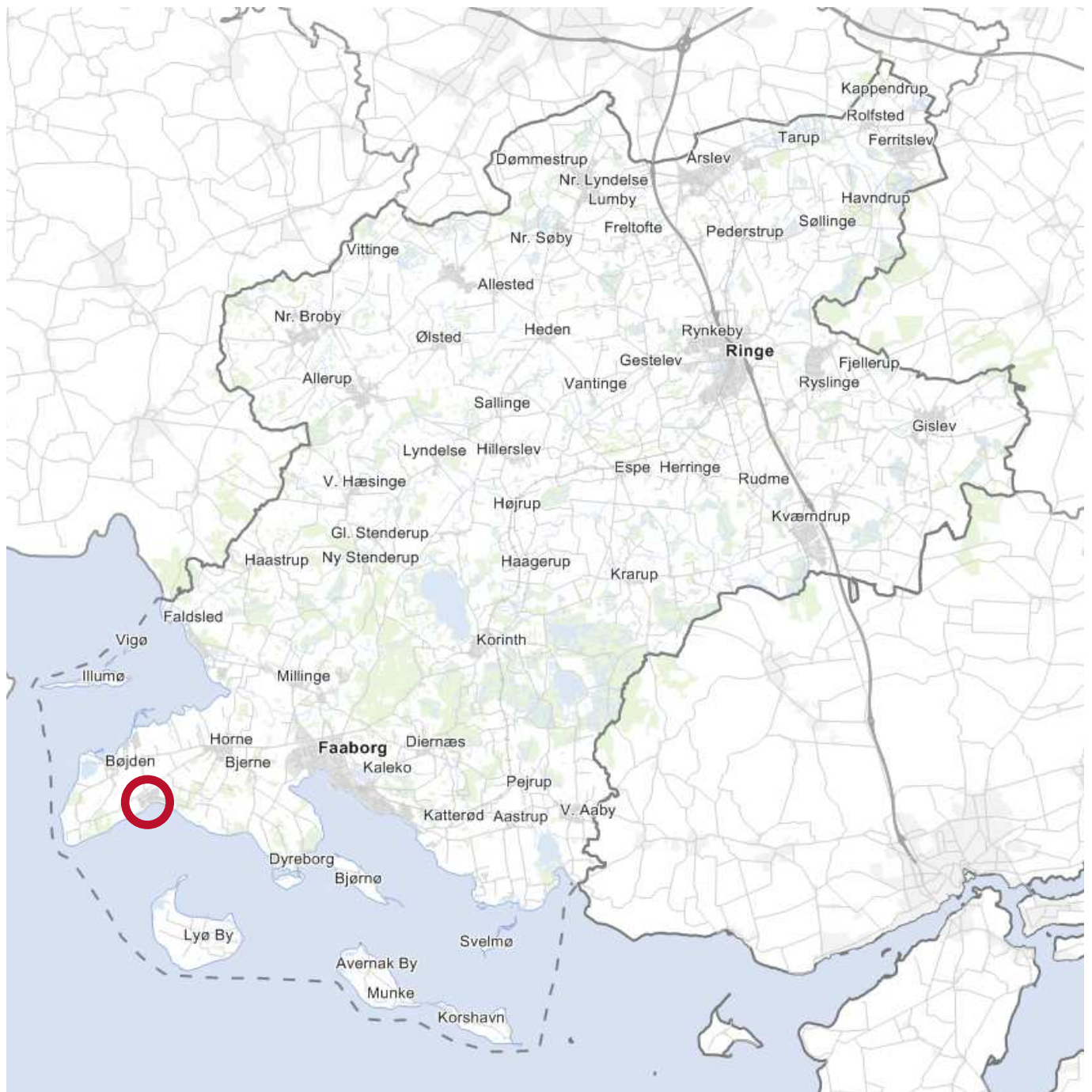




FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

2016-11 Tillæg til Lokalplan 4.112 Sommerhusområde ved Horne Sommerland





Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 17. januar til den 14. marts 2017

Mandag den 8. maj 2017 blev lokalplanen endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen.

Indholdsfortegnelse

- 2 Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse
- 4 Hvad er en lokalplan?

