

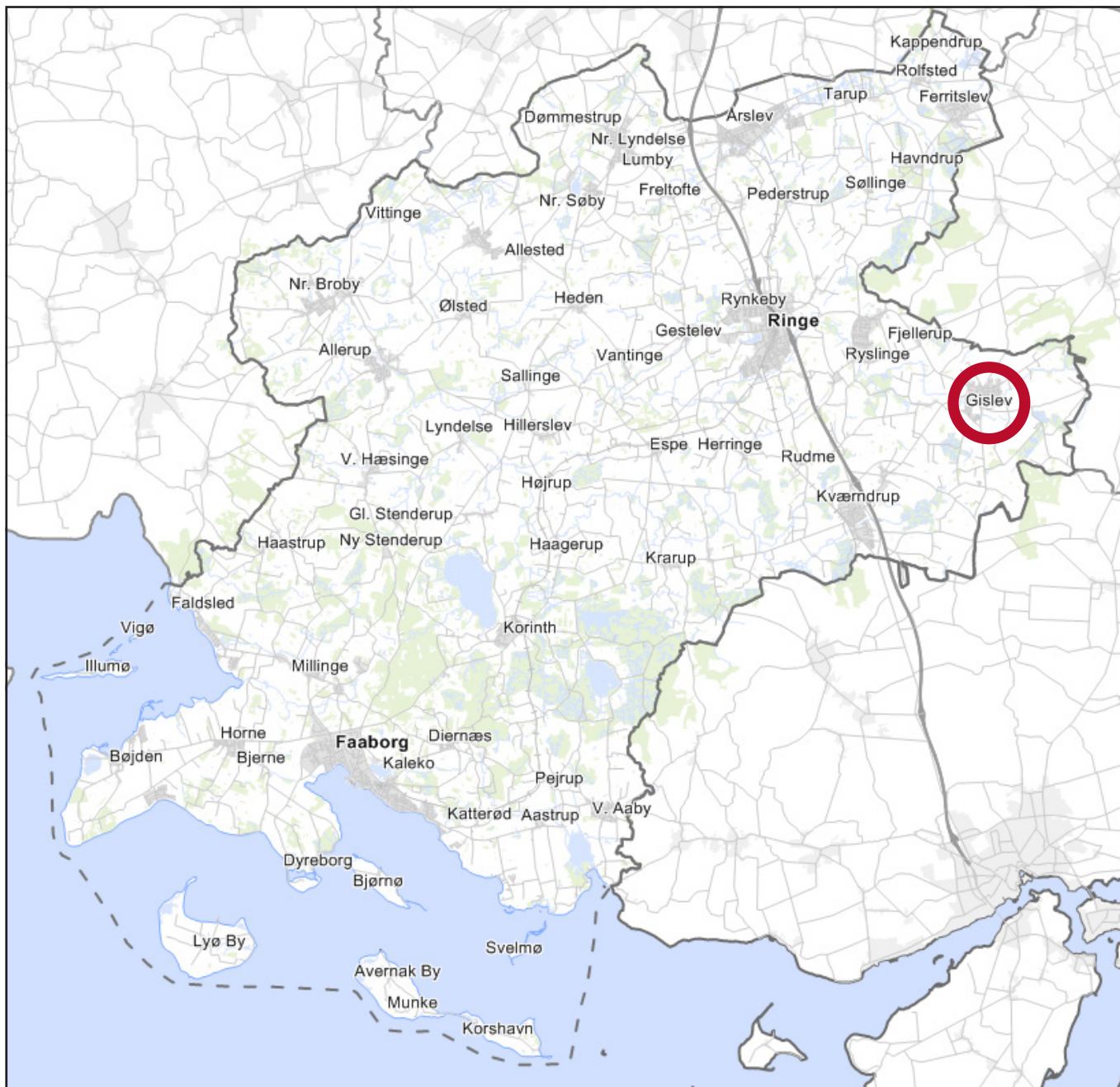


FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Lokalplan 2023-2 Lokalplan for et erhvervsområde ved Håndværkervej i Gislev

FORSLAG





Offentlighedsperiode

Lokalplanen er vedtaget til offentliggørelse på kommunalbestyrelsens møde den 10. maj 2023.

Lokalplanen er i offentlig høring fra den 12. maj 2023 til den 9. juni 2023.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 9. juni 2023:

- planogkultur-post@fmk.dk
- Plan, Mellemgade 15, 5600 Faaborg.
- Ved sikker post vælg: skriv ny post -> vælg modtager -> Faaborg-Midtfyn Kommune -> fysisk planlægning -> lokalplaner.

Indholdsfortegnelse

4	Hvad er en lokalplan?
5	Redegørelse
5	Baggrund og formål
7	Beskrivelse af lokalområdet
9	Lokalplanens indhold
12	Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
16	Screening for miljøvurdering
16	Klagevejledning til screening for miljøvurdering
17	Bestemmelser
17	§ 1 Formål
17	§ 2 Afgrænsning og zoneforhold
18	§ 3 Anvendelse
19	§ 4 Udstykning
20	§ 5 Vej- og stiforhold
22	§ 6 Omfang og placering
23	§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
26	§ 8 Ubebyggede arealer
28	§ 9 Forudsætning for ibrugtagning
29	§ 10 Servitutter og lokalplaner
30	§ 11 Retsvirkninger
32	Bilag
32	1. Lokalplangrænse og matrikler
33	2. Delområder og anvendelse
34	3. Bygge- og beskyttelseslinjer
35	4. Vej- og stiforhold
36	5. Illustrationsplan
37	6. Snit af vej og beplantningsbælter.
38	7. Farveskala

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 området bliver omfattet af en ny lokalplan.

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

Gældende for lokalplaner er:

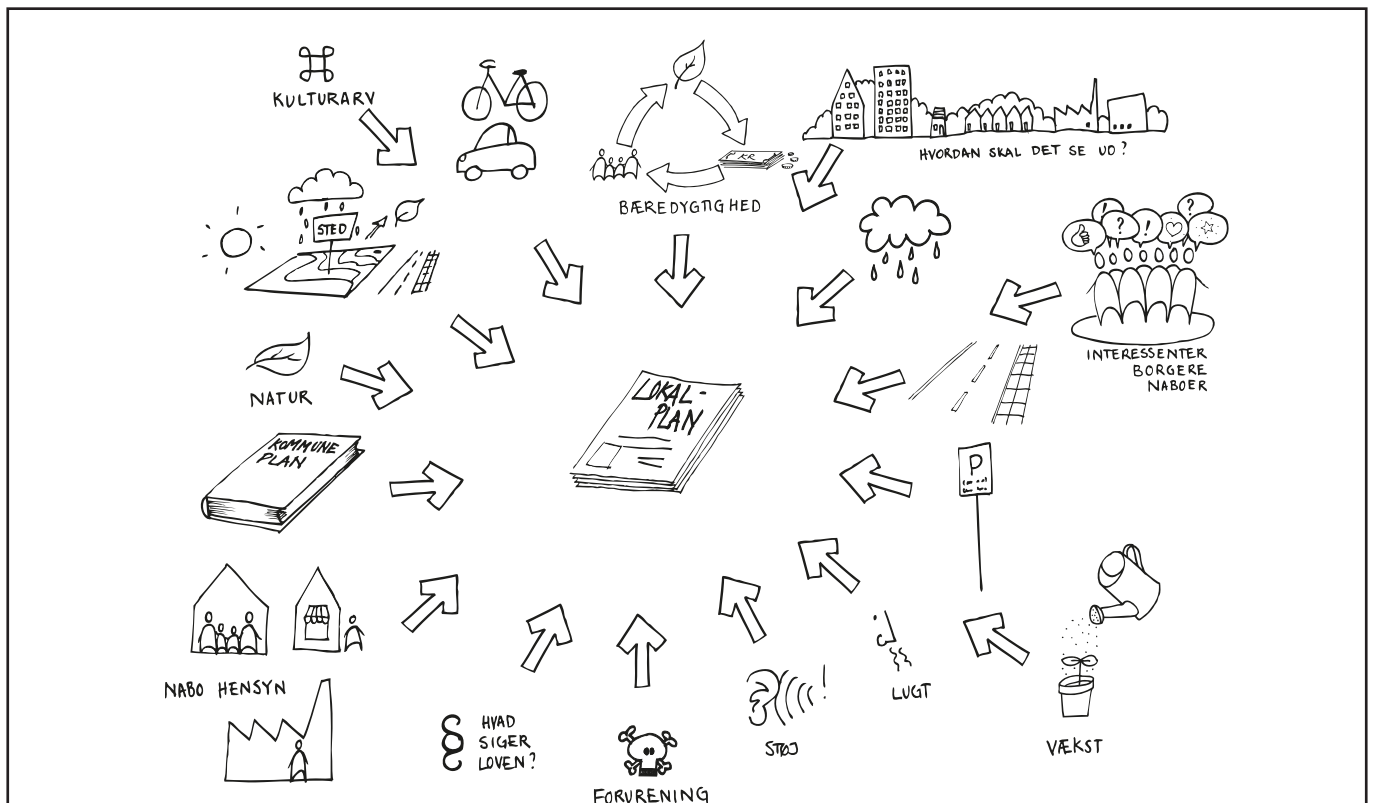
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser, men ikke lempe dem.
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk.
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget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

