

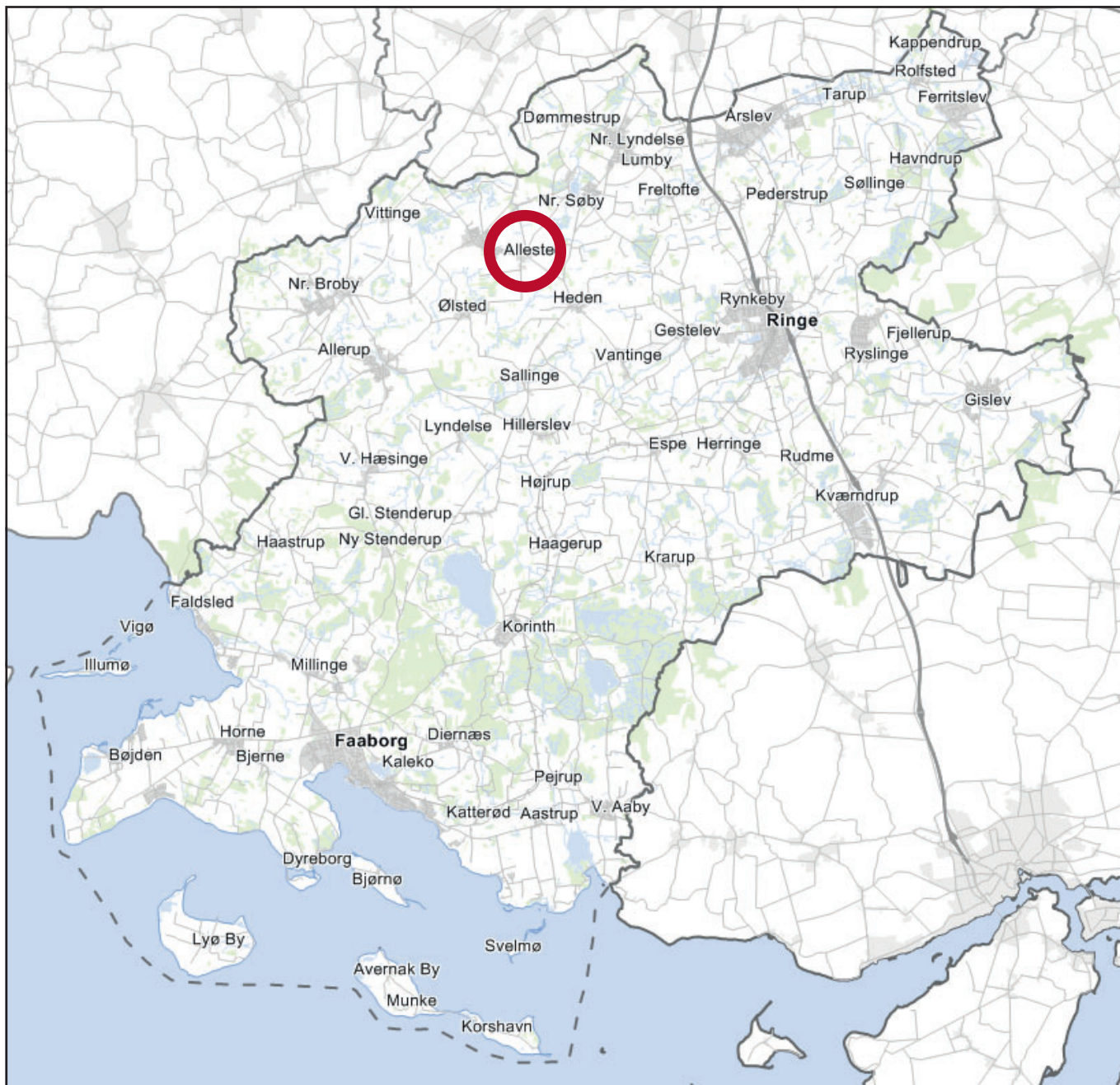


FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE

# Lokalplan 2023-5 Boligområde på Solbakken, Allested-Vejle

## FORSLAG





## Offentlighedsperiode

Lokalplanen er vedtaget til offentliggørelse på Kommunalbestyrelsens/Teknik- og Miljøudvalgets møde d. 25. maj 2023.

Lokalplanen er i offentlig høring fra den 2. juni til den 30. juni 2023

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 30. juni 2023:

- [planogkultur-post@fmk.dk](mailto:planogkultur-post@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    Redegørelse

5            Baggrund og formål

7            Beskrivelse af lokalplanområdet

8            Lokalplanens indhold

9            Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

11           Screening for miljøvurdering

11           Klagevejledning til screening for miljøvurdering

## 12   Bestemmelser

12           § 1 Formål

12           § 2 Afgrænsning og zoneforhold

13           § 3 Anvendelse

13           § 4 Udstykning

14           § 5 Vej- og stiforhold

15           § 6 Omfang og placering

16           § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

17           § 8 Ubebyggede arealer

18           § 9 Forudsætning for ibrugtagning

18           § 10 Grundejerforening

18           § 11 Lokalplaner, der aflyses

18           § 12 Retsvirkninger

## 19   Bilag

19           1. Lokalplangrænse og matrikler

20           2. Delområder

21           3. Vejforhold og byggelinjer

22           4. Beplantning og naturligt terræn

23           5. Jordfarver

# Hvad er en lokalplan?

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

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

Gældende for lokalplaner er:

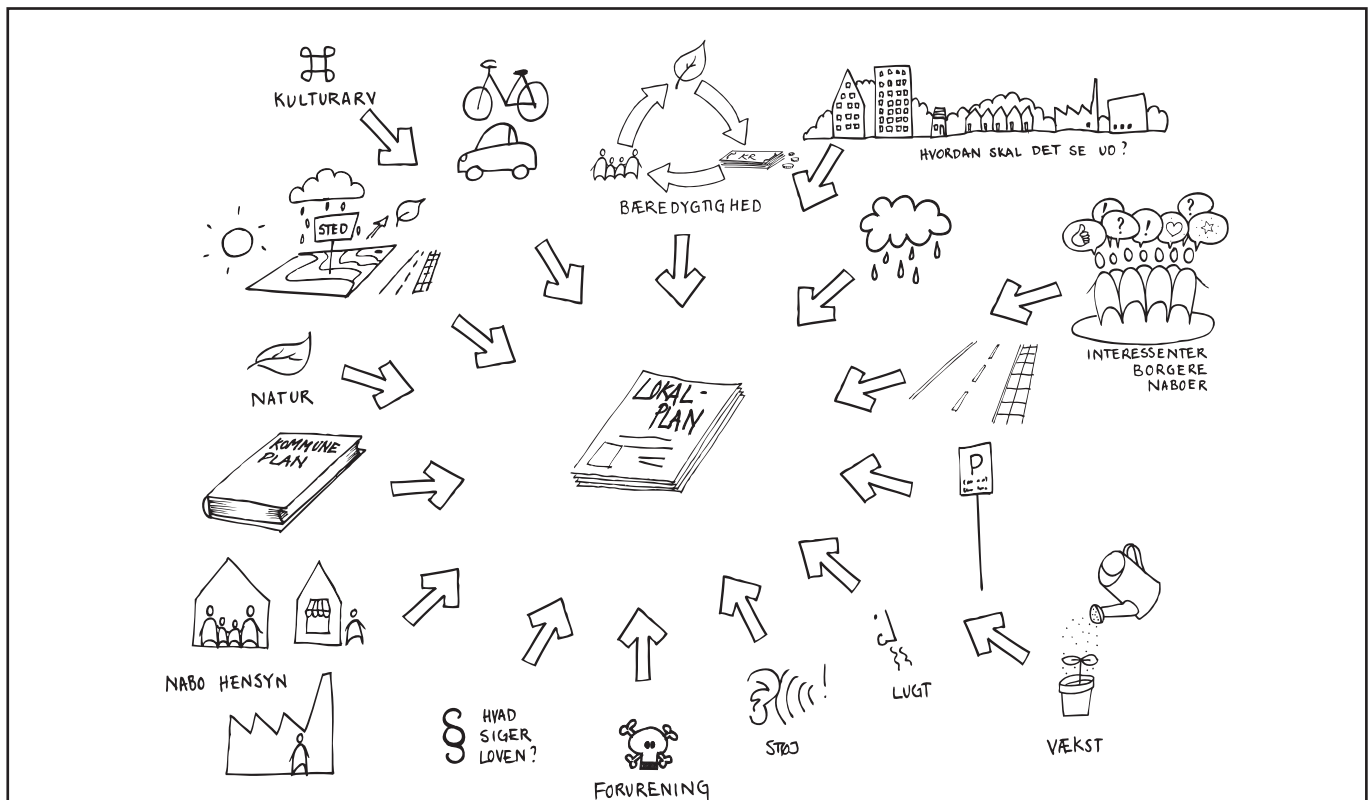
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget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

- Hvis der kommer indsigelser til lokalplanforslaget, vil disse blive behandlet i forbindelse med den endelige vedtagelse
- Indtil lokalplanen er endelig vedtaget, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, som fremgår af lokalplanforslaget.
- Hvis der mod forventning er uoverensstemmelse mellem bilag og bestemmelser, er det bestemmelserne der gælder.

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

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

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



# Redegørelse

## Baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at give mulighed for både åben-lav og tæt-lav bebyggelse på den ubebyggede hjørnegrund på Solbakken 2 i Allested.

Der er interesse for at opføre tæt-lav bebyggelse på grunden, men den nuværende lokalplan nr. 66 giver kun mulighed for åben-lav bebyggelse.

Opførelse af boliger på grunden vil være "hul"- udfyldning i husrækken langs Østergade. De nye boligers udseende skal derfor tilpasses bebyggelsen langs byens hovedgade Østergade.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre op til 3 tæt-lav boliger (rækkehuse) eller enfamiliehus (åben-lav bolig) i området. Lokalplanen sikrer at bebyggelsen tilpasses omgivelserne.

Lokalplanen understøtter Faaborg-Midtfyn Kommunes udviklingsstrategi ved at give mulighed for flere boliger og bredere variation i bosætningsmuligheder.





