
LOKALPLAN nr. 6.69

SVANNINGE LANDSBY

Bevarende lokalplan
Faaborg kommune
November 1997



OFFENTLIGHEDSPERIODE

Lokalplanen har været offentligt fremlagt i 11 uger fra den 24.06.97 til den 09.09.97.

Lokalplanen kan ses på Teknisk forvaltning, Nørregade 4, samt på kommunens biblioteker i de normale åbningstider. Når lokalplanen er endeligt godkendt og tinglyst, kan den købes på Teknisk forvaltning.

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og indhold	side 3
Nuværende forhold i landsbyen	side 5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 10
Lokalplanens indhold	side 12
Lokalplanens retsvirkninger	side 14

LOKALPLANENS BESTEMMELSER - §1 til § 12	side 16
--	---------

Lokalplanforslaget er udarbejdet af byplanfirmaet Dybbro og Haastrup i samarbejde med Teknisk forvaltning i Faaborg kommune april 1997.

Beskrivelsen af den eksisterende bebyggelse er baseret på Kaj Mehrs beskrivelse af de gamle gårde i Svanninge.

Kortbilag bagest i hæftet:

Kortbilag nr. 1: - Matrikelforhold og lokalplanens afgrænsning

Kortbilag nr. 2: - Lokalplanområdets anvendelse.

LOKALPLAN nr. 6.69

SVANNINGE LANDSBY

Bevarende lokalplan
Faaborg kommune
April 1997

LOKALPLANENS BAGGRUND OG INDHOLD

Indledning

Landsbyerne omkring Faaborg og på øerne er et særlig vigtigt tema i kommunens bevaringspolitik. Skal samspillet mellem landsbyerne med deres bevaringsværdige bygninger og kulturlandskabet opretholdes, betyder det, at planlægningen skal understøtte landsbyernes livsbetingelser. Landsbyernes udvikling vil under alle omstændigheder medføre forandringer, men det er vigtigt at både de grundlæggende bebyggelsesmønstre og bygningskulturen bevares.

Bymiljøet omkring Brahesvej og Flægmossevej i Svanninge rummer en lang række særlige kvaliteter. Det slyngede vejforløb med gadekær, stengærder, beplantning og flere fredede og bevaringsværdige bygninger. Endelig er der samspillet med Svanninge Bakker.

De arkitektoniske og kulturhistoriske "perler" skal nok blive bevaret, nogle er allerede fredet - som f.eks. Enggaarden, Birkelundgaard og Gammel Strand. Opmærksomheden må derfor idag i højere grad rettes mod de gårde, som er bevaringsværdige, men måske ikke er direkte fredningsværdige, og mod almindelige huse med kvaliteter - ofte mere anonyme, der repræsenterer en epoke eller en særlig lokal byggetradition. Det er vigtigt at udbrede kendskabet til god renoveringsskik, som sikrer at almindelig vedligeholdelse, udskiftninger af bygningsdele og ombygninger sker med egnede materialer - under hensyntagen til gode håndværkstraditioner og med respekt for det arkitektoniske udtryk.

Bevaringsarbejdet skal ikke standse udviklingen, men skal tværtimod sikre, at den ikke styres af tilfældigheder eller kortsigtede interesser. Det er ofte gennem den gradvise forsimpelse af de enkelte bygningers udseende, at kvaliteterne som helhed kan miste deres særpræg; hver især kan ændringerne virke ubetydelige og små. Et stråtag forsvinder på en længe, et andet hus får en ny farve, nabohuset får nye vinduer og tagrender som måske udføres i plastmateriale. Først efter nogle år ses den samlede forandring - ofte til det værre.

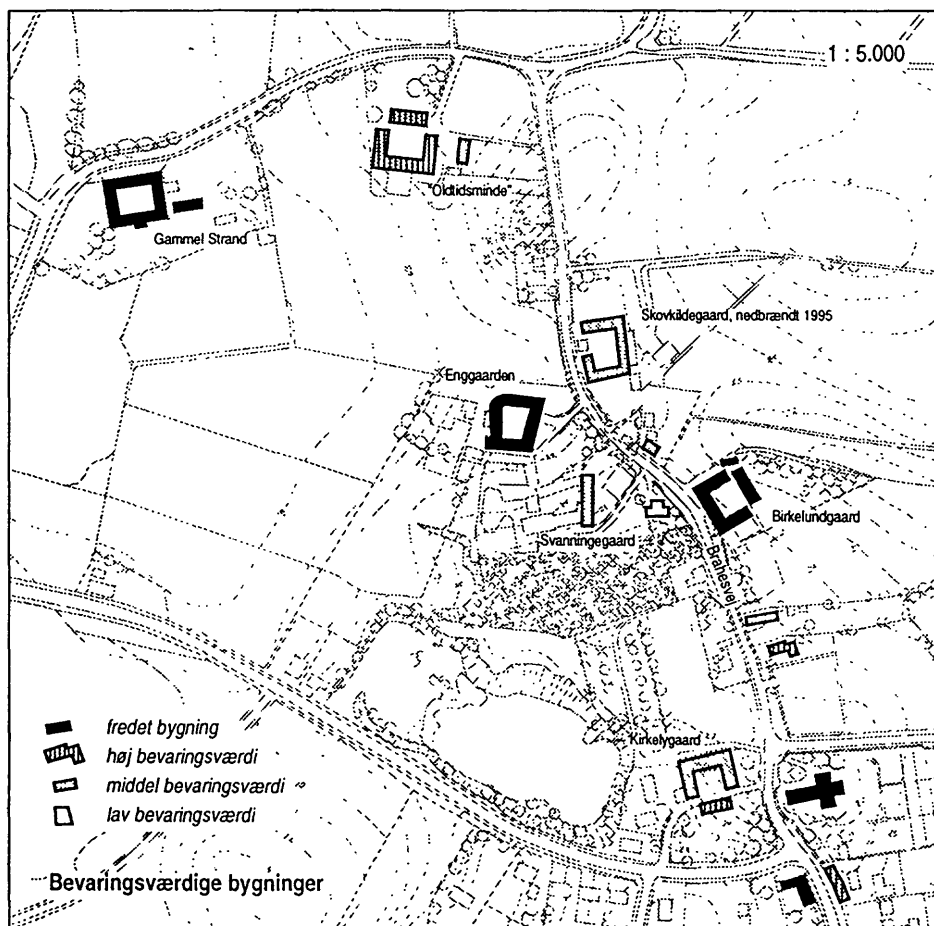
Bevaringsarbejdet i kommunens planlægning

De principielle retningslinier for Faaborgs bevaringspolitik fastlægges af byrådet og beskrives i kommuneplanen og i lokalplaner som f.eks. denne bevarende lokalplan for Svanninge landsby.

Overalt i kommunens bysamfund og landskab finder man værdifulde huse og bebyggelser, og uanset om de er nye eller gamle, indgår de som dele af et by- eller landskabsmiljø. Når de eksisterende huse skal vedligeholdes eller ombygges, og når der skal bygges nyt, er det derfor vigtigt at huske på, at man som beboer er med til at bevare eller forny det miljø, man bor eller arbejder i. Den enkelte bygnings arkitektur indgår i et bevidst forhold til omgivelserne og stedet. Bygningerne med deres proportioner, materialer og farver er grundelementerne i den lokale arkitektur, som må respekteres, hvis den lokale bygningskultur ikke skal miste sit særpræg.

Ved siden af bevaringsarbejdet i Faaborg by, som er det største bevaringsområde, udgør landsbyerne i landområdet og på øerne et vigtigt tema i kommunens bevaringspolitik.

Gennemførelsen og forvaltningen af bevaringsarbejdet udføres først og fremmest af husejere, men med hjælp fra Teknisk Forvaltning i form af beskrivelser af plangrundlag, vejledning om visse byggetekniske forhold, samt distribution af vejledningsmateriale fra statslige styrelser og museer.



KOMMUNEATLAS

En lang række kommuner, heriblandt Faaborg, har fået udarbejdet en registrering og vurdering af bevaringsværdier i bygninger og byer.

Der arbejdes med to slags vurderinger, som er uafhængige af hinanden.