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

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

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

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



Redegørelse

Baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at udvide virksomhedsaktiviteterne for fødevarer virksomheden Zelected Foods i Gislev. De eksisterende kommuneplanrammer og lokalplanbestemmelser kan ikke rumme ønskerne for udvidelserne.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at udvide og fremtidssikre den eksisterende virksomhed. Lokalplanens bestemmelser vil sikre mulighed for byggeri til mere produktion, lager og præsentation af virksomhedens produkter. Der er forholdsvis stor restrummelighed i det eksisterende erhvervsområde. Der skabes yderligere mulighed for en restaurant, butik/showroom, samt udvidelse af eksisterende produktion og lagerkapacitet.

Virksomheden Zelected Foods ligger på Faaborgvej 14, 5854 Gislev, samt ejendommene omkring Håndværkervej inden for lokalplanområdet. Zelected Foods forventer behov for væsentlige udvidelser de kommende år.

Hele planområdet ligger i byzone i landsbyen Gislev. Der skal udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan for det nye erhvervsområde.

Lokalplanen er en fornyelse af den nuværende Lokalplan nr. 2.12 for et område til lokalt erhvervsområde ved Håndværkervej, Skelvænget og Bygmestervej i Gislev fra 1985. Lokalplanen vil ligeledes omfatte de arealer, der i dag er en del af virksomheden Zelected Foods syd for Håndværkervej, som idag ikke er omfattet af lokalplan.

Bestemmelserne stiller krav til trafikafvikling, fremtidige udstykninger og arkitektur, og giver mulighed for grønne løsninger i form af grønne tage med sedumurter, solceller og klimasikring med regnvandsbassiner.

Lokalplanområdet udgør den nordvestlige del af Gislev, og er en del af det nuværende erhvervsområde. Det nye samlede erhvervsområde grænser op til og bliver en forbundet del af hovedgaden i Gislev. Dette giver mulighed for en glidende overgang mellem bymæssige centerfunktioner og erhvervsområdefunktioner.



Eksisterende bebyggelse på Håndværkervej i maj 2022.



Beskrivelse af lokalområdet

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i en del af et erhvervsområde i Gislev. Området er løbende i gang med en udvikling til et samlet erhvervsområde. Omkring området ligger flere boliger, særligt omkring Faaborgvej, samt enkelte på Bygmestervej.

Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Præstevænget. Mod vest og sydøst afgrænses lokalplanområdet af den øvrige del af erhvervsområdet i Gislev. Området nord for lokalplanområdet er i dag mark. Mod syd ligger der hovedsageligt boliger langs Faaborgvej.

Erhvervsområdets arkitektur er i dag præget af sin sammenhæng til Gislev by. Bygningerne er alle med sadeltag og i 1-2 etager, som i det øvrige Gislev.

Bebyggelsen er opført over mange år, fra 1920ernes Bedre Byggeskik-hus ved Faaborgvej til den moderne lagerbygning ved Håndværkervej. Det betyder også, at der er anvendt mange forskellige materialer til facader og tage. Den nyere del af bebyggelsen er dog domineret af facader af lette pladematerialer f.eks. profilerede metalplader.

Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes i dag til fødevarerbearbejdning og lager. Der er flere ubebyggede grunde i lokalplanområdet, som er en del af et større område med forskellige erhvervstyper som møbelproduktion, catering, murermester, autoforhandlere, autolakering og et lægehus.

Udstykning

Området er i dag sammensat af ejendomme i meget forskellige størrelser, og særligt den sydlige del af området er præget af flere mindre grunde i og op til lokalplanområdet.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Håndværkervej, Bygmestervej og Faaborgvej. Særligt krydset mellem Håndværkervej og Faaborgvej er designet til store lastbiler og busser. Der er godt 5 kilometer til motorvej, hvilket er en vigtig kvalitet for en virksomhed med stort transportbehov.



Bebyggelse med lagerbygninger både fra ca. 1990'erne og den nyopførte hal i den sydlige del af lokalplanområdet.



Lokalplanområdet set fra Præstevænget.

Bebyggelsesstruktur

Lokalplanområdet består mest af produktions- og lagerhaller. Hallerne er trukket tilbage fra vejen og bebyggelsesstrukturen er åben og uden hegning.

De fleste erhvervsgrunde har lav bebyggelsesprocent og parkering foregår på egen grund. Særligt nord for Håndværkervej er store dele af området uden bebyggelse, mens området syd for Håndværkervej enkelte steder er så tæt bebygget, at bebyggelsesprocenten er en begrænsning for at ændre de fysiske rammer. Mod Faaborgvej ligger et fint Bedre Byggeskik-hus, som er Zelected Foods' kontorejendom.

I området står i dag en mobilkommunikationsmast på ca. 35 meter.

Grønne og ubebyggede arealer

Området er i dag stort set ubebygget mod nordøst, og her er der derfor direkte kontakt til det åbne land. Her opleves landskabets høje træer, som i klynger skaber orienteringspunkter. Området er relativt fladt, og ligger på toppen af den bakke, som også danner rammen om Gislev i øvrigt. Nord for området skræner terrænen ned i en større dal.

Lokalplanområdet fremstår åbent med spredte træer. Matrikelmarkeringer er enkelte steder foretaget med store marksten.

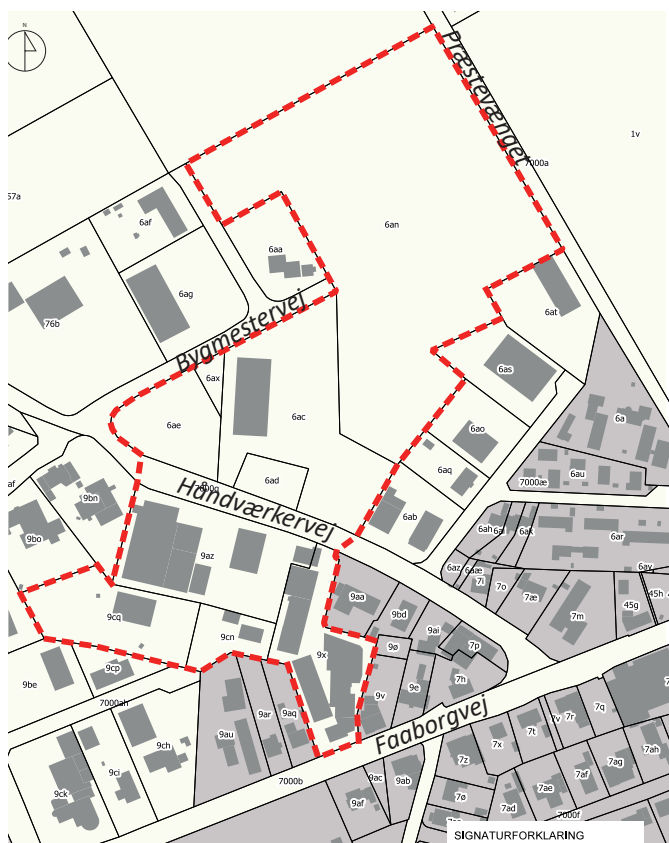
Kollektiv trafik

Der er to eksisterende busstoppesteder på Håndværkervej, der er en del af et fornyelsesprojekt i samarbejde med FynBus.

