



FAABORG KOMMUNE

Lokalplan 4.112



**Udvidelse af sommerhusområde ved
Horne Sommerland**

august/2006

OFFENTLIGHEDSPERIODE	2
-----------------------------	----------

REDEGØRELSE	3
--------------------	----------

LOKALPLANENS BAGGRUND OG INDHOLD	3
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	14
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15

BESTEMMELSER	16
---------------------	-----------

§1	LOKALPLANENS FORMÅL	16
§2	OMRÅDE OG ZONESTATUS	16
§3	OMRÅDETS ANVENDELSE	16
§4	UDSTYKNING	17
§5	VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	17
§6	LEDNINGS- OG ANTENNEFORHOLD	17
§7	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	18
§8	BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	19
§9	UBEBYGGEDE AREALER	19
§10	GRUNDEJERFORENING	20
§11	FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING	21
§12	OPHÆVELSER AF SERVITUTTER	21
§13	TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	21
	VEDTAGELSESPÅTEGNING	22

Offentlighedsperiode

Lokalplanen har været offentligt fremlagt i 8 uger fra:
Tirsdag den 24. januar 2006 til tirsdag den 21. marts 2006.

Lokalplanen kan ses hos Teknik og Miljø, Nørregade 4

Mandag – onsdag	kl. 9.00 - 15.30
Torsdage	kl. 9.00 - 17.30
Fredage	kl. 9.00 - 12.30

samt på kommunens biblioteker i de normale åbningstider.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og indhold

Baggrund

Faaborg Byråd ønsker at fremme turismen, og da staten åbnede mulighed for at udvide eksisterende kystnære sommerhusområder i landets yderområder, søgte kommunen om at udbygge 3 eksisterende sommerhusområder, hvoraf Horne Sommerland var det ene.

Et landsplandirektiv fastsatte i foråret 2005 rammerne for disse udvidelsesmuligheder, og Faaborg Kommunes ansøgning blev imødekommet med 2 udvidelsesmuligheder, hvoraf muligheden i Horne Sommerland nu realiseres med udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen og lokalplan.

Skov- og Naturstyrelsen har i henhold til Planloven vurderet, at udvidelsen ikke tilsidesatte væsentlige naturbeskyttelses- og landskabelige interesser. I landsplandirektivet har denne vurdering resulteret i, at det udstykningsområde, kommunen søgte om tilladelse til at udstykke, blev ændret. Områdegrensen i den vestlige del af området er trukket længere mod syd fra Egsgyden, og området blev udvidet mod nordøst.

Området skal anvendes til opførelse af op til 140 sommerhuse svarende til den kvote, der er fastlagt i direktivets rammer for områdets planlægning. Landsplandirektivet har efter planloven retsvirkning som regionplanretningslinier for den videre planlægning.



Landskabsvurdering

Horne Land er en halvø, som ligger umiddelbart sydvest for Svanninge bakker og Faaborg By. Halvøen er præget af en højderyg på mellem kote 40 og 60, hvorfra terrænet skråner ned mod kysten. Det eksisterende sommerhusområde Horne Sommerland ligger på den sydlige side af Horne Land ud til Lyø Krog nord for Lyø. Landskabsskalaen er forholdsvis stor, men brydes af bebyggelse, hegn og småskove.

Landskab indenfor og umiddelbart udenfor lokalplanarealet

Landskabet indenfor lokalplanarealet er præget af landbrugsdrift iblandet beplantninger med pyntegrønt og juletræer. Terrænet skråner ned mod kysten med et samlet fald på op til cirka 34 meter, regnet fra det højest beliggende punkt indenfor lokalplanarealet til kysten ud for det eksisterende sommerhusområde.

Landskabet indenfor lokalplanarealet opdeles af markante ubeplantede og beplantede sten- og jorddiger, der underdeler de store træk i landskabet i mindre afsnit. Når man bevæger sig i landskabet skifter karakteren fra åbne landskaber med vid udsigt til mindre, lukkede landskabsrum.



Fra Egsgyden over den østlige del af området



- og over den vestlige

Fra Egsgyden er der i varierende grad udsigt til Ø-havet og til Lyø afhængigt af landskabets struktur, plantehegn og bevoksninger omkring områdets ejendomme. Ud for det østlige afsnit ligger Egsgyden i et terræn, hvis kuplede form skjuler sommerhusområdet. Ud for den vestlige del af terrænet ligger Egsgyden højt, og terrænet er 'hult' så det eksisterende sommerhusområdes uafskærmede bebyggelser ligger delvist blottet for indkik.

Landskabsanalysen kortlægger landskabskarakteren og anvendes som et værktøj til at tilrettelægge udstykningen af sommerhusområdet, bebyggelsens placering og højde, bevaring og etablering af supplerende beplantning mm. Landskabet rummer et fredet fortidsminde, en gravhøj, og en række jord- og stendiger, som alle skal bevares og respekteres ved placering af ny bebyggelse og udstykning. Områdets østligste bræmme berøres desuden af en 300 meter skovbyggelinie.

Foto: Den flotte udsigt fra Almarksvej berøres ikke af den ny sommerhusudstyknig







Foto 3: Den nordlige del af arealet er kuperet og bakken med det beskyttede dige spærrer delvist for udsigten fra Egsgyden ind til lokalplanarealet. Udsigten over vandet mod den vestlige del af Lyø bevares.



Foto 7: Den nordlige del af Lyøvej som er vejadgang ind til sommerhusområdet. Punktvist udsigt over øhavet til Lyø. Landskabsrum afgrænses af eksisterende beplantning og bebyggelse udenfor lokalplanarealet.



Foto 10: Udsigt til Lyø. Sommerhusområdet er uafskærmet så der er indkig til de enkelte huse.



Foto 14: Landskabsrummet er næsten lukket af beplantning, så der kun et enkelt sted er udsigt til vandet.



Foto 17: Sløret udsigt over vandet, med indkik til det tilgrænsende sommerhusområde



Foto 30: Udsigt mod syd over Lyø fra et af de højest beliggende punkter i lokalplanområdet. I forgrunden et beskyttet dige



Foto 32: Øst –vestgående beskyttet jorddige. I forgrunden bevoksning som skærmer mod indkik til landbrugsbedrift. Til højre i billedet ses det beskyttede dige med bevoksning som udgør lokalplanarealets østligste afgrænsning.



Foto 33: Udsigt over havet mod sydøst. Lyø ses i højre del af billedet, Avernakø kan anes til vestre. Centrert i billedet er den beskyttede gravhøj . Om højen er der en 100 m beskyttelseslinie . Til venstre i billedet ses afslutningen af diget der afgrænser lokalplanarealet mod øst. Bagved diget ses fredskoven



Foto 42: Dige med bevoksning set mod syd. Diget udgør lokalplanarealets østligste grænse og er beskyttet. Bevoksningen på diget afgrænser landskabsrummet længere mod øst. I diget er der et gennembrud som muliggør færdsel mellem landbrugsarealerne. Mod syd er der indkik til det uafskærmede sommerhusområde.

Lokalplanens afgrænsning

Lokalplanens afgrænsning tager udgangspunkt i den afgrænsning, som er fastlagt i 'Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005'.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af det eksisterende sommerhusområde Horne Sommerland og mod øst og vest afgrænses området af landbrugsarealer.

Mod nordvest er området trukket tilbage fra Egsgyden, således at der opretholdes et landbrugsareal mellem vejen og områdets nordgrænse. Området øst for Lyøvej afgrænses mod nord af hhv. et dige mod haven på ejendommen Egsgyden 33 og længere mod øst af diger mod landbrugsarealer. Digerne er ældre stendiger. Mod nordøst afgrænses lokalplanarealet af en grusvej der er vejadgang for landbrugsejendommene Lergård beliggende Egsgyden 25 og Højmarksten beliggende Egsgyden 27.

Lokalplanarealet udgør i alt ca. 25.8 ha.



Eksisterende forhold

Den østligste del af området er miljømæssigt påvirket af nærheden til en vindmølle og en svinebedrift med gylletank. Det er en nødvendig forudsætning for denne del af områdets anvendelse til sommerhusformål, at disse aktiviteter er ophørt.

Vindmøllen belaster området med støj i et omfang, som medfører at regionplanens maximumkrav vedrørende støjbelastning af sommerhusområdets arealer ikke kan overholdes. Dette indebærer at vindmøllen skal fjernes før der kan ske en ændret anvendelse indenfor vindmøllens støjkonsekvensområde. Fyns Amt har beregnet at der ikke kan ske bebyggelse til boligformål nærmere end 300 m fra vindmøllen så længe den er i drift. Støjkonsekvensområdet for vindmøllen er vist på kortbilag 2.

Umiddelbart udenfor lokalplanarealet er en svinebedrift med gylletank beliggende. Der kan ligeledes ikke ændres arealanvendelse indenfor en radius af 300 m fra svinebedriften og gylletanken så længe svinebedrift og gylletank er i drift. Konsekvensområdet omkring gylletanken og svinebedriften er vist på kortbilag 2.

Den østlige del af området indeholder en fredet gravhøj, som er beskyttet i en afstand af 100 meter. Denne beskyttelse respekteres i lokalplanen. Arealet langs lokalplanområdets østgrænse berøres af en 300 meter skovbeskyttelseslinie. I områdets udstykning er det forudsat, at der med henvisning til områdets markante hegn i østgrænsen, vil kunne arbejdes med en reducere af skovbeskyttelseslinien ned til omkring 250 meter.

Den vestlige del af området krydses af en luftledning i form af et elkabel på træmaster. Elkablet forudsættes flyttet før arealet tages i anvendelse til sommerhusområde.

Landskabet er præget af mange beskyttede plante- og stendiger som opdeler landskabet i mindre landskabsrum.

Lokalplanens indhold

Områdets disponering

Udstykningen disponeres, således at der tages hensyn til områdets højdeforhold. Blandt andet er der lagt vægt på at sikre adgang for områdets beboere til de højeste terrænparter. Der er stier langs digerne. Stierne leder ud til grønne kiler beliggende i de høje terrænparter, og der er lagt vægt på at sikre udsigt til vandet ved færdsel på områdets veje.

Områdets bebyggelse

Lokalplanen rummer byggemulighed for op til 140 sommerhuse.

Bygningerne må maksimalt blive fem meter høje, og facaderne må ikke være højere end tre meter målt fra terræn til det sted, hvor facaden skærer med tagfladen. Tage skal beklædes med ureflekterende materialer.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsens placering på grunden gennem en fastlagt mindste afstand til skel og vejskel på 5m gældende for alle former for bebyggelse dvs også småbygninger som udhuse, carporte og lignende. Det primære formål med bestemmelserne er at sommerhusene placeres centralt på de enkelte grunde med god afstand til bebyggelser på nabogrunde, for derved at understrege en åben karakter af bebyggelsen i sommerhusområdet. Samme forhold er søgt sikret i lokalplanen ved at fastlægge en udstykningsplan med grunde på omkring 1200 m².