1. Bevaringsvurdering ifølge Kommuneatlas 1992. Øvrige bygninger ikke vurderet, mål ca. 1:4000.

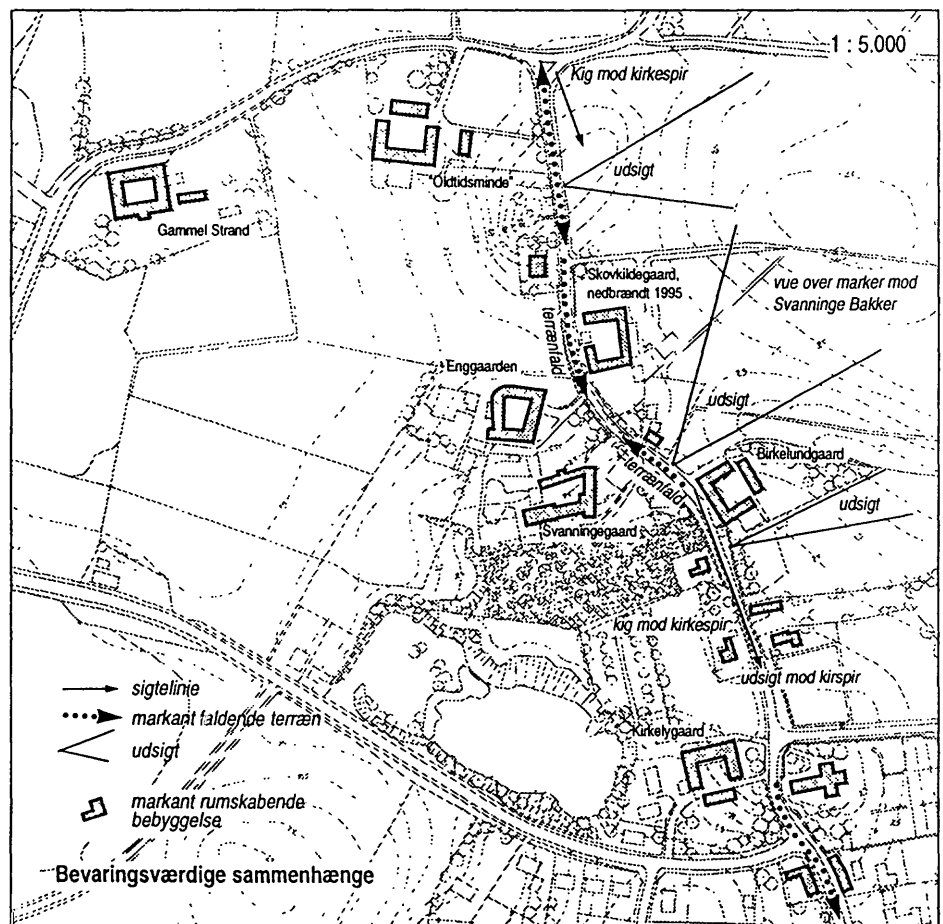
(På grund af registreringsfejl i Kommuneatlas er Svanningegaards nordlænge - og ikke østlænge af middel bevaringsværdi).

I denne sammenhæng er lokale interesseorganisationer omkring bevaring også vigtige som f.eks. Svanninge Folkemindesamling og Bevaringsforeningen for Faaborg kommune.

NUVÆRENDE FORHOLD I LANDSBYEN

Landskabet omkring Svanninge Bakker

Det sydfynske landskab er skabt under de sidste faser af istiderne, da De Fynske Alper kom i klemme mellem en ældre gletscher, der var kommet fra nordøst, og et nyt fremstød af is, der kom fra østersøområdet fra sydøst. Mellem disse ismasser blev De Fynske Alper presset sammen. Nord for Alperne er afsat bølget bundmoræne og smeltevandsaflejringer. Syd for skabte østersøisen Alpernes sydskråninger og det sydfynske øhav, hvor de talrige øer rager op af en ret flad bundmoræne og hvor nutidens havområde har overtaget istidens smeltevandsdale. Det er karakteristisk, at havet og landskabet terrænmæssigt bliver mere markant imod vest. Svanninge Bakker og områdets markante dale er primært skabt af kraftige smeltevandsstrømme under afsmeltningen af gletscherne. De fynske maleres billeder dokumenterer, at Svanninge Bakker på et tidspunkt var temmelig nedslidte og fremstod som nøgne lyngklædte



2. Bevaringsværdige sammenhænge ifølge Kommuneatlas 1992. Bygninger med sort kontur og skravering vurderes som 'markant rumskabende bebyggelse', mål ca. 1:4000

bakker på grund af et intensivt fårehold. I slutningen af 1800-tallet mindskedes fåreholdet drastisk, og resultatet var at bakkernes lyng igen voksede sig stor, og tilplantningen tog fart. Siden er tilplantningen fortsat, og kun få steder ligger bakkerne idag åbne uden træer.

Læhegn og stengærder

Omkring bakkerne står læhegnene tæt, og der er her en udpræget tendens til at beplante gærderne med buskhegn, hvor især syrenen har været den foretrukne. Syrenen har været velegnet til styning, og den har sammen med poppel, hassel og tjørn kunnet levere træ til indhegning af kreaturafgræsning samt give ved til opvarmning af huse.

De mange stengærder i området omkring Holstenshus og Brahetrolleborg er et enestående karaktertræk set på landsniveau. Disse gærder og digeopbygninger vidner om; stor stenrigdom og om et utroligt slid med at skabe agre fri for sten og at sikre terræn, vejopbygninger og bebyggelse mod udskridning.

Landsbyerne

De fleste landsbyer og deres dyrknings- eller udnyttelsesområde har i princippet været fastlagt siden slutningen af jernalderen. Fra arkæologiske undersøgelser ved man, at landsbyen flyttede rundt inden for ejerlauget, men i middelalderen fik landsbyen sin faste placering. Landsbyerne omkring Svanninge ligger tæt og fremtræder med et karakteristisk forhold, idet de ligger som i to kæder nord og syd for bakkerne og samtidig trukket tilbage fra øhavet. Det har naturligvis været attraktivt ud fra et sikkerhedsmæssigt synspunkt, at en landsby blev lagt på de kuperede Alper, men til gengæld var der ikke adgang til de vigtige engjorde og beliggenheden i bakkerne betød ustabile vandingsforhold. Risiko for plyndringer fra søsiden pressede i middelalderen landsbyerne i sikkerhed bag en bred kystbræmme. Hovedparten af landsbyerne ligger relativt lavt i terrænet med den beskyttelse det giver for vind og vejr med let adgang til vand, hvilket også er karakteristisk for Svanninge.



Brahesvej set mod nord med kirken i baggrunden. Gaden er fra gammel tid karakteristisk ved bebyggelse helt tæt ved vejkanterne. Det kuperede terræn fornemmes overalt og understreges af stensætninger anvendt som hegn eller forstærkning af skråninger.

Svanninge landsby

Svanninge ligger smukt placeret sydvest for det imponerende bakkelandskab og har mod vest lavereliggende engdrag og marker.

Den tidligere gårdbebyggelse har ligget samlet i klynger omkring det slyngede vejforløb, hvilket stadig fornemmes tydeligt i den nordligste del af landsbyen (lokalplanområdet). Langs Brahesvej og Flægmosvej findes et meget smukt forløb med det gamle gadekær og fine bindingsværksgårde, vejtræer og stendiger. Den åbne struktur lader mark og eng komme helt ind til gaden og åbner for smukke landskabelige kig mod bakkerne - indrammet af gårde og hegn.

Udsnit af luftfoto med stednavne og lokalplangrænse indtegnet.

Udviklingen omkring århundredeskiftet og senere da parcelhusbyggeriet tog fart i 60'erne - fandt sted i det slyngede landsbyforløb syd for kirken.



Kirken ligger højt placeret på en markant bakke midt i byen, og det karakteristiske, høje, slanke spir er skudt frem i gadelinjen som et fixpunkt både i landsbyen og i landskabet. Ved kirken på toppen af bakken danner det høje kirkegårdsdige, sammen med det fine bebyggelsesforløb med bl.a. det gamle hospital opført i kampesten, en god helhed.

