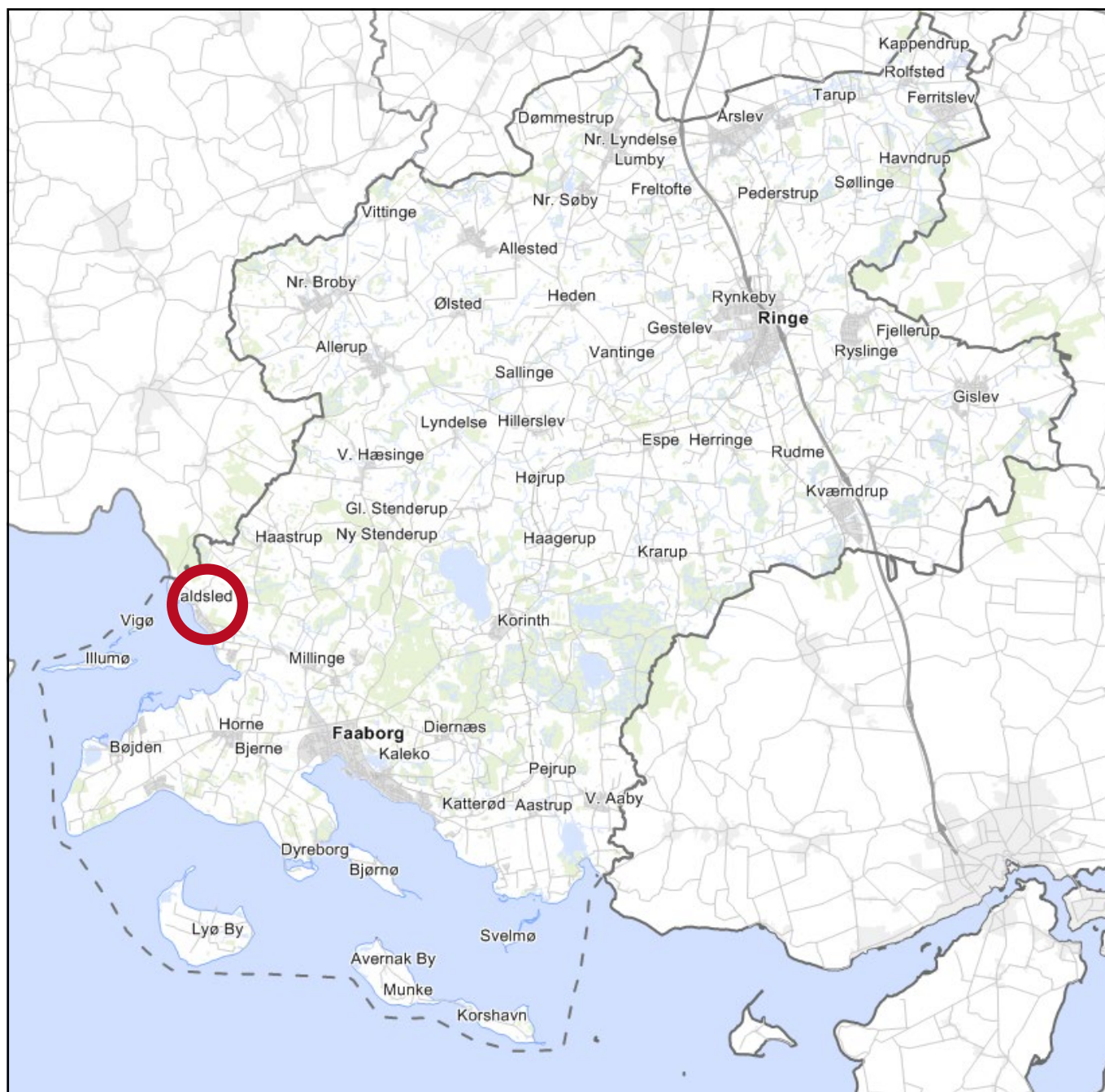




**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

Lokalplan 2021-4 Faldsled Havn





Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 24. september til den 19. november 2021

Torsdag den 16. december 2021 blev lokalplanen endeligt vedtaget af Teknik og Miljøudvalget på vegne af Kommunalbestyrelsen.

Indholdsfortegnelse

4	Hvad er en lokalplan?
---	-----------------------

Redegørelse

5	Baggrund og formål
7	Beskrivelse af lokalplanområdet
10	Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
14	Screening for miljøvurdering
14	Klagevejledning til screening for miljøvurdering

Bestemmelser

15	§ 1 Formål
15	§ 2 Afgrænsning og zoneforhold
16	§ 3 Anvendelse
17	§ 4 Udstykning
18	§ 5 Vej- og stiforhold
19	§ 6 Omfang og placering
21	§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
22	§ 8 Ubebyggede arealer
24	§ 9 Forudsætning for ibrugtagning
24	§ 10 Grundejerforening
24	§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning
24	§ 12 Retsvirkninger

Bilag

25	1. Lokalplangrænse og matrikler
26	2. Delområder
27	3. Bygge- og beskyttelseslinjer
28	4. Natur og kulturhensyn samt spredningskorridor
29	5. Vej- og stiforhold
30	6. Jordfarver
31	7. Fotovinkler
32	8. Jordforurening

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.

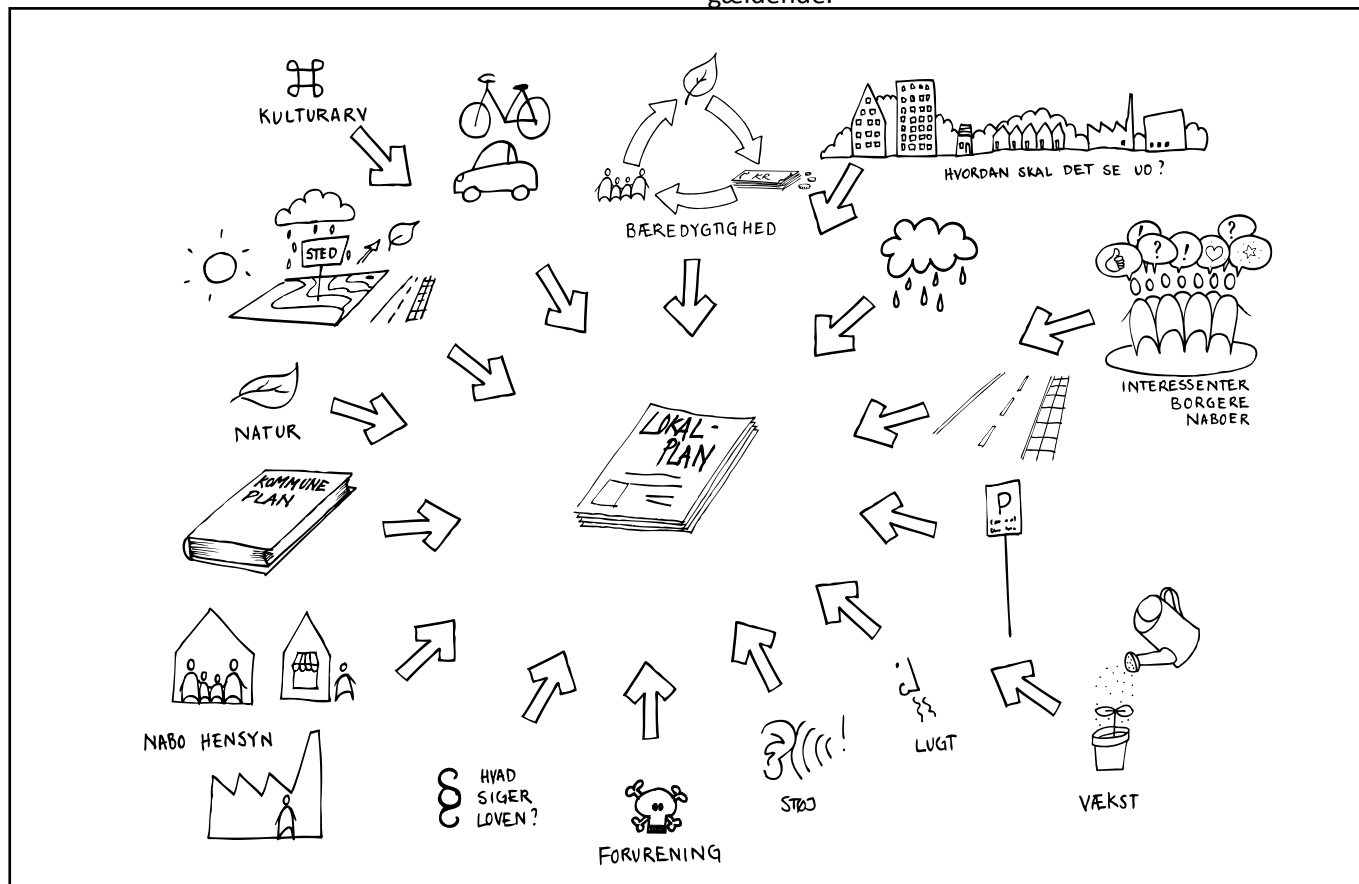
Gældende for lokalplaner er:

- 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.

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.



Hvad er et kystprofil?

