

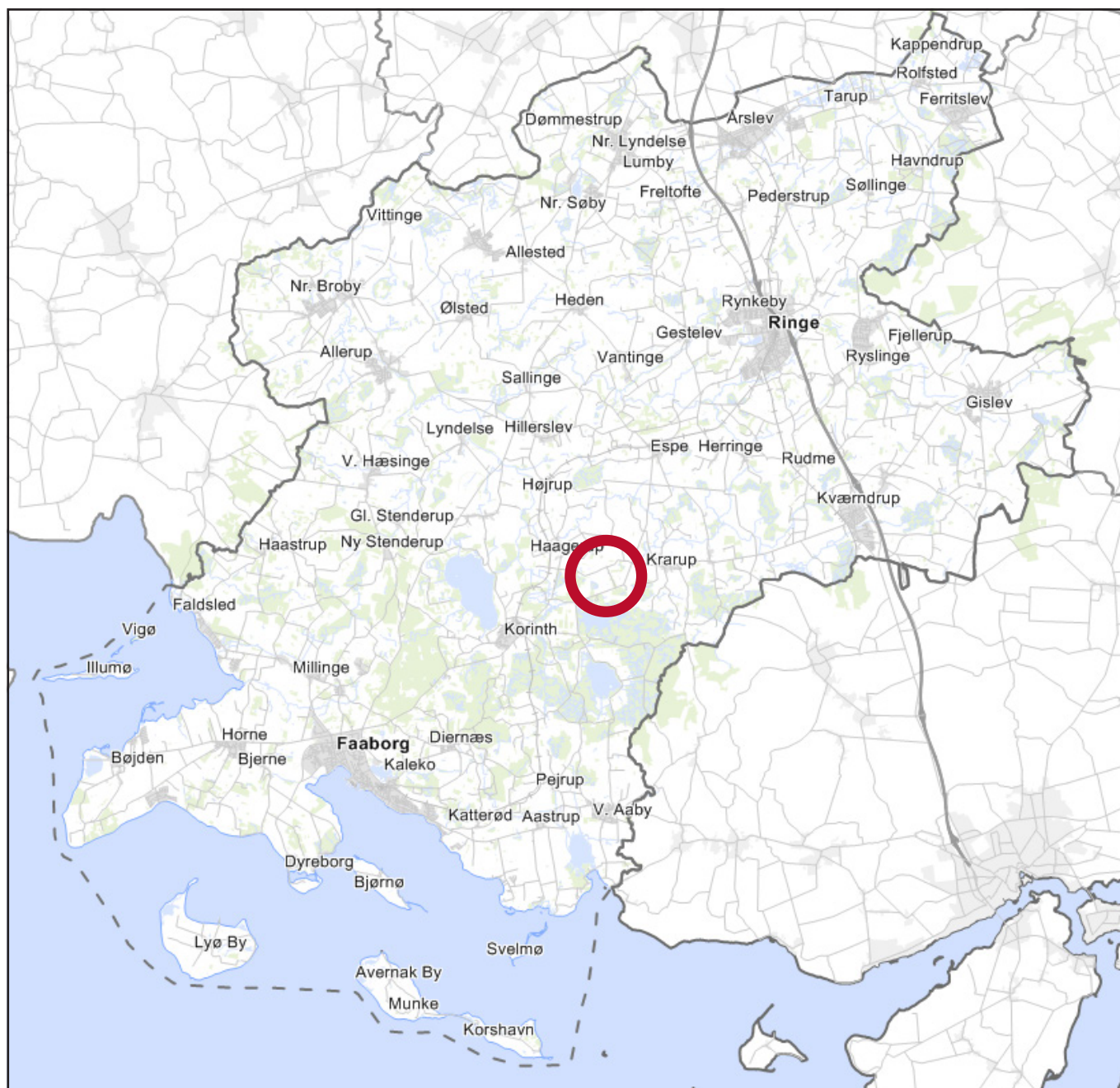


FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Lokalplan 2023-1

Område til offentlige formål Bernstorffsminde Efterskole





Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 10. marts til den 5. maj 2023.

Onsdag den 16. august 2023 blev lokalplanen endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen.

Indholdsfortegnelse

5 Hvad er en lokalplan?

Redegørelse

6 Baggrund og formål

8 Beskrivelse af lokalområdet

11 Illustration af efterskolens ønsker til udvidelse

12 Lokalplanens indhold

14 Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

17 Screening for miljøvurdering

17 Klagevejledning til screening for miljøvurdering

Bestemmelser

18 § 1 Formål

18 § 2 Afgrænsning og zoneforhold

19 § 3 Anvendelse

19 § 4 Udstykning

19 § 5 Vej- og stiforhold

20 § 6 Omfang og placering

21 § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

23 § 8 Ubebyggede arealer

25 § 9 Forudsætning for ibrugtagning

25 § 10 Grundejerforening

26 § 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

27 § 12 Retsvirkninger

Bilag

28 1. Lokalplangrænse og matrikler

29 2. Delområder

30 3. Byggefelter, parkering og beskyttet dige

31 4. Beplantning og bevaringsinteresser

31 4. Beplantning

32 5. Illustrationsplan

32 Illustrationsplanen viser et eksempel på hvordan området KAN indrettes

33 6. Udvalgte farver fra 'Den klassiske jordfarveskala + nyere pigmenter'

34 7. Servitutbelagte rørstrækninger (1)

35 7. Servitutbelagte rørstrækninger (2)

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:

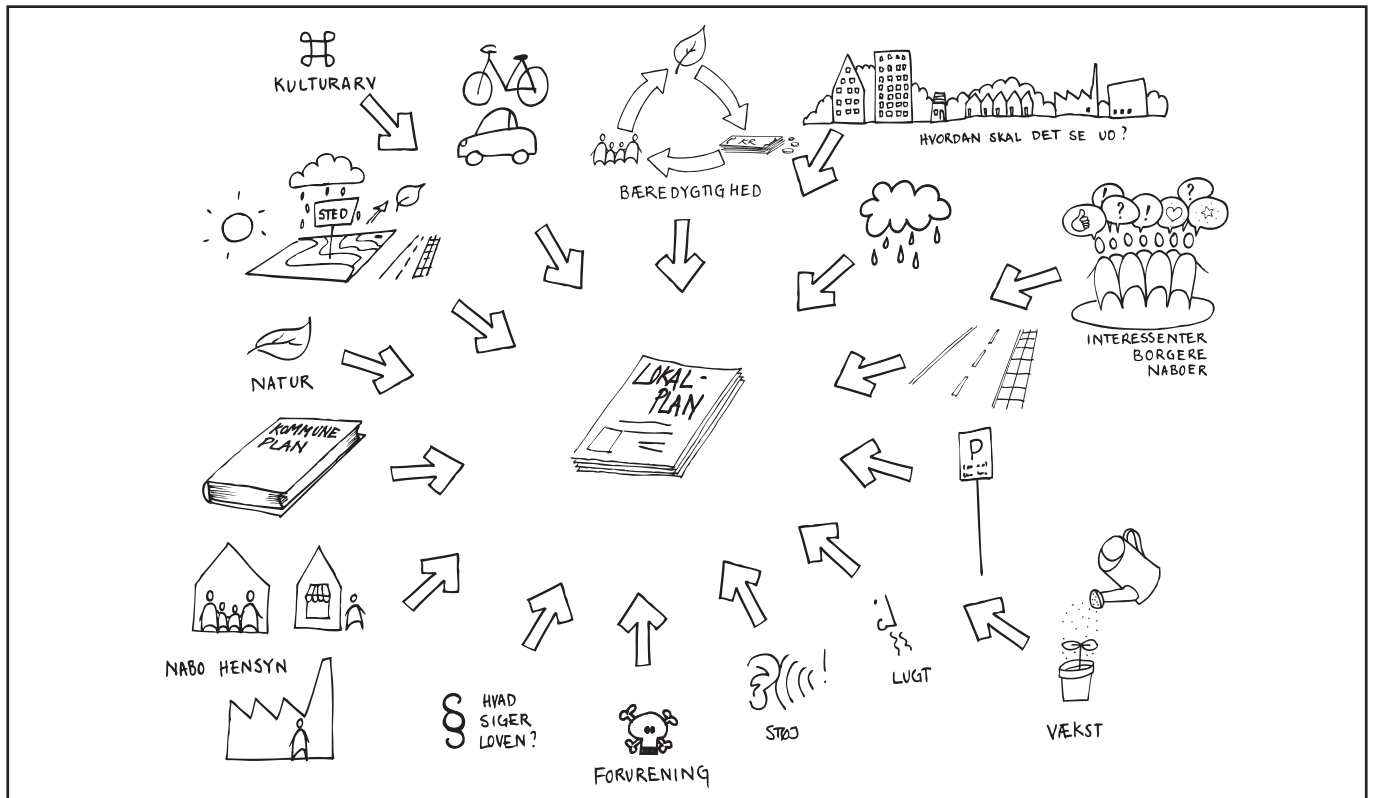
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget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



Redegørelse

Baggrund og formål

Bernstorffsminde Efterskole har siden april 2009 og frem til vedtagelsen af denne lokalplan været omfattet af lokalplan 2008-22. Siden har efterskolen opkøbt nabogrunden Bernstorffsminde 2. Efterskolen ønsker på sigt at udvide med ekstra elevboliger, lærerboliger, undervisnings- og idrætsfaciliteter, køkkenfaciliteter, parkeringsforhold og grønne tiltag, som f.eks. solceller og affaldssortering. Derudover ønsker efterskolen at lave nyt indgangsparti og i den forbindelse opsætte et større skilt end Lokalplan 2008-22 tillader. For at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag har Faaborg-Midtfyn kommunalbestyrelse besluttet at lade denne lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg udarbejde.

Formålet med denne lokalplan er at muliggøre Bernstorffsminde Efterskoles udvidelsesmuligheder på det tilkøbte areal samt give mulighed for opførelse af ét solcelleanlæg. Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse placeres og udføres i størst mulig respekt til det eksisterende byggeri og det omkringliggende landskab, derfor fastlægger lokalplanen bestemmelser for placering, udformning og farver på ny bebyggelse.

For at minimere efterskolens visuelle påvirkning på det omkringliggende landskab, fastlægger lokalplanen bestemmelser for afskærmende beplantning omkring efterskolens arealer. Ligeledes skal solcelleanlægget afskærmes med beplantningsbælter for at sikre en overgang mellem lokalplanområdet og det åbne land. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om bevaring, vedligeholdelse og etablering af beplantning.

Lokalplanen giver bonusvirkning til opførelse af et, maksimalt 2 hektar solcelle anlæg i delområde B. Lokalplanen giver også bonusvirkning til opførelse af bebyggelse indenfor lokalplanområdet.



Dronefotografi af Bernstorffsminde Efterskole fra nordøst mod sydvest.



Beskrivelse af lokalområdet

Anvendelse

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land, midt i Faaborg-Midtfyn Kommune, ca. 2 km vest fra Krarup og ca. 3,5 km nordøst fra Korinth. Lokalplanområdet ligger i et område som består af dyrkede marker, skove, fritliggende gårde og spredte, mindre landsbyer. De lange landskabskig, åbne vider og naturen er væsentlige karaktertræk for området.

