



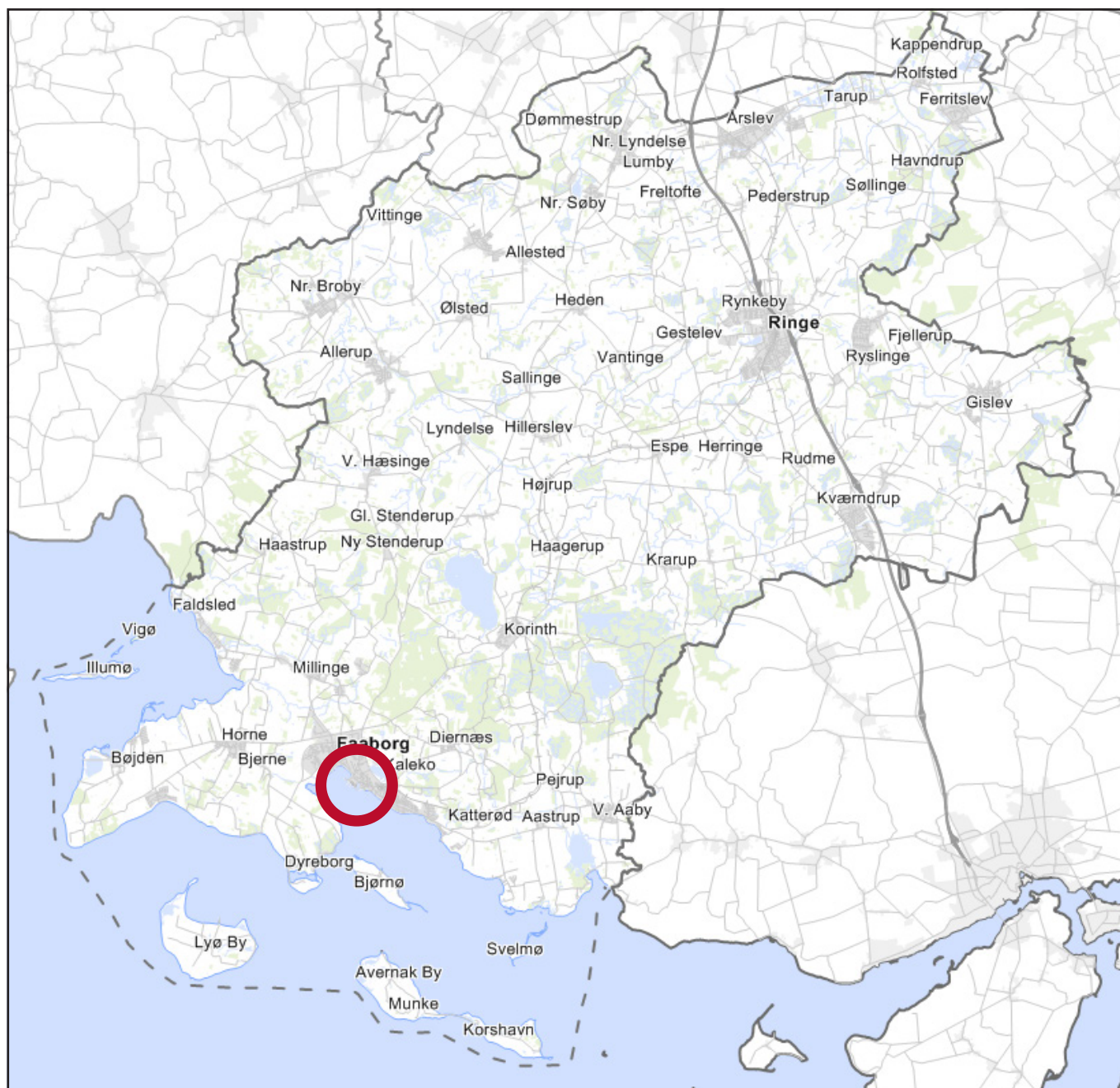
Lokalplan 2025-3

Udvidelse af Øhavsmuseet, Faaborg

FORSLAG



TRANSFORM og PAX Architects



Offentlighedsperiode

Lokalplanen er vedtaget til offentliggørelse på kommunalbestyrelsensmøde d. 5. marts 2025.

Lokalplanen er i offentlig høring fra d. 7. marts til d. 2. maj 2025.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 2. maj 2025:

- plan@fmk.dk
- Plan, Mellemgade 15, 5600 Faaborg.
- Ved sikker post vælg: skriv ny post -> vælg modtager -> Faaborg-Midtfyn Kommune -> Fysisk planlægning -> Fysisk planlægning -> Lokalplanlægning

Indholdsfortegnelse

4	Hvad er en lokalplan?
5	Hvad er et kystprofil?
6	Redegørelse
6	Baggrund og formål
8	Beskrivelse af lokalområdet
11	Lokalplanens indhold
15	Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
19	Screening for miljøvurdering
19	Klagevejledning til screening for miljøvurdering
20	Bestemmelser
20	§ 1 Formål
20	§ 2 Afgrænsning og zoneforhold
21	§ 3 Anvendelse
21	§ 4 Udstykning
22	§ 5 Vej- og stiforhold
23	§ 6 Omfang og placering
24	§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
28	§ 8 Ubebyggede arealer
29	§ 9 Forudsætning for ibrugtagning
29	§ 10 Grundejerforening
29	§ 11 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer
30	§ 12 Retsvirkninger
31	Bilag
31	1. Lokalplangrænse og matrikler
32	2. Byggefelter og bevaringsværdigt træ
33	3. Farver
34	4. Visualiseringer

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:

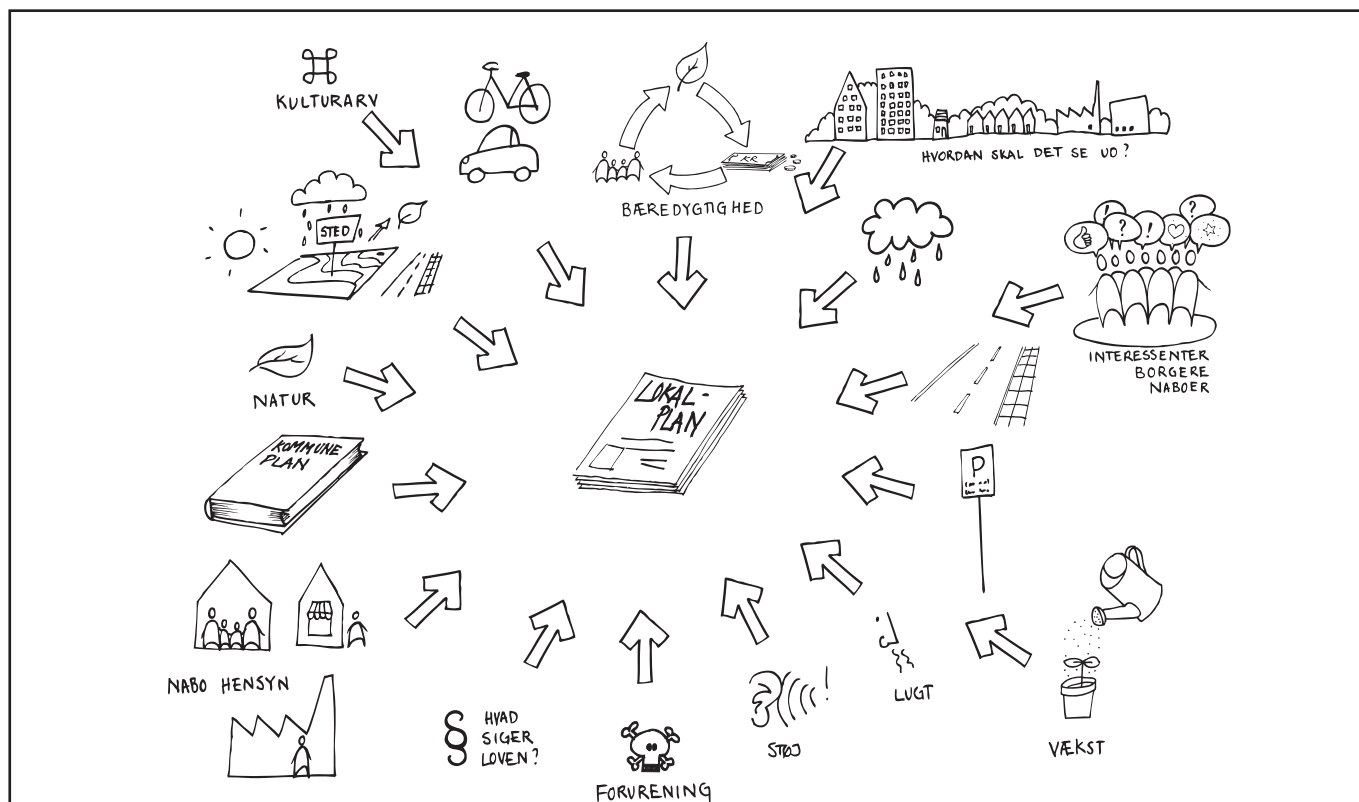
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget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



Hvad er et kystprofil?

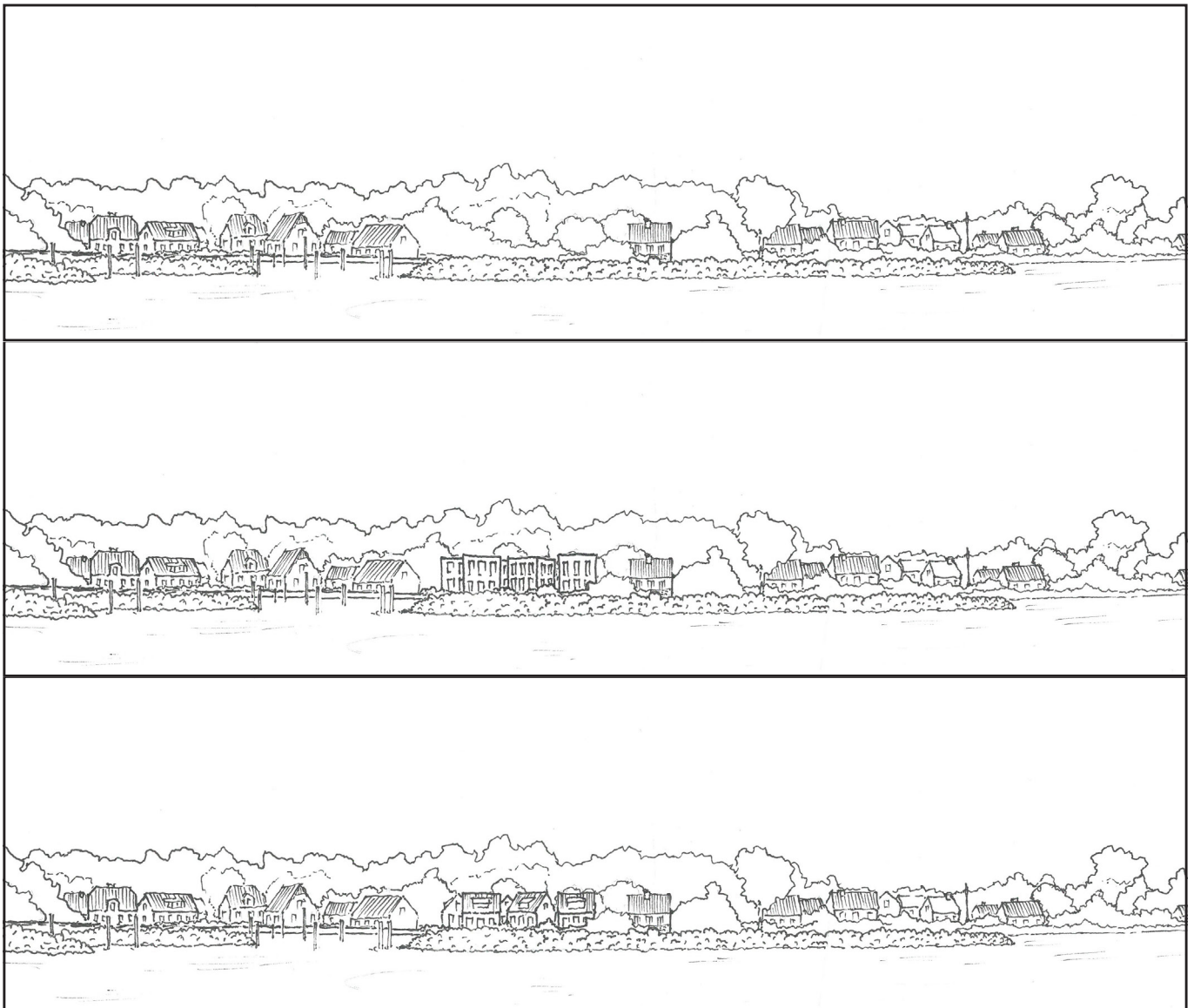
I lokalplaner i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. I lokalplanen kaldes det typisk for kystprofilet.

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

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

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

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



Redegørelse

Baggrund og formål

Øhavsmuseet indrettede sig i 2020 i "Frølageret"; én ud af tre bygninger, som blev bevaret i forbindelse med nedrivningen af Danish Crowns bygninger på havnen i Faaborg efter slagteriets lukning.

Museets placering og udbygning på havnen er et led i en større transformation af havneområdet i Faaborg og indgår i *Udviklingsplan for de havnenære arealer og bymidten i Faaborg*. Etableringen af museet i Frølageret var første skridt hen imod realiseringen af et "Nyt Øhavsmuseum", som også er et af signaturprojekterne i Faaborg-Midtfyn Kommunes udviklingsstrategi 2023-2040. Næste skridt er opførelse af en ny og større udstillingsbygning, som skal være med til at skabe en attraktiv og bæredygtig attraktion i fuld skala.

Øhavsmuseet har afholdt en arkitektkonkurrence for udvidelsen af museet, og vinderprojektet er afsættet for byggeriets udformning og arkitektoniske udtryk i denne lokalplan.

Det er lokalplanens formål at give mulighed for den ønskede udvidelse af Øhavsmuseet og fastlægge områdets

anvendelse til museumsformål og andre publikumsorienterede og bylivsskabende funktioner og virksomheder, som kan indpasses i erhvervsområdet på Slagteri-grunden.

Lokalplanen skal fastlægge rammerne for bebyggelsens udformning og arkitektoniske udtryk og give mulighed for opførelse af en karakteristisk bygning, der markerer sig i byen, samtidig med at bebyggelsens udtryk tilpasses omgivelserne og ikke bliver for dominerende.

Det er samtidig lokalplanens formål at bevare den eksisterende bygning *Frølageret*, og fastholde bygningens byggestil og overordnede udtryk.

Herudover skal det med lokalplanen sikres, at der i lokalplanområdet etableres en stormflodssikring som en integreret del af arkitekturen, der fungerer i sammenhæng med en kommende stormflodssikring, som strækker sig langs hele havneområdet.





Beskrivelse af lokalområdet

Anvendelse

Lokalplanområdet ligger i Faaborgs havneområde og er en del af Slagterigrunden; en grund der tidligere har huset et Danish Crown Slakteri med 500 arbejdspladser. Tilbage på grunden står tre bygninger: *Slakteribygningen* mod vest, en 6500 m² stor produktionshal som skal udvikles til et nyt kulturelt og gastronomisk samlingssted, *Direktøren* mod nord, den tidligere direktørbolig som i dag bruges af lokale frivillige og *Frølageret* mod øst, en ældre lagerbygning som i dag rummer Øhavsmuseet.

Slagterigrunden kommer til at være under udvikling i en årrække, og det er Faaborg-Midtfyn Kommunes vision at udviklingen skal tilgode kultur i bred forstand, havne- og byrelateret natur, foreningslivet, eksisterende erhverv og nye iværksættere.

Vest for Slagterigrunden ligger lystbådehavnen, mod sydvest ligger der havnerelaterede erhverv, herunder Faaborg Værft, og mod sydøst ligger den gamle havn. Mod nordøst grænser området op til Faaborgs gamle bykerne.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet afgrænses af Havnegade mod nord-øst, Vestkaj mod syd og sydøst samt Øhavsvej mod nord-vest. Vejadgang til museet sker i dag fra Havnegade.

Stiforbindelserne i området vil blive udbygget i forbindelse med udvikling af Slagterigrunden og stormflods-sikringen i Faaborg.

Bebyggelsesstruktur

Lokalplanområdet grænser op til Faaborgs gamle bykerne, hvor bebyggelsen hovedsageligt består af 2½ etagers bygninger, sammenbyggede i skel med facade mod vej. Til forhusene hører som regel side- og baghuse og mindre gårdum. Bykernen er tæt bebygget med små grunde og høje bebyggelsesprocenter.

Havneområdet er præget af industribygninger, hvor linjerne fra særligt værftets bebyggelse og slagteriets tilbageværende og tidligere bygninger har fuldt et gittermønster parallelt med og vinkeltret på Havnegade. Skalaen er præget af industrihaller med store bygningsvolumener, men området indeholder også mindre bygninger og diverse knopskydninger.



Arkitektur

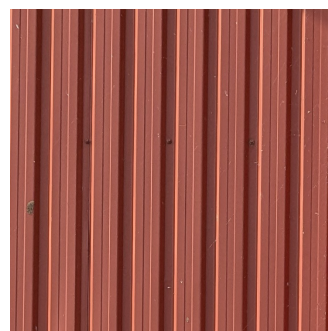
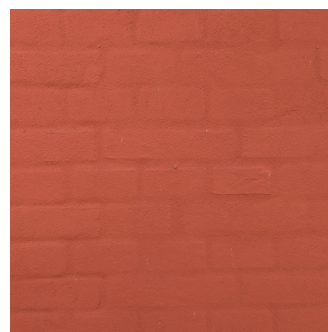
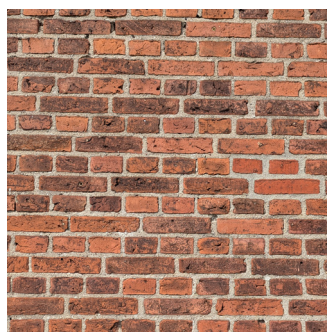
Med beliggenheden op til bykernen bærer området præg af en historisk bygningsmasse med byhuse i forskellige stilarter. Et gennemgående træk for bygninger i bykernen er sadeltage med røde vingeteglsten og pudsede facader i lyse nuancer inden for jordfarveskalaen.

I havneområdet er arkitekturen og materialesammenhængen meget blandet, men et tydeligt fællestræk er facader i røde nuancer i forskellige materialer, herunder træbeklædning, metalplader, pudsede eller vandskurede facader og blank mur i røde teglsten.

Eksisterende bygning i lokalplanområdet, der går under navnet "Frølageret" har aldrig været et frølager, men er oprindeligt opført af Det Danske Gødningskompagni, og senere inddraget i slagteriets produktion. Bygningen fremstår med sadeltag beklædt med tagpap og en hældning på ca. 20 grader, facader i røde teglsten og en høj sokkel med gråt puds. Bygningens fire hjørner fremstår med horisontale bånd i murværket.



Frølageret



Facadematerialer i området



Direktørboligen



Slagteribygningen

Grønne og ubebyggede arealer

Slagterigrunden som helhed er ubebygget bortset fra de tre bevarede bygninger: Frølageret, Slagteribygningen og Direktøren. I henhold til en landskabsplan for udviklingen af Slagterigrunden, udarbejdet i 2023, vil der blive mulighed for at opføre ny bebyggelse på dele af grunden, mens andre arealer holdes ubebygget for at skabe grønne arealer eller pladser, som skal være medvirkende til at skabe Slagterigrundens nye identitet.

Ud over græs på de ubebyggede arealer på Slagterigrunden er der næsten ingen beplantning i området, på nær få enkeltstående træer. I lokalplanområdet ved siden af eksisterende museumsbygning står et solitært kirsebærtræ.

Lokalplanområdet grænser op til den gamle havn, og museet opleves i høj grad som værende en del af havneområdet og det liv, der er omkring havnen. På Vestkaj er der opbygget en hævet terrasse, op langs Øhavsmuseets mur, som er offentlig tilgængelig.

Parkering og kollektiv trafik

Parkering i området sker på offentlige parkeringspladser på Slagterigrunden, i havneområdet og i bymidten.

Der er flere busstop langs Havnegade. Det nærmeste i den nordlige ende af Havnegade nær Lillestrand, ca. 250 m fra lokalplanområdet.



Situationsplan fra Landskabsplan - Slagterigrunden i Faaborg

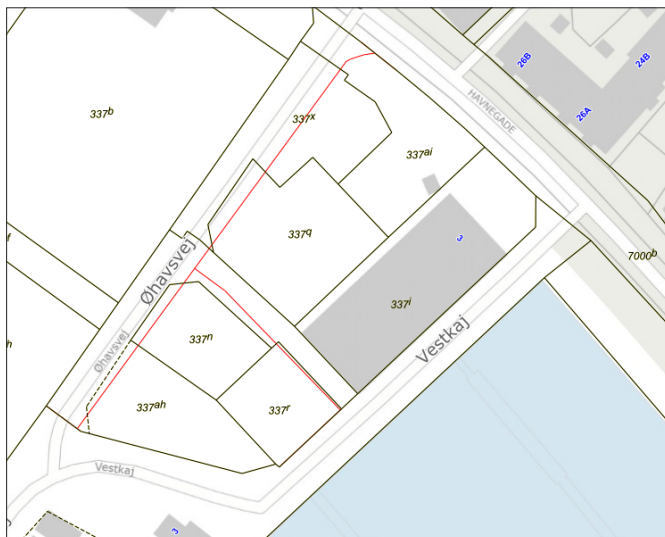
Lokalplanens indhold

Afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter Havnegade 3 og afgrænses af Havnegade mod nordøst, Vestkaj mod sydøst, Øhavsvej mod nordvest og en eksisterende legeplads mod sydvest.

Området omfatter matr. nr. 337i samt dele af matr. nr. 337ai, 337x, 337q, 337ah og 337r Faaborg Bygrunde. Arealet ejes af Faaborg-Midtfyn Kommune, som forventer at overdrage dele af arealet til Øhavsmuseet som en samlet matrikel.

På tidspunktet for udarbejdelsen af lokalplanen er der indsendt en matrikulær sag med de forventede fremtidige matrikelskel. Lokalplangrænsen følger disse skel.



Kortet viser skel under tilblivelse med rødt.

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til museum og lignende kulturelle formål og dertilhørende funktioner som café, butik, administration, forsamlings- og undervisningslokaler og lignende, der naturligt indgår i museets aktiviteter. Området må desuden anvendes til udstillingsvirksomhed, restaurant, café og lignende publikumsorienterede serviceerhverv.

Der må indrettes en butik for udvalgsvarer på maks. 100 m² i tilknytning til museet.

Lokalplanområdet ligger delvist indenfor bymidteafgrænsningen, hvor der kan planlægges for detailhandel. Samlet er der i Faaborg en ramme på 10.000 m² til nye

butiksarealer i planperioden. Der er indtil videre planlagt for 7.700 m² nyt butiksareal, og der er derfor en rest rummelighed på 2.300 m².



Eksisterende bymidteafgrænsning med blå linje

Vej- og stiforhold

Sideløbende med planlægningen af en stormflodssikring af Faaborg planlægges det at anlægge en gennemgående promenade på hele havnestrækningen. Promenaden skal føres gennem lokalplanområdet foran Øhavsmuseet. Lokalplanen skal derfor sikre, at der reserveres areal til en kommende promenade. Derfor indeholder lokalplanen en bestemmelse om udlæg af areal til en gangsti mellem byggefeltene og Havnegade.

Det forventes, at der senere vedtages en lokalplan med mere specifikke bestemmelser for både stormflodssikring og promenaden.

Bebyggelsesstruktur

Der må kun opføres bebyggelse inden for lokalplanens byggefelt. Byggefelt A omfatter den eksisterende bygning Frølageret, og byggefelt B omfatter den fremtidige udvidelse af museet/bebyggelsen.

Byggefeltene skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse nærmere Havnegade end den eksisterende bygning, Frølageret. Pladsen foran byggefeltene skal være med til at definere ankomsten til museet eller områdets bebyggelse og markere hovedindgangen, som skal orienteres mod Havnegade for at fastholde en forbindelse til bymidten.

I byggefelt A begrænses bygningshøjden til 10 m, mens der i byggefelt B må opføres ny bebyggelse med en højde på 12 m i hele byggefeltet. Herudover gives der mulighed for at en mindre del af bebyggelsen må opføres i en højde på 15 m svarende til den højde, der har været fastlagt i kommuneplanrammen for området hidtil (Faa.E.8 - Erhvervsområde ved Værftsvej, Havnegade og Vestkajen, Faaborg).

Lokalplanen stiller krav om, at bygninger skal sikres mod stormflod op til kote 2.53 m og at sikringen skal integreres i bygningen. Bygningerne skal derfor udgøre selve sikringen i stedet for opsætning af en mur foran bygningen eller lignende løsninger. Dette kan gøres ved at fastlægge sokkelkoten til 2.53. Der kan også være andre løsninger, men det væsentlige er, at bebyggelsen i lokalplanområdet kommer til at indgå i den samlede stormflodssikring af havnearealet i Faaborg, og at der ikke kan trænge vand igennem ved oversvømmelse.

Arkitektur

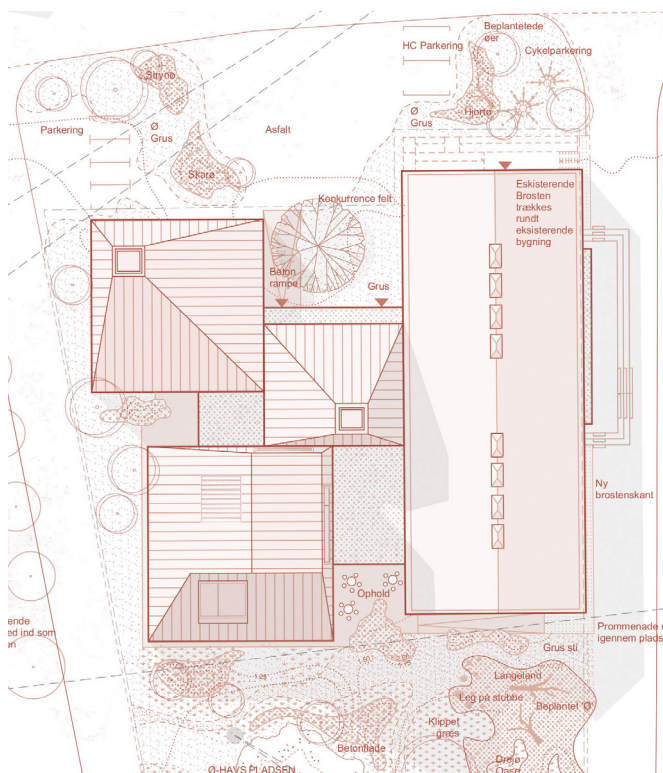
Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bevaring af den eksisterende bygning Frølageret, som skal sikre at bygningens byggestil og overordnede udtryk fastholdes. Lokalplanen angiver derfor en række bygningselementer, som ikke må ændre udseende uden kommunens tilladelse. Det er ikke hensigten at fastholde bygningens udseende præcist som det er, fx kan der som udgangspunkt forventes tilladelse til ændringer af murhuller og vinduer og døre, som kan opfylde museets eller den aktuelle anvendelses funktionelle behov. Eventuelle ændringer skal dog respektere bygningens udtryk og udføres i overensstemmelse med bygningens byggestil.

Bestemmelser for bebyggelsens udvidelse tager afsæt i vinderforslaget fra en afholdt arkitekturkonkurrence. Hovedgrebene fra vinderforslaget, som lokalplanen tilslutter sig at fastholde er primært: de karakterfulde tagformer, som skal skabe en tydelig identitet og vække nysgerigheden ved ankomsten til området; de selvstændige bygningsvolumener, som tager afsæt i havneområdets sammensatte arkitektur og en skala, som forbinder havneområdets store industribygninger med byens mindre skala; samt den gennemgående røde farve på facader og tage, som indgår i havnens røde kollage.

For at sikre at disse intentioner kommer til udtryk i et fremtidigt byggeri indeholder lokalplanen ret specifikke bestemmelser for byggeriets udformning og udseende, herunder krav om opdeling af bebyggelsen i selvstæn-



Visualisering fra arkitektkonkurrencen, TRANSFORM og PAX Architects



Situationsplan fra arkitektkonkurrencen, TRANSFORM og PAX Architects

dige bygningsvolumener, så bebyggelsen fremstå som flere sammensatte bygningskroppe, bestemmelser om udformningen af taget som et fast princip og krav om en gennemgående rød farve på facader og tag.

De karakteristiske tage fra arkitektkonkurrencen har fundet inspiration i områdets skrå tagflader og skorstene, herunder fra røgerierne. Afslutningen med fladt tag skal sikre at tagene ikke ender i en spids, men med en flade som toppen af en skorsten.



Eks. på skorstene i området (Fiskehuset og Faaborg Røgeri Café)

Et andet bærende element i vinderforslaget fra arkitektkonkurrencen er indretning af udsigtsplateau integreret i det ene bygningsvolumen. Med en tilladt bygningshøjde på op til 15 m er der mulighed for at skabe udsigt over byens tage, Svanninge Bakker og øhavet.

Grønne og ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger at ubebyggede arealer skal fremstå med græs, beplantning eller belægning i en række materialer, som er i overensstemmelse med designkataloget i landskabsplanen for Slagterigrunden.

Lokalplanen fastlægger at eksisterende kirsebærtræ skal bevares for at fastholde et markant, grønt element i lokalplanområdet, hvor der i øvrigt er begrænset plads til større træer eller buske.

Lokalplanområdet har en fremtrædende placering ved Faaborg Havn, som både visuelt og funktionelt er en del af Slagterigrunden og udviklingen deraf. Udearealerne omkring bebyggelsen skal være åbne og indbydende og lokalplanen skal sikre, at der ikke opsættes hegn eller lignende som opdeler udearealet eller skærmer for bebyggelsen. Der er derfor forbud mod hegn i lokalplanområdet på nær til afskærmning af affaldsspande eller tekniske installationer.

Betingelser

Lokalplanen fastlægger at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse i forbindelse med stormflod.

Kystprofil

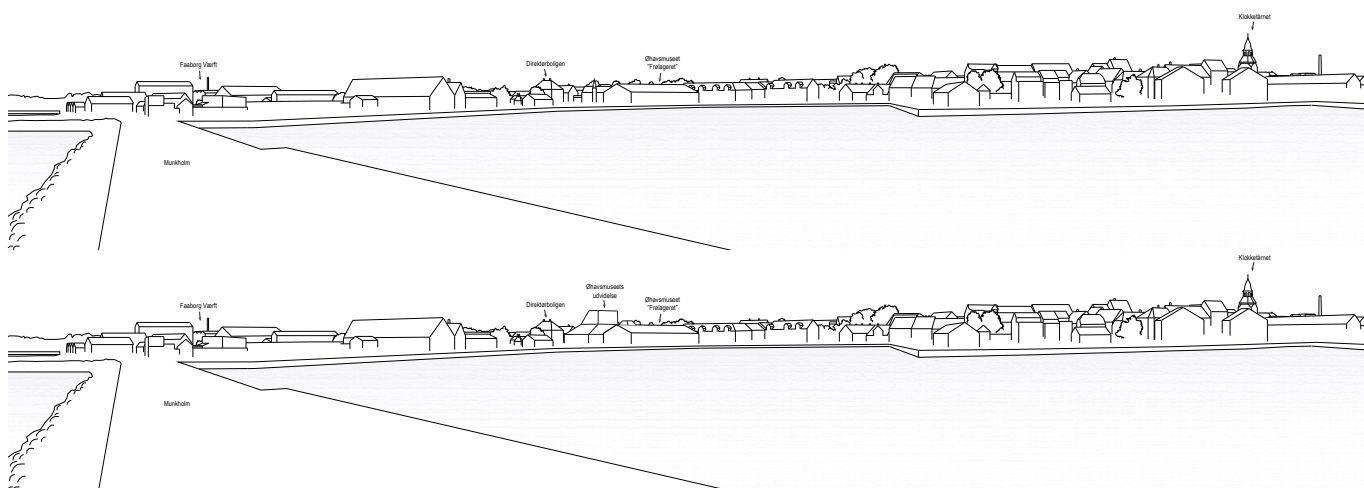
Lokalplanområdet ligger i et fuldt udbygget område ved havnen i Faaborg, hvis man ser bort fra de midlertidigt ubebyggede arealer, der er opstået efter nedrivning af slagteriets bygninger. På grund af omkringliggende bebyggelse vil der på afstand kun være direkte indsigt til den nye bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for, fra ganske få vinkler. Lokalplan tillader dog nybyggeri i op til 15 meters højde, hvilket er højere end langt størstedelen af bebyggelsen i havneområdet. Byggeriet vil derfor alligevel blive synligt fra arealerne på og omkring havnen samt ude fra vandet. Realiseringen af lokalplanen vil derfor påvirke oplevelsen af kystprofilet.

Det er hensigten med lokalplanen at understøtte Øhavsmuseet som attraktion og muliggøre et byggeri, som bli-

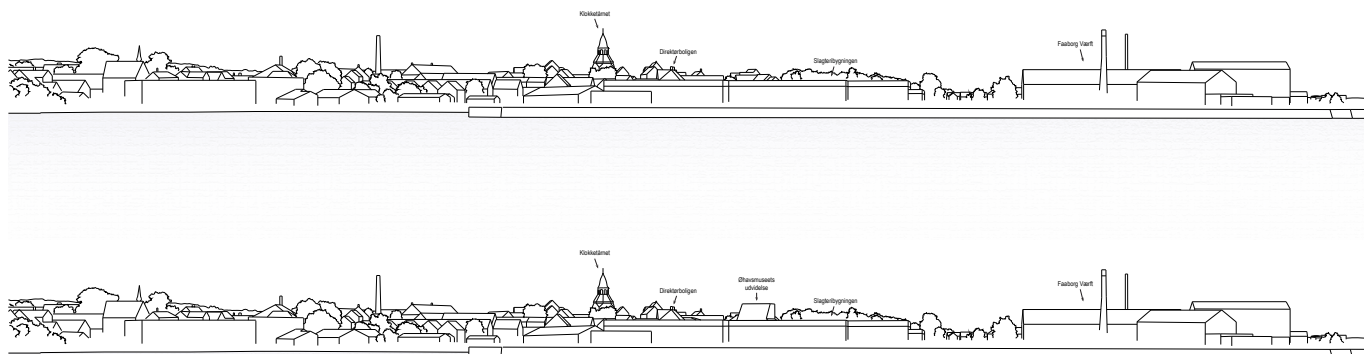
ver et pejlemærke i byen. Det er derfor også hensigten at byggeriet kan markere sig i højden og skille sig ud fra omgivelserne. Det skal dog samtidig sikres, at byggeriet ikke fremstår meget dominerende. Derfor fastlægger lokalplanen, at det kun er en mindre del af byggeriet, som kan opføres i 15 meters højde, mens den tilladte højde for nybyggeri i øvrigt begrænses til 12 m.

Set fra kysten vil det udbyggede Øhavsmuseum i fuld højde ræge op over byens tage i havneområdet og være med til at definere byens profil og fremtoning. Bebyggelsen vurderes ikke at konkurrere med byens vartegn, Klokketårnet, med hensyn bygningshøjden.

Se oversigtskort og visualiseringer i større udgave i bilag 4.



Visualisering af kystprofilet før og efter Øhavsmuseets udvidelse, set fra Munkholm mole



Visualisering af kystprofilet før og efter Øhavsmuseets udvidelse, set fra Kildevej

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger under rammeområde Faa.E.8 - Erhvervsområde ved Værftsvej, Havnegade og Vestkajen - Faaborg.

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

Udviklingsstrategi

Et nyt Øhavsmuseum er en af signaturprojekterne i kommunens udviklingsstrategi. Signaturprojekterne skal være med til at sætte Faaborg-Midtfyn på landkortet og realisere udviklingsstrategiens vision: *Sammen om det bedste sted*.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone og i kystnærhedszonen.

Eksisterende planer

I 2019 blev der afholdt en parallelkonkurrence om en udviklingsplan for Faaborg. Vinderforslaget "Vi Dyrker Faaborg" kommer med forslag til, hvordan byens udviklingspotentialer kan udnyttes. I 2023 vedtog kommunalbestyrelsen *Udviklingsplan for de havnenære arealer og bymidten i Faaborg*, som bygger på ideerne i forslaget.

Udbygningen af Øhavsmuseet på havnen i Faaborg er en del af udviklingsplanen, som beskriver at en større udstillingsbygning er en forudsætning for at skabe en attraktiv og bæredygtig attraktion i fuld skala. Af planen fremgår det, at Øhavsmuseet i sit arkitektoniske udtryk skal være nyskabende og skille sig ud fra andre museer.

Der er herudover udarbejdet en landskabsplan for Slagterigrunden, som tager afsæt i vinderforslaget fra parallelkonkurrencen.

Kulturarv

Lokalplanområdet grænser op til Faaborgs bykerne, der er udpeget som kulturarvsareal af national betydning. Bymidten er også udpeget som værdifuldt kulturmiljø i kommuneplanen, og ved planlægning skal der tages hensyn til områdets helhed, struktur og enkeltelementer.

Lokalplanområdet grænser herudover direkte op til kulturmiljøet Faaborg Havn, som er kendetegnet ved en åben struktur med fritliggende bebyggelser, kajområde

med færgeløje samt rekreative grønne arealer. Bevaringsinteresserne i området er middel, og der skal også her tages hensyn til områdets helhed, struktur og enkeltelementer.

Bilag IV-arter og Natura 2000

Der er ikke fundet bilag IV arter i lokalplanområdet. Der er fund af marsvin i Faaborg Havn i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

Planområdet omfatter en eksisterende bygning som skal bevares og et mindre ubebygget græsareal, som tidligere har været tæt bebygget med industribygninger. Der er ingen hegn eller anden beplantning i området, bortset fra et solitært træ, som skal bevares.

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke yngle- og rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanområdet ligger ca. 2,8 km fra nærmeste Natura 2000 område, Svanninge bakker. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil have en væsentlig påvirkning på arter og naturtyper, der er på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag.

Produktionsvirksomheder

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

Navn	Adresse	CVR-nr.
Faaborg Værft	Værftsvej 7, 5600 Faaborg	82735615
Faaborg Værft A/S - Sintring af floroplast	Værftsvej 7, 5600 Faaborg	82735615

Lokalplanområdet er beliggende mindst 120 m fra Faaborg Værft.

Lokalplanen tillader ikke opførelse af boliger eller lignende støjfølsom anvendelse og anvendelsen til museumsformål og publikumsorienterede serviceerhverv vurderes ikke at ændre på områdets klassificering som erhvervsområde ift. de vejledende grænseværdier for støj.

Luftforurening fra værftet er reguleret i virksomhedens miljøgodkendelse og er begrænset af eksisterende bebyggelse i området. Det vurderes ikke, at lokalplanom-

rådet er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening.

Lokalplanens virkeliggørelse vurderes ikke at påføre omkringliggende virksomheder skærpede vilkår med hensyn til støj, støv, lugt eller anden luftforurening.

Klimasikring og ekstremregn

Lokalplanen er underlagt Kommuneplan 2019's retningslinjer for klimatilpasning, som skal sikre etablering af afværgeforanstaltninger i områder med risiko for oversvømmelser ved havvandsstigninger og/eller store regnhændelser.

Lokalplanområdet er oversvømmelsestruet ved stormflod. Lokalplanen fastlægger at ny bebyggelse skal stormflodssikres op til kote 2.53 m (DVR90), svarende til vandstanden ved en 100-års hændelse.

Grundvandssikring

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et område med særlige drikkevandsinteresser, boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller nitratfølsomme indvindingsområder.

Jordforurening

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

I områdeklassificerede områder skal kommunen have besked, inden man flytter jord væk fra en matrikel. Det gælder for entreprenører, der flytter mange tons jord, og det gælder for private borgere, der graver jord op af haven, eksempelvis for at bygge en carport eller lægge fliser.

Der er inden for lokalplanens område registreret arealer med kendt jordforurening som V2 (vidensniveau 2). Regionerne kortlægger areal på vidensniveau 2, hvis der er tilstrækkelig dokumentation for, at der er forurening i jorden, som kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Inden for de V2 kortlagte arealer, skal der indhentes tilladelse hos kommunen efter jordforureningsloven til følgende aktiviteter:

- Ændring til følsom anvendelse (skifte til bolig, have eller legeplads)
- Alle grave-, bygge- og anlægsarbejder (inkl. mindre

terrænreguleringer og genindbygning af jord).

Før der kan gives tilladelse, skal man belyse forureningsforhold, hvorfor der skal påregnes udgifter til undersøgelser, risikovurderinger og om nødvendigt oprensning af forurenede jord.

Støjforhold

Lokalplanområdet er beliggende i et område med erhverv uden boliger, som vurderes at skulle henføres til områdetype 2 jf. vejledningen om ekstern støj fra virksomheder. Det betyder, at omkringliggende virksomheder, herunder Faaborg Værft, må støj med op til 60 dB ind i området.

Lokalplanen tillader ikke opførelse af boliger eller lignende støjfølsom anvendelse og lokalplanens anvendelse vurderes ikke at ændre på områdets klassificering, hvilket betyder at omkringliggende virksomheder fortsat må støj op til 60 dB i lokalplanområdet.

Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger der boliger i et centerområde med grænseværdier på 55/45/40 dB. Aktiviteter i lokalplanområdet skal derfor respektere disse grænseværdier nord for Havnegade.

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

Spildevand og regnvand

Området er omfattet af spildevandsplanen og udlagt til separat system. Afløb fra eksisterende bygning er fælleskloakeret. Eksisterende bygning bliver separatkloakeret i forbindelse med udvidelsen af området.

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

Affald

Håndtering og afhentning af husholdningsaffald fra alle borgere og grundejere i Faaborg-Midtfyn Kommune drives af FFV Renovation A/S.

Erhvervsaffald skal overholde Faaborg-Midtfyn Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

Varmeforsyning

Området forsynes af med fjernvarme, som drives af FFV

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.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt

tjener almene samfundsinteresser. Der gælder dog et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.

- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer.
- Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Man kan få yderligere information om ekspropriation efter planloven på erhvervsstyrelsens hjemmeside: www.erst.dk.

Servitutter

Lokalplanområdet er omfattet af følgende servitutter, som respekteres af planen:

05.02.1979-1527-38: Vedr. byggelinje 7,8 m fra vejskel mod Havnegade.

15.04.2020-1011794671: Vedr. forbud mod bebyggelse m.v. i en afstand af 2,0 m fra en vand- og fjernvarmeledning.

Dispensation fra lokalplanen

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

I særlige tilfælde kan der gives en midlertidig dispensation efter planlovens § 19, der strider mod planens principper. En midlertidig dispensation kan gives i op til

3 år eller 10 år for studieboliger. En midlertidig dispensation forudsætter, at forholdet der dispenseres til reelt er midlertidigt, og kan derfor ikke gives til forhold, der forudsætter væsentlige investeringer i byggeri og anlæg.

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

Erstatning

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

Screening for miljøvurdering

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

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

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

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

Screening

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

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

Lokalplanen fastlægger specifikke bestemmelser for byggeriets udseende og udformning, der giver mulighed for en bygning, som skiller sig ud i området, samtidig med at der tages hensyn til omgivelserne, herunder omkringliggende kulturmiljøer. Byggeriet kan opføres i en højde, som kommer til at påvirke kystprofilet, men i begrænset omfang, da kun en mindre del af byggeriet tillades opført i en højde på op til 15 m.

Planområdet er oversvømmelsestruet ved stormflod, men planerne stiller krav om, at bygninger skal stormflodssikres som en forudsætning for ibrugtagning.

Konklusion

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Derfor har Faaborg-Midtfyn Kommunes kommunalbestyrelse vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen, jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven.

Klagevejledning til screening for miljøvurdering

Forslaget til lokalplanen er screenet i henhold til miljøvurderingsloven. Det vurderes at forslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet, inden 4 uger fra den 7. marts 2025, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den 4. april 2025. Du klager via Klageportalen www.kpo.naevneneshus.dk, her finder du også en videovejledning til, hvordan du klager.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Du kan læse mere om gebyrerne og forventet sagsbehandlingstid på www.naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/vejledning/.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe Planklagenævnets afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den dato hvor afgørelsen er meddelt eller offentliggjort.

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 fastlægge områdets anvendelse til museumsformål og lignende kulturelle formål samt publikumsorienterede serviceerhverv, som har en bylivsskabende funktion.
- at sikre et arkitektonisk udtryk for ny bebyggelse, som er særegent og som skiller sig ud i området,
- at sikre at ny bebyggelse med hensyn til farver og materialer tilpasses omgivelserne,
- at fastlægge en varieret bygningshøjde, der giver mulighed for et byggeri, som markerer sig i højden i en mindre del af bebyggelsen,
- at bevare den eksisterende bygning "Frølageret" og fastholde bygningens byggestil og overordnede udtryk,
- at sikre at bebyggelsen i lokalplanområdet indgår som en del af stormflodssikringen af Faaborg by.

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. 337i og dele af matr. nr. 337ai, 337x, 337q, 337ah, og 337r Faaborg Bygrunde samt alle matrikler der efter 01.11.2024 udstykkes herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

Området ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Området må kun anvendes til museum og lignende kulturelle formål og dertilhørende funktioner som café, butik, administration, forsamlings- og undervisningslokaler og lignende, der naturligt indgår i museets aktiviteter.

Området må desuden anvendes til udstillingsvirksomhed, restaurant, café og lignende publikumsorienterede serviceerhverv.

§ 3.2

Der må i tilknytning til anvendelsen som museum indrettes butik til udvalgsvarer i et omfang på maks. 100 m².

Lokalplanområdet ligger delvist indenfor bymidteafgrænsningen, hvor der kan planlægges for detailhandel. Samlet er der i Faaborg en ramme på 10.000 m² til nye butiksarealer i planperioden. Der er indtil videre planlagt for 7.700 m² nyt butiksareal, og der er derfor en rest på 2.300 m².

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

Ad § 4

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

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1

Vejadgang skal ske fra Havnegade.

Der må indrettes en buslomme langs Øhavsvej som også kan benyttes til afsætning og pålæsning af varer.

§ 5.2

På arealet mellem lokalplanens byggefelter og Havnegade skal udlægges areal til en gangsti i en bredde på min. 2 m som forbinder Øhavsvej og Vestkaj. Der skal være offentlig adgang til stien.

§ 5.3

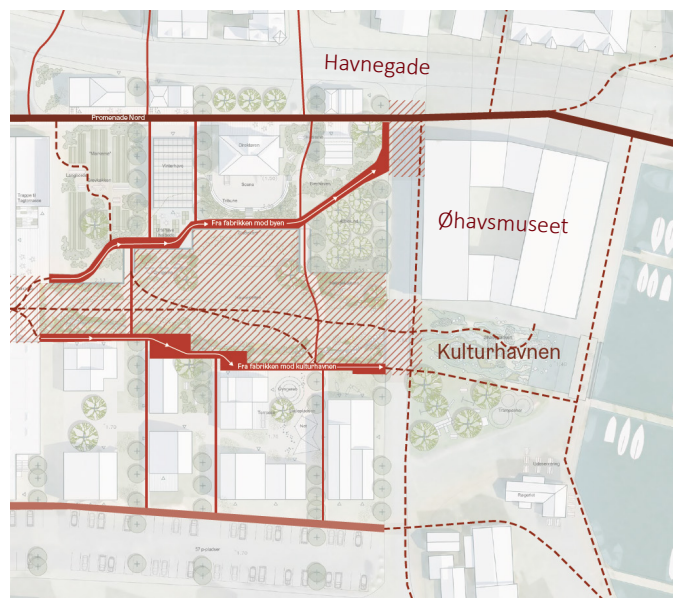
Der må ikke anlægges parkeringspladser i lokalplanområdet, bortset fra handicapvenlige p-pladser.

§ 5.4

Der skal etableres cykelparkering svarende til 1 plads for hver 250 m² etageareal.

Ad § 5.2

I landskabsplanen for Slagterigrunden er der udlagt en stiforbindelse/promenade foran Øhavsmuseet. Anlæg af promenaden er et kommunalt projekt, som planlægges sideløbende med stormflodssikringen langs havnestrækningen i Faaborg. Promenadens forløb og udformningen af ikke fastlagt ved udarbejdelsen af denne lokalplan. Derfor skal lokalplanen sikre, at der reserveres areal til realisering af promenaden.



Bevægelsesmønstre på Slagterigrunden fra landskabsplanen med promenaden langs Havnegade, nord om Øhavsmuseet.

Ad § 5.3

Der skal være handicapvenlige parkeringspladser i tilknytning til museet/bebyggelsen, men herudover må der ikke anlægges parkeringspladser i lokalplanområdet.

Parkering skal ske på offentlige parkeringspladser i nærområdet. På Slagterigrunden er der anlagt offentlige parkeringspladser, som skal opfylde parkeringsbehovet for alle funktionerne på grunden, både nuværende og fremtidige. Herudover er der yderligere offentlige parkeringspladser i havneområdet og i bymidten, som ligger nær lokalplanområdet.

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Der må maks. opføres bebyggelse med et samlet etageareal på 3.000 m².

§ 6.2

Bebyggelse skal placeres inden for de byggefelt, som er vist på bilag 2.

Undtaget er trapper og ramper til eksisterende bygning i byggefelt A, som kan fastholdes og fornyes.

§ 6.3

Bygninger skal sikres mod stormflod op til kote 2.53 m (DVR90). Sikringen skal integreres i bygningen.

§ 6.4

Bygningshøjde i byggefelt A må maks. være 10 m.

Bygningshøjde i byggefelt B må maks. være 12 m. Inden for et mindre område på maks. 170 m² må bygningshøjden være op til 15 m.

§ 6.5

Bygninger i byggefelt B skal opdeles i / fremstå som selvstændige bygningsvolumener med et kvadratisk eller rektangulært fodaftryk på maks. 450 m² for hvert volumen.

§ 6.6

Bebyggelsens hovedindgang skal orienteres mod Havnegade.

§ 6.7

Der må ikke opføres udhuse, garager, carporte, drivhuse eller lignende mindre bygninger. Sekundære funktioner skal være integreret i hovedbygningerne.

§ 6.8

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

Ad § 6.2

Lokalplanen indeholder 2 byggefelt. Byggefelt A omfatter den eksisterende bygning Frølageret. Byggefeltet holder en afstand på 1,3 m til lokalplanområdets sydvestlige grænse og følger soklen på eksisterende bygning til de andre sider.

Byggefelt B omfatter den fremtidige udvidelse af museet. Byggefeltet holder en afstand til lokalplangrænsen på 1,3 m og samme afstand til Havnegade som bygningen Frølageret.

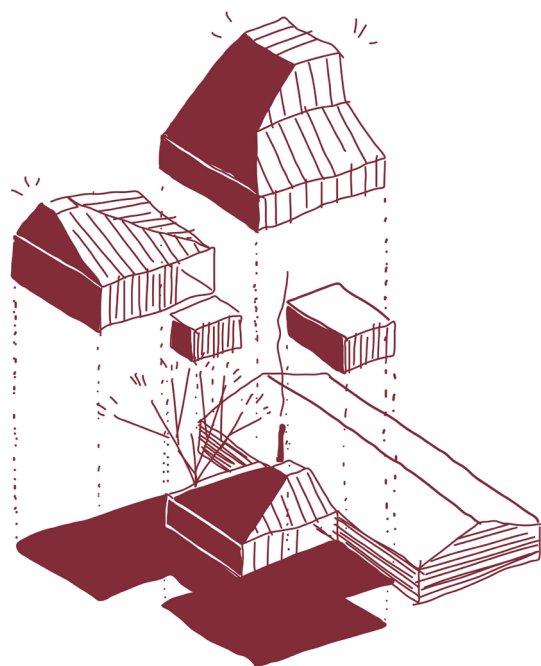


Illustration fra arkitektkonkurrencens vinderforslag, som viser princip med selvstændige bygningsvolumener.

Ad § 6.5

Med selvstændige bygningsvolumener menes, at disse ikke må være under samme tagflade og facader skal være forskudte.

Ad § 6.7

Museumsbygningerne skal være i fokus og henvende sig til alle fire sider omkring lokalplanområdet. Sekundære bygninger vil skærme for og forstyrre oplevelsen af museumsbygningen.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Byggefelt A

§ 7.1

Bygninger i byggefelt A må ikke nedrives eller ændre udseende for så vidt angår nedenstående bygningsdele uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

- Tagform og -hældning
- Døre og vinduer i facader og tag
- Facade- og tagmaterialer

§ 7.2

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

§ 7.3

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

§ 7.4

Der må ikke etableres kviste.

§ 7.5

Facader skal udføres som blank mur i røde tegl, vand-skuret mur, fremstå pudset eller udføres med transparent glas.

Eksisterende blank mur og murværksdetaljer skal fastholdes.

§ 7.6

Malede og overfladebehandlede facader må kun udføres i afdæmpede røde og rødbrune farver (se eksempler i bilag 3) eller en grå farve.

Mindre bygningsdele, herunder gesims, vindskeder, vinduesrammer og lignende kan udføres i andre farver.

§ 7.7

Vinduer skal udføres som dannebrogsvinduer eller sidehængte vinduer i mindst 2 fag.

§ 7.8

Der må ikke anvendes sprosser i vinduer og døre.

§ 7.9

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

- de må ikke være reflekterende.
- de skal lægges på tagfladen og være parallelle med

Ad § 7.1

Hensigten med bestemmelsen er at bevare bygningens byggestil og hovedtræk. Der skal derfor gives tilladelse til væsentlige ændringer, som kan påvirke bygningens udtryk. Ændringer som ikke kræver tilladelse kan fx være opsætning eller udskiftning af skilte, montering af lamper på facaden og lignende.

En tilladelse efter § 7.1 behandles som en dispensation fra lokalplanen.

Ad § 7.2

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

tagfladen.

- de skal placeres i rektangler.
- de skal placeres, så elementer som ovenlysvinduer, udluftningshætter mv. ikke bryder solpanel/solcelle fladen.

Byggefelt B

§ 7.10

Facader orienteret mod og placeret helt eller delvist nærmere end 5 m fra byggefeltets afgrænsning skal, ved større højder end 6 m, have en hældning på mellem 20 og 86 grader ift. vandret plan eller tilbagetrækkes mindst 2 m fra facaden i stueplan.

§ 7.11

Tagflader skal udføres med en hældning på mellem 20 og 86 grader og afsluttes med fladt tag i toppen forskudt fra bygningens midterlinje med et areal på mindst 5 m² og maks. 1/3 af bygningens fodaftryk.

Bygningsvolumener på maks. 100 m² og en højde på maks. 6 m må udføres med fladt tag på hele bygningen.

Ad §§ 7.10, 7.11

Bestemmelserne skal sikre, at bebyggelsen får en udformning og et visuelt udtryk som ligner vinderprojektet fra arkitektkonkurrencen, herunder at bebyggelsen får en karakteristisk tagform, der går igen som et princip for de enkelte bygningsvolumener.

Der stilles krav om hældning eller tilbagetrækning af facader højere end 6 m mod byggefeltets afgrænsning for at sikre, at bebyggelsen ikke udføres med høje, plane flader udadtil, og dermed et dominerende og monotont udtryk.

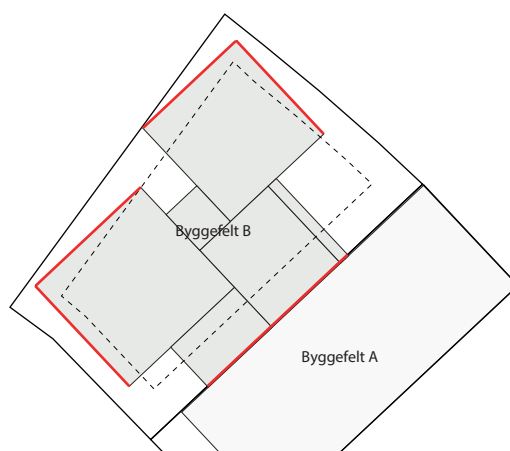


Illustration: Eksempel på facader som skal have hældning eller tilbagetrækkes jf. § 7.10 (rød markering)

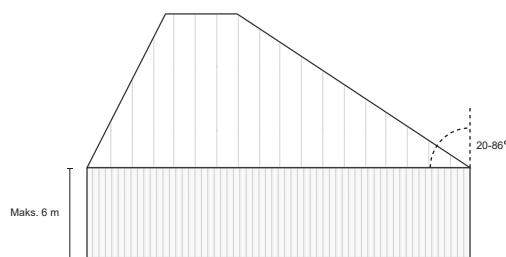


Illustration: Facadehøjde (lodret) og taghældning

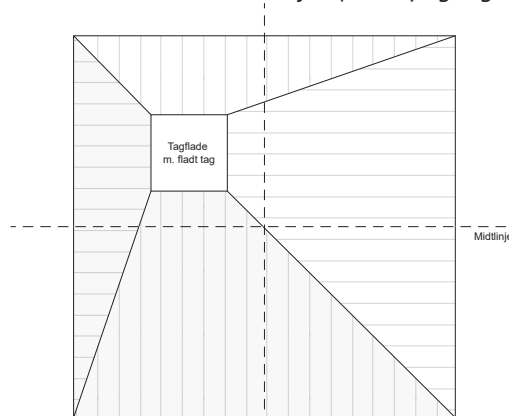


Illustration: Tagform, fladt tag i toppen

§ 7.12

Facader og skrå tagflader skal udføres med træ, plane metalplader med vertikale samlinger/kanter, transparent glas eller indfarvede integrerede solceller. Sokler må udføres i beton.

Mindst 1/4 af det samlede facadeareal i stueplan mod nordøst/Havnegade skal udføres med vinduer eller døre i transparent glas.

Flade tage skal udføres med tagpap, metalplader, integrerede solceller eller som beplantet tag.

§ 7.13

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

§ 7.14

Facader og skrå tagflader må kun udføres i afdæmpede røde og rødbrune farver (se eksempler i bilag 3) og skal fremstå i samme farve inden for byggefeltet.

Sokler skal fremstå grå eller i en afdæmpet rød eller rødbrun farve.

§ 7.15

Der må ikke anvendes sprosser i vinduer og døre.

§ 7.16

Vinduesrammer i facader og skrå tagflader i en større højde end 6 m skal fremstå i samme farve som facade og tagflade.

§ 7.17

Der må ikke etableres kviste.

Ad § 7.12

Der stilles krav om at 1/4 af facadearealet (i byggefelt B) i stueplan mod Havnegade skal udføres i glas. Dette skal sikre at dele af facaden fremstår mere åben og at man som besøgende bliver inviteret ind i en bebyggelse, som ellers opleves meget lukket pga. behovet for udstillingslokaler i form af en "black box".

Neden for ses vinderforslaget fra arkitektkonkurrencen, hvor det midterste bygningsvolumen, der er tænkt som hovedindgang til museet, er udført med facade i glas.



Visualisering fra arkitektkonkurrencen, TRANSFORM og PAX Architects

Ad § 7.14

Bestemmelsen skal sikre en sammenhæng mellem bygningsvolumenerne, så museets bygninger tydeligt fremstår som en samlet enhed og en letgenkendelig bebyggelse. Den røde farve skal samtidig danne en relation til omkringliggende bygninger med facader i røde nuancer og forstærke dette som et fællestræk i området.

Der gives mulighed for en bred palette af røde nuancer. Det skal dog sikres at den røde tone ikke bliver for markant eller dominerende i området. Det skal desuden sikres, at farven ikke bliver for mørk eller lys, så den fremstår sort eller lyserød. Eksempler på farver, som betragtes som afdæmpede røde farver, kan ses i bilag 3.

Skiltning

§ 7.18

Skiltning eller reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må ikke finde sted.

§ 7.19

Skiltning og reklamering må kun ske på facader i stueplan. Der må ikke skiltes på tage.

Skilte må maks. være 0,5 m² eller udformes som enkelt-siddende bogstaver eller udskåret logo på facaden. Bannere er undtaget.

Skilte og bannere skal underordne sig arkitekturen og facadens inddeling og må ikke rage op over facaden.

Mindre henvisningsskilte må opsættes som fritstående skilte med en højde på maks. 1 m og areal på maks. 0,5 m². Skiltet skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

§ 7.20

Der må ikke opsættes digitale skilte eller lyskilder med løbende eller blinkende effekt.

Skilte må kun belyses med bagbelysning eller nedad-vendt belysning.

Øvrigt

§ 7.21

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

§ 7.22

Større ventilationsafkast, varmepumper og lignende tekniske installationer må ikke virke dominerende og skal integreres i arkitekturen.

Ad § 7.18

Skiltning og reklamering omfatter alle typer af skilte, flag, bannere og lignende.

Ad § 7.19

Bestemmelserne skal sikre, at skiltning i lokalplanområdet ikke fremstår rodet eller dominerende, både i forhold til arkitekturen og udearealer.

Ad § 7.22

Hensigten med bestemmelsen er, at synligheden af tekniske installationer begrænses mest muligt og får et udseende, som harmonerer med bygningen fx ved brug af samme materiale og farve som facade og/eller tag.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

Ubebyggede arealer skal fremstå med græs, beplantning, slotsgrus, trædæk/-terrasse, brosten, chaussesten, bordursten eller asfalt.

§ 8.2

Eksisterende træ, vist på bilag 2, skal bevares. Det betyder, at træet skal udskiftes med et art, som kan opnå tilsvarende højde og omfang, hvis det forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign.

Der må ikke opføres bebyggelse eller faste anlæg, som kan beskadige træet og dets rødder, inden for træets drypzone (træets krone).

§ 8.3

Der må ikke opføres faste hegn eller hække i lokalplanområdet.

Dog må der opsættes hegn til afskærmning af affalds-spande eller miljøstation og tekniske installationer i en højde på maks. 1,2 m. Disse hegn skal udføres som hæk eller i træ som fremstår i dets naturlige farve eller males sort, mørk grå eller en afdæmpet rød eller rødbrun farve.

§ 8.4

Udendørs oplag må ikke finde sted.

§ 8.5

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

§ 8.6

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

Det bevaringsværdige træ, jf. § 8.2, kan belyses nede fra og op.

Ad § 8.1

De tilladte materialer tager udgangspunkt i designkataloget i landskabsplanen for Slagterigrunden fra juni 2023.

Eventuelle arealer inden for byggefeltene, som ikke bebygges, betragtes også som ubebyggede arealer og er omfattet af bestemmelsen.

Ad § 8.3

Forbuddet mod opsætning af hegn skal sikre at området omkring museet holdes åbent og indbydende og at udearealet ikke opdeles hverken fysisk eller visuelt. Det skal herudover sikre, at faste hegn ikke skærmer for museumsbygningen eller for andre bygninger og forbindelseslinjer på Slagterigrunden.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse jf. § 6.3.

§ 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser

§ 11 Servitutter, lokalplaner og dispensationer

Ingen særlige bestemmelser

§ 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

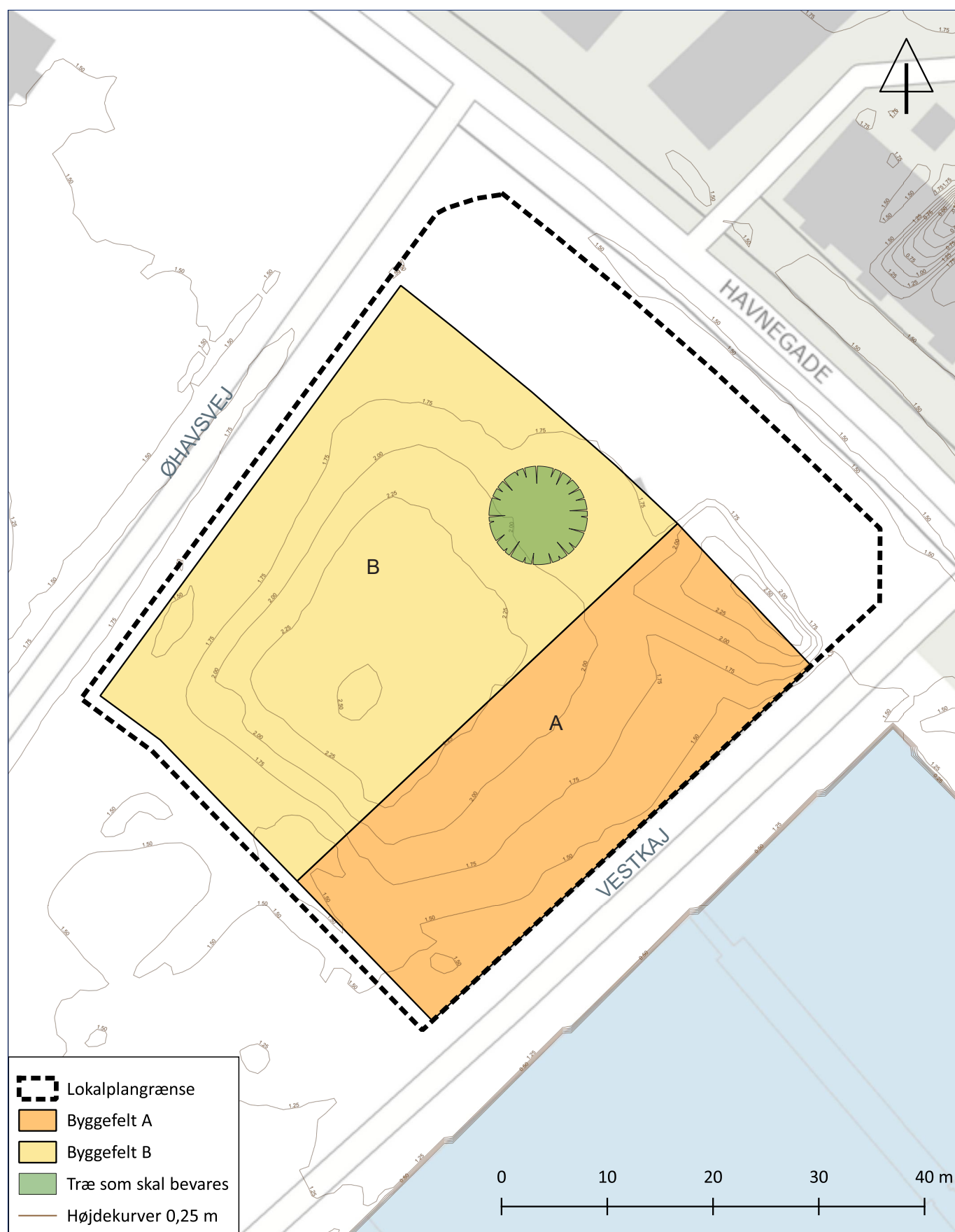
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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.

1. Lokalplangrænse og matrikler



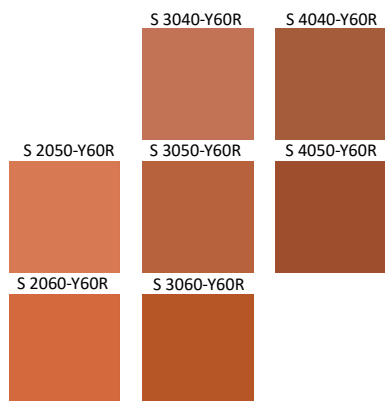
2. Byggefelter og bevaringsværdigt træ



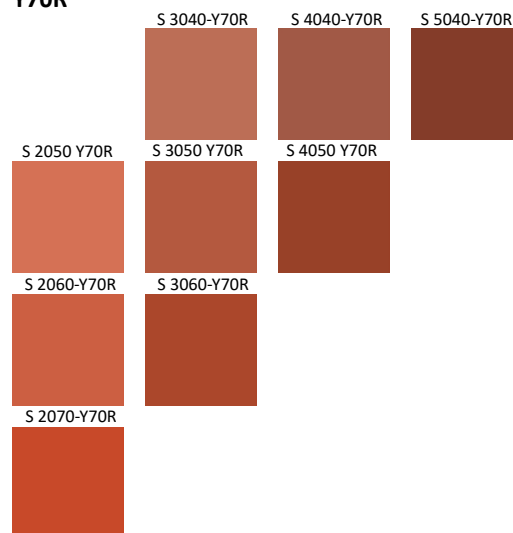
3. Farver

Eksempler på afdæmpede røde og rødbrune farver jf. §§ 7.6 og 7.13.

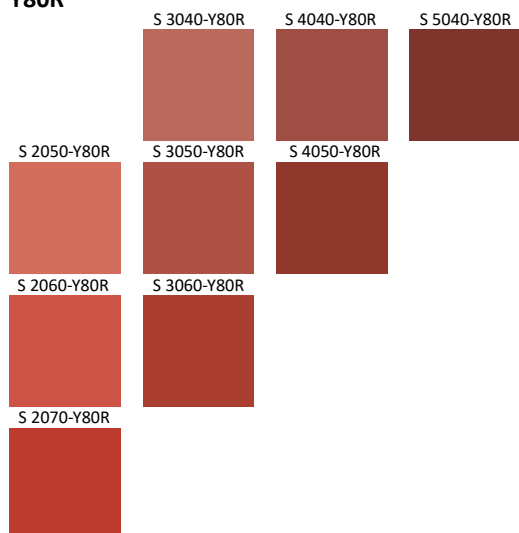
Y60R



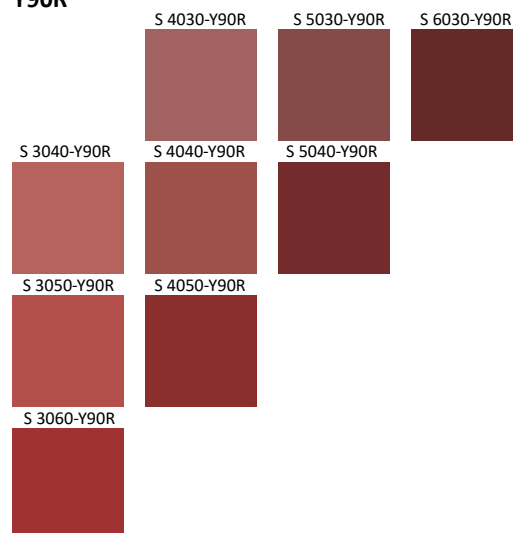
Y70R



Y80R



Y90R

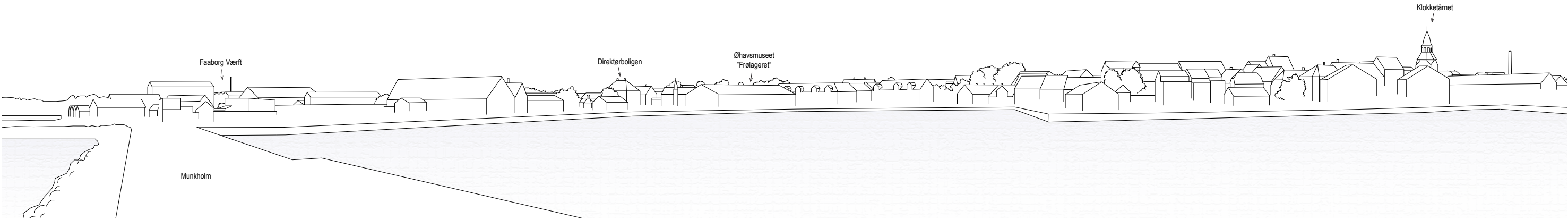


4.1 Visualiseringer

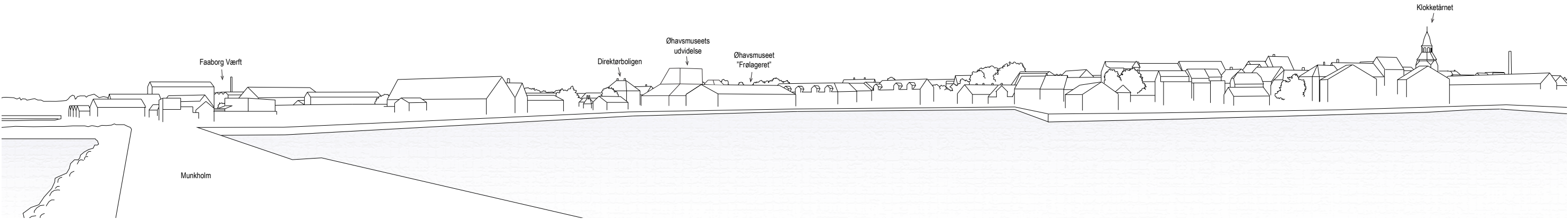
Oversigtskort



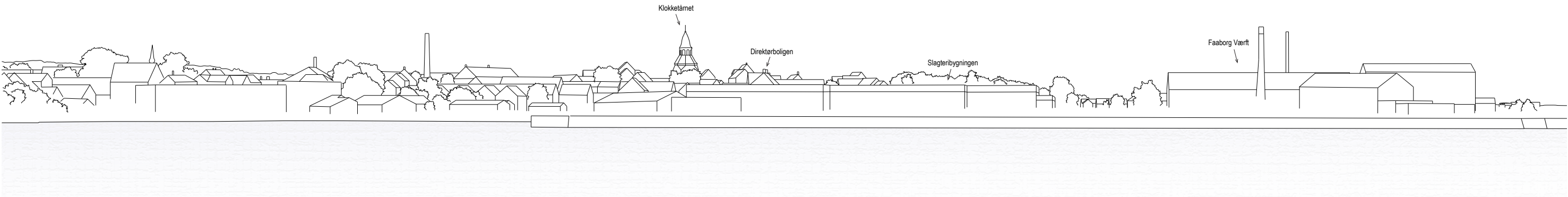
4.2 Visualiseringer



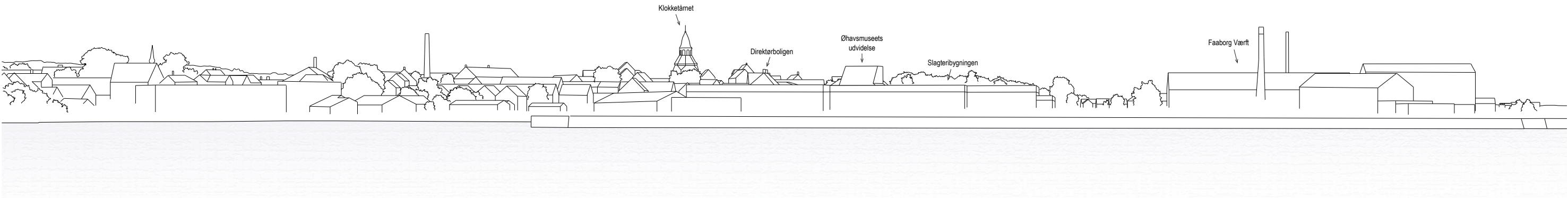
Visualisering fra Munkholm mole, eksisterende



Visualisering fra Munkholm mole, fremtidig



Visualisering fra Kildevej, eksisterende



Visualisering fra Kildevej, fremtidig



By, Land og Kultur
Mellemsgade 15
5600 Faaborg
plan@fmk.dk
7253 2036