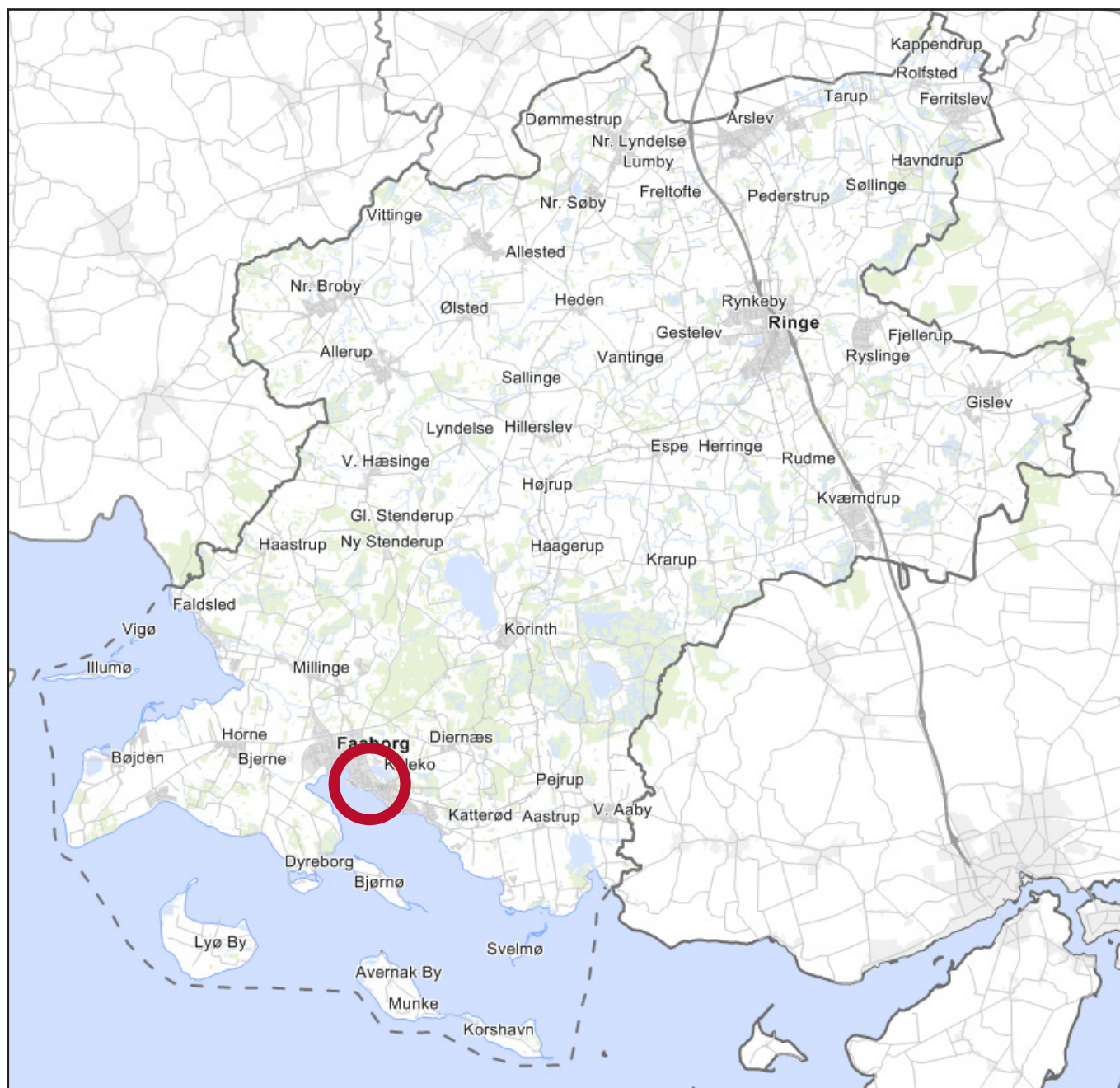




Lokalplan 2025-2 Torvet, Faaborg

REVIDERET FORSLAG





Offentlighedsperiode

Et lokalplanforslag til Lokalplan 2025-2 var i offentlig høring fra den 28. februar til den 30. marts. På baggrund af indkomne høringssvar har Teknik- og Miljøudvalget besluttet at sende et tilrettet lokalplanforslag i supplerende høring. Lokalplanen er i supplerende offentlig høring fra den 20. maj til den 17. juni 2025.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 17. juni 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?

Redegørelse

6	Baggrund og formål
8	Beskrivelse af lokalområdet
9	Lokalplanens indhold
11	Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
14	Screening for miljøvurdering
14	Klagevejledning til screening for miljøvurdering

Bestemmelser

15	§ 1 Formål
15	§ 2 Afgrænsning og zoneforhold
15	§ 3 Anvendelse
16	§ 4 Udstykning
16	§ 5 Vej- og stiforhold
17	§ 6 Omfang og placering
19	§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
19	§ 8 Ubebyggede arealer
21	§ 9 Forudsætning for ibrugtagning
21	§ 10 Grundejerforening
21	§ 11 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer
21	§ 12 Retsvirkninger

Bilag

22	1. Lokalplangrænse og matrikler
23	2. Placering af Ymerbrønden, forhøjning og træer
24	3. Placering og omfang af udeservering og stadepladser
25	4. Standsning og varelevering
26	5. Illustrationsplan
27	6. Jordfarveskalaen

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:

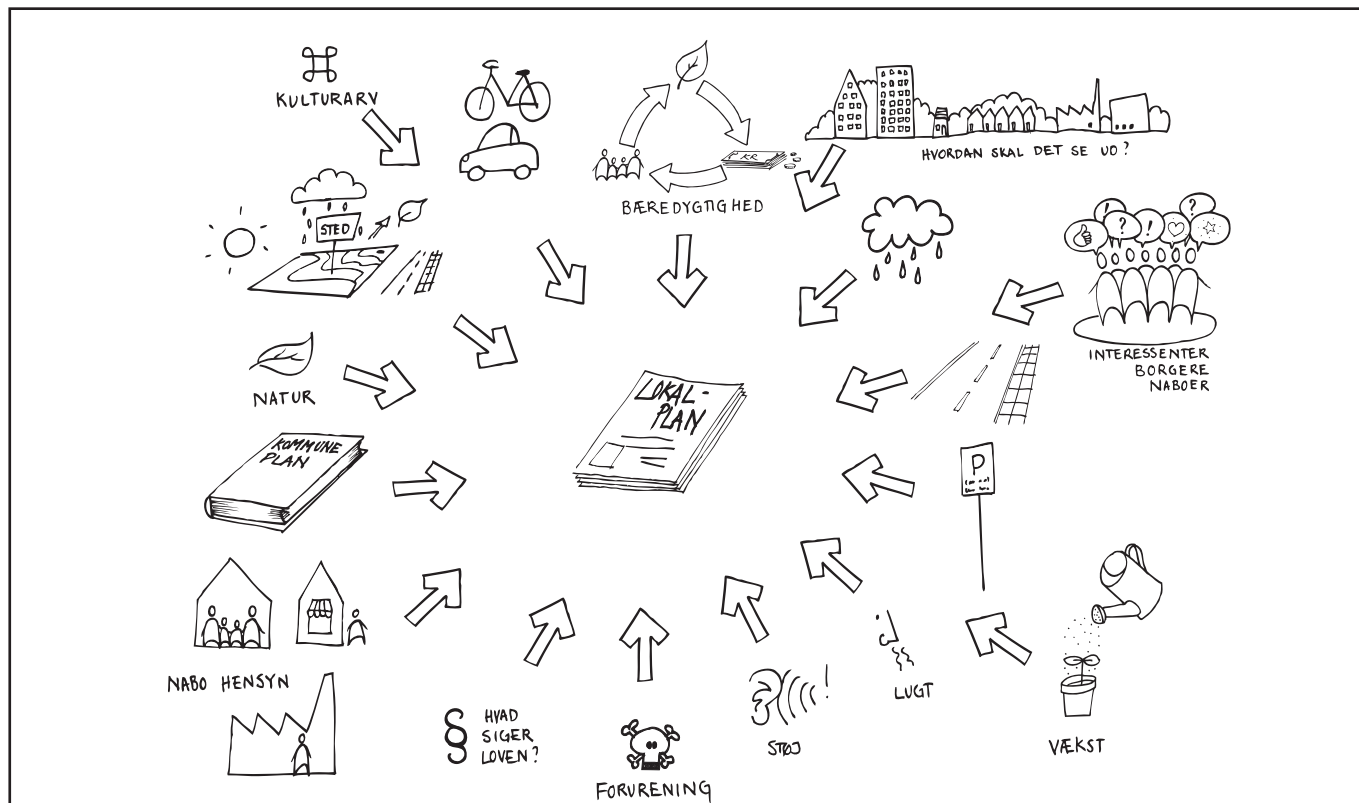
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget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

