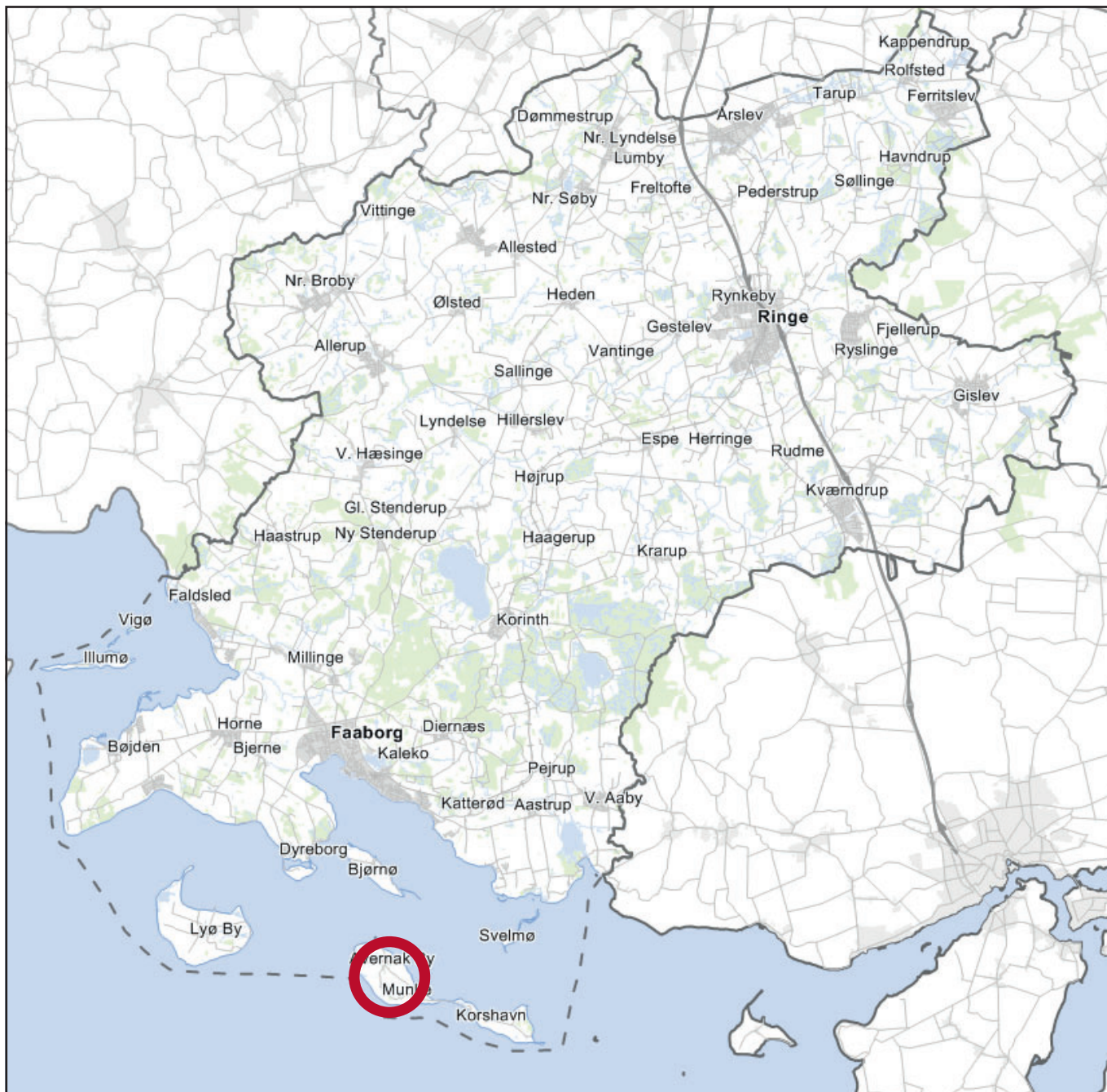




FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Lokalplan 2022-8 Avernakø campingplads, Avernakø





Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den **14. oktober** til den **9. december 2022**.

Onsdag den **8. februar 2023** blev lokalplanen endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen.

Indholdsfortegnelse

4 Hvad er en lokalplan?

5 Redegørelse

5 Baggrund og formål

7 Beskrivelse af lokalplanområdet

10 Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

14 Screening for miljøvurdering

15 Bestemmelser

15 § 1 Formål

15 § 2 Afgrænsning og zoneforhold

16 § 3 Anvendelse

17 § 4 Udstykning

17 § 5 Vej- og stiforhold

18 § 6 Omfang og placering

20 § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

23 § 8 Ubebyggede arealer

25 § 9 Forudsætning for ibrugtagning

25 § 10 Grundejerforening

25 § 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

26 § 12 Retsvirkninger

27 Bilag

27 1. Lokalplangrænse og matrikler

28 2. Delområder

29 3. Klimatilpasning og naturbeskyttelsesområder

30 4. Vej, parkering og byggelinjer

31 5. Beplantning

32 6. Jordfarver

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen fastlægger bindende bestemmelser for et klart afgrænset område, og bestemmelserne skal følges, hvis der skal ske ændringer. Lokalplanen udløser ikke handlepligt, hvilket vil sige, at en ejendoms lovlige anvendelse kan fortsætte, uanset om den bliver underlagt en ny lokalplan.

Før større bebyggelser eller ændringer af et område kan gennemføres, skal der udarbejdes en lokalplan. Det er kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om hvorvidt, der er tale om en større ændring, og der dermed er lokalplanpligt. Lokalplanen indeholder bestemmelser for anvendelse af de enkelte områder, om der må bygges, hvor højt, hvor meget, hvilke materialer det skal opføres i og meget andet. Planloven fastlægger, hvad en lokalplan kan regulere.