Svanninge og de firlængede udflyttergårde

Fra kirken snor Brahesvej sig mod nord forbi 7 huse og 6 gårde. Mod øst af Flægmosvej ligger den sidste gård, Gammel Strand. Tre af de gamle gårde i Svanninge er blandt de 22 som Planstyrelsen i 1989 fredede.

De større gårde var for det meste regulært firlængede. Det gjaldt i særlig grad de udflyttede, der fik bedre plads på marken, end de havde haft i de tætbyggede landsbyer. I Svanninge er idag bevaret 6 (indtil 1995 var der 7) flerlængede gårdanlæg. Oprindeligt blev de sikkert opført fritliggende, men er senere føjet sammen med uregelmæssigt afrundede hjørner (f.eks. Enggaard). Stuehuset vender sin facade mod gårdspladsen, hvorfor der sædvanligvis er anbragt en port i den længe, der ligger langs med gaden (Birkelundgaard).

I ældre tid lå møddingen hyppigt på den brolagte gårdsplads - sammen med brønden. Det er desuden et fælles fynsk-sydjysk træk, at stuehusene var forsynet med to ildsteder og derfor også havde to skorstene.

Lokalplanområdet omfatter seks af de bevaringsværdige gårde. I det følgende bringes en kort beskrivelse af de gårde, som findes indenfor lokalplanområdet.

Kirkelygaard (Brahesvej 15)

Kirkelygaard ligger nordvest for den høj, hvor Svanninge Kirke er bygget og blev som gårdanlæg opført i forbindelse med udskiftningen i 1801. Gårdens nuværende form og udseende stammer fra en gennemgribende genopbygning og fornyelse i midten af 1800-tallet.

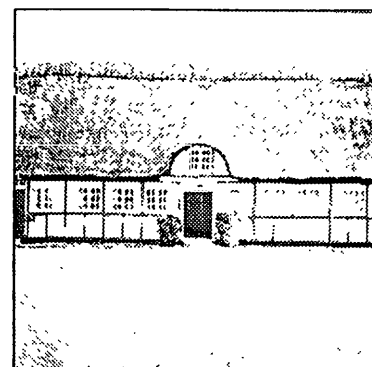
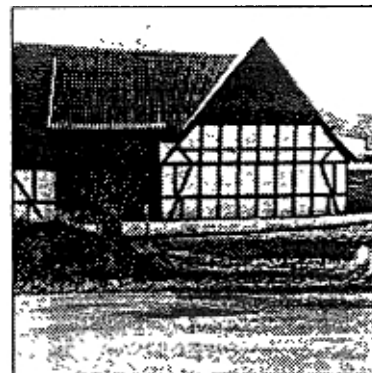
Terrænet omkring kirkebakken er stærkt kuperet og har ført til at stuehuset har en høj kælder mod haven (sydsiden) for til gengæld mod gårdsiden (nord), at ligge i niveau med det trefløjede stald- og ladeanlæg. Stuehuset fremtræder som et stateligt gulkalket og pudset hus med skifertag, mens udlængerne er traditionelle fynske gårdlænger i optrukket bindingsværk med bølgeplader på taget.

Fra gårdspladsen er der adgang til Brahesvej hvorfra især udlængerne karakteristiske bindingsværk er med til at give landsbygaden sit særlige præg. Landbrugsdriften stoppede i begyndelsen af 1990'erne og gårdanlægget fremtræder som helhed bevaringsværdigt, men er ikke fredet.

Birkelundgård (Brahesvej 36)

Birkelundgaard er repræsentativ for flere af de fredede gårde med et stuehus opført i 1855 og tre sammenbyggede udlænger med ryggen mod Brahesvej. I midten dannes en fin brolagt gårdsplads med adgang fra gaden via en port. Siden 1890'erne har gården tilhørt familien Birkelund og det var især i de år den unge kunstner, Fritz Syberg, færdedes hjemmehav på gården og i perioder også fik det meste af sin kost her.

Stuehuset fremtræder idag som en selvstændig bygning i bindingsværk med stråtag og med to fine skorstene, mens udlængerne fremstår i bindingsværk med tag af cementbaserede bølgeplader. Det meste af gårdens tilliggende er idag solgt fra, men den nuværende ejer værner pietesfuldt om de fredede bygninger, som med sine udlænger danner et meget karakteristisk og vigtigt gaderum i byen.



Svanningegaard (Brahesvej 27)

Svanningegaard, hvis navn er af meget gammel oprindelse, ligger i dag som et symbol på den fine 1700-tals bondegård, tilbagetrukket fra den nuværende landsbygade. Nogle af længerne, der nu bærer præg af manglende vedligeholdelse, kan da også føres tilbage til dette tidsrum. Andre dele af længerne er i nyere tid fornyet og gjort bredere og højere, hvilket har slået gårdanlægget noget i stykker. Gården var oprindelig, dels sammenbygget med den udflyttede Stengaarden og dels sammenbygget med naboen længere mod nord, Enggaarden.

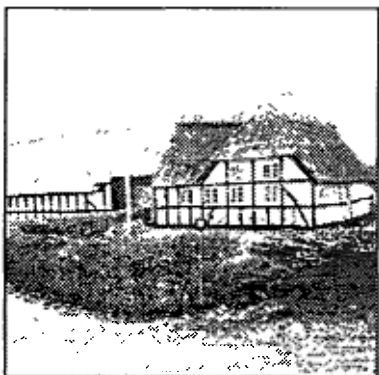
Gården er ikke fredet og skæmmes tildels af det voldsomme maskinhus, som ligger mellem gården og gaden. To af gårdens længer er stadig de oprindelige og tillægges stor bevaringsværdi.



Enggården (Brahesvej 29).

Gården er i dag fredet og fremtræder med sine fire længer i bindingsværk med stråtag og de afrundede sammenbyggede hjørner som den bedste eksponent for den sluttede sydfynske gård. I midten ligger den helt kvadratiske udformede gårdplads med brolægning og pigsten. En vigtig del af haven ligger mod nord og øst ud til gaden og danner sammen med enkelte solitære træer et karakteristisk rum i landbygaden.

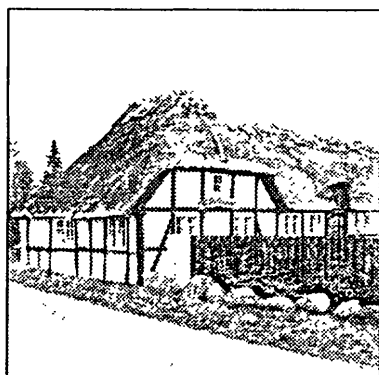
Omkring 1920 fik ejeren lov at udstykke gårdens jord og en del af jordene ved Nørremarksvejen frasolgte til husmandsbrug. Siden den tid har ejendommen ikke fungeret som almindeligt landbrug og den nuværende ejer, som har ejet gården siden midten af 1980'erne, medvirkede aktivt ved fredning af ejendommen i 89.



Skovkildegård (Brahesvej 40)

Gennem 250 år var Skovkildegaard en slægtsgård. Navnet, der er af nyere dato, henfører til de kilder, der stadig sprudler frem i den lille lund, der ligger på gårdens marker. Gården har senest skiftet ejer i 1986 og den har et jordtilliggende på 21 tdl.- heraf en skovlod på 3 tdl, der stammer fra den tid, hvor der bestandigt skulle skaffes gjærdsel, dels til de årlige genfornyelser, dels til udbedring af stråtaget og til at indsætte i bindingsværket, så der var noget at kline leret på.

I sommeren 95 nedbrændte ejendommen, som i de sidste år bestod af et fint trelænget anlæg i bindingsværk med stråtag, og som oprindelig havde en fjerde længe ud mod gaden. Skovkildegårds fremskudte bygninger i et af gadens bløde sving dannede sammen med Birkelundgård et af de karakteristiske bybilleder i Svanninge. Ejeren har efter branden valgt ikke at genopbygge gården med den oprindelige beliggenhed tæt op mod gaden. Ejendommen fremtræder nu med to selvstændige længer i vandskuret murværk og med tegltag - trukket tilbage fra Brahesvej med en garagebygning nærmest gaden. Genetablering af den tidligere bebyggelse langs gaden muliggøres i lokalplanen.