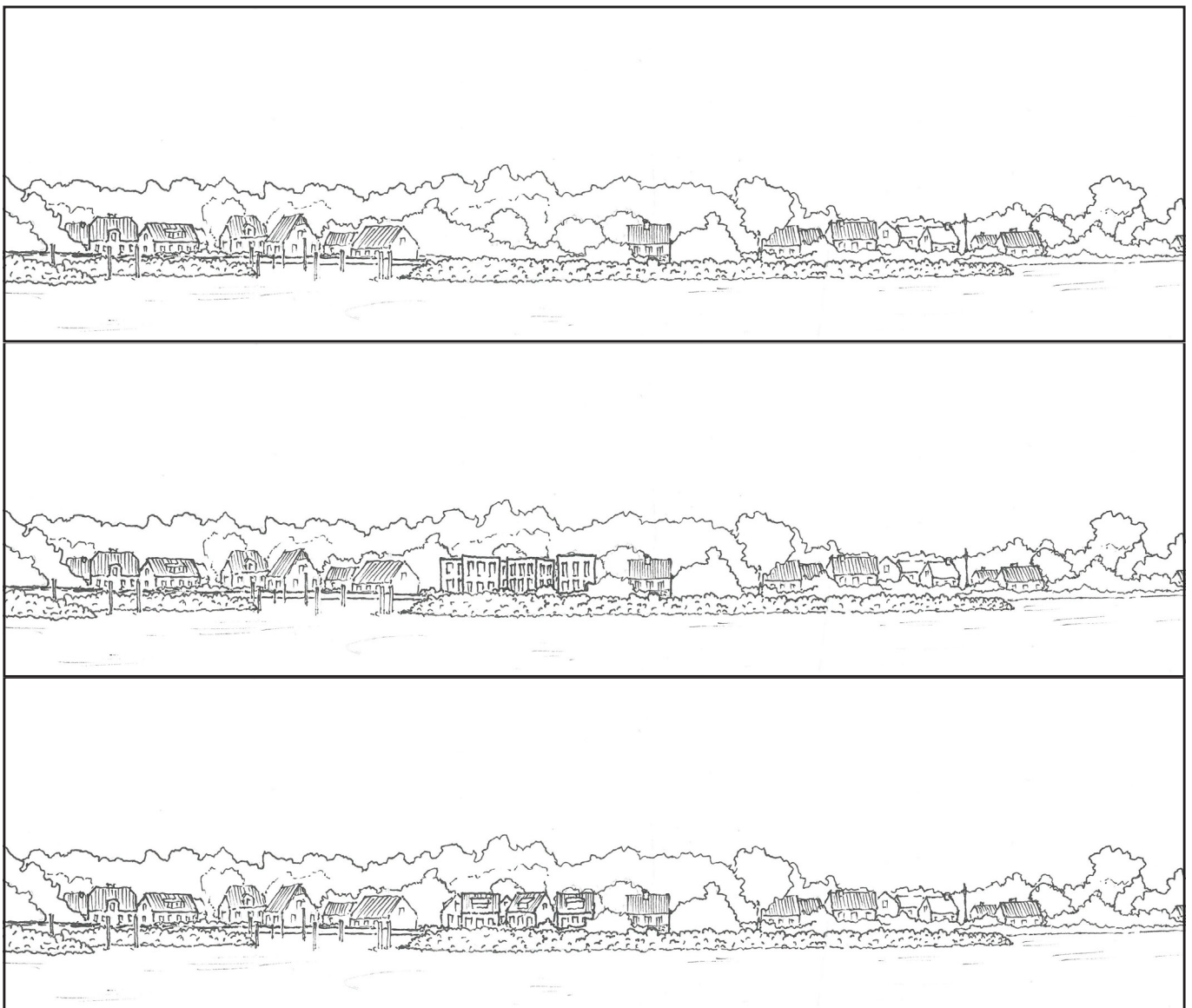
I lokalplaner i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. I lokalplanen kaldes det typisk for kystprofilet.

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

Faaborg-Midtfyn kommune har gennem længere tid arbejdet med, hvordan livet i Faaborgs bymidte og i byen generelt, kan understøttes og udvikles. I udviklingsplanen for Faaborg, vedtaget i 2023, indgår projektet omkring fornyelse af Faaborg Torv og styrkelse af forbindelserne mellem bymidte og havn som et af flere store projekter, der skal være med til at gøre Faaborg til en endnu mere attraktiv købstad for både borgere, turister, erhvervsliv og potentielle tilflyttere. Der peges på, at byen har en del uforløste og store oplevelsesøkonomiske potentialer, herunder den smukke og velbevarede købstad beliggende midt i Geopark Det Sydfynske Øhav med Svanninge Bakker i baghaven, det rige kunst- og kulturliv og lokale råvarer af høj kvalitet inkl. gastronomi i særklasse. Planen fremhæver, at ny bebyggelse og udnyttelse af tomme arealer disponeres, så den samlede byomdannelse får en overskuelig skala og bidrager til at skabe nærhed og intimitet i forlængelse af Faaborgs unikke byarkitektoniske identitet.