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet skal udelukkende vejbetjenes fra Lyøvej. Herved sikres en kort og sikker forbindelse til det offentlige areal ved stranden internt i sommerhusområdet, uden anlæg af nye veje i det åbne land udenfor sommerhusområdet.

En forudsætning herfor er at der gives tilladelse til 1 nyt digegennembrud i området.

Vejene indenfor lokalplanarealet udlægges i 9 og 7 meters bredde med asfalt på kørebanen. Stier udlægges i varierende bredde mellem 2 og 3 m. Veje anlægges med asfalt i 4 og 6 m bredde. I lokalplanarealets østlige del er der udlagt en vej gennem et beskyttelsesområde for et fortidsminde. Denne vej anlægges med grus og ikke asfalt.

Vejene indgår i områdets stisystem og suppleres med egentlige stier i fællesarealer og langs diger. Formålet hermed er at give varierede oplevelsesmuligheder ved færdsel på områdets veje og stier.

Områdets primære stiadgang til stranden sker ad Lyøvej. Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan etableres to nye trampestier langs det eksisterende sommerhusområdes øst og vestgrænse til stranden. Etablering af stierne forudsættes at ske gennem frivillig aftale mellem grundejerne og områdets grundejerforening.

Det grønne

Sommerhusområdet opdeles i mindre afsnit med udsigtskiler, som er tilrettelagt således, at der bliver udsigt gennem kilen og til dels over sommerhusområdet udover ø-havet. Den vestligste kile indeholder desuden et beskyttet stendige, som vil sætte sit særlige præg på kilens karakter.



Lokalplanen respekterer de beskyttede diger. Der udlægges en bræmme på 2 m på hver side af digerne hvor der ikke må udstykkes eller bebygges. Bræmmen udlægges til sti.

Den fredede gravhøj er beskyttet i en afstand af 100 meter. Arealet inden for beskyttelseslinien udlægges og vedligeholdes med græs. Lokalplanen åbner mulighed for at arealet kan afgræsses af får eller lignende.

Eksisterende beplantning på digerne plejes gennem beskæring. Stubbe eller stød må ikke fjernes, da der ikke må graves i digerne.

Fællesarealer og friarealer.

Fællesarealer er arealer der plejes og vedligeholdes af områdets grundejerforening. Grundejerforeningen kan hensigtsmæssigt tage skøde på arealerne men det ligger udenfor lokalplanens indholdsmæssige muligheder at regulere ejerforholdet vedr. fællesarealerne.

Friarealer er arealer som bibeholdes med landbrugspligt, og som hører under en landbrugsejendom. Vedligeholdelse og drift af arealerne påhviler den til enhver tid værende ejer af arealerne. Undtaget herfor er anlæg indenfor friarealerne, som er nødvendige for sommerhusområdet såsom veje og stier. Friarealerne tjener et rekreativt formål for området, men arealerne er af en sådan størrelse at landbrugspligten ikke ønskes ophævet for arealerne. Der lægges i lokalplanen op til at arealerne udlægges med græs, afgræses af dyr og drives landbrugsmæssigt på en for sommerhusområdet skånsom måde.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv

Forudsætningen for etablering af sommerhusområdet er 'Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005'. I landsplandirektivet åbnes der op for etablering af nye sommerhusområde bag eksisterende sommerhusområder. I landsplandirektivet fastlægges der retningslinier for planlægningen af de nye områder. Retningslinierne har virkning som regionplanretningslinier, og indføres i regionplanerne ved førstkommande revidering af regionplanerne.

Landsplandirektivet fastsætter flg. retningslinier for planlægningen af sommerhusområdet:

§ 1

Der udlægges et areal på ca. 30.1 ha til sommerhusformål nordøst for det eksisterende sommerhusområde ved Horne Sommerland

§ 2

Arealet afgrænse som vist på kortskitsen og der må maksimalt udstykkes 140 sommerhusgrunde indenfor området.

§ 3

Det skal gennem lokalplanlægningen sikres at det på kortskitsen med signatur viste areal ikke kan bygges.

§ 4

Ved kommune- og lokalplanlægning for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

Kommuneplan – Redigeres af Faaborg kommune

OMRÅDE	ANVENDELSE	BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER	ANDET
S.4.5	SOMMERHUSOMRÅDE	Bebyggelsesprocent max 10 Max 1 etage med uudnyttet tagetage Bygningshøjde max 5 m Facadehøjde max 3	

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone. Området overføres til sommerhusområde ved vedtagelse af en lokalplan for området.

Spildevandsforhold – Redigeres af Faaborg kommune

Området inddrages i Faaborg kommunes spildevandsplan med et tillæg til spildevandsplanen.

Kystnærhedszonen

Området ligger i Kystnærhedszonen, men baggrunden for Landsplandirektivet, som er grundlaget for denne lokalplans udarbejdelse, er netop at undtage de nye sommerhusudstyknings fra planlovens generelle forbud mod nye sommerhusområder inden for zonen. Ved udvælgelsen af området er det blandt andet vurderet, at udvidelsen ikke tilsidesætter væsentlige naturbeskyttelses- og landskabelige interesser.

Varmeforsyning

Området er i varmeplanen for Faaborg kommune udlagt til individuel varmforsyning.

Vejforhold

Lokalplanarealet vejforsynes fra Horne ad Egsgyden eller fra Bøjden Landevej via Almarksvej.

Egsgyden er smal og på lange strækninger kantet af beskyttede diger, så modkørende skal passere hinanden med forsigtighed. Desuden ligger en del ejendomme direkte ud til Egsgyden. Der er i perioden fra de. 13.09.2005 til 20.09.2005 foretaget trafikmåling, og der er målt en ugedøgns trafik på 732. Der er gennem målingen konstateret, at gennemsnitshastigheden ligger på 57 kilometer i timen, hvor den højst tilladte hastighed er 80 km./t. Der kan ikke ud fra denne ene måling vurderes noget om årsdøgns trafikken, og der vil formodentlig i højsæsonen være en væsentlig højere ugedøgns trafik. Men det er vurderingen at vejens udformning og kommende trafikbelastning ikke afviger væsentligt fra andre tilsvarende veje. Vejens karakter indbyder ikke til hurtig kørsel. Vejen kan på grund af digerne ikke udvides til siderne. En vejudvidelse skønnes kun at invitere bilister til at forøge hastigheden på strækningen, hvilket ikke

er ønskeligt. Langs Egsgyden er der flere steder vigepladser, som muliggør større bilers passage af hinanden.

Skulle der i fremtiden vise sig problemer med trafikafviklingen, er Almarksvej et godt alternativ og supplement. Almarksvej er smal, men uden diger mod øst, og den vejbetjener kun to ejendomme, der begge ligger tilbagetrukket fra vejen.

Der findes flere muligheder for at regulere trafikanternes køreruter, som kan tages i anvendelse, hvis det bliver nødvendigt, men en trafikforøgelse fra sommerhusområdets udvidelse skønnes som udgangspunkt ikke at være så væsentlig at det vil kræve udvidelse af de eksisterende adgangsveje til lokalplanarealet.

Miljøvurdering

Faaborg kommune har valgt at miljøvurdere lokalplan og det tilhørende kommuneplantillæg. Scoping og miljørapport er vedlagt lokalplanforslaget som bilag.

Lokalplanens retsvirkninger

Bebyggelse og ændring af bebyggelse

Når Faaborg Byråd 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.

Dispensation

Byrådet kan efter planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen ifølge planlovens § 15.stk. 2 nr. 16.

Bestemmelser

Lokalplan 4.112 udvidelse af sommerhusområdet ved Horne sommerland

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Vejledning og forklarende tekst

Teksten i denne spalte er en vejledning til forståelse af lokalplanens bestemmelser.

Bestemmelser

Teksten i denne spalte er de egentlige lokalplanbestemmelser.

§1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er,

- at fastlægge områdets anvendelse til sommerhusområde.
- at fastlægge bestemmelser for udstykning, ny bebyggelses placering, omfang og udformning,
- at fastlægge bestemmelser for udlæg af areal til veje og stier, fællesarealer og friarealer
- at fastlægge bestemmelser for områdets beplantning mod det omgivende landskab.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr.nre. 5-a, 5-b, 5-fd, 5-fg, 44-a og 44-b alle Horne by, Horne samt alle parceller, der udstykkes indenfor lokalplanarealet fra ovennævnte ejendomme efter lokalplanens endelige vedtagelse. Lokalplanarealet udgør ca. 25.8 ha.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone men overføres til sommerhusområde ved endelig vedtagelse af lokalplanen. De i § 5.6 nævnte stier uden for sommerhusområdet skal forblive landzone

§3 Områdets anvendelse

3.1 Områdets parceller må kun anvendes til sommerhusområde og benyttes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende sommerhuslovgivning.

3.2 Inden for området må der desuden placeres bebyggelse til sådanne tekniske installationer, som er nødvendige for områdets forsyning.

§4 Udstykning

4.1 Udstykning må kun ske som vist på kortbilag 3.

4.2 Indenfor lokalplanområdet må der max udstykkes 124 sommerhusgrunde.

§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lyøvej forudsættes at være facadeløs, hvilket indebærer at der ikke er direkte vejadgang til Lyøvej fra sommerhusgrunde indenfor lokalplanarealet.

5.1 Hele lokalplanområdet skal vejforsynes fra Lyøvej. Indenfor lokalplanområdet må sommerhusgrunde ikke have direkte vejadgang til Lyøvej.

5.2 Veje udlægges som vist på kortbilag 3, 3a, 3b, og 3c med en bredde på 7 og 9 meter og anlægges med en kørebane på henholdsvis 4 og 6 meter.

5.3 Veje skal anlægges med asfaltbelægning i gråsort farve.

5.4 Der skal på hver parcel udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser.

5.5 Der må ikke etableres belysning af veje og stier.

5.6 Etablering af stier til havet øst og vest for sommerhusområdet er en mulighed, under forudsætning af at der kan opnås aftale herom med de til enhver tid værende ejere af arealet hvorpå stierne er beliggende.

Med udvidelse af lokalplanområdet øst og vest langs det eksisterende sommerhusområde åbner lokalplanen mulighed for at der kan etableres en færdselsret til vandet i form af en trampesti. Denne ret kan kun sikres såfremt ejere af arealerne frivilligt giver sommerhusområdets beboere en færdselsret på arealerne. Færdselsretten kan tinglyses.