## Beskrivelse af lokalområdet

Lokalplanområdet ligger i Allested-Vejle. Allested-Vejle er sammenvoksede bevaringsværdige landsbyer omgivet af store landbrugsarealer. Området ligger indenfor et areal udpeget som et særlig bevaringsværdigt landsbyerlav på grund af Allestedes velbevarede stjerneudstyknings og et forholdsvis intakt vejforløb. Lokalplanområdet ligger langs Østergade og på grænsen af et eksisterende parcelhusområde.

### Anvendelse

Lokalplanområdets nuværende anvendelse er landsby med boliger og nogle mindre erhvervsområder. Brobyskolerne afd. Allested-Vejle ligger langs Østergade mod syd og syd for skolen mod det åbne land ligger et større rekreativt område med sportsbaner. Landsbyerne er stort set omringet af landsbrug.

### Vej- og stiforhold

Arealet ligger på hjørnet af Solbakken og Østergade. Østergade er hovedfærdselsåren gennem Allested-Vejle. Der kører i gennemsnit ca. 1.800 køretøjer på Østergade i døgnet og vejen er fartdæmpet med bump og hævede flader.

Solbakken er adgangsvej til et mindre boligområde. På langt sigt vil der være øget trafik på Solbakken, hvis boligområdet evt. udbygges mod nord. I Kommuneplan 2019 er der udlagt areal til udvidelse af boligområde nord for området.

Der ligger en smal cykelbane langs den nordlige side af Østergade. Overfor lokalplanområdet på den anden side af Østergade ligger parkeringsplads og busvendeplads for Brobyskolerne - Allested-Vejle. Der er også en del fodgængertrafik pga. skolen.

### Bebyggelsesstruktur

Østergade er karakteriseret af boliger opført mellem 1910 og 1960. De fleste boliger ligger med kort afstand til vejen. De er ikke placeret ens, men har enten facade eller gavl parallelt med Østergade. En stor del af bygningerne er renoverede og fremstår i god stand. Lokalplanområdet fremstår som et hul i husrækken langs hovedgaden Østergade.

Bag Østergade præges bebyggelserne af nyere parcelhusområder. Lige nord for lokalplanområdet langs Solbakken findes der nyere parcelhuse og rækkehuse fra 2005 og frem. Det bagvedliggende boligområde forventes

med tiden at blive udbygget med flere boliger.

### Arkitektur

Østergades bygninger er primært boliger i 1-1½ etage med en blanding af murede og pudsede facader. De fleste tage har en hældning på 40-50 grader og er primært sorte eller røde. Det giver bebyggelse en vis sammenhæng langs Østergade og det bidrager til områdets udpegning som bevaringsværdigt. Ny bebyggelse i området skal tilpasses områdets arkitektoniske særpræg.

### Grønne og ubebyggede arealer

Byområdet fremstår meget grønt med hække og høje træer omkring de enkelte ejendomme. Byen er koncentreret om hovedgaden. Der er flere steder fine kig ud over landbrugslandskabet.

### Kollektiv trafik

Der er pt. busforbindelse på Østergade foran lokalplanområdet.



Vejkryds mellem Solbakken og Østergade. Lokalplanområdet ses til højre for Solbakken.

# Lokalplanens indhold

## Afgrænsning

Lokalplanområdet ligger centralt i Allested-Vejle på hjørnet af Østergade og Solbakken. Arealet er 1.829 m<sup>2</sup>.

## Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for anvendelsen til boligbebyggelse i form af enfamilieshus eller op til 3 tæt-lav boliger. Grunden er ubebygget, og henligger i dag som græs.

## Udstykning

Hvis området anvendes til et enfamilieshus, skal området beholdes som en grund. Lokalplanen giver mulighed for udstykning til 3 mindre boliggrunde med fælles parkerings- og friareal hvis området anvendes til tæt-lave boliger.

## Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Solbakken og der skal være plads til parkering indenfor lokalplanområdet.

## Bebyggelsesstruktur

Boligerne skal placeres mindste 20 meter fra vejmidten i den nordlige ende af grunden, så de ikke bliver belastet af vejstøj fra Østergade. Gavle eller facader skal være parallelle med Østergade, så de indgår i husrækken langs Østergade. Boligerne kan opføres i op til 1½ etager.

## Arkitektur

Der skal være fællestræk mellem boligerne i lokalplanområdet og de øvrige bebyggelse langs Østergade. Det er for at sikre at boligerne harmonerer med byens struktur. Lokalplanen sikrer at tage på boliger skal udføres som symmetriske saddeltage med opret gavl og 40-50 graders hældning. Desuden skal facaderne udføres som blank mur i røde tegl eller som pudset eller vandskuret mur.

## Grønne og ubebyggede arealer

Boligerne skal tilpasses det let skrånende terræn på grunden. Rækkehusene skal have egne haver i tilknytning til boligen. Området skal omkranses af grønne hække mod vej og naboer for, at få et overordnet grønt udtryk der tilpasser sig omgivelserne og for at afskærme mod indkik fra vejene

## Betingelser

Vejadgang og parkering skal etableres før boligerne kan

tages i brug af hensyn til trafiksikkerhed og fremkommelighed langs Østergade. Beplantning skal desuden etableres inden ibrugtagning for at bevare det grønne udtryk i området.



# Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger under rammeområde Alv.B.1, Boligområde i Allested-Vejle. Rammen giver mulighed for anvendelse til boligbebyggelse med både åben-lav og tæt-lav boliger. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanen.

## Udviklingsstrategi og egnsprofil

En af ambitionerne i *Faaborg-Midtfyn Kommunes Udviklingsstrategi* er at tiltrække tilflyttere til kommunen. Lokalplanen bidrager til udviklingsstrategien ved at give mulighed for flere boliger og forskellige typer bosætningsmuligheder for at imødekomme forskellige målgruppers ønsker til boform og livsstil.

## Zoneforhold

Området er beliggende i byzone.

## Eksisterende planer

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan 2005-66, Lokalplan nr. 66 for et boligområde ved Solbakken i Allested-Vejle fra 2005, for matrikel 5x, Allested by, der er omfattet af denne lokalplan.

## Kulturarv og arkitektur

Allested-Vejle er udpeget særlige bevaringsværdige landsbyejerlav. Landsbyerne kan bevares og styrkes ved et større og varieret udbud af mindre boliger. Da lokalplanområdet er "huludfyldning" i et eksisterende boligområde langs landsbyens hovedgade, skal nyt byggeri passe ind i den eksisterende byggestil i størrelser og udtryk.

De kulturhistoriske bevaringsværdier i form af det meget velbevarede landsbyejerlav med karakteristisk matrikelopdeling vægtes højt i Allested-Vejle. Lokalplanen ændrer ikke på dette.

## Bilag IV arter/Natura 2000

Bilags arterne spidssnudet frø og springfrø er fundet i nærområdet ifølge DCE – Nationalt Center for Miljø og Energis seneste statusrapporter fra NOVANA-programmet om overvågning af bilagsarter i Danmark. Det er kommunens vurdering, at en ændret anvendelse af arealet ikke påvirker yngle- og rastesteder for arter på habitatdirektivets bilag II, IV eller V.

Det planlagte område ligger ca. 3,5 km syd for det nærmeste Natura 2000 område nr. 119: Storelung. Området er specielt udpeget for at beskytte højmosen, deslige har de relativt store arealer af skovbevokset tørvemose elle- og askeskov potentiale til at få en høj naturmæssig værdi. Det er kommunens vurdering, at en ændring af dette areals anvendelse ikke vil have en væsentlig påvirkning på arter og naturtyper, der er på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag.

## Produktionsvirksomheder

Der er tre produktionsvirksomheder indenfor 500 meter af lokalplanområdet.

- Gartneriet Spurvelund I/S, Fangelvej 32, 5672 Broby - CVR 19008746
- Inka Plast A/S, Nygade 29, 5672 Broby - CVR 20448571

Området har været lokalplanlagt og godkendt til boligområde siden 2005. Udviklingsmuligheder for erhvervsområder i Allested-Vejle er i forvejen begrænset ift. støj, lugt og luft af eksisterende boliger, der ligger mellem lokalplanområdet og arealet udlagt til erhvervsområdet. Virksomhederne vurderes derfor ikke at kunne blive påvirket yderligere af ændringen fra åben-lav til både tæt-lav og åben-lav i lokalplanområde.

## 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 store regnhændelser. Lokalplanområdet er ikke udpeget et oversvømmelsestruede område.

## Grundvandssikring

Området er placeret inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Det skal derfor sikres, at der i forbindelse med ny bebyggelse ikke er fare for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

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

der ikke at være et redegørelseskrav vedrørende boliger og grundvandsbeskyttelsen.

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

### Jordforurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret. Områder i byzoner, hvor der vurderes at være lettere forurening af jorden, blev områdeklassificeret i 2008. Der er særlige krav i forbindelse med bortkørsel af jord. 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 er udlagt som bolig, hvilket er støjfølsom arealanvendelse. Der kan være vejstøj fra Østergade. Lokalplan 66 for Solbakken har tidligere fastlagt en byggelinje på mindst 20 meter fra vejmidten af Østergade, som fastholdes i denne lokalplan, så bygningerne ikke generes af vejstøj. Der er lavet overslagsberegningen der viser, at der ikke er behov for yderligere støjdæmpende tiltag end fastholdelse af afstand til vejen for boliger og udendørsopholdsarealer.

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

### Spildevandsforhold

Området er separatkloakeret, og omfattet af spildevandsplanen. Alle kommunens spildevandsanlæg er ejet og drevet af FFV Spildevand A/S.

### Varmeforsyning

Området forsynes af fjernvarme.

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

### Dispensation fra lokalplanen

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Vidtgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan. En dispensation forudsætter forudgående orientering efter planlovens § 20, stk. 1, medmindre den efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning, jf. § 20, stk. 2.

### Erstatning

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

### Konklusion

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Da den hverken berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde eller muliggør anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 1 og 2, har Faaborg-Midtfyn Kommunes kommunalbestyrelse vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen, jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven.

## Klagevejledning til screening for miljøvurdering

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.