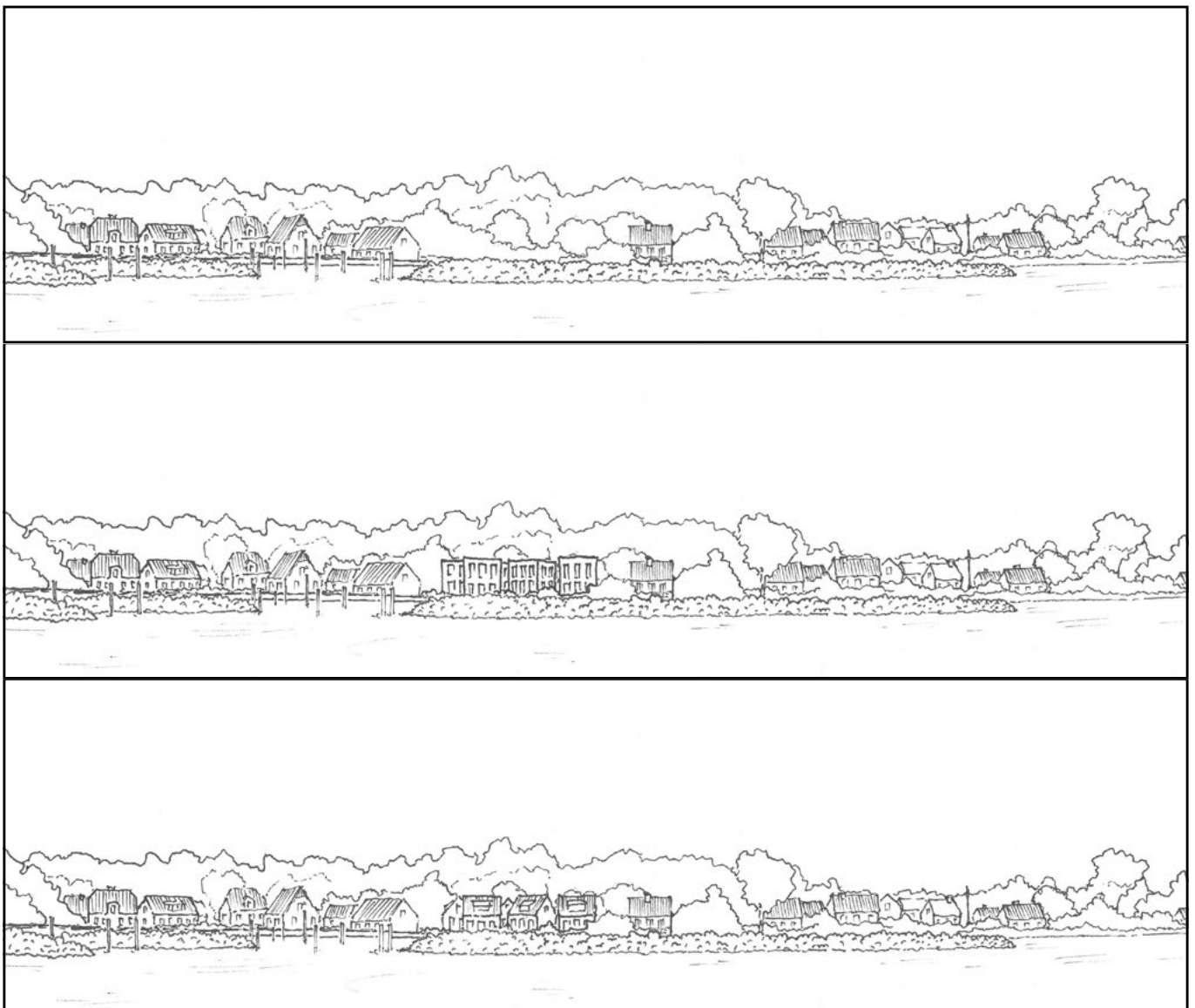
I lokalplaner i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. I lokalplanen kaldes det typisk for kystprofilet.

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

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

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

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



Redegørelse

Baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at sikre, at Faldsled Havn kan udvikle sig og fortsat anvendes til rekreative formål i form af lystbådehavn med tilknyttede servicebygninger og anlæg.

Faldsled Havns bestyrelse ønsker, at modernisere de ældre havnebygninger og eksisterende servicetilbud til havnens brugere. Lokalplanen giver derfor mulighed for at samle, renovere og udvide servicebygninger til havnekontor, toilet og bad, klubhus med fællesrum og foreningslokaler, opbevaring af udstyr, maskinhus, spilhus, cafe/kioskbutik til salg af skibsproviant, havne- og søsportsudstyr, grillhytte og samt indretning af opholdsareal og legeplads.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer at nye anlæg og bygninger udformes og placeres, så de påvirker kysten mindst muligt. Udvikling og modernisering af lystbådehavnen skal ske under hensyn til kystlandskabet, kystprofilen, kystens naturværdi og landbymiljøet. Desuden sikres dyr og planter passage over området.

En del af planens formål er ligeledes at sikre offentlighedens adgang til havet og færden i lokalplanområdet. Bestemmelser sikrer fortsat stiadgang til Øhavsstien og fortsat vejadgang til Fiskerstræde 6 og 8 .

Lokalplanen omfatter udelukkende anlæg på landdelen af lystbådehavnen.



© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Eksisterende forhold

Luftfoto Faldsled Havn 2019



Oversigtskort Faldsled og Faldsled havn 1:10.000 (ikke målfast)

Beskrivelse af lokalplanområdet

Eksisterende forhold

Faldsled ligger mellem Faaborg og Assens på det syd-vestlige Fyn. Faldsled har ca. 530 indbyggere. Byen strækker sig over et område, der dels ligger bag ved havnen, og dels langs kysten mod syd. Faldsled Havn er en privat lystbådehavn med ca. 200 bådpladser.

På havnen er der bygninger til havneformål såsom havnekontor, kiosk/grillbar, fælleshus, kajakhus, toiletter og bad samt en legeplads. Der er forholdsvis store grønne arealer, der bl.a. anvendes til vinteropbevaring af både. Havnearealerne grænser op til flere beboelsesejendomme samt strandenge.

Omfang og placering

Lystbådehavnens nuværende afgrænsninger mod naboer og mod søterritoriet ændres ikke. Der er i dag 8 fritliggende bygninger, som over tid samles til større servicebygninger. Bygningerne skal fremstå som en moderne A-lystbådehavn med attraktive faciliteter i kanten af en bevaringsværdig landsby. I havne med klassifikationen A havn kan både ligge i vandet hele året, og der er dermed et øget behov for modernisering af havnens servicefaciliteter.

Kystlandskabet

Kystprofilen ved Faldsled er præget af de flade strandenge mod kysten og den bagvedliggende landsby som overvejende består af huse i 1½ plan. Der er spredt beplantning med en del træer som danner overkanten af profilet.

Nye servicebygninger holder sig inden for profilet mellem landsbyen og havet, og bliver ikke højere end huse eller træer. Nye servicebygninger må højst opføres i en etage på maksimalt 6,5 meter, og skal placeres bag nuværende fælleshus, så de ikke dominerer kystprofilet. Øvrige bygninger gives mindre højder afhængig af funktion.

De muligheder som lokalplanen giver for nyt byggeri indpasses i det nuværende kystprofil, så nye servicebygninger ikke fremstår dominerende eller påvirker det visuelle indtryk af havnen væsentligt. De nye servicebygninger skal tilpasses det eksisterende miljø, og de vil få cirka samme højde som bådoplæg, og skal være mindre end bagvedliggende boliger. Nye bygninger vil være længere, og lidt højere end det eksisterende fælleshus, og skal opføres med dæmpede mørke farver, og med begrænsede glaspartier, som passer til landsbyen og havnen. Det vurderes at nye bygninger ikke vil påvirke det visuelle indtryk af kystprofilet væsentligt.

Kystlandskab og friarealerne

Lokalplanområdet fremstår idag som velplejet med grønne klippede plæner og mørke bygninger.

Bestemmelser i lokalplanen sikrer, at de grønne friarealer og randbeplantning med tiden får en mere naturlig karakter, så friarealerne passer bedre ind i det omgivende kystlandskab, og samtidigt skaber passager for vilde dyr og planter mellem de omkringliggende strandenge. Ved fuld udnyttelse af planen vil dele af området få et mere naturligt udtryk, som passer ind i kystlandskabet.



Foto 1 < Eksisterende toiletbygning og cafe/kiosk, som kan erstattes af ny servicebygning A2, set fra nord mod syd. Fotovinkler ses i bilag 7.



Foto 3 < Eksisterende havnekontor og fælleshus, som kan erstattes af ny servicebygning A1, set fra nord mod sydvest

Mulig placering af bygninger



Foto 2< Faldsled Havn og by set fra syd med markering af mulige nye bygninger



Foto 4< Faldsled Havn og by set fra havet med markering af mulige nye servicebygninger

Natur i og omkring lokalplanområdet

Lige nord og syd for lokalplanområdet er der lavbundsområder med særlig natur. Strandeenge på nabomatrikler berøres ikke af planens muligheder. I Nordøstlig del af lokalplanområdet er et mindre areal ved bækken beskyttet som strandeng efter §3 i Naturbeskyttelsesloven. Der planlægges ikke anlæg eller andre tilstandsændringer på dette område. Et mindre areal i lokalplanen henlægges som spredningskorridor til passage for tudser, dyr og planter mellem de to strandenge nord og syd for lystbådehavnen.

Sammenhæng til omgivelser

Havnen er en historisk fiskerhavn, og en integreret del af Faldsled by. Fra havnen har man et unikt udsyn over øhavet mod vest. Mod syd ses strandeng, Faldsled by, badestrand og kystlinjen. Mod øst ses landsbyens kant med et af byens ældste og mest bevaringsværdige fiskerhuse med bindingsværk og stråtag. Fra havnen udspringer naturstien Øhavsstien, som følger kysten langs 200 km af Fyns sydkyst. Øhavsstien skaber forbindelse til Faldsled strandpark og videre langs kysten gennem flere kommuner.

Vej og stiforhold indenfor lokalplanområdet er uændrede, og der er ikke en grøn struktur indenfor planens område. Fra havnen fører Fiskerstræde op til landevejen gennem byen og til byens kro og til indkøbs- og overnatningsmuligheder. Der er en landskabelig og historisk sammenhæng mellem landsbyen og havnen, og øget fritidsliv på havnen kan skabe liv og mulighed for at knytte byen og havnen endnu tættere sammen, samtidig med at det særlige kulturmiljø i Faldsled bevares.

