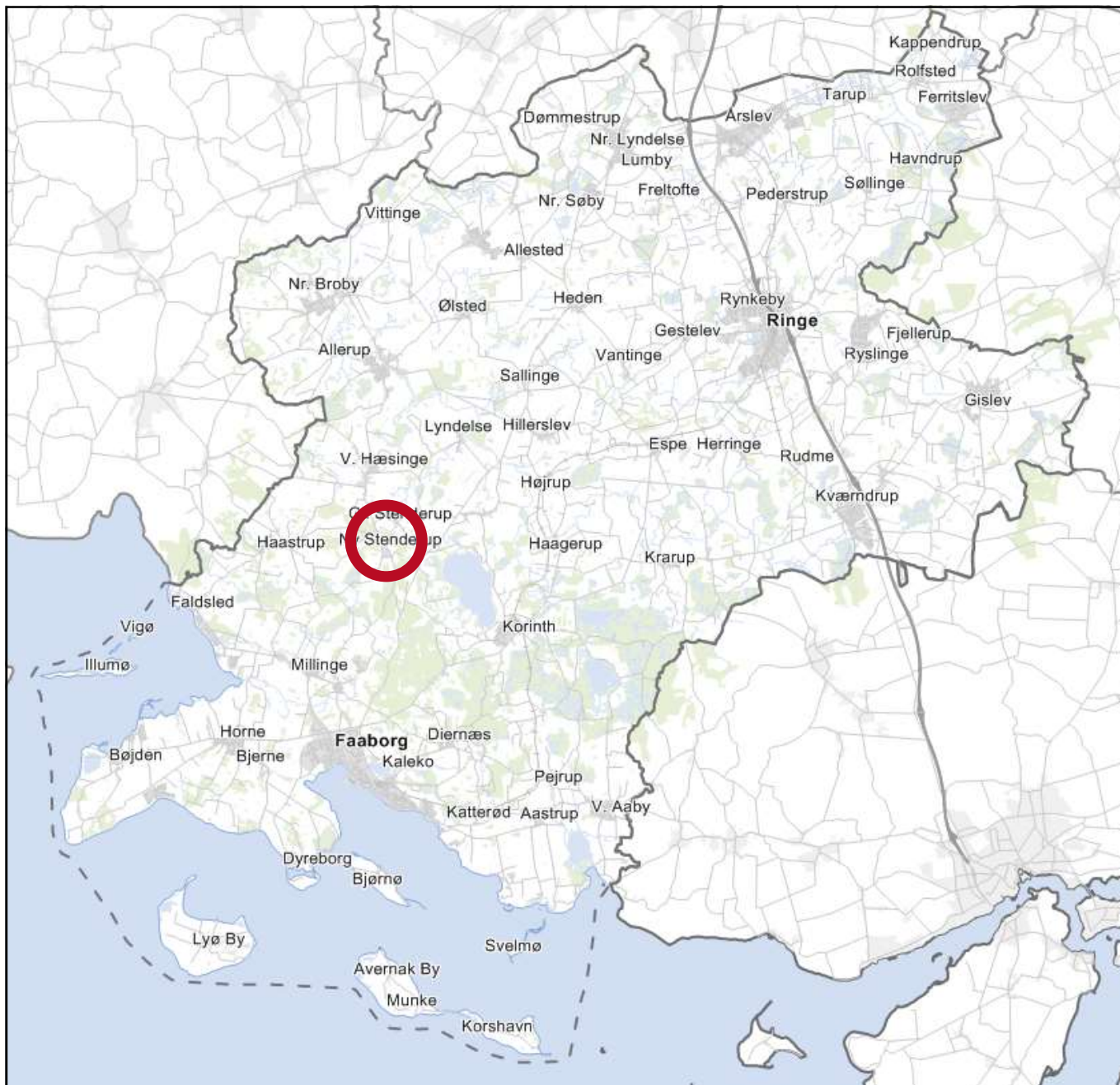




Lokalplan 2023-11 Landskabsbyen Ny Stenderup

FORSLAG





Offentlighedsperiode

Lokalplanen er vedtaget til offentliggørelse på Teknik- og Miljøudvalgets møde d. 23. november 2023.

Lokalplanen er i offentlig høring fra den 1. december til den 26. januar 2024.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 26. januar 2024:

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

Indholdsfortegnelse

4 Hvad er en lokalplan?

5 Redegørelse

5 Baggrund og formål

7 Beskrivelse af lokalområdet

11 Lokalplanens indhold

14 Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

18 Screening for miljøvurdering

18 Klagevejledning til screening for miljøvurdering

19 Bestemmelser

19 § 1 Formål

19 § 2 Afgrænsning og zoneforhold

20 § 3 Anvendelse

21 § 4 Udstykning

22 § 5 Vej- og stiforhold

23 § 6 Omfang og placering

25 § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

27 § 8 Ubebyggede arealer

29 § 9 Forudsætning for ibrugtagning

29 § 10 Grundejerforening

30 § 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

31 § 12 Retsvirkninger

32 Bilag

32 1. Lokalplangrænse og matrikler

33 2. Delområder

34 3. Grønt Danmarkskort og beskyttet natur

35 4. Mulighed for udstykning

36 5. Grønne områder og udsigtsarealer

37 6. Vej- og stiforhold og støjpåvirkede arealer

38 7. Illustrationsplan

39 8. Principper for placering

40 9. Rød og gule jordfarver

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen fastlægger bindende bestemmelser for et klart afgrænset område, og bestemmelserne skal følges, hvis der skal ske ændringer. Lokalplanen udløser ikke handlepligt, hvilket vil sige, at en ejendoms lovlige anvendelse kan fortsætte, uanset om den bliver underlagt en ny lokalplan.

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

Gældende for lokalplaner er:

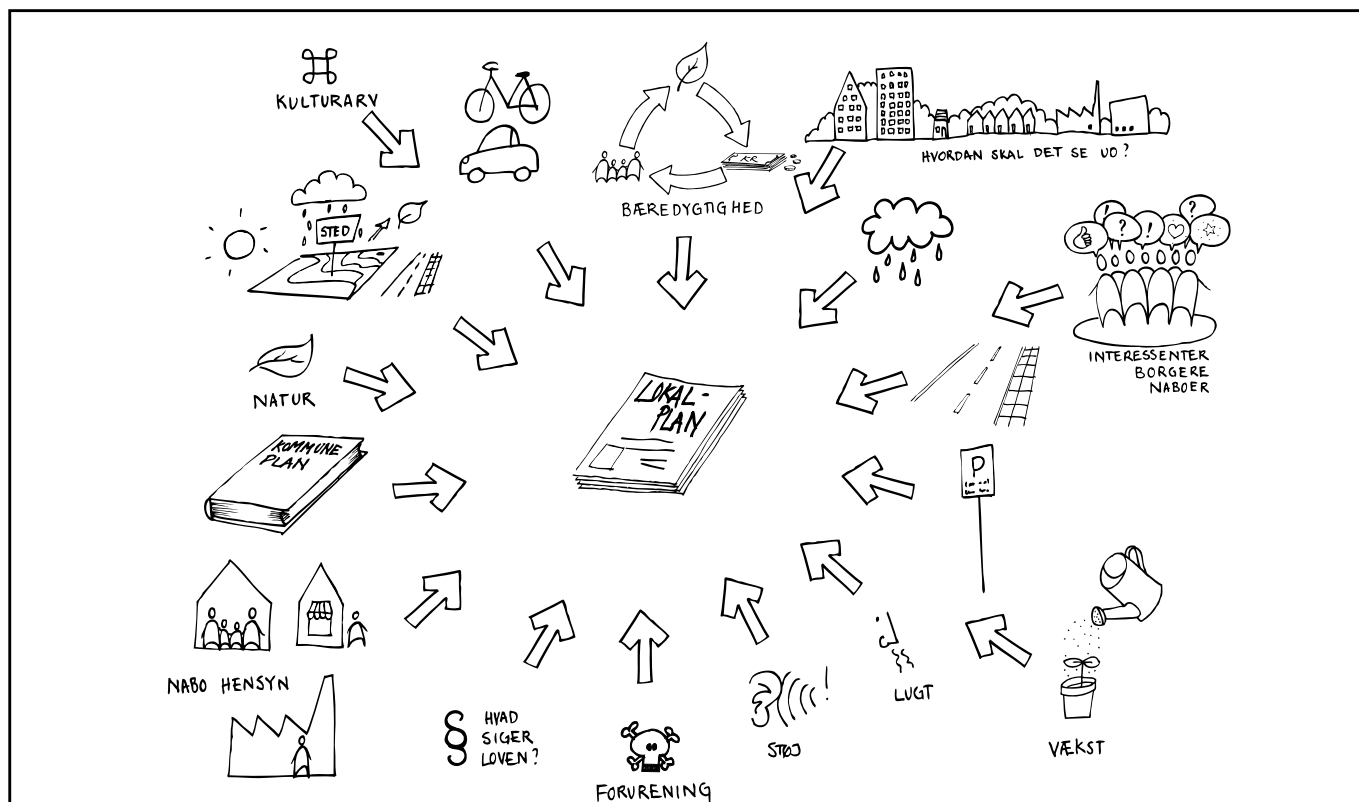
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget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

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

Lokalplanproceduren kan starte med en 'foroffentlig-hedsperiode', 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 lovs almindelige bestemmelser, der er gældende.



Redegørelse

Baggrund og formål

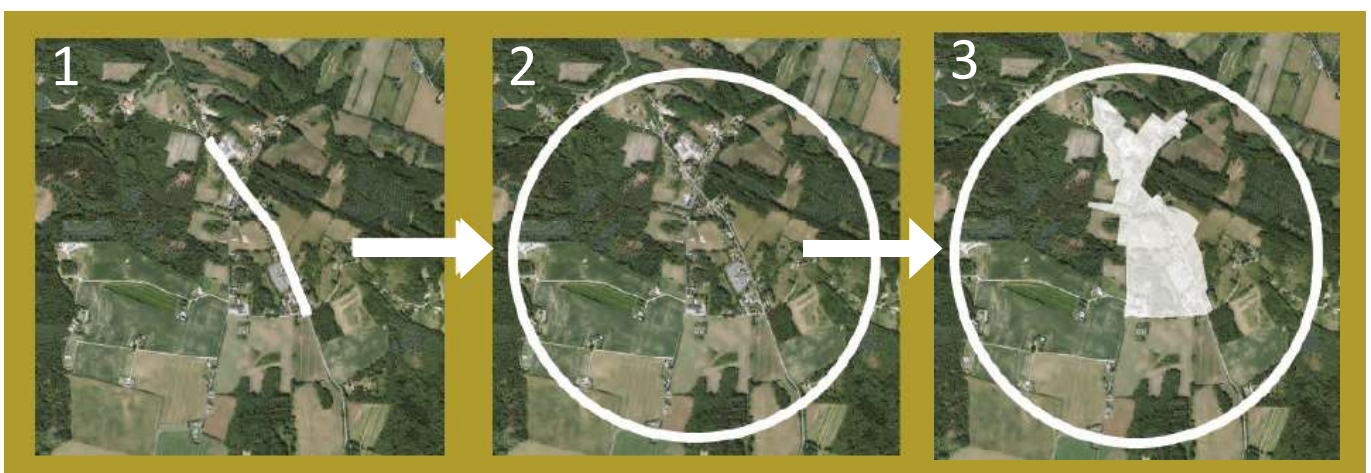
Ny Stenderup blev i Kommuneplan 2019 udpeget til omdannelseslandsby. Hermed blev der åbnet op for, at der med en ny samlet lokalplan for landsbyen, kan skabes det planmæssige grundlag for en udvikling af Ny Stenderup, som den gældende landszoneadministration ikke giver mulighed for.

Ny Stenderup er udpeget omdannelseslandsby for at understøtte de eksisterende landskabsværdier og for bedre at kunne udnytte landskabet i den fremtidige udvikling. Netop Ny Stenderups placering i det Sydfynske bakkelandskab med talrige rekreative tilbud lige uden for døren gør landsbyen til et attraktivt sted at bo. Ny Stenderup kan tilbyde et attraktivt alternativ til de større byer, med boliger tæt på naturværdier og rekreative muligheder, muligheder for nye boformer og plads til at drive mindre erhverv. Alt sammen i et lokalsamfund midt i naturen som har historie og identitet.