Oldtidsminde (Brahesvej 39)

Oldtidsminde er en gammel flerlænget gård i den nordlige ende af Svanninge. Nærmeste nabo er den karakteristiske Oldtidshøj, som med sine 29 m ligger i samme højde som kirkebakken.

Stuehuset med tegl på taget er opført i 1862, mens udlængerne er ældre og velbevarede med bindingsværk og stråtag. Midterlængen skæmmes dog af et stort maskinhus af nyere dato. Haven ligger mod nord og øst med flere store træer. Adgang til gårdspladsen sker primært fra nord (Flægmosvej) igennem en kort allé med kraftige elmetræer, men der findes også en adgangsvej fra Brahesvej. Jorden dyrkes som utraditionelt landbrug med produktion af kødkvæg og svin samt opdræt af lamaer.

Hele anlægget og dets indplacering i landskabet fremtræder meget bevaringsværdig, men gården er ikke fredet.



Gammel Strand (Flægmosvej 22)

Gammel Strand er navnet på den nordvestligste og yderste af den perlerække af gårde (29 ialt) som i slutningen af det 17. århundrede udgjorde Svanninge landsby. Umiddelbart øst for gården lå Pugesøgård som blev udflyttet.

Gammel Strand har været fredet siden 1990 og fremtræder som et meget velbevaret og fint firefløjet anlæg i bindingsværk. Alle længer har idag stråtag og indrammer sammen den meget bevaringsværdige brolagte gårdsplads. Gården er idag omgivet af åbne havearealer med grupper af store træer.

Stuehuset ligger i den sydligste længe og har ikke mindre end fire skorstene - dvs. fire ildsteder. Foran stuehuset mod syd ligger den store have, som går ned til det tidligere moseområde (Flægmosen).

Den lange staldlænge mod nord ligger helt ud til vejlinjen på Flægmosvej, hvilket er karakteristisk for flere gårdanlæg i Svanninge. På nordsiden af vejen står en række store bevaringsværdige træer.

Landbrugsdriften stoppede i 60'erne og som et kuriosum fortæller den nuværende ejer, at der aldrig nåede at komme en traktor igennem porten til gårdspladsen.



Kilde: Kaj Mehrs beskrivelse af de gamle gårde i Svanninge.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Kommuneplanen omfatter kun den del af lokalplanområdet der ligger omkring Brahesvejs midterste del. I kommuneplanens hovedstruktur er dette område betegnet som bevaringsværdigt område.

Svanninge landsby er opdelt i to rammeområder i kommuneplanen. Det største område udgøres af den sydlige del af landsbyen med det nyere parcelhuskvarter og en del af landsbygaden fra kirken og mod syd bl.a. med det gamle Karen Brahes hospital fra 1728 (område B 6.2). Denne del af byen er udlagt til blandet boligformål (åben lav og tæt lav) samt offentlige formål (skole, sportsplads, kirke, kirkegård, kommunal oplagsplads, forsamlingshus, børne- og ældreinstitutioner etc.).

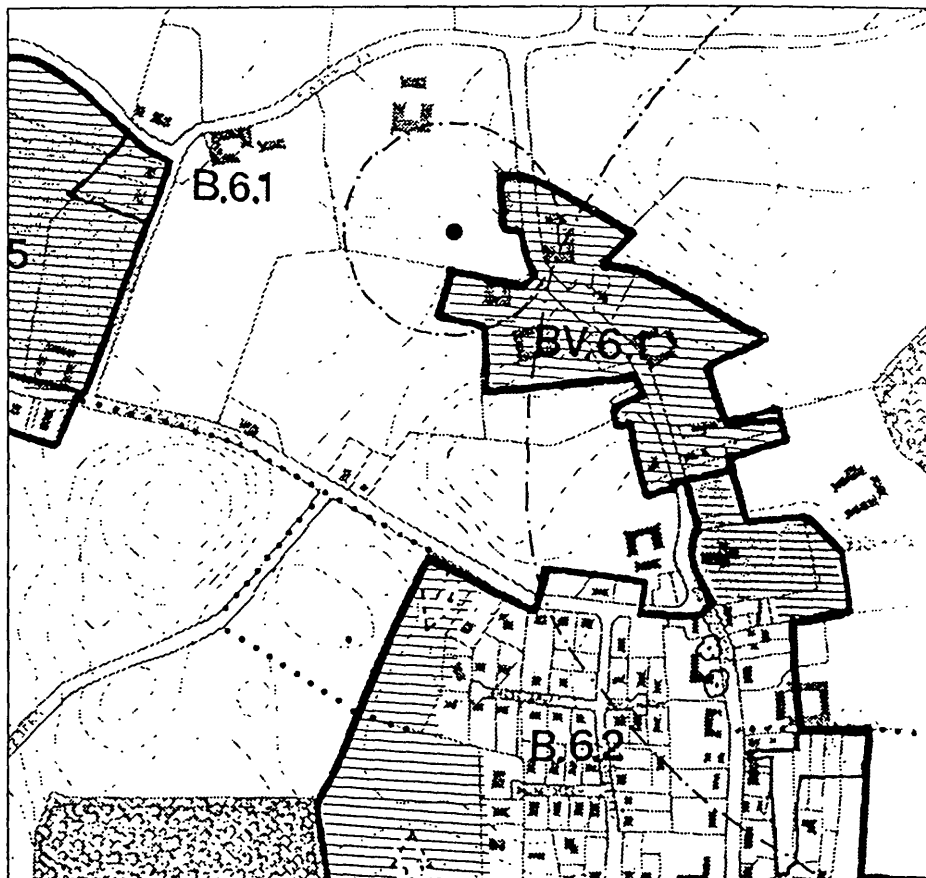
Det andet rammeområde, der ligger nord for kirken, er delvist sammenfaldende med denne lokalplans område (område BV 6.1). For denne del skal der, som grundlag for en lokalplan, tilvejebringes en beskrivelse og vurdering af bevaringsinteresserne omfattende: Bygninger, gader, beplantning, grønne områder, landskabelig beliggenhed samt særlige kulturhistoriske landskabstræk.

En lokalplan for område BV 6.1 skal desuden som grundlag have:

Formål. Lokalplanen skal have til formål at sikre byens velbevarede landsbystruktur og den dertil knyttede bevaringsværdige bebyggelse, samt at sikre, at eventuel ny bebyggelse, om- og tilbygninger placeres og udformes med hensyntagen til bevaringsinteresserne som helhed.

Områdets anvendelse. Området udlægges til bolig- og landbrugsformål. Inden for området kan der kun opføres bebyggelse eller foretages om- og tilbygning til bolig- og landbrugsformål. En lokalplan kan bestemme, at der i forbindelse med en bolig kan foregå lokalt betingede serviceerhverv, når dette kan ske uden tilsidesættelse af bevaringsinteresserne og uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og placering. Bebyggelsesprocenten for ejendomme, der anvendes til boligformål, må ikke overstige 25. Bebyggelsesprocenten for ejendomme der anvendes til andre formål, må ikke overstige 40. Lokalplanen skal fastsætte bestemmelser, der sikrer, at ny bebyggelse placeres under hensyn til bevaringsinteresserne, det vil sige under hensyn til gadebilledet og det bymæssige helhedsindtryk.



Bebyggelsens ydre fremtræden. Ny bebyggelse, om- eller tilbygning skal gives en udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition og hensynet til bevaringsinteresserne. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage og bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m over terræn. En lokalplan kan bestemme, at enkelte bygningsdele, f.eks. skorstene, antenner m.v. kan opføres med en større højde, hvor dette ikke strider mod bevaringshensynene.

Bevaring af bebyggelse. Eksisterende bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse.

Bevaring af landskabstræk. En lokalplan for området skal indeholde bestemmelser om bevaring af særlige landskabstræk, herunder gadekær, bystævner, forter, alléer, træer og hegn m.v.

Zoneforhold. Området, som idag ligger i landzone, overføres til byzone ved godkendelse af en lokalplan.