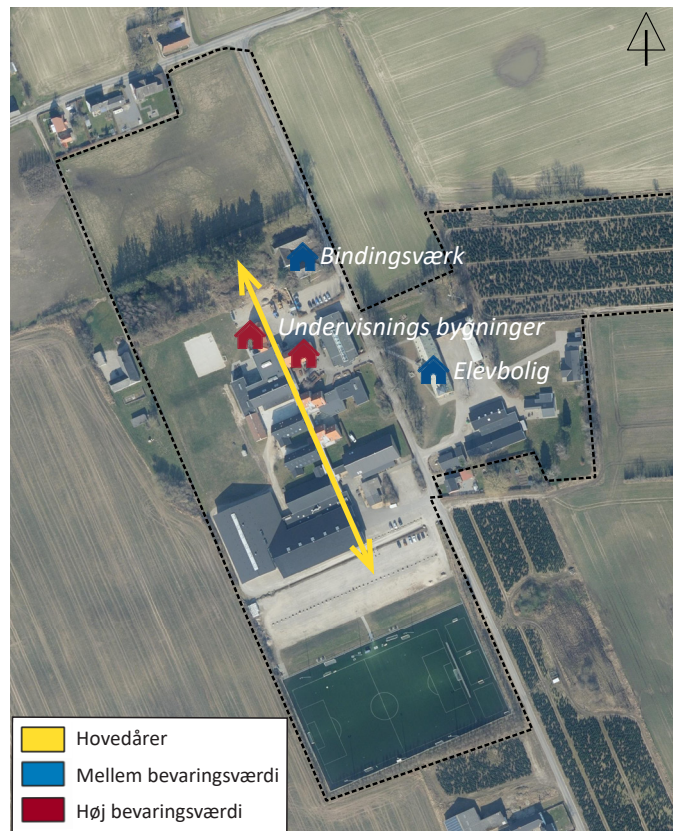
Lokalplanområdet anvendes i dag til offentlige formål og omfatter Bernstorffsminde Efterskole med elev- og lærerboliger, værksteder og undervisningslokaler, svømme- og idrætshal samt sportspladser og parkeringsarealer. I tilknytning til efterskolens bygninger står der en telemast. Efterskolen er omgivet af dyrkede marker mod vest og syd, mod øst af en juletræsplantage og dyrkede marker, og mod nordvest afgrænses området af landejendomme med tæt bevoksede havearealer. En del af lokalplanområdets vestlige afgrænsning grænser op til den tidligere husmandskoloni Mellemhaverne, hvor bevaringsinteresserne er over middel.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Bernstorffsminde, der gennemskærer skolens arealer. Områdets interne veje og stier fordeler blandet trafik i form af biler, cykler og gående ud til skolens forskellige funktioner.

Bebyggelsesstruktur

Bygningerne i lokalplanområdet er meget forskellige i alder og arkitektur, og anvendelsen heraf har gennem tiden været meget varieret. Blandt andet har der været friskole, seminarium og plejehjem. I takt med at efterskolen løbende har udvidet elevtal og aktiviteter, er der blevet opført nye bygninger. De ældste er fra slutningen af 1700-tallet, og de yngste fra 2017, men størstedelen er opført i 1900-tallet. Størstedelen af efterskolens bygninger er placeret langs en hoveddårer, der knytter områdets vestlige funktioner sammen (se øverste kort til højre). Vest for Bernstorffsminde orienterer gavlene sig primært ud mod vejen, mens den østlige bebyggelse er karakteriseret af forskelligt roteret, fritstående bygninger. Områdets bygninger varierer i størrelse og proportioner med store halbygninger og mindre bygninger til beboelse og undervisning. Bygningerne er mellem 1 til 1½ plan, hvilket sammen med bygningernes størrelse skaber udendørsopholdsarealer i forskellige størrelser.



Bebyggelsens hoveddårer samt bevaringsværdige bygninger.



Bygningernes opførselsår

Arkitektur

Bebyggelserne inden for lokalplanområdet er karakteriseret af gule, røde og sorte farver med hvide vinduesrammer og døre. Bygningerne består overvejende af muret byggeri i gule sten, men der findes også pudsede bygninger, ét bindingsværksbyggeri, en mindre bolig i røde mursten, og den store idrætshal er beklædt med grå og sorte profilerede stålplader. Tagformer og -materialer er ligeledes varierede henover den samlede bebyggelse. Hovedbygningerne er dog primært udført med saddeltage, men der findes også enkelte halvvalmede, flade og ensidige tage. Tagmaterialerne er røde tegl, eternit og skifer. Endelig er enkelte bygninger suppleret med diverse overbygninger, kviste og karnapper, som er opført i træ og glas. De to parcelhuse, i den østligste side af lokalplanområdet, anvendes som lærerboliger. Facaderne er pudset lysegrå og tagene er mørkegrå. Der er enkelte bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet, hvoraf bygningerne med halvvalmet tag har en høj bevaringsværdi, mens elevboligen på østsiden af Bernstorffsminde og gårdbebyggelsen på matrikel 1c er af medium bevaringsværdi (se kort på foregående side). Bygningerne er SAVE-registreret i forbindelse med Kommuneatlas for tidligere Faaborg Kommune. Tilstanden af den gamle gård er ringe. Efterskolen påtænker derfor, at bebyggelsen nedrives.

Sammenhængskraften og værdien af områdets arkitektur skabes gennem de gule facader samt de røde og sorte tage sammen med bygningernes orientering langs hovedåren, hvilket skal fastholdes ved fremtidige udviklinger.



Eksempler på farver, tagformer og materialer i lokalplanområdet. Nederst ses en af de bevaringsværdige bygninger med pudset gul facade og røde teglsten.



Den bevaringsværdige elevbolig, som er tidligere plejehjem..



Gårdbebyggelsen, der påtænkes nedrevet.

delser.

Grønne og ubebyggede arealer

Skolen ligger i et svagt kuperet terræn, og de nære omgivelser er præget af udsigten over store, åbne marker, mens læhegn og skovpartier i varierende størrelser omkranser Bernstorffsminde Efterskole og øvrige bebyggelser længere ude i horisonten.

Beplantningen har særlig betydning for lokalplanområdet. Efterskolen fremstår i dag som sin egen enklave, som følge af den høje, omkransende beplantning, hvilket giver en særlig karakter til området. På den østlige side af vejen Bernstorffsminde står en flot og markant træække bestående af velvoksne lindetræer. Træerne er plantet langs et lavt stendige, hvorpå der vokser en tjørnehæk. Disse elementer udgør tilsammen et flot landskabeligt motiv og danner en tydelig rumlig afgrænsning af havearealet omkring elevboligen i det tidligere plejehjem, og gør vejens forløb gennem efterskolen karakterfuldt. Beplantningen på den vestlige side af vejen Bernstorffsminde er hovedsageligt buske bestående af varierende arter, dog markerer en karaktergivende træække af birketræer indgangen til den gamle gård på Bernstorffsminde 2. De grønne hegn ud mod det åbne land afskærmer for ind- og udsyn til efterskolen, hvortil der bliver skabt et samlet, hyggeligt miljø ude i det åbne land, med enkelte længere landskabskig. Dette giver en klar afgrænsning af hvilke områder der hører til efterskolen.

Kollektiv trafik

Vejen Bernstorffsminde er en sidevej til hovedlandevejen rute 8 Nyborg - Faaborg, hvorfra der er busforbindelser til Faaborg og Ringe fra busstoppet Bernstorffsminde / Egneborgvej.



Lindetræer, stendige og klippet tjørnehæk til højre i fronten. Række af birketræer til venstre i baggrunden.



Åbne kig fra nord mod syd, hvor efterskolen ligger skjult bag den høje træække.

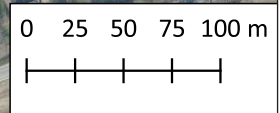


Træække langs den vestlige side af vejen Bernstorffsminde, der giver et karakterfuldt møde med efterskolen samt skaber en klar afgrænsning mellem marker og bebyggelse.

Illustration af efterskolens ønsker til udvidelse



	Lokalplangrænse
	Ønsker
	Fremtidige ønsker
	Under opførsel



Lokalplanens indhold

Afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler: matr. nr. 1a, 1c, 1h, 19a, 19b og 19c Lydinge Gde., Brahetrolleborg, 2ar Brahetrolleborg Hgd., Brahetrolleborg samt en del af matrikel 2av Brahetrolleborg Hgd., Brahetrolleborg og en del af matrikel 28b Hågerup By, Brahetrolleborg. Arealet er på ca. 14 ha.



Kort over arealafgrænsning.

Anvendelse

Størstedelen af området anvendes i dag af Bernstorffsminde Efterskole og anvendes til offentligt formål i form af efterskole med tilhørende elev- og lærerboliger. Lokalplanen kommer ikke til at ændre områdets offentlige formål, men vil give yderligere mulighed for udvidelse af skolen. Lokalplanen giver desuden mulighed for opførelse af ét solcelleanlæg. Området fastholdes i landzone.

Bernstorffsminde Efterskole ønsker muligheden for at udvide eksisterende funktioner, hvilket bl.a. omfatter at bygge flere elevboliger, lærerboliger, undervisnings- og idrætsfaciliteter, køkkenfaciliteter, parkeringsforhold, affaldssortering. Derudover ønsker de muligheden for at opfører solceller. Lokalplanområdet inddeles derfor i to delområder, se bilag 2. Delområde A omfatter undervisnings- og idrætsfaciliteter, elev- og lærerboliger og øvrige tilhørende funktioner. Delområde B omfatter solcelleanlæg med tilhørende nødvendige tekniske installationer og bygninger til anlæggets drift. Delområde A giver også mulighed for udskiftning af den eksisterende

mobilmast med en der er op 48 meter høj. Der er ved lokalplanens udarbejdelse ikke planer om at masten skal udskiftes, men lokalplanen indeholder muligheden hvis det skulle vise sig nødvendigt i fremtiden.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet skal fortsat vejbetjenes fra Bernstorffsminde.

Bebyggelsesstruktur

Byggefelternes afgrænsning videreføres fra den tidligere lokalplan 2008-22 og udvides mod nord med en respekt afstand til naboerne og det nærliggende kulturmiljø. Lokalplanen viderefører, at ny bebyggelse højst må opføres i en højde af 8,5 m og 1½ etage. Halbyggeri må – i modsætning til øvrigt byggeri – opføres i en højde af 11,5 m. På side 11 ses efterskolens omtrentlige ønsker til placering af ny bebyggelse og anlæg.

Delområde A er inddelt i to byggefelter, se bilag 3, da bebyggelsesstrukturen er forskellig i de to områder. I byggefelt 1 skal ny bebyggelse placeres i forbindelse med eksisterende, så området udvikles via en fortætning af eksisterende bebyggelse og området nord for byggefelt 1 i stor udstrækning bevares med et grønt udtryk uden væsentlig bebyggelse. I byggefelt 1 må der desuden placeres ét logoskilt, der markerer efterskolens indgang på maksimalt 2,5 m x 2 m (højde x bredde). I byggefelt 2 må bebyggelse gerne placeres spredt med karakter af et parcelhuskvarter.