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet, inden 4 uger fra den **2. juni 2023**, hvor planen er indlæst i [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk), altså senest den **30. juni 2023**. Du klager via Klageportalen [www.kpo.naevneneshus.dk](http://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/](http://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 udlægge området til boligområde i form af tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse.
- at sikre grønne friarealer til boligerne
- at sikre at område tilpasses den øvrige bebyggelse langs hovedgaden Østergade.

### 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 matrikel nr 5x, Allested By, Allested samt alle matrikler, der efter 1. april 2023 udstykkes herfra. Lokalplanområdet er ca. 1.829 m<sup>2</sup> i areal. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

### § 2.2

Området ligger i byzone.

### § 2.3

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

### Ad. § 2.3

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

## § 3 Anvendelse

### § 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde i form af tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse.

### § 3.2

Der må maks. opføres eller indrettes 3 boliger i lokalplanområdet.

### § 3.3

Delområde A må kun anvendes til boliger med tilknyttet have, stier og sekundære bygninger.

### § 3.4

Delområde B kan være støjbelastet, og må ikke anvendes som opholdsareal. Området må kun anvendes til parkering, indkørsel, skure, carport, renovationsbeholdere og tilsvarende ikke følsomme anvendelser.

### Ad. § 3

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

Ved tæt-lav bebyggelse forstås helt eller delvist sammenbyggede boliger med lodret boligskel.

### Ad. § 3.1

I forbindelse med boligen kan der på ejendommen drives virksomhed, som sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig. Dette under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den der beboer den pågældende ejendom
- at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke ændres (fx ved skiltning) og områdets karakter af boligområde ikke ændres
- at virksomheden ikke medfører væsentlig ulempe for de omboende, herunder øget trafik
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering der ikke kan dækkes på den pågældende ejendom.

Disse erhverv er fx frisør, advokat, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje. Boligejendomme må ikke benyttes til nogen form for værksteds-, lager-, eller vognmandsvirksomhed.

## § 4 Udstykning

### § 4.1

Tæt-lav bebyggelse må kun udstykkes med en grundstørrelse på minimum 200 m<sup>2</sup> per bolig ekskl. parkering og fælles opholds-, vej- og parkeringsarealer. For området skal der være mindst 400 m<sup>2</sup> per tæt-lav bolig inkl. andel i fælles opholds-, vej- og parkeringsarealer.

Der kan maksimalt udstykkes tre boliggrunde med et fællesareal til parkering og vejadgang. Alle boliggrunde skal placeres nord for vejbyggelinjen, som vist på bilag 3. Alle grunde skal støde op til fællesarealet og have fælles vejadgang fra Solbakken.

### § 4.2

Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes som mindre grunde på fællesarealet.

## § 5 Vej- og stiforhold

### § 5.1

Vejadgang skal ske fra Solbakken med en afstand af mindst 20m fra krydset Solbakken/Østergade, som vist med markering af sort pil på bilag 3.

### § 5.2

Overkørsel til vej skal udføres i 7 meters bredde. Der kan ikke etableres overkørsel til Østergade.

### § 5.3

Der skal etableres adgangsgivende stier til hver bolig fra fællesarealet i en bredde på mindst 1,5m. Stier skal anlægges med en fast belægning.

### § 5.4

Der skal etableres 2 parkeringspladser til hver bolig.

### §5.5

Parkeringspladser til tæt-lav kan placeres på egen grund eller som fælles parkering inden for delområde B.

## § 6 Omfang og placering

### § 6.1

Bebyggelsesprocenten må maks. være 40 for tæt-lav bebyggelse og maks. 30 for åben-lav bebyggelse.

### § 6.2

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

### § 6.3

Bygningshøjde må maks. være 8,5 m.

### § 6.4

Bebyggelse til boliger skal placeres inden for delområde A, som vist på bilag 2.

### § 6.5

Bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende terræn ved højde-forskydning af bygninger indbyrdes og forskellig sokkelhøjde. Terræn fremgår af bilag 4.

### § 6.6

Transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe og lign. er ikke omfattet af bestemmelserne om placering (6.1 - 6.6).

### § 6.7

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

### § 6.8

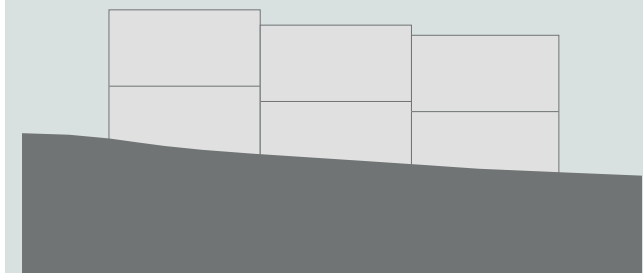
Varmepumper skal afskærmes mod naboer.

### Ad. § 6.2 og 6.3

Bestemmelserne sikrer at bebyggelsen tilpasses strukturen langs Østergade.

### Ad § 6.5

Illustration af tilpasning af boliger til skrånende terræn



## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

### § 7.1

Tage på boligbebyggelse skal udføres som symmetriske saddeltage med opret gavl og en hældning på mellem 40 og 50 grader.

### § 7.2

Tagbeklædningen på boligerne skal udføres med tagsten af tegl eller beton, af tagpap på trekantlister, skifer eller integrerede solpaneler.