§6 Lednings- og antenneforhold

6.1 Der må ikke etableres tagantennener inden for området.

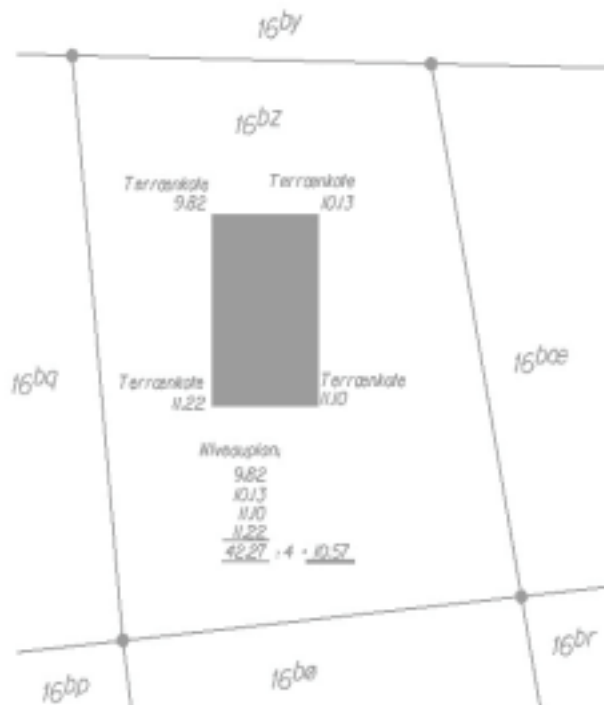
6.2 Der må i lokalplanområdet opsættes satellitantennener under forudsætning af:

- at diameteren er mindre end 1 meter,
- at antennens centrum ikke placeres højere end 1 meter over terræn.

6.3 Ledninger i området skal fremføres som jordkabler.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

Ad § 7.1 Hensigten er at samle bebyggelsen på grunden. Dette indebærer at der ikke kan opføres anneks til sommerhuset.



Ad § 7.3 Princip for beregning af niveauplan

Ad § 7.5 Bestemmelsen er et princip for lokalplanens udstykningsplan. Der kan ikke dispenseres fra denne bestemmelse.

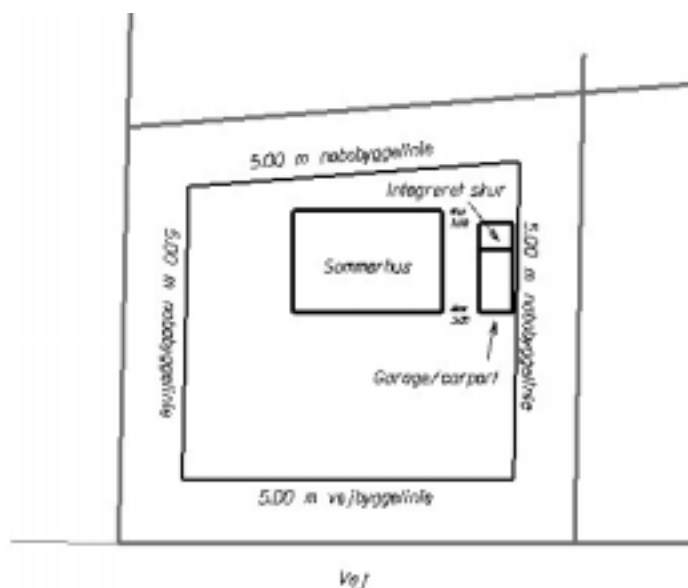
7.1 På hver ejendom må kun opføres ét sommerhus udført som én bygning. Carporte og garager skal placeres mindre end 3 m fra hovedhuset. Garage/carport skal placeres parallelt eller vinkelret på hovedhusets facade.

7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10%.

7.3 Ny bebyggelse må kun opføres i én etage med uudnyttet tagetage, og med en maksimal bygningshøjde på 5 m over et niveauplan som beregnes som gennemsnitskoten indenfor det areal bygningen udspænder.

7.4 Facadehøjde målt fra terræn til skæring med facade og tagflade må ikke overstige 3 meter.

7.5 Alle former for bebyggelse skal placeres minimum 5 meter fra skel, herunder også skel mod veje og stier.



Byggeliniers placering på grunden, samt eksempel på

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Tage skal gives en hældning på mellem 15 og 30 grader regnet fra det vandrette plan.

8.2 Tagbeklædningen skal udføres i ikke overfladebehandlede teglsten, grå/lyse cementbaserede tagplader eller tagpap i grå eller sorte farver.

8.3 Solpaneler må ikke placeres tættere på skel end 5 m, og må ikke etableres med reflekterende overflade.

8.4 Overdækkede terrasser kan dækkes med glas ikke pvc eller polycarbonat.

8.5 Facadefarver skal udføres som jordfarver (varme nuancer af rød-gul-grøn-brun), hvid eller pastelfarver (lys, støvede nuancer) af rød, gul, grøn, brun og grå. Blå farve dannet af ultra marine kan anvendes.

8.6 I lokalplanområdet må ingen form for erhvervsmæssig skiltning og opsætning af reklamer finde sted. Undtaget er kortvarig reklamering i forbindelse med salg af en ejendom. Skilte må ikke være større end 0,5 m²

§9 Ubebyggede arealer

9.1 Opholdsarealer i form af terrasse må ikke være hævet mere end 1 m over terræn, og må ikke etableres nærmere skel end 5 m.

9.2 Hegning omkring de enkelte parceller må kun udføres som levende hegn.

9.3 Faste hegn kan inden for en mindste afstand af 5 meter fra skel anvendes som lægivere i forbindelse med terrasser og opholdsarealer i tæt relation til sommerhuset. Faste hegn må maksimalt give en højde på 1.5 m.

9.4 Der udlægges fællesarealer som vist på kortbilag 3. Grundejerforeningen vedligeholder fællesarealer.

9.5 Friarealer. Kortbilag 3 viser friarealer indenfor lokalplanarealet

9.6.A Arealet omkring oldtidsmindet udlægges med græs. Arealet kan anvendes af sommerhusområdets beboere til rekreative formål, der ikke forudsætter anlæg i marken. Der kan anlægges stier, som giver adgang for de omkringliggende sommerhuse mod havet og til oldtidsmin-

Der skelnes i lokalplanen mellem friarealer og fællesarealer, således at grundejerforeningen tager skøde på fællesarealerne.

Friarealerne henligger med landbrugspligt under en landbrugsejendom. Årsagen til at friarealerne er medtaget under lokalplanen er at der efter aftale med ejeren lægges begrænsninger på arealernes landbrugsmæssige udnyttelse, da arealerne er beliggende midt i sommerhusområdet. Arealerne er samlet set af en sådan størrelse at ophævelse af landbrugspligten for arealerne ikke er forenelig med hensynet til formålsbestemmelserne i landbrugsloven.

det og mellem udstykningerne nord og øst for arealet.

Den til enhver tid værende ejer af arealet skal sikre at områdets beboere kan færdes frit og uhindret ad de stier der er udlagt på arealet.

9.6 B Arealet kan i det omfang det er foreneligt med færdslen på arealet afgrænses, og der kan i den forbindelse hegnes med stormasket dyrehegn i en højde af 1.20 m.

9.6 C Der må ikke udstykkes, opføres bebyggelse eller plantes slørende beplantning på arealet.

9.6 D På arealet anlægges adgangsvej til udstykningen øst for arealet.

9.6 E Landbrugspligten bibeholdes på friarealerne.

9.7 Beskyttede diger er angivet på kort 2 og må ikke fjernes, ændres eller bearbejdes uden tilladelse fra administrerende myndighed.

9.8 Eksisterende, naturlig plantevækst i hegn mod omgivelserne skal bevares.

9.9 Beplantning der er højere end 3 m indenfor sommerhusgrunde må ikke have sammenvoksede trækroner.

9.10 Oplag af kølbåde, campingvogne og lignende må ikke ske indenfor lokalplanområdet.

9.11 Terrænregulering må kun ske mere end 5 m fra skel og må ikke ske ensidigt. Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m må kun ske med Byrådets godkendelse.

9.12 Der må kun etableres udendørs belysning på adgangsarealer på egen grund, og lyskilden må ikke placeres højere end 1,0 meter over terræn. Lyskilden skal etableres som pullertbelysning med nedadrettet reflektor.

9.13 Vejen fra Lyøvej og mod vest skal langs nordsiden beplantes med et levende hegn bestående af et varieret udbud af naturlig hegnsbeplantning.

§10 Grundejerforening

10.1 For udstykkede parceller inden for lokalplanområdet skal der på udstykningens foranstaltning senest 2 år efter detaljuddykning er påbegyndt oprettes en grundejerforening. Der er medlemspligt af

grundejerforeningen. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

10.2 Grundejerforeningen skal forestå fælles anliggender som drift og vedligehold af områdets veje, stier, fællesarealer og plantehegn i fællesarealer. Grundejerforeningen administrerer tillige lokalplanens bestemmelser i §§ 9.8, 9.9 og 9.12

§11 Forudsætninger for ibrugtagning

Ad. § 11.3 Indenfor arealer der er omfattet konsekvensområder for vindmølle og gyllebeholder, kan der ske udstykning af storparceller, og landbrugspligten kan ophæves med henvisning til at området indenfor 5 år tages i brug til sommerhusformål, men der kan ikke foretages bebyggelse af arealerne til sommerhusformål før drift af vindmølle og gyllebeholder er ophørt.

11.1 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse på lokalplanarealet vest for Lyøvej er at den nordligt beliggende stamvej føres frem til skellet mellem matr.nr. 5-b og 5-fg, og at det i § 9.13 omtalte levende hegn er etableret.

11.2 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse på lokalplanarealet øst for Lyøvej er at den sydligst beliggende stamvej føres frem til skellet mellem matr.nr. 5-a og 44-b.

11.3 Arealer, som er omfattet af konsekvensområder i forhold til vindmølle og gyllebeholder jfr. kortbilag2 må ikke tages i brug til sommerhusformål før de pågældende aktiviteter er ophørt.

11.4 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse på arealet vest for Lyøvej er at elledningen fremført som luftkabel omlægges således at den ikke er til gene for bebyggelse på arealet.

§12 Ophævelser af servitutter

Matr. nr. 5fg er omfattet af en udsigtsservitut. Udsigtsservituten fortrænges ikke af lokalplanen og kan kun aflyses med påtaleberettigedes accept.

12.1 Ingen særlige bestemmelser

§13 Tilladelser fra andre myndigheder

13.1. Ved udstykning og ændret anvendelse af lokalplanarealet til sommerhusformål forudsættes godkendelse fra jordbrugskommissionen ang. ophævelse af landbrugspligten, i det omfang en landbrugsmæssigt udnyttelse af arealet ikke længere er mulig.