Gældende for lokalplaner er:

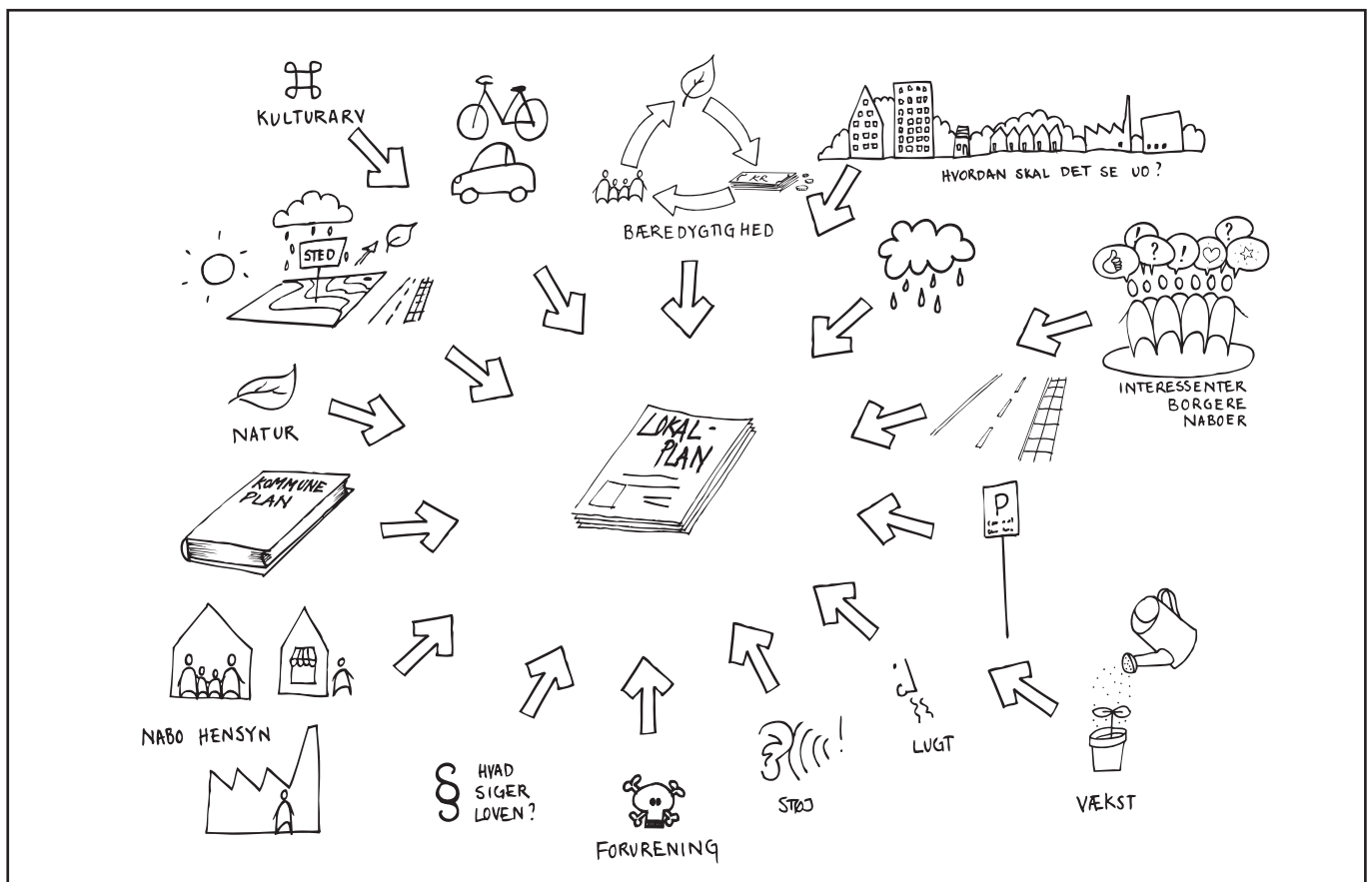
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk

- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget af de ændringer som planen medfører.
- Hvis der kommer indsigelser til lokalplanforslaget, vil disse blive behandlet i forbindelse med den endelige vedtagelse
- Indtil lokalplanen er endelig vedtaget, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, som fremgår af lokalplanforslaget.

Lokalplanproceduren kan starte med en 'foroffentlig-hedsperiode', hvor idéer og forslag til lokalplanens indhold indsamles, inden forslaget udarbejdes.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis der er tale om mindre væsentlige ændringer. I nogle situationer kan dispensation først meddeles, når ejere og brugere og naboer til lokalplanområdet, har haft mulighed for at udtale sig. Større afvigelser fra planen kan kun ske ved at udarbejde en ny lokalplan. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens principper.

Hvis der i lokalplanen er forhold, der ikke er reguleret, er det byggelovens, miljøbeskyttelsesloven og andre loves almindelige bestemmelser, der er gældende.



Redegørelse

Baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er et ønske at etablere en campingplads med plads til op til 50 campingenheder på Hovedvejen 8 på Avernakø. Fællesfaciliteter som bad, toilet og fællesrum skal indrettes i overflødiggjorte landbrugsbygninger på ejendommen. I dag anvendes arealet til landbrug.

Der kommer et stigende antal turister til Avernakø, og interessen for ø-ferie forventes at fortsætte. Der er et behov for flere overnatningsmuligheder på Avernakø. En ny campingplads på Avernakø vil bidrage til øget turisme og flere overnatningsmuligheder på småøerne. Det er i tråd med kommunens udviklingsstrategi, og ø-planen som har til formål at udvikle turisme på småøerne.

Lokalplanens formål er at give mulighed for etablering af en mindre campingplads med plads til maks. 50 enheder, heraf op til 12 faste campingenheder.

Lokalplanen sikrer, at campingpladsen etableres under hensyntagen til natur- og landskabsinteresser. Ny bebyggelse skal udformes og udføres i en skala, og i materialer og farver som tilpasser sig det omgivende landskab.

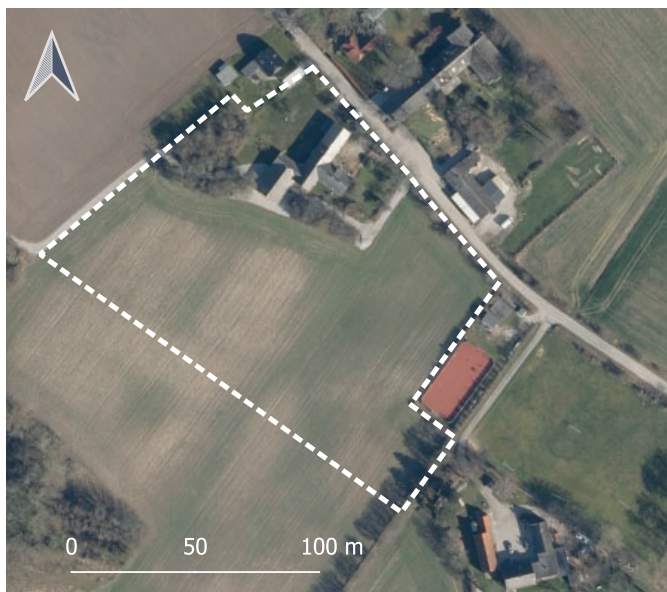
Lokalplanen giver desuden bonusvirkning til indretning af servicefaciliteter i eksisterende bygninger og opførelse af op til 12 faste campingenheder.