### § 7.3

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

### § 7.4

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

### § 7.5

Kviste skal udføres som sadeltagskvist. Flunke må ikke udføres i glas. Placeres flere kviste på en tagflade, skal kvistene være ens.

### § 7.6

Facader på boliger skal fremstå i blank mur i røde tegl eller pudset eller vandskuret.

### § 7.7

Bygningers facader skal udføres i jordfarver, eller disses blanding med hvid. Jordfarver fremgår af bilag 5.

### § 7.8

Solceller på bygningens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

- de må ikke være reflekterende.
- de må ikke lægges på tagfladen mod syd og skal være parallelle med tagfladen.
- de skal placeres, så de udgør ét samlet rektangel, hvor ovenlysvinduer, udluftningshætter mv. ikke bryder solpanel/solcelle fladen.

### Ad § 7.1

Bestemmelsen skal sikre at ny bebyggelse tilpasses det fremherskende formsprog langs Østergade.

### Ad. § 7.3

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

Reflekterende tagmaterialer kan være kilde til store genpåvirkninger hos omboende, og i nogle tilfælde også i trafikken. Derfor tillades der ikke tagmaterialer med et glanstal på over 10, dog ikke over 5 i områder der er udpeget som 'landskaber der ønskes beskyttet', eller hvor taghældningen er 40 grader eller derover.

### Ad § 7.6

Bestemmelsen skal sikre at ny bebyggelse tilpasses den fremherskende materialeholdning langs Østergade.



### § 7.9

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

### § 7.10

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

### § 7.11

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

## § 8 Ubebyggede arealer

### § 8.1

Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares. Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn. Naturligt terræn fremgår af bilag 4.

### § 8.2

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

### § 8.3

Der skal etableres et levende hegn eller hæk omkring lokalplanområdet som vist på bilag 4. Levende hegn eller hæk må som minimum være 1,2 m i højden og må maks. være 1,8 m i højden. Midterlinjen af hegn mod vej skal holdes på egen grund, mindst 30 cm fra skel.

### § 8.4

Der må ikke opføres faste hegn, bortset fra afskærmning af terrasser i tilknytning til boliger eller affald. Faste hegn må maks. være 1,5 meter høje.

### § 8.5

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

### § 8.6

Den samlede befæstelse med afledning til den offentlige kloak maksimalt må være 40% for de enkelte matrikler.

### Ad § 8.3

Østergade og boligområde på Solbakken er præget af levende hegn. Dette udtryk ønskes bevaret, og derfor stiller lokalplanen krav om, at levende hegn skal etableres langs vejene og naboer mod nord og øst.

## § 9 Forudsætning for ibrugtagning

### § 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt vejadgang, gangstier og parkering som anført under lokalplanens §§ 5.1-5.5 samt plantet levende hegn eller hæk som anført i § 8.3.

## § 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser.

## § 11 Lokalplaner, der aflyses

### § 11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 2005-66, Lokalplan nr. 66 for et boligområde ved Solbakken i Allestedvejle, tinglyst september 2005 for den del (matrikel 5x), der er omfattet af lokalplanen.

## § 12 Retsvirkninger

### § 12.1

#### Lokalplanens retsvirkninger

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

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

### § 12.2

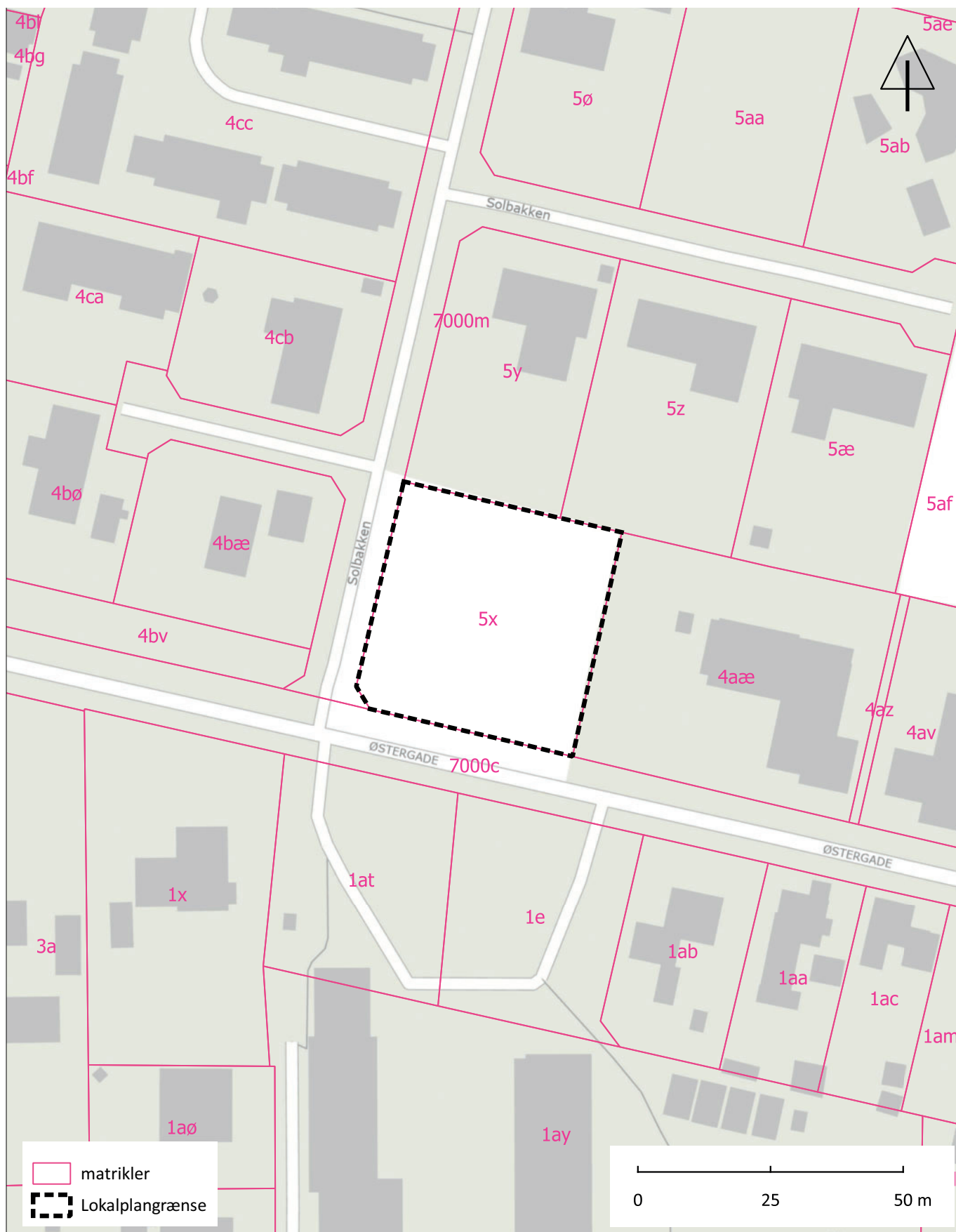
#### Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