For at skabe den ønskede byomdannelse arbejdes der med flere signaturprojekter i byen, hvor især udvikling af Faaborg Museum, Øhavsmuseet og omdannelse af Slagteribygningen og -grunden, både enkeltvis og samlet, vil stå som innovative fyrtårne og stærke vækstmotorer for den kommende udvikling af byen. Faaborg Torv indtager en central position i byen, som samlingssted, orienteringspunkt og centrum for byens liv, herunder særligt handelslivet og derfor skal torvet have et bedre samspil med signaturprojekterne, dog særligt Slagteribygningen og Slagterigrunden. Slagterigrunden og Slagteribygningen vil i fremtiden udvikle sig til at blive et stærkt ankerpunkt for byliv, erhvervsliv og kulturliv. Derfor bliver en tydelig, intuitiv og attraktiv forbindelse mellem Faaborg Torv og Slagterigrund- og bygning vital for byens udvikling fremover.

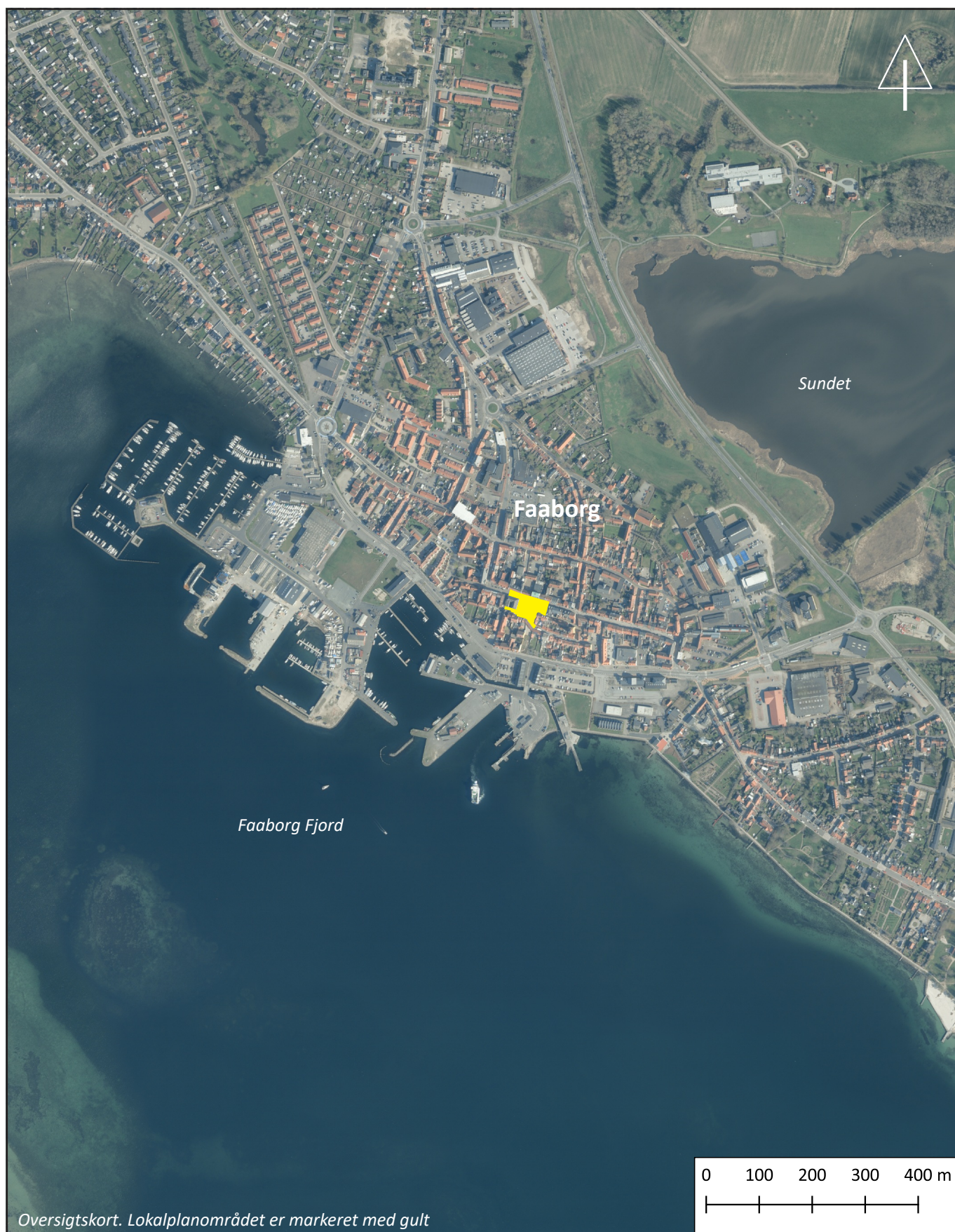
Med udgangspunkt i de udfordringer Faaborg står over for, ansøgte Kommunen om deltagelse i forsøgsordningen med frie bymidter og fik i efteråret 2023 tilsagn om at komme med i forsøgsordningen. Ordningen sætter

bymidterne fri af noget af den eksisterende lovgivning, og giver mulighed for at finde nye veje til at skabe mere liv i bymidten. Indsatserne i forsøgsprojektet bidrager i særlig grad til at binde byen bedre sammen, både igennem samarbejder og styrkelse af fysiske forbindelser, og udvidelse af tilbuddene i bymidten. I arbejdet under forsøgsordningen arbejdes der med 3 indsatser, som er fornyelse af Faaborg Torv, styrkede forbindelser mellem by og havn og flytning af Faaborg bibliotek til slagteribygningen. Lokalplanen dækker alene fornyelsen af Faaborg Torv.

I arbejdet med fornyelsen af Faaborg Torv, er der overordnet konstateret begrænsende behov for ændring af de fysiske rammer, for at skabe et mere velfungerende Torv. Ændringerne har derfor ikke karakter af en gennemgribende omlægning af Torvet, men nærmere små ændringer med stor effekt.

Formålet med lokalplanen for Faaborg Torv er at sikre at fornyelsen af Torvet sker, så det i fremtiden fremstår mere inviterende og overskueligt med mulighed for forskellige typer ophold, herunder også bespisning, aktiviteter og events. Torvet skal fremadrettet i højere grad være et samlingspunkt, byens hjerte, der viser vej i den øvrige by, med respekt for de historiske rammer og materialer. Lokalplanen har derfor også til formål at fastlægge rammerne for, hvordan Torvet indrettes til forskellige anvendelser. Dette omfatter både udstrækningen og udformningen af torvets elementer, så der opnås et sammenhængende og harmonisk udtryk, uanset hvilken aktivitet der foregår. Dette dækker over elementer som fx stadepladser, udeservering, byrumsmøbler, overdækning i forbindelse med scenekunst og skiltning.





Beskrivelse af lokalområdet

Faaborgs bymidte er købstadens middelalderlige kerne, her er særligt byens struktur bevaret, men bygningernes alder spænder bredt fra de ældste bevarede middelalder bygninger (Klokketårnet og Helligåndskirken) til de nyeste i form af de almene boliger langs Jomfrulågen der er opført i 2021.

Anvendelse

Lokalområdet er bymidte, og derfor mangfoldigt i sin anvendelse med detailhandel, hotel, restaurationer, offentlige funktioner, kulturhuse, gallerier, museer, boliger og kontorer.

Udstykning

Den matrikulære struktur i bymidten, vidner om byens oprindelige strukturer og skal i videst mulige omfang bevares.

Vej- og stiforhold

Torvet løber ud i Adelgade, der er ensrettet, mod sydøst, mod nordøst i Østergade, som er gågade, og mod nordvest Torvegade, som er gågade med kørsel tilladt. I det sydøstlige hjørne er der stiforbindelse til Chr. IXs vej i form af Frk. Elises passage, der passer igennem ejendommen Adelgade 2.

Bebyggelsesstruktur

Bymidten er præget af randbebyggelse, hvor facaderne står i vejskel, så bygningerne definerer klart gader og pladser.

Arkitektur

Bymidten er præget af mange klassicistiske facader, en del er ældre ejendomme der i slutningen af det 19. århundrede og starten af det 20. århundrede har fået skalmuret facaden så de fremstår med et klassicistisk udtryk. Omkring Torvet er det arkitektoniske billede lidt mere broget og med et mere varieret udtryk.

Byens rum afgrænses nærmest udelukkende af husfacaderne, hvor især stueetagerne spiller en aktiv rolle i den umiddelbare oplevelse af byens rum. Især på Torvet, som er et, for byen, stort byrum, er kanterne - altså facaderne en vigtig del af byrummet og oplevelsen af rummet.

Grønne og ubebyggede arealer

Bymidten's ubebyggede arealer består af gader, passager, parkeringsarealer og pladser, samt de små private gårdhaver. De grønne islet i bybilledet består hovedsageligt af stokroser og klatreroser langs facader, få store fredede træer (primært Lind), samt enkelte yngre træer, typisk på hjørner, hvor man har fundet plads til dem i den tætte by.

Kollektiv trafik

Bymidten betjenes af busser, der har stop på Havnegade og Banegårdspladsen i kanten af bykernen.



Lokalplanens indhold

Afgrænsning

Lokalplanområdet udgøres af Torvet i Faaborg, samt de dele af Torvegade og Adelgade der leder op til og udgør en del af Torvet. Lokalplanområdet afgrænses af de bygninger, der står i skel mod vej og torv.

Anvendelse

Torvet anvendes i dag til publikumsorienterede arrangementer, samlingssted og udeservering, samt i mindre grad torvesalg. Alle disse anvendelser skal fortsat kunne rummes i området, men lokalplanen sætter rammerne for hvor de placeres, så der sikres en god indretning af Torvet, så byens samlingspunkt vises frem med de kvaliteter som Torvet har.

Udstykning

Lokalplanområdet består alene af vejmatriler, og disse skal fastholdes som offentlige vejarealer, så bykernens ejendomsstruktur ikke ændres.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet består alene af offentlige vejarealer. Lokalplanen giver mulighed for at trafikafviklingen kan

ændres for at fredeliggøre Torvet. Lokalplanen fastlægger også, at der ikke kan etableres parkering inden for området. Dog kan der etableres pladser til varelevering i området, samt afsætningsplads (standsning) ved Hotel Faaborg. Området ønskes fredeliggjort (reduceret motoriseret trafik) for at fremme opholdskvaliteten på Torvet, for både udeservering og uformelt ophold. Ved at nedlægge de få parkeringspladser på Torvet, kan der opnås en reduktion af parkeringssøgende trafik. Standningsmuligheden ved hotellet, giver mulighed for afsætning af bagage og passagerer, hvis nødvendigt. Korttidsparkering til fx afhentning af mad kan rummes i gaderne omkring Torvet, hvor også handicapparkering kan placeres.

Fra Torvet er der forbindelse til havnen via Adelgade 2 (Frk. Elises passage), Adelgade-Jomfrulågen og Strandgade. Via Torvegade-Holkegade opnås forbindelse til den vestlige del af havnen, herunder Øhavsmuseet og Slagterigrunden. Mod øst via Østergade er der forbindelse til Faaborg Museum.



Skråfoto fra Faaborg 2023. Lokalplanområdet er markeret med gult, forbindelser med røde pile.
Foto er fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur.

Bebyggelsesstruktur

Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri. Der gives mulighed for etablering af en forhøjning, som kan anvendes til fx ophold, leg og scene.

De genstande, anlæg og indretninger, der i dag er opsat på Torvet uden de fornødne tilladelser vil skulle fjernes inden fornyelsen af Torvet kan gennemføres.

Arkitektur

Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre bebyggelse. Det arkitektoniske greb for fornyelsen af Torvet består af umiddelbart små ændringer, men som skal skabe et mere veldefineret rum på Torvet, som i dag er præget af meget løst og forskelligartet inventar som sættes op og tages ned i forskellige frekvenser - samt trafik, parkering og varelevering i et ofte tilfældigt sammensurium. Torvet er altså fyldt med mange ting, som skaber et rodet udtryk, der i dag forstyrrer indtrykket af byen. Det er derfor bestemmelser om anvendelse, de ubebyggede arealer, inventar, parkering, nye træer mv. der sætter rammerne for et samlet harmonisk udtryk for Torvet fremadrettet.

Grønne og ubebyggede arealer

Torvet skal fortsat være ubebygget, så hele lokalplanområdet er principielt et ubebygget areal. Med lokalplanen gives der mulighed for at omlægge belægningen på Torvet, men dog skal den fortsat primært bestå af brosten, med et supplement af bordursten og chaussesten. Omlægningen skal sikre, at der er en helhed i belægningen for hele Torvet, som i dag er delt op i Torvet og Lille Torv (hvor Ymerbrønden står i dag). Lokalplanen fastlægger placering af yderligere 2 træer, så der samlet, over tid, vil være 3 fuldkronede træer på Torvet. Træerne stilles i forlængelse af Adelgade, for at understøtte forløbet fra havnen til Torvet ad Jomfrulågen og Adelgade. Det giver samtidigt en visuel markør, der gør, at man fra Adelgade kan se, at her åbner byen sig op, hvilket ikke er tilfældet i dag.

Lokalplanen giver mulighed for at placere Ymerbrønden på den oprindelige placering. Ymerbrøndens oprindelige placering var støttet af bygninger, som i dag er væk, men som stadig er markeret i belægningen. Inden for det oprindelige bygningsaftryk gives der mulighed for placering af en forhøjning, der kan bruges til ophold, leg og scenekunst, og som rent rumligt vil støtte Ymerbrøndens tilbagevenden til den oprindelige placering. Lokal-

planen fastlægger bestemmelser for placering af nye faste bænke og flytbare siddemøbler, der skal understøtte mere ophold på Torvet af ikke-kommerciel karakter, så balancen mellem kommercielt og ikke-kommercielt ophold forbedres. Lokalplanen indeholder bestemmelser om udformning af parasoller ved udeservering, så et let og harmonisk udtryk for udeserveringen sikres, trods mange aktører. Lokalplanen hindrer at Torvet fyldes med meget og forskelligartet inventar fremadrettet. På bilag 5 findes en illustrationsplan, der viser hvordan Torvet kan udformes efter lokalplanens bestemmelser.

Betingelser

Anlæggene som lokalplanen giver mulighed for, forudsætter ikke ibrugtagningstilladelser, derfor fastlægges ikke betingelser for ibrugtagning.

Kystprofil

Faaborg Torv er ikke synligt i kystprofilet og lokalplanen giver ikke mulighed for anlæg, der kan være synlige i kystprofilet. Der sker derfor ikke en ændring af kystprofilet på baggrund af lokalplanen.



Ymerbrønden på den nuværende placering foran Ortmanns Palæ. Brostensbelægningen her har et andet motiv end resten af Torvet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger under rammeområde Faa.C.5, som udlægger området til centerformål. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanområdet ligger inden for bymidteafgrænsningen i Faaborg. Der gives ikke mulighed for detailhandel inden for lokalplanområdet, men alene udendørs torvehandel, der ikke er omfattet af detailhandelsbestemmelserne.

Udviklingsstrategi

Faaborg var tidligere en industriby, men har udviklet sig til at blive en industri- og turistby. Her er fortsat stærke og innovative industrivirksomheder, men nu er Faaborg også en turistdestination. I 2024 blev Geopark Det Sydfynske Øhav udnævnt til UNESCO Geopark, og udover landskabet og øhavet, rummer området masser af kulturarv, samt museumsdestinationer i form af Faaborg Museum og Øhavsmuseet. Faaborg by danner ramme for en stor del af turismen, her er det særligt havnens liv og bykernens autencitet med de mange fredede og bevaringsværdige bygninger, der sætter stemningen, og detailhandel, oplevelsesstederne og restaurationslivet, der giver funktion og 'reason-to-stay', når museerne er besøgt. Bylivet og muligheden for at bruge Torvet som samlingssted giver også bosætningskvalitet, og det er derfor vigtigt at Torvet ikke alene ses som et turistknudepunkt, men også som et knudepunkt for byens beboere. Faaborg Torv er bykernens centrum, et knudepunkt på ruten mellem Faaborg Museum og Havnen (Øhavsmuseet) gennem byen. Her skal være plads til at gøre ophold og opleve byens liv, men i særdeleshed også at opleve byens kvaliteteter og historie. Det forudsætter, at Torvet kan rumme forskellige typer af ophold og arrangementer, og at disse kan ske uden at byen forsvinder bag konstruktioner, skilte og parasoller. Lokalplanen skal sikre at Torvet kan opfylde sit potentiale for både gæster og beboere.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone i kystnærhedszonen.

Eksisterende planer

Ved Lokalplan 2025-2's endelige vedtagelse ophæves Lokalplan 3.88, Bevarende lokalplan for Faaborg bymidte, for det område, der er omfattet af Lokalplan 2025-2.

Naturbeskyttelsesloven

Jf. planlovens § 15 stk. 5 kan en lokalplan indeholde en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1 (sø- og åbeskyttelse), § 17, stk. 1 (skovbyggelinje), § 18, stk. 1 (fortidsmindebeskyttelse), og § 19 (kirkebyggelinjen).

Lokalplanområdet ligger delvist inden for kirkebyggelinjen, der afkastes af Faaborg Kirke (Helligåndskirken). Lokalplanen giver dog ikke mulighed for byggeri der overstiger 8,5 m i højden, derfor forudsættes ikke dispensation fra kirkebyggelinjen.

Fredninger

Omkring Torvet ligger der 2 bygninger der er fredet. Torvet 5 er opført for distriktskirurg Ortmann i 1817 og huser nu en restaurant og bolig. Torvet 19, som er byens tidligere rådhus, domhus og arrest, som er opført i 1839-40 og tilføjet yderligere en fløj mod Strandgade til arrest i 1928-30. Lokalplanen omfatter ikke de fredede bygninger og giver ikke mulighed for indretning eller anlæg der skæmmer dem.

Torvet 19, det gamle råd- og domhus, er torvets naturlige fokuspunkt. Der ligger en markant og vigtig miljømæssig værdi i at bygningen fortsat fortæller historien om købstadens centrum.

Torvet 5, Ortmanns Palæ, stod oprindeligt i en husrække, men de 2 sidste huse i rækken er nedrevet omkring 1942. Derved er gavlen blevet blotlagt og blev i den forbindelse tilpasset til bygningens stil. Ellers står huset som opført, med den oprindelige detaljering. Husets detaljerigdom er vigtig for Torvet, og bidrager især visuelt til forståelsen af byens lange historie. Det er derfor vigtigt at bygningen er synlig.

Kulturarv

Faaborg bymidte er et udpeget kulturmiljø i Kommuneplan 2019. Kulturmiljøet er særligt sårbart over for ændringer af byens struktur og ændringer af de enkelte kvarterers markante bygninger. Lokalplanen giver ikke mulighed for ændringer af bygninger eller strukturer, og strider derfor ikke mod kulturmiljøinteresserne.

Faaborg er første gang nævnt i 1229, men er sandsynligvis ældre. Torvet har altid ligget her, på det højeste punkt - centrum for de demokratiske handlinger, retshandlinger, handel mv. over tid. På Torvets højeste punkt har der været en brønd - alle havde altså en årsag til at

komme på Torvet. I 1912 skænkede Etatsråd Mads Rasmussen en brønd udformet i sandsten af billedhugger Kai Nielsen. Brønden kaldes Ymerbrønden og fremstiller en del af den nordiske skabelsesberetning, med jætten Ymer og koen Audhumbla. I dag står en kopi i bronze af den oprindelige sandstens Ymerbrønd, udformet af billedhugger Kai Nielsen i 1912, i hjørnet af Torvet ved Tårngade, på 'Lille Torv'. Lille Torv blev udformet af Kare Klint og udført i 1953, hvor størstedelen af Torvet blev indrettet til parkering og biltrafik, og Ymerbrønden skulle derfor flyttes. Den oprindelige Ymerbrønd i sandsten kan ses på Faaborg Museum.

Ved den seneste renovering af Torvet i 1993, gjorde man sporene af tidligere bygninger og installationer synlige i belægningen, trods deres mangeårige fravær på dette tidspunkt. Markeringerne er udformet i bordursten og viser afgrænsningen af bygninger der lå i forlængelse af Tårngade og Adelgade, samt den oprindelige placering af Ymerbrønden. Lille Torv blev ikke ændret i denne forbindelse, og står derfor stadig i den udformning den blev givet i 1953, dog tilføjet et egetræ på hjørnet.

Arkitektur

Det fremgår af Faaborg-Midtfyn Kommunes arkitekturpolitik, at det ønskes, at byernes rum ved renovering eller omdannelse udformes æstetisk sammenhængende og funktionelt, så de fremmer det mangfoldige byliv. Herunder hører at byrummene inviterer til forskellige former for ophold og fællesskaber for forskellige målgrupper.

Lokalplanen har til hensigt at skabe bedre muligheder for ophold på Torvet, så der findes en bedre balance imellem kommercielt og ikke-kommercielt ophold. Derudover skabes der et mere let og harmonisk samlet udtryk på Torvet, så det især er købstadens iboende kvaliteter der bærer det samlede indtryk, og byrummets funktioner og indretning underlægger sig uden at forstyrre oplevelsen væsentligt.

Bilag IV-arter og Natura 2000

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

Da lokalplanen for Faaborg Torv ikke kommer til at indeholde væsentlige ændringer på torvets nuværende udtryk, er det kommunens vurdering, at lokalplanen for Faaborg torv hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke et Natura 2000 område. Det nærmeste Natura 2000-område er N240 "Svanninge bakker" der ligger ca. 3 km fra ejendommen. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området er naturtyperne, bøg på mor, bøg på muld, kalkoverdrev, rigkær og forskellige typer af søer sammen med arten stor vandsalamander. Lokalplanen har kun lokal effekt inde i Faaborg by og vil derfor ikke have en effekt på Natura 2000-området.

I lokalområdet er der forekomst af arter optaget på habitatdirektivets Bilag IV over strengt beskyttede arter. Herunder stor vandsalamander, springfrø, hasselmus, markfirben, strandtudse, grønbroget tudse og en række arter af flagermus bl.a. sydflagermus, vandflagermus og dværgflagermus. Det vurderes dog ikke at lokalplanen for Faaborg torv, vil påvirke arter optaget på habitatdirektivets Bilag IV.

Produktionsvirksomheder

Der er registreret 5 produktionserhverv inden for en radius af 500 meter fra lokalplanområdet.

Faaborg Bådebyggeri og Motorværksted ApS (CVR: 73595312)

Faaborg Værft A/S (CVR: 82735615)

OK Plus+ v/Henrik Theis Andersen (CVR: 21282685)

Rekord Rens v/Charlotte Rasmussen (CVR: 29071837)

Statoil (CVR: 28142412)

Lokalplanen giver ikke mulighed for aktiviteter, der medfører skærpede krav til virksomhederne, da der allerede er etableret følsomme aktiviteter tættere på virksomhederne end lokalplanområdet.

Klimasikring og ekstremregn

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

Der er ikke oversvømmelsestruede arealer inden for lokalplanområdet.

Grundvandssikring

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

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.

Støjforhold

Lokalplanområdet ligger inden for et område, hvor der lejlighedsvist kan være støj fra skydebane. Det vurderes ikke at anvendelsen af Torvet påvirkes af denne støj.

Lokalplanområdet er udlagt som centerområde, hvilket er støjfølsom arealanvendelse. Torvet skal anvendes til almindelige torvefunktioner, som samlingssted i bymidten med publikumsorienteret anvendelse. Det er med andre ord ikke en særligt støjfølsom anvendelse, men en anvendelse, der kan generere støj i et vist omfang. Der kan ikke sættes specifikke støjgrænser for den støj der generes af bylivet.

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Støjgrænserne angiver grænser for støj der genereres af virksomhedsdrift. Se miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

Spildevand og regnvand

Området er fælleskloakeret, og omfattet af spildevandsplanen.

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

Terrænregulering der medfører ændret afstrømning af overfladevand, kræver tilladelse efter vandløbsloven.

Museumsloven

Faaborgs bykerne er udpeget som kulturarvsareal af national betydning, hvilket betyder at det er et kulturhisto-

risk interesseområde med skjulte fortidsminder. Det er derfor meget sandsynligt, 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 Slots- og 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.

Øhavsmuseet har udført arkivalsk kontrol af Torvet. Med Torvets centrale placering i byen og inden for den historiske bykerne finder museet det uhyre sandsynligt, at der vil blive påtruffet væsentlige fortidsminder i forbindelse med jordarbejder på arealet.

Ekspropriation

Lokalplanområdet er alene arealer der allerede er offentlige, derfor er ekspropriation ikke relevant.

Servitutter

Lokalplanen ophæver ikke servitutter, da den alene berører vejarealer.

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.

Screening for miljøvurdering

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

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

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

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

Screening

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000 områder eller Bilag IV arter. Lokalplanen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1. Lokalplanen giver mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 2, nr. 10, litra b: Anlægsarbejder i byzoner, men der er alene tale om mindre ændringer på bestående anlæg.

Konklusion

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

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.

I forbindelse med tidligere høring af lokalplanforslaget har Teknik- og Miljøudvalget fremlagt sin vurdering af at forslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke udarbejdes en miljøvurdering. I denne forbindelse var der givet en klagevejledning og frist på 4 uger fra den 28. februar til 28. marts 2025, hvor der kunne klages til Planklagenævnet, over afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering.

I forbindelse med den supplerende høring 11. april - 16. maj 2025 er der ikke foretaget ændringer, som vurderes at ændre konklusionen af screeningen.

Bestemmelser

Teksten i venstre side er de egentlige bestemmelser.

Tekst, billeder og illustrationer i højre side er uddybende forklaringer til bestemmelserne.

§ 1 Formål

§ 1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at udlægge området til offentligt torv
- at sikre et samlet og roligt udtryk for området

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 vejlitra matrikler: v, del af al, og del af x, Faaborg Bygrunde, Faaborg samt alle matrikler der efter 15.11.2024 udstykkes herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

Området ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til vejformål og offentligt torv. Udeservering for restaurationer må alene finde sted på arealerne angivet på bilag 3.

§ 3.2

Området kan anvendes til kortere arrangementer (fx marked eller koncert) med de nødvendige midlertidige indretninger og konstruktioner.

Ad. § 3

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

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Lokalplanområdet består alene af vejmatriler. Områdets matrilære struktur må ikke ændres, så vejarealer overgår til anden anvendelse. Ved behov kan vejmatriler dog sammenlægges.

§ 5 Vej- og stiferhold

§ 5.1

Lokalplanområdet består kun af vejarealer. Trafikken kan omlægges, ved fx ensretning eller afspærring, for at fremme en fredeliggørelse af Torvet.

§ 5.2

Der må ikke etableres parkering i lokalplanområdet. Der kan dog etableres pladser til varelevering og standsning (afsætning) som vist på bilag 4.

§ 5.3

Der kan, ved behov, etableres cykelparkering på Torvegade.

kan der opstilles telte til formålet.

Alle konstruktioner/mobile enheder, der opstilles, må maksimalt stå der i 7 sammenhængende dage inkl. op- og nedtagning. Opstilling til julemarked er dog tilladt i 4 uger forudsat, at boder gives et ensartet udtryk.

§ 6.6

Transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe, el-standere, elladestandere og lign. samt tekniske anlæg må ikke opsættes i lokalplanområdet. Der kan efter en konkret vurdering meddeles dispensation til placering af sådanne anlæg, forudsat at deres placering ikke hindrer områdets øvrige indretning og trafikafvikling.

Elskab, der opstilles til brug for forhøjningens anvendelse er undtaget bestemmelsen.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

Midlertidig overdækning af forhøjningen skal udformes som en let konstruktion med tag og sider i materialer og farver, som harmonerer med omgivelserne.

Stadepladser der overdækkes, skal overdækkes med en let konstruktion med sejldug eller tilsvarende materiale i nuancer af hvid eller lys beige.

Sider på mobile barer må kun udføres i farver inden for jordfarveskalaen, som vist i bilag 6, eller disses blanding med hvid eller sort.

Der må ikke anvendes reflekterende materialer med glanstal på 5 eller derover.

§ 7.2

Skiltning skal placeres på det enkelte salgssted, eller i overensstemmelse med § 8.4's bestemmelse om skiltning på ubebyggede arealer. Skiltning må ikke indeholde digitale skærme, bevægelige elementer eller lys. Skiltning på facader af bygninger, der er omfattet af lokalplan 3.88, reguleres fortsat efter Lokalplan 3.88.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

Der skal være et løvfældende træ på samme placering som det eksisterende egetræ.

Der kan plantes 2 nye løvfældende træer som vist på bilag 2.

Alle træer kan omslutes af en bæk.

Træernes bede skal ved jordniveau have en diameter på mindst 1,2 m, hvor der ikke er belægning.

§ 8.2

Inden for arealer til udeservering kan der ved behov opstilles parasoller, der uden for åbningstid skal holdes sammenklappede.

Parasoller skal udformes med dug i en nuance af hvid eller lys beige. Der må ikke være skørt på parasoller. Parasoller må ikke være påført reklame eller firmanavne af nogen art.

Ad. § 7.1

Bestemmelsen hindrer ikke, at stadepladser benyttes af mobile salgsheder som fx foodtrucks, eller andre enheder på hjul. Den opstiller alene bestemmelser for opstilling af overdækning på stadepladser.

Ad. § 7.2

Bestemmelsen skal sikre at der ikke etableres skiltning på salgssteder på stadepladserne, der dominerer Torvet eller de faste butikker og restauranternes skiltning.

Ad. § 8.1

Ved placering af bænke rundt om træerne, er det vigtigt, at det sikres, at fastgørelsen af bænken ikke beskadiger træets rødder, eller giver anledning til at grave i rodzonen.

§ 8.3

Der må ikke opsættes flagstænger og/eller reklameflag af nogen art.

§ 8.4

I forbindelse med butikker og restauranter kan der opstilles 1 A-skilt. Uden for højsæsonen (juni-juli-august) må der opstilles 2 A-skilte.

Ved stadepladser kan der tilsvarende opstilles 1 A-skilt pr. salgssted.

Arrestmuseet kan opstille 1 A-skilt, samt 1 historisk genstand eller kopi deraf som blikfang for museet.

A-skilte må ikke overstige 1,2 m i højden og skiltefladerne må ikke overstige 0,7 m i bredden. Skilte må ikke hindre eller være til fare for nogen trafikarter.

§ 8.5

Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendt, og med en lyspunktshøjde, der ikke overstiger 4 m over terræn.

§ 8.6

Ymerbrønden kan flyttes fra sin nuværende placering til placeringen vist på bilag 2, med samme sokkel som den står på nu.

§ 8.7

Der kan opstilles bænke langs østfacaden af det gamle rådhus (Torvet 19) til offentligt ophold.

Der kan opstilles flytbare siddemøbler til offentligt ophold. Der kan alene opstilles blomsterkummer eller andre flytbare beplantningselementer af kommunen.

§ 8.8

Ud over de, i lokalplanen, specifikt nævnte byrumsmøbler og elementer, kan der ikke opstilles yderligere inden for lokalplanområdet. Der kan gives dispensation til yderligere opstilling af faste byrumsmøbler, hvis disse er samstemt i udformning med det øvrige møblement. Midlertidig udsmykning i forbindelse med events og højtid er undtaget bestemmelsen.

Ved behov, kan der dog placeres affaldsmolokker i Torvegade.

§ 8.9

Belægningen på Torvet kan omlægges, men skal fortsat bestå af hovedsageligt brosten, men derudover bordursten og chaussesten. Omlægningen skal ske, så belægningen udgør et samlet motiv for hele lokalplanområdet. Granitstensbelægningen langs Torvegade, den nordlige facadelinje og Østergade skal fastholdes.

Ad. § 8.3

Flagstænger og flag kan fx være klassiske flagstænger med flag, eller beachflag. Alle flagrende elementer betragtes som flag.

Ad. § 8.7

Bestemmelsen skal bl.a. sikre at Torvet ikke fyldes op med alle mulige forskelligartede elementer, som får Torvet til samlet at fremstå rodet. Lokalplaner kan normalt ikke regulere ejerforhold, men da lokalplanområdet er offentligt område stilles betingelserne op i lokalplanen alligevel, som grundlag for administration af anvendelsen af Torvet. Bestemmelsen giver mulighed for at opstille yderligere offentlige bænke, ud over de bænke, der allerede står på Torvet.

Ad. § 8.8

Midlertidig udsmykning kræver tilladelse til råden over vejarealet, som kan ansøges hos kommunen. Der kan stilles betingelser for omfanget, udformningen og den tidsmæssige udstrækning af forholdet, i forbindelse med tilladelsen.

Ad. § 8.9

Omlægning af belægningen skal sikre, at Torvet i belægningen fremadrettet fremstår som en helhed. I dag er størstedelen af Torvet belagt ud fra ét motiv, og det hjørne der betegnes Lille Torv, hvor Ymerbrønden står, har et andet og konstraterende motiv.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

Ingen særlige bestemmelser

§ 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser

§ 11 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer

§ 11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplan 2025-2 ophæves Lokalplan 3.88, Bevarende lokalplan for Faaborg bymidte, vedtaget d. 23. maj 2001, for det område, der er omfattet af Lokalplan 2025-2.

§ 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

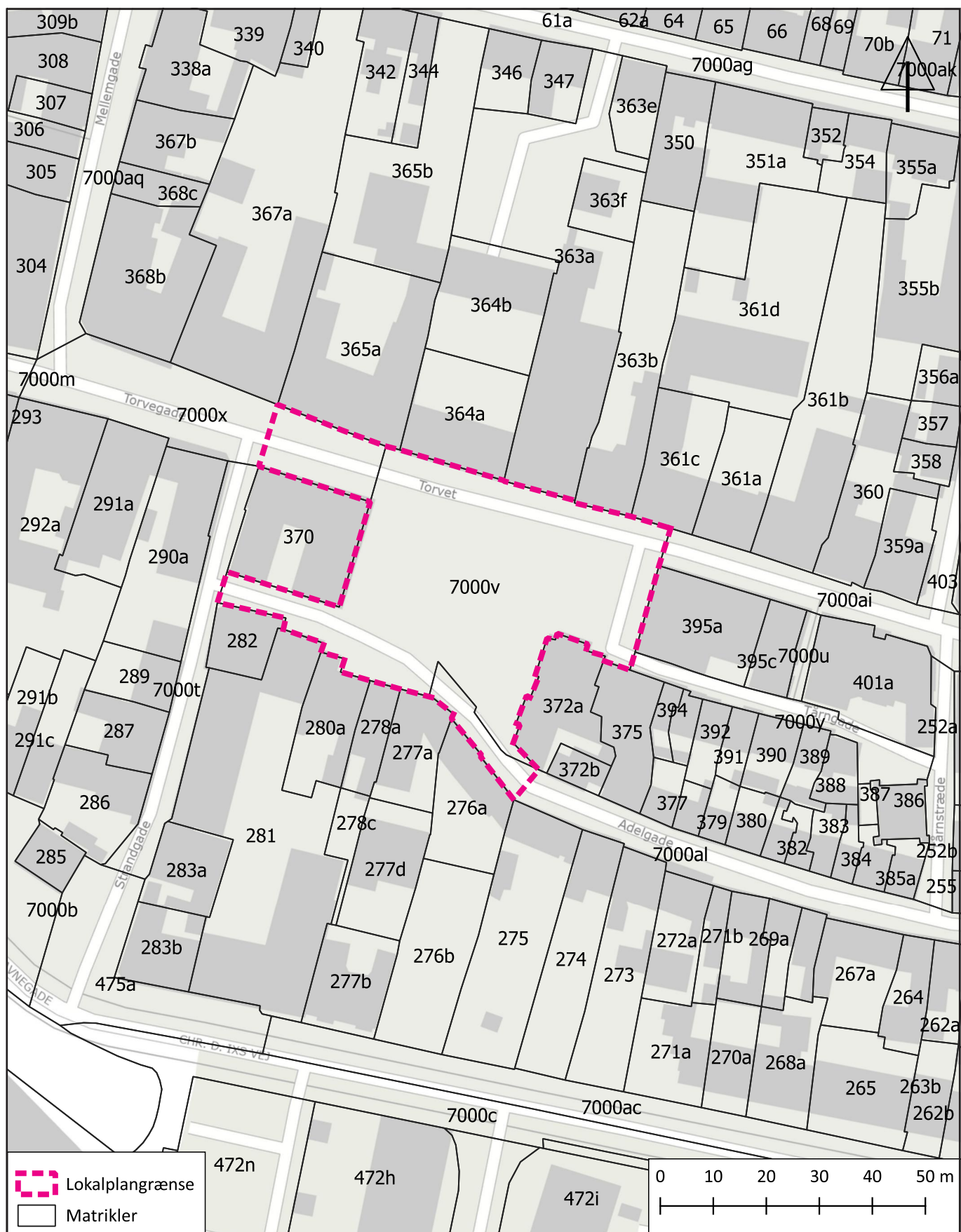
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

Planafgrensning og delområdeafgrensning mv. kan ses på digitalt kort på plandata.dk

1. Lokalplangrænse og matrikler



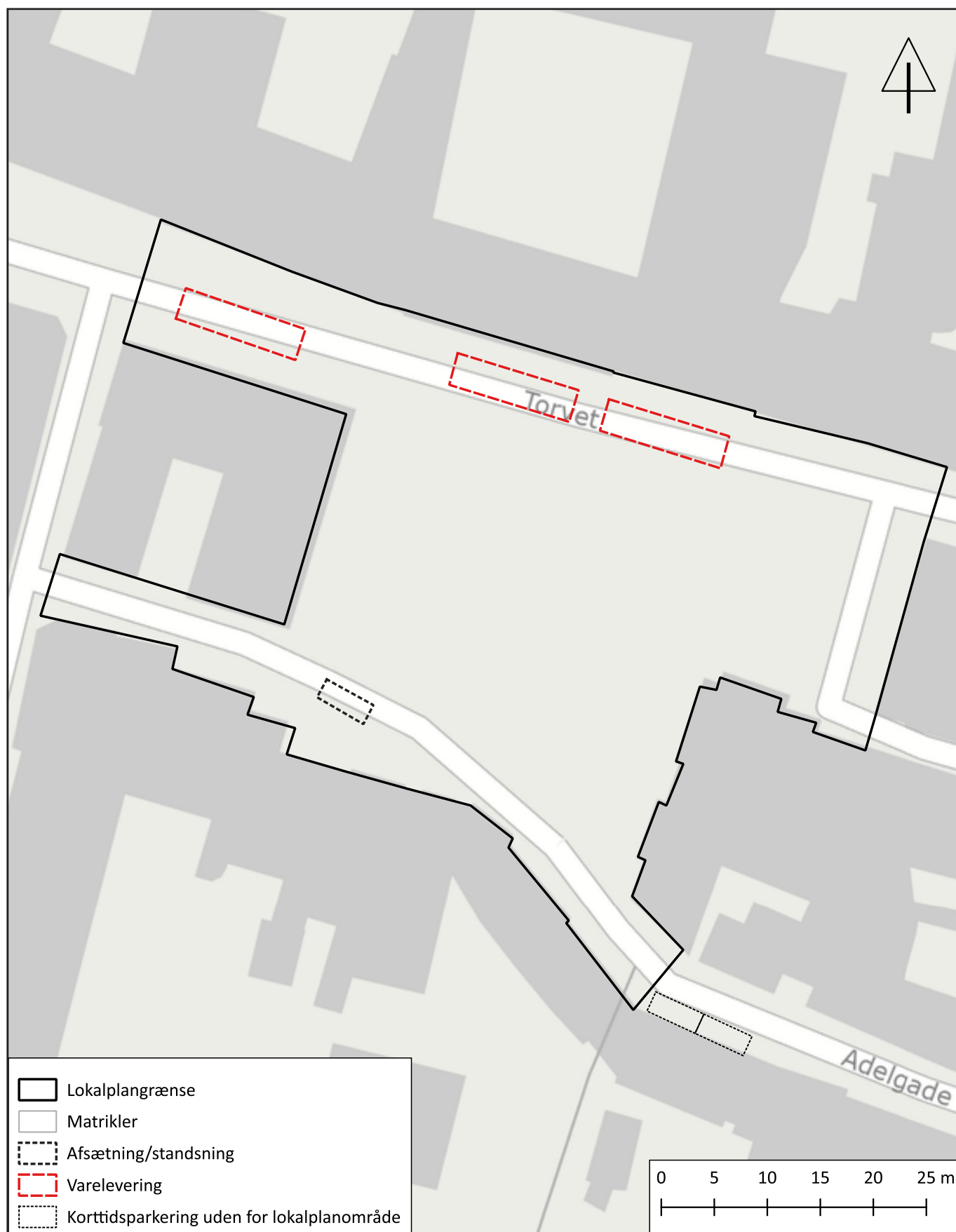
2. Placering af Ymerbrønden, forhøjning og træer



3. Placering og omfang af udeservering og stadepladser



4. Standsning og varelevering



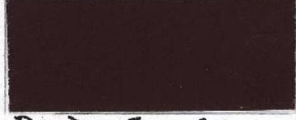
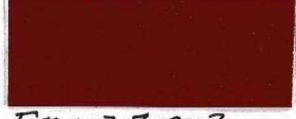
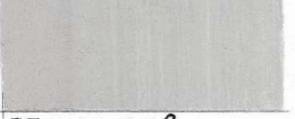
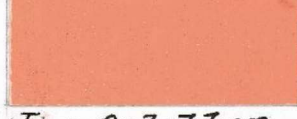
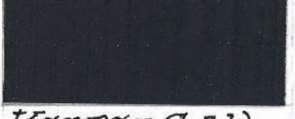
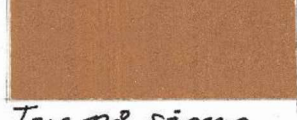
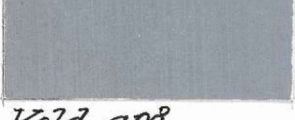
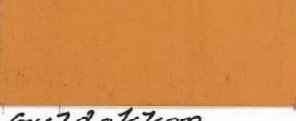
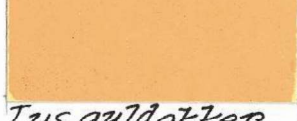
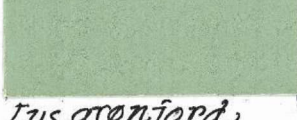
5. Illustrationsplan

Illustrationsplanen viser hvordan Torvet kan udformes efter lokalplanens bestemmelser.



6. Jordfarveskalaen

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berliner blå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariser blå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys rød siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgrøn Sian Vadsby 04



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