Ejendommen på Hovedvejen 8 set mod nordvest. Marken foran huset er udlagt til campingenheder.



Beskrivelse af lokalplanområdet



Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter en del af en eksisterende landbrugsejendommen. I dag anvendes arealet til landbrug.

Omfang og placering

Lokalplanområdet ligger i landzone og omfatter en del af matrikel 8a, Avernakø, Faaborg jorder. Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 1,6 ha. og ligger midt på øen ca. 2,6 km syd for færgehavn. Købmand og forsamlingshus ligger overfor Hovedvejen mod nordøst og Avernakø multibane og sportspladsen ligger på den anden side af lokalplanområdet mod sydøst.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hovedvejen, som forerbinder hele øen med færgeforbindelse til Faaborg. Det er begrænset, hvor meget trafik der er på øen pga. færgeforbindelsen. Der er dog forholdsvis mange cyklister, især om sommeren.

Anvendelse

Med lokalplan vil anvendelsen overgå fra landbrug til rekreativt område, hvor der kan etableres en campingplads med op til 50 campingenheder. Der vil også være mulighed for at ombygge overflødiggjorte landbrugsbygninger til fællesfaciliteter. Stuehuset på Hovedvejen 8 ophæves som landbrugsejendom.

Sammenhæng til omgivelser

Lokalplanområdet ligger midt på øen mellem Avernak By og Munke. Arealet ligger udenfor strandbeskyttelseslinjen og er velplaceret til en campingplads, da det ikke kommer til at påvirke kystprofilen eller beskyttet naturområder. Området er tæt på øens eneste købmand og legepladsen. Der er god adgang til stedet for bilister, cyklister, samt vandreturister. Der er også mulighed for at benytte eksisterende bebyggelse fremfor at bygge nyt. Campingpladsen kan afskærmes delvis uden at ændre området væsentligt, da der løber et eksisterende beplantningsbælte langs hovedvejen.

Landskab

Særligt karakteristisk for landskabet på Avernakø er det bølgede og bakkede terræn med bevoksning i skel, omkring vandfyldte lavninger, langs vejene og omkring bebyggelsen. Terrænet og bevoksningen i skel skaber stedvist lukkede landskabsrum.

Lokalplanområdet er udpeget til landskab, der skal beskyttes. Det betyder, at nyt byggeri og ændringer i arealanvendelsen kun kan finde sted i ganske ubetydeligt omfang. Ifølge kommuneplanen skal der dog tages hensyn til udviklingsmulighederne på småøerne, inklusiv Avernakø, hvorfor begrænsede ændringer kan tillades, såfremt det ikke påvirker de karaktergivende landskabs-træk eller visuelle oplevelsesmuligheder.

Området er udpeget til særlig geologisk beskyttelsesområde. I de særlige geologiske beskyttelsesområder kan der alene ske bebyggelse i ganske ubetydeligt omfang, og kun såfremt de pågældende beskyttelsesinteresser ikke herved tilsidesættes.

Lokalplanen fastsætter en maks. størrelse på 35 m² og en maks. højde på 4,5 m på faste campingenheder af hensyn til Avernakø's beskyttede landskab. Derudover sikrer lokalplanen at øvrig eventuel ny bebyggelse opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse for at minimere påvirkning af landskabet.

Natur

Foran gårdspladsen er der flere store træer af forskellige arter og et stendige der styrker oplevelse af øen og ankomst til campingpladsen. Der ligger også et jorddige langs Hovedvejen længere østfor hvori der vokser stynede popler. Poplerne udgør et væsentligt landskabs- og kulturelement på Avernakø og skal bevares. Digerne er ikke beskyttet, men skal bevares, da de bidrager til oplevelsen af landskabet, er en naturlig afgrænsning mellem ejendommen og Hovedvejen og kan være overvintringssteder for Klokkefrø.

Lokalplanen stiller krav til at eksisterende beplantning bag gårdspladsen skal bevares af hensyn til Klokkefrøen, som lever i omegnen og overvintrer i læhegn og andre beplantninger, samt diger. Der skal også etableres ny beplantning langs den sydvestlige grænse af lokalplanen af samme grund.

Terræn

Lokalplanområdet er stort set fladt med et terrænfald midt på marken. Lavningen ligger i kote 8.00. Nord for og syd for lavningen ligger terrænet højere i kote 10.

Lavnings er naturligt våde og kan forventes oversvømmet ved ekstremregnsituationer. Lokalplanen sikrer, at terrænet ikke ændres væsentligt og at ny bebyggelse, herunder faste campingenheder, placeres udenfor våde områder.

Bebyggelse og arkitektur

Bebyggelsen på Avernakø er karakteriseret dels af flærlængede gårde og dels af nyere huse og husmandssteder, som ligger dels i landsbyer og dels langs vejene.

I lokalplanområdet er der et gammelt husmandssted beliggende langs vejen. Eksisterende stuehus er opført i 1906 og længen er opført i 1909. Stuehuset har en bevaringsværdi af 5. Tag, vinduer og kvisten på stuehuset er ikke oprindelige, men døren er oprindelig og har en fin profil. Døren skal derfor bevares. Stuehuset er udført i blank rød mursten, som skal bevares ved ombygning. Længen ud mod vejen og laden bag længen har en lav bevaringsværdi.

Lokalplanen giver mulighed for ombygning af eksisterende bebyggelse til brug som servicefaciliteter. Der gives også mulighed for op til 12 faste campingenheder. Lokalplanen stiller skærpede krav til at faste campingen-



Stynede popler og jorddige langs Hovedvejen



Stuehuset og laden set fra vejen.



Laden mod øst som skal indrettes til fællesfaciliteter.

heder tilpasses landskabets skala og fremstå lave og udføres i naturlige materialer og farver. Øvrige ny bebyggelse skal ske i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Støjforhold

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone og anvendes til landbrug. Med vedtagelsen af lokalplan udlægges området til rekreativt område hvilket er støjfølsom anvendelse. Det vurderes ikke at etablering af en mindre campingplads vil ændre støjforholdene væsentligt for området.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2019

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 10.3.2 nr. 4 om placering af ferie- og fritidsanlæg som fremsætter følgende:

Der kan på baggrund af en landzonelokalplan på Bjørnø og Avernakø etableres mindre campingpladser (maks. 50 enheder), som ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og landværts strandbeskyttelseslinjen. National interesser skal respekteres ved planlægning for og etablering af campingpladserne.

