må foretages terrænændringer eller etableres beplantning inden for strandbeskyttelseslinjen.

Ad § 8.5

Egnskarakteristisk beplantning er fx. fuglekirsebær, hæg, slåen, tjørn, vild æble, hassel og syren. En varieret beplantning fremmer biodiversiteten og øger herlighedsværdien. Det anbefales at anvende min 3 forskellige slags planter, så området fremstår varieret og artsrig. Hæk mellem boligernes terrasser kan fremstå som klippet hæk eller som fritvoksende hæk.

Ad § 8.6

Porten mellem hovedhus og boliglænge kan etableres for at imødekomme vindgener mellem bebyggelserne.

Der kan etableres en port udført i træ mellem stuehus og boliglænge. Porten må ikke være højere end 1,8 m.

Oplag

§ 8.7

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

Evt. fællesløsninger til håndtering af affald kan etableres uden for byggefelter vist på kortbilag 4.

Belysning

§ 8.8

Lyskilder på ubebyggede arealer må kun opføres som pullertbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1 m eller som vægarmaturer på bygninger placeret i maks. 2 m højde.

Lyskilder skal være afskærmet og nedadvendt.

Spildevand

§ 8.9

Lokalplanområdet er spildevandskloakeret.

Regnvand

§ 8.10

Regnvand skal håndteres indenfor lokalplanområdet.

Der kan laves et fællesprivat regnvandssystem inden for lokalplanområdet til håndtering af regnvand ved ekstremregn.

Solenergianlæg på terræn

§ 8.11

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn

Ad § 8.7

Indretning af affaldsløsning skal ske i overensstemmelse med Faaborg-Midtfyns Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Ad § 8.8

Bestemmelser vedrørende belysning tager sigte på at belysning er diskret og ikke skaber lysforurening i omgivelserne ved Dyreborg.

Ad § 8.10

Dette kan f.eks. ske ved nedsivning eller ved udledning med forudgående rensning.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje og parkering som anført under lokalplanens §§ 5.2-5.5 og anlagt opholdsarealer jf. § 8.1-8.2.

§ 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser.

§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

§ 11.1

Denne lokalplan giver bonusvirkning for så vidt angår byggeri og anlæg, der overholder samtlige bestemmelser i §§ 3, 6, 7 og 8.

Det betyder, at der ikke kræves forudgående landzonetilladelse til ændret anvendelse af eksisterende stuehus til fælleshus, opførelse af ny bebyggelse med 12 boliger og dertil hørende sekundær bebyggelse, som opføres inden for byggefeltene, opførelse af elevatorårn, anlæg af opholdsarealer samt anlæg af parkeringsareal.

Ad § 11.1

Bonusvirkning erstatter landzonetilladelsen for det byggeri og anlæg, som er udtrykkeligt angivet i bestemmelsen om bonusvirkning (jf. planlovens § 15 stk. 4).

Hvis der ønskes dispensation for dele af lokalplanen eller projektet ændres, skal det vurderes om der kan gives landzonetilladelse indenfor lokalplanen. Hvis området ønskes anvendt til noget andet end det som lokalplanen giver mulighed for, skal den ønskede anvendelse vurderes af kommunen med henblik på afklaring af, om det ønskede kan imødekommes med en landzonetilladelse eller om det udløser lokalplanpligt.

