



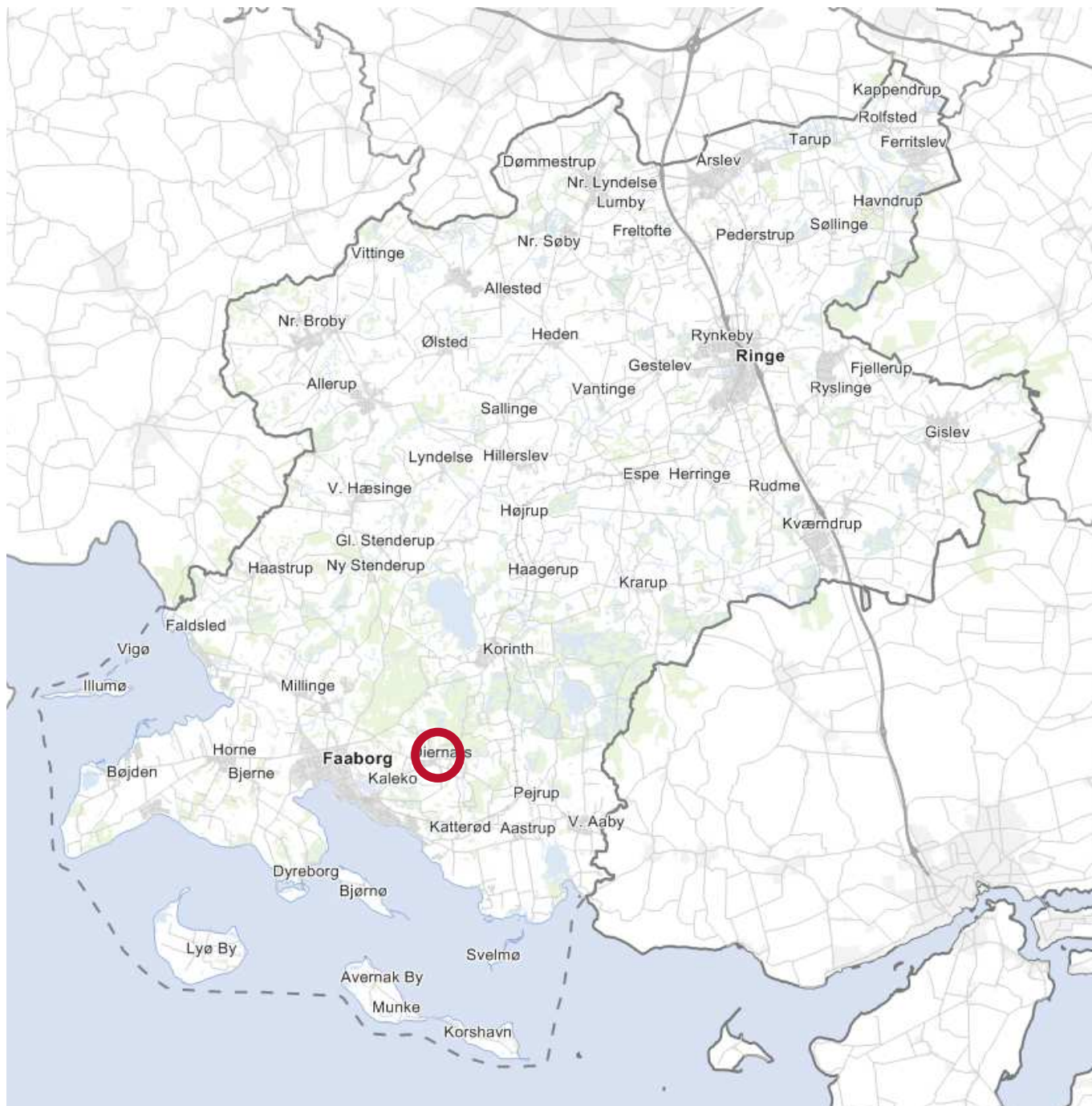
FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE

# Lokalplan 2015-5

Bofællesskab Torpegård  
Diernæs







## Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 18. august 2015 til den 13. oktober 2015

Lokalplanforslaget var supplerende offentlig høring fra den 14. april 2016 til den 4. maj 2016

Torsdag den 23 juni 2016 blev forslaget endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen. Lokalplanen kan ses på kommunens hjemmeside [www.faaborgmidtfyn.dk](http://www.faaborgmidtfyn.dk)

# Indholdsfortegnelse

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

## Redegørelse

|    |                                            |
|----|--------------------------------------------|
| 5  | Lokalplanens baggrund og formål            |
| 6  | Beskrivelse af lokalplanområdet            |
| 8  | Lokalplanens forhold til anden planlægning |
| 10 | Miljøvurdering                             |

## Bestemmelser

|    |                                                |
|----|------------------------------------------------|
| 11 | § 1 Formål                                     |
| 11 | § 2 Afgrænsning og zoneforhold                 |
| 12 | § 3 Anvendelse                                 |
| 12 | § 4 Udstykning                                 |
| 13 | § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold            |
| 14 | § 6 Bebyggelsens omfang og placering           |
| 15 | § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden               |
| 16 | § 8 Ubebyggede arealer                         |
| 17 | § 9 Forudsætning for ibrugtagning              |
| 17 | § 10 Grundejerforening                         |
| 18 | § 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning |
| 19 | § 12 Retsvirkninger                            |
| 20 | Vedtagelsespåtegning                           |

## Bilag

|    |                                                   |
|----|---------------------------------------------------|
| 21 | 1. Lokalplangrænse og delområder                  |
| 20 | 2. Byggefelter                                    |
| 22 | 3. Kirkebyggelinjer og kirkebeskyttelse           |
| 23 | 4. Principskitse som viser eksemple på udstykning |

## Hvad er en lokalplan?

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

Før større bebyggelser eller ændringer af et område kan gennemføres, skal der udarbejdes en lokalplan. Det er kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om hvorvidt, der er tale om en større ændring, og der dermed er lokalplanpligt. Lokalplanen indeholder bestemmelser om 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.

Der findes 3 forskellige typer lokalplaner:

- En almindelig lokalplan udarbejdes ved nye bolig- eller erhvervsområder og ved saneringer af bybebyggelser.
- En bevarende lokalplan udarbejdes når kommunalbestyrelsen ønsker at fastholde nogle bevaringsværdige bymiljøer eller landskabstræk.
- En rammelokalplan fastsætter de overordnede retningslinier for nye større bebyggelsesområder, og skal følges op med en almindelig lokalplan inden, der kan ske bebyggelse.

Gældende for lokalplaner er at:

- de må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- lokalplanforslag skal annonceres og kan ses på kommunens hjemmeside
- høringsperioden skal mindst være 8 uger
- hvis der kommer indsigelser til lokalplanforslaget, vil disse blive behandlet i forbindelse med den endelige vedtagelse
- indtil lokalplanen er endelig vedtaget, gælder nogle midlertidige retsvirkninger som fremgår af lokalplanforslaget.

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

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

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

# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund og formål

Denne lokalplan skal sikre grundlag for opførelse af et økologisk bofællesskab i tilknytning til landsbyen Diernæs, 4 km øst for Faaborg.

Udgangspunktet for det økologiske bofællesskab er initiativgruppen "Torpegård", som forventer at kunne tiltrække en bred målgruppe med det formål at kunne skabe et frugtbart og dynamisk bofællesskab på tværs af alder. Torpegård forestiller sig endvidere, at lokalbefolkningen og turister kan inddrages omkring drift af landbrug og kulturelle arrangementer. Det er væsentligt for initiativgruppen, at området ikke lukkes for lokalbefolkningen og turister.

Første gang Diernæs (som betyder stor by på bredt næs) nævnes er helt tilbage i år 1231, og siden da er landsbyen vokset. Landsbyen er beliggende i Svanninge bjerge og består af gamle huse, gårde, 70'er-villakvarterer, sportsplads, forsamlingshus, campingplads, diverse lokale håndværkere og små foreninger. Befolkningen i Diernæs er både unge, gamle og nye børnefamilier.

Formålet med lokalplanen er, at sikre, at bebyggelsen udføres i overensstemmelse med landsbyens fortælling dog i et nutidigt formsprog. Det er også et ønske, at

denne lokalplan kan danne ramme for en nytænkning af landsbyen med tilføjelse af et bofællesskab baseret på bæredygtighed, gensidighed og frivillighed.

Arealet er i dag landbrugsareal, en del af jorden er allerede økologiske certificeret, hvor der har været slået hø til dyrefoder og en anden del er engarealer. Hele arealet er en del af overgangen mellem landsbyen og det åbne land.

Der er fra området indsigts til Diernæs Kirke, og lokalplanen sikrer gennem placeringen af byggefeltene, at denne indsigts bibeholdes.

Lokalplanen fastlægger rammer for en arkitektur der skal trække tråde tilbage til landsbyens fortælling - i form af både farvesætning og materiale valg.

Lokalplanen har til hensigt at skabe mulighed for en bebyggelse, der i struktur og bæredygtig arkitektur er et værdifuldt bidrag til både Diernæs og Faaborg. Intentionen er, at bofællesskabet kan danne inspirationsgrundlag for lignende muligheder i andre landsbyer.





# Beskrivelse af lokalplanområdet

## Omfang og placering

Lokalplanområdet omfatter 7,7 ha af den eksisterende ejendom Mosetoften 25 og er i dag et landbrugsområde som grænser op til Diernæs mod vest.

Mod nord og nordøst er der spredt bebyggelse bestående af private ejendomme med traditionel beboelse, alle af ældre dato. Bebyggelserne ligger løsrevet fra selve Diernæs. Langs Bøgegyden mod nord begynder skovene, der tilhører Holstenshus. Mod øst er der ligeledes spredt bebyggelse langs Profitgyden. Disse bebyggelser anvendes ligeledes alle til privat beboelse. Alle beboelseshusene er opført tidligt i 1900 tallet. Grænsen mod syd udgøres af vejen "Mosetoften".

Lokalplanområdet er en del af et meget kuperet og varieret terræn.

## Kollektiv trafik

Projektet "Torpegård" bygger på fællesskabstanken, som betyder, at en del af projektet også er delebiler. Der er adgang til offentlig transport fra Diernæs.

## Vej- og stiforhold

Området ligger ca 4 km fra Faaborg og betjenes med flere indfaldsveje. Der er en dobbeltsporet cykelsti fra Diernæs til Faaborg.

Lokalplansområdet er beliggende tæt til Øhavsstien "Faldsled - Faaborg - Fjellebroen" der udgør en rekreativ stiforbindelse.

## Anvendelse

Lokalplanområdet skal fremadrettet anvendes til et økologisk bofællesskab med dertil hørende dyrkningsarealer.

## Bebyggelse og udstykning

I lokalplanområdet er der en eksisterende bebyggelse som er opført i 1880'erne, hvorfor disse bygninger enten erstattes eller tåntænkes sekundære funktioner som eksempelvis fælleshus, værksteder og garager. Områdets naturværdier med topografi, arkitektoniske og miljømæssige relationer er væsentlige forudsætninger, og har stor indflydelse for disponering af det ubebyggede areal på ejendommen samt for formgivning af den kommende bebyggelse.

Der kan opføres ny bebyggelse i op til 8,5 meters højde og i enheder som svarer til bebyggelsen i landsbyen. Det betyder, at bygningsdelene kan have forskellig volumen og skala, som rytmen og mangfoldigheden i landsbyen.

Diernæs er en typisk landsby med spor langt tilbage og med huse som er vokset ud af naturen. En landsby der er skabt som en produktionsenhed, og visionen for bofællesskabet er at gentænke denne fortælling.

## Grøn struktur

Diernæs er præget af naturligt snoede veje, anlagt efter landskabets kurver, så landsbyens vejnet er med til at understrege landskabets fortælling. Et landskab som giver et meget betegnede billede på "de fynske alper". Der er en stor variation af beplantning med egns-typiske træer og buske, dette grønne element skal afspejles i lokalplanområdet.

## Sammenhæng til omgivelser

Lokalplanområdet er udover at være tæt på Faaborg også tæt på Godset Holstenshus og den gamle dyrehave.

Bebyggelsen samles i klynger og placeres så bygningerne harmonerer med landsbyens fortælling, og sådan at indsigtslinjerne til kirken friholdes.

Materialer og struktur skal have en karakter der refererer til, at det er et bæredygtigt bofællesskab.

Facaderne på bebyggelsen må ikke fremstå som en ubrudt facadelinje, men skal trækkes frem og tilbage, så der opstår et forløb der virker knopskudt og på den måde refererer til landsbyens mangfoldighed.

Der er to væsentlige landskabelige forhold, som danner udgangspunkt for områdets disponering:

- Det ene forhold udgøres af Mejerirenden, som er et lille vandløb, der tidligere i 1930'erne blev anvendt til afledning af spildevand fra et mejeri i Diernæs. Området med Mejerirenden er udpeget som et naturområde af national betydning.
- Det andet væsentlige landskabelige forhold er, at en mindre del af lokalplanområdet er udpeget som kirkebeskyttelsesområde med det formål at sikre udsigten til og fra kirken (Se bilag 4).

Den planlagte bebyggelse vil på den måde understrege den grønne kile, der sikrer indsigt til Diernæs Kirke ved ankomst til landsbyen fra sydøst, og vil samtidig med sin placering understrege de lavere områder med engdraget mod nordøst og "Mejerirenden" mod vest

## Torpegård

Bofællesskabet Torpegård lægger med sine tanker om naturmaterialer, genbrug og selvbyg op til en ny og mere økonomisk overkommelig strategi for en bæredygtig bosætning. Grundidéen er at skabe et attraktivt bofællesskab for op til 12 familier.

Intentionerne for Torpegård er:

- at skabe et område som kombinerer fællesskab og individualitet med fælles arealer og faciliteter
- at give mulighed for at hver familie kan opføre et selvbygget hus med have på en jordlod, der ikke er fysisk afgrænset fra de fælles arealer
- at lave et mangfoldigt område der giver plads og rum til beboere med respekt for individuelle ønsker omkring formgivning af byggerier og materialevalg
- at danne et område hvor dagligdagen er præget af liv med mulighed for små liberale erhverv
- at arbejde med bæredygtige løsninger omkring miljøvenligt byggeri, minimering af affald, selvforsyning og alternativ energi.

- At sikre brugerindflydelse, børns og voksnes trivsel og kreative udfoldelsesmuligheder.

Det er bofællesskabet meget magtpåliggende at tilnærme sig samt virkeliggøre mere overordnede og langsigtede retningslinjer, der også tager hensyn til fremtidige generationers stillingtagen til alternative boformer og materialevalg. Sådanne retningslinjer er for eksempel formuleret af Landsforeningen for Økologisk Byggeri (LØB) og citeres her i meget forkortet form:

- Fornybare og så lokale naturressourcer som muligt.
- Genanvendelige og recirkulerbare konstruktioner og materialer.
- Smuk, inspirerende, multifunktionel formgivning.
- Vedvarende energianlæg.
- Selv- og medbyg med lavere totaløkonomi med lang levetid og små driftsudgifter.

Der arbejdes i øvrigt med jordlodder og fællesarealer i en størrelsesorden, der gør det muligt at opretholde en overkommelig form for selvforsyning af grøntsager, frugt og husdyr.

Området skal opleves som et levende miljø, der kan medvirke til at skabe øget aktivitet i Diernæs. Derfor bliver der åbnet mulighed for at etablere mindre erhverv. Erhverv som ikke må være støjende eller forurenende og ikke må have udendørs oplag.



# Lokalplanens forhold til anden planlægning

## Kommuneplan 2013:

Lokalplanområdet ligger i det åbne land og støder op til Kommuneplanramme Die. B. 1.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013. Derfor udarbejdes der samtidig med denne lokalplan et tillæg til Kommuneplan 2013, hvor der udlægges en ny ramme for området.

## Zoneforhold

Området er beliggende i landzone. Delområde 1 overføres med lokalplanen til byzone.

## Kulturarv

En mindre del af området er omfattet af en udpegning som kirkebeskyttelsesområde og kirkebyggelinje for bl.a. at sikre indsigts/udsigt i forhold til Diernæs Kirke. Området opdeles derfor i delområder, for at sikre, at ny bebyggelse ikke tager udsigten fra kirken.

Bilag 4 viser både kirkebeskyttelsesområde og kirkebyggelinje.

## Beskyttelseslinjer

En del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje. Naturstyrelsen vil blive ansøgt om ophævelse af skovbyggelinjen inden for delområde 1.

## Kystnærhedsszone

Området er beliggende i den yderste del af kystnærhedszonen. Området ligger i Svanninge Bakker, som er et bakket randmoræne landskab, der ligger nord for Faaborg. Området er ikke synligt fra kysten og opfattes ikke som en del af kystlandskabet, da det ligger bag landsbyen Diernæs, som ligger bag Faaborg by.

I henhold til Planlovens § 5b skal der være en særlig planlægningsmæssig begrundelse for planlægning for anlæg i kystnærhedszonen.

Den særlige planlægningsmæssige begrundelse er, at Svanninge Bakkers helt særlige natur kombineret med landsbyens tæthed til Faaborg gør det muligt at skabe et økologiske bofællesskab og på den måde afprøve nye boformer i de gamle landsbyer.

Det vurderes dermed, at lokalplanen ikke er i strid med planlovens bestemmelser om planlægning i kystnærhedszonen.

## Klimasikring

Lokalplanen er underlagt klimatilpasningsplanen, tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013, som bl.a. betyder at belægninger, parkeringsarealer og lignende skal planlægges under hensyntagen til dennes retningslinjer.

Områdets regnvand skal håndteres på stedet. Tagvand nedsives og befæstet areal begrænses til et minimum, og udføres med permeable materialer, hvor det er muligt.

Der gives endvidere mulighed for etablering af regnvandsbassin, samt bassiner med naturligt udseende. Hele området kan rumme nyttehaver, hvorfor opsamling af regnvand til vanding vil være relevant.

Derudover kan der udformes grønne tage, der også for normalregnsituationer rummer en kapacitet for udnyttelse af regnvand.

## Museumsloven

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

## Grundvandssikring

Området er placeret inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Det skal derfor sikres at der i forbindelse med ny bebyggelse ikke er fare for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

Området udlægges alene til boliger og tilknyttede faciliteter, som er inkluderet på Naturstyrelsens tilladelsesliste. Derfor udgør lokalplanens virkeliggørelse ikke en trussel mod drikkevandet.

## Jordforurening

Faaborg-Midtfyn Kommune er ikke bekendt med eventuel jordforurening inden for lokalplanområdet, som



senest har været udlagt til økologisk landbrug. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for området konstateres tegn på forurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fra området fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen.

### Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt som boligområde, hviklet er støjfølsom anvendelse. Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

### Miljø

Faaborg Midtfn Kommune kan give dispensation til dyrehold. Det er en forudsætning, at der er tale om et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold. Der kan stilles krav om

placering af læskur, foderplads mv. samt til håndtering af husdyrgødning.

### Spildevandsforhold

Området skal spildevandskloakeres. Der udformes et til-læg til spildevandsplanen som fastlægger området som spildevandskloakeret.

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

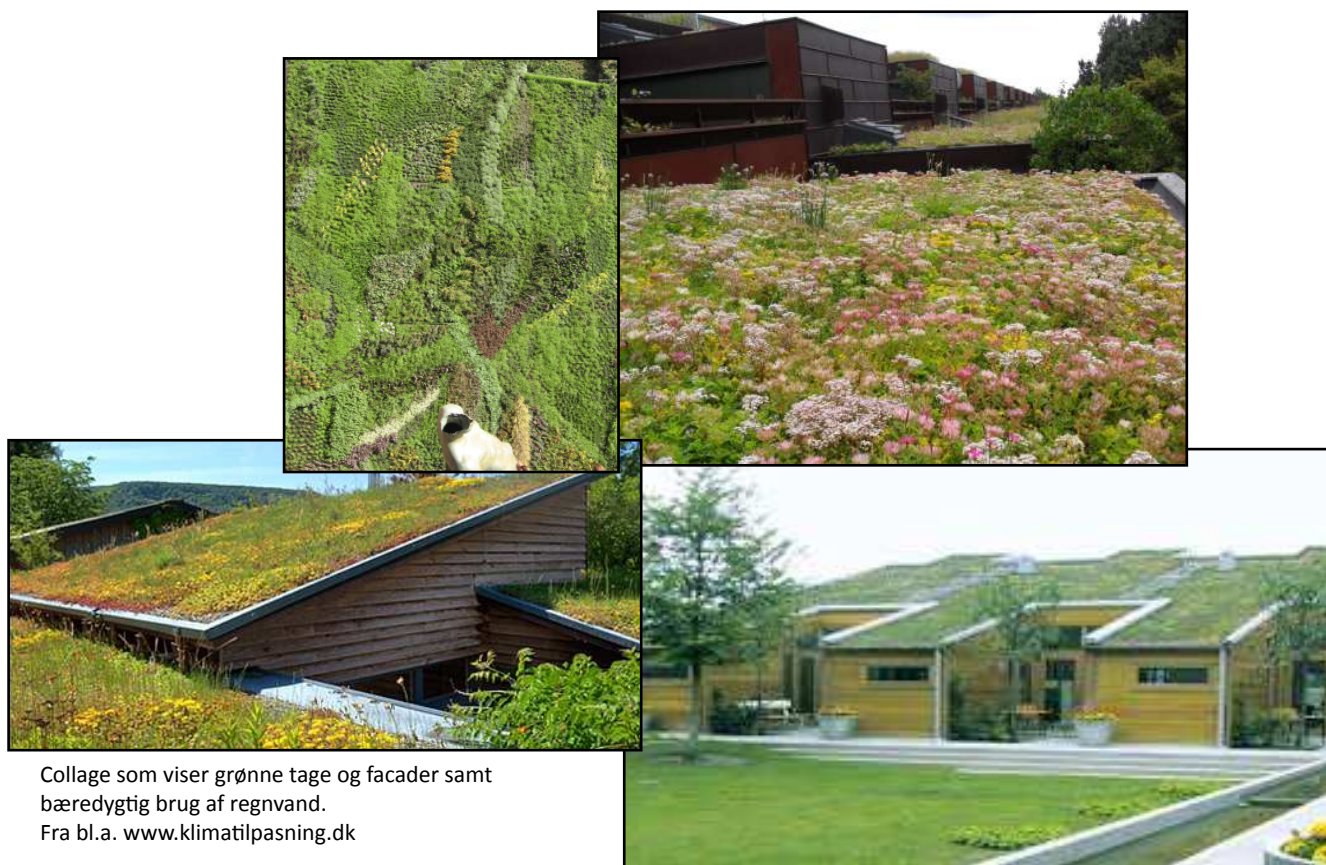
### Varmeforsyning

Der er ikke krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning i lokalplanområdet.

### Landbrugspligt

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt, og jorden har været økologiske dyrket.

Landbrugspligten ophæves i forbindelse med vedtagelse af lokalplan 2015-5.



Collage som viser grønne tage og facader samt bæredygtig brug af regnvand.  
Fra bl.a. [www.klimatilpasning.dk](http://www.klimatilpasning.dk)

# Miljøvurdering

Som følge af lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

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

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

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

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

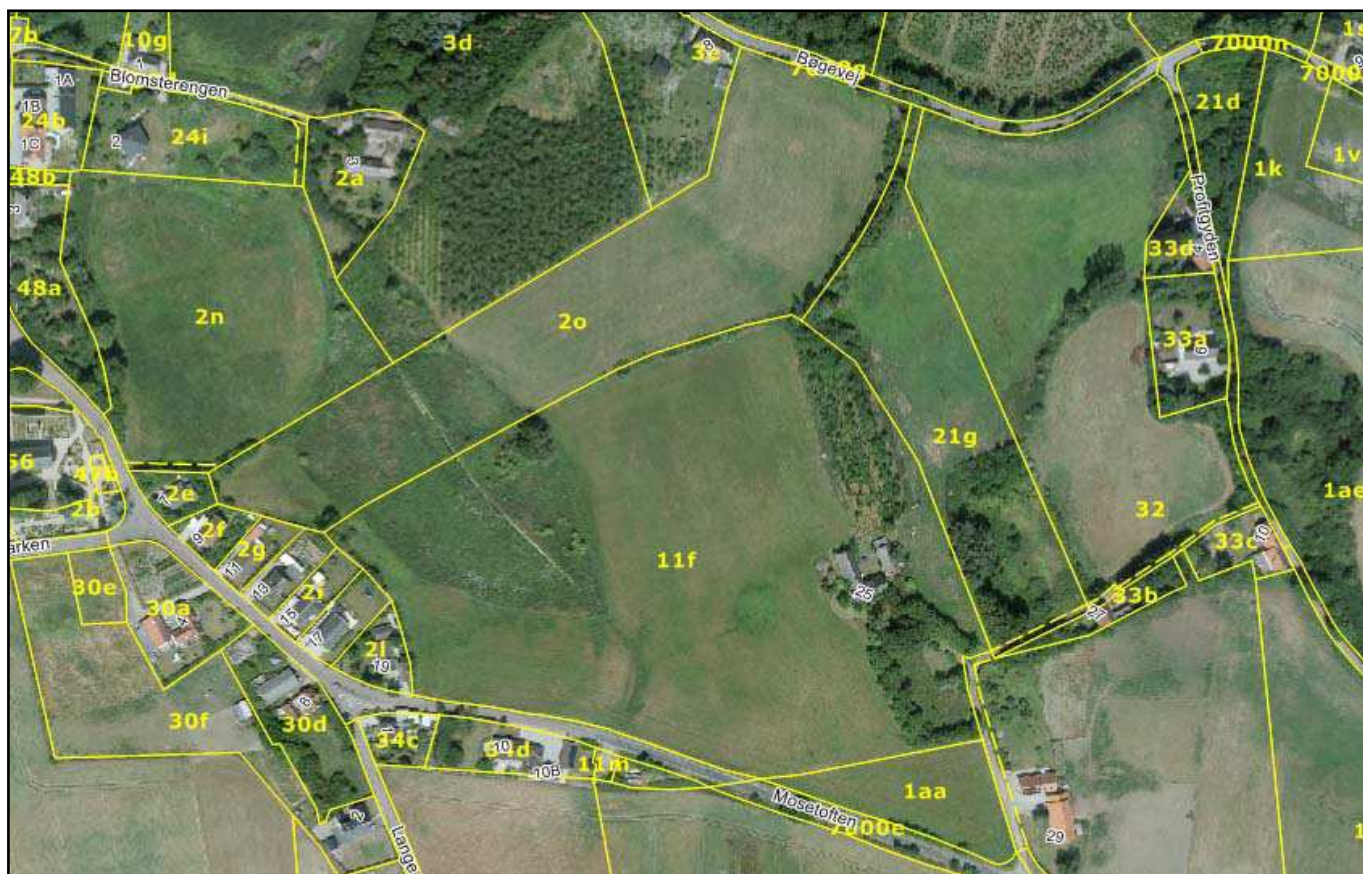
## Screening

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og lokalplanen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 3 og 4. Området er delvist omfattet af kirkebeskyttelse og der er et mindre naturområde. Lokalplanens bebyggelsesplan sikrer indsigten til kirken, samt at naturområdet ikke berøres.

Området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, men anvendelse til boligområde vil ikke være i konflikt med grundvandsinteresserne.

## Konklusion

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





# Bestemmelser

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

## § 1 Formål

### § 1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at give mulighed for etablering af en ny åben-lav og tæt -lav bebyggelse, udformet som en grøn og varieret bebyggelse med naturligt tilknyttede funktioner som fællesarealer, opholdsarealer, parkering samt vej- og sti-forløb
- at sikre at områdets arkitektur opføres i harmoni med landskabet og den øvrige landsby
- at bevare og sikre områdets særegne landskabelige træk, herunder et grønt landskabsbånd
- at bevare indkig til Diernæs Kirke ved at undgå bebyggelse og høj beplantning i udvalgte delområder.

### 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 dele af følgende matrikler 11 f og 1aa, Diernæs, Diernæs by, samt alle matrikler der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes herfra. Afgrænses som vist på bilag 1

### § 2.2

Området ligger i landzone. I forbindelse med lokalplanens vedtagelse bliver delområde 1 overført til byzone og delområde 2 bibeholdes i landzone.

### § 2.3

Lokalplanområdet opdeles i to delområder: D1 og D2 som er vist på bilag 2, delområderne uddybes yderligere i § 3.

### Ad § 2.3

Området opdeles, med det formål at samle bebyggelsen og hermed sikre at en del af lokalplanområdet friholdes for bebyggelse.



## § 3 Anvendelse

### § 3.1

Lokalplanområdet opdeles i to delområder (Se bilag 2).

Delområde D1, må kun anvendes til boligformål med dertil knyttede funktioner, fælles funktioner så som fælleshus samt håndværk og værksteder, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne.

Delområde D2, må kun anvendes til rekreative formål, jordbrug og nyttehaver. Herunder shelters og mindre bebyggelse som er nødvendige for husdyrhold, maksimum 50 m<sup>2</sup>.

### Ad § 3.1

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

Området opdeles i to delområder sådan at bebyggelsen afgrænses og indsigtslinjerne til kirken bibeholdes.

Hvert delområde får sit eget udtryk, sådan at D1 rummer selve bebyggelsen og dertil hørende faciliteter. D2 de rekreative muligheder samt mulighed for jordbrug og nyttehaver.

## § 4 Udstykning

### § 4.1

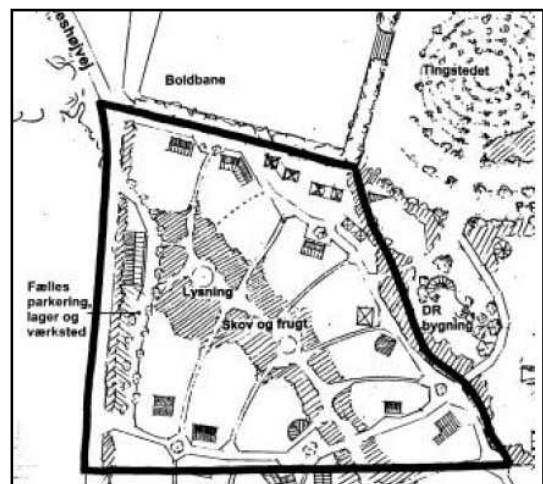
Delområdet D1 kan udstykkes til 12 byggegrunde som principskitzen viser på bilag 5.

### § 4.2

Grunde må ikke udstykkes mindre end 400 m<sup>2</sup>.

### Ad § 4.1

Grundene har forskellige former, da de er tilpasset mulighederne i terrænet.



Inspirationsskitse fra Friland ( DRs forsøg med nyt boligområde på Djursland ), hvor der også er 12 meget forskellige byggegrunde, som adskilles med et tre meter bredt stiareal. Grundene i DRs forsøg er større end grundene i lokalplan 2015-5, men principperne bag bebyggelsen har mange fællestræk med Torpegårds principper.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### § 5.1

Vejadgang skal ske fra Mosetoften, som vist på principskitsen, bilag 5.

### § 5.2

Der skal etableres interne veje og stier, efter principperne vist på bilag 5. Vejene skal udlægges med en bredde på min. 4 m.

### § 5.3

Der skal etableres 18 parkeringspladser (1,5 plads pr. bolig). Parkeringspladserne fordeles mellem de to klynger, og samles i umiddelbar nærhed til Mosetoften.

### § 5.4

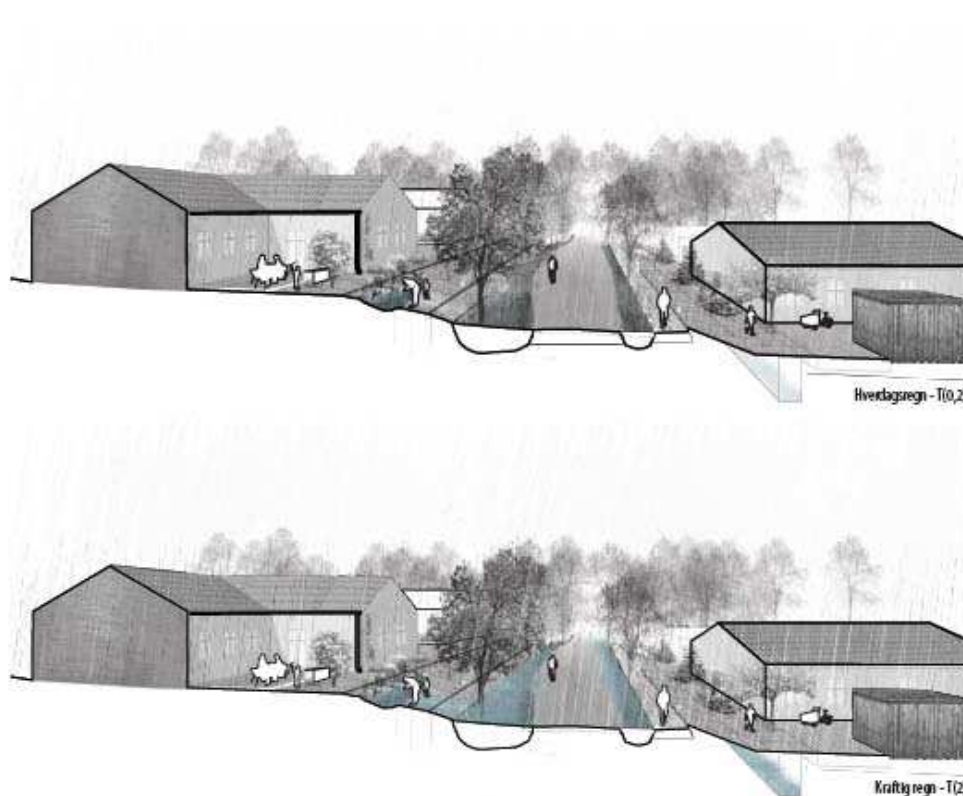
Vej, parkeringspladser og stier skal udføres i permable belægning.

### § 5.5

Alle veje i lokalplanområdet er private.

#### Ad. § 5.4

I forbindelse med anlæggelse af både veje, stiforløb og parkeringspladser, arbejdes der med bæredygtige principper, det kan være som rende i vejsiden eller regnvandsbede.



Regnvandsscenarier fra [www.klimatilpasning.dk](http://www.klimatilpasning.dk)

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### § 6.1

Bebyggelsesprocenten i delområde D1 må maks. være 35.

Fællesarealet kan medtages som en del af bebyggelsesprocenten, dog op til en grundstørrelse på 700 m<sup>2</sup>.

Boligbebyggelsen placeres indenfor byggefeltet som er angivet på Bilag 3.

### § 6.2

Bygningshøjde må maks. være 8,5 målt fra naturligt terræn.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebestemmelserne.

### § 6.3

Boligbebyggelse skal placeres i delområde D1 og inden for de byggefelter, som er vist på bilag 3. Carporte, redskabsskure, lader, cykelskure, miljøstationer, drivhuse m.v. i delområde D1 må ligeledes kun placeres inden for byggefelterne.

### § 6.4

Bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende terræn.

### § 6.5

I delområde D2 må kun opføres bygninger, som tjener til områdets anvendelse som fællesareal og rekreativt område. F.eks. shelters, stald, tekniske anlæg som pumpestation og vandreservoir.

### Ad. § 6.1

Bebyggelse til boligformål og fællesaktiviteter er i delområde D1.

Bebyggelsen er delt i to klynger og følger to byggefelter, sådan at husene understreger kurverne i landskabet.

Byggefelterne er angivet som to samlede felter, så der er flere muligheder for at opføre bæredygtig byggeri i flere henseende. Det kan fx. være som dobbelte huse.

Shelters og mindre skure er i delområde D2, som en del af de rekreative oplevelser. Området er også til jordbrug og nyttehaver, § 3 området er beliggende i delområde D2 som et særligt aktiv.

Delområderne er også beskrevet i § 4.



Eksempel på halmhus, der kan harmonere med landsbyens arkitektur  
Fra [www.sbi.dk](http://www.sbi.dk)



## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

### § 7.1

Facader på al bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse og lignende skal fremstå enten i naturmaterialer (sten, træ, ler, pudset halmhus), glas, blank mur eller pudset/vandskuret mur.

### § 7.2

Tagbeklædningen må ikke udføres i reflekterende materialer. Både glaserede og engoberede teglsten regnes som reflekterende materialer.

Eventuelle solenergianlæg kan udføres som en arkitektonisk integreret del af taget eller facaden.

### § 7.4

Bygningers facader skal udføres i mørke jordfarver eller ubehandlede.

### § 7.5

Ud over mindre (maximum 0,5 m<sup>2</sup>) firma- og logoskilte må der inden for lokalplansområdet kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte. Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

### Ad. § 7.1

Arkitekturen i alle delområder tænkes som bæredygtigt og nytænkende byggeri, og i harmoni med nabo-bygningerne og landsbyens fortælling.

For at inspirere til en mangfoldighed i bebyggelsen er der minimale krav til bebyggelsens ydre fremtræden, der er primært krav til at materialevalget er naturmaterialer.

En mangfoldighed som samtidig også giver en særlig fortælling og samhørighed i de to klyngeformede bebyggelser.



Eksempel på de klassiske jordfarver  
Fra [www.bygningsbevaring.dk](http://www.bygningsbevaring.dk)

## § 8 Ubebyggede arealer

### § 8.1

De fælles friarealer, herunder opholds- og legearealer, skal indrettes og beplantes ud fra en samlet områdedisponering med henblik på at området fremstår som en helhed.

### § 8.2

Det eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares.

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det oprindelige terræn.

Terrænreguleringer tættere på skel end 0,5 m er ikke tilladt.

### § 8.3

Hegning skal primært være levende hegn.

### § 8.4

Udendørs oplag i forbindelse med jordbrug må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer.

### § 8.5

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

### § 8.6

Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendt, og placeres højst 1 m over terræn.

### § 8.7

Transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe og lign. kan etableres på ubebyggede arealer.

### § 8.8

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

- Solceller og solfangere skal have en sort kant og må ikke være reflekterende.
- Solceller, solfangere og rammer må maksimalt gives en højde på 2,5 m over terræn.

### Ad. § 8.1

Beplantningen må gerne tage udgangspunkt i lokalområdets beplantning, sådan at området også på den måde bliver en styrkelse af den grønne fortælling.

Det betyder at beplantningen skal overvejende bestå af naturligt hjemmehørende træer.

## § 9 Forudsætning for ibrugtagning

### § 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er udført kloakering og anlagt veje, stier og parkering som anført under lokalplanens punkt §5

## § 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser

## § 11 Servitutter

Ingen særlige bestemmelser



Foto af halmhus fra Fri og Fro bebyggelsen i Odsherred fra <https://www.facebook.com/BoIOdsherred>



## § 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. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

##### **Servitutter**

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jf. planlovens § 15.stk. 2 nr. 16.

##### **Ekspropriation**

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

##### **Erstatning**

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

##### **Lavenergi**

Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmeanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a.

# Vedtagelsespåtegning

Vedtaget på kommunalbestyrelsens møde den 23. juni 2016

På kommunalbestyrelsens vegne:

---

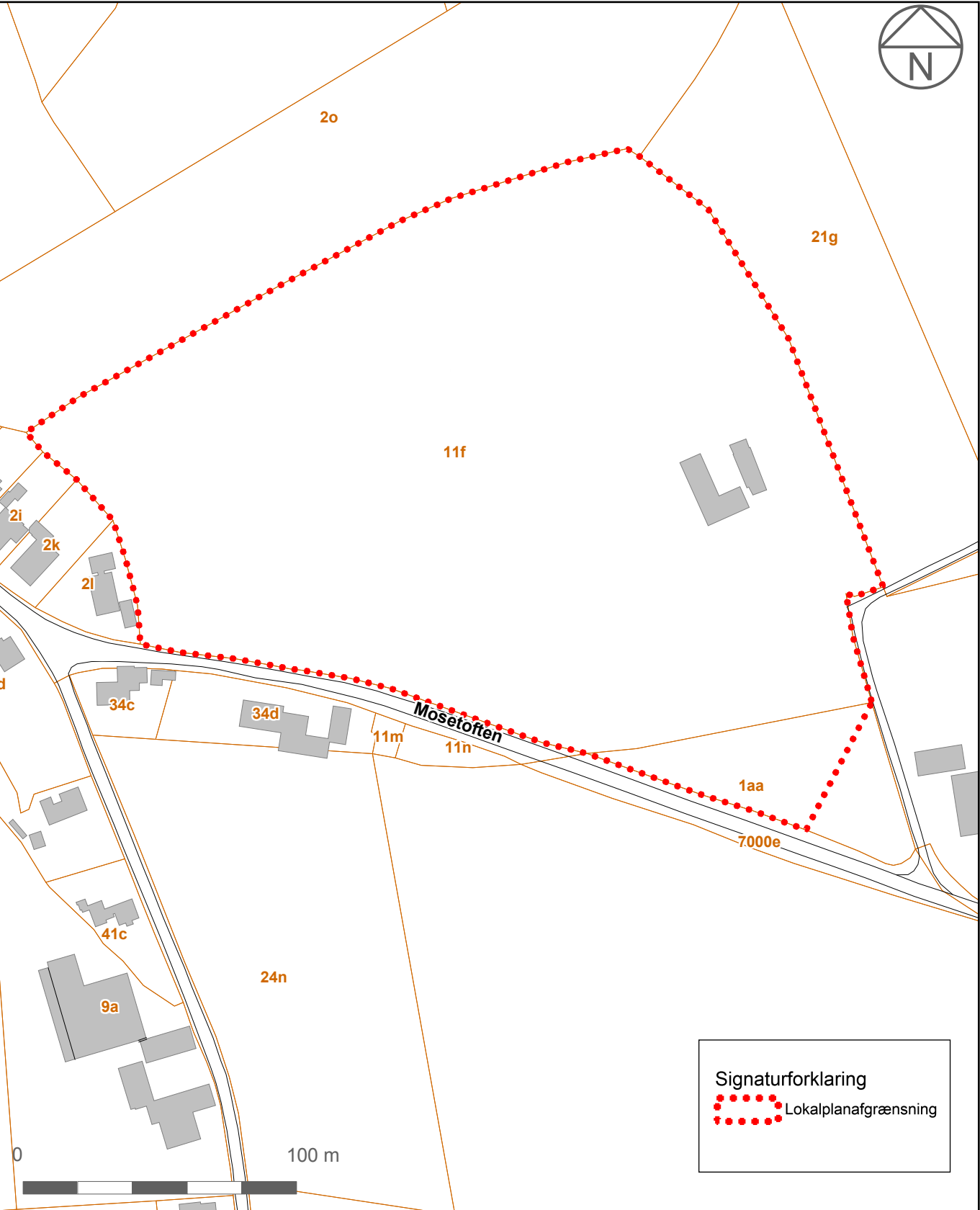
Christian Thygesen  
Borgmester

---

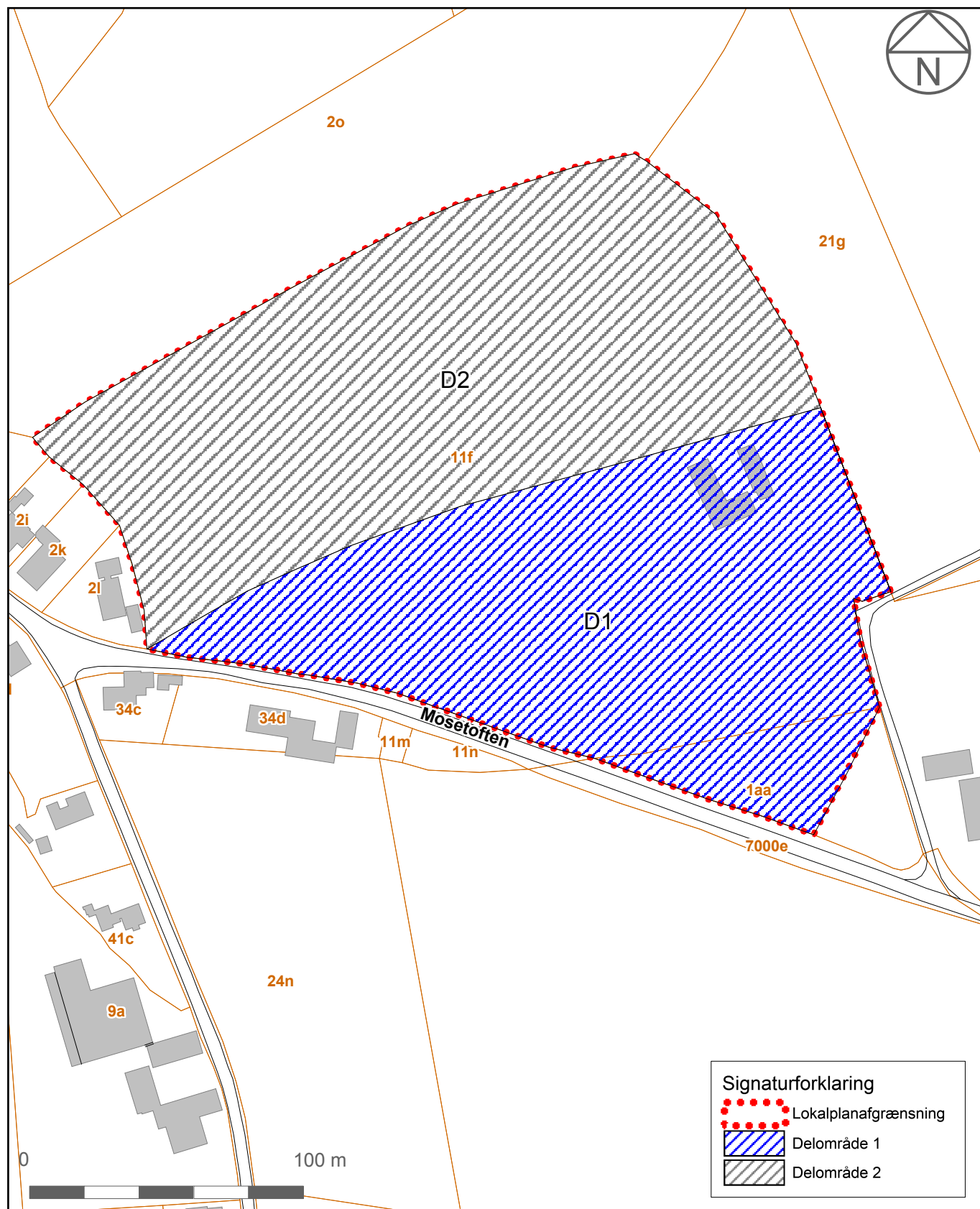
Helene Bærkmark  
Kommunaldirektør

# Bilag

## 1. Lokalplangrænse og matrikler

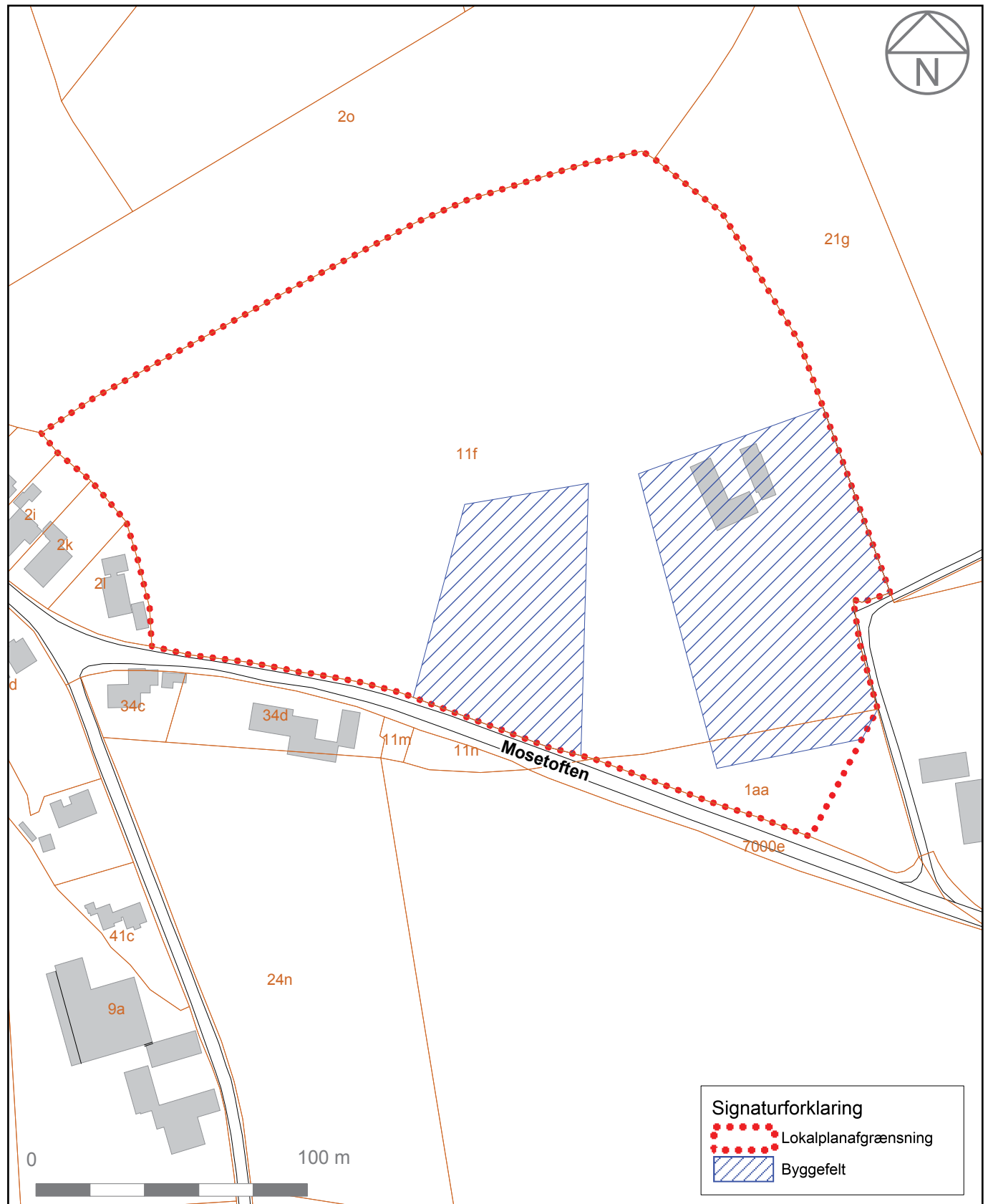


## 2. Delområder

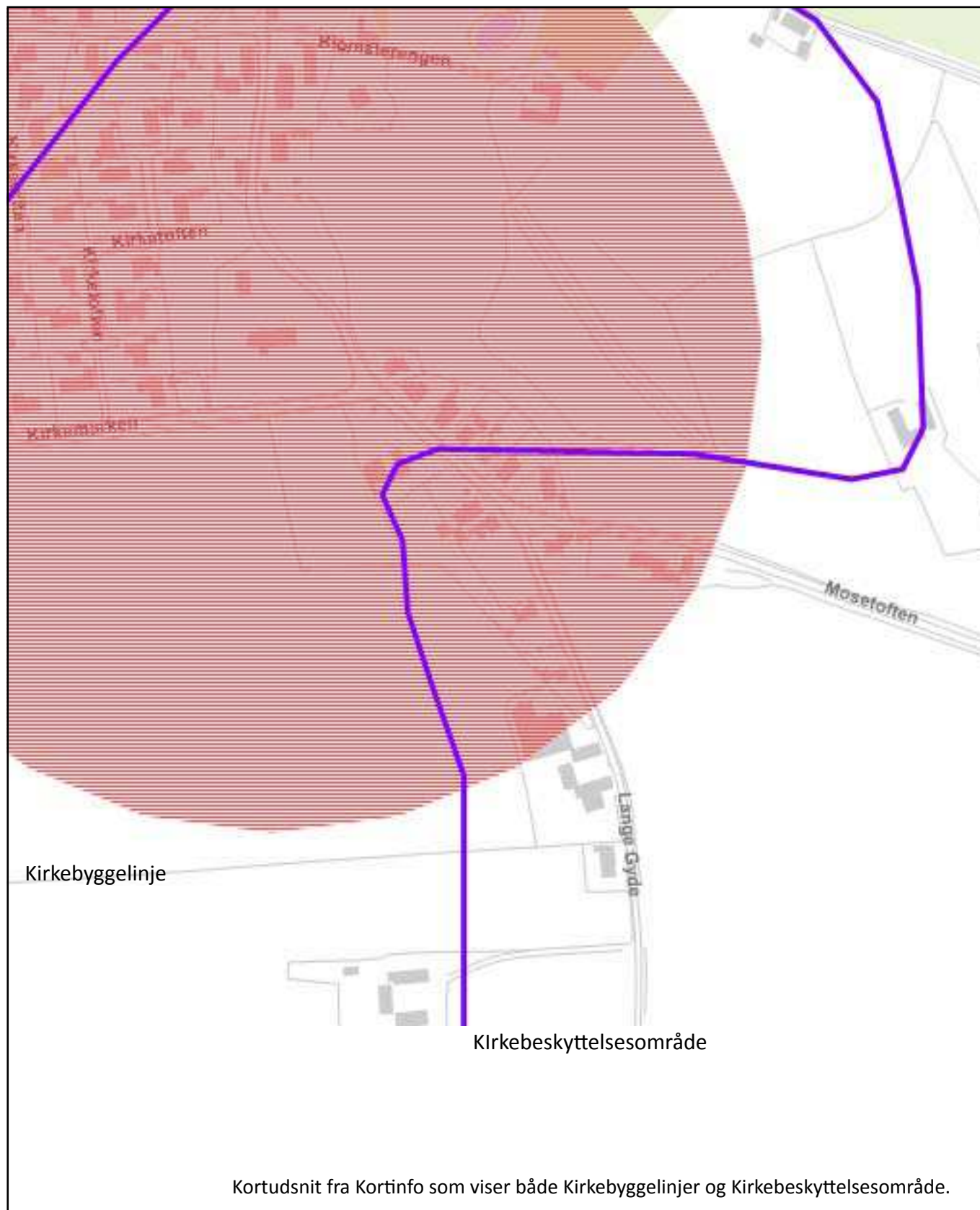




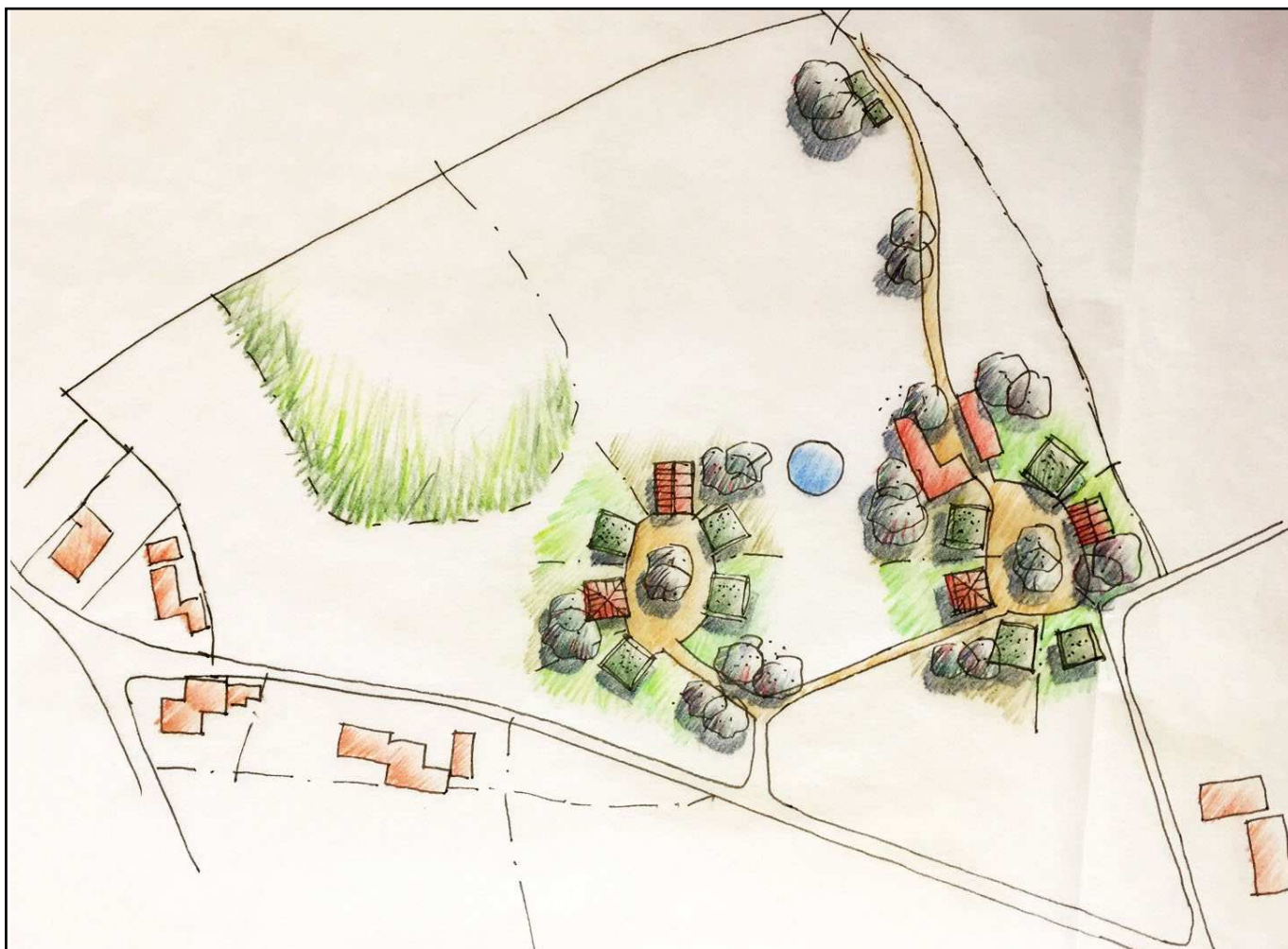
### 3. Byggefelter



## 4. Kirkelinjer og kirkebeskytte



## 5. Principskitse som viser eksempel på udstykning



Bebyggelsen er placeret i to klynger som følger linjerne i landskabet.  
Klyngerne er placeret således at der er et flot kig op til landsbyen Diernæs.

Den mindste klynge trækkes væk fra Mosetoften og samles om gården - sådan at indtrykket er grønt og åbnet når man kører ad Mosetoften mod Diernæs.

Grunde udstykkes så de harmonerer med terrænet, og efterfølgende bygningerne - så terrænregulering minimeres.



**FAABORG-MIDTFYN**  
KOMMUNE

Plan & Kultur  
Mellemgade 15  
5600 Faaborg  
7253 2036