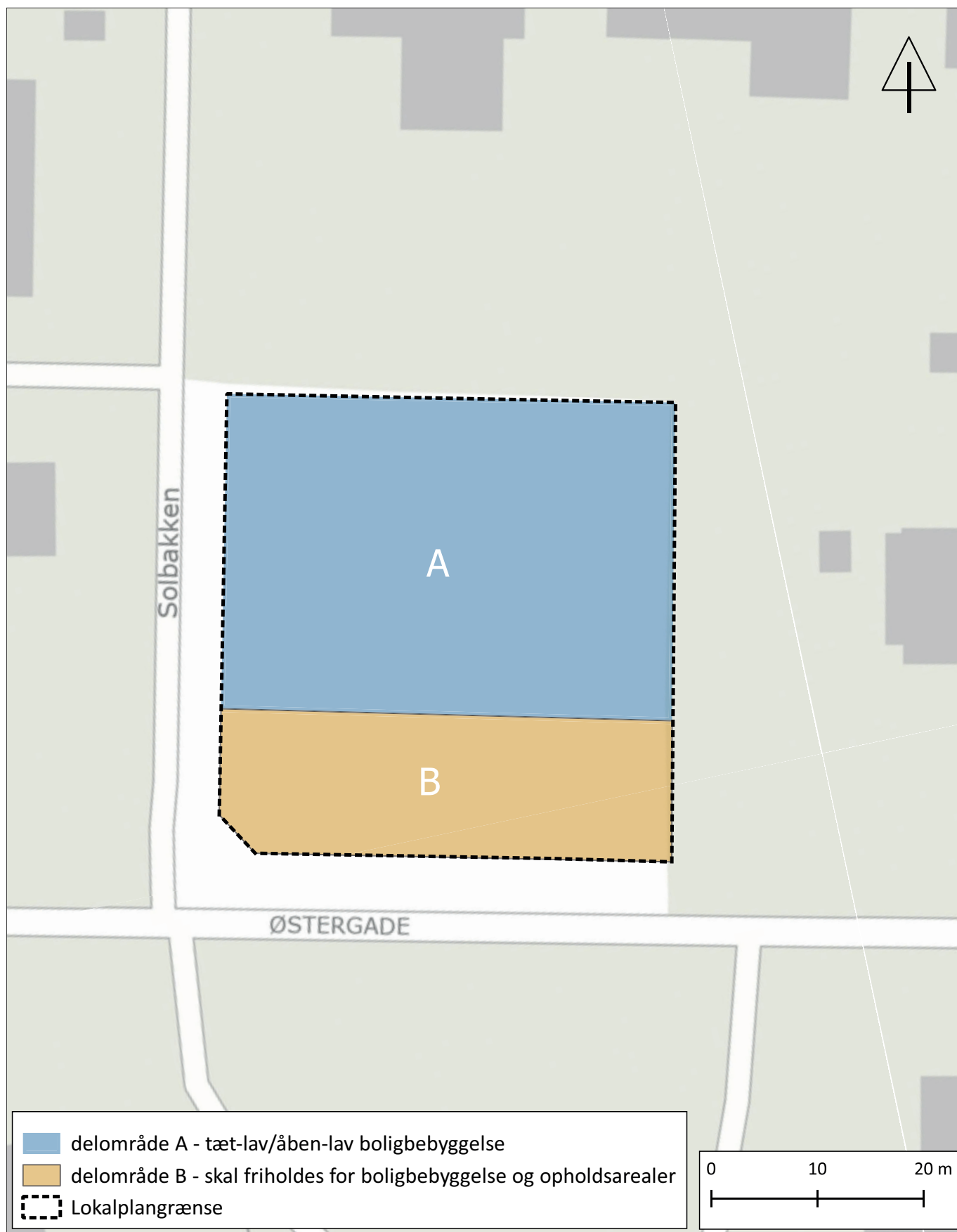
# Bilag

Planafgrænsning og delområdeafgrænsning mv. kan ses på digitalt kort på [plandata.dk](http://plandata.dk)

