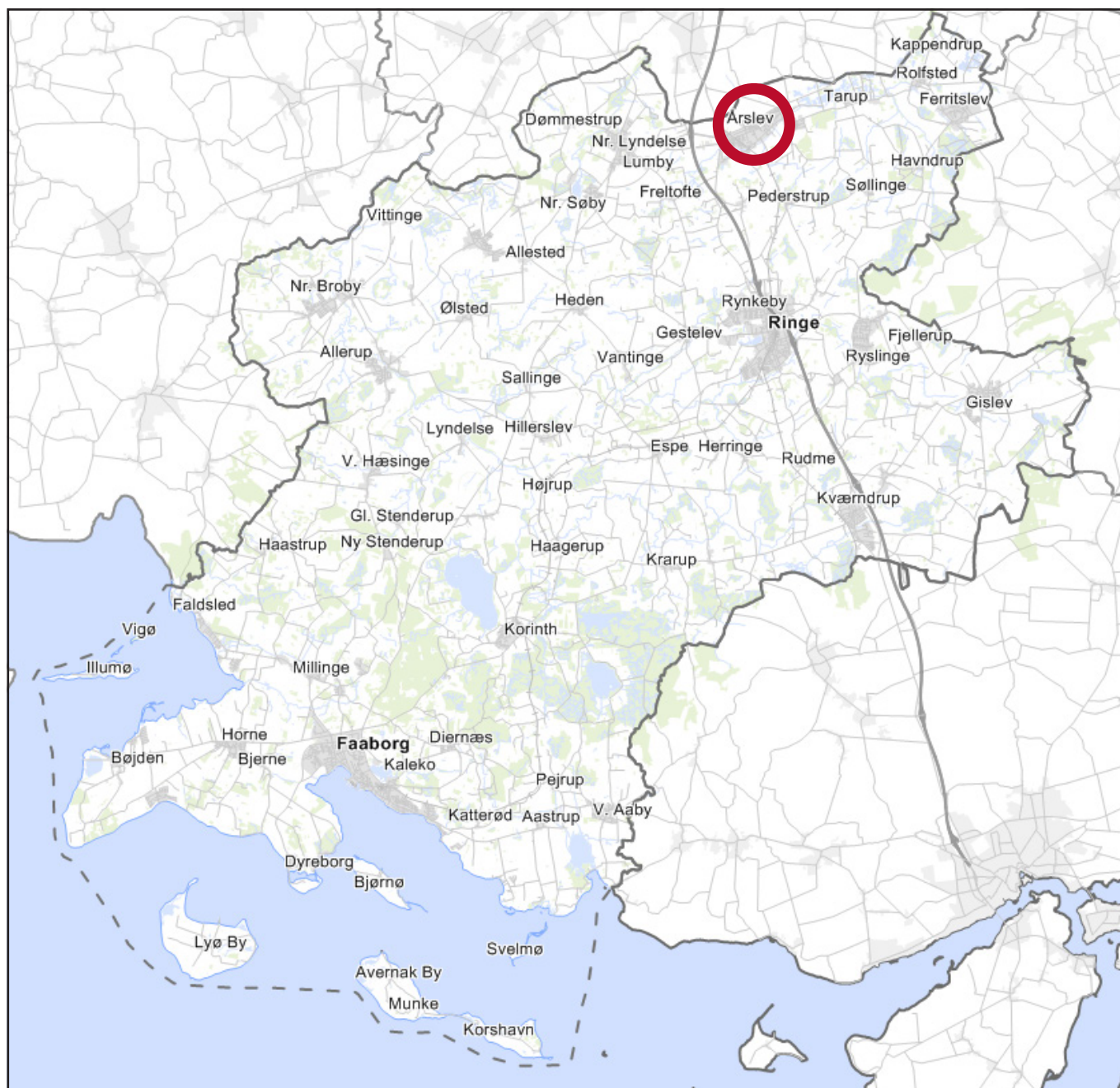




Lokalplan 2024-6 Idrætsanlægget, Årslev-Sdr. Nærå





Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Lokalplanen var i offentlig høring fra den 1. november til den 29. november 2024.

Lokalplanen er vedtaget endeligt på Teknik- og Miljøudvalgets møde d. 13. marts 2025.

Indholdsfortegnelse

4	Hvad er en lokalplan?
---	-----------------------

Redegørelse

5	Baggrund og formål
7	Beskrivelse af lokalplanområdet
9	Lokalplanens indhold
11	Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
16	Screening for miljøvurdering
16	Klagevejledning til screening for miljøvurdering

Bestemmelser

17	§ 1 Formål
17	§ 2 Afgrænsning og zoneforhold
17	§ 3 Anvendelse
17	§ 4 Udstykning
18	§ 5 Vej- og stiforhold
29	§ 6 Omfang og placering
20	§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
22	§ 8 Ubebyggede arealer
24	§ 9 Forudsætning for ibrugtagning
24	§ 10 Grundejerforening
24	§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning
25	§ 12 Retsvirkninger

Bilag

26	1. Lokalplangrænse og matrikler
27	2. Byggefelt og anvendelse
28	3. Illustrationsplan
28	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:

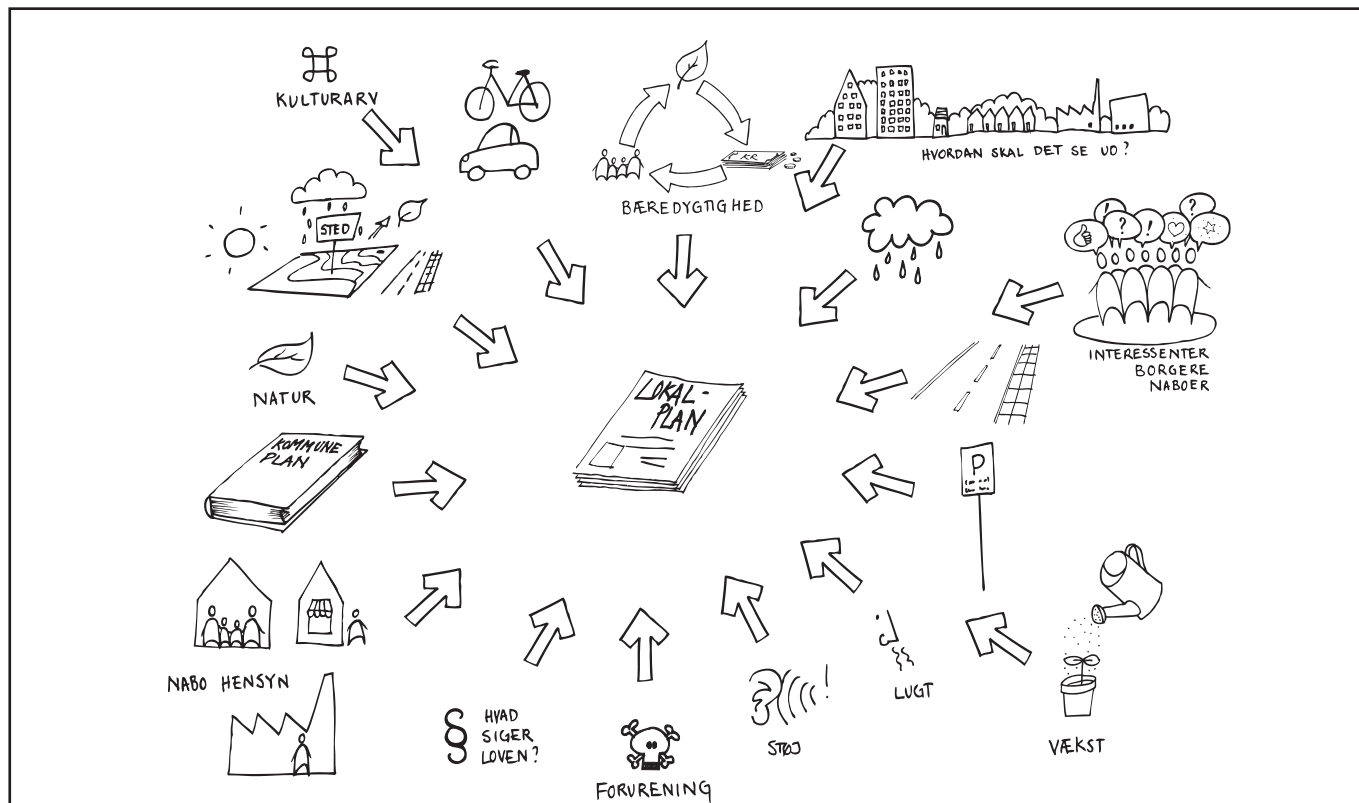
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser, men ikke lempe dem.
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk.
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget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

Baggrund

Baggrunden for udarbejdelsen af nærværende lokalplan er et ønske om at udvide idrætsfaciliteterne i Årslev Hallen, samt etablere 3 padelbaner i forlængelse af de eksisterende tennisbaner, der ligger i tilknytning til Årslev Hallen.

I lokalplanområdet ligger der i dag Årslev Hallen i sammenhæng med åbne tennisbaner med tilhørende klubhus. Området grænser op til Broskolen mod øst, og det er derfor nærliggende, at den fremtidige benyttelse af området ligeledes kan bidrage til de samlede idræts tilbud til Broskolen.

Det giver mulighed for at samle fritidsfaciliteterne omkring Idrætshallen og nær skolen og derved skabe gode synergier herimellem. En udvidelse af idrætsanlægget vil desuden bidrage positivt til yderligere liv i Årslev bymidte.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af rammelokalplan 2019-4: Fremtidens Forstad- Bymidte, Årslev- Sdr. Nærå. Af rammelokalplanen fremgår det, at større anlægsarbejder, herunder sports-og idrætsanlæg, forudsætter en ny lokalplan.

Med planlægningen gives mulighed for, at området kan anvendes til centerformål, herunder offentlige formål i form af indendørs og udendørs sports- og idrætsanlæg.