Lokalplanens indhold

Afgrænsning

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Gislev og omfatter et areal på ca. 5,8 ha. Lokalplanområdet afgrænses som vist nedenfor og på kortbilag 1. Den nordligste afgrænsning af lokalplanområdet er ud mod et landbrugsområde i landzone.



Afgrænsning af lokalplanområdet.

Mod øst afgrænses lokalplanområdet af en kort strækning mod det åbne land og mod sydøst af et erhvervsområde mod Faaborgvej. Lokalplanområdet mod vest afgrænses af den sidste del af det store erhvervsområde i Gislev.

Anvendelse

Lokalplanområdet kan anvendes til håndværk og lettere industri. Det sikrer, at området forsat kan anvendes til bearbejdning af fødevarer under produktionslignende forhold. Samme varer kan opbevares på lager i lokalplanområdet. En del af området kan bruges til centerområde i form af butik på maks. 600 m², publikumsorienterede serviceerhverv og kontor- og serviceerhverv. Der kan derfor indrettes showroom, restaurant og en mindre butik til de producerede varer, samt kontorer.

Erhvervsområdet inddeles i delområder efter anvendelse (se kortbilag 2). Delområde A anvendes til restaurant og publikumsprægede aktiviteter, præsentationslokaler og showroom, samt kontor. Delområde B og C anvendes begge til produktion og lager, men i forskelligt omfang i forhold til bebyggelsens udformning.

Udstykning

Lokalplanområdet kan udstykkes, men ikke i mindre ejendomme end 3.000 m². Dette skal sikre, at området ikke deles op i en lang række små erhvervsjendomme.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes forsat fra Håndværkervej, Bygmestervej, Stenhuggervej og Faaborgvej, og der sker ingen ændringer af infrastrukturen.



Ubebygget område på hjørnet af Bygmestervej og Håndværkervej.

Lokalplanen sikrer, at det eksisterende fortov på Håndværkervej forlænges på nordsiden af Håndværkervej og ud ad Bygmestervej. For enden af Bygmestervej skal der etableres sti til Præstevænget, se kortbilag 4.

Parkering skal ske på egen grund i overensstemmelse med den til enhver tid gældende kommuneplan. I Kommuneplan 2019 svarer dette til:

	<i>P-norm</i>
<i>Øvrige butikker, erhvervsformål, kontor- og serviceerhverv, værksteds- og fabriksbygninger, o. lign.</i>	<i>1 pr. 50 m²</i>
<i>Lagerbygninger</i>	<i>1 pr. 100 m²</i>
<i>Restauranter</i>	<i>1 pr. 5 siddepladser</i>

Lokalplanen giver en særlig mulighed for, at parkeringspladser inden for delområde A og B kan overdækkes med solceller. Dette sker for at reducere det areal uden for byerne, som skal anvendes til vedvarende energi.

Bebyggelsesstruktur

Ny bebyggelse skal give mulighed for udvidede produktions- og lagermuligheder. Der sættes en maksimal højde på 15 meter til produktions- og lagerbygninger. Samtidig skal der være mulighed for restaurant og showrooms inden for lokalplanområdet i eksisterende bygninger. Disse funktioner har en publikumsrettet funktion. Der bliver både adgang til disse funktioner for kørende og gående.

Arkitektur

Materialer og overflader på facader i delområde A og B skal have samme karakter som eksisterende overflader; enten metalplader, træ, mursten i blank mur eller pudset væg. Der må ikke anvendes betonoverflader i delområdet.

I delområde C bliver karakteren i højere grad et moderne produktions- og lagerområde, og her er betonfacader en mulighed, mens blank mur ikke må anvendes som facademateriale. Solceller kan placeres på tagflader og over parkeringsarealer inden for delområde A og B.

Mindre bygninger på op til 100 m² med mere teknisk karakter, f.eks. skure eller teknikbygninger, må opføres i andre materialer. Dette skyldes, at mindre bygninger ikke er karakterskabende på samme måde som de større industribygninger.

Grønne og ubebyggede arealer

Der skal mod naboer etableres grønne hække, der kan suppleres af trådhegn. Bredden kan være op til 1 meter. Der skal etableres rabatter på Bygmestervej på de nye afsnit i en bredde af 1-2 meter med græs og blandede urter. Der kan etableres lave grøfter.

Mod det åbne land og Præstevænget skal etableres en træække med underbeplantning af buske, som har til formål at skærme for indblik til erhvervsområdet. På den måde reduceres den visuelle påvirkning af landskabet umiddelbart nord for Gislev.



Gårdareal mellem administration, showroom og produktionsbygninger i den sydlige del af lokalplanområdet.

Der kan med fordel vælges hjemmehørende træer som f.eks. egetræer, fuglekirsebær, og skovfyr i den karakterdannende række. I underskoven kan der plantes tørst, kristtorn, seljepil, enkelte taks, alle gerne af lokal proveniens. Der kan som bundbeplantning udsås hulrodet lærkespore, og anemoner.

Endeligt skal der etableres mindre grønne arealer i lokalplanområdet for at sikre opholdsarealer til områdets ansatte.

Betingelser

Når friarealer, beplantningsbælter og parkering er etableret, kan bygninger og arealer i området tages i brug. Derudover skal evt. anlæg, der kan udgøre en risiko for grundvandet, være sikret før de kan ibrugtages.

Grundejerforening

Der er ikke en eksisterende grundejerforening i området. Planloven giver kun i særlige tilfælde hjemmel til at stille krav om grundejerforening i et eksisterende byområde, og der er derfor ikke krav om at danne en grundejerforening.



Indkørsel til lokalplanområdet fra Stenhuggervej.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Udviklingsstrategi og egnsprofil

I Faaborg-Midtfyn Kommune er der udarbejdet Udviklingsstrategi 2023-2040, Sammen skaber vi det gode liv. Den er formuleret i samspil med borgere, interesseorganisationer og virksomheder, og den giver et bud på, hvordan Faaborg-Midtfyn Kommune arbejder for at bevare og fortsat udvikle 'det gode liv' ud fra visionen om, at man på tværs af Fyns største geografiske kommune og tre egne forskelligheder, er sammen om det bedste sted. Der lægges i strategien vægt på den stærke kulturarv, naturoplevelser, fællesskab i stærke lokalsamfund og et engageret erhvervsliv.

Planlægningen for erhvervsområdet i Gislev understøtter strategiens udviklingsspor 'Erhverv og vækst' ved at bidrage til vækst og udvikling i kommunen. Gislev er en del af Ringe-egnen, hvis egnspecifikke potentialer indebærer gode trafikforbindelser, mange arbejdspladser og handel.

Lokalplanen skaber konkrete muligheder for at en væsentlig virksomhed i Gislev kan forsætte sin positive udvikling.

Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger under kommuneplanrammeområderne Gis.C.1 og Gis.E.1, som er hhv. en del af Gislev bymidte og et erhvervsområde.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2019, hvorfor der er lavet et tillæg til kommuneplanen, som denne lokalplan følger. Kommuneplantillægget aflyser den tidligere ramme for arealet, og ophæver dele af kirkebeskyttelsen.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

Eksisterende planer

Lokalplanområdet nord for Håndværkervej er omfattet af Lokalplan nr. 2.12 for et område til lokalt erhvervsområde ved Håndværkervej, Skelvænget og Bygmestervej i Gislev. Lokalplan 2.12 aflyses for det område, som Lokalplan nr. 2023-2 omfatter.

Naturbeskyttelse og fredninger

Der er fredede stendiger cirka 10 meter vest for lokalplanområdet. Lokalplanen ændrer ikke på hverken diget eller på de muligheder, der er for anvendelse af lokalplanområdet op til diget.

Der er en kirkefredning umiddelbart vest for lokalplanområdet. Lokalplanen sikrer, at hverken diget eller kirkefredningen påvirkes væsentligt af erhvervsudviklingen.

Bilag IV-arter / Natura 2000

Lokalplanområdet ligger mere end 6 km fra det nærmeste Natura 2000-område (del af Odense Å), og det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette område.

300-500 meter syd for planområdet er der forskellige beskyttede naturtyper som skov, eng og mose. Der kan være forekomst af følgende bilag IV-arter: sydflagermus, dværgflagermus, vandflagermus og brunflagermus. Det vurderes, at der ikke er flagermusboer inden for lokalplanområdet, men muligvis fouragering. Det vurderes, at flagermus ikke vil blive påvirket af lokalplanen.

Det er kommunens vurdering, at ændringen af arealets anvendelse fra landbrugsjord til erhvervsområde ikke vil påvirke disse arter og naturtyper negativt.

Produktionsvirksomheder

Der er inden for 500 meter af lokalplanområdet flere produktionsvirksomheder i form af autoværksteder med tilsyn samt en maskinefabrik, et savværk og et garageanlæg.

Navn	Adresse	CVR-nr.	Hovedaktivitet
Gislev Autohandel	Bygmestervej 1, 5854 Gislev	14080341	Autoværksteder
Gislev autoteknik	Bygmestervej 2, 5854 Gislev	40128743	Autoværksteder
Promat Maskinfabrik v. Michael Kristiansen	Bygmestervej 4, 5854 Gislev	19505073	Maskinfabrikker
Gylvig s Autolakering	Bygmestervej 6, 5854 Gislev	30737296	Autoværksteder
Kildegaards Auto v/Erik Kildegaard	Håndværkervej 6, 5854 Gislev	85528319	Autoværksteder
Poul Kirkeskov Pedersen	Præstevænget 2b, 5854 Gislev	23940612	Autoværksteder
Hans H. Pedersen ApS	Skelvænget 1, 5854 Gislev	86078910	Garageanlæg
Tømrermester Verner Pedersen	Sveltekrogen 1, 5854 Gislev	50222713	Savværk

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke, besværliggøre eller hindre udvikling af disse virksomheder. Lokalplanen tager ikke særlige hensyn til virksomhederne.

Regnvand og klimasikring

Lokalplanen hører under retningslinjer for Kommuneplan 2019, som betyder, at der skal planlægges under hensyntagen til retningslinjerne. Det skal ske for at undgå problemer i områder med risiko for oversvømmelser ved havvandsstigninger eller store regnhændelser. Hverdagsregn svarende til en 5års-hændelse håndteres i forhold til kommunens spildevandsplan.

Der er lavninger inden for lokalplanområdet på hjørnet af Håndværkervej og Bygmestervej og i det nordvestlige hjørne for enden af Bygmestervej. Terrænet i lokalplanområdet ligger 81-83 meter over havet.

Der er generelt ikke afstrømningsproblemer inden for lokalplanområdet. Regn i forbindelse med kraftige regnhændelser skal så vidt muligt håndteres inden for egen matrikel f.eks. ved nedsivning eller ved forsinkelse inden afledning. Dræn i området må ikke fjernes uden tilladelse efter vandløbsloven.

Grundvandssikring

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsopland for særlige drikkevandsinteresser. Det skal derfor sikres, at der i forbindelse med ny bebyggelse ikke er fare for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

Tilladelse til virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter bør placeres uden for områder med særlige drikkevandsinteresser. Tilladelsesmyndigheden kan kun tillade placeringen inden for de særlige sårbare områder, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan sikres, at placering kan finde sted uden at tilside-sætte miljømæssige hensyn. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystem, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening.

Det fremgår af bilag 1 i 'Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse' hvilke typer af virksomheder og anlæg, der skønnes at medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. De typer af virksomheder, som tillades i anvendelsesbestemmelsen, vurderes ikke at høre til blandt disse virksomheder og anlæg.

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

Lokalplanområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Arealet syd for Håndværkervej ligger delvist inden for nitratfølsomt indvindingsområde.

Jordforurening

Regionerne kortlægger arealer på vidensniveau 1 (V1), hvis de har kendskab til aktiviteter på arealet, man erfaringsmæssigt ved ofte har efterladt forurening i jorden. Kortlægning kan ske på vidensniveau 1 eller 2 samt med eller uden udpegning til offentlig indsats.

Inden for lokalplanområdet er én matrikel kortlagt (matr. nr. 9x, Gislev By, Gislev). Region Syddanmark har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen, hvorfor den er kortlagt på vidensniveau 1. Grundet placering inden for område med særlige drikkevandsinteresser samt indvindingsopland er lokaliteten udpeget til offentlig indsats. Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Kortlægningen betyder dels, at regionen på sigt vil undersøge matriklen ud fra historik om potentielt forurenende aktiviteter, og dels skal der indhentes tilladelse hos kommunen efter jordforureningslovens § 8 til følgende aktiviteter:

1. Ændring til følsom anvendelse (skifte til bolig, have eller legeplads) her anvendes § 8, stk. 1.
2. Alle grave-, bygge- og anlægsarbejder (inkl. mindre terrænreguleringer og genindbygning af jord samt blotlægning af jord, hvor der er bygninger eller befæstet) her anvendes § 8, stk. 2.

Som led i ansøgning om tilladelse efter § 8, skal bygherre for egen regning belyse forurening af betydning i det omfang, der er nødvendigt for at projektet kan tillades samt komme med oplæg til relevante tiltag for den forurening, der måtte være i projektområdet. Man skal derfor påregne udgifter til miljørådgiver, undersøgelser og i visse tilfælde tiltag såsom oprensning af forurening i jord, afdækning, ventilation mv.

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering. Kommunen skal derfor have besked, inden jord flyttes fra en matrikel. Det gælder for entreprenører, der flytter mange tons jord, og det gælder for private, der graver jord op af haven, eksempelvis for at bygge en carport eller lægge fliser. Det medfører udgifter til prøvetagning og analyse af overskudsjord. Borgere må dog bortskaffe op til 1 m³ områdeklassificeret jord til en genbrugsstation uden at anmelde jordflytningen.

Både V1-kortlægning samt områdeklassificering medfører krav om at anmelde flytning af overskudsjord.

Støjforhold

I Vejdirektoratets støjberegninger langs Faaborgvej og Fjellerupvej er der registreret støjbelastede arealer knap 20 meter ind på facadegrunden.

Langs Faaborgvej viser støjkortlægning af støj fra veje, at der er mindre støjbelastninger mod facaderne af bygningerne. Der bliver ikke brug for afværgeforanstaltninger mod støj.

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

Lugtgener

Der udlægges ikke ny byzone i forbindelse med lokalplanen, og der er ikke planlagt for boliger i lokalplanen, hvorfor der ikke er skærpede miljøkrav.

Spildevandsforhold

Alle matrikler er omfattet af Spildevandsplan 2019-2023. Alle matrikler nord for Håndværkervej er eller skal være separatloakerede. Området syd for Håndværkervej er fællesloakeret og omfattet af spildevandsplanen.

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

Varmeforsyning

Varmeforsyningen er under fornyet planlægning jf. aftale mellem KL og regeringen om fremskyndet varmeplanlægning fra 29. juni 2022. Området forsynes med fjernvarme i de allerede udbyggede dele af lokalplanområdet. Ringe Fjernvarmeselskab a.m.b.a forsyner Gislew med fjernvarme.