Lokalplanområdet er ikke udlagt i kommuneplanen og derfor er der udformet et tillæg til kommuneplanen, for at muliggøre lokalplanen det pågældende sted.

Udviklingsstrategi, egnprofil og Ø-plan

Etablering af en campingplads på Avernakø passer godt ind i udviklingsstrategiens fokus på at synliggøre Faaborg-egnens potentiale som turismeområde, især outdoor turisme, og udvikling af hele kommunen som destination for cykelturisme. De smukke øer nævnes specifikt for et utal af muligheder for øget turisme, især oplevelser indenfor friluftsliv og natur.

Helhedsplan på Avernakø, Bjørnø og Lyø

Området er omfattet af *Små Øer, Store Muligheder, en helhedsplan for Avernakø, Bjørnø og Lyø*. I sammenhæng med udviklingsstrategien er et fokuspunkt udvikling af øhavs-turisme ved at stimulere og understøtte småøernes mange forskellige erhverv, herunder turismen, og dermed skabe grundlaget for endnu flere lokale arbejdspladser.

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

Natura 2000/Bilag IV arter/Fredet Natur

Det nærmeste Natura 2000 område til det planlagte område er *vestlige del af Avernakø N125* i en afstand af ca. 300m. Området er udpeget for at beskytte de store kystlaguner med omgivende strandenge samt bestanden af klokkefrø. Udover klokkefrø er stor vandsalamander også en del af områdets udpegningsgrundlag.

Registreringer af beskyttede arter og beskyttet natur i umiddelbar nærhed af det planlagte område:

Indenfor en radius af 500 m fra området er der registreret én beskyttet mose og 10 vandhuller, hvoraf de 5 er fredede (Reg. nr. 02316.00 Avernakø Klokkefrøer, fra 1956) med henblik på at beskytte klokkefrø. I samme radius er der registreret følgende arter på habitatdirektivets bilag; Klokkefrø og Grøn frø.

Klokkefrø

I kraft af de væsentlige forbedringer der er sket i Natura 2000-området *Vestlige del af Avernakø for Klokkefrø* er de fredede vandhuller centralt beliggende på Avernakø ikke længere primære ynglelokaliteter, men fungerer stadig som raste- og fourageringsområder for klokkefrø. Dette er senest blevet bekræftet i NOVANA-overvågningen fra 2021, hvor der ikke blev fundet yngleaktivitet i de fredede vandhuller nær det planlagte område. Vandhullerne fungerer dog stadig som rasteområde for klokkefrø. I kraft af at bestanden af klokkefrø vurderes til at være stabil eller i fremgang må det også forventes, at der i og omkring det planlagte område kan være overvintrende klokkefrøer. Klokkefrøer overvintrer gerne i udhuse, under bygninger og i sten- og jorddiger, kvasbunker og levende hegn. Bevaring af eksisterende beplantning og evt. etablering af en randbeplantning vil sikre, at området fortsat kan fungere som både fouragering og overvintringsområde for klokkefrø. Der stilles derfor krav om dette i lokalplanen.

Grøn frø

Grøn frø er i kraftig tilbagegang på Fyn, men bestanden på Avernakø vurderes at være stabil og vil ikke blive påvirket negativt af realisering af planen.

Stor vandsalamander

Stor vandsalamander er med i udpegningsgrundlaget for det nærliggende natura 2000 område, men er ikke registreret i umiddelbar nærhed til det planlagte område. Det kan dog ikke afvises, at der i og omkring området kan findes overvintrende individer af stor vandsalamander, men det vurderes, at realisering af planen ikke vil have en negativ effekt på bestanden af stor vandsalamander.

Andre bilags-arter

Det forventes også at der i området findes en række arter af flagermus. Det vurderes dog at en campingplads ikke vil medføre en negativ påvirkning for yngle- og rasteområder for flagermus.

§3 – beskyttet natur:

Den beskyttede mose som ligger i en afstand af ca. 85 m fra det planlagte område vil ikke blive påvirket negativt af planens realisering. Planen vil ikke påvirke områder udpeget som habitatnatur.

Kystnærhedszone og Landskabet

Området ligger i kystnærhedszone, men kan ikke ses fra vandet pga. terrænet og dens beliggenhed midt på øen. Fra en turismeperspektiv er der et ønske om at give mulighed for udvikling på småørene i et begrænset omfang. Da hele Avernakø ligger i kystnærhedszone, er det begrænset, hvor udvikling kan ske.

Placering af campingpladsen på Hovedvejen 8 vurderes til at være velegnet til ny campingplads, da den ikke kan ses fra kysten pga. terrænet. Desuden ligger den langs Hovedvejen hvor der i forvejen er samling af eksisterende bebyggelse, inkl. øens købmand, forsamlingshuset, og multibanen.

Lokalplanen sikrer at spredning af bebyggelse er minimeret og at udvidelse tager hensyn til landskabet og natur. Derfor vurderes det ikke til at påvirke kystprofilen.

Arealet ligger udenfor strandbeskyttelseslinjen.



Lokalplanområde ligger i et lavpunkt midt på øen og kan ikke ses fra kysten.

Produktionsvirksomheder

Der er ikke registreret produktionserhverv inden for en radius på 500 meter fra lokalplanområdet.

Regnvand og klimasikring

Lokalplanen er omfattet af Kommuneplan 2019's retningslinjer for klimasikring, 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. Dræn må ikke fjernes uden tilladelse efter Vandløbsloven.

En stor del af lokalplanområdet er omfattet af lavninger der er naturligt våde og som kan forventes oversvømmet ved ekstremregnsituationer. Lokalplanen sikrer at ny bebyggelse skal placeres uden for klimatilpasningsområder.



Lavninger i lokalplanområdet

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. Rekreativ områder, turistdestinationer og landbrug hører ikke blandt disse virksomheder og anlæg. Derfor vurderes der ikke at være et redegørelseskrav i forhold til grundvandbeskyttelsen. Denne lokalplan giver ikke mulighed for en anvendelse af området, som strider mod beskyttelse af grundvandet.

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

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt som rekreativt område hvilket er støjfølsom arealanvendelse. Der kan forventes et lidt højere antal campingvogne og biler i området. Der forventes også, at campingpladsen og især hytterne vil tiltrække flere cyklister og gående. Men trafik på Avernakø er meget begrænset pga. færger og etablering af en mindre campingplads vurderes derfor ikke at medføre ændrede støjforhold. Derudover er campingpladsen kun åben i en begrænset sæsonperiode fra april til oktober.