Som grundlag for udpegningen af Ny Stenderup som omdannelseslandsby i kommuneplanen blev der udarbejdet en handleplan "Landskabsbyen NY Stenderup". Handleplanen er udarbejdet i samarbejde med Ny Stenderups borgere, forud for den lovændring der gjorde omdannelseslandsbyer mulige. I handleplanen ønskes mulighed for mere attraktive bosætningsmuligheder placeret væk fra Ny Stenderupvej, tæt på naturen, samt

mulighed for nye boligformer som fx bofællesskaber eller generationshuse. Landsbyens erhvervsgrunde er også i spil i forhold til at give plads til nye virksomheder eller nye boliger. Der lægges desuden vægt på at fastholde grønne beplantningsbælter og på at sikre udsigter og sammenhæng til det omgivende landskab. I handleplanen var den oprindelige tanke at udvide landsbyens afgrænsning ud i det åbne land, og tillade nye boliger her. I kommuneplanen er afgrænsningen af omdannelseslandsbyen, fastlagt tættere på landsbyens bebyggelse end den, der arbejdes med i handleplanen, fordi lovgivningen ikke giver mulighed for så vide rammer, som handleplanen pegede på.

Hensigten med lokalplanen er at imødekomme ønskerne fra handleplanen, i det lovmæssigt mulige omfang, i en samlet plan for området. Herunder, at bebyggelsen kan trækkes væk fra Ny Stenderupvej og hermed komme tættere på naturen. Det er også formålet at give mulighed for ny bebyggelse og nye boformer i landsbyen, som passer til landsbyens skala og som kan passes ind i landskabet, så Ny Stenderup opleves som en landskabsby. Lokalplanen konkretiserer alene de ønsker fra handleplanen, der er hjemmel til at medtage i en lokalplan. Der er mange idéer fra Handleplanen som stadig kan bringes i spil, men som ikke kan reguleres i en lokalplan.



Handleplanens visionen: Fra vejlandsby (1) til landskabsby (2) og efterfølgende afgrænsning af omdannelseslandsbyen (3).



Beskrivelse af lokalområdet

Landsbyen Ny Stenderup ligger i den sydlige del af kommunen, i Faaborg-egnen, nær bl.a. Arreskov Sø og morænestrøget Svanninge Bakker. Kendetegnen for bakkelandskabet er de store skovområder med markante skovbryn, tætte hegn (ofte af syrener), de spredtliggende gårde og husmandssteder og smukke naturoplevelser. I landskabet tæt på Ny Stenderup opleves højdedrag, udsigter og slugter, og landskabskarakteren veksler mellem lukkede skovområder og åbne marker og overdrev.

Anvendelse

Lokalplanområdets nuværende anvendelse er landsby med boliger og tre små erhvervsområder. Op til landsbyen ligger flere landbrugsejendomme. Både øst og vest for lokalplanområdet ligger større skovområder tæt på landsbyen, og mod nord ligger de fredede områder omkring Trente Mølle.

Vej- og stiforhold

Igennem Ny Stenderup løber den gennemgående vej Ny Stenderupvej. Mange af byens ejendomme er beliggende ud til Ny Stenderupvej. Herudover udgør Horseballevej, Smedegyden og Smutvej byens vejnet. Der er ikke så mange passager ad stier mellem Ny Stenderupvej og Horseballevej, hvilket gør at færdsel til fods ofte sker langs vejene. Navnlig langs Ny Stenderupvej opleves det utrygt at færdes til fods og på cykel.

Der er forbindelse fra Horseballevej til et større sti netværk uden for lokalplanområdet i skoven mod vest. En del af skoven er statsskov. Fra Smedegyden findes der også en mindre stiforbindelse mod øst hvorfra der, blandt andet, kan nydes udsigter til Arreskov sø.



Ny Stenderupvej med bebyggelsen tæt på vejen. Trafikken på Ny Stenderupvej gør, at en placering tæt på vejen ikke længere er attraktiv på grund af trafikstøj.

Bebyggelsesstruktur

Ny Stenderup er, som navnet indikerer, en udflytterby fra Gl. Stenderup. Landsbyen ligger på magre jorde, som kun egnede sig til skov, som over tid ledte til etableringen af savværker i byen.

En stor del af bebyggelsen i Ny Stenderup knytter sig til vejene gennem byen. Bebyggelsen er opført over en lang periode og rummer både bindingsværkshuse, landsbyhuse, nyere enfamiliehuse og enkelte gårde. De gennemgående træk der går igen i alle tidsperioder er længehuset med saddetag i forskellige udformninger. Farvesætningen er generelt 'varm' - altså røde og gule nuancer på murværk/facader og i lidt mindre grad på tage.

Bebyggelsen i Ny Stenderup bærer præg af en stor variation af bygningstraditioner og materialer. En del af bebyggelsen er ombygget eller bygget til over tid. Der er ikke udpeget bevaringsværdige bygninger, fordi der ikke er bygninger, der er helt afgørende for miljøet. Byen indeholder dog flere fine eksempler på bygninger fra forskellige tidsperioder, som er med til at give landsbyen karakter, og lokalplanens bestemmelser sikrer, at denne ikke forsvinder ved om og tilbygning, samt tilføjelse af ny bebyggelse.

Langs Ny Stenderupvej er bebyggelsens udtryk og skala blandet. Her ligger både landarbejderhuse fra før år 1900, hvoraf flere er ombyggede, og enfamiliehuse fra 1960'erne og 1970'erne. Langs Ny Stenderupvej ligger 2 erhvervsområder med erhvervsbygninger og haller, der bryder med den lille skala, som den øvrige landsbybebyggelse er kendetegnet ved. I den nordlige del ligger en ældre savværksbygning i 2 etager ud til Ny Stenderupvej. Bygningen afspejler byens historie om de tidligere savværker i byen og har kulturhistorisk værdi for Ny Stenderup.

Langs Horseballevej ligger flere gårde og ældre landhuse med pudsede facader. Her er den traditionelle landsbykarakter mere intakt. Længst mod syd langs Smutvej ligger flere mindre huse tæt nær Ny Stenderupvej, og området opleves som en samlet enklave. Her ligger også en erhvervsgrund med nyere bebyggelse i en større skala end den øvrige bebyggelse.

Smedegyden opleves også som et samlet område med sin egen karakter af mindre huse omkring det lukkede vænge tæt på skoven og væk fra Ny Stenderupvej.



Savværksbygningen i landsbyens nordlige del.



Erhvervsbygning i det nordlige erhvervsområde.



Ældre landhus på Horseballevej.



Bebyggelse mod Ny Stenderupvej.



Trelænget gård ved Horseballevej.



Længehus ved Smedegyden.

Grønne og ubebyggede arealer

Et karakteristisk træk i Ny Stenderups landskab er skovområderne omkring Ny Stenderup, der flere steder grænser helt op til landsbyen. Samtidig er landsbyen omgivet af marker og græsningsarealer, der ligger helt tæt op til bl.a. Ny Stenderupvej og Smutvej, hvorfra der er udsigter ud over landskabet. Langs med Ny Stenderupvej er der flere steder levende hegn, herunder syrenhegn og hække, der giver vejen en grøn karakter. Mod øst er disse hegn dog med til at lukke for udsigten ud over landskabet.

Inde i landsbyen/lokalplanområdet er der, mellem Horseballevej og Ny Stenderupvej, to større private parceler med græs og beplantning der danner et indre grønt område gennem byen. Længst mod nord, i det indre grønne område, ligger et rekreativt fællesområde, på privat grund, med madpakkehus og en petanquebane.

Herudover er der flere levende hegn i landsbyen, som sammen med beplantningen i de private haver og forarealer mod vejene er med til at give Ny Stenderup et frodigt og grønt udtryk, som er en værdi der ønskes bevaret.

Terræn

Terrænet i Ny Stenderup er blødt bakket med et tydeligt højdedrag centralt i landsbyen. Terrænet giver variation og byens høje beliggenhed giver flere steder fine udsigter til det omgivende landskab. Dette særligt mod øst set fra Ny Stenderupvej.

Kollektiv trafik

I den nordlige og sydlige del af Ny Stenderup er busstoppesteder for buslinjer til Faaborg, Assens og Odense.



Fælles rekreativt område med madpakkehus.



Syrenhegn langs Horseballevej.



Horseballevej set fra Smutvej.



Kig mod landskab fra Horseballevej mod vest.



Det omgivende landskab øst for Ny Stenderupvej.

Lokalplanens indhold

Afgrænsning

Lokalplanområdet består af Ny Stenderup landsby. Afgrænsningen følger afgrænsningen af omdannelseslandsbyen, som er fastsat i Kommuneplan 2019. Dette omfatter ca. 22 ha med bygninger, haver og de nære omgivelser, der opleves som en del af landsbyen.

Anvendelse

For fortsat at give plads til erhvervsliv i Ny Stenderup og samtidig sikre mulighed for en udvikling med nye boliger, fastlægger lokalplanen, at der inden for lokalplanområdet både kan etableres bolig- og landbrugsformål samt erhverv. Lokalplanområdet opdeles i 6 delområder, hvortil der er knyttet forskellige anvendelsesbestemmelser og muligheder for bebyggelse.

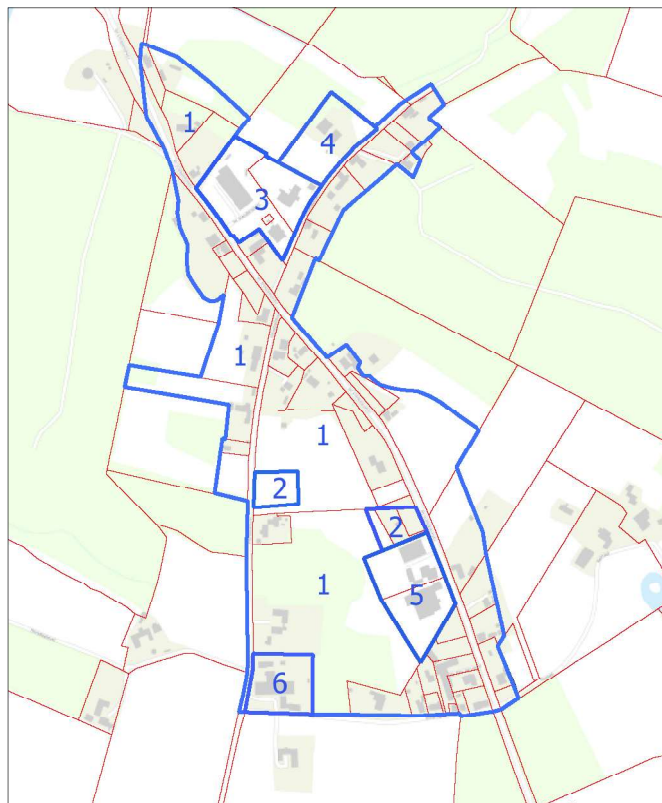
I dag er der udlagt tre erhvervsområder inden for lokalplanens område. Disse tre områder kan fortsat anvendes til erhverv, men med en skærpelse der sikrer, at der kun kan etableres erhverv i form af mindre håndværksvirksomheder og lager, der kan fungere i samspil med de omgivende boligområder. For at hindre miljøkonflikter fastlægger lokalplanen, at ejendomme i delområderne 3, 4 og 5 må kun anvendes til enten erhverv eller helårsboligformål. Dog må delområde 3 desuden anvendes til teknisk anlæg i form af fælles solcelleanlæg.

Udstykning

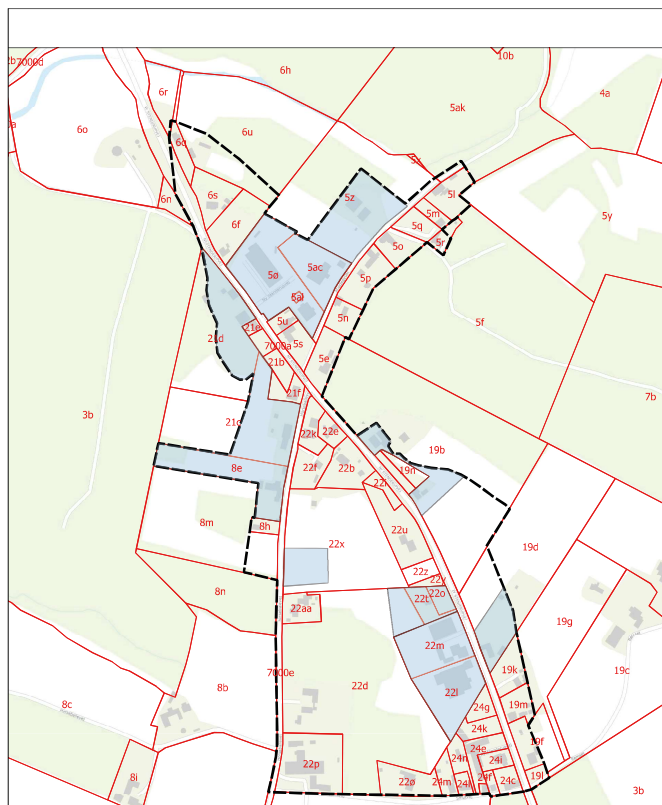
Handleplanen for Ny Stenderup lægger op til, at der skal gives mulighed for ny bebyggelse, både inde i selve landsbyen og i det omgivende landskab. Med en reduceret afgrænsning af omdannelseslandsbyen i forhold til handleplanens afgrænsning, er det ikke muligt at placere bebyggelse længere ude i landskabet.