Redegørelse

- 5 Lokalplanens baggrund og formål
- 6 Beskrivelse af lokalplanen
- 7 Lokalplanens forhold til anden planlægning
- 8 Miljøvurdering

Bestemmelser

- 9 § 1 Formål
- 9 § 2 Afgrænsning og zoneforhold
- 9 § 3 Anvendelse
- 10 § 4 Udstykning
- 10 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 10 § 6 Lednings- og antenneforhold
- 10 § 7 Bebyggelsens omfang og placering
- 11 § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden
- 11 § 9 Ubebyggede arealer
- 12 § 10 Grundejerforening
- 12 § 11 Forudsætning for ibrugtagning
- 12 § 12 Ophævelser af servitutter
- 12 § 13 Tilladelser fra andre myndigheder
- 13 § 14 Retsvirkninger
- 14 Vedtagelsespåtegning

Bilag

- 15 1. Lokalplangrænse og matrikler
- 16 3. Udstykning
- 17 3A. Udstykning
- 18 3B. Udstykning
- 19 3C. Udstykning

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 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 annonceres og kan ses på kommunens hjemmeside

- Høringsperioden skal mindst være 8 uger
- 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.

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

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for denne lokalplan, som er et tillæg til Lokalplan 4.112, Udvidelse af sommerhusområde ved Horne Sommerland (fremover Lokalplan 4.112), er et ønske om at opdatere 4 bestemmelser, som har vist sig uhenigtsmæssige i forhold til administrationen af Lokalplan 4.112.

Tillægget ændrer de punkter i Lokalplan 4.112, der vedrører bebyggelsesprocent samt bestemmelser om tagenes udformning og materialevalg og præcisering af placering af solpaneler. Desuden opdateres kortbilagene 1, 3, 3A, 3B, og 3C. Kortene opdateres til nuværende matrikulære forhold, samt en bedre kvalitet og læsbarhed.

Formålet med dette tillæg (lokalplan 2016-11) er alene at sikre en opdateret administration fremadrettet. De overordnede hensyn og retningslinjer for området varetages fortsat af Lokalplan 4.112, som IKKE aflyses med denne plan.

Tillægget til Lokalplan 4.112, skal fortsat opfylde mindstekravet til indholdet af lokalplaner, hvorfor nogle bestemmelser fra Lokalplan 4.112 overføres direkte. Dette er angivet i de grå bokse i højre kolonne ved bestemmelserne.



Beskrivelse af lokalplanen

Eksisterende forhold

Området er en sommerhusudstykningsplan fra 2006, hvor der er udstykket enkelte grunde.

Omfang og placering

Området er placeret nord for det ældre sommerhusområde Horne Sommerland. Lokalplanområdet er ca. 25,8 ha stort.

Vej- og stiforhold

Området vejbetjenes fra Lyøvej, ad Avernakøvej og Bogøvej. Ingen sommerhusgrunde har direkte udkørsel til Lyøvej. Lokalplan 4.112 giver mulighed for trampestier øst og vest for området ned til stranden. Denne mulighed fastholdes med dette tillæg til lokalplanen.

Miljøforhold

En del af området er omfattet af støjkonsekvensområde for vindmøllen ved Egsgyden 25. Denne del kan ikke tages i brug, før vindmøllen er nedlagt.

En del af lokalplanområdet er omfattet af et lugtkonsekvensområde for gyllebeholderen ved Egsgyden 25. Dette område kan ikke tages i brug før gyllebeholderen er nedlagt.

Terræn

Området er meget kuperet og skrånere primært mod syd.

Anvendelse

Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse.

Bebyggelse og udstykning

Lokalplanen fastlægger et udstykningsprincip med en udstykningsplan. Der kan maksimalt udstykkes 124 sommerhusgrunde, afgrænsningen af fællesarealer og friarealer kan ikke ændres. Bebyggelsen reguleres af Lokalplan 4.112 og nærværende plan. Nærværende plan fastlægger en bebyggelsesprocent på 15 og giver mulighed for fladt tag på bygninger med en højde på maksimalt 3 m.

Landskab

Sommerhusudstykningsplanen er synlig i kystprofilen bag en ældre udstykning. Landskabet rejser sig yderligere bag ved sommerhusområdet.