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

Spildevandsforhold

Ejendommen på Hovedvejen 8 er spildevandskloakeret. Alle kommunens spildevandsanlæg er ejet og drevet af FFV Spildevand A/S.

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at der i området er jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der er omfattet af Museumsloven. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan Kulturstyrelsen kræve anlægsarbejdet standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan situation, kan der med fordel foretages en forundersøgelse på arealet, forud for anlægsarbejdet. Forundersøgelsen vurderer udstrækning og bevaringsgrad af eventuelle jordfaste fortidsminder. Bygherren bør under alle omstændigheder kontakte Øhavsmuseet i god tid forud for anlægsarbejde. Bygherren afholder udgiften til undersøgelser og eventuel udgravning.

Ekspropriation

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser, jf. planlovens § 47 stk. 1. Kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation efter planlovens § 47 stk. 1 bortfalder hvis beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter lokalplanen er offentliggjort.

Efter praksis gælder en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Servitutter

Ifølge servittut 38_B_467 løber et elkabel på tværs af matr.nr. 8a og langs den sydøstlige grænse af lokalplanområdet fra vindmøllen vest for lokalplanområdet og øst til Hovedvejen, hvor det tilslutter en anden ledning. Det vurderes ikke til at have en indvirkning på lokalplanen.

Campingreglement

Campingpladser skal overholde *Bekendtgørelse om tilladelse til udlejning af arealer til camping og om indretning og benyttelse af campingpladser*, også kaldet *Campingreglementet*. Ved campingpladser forstås arealer, som erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end seks uger årligt udlejes eller fremlejes til dag- og natophold i campingenheder. Ved campingenheder forstås telte, campingvogne eller andre transportable konstruktioner, f.eks. campingbiler o.l. og campinghytter, herunder glampingtelte, shelters, campingværelser og trætophytter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med campingreglementet. Kommunalbestyrelsen skal meddele en campingudlejningstilladelse inden ibrugtagning og kan fastsætte betingelser med hensyn til antal og indretning af toiletter, vaske- og bruserum og affaldsbeholdere m.m. En tilladelse efter bekendtgørelsen er personlig. Campingpladsen må ikke tages i brug før denne er udstedt.

Glamping

Efterspørgsel og opførelse af glampingtelte er blevet meget populært. Denne type campingenheder frem-

går pt. ikke specifikt af lovgivning og reglementer, men Staten har udsendt vejledning om de regler og forhold, som kommuner skal vurdere denne type campingenheder ud fra. Heraf vurderes det, at glampingenheder, som er opsat af udlejer og består af så meget konstruktion og indhold, at de med indhold ikke bare uden videre kan nedtages og flyttes som andre mobile campingenheder (telte, campingvogne, autocampere), må vurderes som bebyggelse og dermed campinghytter.

De vil derfor blive reguleret som sådan ifht. lokalplan og campingreglement. Ændres disse forudsætninger vil det med afsæt i konkret vurdering blive vurderet, hvordan disse enheder administreres i overensstemmelse med lokalplanens formål og bestemmelser og kan evt. resultere i udstedelse af revideret udlejningstilladelse til pladsens ejere/forpagter.

Bonusvirkning

Bonusvirkning betyder, at der ikke skal indhentes landzonetilladelse til opførelse, anlæg eller anvendelsesændringer, der er omfattet af bestemmelser om bonusvirkning.

Der gives bonusvirkning for omdannelse af overflødiggjorte landbrugsbygninger til fællesfaciliteter. Derudover gives der bonusvirkning for opførelse af op til 12 faste campingenheder på campingplads.

Dispensation fra lokalplanen

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Vidtgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan.

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

Erstatning

Ejeren af en privat ejendom, der udlægges til offentligt formål, kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, når ejendommen ikke længere kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme, jf. planlovens § 48. Bestemmelserne i en lokalplan medfører som altovervejende hovedregel ikke erstatningspligt for kommunen.

Screening for miljøvurdering

Som følge af Miljøvurderingsloven skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af Miljøvurderingsloven.

Det fremgår af loven, at der ved planer, som fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer, kun skal gennemføres miljøvurdering, hvis de vurderes at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor 'screenes' disse planer, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal foretages en egentlig miljøvurdering af planernes påvirkning af miljøet.

Denne beslutning skal offentliggøres før den endelige vedtagelse af lokalplanen. Beslutningen fremgår af konklusionen og offentliggøres hermed samtidig med offentliggørelse af forslag til lokalplan.

Screening

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura

2000 områder eller Bilag IV arter. Lokalplanen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

Fredede vandhuller i nærheden af lokalplanområdet er ikke længere primære ynglelokaliteter, men fungerer stadig som raste- og fourageringsområder for Bilag IV art Klokkefrø. Det vurderes at bevaring af eksisterende beplantning og evt. etablering af en rand beplantning vil sikre, at området fortsat kan fungere som både fouragering og overvintringsområde for klokkefrø. Derudover vurderes det at grøn frø, stor vandsalamander og flagermus vil ikke blive påvirket negativt af planen. Planen vil ikke påvirke områder udpeget som habitatnatur.

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 sikre at området kan anvendes til rekreative formål i form af en mindre campingplads med tilhørende servicefaciliteter.
- at sikre at ny bebyggelse i udformning og materialer tilpasses eksisterende bebyggelse og landskabet.
- at sikre at områdets beplantning kan benyttes af klokkefrøen og andre arter hjemmehørende på Avernakø.
- at sikre at Avernakø's karakteristiske landskab ikke påvirkes negativt.

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 delvis følgende matrikler: matr. nr. 8a, Avernakø, Faaborg Jorder, samt alle matrikler der efter 1. september 2022 udstykkes herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

Området ligger i landzone og forbliver i landzone.

§ 2.3

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

Ad. § 2.3

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

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til rekreativt formål i form af en mindre campingplads med fællesfaciliteter, hytter og lignende der tilknytter sig til campingpladsens drift, samt én bolig i eksisterende stuehus.

§3.2

Campingpladsen må indrettes til 50 campingenheder, heraf op til 12 faste campenheder.

§3.3

Delområde A må kun anvendes til servicefaciliteter i tilknytning til campingplads, samt en bolig eller campingværelser i eksisterende stuehus og parkering.

§3.4

Delområde B må kun anvendes til campingenheder og vinteropbevaring af campingvogne og andet udstyr. Der må opføres op til 12 faste campingenheder. Vinteropbevaring af campingvogne og andet camping udstyr må kun finde sted inden for et afgrænset område, som vist på bilag 4.