Arkitektur

Ny bebyggelse og tekniske anlæg skal placeres og udformes, så de passer ind i områdets eksisterende landskabelige og arkitektoniske karakter. Lokalplanen stiller krav til, at ny bebyggelse skal tilpasses de eksisterende bygninger i forhold til farver, former og materialer. Facaderne på hovedbygninger skal udføres i blank mur med gule mursten eller pudset murværk i udvalgte nuancer inden for den klassiske jordfarveskala, se bilag 6. Halbyggeri kan dog beklædes med sorte eller mørkegrå stålprofiler i stil med den eksisterende hal. Undervisnings-, beboelses- og administrationsbygninger skal opføres med sadeltage i rød, sort eller grå og udføres med tegl, skifer eller eternit.. Alle tage inden for lokalplanområdet kan også opføres som grønne tage med beplantning, som mulighed for at forsinke regnvandet og drage naturen op på bygningerne. Øvrige tage kan i øvrigt opføres med flade eller ensidig taghældning.

Tekniske anlæg, varmepumper og affaldssortering skal afskærms og indpasses i områdets arkitektur, så de ikke fremstår skæmmende for områdets karakter. Småbygninger, overdækkede arealer og varmepumpeafskærmninger skal derfor udføres i udvalgte farver inden for den klassiske jordfarveskala, se bilag 6.

Grønne og ubebyggede arealer

Området ligger i et større samlet landskabsområde, der i Kommuneplan 2019 er udpeget som et landskab der skal vedligeholdes. Det betyder, at udviklingen skal ske i overensstemmelse med den eksisterende landskabskarakter, som består af intensivt dyrkede landbrugsflader i et svagt kuperet terræn, afgrænset af sporadisk bevoksede diger og spredte, mindre skove. Af hensyn til områdets sammenhæng med det åbne land må der derfor ikke terrænreguleres ud over, hvad der er nødvendigt for at sikre skolens aktiviteter (boldbane o. lign.). Bebyggelse skal holdes samlet. Karaktergivende beplantning og diger skal bevares og vedligeholdes, samt nye hegn skal etableres af blandet beplantning i form af både træer og buske.

Efterskolen fremstår i dag som en enklave, som følge af den omkransende beplantning. Dette udtryk ønskes bibeholdt og videreført, for at sikre efterskolens fortsatte udvidelse, uden at den omkringliggende landskabskarakter påvirkes af store bygningsmasser. Der stilles derfor krav om etablering af afskærmende beplantning, i form af både beplantningsbælter og beplantningsgrupper alt efter hvilket udtryk der ønskes, og hvad der skal afskærms. For at sikre, at beplantningen har en afskærmende effekt over største delen af året, stilles der krav om mængden af stedsegrøn beplantning i beplantningsbælterne. Der stilles også krav om en variation af plantearter for at understøtte biodiversiteten samt vandsugende plantearter, i de områder der er påvirkede af vand. De markante træerækker og afskærmende hække skal ligeledes bevares, da de sikrer et flot landskabeligt motiv, danner en tydelig rumlig afgrænsning og gør vejens forløb gennem efterskolen karakterfuldt og grønt.

Solcelleanlæg

I delområde B må der placeres solceller på terræn. For at sikre, at solcelleanlægget indpasses i landskabet, fastlægger lokalplanen bestemmelser om placering og afskærmning. Solcellerne skal placeres i lige rækker, der følger terrænet. Afskærmning skal etableres som et min.

5 m bredt og min. 4 m højt læhegn bestående af blandet beplantning – med min. 5 forskellige arter buske og 5 arter forskellige træer, heraf ca. 10% stedsegrønt – langs delområde B's grænse. Der gives desuden mulighed for at holde afgræssende dyr inden for delområde B for at muliggøre multifunktionel udnyttelse af arealet. Lokalplanen fastlægger, at anlægget skal fjernes, når det ikke længere er i drift så arealet igen bliver disponibelt for landbrugsdrift.

Betingelser

Det forudsættes, at ny bebyggelse på matrikel 1c, der bryder det eksisterende beplantningsbælte, jf. bilag 4, ikke må tages i brug før der er plantet afskærmende beplantningsgrupper. Samt at solcelleanlægget ikke må sættes i drift før der er plantet det beskrevne beplantningsbælte.

Såfremt bebyggelsen og/eller anlægget etableres på en årstid, hvor det er uhensigtsmæssigt at plante, kan beplantningen etableres i førstkommende plantesæson forår eller efterår efter, at bebyggelsen og/eller anlægget er opført. Dog skal beplantningen være etableret senest 1 år efter, at bebyggelsen og/eller anlægget er taget i brug.

Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land. Størstedelen af arealet er omfattet af rammeområde Ber.O.1. Lokalplan 2023-1 omfatter matrikel 1c og 19c Lydinge Gde., Brahetrolleborg, en del af matrikel 2av Brahetrolleborg Hgd., Brahetrolleborg og en del af matrikel 28b Hågerup By, Brahetrolleborg, der alle ligger udenfor kommuneplanramme Ber.O.1. Derudover gives der mulighed for, at en del af lokalplanområdet får til delt anvendelsen 'tekniske anlæg' i form af solcelleanlæg. Lokalplan 2023-1 er derfor ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen. Der er derfor udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 30, som denne lokalplan følger.

Udviklingsstrategi og egnsprofil

I Faaborg-Midtfyn Kommune er der vedtaget en Udviklingsstrategi 2023-2040, hvor omdrejningspunktet er visionen "Sammen skaber vi det gode liv". Lokalplanen understøtter to af udviklingsstrategiens fokuspunkter, nemlig læring hele livet og grøn omstilling.

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

Eksisterende planer

Lokalplanen erstatter Lokalplan 2008-22 som ophæves ved vedtagelse af Lokalplan 2023-1.

Naturbeskyttelse

Der er ikke registeret beskyttet natur inden for lokalplanområdet. Der er dog mindre arealer med beskyttet natur i form af eng, moser og søer i afstande ned til 90 m fra lokalplanområdeafgrænsningen. Det er kommunens vurdering, at planen ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af det beskyttede natur, som ligger i umiddelbar nærhed.

Bilag IV arter

Stor vandsalamander er på udpegningsgrundlaget for det nærliggende Natura2000-område, men er ikke registreret i det planlagte område. Kommunen er heller ikke bekendt med at der skulle være registreret andre bilag IV-arter i det planlagte område. Det er kommunens vurdering, at planen ikke vil medføre væsentlige påvirkninger for raste- og fourageringsområder stor vandsalamander eller andre arter som er optaget på habitatdirektivets bilag.

Natura 2000

Det nærmeste Natura 2000 område er nr. 104: Skove og søer syd for Brahetrolleborg ligger i en afstand af ca. 300 meter. Området er specielt udpeget for at beskytte de store næringsrige søer, som er vigtige levesteder for yngle- og trækfugle, Højmosen Nybo Mose samt de store forekomster af skovnaturtyper. Det er kommunens vurdering, at en ændring af lokalplanen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området.

Kulturarv

Lokalplanområdet grænser op til kulturmiljøet Mellemhaverne, der er en tidlig husmandskoloni fra 1800-tallet med bevaringsinteresser over middel. Kommuneplan 2019 fastlægger, at der ved planlægning bør tages hensyn til områdets helhed, struktur samt enkeltelementer, så det visuelle indtryk af kulturmiljøet bevares. For at sikre dette fastlægges der et byggefelt i en respekt afstand fra husmandskolonien. Dette sikre et overgangsareal mellem områdernes forskellige bebyggelsesformer og arkitektur. Der stilles ligeledes krav om beplantning, der skal skabe en overgang mellem efterskolen og kulturmiljøet.

Den sydlige del af lokalplanområdet ligger inden for et særligt bevaringsværdigt hovedgårdsejerlav, hvor Kommuneplan 2019 tillægger de kulturhistoriske bevaringsinteresser høj prioritet ved administration og planlægning mv. For at sikre mindst mulig påvirkning af området stiller lokalplanen krav om bevaring og vedligeholdelse af det ca. 5 m brede beplantningsbælte langs lokalplanområdet, der ligger inden for det særligt bevaringsværdige hovedgårdsejerlav (jf. bilag 4).

På den østlige side af vejen Bernstorffsminde er der en digestrækning, som er omfattet af Museumslovens §29a. Diget er beskyttet mod tilstandsændringer. For alle bevarede diger (jf. bilag 3) inden for lokalplanområdet gælder, at fjernelse af stød og rødder, etablering af digegennembrud o.l. kræver forudgående dispensation fra kommunen. Tjørnehækken må dog beskæres, med det formål at sikre bedre vækstbetingelser, uden forudgående dispensation fra kommunen

Produktionsvirksomheder

Der er ikke registreret produktionserhverv inden for en radius af 500 meter fra lokalplanområdet. Der er dog registreret enkelte, mindre husdyrbrug. De mindre husdyrbrug vurderes ikke at have nogen indvirkning på lo-

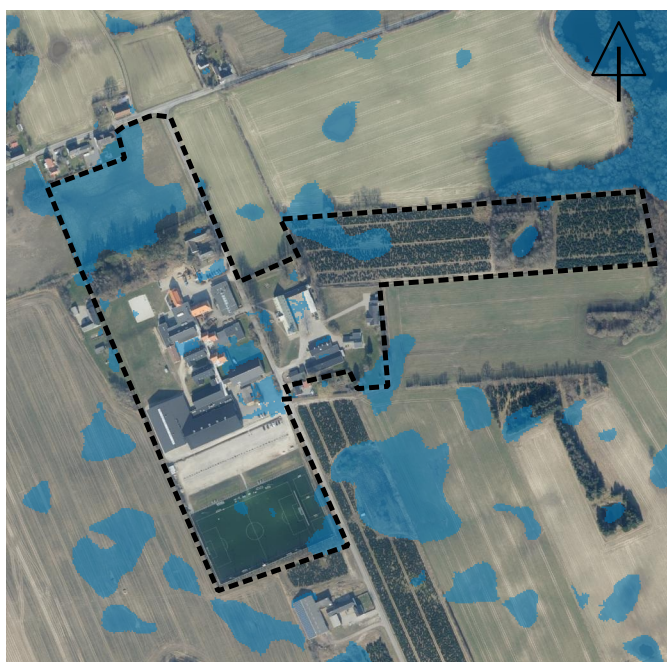
kalplanområdet, og lokalplanens muligheder vurderes ikke at begrænse eller påvirke nærliggende produktionsvirksomheder.

Særligt værdifuldt landbrugsjord

Matrikel 1c og 19c, Lydinge Gde., Brahetrolleborg er udpeget i Kommuneplan 2019 som særligt værdifuldt landbrugsjord. Det vurderes, at efterskolens interesser og udvidelsesmuligheder vægter højere på arealet end landbrugsinteresserne.

Regnvand og klimasikring

Lokalplanen er underlagt retningslinjerne i Kommuneplan 2019, hvilket betyder, at der skal planlægges under hensyntagen til kommuneplanens retningslinjer. Det skal ske for at afværge problemer i områder med risiko for oversvømmelser ved havvandsstigninger og/eller store regnhændelser. Der er udpeget arealer i lokalplanområdet, der omfatter lavninger, som kan forventes oversvømmet ved ekstremregnsituationer. Inden for de oversvømmelsestruede områder kan der kun planlægges eller gives tilladelser til tekniske anlæg, infrastruktur, byudvikling og spredt bebyggelse, såfremt der etableres afværgeforanstaltninger, så en udnyttelse af det pågældende område ikke forværre problematikken med vand andetsteds. Alternativt skal bygherre godtgøre, at der ikke vil ske oversvømmelser på og omkring stedet.



Kort over lokalplanområdet og 100 års skybrudshændelser

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.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområdet (BNBO) eller nitratfølsomme indvindingsområdet.

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

Denne lokalplan giver ikke mulighed for en anvendelse af området, som strider mod beskyttelse af grundvandet.

Jordforurening

Lokalplanområdet ligger i landzone og der er ikke registreret jordforurening i området.

Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt som et offentligt område, hvilket er støjfølsom arealanvendelse. Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er delvist omfattet af kommunens spildevandsplan og er spildevandskloakeret. Matrikel 1c, 19a og resten af 19b Lydinge Gde., Brahetrolleborg ligger uden for kommunens spildevandsplan, men inddrages med et tillæg til spildevandsplanen. Ny bebyggelse skal spildevandskloakeres. Matrikel 19c Lydinge Gde., Brahetrolleborg, matrikel 2av Brahetrolleborg Hgd., Brahetrolleborg og matrikel 28b Hågerup By, Brahetrolleborg inddrages ikke i tillægget, da der ikke skal spildevandskloakeres ved solcelle anlægget.

Regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet ved f.eks. nedsivning eller udledning.

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

Der ophæves to servitutter i forbindelse med lokalplanen, se side 27. Der gøres desuden opmærksom på nedenstående servitutter:

- Dato/løbenummer: 12.05.1977-4759-38. Der ligger ledninger i jorden på matrikel 1c. Se ledningernes placering på bilag 7.
- Dato/løbenummer: 10.07.1979-7181-38. Deklaration om vandledninger, som blandt andet stiller krav om, at der ikke må bebygges eller plantes træer med dybdegående rødder inden for en afstand af 2 m. Se ledningernes placering på bilag 7.

- Dato/løbenummer: 27.10.1987-8686-38. Deklaration om forsynings-/afløbsledninger, som blandt andet stiller krav om, at der ikke må bebygges, etableres større træplantninger, foretages terrænregulering eller anbringes hegn inden for 2 m til privatledninger og 2,5 m til fælles ledninger. Se ledningernes placering på bilag 7.
- Dato/løbenummer: 24.06.2004-8838-38. Deklaration om kloakledninger og pumpestation, som blandt andet stiller krav om, at der ikke må bebygges, etableres større træplantninger, foretages terrænregulering eller anbringes hegn inden for en afstand af 2 m til ledningerne.

Der er tinglyst flere servitutter på matriklerne. Ejere og bygherre må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Vær opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger nødvendigvis er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Bonusvirkning

Lokalplanen giver bonusvirkning til opførelse af ét solcelleanlæg, på maks. 2 ha, på ét af de to arealer markeret som delområde B. Lokalplanen giver også bonusvirkning til opførelse af bebyggelse indenfor lokalplanområdet med undtagelse af udskiftning af masten.

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 mulighed for et anlægsprojekt der er omfattet af lovens bilag 2, pkt. 3 a) Industrianlæg til fremstilling af elektricitet, damp og varmt vand. Området vurderes på baggrund af sin størrelse på ca. 2 hektar at være et mindre område på lokalt plan.

Omfanget af bebyggelse, som planforslagene giver mulighed for, vurderes ikke at være større end for øvrige ejendomme i landzone, herunder landbrugsejendomme. Eventuelt opstillede solceller skal fjernes, når de ikke længere benyttes. De landskabelige værdier bevares via tiltag om beplantningsbælter og bevaring af karakteristiske karaktertræk. Den samlede bebyggelse og anvendelse i henhold til planerne vurderes ikke at påvirke områdets natur eller miljø væsentligt.

Konklusion

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Da hverken den berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde eller om der kun er tale om et mindre anlægsprojekt omfattet af lovens bilag 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 ny bebyggelse opføres i form, farver og materialer, der matcher den eksisterende arkitektur.
- at sikre en overgang mellem lokalplanområdet og det omkringliggende landskab i form af bygningshøjder og beplantning.
- at give mulighed for opstilling af ét solcelleanlæg med dertilhørende byggeri og tekniske anlæg.
- at sikre, at solcelleanlægget samt byggeri i tilknytning hertil fjernes og at området reetableres til natur- og/eller landbrugsformål, såfremt solcelleanlægget tages ud af drift.

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. 1a, 1c, 1h, 19a, 19b og 19c Lydinge Gde., Brahetrolleborg, 2ar Brahetrolleborg Hgd., Brahetrolleborg samt en del af matrikel 2av Brahetrolleborg Hgd., Brahetrolleborg og en del af matrikel 28b Hågerup By, Brahetrolleborg samt alle matrikler der efter 26.09.2022 udstykkes herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

§ 2.3

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

Ad. § 2.3

Området inddeles i delområder, da der gælder forskellige anvendelses bestemmelser for de to delområder.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Delområde A skal anvendes til offentlige formål i form af skole- og institutionsformål såsom plejehjem, efterskole, højskole, specialskole, kursuscenter og lignende med tilhørende boliger, sports- og rekreative arealer.

§ 3.2

Delområde A må desuden anvendes til tekniske anlæg i form af en antennemast med dertilhørende antenner, teknikkabiner og lignende nødvendigt udstyr.

§ 3.3

Delområde B må kun anvendes til tekniske anlæg i form af solceller med tilhørende tekniske installationer, herunder transformere og teknikbygninger.

§ 3.4

Delområde B skal, såfremt det ikke anvendes til formålet i henhold til § 3.3, anvendes til naturformål eller landbrugsdrift.

Ad. § 3

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

§ 4 Udstykning

Ingen særlige bestemmelser.

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1

Vejadgang skal ske fra Bernstorffsminde. Antallet af overkørsler skal begrænses mest muligt.

§ 5.2

Der kan etableres interne veje til servicering af solcelleanlægget i delområde B. Vejene skal udføres i grus eller som græsklædte arealer.

§ 5.3

Der skal anlægges min. én parkeringsplads pr. fuldtidsansat inden for byggefelterne. Herudover er der på bilag 3 udpeget parkeringsarealer til lejlighedsvis parkering.

§ 5.4

Det nord-vestlige hjørne af lokalplanområdet, som markeret på bilag 3, må anvendes til lejlighedsvis parkering på græs. Parkering- og tilkørselsarealet må ikke befæstes.

Ad. § 5.1

Ved etablering af nye overkørsler skal vejlovens regler nøje overholdes. Vejmyndigheden skal give tilladelse til etablering af nye overkørsler til Bernstorffsminde.

Ad. § 5.2

Græs og grus er permabelt og tillader regnvand at trænge igennem.

Ad. § 5.3-5.4

En del af parkeringspladserne kan udlægges i græsarealer som lejlighedsvis parkering til arrangementer, som kun sker 1-3 gange om året. Det daglige parkeringsbehov skal dækkes af anlagte parkeringspladser.

Ad. § 5.4

Den nordlige del af lokalplanområdets karakter som et åbent, grønt landskab skal fastholdes.

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Bebyggelsesprocenten må maks. være 30.

§ 6.2

Bygninger må maks. opføres i én etage med udnyttelig tagetage (1½ etage).

§ 6.3

Bygningshøjde må maks. være 8,5 m. Ved halbyggeri kan tillades op til 11,5 m bygningshøjde.

§ 6.4

Inden for delområde A skal al bebyggelse og sportspladser, placeres inden for byggefelterne (jf. bilag 2). Skure, sheltere og andre småbygninger under 10m² kan dog opføres uden for byggefelterne. Den i dag anlagte kunststof fodboldbane må fortsat anvendes, forbedres og renoveres.

§ 6.5

Opsætning af solceller og solfangere på terræn må kun opsættes under følgende retningslinjer:

- Der må maksimal opsættes to hektar solcelleanlæg.
- Solcellerne skal så vidt muligt opstilles i lige, parallelle rækker med samme indbyrdes afstand eller i bløde buer, som følger det eksisterende terræn.
- Solcellerne må maksimalt have en højde på 3,0 m over terræn.
- Teknikbygninger, herunder mindre transformere må have en maksimal højde på 3,5 m over terræn, heraf evt. en sokkel på maksimalt 0,5 m.
- Øvrigt elektronisk udstyr, så som afbrydere, koblingsudstyr og lynafledere med videre kan opføres med en højde på op til 15 m over terræn, og må kun placeres inden for delområde B.

§ 6.6

Der må ikke opstilles solceller på terræn i delområde A.

§ 6.7

Varmepumper må kun opsættes i tilknytning til bebyggelse eller opføres som ét samlet teknisk anlæg.

§ 6.8

Der må opføres en antennemast med en maksimal højde på 48 meter over terræn inden for delområde A. Masten skal placeres i tilknytning til bebyggelse. Telemaster må opsættes på tage.

Ad. § 6.2

1½ etage er karakteristisk for bebyggelse i området. Bebyggelse indenfor lokalplanområdet må derfor maksimalt være 1½ etage for at sikre sammenhæng mellem omkringliggende bebyggelse og efterskolens bygninger.

Ad. § 6.3

Bygningshøjder måles lodret fra naturligt terræn. For bebyggelser på skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunalbestyrelsen.

Ad. § 6.4

Byggefelterne er afgrænset ud fra eksisterende facade-linjer samt en respektafstand til omkringliggende bebyggelse og kulturmiljøer.

Sportspladser defineres som et areal indrettet til sport og idræt.

Ad. § 6.5

Arealet på to hektar dækker over selve produktionsanlægget og ikke interne veje, afstand til beplantning mv.

Ad. § 6.8

Placeringen og den maksimale højde af masten vil være baseret på dokumenteret dækningsbehov for området. Kommunen kan bede om en teknisk undersøgelse heraf.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

Tage på undervisnings, beboelses og administrationsbygninger skal udføres som symmetriske saddeltage. Tagbeklædningen skal være rød, sort eller grå og skal udføres med tegl, skifer eller eternit. Tage kan også udføres som grønne tage med beplantning, f.eks. sedumtag eller lign.

§ 7.2

De bevaringsværdige bygninger markeret på bilag 4 skal bibeholdes med halvvalmede tage og røde teglsten.

§ 7.3

Øvrige tage skal udføres enten

- med samme form og materialer som undervisnings, beboelses og administrationsbygninger, eller
- som flade eller ensidige tage med en maks. taghældning på 15 grader udført med enten førnævnte tagbeklædning eller sort tagpap.

Bestemmelsen gælder ikke for bygninger udført i glas såsom drivhuse.

§ 7.4

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

§ 7.5

Facader skal udføres som blank eller pudset murværk. Blank mur skal opføres med gule mursten og pudset murværk skal fremstå i udvalgte nuancer inden for den klassiske jordfarveskala, jf. bilag 6. Inden for byggefelt 1 skal facaderne være udført i de gule nuancer fra den klassiske jordfarveskala. Hal-byggeri kan dog beklædes med sorte eller mørkegrå stålprofiler i stil med den eksisterende hal. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer, disse må dog ikke være blanke eller reflekterende.

Småbygninger under 10 m² kan desuden opføres i malet træ og/eller glas og skal i så fald fremstå i udvalgte mørke jordfarver inden for den klassiske jordfarveskala jf. bilag 6. Metal må gerne anvendes som materiale til synlig bærende konstruktion, men ikke som facademateriale.

§ 7.6

Facader på overdækkede arealer til affaldssortering eller cykelparkering skal udføres i enten malet træ, blank eller pudset murværk. Blank mur skal opføres med gule mursten. Pudset murværk og malet træ skal fremstå i udvalgte nuancer inden for den klassiske jordfarveskala,

Ad. § 7.1 - 7.6

En del af lokalplanens formål er at sikre sammenhæng i bebyggelsen. Ved opførelse af ny bebyggelse skal det tilpasses til det lokale bebyggelsesmiljø i form, farver og materialer for at sikre et harmonisk udtryk i stil med den eksisterende bebyggelse.

Beplantede tage tillades, som mulighed for at forsinke regnvandet og drage naturen op på bygningerne.

Ad. § 7.3

Ved drivhuse menes der også orangerier, vinterstuer og mindre overdækninger af udendørsområder.

Ad. § 7.4

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

Ad. § 7.5

Materialer og farvevalg er udvalgt på baggrund af hvad der er karakteristisk for området i dag, og skal sikre at ny bebyggelse tilpasses eksisterende så der skabes en sammenhæng i området.

Ad. § 7.6

Udføres arealet til affaldssortering uden overdækning henvises til § 8.6.

se bilag 6. Metal må gerne anvendes som materiale til synlig bærende konstruktion, men ikke som facademateriale.

Skilte

§ 7.7

Der må kun opsættes henvisningsskilte inden for området. Skiltene skal monteres i galge el. lign med en maksimal højde og bredde på 1,5 m. Skiltning skal fremtræde enkel og informativ med henblik på at orientere.

Inden for det markerede område på bilag 3 må der opsættes ét logoskilt, der markerer ankomsten til efterskolen. Området for placering er markeret på bilag 3. Skiltet må maksimalt have en højde på 2,5 m og en bredde på 2 m.

Belysning på skilte skal være retningsbestemte og må ikke være til gene for fodgængere, trafikanter eller naboer. Der må ikke opsættes dynamiske, digitale skilte eller lyskilder med løbende eller blinkende effekt

Tekniske anlæg og ledninger

§ 7.8

Solceller på terræn skal fremtræde ens hvad angår type, højde, hældning og farve.

§ 7.9

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

- De skal lægges på og være parallelle med tagfladen.
- De skal placeres, så de udgør ét samlet rektangel.
- Ved fladt tag kan solceller opsættes på stativer med hældning, såfremt de ikke er synlige fra det omgivende terræn.

§ 7.10

Solcellepanelerne skal være antirefleksbehandlede.

§ 7.11

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

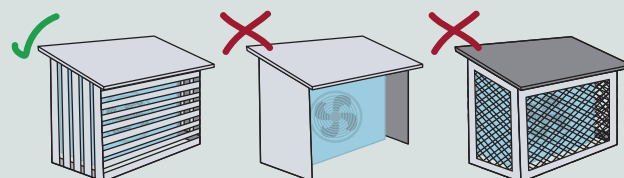
§ 7.12

Alle ledninger skal fremføres som jordkabler. Inden for delområde B kan ledninger alternativt føres i kabelbakker under solcellepanelerne.

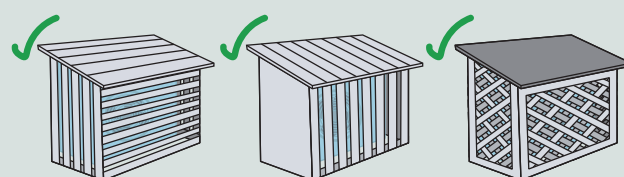
Ad. § 7.11

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

Afskærmningen af varmepumpen skal tilpasses bygningens arkitektur og skjule varmepumpen.



Der må gerne være huller til luft og ventilation.



§ 8 Ubebyggede arealer

Terrænregulering

§ 8.1

Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares.

Beplantning

§ 8.2

Stendiget med tjørnehæk skal bevares.

§ 8.3

Lindetræerne langs Bernstorffsminde skal bevares. Trærækken skal fremstå som et ensartet element med karakter af række. Der skal genplantes lindetræer, når 75% eller mere af den samlede trærække er forgået.

§ 8.4

Trærækken ved Bernstorffsminde 2 skal bevares og fremstå som et ensartet element med karakter af række. Antallet af træer er ikke afgørende herfor, men trærækken skal min. udgøres af fire træer.

Når 50% eller mere af den samlede trærække er forgået, skal trærækken genplantes med træer der fremstår høje og slanke, f.eks. lind eller birk, der forekommer i området i dag.

§ 8.5

Hegn mod vej, sti og naboskel skal være levende hegn.

§ 8.6

Arealer til affaldssortering skal afskærmes på 3 sider af bygninger eller med enten levende eller fast hegn. Fast hegn skal udføres i enten malet træ, blank mur eller pudset murværk. blank mur skal opføres i gule mursten. Pudset murværk og malet træ skal fremstå i udvalgte nuancer inden for den klassiske jordfarveskala, se bilag 6.

§ 8.7

Eksisterende beplantningsbælter langs lokalplangrænsen (jf. bilag 4) skal bevares som ubrudt, levende læhegn. Hvis beplantningen forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign. skal beplantningen fornyes/genetableres.

§ 8.8

Hvis det eksisterende beplantningsbælte på matrikel 1c eller dele af det fjernes, skal der etableres spredte beplantningsgrupper i varierende størrelser bestående af træer og buske. Beplantningsgrupperne skal visuelt afskærme efterskolens bebyggelse.

For beplantningsgrupperne gælder følgende:

Ad. § 8.1

Landskabet i lokalplanområdet er udpeget i Kommuneplan 2019 som et landskab der skal bevares. Der må derfor ikke terrænreguleres ud over, hvad der er nødvendigt for at sikre skolens aktiviteter. Bebyggelse skal derfor tilpasses det naturlige terræn mest muligt. Det betyder, at ved store terrænspring skal bebyggelsen udformes med forskudte etager tilpasset terrænet.

Ad. § 8.3

Almindelig pleje af træerne er tilladt. Dog vil væsentlige ændringer kræve en dispensation, herunder f.eks. større beskæringer ifm. opstamning.

Ad. § 8.4

Trærækkerne langs vejen Bernstorffsminde fremstår som retningsgivende elementer, der markerer vejens forløb. Trærækkerne danner en samlet helhed gennem deres alder, art og indbyrdes ens planteafstand. Trærækkens funktion er at danne en ensartet række af træer, bidrage til landskabskarakteren og biodiversiteten.

Ad. § 8.6

Udføres arealet til affaldssortering med overdækning henvises til § 7.6.

Ad. § 8.7

Der skal først fornyes eller genetableres beplantning, når der opstår hul/brud i beplantningsbæltet. Individuel beplantning som udgår, der ikke efterlader et væsentligt brud, forventes ikke genetableret.

- Hver gruppe af beplantning skal have en længde og bredde på mindst 10 m.
- Grupperne af beplantning skal placeres usystematisk med et varierende udtryk.
- Der må maks være 15 m fra én beplantningsgruppe til den nærmeste anden beplantningsgruppe.
- Beplantningsgrupperne skal bestå af flere lag buske og træer for at fremstå tæt og varierende.

§ 8.9

Omkring solcellerne, ud mod det åbne land, skal der etableres et min. 5 m bredt, afskærmende beplantningsbælte. Eksisterende læhegn kan indgå her i.

For beplantningsbælterne om solcelleanlægget gælder følgende:

- Beplantningsbæltet skal etableres med mindst 3 rækker planter.
- Læhegnet skal bestå min. 5 forskellige arter buske og 5 arter forskellige træer.
- De valgte arter skal sammensættes således, at beplantningsbæltet opnår en højde på mindst 4 meter, når det er udvokset.
- Hvis beplantningen forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign. skal beplantningen genetableres.
- Der må kun opsættes trådhegn på den indvendige side af beplantningsbæltet. Trådhegnet skal udføres som bredmasket vildthegn og må have en maksimal højde på 2 meter. Trådhegnet skal enten hæves 20 cm eller mere over jorden, eller der skal være passageåbninger på minimum 20 x 20 cm ned mod jorden. Passageåbninger skal etableres med maksimalt 100 meter mellem hver åbning.

§ 8.10

Arealer mellem og under solcellepaneler, som ikke anvendes til interne serviceveje, skal fremstå med græs og urter og kan afgræsses med dyr.

Belysning

§ 8.11

Inden for byggefeltene må belysning udføres som parkbelysning med en lyspunkthøjde op til 3 m over terræn. Lyskilder skal være afskærmet og nedadvendt.

Lyskilder uden for bebyggelsesgrænsen skal være afskærmet og må ikke udføres med en lyspunkthøjde over 1 m over terræn.

Ad. § 8.8

En del af lokalplanens formål er at sikre en overgang mellem lokalplanområdet og det omkringliggende landskab. Beplantningsgrupperne skal skabe en harmonisk overgang mellem det åbne land, kulturmiljøet og lokalplanområdet via en varieret og opblødt organisering, der visuelt afskærmer efterskolens bebyggelse. Stedsegrønneplanter kan anvendes til at sikre visuel afskærmning året rundt.

Beplantningsgrupperne kan med fordel placeres, så der opstår et rum mellem dem til rekreativt areal. Da arealet er påvirket af overflade vand kan der med fordel plantes vandsugende arter i beplantningsgrupperne.

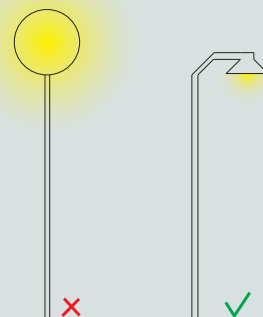
Ad. § 8.7 - § 8.9

En del af lokalplanens formål er at sikre en afskærmning af efterskolen og solcelleanlægget. Beplantningsbælterne skal sløre/skjule bebyggelse, fodboldbanen og anlæg, så de er mindst muligt synligt udefra på både kort og lang afstand, så oplevelsen af landskabet i det åbne land påvirkes mindst muligt af efterskolen. Stedsegrønneplanter anvendes til at sikre visuel afskærmning året rundt.

Desuden skal beplantningsbælterne bidrage til spredningen af flora og faunaen, således den biologiske mangfoldighed i det åbne land øges. Samtidig sikre mængden af forskellige arter, at beplantningsbælterne er modstandsdygtige over for sygdomsangreb.

Ad. § 8.11

Belysningen må ikke skinne ud i landskabet så det virker skæmmende og forstyrrende. Lyset skal i videst mulig udstrækning holdes inde i bebyggelsen og på de områder, der har behov for lys.



§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Ny bebyggelse på matrikel 1c, der bryder med det eksisterende beplantningsbælte, jf. bilag 4, må ikke tages i brug før det i § 8.8 nævnte, afskærmende beplantningsgrupper er etableret.

Såfremt bebyggelsen etableres på en årstid, hvor det er uhensigtsmæssigt at plante beplantningsgrupperne, kan beplantningsgrupperne etableres i førstkommande plantesæson forår eller efterår efter, at bebyggelsen er opført. Dog skal beplantningsgrupperne være etableret senest 1 år efter, at bebyggelsen er taget i brug.

§ 9.2

Solcelleanlægget må ikke sættes i drift før det i § 8.9 nævnte beplantningsbælte er etableret.

Såfremt solcelleanlægget etableres på en årstid, hvor det er uhensigtsmæssigt at plante beplantningsbæltet, kan beplantningsbæltet etableres i førstkommande plantesæson forår eller efterår efter, at anlægget er sat i drift. Dog skal beplantningsbæltet være etableret senest 1 år efter, at anlægget er taget i brug.

§ 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser

§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

Servitutter

§ 11.1

Ophævelse af servitutter. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2023-1 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 1a og 1c, Lydinge Gde., Brahetrolleborg

Tinglyst: 22.04.1981

Titel: 3551-38

Påtaleberettiget: Byggemyndigheden og grundejer.

Faaborg-Midtfyn Kommune vil efterfølgende aflyse servitutterne med en påtegning i tingbogen.

Matr.nr. 1c, Lydinge Gde., Brahetrolleborg og 2ar, Brahetrolleborg Hgd., Brahetrolleborg

Tinglyst: 28.08.1978

Titel: 9991-38

Påtaleberettiget: Fyns amtsråd v/ amtsrådets udvalg for teknik og miljø.

Faaborg-Midtfyn Kommune vil efterfølgende aflyse servitutterne med en påtegning i tingbogen.

Lokalplaner

§ 11.2

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2023-1 ophæves lokalplan 2008-22 i sin helhed.

Bonusvirkning

§ 11.3

Lokalplanen indeholder bonusvirkning og erstatter dermed landzonetilladelse til ændret anvendelse i landzone, som er nødvendig for lokalplanens virkeliggørelse, herunder:

- Anvendelse af ét af delområde B felterne til teknisk anlæg i form af solceller, jf. § 3.2,
- Opførelse af solcelleanlæg, transformere og øvrige tekniske installationer og konstruktioner, jf. § 6.5,
- Bebyggelse inden for lokalplanområdet, jf. §§ 6 og 7 med undtagelse af udskiftning af den eksisterende mast.

Bonusvirkningen meddeles på betingelse af, at delområde B reetableres, når det ikke længere er i brug til solcelleanlæg. Ved ophørelse af brug af solenergianlægget og øvrige tekniske anlæg skal disse, inklusiv fundamenter, trådhegn, skilte og veje, der alene anvendes som led i anlæggets drift, fjernes af grundejer inden ét år efter, at driften er ophørt. Sker dette ikke, kan kommunen lade arbejdet udføre for grundejers regning.

Ad. § 11.3

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

§ 12 Retsvirkninger

§ 12.1

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

§ 12.2

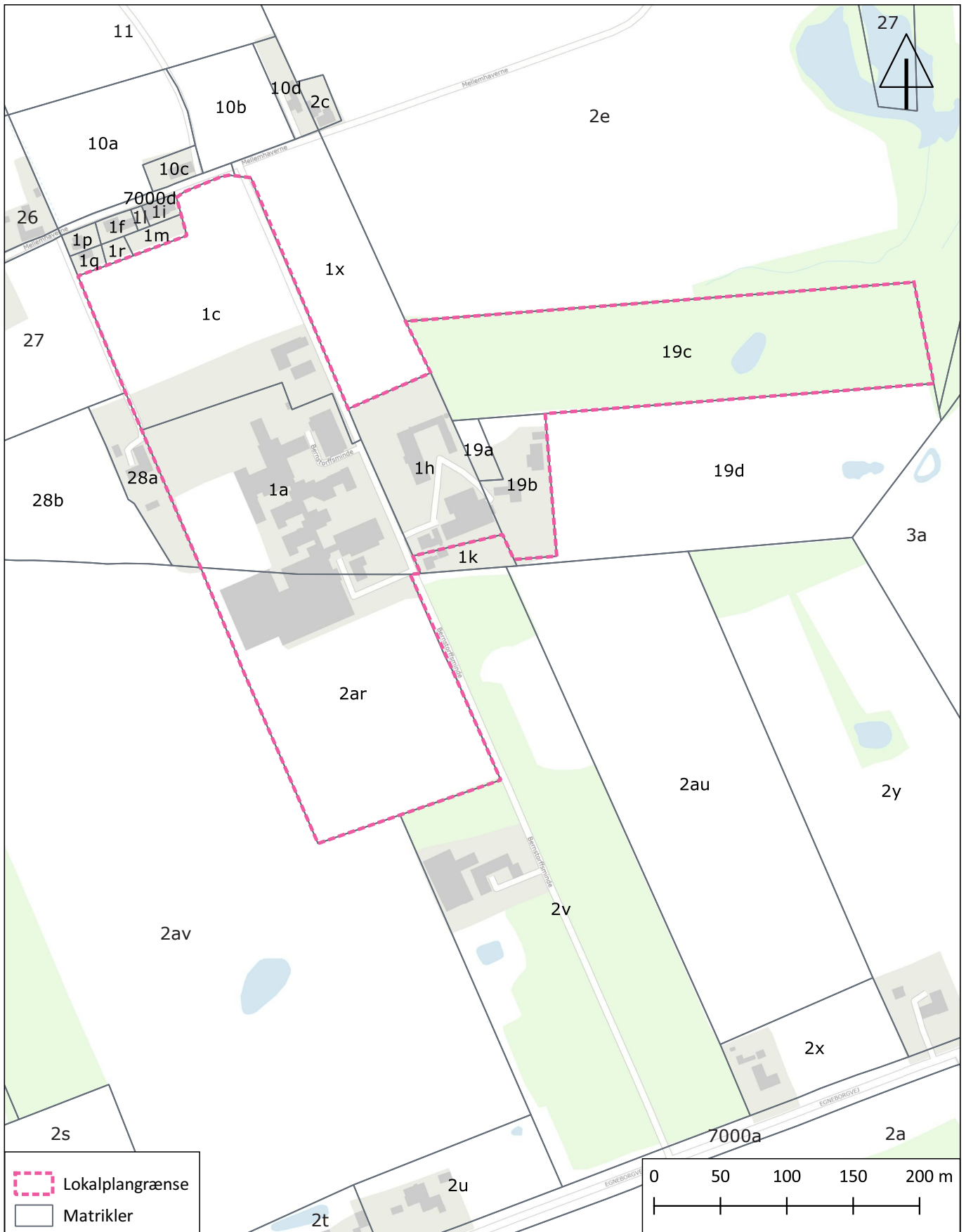
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