Tillægget giver ikke mulighed for højere byggeri end tidligere og ændrer ikke ved den visuelle fremtræden af kystprofilen.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2013:

Lokalplanområdet ligger under rammeområderne Hos.S.1, Hos.S.2 og Hos.S.3. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Zoneforhold

Området er beliggende i sommerhusområde og landzone. Landzonearealet kan alene anvendes til trampestier.

Eksisterende planer

Lokalplan 4.112 Udvidelse af sommerhusområde ved Horne Sommerland dækker lokalplanområdet og aflyses ikke af denne plan. Bestemmelserne §§ 7.1, 8.1, 8.2 og 8.3 og kortbilag 1, 3, 3A, 3B og 3C aflyses og erstattes af denne plans tilsvarende bestemmelser og kortbilag.

Kulturarv

Lokalplanområdet indeholder fredede diger og fortidsminder, de er beskyttet af bestemmelserne i Lokalplan 4.112.

Regnvand og klimasikring

Lokalplanområdet er kun spildevandskloakeret og derfor skal regnvand håndteres på egen grund.

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 dette af Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en ærkæologisk 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.

Grundvandssikring

Området er placeret inden for et område med drikkevandsinteresser. Det skal derfor sikres, at der i forbindelse med ny bebyggelse ikke er fare for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Lokalplanen giver ikke mulighed for anvendelse der udgør en risiko for forurening af grundvandsressourcen.

Miljøforhold

Lokalplanområdet er udlagt som sommerhusområde, som er støjfølsom anvendelse. En del af sommerhusområdet er omfattet af støjkonsekvensområde for vindmøllen ved Egsgyden 25. Det område kan derfor først finde anvendelse som sommerhusområde, når vindmøllen er nedlagt.

En del af lokalplanområdet er omfattet af et lugtkonsekvensområde for gyllebeholderen ved Egsgyden 25. Dette område kan ikke tages i brug før gyllebeholderen er nedlagt.

Spildevandsforhold

Området er spildevandskloakeret. Det vil sige at regnvand skal håndteres på den enkelte grund. Alle kommunens Spildevandsanlæg er ejet og drevet af FFV Spildevand A/S.

Varmeforsyning

Området er udlagt til individuel varmforsyning.

Miljøvurdering

Som følge af lov om miljøvurdering af planer og programmer 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 Lov om miljøvurdering.

Som en første fase skal disse planer "screenes", dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal foretages en egentlig miljøvurdering af planernes belastning 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.

Det fremgår af loven, at der ved planer og programmer, som fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalplan eller alene indeholder mindre ændringer, kun skal gennemføres miljøvurdering, hvis de antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening

Området er miljøvurderet i forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 4.112, Udvidelse af sommerhusområde ved Horne Sommerland. Nærværende lokalplan er derfor alene screenet i forhold til ændringer i forhold til Lokalplan 4.112. Der sker ingen væsentlige ændringer i forhold til Lokalplan 4.112's bestemmelser.

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde. Lokalplanen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 3 og 4.

Konklusion

Det vurderes, at lokalplanens virkeliggørelse ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet, og da den ikke berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde har Faaborg-Midtfyn Kommunalbestyrelse vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering.

Bestemmelser

Teksten i venstre spalte er de egentlige bestemmelser, tekst, billeder og illustrationer i de grå bokse er uddybende forklaringer til bestemmelserne.

§ 1 Formål

§ 1.1

Formålet med tillægget til Lokalplan 4.112 er:

- at lave ændringer og tilføjelser til lokalplan 4.112.

Ad § 1.1

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

§ 2 Afgrænsning og zoneforhold

§ 2.1

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler:

del af 44a, del af 44b, del af 45e, 5a, 5fk, 5fl, 5fm, 5fn, 5fo, 5fp, 5fq, 5fr, 5fs, 5ft, 5fu, 5fv, 5fx, 5fy, 5fz, 5fæ, 5fø, 5ga, 5gb, 5gc, 5gd, 5ge, 5gf, 5gg, 5gh, 5gi, 5gk, 5gl, 5gm, del af 5gn, 5go, 5gp, 5gq, 5gr, del af 5gs, 5gt, 7000y Horne By, Horne samt alle matrikler der efter 25/10-2016 udstykkes herfra, og afgrænses som vist på bilag 1.

