



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Lokalplan 2009-01

Bevarende lokalplan Området ved Dyreborg Havn

8. juni 2010



Offentlighedsperiode

Lokalplanen har været offentligt fremlagt i 8 uger fra den: 25. december 2009 til den 23. februar 2010

Lokalplanen kan ses i alle kommunens Borgerservicebutikker og hos Plan og Kultur. Åbningstider:

Mandag – onsdag	kl. 10.00 - 14.00
Torsdage	kl. 10.00 - 17.00
Fredage	kl. 10.00 - 12.00

Planen kan ses på kommunens biblioteker i de normale åbningstider og på kommunens hjemmeside www.faaborgmidtfyn.dk.

Lokalplanen er endeligt godkendt og kan købes i Borgerservicebutikker eller hos Plan og Kultur.
Planen kan også downloades fra kommunens hjemmeside.



Indholdsfortegnelse

Offentlighedsperiode.....	2
Indholdsfortegnelse	3
Hvad er en lokalplan	4
REDEGØRELSE	
Lokalplanens baggrund og formål	5
Beskrivelse af lokalplanområdet og lokalplanens indhold.....	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	14
Miljøvurdering / Screening	19
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	20
Lokalplanens retsvirkninger	20
BESTEMMELSER	
§1 Formål	21
§2 Områdets zonestatus	22
§3 Områdets anvendelse.....	22
§4 Udstykning	24
§5 Bevaring af bebyggelse	24
§6 Vej-, sti- og parkeringsforhold	25
§7 Tekniske anlæg	26
§8 Bebyggelsens omfang, udformning og placering	27
§9 Bebyggelsens ydre fremtræden	30
9.1 Delområde A - Boligområdet	
9.2 Delområde B - Havnen	
9.3 Delområde C - Strandarealerne	
9.4 Generelt for hele lokalplanområdet	
§10 Ubebyggede arealer	38
§11 Tilladelser og dispensationer.....	40
§12 Forudsætning for ibrugtagning	40
§13 Servitutter.....	40
Vedtagelsespåtegning.....	41
KORTBILAG	
Kortbilag 1. Lokalplanområdets afgrænsning.....	42
Kortbilag 2. Lokalplanområdets områdeinddeling.....	43
Kortbilag 3. Områdekort med bygningskategorier	44
Kortbilag 4.1 og 4.2. Områdekort med registrerede stendiger	45
Kortbilag 5. Byggefelter i område B - Havnen.....	47
Bilag 6. Litteraturhenvi sning.....	48
Bilag 7. Registrering af den eksisterende bebyggelse januar 2009	49



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:

Den almindelige lokalplan udarbejdes ved nye bolig- eller erhvervsområder og ved saneringer af bybebyggelser.

Den bevarende lokalplan udarbejdes når kommunalbestyrelsen ønsker at fastholde nogle bevaringsværdige bymiljøer eller landskabstræk.

Rammelokalplanen, er de overordnede retningslinier for nye større bebyggelsesområder, og skal følges op med en almindelig lokalplan inden, der kan ske bebyggelse.

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 annonceres, og den kan ses på kommunens hjemmeside,
- offentlighedsperioden skal min. 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 ideer 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 bygge-lovens, miljøbeskyttelsesloven og andre loves almindelige bestemmelser, der er gældende.



REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål

Regionplan 2005 for Fyns Amt har udpeget 5 bevaringsværdige kystkulturmiljøer i Faaborg-Midtfyn Kommune.

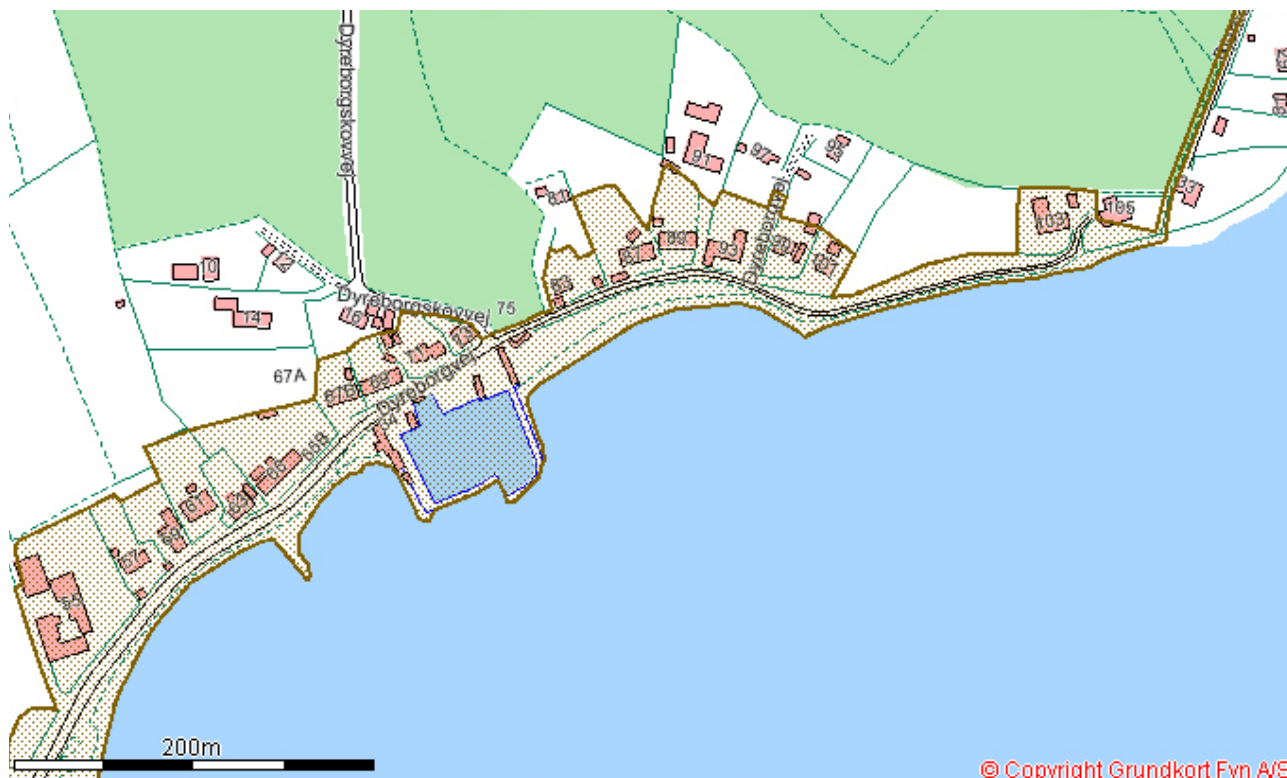
- Faaborg søkøbstad, den gamle havnefront, Langlinie.
- Nakkebølle Sanatorium.
- Faldsled skipperby og havn.
- Fiskernes havn Korshavn.
- Havnen i Dyreborg og gammel Dyreborg.

Denne lokalplan omfatter området ved Dyreborg havn, hvor et stigende antal byggesager har gjort det nødvendigt at få præciseret, hvilke værdier der ligger til grund for det bevaringsværdige kulturmiljø, således at de særlige landskabelige og bygningsmæssige træk kan sikres og bevares for fremtiden.

Det har kulturhistorisk betydning, idet samspillet mellem bygningernes arkitektur, havnemiljøet, den kurvede kystvej, stendigerne og det åbne landskab udgør en sjælden bevaret enkel og unik helhed.



Bevaringsværdigt kystkulturmiljø omfatter bl.a. landskab, bygninger, veje, pladser, havne, bevoksning og stendiger.



Regionplanens afgrænsning af det bevaringsværdige kystkulturmiljø.



Dyreborg på Sydfyn er ikke kun et meget attraktivt sted at bosætte sig. Det er også en del af en kulturarv med et bevaringsværdige kystkulturmiljø og bygninger.

KYSTKULTURMILJØ

Fyn med tilhørende øhav, har altid været præget af nærheden til havet og dens ressourcer. Fiskeri og skibsfart har igennem århundreder præget store dele af kysten.

De seneste års omfattende ændringer har bevirket, at store dele af de anlæg, det havde betydning for udøvelse af de kystrelaterede erhverv er blevet overflødiggjort. Fyns Amt foretog i 2000-2001 en undersøgelse af kystens kulturmiljøer. Undersøgelsen viste, at sporene efter kystmiljøet er under pres, og at der er behov for en særlig indsats for at sikre de relativt få velbevarede kystkulturmiljøer.

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Efterhånden som kulturen har udviklet sig, har hver tid og sted skabt sin egen bygningsstil, som har været bestemt af klima, byggematerialer, økonomi, folks kunstneriske anlæg og behov, og af de skiftende æstetiske idealer.

Når bygningens proportioner er rigtige, når der er harmoni mellem de bærende led og det bårne, når materialerne og farverne understøtter formen, og detaljerne dels fremhæver dels underordner sig, er der ikke blot bygget som ly og værn, men der er skabt arkitektur og bygningskunst.

Bevaring af kystkulturmiljøer og bygninger har betydning for vores kendskab til tidligere tider. De repræsenterer samfundsskabte værdier, og de er blevet betydningsfulde ressourcer.

En bevarende lokalplan kan medvirke til at fremme forståelsen for det bevaringsværdige. Den kan vejlede og rådgive grundejerne i forbindelse med om- eller nybyggeri, så de arkitektonisk smukke bygninger ikke ødelægges af uheldige bygningsændringer.

LOKALPLANENS FORMÅL

1. at bevare det karakteristiske kystkulturmiljø,
(for at forhindre en byggeskik, der ikke harmonerer med den eksisterende).
2. at bevare landsbymiljøets/fiskerlejets bygninger og byggestil,
3. at bevare landsbymiljøets/fiskerlejets veje, stendiger og friarealer,
4. at fastholde områdets anvendelse til helårsboliger,
5. at åbne mulighed for ændret anvendelse af tidligere driftsbygninger i landbrugs- og driftserhvervet f. eks. til lettere serviceerhverv eller ferielejligheder,
6. at opsætte retningslinier for om- og nybygning,
(for at sikre at om- og tilbygninger udformes under hensyn til bevaringsværdierne i området).
7. at sikre mulighed for videreudvikling af havneområdet.



Beskrivelse af lokalplanområdet & lokalplanens indhold_____

Lokalplanområdet omfatter den nordlige del af Dyreborg mellem kystlinien og skoven. Bebyggelsen ligger primært langs kystvejen, Dyreborgvej, og sidevejen Dyreborgskovvej, samt omkring den lille havn.

Området ved Dyreborg Havn ligger landskabeligt smukt på sydøstsiden af det bakkede Horne Land og er placeret på skrånende terræn ved Dyreborg Vig med skoven som baggrund. Bebyggelsen ligger generelt lavt og har gennem århundreder udviklet sig i et langstrakt forløb langs den kurvede vig, med havnen som centrum. Bebyggelsen mod vigen danner en dominerende rumlig hovedstruktur langs vejens nordvest side. På kystsiden af vejen ligger havnen, med sit eget særprægede miljø.

Historisk har området ved Dyreborg Havn fungeret som lods – og toldsted. Den ældste bebyggelse er placeret ved havnen og herfra har landsbybebyggelsen/fiskerlejet udviklet sig. Fiskeri og lidt landbrug har gennem tiden været livsgrundlaget for de fleste i det lille samfund, hvilket stadig afspejles i de mange bevarede ældre bygninger. Bygningernes arkitektur er enkel uden mange detaljer og trods indbyrdes forskellige opførelsestidspunkter og arkitektur, udgør bebyggelsen, sammen med den kurvede kystvej og det åbne landskab, en sjælden bevaret enkel og smuk helhed.





Det overordnede mål med den bevarende lokalplan er at sikre områdets kystkulturværdi og at fastholde områdets landzonestatus.

Lokalplanen skal sikre at de karakteristiske træk ved landskabeligheden og landsbybebyggelsen/fiskerlejet bevarer. Bevaringsværdige bebyggelser og stendiger må ikke nedrives. Lokalplanen stiller generelle krav til bygningers udformning, placering og materialer ved om- og nybyggeri. Endvidere stilles der krav til hegning og terrænregulering.

Lokalplanen underopdeler området i 3 hovedområder efter karaktertræk. Delområde A er til boligformål og lettere serviceerhverv. Det omfatter det bebyggede område, der i al væsentlighed ligger nord for kystvejen. Delområde B omfatter havnen. Delområde C dækker det hovedsageligt ubebyggede strandareal mellem kystvejen og kystlinien. I Delområde A sikres det, at den åbne struktur og bevaringsværdige bebyggelse opretholdes og styrkes. I Delområde B åbnes der for videreudvikling af havnearealet med begrænset byggeri. Delområde C opretholdes som ubebygget og uhegnet areal, hvor der sikres fri adgang til kysten. Det er tilladt at færdes til fods langs kysten, men ophold og badning på private strandarealer er ikke tilladt i område C. (nærmere end 50 m fra beboelsesbygninger jf. Naturbeskyttelseslovens § 22 stk. 4).

MATRIKULÆRE FORHOLD VED KYSTAFGRÆNSNINGEN OG KYSTVEJEN

Dyreborgvej er offentlig vej indtil havnearealet og Dyreborgskovvej.

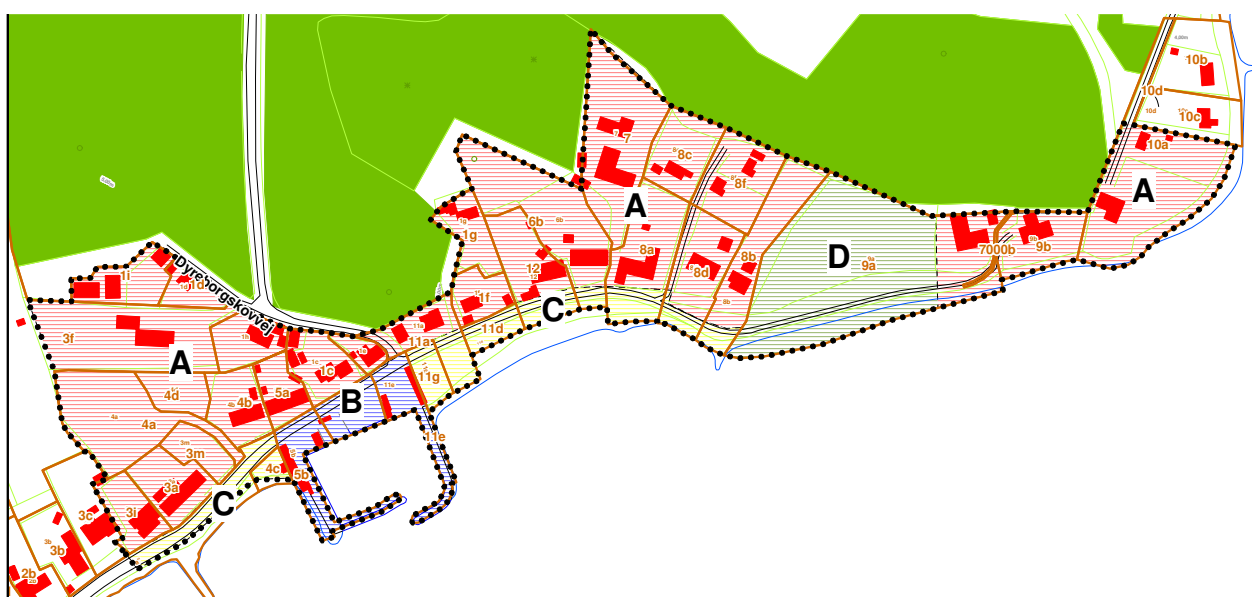
Havnearealet er selvstændigt udmatrikuleret og privat.

Efter havnen er vejarealet privat fællesvej, helt eller delvist matrikuleret i sammenhæng med den bagvedliggende bebyggelse. Der er tinglyst vejret for de enkelte matrikler.

I forbindelse med afsætning af skel kan formodningsgrænsen af en ejendoms afgrænsning mod søterritoriet defineres som den linie hvortil højeste daglige vandstand når.

(jvf. stk. 7.3.3 i vejledning nr. 46 om matrikulært arbejde af 18.4.2001).

Yderst i lokalplanområdet afsluttes Dyreborgvej ved overgang til en sti til Bjerne Langgyde, ejendommen Bjerne Langgyde 33 danner afslutning på husrækken. Stiforløbet er offentligt tilgængeligt og til dels selvstændigt matrikuleret.



Oversigtskort med områder



BEBYGGELSEN

Bebyggelsens ensartethed består fortrinsvis i bygningernes enkle byggeteknik og fremtræden, samt brug af traditionelle materialer som bindingsværk, tegl og strå. Mange bygninger er hvidkalkede/ malede med opsprossede vinduer, mens andre fremtræder med blankmur i røde sten eller træbeklædte.

Bebyggelsen kan, med enkelte undtagelser, opdeles i 5 ensartede bygningskategorier. Boligområdet, delområde A, beskrives som bestående af bygningskategori 1 – 4, hvoraf bygningerne i kategori 1 – 3 udgør kernen i den bevaringsværdige og rumskabende bebyggelse. Bebyggelsen omkring havnen, delområde B, behandles som bygningskategori 5

KATEGORI 1

De ældste huse fra 1700 - 1800 årene ligger samlet overfor havnen og langs Dyreborgskovvej. Husene er opført i bindingsværk med stråtag. Facader og tag fremtræder, med enkelte undtagelser, alle hvidmalede med sort afstolpet bindingsværk og stråtag.



Dyreborgvej 67B. Bygningen fremtræder velholdt med fyldings hoveddør og øvrige facadedøre som staldøre af revler – facaden fortæller om husets historie. Stråtag med mønning fastholdt af kragetræer. Skorstenspiber hvidkalkede.



Dyreborgskovvej 16 ligger smukt ved ankomsten til Dyreborg gennem skoven. Bygningen er et af de få bindingsværkshuse der er belagt med rød tegl.



Oversigtskort med bygningskategorier



KATEGORI 2

Udbygning af den oprindelige enklave af bindingsværks-huse er sket i 1800 årene med grundmurede huse i tegl med strå eller rødt tegltag. Bygningerne er hvidmalede og opført med enkle gesimsbånd og uden tagudhæng.



Eksempel på bygning der trods en del ombygning i store træk har bevaret helhedsindtrykket. Et enkelt hus med bevarede detaljer som f.eks. "gavlfrontonen" over hoveddøren.

Den relativt lange bygning giver et indtryk af symmetri og velproportionering, hvilket bl.a. understreges af den ubrudte tagflade med røde teglsten og forholdsvis små tagvinduer.

KATEGORI 3

Omkring 1900 er der i et område nord for havnen opført 3 større ejendomme, hvoraf et har karakter af egentlig landbrugsejendom med udlænger. Stuehusene er opført i blankmur med røde sten. Tagbeklædningen bærer præg af industrialiseringens materialer - cementtagsten og bølgeeternit, et enkelt fremtræder dog med nyt rødt tegltag.



Den nye byggestil omkring 1900 sætter sit præg i Dyreborg med større huse med fritliggende udhuse. Eksemplet her viser at bygningerne er godt placeret tilbagetrukket og parallelt med kystvejen.

KATEGORI 4

I et lukket vænge bag kystvejen ligger flere mindre huse og skure i træ og træbeklædte. Husene har generelt karakter af værkstedsbygninger og sommerhuse. Bebyggelsen er måske opstået efter frasalg af jord fra den førnævnte landbrugsejendom. Facaderne er rødmaledede og tagene dækket med sort tagpap, bølgeeternit o. lign., hvilket gør at området har sin helt egen karakter. Den tilbagetrukne beliggenhed betyder endvidere, at området ikke er en del den bevaringsværdige rumskabende bebyggelse langs kystvejen.



Træbygningerne i dette område har meget forskellige bygningskroppe. Husene bruges som sommerhuse og har sommerhus karakter.

KATEGORI 5

Bebyggelsen på havnen bærer præg af at være selvgroet. Bygningerne er opført efterhånden som der er blevet brug for dem, og med de materialer man har haft for hånden. Her findes fortrinsvis lette træskure med pap eller ståltag der kan virke midlertidige, men enkelte grundmurede småbygninger i rød blankmur giver en vis tyngde.



Parti fra havnen. Der er en god kontrast mellem træskurene og de grundmurede småbygninger.



STRANDAREALER OG BEPLANTNING

Strandkanten mellem Dyreborgvej og kysten er ubebygget og på nær enkelte større træer, friholdt for beplantning ud over den naturlige fauna.



Enkelte markante træer skaber afvigelse langs kysten. Lokalplanen vil sikre at yderligere beplantning af strandarealet ikke må forekomme.



Det skal sikres at arealet mellem kystvejen og stranden kun anvendes til midlertidig opbevaring af både e. lign. kystrelaterede genstande.

VEJE

Der er både asfaltveje og grusveje i lokalplanområdet.



Nord for havnen ændres den asfalterede del af kystvejen til grusbelagt privat fællesvej. Grusvejen og stendigerne skaber en malerisk sammenhæng.

Der er ikke kantsten og fortov, og lokalplanen indeholder bestemmelser om, at det ikke må etableres.



Mange veje og haver afgrænses af stendiger. Disse diger er af stor værdi for helhedsindtrykket.



HEGNING OG STENDIGER

Der findes en udbredt brug af stendiger langs vej og haver. Digerne adskiller veje og haver på smukkeste vis uden at virke afvisende. Samtidigt understøtter de bygningernes rumskabende forløb. Raftehegn o. lign. ses kun sjældent.

Der må almindeligvis ikke plantes ovenpå stendiger, da det nedbryder stabiliteten. Enkelte eksisterende stendiger har beplantning ovenpå, som er blevet en så integreret del af helheden. Beplantningen må dog gerne fjernes. Nye stendiger skal friholdes for beplantning.



Stendige (uden beplantning ovenpå) foran Dyreborgvej 63.



Stendige (beplantning ovenpå) Dyreborgvej 67 B og 69.



Stendige (uden beplantning ovenpå) foran Dyreborgvej 65.



Stendige (beplantning ovenpå) foran Dyreborgvej 71.



Stendige (uden beplantning ovenpå) i vejsiderne til Dyreborgvej 67A.



Stendige (uden beplantning ovenpå) foran Dyreborgvej 73.



Stendige (beplantning ovenpå) Dyreborgvej 83 - 87



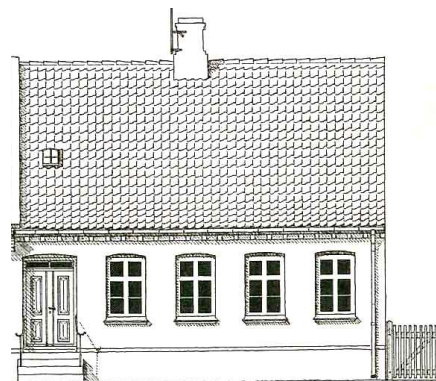
Stien fra lokalplanområdets østlige del til Bjerne Langgyden afgrænses mod skoven af et stendige.

HELHEDEN

Intentionerne om at bevare og styrke kystkulturmiljøets fysiske fremtræden i Gammel Dyreborg, kræver at der stilles krav til detaljen for at bevare helhedsindtrykket. Umiddelbart kan mange af bygningerne synes forskellige, men alligevel opleves en stærk sammenhæng. Overordnet er langt de fleste bygninger i området udført med de sammenlignelige bygningsproportioner (højde, bredde og taghældning). Vinduer er småsprossede med enkeltglas. Døre og vinduer er malede og symmetriske, materialerne er få og traditionelle (tegl, mørtel, træ, strå).

Bygningernes enkelthed og gode proportioner skyldes endvidere de forholdsvis små vindues- og døråbninger, samt et meget begrænset antal fremmedartede tilbygninger og terrasser / altaner.

Et eksempel på oprindeligtbygningsudtryk.





Lokalplanens forhold til anden planlægning

KOMMUNEPLAN 2009 HOVEDSTRUKTUR OG RETNINGSLINIER

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som værende bevaringsværdigt kystkulturområde med følgende beskrivelse: "Dyreborg har et meget velbevaret kystkulturmiljø med sammenhængende bebyggelse og endda med den sene tilføjelse som Ny Dyreborg. Der er desuden store rekreative værdier nær fiskerlejet med skov og strand. Det er vigtigt at fastholde bebyggelsens præg af fiskerleje. Området er sårbart over for f.eks. større nybyggeri og udbygning af havnen med marina".

Ny Dyreborg er opstået som fiskerleje i 1880'erne i forbindelse med opblomstring af sildefiskeriet.

Kommuneplanens retningslinie 6.3.3

Inden for de udpegede særligt bevaringsværdige landsbyer og kystkulturer (jf. kort 2) må der alene meddeles tilladelse til og planlægges for aktiviteter, herunder bebyggelse og anlæg, såfremt bevaringsinteresserne ikke tilsidesættes.

Såfremt der lokalplanlægges inden for områderne, skal lokalplanbestemmelserne sikre de konkrete bevaringsværdier, der ligger til grund for udpegningen.

Området er også udpeget som særlig arkæologisk beskyttelsesområde. Udpegningen sker fordi området rummer en stor koncentration af betydende kulturspor.

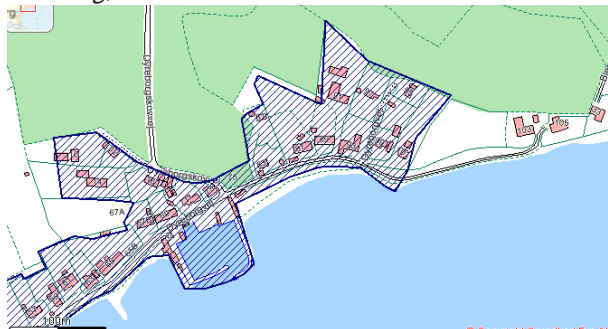
Området er derudover udpeget til landskab der skal beskyttes. Dette omfatter særligt karakteristiske områder med særlige visuelle oplevelsesmuligheder og kystforlandet. Kystforlandet udgøres af det kystnære landskab, hvorfra der er visuel sammenhæng med den tilstødende vandflade

Bade- og bådebroer er et væsentligt visuelt element i det kystnære landskab. Det er kommunalbestyrelsens opfattelse, at etablering af nye bade- og bådebroer kun bør ske i forbindelse med arealer med offentlig adgang eller i forbindelse med fællesarealer til campingpladser, sommerhus- og boligområder. De åbne kyststrækninger søges friholdt for nye broer. I byområder bør der ikke gives tilladelse til nye bade- og bådebroer, hvis der i forvejen er broer, der kan benyttes.

Kommuneplanens retningslinie 6.1.1

I områder hvor landskabskarakteren skal beskyttes (jf. hovedkort 1) kan der kun ske ganske ubetydelige foran-

dringer, og kun såfremt de ikke påvirker de karaktergivende landskabstræk og særlige visuelle oplevelsesmuligheder. Tekniske anlæg, nyt byggeri og ændringer i arealanvendelsen kan derfor kun finde sted i ganske ubetydeligt omfang, og såfremt hensynet til de karaktergivende landskabstræk og særligt visuelle oplevelsesmuligheder og tilstand ikke tilsidesættes. Hvor tilstanden er dårlig, bør ske tiltag, som forbedrer denne.



Landsbyafgrænsning

KOMMUNEPLAN 2009 RAMMEDEL

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanen med følgende rammebestemmelser for lokalplanlægning:

ANVENDELSE:

Åben lav boligbebyggelse.

DETAILHANDEL:

Der kan efter konkret vurdering meddeles landzonetilladelse til nye butikker og udvidelse af eksisterende butikker, dog normalt kun til dagligvarebutikker på op til 1.000 m². Der er udlagt en samlet ramme på 500 m² til detailhandel i perioden. Der kan desuden planlægges for butikker til pladskrævende varegrupper på maks. 3.500 m². Det forventes ikke, at butikkerne vil få væsentlig indvirkning på bymiljøet, da der kun vil blive tilladt små enheder. Problematikken skal behandles i landzonetilladelsen.

BEBYGGELSESMULIGHEDER BESTEMMELSER:

Grundstørrelsen skal mindst være 700 m². Bebyggelsesprocenten må højst være 30. Den maksimale bygningshøjde er 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Der må højst opføres bygninger med en etage med udnyttet tagetage (1½ etage).

ANDET:



En del af rammeområdet ved Dyreborg Havn og ved Fiskevænget er udlagt som bevaringsområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

ZONEFORHOLD

Denne lokalplanen overfører ikke området til byzone. Området ligger i landzone og forbliver i landzone.

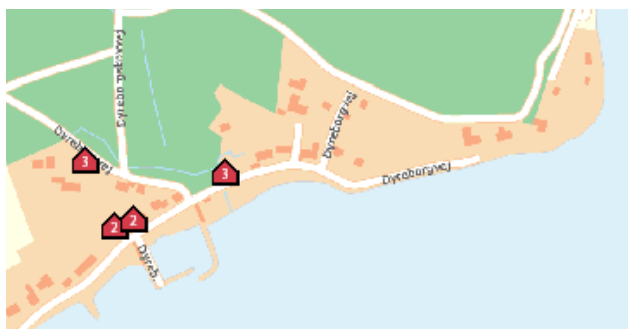
EKSISTERENDE PLANER

Området er ikke omfattet af eksisterende lokalplan.

KOMMUNEATLAS

Dyreborgs bygninger og landskabelige beliggenhed omtales i kommuneatlas. Den nordlige del af Dyreborg beskrives således: "Den ældste bydel ligger omkring havnen og har udviklet sig langs vigens kurvede forløb. De lave huse ligger i læ af skovklædte skrånninger, og bebyggelsen åbner sig ud mod vigen og det enkle havnemiljø".

Dyreborgvej nr. 67B, 69, 83 og Dyreborgskovvej nr. 12 er registreret som bygninger med **høj bevaringsværdi**.



KYSTNÆRHEDSZONE OG LANDSKABELIGT BESKYTTELSESOMRÅDE

Området ligger i kystnærhedszonen og er en del af et større sammenhængende landskabeligt beskyttelsesområde. Hensigten med denne zone er at begrænse nye anlæg, således at de (kyst) landskabelige helheder ikke forsvinder eller forstyrres. Der er generelt forbud mod udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen.

STRANDBESKYTTELSSEZONEN

Matrikelnumre 9 a, 9 b og 7000 b, samt perifer

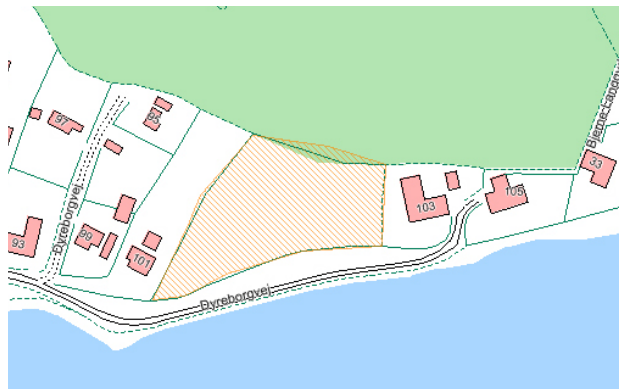
del mod skoven af matrikelnummer 1 i og 6 b, er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 15 vedr. strandbeskyttelseszonen. Dette betyder at der generelt ikke må foretages ændringer af eksisterende tilstand (bygninger, hegning, beplantning og terrænregulering) samt skelforhold.



Strandbeskyttelses område

SKOVBYGGELINIER

Lokalplanområdet er i sin helhed omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 vedr. skovbyggelinien idet området ligger indenfor 300 m fra skov over 20 ha, hvilket betyder at der generelt er forbud mod byggeri og opsætning af skure, campingvogne, master o. lign. Dispensationsansøgninger behandles af Kommunalbestyrelsen.



§ 3 beskyttelse overdrev

NATURKVALITET

Et område mellem Dyreborgvej nr. 101 og 103 er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 som et overdrev, hvor



ændring i tilstanden forudsætter en dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Dispensationsansøgninger behandles af Kommunalbestyrelsen.

FREDEDE STENDIGER

Langs områdets vestlige skel og langs store dele af områdets grænse i nordøst til Dyreborg Skov er der registreret fredet stendige som bevaringsværdig kulturarv.



Fredede diger

Frededestendiger der er beskyttet af museumslovens § 29a må ikke fjernes eller flyttes, der må ikke foretages gennemkørsel, pløjes tæt på diget, rives rødder ud af diget eller foretages jordarbejde over diget. Diger må vedligeholdes ved oplægning af nedfaldne enkeltsten og bortskæring af træer og buske på diget. Ændringer, gennembrud eller omsætning af diger kræver dispensation fra Museumsloven.

GRUNDVANDSINTERESSER

Lokalplanområdet ligger ikke i område med særlige drikkevandsinteresser.

VEJE OG STIER

Der er adgang til lokalplanområdet fra vest ad den offentlige kommunevej Dyreborgvej og fra nord af kommunevejen Dyreborgskovvej. Mod øst har lokalplanområdet offentlig stiforbindelse til Bjerne Langgyde.

STØJ

Miljøbeskyttelsesloven regulerer området.

De vejledende grænser i boligområder er som følger:

Mandag - fredag 07.00 - 18.00 og lørdag kl. 7.00 - 14.00
55 dB(A).

Mandag - fredag 18.00 - 22.00, lørdag kl. 14.00 - 22.00,

søn-og helligdage 07.00 - 22.00: 45 dB(A).

Alle dage kl. 22.00 - 07.00: 40 dB(A).

Støjgrænserne forventes overholdt, selvom lokalplanen åbner mulighed for etablering af mindre, ikke generende serviceerhverv i forbindelse med lokalt fiskeri samt restaurationsvirksomhed, og der er ikke støjende arealanvendelse i de omkringliggende områder, der medfører, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ikke kan overholdes.

Området er ikke påvirket af trafikstøj.

MILJØFORHOLD / JORDFORURENING

Der er ikke registreret jordforurening indenfor lokalplanområdet.

SPILDEVANDSFORHOLD

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan, og eksisterende bebyggelse er tilsluttet offentligt kloaksystem. Eventuel ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt separat kloaksystem.

AFFALDSBORTSKAFFELSE

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens renovationsregulativ, og alt affald skal bortskaffes i henhold hertil. Adgangsforhold til renovationsstativer skal udformes, så de opfylder regulativets gældende bestemmelser herom, bl.a. af hensyn til arbejdsmiljøforhold for renovationsarbejde.

LANDBRUGSFORHOLD

Lokalplanen medfører ikke ændring af de landbrugsmæssige forhold.

FARVANDSVÆSENET

Enhver ikke afskærmet udendørs belysning, der kan observeres af de søfarende, skal inden etableringen være godkendt af Farvandsvæsenet på baggrund af en detaljeret belysningsplan og datablade for de projekterede armaturtyper.

Belysningen må ikke virke blændende eller generende set fra fartøjer, der besejler havneanlægget eller farvandet omkring dette.

Belysningen må heller ikke kunne forveksles med eller hindre iagttagelse af lysafmærkning og navigationslys fra



fartøjer i området.

Der henvises til Søfartsstyrelsens bekendtgørelse nr. 229 af 4. april 1989 om afmærkning m.v. i dansk afmærkningsområde, hvor der bl.a. står: at der ikke må oprettes lysreklamer eller andre indretninger, der kan virke vildledende for sejladsen.

VARMEPLAN

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommunens varmeplan for kollektiv varmforsyning. Der er individuel varme i området. Der er forbud mod elopvarmning af boliger.

ELFORSYNING

Området elforsynes fra Faaborg Elforsyning A/S.

VANDFORSYNING

Området vandforsynes fra Faaborg Forsyningsvirksomheder A/S.

LANDZONETILLADELSER

Indenfor lokalplanområdet skal der søges om landzone-tilladelse til alt nybyggeri, udstykning og anvendelsesændringer da ingen nye bygninger er angivet inden for lokalplanområdet.

JORDFASTE FORTIDSMINDER

Faaborg-Midtfyn Kommune er ikke bekendt med, at der er jordfaste fortidsminder i lokalplanområdet. Hvis der under anlægsarbejde i lokalplanområdet påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg (jf. Museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang det berører fortidsminder, og Odense Bys Museer skal kontaktes. For at undgå den uheldige situation, at et anlægsarbejde skal standses, kan der med fordel foretages en forundersøgelse på arealet forud for anlægsarbejdets opstart med henblik på at vurdere udstrækning og bevaringsgrad af evt. jordfaste fortidsminder. På opfordring af bygherren kan Odense Bys Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25).

Da forundersøgelsens resultat kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projektet. Bygherren bedes under alle om-

stændigheder kontakte Odense Bys Museer i så god tid som muligt forud for iværksættelse af anlægsarbejde på arealet.

STORMFLOD

Store dele af lokalplanområdet og hele havneområdet ligger lavere end 1,5 m over DNN.

Lokale beboere oplyser, at dette område er udsat for stadig hyppigere oversvømmelser. Lokalplanen åbner mulighed for at sikre området bedre mod oversvømmelser i tilfælde af hyppigere ekstreme vejrforhold i form af skot i huller i stendigerne.



Områder der oversvømmes ved vandstand over 1,5 m over DNN

Almindeligvis vil en "kystnær" lokalplan indeholde bestemmelser om, at ny bebyggelse ikke må opføres med en sokkelkote lavere end f. eks. + 1,7 m. Af hensyn til at kunne få erstattet oversvømmelseskader i henhold til "lov om stormflod og stormfald".

Med henvisning til at denne lokalplans formål er at være en bevarende lokalplan, indeholder den ikke bestemmelser om laveste sokkelkote.

SOMMERHUSLOVENS TILLADELSESKRAV

Erhvervsmæssig udlejning m.v.

§ 1. Ejere og brugere af fast ejendom må ikke uden tilladelse efter § 2

1) erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år



udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til beboelse, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse,

2) udleje eller fremleje ejendommen eller dele af denne til opførelse af beboelsesbygning på det lejede, medmindre bygningen skal anvendes til helårsbeboelse,

3) erhvervmæssigt eller for et længere tidsrum end 6 uger udleje eller fremleje ejendommen eller dele af denne til camping.

Stk. 2. Indgåelse af enkelte lejemål vedrørende sådanne husrum på en landbrugs- eller skovbrugsejendom, som ikke er tilvejebragt med udlejning som formål, omfattes ikke af pligten til at indhente tilladelse til erhvervmæssig udlejning efter stk. 1, nr. 1.

Stk. 3. Er ejeren eller brugeren et selskab, en forening eller anden sammenslutning, en privat institution, en stiftelse eller et legat, eller benyttes ejendommen til ferieophold for de ansatte i den erhvervsvirksomhed, der er ejer eller bruger, kræves tilladelse efter § 2 uanset lejemålets varighed, og selv om udlejen eller fremlejen ikke er erhvervmæssig, eller ejendommen helt eller delvis stilles til rådighed uden vederlag.

Stk. 4. For virksomhed, der er omfattet af lov om restaurations- og hotelvirksomhed m.v., eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål gælder stk. 1-3 kun i det omfang, der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, eller areal til camping.

§ 2. Tilladelsen gives af miljøministeren. Ved afgørelsen af, om tilladelse skal meddeles, skal der bl.a. lægges vægt på hensynet til at bevare naturværdier, turistmæssige hensyn, de erhvervs- og beskæftigelsesmæssige interesser og trafikale og sanitære hensyn.

Stk. 2. Miljøministeren kan bemyndige kommunalbestyrelsen til efter retningslinier fastsat af ministeren at træffe afgørelse om meddelelse af tilladelser efter stk. 1.



Miljøvurdering / Screening

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. 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 ved fremlæggelse af lokalplanforslaget med den obligatoriske offentlighedsperiode på 8 uger.

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

SCREENING

Det er lokalplanens hovedformål at være bevarende, beskyttende og begrænsende. Selvom området ligger i konceptområde, i kystnærhedszonen og i sammenhængende landskabsområde vil lokalplanens gennemførelse ikke påvirke miljøet væsentligt, hverken ved øget aktivitet, øget trafik eller bebyggelse. Den mindre betydende påvirkning på miljøet vurderes at være positivt.

KONKLUSION

Faaborg-Midtfyn vurderer, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af planen.

Klage over kommunens afgørelse skal sendes til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV, inden 8 uger fra offentliggørelse af lokalplanforslaget.

E-mail: nkn@nkn.dk.



Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan. Der gælder efter lov om planlægning § 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 byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmel-

se med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil, forslaget er endeligt vedtaget dog højst et år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

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 kommu-

nalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning, ifølge § 20, stk. 2.

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

SERVITUTTER

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



BESTEMMELSER

Den fremhævede tekst i venstre spalte udgør de egentlige lokalplanbestemmelser, som er fastlagt i henhold til Planloven.

Teksten i højre spalte er en forklarende og uddybende tekst til lokalplanens bestemmelser.

§1 Formål

§ 1.1

Det er lokalplanens formål:

- at bevare det karakteristiske kystkulturmiljø,
- at bevare landsbymiljøets/fiskerlejets bygninger og byggestil,
- at bevare landsbymiljøets/fiskerlejets gader, stendiger og friarealer,
- at fastholde områdets anvendelse til helårsbolig,
- at åbne mulighed for ændret anvendelse af tidligere driftsbygninger i landbrugs- og driftserhverv (f. eks. til lettere serviceerhverv eller ferielejligheder),
- at fastlægge retningslinier for om- og nybygning,
- at sikre mulighed for videreudvikling af havneområdet,

ad § 1.1

Lokalplanen er en bevarende lokalplan der skal sikre kystkulturmiljøet ved at kvaliteter af arkitektonisk, kulturhistorisk og landskabelig værdi bevares og styrkes.

Området er udlagt til helårsbeboelse og bebyggelse må ikke anvendes som sommerhuse. Eksisterende lovlige bebyggelse med sommerhusstatus kan fortsætte som hidtil.

Bestemmelserne i lokalplanen sigter mod at opretholde den enkle arkitektur og håndværksmæssige kvalitet som er kendetegnende for stedets oprindelige byggetraditioner, samt at bevare og videreføre traditionerne med stendiger og gærder.

Ved ombygning og renovering skal bygningerne følge lokalplanens bestemmelser for bygningsdele m.v. Bygningernes oprindelige udvendige fremtræden og detaljer skal kunne genfindes fuldt ud i den renoverede eller ombyggede bygning.

Ved nybygning er det ikke hensigten at der skal udføres kopier af den oprindelige bygningstradition, men i stedet skal de oprindelige træk ved proportionering og materialevalg overføres til den nye bygning til et enkelt og harmonisk udtryk.

Det skal understreges, at såfremt nye bygninger ønskes udført som tilnærmet kopi af den oprindelige byggetradition, stilles der høje krav til udførelse af detaljer. Nye bygninger skal til enhver tid følge gældende bygningslovgivning, med mindre andet er bestemt i lokalplanen; sammenholdt med moderne byggetraditioner, kan det derfor undertiden være særdeles vanskeligt direkte at overføre de ældre huses bygningsdetaljer og proportioner.



§2 Områdets zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 3a, 3i, 3m, 4a, 4b, 4c, 4d, 5a, 5b, 6b, 8a, 8b, 8c, 8d, 8f, 9a, 9b, 10a, 11a, 11d, 11e, 11f, 12 Dyreborg By, Horne, samt dele af matr. nr. 3f og 7, samt litra nr. 7000a og 7000b Dyreborg By, Horne, samt alle parceller, der efter 1 januar 2009 udstykkes fra nævnte ejendom.

§ 2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

§3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Området deles ind i 3 delområder.

Delområde A: Boligbebyggelse området er yderligere delt op i 6 kategorier.

Delområde B: Havnerelaterede serviceerhverv.

Delområde C: Opholds- og friarealer.

Delområde D: Naturbeskyttelsesområde.

§ 3.2

Bebyggelsen i Delområde A må anvendes til helårsbeboelse. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade at der indrettes mindre ikke generende serviceerhverv/ mindre butikker/ ferielejligheder i eksisterende bygninger såfremt virksomheden drives af den, der bor i pågældende ejendom, at ejendommen har helårsstatus og at evt. bygningsmæssige ændringer er i overensstemmelse med de bevaringsværdige bestemmelser.

§ 3.3

Delområde B må anvendes til lettere og ikke generende havnerelaterede serviceerhverv, herunder restaurant, cafe og butik, vinteropbevaring af både samt materielopbevaring tilknyttet lokalt fiskeri. Der må ikke indrettes boliger, ferielejligheder eller lignende i området.

Ad § 3.2

Området er i kommuneplan 2009 udlagt til boligformål, med mulighed for etablering af butikker efter landzoneansøgning.

Området er i sin helhed omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 vedrørende skovbyggelinien, hvilket betyder at der generelt er forbud mod byggeri og opsætning af skure, campingvogne, master o. lign.

Matr. nr. 9 a, 9 b, 10 a og litra 7000 b er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 15 vedrørende strandbeskyttelses-zonen. Det betyder, at der generelt ikke må foretages ændringer af eksisterende tilstand (bygninger, hegning, beplantning og terræn).

Matr. nr. 9 a er beskyttet naturområde efter naturbeskyttelseslovens § 3. Området er klassificeret som overdrev og naturområde af lokalbetydning for dyre- og plantearter. Tilstanden må ikke ændres.

Ad § 3.3

Formålet er at sikre fortsat offentlig adgang til havnearealerne og fastholde en karakter af fritidsområde, der er tilknyttet lokalt fiskeri, men samtidig åbner mulighed for etablering af mindre serviceerhverv.



§ 3.4

Indretning af serviceerhverv, mindre butikker, restaurant eller lignende må ikke medføre gener for omgivelserne, og de skal kunne overholde Faaborg-Midtfyn Kommunes parkeringsbestemmelser.

§ 3.5

Ny bebyggelse må kun opføres på de på kortbilag 5 viste byggefelter.

§ 3.6

Område C må anvendes til opholds- og friareal. Området skal friholdes for bebyggelse af enhver art, og det må ikke anvendes til permanent opbevaring. Der må ikke etableres yderligere beplantning.

§ 3.7

Område D er et naturbeskyttet område og skal forblive som det er. Området er strandbeskyttelsesområde, og er delvist § 3 område, og der er dige og vej fredning.

§ 3.8

Der kan efter konkret vurdering meddeles landzonetilladelse til nye butikker og udvidelse af eksisterende butikker, dog normalt kun dagligvarebutikker på op til 1000 m² og udvalgsvare op til 1000 m². Der kan desuden planlægges for butikker til pladskrævende varergrupper på maks 3.500 m²

Ad § 3.4

Mindre butikker defineres i denne sammenhæng som butikker med et butiksareal mindre end 50 m².

Ad § 3.6

Forbudet mod yderligere beplantning i strandområdet er for at bevare det karakteristiske strandareal som en tydelig adskillelse af bebyggelsen og stranden. Samtidig skal det sikre en uforstyrret oplevelse af de visuelle indtryk, den store åbne vandflade giver.

Under opbevaring gælder forbudet også for campingvogne og store både, undtaget er kun små joller.

I hele dyreborgområdet er der udlagt en samlet vækstramme på 500 m² i årene 2009-2013.



§4 Udstykningsforhold

§ 4.1

Udstykning kan kun foretages på matr. nr. 3f, 4a og 6b Dyreborg By, Horne, såfremt det kan sandsynliggøres at områdets åbne karakter kan opretholdes og bebyggelse ikke strider mod intentionerne for den bevaringsværdige bebyggelse. Der skal ligeledes kunne opnåes lovlig vejadgang i en bredde af mindst 4 m. Yderligere udstykning er ikke tilladt.

Der må ikke udstykkes mindre grunde end 1000 m². På matr. nr. 3f må kun den del der ligger inden for lokalplanområdet udstykkes, her må der udstykkes indtil 3 grunde. På matr. nr. 4a må der udstykkes indtil 2 grunde, og på matr. nr. 6b må der udstykkes indtil 3 grunde.

§ 4.2

Ved berigtigelse af arealer mod søteritoriet tillægges arealerne henholdsvis uddrages af lokalplanen.

§5 Bevaring af bebyggelse

§ 5.1

Indenfor lokalplanområdet må bebyggelsen ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 5.2

Administrationsgrundlag for bygningsbevarelsen er blandt andet foto af den eksisterende bebyggelse i bilag 7.

Ad § 5.1

Formålet er bl.a. at bevare de eksisterende bygningskroppe og de fine bygningsdetaljer.





§6 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 6.1

Eksisterende gade- og stiarealer skal bevares med deres nuværende arealudlæg, græsrabatter og afgrænsning af stendiger. Vej- og stibelægningen må være grus eller grå asfalt. Vejene må ikke udføres med kantsten og fortov.

§ 6.2

Der må etableres fartbegrænsende vejchikaner i lokalplannområdet.

§ 6.3

Der skal på den enkelte ejendom indrettes parkeringspladser svarende til mindst 2 p-pladser pr. bolig og mindst 1 p-plads for hver 25 m² butiksareal.

§ 6.4

Offentligheden skal sikres stiadgang til stranden mellem Matr. nr. 8a og 8 d, Dyreborg By, Horne, (Dyreborgvej nr. 93 og 99).

§ 6.5

I område B og C vest for havnen må der etableres parkeringspladser til gæster.

Ad § 6.1

Bevaringsområdet er karakteriseret af de mange velbevarede stendiger, der adskiller veje og skel, og som understreger rumforløbet af disse. De lave stendiger giver området et åbent og imødekomende indtryk, og det er lokalplanens hensigt at fastholde dette historiske træk. Vej- og stibelægningen skal være grus og ikke skærver.

Ad § 6.3

Manglende parkeringspladser på den enkelte ejendom, skal etableres i forbindelse med om- eller tilbygning, der kræver byggetilladelse.

Ad § 6.4

Stiadgang til stranden i h.t. Vejledning om planlægning og administration af kystområder, nr. 76 af 27.4.1993.





§7 Tekniske anlæg

§ 7.1

Alle ledningsanlæg skal fremføres under terræn.

§ 7.2

Gade-, stibelysning og belysning af havnearealer og anden udvendig belysning må kun etableres med lavenergi-belysning og nedadrette lys, og med en lyspunkthøjde på max 5 meter.

§ 7.3

Der kan etableres den for sejlads nødvendige belysning.

Ad § 7.1

Elforsyningen til den ældre del af gadebelysning fremføres som luftledninger, der ikke er bevaringsværdige. Formålet med bestemmelserne om jordkabler er at forskønne gadebilledet.



Ad § 7.2 og 7.3

Enhver belysning, der kan observeres af de søfarende, skal inden etableringen være godkendt af Farvandsvæsenet på baggrund af en detaljeret belysningsplan og datablade for de projekterende armaturtyper.

Belysningen må ikke virke blændende eller generende set fra fartøjer, der besejler havneanlægget eller farvandet omkring dette.

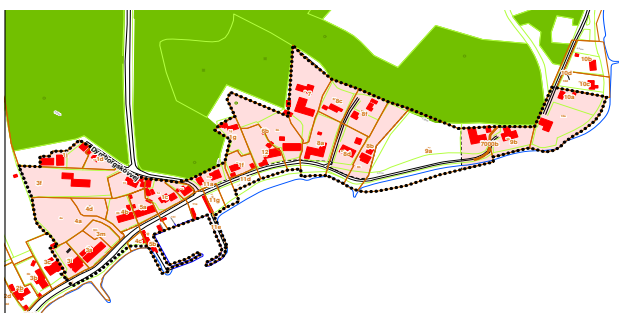
Belysningen må heller ikke kunne forveksles med eller hindre iagttagelse af lysafmærkning og navigationslys fra fartøjer i området.

Der henvises til Søfartsstyrelsens bekendtgørelse nr. 229 af 4. april 1989 om afmærkning m.v. i dansk afmærkningsområde.



§8 Bebyggelsens omfang og placering

§ 8.1 DELOMRÅDE A - BOLIGOMRÅDET



§ 8.1.1
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30

§ 8.1.2
Bygninger skal ved genopførelse (f. eks. efter brand) overholde samme mål, proportioner og placering eller med kommunalbestyrelsens tilladelse opføres efter reglerne for ny bebyggelse.

§ 8.1.3
Bygninger skal opføres som fritliggende længhuse med max. husdybde på 8,0 meter. Eksisterende stuehuse eller tidligere driftsbygningerne med husdybde større end 8,0 meter kan ved genopførelse udføres med husdybde som nuværende dog max. 9,0 meter.

§ 8.1.4
Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter og facadehøjden må ikke overstige 3,0 meter. Højderne fastsættes ud fra et niveauplan der ikke lægges lavere end kote 1,7.

§ 8.1.5
Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med tagryggen parallelt med længderetningen. Taghældningen skal være 40 – 50°. Tage må ikke udføres med helvalm. Udhuse, carporte og lignende mindre bygninger under 20 m² kan udføres med taghældning ned til 20°, og også ensidig hældning.

Ad § 8.1

I princippet er lokalplanens formål om bevaring opfyldt med bestemmelsen i § 5. De efterfølgende bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering er en uddybning af denne paragraf med det formål at fastlægge, hvordan der kan om - og tilbygges den eksisterende bebyggelse, og hvordan der kan opføres ny bebyggelse.

Ad § 8.1

Det skal sikres at bebyggelsen også fremover fremtræder som velproportionerede længhuse.

Der findes i lokalplanområdet ingen erhvervsmæssige driftsbygninger i brug, og der sættes således ikke lempeligere krav til tidligere driftsbygninger end ved krav til boliger.



§ 8.1.7

Nybyggeri:

Husdybden kan øges til 9,0 m, hvis forholdet mellem bredde og længde er mindst 1:1,7. Bruttoetagearealet må ikke overskride 250 m². Bebyggelse skal holdes mindst 5 m fra de fredede stendiger.

§ 8.1.8

Kategori 4:

Bebyggelse i kategori 4 er underlagt følgende særskilte krav, såfremt disse bygninger udvides eller genopføres med træbeklædte facader:

Husdybde max. 6,5 meter.

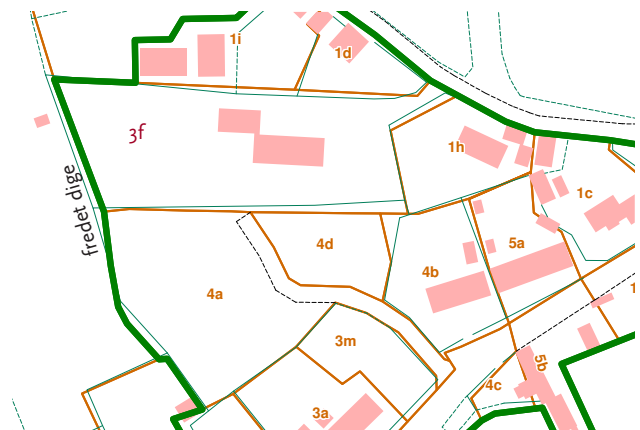
Facadehøjde max. 2,5 meter og bygningshøjde max. 4,5 meter. Taghældningen skal være 15 – 30 grader, og der er mulighed for ensidig taghældning.

Bebyggelse kan dog udføres efter § 8.1.1. – 8.1.6 såfremt den ydre fremtræden følger kravene i § 9.1.6 for muret byggeri.

§ 8.1.9

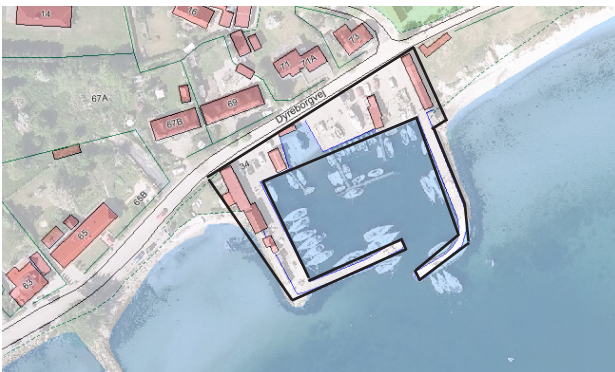
Matr. nr. 3f og 4a

Bebyggelse på matr. nr. 4a skal overholde en maksimal kote på 18.





§ 8.2 DELOMRÅDE B - HAVNEN



Ad § 8.2

Havnen skal fortsat have karakter af lav bebyggelse for at bevare det enkle havnemiljø og sikre udsyn fra det bagvedliggende boligområde.

Havnens bygninger ligger generelt vinkelret på kysten og følger molerne.

§ 8.2.1

Bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 5 angivne byggefelter.

§ 8.2.2

Bygninger skal udformes som enkle, rektangulære længehuse med en husdybde max. 5,0 meter.

§ 8.2.3

Bygningerne må udføres med max. facadehøjde 2,5 meter og taghøjde max. 4,0 meter. Ved ensidig taghældning kan facadehøjden forhøjes til 3 m på den høje side. Tagene skal være symmetriske saddeltage eller ensidige tagflader med 15 – 40 ° hældning og liggende parallelt med bygningens længderetning.



§9 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 9.1 DELOMRÅDE A - BOLIGOMRÅDET

§ 9.1.1

Genopførelse af bebyggelse efter f.eks. brand skal ske efter den pågældende bygningskategoris oprindelige fremtræden og den stedlige byggetradition. Alternativt kan bestemmelserne i § 9.1.6 om nyt muret byggeri anvendes, hvis der reelt er tale om nybyggeri.

§ 9.1.2

Større om- og tilbygninger skal gives en fremtræden der er i overensstemmelse med den oprindelige bygningskategoris arkitektur. Mindre væsentlige ombygninger kan tillades udført med samme materialer og arkitektur som den eksisterende bygning.

Der må ikke etableres tagaltaner, altaner, balkoner eller udvendige trapper på eller ved bygningernes tage.

§ 9.1.3

Bygningskategori 1 og 2

a. Facader.

Ydervægge skal opføres som grundmuret med tegl eller med bindingsværk udfyldt med murværk af tegl. Murværk skal vandskures eller pudses.

Bindingsværk skal fremtræde afstolpet i sort farve eller hvidkalket som murværket. Murværk skal fremstå hvidkalket.

Eksisterende anden farvesætning kan fortsætte, men ved farveskifte skal ovenstående hvidkalkning anvendes.

b. Tage.

Tage skal dækkes af strå/ rør eller røde ikke overfladebehandlet vingetegl af typen gammel dansk model. Tegltage skal udføres med gesims af tegl eller træ efter stedlig tradition og ellers uden udhæng. Rygninger skal lægges i mørtel og gavle forskelles langs tagkant. Tage må ikke

Ad § 9.1

Formålet med disse bestemmelserne er at bevare og styrke de enkelte bygningers karakter som beskrevet i "Bebyggelsen" i lokalplanens redegørelse og dermed bevare og styrke helheden. Proportioner, materialer og formgivning er vigtige detaljer for at opnå et velgennemtænkt byggeri i harmoni med omgivelserne.

Ad § 9.1.2

Ved nybygning, om- eller tilbygning skal bygningens oprindelige ydre fremtræden generelt være retningsgivende for udførelsen.

Ved nybyggeri kan der alternativt vælges at følge reglerne for nyt byggeri som beskrevet i § 9.1.6. At der generelt kan vælges mellem 2 modeller skyldes et ønsket om enten at kopiere de ældre bygningers detaljer så nøjagtigt som muligt eller at bygge med et mere enkelt og nutidigt udtryk, samtidigt med at proportioner og materialer genfindes i de nye bygninger.

Der skal vælges enten den ene regel eller den anden, der må ikke ske sammenblanding.

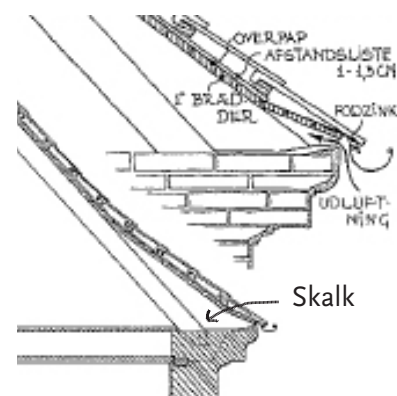
Ad § 9.1.3

Eksempler på bygningskategori 1 og 2



Ad § 9.1.3 - b

Skalkens funktion er at føre tagbeklædningen ud over muren. Skalken giver taget et kortere eller længere svaj, som indgår i husets arkitektur.





hæves ud over opretning, tagfoden skal være opskalket.

c Skorstene.

Skorstene skal placeres midt i rygning og symmetrisk på tagfladen, min. 2 m fra gavl eller min. 1 m fra valm. Skorstene skal opmures i tegl efter den stedlige tradition med fod, pibe og krone.

Skorstene skal fremstå vandskurede/ pudsede og hvidkalkede..

Ad § 9.1.3 - c

Eksempel på stedlig tradition med udformning af skorsten.



d. Kviste.

Kviste skal være enkeltstående og den samlede bredde af alle kviste må ikke overstige 1/3 af tagfladens bredde. I stråtag må kun anvendes enkeltstående "øjebryns" kviste uden flunke. I tegltage skal kviste udformes som enkeltstående saddeltagskviste eller pultkviste med flunke. Kvistbredden må max. være 1,5 m og vinduet ikke være større end facadens vinduer. Kvisttage skal dækkes med tegl eller zink og må ikke have udhæng større end hovedtaget dog højst 20 cm. Flunken dækkes med zink, og der må ikke isættes glas.

Ad § 9.1.3 - d

Eksempel på "øjebrynskvist" uden flunke

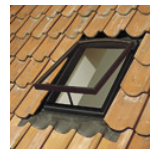


e. Tagvinduer.

Tagvinduer skal være tophængt, enkeltstående og med max. b x h på 54 x 76 cm, dog må den samlede bredde ikke overstige 1/5 af tagfladens bredde.

Ad § 9.1.3 - e.

Visse typer tagvindue er særlig velegnet til den ældre byggestil.



f. Facadevinduer og døre.

Vinduer skal placeres regelmæssigt i bygningens facade. Vinduer og døre skal udføres i træ og være malet med dækkende maling, farven skal være karakteristisk for husets opførelsestidspunkt. Vinduer skal opsprosses i overensstemmelse med bygningens karakter enten 2 x 6 glas eller 2 x 3 glas, rudeformater skal være højformat eller kvadratiske. Rammer skal være sidehængte, 2 – rammede og udadgående, med plant og klart enkeltglas med kitfals i udvendig ramme. Sprosser skal være mellem 20 og 25 mm brede.

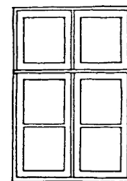
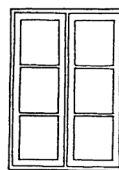
Ad § 9.1.3 - f.

Eksempel på udseende af hus i oprindelig stil.



FØR.

Yderdøre skal udføres som traditionelle symmetriske fyldingsdøre eller revledøre. Der tillades ikke isætning af vinduer, facadedøre, terrassedøre e. lign. med glas under brystningshøjde.



g. Udhuse, garager o. lign.

Øvrige bygninger end stuehus udføres efter samme ret-



ningslinier som disse. Mindre bygninger under 50 m² kan udføres træbeklædte med lodret træbeklædning (ikke pladebeklædning) malet i mørk farvetone. Bygninger under 20 m² kan udføres med tagdækning af sort tagpap og uden taghældning. Ved taghældning på 20° eller mere skal der udføres listedækning.

§ 9.1.4

Bygningskategori 3

a. Facader.

Ydervægge skal opføres med rød tegl og fremstå med blank mur.

b. Tage.

Tage skal dækkes af røde ikke overfladebehandlet vingetegl af typen gammel dansk model med rygning lagt i mørtel. Tagdækning kan alternativt være skifer i grå farve. Tegltage skal enten udføres med muret gesims eller med synlige spærender på mindst 0,3 m og udhæng efter stedlig tradition.

c. Skorstene.

Skorstene skal placeres midt i rygning og symmetrisk på tagfladen, min. 2 meter fra gavl eller 1 m fra valm. Skorstene skal opmures i tegl efter den stedlige tradition med fod, pibe og krone. Skorstene skal fremstå i blankmur som facade.

d. Kviste.

Kviste skal være enkeltstående og den samlede bredde må ikke overstige 1/3 af tagfladens bredde. I tegltage skal kviste udformes som enkeltstående saddeltagskviste eller pultkviste med flunke. Kvistbredden må max. være 1,5 m og vinduet ikke være større end facadens vinduer. Kvisttage skal tagdækkes som hovedtaget eller med zink, og må ikke have udhæng større end 20 cm. Flunken dækkes med zink, og der må ikke sættes glas.

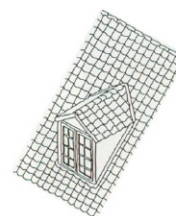
e. Tagvinduer.

Tagvinduer skal være tophængt, enkeltstående og med max. bredde x højde på 66 x 118 cm, dog må den samlede bredde ikke overstige 1/3 af tagfladens bredde incl evt. kviste.

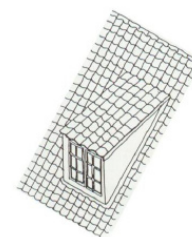
Ad § 9.1.4
Eksempel på bygningskategori 3



Ad § 9.1.4 - d
Eksempel på saddeltagskvist.



Eksempel på pultkvist.





f. Facadevinduer og døre.

Vinduer skal placeres regelmæssigt eller som kendetegnet for den enkelte bygnings oprindelige udseende. Vinduer og døre skal udføres i træ og være malet med dækkende maling, farven skal tilpasses omgivelserne og husets alder. Vinduer skal opsprosses i overensstemmelse med bygningens karakter enten 2 x 6 glas eller 2 x 3 glas, rudeformater skal være højformat eller kvadratiske. Desuden kan 3 fags vinduer accepteres med helglas i over- og underrammer, det vil sige danebrogsvinduer. Rammer skal være sidehængte, 2 – rammede (fortsatsrammer) og udadgående, med plant og klart enkeltglas med kitfals i udvendig ramme. Sprosser skal være mellem 20 og 25 mm brede. Yderdøre skal udføres som traditionelle symmetriske fyldingsdøre eller revledøre. Der tillades ikke isætning af vinduer, facadedøre med glas under brystningshøjde. Termoglas må kun isættes vinduer som ikke er udført med sprosser. Terrassedøre kan dog udføres med glas under brystningshøjde.



Eksempel på en fin detalje.

g. Udhuse, garager o. lign.

Øvrige bygninger end stuehus udføres efter samme retningslinier som disse. Facaden må være vandskurede/pudsede og hvidkalkede. Mindre bygninger under 50 m² kan udføres træbeklædte med lodret træbeklædning (ikke pladebeklædning) malet i mørk farvetone. Bygninger under 20 m² kan udføres med tagdækning af sort tagpap.

§ 9.1.5

Bygningskategori 4

a. Facader.

Facadebeklædning skal være træ eller med rød tegl som fremstår med blank mur. Pladebeklædning tillades ikke. Træfacader skal fremstå rødmaled.

b. Tage.

Tage skal dækkes af enten rød vingetegl, sort tagpap eller grå cementbølgeplader.

Ad § 9.1.5

Eksempel på bygningskategori 4





§ 9.1.6

Nyt byggeri og bygningskategori 7

a. Facader.

Ydervægge skal opføres med tegl og vandskuret eller pudset. Overflader skal fremstå kalkede, silikatmalede eller med indfarvet puds, alt sammen i hvid farve.

b. Tage.

Tage skal dækkes med røde ikke overfladebehandlede vingetegl af typen gammel dansk model.

Ad § 9.1.6 - b.

Ved forskelling forstås en fugning af tagfladen udefra på steder, hvor der ikke er plads til at fuge indefra.

c. Skorstene.

Skorstene skal placeres midt i rygning og symmetrisk på tagfladen eller min. 2 meter fra gavl eller 1 m fra halvvalme. Skorstene skal opmures i tegl og fremstå som facade.

d. Kviste.

Kviste skal være enkeltstående saddeltagskviste eller pultkvist med flunke, og den samlede bredde må ikke overstige 1/3 af tagfladens bredde, den enkelte kvist må ikke være over 1,5 m bred. Der skal mindst være 3 rækker tagsten foran kvisten og mindst 2 rækker over kvisten. Vinduet må ikke være større end facadens vinduer. Kvisttage skal tagdækkes som hovedtaget eller med zink, og de må ikke have udhæng større end hovedtaget. Der må ikke sættes glas i flunke. Der må udføres 1 stk. muret frontkvist placeret symmetrisk i tagfladen med 40 - 50° taghældning belagt med vingetegl og med max. bredde 3/7 af facadens længde. Højden af frontkvisten må ikke være over højden af hovedhuset.

Ad § 9.1.6 - d.

Eksempel på muret frontkvist.



e. Tagvinduer.

Tagvinduer skal være enkeltstående og med max. udv. bredde x højde på 66x118 cm, dog må den samlede bredde ikke overstige 1/3 af tagfladens bredde incl. evt. kvi-



ste.

f. Facadevinduer og døre.

Vinduer skal placeres regelmæssigt i bygningens facade. Vinduer og døre skal udføres i træ og være malet med dækkende maling, farven skal tilpasses omgivelserne. Vinduer skal opsprosses i enten 2 x 6 glas eller 2 x 3 glas, rudeformater skal være højformat eller kvadratiske. Rammer skal være sidehængte, 2 – rammede og udadgående, med plant ufarvet glas. Sprosser skal være mellem 20 og 25 mm brede.

Yderdøre skal udføres som traditionelle symmetriske fyldingsdøre eller revledøre. Der tillades ikke isætning af vinduer eller døre med glas under brystningshøjde. Terrassedøre kan dog udføres med glas under brystningshøjde.

g. Udhuse, garager o. lign.

Øvrige bygninger end stuehus udføres efter samme retningslinier som disse. Bygninger under 20 m² kan udføres med tagdækning af sort tagpap.



§ 9.2 DELOMRÅDE B - HAVNEN

§ 9.2.1

Der kan ved om- eller nybygning stilles detaljerede bygningsmæssige krav, således at bygningen fremtræder harmonisk og afstemt med egne detaljer og nabobygninger.

§ 9.2.2

Bygningskategori 5.

a. Facader.

Facader skal enten træbeklædes med lodret beklædning malet i sort eller rød farve eller grundmures i tegl og fremstå enten blank rød sten eller vandskuret/pudset med rød- eller hvidkalket overflade. Facaderne skal have frem eller tilbagerykning på mindst 0,5 m pr. maksimalt 20 m.

b. Tage.

Til tagdækning skal der anvendes sort tagpap, cementbaserede bølgeplader (grå eller hvid) eller zinkdækning.

c. Facadedøre og vinduer.

Vinduer og døre skal udføres i træ og være malede med dækkende maling enten hvide, sorte eller røde.

d. Altaner, ovenlys m.v.

Der må ikke påbygges sidebygninger, kviste, tagaltaner eller lignende. Der må ikke anlægges svævende altaner eller andre bygværker over vandoverflade eller stenglacierer. Ovenlys skal nedfældes i tagfladen og må ikke overstige 1/5 af hver tagflade.

e. Skiltning, hegning m.v.

Skiltning af enhver art må ikke være større end 0,5 m², og må ikke udføres som lysreklamer eller være oplyst. Opsætning af ny hegning på havnearealet må ikke finde sted.

Ad § 9.2.1

Havnen udgør et selvstændigt område, hvor formålet med bevaringsinteresserne er at proportioner og materialer ved evt. ombygning og fornyelse skal give et sammenhængende og harmonisk havnemiljø. Det er vigtigt, at bebyggelsen vedbliver at fremstå som enkeltbygninger, med de spring i facadeforløbet det giver. Selvom den eksisterende bebyggelse er forskellig, er der alligevel en vis ensartethed i materialer, form og farver.

Eksempel på bygningskategori 5.





§ 9.3 DELOMRÅDE C - STRANDAREALERNE

§ 9.3.1
Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse på strandarealerne. Eksisterende lovlige skure på privat grund kan opretholdes.

§ 9.3.2
Opsætning af siddearrangementer må ikke finde sted.

Ad § 9.3.1

Kystlinien med område C fremstår i dag urørt. Det er formålet med lokalplanen at sikre denne stedlige kystkultur, ved at lade havnen være midtpunkt for aktiviteter, og de tilstødende strandarealer skal være urørte.

Langs selve kysten må der efter naturbeskyttelseslovens § 22 ikke hindres offentlig adgang til kysten.

§ 9.4 GENERELT FOR HELE LOKALPLANOMRÅDET

§ 9.4.1
Ved butikker og servicevirksomheder kan der opsættes skilte på max. 0,5 m². Skiltene må ikke være belyste eller lysende. Skiltene må kun placeres på bygningens hovedfacades stueetage, og i overensstemmelse med bygningens facaderytme.

§ 9.4.2
Elskabe og telefonskabe med signalfarver må ikke anvendes, men skal holdes i neutrale farver.

§ 9.4.3
Antenner af enhver art, herunder til radiokommunikation samt radio- og TV- modtagere, må ikke opsættes udenørs. Satellitantenner kan opsættes skjult i terræn med en højde over terræn på max 1,5 meter til overkant antennen.

§ 9.4.4
Solceller og solfangere må kun opsættes på facader af udhuse, herunder husene på havnen, hvis de indgår som en integreret bygningsdel.

Ad § 9.4.1

Godkendelse af skiltning sker efter en konkret vurdering i det enkelte tilfælde. Skiltningen skal tilpasses bebyggelsen og må ikke stride imod Naturbeskyttelseslovens § 21 eller imod Bekendtgørelse nr. 1328 af 11.12.2006 om opsætning af mindre oplysningsskilte, skilte i erhvervsområder og reklamer på idrætsanlæg m.v. i det åbne land.

Ad § 9.4.3

Der kan evt. meddeles dispensation til en satellitantenne på havnen, hvis der ikke kan opnåes signal på anden vis.

Ad § 9.4.4

Nutidens solceller og solfangere er på grund af deres udformning og placering (oftest på tagflader) så fremmedartede bygningsdele, at de ikke harmonerer med den arkitektur, der ønskes bevaret i en bevarende lokalplan.

For at man kan udnytte de resurser, der ligger i solenergien, gives der mulighed for at opsætte solceller og solfangere på væggene af udhusene og havnens huse, hvis de optræder som en interregret bygningsdel.



§10 Ubebyggede arealer

GENERELT FOR HELE OMRÅDET

§ 10.1

Tilstanden ved de i området fredede diger og hegn, der er beskyttet jvf. Museumslovens § 29, må ikke ændres. Se kortbilag 4.

§ 10.2

Tilstanden ved de registrerede bevaringsværdige stendiger og hegn (i henhold til kortbilag 4) må ikke ændres.

§ 10.3

De eksisterende stendiger må suppleres med foranstaltninger (i indgange og indkørsler) så de let kan monteres med skot eller lignende i tilfælde af stormflod. Disse foranstaltninger skal udføres, så de passer bedst mulig ind i den eksisterende stendige. Skot må kun udføres med ikke dominerende farver og materialer.

§ 10.4

Der må ikke plantes hæk på fredede og registrerede stendiger. Eksisterende hække må vedligeholdes i samme højde og bredde som de forefindes.

§ 10.5

Der må ikke etableres udendørs oplag af maskiner, materialer, uindregistrerede køretøjer, campingvogne eller lignende.

§ 10.6

Terrænet må ikke reguleres med mere end +/- 0,25 meter. Terrænregulering må ikke være ensidig. Det vil sige der skal tilstræbes jordbalance, så der hverken skal tilføres eller bortkøres jord.

Ad § 10.1 og § 10.2

Der er fredet stendige på vestsiden og nordsiden af lokalplanområdet.

De fredede og registrerede stendiger må ikke flyttes, ændres, gødes eller sprøjtes. Almindelig reparation og vedligeholdelse må fortsætte som hidtil. Nedsikring af tjørn, pil og andre buske skal foregå med jævne mellemrum.

Ad § 10.3

Der kan i særlige tilfælde dispenseres fra forbud mod ændring. Stormflodssikring vurderes at være et særligt tilfælde. F. eks. må der udføres foranstaltninger, så huller i stendiger kan lukkes med skot eller lign. i tilfælde af stormflod. Indbygning af eventuelle skinner til skot i stendiger skal skjules bedst mulig.

Ad § 10.6

Området er kendetegnet ved en jævn terrænstigning fra kysten mod den bagvedliggende skov. Placering af bebyggelse er sket ved udnyttelse af de naturlige terrænforhold uden større reguleringer, hvilket giver en bebyggelse i harmoni med landskabet.



DELOMRÅDE A - BOLIGOMRÅDET

§ 10.7

Hegning mod veje og stier indtil 1,7 meter fra disse må kun ske med stengærder af natursten og/ eller kløvede kampesten, klippede hække eller stakitter i træ hvid- eller rødmaled, alle max. højde 1,0 meter.

Anden hegning kan desuden udføres som levende hegn eller teglstensmure i tilknytning til bebyggelse. Teglstensmure skal fremstå som facademure og afdækkes med rød, ikke overfladebehandlede vingetegl. Mure må have en højde på max. 1,0 meter.

§ 10.8

Belægninger i indkørsler, haver og stier i område A skal udføres med grusbelægning eller naturstensbelægning. P- areal og stiforløb/ terrasser kan dog i begrænset omfang tillades befæstet med tegl eller cementfliser med et samlet areal max. 40 m² pr. ejendom.

DELOMRÅDE B - HAVNEN

§ 10.9

Fast belægning skal være asfalt eller natursten. Betonoverflader kan tillades, når de er nødvendige i forbindelse med havnebyggeri.

DELOMRÅDE C - STRANDAREALERNE

§ 10.10

De eksisterende træer på arealerne i område C skal bevares. Hvis et træ fjernes, skal der genplantes et træ af samme slags i en højde af mindst 3 m. Træerne skal være opstammede i mindst 2-3 meters højde, så det frie udkik ikke hindres. Træerne er angivet på kortbilag 4.1 og 4.2.

§ 10.11

Der må ikke etableres yderligere beplantning og eksisterende beplantning skal holdes nede i en højde af højst 1 m over terræn.

DELOMRÅDE D - NATURBESKYTTelsesOMRÅDE

§ 10.12

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden.

Ad § 10.7

Bestemmelsen om hegning har til formål at sikre, at hegning mod veje og stier gøres harmonisk og ensartet, så området ikke omdannes til et plankeværksafgrænsede, ugenomsigtelig og trafikfarligt område.

Ad § 10.9 Betonstensbelægninger tillades ikke.

Ad § 10.12 Miljøcenteret er myndighed på området



§11 Tilladelser og dispensationer

§ 11.1

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Videregående afvigelser fra lokalplanens principper kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. En dispensation forudsætter forudgående orientering efter planlovens § 20, stk. 1, med mindre den efter Kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning, ifølge § 20, stk. 2.

Ad § 11.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra eventuelle anden myndigheder, som f.eks.:

- Kystdirektoratet
- Farvandsstyrelsen
- By- og landskabsstyrelsen
- Kulturarvstyrelsen

Etablering udvidelse af havnearealer, der går ud i søterritoriet kræver tilladelse fra Kystdirektoratet.

Etablering af brådebroer på kyststrækninger kræver tilladelse fra Kommunalbestyrelsen

Enhver ændring indenfor strandbeskyttelseslinien forudsætter en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 jf. lovens § 65. Skov- og Naturstyrelsen behandler dispensationssager.

§12 Forudsætning for ibrugtagning

§ 12.1

Før bebyggelsen i lokalplanområdet må tages i brug, skal den være tilsluttet kloak-, el- og vandforsyningen, og den skal være tilmeldt den kommunale renovationsordning.

§13 Servitutter

§ 13.1

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter fortrænges af lokalplanen såfremt disse er uforenelige med bestemmelserne i planen. Andre privatretlige servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen. Det fremgår af Planlovens §§ 15 og 47.



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget til offentliggørelse af Faaborg-Midtfyn Kommunalbestyrelse den 15. december 2009.

Forslag til lokalplan nr. 2009-01 offentliggøres den 25. december 2009.

Bo Andersen
Borgmester

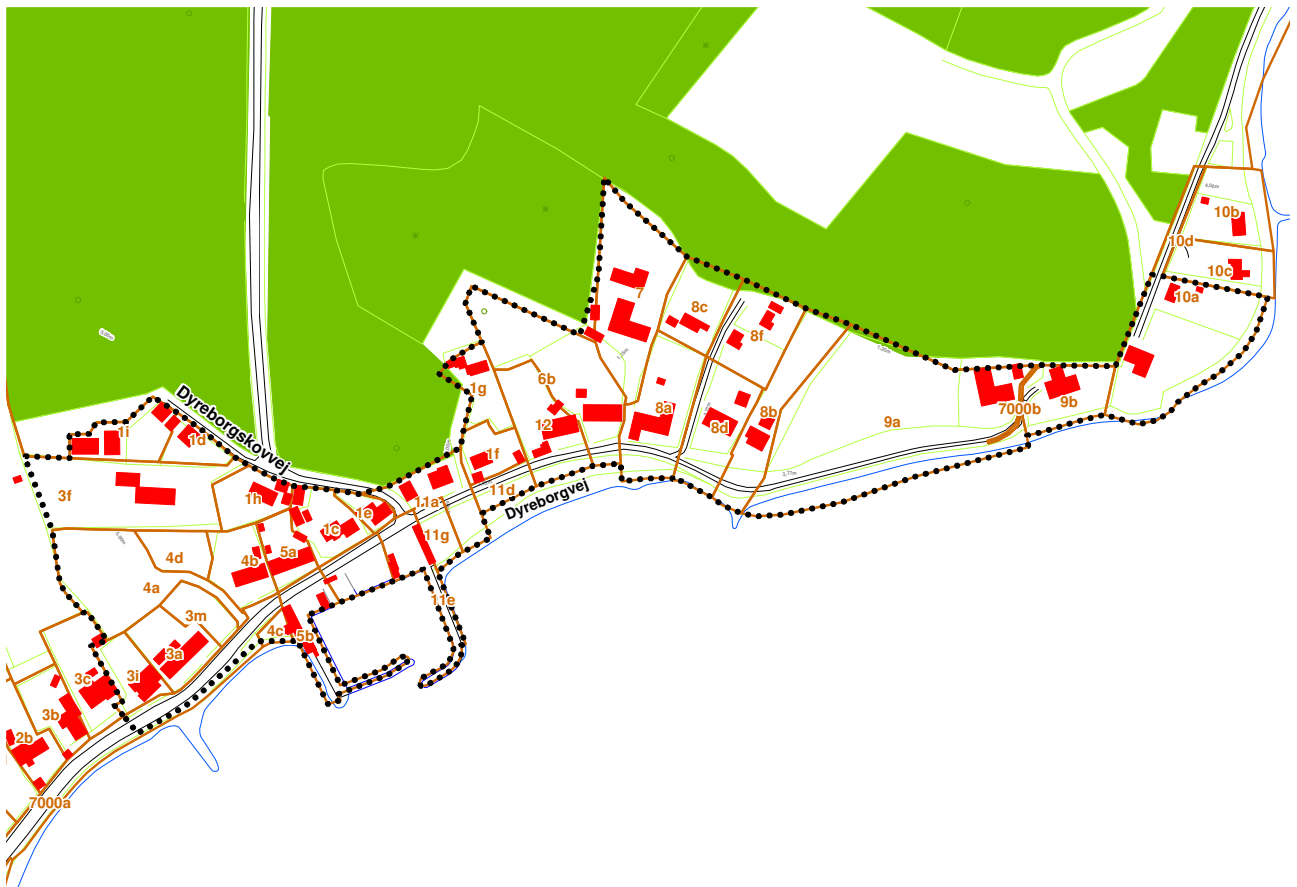
Benny Balsgaard
Kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Faaborg-Midtfyn Kommunalbestyrelse den 8. juni 2010.

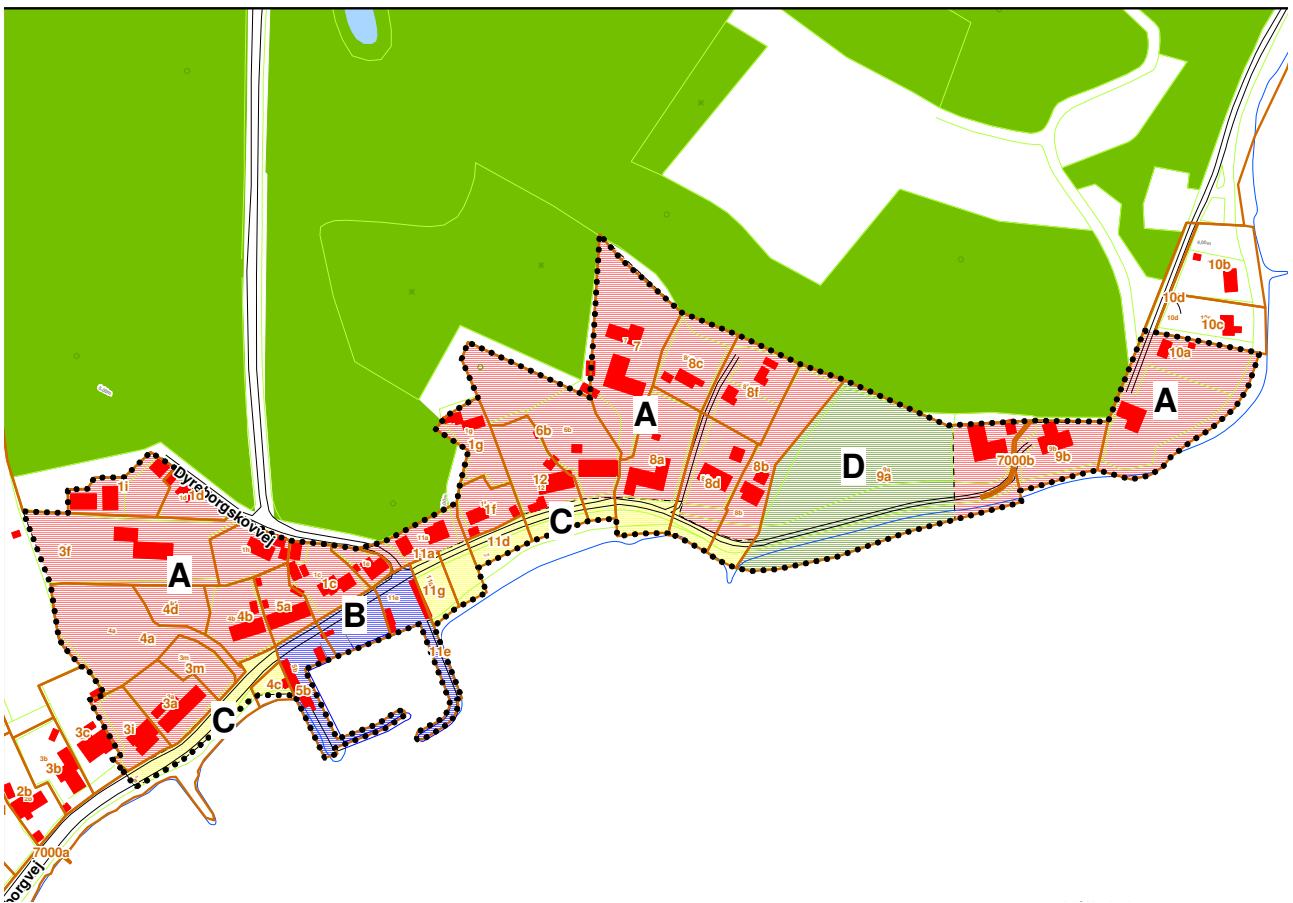
Hans Jørgensen
Borgmester

Benny Balsgaard
Kommunaldirektør

Matrikulær afgrænsning af lokalplanområdet

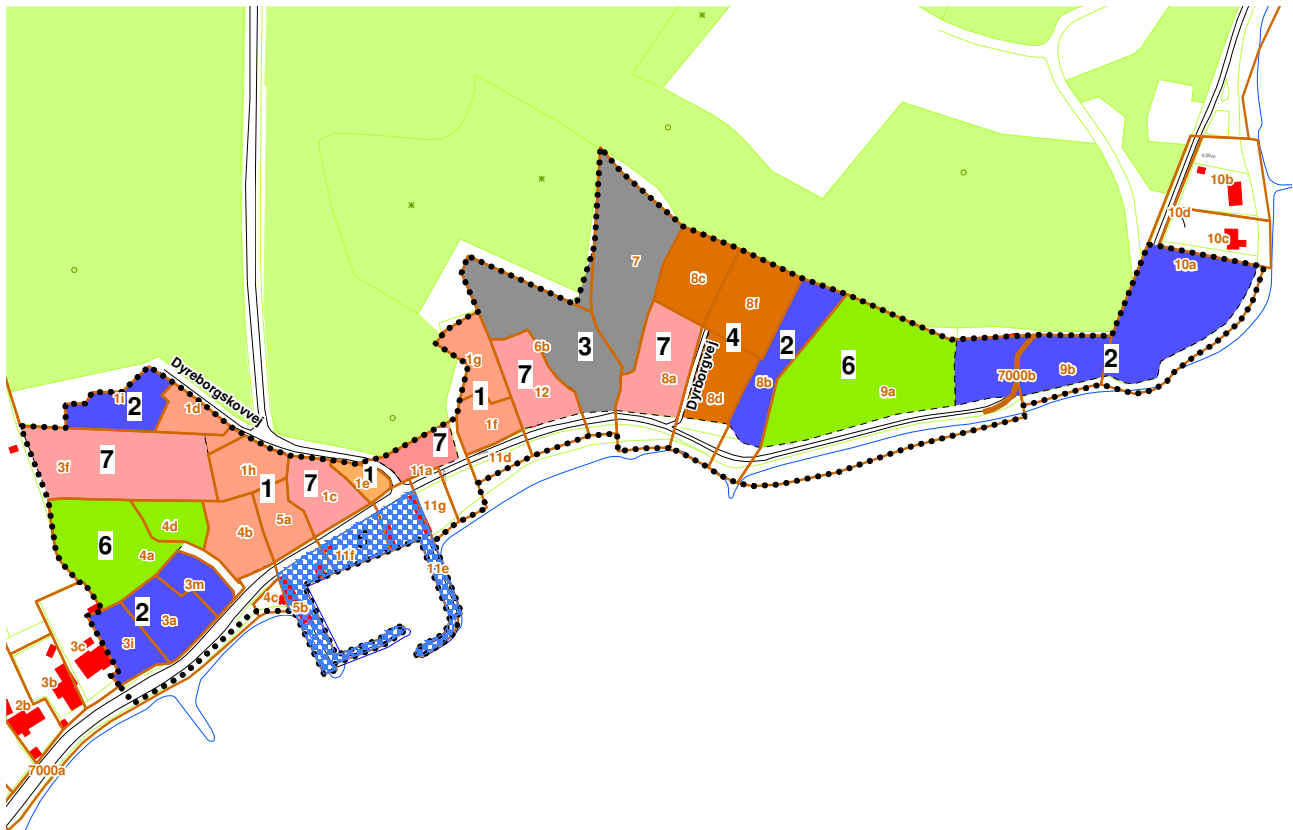


Områdeopdeling af lokalplanområdet.



- A - BOLIGOMRÅDE
- B - HAVNEOMRÅDE
- C - OPHOLDS- OG FRIAREAL
- D - NATURBESKYTTELSESOMRÅDE

Områdekort med bygningskategorier.



Område 1.
Huse med bindingsværk og stråtag.
(De ældste fra 1700 - 1800 årene)

Område 2.
Grundmurede hvidpudsede huse med tegltag.
(1800 årene)

Område 3.
Grundmurede stuehuse med rød blankmur og tegl/ce-
menttag. Grundmurede, hvidkalkede udhuse.
(Omkring 1900)

Område 4.
Rødmalede træhuse med let tagbeklædning.
(Typisk opført som sommerhuse)

Område 5.
Havnebygelse.
("Behovsbyggeri" fortrinsvis med lette byggematerialer)

Område 6.
Ubebyggede arealer.

Område 7.
Grundmuret hus med blankmur og tegltag.

KORTBILAG 4.1



— Registrerede stendiger.




— Fredede diger

● Bevaringsværdige træer

Områdekort med registrerede stendiger.

KORTBILAG 4.2



-  Registrerede stendiger.
-  Fredede diger
-  Bevaringsværdige træer

Områdekort med registrerede stendiger.



Byggefelter i område B - Havnen.

Litteraturhenvisning.

Information om bygningsbevaring.

Kulturarvstyrelsen har til opgave er at sikre kulturarven og give den betydning for den enkelte og samfundet som helhed. Derfor kan der på Kulturarvstyrelsens hjemmeside findes en række meget informative anvisninger og retningslinier på, hvordan bygningsbevarelse kan gennemføres.

<http://www.kulturarv.dk/kulturarv/bygninger/publikationer>

Planstyrelsen har udgivet et omfangsrigt materiale i form af løsblade, hvor hvert enkelt bygningselement tages op. Materialet indeholder litteraturhenvisninger.

Landhuset.

Curt Von Jessen m. fl. 1975.

Vinduer - tradition, vedligeholdelse og forbedring.

Fredningsstyrelsen, Torben Olesen 1977.

Gamle danske døre.

Gorm Benzon 1979.

Byhuset.

Curt Von Jessen m. fl. 1980.

Det gamle Faldsled.

Hans Krog & Ole Mortensøn, 1980.

Gamle vinduer.

Gorm Benzon 1981.

Om byggeskik og vedligeholdelse.

Fredningsstyrelsen, Jørgen Ganshorn og N. Erik Jensen, 1983.

Den bevaringsværdige bolig på land og i by.

Fredningsstyrelsen, Sys Hartmann og Allan Tønnesen 1984.

Bygningsbevaring.

Blad om materialer til vedligeholdelse og renovering af bl.a. Fredede og andre bevaringsværdige bygninger (om mørtelmaterialer og kalkfarver), Michael Kjæng Jørgensen, 1995.

Huse med sjæl.

Søren Vadstrup, Gyldendal, 2004.

Registrering af eksisterende bebyggelse januar 2009.

DYREBORGVEJ 63



DYREBORGVEJ 65



DYREBORGVEJ 67 B



DYREBORGVEJ 69



DYREBORGVEJ 71 OG 71A



DYREBORGVEJ 73



DYREBORGVEJ 75



DYREBORGVEJ 81



DYREBORGVEJ 83



Stendige uden beplantning foran Dyreborgvej 83



DYREBORGVEJ 89



DYREBORGVEJ 91



DYREBORGVEJ 95 med aneks



Aneks



Aneks

DYREBORGVEJ 97



DYREBORGVEJ 99



DYREBORGVEJ 101



DYREBORGVEJ 103



**DYREBORGVEJ 105 OG BJERNEDE LANG-
GYDE 33**



DYREBORGSKOVVEJ 10



DYREBORGSKOVVEJ 12



DYREBORGSKOVVEJ 14



DYREBORGSKOVVEJ 16



BYGNINGER PÅ HAVNEN



Bygninger ved den østlige mole



Bygninger midt på havnen



Bygninger ved den vestlige mole





FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Plan og Kultur
Nørregade 4
5600 Faaborg
Tlf: 7253 0210
Mail: teknisk@faaborgmidtfyn.dk