Lokalplanforslagets forhold til kommuneplanen

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med de ovenfor beskrevne rammer, både m.h.t. anvendelse, bebyggelseprocenter, bygningshøjder og bebyggelsens udformning og placering på grundene. Dog er områdets afgrænsning udvidet i forhold til kommuneplanen. I marts 1997 er offentliggjort et forslag til ny kommuneplan med en revideret afgrænsning af planområdet. I forslaget fastholdes området i landzone. Lokalplanen er i overensstemmelse med det netop offentliggjorte kommuneplanforslag.

Beskrivelsen og vurderingen af bevaringsinteresserne, som fordres i rammesbestemmelser, er for en dels vedkommende foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneatlas for Faaborg kommune i 1992. Vurderingerne fra kommuneatlasset er lagt til grund for lokalplanen og der er desuden, i vinteren 95/96 suppleret med mere detaljerede registreringer og vurderinger, som underbygger lokalplanforslaget.

De supplerende registreringer omfatter bl.a. arealanvendelse, tagmaterialer, facadematerialer og farver, beplantning, hegn og stendiger samt en fotorecognoscering langs Brahesvej og Flægmosvej. Dette materiale opbevares i Teknisk forvaltning.

LOKALPLANENS INDHOLD

Overordnet formål

Svanninge landsby er karakteristisk ved at bestå af en række tætliggende flerlængede gårdbebyggelser og en række huse langs den slyngede landsbygade. Det er lokalplanens formål at sikre denne bevaringsværdige struktur og den tilknyttede beplantning samt bebyggelsens beliggenhed i terrænet. Endelig skal lokalplanen sikre at evt. ny bebyggelse, om- og tilbygning m.v. placeres og udformes under hensyntagen til disse bevaringsinteresser.

Afgrænsning og zonestatus

Lokalplanen omfatter den nuværende nordlige del af landsbyen samt bebyggelse og åbne arealer langs landsbygaderne (Brahesvej og Flægmosvej). Lokalplanområdet fastholdes i landzone.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i områder til landbrugs- og boligformål (herunder evt. ferieformål) og visse håndværk og erhvervstyper (område A) og i områder til boligformål med mulighed for liberale erhverv (område B).

Område A består af arealerne tæt omkring de syv tidligere landbrugs-ejendomme, som idag kun delvis fungerer til landbrugsformål. Område B omfatter arealerne ved landsbyens fritliggende huse. Et lille område omkring gadekæret udlægges til offentlige formål - gadekær (område C).

Vejforhold

Eksisterende veje, gadearealer og stier opretholdes. Parkering skal i princippet altid kunne ske på egen grund og der skal i forbindelse med nyt byggeri sikres areal til mindst 2 p-pladser pr. bolig.

Bebyggelsens omfang og placering

Landsbyområdet må kun bebygges i beskedent omfang, og kun indenfor bestemte felter - beliggende hvor den nuværende bebyggelse befinder sig. Dette gælder også delvis landbrugets driftsbygninger, som inde i landsbyen skal holdes væk fra zonen tæt omkring gaden for at bevare det særlige miljø omkring de fire-længede gårde og deres forarealer.

Der skønnes ikke at være plads til udfyldning med nye huse i rækken langs gaden, og det nuværende bygningsomfang er derfor lagt til grund for lokalplanens byggefelter. Lokalplanens B%-bestemmelser er ligeledes fastsat som en afspejling af den nuværende bebyggelsesstruktur og tæthed, og der er ikke tale om udvidelser, bortset fra muligheden for mindre tilbygninger. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige; 25 for bebyggelse til boliger og ferielejligheder og 40 for bebyggelse til andre formål (herunder også landbrugsformål).

Som et led i bevarelsen af det særlige landsbymiljø kan det, i tilfælde af brand eller anden fornyelse af gårdanlæg, kræves at bebyggelsen placeres, hvor den tidligere bebyggelse lå. Udover dette kan der eventuelt opføres supplerende bebyggelse til landbrugsformål, når det blot ikke sker i den særlige "forarealzone" (se kortbilag 2) langs Brahesvej og Flægmossevej, som idag udgør et karakteristisk element i landsbyen.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagtage og bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m over terræn - for landbrugsbygninger dog 8,5 m.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Ved om- og tilbygning skal der tages hensyn til den pågældende ejendoms oprindelige form og fremtoning, og der skal ske en tilpasning til helhedsbilledet langs Brahesvej og Flægmossevej, som skaber overensstemmelse til den stedlige byggetradition og den enkelte bygnings individuelle særpræg.

Facademure skal fremtræde enten som eksisterende mur eller som vand-skuret murværk i lyse farver; hvid, lys okker eller gul. Landbrugsbygninger kan endvidere beklædes med træ- eller metalplader.

Tagene skal bestå af strå, røde vingetegl, grå eller sort tagpap eller naturskifer. Landbrugsbygninger kan endvidere tagdækkes med cementbaserede bølgeplader eller pandeplader.

Ved fornyelse af de gamle gårdanlæg bør der først og fremmest anvendes strå til stuehusene, mens grå cementbølgeplader kan anvendes til udlæn-gerne som alternativ.

Lokalplanen indeholder desuden en række bestemmelser om byggetekniske og arkitektoniske detaljer, afpasset efter de særlige bevaringsforhold i landsbyen;

- på ældre huse med tegltage skal facademurens afslutning udføres med opskalkning og gesims.
- kviste og ovenlysvinduers placering skal godkendes af byrådet og må ikke omfatte mere end 1/3 af tagfladens længde og må ikke have en større bredde end 1,5 m.
- nye skorstenspiber skal mures i tegl - i samme farve og behandling som husets ydervægge og de skal være anbragt centreret i husets rygning.
- vinduer og døre skal respektere bygningens oprindelige fagdeling og stiltræk med hensyn til rammer, beslag etc. De skal være udført i træ og farver skal afstemmes med bygningens facadefarve.

- eventuelle parabolantenner må ikke anbringes højere over terræn end 1,5 m og må ikke være synlige fra Brahesvej og Flægmossevej.
- skiltning og reklamering ud mod gaden må kun finde sted med særlig tilladelse, og der vil blive stillet særlige krav hertil.

Bevaring af bebyggelse og beplantning

Inden for området er der et generelt forbud mod nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse og det samme gælder dele af træbeplantningen langs landsbygaden, som ikke må fældes uden særlig tilladelse.

På side 4 og 5 er gengivet et sammendrag af de vurderinger, som er beskrevet i Kommuneatlasen for Faaborg kommune og som ligger til grund for lokalplanen.

Bevaring af karakteren på de ubebyggede arealer

Forarealer langs Brahesvej og Flægmossevej skal anvendes til overkørsler og haveformål og må ikke anvendes til bebyggelse, tæt plantage e. lign. Arealerne kan bruges som hidtil nemlig til indkørsler, haver, dyrefolde, gårdspladser o. lign. og kan hegnes med levende hegn eller stendiger. Beplantning og stendiger langs vejene skal generelt bevares, vedligeholdes og plejes ifølge den stedlige tradition (bl.a. styring af træer og hegn) og må kun fjernes med henblik på nyplantning.

Træer og levende hegn skal bestå af stedtypiske løvfældende arter, som f.eks. ask, eg, avnbøg, bøg, pil, syren, hassel og kastanie. Lukkede nåletræsplantninger bør undgås tæt op ad landsbygaden. Som hegning kan desuden anvendes stendiger og traditionelle åbne tremmestakitter, mens tætte plankeværker ikke må anvendes.

Ny gadebelysning skal efterhånden etableres med gadelamper med nedadrettet armatur som respekterer områdets karakter og med en lyspunkt-højde på 5 m.

Privatretslige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

Stengærder langs Brahesvej og Flægmossevej

De på kortbilag nr. 2 viste bevaringsværdige stendiger, er omfattet af en deklARATION lyst den 14.03.52 af det daværende Svanninge sogneråd. I følge deklARATIONEN skal stendigerne på de viste strækninger 'fredes som en ukrænkelig del af bybilledet og må ingensinde forandres eller fjernes uden sognerådets eenstemmige vedtagelse desangående.' 'Vedligeholdelsen af stengærderne på de angivne strækninger, således at digerne ikke falder sammen eller skrider ud eller bliver overgroet af ukrudt, påhviler alene Svanninge kommune.' Denne forpligtigelse til at vedligeholde de nævnte stendiger påhviler i dag Faaborg kommune.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstyk

kes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere betydelige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Lokalplanen indeholder i § 8.1 og 8.2 bestemmelser om, at bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49, under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.

LOKALPLAN nr. 6.69

Bevarende lokalplan for en del af Svanninge landsby

I henhold til planloven (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Det er lokalplanens formål:

- at gård- og boligbebyggelsen langs Brahesvej og Flægmossevej, dens placering og dens særlige tilknytning til gaden og det åbne land, bevares og styrkes,
- at sikre at nødvendige fornyelser og ombygninger udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition og indpasses i det eksisterende miljø,
- at gårdbebyggelserne fastholdes til landbrugserhverv, boliger og erhvervsformål,
- at der gives mulighed for ombygning af overflødiggjorte landbrugsbygninger til ferieformål,
- at eksisterende boligbebyggelse fastholdes til helårsbeboelse med mulighed for liberale erhverv, mindre fremstillingsvirksomheder og butikker,
- at forarealerne langs bebyggelsen forbliver ubebyggede, med de i lokalplanen angivne muligheder for nyt byggeri i særlige byggefelter,
- at nyt byggeri i de udlagte byggefelter udføres som længehuse i en byggeskik, der harmonerer med den omgivne bebyggelsesstruktur,
- at de særlige træk bestående af karakteristiske træer og stengærder langs Brahesvej og Flægmossevej plejes og i nødvendigt omfang fornyes.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr.: 3, del af 6^{a•}, del af 7^{a•}, 7^c, del af 8^{a•}, 8⁰, 8^h, 8^k, 8ⁱ, del af 9^{a•}, 9^k, 9^l, del af 10^{a•}, del af 11^{a•}, del af 22^{a•}, 22^o, 62^b, 63^b, 73^a alle af Svanninge by, Svanninge samt alle parceller, der efter den 16.05.1996 udstykkes fra de nævnte ejendomme*.

2.2 Lokalplanområdet opdeles, som vist på kortbilag nr. 2, i tre anvendelsesområder:

- område A til boligformål, landbrugserhverv, liberale erhverv, visse håndværks- og lagervirksomheder samt evt. ferieboliger.
- område B til boligformål og liberale erhverv.
- område C til offentlige formål, gadekær.

2.3 Lokalplanområdet fastholdes i landzone.

*) *Fodnote: De med • mærkede matrikler er underlagt landbrugspligt.*

§ 3 Områdets anvendelse

landbrugsejendomme

3.1 Område **A**, angivet med vandret skravering, må kun anvendes til landbrugsformål og boligformål samt sådanne håndværks- og lagerformål, som kan indpasses i området under forudsætning af:

- at der er helårsbeboelse på ejendommen,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom, jvf. Faaborg kommunes parkeringsbestemmelser.

Eksisterende overflødiggjorte landbrugsbygninger kan med byrådets tilladelse anvendes til ferielejligheder og lignende.

boliger

3.2 Område **B**, angivet med skråskravering, må kun anvendes til boligformål og der må kun indrettes eller opføres bebyggelse til helårsbeboelse. Der må kun opføres åben lav bebyggelse.

I området kan der, efter byrådets godkendelse, indrettes sådanne erhvervsvirksomheder, som almindeligvis indrettes i boligkvarterer, under forudsætning af:

- at der er helårsbeboelse på ejendommen,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på grunden.

gadekær

3.3 Område **C** må kun anvendes til offentlige formål og fastholdes til gadekær.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning og arealoverførsler må kun ske med byrådets tilladelse.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

gaderum bevares

5.1 Eksisterende veje (Brahesvej og Flægmosvej) og offentlige gaderum (gadekæret) opretholdes.

parkering

5.2 Parkering skal foregå på egen grund. I det omfang der etableres ny bolig- og erhvervsanvendelse i lokalplanområdet skal der sikres et parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal og mindst 2 p-pladser pr. bolig.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

bebyggelsesprocenter

6.1 Inden for område **A** og **B** må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige;

- 25 for bebyggelse til boliger og ferielejligheder,
- 40 for bebyggelse til andre formål.

bebyggelsesfri zone

6.2 De på kortbilag nr. 2 med priksignatur angivne arealer langs Brahesvej og Flægmossevej må ikke bebygges.

område A

6.3 I område A, vist med vandret skravering, skal bebyggelse til andre formål end landbrugsformål placeres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter.

Udhuse, garager og carporte kan opføres efter småhusreglementet, men udenfor de "zoner" som ikke kan bebygges efter kortbilag 2, og i overensstemmelse med § 7.3.

Herudover kan byrådet dog give tilladelse til opførelse af mindre tilbygninger til eksisterende bebyggelse.

Ved genopførelse (f.eks. efter brand eller anden ulykke) kan bebyggelses placering og grundform forlanges bragt i overensstemmelse med beliggenheden af tidligere bebyggelse på stedet, jf. § 8.2.

område B

6.4 I område B vist med skråskravering, skal bebyggelse placeres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter.

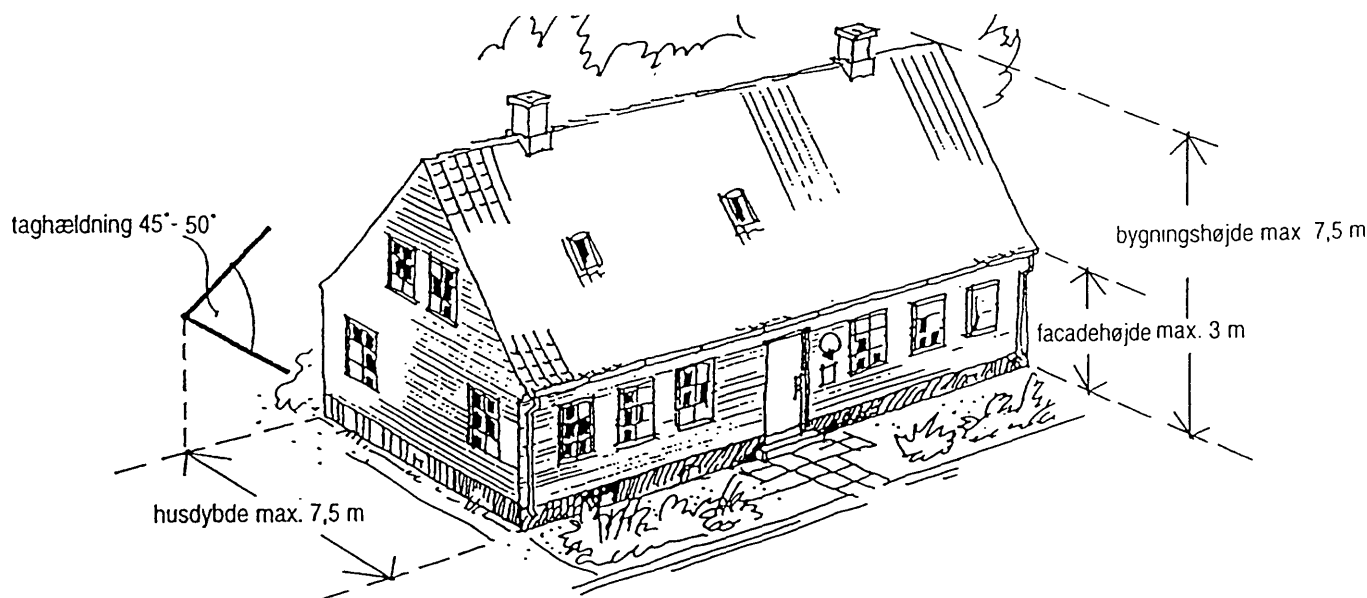
Udhuse, garager og carporte kan opføres efter småhusreglementet, men udenfor de "zoner" som ikke kan bebygges efter kortbilag 2, og i overensstemmelse med § 7.3.

Herudover kan byrådet dog give tilladelse til opførelse af mindre tilbygninger til eksisterende bebyggelse.

andre bestemmelser

6.5 For bebyggelse i område A og B gælder desuden;

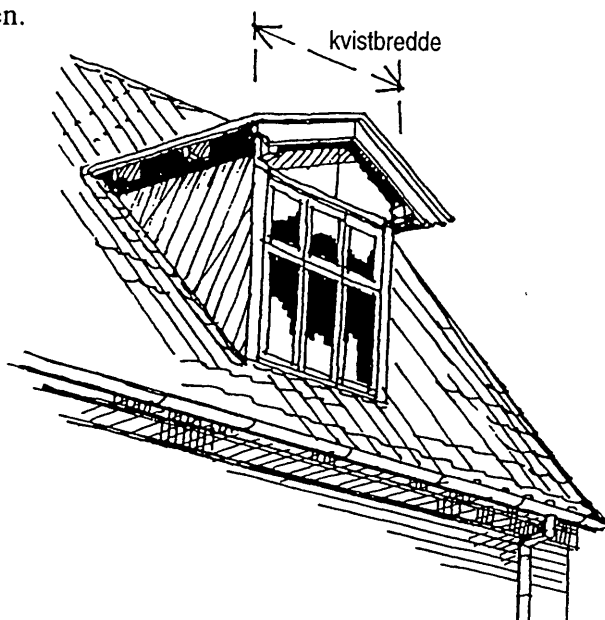
- bebyggelse må kun bestå af huse i 1 etage med udnyttelig tagetage og med en facadehøjde på maksimalt 3,0 m og i en maximal bygningshøjde på 7,5 m.
- husdybden må ikke overstige 7,5 m.
- facadehøjden på udhuse, skure og lign. må ikke overstige 2,5 m., og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 5 m.
- højden på bygninger til landbrugsformål må ikke overstige 8,5 m.



Bebyggelsesens omfang og placering samt ydre fremtræden, jfr. §§ 6.5 og 7.4

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- tilpasning af bebyggelse* 7.1 Om- og tilbygninger skal tilpasses den pågældende bebyggelses oprindelige form og udseende, og bygningsændringer og ny bebyggelse skal iøvrigt udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition som anført nedenfor.
- facader* 7.2 Bygninger skal fremtræde med ydervægge som murede, vandskurede eller pudsede huse i lyse farver; hvid, lys okker og/eller gul. Til landbrugsbygninger må desuden anvendes træ- eller metalpladebeklædning i mørke jordfarver.
- udhuse, carporte m.v.* 7.3 Udhuse, carporte og garager og lignende mindre bygninger skal udføres med ydervægge af karakter som ejendommens hovedhus, eller i trækonstruktion med bræddebeklædning, behandlet i jordfarver eller sort.
- taghældning* 7.4 Taghældningen skal være mellem 45° og 50° og skal være symmetrisk omkring husets længeakse. Landbrugsbygninger, mindre udhuse og carporte (under 20 m²) kan tillades opført med lavere taghældning, ned til 25°.
- tagmaterialer* 7.5 Tagmaterialet skal bestå af strå, røde eller blådæmpede vingeteglsten, sortglaserede teglsten, grå eller sort tagpap eller naturskifer. På landbrugsbygninger kan endvidere anvendes lyse grå cementbaserede bølgeplader eller profilerede metalplader (pandeplader) i galvaniseret udførelse eller sortfarvet.
- gesims* 7.6 Facademurens afslutning skal på ældre huse med tegltage udføres med opskalkning og gesims.
- tagvinduer og kviste* 7.7 Kviste og ovenlysvinduer må kun tilføjes med byrådets tilladelse. Kviste skal, bortset fra kviste på stråtage, udføres med flunker og deres samlede bredde må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde med en max. bredde på 1,5 m. Kviste og vinduer bør placeres enten over dør eller vindue så de følger stueetagens fagtakt, og i øvrigt giver symmetri i tagfladen.



- skorstene* 7.8 Skorstenspiber må ikke fjernes. Nye skorstenspiber skal mures i tegl - i samme farve og behandling som husets ydervægge. De skal udføres med traditionel fod og krone og skal placeres midt i rygning og placeres mindst 2 meter fra gavl.
- vinduer og døre* 7.9 Vinduer og døre skal respektere bygningens oprindelige fagdeling og stiltræk (jvf. illustration s. 18) med hensyn til rammer, beslåning, opsprosnings etc.
Havedøre bør udføres opsprossede i lighed med vinduer. Øvrige yderdøre skal udføres som fyldingsdøre, revledøre el. lign. ifølge stedlig byggeskik.
Vinduer og døre skal være udført i træ og skal stryges med farve af karakter som dækkende oliemaling afstemt med bygningens facadefarve. Der må kun anvendes plant glas og ikke opsættet udvendige tremmeskodder.
- antennner* 7.10 Eventuelle parabolantennner må ikke være synlige fra Brahesvej og Flægmosvej.
- skiltning* 7.11 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse.

§ 8 Bevaring af bebyggelse

- ombygning* 8.1 Bygninger må ikke om- eller tilbygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse.
- bevaring af bebyggelse* 8.2 De på kortbilag nr. 2 angivne bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden byrådets tilladelse*.

§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning

- åben havezone bevares* 9.1 De på kortbilag nr. 2 med priksignatur viste vejarealer og forarealer langs Brahesvej og Flægmosvej skal anvendes til overkørsler, åbne græsrabatter og haveformål og må ikke anvendes til bebyggelse, oplagring, plantage e. lign. Arealerne skal anlægges og vedligeholdes som indkørsel, have, dyrefold, gårdsplads, færdsels-, opholds- og forareal med hegn, stendiger, skråningsanlæg, græs, grus, træer, buske etc.
- træer og stendiger skal bevares* 9.2 Beplantning og hegning med stendiger langs Brahesvej skal bevares, vedligeholdes og plejes ifølge den stedlige tradition (bl.a. styring af træer og hegn).

**) Fodnote: Der gælder særlige bestemmelser for de fredede gårdanlæg Enggaarden, Birkelundgaard og Gammel Strand, som bl.a. betyder at bygningsarbejder o.lign. skal godkendes af Skov- og Naturstyrelsen.*

Den med særlig signatur på kortbilag nr. 2 viste beplantning, i form af træer, og de med særlig signatur angivne stendiger og bevaringsværdige gårdspladser, må ikke fjernes uden byrådets tilladelse. Tilladelse til fjernelse af bevaringsværdig beplantning vil primært blive givet med henblik på nyplantning af udlevede/syge vækster.

nyplantning

9.3 Træer og levende hegn bør bestå af stedtypiske løvfældende arter, som ask, avnbøg, bøg, pil, syren, hassel og kastanie.

hegn og stendiger

9.4 Hegning kan ske med levende hegn hovedsagelig i form af hække i artsvalg som nævnt i § 9.3, eller som stendiger opbygget af marksten i højde af max. 1,2 m's højde - afpasset efter de lokale skråningsforhold.

Som hegning kan desuden anvendes traditionelle åbne hvidmalede tremmestakitter. Tæt hegning i form af plankeværker må ikke anvendes.

Hegning af de i § 6.2 nævnte forarealer, der indgår som en særligt karakteristisk træk i landsbyen, kan forlanges holdt under 1,2 m.

9.5 Oplagring/opbevaring af materialer, lystbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer og lignende, der efter byrådets opfattelse virker skæmmende, kan kræves fjernet.

§ 10 Tekniske forhold

10.1 Ny gadebelysning må kun etableres med gadelamper med nedadrettet armatur som type SGS 353 eller 363/035 WSF fra Phillips eller lign., med en lyspunkthøjde på 5 m.

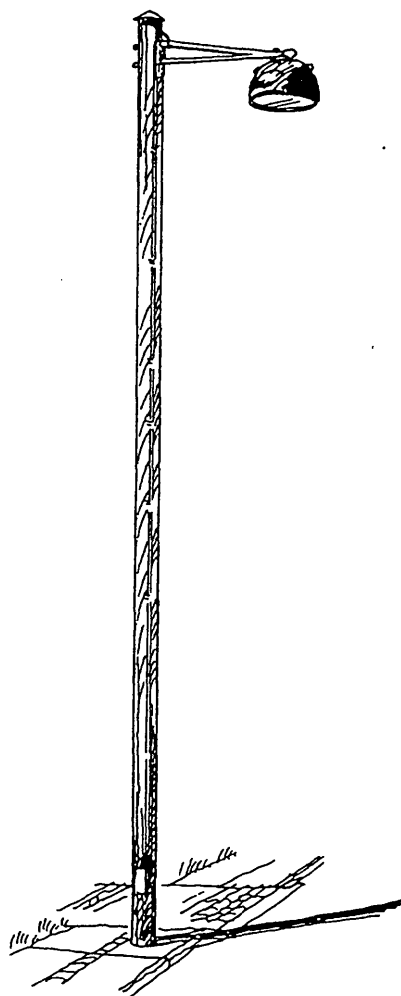
§ 11 Servitutter

11.1 Privatretslige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

§ 12 Tilladelse fra andre myndigheder og tilladelse i henhold til anden lovgivning

12.1 Enhver ændring af fredede bygninger forudsætter tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen i.h.t. bygningsfredningslovens § 10.

12.2 Enhver ændring af byggeri, terræn og beplantning indenfor fredningslinien omkring det jordfaste fortidsminde "Oldtidshøj" umiddelbart nord for lokalplanområdet samt indenfor den 300 m skovbyggelinie forudsætter tilladelse fra Fyns amt m.h.t. til dispensation fra 100 m beskyttelseszonen (Naturbeskyttelseslovens § 18).



Gadebelysning i landsbyen

Forslaget blev vedtaget til offentliggørelse i byrådets møde den 18.06.97.

I forhold til det oprindelige forslag er der foretaget følgende ændringer i den endelige lokalplan:

§ 6.3 Tilføjes:

Udhuse, garager og carporte kan opføres efter småhusreglementet, men udenfor de "zoner" som ikke kan bebygges efter kortbilag 2, og i overensstemmelse med § 7.3.

§ 6.4 Tilføjes:

Udhuse, garager og carporte kan opføres efter småhusreglementet, men udenfor de "zoner" som ikke kan bebygges efter kortbilag 2, og i overensstemmelse med § 7.3.

§ 7.5 Tilføjes:

Blådæmpede vingeteglsten og sortglaserede teglsten.

§ 7.9 Sidste sætning ændres fra:

Der må kun anvendes klart plant glas og ikke opsættes udvendige tremmeskodder.

Til:

Der må kun anvendes plant glas og ikke opsættes udvendige tremmeskodder.

§ 7.10 ændres fra:

Eventuelle parabolantenner må ikke anbringes højere over terræn end 1,5m og må ikke være synlige fra Brahesvej og Flægmosvej.


Til:

Eventuelle parabolantenner må ikke være synlige fra Brahesvej og Flægmosvej.

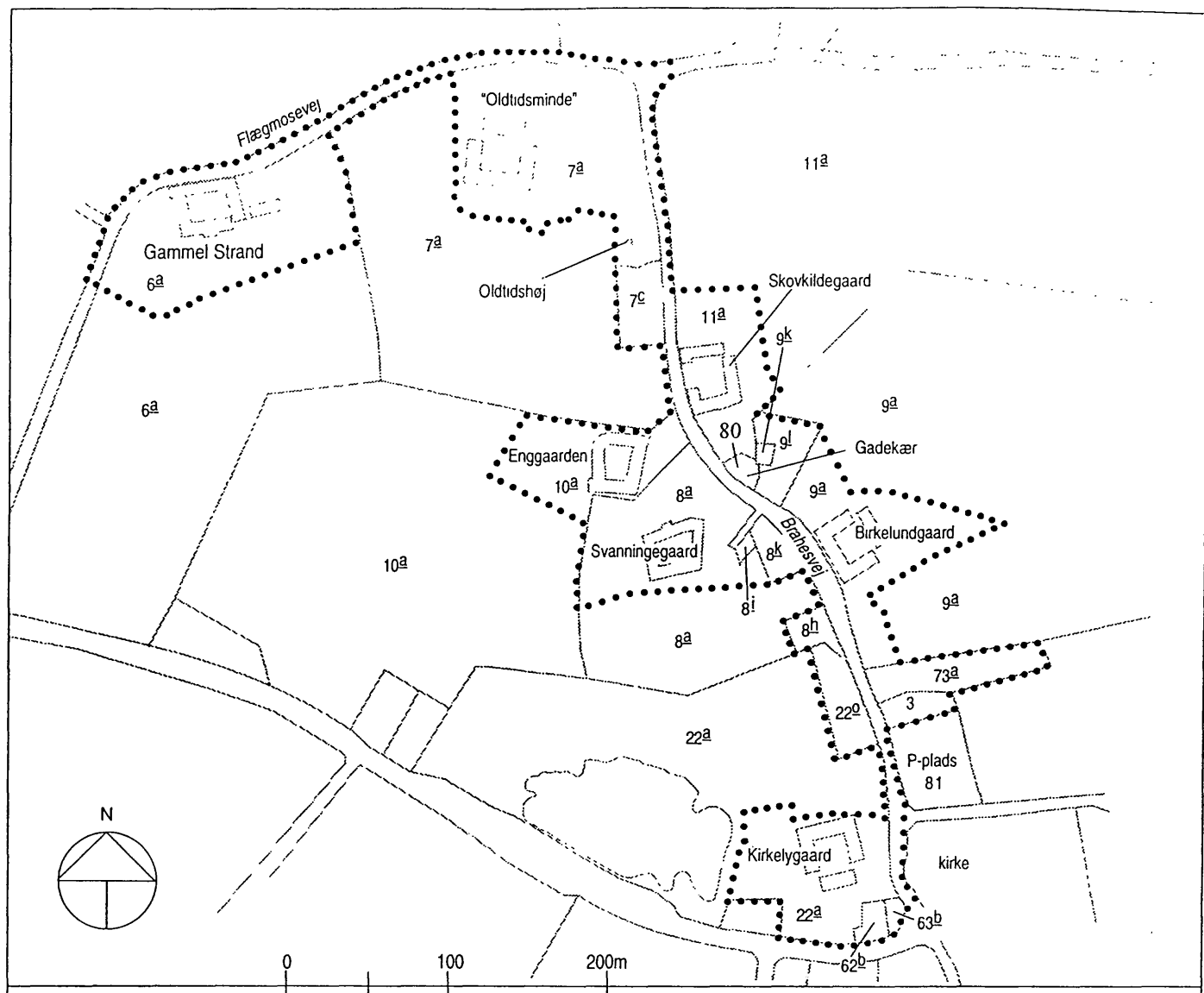
Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget endeligt i byrådets møde den 17. december 1997.

På Byrådets vegne


Alfred Andersen
Borgmester


Søren Theilade
Kommunaldirektør



SVANNINGE LOKALPLAN 6.69

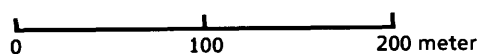
Afgrænsning og matrikelforhold

KORTBILAG NR. 1

1: 4.000

1. april 1997

Originaltegning i mål 1:4000



SVANNINGE LOKALPLAN 6.69

Anvendelse og byggefelter

KORTBILAG NR. 2

1: 2.000

2. juni 1997


Signaturforklaring til kortbilag nr. 2:


••••• Lokalplanens grænse

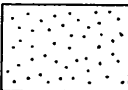
A Område udlagt til:
 - boligformål,
 - liberale erhverv,
 - håndværk/ lagervirksomhed (§37 i planloven),
 - ferieboliger og
 - landbrugsformål


B Område udlagt til:
 - boligformål og
 - liberale erhverv

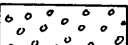
C Område udlagt til offentlige formål, gadekær.


 Fredede bygninger, som ikke må nedrives, ombygges og ændres uden særlig tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen.


 Byggefelter til andre formål end landbrugsformål.

 Zoner langs gaden og på private forarealer, hvor der ikke må placeres ny bebyggelse til landbrugsformål, samt garager, carporte, skure og udhuse.

 Bevaringsværdig bebyggelse.

 Gårdsplads med bevaringsværdig brolægning.

 Bevaringsværdige træer langs landsbygaden, som skal bevares.

 Bevaringsværdige stengærder langs landsbygaden, som skal bevares.

 Eksisterende bebyggelse