13.2 Grunde, som er inden for en afstand af 300 meter fra skov må ikke udstykkes med mindre der er givet dispensation fra Skov- og Naturstyrelsen eller skovbyggelinien er indskrænket.

13.3 Etablering af stier indenfor fortidsmindebeskyttelseslinien kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget blev vedtaget til offentliggørelse i byrådets møde den 12. januar 2006.

I forhold til det oprindelige forslag er der foretaget følgende ændringer i lokalplanen:

Side 12 øverst

Lokalplanen fastlægger bebyggelsens placering på grunden gennem fastlagte mindsteafstande til skel for sommerhus og småbygninger. Bestemmelserne er i vidt omfang identiske med Bygningsreglementets almindelige bestemmelser for byggeri i sommerhusområder, suppleret med 5 m byggelinier langs områdets veje

Er ændret til:

Lokalplanen fastlægger bebyggelsens placering på grunden gennem en fastlagt mindste afstand til skel og vejskel på 5m gældende for alle former for bebyggelse dvs. også småbygninger som udhuse, carporte og lignende.

Side 12, Vej- og stiforhold, andet afsnit:

En forudsætning herfor er at der gives tilladelse til 1 nyt digegennembrud i området og at et eksisterende gennembrud flyttes.

Er ændret til:

En forudsætning herfor er at der gives tilladelse til 1 nyt digegennembrud i området.

Side 12 nederst er følgende sætning slettet:

Indenfor beskyttelseslinien kan der etableres vejadgang til lokalplanområdets østligst beliggende grunde samt stier som sikrer adgang til stranden ad trampestien langs lokalplanarealets østlige skel.

§ 2.2 er tilføjet:

De i § 5.6 nævnte stier uden for sommerhusområdet skal forblive landzone

§ 4.2 Ny bestemmelse:

Indenfor lokalplanområdet må der max udstykkes 124 sommerhusgrunde.

§ 5.2 er ændret fra:

Veje udlægges som vist på kortbilag 3 med en mindste bredde på henholdsvis 7 og 9 meter. De enkelte delstrækninger udlægges og anlægges i flg. bredde:

Vejforløb A-B samt F-I-L-M-P-Q-R udlægges i 9.00 m bredde og anlægges i 6.00 m bredde

Vejforløb B-C,D-E, G-H,I-J-K-L, M-N-O-P, R-S, Q-S samt P-T-U udlægges i 7,00 m bredde og anlægges i 4,00 m bredde.

Indenfor det område der er omfattet af beskyttelseslinien for fortidsminder skal vejen afsluttes med grusbælægning.

Til:

Veje udlægges som vist på kortbilag 3, 3a, 3b, og 3c med en bredde på 7 og 9 meter og anlægges med en kørebane på henholdsvis 4 og 6 meter.

§ 5.3 følgende tekst er slettet:

Indenfor det område der er omfattet af beskyttelseslinien for fortidsminder skal vejen afsluttes med grusbelægning.

§ 8.4 er ændret fra:

Overdækkede terrasser kan overdækkes med glas.

Til:

Overdækkede terrasser kan dækkes med glas ikke pvc eller polycarbonat.

§ 9.11 er tilføjet:

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m må kun ske med Byrådets godkendelse.

§ 11.1 er tilføjet:

og at det i § 9.13 omtalte levende hegn er etableret

§ 12 den forklarende tekst er tilføjet:

Matr. nr. 5fg er omfattet af en udsigtsservitut. Udsigtsservituten fortrænges ikke af lokalplanen og kan kun aflyses med påtaleberettigedes accept.

§13.3 Ny bestemmelse

Etablering af stier indenfor fortidsmindebeskyttelseslinien kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18.

Der er foretaget ændringer i udstykningsplanerne i kortbilag 3, 3a, 3b, 3c og 4.

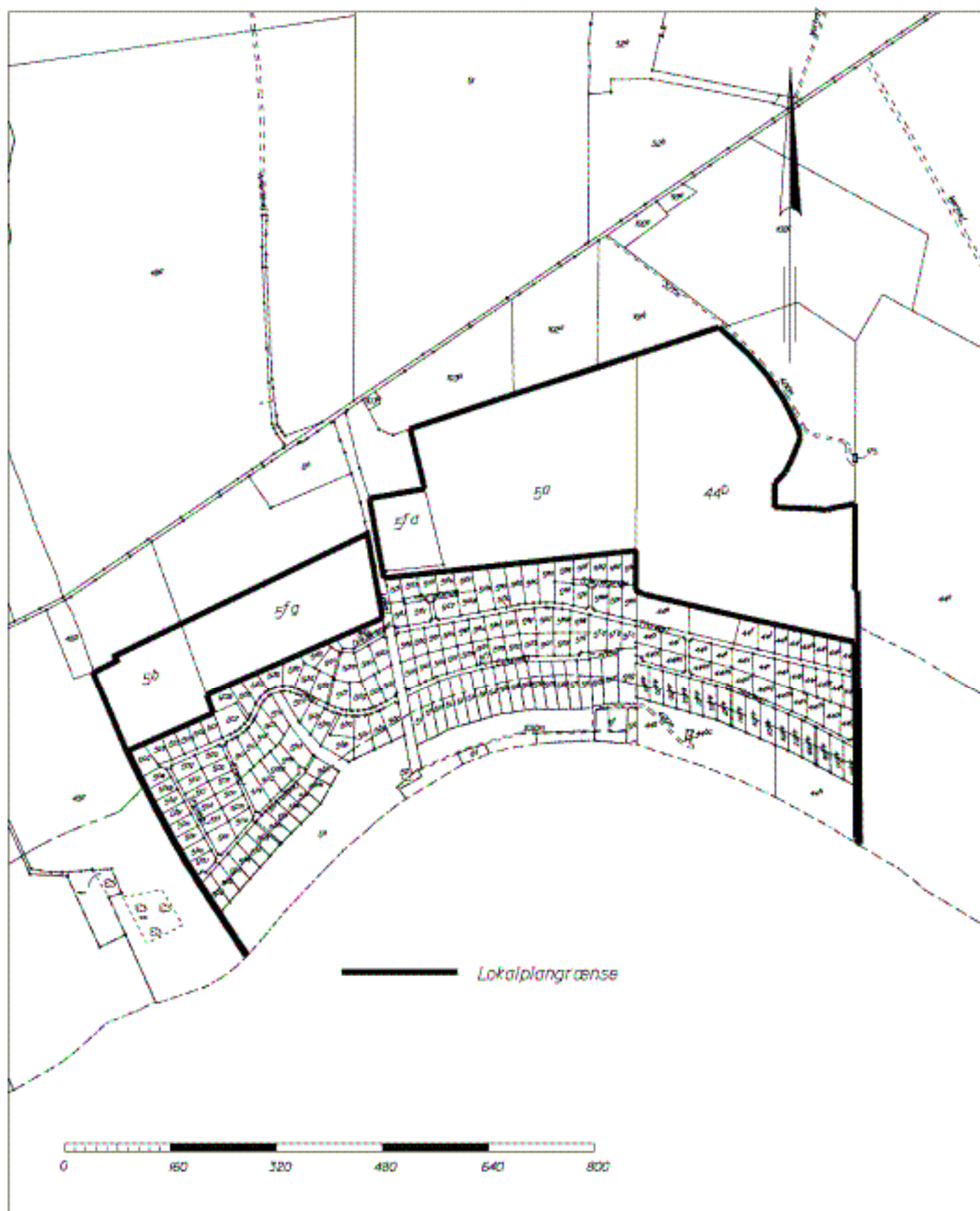
Bilag der viser snit gennem lokalplanområdet er rettet efter den ændrede udstykningsplan.

Således vedtage endeligt i Byrådets møde den 10. august 2006.