Bilag 1 aflyser og erstatter kortbilag 1 i Lokalplan 4.112.

Ad § 2.1

Bilag 1 i Lokalplan 4.112 aflyses og erstattes af denne plans bilag 1. Dette sker for at opdatere matrikulære forhold.

§ 2.2

Området ligger i sommerhusområde, dog ligger de i Lokalplan 4.112 §5, bestemmelse 5.6 nævnte stier i landzone. Zoneforhold ændres ikke med denne plan.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet 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.

Ad § 3

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

Bestemmelserne er enslydende med de tilsvarende bestemmelser (3.1 og 3.2) i Lokalplan 4.112.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Området må kun udstykkes som vist på bilag 3, 3A, 3B og 3C.

Bilag 3, 3A, 3B og 3C aflyses og erstatter Lokalplan 4.112's kortbilag 3, 3A, 3B og 3C.

§ 4.2

Indenfor lokalplanområdet må der max udstykkes 124 sommerhusgrunde.

Ad. § 4

Bestemmelserne er enslydende med de tilsvarende bestemmelser (4.1 og 4.2) i Lokalplan 4.112.

Bilag 3, 3A, 3B og 3C i Lokalplan 4.112 aflyses og erstattes af denne plans bilag for at opdatere kortene til nuværende faktiske forhold mht. til veje, matrikler og koter.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1

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

Ad. § 5.1

Bestemmelsen er enslydende med den tilsvarende bestemmelse (5.1) i Lokalplan 4.112.

§ 6 Lednings- og antenneforhold

Ingen særlige bestemmelser

Ad. § 6

Lednings- og antenneforhold reguleres fortsat af bestemmelserne i Lokalplan 4.112.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelse 7.2 i Lokalplan 4.112 aflyses og erstattes af:

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten må maks. være 15 for den enkelte ejendom.

Ad. § 7.1

Da Lokalplan 4.112 blev vedtaget i 2006, fastlagde det dagældende bygningsreglement en generel bebyggelsesprocent på 10 for sommerhusområder. Bygningsreglementet er siden ændret, og det nuværende har en generel bebyggelsesprocent på 15 for sommerhusområder.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelse 8.1 i Lokalplan 4.112 aflyses og erstattes af:

§ 8.1

Tage skal gives en hældning på mellem 15 og 30 grader regnet fra det vandrette plan. Bygning på maksimalt 3 m i højden kan udføres med fladt tag.

Bestemmelse 8.2 i Lokalplan 4.112 aflyses og erstattes af:

§ 8.2

Tagbeklædningen skal udføres med gennemfarvede tagsten uden overfladebehandling udført i cement eller tegl, grå/lyse cementbaserede tagplader eller af tagpap i grå eller sort.

Bestemmelse 8.3 i Lokalplan 4.112 aflyses og erstattes af:

§ 8.3

Solfangere/solceller må ikke placeres tættere på skel end 5 m, og må ikke være reflekterende. Solfangere/solceller på bygningers tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

- de skal lægges på tagfladen og være parallelle med tagfladen
- de skal placeres, så de udgør ét samlet rektangel
- de skal placeres, så elementer som ovenlysvinduer, udluftningshætter mv. ikke bryder solpanel/solcelle fladen.

Ad. § 8

Bestemmelse 8.1, 8.2 og 8.3 i Lokalplan 4.112 aflyses og erstattes af §§ 8.1, 8.2 og 8.3 i nærværende tillæg til lokalplanen. De øvrige bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden i Lokalplan 4.112 er fortsat gældende.

§ 9 Ubebyggede arealer

Ingen særlige bestemmelser

Ad. § 9

Ubebyggede arealer reguleres fortsat af bestemmelserne i Lokalplan 4.112

§ 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser

Ad. § 10

Grundejerforening reguleres fortsat af bestemmelserne i Lokalplan 4.112

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

Ingen særlige bestemmelser

Ad. § 11

Forudsætning for ibrugtagning reguleres fortsat af bestemmelserne i Lokalplan 4.112

§ 12 Ophævelser af servitutter

Ingen særlige bestemmelser

§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder

Ingen særlige bestemmelser

Ad. § 13

Tilladelser fra andre myndigheder reguleres fortsat af bestemmelserne i Lokalplan 4.112

§ 14 Retsvirkninger

§ 15.1

Lokalplanens retsvirkninger

Bebyggelse og ændring af bebyggelse

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.