§3.5

Delområde C må kun anvendes til campingenheder. Der må ikke placeres faste campingenheder, dog må der placeres op til 2 sheltere inden for området, som vist på bilag 4. Parkering i delområde C skal ske langs indkørslen som vist på bilag 4. Desuden må der placeres en mindre legeplads i tilknytning til parkering eller langs grænsen til delområde A.

Ad. § 3

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

Ad. § 3.1

En mindre campingplads er en campingplads med maks. 50 enheder. Med campingplads forstås areal med erhvervsmæssig udleje af areal til telte, campingvogne, campingbiler, og hytter mv, jf. campingreglement.

Ad. §3.2, 3.4

Faste campingenheder inkluderer hytter, glampingtelte og sheltere. Forskel mellem de 3 beskrives her:



Hytter er defineret i campingreglementet som en mindre beboelsesenhed, der anvendes til udlejning eller udlån til ferieformål på en campingplads, og som ikke udgør en selvstændig ejendom.



Glampingenheder er telte med fast bund. De vurderes til at være bebyggelse, da de består af så meget konstruktion og indhold, at de ikke bare uden videre kan nedtages og flyttes som andre mobile campingenheder.



Shelters er mere primitive overnatningssteder. De er typisk lave med en åbn facade og uden faciliteter.

§ 4 Udstykning

Ingen særlige bestemmelser

Ad. § 4

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

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1

Vejadgang skal ske fra Hovedvejen som vist på bilag 4.

§ 5.2

Interne veje og stier skal udføres i permeable belægning som f.eks. grus.

§ 5.3

Der skal udlægges areal til parkeringspladser svarende til 1 plads pr. faste campingenhed samt 5 parkeringspladser til ansatte og gæster. Parkering kan placeres i delområde A eller langs indkørslen i delområde C, som vist på bilag 4.

§ 5.4

Der skal etableres cykelparkering svarende til 12 pladser i delområde A. Cykelparkering kan være overdækket i let konstruktion.

§ 5.5

Indkørsel A til campingpladsen, som vist på bilag 4, skal være mindste 6 m i bredden.

Ad. § 5.1

Eksisterende indkørsel langs grænsen mellem Delområde A og C må forlænges til den sydvestlig grænse af Lokalplanen for at sikre at landbrugs køretøjer kan få adgang til marken mod syd.

Ad. § 5.5

Bredden af indkørslen skal være mindste 6 m af hensyn til campingvogne og oversigt til Hovedvejen.

§ 6 Omfang og placering

Delområde A

§ 6.1

Etageareal indenfor delområde A må maks. være 1000 m² i alt.

§ 6.2

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel mod Hovedvejen end 7 m, som vist på bilag 4.

§ 6.3

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere naboskel mod nordøst end 10 m, som vist på bilag 4.

§ 6.4

Bebyggelse må maks. opføres i 1 etage med udnyttet tagetage (1 ½).

§ 6.5

Bygningshøjden maks. være 8,5 m.

Delområde B

§ 6.6

Der kan opføres op til 12 faste campingenheder på maksimalt 35 m².

§ 6.7

Bebyggelse må maks. opføres i 1 etage.

§ 6.8

Bygningshøjden må maks. være 4,5 m.

§6.9

Fast campingenheder må ikke opføres som internt forbundne eller sammenbyggede hytter.

§6.10

Vinteropbevaring af campingvogne og andet campingudstyr må kun finde sted inden for et afgrænset område, som vist på bilag 4.

Delområde C

§6.11

Der må ikke bebygges i delområde C, dog må der opsættes op til to sheltere indenfor området som vist på bilag 4. Desuden må der placeres en legeplads i tilknytning til parkering eller op ad grænsen til delområde A.

Ad. §6.1

Eksisterende bebyggelse i delområde A har et samlet etageareal på ca. 700 m². Det er inklusiv stuehuset og to lader.

Ad. §§6.6 - 6.8

Der fastsættes en maks. størrelse og højde for faste campingenheder for at minimere påvirkning på beskyttet landskabet.

Ad. §6.10

Vinteropbevaring af campingvogne og andet campingudstyr skal ske indenfor et bestemt område for at sikre at det er afskærmet fra vejen og påvirker ikke væsentlig landskabet.

Ad. §6.11

Sheltere i delområde C skal placeres udenfor klimatilpasningsområde i det sydøstlige del af lokalplanområdet. Det er for at sikre imod oversvømmelser og samtidig give mulighed for at placere sheltere tæt på øens legeplads mod øst. En evt. legeplads i delområde C skal placeres i tilknytning til parkering eller grænsen til delområde A. Det er for at sikre at det ligger ikke fritstående i marken, især om vinteren når der er ikke campingenheder i området.

§ 6.12

Transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe og lign. er ikke omfattet af §§ 6.1 - 6.10.

§ 6.13

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde A

§ 7.1

Tage på bebyggelse skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 30 og 45 grader, dog må sekundære bygninger under 50 m² have en anden taghældning.

§ 7.2

Tagbeklædningen i delområde A skal udføres med materialer af tegl, betontegl, skiffer, eller tagpap.

§ 7.3

Tagbeklædningen må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 5.

§ 7.4

Skorstenene og hoveddør på stuehuset skal bevares.

§ 7.5

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde.

§ 7.6

Placeres flere kviste på en tagflade, skal kvistene være ens.

§ 7.7

Facaden af stuehuset skal fastholdes som blank rød mursten. Laderne skal fremstå i blank mursten eller som kalket eller pudset facade i jordfarver, som vist på bilag 6.

§ 7.8

Facader af ny bebyggelse skal udføres som blank mur eller pudsede, vandskurede eller kalkede overflader i jordfarver. Sekundære bygninger under 50 m², må også udføres i træ.

Delområde B

§ 7.9

Tage på hytter skal enten udføres med saddeltage uden valm med en hældning på mellem 15 og 45 grader, eller med ensidig taghældning. Tage på glampingtelte og sheltere må have en anden udforming.

Ad. § 7.1 og 7.7

Bestemmelserne er for at bevare husmandsstedets oprindelig karakter og karakter af området.

Ad. § 7.3 og 7.11

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

Ad. § 7.4

Skorstenene og hoveddør vurderes at være oprindelige og bevaringsværdige. Hoveddøren har en fin profil og er i relativ god stand.



§ 7.10

Tagbeklædningen skal udføres i tegl, sort/grå tagpap, trælister eller med levende grønne tage som f.eks. sedum.