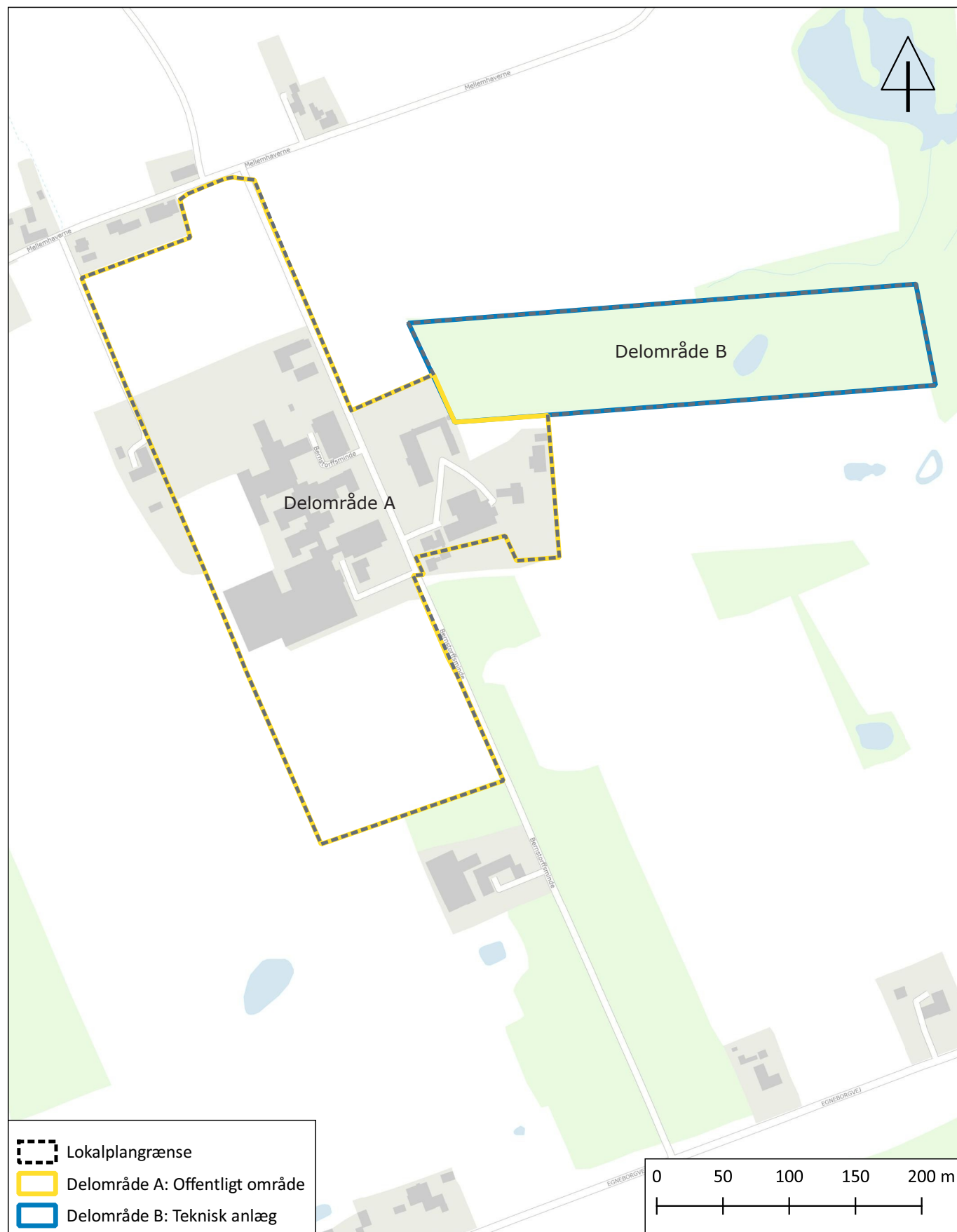
Bilag

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

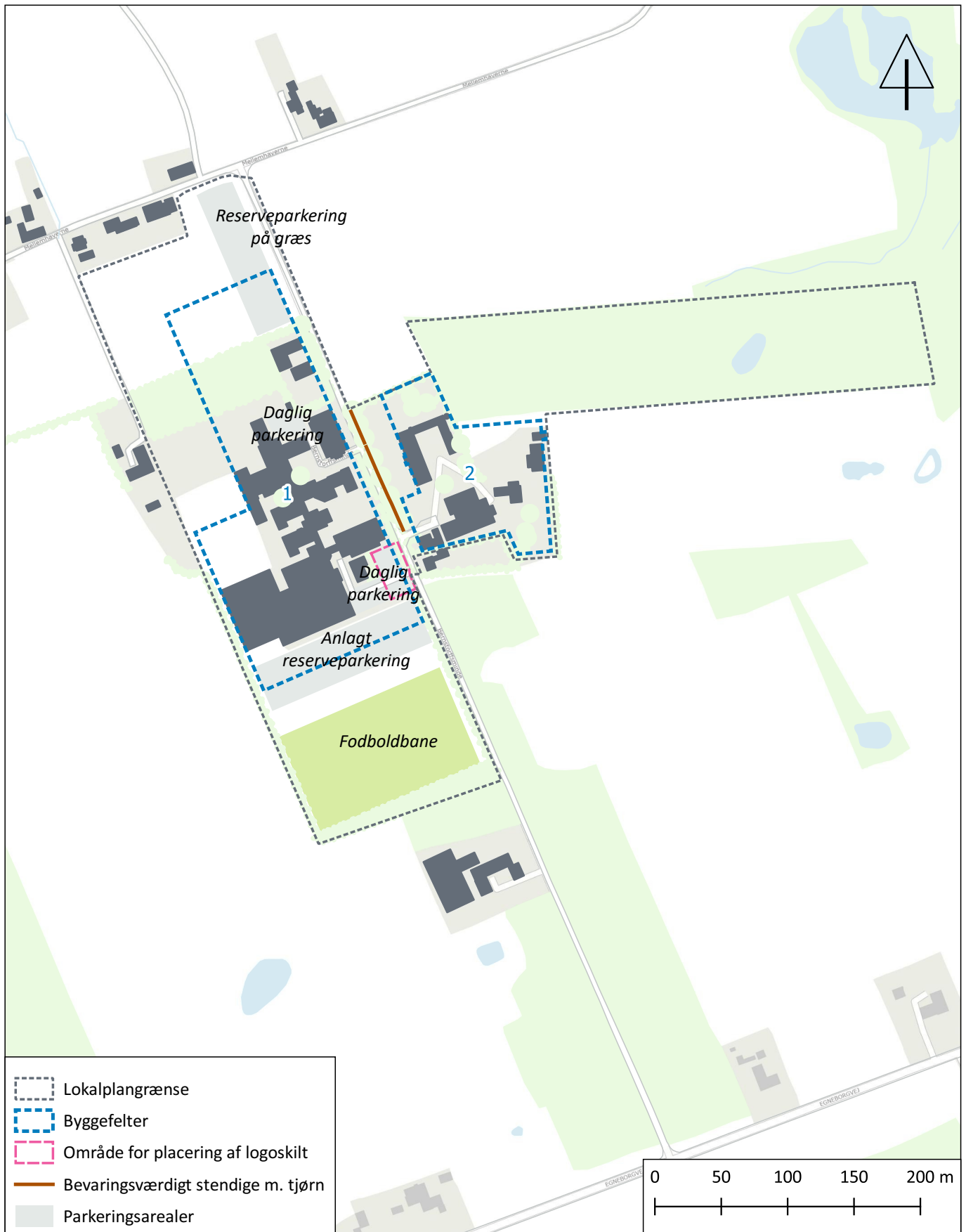
1. Lokalplangrænse og matrikler



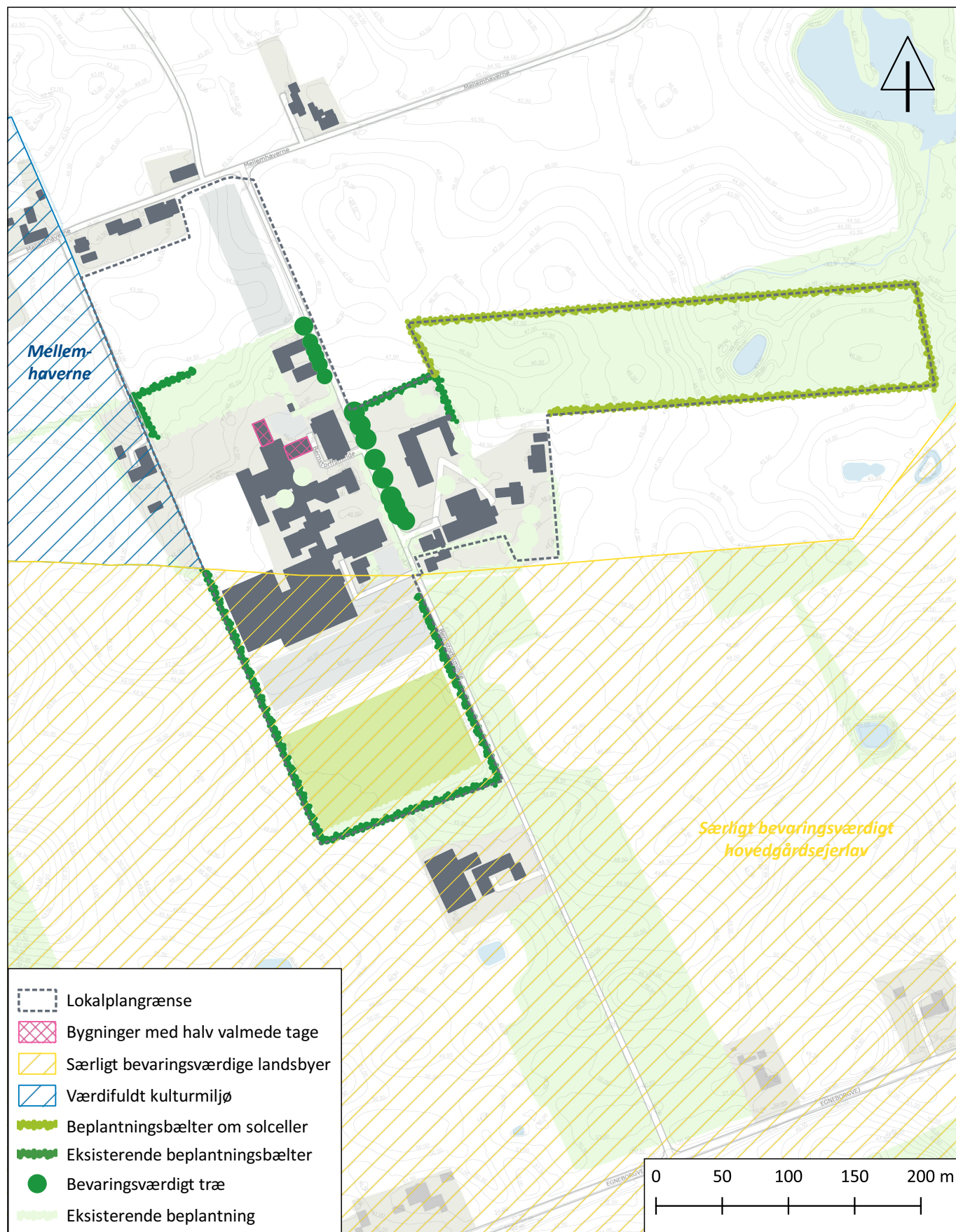
2. Delområder



3. Byggefelter, parkering og beskyttet dige

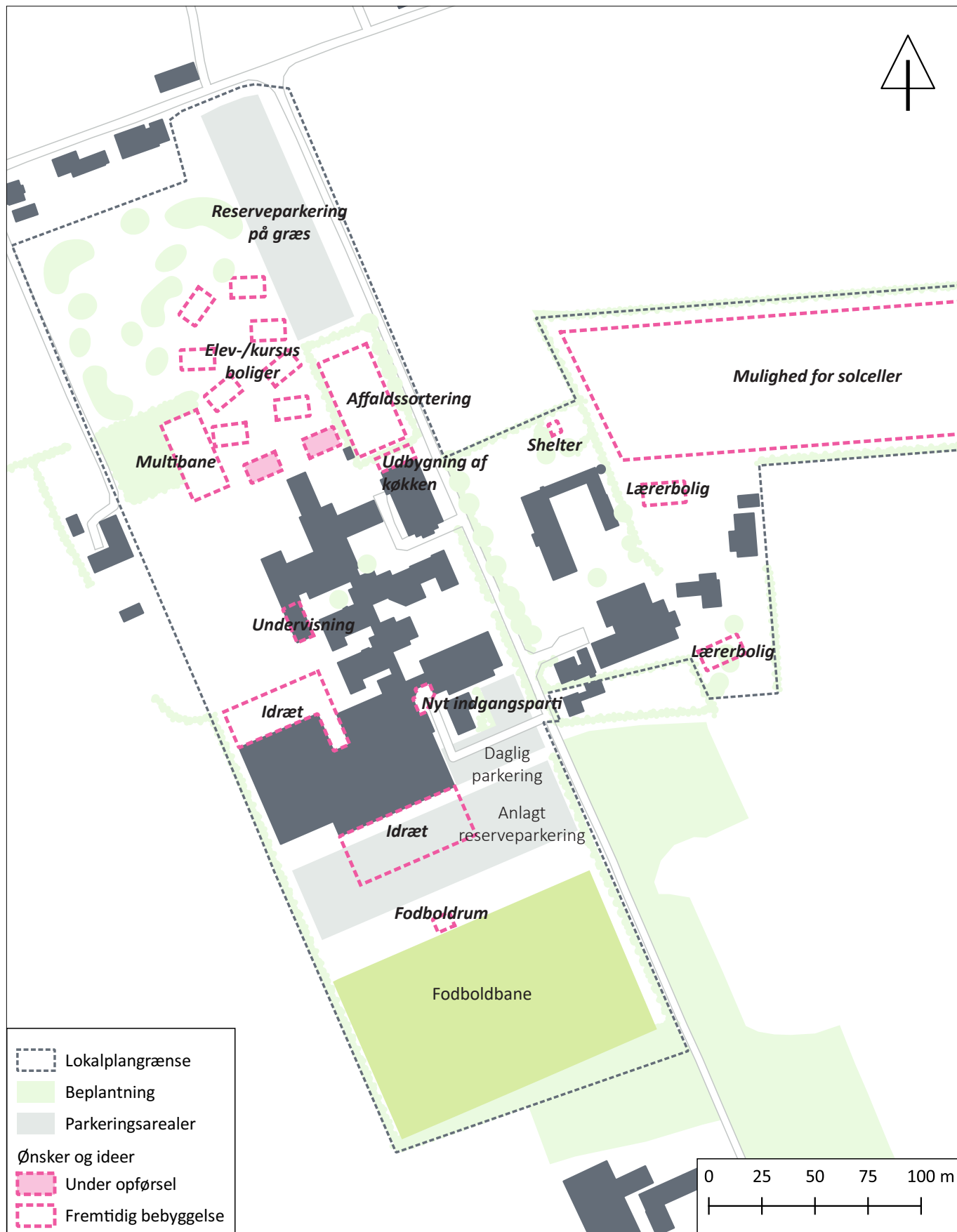


4. Beplantning og bevaringsinteresser



5. Illustrationsplan

Illustrationsplanen viser et eksempel på hvordan området KAN indrettes



6. Udvalgte farver fra 'Den klassiske jordfarveskala + nyere pigmenter'

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter*

** 8010-Y70R* <i>Brændt umbra</i>	S5010-Y70R* <i>Lys brændt umbra</i>	
** A7020-Y90R* <i>Dødenkopf</i>	** S4005-R20B* <i>Lys dødenkopf</i>	** <i>Oxydsort (varm)</i>
** <i>Engelsk rød</i>	<i>Lys engelsk rød</i>	<i>Varm grå</i>
** S3060-Y60R* <i>Røddokker</i>	S2030-Y60R* <i>Lys røddokker</i>	** <i>Kønrøg (kold)</i>
S4050-Y20R* <i>Terra di Siena, rå</i>	S3030-Y30R* <i>Lys rå siena</i>	<i>Kold grå</i>
S2050-Y20R* <i>Gulddokker</i>	S2040-Y20R* <i>Lys gulddokker</i>	<i>Kridt</i>

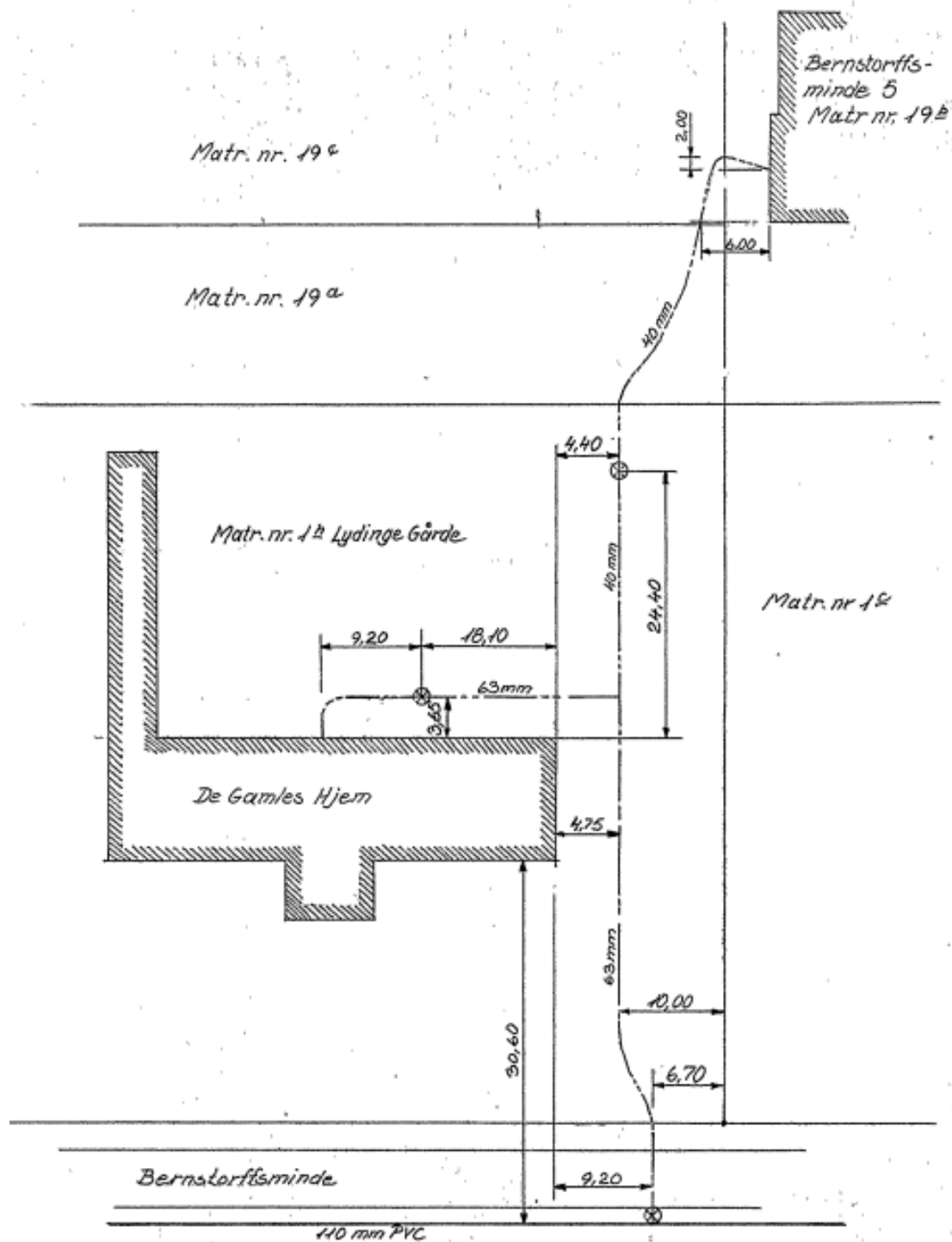
*De angivne farvekoder er estimater udført ved indscanning af farveprøver

** De angivne farver er 'mørke jordfarver'

7. Servitutbelagte rørstrækninger (1)

Dato/løbenummer: 10.07.1979-7181-38

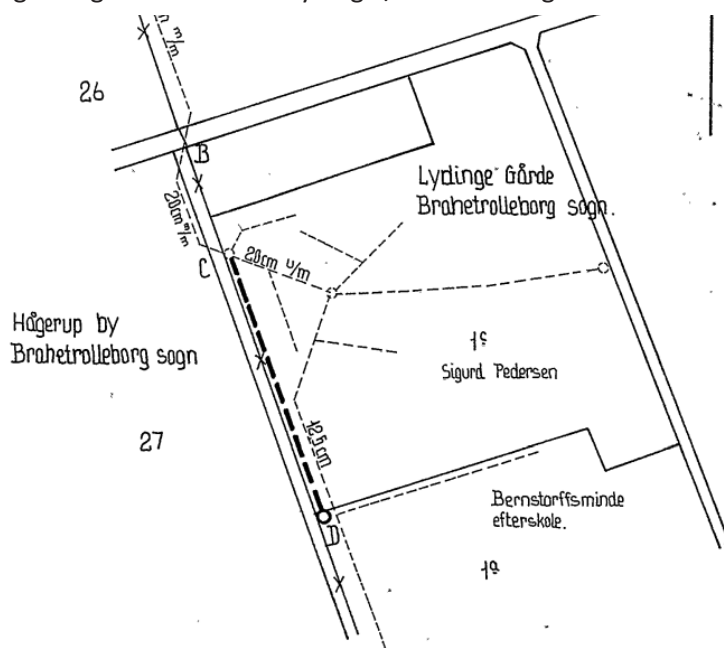
Der må ikke uden særlig tilladelse bebygges eller plantes træer med dybtgående rødder inden for en afstand af 2 meter fra ledningen. Det skal derudover være muligt, at foretage eftersyn, samt reparations og vedligeholdelsesarbejde på ledningen.



7. Servitutbelagte rørstrækninger (2)

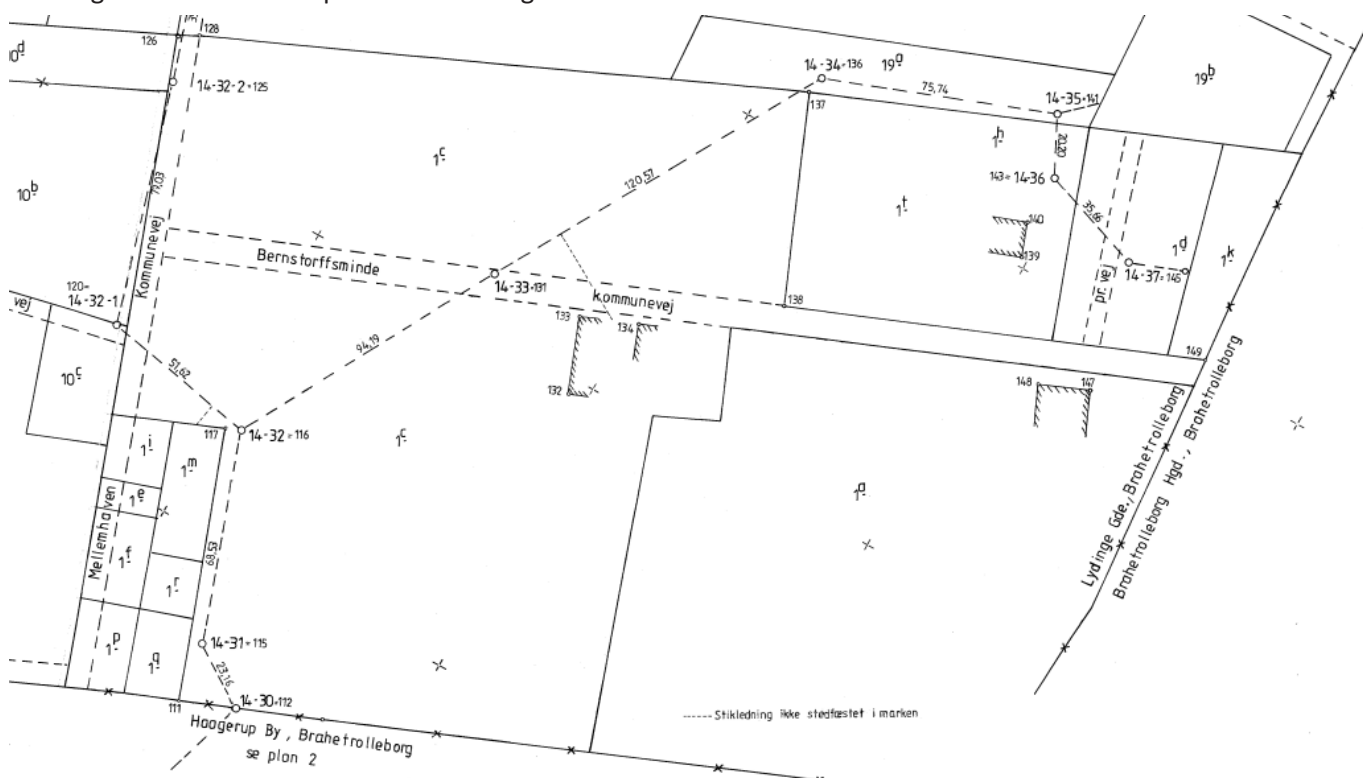
Dato/løbenummer: 12.05.1977-4759-38

Etablering, renholdelse og vedligeholdelse af forsynings-/aflednings samt brønd.



Dato/løbenummer: 27.10.1987-8686-38

Bebyggelse, større træplantninger, opfyldning, udgravning og anbringelse af hegn må ikke ske inden for et bælte i en bredde af 2 m til hver side af et lodret plan gennem ledningerne ved separatsystemer og 2,5 m ved fællessystemer. Inden for samme bælte må overhovedet intet iværksættes, som kan være til hinder for anlæggets beståen og adgangen til anlægget eller til skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder. Faaborg Kommune kan dispensere herfra og fastsætter da vilkårene herfor.





**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

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