På Byrådets vegne

Britta Duelund
Borgmester

Søren Theilade
Kommunaldirektør



Kortbilag 1

Matrikulærs forhold

J.nr.: 058201-pb

Dato: 31. okt. 2006

Måst.: 1:8000



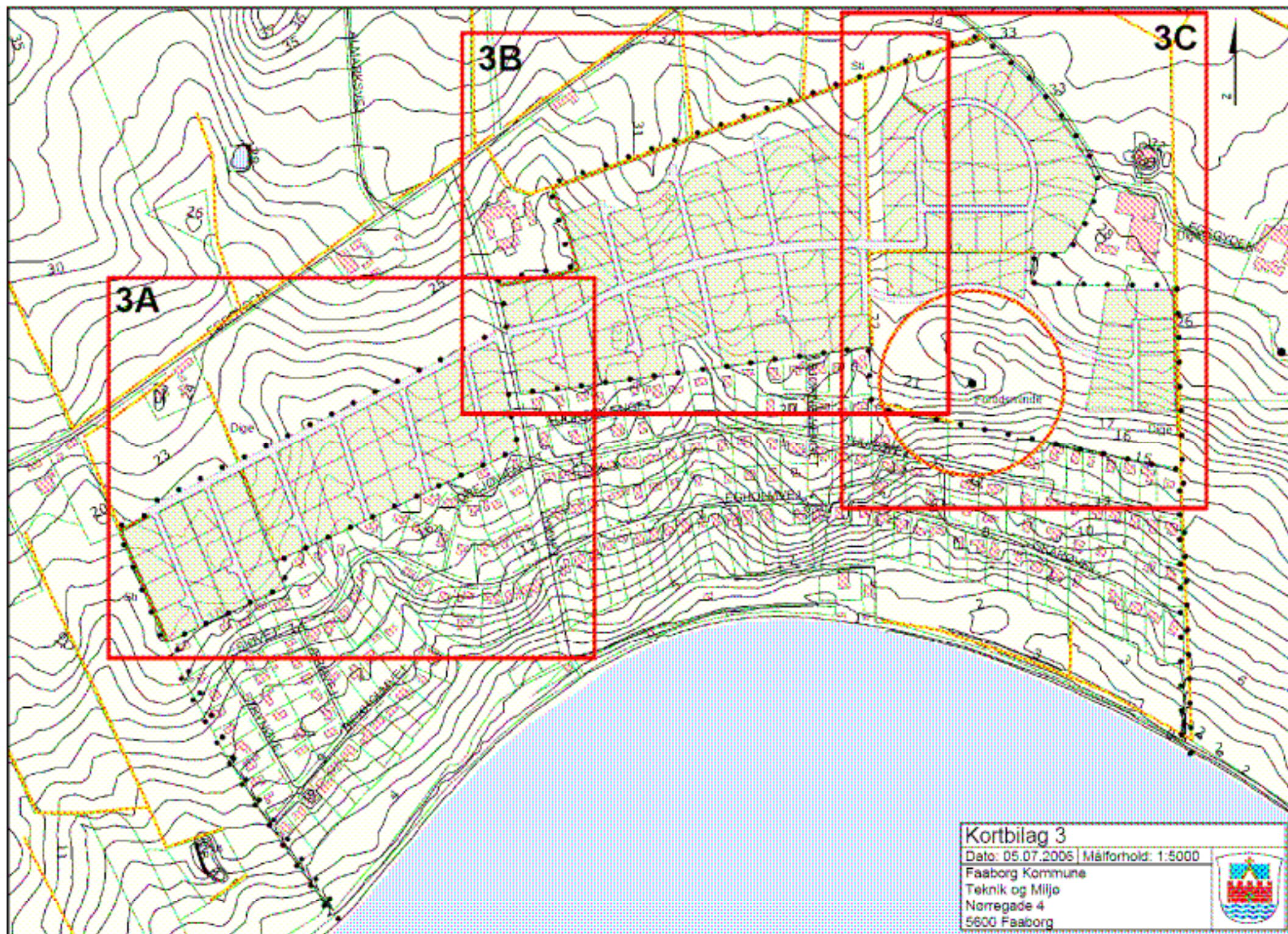
**LANDINSPEKTØRERNE
HVENEGAARD A/S**

Torshavn 10, 1000 Havnag. St. 40 60 10 00 - Fax 40 60 10 10

Peter Busk

Landinspektør





Kortbilag 3

Dato: 05.07.2006 Målførhold: 1:5000

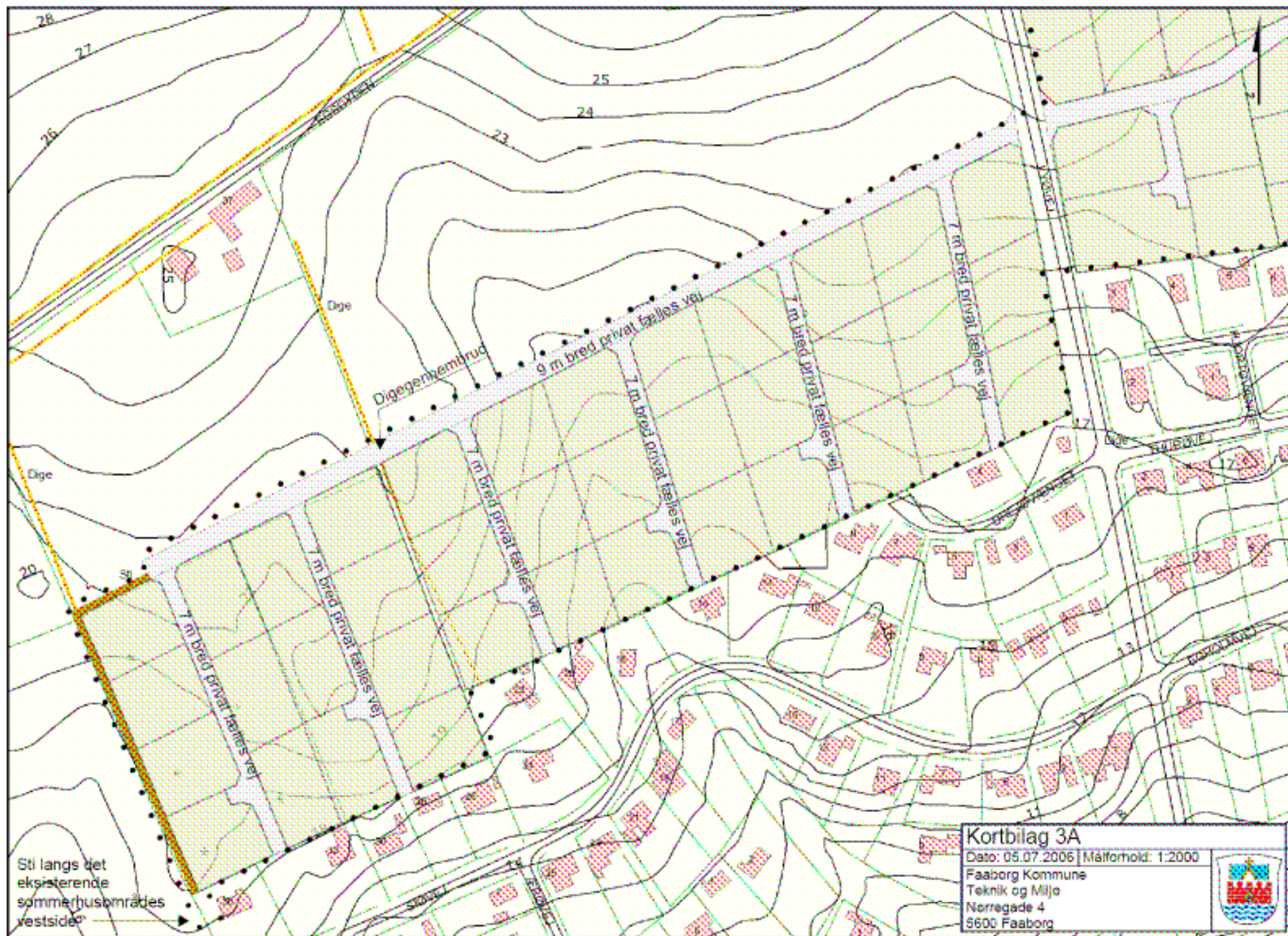
Faaborg Kommune

Teknik og Miljø

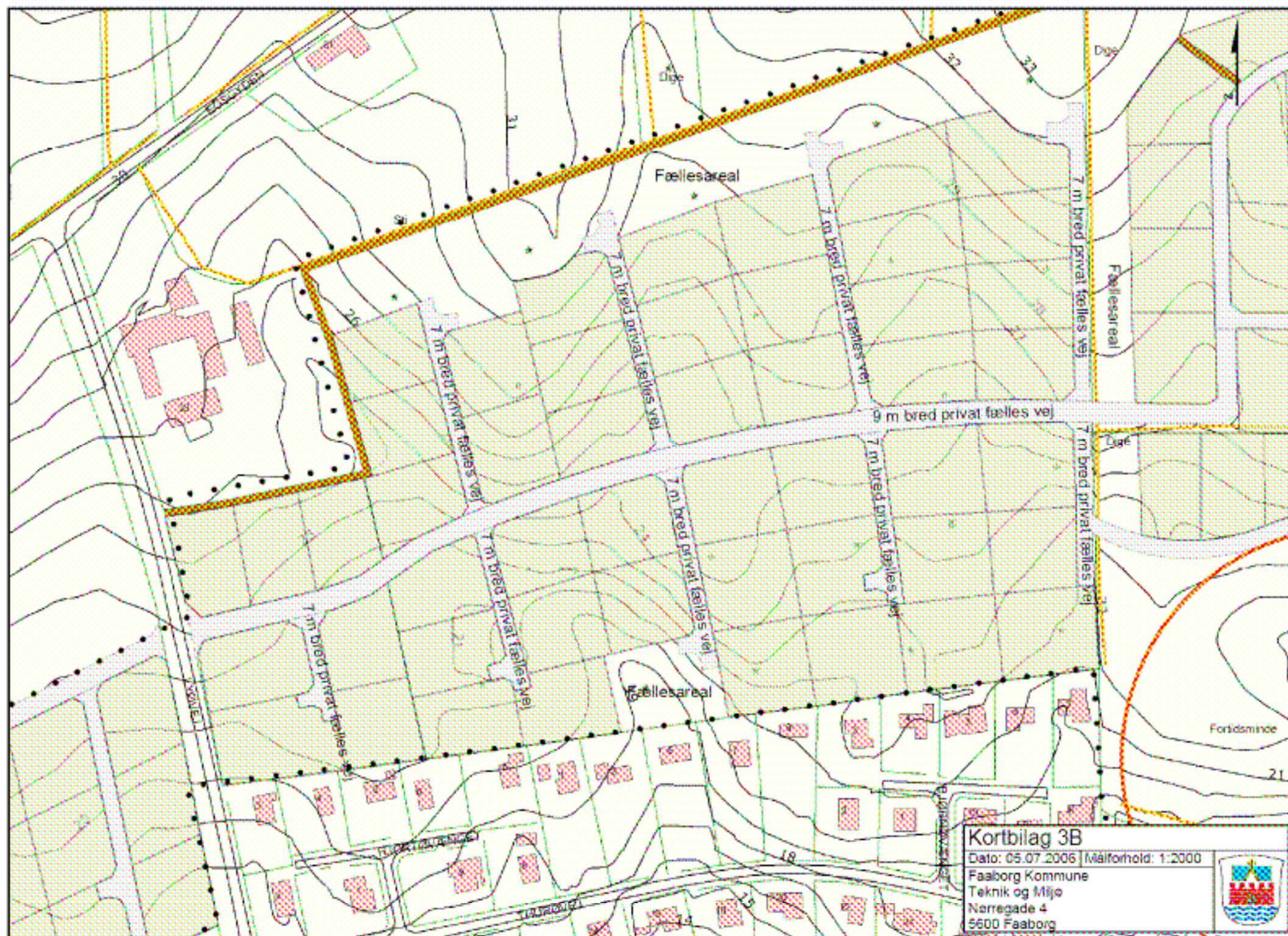
Norregade 4

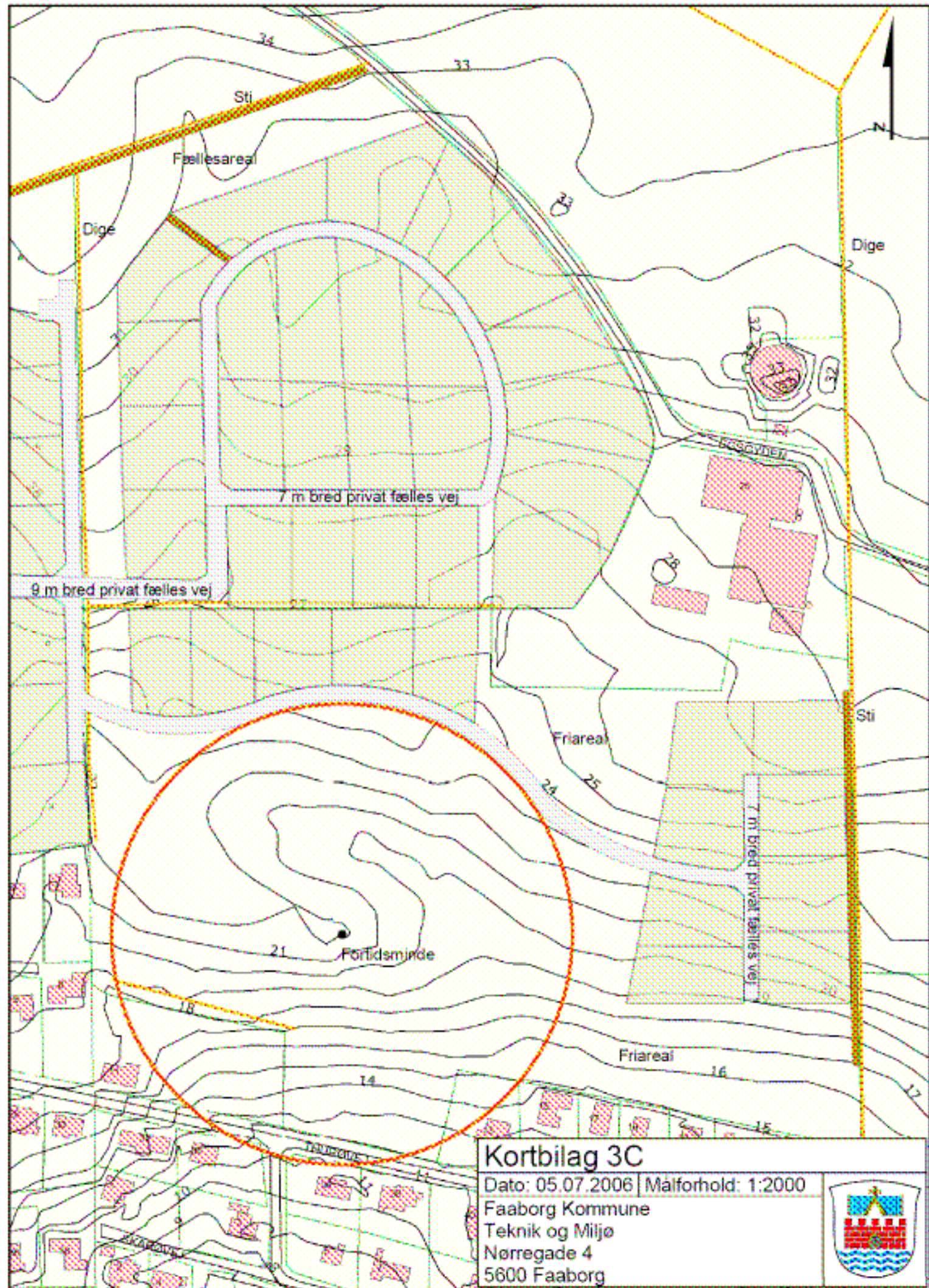
5600 Faaborg





Sti langs det eksisterende sommerhusområdes vestside.





Kortbilag 3C

Dato: 05.07.2006 | Målforshold: 1:2000