§ 7.11

Tagbeklædningen må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 5.

§ 7.12

Facader skal udføres i naturlig træ eller males i en afdæmpet mørk jordfarve. Mørke jordfarver fremgår af bilag 6. Kun vindueskarm og rammer må være hvid.

Delområde C

§7.13

Legeplads i delområde C må højst være 3 meter høje, og skal fremstå i træ der fremstår i sin naturlige farve malet med heldækkende maling i mørke jordfarver, som vist på bilag 6.

Generelt

§ 7.14

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

- de må ikke være reflekterende.
- de skal lægges på tagfladen og parallelt med tagfladen.
- de skal placeres, så de udgør ét samlet rektangel.
- de skal placeres, så elementer som ovenlysvinduer, udluftningshætter mv. ikke bryder solpanel/solcellefladen.
- Ved fladt tag kan solceller opsættes på stativer med hældning - dog så de ikke er synlige fra det omgivende terræn.

§ 7.15

Ud over firma- og logoskilte må der inden for området kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte på facader. Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende. Skilte må ikke være lysende i sig selv eller digitale skærme.

§ 7.16

Skilte og flag må ikke opsættes på facader eller tag så dele af skiltet/flaget rager op over facaderne.

Ad. § 7.12

De hvide elementer fremstår meget tydeligt i landskabet. Det er det bestemmelserne prøver at undgå.

Ad. § 7.13

Bestemmelserne skal sikre at legepladsen ikke fremstår fremmed og dominerende i landskabet.



Eksempel på en mindre legeplads i træ.

§ 7.17

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

§ 7.18

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

§ 8 Ubebyggede arealer

Terrænregulering

§ 8.1

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

§ 8.2

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

§ 8.3

Jord- og stendiger langs Hovedvejen 8, som vist på bilag 5, skal bevares.

Beplantning

§ 8.4

Mindst 5 træer foran stuehuset og de stynede poplerne langs Hovedvejen skal bevares. Det betyder, at træerne skal udskiftes når de forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign.

§ 8.5

Beplantning som markeret på bilag 5, skal bevares. Det betyder, at beplantningen skal udskiftes når den forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign.

§ 8.6

Der skal etableres beplantningsbælter, som vist på bilag 5. Plantebæltet skal være levende hegn, bestå af mindst 3 egnskarakteristisk arter, plantet i mindst 3 rækker. Plantebæltet skal være mindste 3m i bredden.

Hegn

§ 8.7

Faste hegn mod vej, sti og nabo skal være levende hegn.

§ 8.8

Hegn om gårdhaven have må have en maksimal højde på 1,2 meter.

§ 8.9

Der må ikke opføres faste hegn, bort set fra afskærmning af stuehusets baghave/terasse (mod sydvest), som vist på bilag 5.

Ad. § 8.3

Digerne er ikke beskyttet, men definere grænsen mellem vej og gårdsplads, er en del af områdets historik og kan være overvinteringssteder for bl.a. Klokkefrø.



Stendige foran stuehuset og længe

Ad. §8.4

Træer foran Hovedvejen 8 er med til at definere grænsen mellem vej og gårdspladsen og bidrager til et styrket oplevelse langs hovedvejen. Når træerne skal genetableres, skal det være med egnskarakteristiske arter.



Stynede poplerne (til venstre) og andre bevaringsværdige træer (til højre) langs Hovedvejen.

Ad. §§ 8.5 og 8.6

Eksisterende beplantning skal bevares, da det er velegnet til overvintering af Klokkefrøer og samtidig mindsker landskabs påvirkning. Derfor skal der etableres ny beplantning langs den sydvestlig grænse af lokalplanen.

Et robust læhegn består af min. 3-5 rækker og 5-7 forskellige arter, blandet busker og træer.

Egnskarakteristisk beplantning har en høj diversitet tilpasset områdets klima og organismer og er fx: røn, tjørn, alm. hæg, slåen, vildæble, fuglekirsebær og kirsebærkornel, evt. sammen med hunderose, æblerose, hylde, dunet geddeblad, fjeldribs og hassel.

Oplag

§ 8.10

Udendørs oplag må kun finde sted i mindre omfang i delområde A nordvest for laden og inden for tæt hegnede arealer.

§ 8.11

Oplag af lystbåde samt uindregistrerede campingvogne og køretøjer må ikke finde sted. Der er dog mulighed for vinteropbevaring af campingvogne og andet udstyr jf. bilag 4.

Belysning

§ 8.12

Lyskilder i delområde A skal være afskærmet og nedadvendt, og placeret højst 1.5 m over terræn. De skal placeres på facaden. Der må ikke opsættes lamper på ubebyggede arealer.

§ 8.13

I delområde B må der kun opsættes 1 udendørs lampe på facaden ved døre til fast campingenhederne. Lyskilder skal være afskærmet og nedadvendt.

§ 8.14

Der må ikke opsættes belysning i delområde C.

Regnvand og befæstelse

§ 8.15

Al befæstelse skal udføres med permeabel belægning.

§ 8.16

Regnvand fra tage og befæstede arealer, dog ikke vejanlæg, skal så vidt muligt nedsives via et lokalt afvandingssystem.

Hvis terrænforhold forhindrer overjordisk tilslutning kan regnvand afledes i rør.

Ad. § 8.6

Et beplantningsbælte skal etableres for at markere grænsen mellem campingpladsen og mark. Så længe at campingenheder ligger nord for beplantningsbælte 1, er det kun beplantningsbælte 1 som skal etableres. Hvis campingpladsen udvides til at inkludere den del af lokalplanområde sydvest for beplantningsbælte 1, skal beplantningsbælte 2 etableres. Hvis beplantningsbælte 2 etableres, kan beplantningsbælte 1 fjernes.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Campingenheder må ikke tages i brug, før fællesfaciliteter (toiletter, kloak mm.) er anlagt.

§ 9.2

Campingpladsen må ikke tages i brug, før udlejningstil-ladelse er meddelt.

§ 9.3

Campingenheder må ikke tages i brug, før beplantningsbælte 1 eller 2 er etableret, som vist på bilag 5. Hvis campingpladsen etableres på en årstid, hvor det er uhensigtsmæssigt at plante beplantningsbæltet, kan beplantningsbæltet etableres i førstkommende plante-sæson forår eller efterår efter at campingpladsen tages i brug. Dog skal beplantningsbæltet være etableret se-nest 1 år efter at campingpladsen er taget i brug.