Faaborg-Midtfyn Kommune anbefaler, at ny bebyggelse tilkøbes den kollektive varmforsyning hvor muligt.

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at der i området er jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der er omfattet af museumsloven. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan Kulturstyrelsen kræve anlægsarbejdet standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan situation, kan der med fordel foretages en forundersøgelse på arealet, forud for anlægsarbejdet.

Forundersøgelsen vurderer udstrækning og bevaringsgrad af eventuelle jordfaste fortidsminder. Bygherren bør under alle omstændigheder kontakte Øhavsmuseet i god tid forud for anlægsarbejde. Bygherren afholder udgiften til undersøgelser og eventuel udgravning.

Ekspropriation

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

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

Servitutter

Med lokalplanen ophæves servituten på matr. nr. 9cq 21.03.1969-925328-36 Dok om bebyggelse, benyttelse, Tinglyst: 21.03.1969 med titlen Dok om bebyggelse, benyttelse. Servituten har Svendborg Kommune som påtale berettiget, og det vurderes derfor, at servituten er tinglyst ved en fejl på ejendommen.

I lokalplanområdet er i øvrigt en lang række servitutter om f.eks. vejbyggelinjer, ledningstracer og konkurrenceforhold, som ikke er i strid med lokalplanen, og derfor ikke aflyses. Disse servitutter skal således respekteres, og det kan få betydning for mulighederne for f.eks. at opføre bebyggelse.

Endelig er der servitutter om færdselsret i delområde B, som ikke kan aflyses med lokalplanen, men som skal aflyses for at muliggøre bebyggelse i delområde B. Dette kan alene gøres af påtaleberettiget, da der er tale om rådighedsservitutter.

Ejere og bygherrer må i øvrigt selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Vær opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger nødvendigvis er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

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

Der er ikke i miljøscreeningen fundet forhold, der skal vurderes nærmere. Da lokalplanen muliggør en udvidelse af byggemulighederne i et allerede eksisterende erhvervsområde, er der allerede i dag erhvervsrelateret støj og trafik. Da de i dag ubebyggede arealer, der kan udvikles til erhverv, er beliggende i udkanten af landsbyen, vil påvirkningen af nærmeste naboer være begrænset.

Konklusion

Det vurderes, at realisering af planen 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 planen, jf. § 8, stk. 2 i miljøvurderingsloven.

Klagevejledning til screening for miljøvurdering

Forslaget til Lokalplan 2023-2 for et erhvervsområde ved Håndværkervej i Gislev er screenet i henhold til lov om miljøvurdering. Det vurderes at forslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet, inden 4 uger fra den 12. maj 2023, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den 9. juni 2023. Du klager via Klageportalen www.kpo.naevneneshus.dk, her finder du også en videovejledning til, hvordan du klager.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Du kan læse mere om gebyrerne og forventet sagsbehandlingstid på www.naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/vejledning/.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe Planklagenævnets afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den dato hvor afgørelsen er meddelt eller offentliggjort.

Bestemmelser

Teksten i venstre side er de egentlige bestemmelser.

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

§ 1 Formål

§ 1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at udlægge området til erhvervs- og centerformål med mindre tekniske anlæg til områdets forsyning,
- at udlægge grønne stiforbindelser.

Ad. § 1

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

Ad. § 1.1

Ved erhvervs- og centerformål forstås f.eks. fødevareproduktion/bearbejdning, lagerfaciliteter, showrooms og præsentation af produkter og fødevarer i form af begrænset restaurantvirksomhed.

§ 2 Afgrænsning og zoneforhold

§ 2.1

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler: matr. nr. 6an, 6ac, 6ax, 6ae, 6ad, 9az, 9cq, 9cn, 9x, samt del af 7000q, alle Gislev By, Gislev, samt alle matrikler der efter den 12. maj 2023 udstykkes herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 2.3

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

Ad. § 2.3

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

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet er inddelt i tre delområder.

Delområde A må kun anvendes til centerområde i form af butik, publikumsorienterede serviceerhverv, showroom, kontor- og serviceerhverv.

Delområde B og C må kun anvendes til erhvervsområde i form af let industri og håndværk.

§ 3.2

Der må ikke indrettes boliger inden for lokalplanområdet.

§ 3.3

I delområde A kan der indrettes butikker til salg af udelukkende egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktion. Butikken skal indrettes i overensstemmelse med virksomhedens produktion og må maks. udgøre en størrelse svarende til 10 % af produktionsarealet eller maks. 600 m².

§ 3.4

Inden for lokalplanområdet kan der opføres én mast til kommunikationsudstyr.

Ad. § 3

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

Delområde A må anvendes til restaurant og publikumsprægede aktiviteter, præsentationslokaler, showroom og kontor.

Delområde B og C må anvendes til produktion og lager.

Ad. § 3.3

I delområde A er der mulighed for at etablere en butik på maks. 600 m². Bestemmelsen fastsætter ikke, om det er en dagligvarebutik eller en udvalgsvarebutik. Begge dele er mulige.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Området må kun udstykkes i minimum 3.000 m² jordstykker.

§ 4.2

Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes som mindre grunde.

Ad. § 4

Bestemmelser om udstykning skal sikre, at området anvendes af større virksomheder.

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1

Vejadgang skal ske fra Håndværkervej, Stenhuggervej og Bygmestervej eller fra sideveje fra disse, som vist på bilag 4.

§ 5.2

Overkørsler til vej skal udføres som en sænket kantsten i 7 meters bredde.

§ 5.3

Der kan ikke etableres nye overkørsler til Faaborgvej.

Der må kun etableres overkørsler fra Håndværkervej jf. bilag 4.

§ 5.4

Vejen Bygmestervej med sideveje C-D-E-F udlægges som vist på bilag 4, i en bredde af 11 meter, efter princippet vist på kortbilag 6.

§ 5.5

Stien a-b skal udlægges som vist på bilag 4, i en bredde af 5 meter. Stien må kun anlægges med en stibelægning på mindst 2,5 meter og en rabat på hver side.

§ 5.6

Langs vejen A-B-C-D skal etableres ensidigt fortov. Fortovet skal anlægges med belægningssten i en bredde på minimum 1,8 meter, som ikke må indeholde belysningsmaster.

§ 5.7

Stier må kun udføres i grus, betonfliser eller asfalt.

Ad. § 5.3

De eksisterende lovlige overkørsler inden for lokalplannområdet opretholdes uanset bestemmelserne i lokalplanen.

Ad. § 5.6

Ved at placere et fortov på den nordlige side af Håndværkervej og den sydlige side af Bygmestervej, kan der etableres et sammenhængende fortov gennem hele området, som har direkte forbindelse med stien til Præstevænget.

§ 5.8

Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med gældende kommuneplans parkeringsnormer.

§ 5.9

Nye parkeringspladser i delområde A og B, skal anlægges inden for parkeringsarealet vist på kortbilag 4.

§ 5.10

Parkeringsareal mellem eksisterende bygning, som vist på kortbilag 3 og Faaborgvej må kun anvendes til handicapparkering.

§ 5.11

Parkeringspladser må kun etableres i asfalt evt. med tilslag, betonfliser eller grus, herunder kan de etableres med permeabel overflade i det omfang, der ikke er risiko for forurening af grundvandet.

§ 5.12

Der skal etableres en sti mellem parkeringsarealet jf. § 5.9 og delområde A.

Ad. § 5.9

Hensigten med bestemmelsen om et samlet parkeringsareal for delområderne A og B er at samle trafikken og parkering, således at konflikter mellem personbiltrafik og varetransport minimeres.

Eksisterende lovlig parkering i lokalplanområdet kan opretholdes.

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Bebyggelsesprocenten må maks. være 55 for den enkelte grund.

§ 6.2

Bygninger må maks. opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage (1½ etage).

§ 6.3

Bygningshøjde må maks. være 15 meter.

§ 6.4

Skorstene og antenner må maks. være 15 meter over tagryggen.

§ 6.5

Der må opføres én mast til kommunikationsudstyr på op til 48 meter over terræn.

§ 6.6

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere vejmidte end 7 meter. Langs Håndværkervej må ny bebyggelse ikke placeres nærmere vejmidte end 10 meter.

Der må ikke opføres bebyggelse på området til parkering i delområde B. Dog må der opføres overdækning med energiproduktion.

§ 6.7

Transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe og lignende er ikke omfattet af bestemmelserne om placering i §§ 6.1 - 6.6.

§ 6.8

Der må opsættes solceller og solfangere på tage; herunder må der opsættes solceller som overdækning af parkeringsarealer i delområde A og B, og ikke på terræn.

Solceller på konstruktion over parkeringsarealer må maks. være 4 meter over terræn.

Ad. § 6.2 og § 6.3

Den maksimale bygningshøjde på maks. 1½ etage og maks. 15 meter, skal sikre, at der er plads til saddeltag, også på relativt brede produktions- og lagerbygninger.

Ad. § 6.5

Der kan opstilles én 48 meter høj mast til f.eks. mobiltelefoni. Den eksisterende mast skal nedtages, før der kan opstilles en ny 48 meter høj mast.

Ad. § 6.6

Ved at fastsætte en afstand på 7 meter fra vejmidte til ny bebyggelse sikres et gaderum, der både består af selve vejen og af forarealer til bebyggelsen med et grønt præg.

Ad. § 6.8

Der kan etableres solceller over parkeringsarealer for at give disse områder en yderligere anvendelse.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

Tage på bebyggelse skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 10 og 20 grader.

Tage på mindre bygninger (op til 100 m²) må tillige udføres med ensidig taghældning mellem 0 og 10 grader.

Tag på eksisterende bygninger, som vist på kortbilag 3, må kun udføres med samme taghældning som den pågældende bygning.

§ 7.2

I delområde A og B må tagbeklædningen udføres som tagsten i tegl eller beton, skifer, eternit eller integrerede solpaneler.

I delområde C må tagbeklædningen udføres som tagpap på trekantlister, skifer, eternit, matte umalede metalplader, integrerede solpaneler.

I hele lokalplanområdet må grønne tage etableres.

§ 7.3

Tagbeklædningen må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 10.

§ 7.4

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

§ 7.5

I delområde A og B må facader kun udføres som blank eller pudset mur i teglsten, træ eller metalplader. Sekundære bygninger (op til 100 m²) må tillige udføres med facader som stål, kobber, zink, glas og aluminium.

I delområde C må facader kun udføres som træ, metalplader, transparent glas, beton. Sekundære bygninger (op til 100 m²) må tillige udføres med facader som stål, kobber, zink, glas og aluminium.

§ 7.6

Bygningers facader skal udføres i jordfarver, eller disses blanding med hvid og/eller sort. Jordfarver fremgår af bilag 7.

Ad. § 7.2

Det er intentionen at bevare en arkitektonisk sammenhæng mellem de eksisterende bygninger langs Faaborgvej. Derfor skal taghældninger, materialer og overflader forsat være beslægtede i udtryk og materialer mod vejen og det omgivende bymiljø.

Grønne tage er en permanent beplantet overflade, f.eks. sedumtag eller græstag.

Ad. § 7.3

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

§ 7.7

Hvis en sokkel er højere end 0,5 meter skal den del, der er højere end 0,5 meter, udføres i samme materialer som facaden.

§ 7.8

Solfangere/solceller på bygningens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

- de må ikke være reflekterende.
- de skal lægges på tagfladen og være paralelle 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.

§ 7.9

Der må ikke skiltes på tage.

§ 7.10

Ud over firma- og logoskilte må der inden for lokalplanområdet kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningskilte på facader. Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

§ 7.11

Skilte og flag må ikke opsættes på facader eller tag så dele af skiltet/flaget rager op over facaderne.

§ 7.12

Fritstående skilte må kun etableres med en maks. højde af 4 meter og maks. bredde på 0,90 meter, dog ikke i en større højde end den tilhørende bebyggelse. Der må kun etableres 1 skilt pr. grund.

§ 7.13

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

§ 7.14

Paraboler og antenner må placeres på bygningers facader eller tage, dog ikke højere end bygningens tagryg.

§ 7.15

Affaldsskure må kun udformes med lukkede facader på mindst 3 sider.

§ 7.16

Tekniske anlæg og installationer, herunder varmepumper, skal placeres, så de så vidt muligt er integreret i bygningen.

§ 7.17

Solceller på konstruktion over parkeringsarealer jf. § 6.8 skal udformes som en let konstruktion i stål eller træ uden facader.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

Der skal udlægges opholdsareal svarende til 2 % af etagearealet.

Terrænregulering

§ 8.2

Der må ikke foretages terrænreguleringer på op til +/- 1 meter i forhold til det naturlige terræn jf. bilag 3.

Inden for de på bilag 4 angivne områder til afskærmende landskab må der foretages terrænreguleringer på +3/-1 meter i forhold til det naturlige terræn jf. bilag 3.

Beplantning

§ 8.3

Beplantning af fælles friarealer skal ske med egnskarakteristisk beplantning af enkeltstående træer, buske og stauder.

§ 8.4

Langs lokalplanens afgrænsning mod Præstevænget og matr. nr. 6am, som vist på kortbilag 4 skal en træække etableres i 3 meters bredde med hjemmehørende træer og buske.

Hegn

§ 8.5

Hegn mod vej, sti og nabo med boliger skal være levende hække op til 1 meter i bredden, dog er hegn jf. § 8.4 undtaget. De levende hække kan suppleres af et trådhegn, som vist på bilag 6.

§ 8.6

Der må ikke opføres faste hegn, bortset fra evt. nødvendigt støjhegn jf. miljøbeskyttelsesloven.

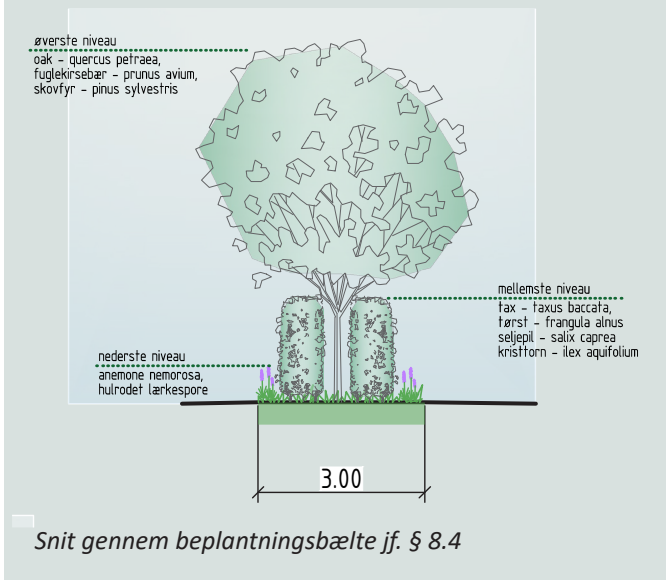
Oplag

§ 8.7

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnete arealer, i form af f.eks. plankeværk i 2,1 meter højde, hæk med trådhegn etc.

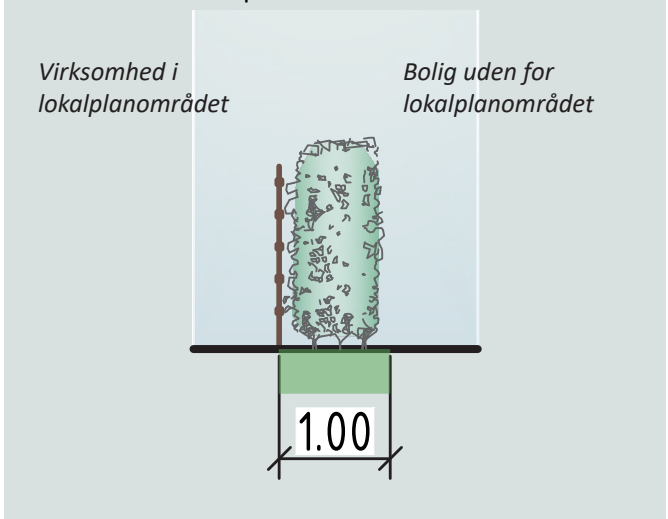
Ad. § 8.4

Mod det åbne land og Præstevænget etableres en tre meter bred træække med buske, som har til formål at skærme for indblik til erhvervsområdet.



Ad. § 8.5

Mod vej, sti og nabo med boliger skal hegn etableres som levende hæk op til 1 meter i bredden.



Belysning

§ 8.8

Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmede og nedadvendt, og placeres højst 5 meter over terræn. Ved lastegårde og ramper kan nedadrettet arbejdslys placeres 8 meter over terræn.

Regnvand og befæstelse

§ 8.9

Maks. 60 % af de ubebyggede arealer inden for den enkelte grund må befæstes.

§ 8.10

Al befæstelse, hvor der ikke er grundvandstruende aktiviteter, skal udføres med permeabel belægning.

§ 8.11

Regnvand fra tage og befæstede arealer, dog ikke vejanlæg, kan nedsives på egen matrikel eller tilsluttes offentlig regnvandsafledning.

§ 8.12

Der må i delområde B og C etableres regnvandsbassin. Regnvandsbassin må kun udføres med let skrånende brinker med hældning på maks. 1:5. Regnvandsbassinet skal fremstå som et rekreativt element og en naturlig del af de ubebyggede arealer.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens friarealer, jf. § 8.1 er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 8.3 og 8.5.

§ 9.2

Ny bebyggelse på matr. nr. 6an, Gislev By, Gislev, eller ejendomme udstykket fra matr. nr. 6an, Gislev By, Gislev, må ikke tages i brug, før stien a-b jf. § 5.5 og beplantningsbæltet jf. § 8.4 er anlagt.

§ 9.3

Ny bebyggelse og ændret anvendelse må ikke tages i brug, før ejendommens parkering er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5.8.

§ 9.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før evt. grundvands-truende aktiviteter er udformet således, at grundvandet er sikret mod forurening.

§ 10 Servitutter og lokalplaner

§ 10.1

Ophævelse af servitutter. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 2023-2 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr. nr. 9cq 21.03.1969-925328-36

Dok om bebyggelse, benyttelse, Ejerlav

Tinglyst: 21.03.1969

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse

Påtaleberettiget: Svendborg Kommune. Faaborg-Midtfyn Kommune vil efterfølgende aflyse servitutterne med en påtegning i tingbogen.

§ 10.2

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplan 2023-2 ophæves Lokalplan nr. 2.12, tinglyst 09.04.1986, for det område, der er omfattet af Lokalplan 2023-2.

§ 11 Retsvirkninger

§ 11.1

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 udstykses, 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.

§ 11.2

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Forslaget til lokalplanen betyder, at det ikke er tilladt at bebygge eller udnytte ejendomme inden for lokalplanområdet på en måde, der tager forskud på eller er i strid med den endelige plans indhold. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil, forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Bilag

Planafgrænsning og delområdeafgrænsning mv. kan ses på digitalt kort på plandata.dk