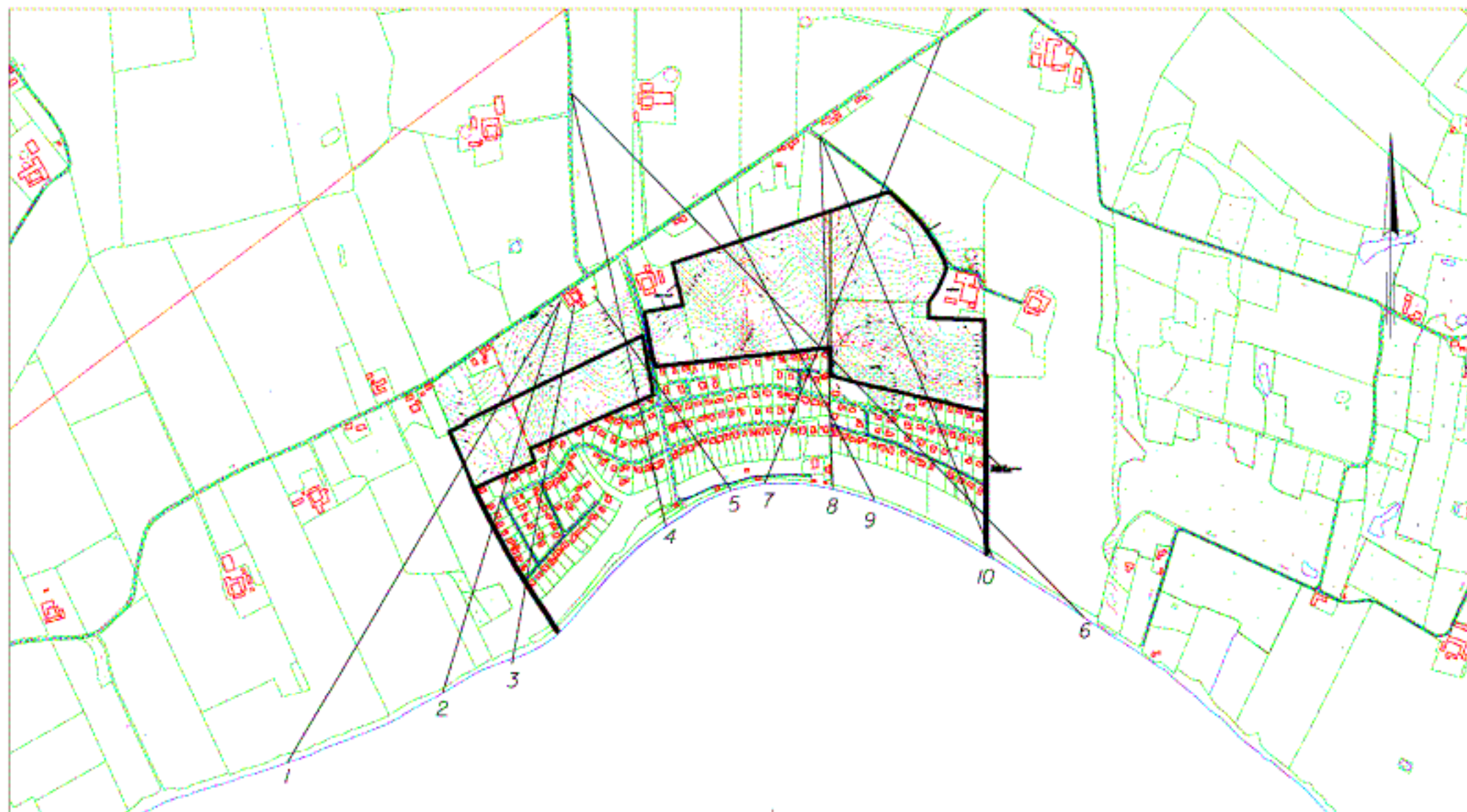
Faaborg Kommune

Teknik og Miljø

Nørregade 4

5600 Faaborg





Kortbilag 4

Visualiseringslinier

J.nr.: 068201-pb

Dato: 15. aug. 2006

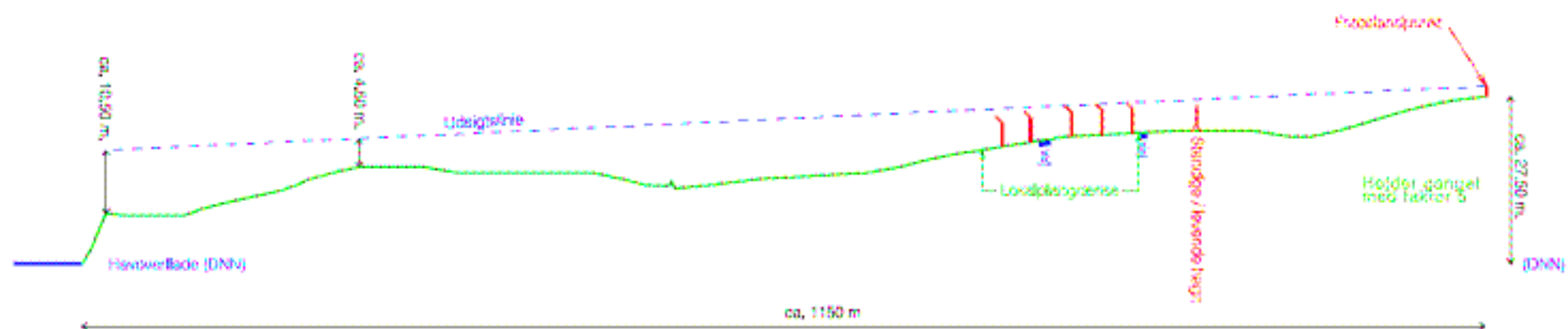
Mål: 1: 8000



**LANDINSPEKTØRERNE
HVENEGAARD A/S**
Farvergade 16, 8000 Randers, DK-8001 Randers - Tel: 87 01 10 76

Peter Busk

Landinspektør



⌈ Eks. bygning

1 Bygning, forventet max. 5 m.

Snit af linie 1

Horne Sommerland

J.nr.: 058201

Date: 31. okt. 2005

058201 L1 olt.dan

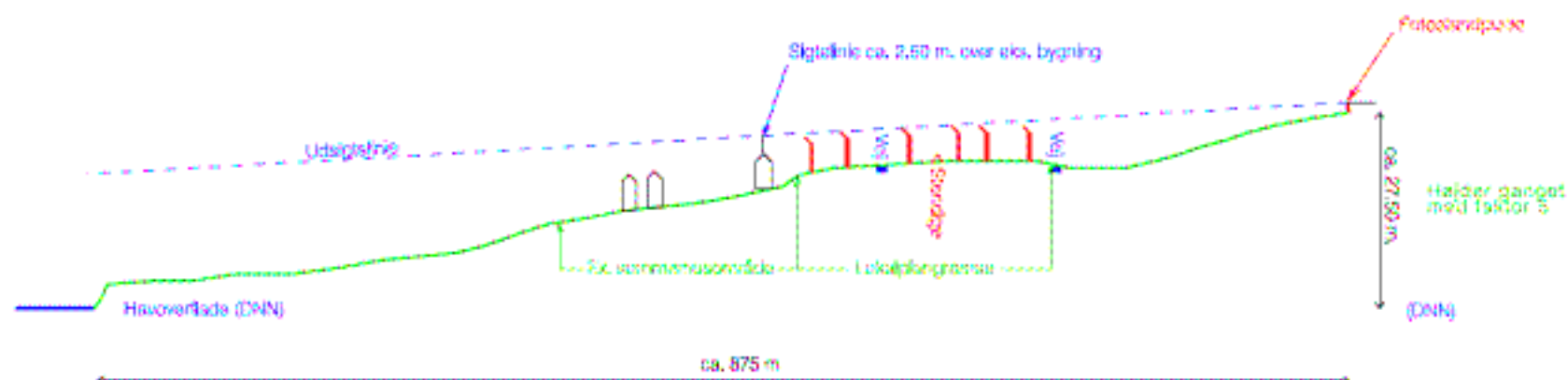


**LANDINSPEKTØRERNE
HVENEGAARD A/S**

Immunology 50, 949-958 (1982), pp. 952-953, 957

Peter Busk

Landin-Röjalek



Udsigtslinje



□ Eks. bygning

┘ Bygning, forventet max. 5 m.