§ 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

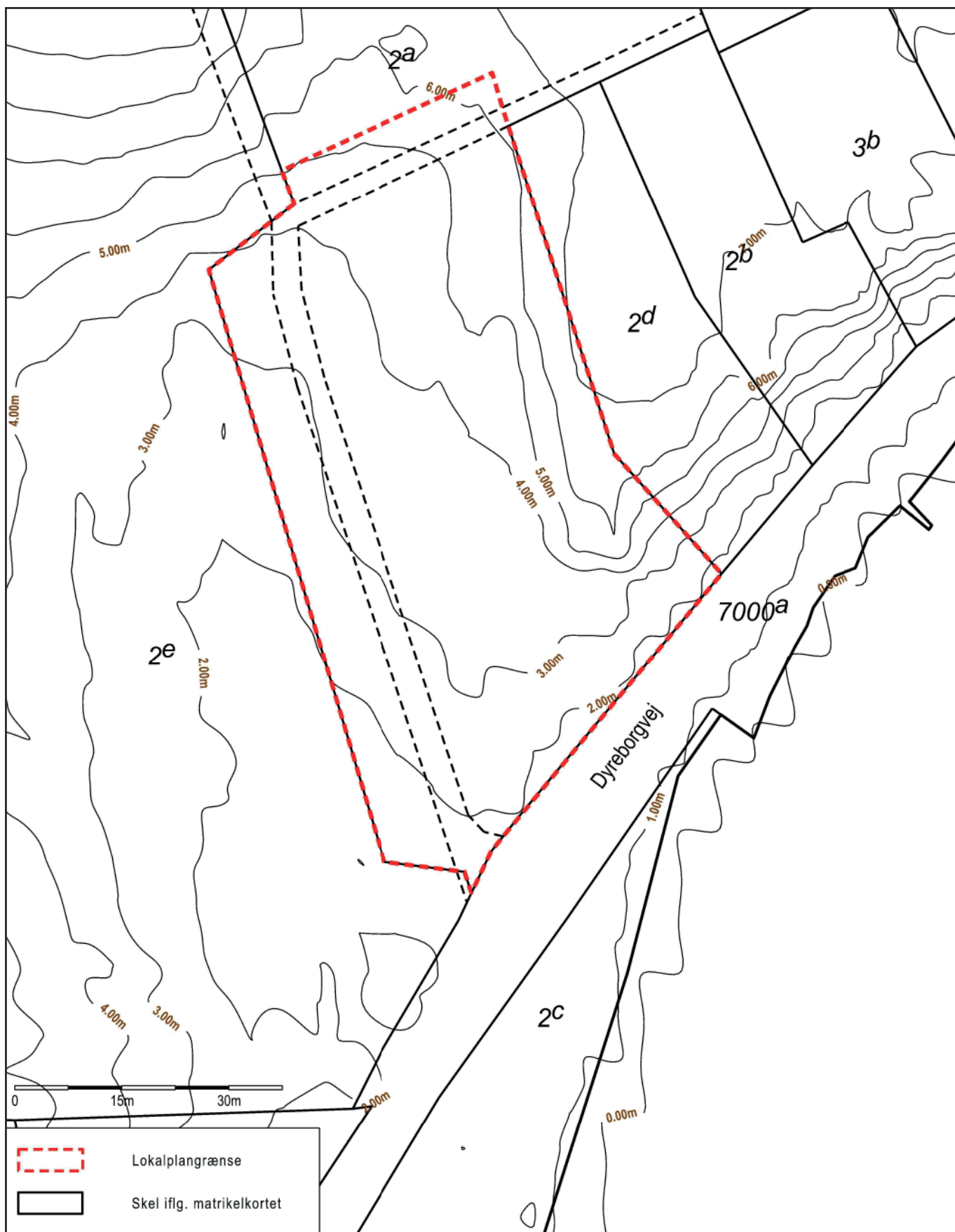
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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.

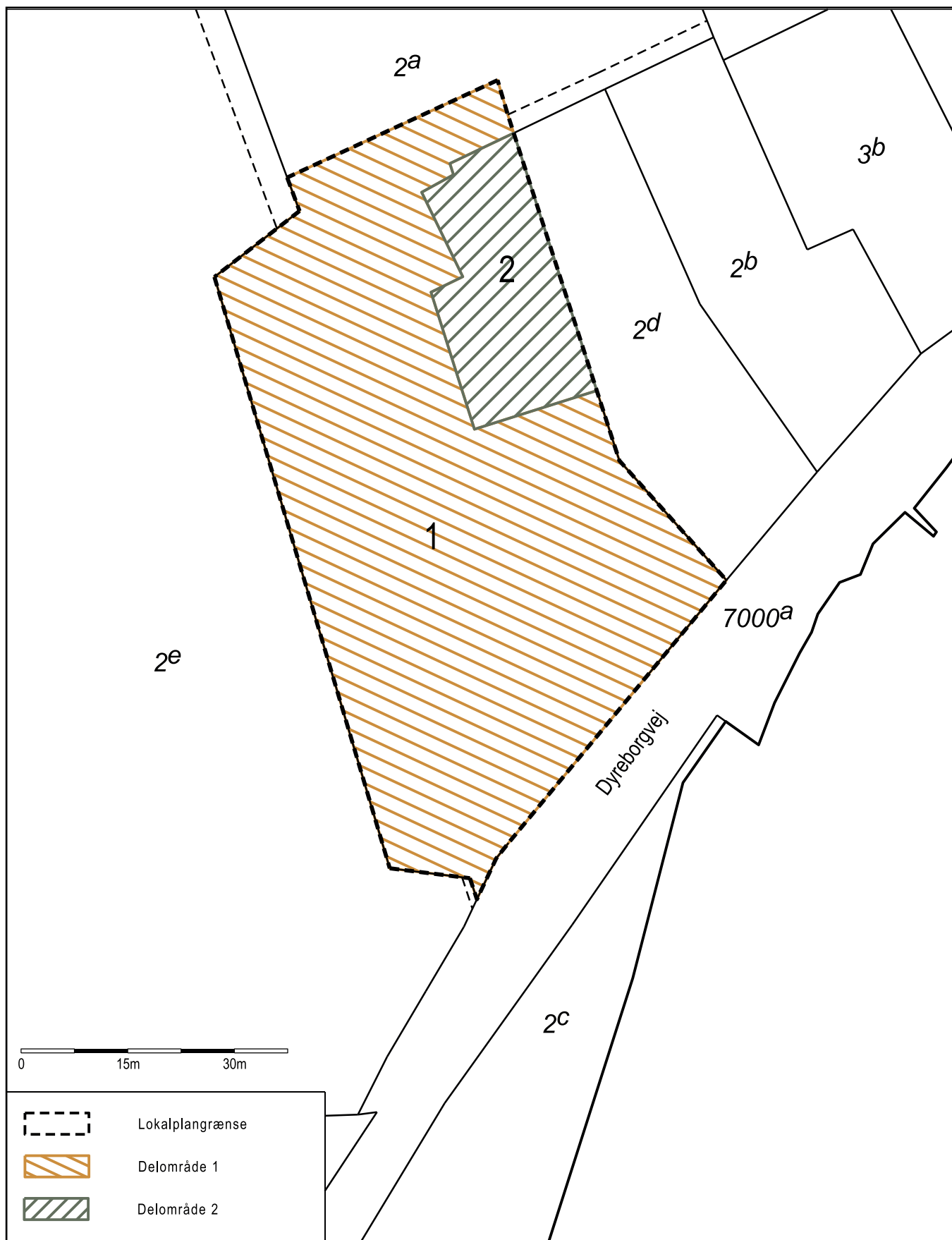
Bilag

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

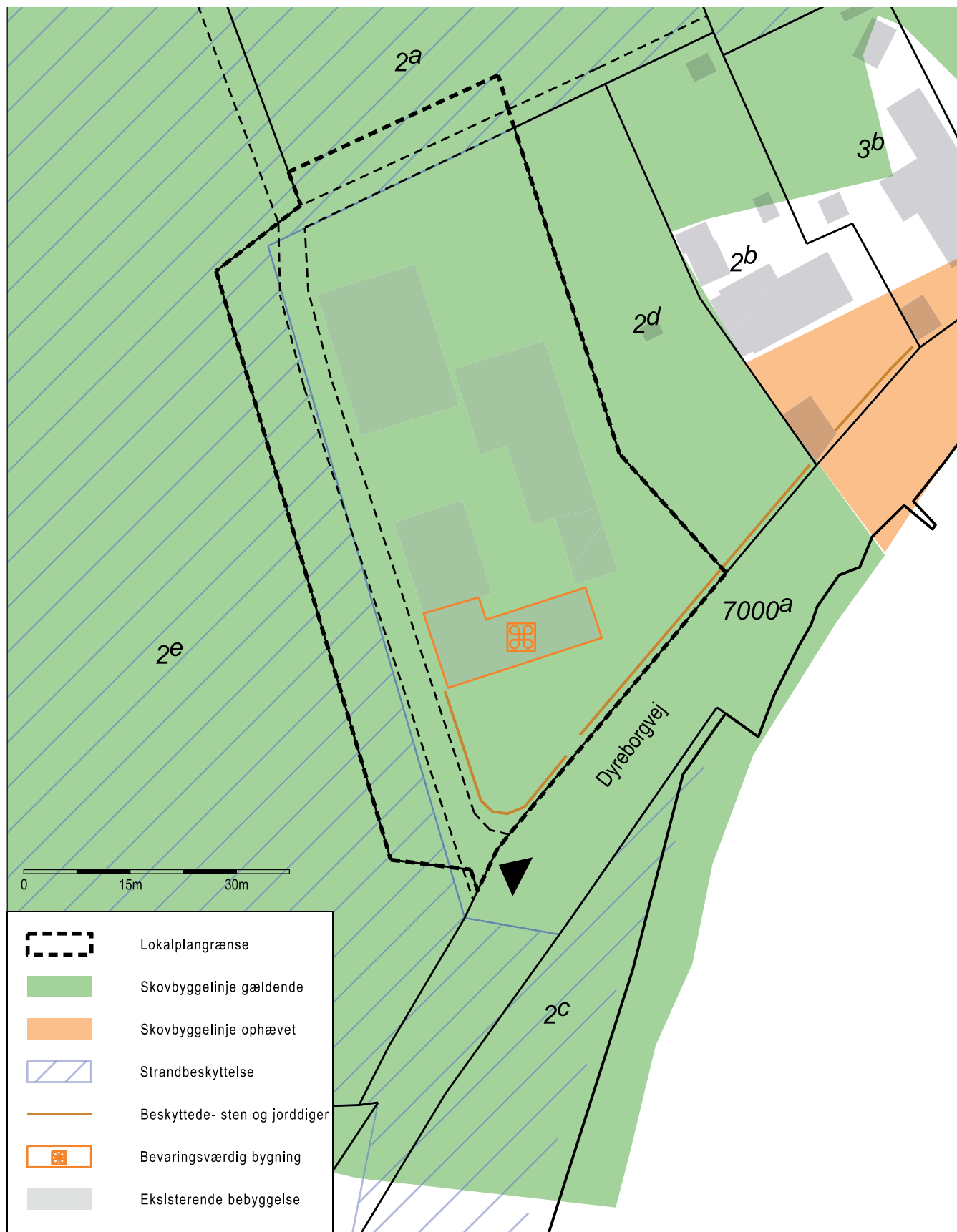
1. Lokalplangrænse og matrikler



2. Delområder, zonerforhold og anvendelse

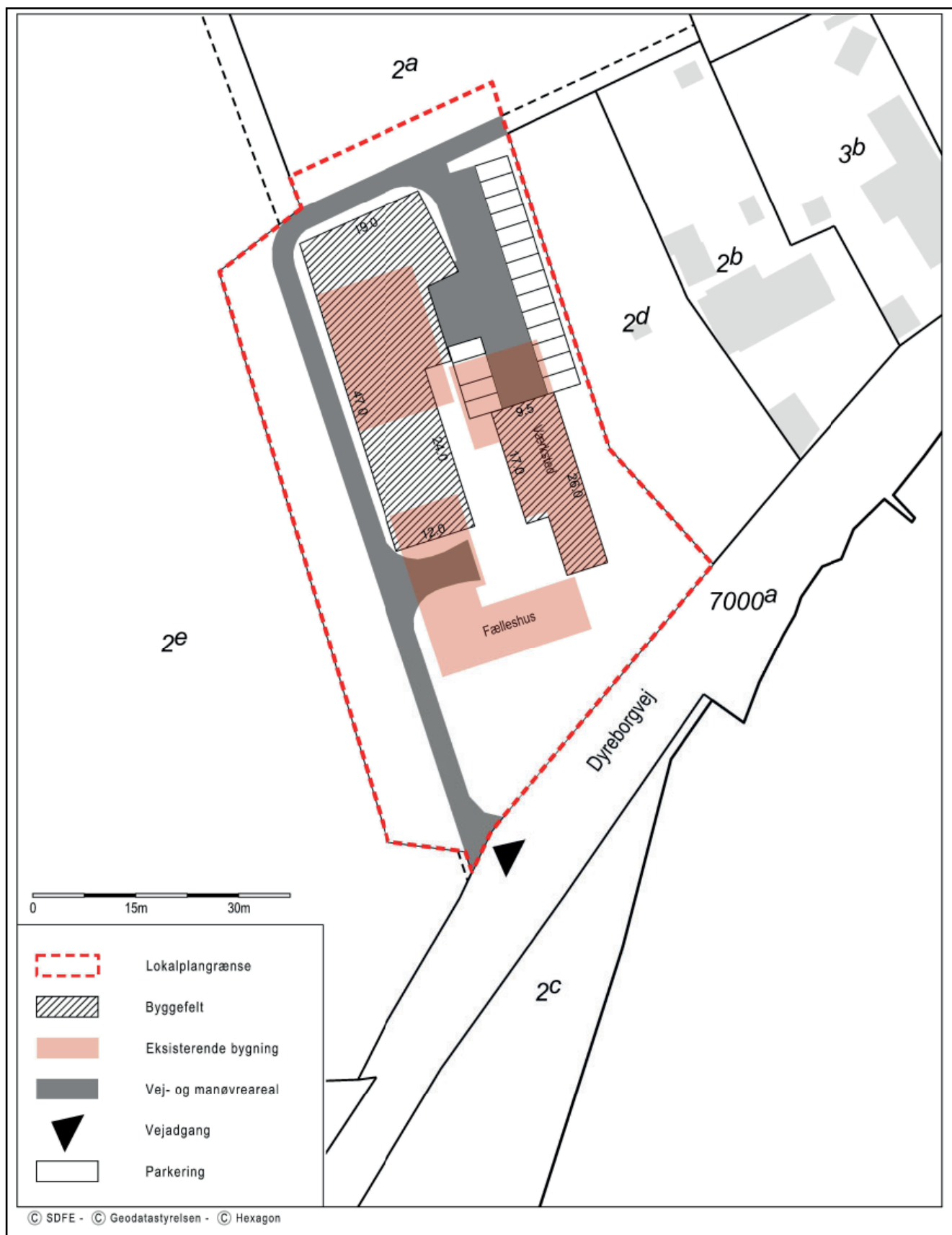


3. Bygge- og beskyttelseslinjer



© SDFE - © Geodatastyrelsen - © Hexagon

4. Vejforhold, parkering og byggefelter





**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

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