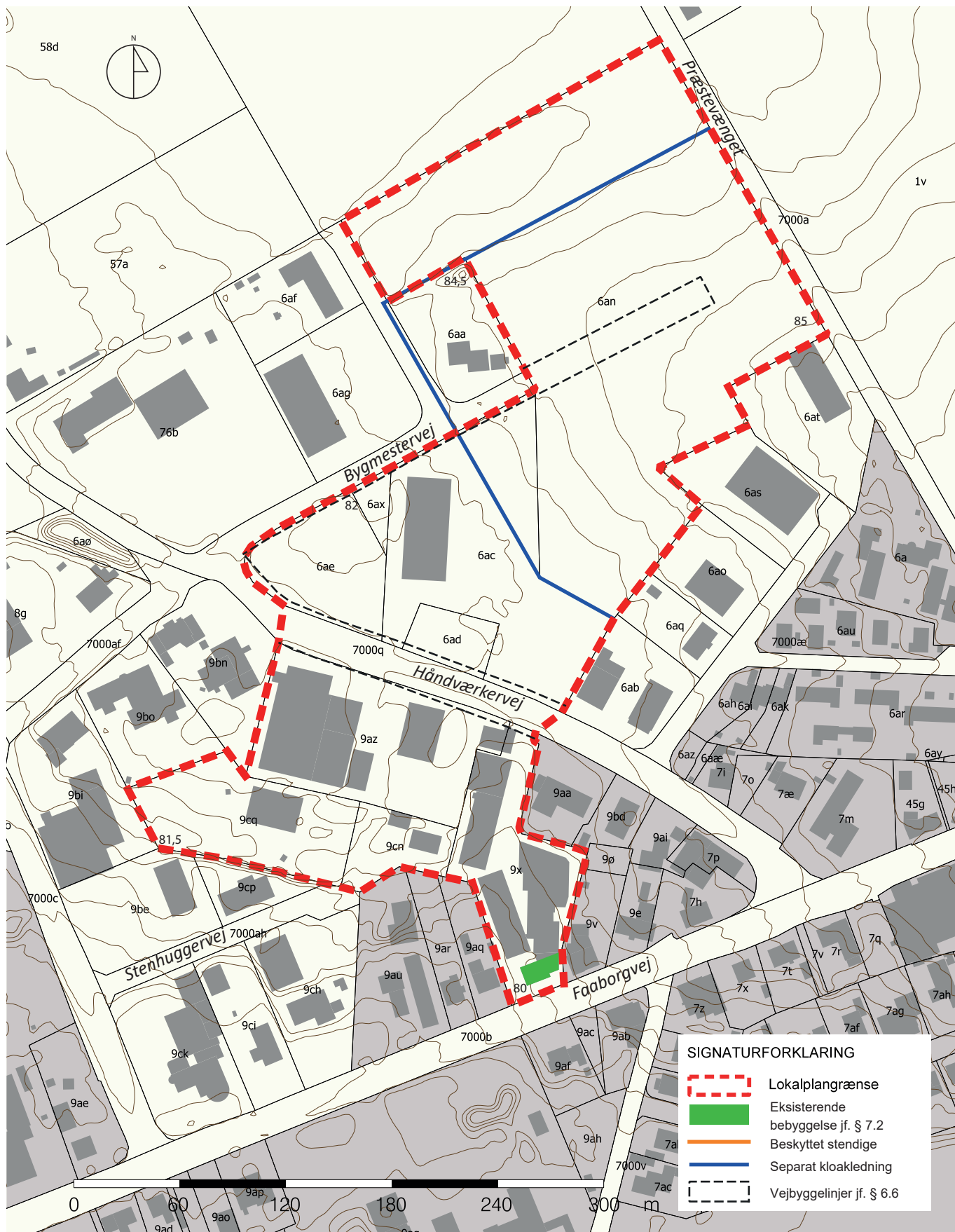
1. Lokalplangrænse og matrikler



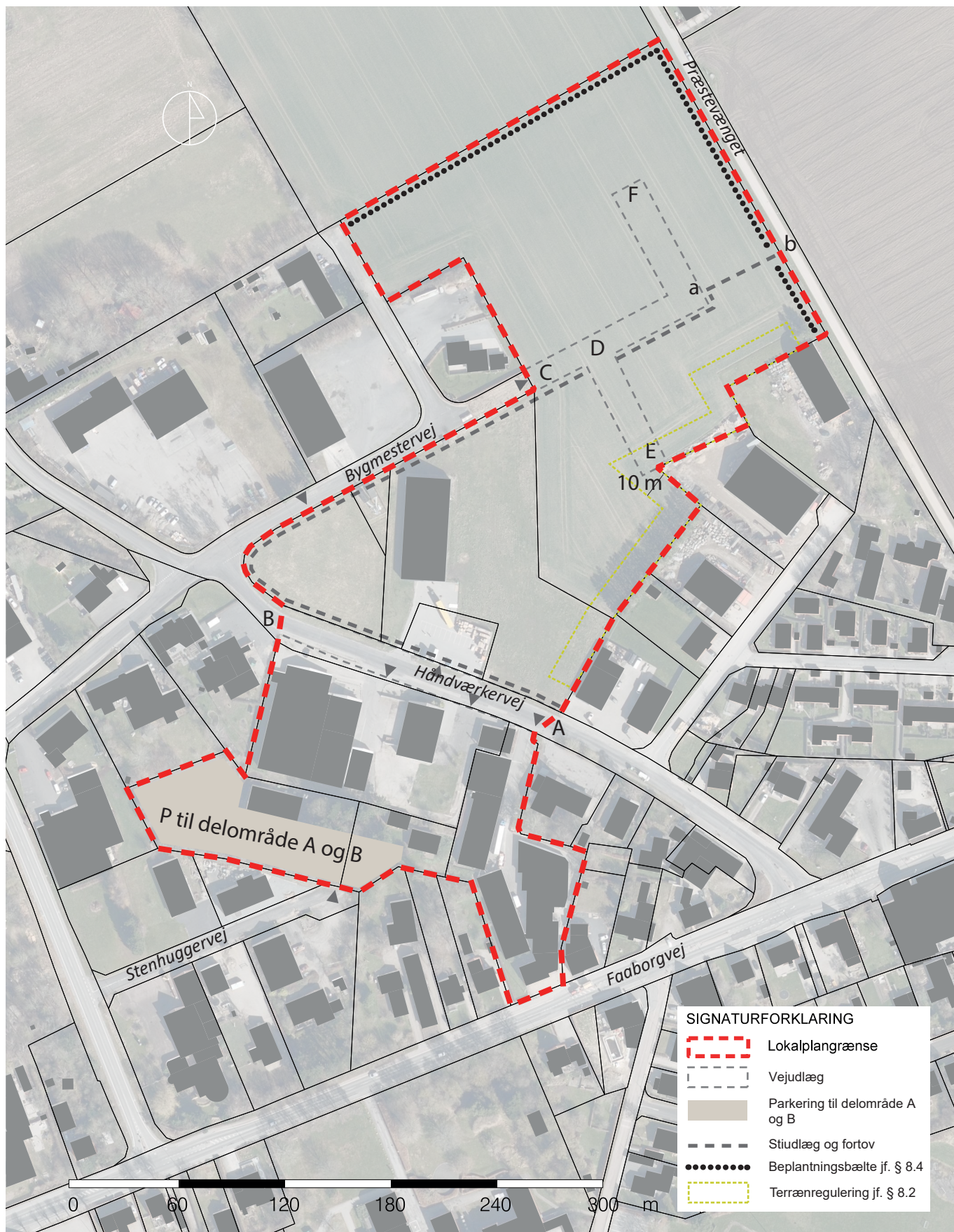
2. Delområder og anvendelse



3. Bygge- og beskyttelseslinjer



4. Vej- og stiforhold

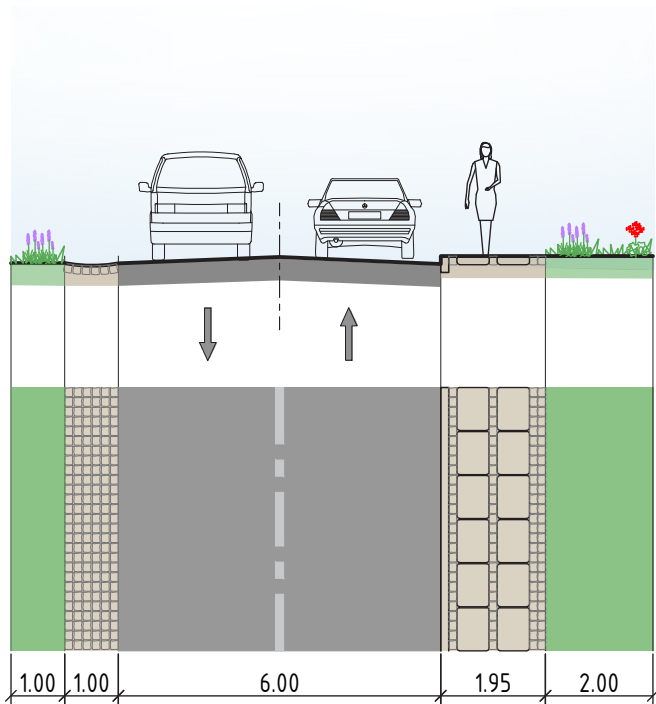


5. Illustrationsplan

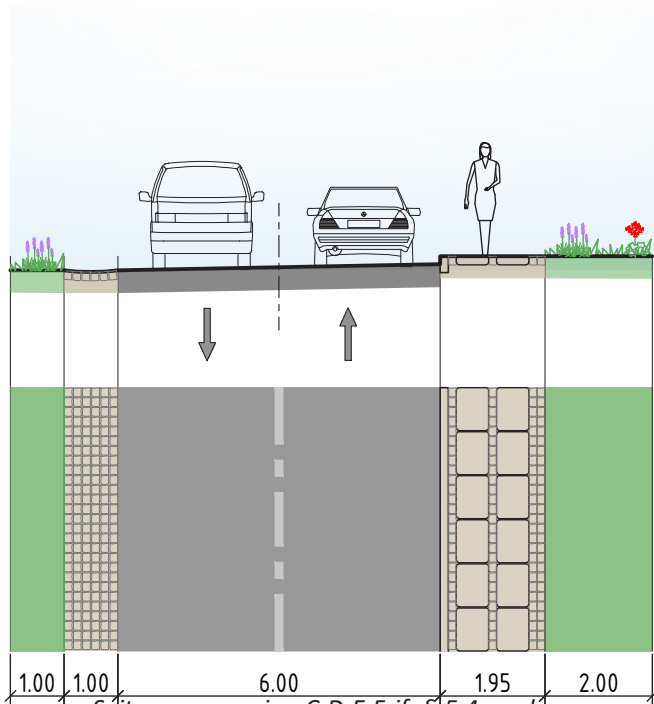
Illustrationsplanen viser et eksempel på hvordan området KAN indrettes



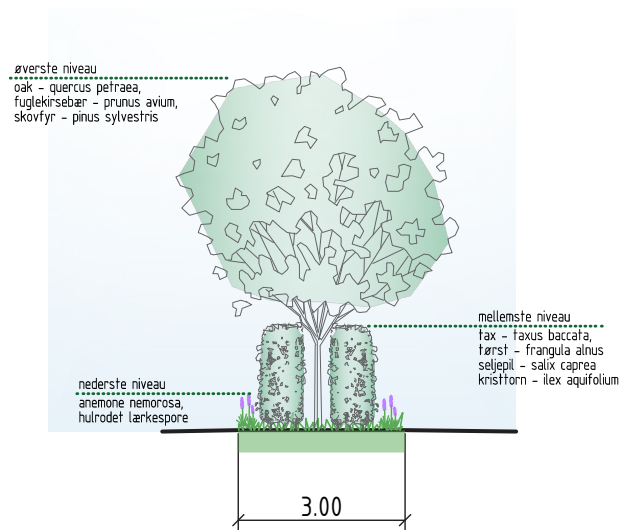
6. Snit af vej og beplantningsbælter.



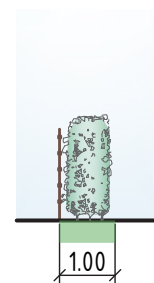
Snit gennem vejen C-D-E-F jf. § 5.4 med tværfald



Snit gennem vejen C-D-E-F jf. § 5.4 med ensidigt fald



Snit gennem beplantningsbælte jf. § 8.4



Snit gennem hegn jf. § 8.5

7. Farveskala





FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE