



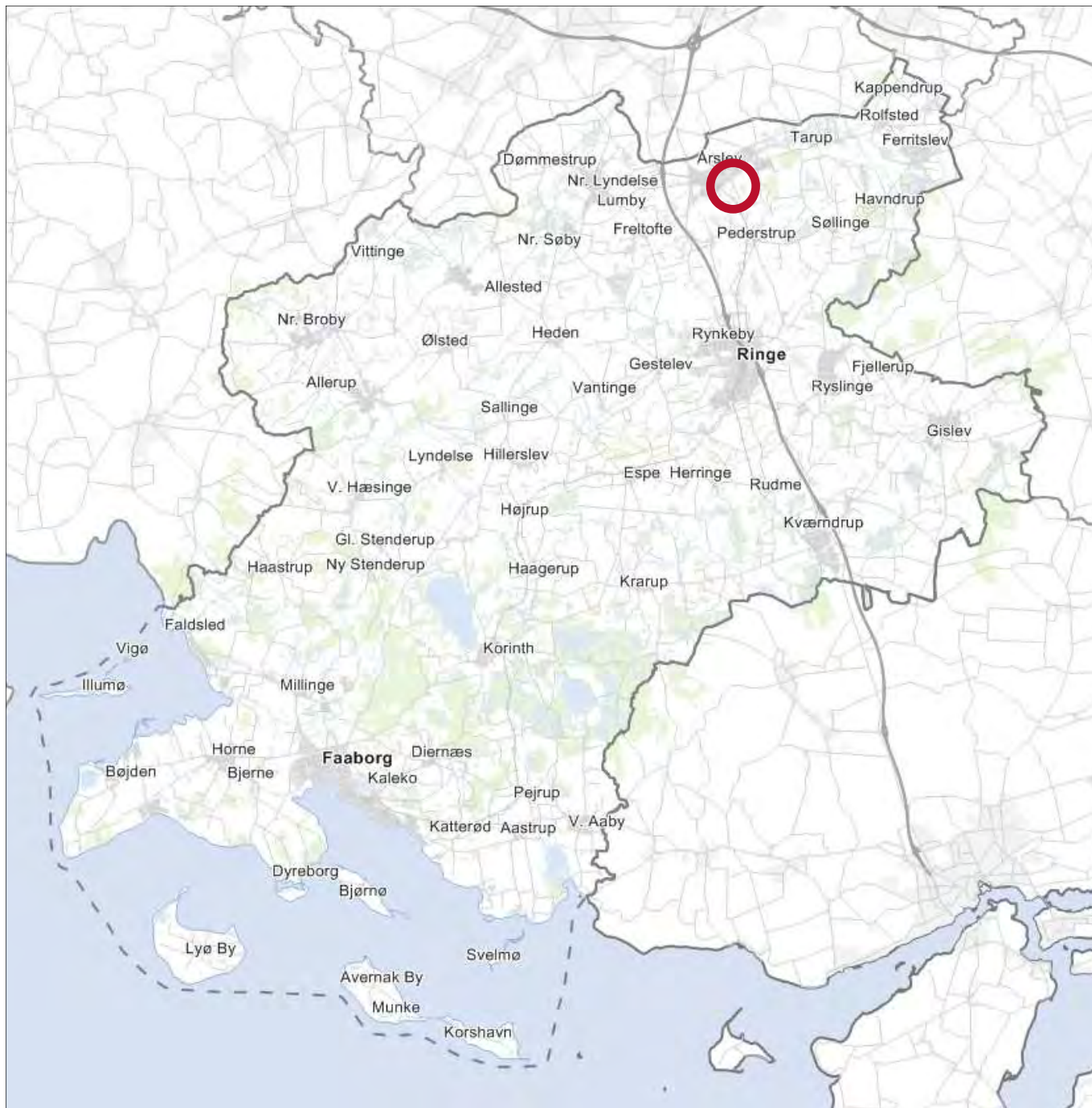
FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Lokalplan 2020-1

Ny bydel, Klynge 1, Årslev



Vandkunsten



Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 21. april til den 16. juni 2020

Tirsdag den 8. september 2020 blev lokalplanen endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen.

Indholdsfortegnelse

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

Redegørelse

5	Lokalplanens baggrund og formål
7	Beskrivelse af lokalplanområdet
17	Lokalplanens forhold til anden planlægning
22	Screening for miljøvurdering
22	Klagevejledning til screening for miljøvurdering

Bestemmelser

23	§ 1 Formål
23	§ 2 Afgrænsning og zoneforhold
24	§ 3 Anvendelse
25	§ 4 Udstykning
26	§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
29	§ 6 Omfang og placering
32	§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
36	§ 8 Ubebyggede arealer
40	§ 9 Forudsætning for ibrugtagning
41	§ 10 Grundejerforening
42	§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning
42	§ 12 Retsvirkninger

Bilag

43	1. Lokalplangrænse og matrikler
44	2. Delområder, zoneforhold og anvendelse
45	3. Bygge- og beskyttelseslinjer
46	4. Vej-, plads- og parkeringsforhold
47	5. Illustrationsplan med princip for boligtyper
48	5.1 Illustrationsplan med princip for Gård 1.1
49	5.2 Illustrationsplan med princip for Gård 1.2
50	5.3 Illustrationsplan med princip for Gård 1.3
51	5.4 Illustrationsplan med princip for Gård 1.4
52	5.5 Illustrationsplan med princip for Gård 1.5
53	6. Illustration af Klynge 1 og område til teknisk anlæg
54	7. Illustrationsplan af pladdannelse
55	8. Vision for områdedisponering af landskab
57	9. Lokalplanens farveskala
58	10. Klyngens grundejerforening
59	11. Gårdenes grundejerforeninger

Kildehenvisning

Illustrationer side 1,8-17, 19, 27-29, 39-40, 49-55 i nærværende lokalplan er udført af konkurrenceteam

Projekt navn: Fremtidens forstad, Boliger i landskabet, Årslev - Sdr. Nærå

Rådgiver: Vandkunsten

Underrådgiver:

- Danish Energy Management & Esbensen (DEM),
- Bactocan,
- Raw Mobility

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
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men

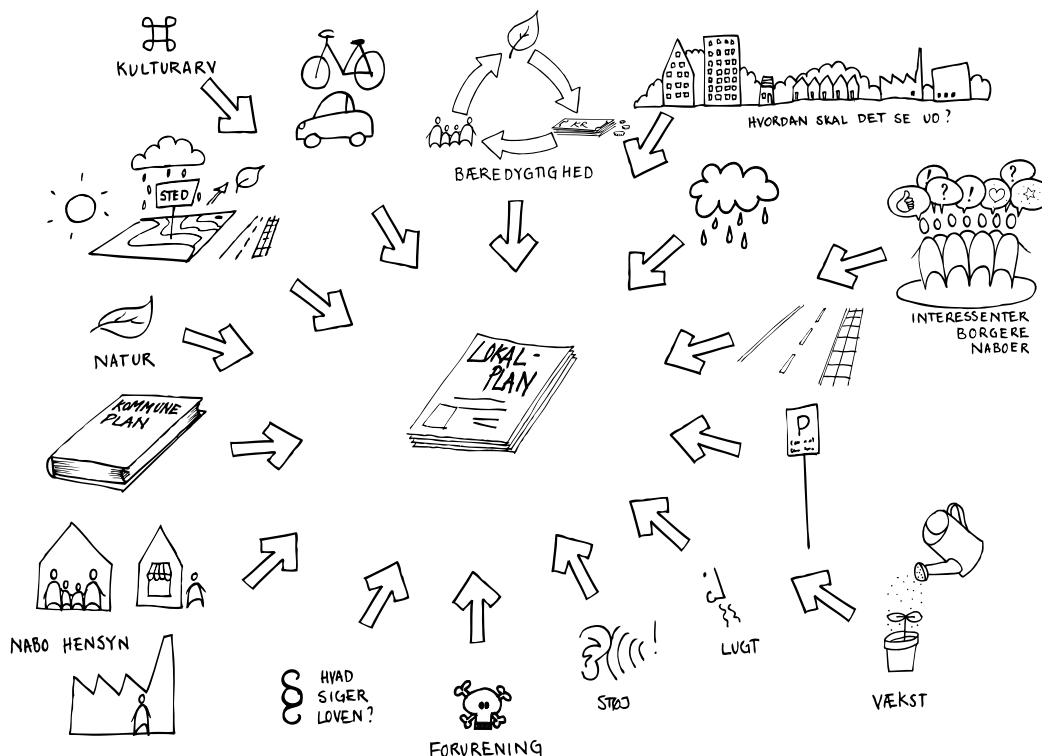
tilpasset omfanget af de ændringer som planen medfører.

- 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.



Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

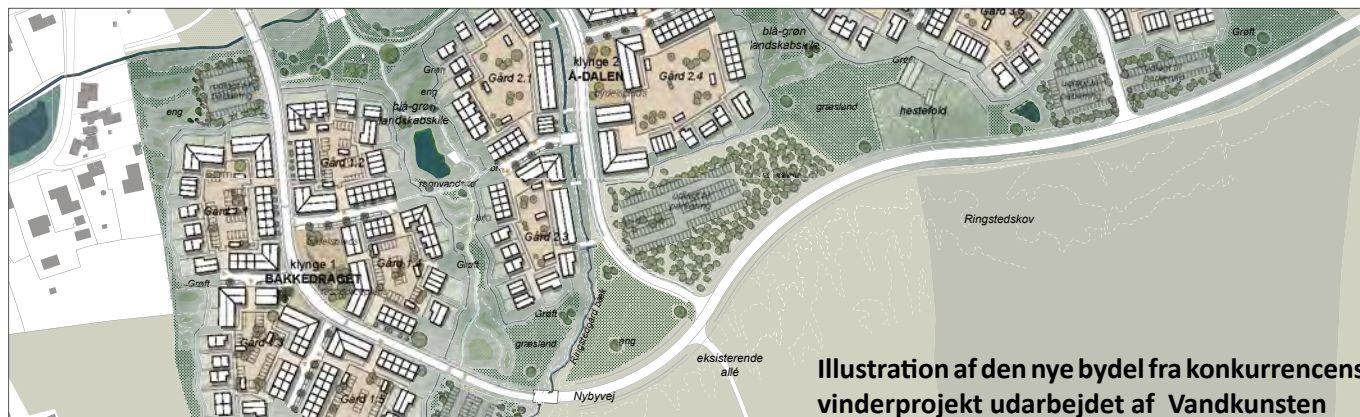


Illustration af den nye bydel fra konkurrencens vinderprojekt udarbejdet af Vandkunsten

Baggrund

På baggrund af kommunens udviklingsstrategi og forventning om øget tilflytning til Faaborg-Midtfyn Kommune, er det politisk besluttet at styrke udviklingen af Årslev-Sdr. Nærå som Fremtidens Forstad med plads til 1200 nye borgere. Stationsbyen Årslev og landsbyen Sdr. Nærå transformerer sig i disse år til et attraktivt bosætningssted for mennesker, der ønsker både storbyens puls og naturens ro tæt på. Intentionen er bl.a. at øge byens boligudbud med en ny bydel, der kan rumme en mangfoldighed af boligtyper og -former.

Denne plan er første byggeretsgivende lokalplan for den nye bydels boligbebyggelse og omfatter klynge 1. Den bygger på den projektkonkurrence Faaborg-Midtfyn Kommune udskrev i 2018, og som blev vundet af et team bestående af Tegnastuen Vandkunsten, RAW mobility, Bactocon og DEM med forslaget: *Boliger i landskabet*.

Områdets rammelokalplan aflyses for det areal, der er omfattet af denne lokalplan, men rammelokalplanens mål og værdier videreføres. Det er fortsat vinderprojektet fra projektkonkurrencen, der er afsat for de principper, som lokalplanområdet skal udvikles efter. Vinderprojektet 'Boliger i landskabet' har som ambition at skabe et nyt boligkvarter, der kan imødekomme nye fællesskaber, bæredygtighed og klimaudfordringer i et stærkt arkitektonisk og landskabeligt greb. Nye boliger placeres i et rekreativt landskab med adgang for alle. Det offentligt tilgængelige landskab er samtidigt et anlæg til regnvandshåndtering med et stærkt naturpræg.

Formålet

Det er planens formål at give mulighed for at bygge første klynge i en ny bydel syd for Vindinge Å i Årslev.

Lokalplanen skal sikre at hovedidéerne i arkitektkonkurrencens vinderprojekt fastholdes. Dels mht. områdets organisering af bebyggelsen i klynger. Dels med hensyn til en ny bydels grønne identitet med fælles landskabskiler, grønne stræder, fælles gårdrum og små private haver. Lokalplanen skal give mulighed for at bygge relativt tæt i boliggårde rundt om en fælles bydelsplads. Gårdenes boligbebyggelse skal være med til at sikre Årslev et varieret boligudbud. Et boligudbud der tilbyder nye boligtyper til familier, seniorer og enlige, som et alternativ til Årslevs mange parcelhuse.

Det er planens formål at sikre fælles blå og grønne arealer rundt om klyngens boliggårde. En organisering af boligerne i en relativt tæt bebyggelsesstruktur, skal frigive plads til attraktive fælles friarealer i blå-grønne landskabskiler på hver side af klyngen. Både eksisterende boliger langs Vindinge Å og bydelens nye boliger får på den måde en direkte relation til det omkringliggende landskab og dets herlighedsværdier.

Det er også planens formål at sikre, at områdets overfladevand håndteres i landskabskilernes naturarealer. Håndteringen af vand skal, foruden at forsinke områdets flow af regnvand, indgå i landskabet og sikre områdets værdi som blå-grønt landskab og som habitat for en variation af planter og dyr. I landskabskilerne gives mulighed for etablering af en række stier for at sikre gode fodgænger- og cykelforbindelser til og igennem området. Offentlige stier skal forbinde klyngerne med engområdet langs Vindinge Å og den øvrige by. Området skal derfor indrettes med stier, broer og plateauer, der opfordrer til at bruge landskabet. Stierne er tænkt som forbindelser til Mølleskov, rekreative støttepunkter og andre anlæg.

Oversigtskort 1:25000



Beskrivelse af lokalplanområdet

Eksisterende forhold

Årslev-Sdr. Nærå er beliggende i den nordøstlige del af Faaborg-Midtfyn Kommune ca. 15 km sydøst for Odense.

Årslev-Sdr. Nærås placering, tæt på motorvejen med et stort kvalitativt udbud af service og handel mv. inden for en overkommelig afstand, er med til at gøre byen til en attraktiv bolig-by med nem adgang til mange af hverdagens velfærdsfaciliteter - både lokalt og regionalt. Årslev er en stationsby og via byens sti- og vejssystem er der god adgang til stationen fra lokalplanområdet. Byen har desuden en herlighedsværdi, i form af nærhed til natur og grønne arealer, der er en del af byens karaktertræk.

Lokalplanområdet er i dag præget af et jævnt bakket landbrugsområde med levende hegn og andre mindre levesteder for dyr og planter. Områdets terræn falder mod nord, hvor det afgrænses af engarealer langs

Vindinge Å. Mod nordvest afgrænses lokalplanområdet af eksisterende boligbebyggelse samt markhegn. Mod øst og syd afgrænses lokalplanområdet af markhegn, delvist i form af beskyttede diger. Pederstrup Bæk-Ringstedgårdsbækken løber gennem områdets sydøstlige hjørne i sin naturlige ådal. Vandløbet har udløb til Vindinge Å mod nord, hvor Møllegårdsvænget i dag krydser Vindinge Å. Generelt er området omkring Årslev præget af landbrugsland med markhegn med en varieret beplantning af egnskarakteristiske arter.

Skovbælter og læhegn samt terrænets småbakkede topografi er karakteristisk for landskabet. Umiddelbart øst for lokalplanområdets planlagte nye fordelingsvej er der en fredskov, Mølleskov, med løvtræer og gravhøje. Skoven er en del af en kæde af småskove og hegn, der strækker sig syd om Årslev - Sdr. Nærå. Området her er særegent, og når beplantningen vokser til i lokalplanområdets nye landskabskiler, vil de indgå i områdets samlede herlighedsværdi.

Mølleskov set fra Sdr. Nærå (nordøst)



Vinderprojektets klyngeplan - Boliger i landskabet



Lokalplanområdets omfang og placering

Udviklingen af projektkonkurrencens vinderforslag for området tager udgangspunkt i en helhedsplan for Årslev-Sdr. Nærå, der blev vedtaget i 2011. Midt mellem de oprindelige landsbyer Årslev og Sdr. Nærå er en ny bymidte ved at udvikle sig. Her vil der være fokus på fællesskaber og mødesteder i udviklingen af en ny og samlende bymidte. Umiddelbart syd for den nye bymidte er der i helhedsplanen planlagt udviklingen af en større boligbebyggelse. Lokalplanområdet er en del af dette område.

Lokalplanområdet omfatter ca. 7,5 ha og ligger umiddelbart syd for Årslevs nye bymidte. Bymidten rummer Broskolen, Årslevhallen og Polymeren. Mellem lokalplanområdet og bymidten ligger Vindinge Å med engarealer og et nyt rekreativt område. En ny bydel er tænkt udviklet i forlængelse af Årslevs eksisterende bebyggelse. Lokalplanområdets boliger lægger sig op ad den eksisterende bebyggelse vest for lokalplanområdet, men friholder engarealerne langs Vindinge Å. I lokalplanområdet kan placeres fem boliggårde rundt om en central bydelsplads, som til sammen skaber en klynge. Det åbne landskab trækkes op i kiler omkring boligklyngerne til Årslevs eksisterende bebyggelse. Hver boliggård orienterer sig mod et indre gårdrum, der fungerer som bebyggelsens fællesareal.

Klyngen kan rumme i alt godt 17.000 etagemeter. Boligerne kan opføres i 1 – 3½ etager. Fritliggende huse inkl. dobbelthuse kan opføres i 1-2 etager uden udnyttelig

tagetage. Rækkehuse og lignende tæt-lav bebyggelse kan opføres i 1-2 etager med udnyttelig tagetage og etagebebyggelse kan opføres i 2-3 etager med udnyttelig tagetage. Den højeste bebyggelse skal placeres i klyngens midte, væk fra de åbne rekreative arealer.

Vej- og stiforhold

Adgangsgivende fordelingsvej

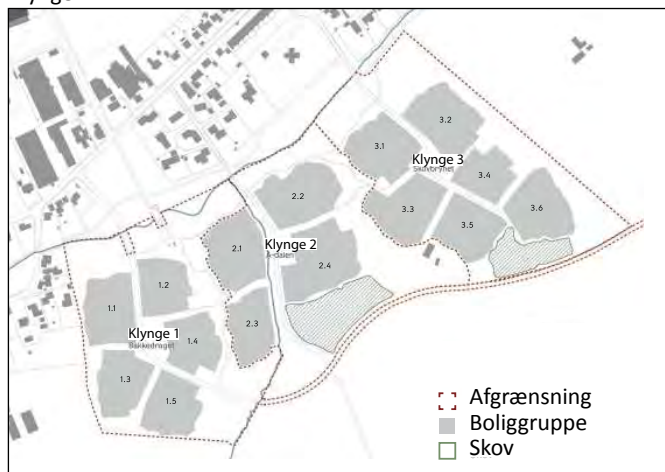
En ny fordelingsvej forbinder den nye bydel og bymidten via Stationsvej. Fordelingsvejen skal anlægges i en dimension der relaterer sig til mennesker. En skala der indebærer at vejens indretning, profil og facader er i en dimension og detaljering, der kan opleves i en menneskelig højde og en lav hastighed. En hastighed, der samtidig sikrer, at trafikken forløber hensigtsmæssig i forhold til det liv der ønskes i boligklyngen.

For at undgå et meget åbent vejrum, og for samtidig at sikre gode oversigtsforhold for fodgængere og cyklister, friholdes fordelingsvejen for gadeparkering. Langs vejen gennem klyngens bebyggelse anlægges der gennemgående stier for fodgængere og cyklister, hvor adskillelsen af gående og cykler markeres tydeligt i belægningen, fx med farveskifte. Overgangen til kørebanen markeres med en granitkantsten.

Ved indkørslen til klyngen fra øst, etableres der en hævet flade, der foruden at fungere som hastighedsdæmper, også markerer afslutningen af den delte fodgænger- og cykelsti, der løber gennem klyngen langs

Konkurrenceprojektets overordnede princip for den nye bydels boligklynger og rekreative arealer

Klynger



Landskab



fordelingsvejen. Ved den hævede flade kobles stien på det tværgående rekreative stisystem ud i de blå-grønne landskabskiler samt til en evt. fremtidig sti langs fordelingsvejen mod Sdr. Nærå. På fordelingsvejen ved bydelspladsen etableres der desuden en længere hævet flade, der dels er med til at sikre den ønskede hastighed, men også giver et visuelt udtryk af en samlet pladsdannelse på tværs af vejen.

Lokalveje

Fra fordelingsvejen forgrener korte lokalveje/stræder sig og giver adgang til boligårdene. Lokalvejene og bydelspladsen er klyngens offentlige rum og har forbindelse direkte til landskabet. Områdets lokalveje giver adgang til det rekreative stisystem i landskabskilerne og forbinder områdets boligårde med landskabet, den eksisterende by og byens eksisterende stier. Hvor lokalvejene møder landskabet, kan der placeres fælles grønne rekreative funktioner som bålplads, hønsehold, bærbuske, dyrkningshaver osv. Bydelens lokalveje skal fremstå som

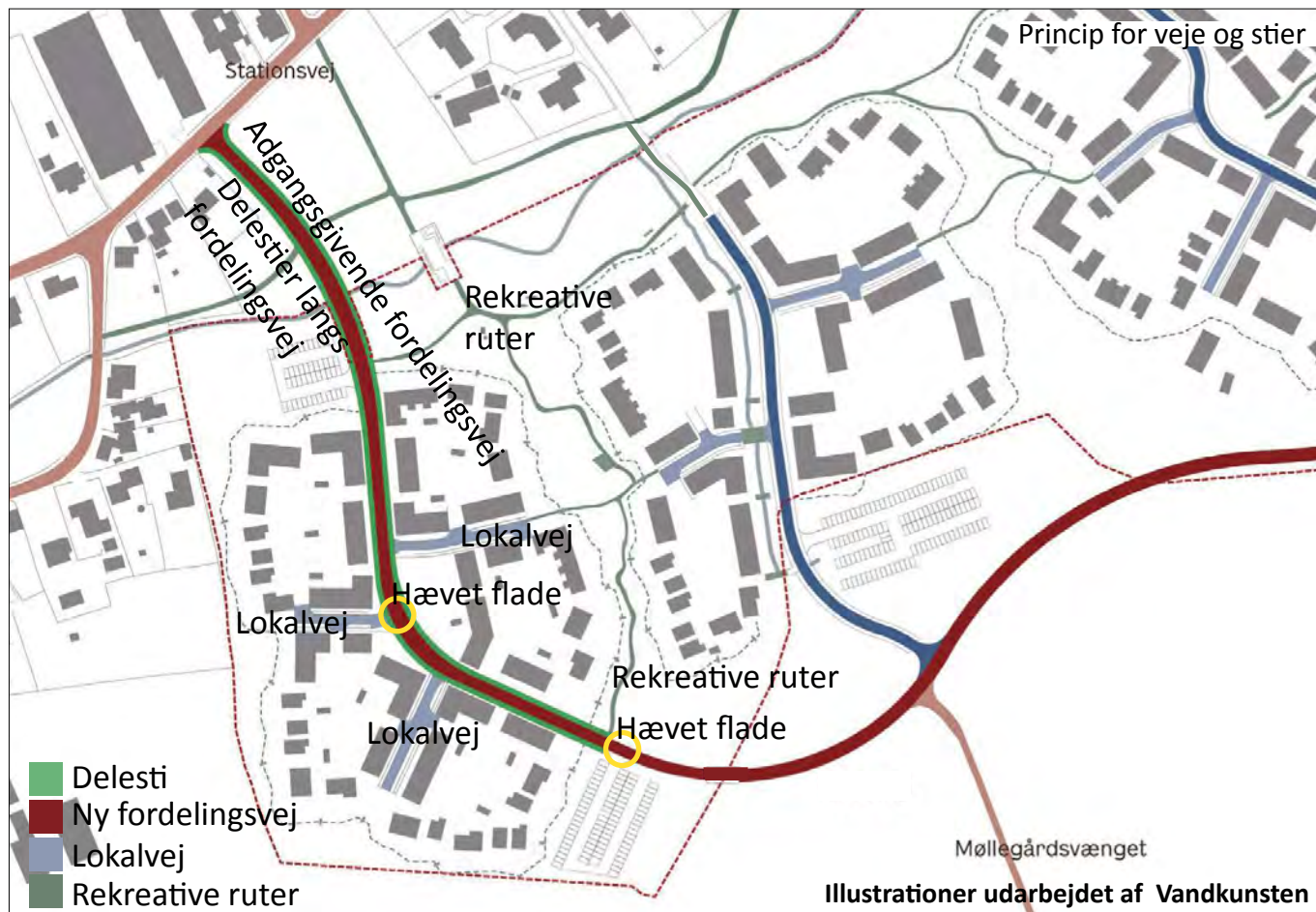
stræder, et stræde er en smal gade med huse på begge sider. Dog skal der afsættes plads til beplantning og parallelparkering langs strædernes kant.

Parkering

Der etableres parkering langs lokalvejene til de enkelte boligårde, samt som sænkede flader inde i gårdrummene. Parkeringspladser langs lokalveje skal udformes som parallelparkeringsbåse med træer som rumskabende elementer, der plantes for hver anden p-plads. Foruden disse p-pladser udlægges der arealer til parkeringsanlæg i landskabskilerne. Disse afskærms og omkranses af en 5 meter bred beplantning i et varieret plantebælte.

Stier i landskabet

Stier i landskabet skal indpasses og anlægges i et naturligt materiale, fx i fint stampet grus. Stierne skal udformes i varierende bredder og sikre, at man kan bevæge sig gennem området.



Støjforhold

Boligbebyggelsen udgør støjfølsom anvendelse og kan blive udsat for trafikstøj, men da hastigheden på de lokale veje og fordelingsvejen er lav, vurderes trafik ikke at forårsage væsentlige støjgener.

I lokalplanområdet mod øst giver lokalplanen mulighed for at opføre et teknisk anlæg til områdets varmeforsyning. Et sådan anlæg kan forårsage støjgener, der belaster nærområdet. Lokalplanen stiller derfor krav om, at anlæggets byggefelt skal afskærmes, med støjskærm, der sikrer området mod eventuelle støjgener.

Anvendelse og udstykning

I midten af klynge 1 placeres en bydelsplads. Rundt om pladsen ligger fem boliggårde orienteret mod det omgivende landskab. Bydelspladsen udgør et samlende element for klyngen, mens boliggårdenes gårdrum fungerer som samlende element for gårdene hver især. Bydelspladsen og gårdrummene giver mulighed for fællesskaber og sociale relationer.

Etageejendomme i op til tre etager med udnyttelig tagetage skal placeres mod bydelspladsen og definere pladsens rum. Herfra falder bebyggelsens skala til maksimalt to etager og bebyggelsen åbnes i gårdenes kant mod landskabet med passager og kig. Det er vigtigt med åbninger i bebyggelsen, for at sikre adgang og udsyn til det omkringliggende landskab.

Boliggårdenes matrikler skal udstykkes i overensstemmelse med matrikelskel for én gård. Her ud fra kan de underopdeles i mindre matrikler. De kan udvikles enkeltvis og rumme forskellige boligtyper som fritliggende huse, dobbelthuse, generationsboliger, rækkehuse og mindre etagehuse til f.eks. seniorer og unge studerende, men kan også udvikles som f.eks. et bofællesskab, en andelsforening eller som et almennyttigt udlejningsbyggeri. Det er planlægningens hensigt, at de fem boliggårde hver sammensættes af en blanding af boligtyper og bygningstypologier, så der sikres mangfoldighed i hver enkelt gård og gerne ned i de mindste fællesskaber.

Boligernes fællesarealer er gårdrummene. Den primære adgang til boligerne er herfra. Ved etagebyggeri skal opgangene dog have adgang fra både gård og gade, for at sikre levende facader.

Fælleshus

I forbindelse med klyngens bebyggelse, skal der opføres et fælleshus på bydelspladsen. Fælleshuset kan rumme beboerlokaler, festlokaler, fælles storkøkken, vaskeri, beboerværksteder, fritidsaktiviteter og lignende.

Princip for boliggårdenes organisering



Eksempel på en boliggård

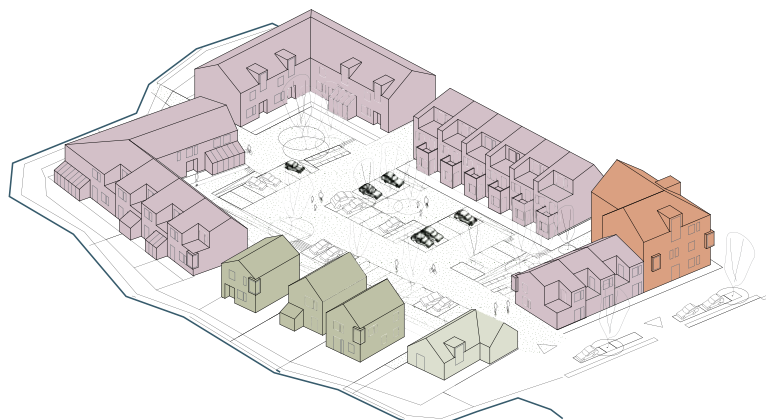


Illustration er udarbejdet af Vandkunsten



Illustration er udarbejdet af Vandkunsten

Arkitektur

Lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens udtryk giver mulighed for variation. For at opnå en høj arkitektonisk kvalitet i klynge 1, skal der søges en arkitektonisk balance, der får gårdenes bebyggelse til at fremstå sammenhængende samtidig med, at den er varieret og oplevelsesrig.

For at sikre en sammenhæng skal alle tage opføres som saddeltage, men må gerne være asymmetriske og have kviste og tagterrasser. For at sikre variation er det vigtigt med åbne og detaljerede facader; med mange vinduer og døre, udskud og karnapper, og med markerede partier og linjer, der detaljerer facadernes flader.

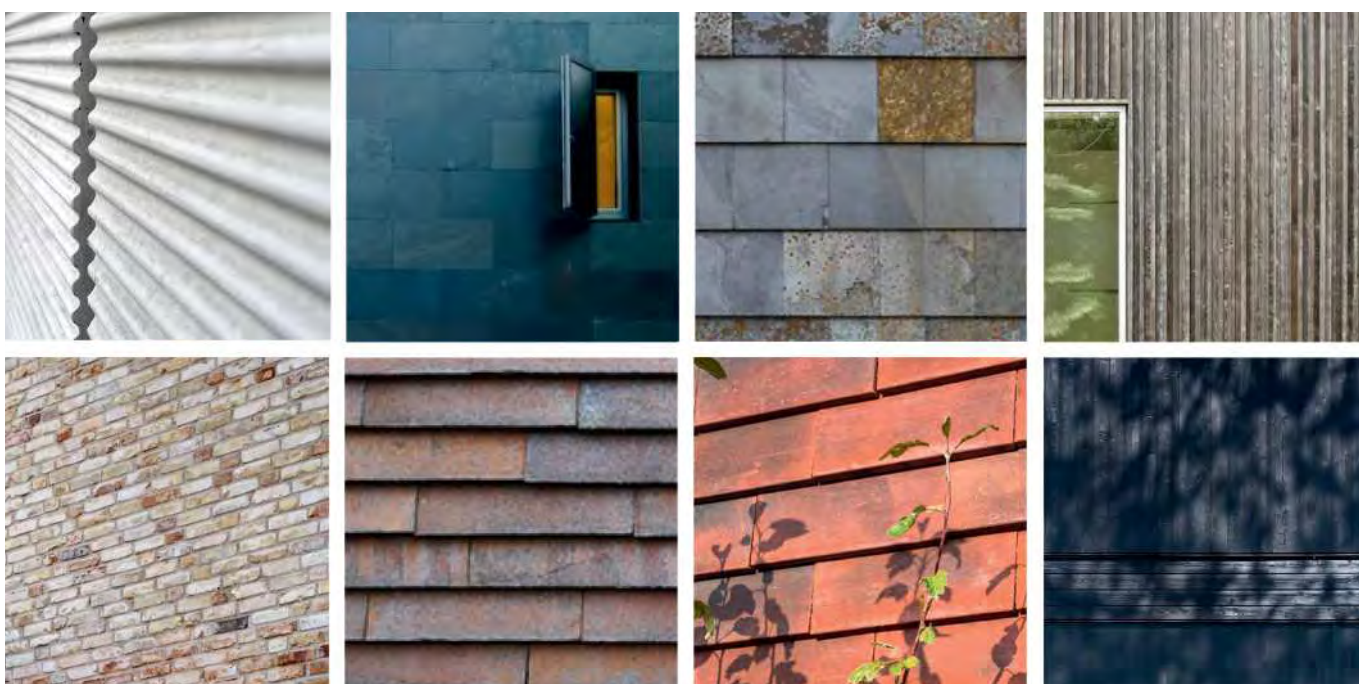
Boligernes kvalitet skal sikres gode lysforhold, ved at de ikke bliver for dybe, eller skygger for hinanden. Desuden skal kvaliteten sikres ved, at boligerne fremstår i naturlige, bæredygtige materialer, der ikke belaster miljøet. Materialer der kan indgå som en cirkulær ressource i bebyggelsen og genanvendes i produktion eller indgå i et helt nyt kredsløb i stedet for at ende som affald. Naturlige materialer kan desuden reducere behovet for vedligehold og fremstår robuste.

Sekundære bygninger som cykelskure og miljøstationer skal have grønne tage, beplantet med fx sedum eller græs. Denne konstruktion er dels med til at trække landskabet med ind og gøre gårdrum grønne, dels vil den forsinke regnvand.

Referencer på et varieret arkitektonisk udtryk af Vandkunsten



Referencer på bebyggelsens materialeholdning af Vandkunsten



Grundejerforening

En overordnet grundejerforening skal samle klyngens ejendomme i en fælles drift af klyngens parkeringsanlæg i delområde A samt fælleshuset placeret ved bydelspladsen. Der skal desuden oprettes grundejerforeninger for klyngens fem gårde. Disse fem grundejerforeninger skal hver især drifte gårdenes gårdrum.

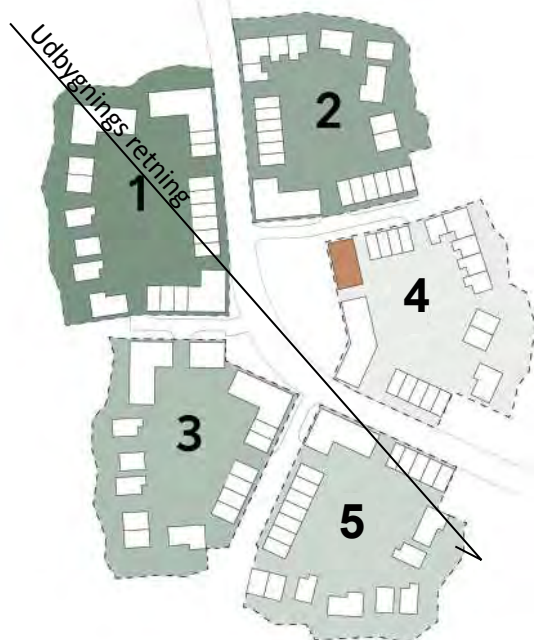
Kommunen vil anlægge og drifte det fælles landskab, der omkranser klyngens boliggårde samt klyngens vej-anlæg og bydelsplads. Derudover opfører kommunen klyngens fælleshus.

Etaper og midlertidighed

Boliggårdene udbygges etapevis. For at opfylde planlovens målsætning om at udvikle bydelen fra den eksisterende bebyggelse og ud i landskabet, skal gårdene realiseres fra nordvest mod sydøst. Én gård opføres ad gangen, og skal være afsluttet før den næste påbegyndes. Dog kan op til tre boliggårde opføres samtidigt.

Byggefelter der endnu ikke er bebyggede kan tildeles midlertidige funktioner. Indtil boliggårdene udstykkes til boligformål kan arealerne benyttes til aktiviteter som natur- og fritidsformål samt parkering.

Udbygningsetaper



Landskab og grøn struktur

Vinderprojektets intention er at bygge videre på og fremhæve det eksisterende terrænfald mod Vindinge Å. I de blå og grønne landskabskiler skal eng og våde områder ligge som terrasserede arealer, der falder med terrænet ned mod Vindinge Å. Det åbne landskabsrum med rekreative ruter, fungerer som samlende element for byen. Der skal etableres hævede grusstier, som forbinder byen med landskabet. Der etableres broer, hvor det er nødvendigt, så det er muligt at færdes tørskoet på hovedstier.

Bydelens boligbebyggelse skal placeres på let hævet terræn, så boliggårdene ligger på let hævede plinter med skråninger i varierende højder mod landskabet. Skråningerne afsluttes med grøfter for forsinkelse og transport af regnvand. Bebyggelsens afgrænsning og overgangen til landskabet bliver herved defineret i terrænuformningen. Regnvand fra klyngens bebyggelse kan opsamles i de omkransende grøfter og transporteres ud i de blå-grønne landskabskiler. Regnvand i grøfter styres via et overløb ud i regnvandssøerne og engene, hvor det renses. Det er vigtigt, at vandet har en lang strømningsvej, og at de våde områder opdeles i mindre zoner samt at der etableres beplantninger. De våde områder skal have forskellige dybder og brinkerne anlægges med en varieret hældning.



Illustration udarbejdet af Vandkunsten

Princip for landskabstyper



Illustration udført af Vandkunsten

I klyngens bebyggelse etableres forskellige grader af offentlige og private vej- og byrum. Lokalvejene skal generelt have et urbant udtryk. Derfor skal der plantes opstammede bytræer som fx platan og tretorn el. lign. Beplantningen er med til at trække områdets natur ind i bebyggelsen.

Det åbne landskab skal overordnet bestå af tre elementer: engområder, regnvandsøer/-bassiner og græsarealer. Det er vigtigt, at engene kommer til at fremstå, som en naturlig del af landskabet - både når de er tørre og våde.

Overordnet skal landskabet have mulighed for at udvikle sig med klimaet og et vildt og ekstensivt udtryk skal understøttes. Der skal tilstræbes en egnskarakteristisk beplantning, der understøtter områdets dyrearter. For at øge artsdiversiteten kan der tilføjes egnskarakteristiske arter.

På ferskvandsenge er beplantningen domineret af lavt voksende og lyskrævende arter. Engene skal indeholde mange arter af græsser og vilde blomster. Beplantningen er vigtig for rensning af overfladevandet og for den rekreative værdi. Beplantningen vil desuden skabe gode

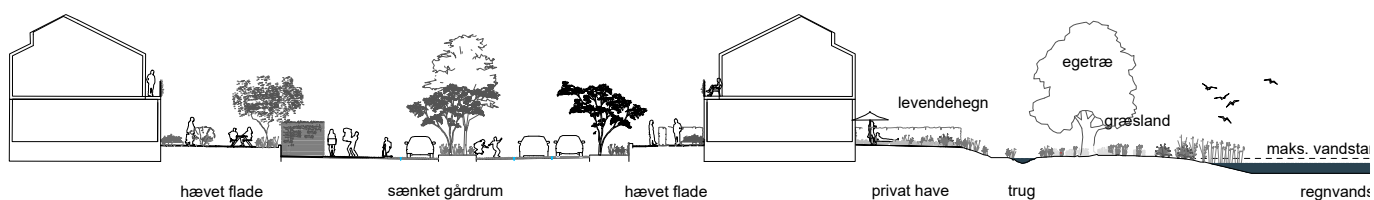
levevilkår for forskellige dyr samt mindske erosion langs grøfternes kanter.

Landskabets beplantning skal være i overensstemmelse med egnens eksisterende landskabelige karakteristika, så den grønne udbygning kommer til at fremstå som en del af landskabet. Områdets mest karakterfulde træer skal have lov til at udvikle sig som solitære træer. Græsarealer skal i deres udtryk stå som langt græs, eng og naturlig beplantning.

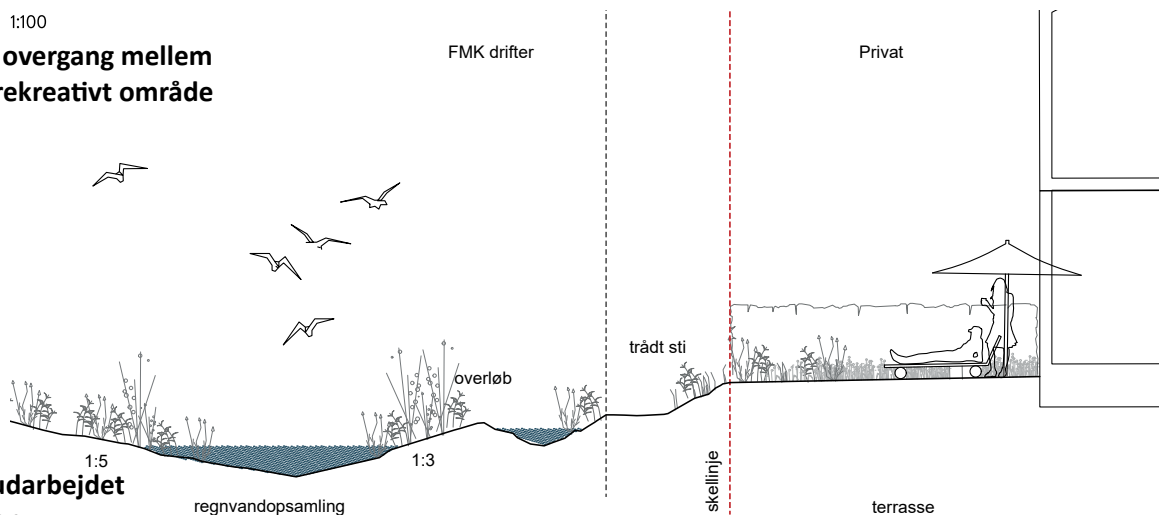
I de blå og grønne landskabskiler plantes grupper af træer; fx en blanding af ask, lind, kirsebær, eg og avnbøg. Egetræerne vil over tid fungere som pejlemærker i landskabet, de øvrige uddyndes når egetræerne er vokset til.

Beplantningen i lokalplanområdet skal i sit artsvalg understøtte allerede eksisterende flora og fauna i området og styrke truede arters levesteder. Beplantningerne bør prioriteres under byggefasen, så friarealer der senere skal beplantes friholdes for trafik under byggeriet.

Tværsnit gennem gårdrum og den nære natur



Principsnit for overgang mellem boligklynge og rekreativt område



Illustrationer udarbejdet af Vandkunsten

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger under rammeområde Års.B.13 og Års.B.19. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i relation til kommuneplanens parkeringsnorm og generelle bestemmelser for udstykningers størrelse. Der er derfor udformet et tillæg til kommuneplanen, som denne lokalplan følger.

Udviklingsstrategi og egnsprofil

Årslev-Sdr. Nærå er sammen med Ringe den by, som forventes at have størst tilflytning. Områdets udvikling skal derfor medvirke til at nå udviklingsstrategiens målsætning om 3000 flere borgere i 2030. Målsætningen for Årslev-Sdr. Nærå er at tiltrække 1200 tilflyttere. Lokalplanen fastlægger udviklingen af første klynge i en ny bydel.

Grønt Danmarkskort

Arealerne omkring Vindinge Å og Pederstrup Bæk: De beskyttede vandløb samt en bræmme omkring vandløbene er udlagt som værdifuld natur i kommuneplanen og er dermed omfattet af Grønt Danmarkskort. De beskyttede naturarealer, vandløbene og bræmmerne, er levested for flere sjældne arter af fisk og vandløbsinsekter bl.a. den sjældne fisk alm. smerling, der kun findes i 3 vandløbssystemer i Danmark. Engarealerne har en relativt trivial vegetation, men vurderes dog at være vigtige spredningskorridorer for en række arter.

Det skal i forbindelse med drift af området sikres, at vandløbet, de eksisterende brinker samt engarealerne forbliver værdifulde levesteder og spredningskorridorer for de særlige naturværdier, der er knyttet til vandløbet og de omgivne naturarealer.

Lokalplan 2020-1 tillader boligbebyggelse i delområde B, umiddelbart udenfor de udpegede arealer i Grønt Danmarkskort. Dette vurderes ikke at ville forringe området udpegede vandløb, idet bebyggelsen bevarer en tilstrækkelig afstand hertil. Hvis bebyggelse indenfor lokalplanområdet alligevel forårsager en forringelse af vandløbene, skal det sikres, at der etableres erstatningsbiotoper i et omfang, der samlet set medfører væsentlige naturforbedringer, med særligt henblik på at forbedre og sikre de særlige naturinteresser, der er knyttet til vandløbene og de omgivne beskyttede arealer og

bræmmer. Derudover skal beplantning og naturarealerne bevares og plejes.

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone. En del af lokalplanområdet overføres til byzone ved endelig vedtagelse, se bilag 2. Delområde B overføres til byzone, mens størstedelen af delområde A ligger i landzone, da det er rekreativt område med karakter af åbent land.

Varmeforsyningen er midlertidigt placeret i landzone. Den vil med udviklingen af den nye bydels næste boligklynge inkluderes i byzone. Den er placeret ud fra en helhedsbetragtning af den samlede udvikling af Årslev Syd, så den kan forsyne hele den nye bydel.

Udviklingen af en ny bydel syd for Årslev bymidte skal ske efter en gennemarbejdet, helhedsorienteret og sammenfattende plan jf. rammelokalplan 2019-5. Der vil derfor i forbindelse med fremtidig byggeretsgivende lokalplan for udvikling af klynge 2 blive tillagt nye arealer til byzone, herunder arealet til varmforsyning.

Det vurderes ikke at være hensigtsmæssigt at udlægge byzoneareal til varmforsyning i forbindelse med klynge 1, idet landskabets rekreative arealer i landzone strækker sig op mellem klynge 1 og 2. I så fald vil byzonen i forbindelse med udvikling af klynge 2 komme til at lukke landzonen inde i byzone, mellem klyngerne.

Ligesom det gør sig gældende med andre tekniske anlæg i det åbne land, som f.eks. transformerstationer, er der taget hensyn til områdets landskabelige udtryk i forbindelse med det kollektive varmforsyningsanlæg. Lokalplanen kræver derfor, at der etableres afskærmende beplantning omkring varmforsyningsanlægget. Plantebæltet er placeret i forlængelse af den eksisterende skov Møllehøjsskov, placeret umiddelbart øst for lokalplanområdet og den fremtidige bebyggelse i klynge 2.

Det er ønsket, at der kan skabes grundlag for et større kollektivt varmforsyningsanlæg i Årslev. Derfor er varmforsyningsanlægget i denne lokalplan tænkt som et midlertidigt anlæg, der dog kan forsyne hele den nye bydel, hvis det bliver nødvendigt. Området skal jf. lokalplanens §3.2 ved ophør af anvendelse til varmforsyning ændres til skov.

Eksisterende planer

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 2020-1 ophæves Lokalplan 2019-5, Rammelokalplan for ny bydel i Årslev-Sdr. Nærå, for den del, der er omfattet af Lokalplan 2020-1.

Naturbeskyttelse

Mod nord er der beskyttet eng jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 inden for planens afgrænsning. Lokalplanen giver ikke mulighed for anlæg, der påvirker engen negativt. Øst for lokalplanområdet løber et nord-syd gående vandløb - Pederstrup Bæk-Ringstedgårds bækken. Planlægningen giver mulighed for ændringer af landskabet i forbindelse med vejanlæg og anlæg til regnvandshåndtering. Planlægningen tager højde for områdets fremtidige sammenhæng med det eksisterende landskab.

Lokalplanen giver mulighed for krydsning af Pederstrup Bæk-Ringstedgårds bækken. Krydsning af Pederstrup Bæk-Ringstedgårds bækken kræver en dispensation efter naturbeskyttelsesloven, ligesom krydsningen af vandløbet kræver en krydsningstilladelse efter vandløbsloven.

En del af lokalplanområdet er afgrænset af beskyttede jorddiger. Lokalplanen giver mulighed for adgangsgivende gennembrydning af beskyttet jorddige. En gennembrydning forudsætter dispensation efter Museumsloven § 29, stk. 2.

Bilag IV arter/Natura 2000

Lokalplanområdet er ikke placeret i nærheden af Natura 2000 områder. Området ligger mere end 5 km fra det nærmeste Natura 2000 område, og det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke dette område.

Referencer - håndtering af overfladevand fra Vandkunsten



I området er der kendskab til følgende bilag IV arter: sydflagermus, dværgflagermus, vandflagermus og brunflagermus. Af disse arter er vandflagermus knyttet til vandløb og søer samt til tilstødende vådområder. Dværgflagermus, sydflagermus og brunflagermus fouragerer primært langs skovbryn og levende hegn. Det kan ikke udelukkes, at der kan være forekomst af vandflagermus som fouragerer over Pederstrup Bæk-Ringstedgårds bækken og Vindinge Å samt over engområderne omkring Vindinge Å. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer minimal påvirkning af vandflagermus. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke en eventuel forekomst af flagermus, da skovbryn og levende hegn ikke bliver berørt væsentligt.

Produktionsvirksomheder

Der er registreret fire produktionserhverv inden for en radius af 500 meter fra lokalplanområdet.

- Denimo Tech A/S, Håndværkervngen 12, 5792 Årslev
- Fyns Billeje ApS, Håndværkervngen 5, 5792 Årslev
- SKJØTH TRANSPORT ApS, Håndværkervngen 11, 5792 Årslev
- Årslev Malerforretning, Håndværkervngen 4, 5792 Årslev

Lokalplanen giver mulighed for boliger inkl. vejanlæg samt rekreative arealer. Anvendelsen placeres tilstrækkeligt langt fra ovenstående virksomheder til ikke at påvirke dem.

Regnvand og klimasikring

Lokalplanen er underlagt retningslinjer i Kommuneplan 2019, som betyder, at der skal planlægges under hensyntagen til kommuneplanens klimatilpasningsplan og kommunens spildevandsplan. Det skal ske for at afværge problemer i områder med risiko for oversvømmelser ved skybrud.

Princip for regnvandshåndtering



Illustration udført af Vandkunsten

Planen giver mulighed for ændringer af landskabet med vejanlæg og anlæg til regnvandshåndtering mv. og skal sikre håndtering af overfladevand jf. Kommuneplanens retningslinjer og spildevandsplanen.

Umiddelbart nord for planens afgrænsning er engarealet og Vindinge Å beskyttet natur. Derudover er Pederstrup Bæk - Ringstedgårdsbækken mod øst omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanen skal være med til at sikre at overfladevand ikke påvirker engen og vandløbene negativt. Lokalplanen kræver derfor etablering af anlæg til håndtering af overfladevand, så vandløbene ikke påvirkes i negativ retning. Regnvandshåndtering i delområde A inddeles i regnvandsbassiner, grøfter og våde enge.

Terrænet tilpasses ved at ny bebyggelse i boligårdene hæves på plateauer og omkranses af grøfter, der kan tilbageholde områdernes overfladevand. Det er hensigten at et sammenhængende landskab af grøfter skal afgrænse boligårdene og være med til at formidle overgangen til de blå-grønne kiler samtidig med at de tilbageholder regnvand. I de blå-grønne kiler skal regnvandssø, eng og våde områder fungere som terrasserede arealer der falder med terrænet ned mod Vindinge Å og er med til at give landskabet et naturligt og varieret udtryk.

Grundvandssikring

Området er placeret inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Det skal derfor sikres, at der i forbindelse med ny bebyggelse ikke er fare for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Grundvandsstanden er i de vandløbsnære områder ganske terrænnært. Det fremgår af bilag 1 i 'Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser', hvilke typer virksomheder og anlæg der skønnes at medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Boliger hører ikke blandt disse kategorier og med nye restriktioner for privates anvendelse af pesticider fra 2015, vurderes der ikke at være et redegørelseskrav vedrørende boliger og grundvandsbeskyttelsen. Området skal ud over boligformål anvendes til rekreative formål, og giver mulighed for et anlæg til varmforsyning. Varmeforsyningen kan etableres som et luft-til-vand varmepumpeanlæg eller tilsvarende vedvarende form for varmforsyning. Der vurderes ikke at være risiko for forurening af grundvandsressourcen.

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

Jordforurening

Når lokalplanen vedtages, udtages arealet af områdeklassificering. Det skyldes dels områdets hidtidige anvendelse som mark, der ikke forventes at have medført diffus lettere forurening og dels, at der ikke er konkret viden om forurening efter aktiviteter eller hændelser.

Området skal anvendes til boligområde og rekreative arealer. Der gives desuden mulighed for et anlæg til varmforsyning. Der vurderes ikke at være risiko for forurening.

Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt som boligområde og rekreative områder, hvilket er støjfølsom arealanvendelse. Planlægningen udlægger desuden areal til varmforsyningsanlæg med mulighed for at opføre en større varmepumpe til forsyning af lokalområdet. Anlægget skal overholde gældende støjkrav.

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

Spildevandsforhold

For områdets gårdbebyggelser sker spildevandstilslutning ved offentlig vej. Er en boligård ejet af flere ejere, eller ved senere udstykning af en boligård til flere ejere, skal der oprettes et spildevandslaug, der håndterer regnvand og spildevand indenfor gårdbebyggelsen indtil tilslutning til det offentlige spildevandssystem.

Alle kommunens Spildevandsanlæg er ejet og drevet af FFV Spildevand A/S. Spildevand ledes til Sdr. Nærå Renseanlæg, som har kapacitet til at modtage spildevandet.

Området optages i kommunens spildevandsplan og skal separatkloakeres. Planen skal sikre håndtering af overfladevand jf. kommunens Klimatilpasningsplan og spildevandsplan.

Varmeforsyning

Der gives mulighed for etablering af fælles varmforsyning af området.

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.

Øhavsmuseet har gennemført arkæologiske forundersøgelser og udgravninger på de samlede arealer, og derfor forventes der ikke yderligere udgravninger i forbindelse med kommende anlægsarbejder.

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.

Man kan få yderligere information om ekspropriation efter planloven på erhvervsstyrelsens hjemmeside: www.erst.dk.

Lugt

Planlægningen udlægger arealer, der ligger i konsekvenszone for husdyrhold, hvilket betyder, at der, i lokalplanområdets sydlige del, fra tid til anden vil kunne registreres staldlugt fra svineproduktion på Ringstedgårdsvej 2. Konsekvenszoner udlægges for at der aktivt skal vurderes på risikoen for lugtgener. Lugtgener fra produktionen er vurderet til ikke at overstige den lovbestemte gene-grænse.

Screening for miljøvurdering

Screening for miljøvurdering

Som følge af lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

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

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

Screening

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000 områder eller Bilag IV arter. Lokalplanen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1. Planlægningen giver mulighed for indretning af landskabet i forbindelse med regnvandshåndtering, som tager højde for områdets sammenhæng med det eksisterende landskab. Planlægningen giver mulighed for at opføre et varmforsyningsanlæg, som er omfattet af lovens bilag 2. Byggeprojektet til varmforsyningsanlægget skal derfor screenes særskilt, før der kan gives byggetilladelse.

Konklusion

Det vurderes, at lokalplanens virkeliggørelse ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet, og da den ikke berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde eller muliggør anlægsprojekter af lovens bilag 1 samt at et varmforsyningsanlæg skal screenes særskilt. Faaborg-Midtfyn Kommunes Kommunalbestyrelse har vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen, jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven.

Klagevejledning til screening for miljøvurdering

Miljøvurderingsloven

Klagevejledning til screening for miljøvurdering

Forslaget til kommuneplantillæg/lokalplan er screenet i henhold til lov om miljøvurdering. Det vurderes at forslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet, inden 4 uger fra den xx. aaaa 20xx, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den xx. aaaa 20xx. 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

§ 1 Formål

§ 1.1

Formålet med lokalplanen er:

- At udlægge området til boligformål (helårsbolig) med et varieret udbud af boligtyper i den enkelte boliggård
- At fastlægge bestemmelser for bebyggelsens placering
- At sikre en bebyggelse der er varieret i form og udtryk i den enkelte boliggård
- At udlægge fælles stier, varierede rekreative arealer med naturpræg, hvor regnvandshåndtering indgår som landskabeligt element

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

Ad § 1.1

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

§ 2 Afgrænsning og zoneforhold

§ 2.1

Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nr.: 27g Sdr. Nærå By, Sdr. Nærå, samt 1c og del af 1a, Ringstedgård, Sdr. Nærå i et omfang på 7,5 ha som er vist på bilag 1 samt alle matrikler der efter 10.01.2020 udstykkes herfra.

§ 2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres størstedelen af lokalplanområdet til byzone. Størstedelen af matr.nr. 27g i et omfang på 38.760 m² overføres til byzone, som vist på bilag 2.

§ 2.3

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

Ad § 2.3

Området inddeles i delområder, fordi der gælder specifikke anvendelses bestemmelser for de to delområder.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Delområde A må kun anvendes til natur, rekreative formål samt kollektivt varmforsyningsanlæg og parkering.

§ 3.2

Ved ophør af anvendelse til varmforsyning skal området ændres til skov.

§ 3.3

Delområde B må kun anvendes til boligformål inkl. fælleshus og parkering.

Ad § 3

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

Ad § 3.1

Område A giver mulighed for nærrekreative arealer med plads til mindre friarealer i tilknytning til boligårdene herunder til nytte- og fritidshaver, el. lig. havelodder uden huse ud over mindre redskabsskure. De rekreative arealer indrettes med stier, træer og anden beplantning, jf bestemmelser om arealernes udformning.

Ad § 3.2

Når et byggefelt i delområde A ikke længere anvendes til varmforsyning, skal anlægget fjernes og området skal beplantes som skov, idet behovet for et anlæg er vurderet som midlertidigt.

Ad § 3.3

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

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

Disse erhverv er fx frisør, advokat, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Der må kun udstykkes i boliggårdenes ydre afgrænsning samt underopdelinger inden for disse. Området skal udstykkes efter princippet vist på bilag 5.

§ 4.2

Fritliggende boliger må kun udstykkes med en grundstørrelse på minimum 200 m² og maksimalt 400 m² per ejendom uden andel i fælles opholds-, vej- og parkeringsareal.

§ 4.3

Tæt-lav ejendomme må kun udstykkes med en grundstørrelse på minimum 125 m² og maksimalt 300 m² per bolig uden andel i fælles opholds-, vej- og parkeringsarealer.

§ 4.4

Etageboliger kan udstykkes svarende til soklen tillagt minimum 2 m, dog ikke mod fordelingsvejen og bydelspladsen hvor skel kan følge soklen.

§ 4.5

Andel i fællesarealer skal fordeles proportionelt efter ejendommens byggeret.

§ 4.6

Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes som mindre grunde.

Ad § 4.1

Bebyggelsen skal placeres i boliggårdenes rand og imitere gårdenes længer, så et fælles gårdrum friholdes til ophold og parkering mv. I boliggårdenes rand er en udstykning af private matrikler principielt opdelt som vist på bilag 5. Dog er udstykningen fleksibel, idet der skal være mulighed for en variation af boligtyper.

Ad § 4.3

Tæt-lav boligbebyggelse er rækkehuse, klynge og kædehuse. Når mere end to boliger er bygget sammen i en række med lodret adskillelse mellem de enkelte boliger, er der tale om rækkehuse. Hvis boliger har vandret lejlighedsskel, er der tale om etageejendomme.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1

Veje udlægges i overensstemmelse med princippet på bilag 4.

Vejføring

§ 5.2

En ny fordelingsvej skal anlægges fra punkt A-C. Vejen skal i punkt A tilsluttes til ny vejføring fra Stationsvej mod nordvest, som angivet på bilag 4.

§ 5.3

Fordelingsvejens vejforløb - strækning A-C - skal udlægges i en bredde af mindst 10,5 meter. Inden for dette udlæg skal der anlægges kørebane med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter.

§ 5.4

Der skal anlægges hævet flade to steder på strækningen A-B som angivet på bilag 4.

§ 5.5

Lokalveje D-E mellem boligårde er offentlig vej og skal tilsluttes fordelingsvejen mellem A og B som vist på bilag 4.

§ 5.6

Vejadgang til bydelens boligårde skal ske fra områdets fordelingsvej og lokalveje, som vist på bilag 4.

§ 5.7

Lokalveje D-E mellem boligårde skal udlægges i en bredde af mindst 10,5 meter, med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter. Ud over kørebane skal der afsættes et areal til fodgængere, parallelparkering og beplantning.

§ 5.8

Der skal udlægges areal til bro over Pederstrup Bæk-Ringstedgård bæk. Et vejanlæg over Pederstrup Bæk-Ringstedgård bæk skal anlægges med frit spænd over vandløbet jf. bilag 4. Broen skal anlægges med autoværn.

Ad. § 5

Området skal indrettes, med fokus på bløde trafikanter og tilgængelighed, fx med tydelige markeringer og hjælpelinjer i belægning. Det er kommunen der anlægger fordelingsvejen og lokalveje inden for lokalplanområdet.

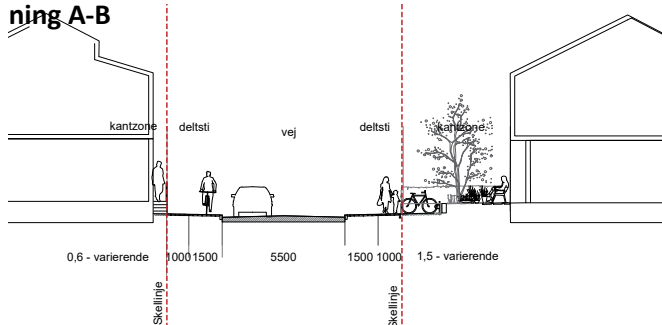
Ad. § 5.4

Umiddelbart i forbindelse med indkørsel til klynge ét fra øst, skal der etableres en hævet flade i punkt B, der foruden at fungere som hastighedsdæmper, også markerer afslutningen af de delte stier der løber gennem klyngen. Ved den hævede flade kobles disse stier desuden på det rekreative stisystem i landskabet mellem klyngerne. Den hævede flade langs pladsdannelsen er med til at sikre den ønskede lave hastighed, og giver et visuelt udtryk af en samlet pladsdannelse på tværs af vejen.

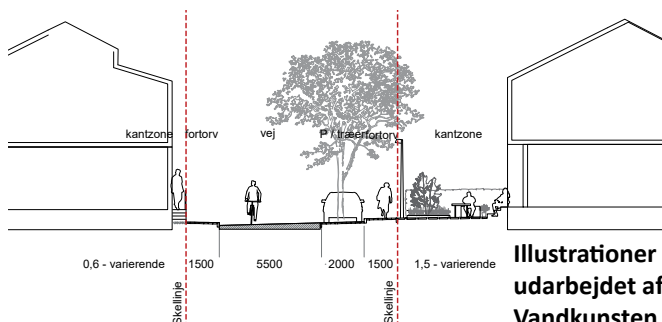
Ad. § 5.8

Pederstrup Bæk-Ringstedgårdsbækken må ikke ændres som biotop. Vej- bro- og stianlæg, der krydser Pederstrup Bæk-Ringstedgårdsbækken kræver tilladelse efter Vandløbsloven og Naturbeskyttelsesloven. Kravet om autoværn er med til at beskytte vandflagermusen.

Principillustration af vejprofil for fordelingsvej strækning A-B



Principillustration af vejprofil for lokalveje D-E



Illustrationer -
udarbejdet af
Vandkunsten

§ 5.9

Der skal anlægges grøfter langs fordelingsvejens kørebane på strækning B-C til håndtering af overfladevand som vist på principillustration.

Stier

§ 5.10

Inden for vejudlægget på fordelingsvejens strækning A-B skal der anlægges en delt sti med markeret område for hhv. gående og cyklende i begge sider af vejen. Overgangen fra sti til kørebanen markeres med en granit kantsten. Granitkanten skal dykkes ved ind- og udkørsler.

§ 5.11

Overkørsler til lokalveje fra fordelingsvejen skal udføres så stien langs vejføring A-B er gennemgående.

§ 5.12

Cykelstier og fællestier i delområde A skal anlægges i kørefast grus eller anden fast belægning som asfalt i en bredde på mellem 2 og 2,5 m. Stierne skal bygges op i terrænet så de forbliver tørre ved en 5-års regnhændelse. Hvor der er specielt vådt kan stier etableres som trædæk.

Stier forbeholdt gående i øvrigt kan anlægges som spor eller trampestier.

Håndtering af vejvand

§ 5.13

Regnvand fra vejanlæg skal afledes på terræn i grøfter el.lig. og tilsluttes områdets regnvandssystem. Dog kan der langs fordelingsvejen i forbindelse med det bebyggede forløb, etableres vejbrønde som tilsluttes områdets regnvandssystem. Hvis der i lokalplans område er forhold, som forhindrer afledning på terræn, kan overfladevandet i disse tilfælde afledes i rør.

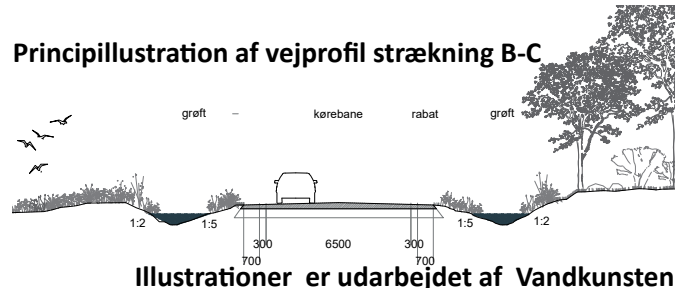
Parkering

§ 5.14

I delområde A skal der udlægges arealer til fælles parkering som vist på bilag 4.

I delområde B anlægges minimum én parkeringsplads pr bolig.

Der skal i delområde A og B samlet anlægges parkeringspladser svarende til 1½ pladser pr bolig. P1 i delområde



Ad. § 5.9 + § 5.13

Vandhåndtering skal ske i åbne grøfter, når fordelingsvejens forløb er fri af bebyggelse. Ringstedgård (se kort s. 6) skal have vejadgang mod nord via fordelingsvejens forløb strækning B-C.

Ad. § 5.11

Af trafikikkerhedsmæssige årsager skal stiers belægning være gennemgående og signalere, at det er de trafikanter, der krydser stierne, som skal holde tilbage for trafikanter på stierne.

Ad. § 5.12

Cykelstier og fællestier etableres med tilstrækkelig hævet belægning. Det vil sikre, at man kan færdes på stierne i de fleste perioder. Hvis stierne skal vintervedligeholdes, skal de have fast belægning.

Spor er smalle stier, der tegner sig i landskabet som følge af det slid, som brugen efterlader. Hvis et spor fortrinsvis er etableret til brug for vandrere, kaldes det også en trampesti. En simpel trampesti eller et spor kan anlægges ved kratrydning og græsslåning.

Ad. § 5.14

I hver gård og på de fælles p-anlæg skal der etableret infrastruktur til kabelføring, så der kan installeres én leder ved hver parkeringsplads jf. byggelovens ladestanderbekendtgørelse.

A skal anlægges når p-arealet i første gård er fuldt udnyttet. P2 i delområde A skal anlægges når p-arealet i tredje gård er fuldt udnyttet.

§ 5.15

Der må ikke etableres parkering langs fordelingsvejen, strækning A-C.

§ 5.16

Gadeparkering langs lokalveje skal etableres som parallelparkering i markerede zoner med beplantning svarende til 1/3 af parkeringsarealet. Beplantningen skal være træer evt. med bunddække under.

På delområde B's lokalveje har:

Gård 1.1 adgang til parkering svarende til 3 pladser

Gård 1.2 adgang til parkering svarende til 4 pladser

Gård 1.3 adgang til parkering svarende til 4 pladser

Gård 1.4 adgang til parkering svarende til 4 pladser

Gård 1.5 adgang til parkering svarende til 3 pladser

§ 5.17

Parkeringspladser i gårdrum skal placeres med maks. seks ved siden af hinanden herefter skal rækken brydes med beplantning, miljøstation, cykelskur el. lign. Fordeling af parkeringspladser er illustreret på bilag 6. Parkeringspladser skal udføres med permeabel belægning.

§ 5.18

I delområde A skal der opføres plantebælte på min. 5 m med træerækker og buske om de fælles p-anlæg.

På parkeringsarealer i delområde A reserveres der areal til beplantning af 1 træ svarende til 5 m² pr. 10 parkeringspladser.

Principillustration af parkering



Ad. § 5.15

Idet fordelingsvejens profil skal holdes smal med gennemgående stier langs vejbanens sider, må der ikke parkeres langs vejbanen. Se principillustration af vejprofil for fordelingsvej strækning A-B

Ad. § 5.17

Det er vigtigt for gårdrummene, at de ikke bliver domineret af parkeringspladser, men at rummene også fremstår med fælles opholdsarealer.

Ad. § 5.18

Parkeringsanlæggenes plantebælte skal videreføre det eksisterende landskabs udtryk og bestå af en bred sammensætning af egnstypiske træer. Træerækkerne skal trækkes ind mellem parkeringsbåsene og give pladsen loft med en sammenflettet beplantning og parkering. Reference:



§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

I delområde A må der indenfor udlagt byggefelt på 1200 m² opføres et teknisk anlæg inkl. støjvæg i umiddelbar forlængelse af områdets parkeringsanlæg jf. bilag 3.

Bebyggelsen indenfor udlagt byggefelt må opføres i maks. 6 meters højde med en bebyggelsesprocent på maks. 50%.

§ 6.2

Inden for delområde A må der uden for byggefeltet kun etableres mindre bygninger (skure) og anlæg, såsom service- og teknikbygninger, der er nødvendige for drift og vedligehold af veje, stier og regnvandshåndtering. Der kan tillades max 1 skur pr. boliggård indenfor 20 meter fra boliggårdens afgrænsning til det åbne land. Herudover kan der opføres nødvendige læskure til dyrehold til afgrænsning af naturarealer.

Skure må opføres med en maks. højde på 3,5 m og et maksimalt areal på 20 m².

§ 6.3

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

§ 6.4

I delområde B skal boliggårdene opføres i rækkefølgen inde fra eksisterende bebyggelse og ud, fra nordvest mod sydøst, jf. redegørelsen. En boliggård skal være solgt inden den næste kan påbegyndes, dog kan op til tre boliggårde etableres samtidigt.

§ 6.5

Inden for de enkelte boliggårde i delområde B må der maksimalt etableres:

Gård 1.1: 3892 etagemeter bolig

Gård 1.2: 3417 etagemeter bolig

Gård 1.3: 3301 etagemeter bolig

Gård 1.4: 3466 etagemeter bolig og fælleshus

Gård 1.5: 2932 etagemeter bolig

Derudover kan der opføres miljøstationer og skure.

§ 6.6

Bebyggelsen i de enkelte boliggårdene skal som minimum sammensættes af 2 forskellige boligtyper der enten kan være fritliggende- og dobbelt huse, rækkehuse eller etageboliger.

Ad. § 6.1

En del af delområde A ligger i landzone og her kræver anlæg og bebyggelse en landzonetilladelse. Bebyggelsen kan fx være pumpestation og læskur og lignende, der er nødvendige for regnvandshåndtering og aktiviteterne på de rekreative arealer.

Ad. § 6.3

Byggefeltet ligger i landzone og da et forsyningsanlægs omfang og udformning ikke er kendt i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse kræver bebyggelse en landzonetilladelse.

Ad. §§ 6.6-6.8

Boliger i varierende størrelser og type sikrer mulighed for opfyldelse af varierende behov og en mangfoldig sammensætning.

Fritliggende huse må kun placeres mod det åbne landskab/landskabskilerne som vist på bilag 5.

Etageboliger kan kun placeres mod pladdannelsen som vist på bilag 5.

§ 6.7

I byggelinjen mod bydelspladsen skal bebyggelsen være minimum 2½ etage og placeres med facade i byggelinjen.

Byggelinjer fremgår af bilag 3.

§ 6.8

Etageboligbebyggelse må maks. opføres i tre etager med udnyttelig tagetage. (3½ etage)

Etageboligbebyggelse må maks. være 15 meter i højden

§ 6.9

Tæt-lav boligbebyggelse må maks. opføres i to etager med udnyttelig tagetage. (2½ etage)

Tæt-lav boligbebyggelse må maks. være 12 meter i højden

§ 6.10

Fritliggende boligbebyggelse må maks. opføres i to etager uden udnyttelig tagetage. (2 etage)

Fritliggende boligbebyggelse må maks. være 10 meter i højden.

Fritliggende boligbebyggelse må maks. have et bebygget areal på 120m²/bolig.

§ 6.11

Boligbebyggelse i boliggårdene skal placeres som randbebyggelse med ét fælles centralt gårdrum. Randbebyggelsens byggefelt er defineret på bilag 5 og princip for randbebyggelse i boliggårdene er vist på bilag 5.1 - 5.5. Fælles sekundære bygninger (fx miljøstation) kan placeres i det fælles gårdrum.

§ 6.12

Hver gårdbebyggelse skal have minimum én åbning/passage på tværs af bebyggelsens længde mod hhv nord, syd, øst og vest, som vist på bilag 5. Passager skal minimum være 2½ meter i bredde. Der må ikke bygges over passager.

Ad. §§ 6.8-6.10

Bygningshøjder måles fra plinters overkant jf. § 6.16

Bebygget areal svarer til bygningens 'fodaftryk'.

Ad. § 6.12

For at sikre at alle har adgang og udsyn til det omkringliggende landskab skal der inkluderes åbninger i bebyggelsen fra gårdrum til boliggårdenes omverden. Hvis der er én åbning i gårdebebyggelsens længde, skal åbningen placeres centralt i længen. Er der flere åbninger, må disse placeres tæt på eller i gårdbebyggelsens hjørner.

§ 6.13

Bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel end 75cm.

§ 6.14

Med mindre bebyggelsen bygges sammen, skal der være minimum 1,25 meter til naboskel.

§ 6.15

Boligejendomme må maks. være 10 meter dybe inkl. evt. altangange.

§ 6.16

Boliggårde skal bygges på terrænplinter der anlægges med en højde på mellem 0,5 og 1 m over eksisterende terræn. Mod fordelingsvejen kan gårdens terrænplint erstattes af sokkel indenfor en afstand af 1m fra vejskel.

§ 6.17

Sekundære bygninger som miljøstationer, skure, og drivhuse må ikke overstige 3½ meter i højden og ikke have et større samlet bebygget areal end 20 m² for hver bolig.

§ 6.18

Der må ikke anlægges parkering indenfor boliggårdens byggefelt jf. bilag 5.

Kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til, at de dele af boliggårdens byggefelter, der vender mod en lokalvej, kan anvendes til parkering, under forudsætning af at parkeringen mod lokalvejen afgrænses med beplantning, der skaber en afgrænsning mod lokalvejens gaderum

§ 6.19

Klyngens fælleshus må kun opføres ved bydelens torv som vist på bilag 5.

Ad. § 6.16

Gårdenes bebyggelse hæves 0,5-1 meter over eksisterende terræn, for at definere bebyggelsen hævet på plateau og for at kunne afvandes til de omkransende grøfter og regnvandssøer. Dette gælder ikke gårdens indre plads, der kan sænkes i forbindelse med arealer til parkering og færdsel.

Ad. § 6.18

I tilfælde af at en hel boliggård er ejet af én ejer eller én forening er det muligt, at ejer ønsker at udnytte en større del af boliggårdens indre fællesarealer til leg og ophold, og derfor ønsker at omplacere noget af parkeringsarealet. Hvis der gives dispensation til dette, er det vigtigt, at lokalvejens gaderum stadig fremstår afgrænset, der hvor byggefelterne er placeret. Der skal derfor med beplantning skabes en afgrænsning med en højde der kan erstatte den manglende bygning. Beplantningen kan fx være tæt placerede træer suppleret med lavere beplantning under. Tilladelse til at anvende byggefelt til parkering forudsætter jf. denne bestemmelse en dispensation efter planlovens § 19.

Ad. § 6.19

Fælleshuset er bydelens forsamlingshus og kan indeholde fælles faciliteter som spisesal, køkken, møderum, værksteder, kontorfællesskab eller motionsrum samt kombineres med boliger.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Fælleshus

§ 7.1

Klyngens fælleshus skal fremstå med et arkitektonisk udtryk, der adskiller sig fra resten af bebyggelsen i relation til bebyggelsens formgivning og dør-/vinduessætning.

§ 7.2

Bydelens fælleshus skal have adgang fra bydelens torv, og etagebyggeri skal have adgang fra både gård og gade, for at sikre levende facader.

§ 7.3

Klyngens enkelt boligård skal fremstå med forskellige arkitektoniske udtryk i relation til formgivning og dør-/vinduessætning.

Tage

§ 7.3

Tage på fælleshus og boligbebyggelse

- skal udføres som saddeltage med en hældning på mellem 35 og 45 grader. Dog tillades hældninger mellem 20 og 50 grader ved asymmetrisk sadeltag.
- skal have to opretstående gavltrekanter og have tagryg enten parallelt eller vinkelret på facadelinjen.

§ 7.4

Ved asymmetrisk tag skal kip være mellem en tredjedel og en fjerdedel af husdybden fra facadelinjen.

§ 7.5

Tagbeklædningen skal udføres i følgende materialer: træ, tegl, skifer, faldede metalplader, tagpap med lister, strå eller grønt tag.

§ 7.6

Tagbeklædningen må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer med et glanstal på over 5. Både glaserede og engoberede teglsten regnes som reflekterende materialer. (Glanstal måles i henhold til ISO 2813-metoden fra 1994)

§ 7.7

Kviste og vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og deres samlede bredde må ikke overstige 1/2 af tagfladens længde. Placeres flere kviste på en tagflade, skal kvistene være ens.

Ad. § 7

Planen skal give mulighed for byggeri i høj kvalitet. For at sikre dette skal bestemmelser for udførelse fastlægges på baggrund af principperne fra vinderforslag i arkitektkonkurrencen.

Ad. § 7.1

fælleshuset skal signalere en åbenhed, med en inviterende facade mod bydelens torve. Kommunen opfører klyngens fælleshus på vegne af klyngens grundejerforening.

Principillustration af assymetriske tagtyper

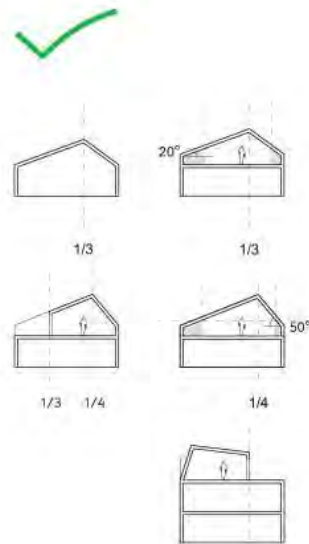


Illustration er udarbejdet af Vandkunsten

Ad. § 7.6

Reflekterende tagmaterialer kan være kilde til store genepåvirkninger hos omboende, og i nogle tilfælde også i trafikken.

Referencer



Flunke på kviste skal beklædes med træ, skifer, metal, tagpap eller tegl.

§ 7.8

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

- De må ikke være reflekterende.
- De skal bygges ind i tagfladen og være parallelle med tagfladen.
- De skal placeres, så de udgør ét samlet rektangel.
- De skal placeres, så elementer som ovenlysvinduer, udluftningshætter mv. ikke bryder solpanel/solcellefladen.

Facader

§ 7.9

Facader må have trempel i maks. 1,25 meters højde. Er tremplen over 1,25 meter regnes den som en fuld etage.

§ 7.10

Facader skal fremstå i træ, tegl, skifer, beton eller faldede metalplader. Drivhuse er undtaget bestemmelsen.

§ 7.11

Indgangspartier skal markeres med overdækning, frem- eller tilbagerykning af facaden, indramning eller materialeskift.

§ 7.12

Bygningers facader skal fremstå i jordfarver, som vist på bilag 9 eller materialets naturlige farve.

§ 7.13

Hvis en sokkel er højere end 40 cm, skal den del, der er højere udføres i samme materialer som facaden.

§ 7.14

Renovationskure skal være lukkede konstruktioner med facader og tage. Den øverste tredjedel af facaden kan efterlades åben af hensyn til udluftning.

Terrasser og altaner

§ 7.15

Altaner skal være integreret i facadens arkitektur, så de enten er indeliggende i bygningens tværsnit eller over en bygningsdel. Der må ikke placeres altaner i stueetagen.

Ad. § 7.15

Det kræver en dispensation fra lokalplanen, hvis der skal gives tilladelse til altaner der ikke er indeliggende eller over en bygningsdel. Altanerne skal dog være en integreret del det arkitektoniske udtryk.

Der kan med kommunalbestyrelsens tilladelse gives mulighed for altaner, der ikke er indeliggende, hvis det er en del af bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

§ 7.16

Tagterrasser må fylde maks. en tredjedel af husets dybde og halvdelen af husets længde. Der må ikke forekomme to tagterrasser ved siden af hinanden uden tagflade imellem.

§ 7.17

Altangange skal være integreret i facadens arkitektur og kan kun tillades i en dybde på min. 2 meter.

Vinduer og døre

§ 7.18

Minimum 25% af facader mod gård og gade skal være dør- og vindueshuller. Dette gælder ikke gavle og karnapper.

Blænding af vinduer er ikke tilladt.

§ 7.19

Vinduer og døre må ikke være i plastik.

§ 7.20

Der må ikke opsættes faste baldakiner der er dybere end 75 cm.

Skiltning

§ 7.21

Inden for området må kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte. Skilte skal:

- Udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende
- Placeres i vejens rabatareal eller på bygningernes murværk.
- Må ikke opsættes på master eller tag, eller så dele af skiltet rager op over facaderne
- Der må ikke opsættes digital skiltning
- Skilte må ikke udføres som pyloner eller lyskasser.

Tekniske anlæg

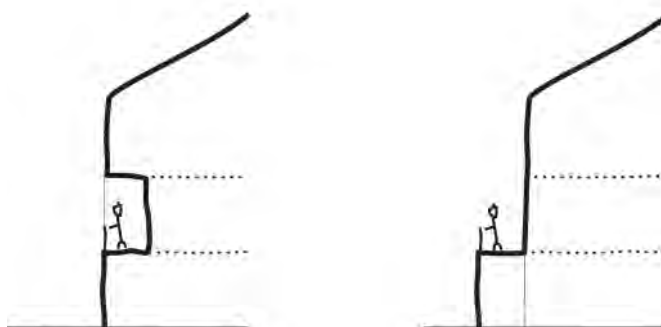
§ 7.22

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

Referencer på altantyper



Principillustration af altaner



Indeliggende altan

Altan over en bygningsdel

Ad. § 7.17

Altangang er en kortere eller længere halvåben gang, som ligger i mindst førstesals højde langs et hus. Den skal give mulighed for ophold og være med til at gøre bebyggelsens facade aktiv og levende. En altangang medregnes i husets dybde.

Ad. § 7.18

Facadens areal defineres som facadens højde x længde.

§ 7.23

Paraboler må kun placeres på bygningers tage.

§ 7.24

Tekniske installationer skal integreres i bebyggelsens arkitektur og må ikke placeres som kasser på facader og tage.

§ 7.25

Ud over mindre master, afkast og indtag til ventilation, solenergianlæg samt servicering af elevator, må der ikke etableres teknikanlæg på tage.

Ad. § 7.25

Tekniske anlæg og installationer skal placeres integreret i bygningen. Telemaster må opsættes på tage og være maksimalt 6 m høje.

§ 8 Ubebyggede arealer

Fælles naturarealer

§ 8.1

Der udlægges ét større fælles offentligt tilgængeligt naturareal i delområde A. Området inddeles i græsarealer, enge og regnvandssøer.

§ 8.2

Beplantning af fælles naturareal i delområde A skal ske med egnskarakteristisk beplantning. Der skal anvendes en variation af enkeltstående træer, samt buske og urter. Træer kan dog også placeres i mindre grupper. Der skal beplantes med minimum 4 forskellige træarter.

§ 8.3

Dele af det fælles naturareal i delområde A må i tilknytning til boligårdene anlægges som blomsterhaver, grøntsags og/eller krydderurtebed, nytte- og fritidshaver og lignende havelodder uden huse ud over et mindre rælles redskabsskur på maks 20m².

§ 8.4

I delområde A skal der etableres plantebælte på min 5 m med træer og buske om de fælles p-anlæg. Plantebæltet skal indeholde minimum 6 forskellige arter.

På parkeringsarealet reserveres der areal til beplantning af 1 træ svarende til 5 m² pr. 10 parkeringspladser.

§ 8.5

Indenfor et byggefelt i delområde A jf. bilag 3 må der hegnes med støjskærm i maks. 6 meters højde.

Støjskærmen skal enten være begrønnet med beplantning eller beklædt med træ mod det omliggende landskab. Træbeklædning skal udføres med lodrette brædder eller lister. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende elementer.

Rundt om byggefeltet skal der etableres træbeplantning i en udstrækning som vist på med blå tone på bilag 6.

Ad. § 8.1

Det er kommunen der anlægger bydelspladsen og de fælles naturarealer inden for lokalplanområdet.

Ad. §§ 8.2-8.3

Planlægningen skal sikre bydelens sammenhæng med omgivelserne og tage højde for områdets fremtidige sammenhæng med det eksisterende landskab. Naturarealerne udlægges, med græsser, urter og enkeltstående træer, eller træer i grupper. I artsvalget skal mangfoldigheden tilgodeses, så der opnås variation og frodighed med udgangspunkt i arter der i forvejen vokser på egnen.

Eksempler på egnskarakteristiske arter: Eg, ask, avnbøg, lind, kirsebær og hassel.



Referencer på fælles naturarealer



Bydelsplads

§ 8.6

Der skal udlægges areal til en bydelsplads i form af et centralt torv.

Bydelspladsen skal belægges med fint grus og klinker. Pladsen skal belyses. Lyspunktshøjden må ikke overstige 4 m og være nedadvendt. Pladsen skal indrettes med bænke og/eller andre siddemuligheder.

Terrænspring på pladsen skal optages med trappeføringer som vist på bilag 7.

Lysåbne træer skal plantes på rækker i den sydlige del af pladsen og en gruppe karaktergivende træer skal placeres centralt på pladsen foran fælleshuset.

Boliggårde

§ 8.7

Der skal udlægges fælles friarealer til beplantning, opholds- og legeareal svarende til minimum 15 % af det fælles areal inden for hver gård. Minimum 10% af det fælles areal skal beplantes.

- Gårdrummenes beplantning og belægning skal imødekomme leg, ophold og parkering.
- Gårdrum skal belægges med klinker eller betonfliser i varme toner som farven Sienna eller med asfalt. Dog skal belægning af parkeringsbåse være permeable.

Beplantningen skal udføres med en variation af træer, græs og stauder og fordeles jævnt i hele gårdrummet. Træer og stauder skal tælle minimum 4 forskellige arter hver i den enkelte gård. Principper for placering og omfang af beplantning fremgår af illustrationsplanerne på bilag 5.1 til 5.5.

§ 8.8

En gårds grundejerforening eller ejer af en samlet boligård, skal anlægge gårdens fælles gårdrum senest når 60% af bebyggelsens samlede byggeret i boliggården er opført.

Hegn

§ 8.9

Hegn mod vej, sti og nabo skal være levende hegn i forskellige arter eller hegn i træ. Der må ikke hegnes i skel mod det åbne landskab.

Ad. § 8.6

Der kan anvendes materialer, der er robuste og patinerer hensigtsmæssigt, som fx hårde træsorter.

Eksempler på lysåbne /letløvet arter: (JENS) Tretorn

Bydelspladsen skal være det funktionelle og stemningsmæssige omdrejningspunkt for bydelen – et orienteringspunkt og mødested.

Pladsen skal derfor indrettes som et samlingssted, der ligger i naturlig forlængelse af og i samme niveau som fælleshuset og et frodigt byrum. Det naturligt faldende terræn mod nord indarbejdes i pladsen ved etablering af trapper og støttemure, der udligner terrænspringet.

Ad. § 8.7

De fælles friarealer, herunder opholds- og legearealer, skal indrettes og beplantes ud fra en samlet område-disponering med henblik på, at området fremstår som en helhed i overensstemmelse med principskitser jf. bilag 5.1 - 5.2

For at gårdrum ikke skal fremstå som dominerende parkeringsarealer, skal de indrettes med variation og begrønning etc. jf bilag 5.1-5.5. Det betyder, at der skal fordeles træer i gårdrummene både mellem parkeringsbåse og i gårdrummetts øvrige friarealer. Støttemure langs parkeringsarealer kan med fordel begrønnes.

Der skal være variation i beplantningens arter for at sikre biodiversitet og holdbarhed i tilfælde af sygdom der angriber bestemte arter.

100%
15%
10%

Princip for opholds- og legeareal svarende til minimum 15 % af det fælles areal inden for hver gård. Minimum 10% af det fælles areal skal beplantes.

§ 8.10

Midterlinjen af hegn mod vej og sti skal holdes mindst 30 cm fra skel og på egen grund.

§ 8.11

Hegn i delområde B må have en maksimal højde på 1,2 m. Hegn i delområde A må kun etableres i forbindelse med nyttehaver mm. og have en maksimal højde på 0,8 meter.

Oplag

§ 8.12

Udendørs oplag må ikke finde sted.

§ 8.13

Oplag af lystbåde samt u-indregistrerede campingvogne og køretøjer må ikke finde sted.

Terrænregulering

§ 8.14

Boligbebyggelse skal placeres på en plint, der er tilpasset det omgivende terræn og højst er 1 meter over naturligt terræn. Plinterne udformes som terrasser, der aftrapper tilpasset landskabet. Parkeringsarealer i midten af boligårdene skal placeres sænket i forhold til randbebyggelsen jf. principiel illustration.

§ 8.15

Terrænet i delområde A skal i forbindelse med regnvandsanlæg bearbejdes, så der anlægges en variation i brinkers hældning, dog minimum med en hældning på 1:3.

§ 8.16

Langs bebyggelsens skel mod gårdrum skal anlægges en kantzone med en bredde på minimum 1,5 meter, der er hævet mellem 0,5-1 meter over gårdrummets parkeringsarealer. Kantzonen skal indeholde en sti med adgang til private grunde og fælles opholdsarealer.

Belysning

§ 8.17

Lyskilder langs vej og sti skal være afskærmet og nedadvendt, og placeres maksimalt 5,5 meter over naturligt terræn. Ved bro over Pederstrup Å-Ringstedgård bæk skal lyskilden minimum placeres 4 meter over terræn. Belysning på parkeringsarealer og bydelplads skal udføres som park-armaturer med en lyspunktshøjde på

Ad. § 8.11

Hegning i delområde A skal holdes lavt, så det ikke hindrer udsyn til landskabet fra boliger og stier i området. Der kan være behov for mindre hegn fx i forbindelse med haver.

Ad. § 8.14

Plinterne skal terrasseres så de følger landskabets rytme. Ved boligbebyggelse skal terrænet hæves 0,5-1 meter i forhold til det naturlige terræn i et plateau, for at sikre områdets afvanding.

Principillustration med eksempel på skel og terrænregulering mod gårdrum

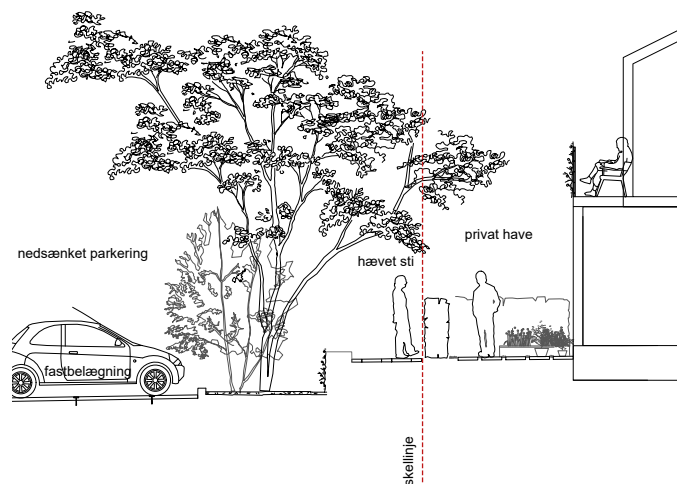


Illustration af gårdrummets sænkede parkeringsareal



maksimalt 4 m. Belysning på stier i boligårdene skal udformes som pullerter med en maksimalt lyspunktshøjde på 1,2 m.

§ 8.18

Facadebelysning skal være nedadvendt og placeres ved indgange med en maksimal lyspunktshøjde på 2,5 m.

Regnvand og befæstelse

§ 8.19

Søer, trug/vandrender eller grøfter skal integreres som et naturligt element i de ubebyggede arealer.

§ 8.20

Regnvandsbassiner må kun udføres med let skrånende brinker med en hældning på højst 1:3. Regnvandsbassiner skal fremstå som naturlige søer og en naturlig del af det grønne område.

§ 8.21

Våde områder i delområde A skal have forskellig dybde nogen med permanent vandspejl og nogen til overrisling. Våde områder skal opdeles i mindre zoner og etableres med beplantning.

§ 8.22

En grøft med varierende bredde skal omkranse klyngen. Grøften skal kunne transportere overfladevand til regnvandsbassin i lokalplanområdets naturarealer.

Neden for boligårdenes skråninger omkransende delområde B mod delområde A skal der holdes en 1,3 meter bræmme fri jf. principiel illustration. I forlængelse heraf anlægges de omkransende grøfter til overfladevand.

§ 8.23

Maks. 25% af de ubebyggede arealer inden for boligjendomme i delområde B må befæstes. Øvrige overflader skal anlægges med permeabel belægning eller beplantes. Parkeringspladser skal anlægges med permeabel belægning.

§ 8.24

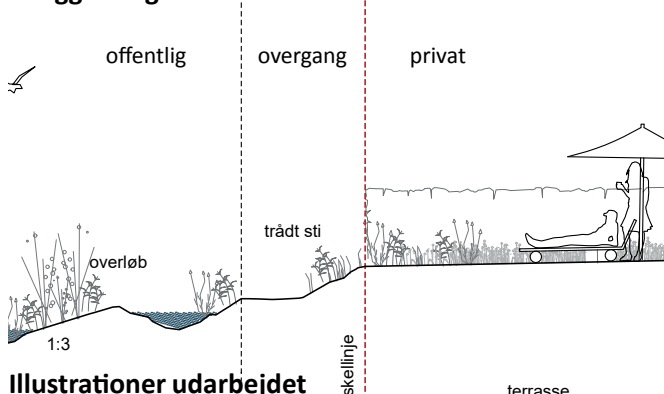
Regnvand fra tage og befæstede arealer, skal fra den enkelte boligård samles og ledes til det offentlige regnvandssystem.

Ad. §§ 8.20-21

For at kunne tilbageholde regnvand skal terrænet udformes med enge og bassiner med brinker i en vis højde. Samtidig skal flade brinker give mulighed for at områdets brugere kan komme tæt på vandet. Forskellige hældninger på terrænet vil sikre landskabet en variation i den naturlige fauna og flora.

Våde områder omfatter regnvandsbassiner såvel som midlertidige søer og engarealer. For at opnå den bedste effekt, er det vigtigt, at overfladevandet har en langsom strømningsvej, at vådområder opdeles i mindre zoner, og at der etableres beplantning.

Principsnit for overgang mellem boligård og rekreativt område



Illustrationer udarbejdet af Vandkunsten

Ad. § 8.23

En permeabel belægning tillader regnvand at trænge igennem. Det kan fx. være grus eller armeret græs.

§ 8.25

Vejvand skal afledes til regnvandsgrøfter eller -bassiner. Langs vej i delområde A skal vejvand afledes til grøfter. Langs vej i delområde B kan vejvand afledes i rør.

§ 8.26

Skråningsanlæg mod det åbne land/områdets naturarealer skal anlægges med en hældning på minimum 1:3. Dog må skråningsanlæg langs fordelingsvejens strækning B-C være maks 1:2 på den side af grøften, der vender bort fra vejforløbet.

Principillustration af vejprofil med grøft i delområde A

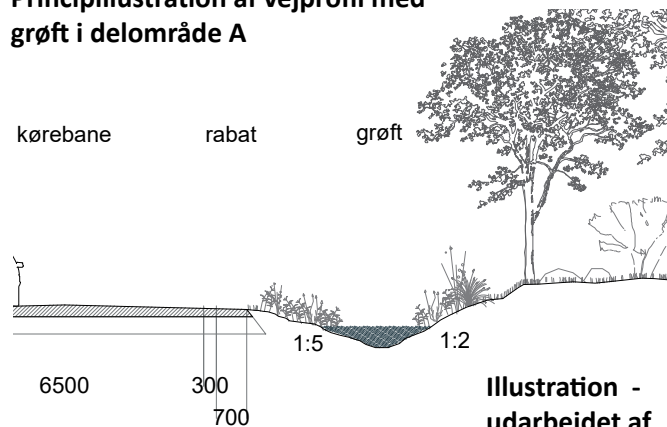


Illustration -
udarbejdet af
Vandkunsten

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Ny bebyggelse i delområde B må ikke tages i brug, før der er anlagt beplantning som anført under lokalplanens § 5.18 og når der i delområde A+B er anlagt 1½ p-plads pr bolig.

§ 9.2

De sidste 40% af en boliggårds byggeret i delområde B må ikke ibrugtages før boliggårdens ubebyggede fællesareal er indrettet og anlagt efter en samlet plan, der gør rede for placering og omfang af parkering, manøvrearealer, areal til renovation, haver, opholdsarealer, belysning, beplantning og vandhåndtering. Planen for indretningen af fællesarealerne skal være i overensstemmelse med bestemmelser i § 8.7.

Ad § 9.2

I tilfælde af, at der er flere ejere af én gård, anlægges grundejerforeningen gårdens fælles gårdrum senest når 60% af bebyggelsens samlede byggeret er opført.

§ 9.3

Anlæg til kollektiv varmforsyning må ikke tages i brug, før der er etableret støjafskæmning samt afskærmende træbeplantning som vist med blå tone på den principielle situationsplan bilag 6 og fastlagt i § 8.5.

§ 10 Grundejerforening

§ 10.1

Der skal oprettes en klynge-grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i boligårdene i klyngen, senest når de første to boligårde er solgt. Jf bilag 10.

§ 10.2

Der skal oprettes en boligård-grundejerforening for hver enkelt boligård, med medlemspligt for samtlige ejere i den enkelte boligård. Grundejerforeningen skal oprettes senest når der er mere end en ejer ud over kommunen eller etableret mere end 5 boliger. Dog kan en almenboligforening eller tilsvarende træde i stedet for en grundejerforening, såfremt samtlige boliger i boligården indgår i foreningen. Jf bilag 11.

§ 10.3

Klynge-grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af to parkeringsanlæg i delområde A, samt drift og vedligehold af fælleshus ved bydelspladsen.

§ 10.4

Boligård-grundejerforeninger skal hver især forestå drift og vedligeholdelse af deres fælles friarealer med adgangsveje, belysning, anlæg, beplantning, parkering og stier. Drift og vedligeholdelse af vej- og parkeringsarealer i gårdene omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende stikledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger ved offentlig vej.

§ 10.5

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Faaborg-Midtfyn Kommune.

Ad. § 10

Bestemmelser for fremtidige grundejerforeninger skal defineres i forbindelse med fremtidig, byggeretsgivende lokalplanlægning af områdets boligklynger.

Ad. § 10.2

Så længe Faaborg-Midtfyn Kommune er grundejer i boligårdene skal kommunen indgå en aftale med boligårdernes grundejerforening om drift af fællesanlæg svarende til kommunens standard niveau.

Ad. §§ 10.3-10.4

På illustrationen nedenfor er de to parkeringsanlæg i delområde A markert med rødt, fælleshus er markeret med gul og boligårdenes fælles friarealer er markeret med grøn.



Kommunen vil anlægge klyngens offentlige vejanlæg og bydelsplads.

Kommunen anlægges desuden p-arealer i landskabet samt klyngens fælleshus.

§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

§ 11.1

Ophævelse af servitut: Vejret tinglyst på matrikel 27a (nuværende 27e) Sdr. Nærå by, Sdr. Nærå af 5.12.1934 kan aflyses ved anlæg af fordelingsvejen fastlagt i nærværende lokalplan.

§ 12 Retsvirkninger

§ 12.1

Lokalplanens retsvirkninger

Bebyggelse og ændring af bebyggelse

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

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

Dispensation

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. 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.

Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan ophæves, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, hvis de er angivet udtrykkeligt i planen jf. planlovens § 15.stk. 2 nr. 20.

Ekspropriation

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

Erstatning

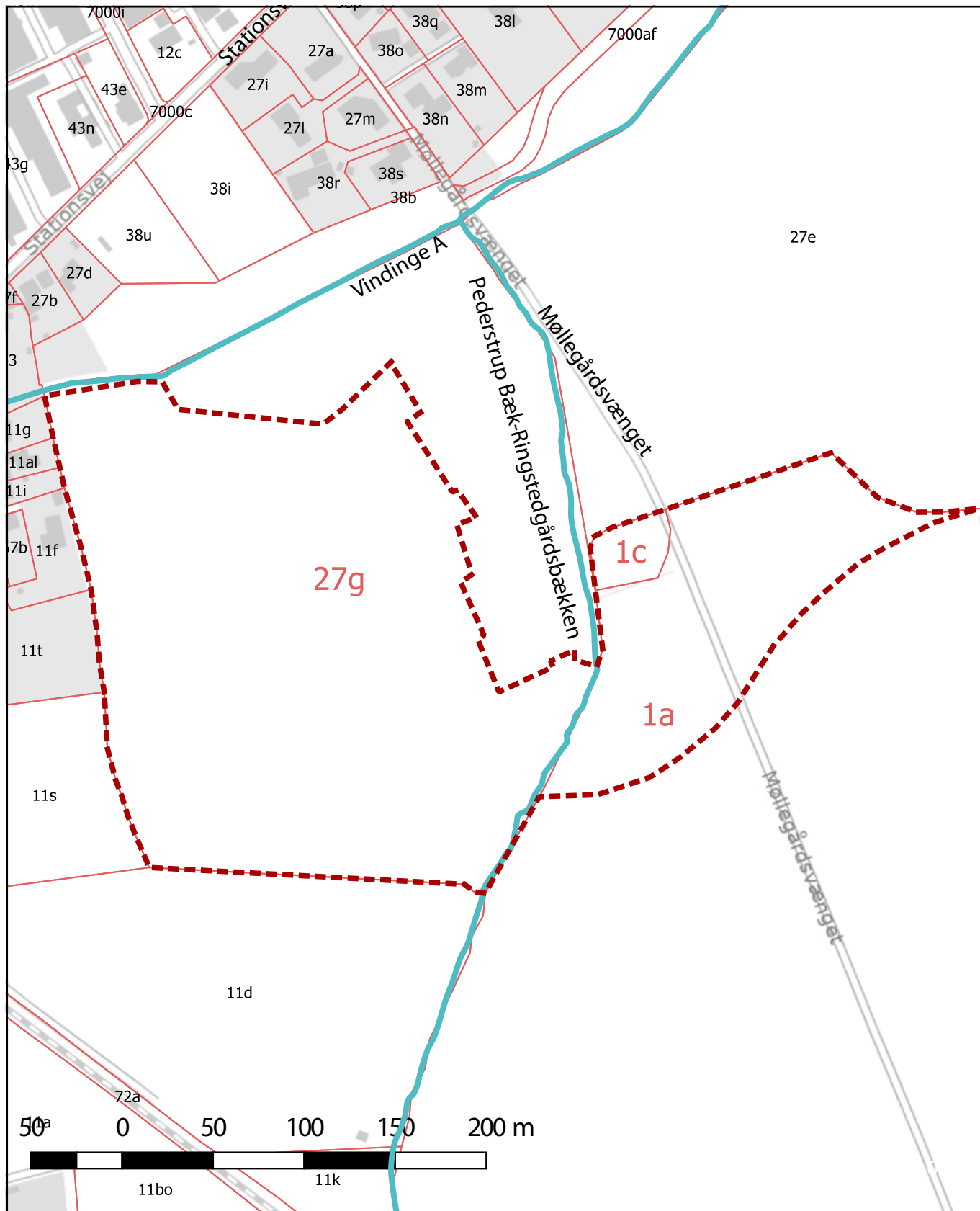
Ejeren af en privat ejendom, der udlægges til offentligt formål, kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, når ejendommen ikke længere kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme, jf. planlovens § 48. Bestemmelserne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

§ 12.2

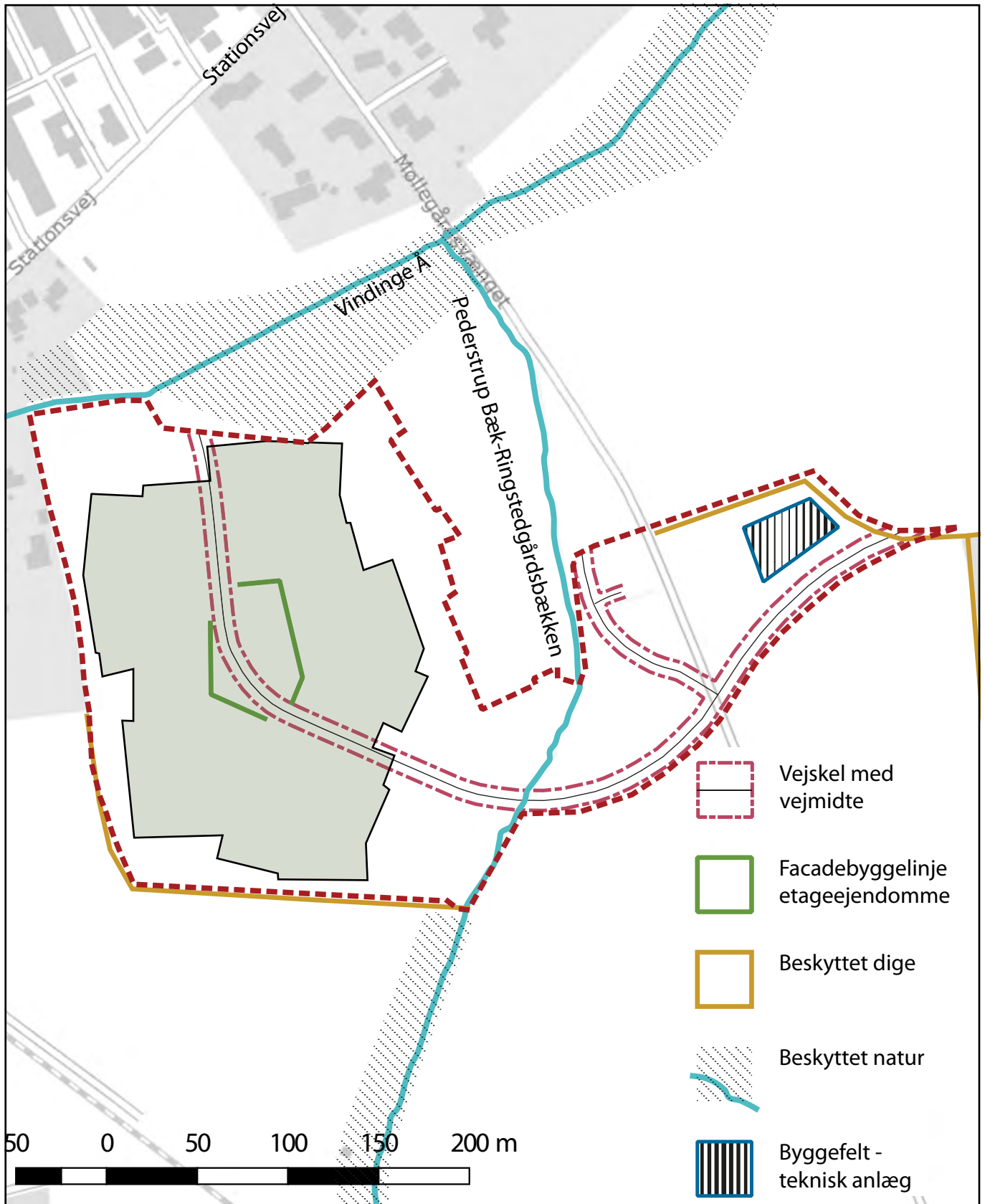
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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.

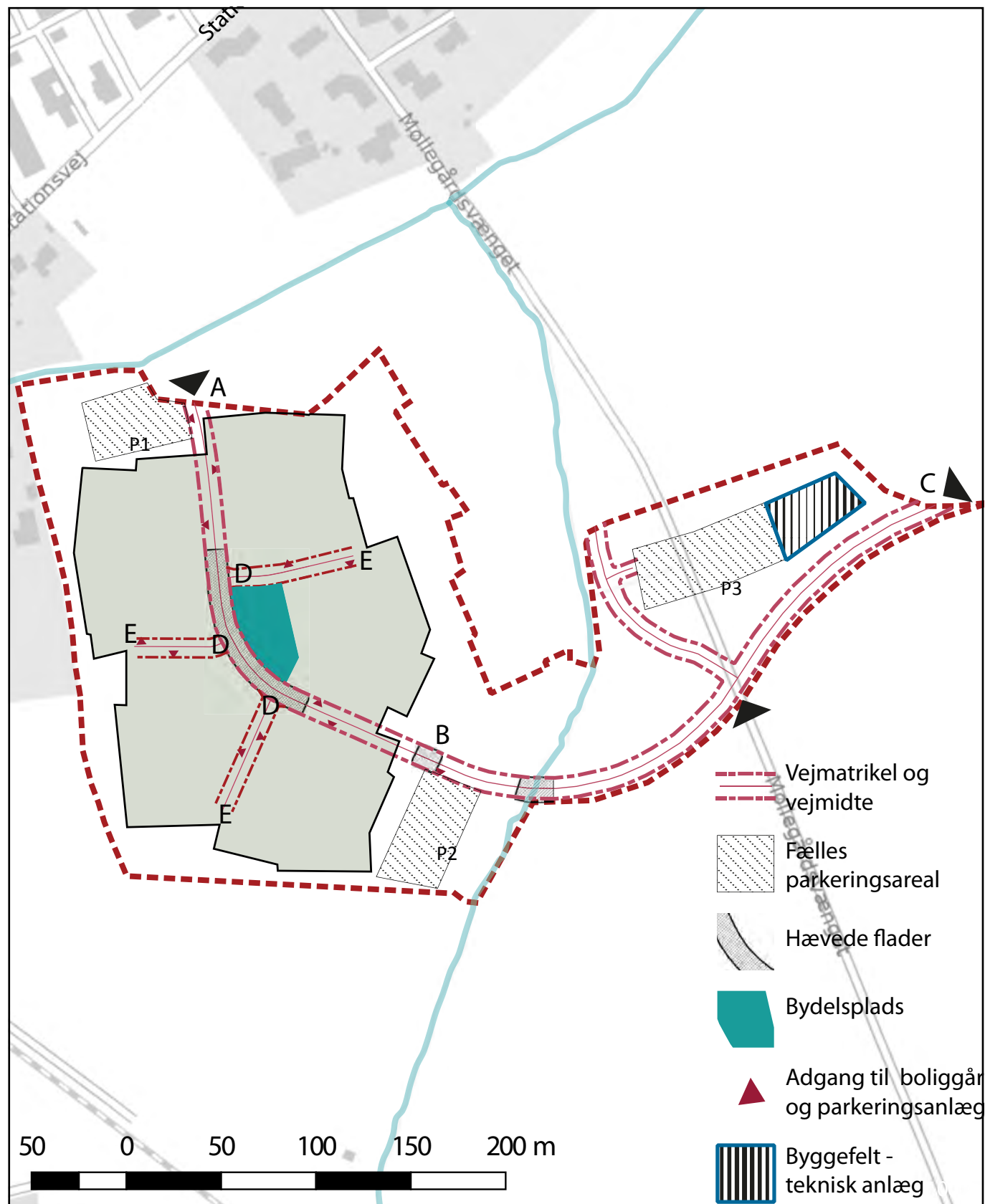
1. Lokalplangrænse og matrikler



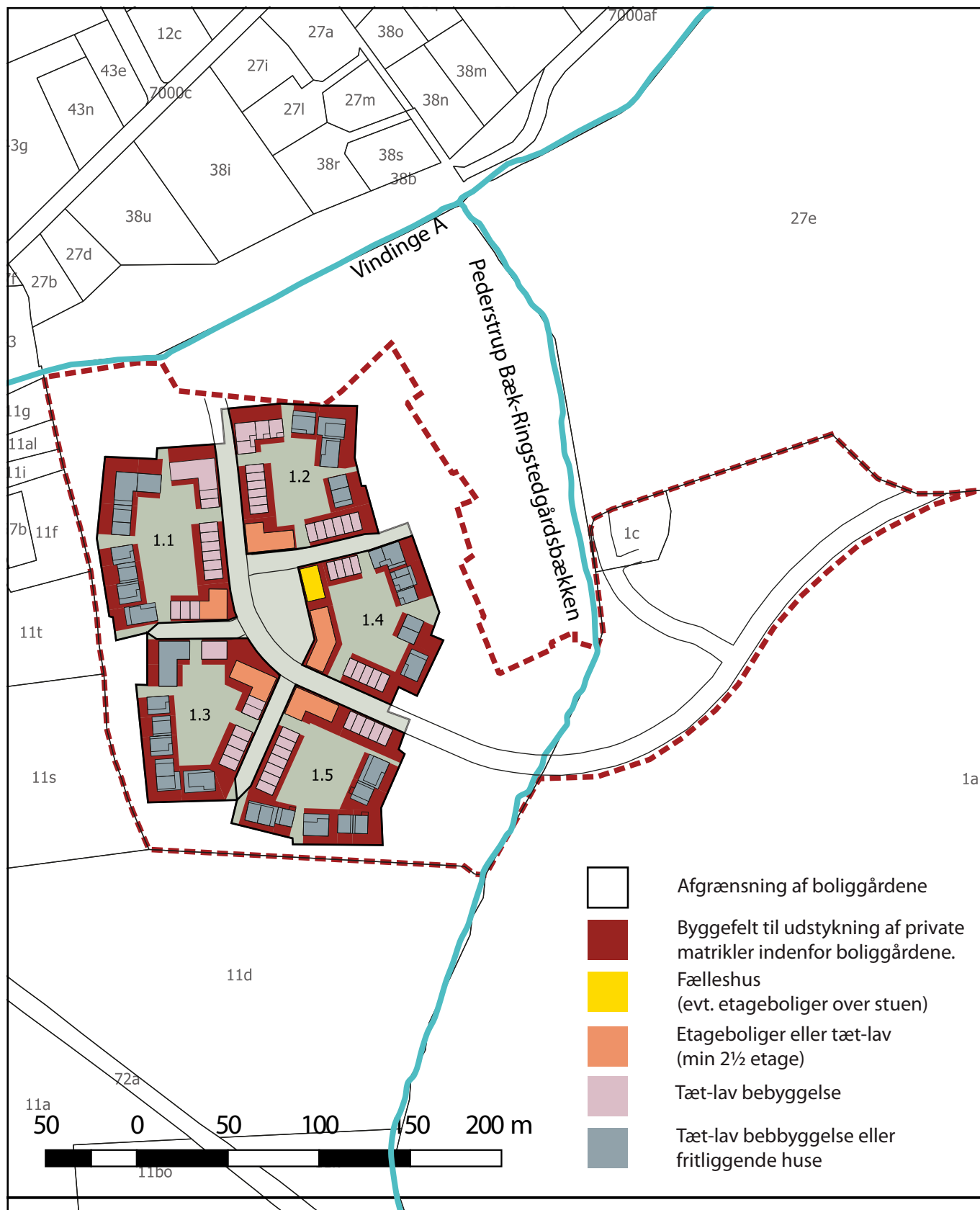
3. Bygge- og beskyttelseslinjer



4. Vej-, plads- og parkeringsforhold



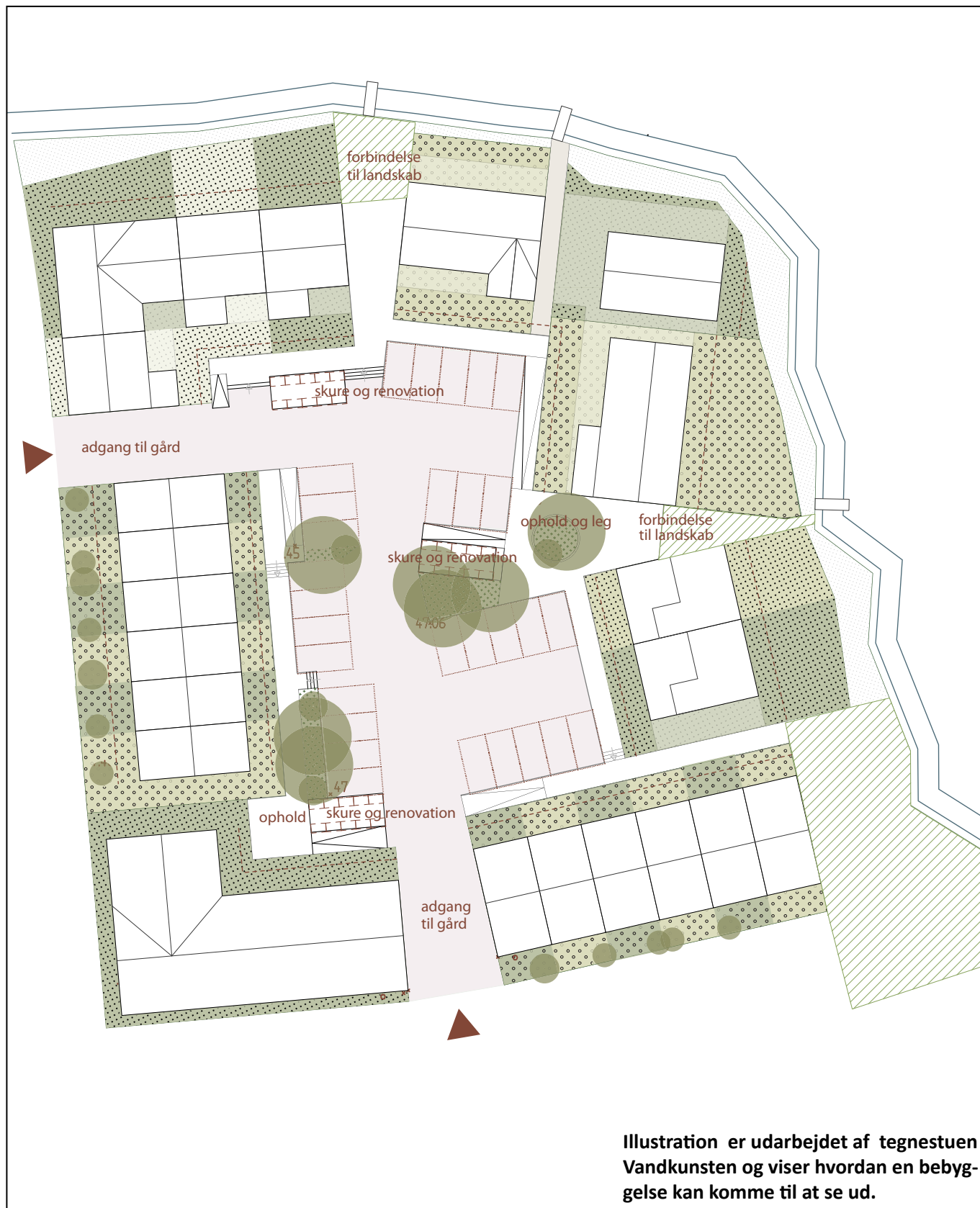
5. Illustrationsplan med princip for boligtyper



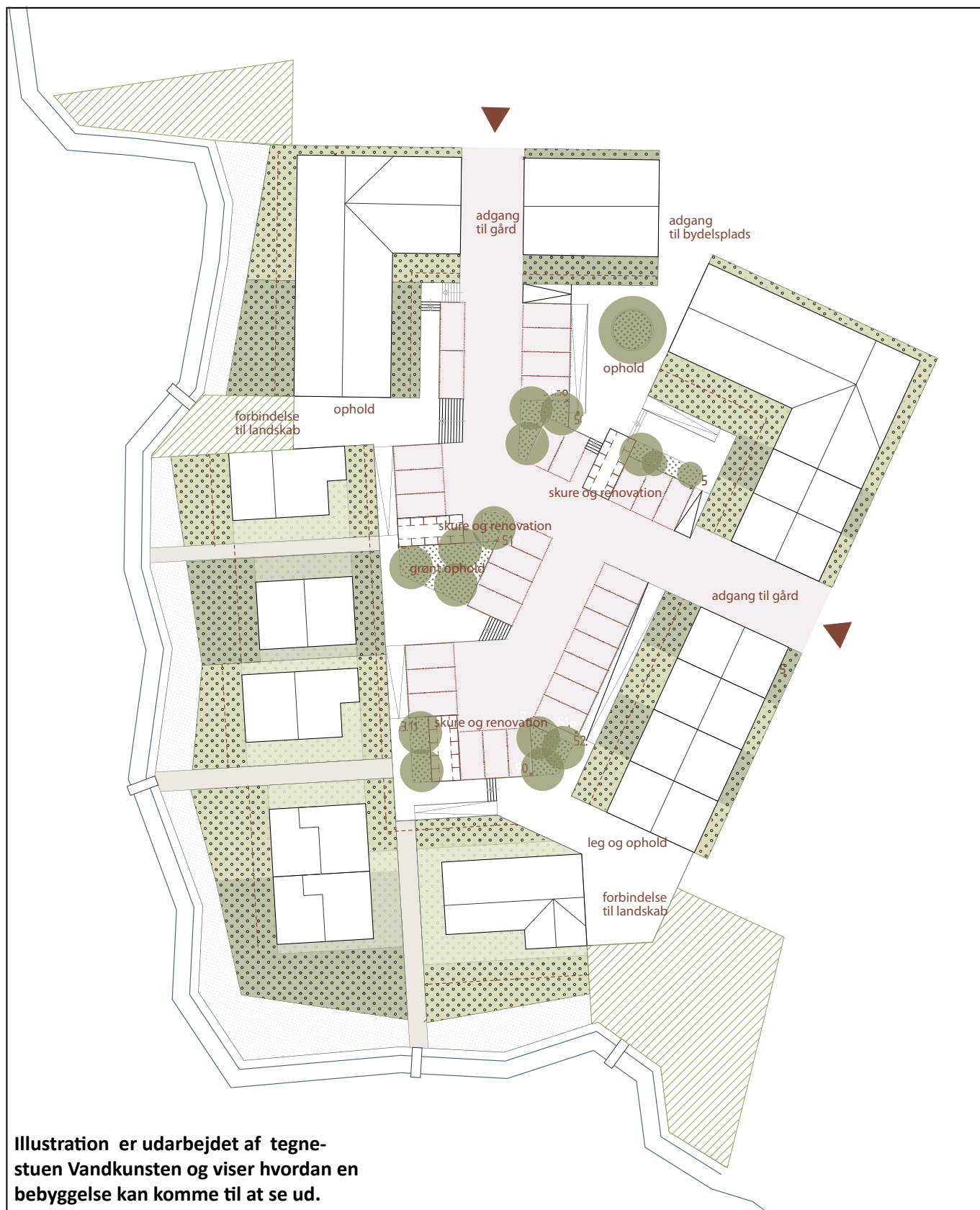
5.1 Illustrationsplan med princip for Gård 1.1



5.2 Illustrationsplan med princip for Gård 1.2



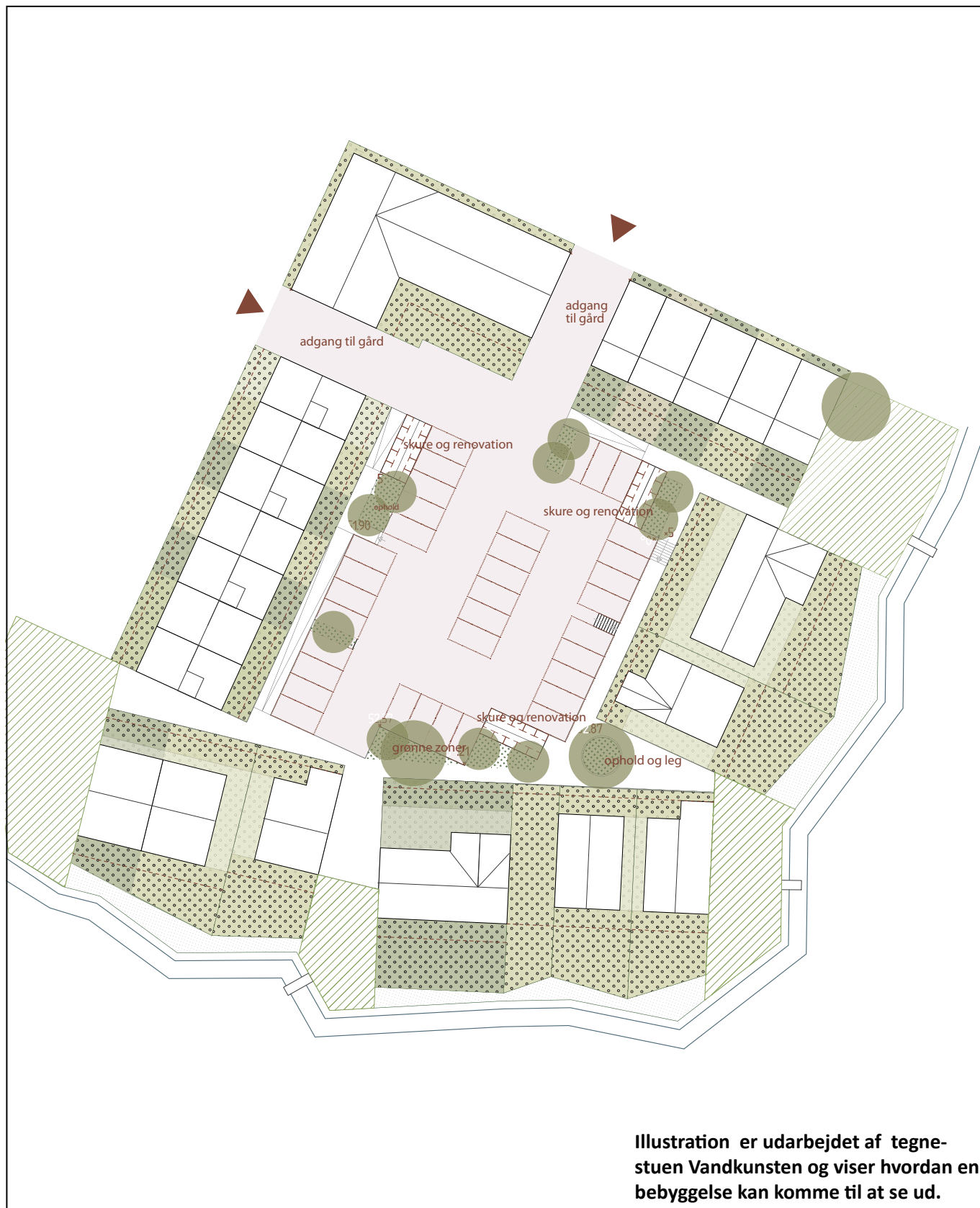
5.3 Illustrationsplan med princip for Gård 1.3



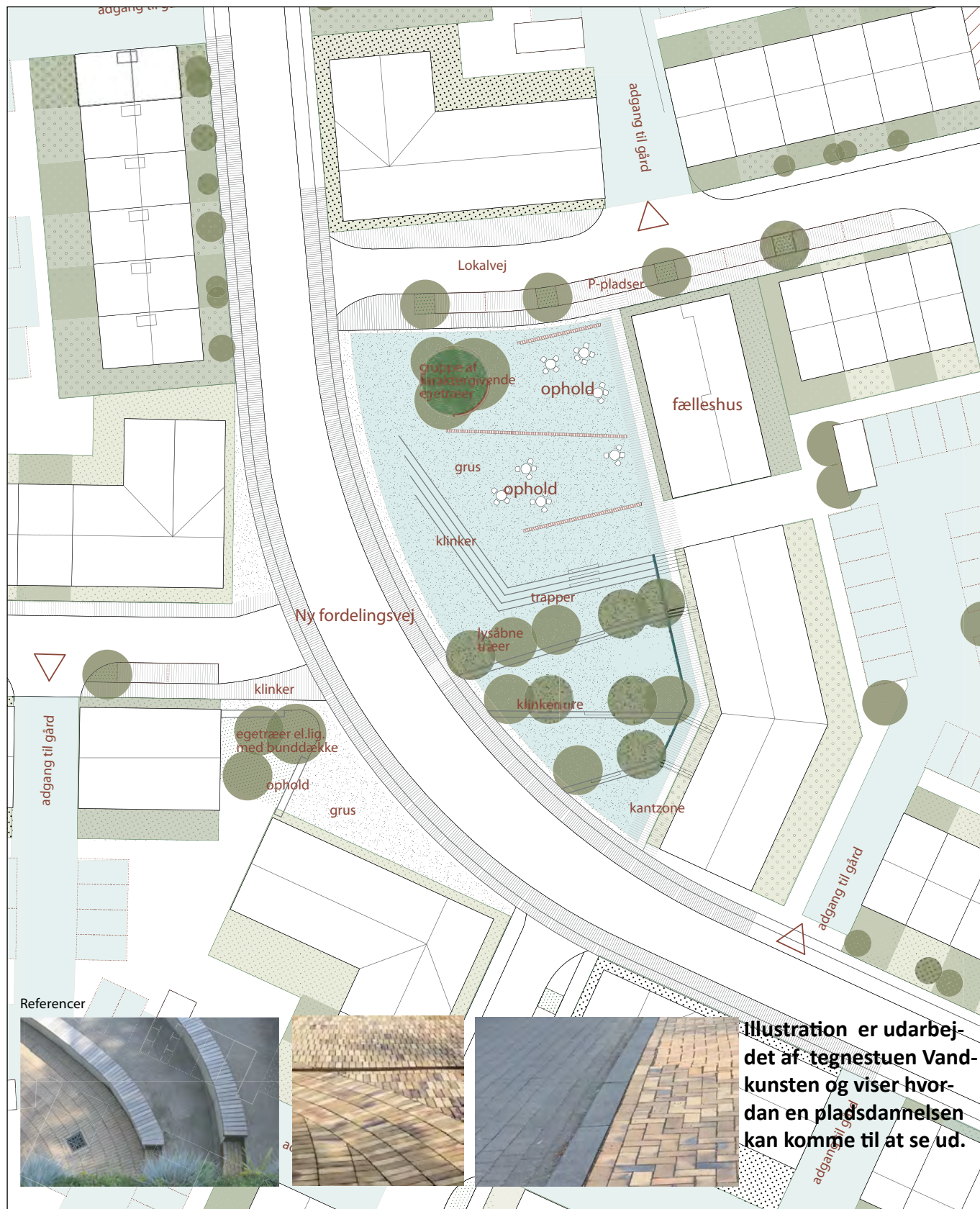
5.4 Illustrationsplan med princip for Gård 1.4



5.5 Illustrationsplan med princip for Gård 1.5



7. Illustrationsplan af pladsdannelse



8. Vision for områdedisponering af landskab



Landskab

Intentionen med bearbejdningen af områdets landskabskiler er at bygge videre på og fremhæve det eksisterende terrænfald mod Vindinge Å. I de blå-grønne kiler skal eng og vådområder ligge, som terrasser, der falder med terrænet ned mod Vindinge Å. De blå-grønne kiler er teknisk beregnet til at kunne håndtere regnvand, men bidrager også til at skabe spændende rekreative områder.

Der skal etableres hævede grusstier, som i et naturligt slynget forløb forbinder området nord for lokalplanområdet med klyngens bebyggelse og fordelingsvej. Der skal etableres broer eller trædæk, hvor det er nødvendigt, så det ved 5-års regnhændelser er muligt at færdes tørskoet på hovedstier. Mindre tråde stier mellem klyngerne kan opstå over tid.

Terræn

Det fremtidige landskab skal bygge videre på det eksisterende landskabs kvaliteter; de bløde terrænformer og terrænfaldet mod ådalen. I dag ligger der mange tekniske regnvandsanlæg op til Vindinge Å – dette er et

udtryk som der ikke ønskes udbredt i lokalplanområdet. De fremtidige opsamlingsbassiner skal indpasses landskabeligt.

Terrænet profileres således at klyngens boligårde ligger på let hævede plinte med skråninger i varierende højder ned mod landskabet. Skåningerne afsluttes med grøft for transport af regnvand, så overgangen til landskabet bliver tydeligt defineret i terræनुformningen. Grøften er tænkt i varierende bredde fra 1,5 m til 2,5 m og dens primære funktion er at transportere og tilbageholde vandet fra de hårde overflader i klyngerne ud i de blå-grønne kiler. Vandet styres via et overløb ud i regnvandssøerne og engene. I engene og regnvandsbassinerne bliver vandet rensat naturligt for kvælstof, fosfor, tungmetaller, oliestoffer og pesticider. For at opnå den bedste rensning er det vigtigt at, at vandet har en lang strømningsvej, at vådområderne opdeles i mindre zoner og at der etableres vegetation. Vådområderne skal have forskellig dybde; vådområder med permanent vandspejl er fra 1 til 1,5 m dybde og vådområder som midler-tidigt overrisles er 0,4 m dybde. Vådområdernes brinker anlægges med et anlæg mellem 1:3 og 1:8.



Tekst og fotoinspiration er udarbejdet af Vandkunsten

Naturtyper

Det åbne landskab kommer til at bestå af tre naturtyper: eng, regnvandsbassiner og græsarealer. Det er vigtigt, at engene kommer til at fremstå, som en naturlig del af landskabet - både når de er tørre og våde. På ferskvandsengene er vegetationen domineret af lavt voksende og lyskrævende arter. Engene indeholder mange arter af græsser og vilde blomster. Vegetationen er vigtig for rensning af regnvandet og den rekreative værdi, og vil skabe gode levevilkår for forskellige dyr samt mindske erosion langs kanterne. Det anbefales derfor, at man reducerer driften således, at vegetationen får lov at etablere sig. Det er dog vigtigt, at dominerende arter holdes nede for at bevare artsdiversiteten og for at undgå at belaste bassiner med for meget biomasse. For at øge artsdiversiteten kan der tilføjes naturligt hjemmehørende arter både næringskrævende arter. I næringsrige søer vil overgangszonen blive domineret af højt voksende sumpplanter. I næringsfattige søer vil overgangszonen derimod blive domineret af lav og spredt bevoksning.

Græsarealer skal være lysåbne, tørre og næringsfattige områder. Græsserne skal slås eller afgræsses så

græsarealer ikke springer i skov. Græsset skal holdes lavt, så der er lys og plads til mange forskellige arter af græsser og urter. Uden høslæt eller græsning vil græsarealer vokse til i buske og til sidst springe i skov. Træer som vinter- og stilkeg plantes sammen med en blanding af ask, lind, kirsebær og avnbøg (fx Eg: 50-70%. Ask, Avnbøg, lind og kirsebær: 20-40%. Hassel: 10-20%). Denne beplantning hører hjemme i en rig morænejord (som i den sydøstlige del af DK). For at fremme regenereringen af den lyskrævende eg og kirsebær er aktiv udtynding vigtigt. Efter udtyndingen vil egetræerne fremstå som solitære træer og fungere som pejlemærker i landskabet. Derudover bidrager egetræerne med dets biologiske kvaliteter, da det er hjemsted for mange insekter og fugle.

Materialer

Til anlæg bør der kun anvendes materialer som er robuste og patinere hensigtsmæssigt, som f.eks. hårde træsorter, natursten og stål/metal der fremstår i materialets naturlige farve eller males i jordfarver eller i grå nuancer. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer. Evt. mindre bygninger som fx læskur kan placeres diskret i terrænet og opføres med græstag.

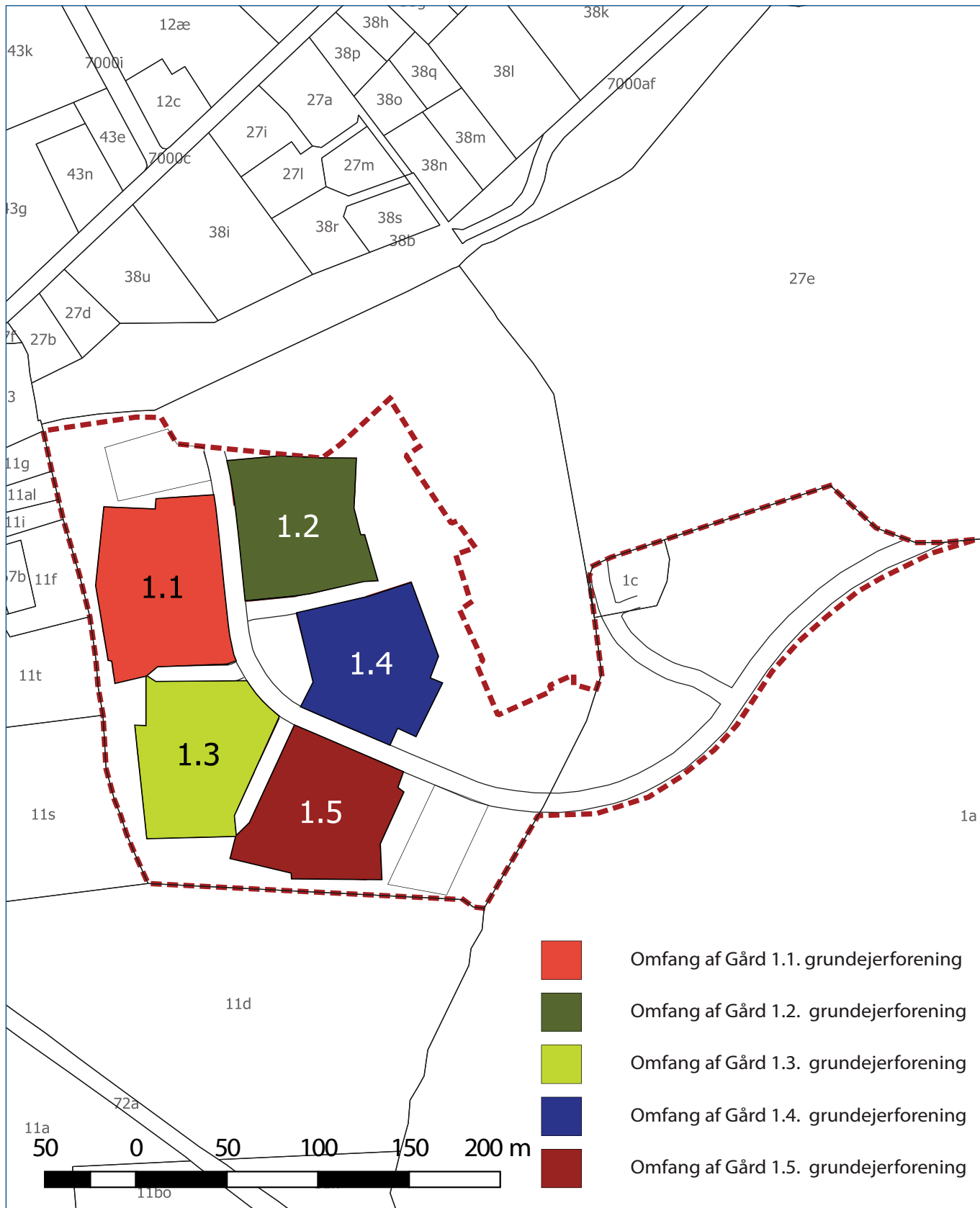
9. Lokalplanens farveskala

		
<i>Ultramarinblå</i>	<i>Lys ultramarin</i>	<i>Lys berlinerblå</i>
		
<i>Brændt umbra</i>	<i>Lys brændt umbra</i>	<i>Berliner/pariserblå</i>
		
<i>Dodenkopf</i>	<i>Lys dodenkopf</i>	<i>Oxydsort (varm)</i>
		
<i>Engelskrød</i>	<i>Lys engelskrød</i>	<i>Varm grå</i>
		
<i>Røddokker</i>	<i>Lys røddokker</i>	<i>Kønrøg (kold)</i>
		
<i>Terra di Siena, rå</i>	<i>Lys rå siena</i>	<i>Kold grå</i>
		
<i>Gulddokker</i>	<i>Lys gulddokker</i>	<i>Kridt</i>
		
<i>Grønjord</i>	<i>Lys grønjord</i>	<i>Kromoxydgøn</i>
		<i>Siem Vadsbørn 04</i>

10. Klyngens grundejerforening



11. Gårdenes grundejerforeninger





FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Plan
Mellemgade 15
5600 Faaborg
7253 2036