I handleplanen for Ny Stenderup lægges op til, at der kan udstykkes nye grunde og hermed gives mulighed for at bygge boliger, fx i form af tæt- lav bebyggelse til fx senior boliger eller boligfællesskaber. Denne lokalplan imødekommer ønsket fra Handleplanen ved at give mulighed for, at der kan udstykkes nye ejendomme inden for lokalplanområdet. Dette gøres hvor grundene har en vis størrelse, og hvor det kan gøres med respekt for det omgivende landskab.

Lokalplanen giver også mulighed for, at boligerne langs Ny Stenderupvej kan trækkes op til 50 m tilbage fra vejen og på den måde lade bebyggelsen komme væk fra trafikken og tættere på natur og landskab.



Lokalplanens delområder og afgrænsning



Områderne vist med blå farve er områder, hvor lokalplanen giver mulighed for udstykning.

For at sikre at landsbyen bevarer sin relativt åbne karakter fastsætter lokalplanen, at grunde ikke må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 1200 m² for åben-lav bebyggelse. Grunde der kan udstykkes fremgår af kortbilag 4.

I lokalplanen åbnes mulighed for, at der kan udstykkes grunde i delområde 2, hvor der kan etableres tæt-lav boliger med en mindste grundstørrelse på 300m² pr. bolig. Dette skal muliggøre, at der kan etableres fx seniorboliger eller boligfællesskaber.

Der er et ønske om at give mulighed for sammenlægge eller arealoverføre imellem matrikler. Dette skal give mere fleksibilitet i placering af boliger og for at forstærke landskabets rolle i landsbyen. Det har været og er med lokalplanen fortsat en mulighed.

Vej- og stiforhold

Lokalplanen fastholder den eksisterende vejstruktur og de eksisterende vejadgange til områdets erhvervsområder. Der gives mulighed for en ny stiforbindelse mellem Horseballevej og Ny Stenderupvej.

Bebyggelsesstruktur

For at sikre at ny bebyggelse i området tilpasses Ny Stenderups eksisterende skala, fastsætter lokalplanen, at nye åben-lav boliger højst må være 250 m², og tæt-lav boliger højst må være 130m², derudover at sammenbyggede tæt-lav boliger højst må være 250 m². Det samlede areal af sekundære bygninger (alt der ikke er bolig), må ikke overstige boligarealet på de enkelte ejendomme, og den enkelte sekundære bygning må ikke overstige 100 m². Erhvervsområderne fastholdes med den bebyggelsesprocent, som er fastlagt for områderne i dag, hvilket er 50 for delområde 3 og 40 for delområde 5 og 6.

For at tilpasse nyt byggeri til den eksisterende bebyggelsesstruktur skal bolig- og erhvervsbebyggelse placeres med facade eller gavl parallelt med vejskel.

Bebyggelsen skal tilpasses landskabet og de særlige udsigter. Bebyggelsen skal udføres som længehuse, som er den bygningstypologi, der er gennemgående og karakteristisk for landsbyen. Lokalplanen åbner mulighed for, at bebyggelsen kan placeres op til 50 m fra Ny Stenderupvej. Lokalplanen fastlægger at bebyggelsen ikke må opføres i en højde på mere end 1 ½ etage, som er

fremherskende i området i dag. Dog kan eksisterende bygninger med højere etageantal udnyttes inden for de eksisterende rammer.

Arkitektur

For at følge op på Handleplanen og give mulighed for, at der kan anvendes nye bæredygtige bygningsmaterialer, kan facader ud over at fremstå i blank mur eller som pudsede/kalkede facader også fremstå i træ. Tager på boliger skal udføres som saddeltage med henblik på, at de tilpasses landsbyens byggeskik. Tagene må ikke være til gene for omboende eller markante i landskabet, derfor fastlægger lokalplanen, at de ikke må udføres i reflekterende materialer med en glansværdi over 5.

Med lokalplanen gives mulighed for, at der kan placeres solceller/solfangere på bygningernes tage, når disse er antirefleksbehandlede og placeres efter lokalplanens



Bebyggelsen i Ny Stenderup består typisk af huse i en etage, hvor tagetagen er udnyttet til loft eller beboelse. De fleste af husene er længehuse, og hovedparten er udført med saddeltag, som disse to på billedet. Disse træk understøttes med lokalplanen, som fastlægger tagformen på fremtidig bebyggelse.



Eksempel på træhus vist i handleplanen for Ny Stenderup. Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres træhuse.

retningslinjer, som har til formål at sikre, at anlæggene tilpasses den samlede bebyggelse.

Ud over bestemmelser om bebyggelsens facader og tage, fastlægger lokalplanen, hvordan kviste og vinduer skal placeres, for at fastholde det arkitektoniske udtryk.

Lokalplanen fastlægger en farveskala, som bebyggelsen skal holdes i - se bilag 9. Farveskalaen er fastlagt ud fra byens generelle farvesætning i dag, og fastholder den 'varme' farveholdning der er i bebyggelsen.

Bestemmelserne om bebyggelsens udformning er bl.a. for at sikre, at der er en samhørighed og visuel sammenhæng med den øvrige landsbybebyggelse, og at den nye bebyggelse, som anvist i Handleplanen, ikke fremstår f.eks. som parcelhus med flere vinkler og helvalm, men som moderne bygninger tilpasset landsbyens skala og struktur.

Lokalplanen fastlægger desuden, hvordan der må skiltes på erhvervsejendomme, bestemmelserne sikrer at der ikke opsættes pyloner, flag og reklamer. Dette fastlægges for at sikre at karakteren af landsby fastholdes, og at skiltningen ikke bliver dominerende.

Terrænregulering

Lokalplanen fastlægger at der ikke må terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn. Det er for at sikre at det bløde bakkede terræn, som er med til at give Ny Stenderup et særligt præg med fine udsigter til landskabet, bevares.

Grønne og ubebyggede arealer

For at fastholde Ny Stenderup som en landskabsby udpeger lokalplanen grønne områder som ikke må bebyg-

ges, men som skal fremstå som skov, lunde, marker eller åbne græsarealer med egnskarakteristisk beplantning.

Lokalplanen udpeger også udsigtszoner, særligt mod landskabet øst for Ny Stenderupvej, hvor der ikke kan bebygges og hvor landskabet skal fastholdes som åbne landskaber uden skov eller tætte hegn, som hindrer udsigt over landskabet - se bilag 5. Dog kan der etableres op til 2 mindre overdækninger og 2 sheltere til rekreative formål i disse områder.

Lokalplanen fastlægger desuden, at de levende hegn og beplantninger som i dag er plantet langs Ny Stenderupvej i delområde 3 skal bevares. Ved ny erhvervsbebyggelse eller fælles solcelleanlæg i samme delområde, skal der etableres beplantning mod nabo og vej. Beplantningen skal bestå af egnskarakteristisk beplantning, for at fastholde de landskabelige værdier og sikre mulighed for en øget biodiversitet.

For at forbedre og fastholde landsbyens veje, herunder Ny Stenderupvej, som grønne vejforløb fastlægger lokalplanen, at alle hegn skal være levende hegn. Der må kun opsættes faste hegn, hvis disse står bag beplantning eller hæk og ikke er synlige fra vejen.

Betingelser

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres parkering før ny bebyggelse kan tages i brug. Desuden skal det dokumenteres at ny boligbebyggelse indenfor 20 m fra Ny Stenderupvejs midte, overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet omfatter hele rammeområde Nys.L.1 - Ny Stenderup landsby. Kommuneplanrammen er udlagt med det formål at sikre mulighed for omdannelseslandsby. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan.

Grønt Danmarkskort

I lokalplanområdets nordvestlige og nordlige kant er arealer, der indgår i et større område udpeget som økologisk forbindelse (se bilag 3). De økologiske forbindelser skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg mv. De samme områder indgår også i kommunens udpegning af Grønt Danmarkskort. Udpegningen af Grønt Danmarkskort har til formål at sikre større sammenhængende naturområder og prioritere naturindsatsen højt.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at der ikke kan opføres ny bebyggelse inden for udpegning til Grønt Danmarkskort. Dog kan der meddeles dispensation til tilbygning og sekundære bygninger i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse, på eksisterende boligejendomme. Dispensationen må ikke stride mod interesserne i Grønt Danmarkskort.

Bevaringsværdigt landskab

Hele lokalplanområdet er beliggende inden for udpegning af landskaber der skal beskyttes, inden for hvilke kan der kun ske ganske ubetydelige forandringer, og kun hvis de ikke påvirker de karaktergivende landskabstræk og særlige visuelle oplevelsesmuligheder.

Nye tekniske anlæg, nyt byggeri og ændringer i arealanvendelsen kan kun ske i ganske ubetydeligt omfang, og kun hvis hensyn til landskabets værdier ikke tilsidesættes. Lokalplanens bestemmelser sikrer hensynet til landskabets værdier, ved at der kun kan opføres ny bebyggelse inden for områder, der i dag enten er bebyggede, eller som ligger omgivet af eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen skal tilpasses terrænet og muligheden for terrænregulering er begrænset af lokalplanens bestemmelser. Derudover er der fastlagt bestemmelser, der sikrer mod brugen af reflekterende materialer, der kan skabe uhensigtsmæssig landskabspåvirkning.

Geologiske bevaringsværdier

Den nordlige del af lokalplanområdet er beliggende inden for udpegningen af geologiske beskyttelsesområder, inden for hvilke der alene kan ske bebyggelse eller etableres anlæg i ganske ubetydeligt omfang, og kun hvis de

pågældende beskyttelsesinteresser ikke tilsidesættes.

Lokalplanen bestemmelser sikrer hensynet til de geologiske værdier ved, at der kun kan opføres ny bebyggelse inden for områder der i dag enten er bebyggede eller som ligger omgivet af/nær eksisterende bebyggelse. Muligheden for terrænregulering er begrænset.

Støjbelastet areal

Der er i Kommuneplan 2019 udlagt en støjkonsekvenszone omkring Ny Stenderupvej. Inden for støjkonsekvenszonen må som hovedregel ikke udlægges arealer til støjfølsomme formål. Lokalplanen sikrer for at boliger langs med Ny Stenderupvej, skal opføres uden for støjkonsekvenszonen, eller at de sikres mod støj ved hjælp af støjisolering.

Skovrejsning uønsket

Lokalplanområdets nordlige del er udpeget som uønsket for skovrejsning. I disse områder er der forbud mod skovrejsning.

Øvrige udpegninger

Lokalplanområdet grænser op til områder udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde og naturbeskyttelsesområder. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke disse.

Udviklingsstrategi og egnsprofil

I Faaborg-Midtfyn Kommune er der udarbejdet en Udviklingsstrategi 2023-2040, hvor omdrejningspunktet er visionen "sammen skaber vi det gode liv". Det er visionen at gå forrest og være inspirationskilde til andre om det gode liv. Her trækkes særligt på de lokale virkemidler inden for natur, kulturarv og ikke mindst de stærke fællesskaber, man oplever når man bor og lever i kommunen.

Udbygningen med flere boliger i Ny Stenderup understøtter udviklingsstrategiens mål om flere borgere i kommunen. Der er også fokus på de særlige naturværdier og muligheder for et alsidigt friluftsliv, og udvikling skal ske under med udgangspunkt i netop naturværdierne.

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone.

Eksisterende planer

En del af lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 42, Lokalplan 51 og Lokalplan 68, der alle tre omfat

ter erhvervsområder i Ny Stenderup. Ved vedtagelse af nærværende Lokalplan 2023-11, vil Lokalplan 42, Lokalplan 51 og Lokalplan 68 blive afløst.

Der er udformet en handleplan "Landskabsbyen NY Stenderup" i 2015 som grundlag for udpegningen af Ny Stenderup som omdannelseslandsby i kommuneplanen. Lokalplanen tager afsæt i handleplanen, inden for de lovgivningsmæssige rammer der er for planlægningen.

Naturbeskyttelse

Der er i lokalplanområdets vestlige kant to § 3 beskyttede overdrev, hvoraf en lille del er beliggende inden for lokalplanområdet (se bilag 3). Der må ikke bygges eller foretages andre tilstandsændringer inden for § 3 beskyttet natur. Kommunen er myndighed.

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje, jf. Naturbeskyttelseslovens §17. Skovbyggelinjen har til formål at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet samt at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Det er en forudsætning for at der kan opføres bebyggelse og anlæg indenfor lokalplanens afgrænsning, at der opnås dispensation fra skovbyggelinjen. Det er kommunen der er myndighed.

Kulturarv

Der er flere beskyttede sten- og jorddiger inden for lokalplanområdet - se bilag 3. Sten- og jorddiger er beskyttet imod ændringer i tilstanden efter Museumslovens §29a.

Sten- og jorddiger er vigtige spredningsveje for dyr og planter. De har kulturhistorisk værdi i landskabet og vidner om fx ejendomsskel og sognegrænser.

Der er centralt i lokalplanområdet et fredet fortidsminde, en milepæl ud til Ny Stenderupvej. Ifølge Museumsloven §29 e må der ikke foretages ændringer i tilstanden af fortidsmindet.

Bilag IV arter

Bilagsarterne vandflagermus, brunflagermus, langøret flagermus, sydflagermus, troldflagermus, dværgflagermus, hasselmus, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og springfrø er fundet i nærområdet ifølge DMU-rapporten om forekomsten af Bilag VI arter i Danmark. Det er kommunens vurdering, at lokalplanens muligheder ikke påvirker yngle- og rastesteder for arter

på habitatdirektivets bilag IV.

Natura 2000

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eller støder op til Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000-område er Arreskov Sø (Habitatområde H105 og Fuglebeskyttelsesområde F78) beliggende ca. 1 km sydøst for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet vurderes ikke at påvirke arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Produktionsvirksomheder

Der er registreret 2 produktionserhverv inden for en radius af 500 meter fra lokalplanområdet.

- Ny Stenderup Maskinfabrik, Horseballevej 13, 5672 Broby. CVR nr. 10166470
- Tp. Tuning, Horseballevej 13, 5672 Broby. CVR nr. 18181878

Udviklingsmuligheder for erhvervsområder i området er i forvejen begrænset ift. støj, lugt og luft af eksisterende boliger, der ligger op ad erhvervsområderne. Virksomhederne vurderes derfor ikke at blive påvirket yderligere af ændringen fra åben-lav boliger til både tæt-lav og åben-lav boliger i lokalplanområdet.

Klimasikring og ekstremregn

Lokalplanen er underlagt Kommuneplan 2019's retningslinjer, som betyder at der skal planlægges under hensyntagen til dennes retningslinjer. Det skal ske for at afværge problemer i områder med risiko for oversvømmelser ved store regnhændelser. I Ny Stenderup er der arealer, hvor der er risiko for oversvømmelser ved ekstremregn. Lokalplanen fastsætter begrænsninger for befæstelse for at reducere risikoen for problemer med oversvømmelser og for at bevare det landskabelige udtryk.

Grundvandssikring

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

Jordforurening

Der er konstateret jordforurening på vidensniveau 1 i et mindre område i lokalplanområdets sydlige del og på vidensniveau 2 på to mindre områder inden for det nordlige erhvervsområde. Vidensniveau 1 betyder, at der er kendskab til aktiviteter på arealet, som erfaringsmæssigt ofte har efterladt forurening i jorden. Vidensniveau 2 betyder, at der er dokumentation for forurening på arealet.

Indenfor de V1 og V2 kortlagte arealer, skal der indhentes tilladelse hos kommunen efter Jordforureningsloven til følgende aktiviteter:

- Ændring til følsom anvendelse (skifte til fx. bolig, have eller legeplads)
- Alle grave-, bygge- og anlægsarbejder (inkl. mindre terrænreguleringer og genindbygning af jord).

Hvis der under byggearbejder konstateres en forurening, skal arbejdet standses, og der skal ske anmeldelse til Faaborg-Midtfyn Kommune.

Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt som boligområde og som bolig- og erhvervsområde, hvilket er støjfølsom arealanvendelse.

I Kommuneplanen er udpeget en støjkonsekvenszone langs Ny Stenderupvej, indenfor hvilken der er vejstøj, der er over grænseværdierne. Inden for støjkonsekvenszonen må som hovedregel ikke udlægges arealer til støjfølsomme formål. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser om, at ny støjfølsom anvendelse ikke må placeres inden for støjkonsekvenszonen, medmindre det kan bevises at støjgrænseværdien kan overholdes.

Det betyder, at hvis der bygges nye huse, så skal bebyggelsen udformes, så støjgrænserne overholdes, enten ved at der etableres støjdæmpende foranstaltninger fx i form af støjskærm eller ved at bebyggelsen indrettes og isoleres, så støjgrænsen overholdes. Der skal fremsendes dokumentation herfor i forbindelse med byggesagsbehandlingen, som betingelse for ibrugtagning.

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

Spildevand og regnvand

Området er delvist omfattet af spildevandsplanen og er

spildevandskloakeret. Der afledes derfor kun spildevand til den offentlige kloak. De dele af lokalplanen som ligger uden for kommunens spildevandsplan vil blive omfattet med et tillæg til spildevandsplanen. Nye områder vil også blive spildevandskloakeret. Regnvand skal derfor håndteres på egen grund inden for lokalplanområdet, f.eks. ved nedsivning. Alle kommunens Spildevandsanlæg er ejet og drevet af FFV Spildevand A/S.

Varmeforsyning

Området forsynes individuelt.

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.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. 22x, 22d, 5o og 5z. Det er en forudsætning at landbrugspligten ophæves ved ændret anvendelse. Bygherre skal i forbindelse med udstykning eller boligudvikling på ovennævnte matrikler søge om ophævelse af landbrugspligten ved landbrugstyrelsen.

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.

Servitutter

Der er en servitut der fastsætter at der ikke må opføres bebyggelse indenfor 10 meter fra midten af Ny Stenderupvej. Servituten skal respekteres. Servituten er ikke uforenelig med lokalplanen.

Desuden er der en servitut der omhandler en kloakledning der løber langs Ny Stenderupvej. Servituten fastsætter 2 meter på hver side af kloakledningen hvor der ikke må opføres bygninger, nedlægges kabler, plantes træer, mm. Afstanden skal respekteres. Servituten er ikke uforenelig med lokalplanen.

Lokalplanen aflyser ikke servitutterne.

Dispensation fra lokalplanen

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Vidtgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan.

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

Erstatning

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

Screening for miljøvurdering

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

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

Det fremgår af loven, at der ved planer, som fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer, kun skal gennemføres miljøvurdering, hvis de vurderes at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor 'screenes' disse planer, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal foretages en egentlig miljøvurdering af planernes påvirkning af miljøet.

Denne beslutning skal offentliggøres før den endelige vedtagelse af lokalplanen. Beslutningen fremgår af konklusionen og offentliggøres hermed samtidig med offentliggørelse af forslag til lokalplan.

Screening

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000 områder eller Bilag IV arter. Lokalplanen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

Konklusion

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Da den hverken berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde eller muliggør anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 1 og 2, har Faaborg-Midtfyn Kommunes kommunalbestyrelse vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen, jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven.

Klagevejledning til screening for miljøvurdering

Forslaget til 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 1. december 2023, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den 29. december 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 give mulighed for ny bosætning i Ny Stenderup ved at muliggøre udstykning og opførelse af nye boliger
- at sikre at ny bebyggelse tilpasses landskabet og den eksisterende bebyggelse for at opnå en god helhedsvirkning i det samlede område
- at sikre de landskabelige værdier i form af beplantningsstrukturer, udsigter og terrænformer.

Ad. § 1

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

§ 2 Afgrænsning og zoneforhold

§ 2.1

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler: Matrikel nr. 5ac, 5al, 5e, 5l, 5m, 5n, 5o, 5p, 5q, 5s, 5u, 5ø, 6f, 6s, 8e, 8h, 19h, 19k, 19l, 19m, 19n, 21b, 21e, 21f, 21g, 22aa, 22b, 22d, 22e, 22f, 22i, 22k, 22l, 22m, 22o, 22p, 22u, 22x, 22t, 22y, 22z, 22ø, 24c, 24e, 24f, 24g, 24h, 24i, 24k, 24l, 24m og 24n og del af matrikel nr. 5ak, 5r, 5z, 6q, 6u, 8m, 19b, 19d, 19f, 21c, 21d, 7000a og 7000e alle Stenderup By, Vester Hæsinge samt alle matrikler der efter d. 1. januar 2024 udstykkes herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

§ 2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone.

§ 2.3

Lokalplanområdet inddeles i delområde 1, 2, 3, 4, 5 og 6 som vist på kortbilag 2.

Ad. § 2.3

Området inddeles i delområder fordi der gælder forskellige anvendelsesbestemmelser og byggemuligheder for de forskellige delområder.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Delområde 1 må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav boliger, landbrugsformål og rekreativt område.

§ 3.2

Delområde 2 må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav eller tæt-lav, landbrugsformål og rekreativt område.

§ 3.3

Delområde 3 må kun anvendes til enten:

- erhverv inden for miljøklasse 1-3, eller
- helårsboliger i form af åben-lav boliger, eller
- teknisk anlæg i form af solcelleanlæg og dertilhørende antenner, teknikkabiner og lignende nødvendigt udstyr.

Desuden må området anvendes til teknisk anlæg i form af én antennemast med dertilhørende antenner, teknikkabiner og lignende nødvendigt udstyr.

Der må ikke etableres eller indrettes både boliger og erhverv på samme ejendom.

§ 3.4

I delområde 4 må ejendomme kun anvendes til enten erhverv eller helårsboligformål i form af åben-lav eller tæt-lav boliger, dog må der kun etableres tæt-lav boliger ved omdannelse af eksisterende bygninger. Der må kun etableres erhverv inden for miljøklasse 1-2, herunder mindre håndværksvirksomheder, kursusvirksomheder o.lign som ikke medfører afstandskrav til miljøfølsom anvendelse ud over 20 m.

§ 3.5

I delområde 5 må ejendomme kun anvendes til enten erhverv eller helårsboligformål i form af åben-lav. Der må kun etableres erhverv inden for miljøklasse 1-2, herunder mindre håndværksvirksomheder, kursusvirksomheder o.lign som ikke medfører afstandskrav til miljøfølsom anvendelse ud over 20 m.

§ 3.6

Delområde 6 må kun anvendes til erhverv, inden for miljøklasse 1-3. Der kan etableres 1 bolig tilknyttet virksomheden.

fortsættes næste side...

Ad. § 3

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

Ad. § 3.1 og 3.2

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 den der beboer den pågældende ejendom
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom
- ikke ændres (fx ved skiltning) og områdets karakter af boligområde ikke ændres
- 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. Boligejendomme må ikke benyttes til nogen form for værksteds-, lager-, eller vognmandsvirksomhed.

Ad. § 3.3 og § 3.5

Miljøklasse 1-3 er f.eks. værksted, håndværks- og lagervirksomhed. Miljøklasser 1-3 er virksomheder eller anlæg, som ikke medfører gener i form af støj, lugt eller luftforurening. Området må ikke anvendes til vognmandsvirksomhed, entreprenørvirksomhed og maskinstation.

Ad. §3.4

Bed and Breakfast betragtes som bolig, fordi den drives i egen bolig.

Ad. §3.6

En bolig tilknyttet virksomheden, betyder at boligen alene må anvendes af en person der har tilknytning til virksomheden, fx indehaver eller bestyrer.

§3.7

Der må ikke inden for lokalplanens område udøves virksomhed hvortil der stilles særlige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav jvf. Miljøbeskyttelsesloven, eller etableres oplag, som på nogen måde kan give negativ påvirkning af grundvandet.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Ingen grund til åben-lav bebyggelse må gives en størrelse under 1200 m².

Ingen grund til tæt-lav bebyggelse må gives en størrelse under 300 m² ekskl. andel i fælles friareal, indkørsel og parkering.

§ 4.2 - Delområde 1 og 6

Delområde 1 og 6 må ikke udstykkes yderligere. Undtaget er dog matriklerne 21c, 21d, 8e, 19b og 19d i delområde 1, hvor der på områder vist på bilag 4 må udstykkes 1 grund til åben-lav bolig.

§ 4.3 - Delområde 2

Delområde 2 kan udstykkes til enten 2 ejendomme til åben-lav bebyggelse, eller til tæt-lav boliger.

§ 4.4 - Delområde 3

I delområde 3 kan der maks. udstykkes yderligere 1 ejendom.

§ 4.5 - Delområde 4

Inden for delområde 4 må der kun ske udstykning til åben-lav bebyggelse eller tæt-lav boliger. Der kan maksimalt udstykkes yderligere 2 ejendomme til åben-lav i delområde 4.

§ 4.6 - Delområde 5

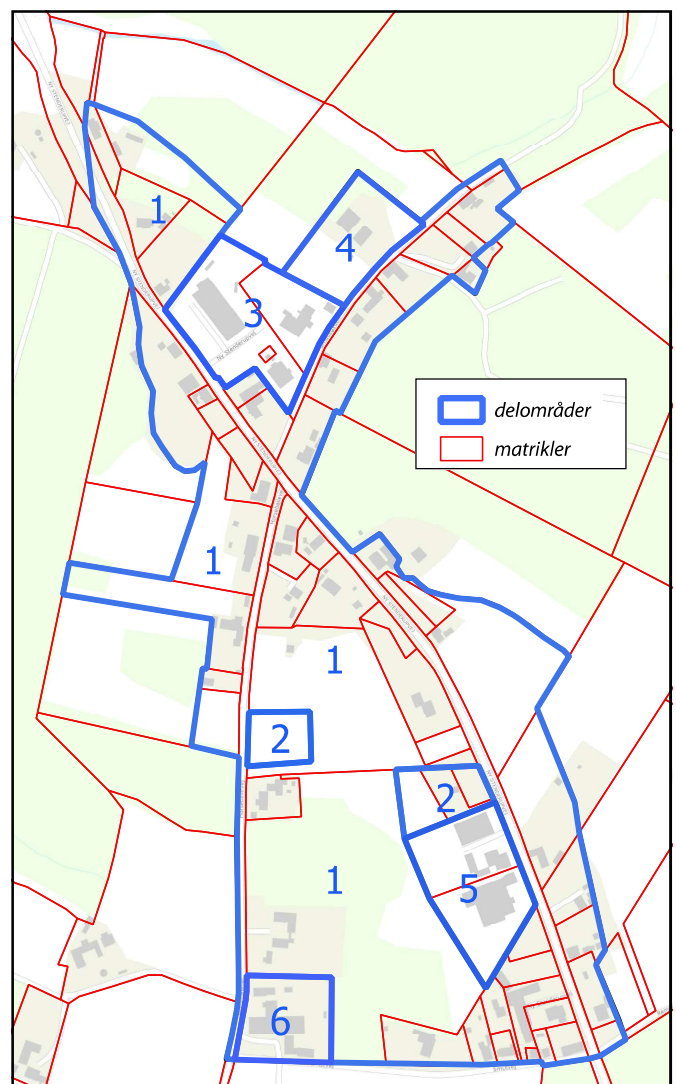
Inden for delområde 5 må der kun ske udstykning til åben-lav bebyggelse.

§ 4.7

Udstykning til tekniske anlæg (fx antennemaster og transformere) er undtaget udstykningsbestemmelserne.

Ad. § 4

Når lokalplanen ikke fastlægger særlige bestemmelser, gælder Udstykningslovens almindelige bestemmelser. Arealer hvor der kan udstykkes er vist på bilag 4.



§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1

Den eksisterende vejbetjening af området, vist på kortbilag 6, fastholdes. Nye ejendomme skal vejbetjenes herfra med maksimalt 1 overkørsel pr. ejendom.

§ 5.2

De på kortbilag 6 viste vejadgange til erhvervsjendomme skal fastholdes med nuværende placeringer og bredder.

§ 5.3

Der kan anlægges en sti mellem Horseballevej og Ny Stenderupvej med en placering i princippet som vist på kortbilag 6. Stien må kun udlægges i græs eller grus i en bredde på maks. 2 meter.

§ 5.4

Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med kommuneplanens krav.

Ad. § 5.3

Stien må kun udlægges i græs eller grus for at minimere ikke permeabel belægning og for at fastholde byens grønne og naturlige udtryk.

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Der kan ikke placeres ny bebyggelse inden for Grønt Danmarkskort (se bilag 3). Der kan dog ved eksisterende boligejendomme gives tilladelse til tilbygninger og sekundære bygninger i nær tilknytning til den eksisterende bebyggelse, hvis ejendommen er helt eller næsten helt omfattet af udpegningen til Grønt Danmarkskort.

§ 6.2

Bygninger til åben-lav beboelse må maksimalt have en størrelse på 250 m² og en mindste størrelse på 70 m². Det samlede areal af sekundære bygninger må ikke overstige boligarealet på den enkelte ejendom og den enkelte sekundære bygning må ikke overstige 100 m². Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må dog ikke overstige 30.

Der må maksimalt være 1 bolig per åben-lav ejendom.

§ 6.3

Tæt-lav boliger må maksimalt have en størrelse på 130 m² og en mindste størrelse på 70 m². Arealet af sammenbyggede tæt-lav boliger må ikke overstige 250 m². Arealet af sekundære bygninger må maks. være 20 m² pr. bolig. Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må dog ikke overstige 40.

§ 6.4

I delområde 3 må bebyggelsesprocenten for erhverv maks. være 50.

§ 6.5

I delområde 4 og 5 må bebyggelsesprocenten maks. være 40 for erhverv.

§ 6.6

I delområde 6 må bebyggelsesprocenten maks. være 40.

§ 6.7

Bygninger til beboelse må kun opføres som længehuse. Bebyggelsen må ikke gives en større husdybde end 9 meter. Tilbygninger skal opføres som karnap eller udskud på længehusets facader eller som forlængelse ved gavlen.

§ 6.8

Bygninger til beboelse må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Trempelhøjde må maksimalt være 1,25 m målt fra færdigt gulv i tagetagen til overkant trempelrem. Dog kan eksisterende bygninger udnyttes i

Ad. § 6.1

Nogle enkelte ejendomme er dog allerede bebygget og helt eller næsten helt omfattet af udpegningen, her vil der, efter en konkret vurdering, kunne meddeles dispensation til byggeri, der ikke strider mod interesserne i Grønt Danmarkskort, og ligger i nær tilknytning til den eksisterende boligbebyggelse.

Ad. § 6.2

Bestemmelsen skal sikre at bygningskalkulaen for byen ikke brydes væsentligt. Sekundære bygninger er alle bygninger ud over boligen. Hvis sekundære bygninger er indeholdt i den samme bygningskrop, tæller de med i de 250 m² der er tilladt for boligen.

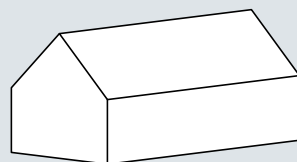
I landzone kan der etableres flere boligheder i eksisterende overflødiggjorte bygninger. Det er en forudsætning, at bolighederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. Det kan kræve landzonetilladelse. Lokalplanen forhindrer ikke denne omdannelse.

Ad. § 6.3

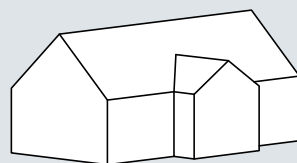
Bestemmelsen skal sikre, at der ikke bygges sammenbyggede tæt-lav boliger i et sådant omfang, at de bryder væsentligt med områdets skala, jf. også bestemmelsen om størrelsen på åben-lav boliger (§ 6.2).

Ad. § 6.7

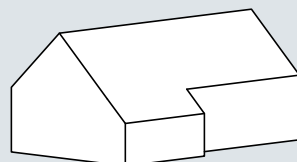
Selv om bebyggelsen i Ny Stenderup er opført i forskellige materialer og byggeskikke er længehuset en gennemgående bygningsform. Længehuset er karakteriseret ved at være længere end det er bredt, ofte med en længde, der er mindst 1½ gange husets dybde. Denne byggeskik ønskes fastholdt med bestemmelsen.



Længehus



Længehus med karnap



Længehus med udskud

deres fulde udstrækning uanset etageantal.

§ 6.9

Bygninger til erhverv må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

§ 6.10

Bygningshøjden for boligbebyggelse og erhverv må ikke overstige 8,5 m.

§ 6.11

Bygningshøjden på sekundære (alt ud over boligen) bygninger må ikke overstige 4 m.

§ 6.12

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere vejmidte end 10 m, dog 20 m fra Ny Stenderupvej. Der kan dog gives tilladelse til at bygge tættere på Ny Stenderupvej, hvis det kan påvises at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj bliver overholdt.

Bebyggelse må maksimalt placeres indenfor en afstand på 50 m fra de respektive vejskel (se bilag 8 for princip).

Ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse som placeres op til eksisterende erhverv, skal placeres med en afstand til støjilden eller bag en støjskærm som sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

§ 6.13

De på bilag 5 markerede grønne områder og udsigtszoner skal friholdes for bebyggelse. Dog kan der etableres op til 2 overdækninger med halvlukkede sider på hver 40 m² til fælles rekreative opholdsarealer, og op til 2 sheltere på hver 20 m².

§ 6.14

Bolig- og erhvervsbebyggelse skal placeres med facade eller gavl parallelt med vejskel.

§ 6.15

Skorstene og antenner må maks. række 2 m op over tagryggen. I delområde 3 må der opføres 1 antennemast med maks. højde på 48 meter. Masten skal placeres i tilknytning til bebyggelse.

§ 6.16

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

Ad. §§ 6.10 og 6.11

Der fastsættes en maks. højde på bebyggelse for at sikre at ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur og for ikke at virke dominerende i landskabet.

Ad. § 6.12

Bestemmelserne om bebyggelsens placering har til formål at understøtte at Ny Stenderup udvikles som en landskabsby i overensstemmelse med anbefalingerne i handleplanen for Ny Stenderup.

Handleplanen anbefaler, at der gives mulighed for, at bebyggelsen, som ligger op til Ny Stenderupvej kan trækkes tilbage fra vejen og tættere på landskabet.

I Kommuneplan 2019 er udlagt en støjkonsekvenszone langs Ny Stenderupvej. En del af bebyggelsen langs Ny Stenderupvej er beliggende indenfor denne zone. Bestemmelsen ændrer ikke ved den nuværende anvendelse af bebyggelsen inden for zonen, men den betyder, at tilbygning og ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse som fx boliger skal placeres, indrettes og om nødvendigt afskærmes, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Ad. § 6.13

Et shelter er et primitivt overnatningssted. De er lavet med en åben facade og uden faciliteter. Sheltere må kun anvendes til rekreative formål og ikke erhvervsformål.

Ad. § 6.14

Bestemmelsen skal sikre at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelsesstruktur. Nogle steder er vejskel noget irregulære, her skal tilpasses til en parallelitet med vejskellet efter bedste evne.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

Facader må kun udføres i blank mur i tegl, eller som kalkede, pudsede eller vandskurede facader eller facader i træ, dog må erhvervsbygninger udføres i metalplader. Drivhuse må udføres i glas.

§ 7.2

Tage på beboelse skal være symmetriske saddeltage med en hældning mellem 40 og 55 grader. Taget må ikke udføres med helvalm.

Tage på erhvervsbygninger og sekundære bygninger, skal udføres som saddeltag, ensidig taghældning eller fladt tag.

§ 7.4

Tagbeklædning må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 5. Dog må drivhuse udføres med tag i glas.

§ 7.5

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

- de må ikke være reflekterende (de skal være anti-refleks behandlede).
- de skal lægges på og være parallelle med tagfladen.
- de skal placeres, så de udgør ét samlet rektangel.
- de skal placeres, så ovenlysvinduer, udluftningshætter mv. ikke bryder solpanel/solcelle fladen.
- rammerne skal være samme farve som panelerne.

§ 7.6

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde. Længehuse kan udføres med centreret frontispice.

§ 7.7

Kviste skal udføres som pultkvist, taskekvist eller rytterkvist. Flunke skal udføres i træ, skifer, zink eller eternit. Der må ikke opsættes altaner eller balkoner.

§ 7.8

Bygningers facader skal udføres i rød-gule jordfarver, som vist på bilag 9, eller disses blanding med hvid eller sort. Træfacader kan fremstå i træets naturlige farve, dog skal trykimprægneret træ være malet med heldækkende maling.

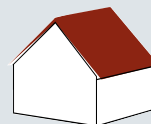
Ad. § 7

Der udpeges ikke bevaringsværdig bebyggelse i lokalplanen, men flere af landsbyens bygninger rummer fine kvaliteter, som giver Ny Stenderup sin egen karakter af landsby. Intentionen med bestemmelserne om facade- og tagmaterialer samt tagformer er at fastholde og understøtte Ny Stenderup som en landsby, og undgå at byen udvikles som et "parcelhuskvarter på landet".

I Handleplanen anbefales, at der kan bygges nye boliger i træ, i et mere moderne udtryk når dette tilpasses landskabet. Derfor gives mulighed for at der kan bygges træhuse, og at der kan etableres grønne tage.

Ad. § 7.2

Symmetriske saddeltage er den gennemgående tagform i Ny Stenderup og tilpasning af ny bebyggelse sikres dermed med bestemmelsen.

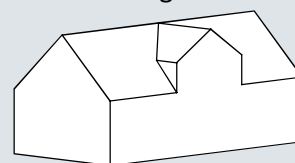


Ad. § 7.4

Reflekterende tagmaterialer kan være kilde til store genepåvirkninger hos omboende, og i nogle tilfælde også i trafikken. Derudover kan de medføre store landskabspåvirkninger. Da lokalplanens område er beliggende i et område som er udpeget som "landskaber der ønskes beskyttet" tillades der ikke tagmaterialer med et glanstal på 5. Glanstal måles i henhold til ISO 2813:2014. Glaserede og engoberede tagsten kan normalt ikke opfylde bestemmelsens krav til glanstal.

Ad. § 7.6

Længehus med frontispice



Ad. § 7.7

Der må ikke opsættes altaner og balkoner, fordi der i området er et meget varieret terræn, som medfører stor risiko for utilsigtede indbliksgener mellem ejendommene.

Ad. § 7.8

Facadefarverne skal sikre, at der er en vis sammenhæng i landsbyen, selvom der er mulighed for variation i materialer. Bestemmelsen giver principielt også mulighed for fx en varm hvid farve (som kalket hvid). Tegl i røde, gule og brune nuancer betragtes også som varme jordfarver.

§ 7.9

Skiltning og reklamering må ikke finde sted, herunder også pyloner, bannere og flag. Dog må der på erhvervsgrunde opsættes max 1 skilt på facaden med firmanavn og logo. Skiltet må højst have et samlet areal på 2 m² og skal udføres med løse bogstaver eller på en ensfarvet dæmpet bundfarve. Skilte må ikke være digitale, belyste, reflekterende eller være bevægelige.

§ 7.10

Ud over facadeskilt kan der ved den primære indkørsel til erhvervsgrunde tillades opstillet ét henvisningsskilt. Skiltet skal stå mindst 2,5 m. fra vejskel og må maksimalt have en højde og bredde på 1 m. Skiltet må ikke være belyst eller have reflekterende virkning.

§ 7.11

Ledninger må ikke føres synligt på tag og facader.

§ 7.12

Paraboler og antenner må ikke placeres højere end 1,80 m over terræn.

§ 7.13

Varmepumper må ikke placeres på facade eller gavl, der vender direkte mod vej.

§ 7.14

Lyskilder på facader skal være afskærmet og nedadvendt og må højst placeres 2,5 m over terræn på boliger og 4 m over terræn på erhvervsbygninger.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares. Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn, dog kan der gives tilladelse til yderligere terrænregulering inden for en bygnings aftryk og op til 1,4 m rundt om. Derudover må der ikke ske terræn regulering tættere på skel end 1 meter.

§ 8.2

De grønne områder markeret med mørk grøn på bilag 5 skal fremstå som skov, lunde, marker eller åbne græsarealer med varieret beplantning. Udsigtszoner markeret med lys grøn på bilag 5 skal fremstå som åbne landskaber uden skov eller tætte hegn, som hindrer udsigt over landskabet.

§ 8.3

Levende hegn og beplantning markeret på bilag 5, skal bevares i en bredde på min. 5 m. Det betyder, at beplantningen skal udskiftes når den forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign.

Ved ny erhvervsbebyggelse skal der etableres beplantning mod nabo og vej, bestående af beplantningsbælter på min. 5 m's bredde bestående af en variation på 5-7 løvfældende arter af træer og buske i 3-5 rækker (se princippet på bilag 8).

§ 8.4

Hegning omkring de enkelte grunde skal være hæk. Midterlinjen af hegn mod vej og sti skal holdes på egen grund, mindst 30 cm fra skel. Der kan dog opsættes faste hegn bag hækken med en højde der er mindre end hækken. Støjhegn må kun opføres i forbindelse med bebyggelse langs Ny Stenderupvej og under forudsætning af, at støjhegnet er placeret bag en hæk i højde tilsvarende støjhegnet.

§ 8.5

Hegn må have en maksimal højde på 1,80 meter.

§ 8.6

Affaldsspande der står synligt fra vejen, skal afskærmes med hæk eller hegn på mindst 3 sider.

§ 8.7

Udendørs oplag må kun ske i erhvervsområder. Oplaget skal holde en afstand til skel på mindst 5 m.

Ad. § 8.1

Terrænregulering begrænses for at sikre at det bløde bakkede terræn, som er med til at give fine udsigter ud til landskabet, bevares.

Ad. § 8.2 og 8.3

Der skal benyttes arter med en høj diversitet tilpasset områdets klima og organismer.

Der kan anvendes arter såsom:

Røn, tjørn, alm. hæg, slåen, vildæble, fuglekirsebær og kirsebærkornel, evt. sammen med hunderose, æble-rose, hyld, dunet gedebled, fjeldribs, hassel og vild skovæble. Hertil kommer egnskarakteristisk beplantning som syren, seljerøn og sargents æble og kvalkved.

Læhegn skal bestå af 3-5 rækker og 5-7 forskellige arter af buske og træer.

Ad. §§ 8.3-8.5

Bestemmelserne omkring beplantningsbælter og hegn har til formål at sikre, at Ny Stenderup fortsat opleves som en landskabsby, hvor hække og levende hegn langs veje og mod landskabet er med til at understøtte landsbyens grønne karakter.

Udendørs oplag i delområde 6 må dog have en placering som vist på kortbilag 5.

Oplag må højst have en højde på 3 m og skal være omgivet af fast hegn med beplantning, hæk eller af levende hegn i en højde på mindst samme højde som oplaget.

§ 8.8

Oplag af lystbåde samt uindregistrerede campingvogne og køretøjer må ikke finde sted.

§ 8.9

Opsætning af solceller og solfangere på terræn må kun opsættes under følgende retningslinjer:

- Solceller og solfangere må kun anlægges som forsyning til den enkelte bolig og skal placeres på samme matrikel som den pågældende bolig.
- Anlægget må højst udgøre 20 m². Dog må et fælles anlæg i delområde 3 udgøre maks. 1 ha.
- Solceller og solfangere skal have en sort kant og må ikke være reflekterende (de skal være anti-refleks-behandlede).
- Solceller, solfangere og rammer må maksimalt gives en højde på 2 m over terræn.
- Solceller og solfangere skal afskærmes mod vej, naboskel og landskab med beplantning bestående af et tæt buskads/hæk og træer med en højde på mindst 3 m.
- Ved placering af et større solcelleanlæg i delområde 3, skal anlægget afskærmes mod naboskel og landskab med et beplantningsbælte i 5 m's bredde bestående af en variation på 5-7 løvfældende arter af træer og buske i 3-5 rækker på mindst 4 m i højden.

§ 8.10

Lyskilder skal være afskærmet og nedadvendt. På facade må lyskilden placeres højst 2,5 m over terræn og på ubebyggede arealer højst 1 m over terræn. På erhvervs-ejendommene kan lyskilden placeres 4 m over terræn. Lyskilder skal placeres min. 10 m fra vejskel.

§ 8.11

Der må kun etableres befæstelse til terrasser i et omfang af maks. 50 m². Derudover kan der etableres befæstelse til indkørsler.

Ad. § 8.10

Lyskilder skal være afskærmet og nedadvendt for at minimere lysforurening i det beskyttede landskab.

Ad. § 8.11

Bestemmelsen skal fastholde det beplantede landskab mest muligt, samt reducere risiko for store oversvømmelser ved ekstreme regnsituationer.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Ny erhvervsbebyggelse må ikke tages i brug, før der på den enkelte ejendom der bebygges er anlagt beplantningsbælter i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.3.

§ 9.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens § 5.4.

§ 9.3

Ny støjfølsom bebyggelse indenfor 20 m fra Ny Stenderupvej må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at bebyggelsen overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, jf. lokalplanens § 6.12.

§ 9.4

Ny støjfølsom bebyggelse der grænser op til eksisterende erhverv, må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at bebyggelsen overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, jf. lokalplanens § 6.12.

§ 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser.

§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

§ 11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplan 2023-11 ophæves Lokalplan 42 for et erhvervsområde i Ny Stenderup, tinglyst 05.04.1993 i sin helhed.

§ 11.2

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplan 2023-11 ophæves Lokalplan 51, for et lokalt erhvervsområde i Ny Stendrup, tinglyst 04.11.1998 i sin helhed.

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplan 2023-11 ophæves Lokalplan 68, for et erhvervsområde i Ny Stendrup, vedtaget d. 18. december 2006 i sin helhed.

Bonusvirkning

§ 11.3

Lokalplanen giver "Bonusvirkning" i forhold til planlovens § 35, stk. 1, hvad angår bebyggelse samt solcelleanlæg på terræn. Det betyder, at lokalplanen erstatter en ellers nødvendig landzonetilladelse.

Der gives bonusvirkning for følgende:

- Områdets anvendelse jf. § 3
- Udstykning jf. § 4
- Bebyggelsens omfang og placering og ydre fremtræden jf. § 6 og § 7
- Krav til solcelleanlæg på terræn jf. § 8.9

Byggerier og anlæg skal overholde samtlige bestemmelser for at opnå bonusvirkning.

Ad. § 11.3

Bonusvirkningen omfatter også dispensation fra skovbyggelinjen i lighed med en tilsvarende landzonetilladelse.

§ 12 Retsvirkninger

§ 12.1

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

§ 12.2

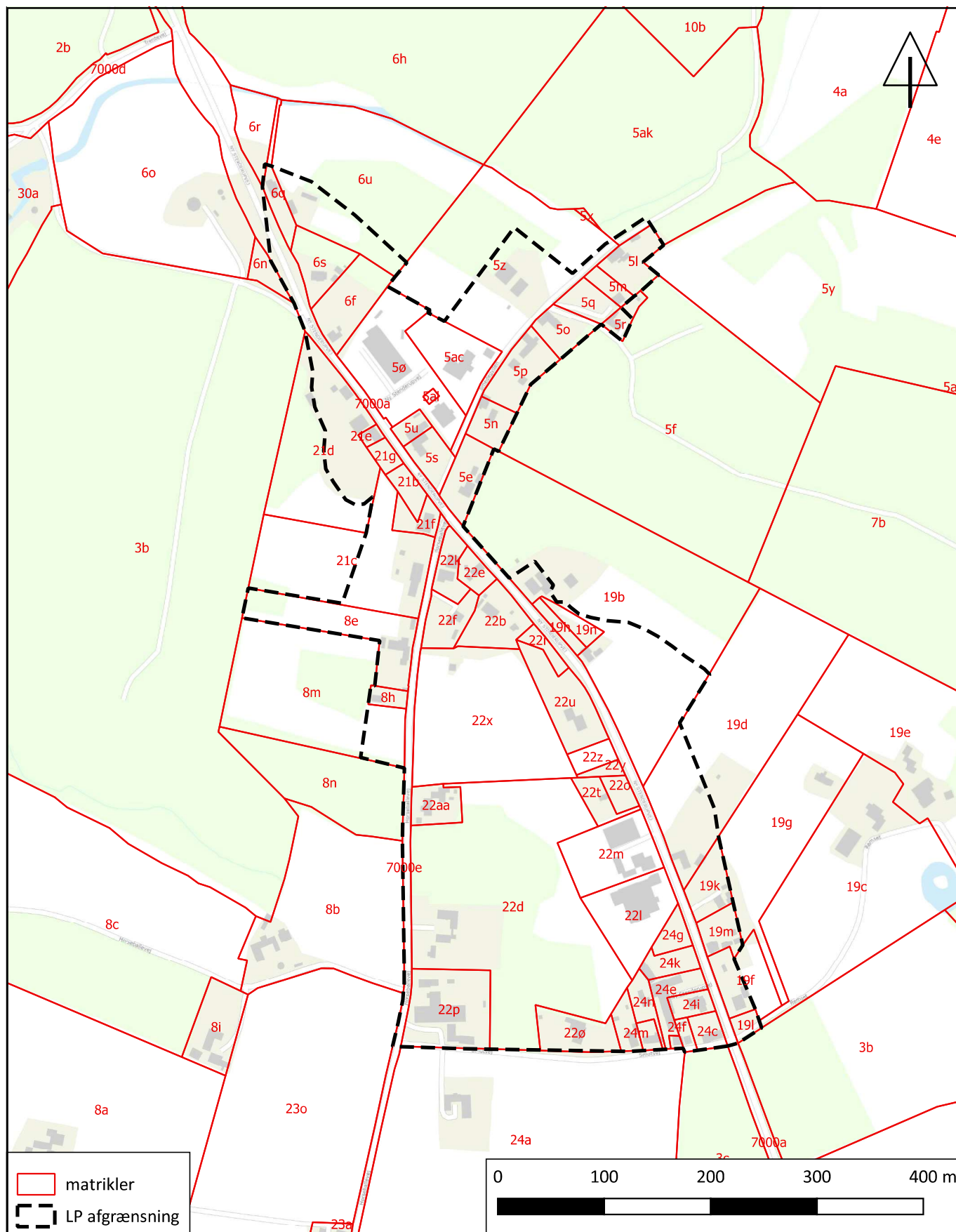
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

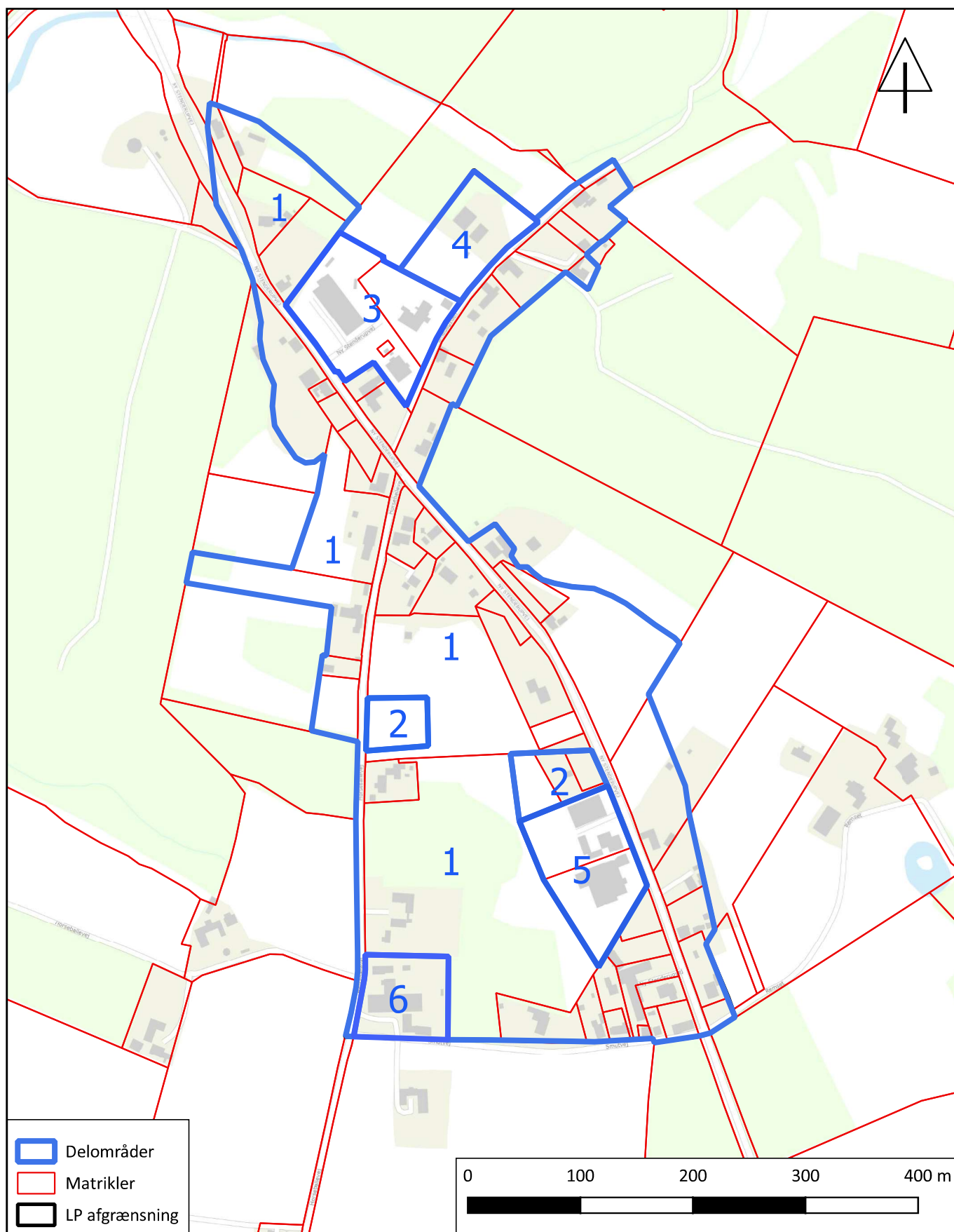
Bilag

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

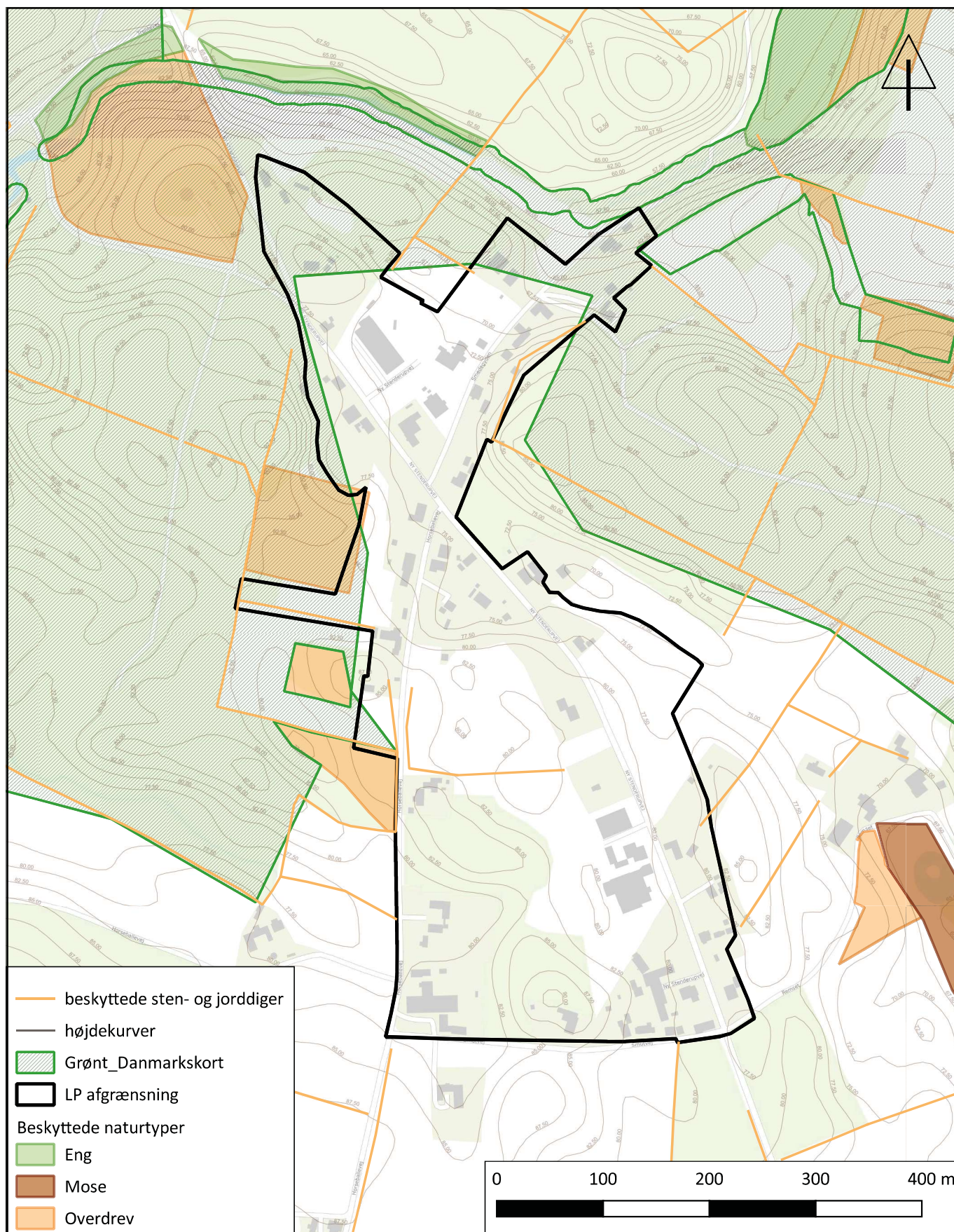
1. Lokalplangrænse og matrikler



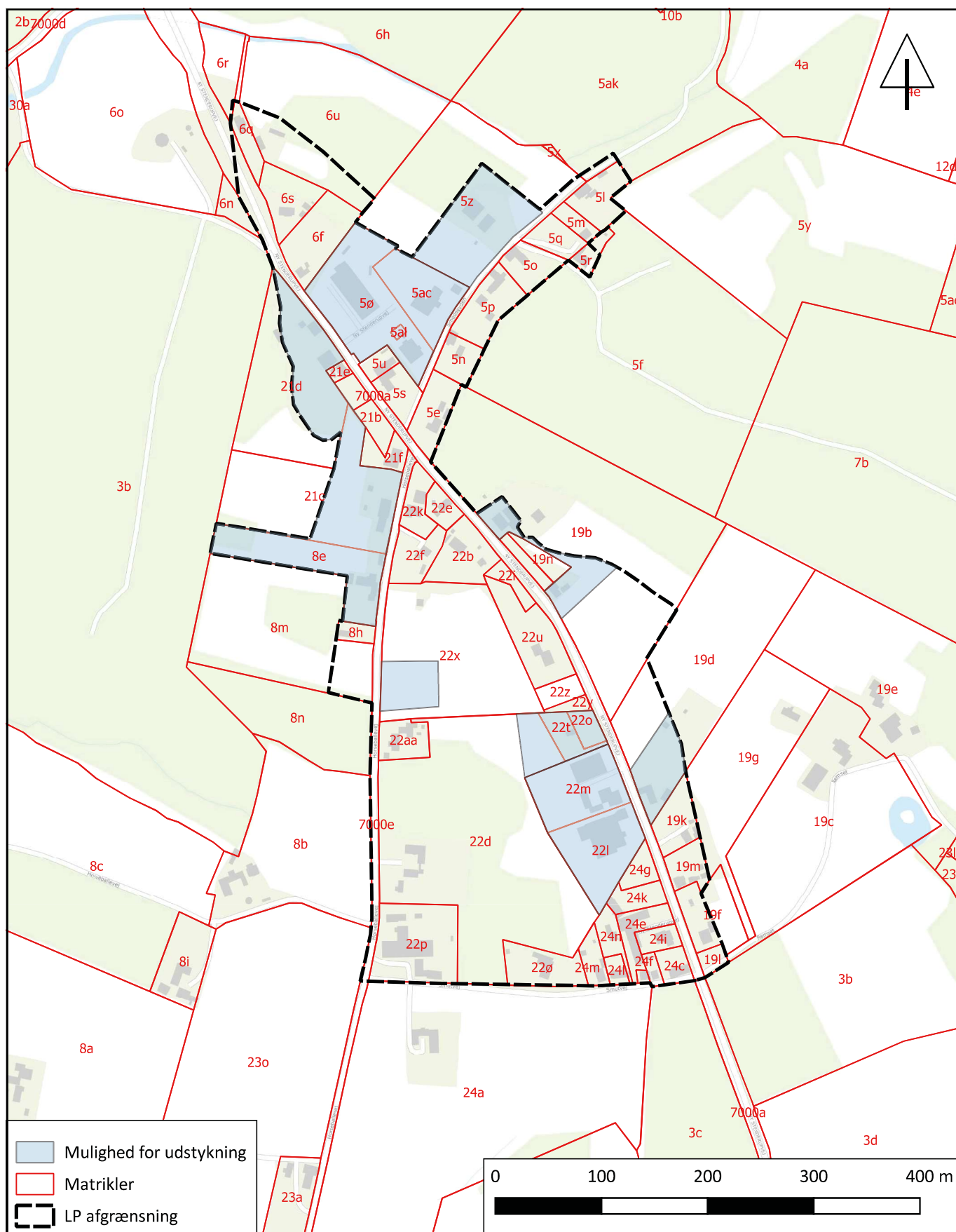
2. Delområder



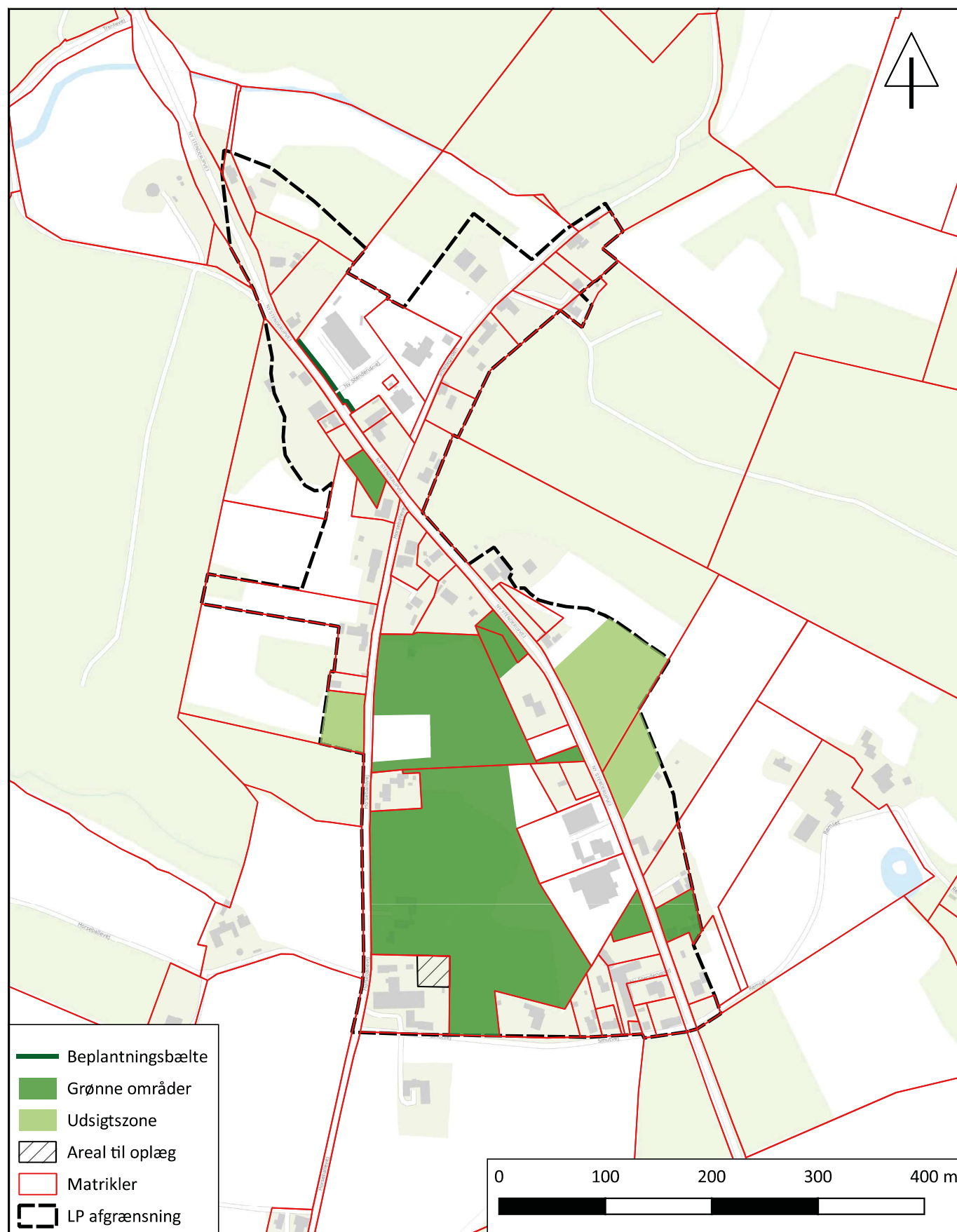
3. Grønt Danmarkskort og beskyttet natur



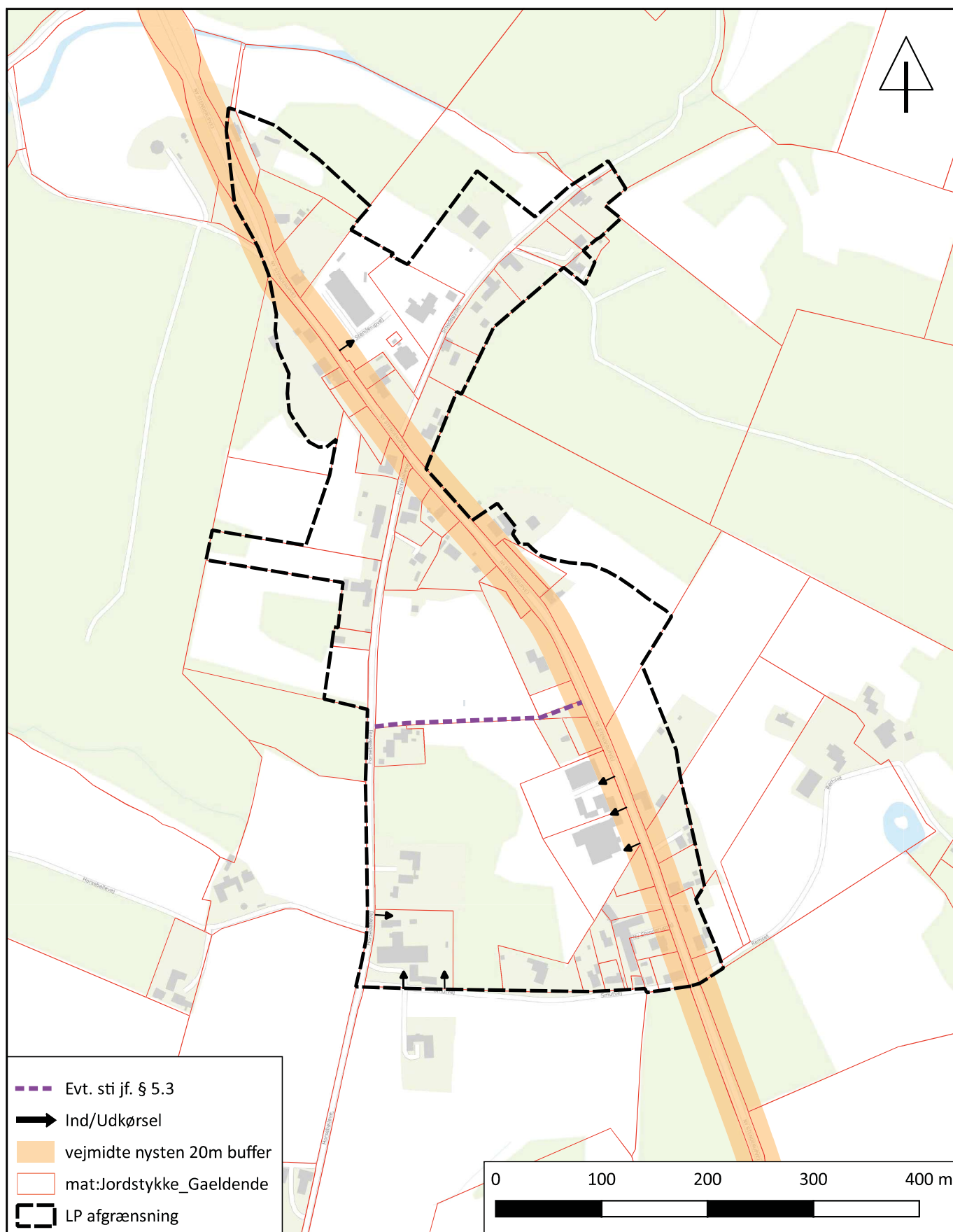
4. Mulighed for udstykning



5. Grønne områder og udsigtsarealer



6. Vej- og stiforhold og støjpåvirkede arealer

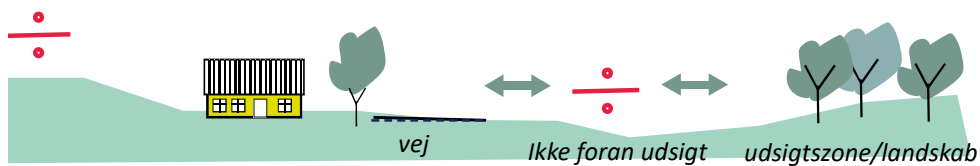


7. Illustrationsplan

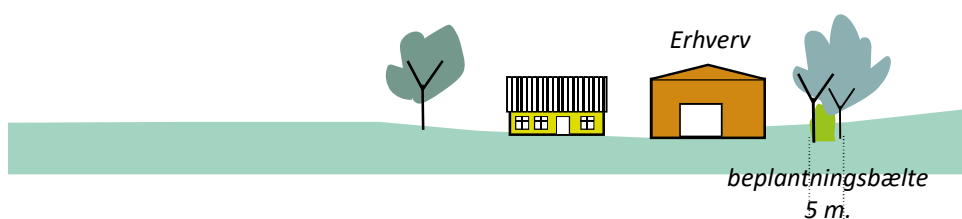
Illustrationsplanen viser et eksempel på hvordan området KAN indrettes i delområde 2 efter lokalplanens bestemmelser



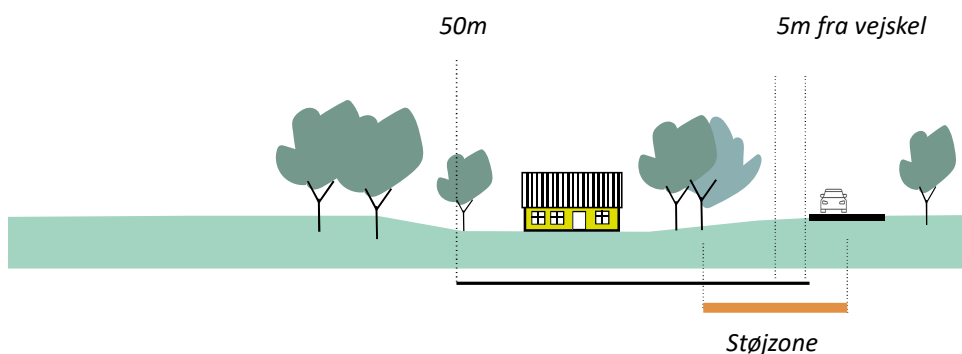
8. Principper for placering



Ny bebyggelse må som udgangspunkt ikke placeres på højedrag, foran særlige udsigter mod landskabet eller hvor bebyggelsen vil dominere landskabet, jvf. § 6.13. Hvor bebyggelsen ligger højt, skal bebyggelsen skærmes med beplantning.



Ved etablering af erhvervsbebyggelse skal etableres grønne hegn/beplantningsbælter på mindst 5 m i bredde jvf. § 8.3.



Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel end 10 m (20 m fra Ny Stenderupvej) og skal placeres inden for 50m fra vejskel, jvf. §6.12.

Ny bebyggelse langs Stenderupvej skal placeres uden for støjkonskvenszonen.



For at sikre et grønt vejprofil langs vejene i Ny Stenderup skal hegn etableres som hæk. Hvor det er nødvendigt med faste hegn som fx. trådhegn eller støjhegn, skal disse placeres bag hæk eller buske, så vejforløbet fremstår grønt og beplantet, jvf. § 8.4.

9. Rød og gule jordfarver




Oxydrød S4550 - Y80R



Rød okker/brændt okker S3060 - Y60R



Rå siena S4050 - Y20R



Gul okker S2050 - Y20R

Farvekoderne er NCS koder og er baseret på en scanning af farveprøver. Farver kan derfor afvige en smule fra de angivne farvekoder, og dog stadig betragtes som den samme farve. Røde og gule mursten betragtes også som jordfarver i røde og gule nuancer.



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