## 1. Lokalplangrænse og matrikler



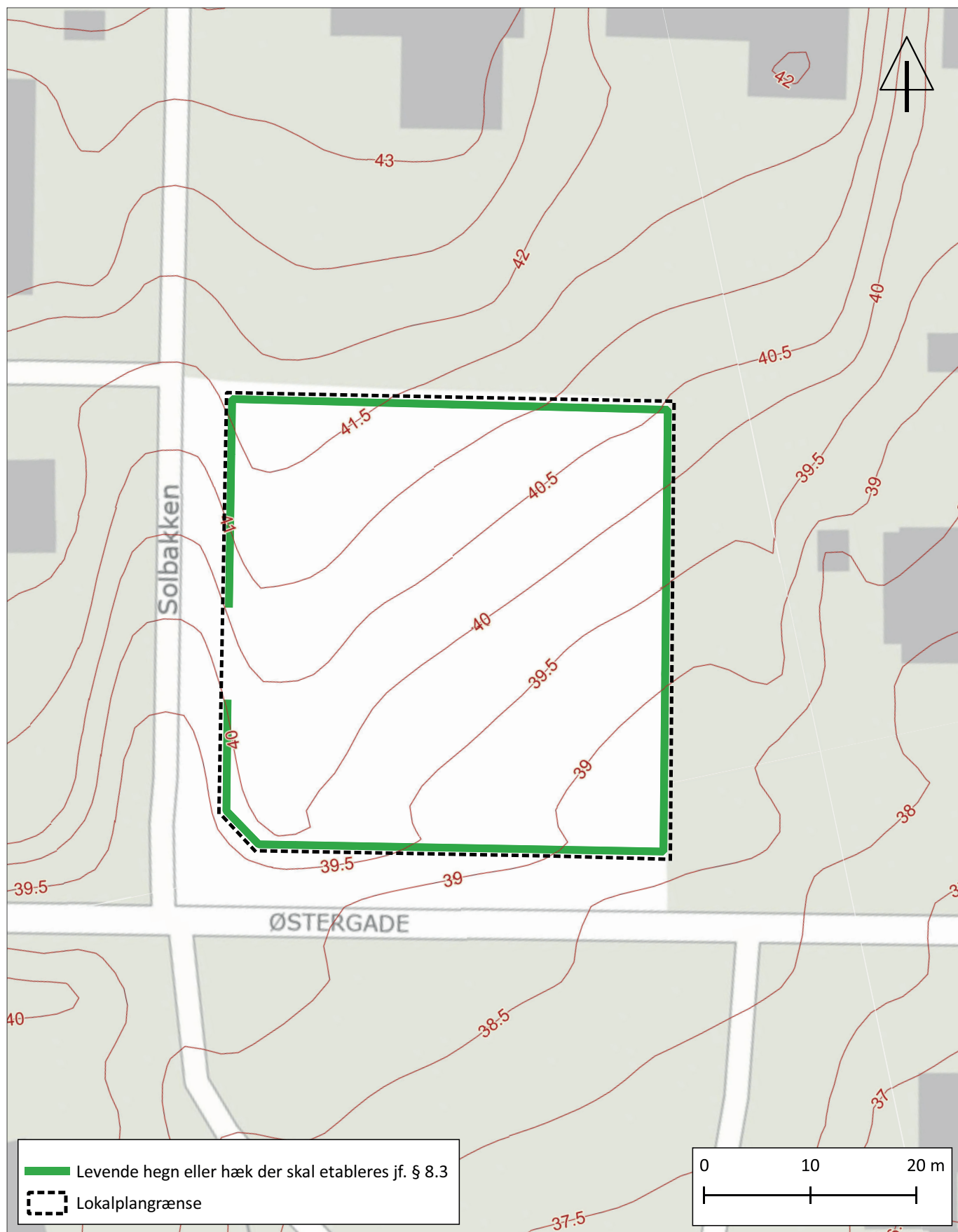
## 2. Delområder



### 3. Vejforhold og byggelinjer



## 4. Beplantning og naturligt terræn



## 5. Jordfarver



*\* Farvekoderne er estimerede ud fra måling af faktiske farveprøver, derfor vil mindre afvigelser normalt kunne accepteres. Farverne på skærm og print kan være misvisende afhængigt af skærm og printers kalibrering. Farveprøver kan ses hos Center for By, Land og Kultur.*



**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

By, Land og Kultur  
Mellemgade 15  
5600 Faaborg  
[planogkultur-post@fmk.dk](mailto:planogkultur-post@fmk.dk)  
7253 2036