Anvendelse

Området anvendes fortsat til lystbådehavn med offentlig adgang via eksisterende veje og stier.

Støjforhold

Der forventes ikke ændrede støjgener fra havnen. Lokalplanen giver mulighed for modernisering af eksisterende servicebygninger og anlæg af nye servicebygninger til brug for sejlere og foreninger med relation til havnen.

Arkitektur

Nye servicebygninger skal opføres i rustikke funktionelle materialer, og de skal tilpasses den eksisterende bebyggelse med facader i mørke jordfarver i samme stil og størrelsesorden, som nuværende bygninger.



Foto 5 Bækken og strandeng nord for lokalplanområdet



Foto 6 Nuværende bygninger på 5,5 m, set fra nord. .



Foto 7 Del af bådoplæg og kajakskjul set fra nord samt placering af mulig bålhytte

Syd for lokalplanområdet ligger strandeng, som også er registreret som værdifuld natur. Naturområderne vurderes ikke at blive påvirket af lokalplanen.

I lokalplanområdet er der ca. 130 m² beskyttet natur i form af strandeng på den nordligste spids af lokalplanområdet. Dette areal berøres ikke, og skal henlægges som strandeng uden oplag og græsslåning. Lokalplanen giver mulighed for en mindre spredningskorridor for dyr og planter på friarealerne mellem de to naturområder. Spredningskorridoren skal henlægges som naturlig strandeng.

Der er ikke strandbeskyttelse på lokalplanområdet. Den er ophævet i december 2019. Naturarealerne udenfor lokalplanens område er fortsat underlagt strandbeskyttelseslinjen, og berøres ikke.

Kulturarv

Der er bevaringsværdige bygninger i den del af Faldsled, som støder op til lokalplanområdet, og som er beskrevet i Lokalplan 6.94, Bevarende lokalplan for Faldsled. Den ældre del af Faldsled nordvest for kroen, udgør et sjældent, helstøbt landsbymiljø. Søfartens betydning for området afspejles i de mange velbyggede skipperhuse og gårde, der ligger langs Assensvej med udsigt over strandengene til Helnæs. De nærmeste er på Fiskerstræde og Faldsled Kro, som kan ses fra havnens arealer. Nye bygninger placeres, så de ikke hæmmer ind- og udsyn til ejendommene unødigt. Ved færre samlede bygninger kan der skabes mulighed for mere udsyn over landskab og bedre sammenhæng til landsbyen.

Produktionsvirksomheder

Der er ikke registreret produktionserhverv indenfor en radius af 500 meter fra lokalplanområdet. Det vurderes derfor, at der ikke er produktionserhverv, der vil få ændrede drifts- og udviklingsmuligheder eller skærpede miljøkrav som følge af den ønskede planlægning.

Regnvand og klimasikring

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for klimatilpasning og lokalplanen skal sikre at der ved nybyggeri og anlæg foretages afværgeforanstaltninger i forhold til oversvømmelsesrisikoen ifbm stormflodshændelser og havvandsstigninger. Da generel kystsikring af havnen ikke er planlagt, så skal nye bygninger sikres mod oversvømmelse op til kote 2,53 DVR90 i følge kommuneplanen. På grund af bygningernes an-

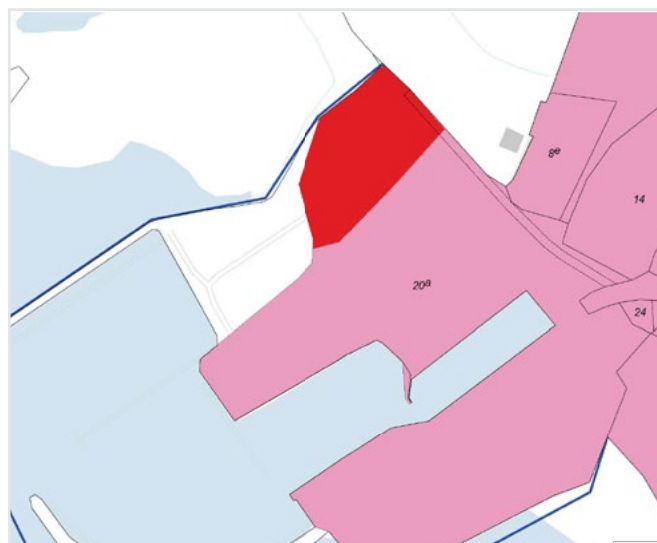
vendelse vurderes det, at kun klubhuse med køkken, bad og toilet og cafe/køkken har behov for højtands-sikring på grund af risiko for tab af værdier. For udhuse, bådhus, spilhus og maskinhus er sikring valgfrit.

Grundvandssikring

Området er ikke placeret inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Denne lokalplan giver ikke mulighed for en anvendelse af området, som strider mod beskyttelse af grundvandet. Lokalplanområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller nitrattfølsommen indvindingsområder.

Jordforurening

Der har tidligere været en tjæreplads til fiskegarn på Faldsled Havn med tjæregryde og to barkekedler ved de nuværende containere (mørkerød markering på kort).



Pladsen er kortlagt efter jordforureningsloven, da aktiviteterne har efterladt forurening af jorden med tunge, svært nedbrydelige tjæreforbindelser (PAH-forbindelser). Kortlægningen medfører, at der ikke må ske følsom anvendelse uden forudgående tilladelse efter §8 i Jordforureningsloven. Tilladelsen skal sikre at der ikke er risiko for kontakt med forurening. Den stiller dermed alene vilkår til processen og tager ikke stilling til om arbejdet må udføres (her henvises der til fx bygge-, natur og planlovene).

Den øvrige del af lokalplanområdet er områdeklassificeret, og det er vurderet, at området kan have været udsat for diffus terrænnær forurening (rosa markering). Ved

anlæg af legeplads bør det sikres, at den øverste halve meter er ren eller belagt med fliser, fast blødt underlag eller tilsvarende.

Jordforureningen betyder at den nordlige del af havnen forbeholdes havneaktiviteter, som ikke er følsom anvendelse. Følsom anvendelse f. legeplads og opholdsarealer skal ske i den sydlige del af havnen.

Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt som lystbådehavn, hvilket ikke er støjfølsom arealanvendelse. Der forventes ikke yderligere støj fra området efter lokalplanens gennemførelse. Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

Spildevandsforhold

I området er den nordlige del af havnearealerne spildevandskloakeret. I Fiskerstræde er der separatkloakeret. Nye bygninger tilsluttes separatkloakering. På matrikel 24 er der et eksisterende offentligt anlæg til spildevandshåndtering. Alle kommunens Spildevandsanlæg er ejet og drevet af FFV Spildevand A/S.

Varmeforsyning

Den østlige del af området ligger indenfor område med individuel naturgasforsyning. Faaborg-Midtfyn Kommune anbefaler, at ny bebyggelse tilkobles den kollektive varmforsyning. Der er desuden mulighed for solceller på nogle tage.

Vejforhold

Der skal være 1 parkeringspladser for hver 50 m² bruttoetageareal. Parkering skal ske i umarkerede båse på armeret græs nord for byggelinje AB i delområde Nord og Syd og på matrikel 20b, så området fortsat fremstår grønt og naturligt.

Autocampere

En autocamper er almindeligvis indregistreret som en personbil, og må derfor parkere på lige fod med personbiler, så længe øvrige regler overholdes. Det betyder, at autocampere må parkere, raste og bruge området - også om natten ligesom øvrige personbiler. At raste betyder, at man må overnatte én nat. Lokalplanen fastlægger i hvilket omfang, og hvor camping kan tillades. Forhold omkring autocampere reguleres ikke med denne lokalplan, men med gældende lovgivning på området.

Kystnærhedszonen og kystlandskabet

Området ligger i et område, hvor landskabet ønskes beskyttet/bevaret.

Kommunal planlægning for kystnærhedszonen skal sikre, at zonen uden for udviklingsområder friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af en kystnær placering. Kystnærhedszonen er fastlagt i planloven og dækker som udgangspunkt kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet udenfor byzone. Der er en række skærpede krav til planlægningen i kystnærhedszonen.

Den eksisterende lystbådehavn ligger i kystnærhedszonen, og er afhængig af nærhed til kysten. Planen sikrer, at der sker en meget begrænset ændring af kystprofilen gennem bestemmelser om udformning, omfang og placering af byggeri.

Bygningerne skal fremstå i dæmpede mørke farver i et funktionelt formsprog i overensstemmelse med den eksisterende bygningsmasse på havnen. Der må ikke anvendes reflekterende materialer, og vinduesarealer er begrænset og skygges med tagudhæng, for at reducere genskin fra ruderne.

Bygningernes orienteres primært omkring indre havnebassin, så de ikke henvender sig med store åbninger mod havet. På den måde fremstår miljøet set fra havet som en typisk havn der orienterer sig ind mod sig selv. Den beplantning der er på havnearealerne i dag, skal erstattes af mere naturlig kystbeplantning, så beplantningen falder bedre ind i kystlandskabet.

Bygningshøjderne reguleres og må ikke må overstige 6,5 m (1 etage) for servicebygningerne i delområde Syd. Øvrige bygninger er lavere. I forslag til lokalplanen var maskinhus i delområde Nord også 6,5 meter høj, men er blevet begrænset til 4,5 meter efter ønske fra nærmeste naboer.

Bygningshøjderne sikrer at bygningernes profil er lavere end den bagvedliggende landsby, og ikke dominerer kystprofilen eller påvirker kysten væsentligt. Flere bygninger samles, så der bliver færre fritliggende bygninger i området. Bygningerne placeres diskret mellem eksisterende bådoplag og randbeplantning langs stenglacis og dækkende værker mod havet. De eksisterende fælleshuse forventes over en årrække at blive erstattet af de nye bygninger.

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at der i området er jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der er omfattet af Museumsloven. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan Kulturstyrelsen kræve anlægsarbejdet standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan situation, kan der med fordel foretages en forundersøgelse på arealet, forud for anlægsarbejdet. Forundersøgelsen vurderer udstrækning og bevaringsgrad af eventuelle jordfaste fortidsminder. Bygherren bør under alle omstændigheder kontakte Øhavsmuseet i god tid forud for anlægsarbejde. Bygherren afholder udgiften til undersøgelser og eventuel udgravning.

Ekspropriation

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser, jf. planlovens § 47 stk. 1. Kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation efter planlovens § 47 stk. 1 bortfalder hvis beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter lokalplanen er offentliggjort.

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 altovervejende hovedregel ikke erstatningspligt for kommunen.

Screening for miljøvurdering

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

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

Det fremgår af loven, at der ved planer, som fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer, kun skal gennemføres miljøvurdering, hvis de vurderes at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor 'screenes' disse planer, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal foretages en egentlig miljøvurdering af planernes påvirkning af miljøet. Denne beslutning skal offentliggøres før den endelige vedtagelse af lokalplanen. Beslutningen fremgår af konklusionen og offentliggøres hermed samtidig med offentliggørelse af forslag til lokalplan.

Screening

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000 områder eller Bilag IV arter negativt.

Planen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. Lystbådehavne er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer

og af konkrete projekter (VVM) i lovens bilag 2, 12b, lystbådehavne, men planen fastlægger kun anvendelsen af mindre områder på lokalt plan til renovering og opførelse af nye servicebygninger på landdelen i eksisterende lystbådehavn.

Planen omfatter ikke anlæg på søterritoriet og omfatter ikke udvidelser eller ændringer i eksisterende moler og bassiner. Planen vurderes ikke at påvirke landskabet og kystprofilen væsentligt. Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning er begrænset og ikke væsentlig.

Lokalplanen stiller krav om etablering af en spredningskorridor i forbindelse med de grønne områder i lokalplanområdet nordøstlige del. Dette skaber en bedre passage mellem de nærliggende §3-naturområder, og dermed understøttes større biodiversitet på området.

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 (LBK nr 973 af 25/06/2020).

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 sikre at området fortsat kan anvendes til rekreative formål i form af lystbådehavn med tilknyttede servicebygninger, anlæg, oplæg af både samt parkering
- at sikre stiadgang til Ø-havsstien
- at sikre fortsat vejadgang til Fiskerstræde 6 og 8
- at sikre offentlighedens adgang til havet og færden på lokalplanområdet.
- at sikre at nye anlæg og bygninger ikke påvirker kystprofilen væsentligt
- at sikre kystens naturværdi

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 2,5 ha på følgende matrikler:

20a, 20b og 24, Faldsled by, Svanninge samt alle matrikler, der efter 02.02.2021 udstykkes herfra, og afgrænses som vist på bilag 1.

§ 2.2

Området ligger i landzone, og forbliver i landzone. Området ligger i Kystnærhedszonen.

§ 2.3

Lokalplanområdet inddeles i to delområder, som vist på Bilag 2.

Delområde 1, Nord

Delområde 2, Syd

Ad. § 2.3

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

Havnens søområde; inderbassin, mellembassin, yderbassiner ikke omfattet af lokalplanen. Havnens landområde omfatter mole, glacier, broer, veje, opholdsarealer, bygninger mv. er omfattet af lokalplanen.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Faldsled Havn må alene benyttes som rekreativ lystbådehavn samt til transport til og fra Vigø og Illumø. Matrikel 24 er forbeholdt eksisterende offentligt spildevandsanlæg, og matrikel 20B til parkering med el-ladeplads.

§ 3.2

Delområde 1, Nord må kun anvendes til rekreativt område, lystbådehavn, samt tilknyttede servicebygninger, anlæg og parkering med ikke følsom anvendelse i form af;

- maskinhus til havnens udstyr og redskabsrum B4
- slæbested
- spilhus med toilet/bad og tilknyttet heget reparationsgård B5
- miljøstation, delvis overdækket
- overdækket mastestativ, B6
- bord/bænkesæt
- parkering
- kystnær natur
- Autocamperplads på fast underlag

§ 3.3

Delområde 2, Syd må kun anvendes til rekreativt område og lystbådehavn samt tilknyttede servicebygninger, anlæg og parkering samt følsom anvendelse.

Der må højst opføres to servicebygninger A1 og A2 , som kun må anvendes til;

- havnekontor,
- foreningslokaler og fællesrum for sejlere
- depotrum,
- handicapvenlig bad/toilet/vaskeri,
- kiosk med salg af kioskvarer, skibsproviantering og havne- og søsportsudstyr samt lokale råvarer
- cafe/restaurant inkl. køkken, lager og udeservering
- overdækket terrasse

Der kan desuden opføres

- to udhuse til foreningernes grej og til kajakstald, som erstatning for eksisterende sammenbyggede kajakstald med udhus (fx. ved stormskade eller lign.)
 - legeplads
 - bålhytte og grillpladser med borde/bænkesæt
- Desuden kan der være oplag af joller på lave jollestativer

§ 3.4

Offentligheden må færdes i lokalplanområdet.

Ad. § 3

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

Ad § 3.2 og 3.3

Oversigt over anvendelse i delområderne

Delområde 1, Nord

Byggefelt 4 Servicebygning B4 (Maskinhus, mastehus)

Byggefelt 5 Servicebygning B5 (Spilhus og toilet/bad)

Byggefelt 6 Overdækket mastestativ B6

Delområde 2, Syd

Byggefelt 1 Servicebygning A1

Byggefelt 2 Servicebygning A2 m overdækket terrasse

Byggefelt 3 Kajakstald og udhus A3

§ 4 Udstykning

Ingen særlige bestemmelser

Ad. § 4

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

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1

Vejadgang til lystbådehavnen skal ske fra Fiskerstræde, som vist på bilag 5.

§ 5.2

Interne veje i området skal udlægges med en bredde på 13 meter med kørebanebredde på mindst 7 m med overkørbare arealer. Veje skal anlægges som grusvej eller permeabel belægning.

§ 5.3

Tilslutning til Øhavsstien skal vedligeholdes i en bredde af 2 meter, så vedligeholdelsesmateriel til Øhavsstien kan passere. Placering er vist på bilag 5, mærket a.

§ 5.4

Der skal etableres parkeringspladser svarende til 1 plads for hver 50 m² bruttoetageareal. Parkering kan ske i umarkerede båse på græsarealer nord for byggelinje AB og på matrikel 20b. Der skal markeres minimum to handicapparkeringspladser på armeret græsunderlag eller grusunderlag nær indgangen til servicebygning A1.

§ 5.5

Der udlægges areal til 10 cykelparkeringer ved byggelinjen AB, som markeret i Bilag 5

§ 5.6

Der skal reserveres areal til opladeplads til elbiler på matrikel 20b.

§ 5.7

Der er vejret for matrikel 2n, 8e og 14 langs lokalplan-områdets østlige afgrænsning, som skal respekteres ved placering af maskinhus, miljøstation og overdækket mastestativ. Vejretten er markeret på bilag 5, som optaget vej.

§ 5.8

Bådoplæg skal ske i delområde Nord
Jolleoplæg kan ske i delområde Syd på lave jollestativer.

§ 5.9

Camping med autocampere skal ske udenfor det V2-kortlagte forurenede areal. Indenfor områdeklassificeret jordforurening må campering med autocampere kun ske på fast underlag. Se i udbredelse af V2-forurening i bilag 8.

Ad § 5.2

Transport og bugsering af lystbåde med op til 30 meters længde kræver brede vejarealer med egnede vendekurver, som tillader manøvre til og fra pladsen.

Ad § 5.9

Parkering med autocampere; En autocamper er almindeligvis indregistreret som en personbil, og må derfor parkere på lige fod med personbiler, så længe øvrige regler overholdes. Det betyder, at autocampere må parkere, raste og bruge området - også om natten ligesom øvrige personbiler. At raste betyder, at man må overnatte én nat.

Hvis lystbådehavnen skal anvendes til campingplads for autocampere, vil det kræve en særskilt tilladelse fra kommunen. Forhold omkring autocampere reguleres ikke med denne lokalplan, men med gældende lovgivning på området.

Ad § 5.6

Ny EU-lovgivning betyder fra marts 2020, at ombygning af bygninger med mere end 10 parkeringspladser kræver etablering af mindst 1 ladestander og at mindst hver femte ombyggede parkeringsplads forberedes til ladestander ved trækning af tomrør eller kabelbakker til senere fremføring af kabler til ladestander. BEK nr 181 af 05/03/2020

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Al bebyggelse skal placeres i de på bilag 3 fastlagte byggefelt. Bygninger i byggefelt 1, A1 og 2, A2 skal placeres med nordligste facade i byggelinjen AB, som løber parallelt med kajkanten i 15 meters afstand fra indre havnebassin.

Delområde 2, Syd:

Byggefelt 1

Der kan opføres en servicebygning A1 på maksimalt 360 m² med en maksimal højde på 6,5 m. Rygningen skal ligge parallelt med byggelinje AB. Der kan anlægges terrasser uden overdækning omkring bygningen. Der kan etableres overdækket terrasse under taget i gavle af bygningen, som integreret del af bygningen.

Byggefelt 2

Der kan opføres en servicebygning A2 på maksimalt 180 m² med en maksimal højde på 6,5 m. Rygningen skal ligge parallelt med byggelinje AB. Der kan desuden yderligere være en overdækket terrasse på maksimalt 60 m² til udeservering/ophold i tilknytning til bygningen indenfor byggefelt 2.

Byggefelt 3

Der kan opføres et redskabsrum til kajakskjul og depot, A3, på maksimalt 100 m². Bygningen må have en maksimal højde på 2,2 m.

Andet

Bålhytte skal placeres med den nordligste facade i byggelinje AB mindst 20 meter fra byggefelt 1 og mindst 20 m fra kajkant mod vest. Bålhytten må maksimalt være 30 m² og have en maksimal højde på 3,5 m inkl. røg-hætte. Legeplads skal placeres i det grønne område syd for byggelinje AB

Delområde 1, Nord

Byggefelt 4

Der kan opføres en servicebygning B4 til maskinhus på maksimalt 160 m² med en maksimal højde på 4,5 m. Maskinhuset kan opføres inkl. flere indbyggede redskabsrum med adgang fra maskinhusets sider.

Der kan opføres et overdækket mastehus B6 på maksimalt 160 m² med en maksimal højde på 3,0 m. Mastehus kan placeres under tagudhæng på maskinhus B4.

Der kan opføres en hegnet miljøstation til affaldssortering. Hvis miljøstationen opføres i tilknytning til

Ad § 6.1

Byggefeltene er fastlagt for at sikre at kystprofilet påvirkes mindst muligt.

Byggefeltene er lidt større end den maksimalt tilladt bygningsstørrelse i byggefeltet. Det giver mulighed for mindre justering af bygningens placering indenfor byggefeltet uden der skal søges dispensation fra lokalplanen.

fritstående mastehus B6, må en del af mastehusets tagudhæng anvendes, som overdækning af dele af af-faldssorteringspladsen.

Byggefelt 5

Der kan opføres en servicebygning B5 på maksimalt 150 m² til kombineret spilhus og toilet- og baderum. Bygningen må have en maksimal højde på 4,5 m.

§ 6.2

Bebyggelsesprocent må maks. være 10 %.

§ 6.3

Bygninger må maks. opføres i 1 etage uden udnyttelig tagetage (1 etage)

§ 6.4

Bygninger skal sikres mod stormflod op til kote 2,53 DVR90 i følge kommuneplanen. Fælleshuse i byggefelt 1 og 2, med køkken, bad/toilet og cafe samt toiletbygning i byggefelt 5 skal have højt vandssikring i konstruktionen (fx. som høj sokkel) på grund af risiko for tab af værdier og risiko for forurening ved oversvømmelse. For udhuse, bådhus, spilhus og maskinhus er højt vandssikring valgfrit.

§ 6.5

Der kan indrettes en kiosk med salg af kioskvarer, skibsprovisionering og havne- og søsportsudstyr, og /eller en cafe/restaurant inkl. køkken og lager i byggefelt 1 eller 2. Cafe må have overdækket udeservering, hvis den placeres i byggefelt 2. Andre varegrupper er ikke tilladt.

§ 6.6

Skorstene og antenner må maks. være 1 m over taget. Paraboler må kun placeres på fællesbygningens facade eller tag under tagryggen.

§ 6.7

Transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe og lign. er ikke omfattet af bestemmelserne.

§ 6.8

Der må kun opsættes solceller på tagflader, der vender mod det indre havnebassin i byggefelt 1, 2 og 4

Ad § 6.4

Bygninger med risiko for væsentligt værditab ved oversvømmelse så som foreningslokaler, bad, køkken, havnekontor, toilet, café, butik mv. skal sikres mod stormflodshændelser. Bygninger med karakter af udhus til oplag af både mv (som tåler vand) er fritaget.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

Tage på fælleshuse og maskinhus/toilethus skal udføres som symmetriske saddeltage med hældning mellem 25 og 45 grader. Bålhytte, mastehus, kajakskjul, overdækning og udhus kan have flade tage, ensidig eller mindre hældning.

§ 7.2

Nye bygninger i byggefelt 1, 2 og 5 skal have samme byggestil/udtryk, og skal have samme taghældning.

§ 7.3

Tagbeklædningen skal udføres med rød tegl eller som grønne tage med græs eller sedum. Tagbeklædningen må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 5 målt efter ISO 2813:2014. Undtaget er bålhytten, som skal have græstag, og overdækket terrasse, som kan have matteret plasttag samt maskinhus, der må have tagpap.

§ 7.4

Facader og gavle i byggefelt 1 og 2 skal have minimum 50 cm udhæng

§ 7.5

Vinduer i gavle skal udformes med brøstning. Brøstning skal være minimum 70 cm høj. Glasarealet må maks udgøre 1/3 af gavlens areal. Andre vinduer i tag og facader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltsidende vinduer. Vinduer i facader må max udgøre 1/3 af facadens længde.

§ 7.6

Facader skal udføres i træ, tegl eller beton i mørke jordfarver, og skal gives et ensartet udtryk. Den del af høj sokkel, der er højere end 0,3 m, udføres med ydre beklædning i samme materialer som facaden.

§ 7.7

Belysning på bygninger må kun placeres på bygningsider mod indre havnebassiner, og skal være vægophængt, afskærmet og nedadrettet.

§ 7.8

Solceller kan kun placeres i på bygningerne A1, A2 og B4 tagflader mod det indre havnebassin. Solceller må kun opsættes parallelt med tagfladen. De skal være matte med sorte rammer og må ikke reflektere, og skal udgøre én ubrudt flade uden ovenlysvinduer, udluftningshætter mv.

Ad. § 7.3

Reflekterende tagmaterialer kan være kilde til store genepåvirkninger hos omboende. Derfor tillades der ikke tagmaterialer med et glanstal på over 5 i områder, hvor der er landskaber der ønskes beskyttet, eller hvor taghældningen er 40 grader eller derover.

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

Ad. § 7.4 og 7.5

Formålet med kravene til vinduer og udhæng er at mindske påvirkningen af lys og genskin, set fra kysten.

Ad 7.6

Da lystbådehavnen ligger i forbindelse med den historiske del af Faldsled by, skal ny bebyggelse være diskret i form, farver og udformning, og må gerne relatere til den maritime funktion som historisk fiskerihavn. Der skal anvendes de mørke jordfarver, som giver et rustikt og maritimt udtryk til havnen. Det giver samtidigt havnen et harmonisk visuelt udtryk, der påvirker kysten mindst muligt. Se jordfarver i bilag 6.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

Der skal udlægges friarealer til opholds- og legeareal i delområde syd og havnerelaterede udearealer i delområde nord, som vist på bilag 3. Friarealer skal indrettes, så området fremstår som en helhed. Legepladsudstyr etableres samlet i delområde Syd. Placering af lave jollestativer skal ske i syd for Byggelinje AB i tilknytning til kajakskjul A3.

§ 8.2

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn. Terrænreguleringer tættere på skel end 0,5 m er ikke tilladt. Skråningsanlæg må højest være 1:2. Der kan ikke kystsikres ved hjælp af terrænregulering.

§ 8.3

I NØ- hjørne af lokalplanområdet er der et hjørne med strandeng, der er beskyttet efter §3 i Naturbeskyttelsesloven. I forlængelse af dette areal mod syd skal en del af friarealet anvendes som spredningskorridor, som vist i bilag 4. Arealet skal plejes ved maksimalt 1-2 gange slåning efter 5 juni. Det afslåede materiale skal fjernes.

§ 8.4

Der kan opføres en åben hegned miljøstation til affaldssortering på maksimalt 240 m² i byggefelt 4. Hegn eller plankeværk gives en højde på maksimalt 1,8 meter.

§ 8.5

Der kan opføres en åben hegned reparationsgård til bådvedligehold på maksimalt 180 m² i tilknytning til spilhuset/ toiletbygning B5.

§ 8.6

Beplantning af friarealer skal begrænses til et minimum, og skal kun ske med egnskarakteristisk og kysttypisk beplantning.

§ 8.7

Plankeværk udføres i træ i mørke farver, som den bygning, det hører til. Levende hegn, trådhegn, plankeværk og blomsterkummer skal placeres i bygningernes nærmeste omgivelser. Trådhegn, plankeværk og blomsterkummer til læ omkring borde/bænke ved kajkant og ved fælleshuse må maksimalt have en højde på 1,2 meter højt. Ved miljøstation og reparationsgård kan hegn eller plankeværk gives en højde på maksimalt 1,8 meter.

Ad § 8.1

Der er jordforurening på en del af lokalplanområdet, og det er vurderet, at området kan have været udsat for diffus terrænnær forurening. Ved anlæg af legeplads i delområde 1 skal jorden udskiftes med ren jord i 1/2 meters dybde, medmindre analyser viser ren jord.

Ad § 8.3

I NØ- hjørne af lokalplanområdet er der strandeng, der er beskyttet efter §3 i Naturbeskyttelsesloven. Her må der ikke foretages beplantning eller tilstandsændringer. Naturområdet med §3- strandeng skal stå uplejet hen og henlægges som natur. Det betyder, at det fx. ikke må slås som alm. græsplæne, eller at området kan bruges til oplag.

Spredningskorridoren på friarealerne over planområdet mellem det beskyttede naturområde og de nærliggende naturområder, giver naturen bedre levevilkår og mere biodiversitet. Hvis randbeplantningen erstattes af strandplanter, og græsset får lov til at henlægges som natur med meget begrænset græsslåning i den nordlige del af området, så kan dyr, padder og planter vandre i spredningskorridoren mellem de store naturområder omkring lystbådehavnen.

Ad. § 8.6

Beplantning bør kun ske i meget begrænset omfang og med planter, som er naturligt forekommende på strandenge af hensyn til kystens værdifulde natur og landskab. Den invasive art hybenrose/rynkede rose bør bekæmpes indenfor området.

§ 8.8

Lyskilder på ubebyggede arealer skal være nedadvendt og afskærmet, og skal placeres højst 1 m over terræn. Nedadvendt arbejdslys ved bådopbevaringsplads kan have en højde på op til 4 meter. Bålhytte må ikke have lys.

§ 8.9

Regnvand fra tage og befæstede arealer, dog ikke vej-anlæg, skal så vidt muligt nedsives i lokalplanområdet, eller føres til offentlig regnvandsledning, der er omfattet af Faaborg-Midtfyn Kommunens Spildevandsplan.

§ 8.10

Skilte om havnens indretning og regler samt opslagtavler må maksimalt være 50 x 80 cm, og skal placeres på bygningers facader. Der må ikke skiltes på tage eller med digitale skilte og pyloner.

§ 8.11

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

§ 8.12

Der må ikke opsættes solceller på terræn.

§ 8.13

Udstyr på legeplads må højst være 3 meter høje, og skal fremstå i træ, der fremstår i sin naturlige farve eller stål malet med heldækkende maling i mørke jordfarver. Se jordfarver i bilag 6. Materialerne må ikke have et glanstal over 5, målt i henhold til ISO 2813:2014. Mindre dele/detaljer af legepladsudstyr og motionsredskaber kan udformes i plast.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Det er en forudsætning for ibrugtagning af første tilladelse, der gives efter denne lokalplan, at spredningskorridoren jf § 8.3 og som fremgår af bilag 4 etableres og henlægges som sådan samt at det beskyttede naturområde friholdes for oplag.

§ 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser

§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

Ingen særlige bestemmelser

§ 12 Retsvirkninger

§ 12.1

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

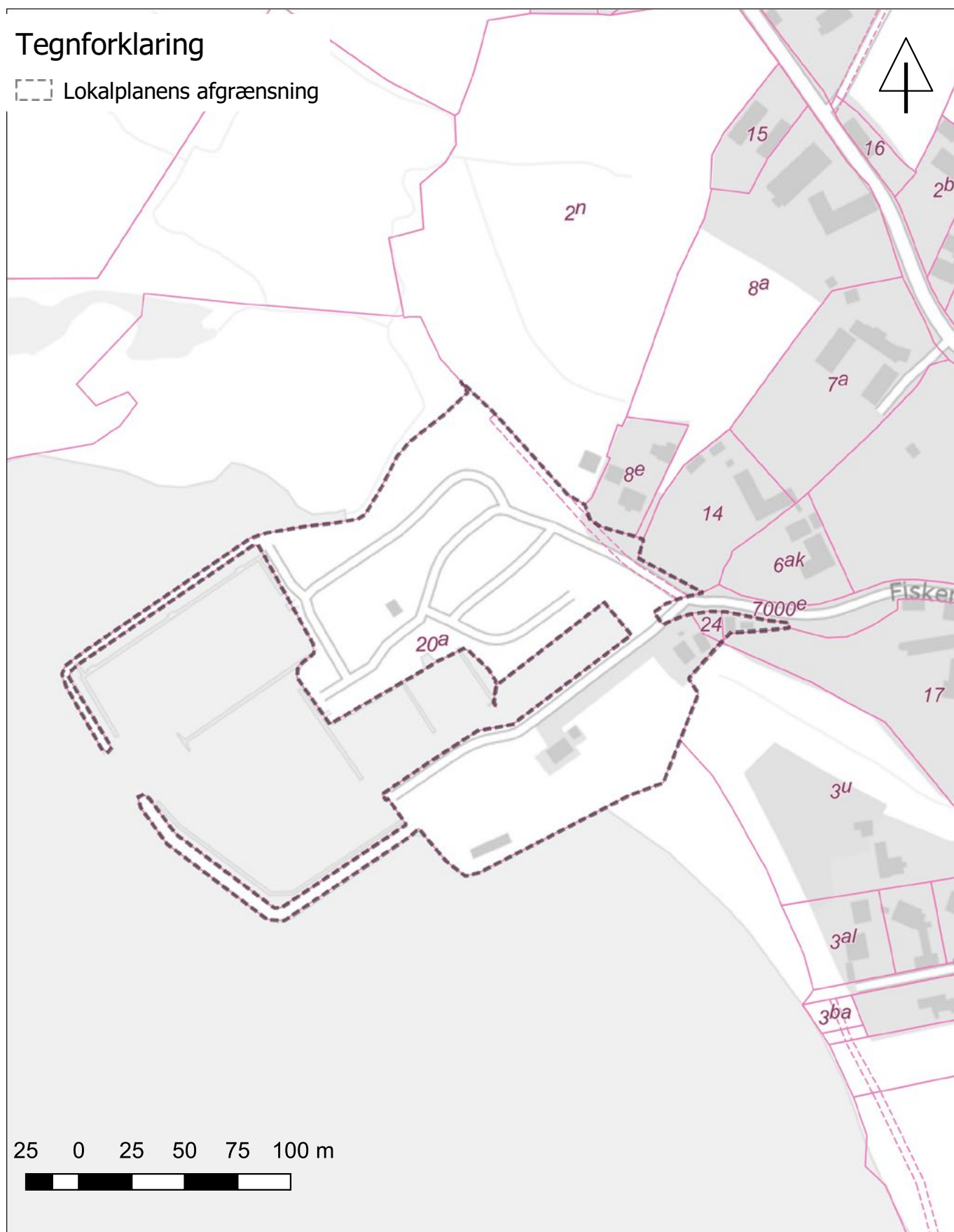
§ 12.2

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

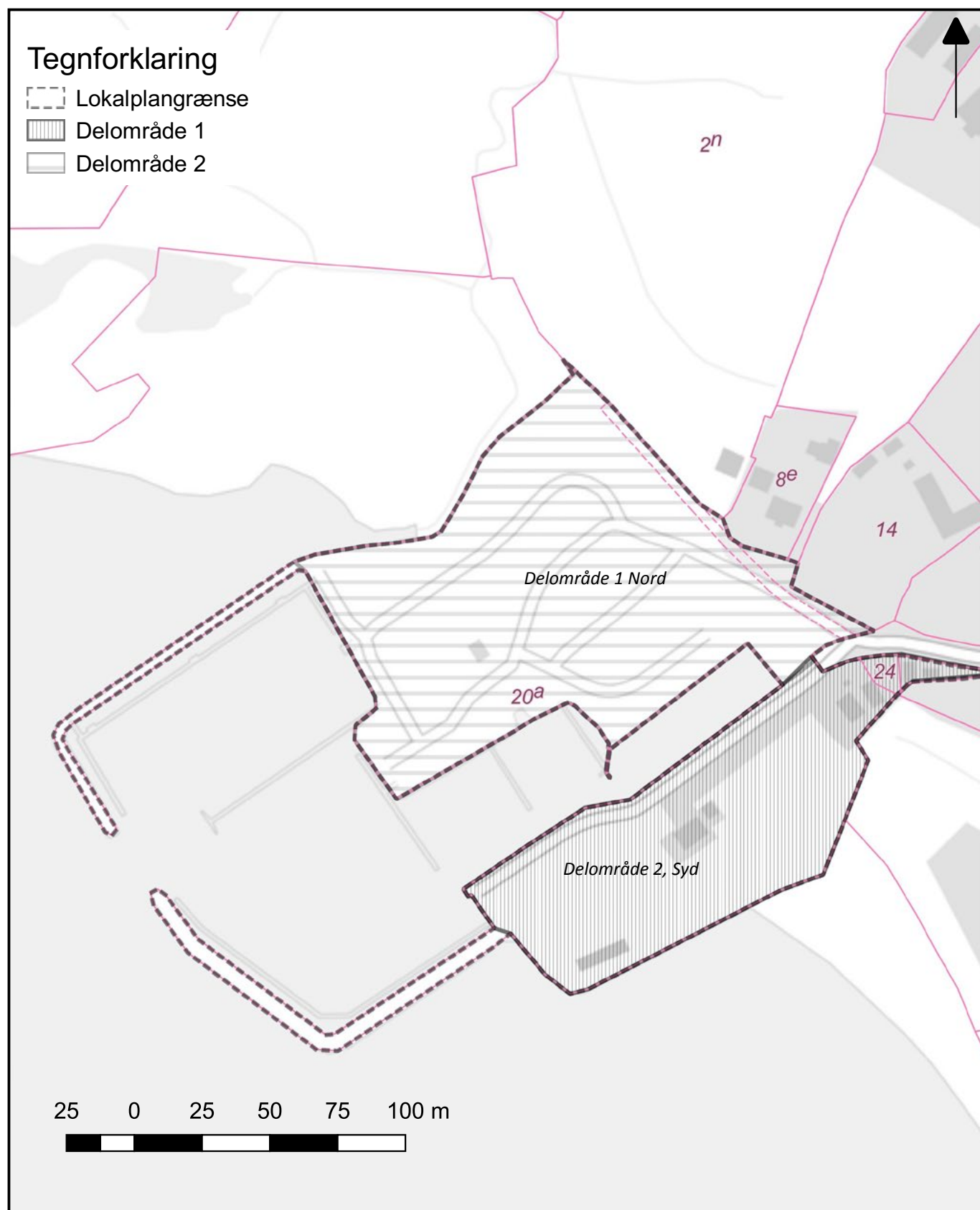
Forslaget til lokalplanen betyder, at det ikke er tilladt at bebygge eller udnytte ejendomme inden for lokalplanområdet på en måde, der tager forskud på eller er i strid med den endelige plans indhold. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring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

Bilag

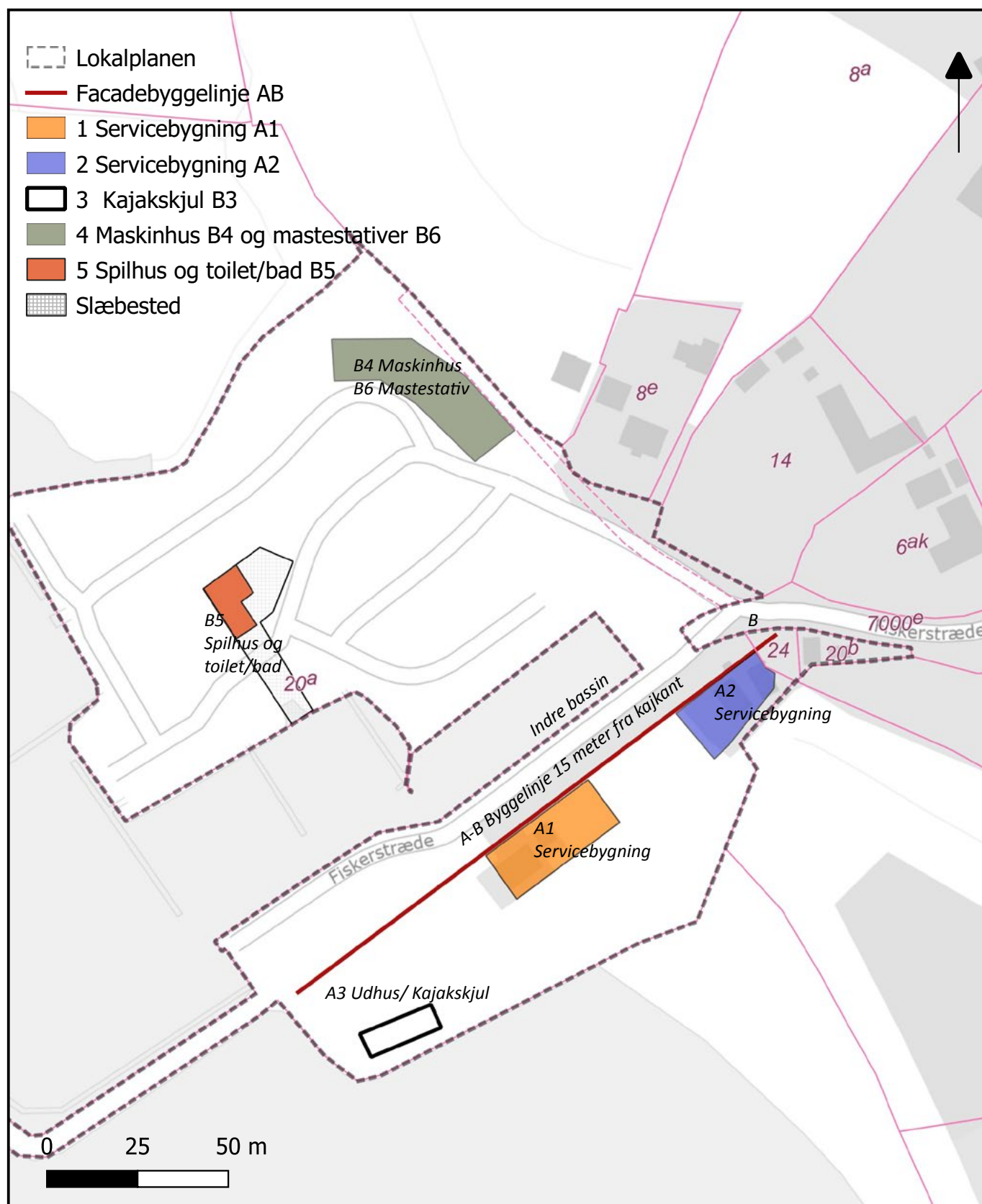
1. Lokalplangrænse og matrikler



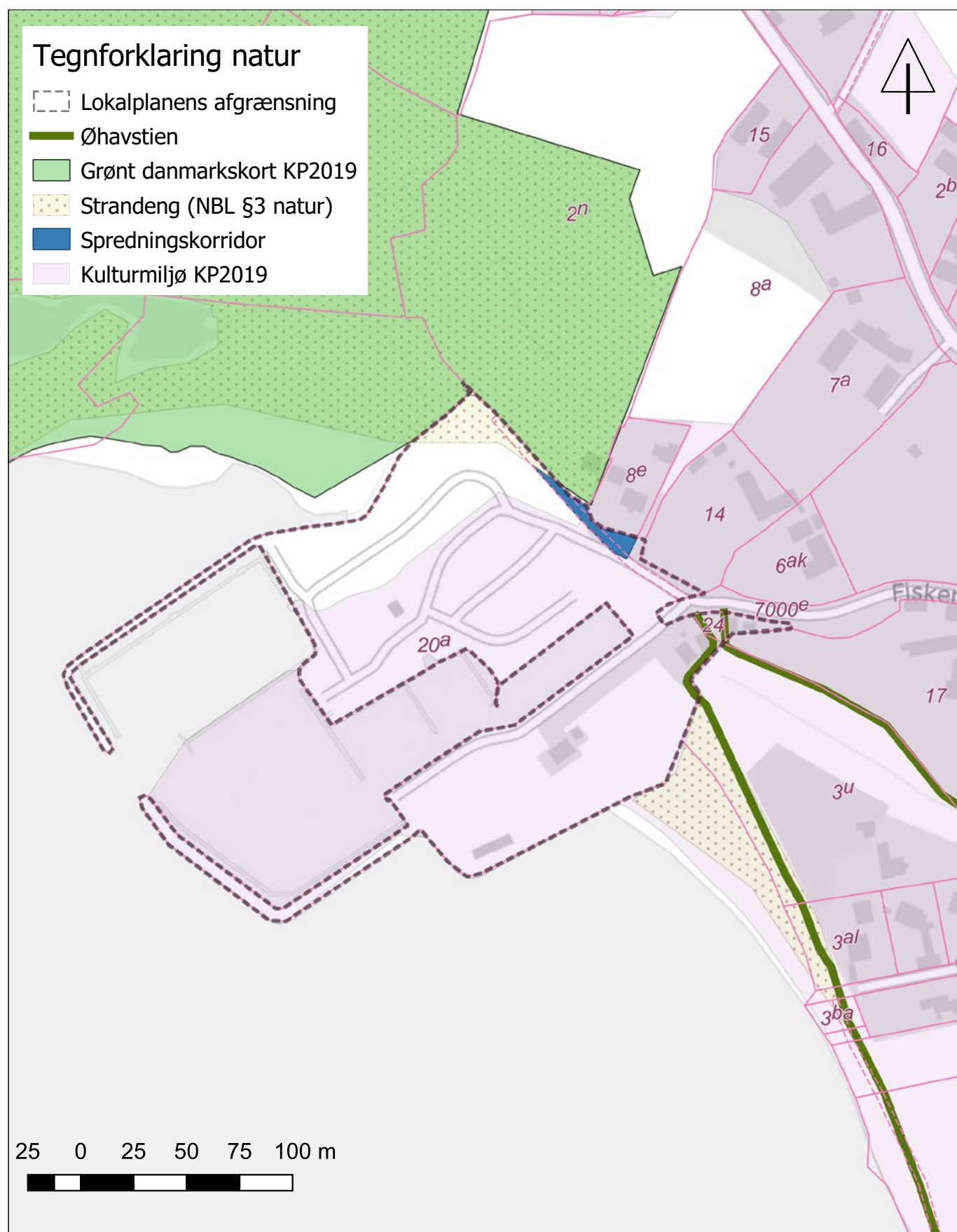
2. Delområder



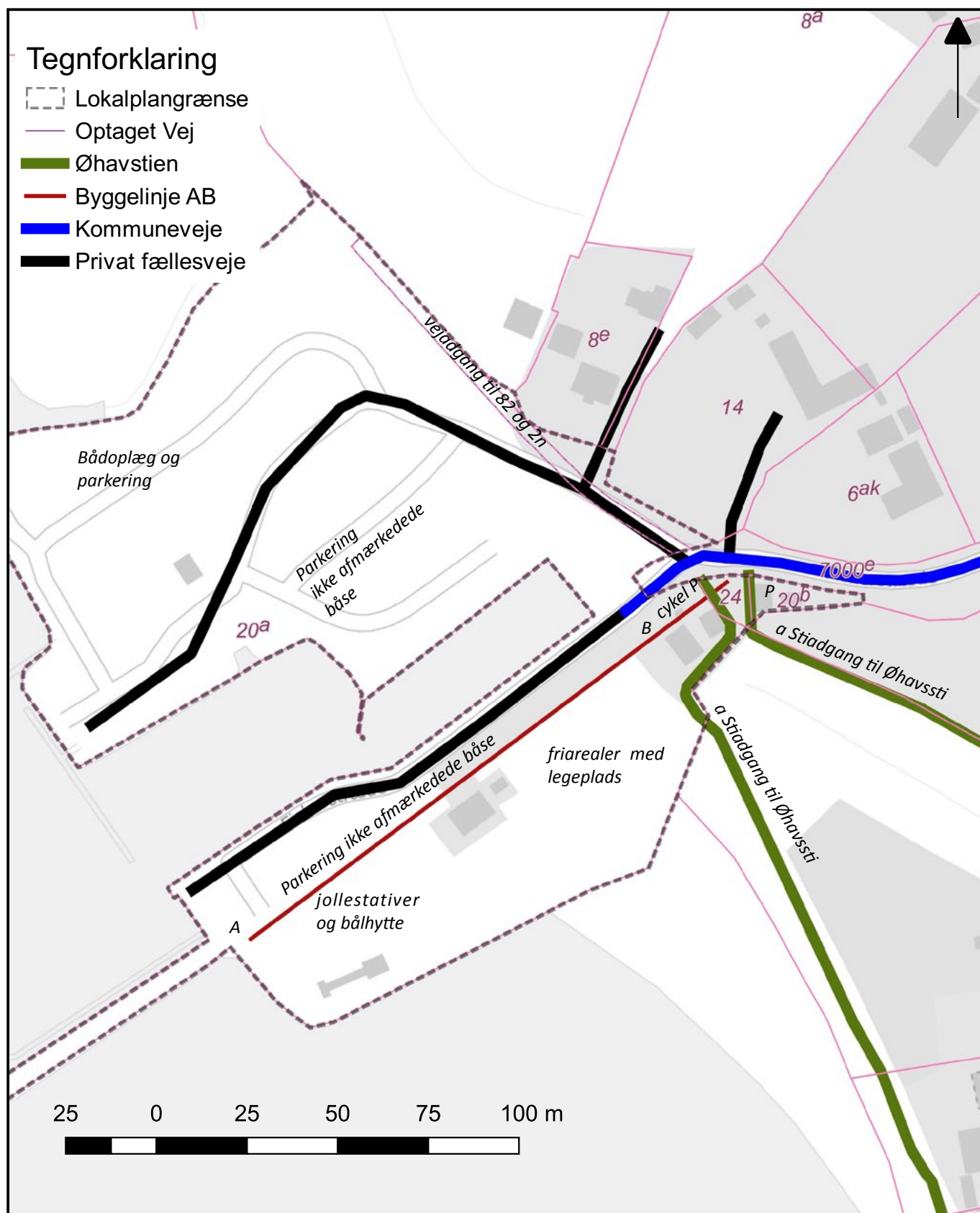
3. Bygge- og beskyttelseslinjer



4. Natur og kulturhensyn samt ny spredningskorridor



5. Vej- og stiforhold



6. Jordfarver

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

Kun de nedenstående mørke jordfarver kan anvendes



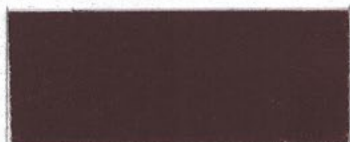
Brændt umbra



Lys brændt umbra



Berliner/Pariserblå



Dodenkopf



Lys dodenkopf



Oxydsort (varm)



Engelskrød



Varmer grå



Røddokker



Kønrøg (kold)



Terra di Siena, rå



Kold grå

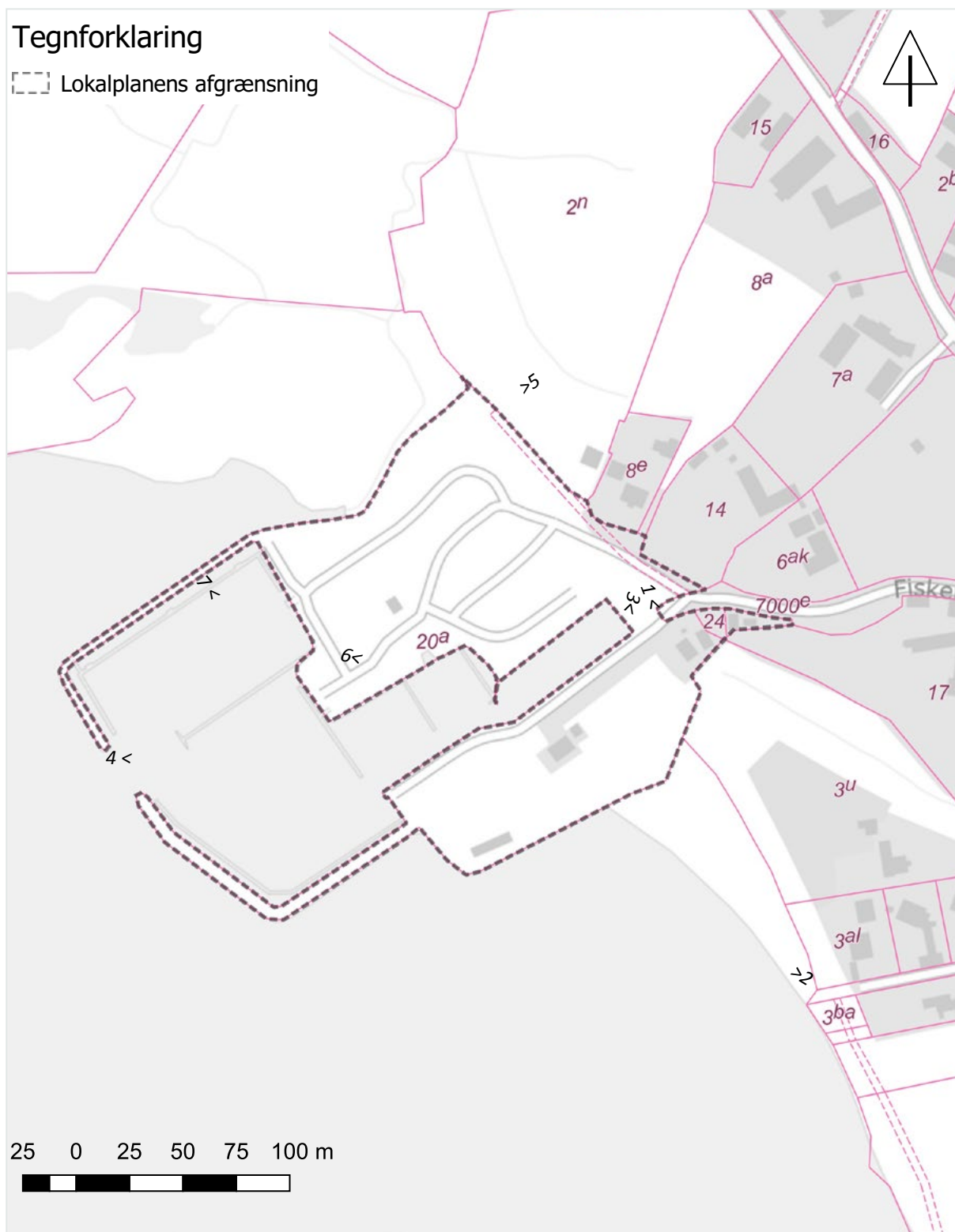


Grøn jord



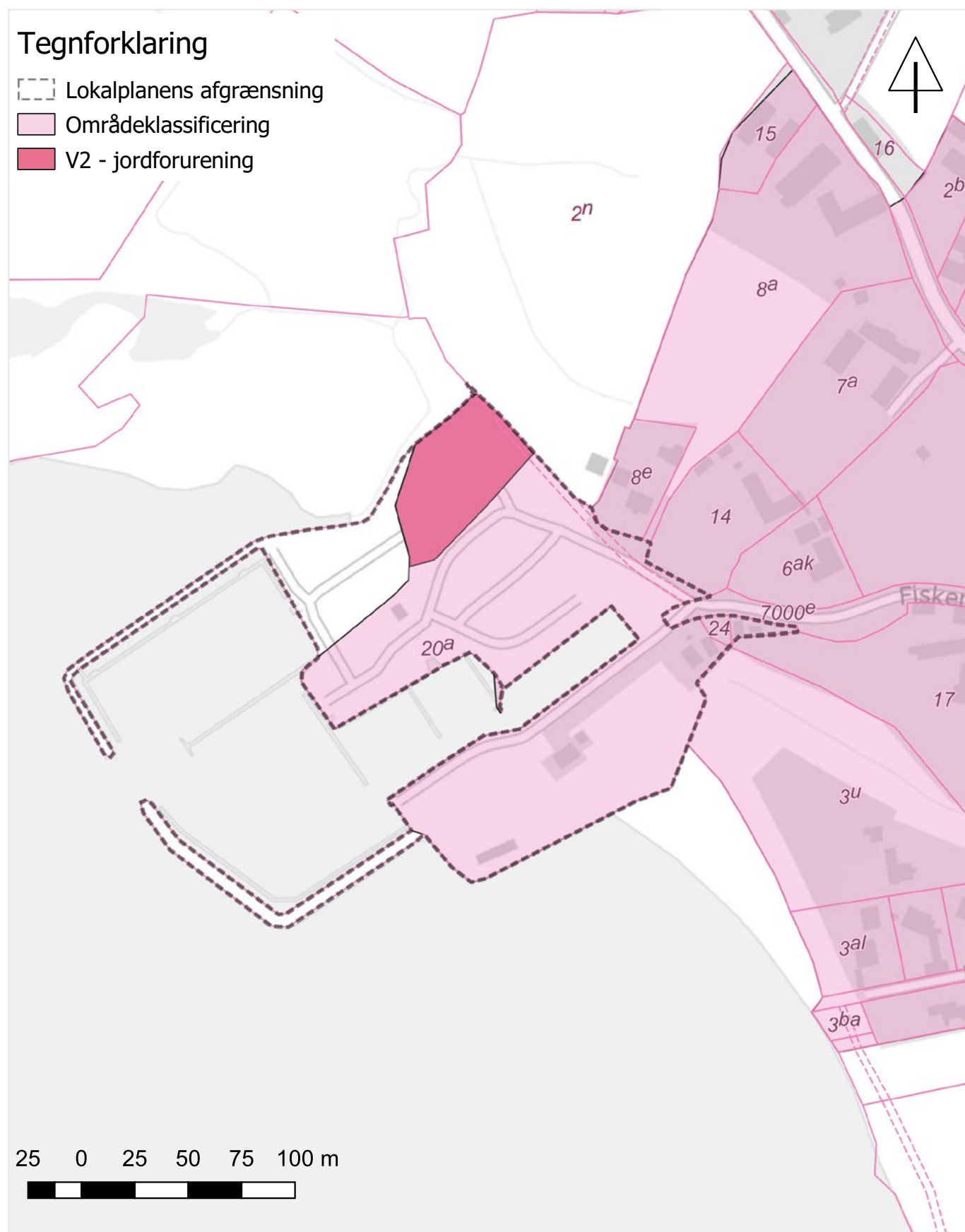
Kromoxydgrøn

7. Fotovinkler for anvendte foto



Tal angiver hvilken vinkel foto er taget fra.

8. Jordforurening





FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

By, Land og Kultur
Mellemgade 15
5600 Faaborg
planogkultur-post@fmk.dk
7253 2036