Dispensation

Kommunalbestyrelsen 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 kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning, jf. § 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 jf. planlovens § 15.stk. 2 nr. 16.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planlovens § 47.

Erstatning

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

§ 15.2

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.

Vedtagelsespåtegning

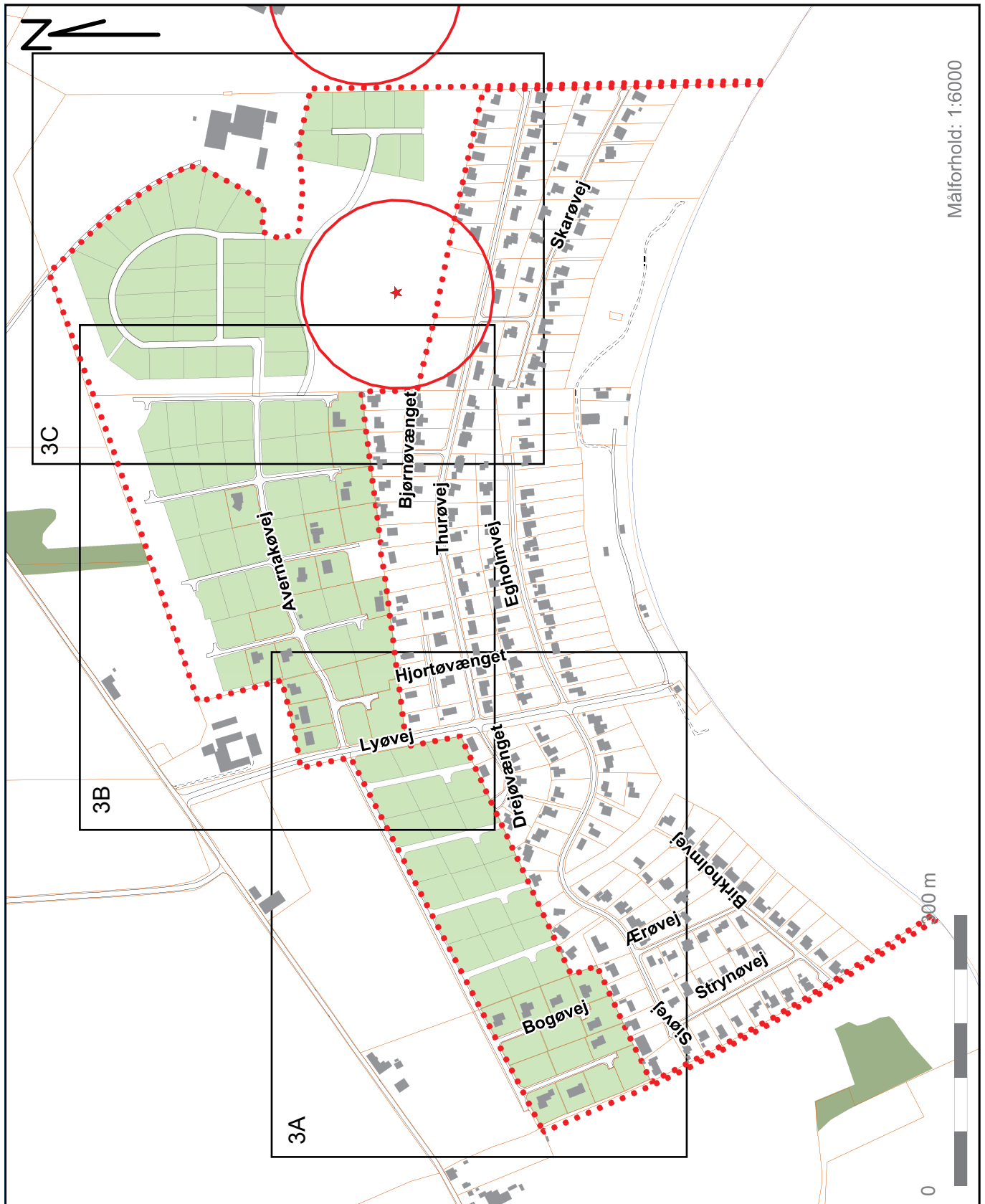
Vedtaget på Kommunalbestyrelsens møde den 8. maj 2017

På udvalgets vegne:

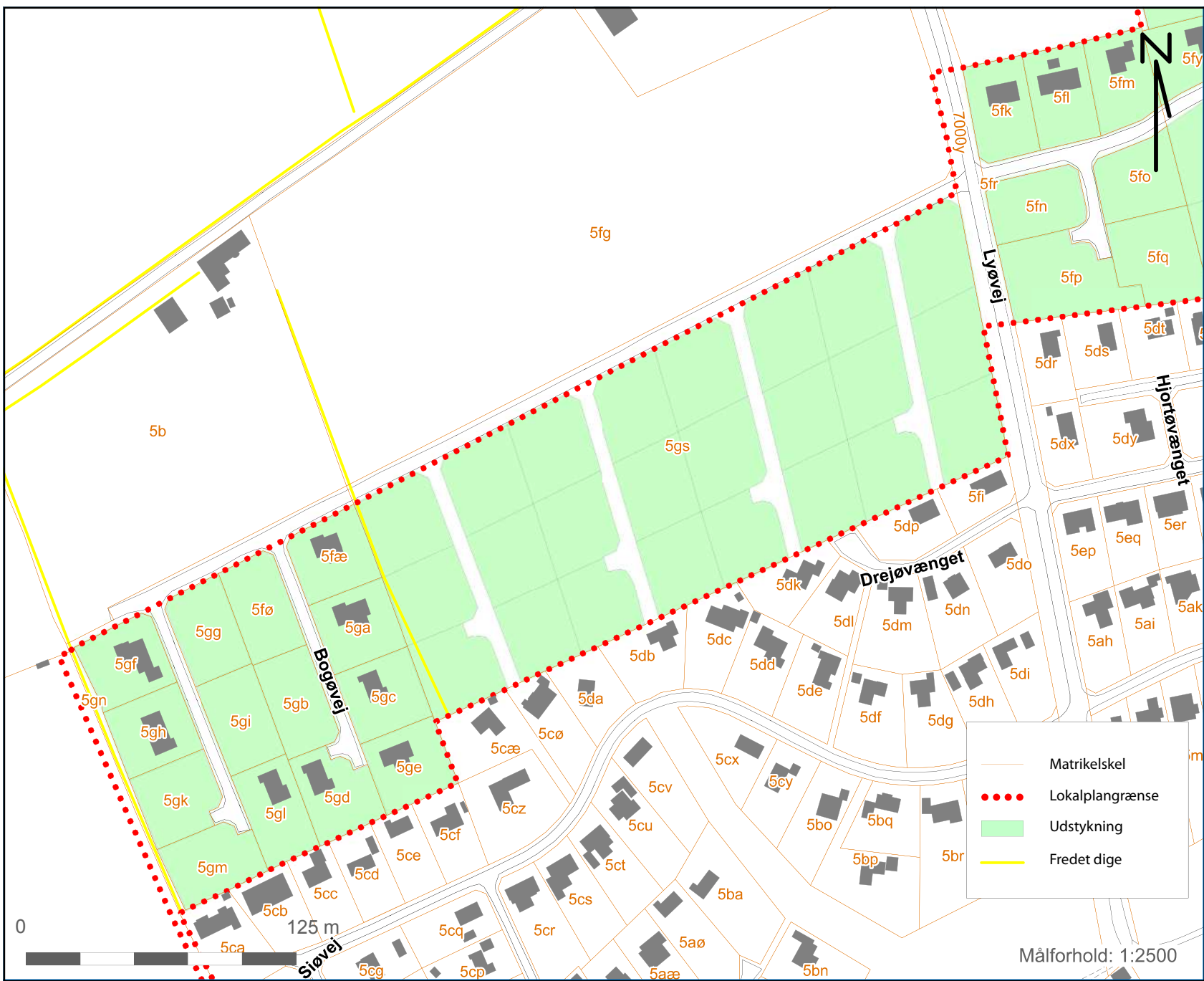
Christian Thygesen
Borgmester

Helene Bækmark
Kommunaldirektør

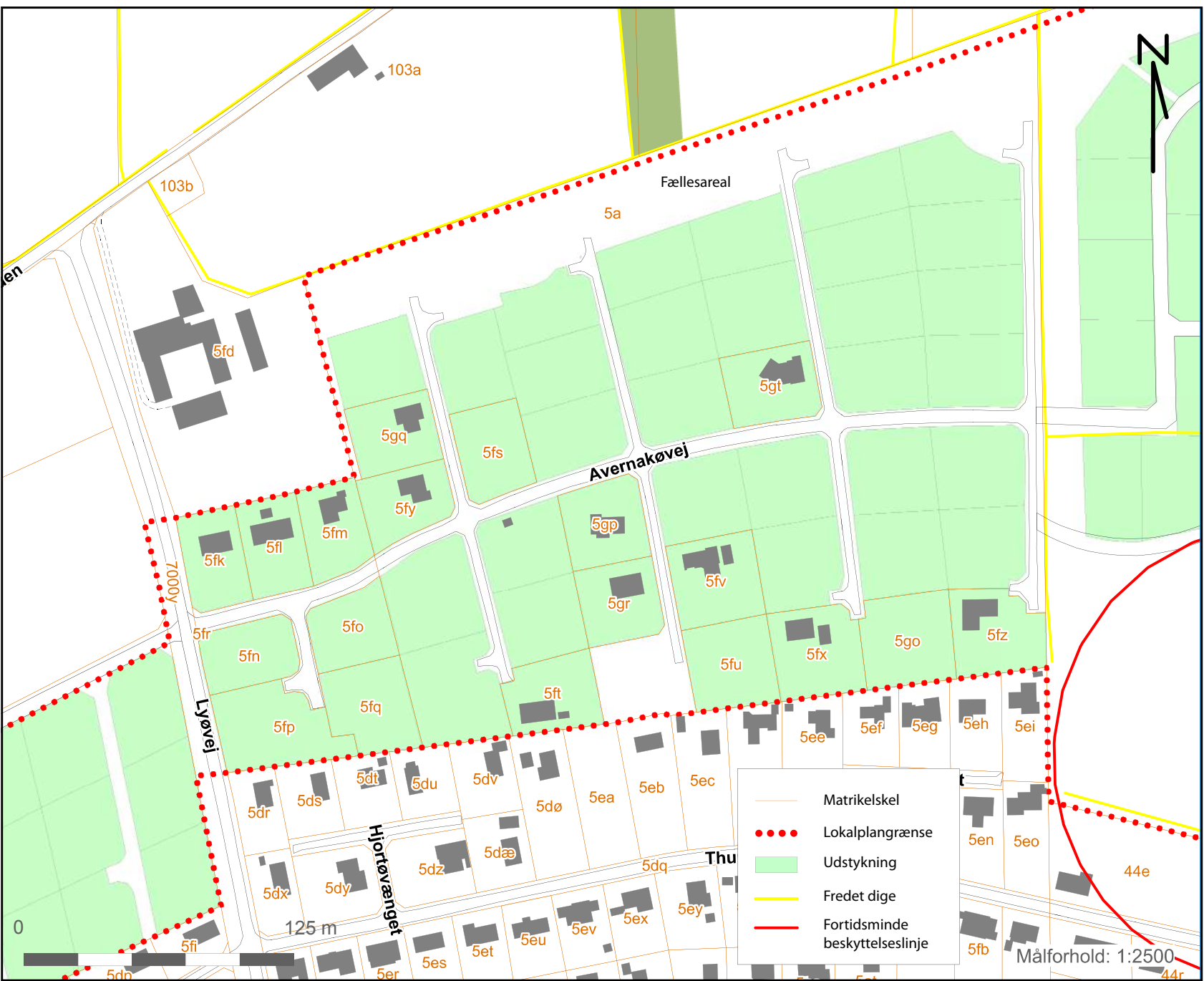
3. Udstykning



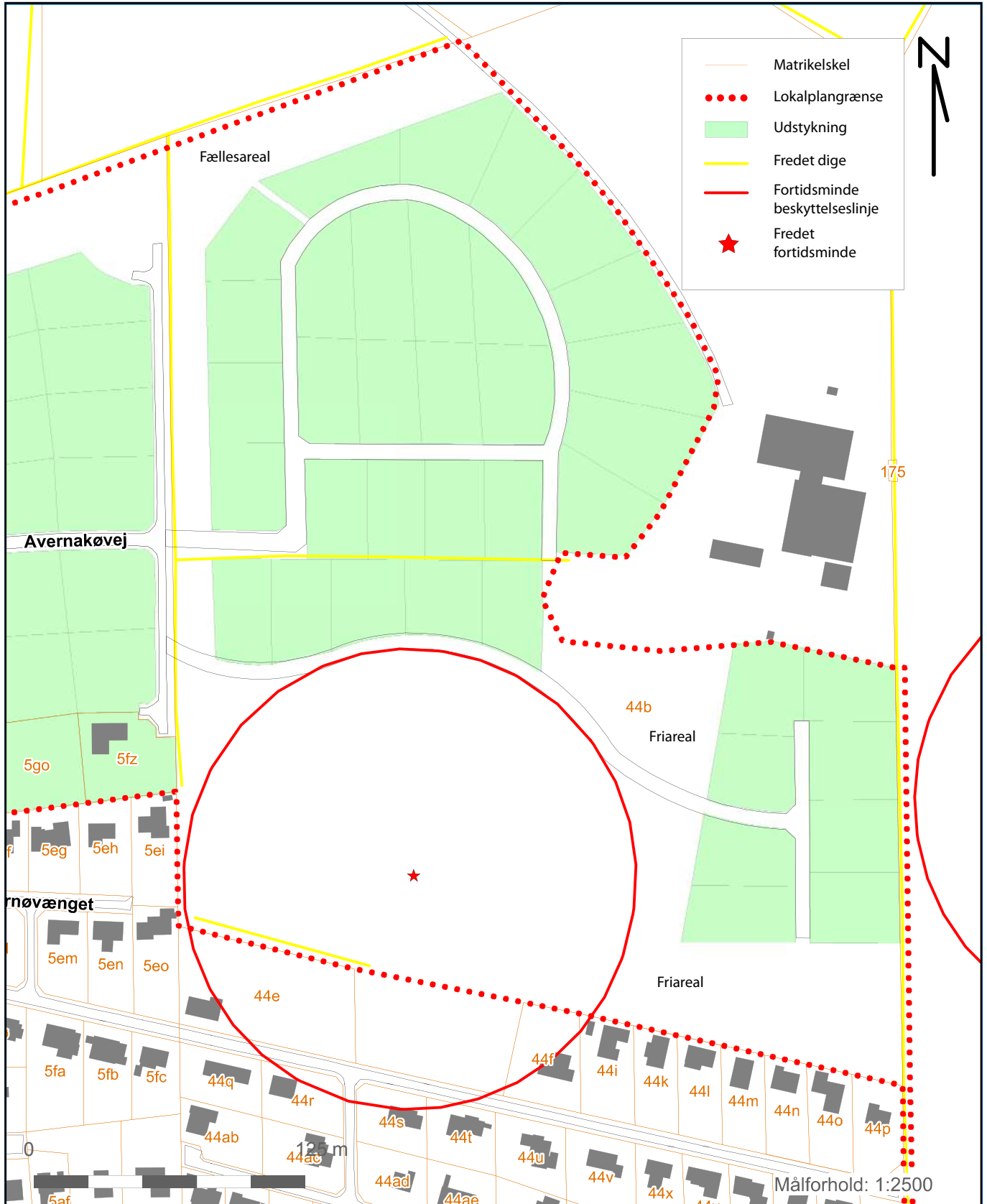
3A. Udstykning



3B. Udstykning



3C. Udstykning





FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Plan & Kultur
Mellemgade 15
5600 Faaborg
7253 2036