Snit af linie 2

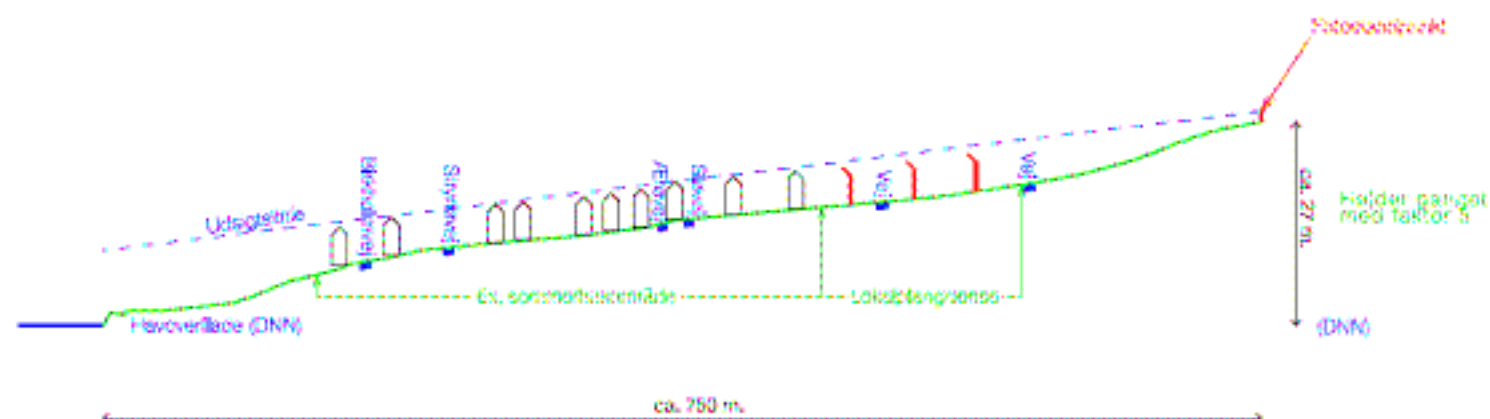
Horne Sommerland

J.nr.: 058201 | Date: 31. okt. 2005 | Mål: 1: 5000 | 058201_L2_ølt.dgn

LANDINSPEKTØRERNE
HVENEGAARD A/S
 Tøndervej 10, 5050 Hulsbø, 51 62 61 12 20 - fax 62 61 12 12

Peter Busk

Landinspektør



Udsigtslinje



□ Eks. bygning

┘ Bygning, forventet max. 5 m.

Snit af linie 3

Horne Sommerland

J.nr.: 058201

Dato: 31. okt. 2005

058201_L3_økt.dgn

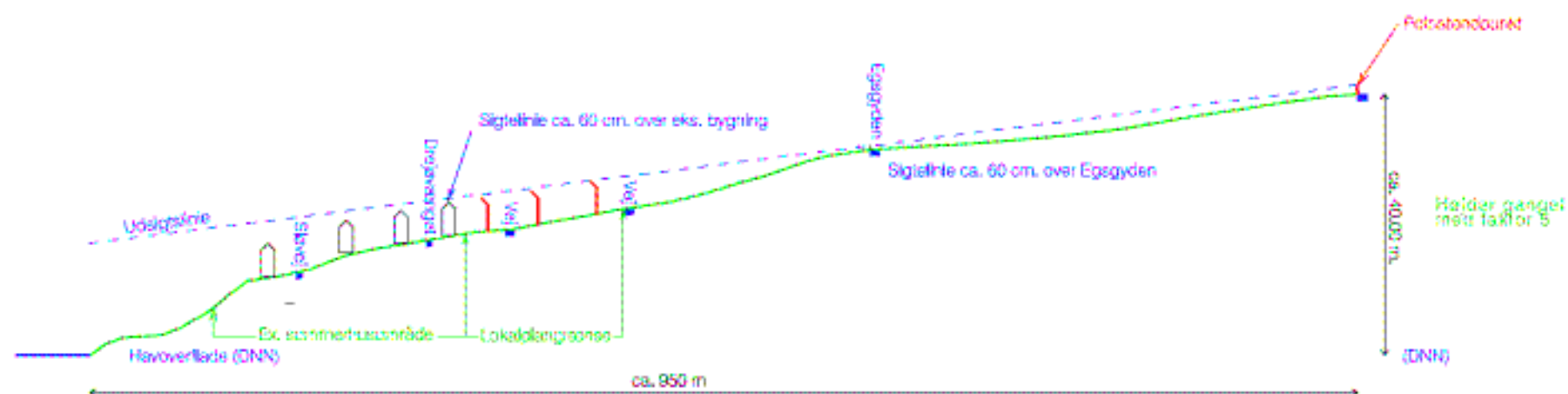


LANDINSPEKTØRERNE
HVENEGAARD A/S

Torshavn 10, 8000 Tórshavn, 11 62 61 13 20 - fax 62 61 13 76

Peter Busk

Landinspektør



Udsigtslinje



□ Eks. bygning

└ Forventet bygningsplacering max. 5 m. høj

Snit af linie 4

Horne Sommerland

J.nr.: 058201

Dato: 31. okt. 2005

Mål: 1: 5000

058201_L4_plt.dgn

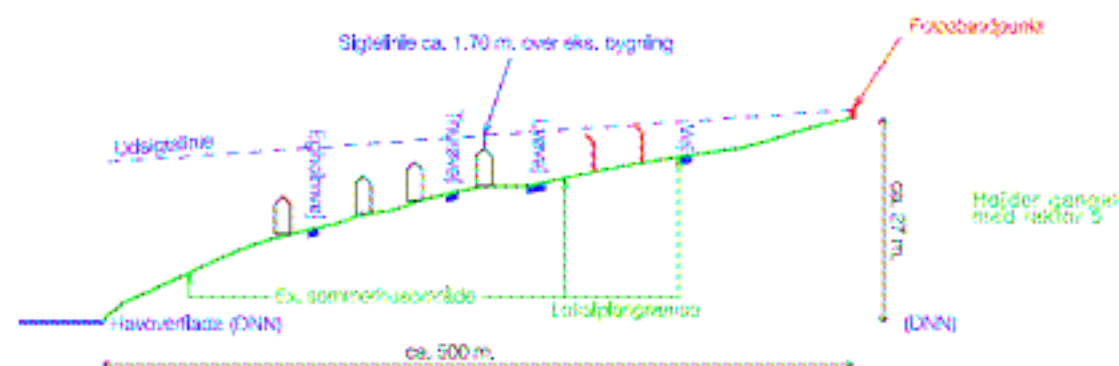


**LANDINSPEKTØRERNE
HVENEGAARD A/S**

Tranegade 10, 2600 Roskilde, 45 42 41 18 52 - fax 45 41 12 50

Peter Busk

Landinspektør



Udslagslinie



□ Eks. bygning

└ Bygning, forventet max. 5 m.

Snit af linie 5

Horne Sommerland

J.nr.: 058201

Date: 31. okt. 2005

Mål: 1: 5000

058201_L5_01.dgn

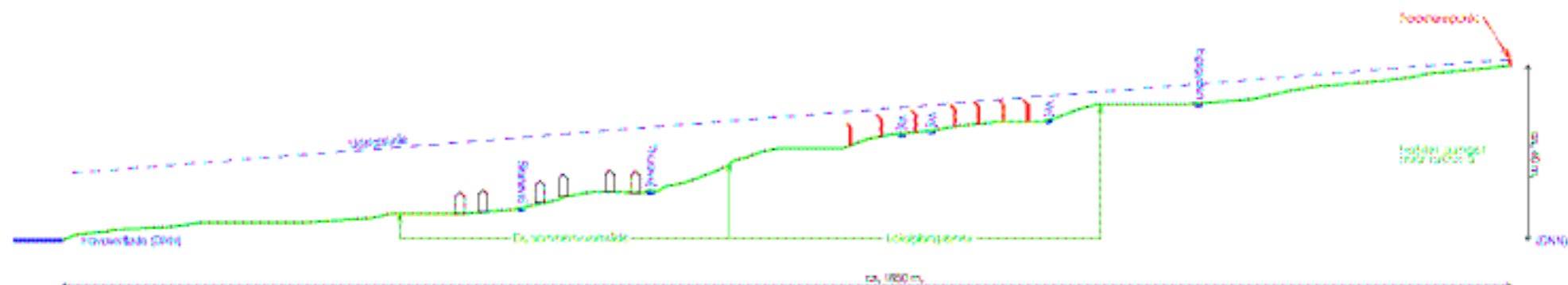


**LANDINSPEKTØRERNE
HVENEGAARD A/S**

Tel: +45 5000 1111 - Fax: +45 5000 1112

Peter Busk

Landinspektør



Udsigtslinje



⌆ Eks. bygning

┘ Bygning, forventet max. 5 m.

Snit af linie 6

Horne Sommerland

J.nr.: 058201

Dato: 05. juli 2008

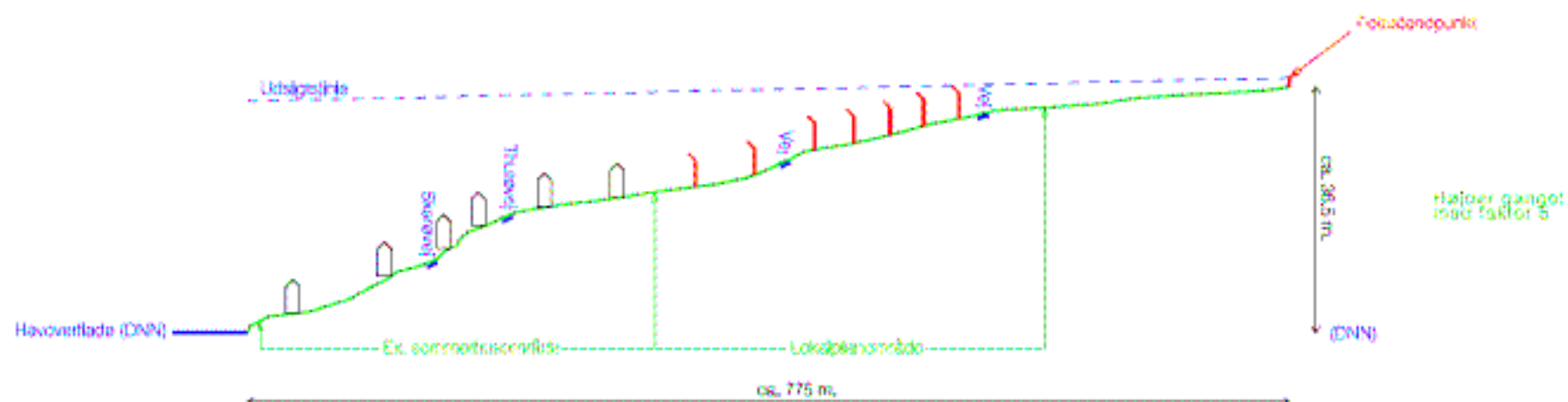
058201_1.6a_pft.dgn



**LANDINSPEKTØRERNE
HVENEGAARD A/S**
Tilgængelig 10.000 Følger, 05.00.01.10.00 - 10.00.01.10.00

Peter Busk

landinspektør



Udsigtslinje



⌓ Eks. bygning

⌋ Bygning, forventet max. 5 m.

Snit af linie 8

Horne Sommerland

J.nr.: 058201

Dato: 05 juli 2006

058201_L8a_plt.dgn

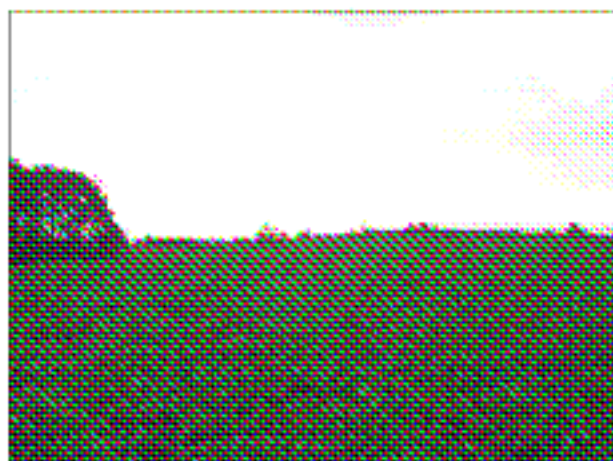
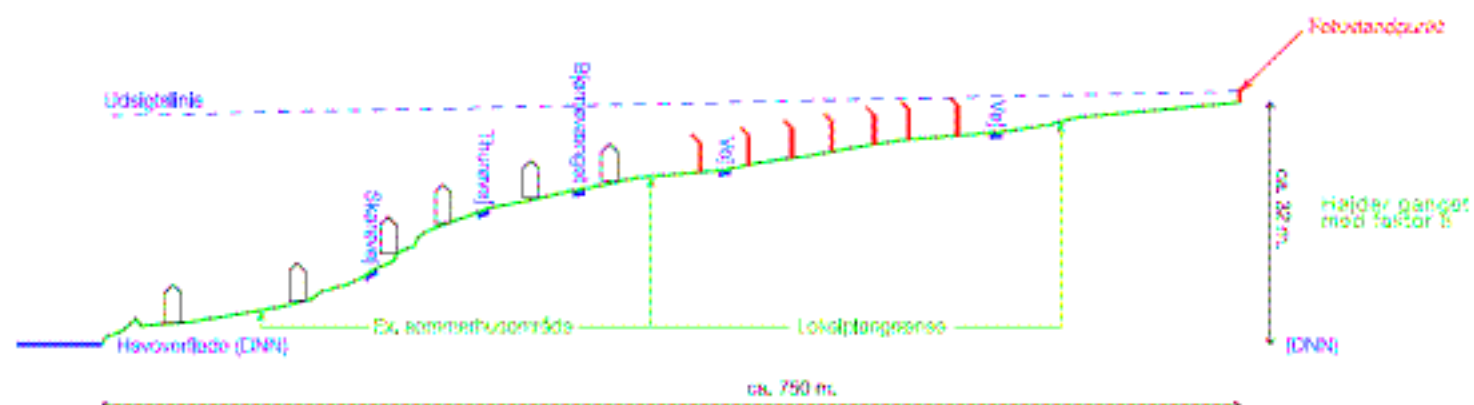


**LANDINSPEKTØRERNE
HVENEGAARD A/S**

Torvegsgade 10, 5450 Hedenborg, 98 46 41 14 (dags) 98 46 41 15 (natt)

Peter Busk

Landinspektør



Udsigtelinie



⌊ Eks. bygning

⌋ Bygning, forventet max. 5 m.

Snit af linie 9

Horne Sommerland

J.nr.: 058201

Dato: 05. juli 2006

058201_1.9a_pft.dgn

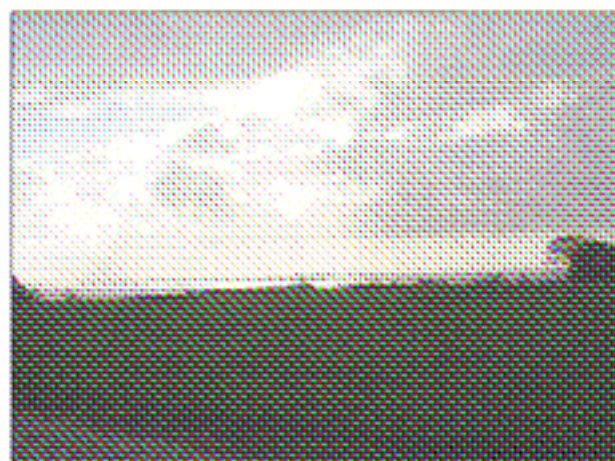
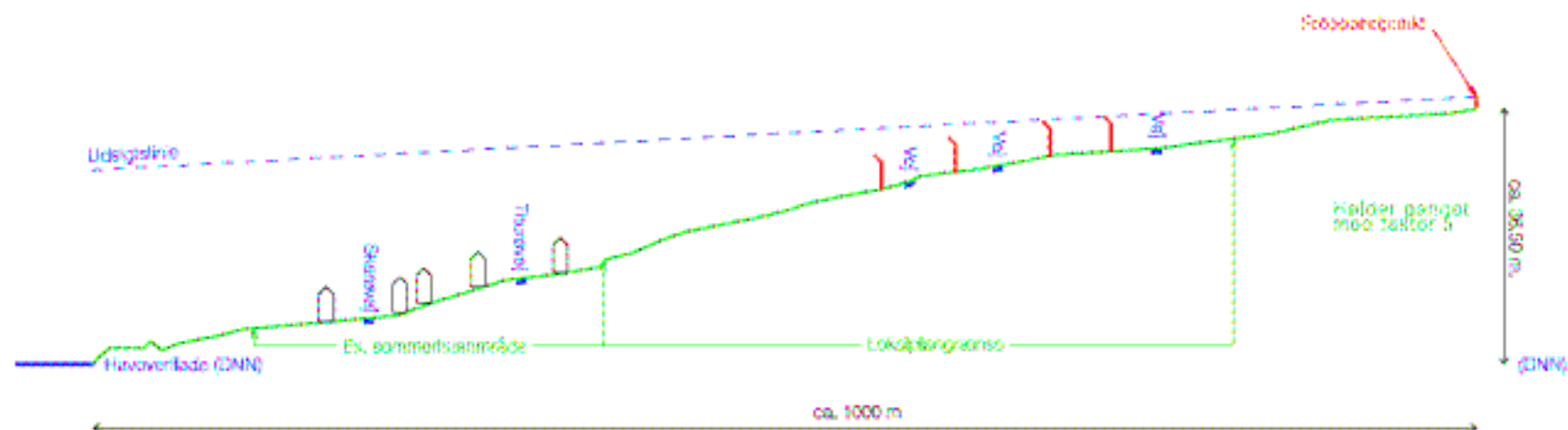


**LANDINSPEKTØRERNE
HVENEGAARD A/S**

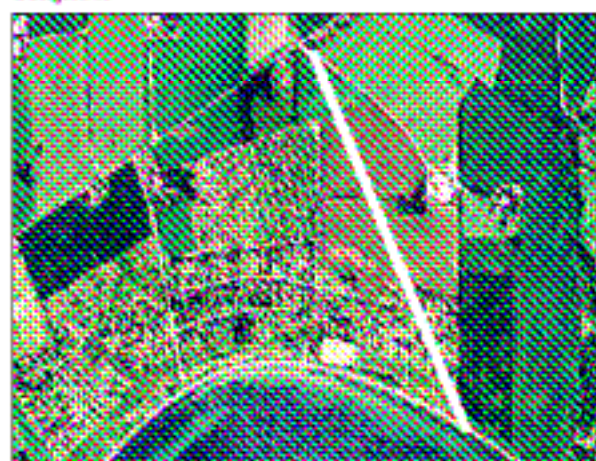
Thorsgade 70, 5500 Hørsholm, Øst, tel. 41 14 9144, fax 41 14 9145

Peter Busk

Landinspektør



Udsigtslinje



□ Eks. bygning

└ Bygning, forventet max. 5 m.

Snit af linie 10

Horne Sommerland

J.nr.: 058201

Dato: 05. juli 2006

058201_L10a_plt.dgn

LANDINSPEKTØRERNE
HVENEGAARD A/S
Landinspektør og arkitektfirma

Peter Busk

Landinspektør



Området set fra kysten.

Lokalplanarealets østlige del kan svagt anes bag den eksisterende bebyggelse.

Terrænprofilen er brudt af foran og bagved liggende bebyggelse og træer.



Området set fra kysten

Den vestlige del af lokalplanarealet er fra denne vinkel helt skjult

bag den eksisterende beplantning og bebyggelse i det eksisterende sommerhusområde

Visualisering

Området set fra kysten

J.nr.: 058201-pb

Dato: 2. nov. 2005

Mål: 1: 325



**LANDINSPEKTØRERNE
HVENEGAARD A/S**

Torvegade 13, 9400 Porsborg SØ, 62 61 32 00 • fax 62 61 32 76

Peter Busk

Landinspektør



Den vestlige del af lokalplanarealet er kun svagt synlig fra kysten
Det bagvedliggende terrænprofil er bevaret



Området set fra kysten
Den østlige del af lokalplanarealet er mere synlig
Friarealet danner et flot grønt område mellem det eksisterende område og udstykningsområdet

Visualisering

Området set fra kysten

J.nr.:

Dato: 2. nov. 2005



**LANDINSPEKTØRERNE
HVENEGAARD A/S**
Torvegade 16, 2000 Frederiksberg C, Tlf. 44 44 44 44

Peter Busk
Landinspektør



Østlige område set fra kysten
 Langt fra kysten vil det østlige område være synligt.
 Det bagvedliggende terræn er højere beliggende, hvorfor terrænprofilen vil
 mindre jo længere væk fra kysten man ser arealet



Østlige område set fra kysten
 Langt fra kysten vil det østlige område være mindre synligt, og det bagvedliggende terræn vil stå skævt aftegnet

Visualisering

Området set fra kysten

J.nr.: 088201-pb

Dato: 2. nov. 2005



**LANDINSPEKTØRERNE
 HVENEGAARD A/S**
 Torvegade 10, 8000 Ålborg, Tlf. 87 15 15 • Fax 87 15 25

Peter Busk
 Landinspektør