Udvidelsen af Årslev Hallen samt etableringen af et åbent idrætsanlæg er i tråd med kommunens udviklingsstrategi 2023-2040, "Sammen skaber vi det gode liv". Der lægges i strategien vægt på kulturarv, naturoplevelser, fællesskab i stærke lokalsamfund og et engageret erhvervsliv.

Formål

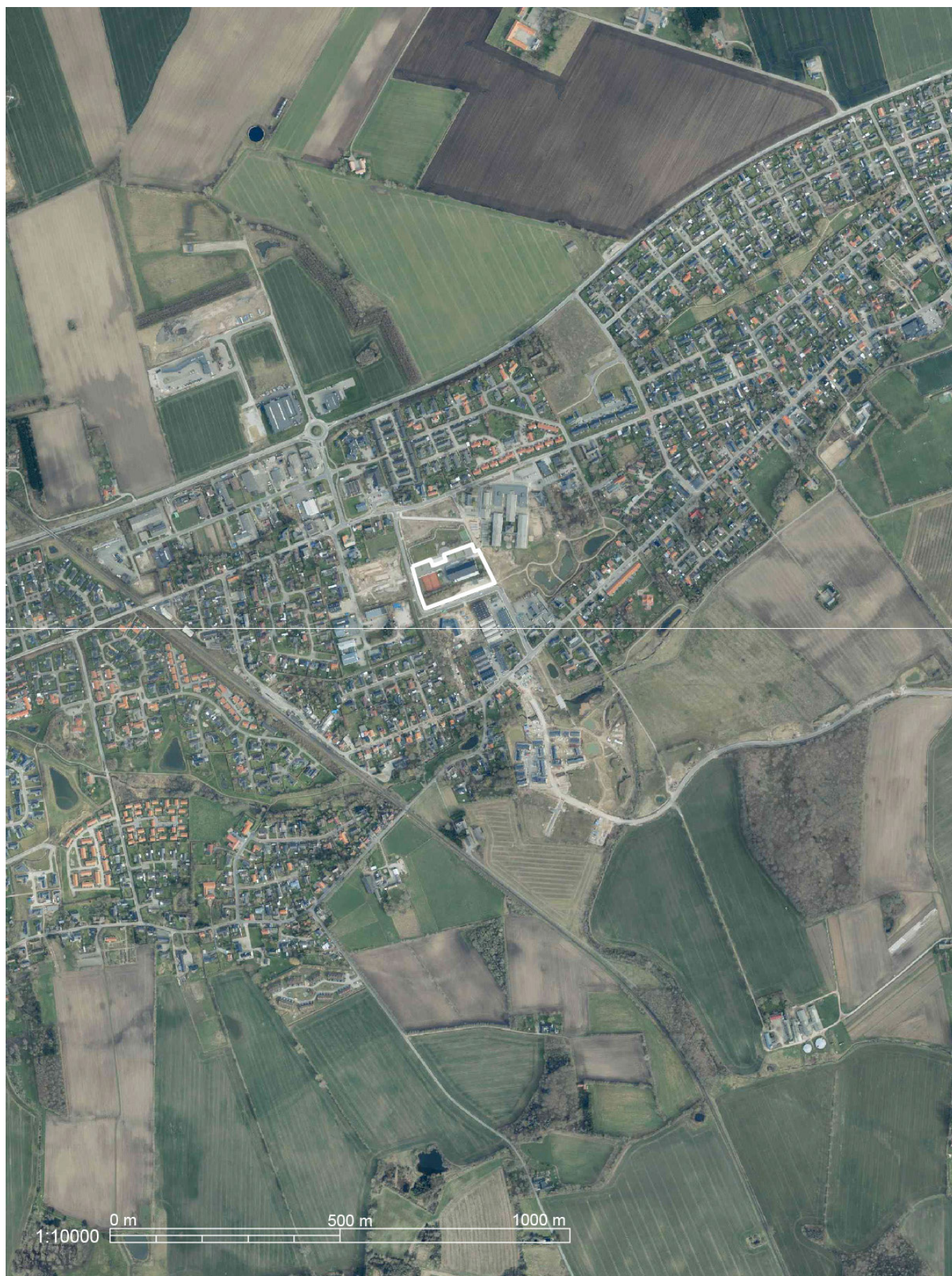
Formålet med planlægningen er at muliggøre en udvidelse af Årslev Hallen, samt etableringen af et udendørs idrætsanlæg, der kan rumme 3 padelbaner i forlængelse af de 2 eksisterende tennisbaner.

Formålet er ligeledes, at udvidelsen af Årslev Hallen og idrætsanlægget etableres med materialer, som får ny bebyggelse samt idrætsanlægget til at fremstå i en harmonisk sammenhæng med det omkringliggende område. Det skal sikres, at Årslev Hallen udføres i et arkitektonisk formsprog og materialer, så den nye hal åbner sig op mod sydøst til det nye byrum "Platformen" og inviterer indenfor.

Endvidere skal lokalplanen sikre, at området får et grønt præg.



Her ses den eksisterende idrætshal i baggrunden samt tennisbanerne på højre hånd ved ankomst til området via adgangsvej fra Bøgehøjvej.



Afgrænsning af lokalplanområdet er markeret med hvid.

Beskrivelse af lokalplanområdet

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Årslev i tilknytning til Årslev bymidte. Jævnfør rammelokalplanen skal bymidten fremadrettet rumme en koncentration af offentlige funktioner og fritidstilbud.

I lokalplanområdet ligger der i dag Årslev Hallen i sammenhæng med udendørs tennisbaner med tilhørende klub- og fritidshus. Eksisterende parkeringsarealer nord for hallen og tennisbanerne indgår også i lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af et grønt ubebygget område, der er planlagt til bl.a. boligformål. Mod øst grænser området op til Broskolen og ny bypark. Syd for området ligger en børnehave og kulturhuset "Polymeren". Mod vest grænser området op til mindre erhvervsvirksomheder, herunder en transportvirksomhed og et autoværksted. Der findes i området mod nord-vest også enkelte boliger.

Områdets arkitektur er i dag sammensat og er en blanding mellem erhvervsbygninger og kulturinstitutioner samt enkelte boliger. Bygningerne fremstår både med saddeltag og fladt tag i 1-2 etager.

Bebyggelsen omkring Bøgehøjvej er opført gennem længere tid, fra en-families huse fra 1895 og op til slutningen af 1950'erne. Den omkringliggende bebyggelse er farvet af arkitekturen fra de omkringliggende industrielle bygninger fra 70'erne og frem til nyere tid samt Broskolen, som er opført i 1966. Syd for lokalplanområdet ligger en børnehave, der skiller sig ud og fremstår i moderne arkitektur fra 2022. Børnehavens træbeklædte facade bløder områdets arkitektur op.



Områdets bebyggelse er sammensat af forskellige stilarter og materialer. Børnehuset, som idrætsområdet ligger over for, skiller sig ud ved sit materialevalg og moderne arkitektur. Børnehuset er opført i 2022.

I området er der således anvendt mange forskellige materialer til facader og tage. Det er særligt tagformerne, der karakteriserer industriarkitekturen, der dominerer den omkringliggende arkitektur. De omkringliggende tage er en blanding af saddeltage og flade tage.

Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes i dag til idrætsanlæg herunder byens idrætshal, Årslev Hallen, samt udendørs tennisbaner med tilknyttet klubhus. I området findes et større parkeringsareal.

Mod vest og sydvest for lokalplanområdet ligger forskellige virksomheder, som er en del af et større område med forskellige erhvervstyper, som transportfirma, autoværksted samt et børnehus.



Eksisterende adgangsvej til lokalplanområdet fra Bøgehøjvej.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Bøgehøjvej. Der er ca. 2,5 kilometer til motorvejen.

Bebyggelsesstruktur

Lokalplanområdet er sammensat af forskellige typer erhverv og ejendomme. Mod vest og sydvest er der erhvervsbygninger. De ligger hovedsageligt trukket tilbage fra vejen og bebyggelsesstrukturen er åben og uden hegning.

De fleste erhvervsgrunde har lav bebyggelsesprocent og parkering foregår på egen grund. Mod nord ligger der et grønt område og mod øst grænser området op til Broskolen. Særligt i området vest og syd for lokalplanområdet er der større grunde og erhvervsbygninger, mens området i den sydlige del af Bøgehøjvej består af mindre grunde.

Grønne og ubebyggede arealer

Grundet planområdets placering i et eksisterende centerområde og dets tilknytning til eksisterende bymiljø, vurderes planlægningen ikke at påvirke de landskabelige værdier.

En del af lokalplanområdet anvendes i dag til tennisbaner, der ligger i tilknytning til Årslev Hallen. Området omkring tennisbanerne og Årslev Hallen fremstår med et jævnt og fladt terræn med spredt beplantning i form af buske og træer i den sydlige del af lokalplanområdet. Der er i området stor forekomst af japansk pileurt, som er en invasiv art, der spreder sig uønsket. Det er derfor vigtigt, at arealet ryddes korrekt, så den invasive plante ikke spreder sig i området.

Kollektiv trafik

Bymidten betjenes af skolebusser og fra bymidten er der stiforbindelse til Årslev Station med togforbindelse til Odense og Svendborg.

I en afstand på ca. 800 meter ligger Stationen, hvor der både er toge og busser.

Lokalplanens indhold

Afgrænsning

Lokalplanområdet ligger tæt på Årslev bymidte og omfatter et areal på ca. 14.295 m². Lokalplanområdet afgrænses som vist på oversigtskortet nedenfor. Se også bilag 1. Den nordligste afgrænsning af lokalplanområdet er ud mod et grønt ubebygget areal.



Afgrænsning af lokalplanområdet er markeret med hvid streg.

Mod syd og vest afgrænses lokalplanområdet af Bøgehøjvej og mod øst af nord-sydgående stiftorbindelse, der forbinder Overvejen mod nord med Bøgehøjvej mod syd.

Anvendelse

Med planlægningen gives mulighed for, at området kan anvendes til centerformål, herunder offentlige formål i form af indendørs og udendørs sports- og idrætsanlæg.

Inden for lokalplanområdet gives mulighed for, at Årslev Hallen kan udvide og i tilknytning til eksisterende udendørs tennisbaner kan der etableres udendørs sports- og idrætsanlæg. Arealet fremstår i dag med beplantning og ligger i forlængelse af eksisterende tennisbaner og Årslev Hallen.

Udvidelsen omfatter et større areal, der ligger i tilknytning til Broskolen, den kommende plads i midtbyen og byparken mod øst.

Udstykning

Lokalplanen fastsætter ingen bestemmelser for udstykning, hvorfor det er udstykningslovens bestemmelser der gælder.

Ved lokalplanens udarbejdelse består lokalplanområdet af 3 forskellige ejendomme/dele af ejendomme. Ny bebyggelse og anlæg må ikke opføres på tværs af ejendomsskel, så det kan være nødvendigt at sammenlægge ejendomme til én samlet ejendom og nedlægge matrikulære skel i forbindelse med realisering af planen.

Vej- og stiftorhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via eksisterende vejadgang fra Bøgehøjvej fra vest.

Med lokalplanen fastholdes eksisterende stiftorbindelse, som sikrer adgang for gående og cyklende til nord-sydgående sti øst for lokalplanområdet. Desuden giver lokalplanen mulighed for stiftorbindelse fra Bøgehøjvej mod syd.

Eksisterende ca. 60 parkeringsarealer, der er opført i tilknytning til eksisterende hal og nord for bebyggelsen, fastholdes til parkering.

Faaborg-Midtfyn Kommune stiller ikke krav om etablering af nye parkeringspladser ved etablering af udendørs sports- og idrætsanlæg, når disse etableres i tilknytning til eksisterende indendørs sports- og idrætsanlæg. Dog vil en udvidelse af hallen medføre krav om etablering af nye parkeringspladser iht. kommunens generelle rammer.

Lokalplanen stiller i overensstemmelse med kommunens generelle rammer krav om, at der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 10 personer hallen kan rumme og 1 parkeringsplads pr. 5 siddepladser.



Med lokalplanen gives mulighed for etablering af ny stiftorbindelse fra Bøgehøjvej.

Der foreligger ved lokalplanens udarbejdelse ikke et konkret projekt for ny hal. Dog forventes, at ny hal inden for lokalplanområdet kan rumme ca. 100 faste siddepladser og ved større arrangementer kan rumme op til ca. 700 personer.

Parkeringskravet fastsættes ifm. byggeansøgningen, når der foreligger et konkret projekt. Parkeringskravet skal som udgangspunkt opfyldes på egen grund. Ved vurdering af parkeringsbehovet kan mulighed for dobbeltanvendelse indgå.

Med lokalplanen udlægges et areal mellem halbebyggelsen og udendørs sports- og idrætsanlæg til nye parkeringspladser med vejadgang via Bøgehøjvej fra vest.

Det vurderes, at der kan ske dobbeltudnyttelse af de omkringliggende i alt ca. 115 parkeringspladser ved børnehaven og skolen, da de primært benyttes i dagtimerne, mens aktiviteter og arrangementer i hallen primært vil foregå i eftermiddags- og aften timerne samt i weekenden. Med baggrund heri vurderes, at parkeringsbehovet kan opfyldes delvist ved at sikre plads til parkering i området samt mulighed for parkering i nærheden, uden for lokalplanområdet.

Bebyggelsesstruktur/Arkitektur

Ved inddragelse af et mindre areal sydøst for tennisbanerne giver lokalplanen mulighed for, at der kan ske en udvidelse af det udendørs sports- og idrætsanlæg i forlængelse af tennisbanerne mod syd.

Byggeri skal etableres inden for byggefeltet som vist på bilag 2. Byggefeltet er trukket 1 m tilbage fra skel mod sydøst - mod Bøgehøjvej og mod øst er byggefeltet placeret 3 m fra skel. Således sikres plads til en forplads ved ankomst til hallen. Mod nord sikres en afstand til vejkant på 5 m. Mod vest følger afgrænsningen af byggefeltet eksisterende halbebyggelse, som forlænges mod syd. Der kan dog uden for byggefeltet etableres mindre bygningsdele, som indgangspartier, karnapper e.lign. uden for byggefeltet mod nord og øst, dog ikke tættere på kørebanekant end 1 m og ikke inden for stiudlæg.

Der fastsættes for den enkelte ejendom en maks. bebyggelsesprocent på 100 og ny bebyggelse må opføres med en maks. bygningshøjde på 10 m tilsvarende eksisterende halbebyggelse.

Med lokalplanen stilles krav om, at en udvidelse af halbebyggelse skal orientere sig mod øst og Årslev Hallen skal åbne sig op mod den centrale fremtidige plads "Plat-formen" i bymidten. Udvidelsen af Årslevs hallen skal så-

ledes udføres i et arkitektonisk formsprog og materialer, der sikrer, at den nye hal åbner sig op mod sydøst mod det ny byrum.

Lokalplanen tager udgangspunkt i det formsprog, der blev skitseret i vinderforslaget for bymidten, og som det fremgår af lokalplan 2022-7 Broskolen og bymidten, Årslev-Sdr. Nærå. Arkitekturen henter derfor inspiration fra industriarkitekturen og "Polymeren". Det er særligt tagformerne der karakteriserer industriarkitekturen, og lokalplanen har derfor fastlagt bestemmelser, der bl.a. giver mulighed for asymmetriske sadeltage eller shedtage på bygningerne. Dog gives også mulighed for andre tagformer i lokalplanområdet, som vurderes kan indpasses arkitektonisk i området og samtidigt være hensigtsmæssige ift. bebyggelsens anvendelse.

Derudover fastlægges bestemmelser, der sikrer en vis transparens mod det centrale torv, så bebyggelsens aktivitet også opleves på torvet.

Der gives i lokalplanen mulighed for etablering af støjskærme omkring det udendørs idrætsanlæg. Støjskærme skal opføres på indvendig side af beplantningsbæltet.

Grønne og ubebyggede arealer

For at skabe et område med en grøn karakter er der fastsat bestemmelser for beplantning. Eksisterende beplantningsbælte mod vest skal bevares og i forlængelse heraf, skal der etableres nyt supplerende beplantningsbælte i en bredde af min. 7 m. Dette har til formål at bidrage med en grøn struktur til bymiljøet og samtidigt skærme for indblik til lokalplanområdet. Mod syd skal der også plantes et læbælte, dog kun med en bredde på min. 4 m, bestående af lavere buske med en højde på maks. 1 m. En lavere beplantning mod syd skal bidrage med en grøn kant mod omgivelserne, men samtidig sikre kig og en åbenhed til anlægget set fra syd.

Opførelse af ny hal og anlæg af udendørs sports- og idrætsanlæg medfører en væsentlig forøgelse af befæstelsesgraden i området, hvorfor der er behov for at tilbageholde overfladevand, før det ledes til offentlig kloak. Der kan i området etableres anlæg til forsinkelse af overfladevand.

Betingelser

Når vejadgange, parkeringsarealer, beplantningsbælter, eventuel støjskærm og anlæg til forsinkelse af overfladevand er etableret, kan bygninger og arealer i området tages i brug.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Udviklingsstrategi og egnsprofil

Udvidelsen af Årslev Hallen og et åbent idrætsanlæg er i tråd med kommunens udviklingsstrategi 2023-2040, "Sammen skaber vi det gode liv". Den er formuleret i samspil med borgere, interesseorganisationer og virksomheder. Der lægges i strategien vægt på kulturarv, naturoplevelser, fællesskab i stærke lokalsamfund og et engageret erhvervsliv.

Planlægningen for padelbaner i Årslev understøtter strategiens udviklingsspor: "Liv og læring", hvor man tilstræber at styrke mulighederne for fysisk aktivitet samt udviklingsspor: "Attraktive by- og lokalsamfund", hvoraf Årslev er en af de 4 udviklingsbyer i kommunen, som der skal investeres i.

Kommuneplan 2019

Størstedelen af planområdet ligger inden for kommuneplanramme Års.C.4, der udlægger området til centerformål (generel anvendelse). Herunder offentlige formål i form af sports- og idrætsanlæg. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 100 og ny bebyggelse må opføres med en maks. bygningshøjde på 10 m.

Den nordlige del af lokalplanområdet, som omfatter eksisterende parkeringsarealer, ligger inden for kommuneplanramme Års.C.3. Kommuneplanen udlægger området til centerformål (generel anvendelse). Herunder offentlige formål i form af sports- og idrætsanlæg. For rammen er fastsat en maks. bebyggelsesprocent på 75 og en bygningshøjde på maks. 10 m.

Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med kommuneplanen.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Eksisterende planer

Lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplan 2019-4: Fremtidens Forstad- Bymidte, Årslev- Sdr. Nærå. Af rammelokalplanen fremgår det, at større anlægsarbejder, herunder idrætsanlæg, forudsætter en ny lokalplan. Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplan 2024-6 ophæves den del af rammelokalplan 2019-4: Fremtidens Forstad- Bymidte, Årslev- Sdr. Nærå, der er omfattet af lokalplan 2024-6.

Den østligste del af lokalplanområdet er omfattet af

lokalplan 2022-7: Broskolen og bymidten, Årslev-Sdr. Nærå. Lokalplanen bestemmer, at området skal anvendes til centerformål i form af skole mv. Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplan 2024-6 ophæves den del af lokalplan 2022-7, Broskolen og bymidten, Årslev-Sdr. Nærå, der er omfattet af lokalplan 2024-6.

Fredninger

Der er ingen fredede områder registreret inden for planområdet. Nærmeste fredede område er kirkefredningen for Årslev Kirke ca. 1 km sydvest fra planområdet, som er uden betydning for planlægningen.

Bilag IV og Natura 2000

Habitatbekendtgørelsen sætter krav om en foreløbig vurdering af planer og projektet, jf. §§ 6 og 7. De planer og projekter, der skal gennemgå en foreløbig vurdering efter Habitatbekendtgørelsen, fremgår af § 6 og §§ 8-9. Den foreløbige vurdering udføres for at vurdere, om en plan eller projekt kan have en væsentlig påvirkning på et Natura 2000-område.

Det er kommunens vurdering, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer vil påvirke Natura 2000-områder. Det nærmeste Natura 2000-område er, N114 "Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å", der ligger ca. 5,4 km fra lokalplanområdet. Udvidelsen af hallen samt etablering af padelbaner har kun lokale effekter og vil derfor ikke have en effekt på Natura 2000-området.

I lokalområdet omkring Årslev Hallen er der forekomst af arter optaget på habitatdirektivets Bilag IV over strengt beskyttede arter. Herunder markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og en række arter af flagermus b.l.a. dværgflagermus, sydflagermus, vandflagermus, langøret flagermus og brunflagermus.

Lokalplanområdet fremstår i dag med et beplantningsbælte bestående af mindre træer og buske samt et grønt areal. Området bærer præg af, at der i området er flere byggeprojekter under udførelse og er derfor ikke egnet som yngle- og rasteområder for markfirben, stor vandsalamander eller spidssnudet frø.

Der er foretaget biologiske undersøgelser i lokalplanområdet i juni 2024 af beplantningsbæltet og bygninger, da træerne og bygninger kan udgøre potentielle yngle- og

rasteområder for flagermus. Det er ved besigtigelse konstateret, at ingen af de undersøgte træer i området vurderes at være egnede for flagermus, da træstammerne har en for lille diameter og der er mangel på hulheder og revner i træerne. Der er ingen synlige tegn på flagermusaktiviteter ved Årslev Hallen og tagudhæng var intakt. Ligeledes er der ingen oplagte ledelinjer til matriklen og derfor ikke en samlet ledelinje, der afbrydes ved fældning af træer og buske i læhegnene i området. Kommunen vurderer, at udvidelsen af hallen og opførelse af padelbaner ikke vil have nogen indflydelse på yngle- og rasteområder for Bilag IV-arter.

Produktionsvirksomheder

Der er inden for 500 meter af lokalplanområdet flere produktionsvirksomheder. Herunder:

1. Årslev Malerforretning
2. ARM-TEC DIVISION ApS
3. Doline Aps
4. Well Production Aps
5. M. TECH HOLDING ApS
6. Bekidan Maskinfabrik A/S
7. FYNs AUTOOPRET ApS
8. Denimo Tech A/S
9. Fyns Billeje ApS
10. Hudevad Furniture ApS
11. Midtfyns Mc og Autoreparation
12. Sdr. Nærå Vognmandsforretning
13. Årslev Maskinfabrik ApS
14. SKJØTH TRANSPORT ApS
15. Holm Auto
16. MIDTFYNS Bryghus A/S
17. RLMAuto Export Aps

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke, besværliggøre eller hindre udvikling af disse virksomheder. Virksomhederne ligger i eksisterende tæt by, hvor andre aktiviteter tættere på dem, sætter rammerne for deres vilkår. Lokalplanen tager ikke særlige hensyn til virksomhederne.

Klimasikring og ekstremregn

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

Hvis befæstelsesgraden forøges skal overfladevand fra tage og befæstede arealer nedsive på egen grund, såfremt forholdene muliggør dette eller alternativt forsinkes inden afledning til kloaksystemet.

Der kan i området etableres tekniske anlæg til forsinkelse af overfladevand, f.eks. regnbede, grøfter, kanaler, rørbassiner mv. Anlæggene skal etableres inden for ubebyggede arealer, langs veje eller under parkeringsarealer. Desuden kan der etableres permeable belægninger, græs på tage mv., der medvirker til forsinkelse af overfladevandet.

Grundvandssikring og forholdet til vandområdeplanerne

Vandområdeplanerne er en samlet plan for at forbedre det danske vandmiljø i kystvande, søer, vandløb og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv. Lokalplanområdet ligger inden for hovedvandområdsnr. DK1.14 - Storebælt.

Jf. indsatsbekendtgørelsens § 8, stk. 1 skal kommunalbestyrelsen ved administration af lovgivningen forebygge forringelse af tilstanden for overfladevandområder og grundvandsforekomster og sikre, at opfyldelse af de miljømål, der er fastlagt i bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster, ikke forhindres.

Området er placeret inden for et område med særlige drikkevandsinteresser, men uden for nitratfølsommen indvindingsområder og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Det skal sikres, at der i forbindelse med ny bebyggelse og anlæg ikke er fare for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

Det dybe grundvand har en god kvantitativ tilstand og en god kemisk tilstand, mens miljømålet for det dybe grundvand er god kvantitativ og god kemisk tilstand.

Tag- og overfladevandet vil som udgangspunkt ledes til offentlig kloak. Der kan i mindre omfang ske nedsivning af rent overfladevand, hvis det er muligt pga. jordbundforholdene. Muligt forurenede tag- og overfladevand må ikke nedsive, men skal ledes til offentlig kloak, hvor det vil renses.

Regnvand, der siver gennem udendørs sports- og idrætsanlæg, kan indeholde forurenende stoffer. Hvis det er

tilfældet skal regnvandet opsamles under anlægget, og ledes til offentlig kloak. Der kan være særlige forhold, der gør sig gældende, hvis der etableres anlæg med kunstgræs. Her anbefaler Miljøstyrelsen, at der ikke bruges infill af gummigranulat, da det kan indeholde mikroplast, der kan spredes i området, herunder vandmiljøet. EU besluttede i 2023 at forbyde salg af gummigranulat til kunststofbaner med virkning fra 2031.

Vilkår, så der tages hensyn til overflade- og grundvand, håndteres i nedsivnings- og spildevandstilladelsen.

Med baggrund i ovenstående vurderes, at planlægningen for området til indendørs og udendørs sports- og idrætsanlæg ikke vil medføre en risiko for forurening af grundvandet og overfladevandområder og planlægningen vurderes ikke at ændre på grundvandets miljøtilstand og forhindre målopfyldelse for overfladevandområder og grundvand.

Spildevand og regnvand

Planområdet ligger inden for eksisterende kloakopland og er separatkloakeret i oplandet for Sdr. Nærrå Renseanlæg.

Spildevandet fra det kommende planområde ledes til Sdr. Nærrå Renseanlæg. Det forventes, at renseanlægget har tilstrækkelig kapacitet, da mængden af spildevand fra området er ganske begrænset.

Afledning af tag- og overfladevand afhænger af indholdet af miljøfremmede stoffer i materialet samt risiko for udvaskning af dette til miljøet. Ved en befæstelsesgrad på over 40 pct. skal tag- og overfladevand enten håndteres på egen grund eller forsinkes inden det ledes til den offentlige kloak.

Større dele af planområdet er påvirket af overfladevand ved længerevarende regn eller skybrudshændelser. Jordbunden i området er af moræneler, som er karakteriseret ved at være sandet og siltet ler og dermed ikke egnet for nedsivning. Desuden står grundvandet rimeligt højt i området (1-2 m under terræn).

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

Jordforurening

Området ligger som helhed inden for områdeklassifice-

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

Der er ikke registreret mulig jordforurening som V1 (vidensniveau 1) og ej heller registreret arealer med kendt jordforurening som V2 (vidensniveau 2).

Lokalplanen er placeret inden for områdeklassificeringen, hvilket betyder at flytning af jord skal anmeldes gennem Faaborg-Midtfyn Kommunes elektroniske anmeldesystem. Der er krav om analyse.

Støjforhold

Idrætsanlæg, sportshaller o.lign. anlæg til aktiv fritidsudfoldelse betragtes ikke som miljøfølsomme, men kan i sig selv være støjende og pålægge naboer gener i form af støj fra aktiviteter og trafik. Ifølge Håndbog om miljø og planlægning kategoriseres indendørs idrætsanlæg i miljøklasse 3-4 og kan placeres i byområder. Fra udendørs idrætsanlæg kan der forekomme støj i perioder med aktivitet på anlæggene.

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

Miljøstyrelsen har ingen fastsatte grænseværdier for idrætsanlæg, men ifølge praksis reguleres støj fra idrætsanlæg af miljøbeskyttelsesloven som virksomhedsstøj. De vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj er specificeret i Miljøstyrelsens vejledning om "Ekstern støj fra virksomheder", vejledning nr. 5/1984 og eventuel senere udgaver.

Det vurderes, at en udvidelse af Årslev Hallen ikke vil medføre væsentlige gener for naboerne. Hallen ligger med god afstand til nærmeste støjfølsomme naboer og aktiviteter foregår indendørs.

Det vurderes, at der kan forekomme støj fra udendørs sports- og idrætsanlæg. Der er udført en støjredegørelse, hvor der er redegjort for det samlede støjbidrag fra både eksisterende tennisbaner og 3 nye padelbaner. Støjnotatet konkluderer, at Miljøstyrelsens støjgrænseværdier kan overholdes ved alle naboer og uden behov for opsætning af støjskærm. Dog ligger den beregnede støjbelastning for enkelte naboejendomme tæt på Miljøstyrelsens støjgrænseværdier.

Med lokalplanen gives dog mulighed for, at der i området kan opsættes støjskærme omkring anlæggene. Lokalplanen stiller krav om, at støjskærme skal være etableret inden anlægget tages i brug, medmindre at det kan dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier kan overholdes.

Affald

Håndtering af erhvervsaffald skal overholde Faaborg-Midtfyn Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

Varmeforsyning

Området forsynes med fjernvarme. Faaborg-Midtfyn Kommune anbefaler, at ny bebyggelse tilkobles 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 rea-

liseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Servitutter

Der er ingen servitutter, der ophæves med lokalplanen.

Byplanvedtægt nr. 9, tinglyst 01.04.1975

Byplanvedtægt nr. 9 for et offentligt område ved Stationsvej, Tværvej og Overvejen i Sønder-Nærå by er tinglyst 01.04.1975 på matr. nr. 43p, 43r og 43t alle Sdr. Nærå By, Sdr. Nærå By, Årslev.

Dele af byplanvedtægten er ifm. vedtagelse af lokalplan 2019-4; Fremtidens forstad - Bymidte, Årslev-Sdr. Nærå., vedtaget 18. februar 2020, blevet afløst i det digitale planregister Plandata.dk, men ikke blevet afløst i tingbogen. Det er Plandata.dk, der er juridisk gældende. Byplanvedtægt nr. 9 berører ikke lokalplanområdet. Byplanvedtægten bør afløses for arealet inden for lokalplanområdet i tingbogen.

Dokument om forbud mod salg og pantsætning uden tiltrædelse af Civilstyrelsen, tinglyst 04.08.2005

Dokumentet vedrører matr. nr. 43p Sdr. Nærå By, Sdr. Nærå. Ifølge tinglyst dokument må der ikke kan rådes over ejendommen ved salg eller pantsætning eller på anden måde uden tilladelse fra Civilstyrelsen. Ejendommen anvendes allerede i dag til sports- og idrætsanlæg og der er på ejendommen opført halbebyggelse. Servituten er ikke i konflikt 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.

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. Lokalplanen giver mulighed for anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg (sports- og idrætsanlæg), som er omfattet af lovens bilag 2, og skal derfor screenes. Det vurderes samlet, at lokalplanens virkeliggørelse ikke vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

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 centerformål herunder offentlige formål i form af indendørs og udendørs sports- og idrætsanlæg med dertilhørende faciliteter.
- at sikre, at udendørs sports- og idrætsanlæg indpasses naturligt i området med afskærmende beplantning mod Bøgehøjvej mod vest, der skal bidrage til et grønt bymiljø.
- at sikre, at ny bebyggelse til sports- og idrætsanlæg gennem formsprog, arkitektur og materialer vil fremstå i en harmonisk sammenhæng med omgivelserne.
- at sikre vejadgang til området via Bøgehøjvej fra vest samt fastholde eksisterende parkeringsarealer.

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. 43p, 43r og 43t alle Sdr. Nærå By, Sdr. Nærå samt en del af vejlitra 7000i, Sdr. Nærå By, Sdr. Nærå. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

Området ligger i byzone og vil forblive i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Ad. § 3.1

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

Ad. § 4

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

Ved lokalplanens udarbejdelse består lokalplanområdet af 3 forskellige ejendomme/dele af ejendomme. Ny bebyggelse og anlæg må ikke opføres på tværs af ejendomsskel, så det kan være nødvendigt at sammenlægge ejendomme til én samlet ejendom og nedlægge matrikulære skel i forbindelse med realisering af planen.

For realisering af lokalplanen forventes, at der foretages matrikulære ændringer, således at matr. nr. 43p sammenlægges med del af matr. nr. 43r til én samlet ejendom, mens det forventes at matr. nr. 43t sammenlægges med del af matr. nr. 43r til én samlet ejendom.

Lokalplanen er ikke til hinder for, at der kan foretages ustykning af tekniske anlæg.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet som helhed må kun anvendes til centerformål, herunder offentlige formål i form af sports- og idrætsanlæg med dertilhørende faciliteter.

§ 4 Udstykning

Ingen særlige bestemmelser.

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1

Vejadgang skal ske via eksisterende overkørsel fra Bøgehøjvej fra vest, som vist i princippet på bilag 2.

§ 5.2

Den eksisterende vej A - B, som vist på bilag 2, skal fastholdes med en kørebanebredde på min. 5 m.
Vejen skal befæstes med fast belægning i form af asfalt.

§ 5.3

Stiadgang skal ske fra Bøgehøjvej mod syd og fra sti mod øst som vist i princippet på bilag 2.
Eksisterende sti a - b, som angivet på bilag 2, skal fastholdes i en anlægsbredde på min. 5 m.
Stier skal befæstes med fast belægning i form af asfalt, betonsstensbelægning e. lign.

§ 5.4

Indenfor lokalplanområdet skal arealerne vist med grå farve på bilag 2 fastholdes til parkering.

Ved opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse til sports- og idrætsanlæg inden for lokalplanområdet skal der etableres:

- 1 parkeringsplads pr. 10 personer hallen kan rumme.
- 1 parkeringsplads pr. 5 siddepladser.

Arealet vist i princippet med lys grå farve på bilag 2 skal udlægges til parkeringsareal.

Der kan desuden indrettes parkeringsarealer inden for byggefeltet, hvis dele heraf ikke bebygges.

Parkeringsbåse og manøvreareal skal anlægges i fast belægning i form af asfalt eller betonsstensbelægning. Dog kan parkeringsbåse også anlægges med græsarmering, der kan medvirke til lokal nedsivning af overfladevand.

Parkeringsarealet skal gives et grønt udtryk og afskærmes af bede med græs, lav beplantning og spredte, enkeltstående, opstammede træer.

Parkering for handicappede borgere skal etableres efter gældende regler og placeres hensigtsmæssigt, f.eks. tæt på hovedindgange eller adgangsarealer.

§ 5.5

Der skal i området udlægges arealer til cykelparkering. Der skal være cykelparkering svarende til mindst 1 pr. 10 personer hallen kan rumme.

Ad. § 5.4

Faaborg-Midtfyn Kommune stiller ikke krav om etablering af nye parkeringspladser ved etablering af udendørs sports- og idrætsanlæg, når disse etableres i tilknytning til eksisterende indendørs sports- og idrætsanlæg.

I tilknytning til eksisterende hal er der godkendt og etableret 61 parkeringspladser. Opførelse af ny hal vil udløse krav om etablering af yderligere parkeringspladser iht. kommuneplanens generelle rammer.

Parkeringskravet fastsættes ifm. byggeansøgningen, når der foreligger et konkret projekt. Parkeringskravet skal som udgangspunkt opfyldes på egen grund. Ved vurdering af parkeringsbehovet kan mulighed for dobbeltanvendelse indgå.

Der foreligger ved lokalplanens udarbejdelse ikke et konkret projekt for ny hal. Dog forventes, at ny hal inden for lokalplanområdet kan rumme ca. 100 faste siddepladser og ved større arrangementer kan rumme op til ca. 700 personer.

Inden for lokalplanområdet udlægges et areal til parkering, hvorinden for der kan etableres ca. 24 nye parkeringspladser. Se illustrationsplanen, bilag 3, der viser et eksempel på, hvordan området kan indrettes.

Syd for lokalplanområdet ligger børnehaven Kastanjen, hvortil der er etableret ca. 60 parkeringspladser og ved skolen findes i alt ca. 55 parkeringspladser. Det vurderes, at der kan ske en dobbeltudnyttelse af parkeringsarealerne, da disse anvendes primært i dagtimerne, mens aktiviteter og arrangementer i hallen foregår primært i eftermiddags- og aften timerne samt i weekenden. Med baggrund heri vurderes, at parkeringsbehovet kan opfyldes delvist ved at sikre plads til parkering i området samt mulighed for parkering i nærheden, uden for lokalplanområdet.

Ad. § 5.5

Det antages, at en del af de som benytter sports- og idrætsanlæggene også kommer gående pga. byens begrænset størrelse. Dog forhindrer lokalplanen ikke, at der etableres flere end 1 cykelparkeringsplads pr. 10 personer hallen kan rumme.

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Ny bebyggelse til sports- og idrætsanlæg skal opføres inden for byggefeltet som vist på bilag 2 med sort skråskravering.

Der kan dog opføres mindre bygningsdele, som indgangspartier, karnapper e.lign. uden for byggefeltet mod nord og mod øst, dog ikke tættere på kørebanekant mod nord end 1 m og ikke inden for udlæg til sti mod nord og øst.

Der kan etableres sekundære bygninger uden for byggefeltet under forudsætning af højden ikke overstiger 3 meter og at bygningsreglementets bestemmelser om højder og afstande til nabo-, vej- og stiskel er overholdt.

Cykelstativer, nedgravede affaldsløsninger, legepladser o.lign. elemeter, der ikke er overdækkede, må placeres uden for byggefeltet.

§ 6.2

Eksisterende klubhus vist med placering og omfang på bilag 2 kan bevarer, men må ikke udvides.

§ 6.3

Bebyggelsesprocenten må maks. være 100 for den enkelte ejendom.

§ 6.4

Bygningshøjde må maks. være 10 m.

§ 6.5

Dele af byggefeltet, der ikke bebygges, må anvendes til forplads/opholdsareal, LAR-anlæg eller parkeringsarealer til biler og cykler.

§ 6.6

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

§ 6.7

Der kan opføres tekniske anlæg, som f.eks. transformerstationer og lignende, som er nødvendige for områdets drift.

Tekniske anlæg må opføres med et areal på maks. 50 m² og med en maks. bygningshøjde på 3 m. Nærmere skel mod nabo eller vej, må bebyggelsen ikke opføres med større højde end 2,5 m.

§ 6.8

Udendørs sports- og idrætsanlæg skal placeres inden for arealet vist med lys brun farve som vist i princippet på bilag 2.

Ad. § 6.1

Byggefeltet er trukket 1 m tilbage fra skel mod sydøst - mod Bøgehøjvej og mod øst er byggefeltet placeret 3 m fra skel. Mod nord sikres en afstand til vejkant på 5 m. Mod vest følger afgrænsningen af byggefeltet eksisterende halbebyggelse, som forlænges mod syd.

Ved nærmere fastlæggelse af skel ved opmåling og efterfølgende skelopretning i matrikelkortet kan byggefeltet flyttes med de oprettede skel, således at ny bebyggelse kan placeres med samme afstand til skel, som på det viste byggefelt. Det er en forudsætning, at arealet er inden for lokalplangrænsen. Skel vist på lokalplanens kortbilag er kun vejledende.

Ad. § 6.3

Jf. note til § 4.1 forventes, at der vil foretages matrikulære forandringer. Bebyggelsesprocenten skal jf. bygningsreglementets beregningsregler beregnes for den enkelte ejendom. Bygningsreglementets beregningsregler kan ikke tilslidesættes med lokalplanen.

Ad. § 6.4

Bygningshøjden måles fra naturligt terræn eller et af kommune fastsat niveauplan.

Tekniske installationer, ventilationsanlæg, antenner, skorstene mv. medregnes i det omfang det fremgår af bygningsreglementet.

Ad. § 6.8

Areal til udendørs sports- og idrætsanlæg måler ca. 64 x 38 m. Areal til anlæggene er trukket tilbage fra Bøgehøjvej med en afstand på ca. 4,5 m målt fra skel mod syd og mellem ca. 10,5 til ca. 13 m målt fra skel mod vest. Arealet rummer eksisterende tennisbaner samt giver mulighed for etablering af tre padelbaner, hvoraf der ved lokalplanens udarbejdelse er ønske om etablering af to baner med målene 10 x 20 m og én bane med målene 8 x 20 m. Indenfor arealet er der sikret plads til opsætning af støjskærme mod sydvest og mellem eksisterende tennisbaner og nye padelbaner i en afstand af anlæggene på 3 m.

Med "i princippet" menes, at anlæggets placering kan afvige fra arealets afgrænsning med 1-2 m. Dog skal der sikres plads til læbælter i de angivne minimumsbredde, jf. § 8.5.

§ 7 Bebyggelsens og anlæggets ydre fremtræden

§ 7.1

Ny bebyggelse til sports- og idrætsanlæg inden for byggefeltet skal gennem formsprog, arkitektur og materialer orientere sig mod øst og skabe sammenhæng med det omgivende byrum.

§ 7.2

Tage skal udføres som symmetriske, asymmetriske sadeltage, eller forskudte tage samt flade tage- og tage med ensidig taghældning. Tage som er mere end 40 m i længderetning kan udføres som shedtage.

Tage skal udføres med en hældning på mellem 10 og 80 grader. For asymmetriske og forskudte tage skal kip placeres mellem en tredjedel og en femtedel af husdybden fra facadelinjen.

§ 7.3

Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl eller beton, tagpap, matte metalplader med stående fals, integrerede solpaneler, eller med beplantning.

Mindre sekundære bygninger under 20 m² er undtaget af bestemmelsen.

§ 7.4

Tagbeklædningen må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 5 for tagflader med en hældning over 40 grader, og 10 for tagflader med en hældning under 40 grader.

§ 7.5

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 maks. 2 rektangulære felter på den enkelte tagflade.
- de skal placeres, så elementer som ovenlysvinduer, udluftningshætter mv. ikke bryder solpanel/solcellefladen.
- Ved fladt tag kan solceller opsættes på stativer med hældning - dog så de ikke er synlige fra det omgivende terræn.

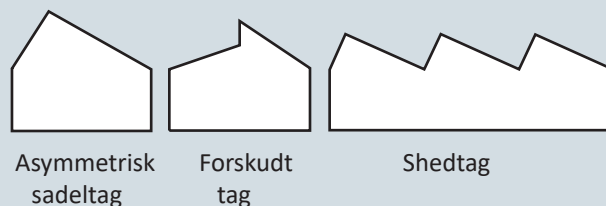
§ 7.6

Facader skal udføres som pudset mur, vandskuret mur, træbeklædning, blank teglmur, skærmtegl, matte metalplader eller i ubehandlet beton. Dele af facaden kan udføres med glaspaneler.

Facader skal fremstå i materialets naturlige farve eller udføres i jordfarver. Jordfarver fremgår af bilag 4.

Ad. § 7.2

Alle tagformer er tilladte. Nedenstående tage er udformet så de understøtter en reference til industriarkitekturs karakteristiske shedtage og andre asymmetriske tagformer, der er i området.



Ad. § 7.4

Glanstal måles i henhold til ISO 2813:2014. Glaserede og engoberede tagsten kan normalt ikke opfylde bestemmelsens krav til glanstal. Bestemmelsen skal sikre mod væsentlige refleksionsgener. Stejle tage reflekterer mere mod andre bygninger og byrum og derfor skal deres glanstal være lavere end fladere tage.

Facade i træ skal fremstå i materialets naturlige farve eller evt. vedligeholdet med farveløs olie.

§ 7.7

Mod øst skal min. 30 pct. af facaden bestå af glas og min. 10 pct. af træ, der ikke er farvet.

Facaden mod syd skal bestå med min. 20 pct. af glas og min. 10 pct. af træ, der ikke er farvet.

§ 7.8

Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

Der må kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte på facader. Oplysnings- og henvisningsskilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende. Skiltene skal have samme overkantshøjde på samme facade og må ikke rage op over facaden.

Oplysnings- og henvisningsskilte må ikke udføres som lysskilte. Belysning af oplysnings- og henvisningsskilte må ikke være til gene for færdsel og naboer.

§ 7.9

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

§ 7.10

Bygningsrelaterede tekniske anlæg og installationer skal placeres integreret i bygningen. Dog kan fjernvarmeskabe sidde uden på bygningen.

Ud over afkast og indtag til ventilation, solenergianlæg, antenner samt elevatorafslutning, må der ikke etableres tekniske anlæg på tage.

§ 7.11

Renovationsskure skal være lukkede konstruktioner med facader og tage. Dog kan den øverste tredjedel af facaden efterlades åben af hensyn til udluftning.

§ 7.12

Udendørs sports- og idrætsanlæg skal etableres med græsunderlag, grusunderlag eller kunstgræs som underlag.

§ 7.13

Der kan etableres støjfaskærmning inden for lokalplanområdet som afskærmning omkring udendørs sports- og idrætsanlæg. Støjskærm skal opføres inden for arealet udlagt til udendørs sports- og idrætsanlæg, jf. § 6.8 og på indvendig side af læbælterne, jf. § 8.5 og § 8.6, således, at de ikke er synlige set fra omgivelserne.

Støjskærm skal fremstå enten som en transparent væg eller gives et grønt udseende med beplantning.

Ad. § 7.7

Bestemmelsen skal sikre, at der skabes en tranparens og et åbent møde med "Platformen" og det omgivende byrum. Desuden stilles krav om, at facaden skal bestå af træ for at sikre et arkitektonisk samspil med de omkringliggende bygninger.

Ad. § 7.12

Der må af hensyn til vandmiljøet ikke anvendes infill af gumigranulat ved etablering af udendørs sports- og idrætsanlæg med underlag af kunstgræs. I stedet kan der f.eks. anvendes kvartsand. Der vil blive stillet vilkår herom i spildevandstilladelsen.

Ad. § 7.13

Støjberegning viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier kan overholdes uden behov for opsætning af støjskærme omkring det udendørs sports- og idrætsanlæg. Dog giver lokalplanen mulighed for etablering af støjfaskærmning, hvis det viser sig nødvendigt ved realisering af et konkret projekt. Læs mere i redegørelsen.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

Ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet skal fremstå med en grøn karakter. De ubebyggede arealer skal fremstå med f. eks. græsplæne, vilde blomster, staudedebe, beplantet med buske eller træer eller en kombination heraf. Buske og træer skal være tilpasset de lokale vækstforhold og der må ikke plantes invasive arter, jf. Miljøstyrelsens liste for invasive arter.

Langs den nye bebyggelses facade mod øst skal der indrettes udendørs opholdsareal, der indbyder til ophold og formidler ankomsten til ny bebyggelse til sports- og idrætsanlæg. Ankomstarealet mod øst skal indrettes med en blanding af befæstede flader, beplantning samt inventar, der indbyder til ophold i form af f.eks. bænke, multimøbler mv.

§ 8.2

Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares (se koter på bilag 1).

§ 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

Det på bilag 2 viste beplantningsbælte mod nordvest skal bevares.

Beplantningsbæltet skal suppleres med nyt beplantningsbælte i forlængelse heraf og mod syd og med placering som vist i princippet på bilag 2. Beplantningsbæltet skal mod vest etableres i en bredde på min. 7 meter og mod syd i en bredde på min. 4 m.

§ 8.6

Beplantningsbæltet mod vest skal bestå af arter, som er tilpasset de givne vækstbetingelser og som ikke er på Miljøstyrelsens liste over invasive arter. Desuden skal beplantningsbæltet bestå af arter, hvor træer kan opnå en højde på min. 4 m, og skal fremtræde som afskærmende grønt bælte mod vest. Beplantningen skal bestå af mindst 3 forskellige arter.

Beplantningsbæltet mod syd skal bestå af lavere buske, der kan opnå en højde på maks. 1 m. Beplantningen

Ad. § 8.5 - 8.6

Eksisterende beplantningsbælte mod Bøgehøj afskærmer tennisbanerne mod omgivelserne. Med lokalplanen fastsættes bestemmelser om, at eksisterende beplantningsbælte skal bevares og suppleres med ny beplantning, der afskærmer sports- og idrætsanlægget mod omgivelserne mod vest og ligeledes bidrager til et grønt bymiljø.

Mod syd stilles krav om, at beplantningsbæltet alene må fremstå med lavere buske, der kan opnå en højde på maks. 1 m. En lavere beplantning mod syd skal bidrage med en grøn kant mod omgivelserne, men samtidig sikre kig og en åbenhed til anlægget fra syd, hvor der er etableret børnehaven og Polymeren er beliggende. Dermed kan skabes synergi mellem aktiviteterne i området. Bemærk dog, at lokalplanen giver mulighed for opsætning af støjskærm omkring anlægget, hvis det bliver nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier ved naboer.

Hvis dele af den bevaringsværdige beplantning udgår, vil der være krav om genplantning, idet træet indgår som en del af det bevaringsværdige beplantningsbælte.

Krav om beplantning med forskellige arter skal sikre en robusthed, hvis f.eks. en art rammes af sygdom, så der er andre arter der overlever, så området ikke risikerer at blive bart.

mod syd skal ligeledes bestå af arter, som er tilpasset de givne vækstbetingelser og som ikke er på Miljøstyrelsens liste over invasive arter.

§ 8.7

Der må opsættes hegn omkring udendørs sport- og idrætsanlæg. Hegn skal placeres inden for arealet udlagt til udendørs sports- og idrætsanlæg, jf. § 6.8.

Hegn skal placeres på indvendig side af læbælterne, jf. § 8.5 og § 8.6, således at de ikke er synlige set fra omgivelserne.

Hegning af udendørs sports- og idrætsanlæg skal ske i form af trådhegn, evt. suppleret med hegn i glas. Trådhegn og evt. glashegn må fremstå med en maks. højde på 4 m.

§ 8.8

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer med plankeværk, hæk eller med trådhegn i en højde af mindst 1,2 m og højst 1,8 m, på mindst 3 sider. Plankeværk skal fremstå i træ, der ikke er farvet.

§ 8.9

Der må i tilknytning til udendørs sports- og idrætsanlæg opsættes lysmaster.

Lysmasterne skal udføres med armaturer med nedadrettet og afskærmet lyskilde, som er orienteret mod sports- og idrætsanlægget. Lysmasterne må have en maks. lyspunktshøjde målt fra naturligt terræn på maks. 7 m.

§ 8.10

Tag- og overfladevand skal ledes til offentlig kloak.

Ved større befæstelsesgrad end 40 pct. af den enkelte ejendom skal tag- og overfladevand håndteres ved nedrivning på egen grund, såfremt forholdene muliggør dette eller alternativt forsinkes inden det ledes til offentlig kloak.

§ 8.11

Der kan inden for lokalplanområdet etableres tekniske anlæg til forsinkelse af overfladevand, f.eks. regnbede, grøfter, kanaler, underjordiske rørbassiner mv. Anlæggene skal etableres inden for ubebyggede arealer, opholdsarealer, langs veje eller under parkeringsarealer.

Desuden kan der etableres permeable belægninger, græs på tage mv., der medvirker til forsinkelse af overfladevandet.

Ad. § 8.10 og § 8.11

Området er separatkloakeret. Afledning af tag- og overfladevand afhænger af indholdet af miljøfremmede stoffer i materialet samt risiko for udvaskning af dette til miljøet. Hvis tag- og overfladevand er forurenede kan der blive stillet krav om, at det skal ledes til spildevandsledning. Muligt forurenede tag- og overfladevand må ikke nedsives.

Realisering af planen og opførelse af ny hal vil medføre en væsentlig forøgelse af ejendommens befæstelsesgrad og dermed mængden af overfladevand, der skal afledes fra området. I forbindelse med byggesagsbehandlingen vil der stilles krav om forsinkelse af regnvand inden det ledes til offentlig kloak.

Der kan etableres LAR-løsninger inden for lokalplanområdet, som skal aflede den regn, der falder på terræn både ved normalregn og ved hændelser over en 5-årshændelse.

Med lokalplanen sikres mulighed for etablering af tekniske anlæg til håndtering af overfladevand f.eks. i form af regnbede og/eller rørbassiner i vejarealer, parkeringsarealer, eller inden for de ubebyggede arealer.

Det forventes, at mulig forurenede regnvand nedsiver og opsamles under de udendørs sports- og idrætsanlæg, der etableres i permeabel belægning. Regnvandet skal herfra forsinkes og ledes til offentlig kloak.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

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

§ 9.2

Udendørs sports- og idrætsanlæg må ikke tages i brug, før der er etableret støjskærm, jf. § 7.13, medmindre at det kan dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra erhverv er overholdt.

§ 9.3

Ny bebyggelse og udendørs anlæg til sports- og idrætsanlæg må ikke tages i brug, før lokalplanområdets ubebyggede/fælles arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.1.

§ 9.4

Udendørs sports- og idrætsanlæg må ikke tages i brug før der er etableret beplantningsbælte i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.5 - 8.6.

§ 9.5

Ny bebyggelse og udendørs anlæg til sports- og idrætsanlæg må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til offentlig kloak, jf. § 8.10 - 8.11.

Ad. § 9.1

Faaborg-Midtfyn Kommune stiller ikke krav om etablering af nye parkeringspladser ved etablering af udendørs sports- og idrætsanlæg, når disse etableres i tilknytning til eksisterende indendørs sports- og idrætsanlæg.

Ad. § 9.3

Området forventes at blive udbygget over flere etaper. Der vil alene stilles krav om, at ubebyggede arealer i tilknytning til de anlæg og bygninger der ønskes taget i brug, skal være etableret forinden.

§ 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser

§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

§ 11.1

Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter med lokalplanen.

§ 11.2

Ophævelse af lokalplaner

Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplan 2024-6 ophæves den del af lokalplan 2022-7, Broskolen og bymidten, Årslev-Sdr. Nærå, der er omfattet af nærværende lokalplan 2024-6.

Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplan 2024-6 ophæves den del af rammelokalplan 2019-4, Fremtidens Forstad-Bynidte, Årslev-Sdr. Nærå, der er omfattet af nærværende lokalplan 2024-6.

§ 12 Retsvirkninger

§ 12.1

Lokalplanens retsvirkninger

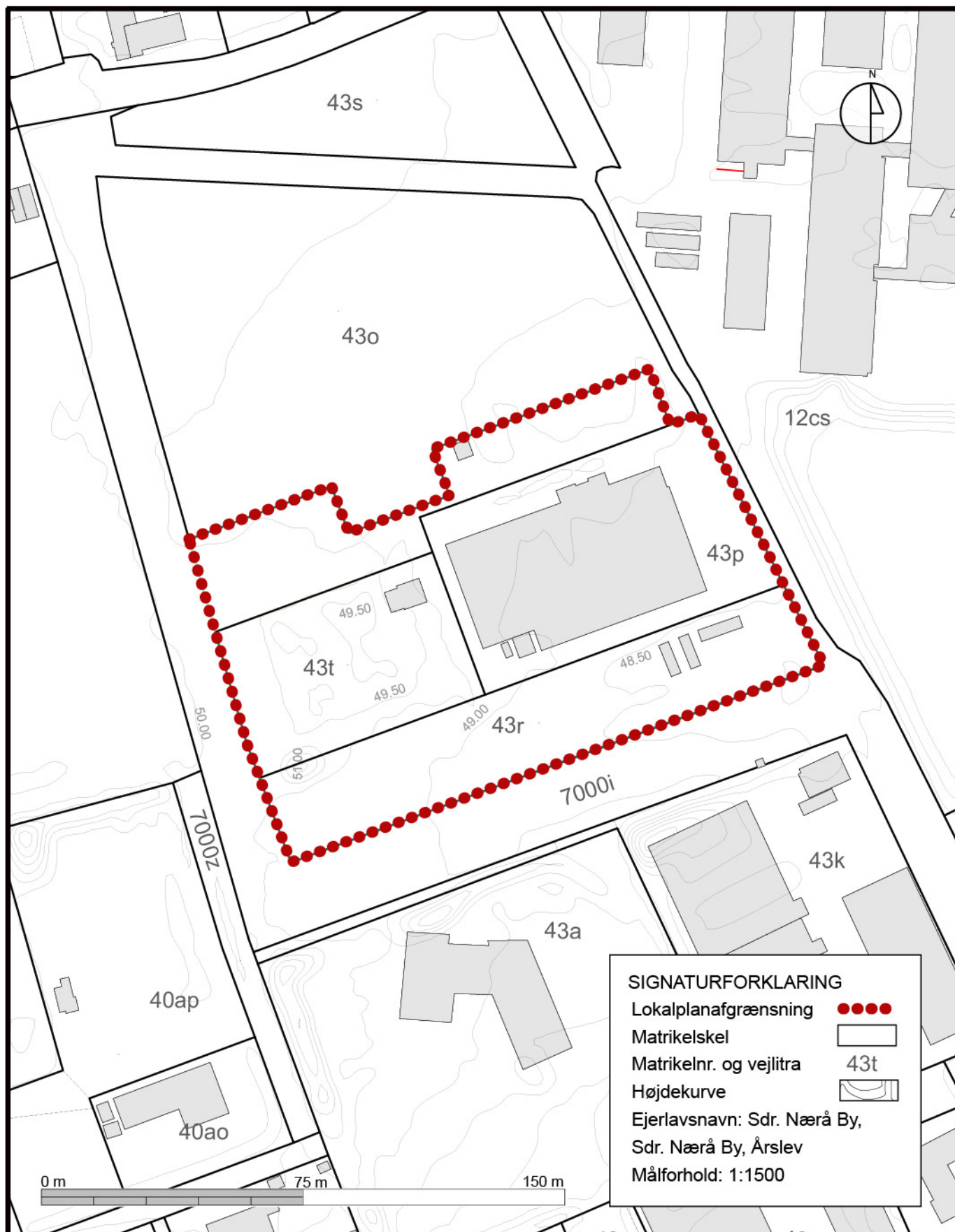
Når Faaborg-Midtfyn Kommune har vedtaget lokalplanen endeligt og vedtagelsen er offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge § 18 i Lov om Planlægning, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt ændres i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

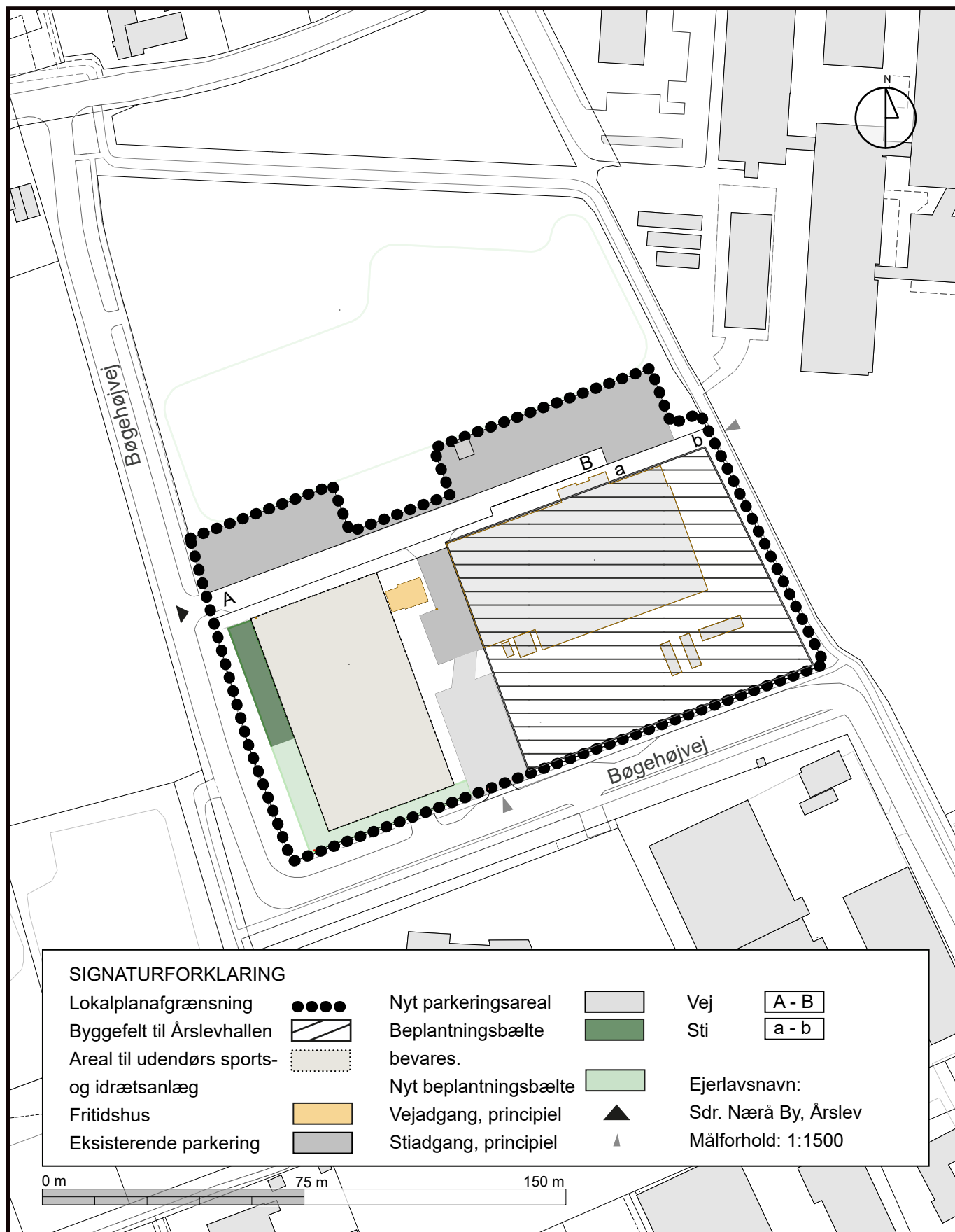
Bilag

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

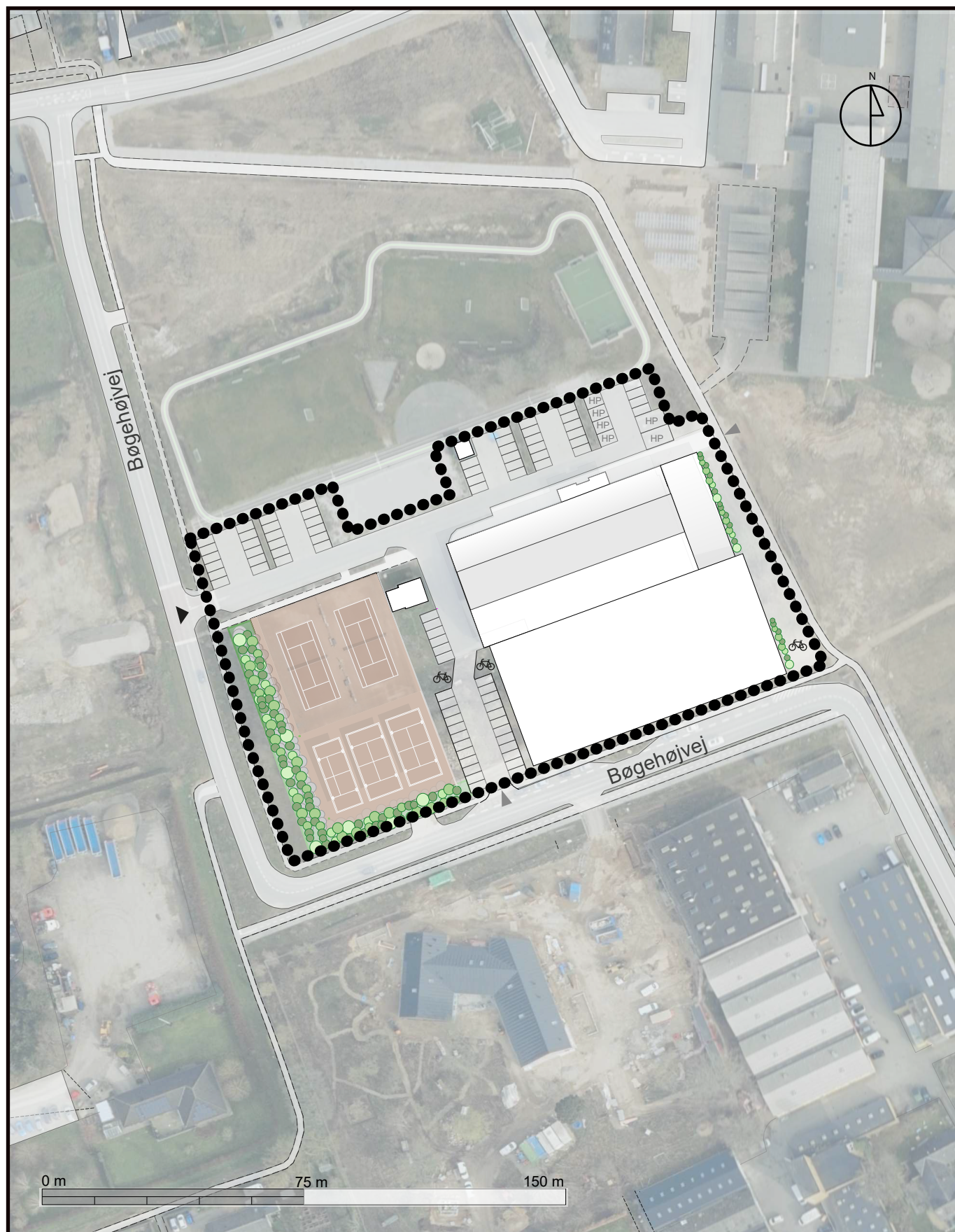
1. Lokalplangrænse og matrikler



2. Byggefelt og anvendelse

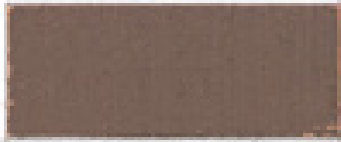
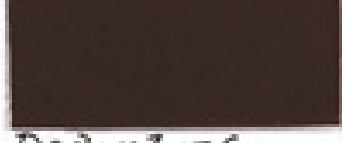
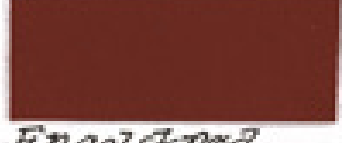
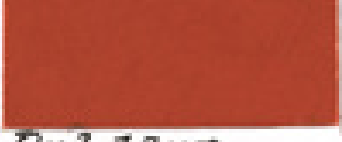
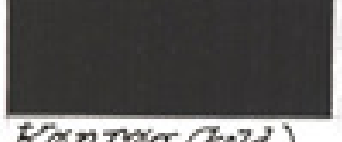
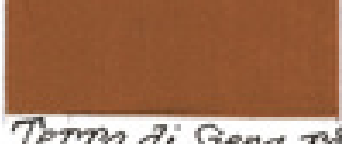
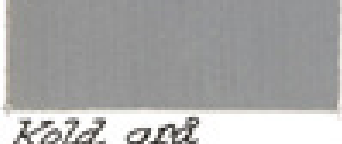


3. Illustrationsplan



4. Jordfarveskala

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA

		
<i>Ultramarinblå</i>	<i>Lys ultramarin</i>	<i>Lys berlinerblå</i>
		
<i>Brændt umbra</i>	<i>Lys brændt umbra</i>	<i>Berliner/Pariserblå</i>
		
<i>Dødenkopf</i>	<i>Lys dødenkopf</i>	<i>Oxydsort (varm)</i>
		
<i>Engelsk rød</i>	<i>Lys engelsk rød</i>	<i>Varmerød</i>
		
<i>Røddokker</i>	<i>Lys røddokker</i>	<i>Kølrød (kold)</i>
		
<i>Terra di Siena, rd</i>	<i>Lys rd siena</i>	<i>Kold rød</i>
		
<i>Gulddokker</i>	<i>Lys gulddokker</i>	<i>Kridt</i>
		
<i>Grøn jord</i>	<i>Lys grøn jord</i>	<i>Kromoxydgørn Siam Vædskæg 04</i>



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