§ 9.4

Område udlagt til eventuel udvidelse, må først tages i brug når beplantsbælte 2 er etableret, dog må shelter-plads benyttes, inden etablering af beplantsbælte 2.

§ 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser

§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

§ 11.1

Der gives bonusvirkning for omdannelse af overflødig-gjorte landbrugsbygninger til fællesfaciliteter i delom-råde A. Byggeriet skal overholde samtlige bestemmelser i §§ 6.1-6.6 og §§7.1-7.8.

§ 11.2

Der gives bonusvirkning til opførelse af op til 12 faste campingenheder på campingplads i delområde B. Byg-geriet skal overholde samtlige bestemmelser i §§6.6-6.9 og 7.9-7.13.

§ 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 udstykses, bebygges eller i øvrigt ændres i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

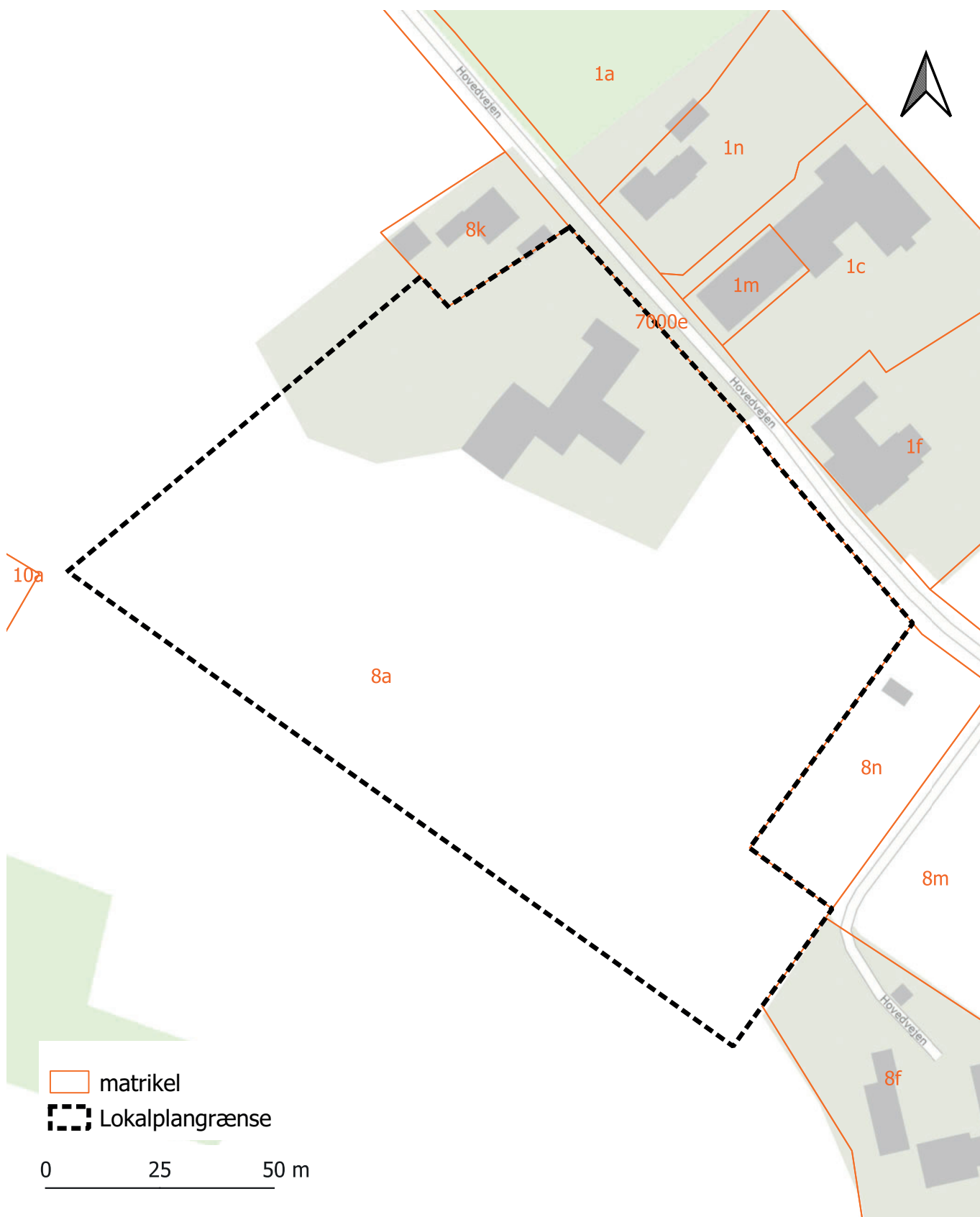
§ 12.2

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Forslaget til lokalplanen betyder, at det ikke er tilladt at bebygge eller udnytte ejendomme inden for lokalplanområdet på en måde, der tager forskud på eller er i strid med den endelige plans indhold. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil, forslaget er endeligt vedtaget dog højst et år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Bilag

1. Lokalplangrænse og matrikler



2. Delområder



3. Klimatilpasning og naturbeskyttelsesområder



4. Vej, parkering og byggelinjer



5. Beplantning



6. Jordfarver

Mørke jordfarver er markeret med M.

 S3060-R70B* <i>Ultramarinblå</i>	 S1550-R80R* <i>Lys ultramarin</i>	 <i>Lys berlinerblå</i>
 S8010-Y70R* <i>Brændt umbra</i>	 S5010-Y70R* <i>Lys brændt umbra</i>	 M <i>Berliner/parkerblå</i>
 M A7020-Y90R* <i>Dodenkopf</i>	 M S4005-R20B* <i>Lys dodenkopf</i>	 M <i>Oxyd sort (varm)</i>
 M <i>Engelsk rød</i>	 <i>Lys engelsk rød</i>	 <i>Varm grå</i>
 M S3060-Y60R* <i>Røddokker</i>	 S2030-Y60R* <i>Lys røddokker</i>	 M <i>Køn røg (kold)</i>
 S4050-Y20R* <i>Terra di Siena, rd</i>	 S3030-Y30R* <i>Lys rd siena</i>	 <i>Kold grå</i>
 S2050-Y20R* <i>Gulddokker</i>	 S2040-Y20R* <i>Lys gulddokker</i>	 <i>Kridt</i>
 M S5020-G50Y* <i>Grøn jord</i>	 S3010-G50Y* <i>Lys grøn jord</i>	 M <i>Kromoxydgrøn</i>
		<i>Sien Vadsby 04</i>

*De angivne farvekoder er estimeret udført ved indscanning af farveprøver

51



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE