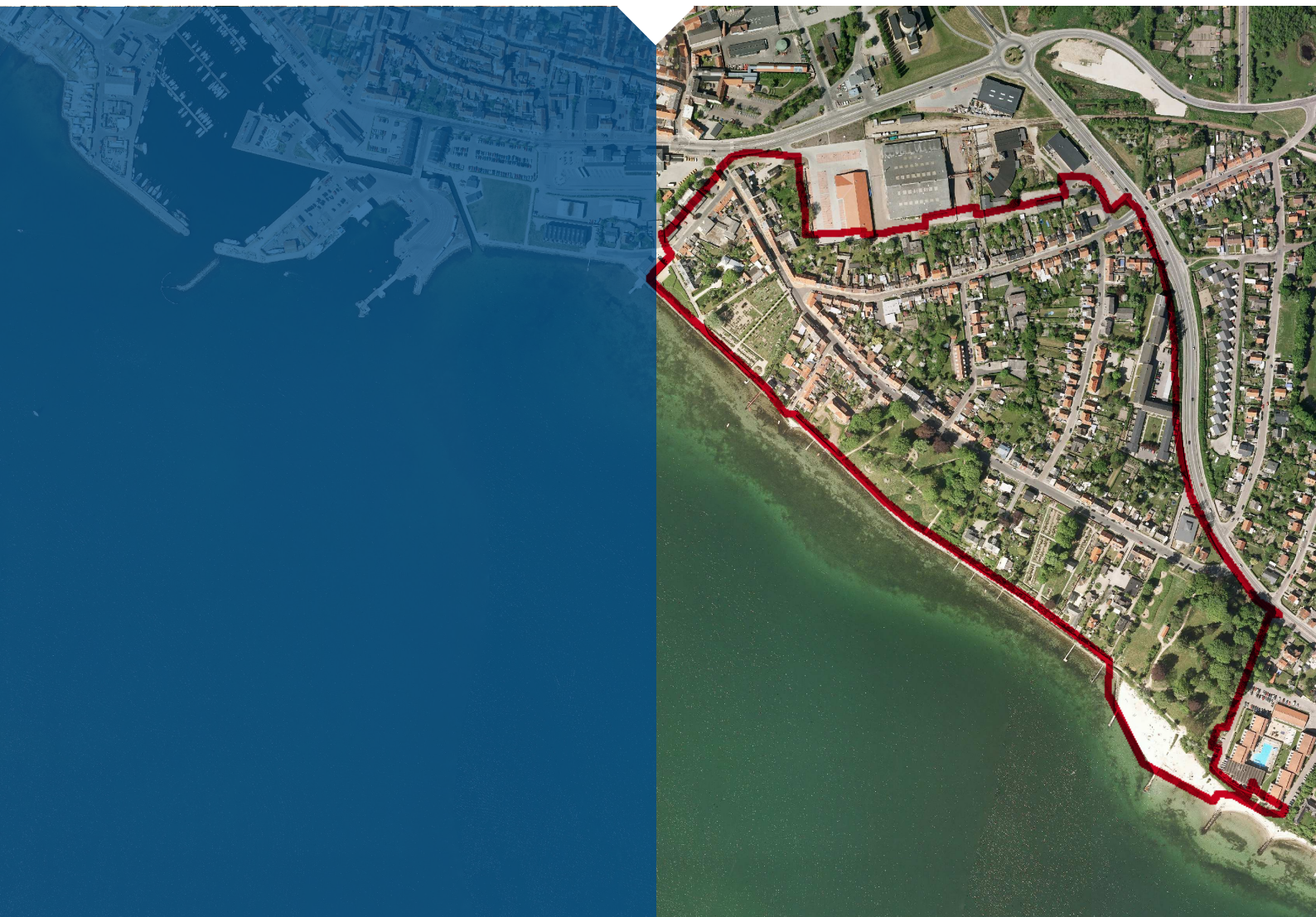


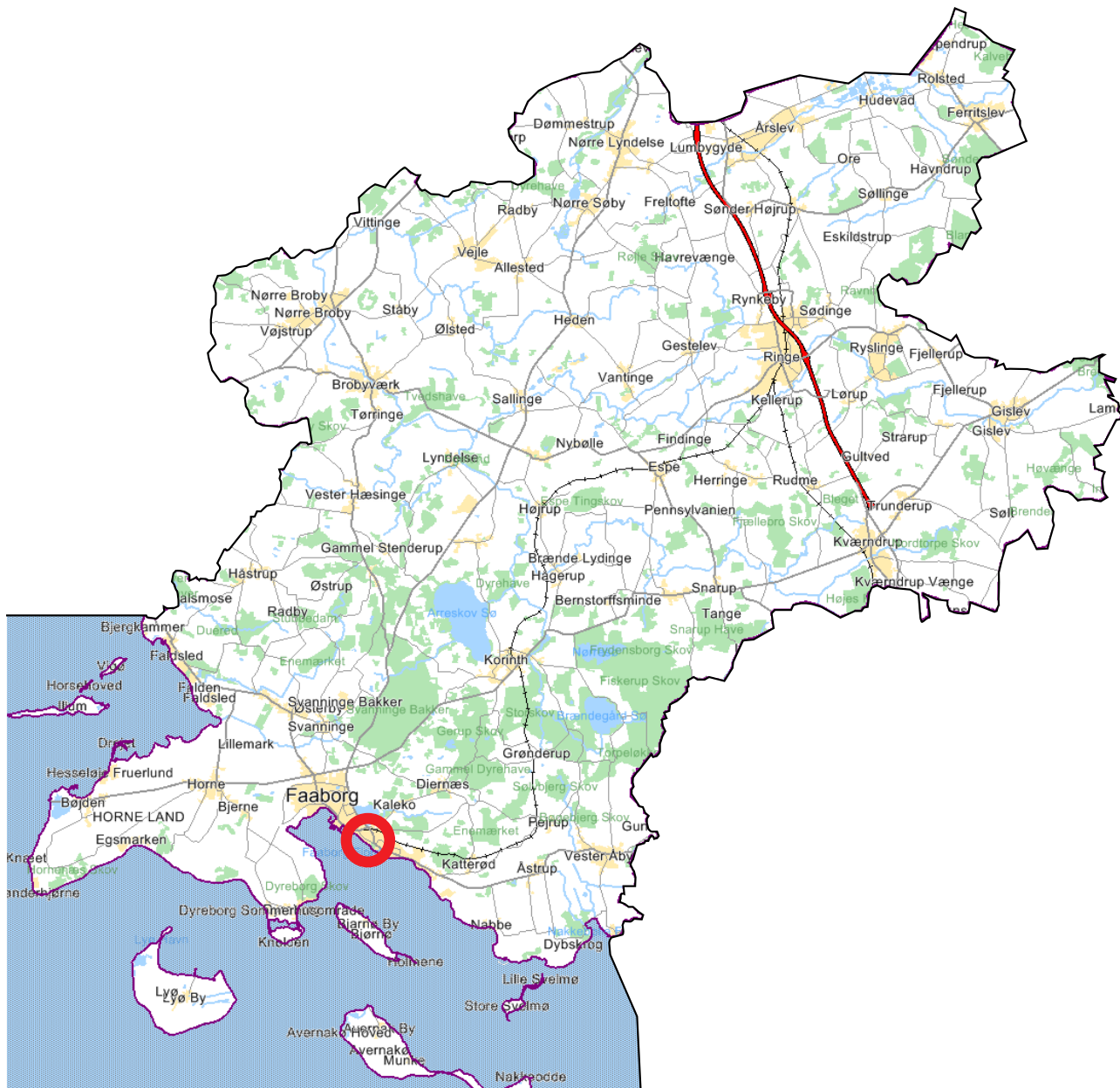


FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Lokalplan 2010-3

Bevarende lokalplan for
Østerbro-kvarteret, Faaborg





Offentlighedsperiode

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i 8 uger fra den: 17. august - 11. oktober 2010

Fristen for indsigelser m.m. udløb onsdag den 12. oktober 2010, kl. 8.00.

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

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

Lokalplanen kan den købes i Borgerservicebutikkerne 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	6
Bevaring af bebyggelse, anlæg og grønne områder	10
Bygningskultur og stilarter	18
Lokalplanens forhold til anden planlægning	30
Miljøvurdering / Screening	32
Lokalplanens retsvirkninger	33
BESTEMMELSER	
§1 Formål	34
§2 Områdets zonestatus	35
§3 Områdets anvendelse	36
§4 Udstykning.....	36
§5 Gader, veje, stier og parkering	37
§6 Teknik.....	38
§7 Bevaring af bebyggelse.....	39
§8 Bevaring af parker, træer, belægnings, stendiger, hegn m.m.	42
§9 Bebyggelsens omfang og placering	44
§10 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	46
§11 Skilte og reklamer.....	49
§12 Ubebyggede arealer	50
§13 Forudsætninger for ibrugtagning	50
§14 Tilladelser og dispensationer	52
§15 Ophævelse af servitutter	52
Vedtagelsespåtegning	53
BILAG	
Bilag Matrikelkort med lokalplangrænse og delområdeinddeling.....	54
Bilag Matrikelortegnelse	55
Bilag Bevaringsværdier.....	58
Bilag Principskitse for ændring af Gåsetorvet.....	60
Bilag Principskitse for ændring af Østerbrogade.....	61
Bilag Farveskala	62

Lokalplanen er udarbejdet af Faaborg-Midtfyn Kommune i samarbejde med COWI A/S – Plan, Udvikling og Design.



Hvad er en lokalplan

En lokalplan er nogle lokale bestemmelser der gælder for et nærmere angivet område. Planen udarbejdes efter planloven.

Der skal udarbejdes en lokalplan før større ændringer af et område. En lokalplan er et dokument hvor Kommunalbestyrelsen fastsætter bindende bestemmelser for et områdes anvendelse. En lokalplan kan også indeholde bestemmelser for bebyggelses placering og udformning, samt ubebyggede områders udseende og anvendelse.

Der findes forskellige former for lokalplaner: rammelokalplaner - indeholder nogle generelle retningslinier for et område, bevarende lokalplan – indeholder bevaringsbestemmelser og retningslinier for bebyggelsesændringer m.m., og en almindelig lokalplan – kan være for erhvervsområde, boligområder m.m.

Gældende for en lokalplan er:

- den skal overholde de bestemmelser der er fastlagt i kommuneplanen. En lokalplan kan skærpe kommuneplanens bestemmelser om arealanvendelse og bebyggelsesregulerende bestemmelser.
- den kan starte med en foroffentlighedsperiode, hvor der indhentes ideer til lokalplanen. Derefter sendes lokalplanforslaget i høring i min. 8 uger.

Dette bliver annonceret i lokalpressen og på kommunens hjemmeside. Herefter bliver indkomne indsigelser og forslag behandlet og tidligst 4 uger efter offentlighedsperiodens udløb kan kommunalbestyrelsen vedtage den endelige plan. Indtil planen er endelig godkendt gælder der nogle midlertidige retsvirkninger, beskrevet i lokalplanforslaget.

- den udløser ikke handlepligt, men fastsætter bestemmelser for fremtidig anvendelse af det omfattede areal/område. En lokalplan indebærer ikke, at den anvendelse der er i området når planen udformes bliver ulovlig, men planen betyder, at når der skal foretages ændringer i anvendelse eller udseende af området, så skal planens bestemmelser følges.
- kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis der er tale om mindre væsentlige ændringer. Der kan dog IKKE meddeles dispensationer fra en lokalplans principper.
- større afvigelser fra planen kan ikke ske. Så skal der udformes en ny lokalplan.
- hvis der i planen er forhold der ikke er reguleret, er det byggelovens og andre loves almindelige bestemmelser der er gældende.



REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål

Østerbrogade-kvarteret i Faaborg repræsenterer en samlet helhed med veldefinerede gaderum kranset af en bebyggelse af god arkitektonisk kvalitet. Dertil kommer de offentlige anlæg, Voigts Minde, Klinteparken, Langelinie og de tre kirkegårde, som på hver deres måde er fine eksempler på grønne rum i byen.

Disse kvaliteter blev kortlagt i oversigtlig form i kommuneatlas for Faaborg i 1992, og det har længe været et ønske, at udforme en samlet plan for området, der kan sikre Østerbrogadekvarterets fysiske fremtræden og karakter.

Der er først og fremmest tale om en lokalplan, der sigter mod at fastholde de byplanmæssige og arkitektoniske træk, som er karakteristiske for området.

Lokalplanen udlægger derfor ikke nye områder til byudvikling, og den begrænser ikke den eksisterende, lovlige anvendelse.

De bestemmelser i en bevarende lokalplan, som omhandler bebyggelsens fremtræden, er ofte mere detaljerede end i andre lokalplaner. Det skyldes de særlige kvaliteter, som bevaringsværdige byområder er i besiddelse af i form af et fælles konstruktivt og arkitektonisk sprog og anvendelse af bestemte materialer og farvevalg.

I Østerbrogadekvarteret er både helheden og mange enkeltbygninger udpeget som bevaringsværdige. Derfor indeholder planen både bevaringsbestemmelser for huse, gaderne, parkerne og omgivelserne i øvrigt.



Gl. foto ca. 1910, der viser udsigten oppe fra Klokketårnet henover den relativt nyopførte banegård og udover Østerbrogadekvarteret.



Beskrivelse af lokalplanområdet

ØSTERBROGADEKVARTERET

Umiddelbart sydøst for Faaborg havn og bymidte ligger boligområdet Østerbro, som foruden den nære beliggenhed til bymidtens forretninger, butikker og kultur, er i besiddelse af både landskabelige og arkitektoniske herlighedsværdier.

Østerbrogadekvarteret er vokset ud langs kysten, hvor den attraktive kystnærhed er fastholdt som et fælles gode med offentligt tilgængelige parker med store gamle træer, kirkegårde og sandstrand. De landskabelige perler er bundet sammen af den knap en kilometer lange spadseresti, Langelinje, der strækker sig inde fra byen ved Færgevej og ud til Klinten. Herfra er der en enestående udsigt over fjorden med Bjerne Mark, Bjørnø, Svelmø og Korshavn som de nærmeste nabolande søværts i det fjerne.

På den anden side af parkbåndet breder Østerbrogadekvarterets boliger sig i et behersket bymæssigt tracé med en til to etagers sammenbyggede lænehuse, dobbelthuse eller enkeltstående bygninger og villaer. Mange huse og bygninger er forsynet med fint artikulerede facader og harmoniske proportioner.

Førhen var Østerbrogade og Priorengade stærkt trafikerede ind- og udfaldsveje til og fra Faaborg mod Svendborg og midtfyn. I dag er trafikken med den forlagte Svendborgvej, ledt udenom området og har efterladt kvarteret i en "søndagstilstand" til glæde for beboere, gæster og brugere af park og strand. Østerbrogadekvarteret fremstår umiddelbart som et dejligt, roligt byområde med mange gode boliger og masser af landskabs- og bykvalitet.



Den offentlige spadseresti, Langelinje, afslutter Østerbrogadekvarteret mod fjorden



Østerbrogades lette svaj åbner for udsigten mod Klokketårnet inde i byen



FORSTADEN FØR BYEN

Lokalplanområdet afgrænses af de gamle jernbanearealer mod nord og af den nye Svendborgvej mod øst. Ude ved Klinten forenes Svendborgvej efter en stor S-formet kurve med Østerbrogade, der som nævnt var Faaborgs gamle udfaldsvej mod sydøst. Her indenfor og ud til fjorden er lokalplanområdet beliggende med en form som en ligesidet trekantet, hvor langsiden vender mod sydvest ud til vandet, og toppunkt ligger oppe på bakken ved Øster Mølle.

Østerbrogadekvarteret er Faaborgs første forstad. I helt bogstaveligste forstand skulle man, før man ankom til "staden", først passere forstaden, inden man via "østerbroen" over Sundrenden, kom ind i selve "staden". Sammenhængen mellem det gamle, oprindelige Faaborg og det senere byudviklede område omkring Østerbrogade

er således helt eksemplarisk: Først forstaden, så broen mellem forstaden og staden, øst for denne, og endelig selve staden eller den oprindelige by.

Denne sammenhæng er ikke længere umiddelbart synlig. Med jernbanens ankomst til Faaborg i 1882 blev den yderste del af sundløbet eller Sundrenden lagt i rør, så banen kunne anlægges frem til den nyopførte station inde på havnen, nedenfor den gamle by. Sidenhen blev den nye Svendborgvej etableret i det samme mellemrum som jernbanen mellem staden og forstaden. I dag ligger dette mellemrum som en buffer mellem den gamle by og Østerbrogadekvarteret, opfyldt af en stor værkstedsbygning, en ældre rundremise og nutidige indkøbshaller. En lille del af Sundrenden er dog stadig synligt ovre ved Sundvænget.



Luftfoto af lokalplanområdet



BYSTRUKTUR OG BYOMRÅDER

Østerbrogadekvarteret er udviklet omkring en vejstruktur, der har form af en gaffel, hvor skaftet er koblet op på købstadens gamle gadenet. Her mødes Østerbrogade med Østergade, hvor sidstnævnte løber ud i havnen, på det sted, hvor broen mellem byen og forstaden oprindeligt lå.

Vejgafkens to ben stikker efter et par hundrede meter mod henholdsvis nordøst og sydøst. Priorens-gade har retning mod midtfyn og Ringe og Østerbrogade mod Svendborg. Byudviklingen er først og fremmest foregået langs disse to udfaldsveje, hvor mellemrummet efterfølgende er søgt udfyldt langs tværgaderne, Holsten Carisiusgade, Øster Møllevej og Parkvej. Den sidste ligger udenfor lokalplanområdet, som på dette sted gennemskæres af den nye Svendborgvej.

Østerbrogadekvarterets byudvikling afspejler sig forholdsvis tydeligt i ejendommenes størrelser og husenes stilarter, som kan henføres til deres respektive opførelsestidspunkter. På denne baggrund kan Østerbrogadekvarteret opdeles i 4 områder med hver deres særlige karakter. Se side 10.

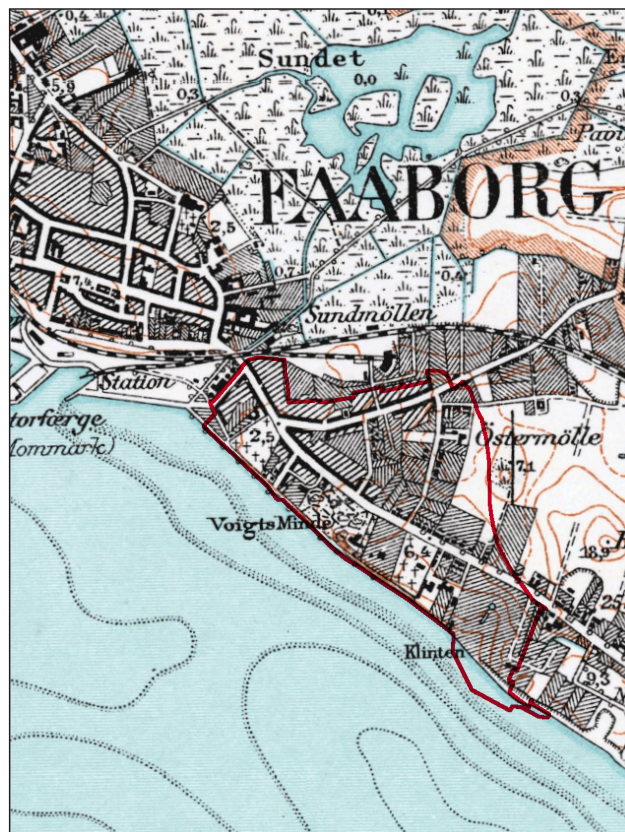
De ældste byområder kan dateres tilbage til første halvdel af 1800-årene. Her grupperer bebyggelsen sig naturligvis så tæt ved den gamle købstad som muligt, omkring det inderste stykke af Østerbrogade og Priorens-gade samt stikvejene ned til stranden Færgevej (tidl. Strandvejen) og Sct. Hansgade. Men også i området oppe omkring Øster Mølle og Møllekrogen er der opført et mindre byområde fra samme periode. Herefter udvikler kvarteret sig i anden halvdel af 1800-årene først og fremmest langs Østerbrogade og sidenhen omkring århundredeskiftet langs den fjernere del af Priorens-gade.

Den ældste afdeling af Assistens Kirkegård anlægges i første halvdel af 1800-årene, hvorimod den yngre afdeling af kirkegården, længere fremme ad Østerbrogade, etableres i sidste del af 1800-årene. Parkanlægget Voigts Minde anlægges i starten af 1900-årene.

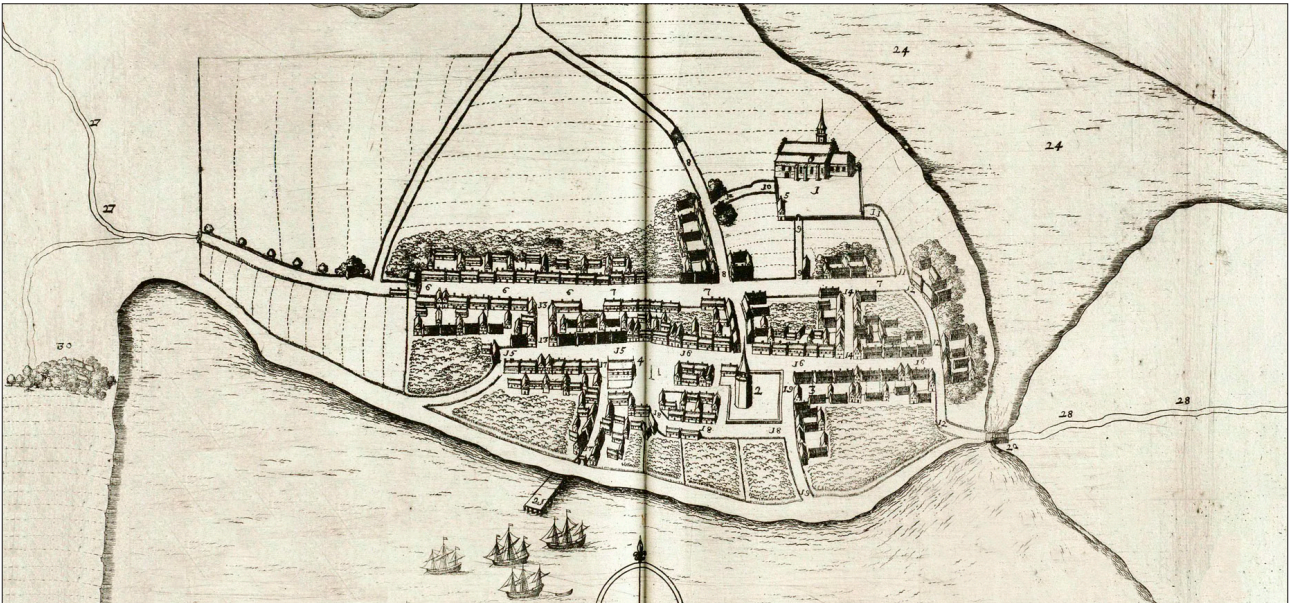
Hvor Østerbrogadekvarterets bebyggelsesmønster helt frem til 1. Verdenskrig fremstod som en sammenhængende og sluttet bebyggelse, blev husene, der opfør-

tes fra 1920'erne og frem, bygget som fritliggende villaver. Størsteparten af husene på Øster Møllevej, der blev bygget i forbindelse med byudviklingen i første halvdel af 1900-årene ligger således frit med facader til alle fire sider. Det samme er tilfældet med de fleste af villaerne mellem den østligste del af Østerbrogade og Langelinje. Endelig udgør de 3 etageboligområder et helt særligt kapitel i Østerbrogadekvarterets udvikling, hvor den store sammenhængende blokbebyggelse fra 1967, Ringparken, afslutter lokalplanområdet mod øst ud til den nye Svendborgvej.

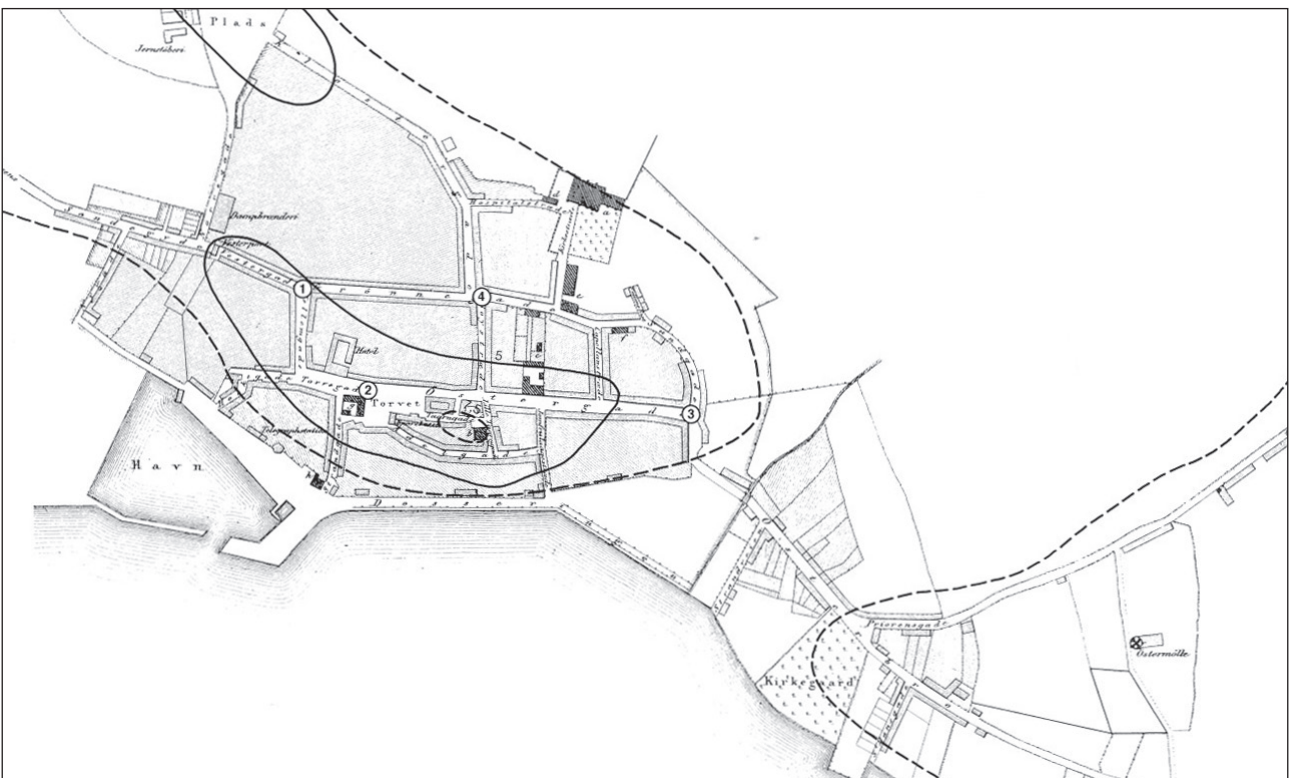
Den gamle købstad lå godt beskyttet på næsset mellem Sundet og Fjorden. De to kort på modstående side illustreres ganske godt byudviklingen på Østerbro igennem ca. 200 år. På kortet nedenfor begynder brokvarteret for alvor at antage den form, vi kender i dag



Historisk topografisk kort. Opmålt i perioden 1928-1945. KMS



Resens atlas, 1677



Trap Danmark, 1859



Bevaring af bebyggelse, anlæg og grønne områder



Byudviklingen på Østerbro kan aflæses af bygningernes stilarter. Det første store spring sker i perioden 1800-1870 (A). Her udbygges kvarteret omkring Østerbrogade og det inderste stykke af Priorensgade. Men også oppe ved møllen ligger et lille område fra denne tid. Det næste store spring finder sted i perioden 1870-1915 (B). Her udbygges resten af Østerbrogade og Priorensgade og mellemliggende områder. Endelig vokser bebyggelsen på Øster Møllevej og det yderste af Langelinje frem i perioden 1915-1945 (C). Det sidste store spring finder sted efter 2. Verdenskrig i perioden fra 1945-1970 (D). Her opføres bl.a. det store lejlighedskompleks Ringparken. I dag er Østerbrokvarteret stort set fuldt udbygget.

Den karakteristiske bebyggelsesstruktur med en randbebyggelse, der er opført i vejskel skal fastholdes og styrkes. Bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige, må ikke nedrives eller ombygges uden kommunalbestyrelsens tilladelse, og bygningernes oprindelige fremtræden skal fastholdes eller genskabes i forbindelse med istandsættelse af bygningernes ydre.

Parkerne og kirkegårdene mellem Østerbrogade og Langelinje er udpeget som bevaringsværdige eller fredede efter kirkelovgivningen, og der må med visse undtagelser ikke opføres ny bebyggelse i de grønne områder. Træer og alléer med særlig oplevelsesværdi i byrummet og i de grønne områder skal bevares, ligesom særlige belægninger, hegnsmure, diger og glaciset af kløvet kamp langs vandsiden af Langelinje også skal bevares.

Tilsvarende som ved bygninger og grønne anlæg har også gader og stier både en funktionel og kulturhistorisk interesse. Lokalplanen ændrer ikke på forløbet og udstrækningen af Østerbrogadekvarterets gader, stier og veje. Særligt sårbare er imidlertid de bevaringsværdige stier i nabo- og bagskel, som giver adgang til haver og gårdrum bag den sluttede facadebebyggelse, hvorfor disse fordrer en særlig skærpet opmærksomhed.

Modstående side:

Mange af Østerbros bygninger er opført som små 3-fags huse, enten helt sammenbyggede eller som 2-familiehuse og enkelt huse. Husene er opført i klassicistisk stil med en fast fagrhythme: murhul-mur. Andre typer enfamiliehuse er opført i Bedre Byggeskik, hvor en variant fremstår med en høj og en lav del. Tilsvarende ses et helt nyt hus opført efter det samme princip.



NY BEBYGGELSE

Østerbrogadekvarteret er i princippet fuldt udbygget. Lokalplanen giver dog altid mulighed for opførelse af nyt erstatningsbyggeri, såfremt det eksisterende byggeri eller dele heraf af den ene eller anden årsag fjernes eller nedrives.

Lokalplanen giver en række muligheder for, at der kan opføres ny bebyggelse i form af nye forhuse ved huludfyldning samt side- og baghuse, når der er opført et forhus på den pågældende ejendom. Da Østerbrogadekvarteret rummer mange dobbelthuse, kræver en nyopførelse af den ene halvdel af et dobbelthus særlig stor opmærksomhed på den fremtidige fælles facade.

Andet erstatningsbyggeri eller ny bebyggelse på enkelte nye udstykninger skal altid underordne sig den historiske bebyggelsesstruktur og arkitektoniske skala, form, dimensioner og materialer. Bygningsfacader skal udgøre en helhed fra sokkel til tag. Det gælder også bygninger med udstillingsvinduer i stueetagen.

Opsætning af skilte skal udføres under indtryk af bygnings arkitektur. Lokalplanen giver på nærmere fastsatte vilkår mulighed for opsætning af facadeskilte, udhængsskilte og skiltetekst på vinduer.



Østerbrogade 63, 65 og 67



Østerbrogade 79



Øster Møllevej 25



Dosseringen 9



BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Østerbrogadekvarteret udgør et samlet og helstøbt bymiljø, hvor forstadens udvikling gennem de sidste par hundrede år tydeligt lader sig aflæse. Ved en udvendig besigtigelse i efteråret 2009 er samtlige bygninger, både gamle og nye, blevet vurderet efter deres bevaringsværdi.

Bygningerne er vurderet med udgangspunkt i SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment). På denne baggrund er de enkelte bygninger værdisat efter en 3-delt skala, der angiver høj bevaringsværdi, middel bevaringsværdi, som samtidig er udtryk for, at bygningen har en understøttende effekt på det samlede bymiljø samt endelig øvrige bygninger uden særlig bevaringsværdi.

Alle bygninger, herunder forhuse med tilhørende bag- og sidehuse, garager og værksteder, småhuse samt fritliggende huse og etagehuse er registreret uanset bygningernes opførelsetidspunkt. I alt er 358 bygninger registreret og værdisat. 22 småhuse, bag- og sidehuse er ikke registreret, idet det ikke har været muligt at besigtige disse.

De registrerede bygningers bevaringsværdi fordeler sig med 130 bevaringsværdige, herunder to fredede bygnin-

ger, 106 miljøunderstøttende bygninger og 122 øvrige bygninger. Værdivurderingen har baseret sig på Arkitektur, Kultur, Bymiljø, Originalitet og Tilstand.

Kategorierne Arkitektur og Kultur er vægtet højere end de øvrige forhold. Det vil sige, at en bygning, der fremstår i en mindre god vedligeholdelsestilstand alligevel godt kan vurderes som bevaringsværdig, hvis dens arkitektoniske værdi eller historiske baggrund er fundet betydningsfuld.

Foruden bygninger udpeger lokalplanen tillige grønne områder, parker, træer, stengærder herunder glacis, hegsmure og belægninger, som er fundet bevaringsværdige. Resultatet af den samlede registrering kan ses på .

Der findes mange bevaringsværdige bygninger i Østerbrogadekvarteret. På modstående side er udvalgt 3 meget forskellige typer: Et lille velproportioneret byhus med frontkvist fra den historicistiske periode i slutningen af 1800-årene, en stort og voluminøs villa, opført i nybarok fra mellemkrigsårene. Endelig det store flerfamilieshus med de afrundede karnapper over for Voigts Minde. En hustype med referencer til engelsk byggeri. På Park Lane overfor Hyde Park i London ligger tilsvarende huse i en tilsvarende bymæssig sammenhæng.

Arkitektur:	Her vurderes bygningens individuelle kvalitet i relation til f.eks. bygningsform, proportioner, dekorative elementer og materialer.
Kultur:	Her vurderes bygningens kulturhistorie i forhold til f.eks. alder, betydning, baggrund og anvendelse.
Bymiljø:	Her vurderes bygningens rolle for den arkitektoniske kvalitet af det omgivende bymiljø. Der tages f.eks. stilling til, om bygningen understøtter gadebilledet eller, om den har betydning som orienteringspunkt i byen.
Originalitet:	Her vurderes i hvilken udstrækning bygningen fremstår, som da den blev opført. Er materialer og konstruktioner f.eks. de oprindelige?
Tilstand:	Her vurderes bygningens tekniske og vedligeholdelsesmæssige standard og i hvilken tilstand bygningen umiddelbart fremtræder med hensyn til fejl og mangler.



Priorensgade 30



Holsten Carisiusgade 8



Østerbrogade 53-55



FREDEDE BYGNINGER, PARKER OG TRÆER

Det er vigtigt at skelne mellem bevaringsværdige og fredede bygninger. Kommunalbestyrelsens plankompetence vedrører udelukkende de førstnævnte og her kun de bevaringsværdige bygningers ydre fremtræden.

Fredede bygninger og anlæg hører under staten ved Kulturarvsstyrelsen, som altid skal underrettes om ændringer af såvel udvendige som indvendige forhold. Arbejder på fredede bygninger og anlæg må således ikke igangsættes, medmindre der foreligger tilladelse fra styrelsen. Ejere af fredede huse kan endvidere søge tilskud fra Kulturarvsstyrelsen til eventuelle bygningsarbejders gennemførelse.

I Østerbrogadekvarteret er Welblunds Gård, opført i 1827 og beliggende i Priorensgade 11 samt forhuset på ejendommen overfor, Priorensgade 4, opført i 1821, fredede. Bygningerne er fredet med hjemmel i Lov om Bygningsfredning mm., lovbekendtgørelse nr. 1088 af den 29. 8. 2007.

Foruden de fredede bygninger er det store poppeltræ på Assistens Kirkegårdens vestlige hjørne fredet i henhold til Naturbeskyttelsesloven ved en kendelse af den 13. 11. 1946. Endelig er de to Assistens kirkegårde og den mosaiske kirkegård fredet efter kirkelovgivningen.



Den Mosaiske Kirkegård på Østerbrogade gør opmærksom på sig selv ved i et bueslag at trække sig tilbage fra gaden. Ganske tilsvarende som Faaborg Museum i Østergade



Den græske tempelgavl med den flade trekantede form ses mange steder som et yndet motiv på husenes frontkviste, som her på Welblunds Gård i Priorensvej 11. Men også indgangen til gravkammeret og gravstenen på den nye Assistens Kirkegård betjener sig af samme stilmæssige henvisning





Parkerne mellem Østerbrogade og Langelinje er en af de store herlighedsværdier i kvarteret. Her illustreret med et kikk mellem de store fuldkronede træer i Klinteparken.



Også kirkegårdene med deres parkagtige karakter og kulturhistorie tilfører Østerbrokvarteret store værdier. Her ses gravstenen for en af de kendte fynske malere, Peter Hansen, i eftermiddags strejfflys.



Bygningskultur og stilarter



Den store gulkalkede gedefacade med de kamtakkede gavle fra gården i Østerbrogade 45 er et af kvarterets markante bygningsanlæg



På Øster Møllevej 12, 14 og 16 rejser tre ens bygninger sig på sydsiden af gaden som en magtfuld frontbebyggelse

BYGNINGSKULTUR OG STILARTER

Gadeforløbet er et meget væsentligt element i en bys struktur. Den fortæller om byens relation til landskabet og bestemmer bevægelsen gennem byen. Men det er bebyggelsen, der giver byen rum og volumen. Bybilledet er funderet på bygningernes lodrette dimension og afhængig af bygningernes form, konstruktion, materialer og farver.

Bevaring af byens historiske huse og deres løbende vedligehold er helt afgørende for vores velbefindende, når vi færdes i byen. Lokalplanen indeholder derfor en kortfat-

tet vejledning med gode råd om vedligehold af husets udvendige bygningsdele, hvor plejen af det bevaringsværdige hus bl.a. sammenlignes med plejen af veteranbiler.

Byggemåder, valg af konstruktioner og materialer skifter imidlertid, som alt muligt andet, stil efter, hvad der rører sig i samtiden. Lokalplanen fortæller derfor også lidt om de stilarter, som vi støder på, når vi færdes i Østerbrogadekvarteret. Det drejer sig om klassicisme, historicisme og Bedre Byggeskik.



KLASSICISME

Klassicismen er karakteristisk for bygninger opført i 1800-årene. De første klassicistiske huse blev bygget i København i slutningen af 1700-årene. Herfra bredte stilen sig til købstæderne i provinsen, som krydrede den med forskellige egnspræg.

Klassicismen var inspireret af byggeskikken i det antikke Grækenland med dens enkle, værdige og til tider monumentale udtryk. Efter den franske revolution skulle der være orden i tingene og her bød de klassiske idealer sig til med vægt på husenes funktionalitet og en klar rumopfattelse.

Klassicismen henvendte sig i begyndelsen mest til større, repræsentative byggerier. Senere slog den klassicistiske byggestil bredt igennem og var på grund af sin simple modulære opbygning efter princippet "vindue-pille-vindue" også velegnet til det mere almindelige byggeri. Vinduestakten minder på mange måder om fagdelingen i tidligere tiders bindingsværksbyggeri.

Faaborgs Østerbro grundlægges netop i 1800-årene, så størsteparten af Østerbrogade med stikvejene Færge-

vej og Sct. Hansgade samt den inderste del af Priorens-gade er opført som klassicistiske huse. Mange er opført som beskedne 3-fagshuse, andre som lidt større 5-fags huse som Østerbrogade 40, opført i 1860 og forsynet med midtstillet indgangsparti og gennemgående sålbænk. Men der er dog også store og elegante klassicistiske huse som Østerbrogade 16 fra 1857 og Priorens-gade 11 fra 1827.

Det klassicistiske hus er kendetegnet ved en fast fagrytme, store vinduer, pudsede murflader med vandrette gesimsbånd, der markerer etageadskillelsen. Ofte er facaden præget af et tyngdemæssigt hierarki imellem etagerne ved hjælp af vinduesstørrelser og udsmykning. Stueetagen eller murfladen under sålbænken fremstår ofte tungere ved brug af kvadrering og en grovere pudsstruktur end den øvrige flade, som fremstår med glatte murflader, hvorved den får et lettere udtryk. Ofte markeres husets midterparti med en midtrisalit eller en frontkvist som henviser til den græske tempelgavl, jf. Priorens-gade 11 eller det nyklassicistiske dommerkontor. skende byggestil i Danmark fra ca. 1870-1920.



Det gamle dommerkontor, der nu er indrettet med boliger, henvender sig med sin klassicistiske og hvide, palæagtige facade ud mod fjordens skarpe lys.



HISTORICISME OG NATIONALROMANTIK

Historicisme er en samlet betegnelse for den fremher navnet Historicisme. Gamle stilarter som renæssance og barok blev nytolket og i nogle tilfælde kombineret med klassicisme.

Gode eksempler på inspiration fra renæssance og klassicisme er Østerbrogade 61 og Priorensgade 30. Den første med kvaderpudset stueetage og blank mur på 1. sal, fint trukne gesimser og indfattede vinduer. Den anden, et lille byhus i 1 etage med en harmonisk proportioneret facade i blank mur forsynet med en gennemgående frontkvist.

En særlig afart af historicismen er det nationalromantiske byggeri, som vandt indpas efter århundredeskiftet. Bygninger i nationalromantisk stil fremstår oftest i blank mur, opført i røde maskinstrøgne tegl og dekoreret med lyse sandstensbånd, konsoller og slutsten. Men også mere avancerede og pyntelige dekorationer som f.eks. pigeansigter og bladranker kunne komme på tale, jf. Priorensgade 53.



Priorensgade 49



Priorensgade 53

Det nationalromantiske byggeri henviser med forkærlighed til herregårdsbyggeriet fra 1500-årene, men også til gamle nordiske byggetraditioner som f.eks. Priorensgade 47-49 med spidsgavlede karnapper, rundbuede blændinger og fine muredetaljer. Denne del af stilartern er i det hele taget særlig talrigt repræsenteret i den østlige del af Priorensgade.

Den nationalromantiske stil skal ses som en reaktion mod påvirkningerne fra Italien og andre europæiske stilarter. Man ville tilbage til den velkendte nationale arv, det gode håndværk og det praktiske og stemningsprægede byggeri. At det gode håndværk var i højsædet fremgår tydeligt af facaderne i Priorensgade, hvor især murværket udmærker sig med en stor detaljerighed og et utal af variationer af f.eks. murede gesimbånd. Her ses både almindelig aftrappede gesimser, tandsnitsgesimser, spærkopgesimser, savsnitsgesimser, gesimser af formsten som f.eks. æggstavgesimser, bloktand, rundstav og diverse trukne gesimser.



Kirken i Priorensgade 33

Bygningerne i den øvre ende af Priorensgade er næsten alle opført i historicismens røde tegl. Foruden de røde sten er stilen genkendelig på det gode håndværk og de mange pittoreske detaljer. Til højre er vist et antal af de mange forskellige gesimstyper, som ses på gadens huse



Sparrenkop gesims, Priorensgade 39



Bloktandsgesims, Priorensgade 35



Aftrappet gesims, Priorensgade 37



Trukket gesims, Priorensgade 31



BEDRE BYGGESKIK

Bedre Byggeskik kan ses som en fortsættelse af nationalromantikens interesse for det gode håndværk. Bedre Byggeskik var imidlertid lige så meget en bevægelse som en stilart. Den var udtryk for et ønske om at demokratisere det enkle og fornuftige hus.

Bevægelsen blev startet som landsforening på bygmesterskolen i Holbæk i 1915 med det erklærede formål, at udbrede kendskabet til kvalitet, gode materialer og godt håndværk. Landsforeningen eksisterede helt frem til 1965, hvor den blev nedlagt, men havde sin glansperiode fra 1915-1930.

Det typiske Bedre Byggeskiks hus er den fritliggende, enkle og rummelige villa. Huset, som har et barokagtigt, sluttet bygningsvolumen, står som regel på en høj sokkel, der giver plads til en kælder i hele husets udstrækning. Den høje stueetage rummer beboelse, køkken og entré. Under det halvvalmede tag er tagetagen udnyttet til værelser, bad og pulterrum. Konstruktionen baserer sig på bærende ydervægge og korsformede skillevægge. I Østerbrogadekvarteret findes en hel række af de typiske Bedre Byggeskik huse på Øster Møllevvej. Der er flere forskellige varianter, men langt størsteparten er opført som beskrevet ovenfor.

Østerbrogadekvarteret giver samlet set et rimeligt dækkende billede af godt 100 års byudvikling, fra starten af 1800-årene til begyndelsen af 1900-årene. Med opførelsen af bebyggelsen på Øster Møllevvej, senest med boligforeningsbyggeriet Ringparken i 1967, er kvarteret i princippet fuldt udbygget. Der er siden kun opført ganske få huse i det attraktive område mellem Østerbrogade og Langelinje.

Huse opført i Bedre Byggeskik afslører sig ved at være særdeles velbyggede, hvorfor de også i folkemunde ofte er blevet kaldt "murermeisterhuse"



Øster Møllevvej 10



Østerbrogade 70



Østerbrogade 101

BYGNINGSBEVARING OG VEDLIGEHOLD

At vedligeholde og istandsætte et bevaringsværdigt hus kræver viden om husets oprindelige udseende og byggeskik herunder forståelse for husets materialer og konstruktioner.

Vedligehold og pleje af bevaringsværdige huse kan sammenlignes med vedligehold og pleje af veteranbiler. Her er man aldrig i tvivl om, hvordan man griber sagen an. Det har således altid været en anerkendt hovedregel, at man ved udskiftning af bilens gamle dele altid søger at skaffe nye originale dele eller, hvor det ikke er muligt, at få lavet nye dele som nøjagtige kopier af de originale dele, så resultatet ser ud som, da bilen forlod fabrikken.

Ved bevaring af gamle biler samarbejder ejeren og mekanikeren for at opnå det bedste løsning. Det vil således forekomme særdeles sjældent, at mekanikeren foreslår ejeren af en veteranbil at foretage en ikke-autentisk istandsættelse blot for at få bilen ud at køre. Bilejeren er som regel meget bevidst om sit klenodie og bruger megen tid på at finde frem til historien om bilen.

Drivkraften bag bevaringsarbejdet, hvad enten det gælder gamle biler eller huse, er glæden ved at eje noget særligt. Hertil kommer så naturligvis glæden ved den daglige brug og den særlige patina som gamle ting er i besiddelse af.



Dosseringen 7

Når det gælder bevaringsværdige bygninger, ser man dog desværre ind i mellem, at både ejeren og mekanikeren, læs håndværkeren, ofte er mindre opmærksomme på den rigtige håndtering, når huset skal bygges om eller istandsættes. Anvendelsen af uoriginale "reservedele" som f.eks. plastvinduer, ukurante tagmaterialer eller andre skæmmende løsninger forekommer ikke helt sjældent.

En skorstenspipe giver huset karakter. En velbygget pipe består af en base, et skaft og en gesims.

Det bedste ovenlys til tagetagen gives ved hjælp af en kvist. Her vises et smukt og enkelt eksempel med tre oplukkelige rammer



NÆNSOM BYGNINGSBEVARING

Som vejledende retningslinjer for ejeren af et bevaringsværdigt hus gælder den hovedregel, at gamle huses høje alder er betinget af en løbende og nænsom vedligeholdelse og istandsættelse i overensstemmelse med husets oprindelige konstruktioner og materialer. Nedenfor er oplistet en række punkter, der er gode at have i baghovedet, inden man starter en ombygningssag, stor eller lille:

- Gør så lidt som muligt. Bevar og istandsæt bygnings oprindelige og originale dele så nænsomt som muligt frem for at skifte ud.
- Ældre huse må godt se gamle ud. Der bør skelnes mellem naturlig nedbrydning, slid og patina og nedbrydning, nedslidning og skader forårsaget ved force-ret brug.
- Byg på erfaring og traditionelle materialer. Vedligeholdelse og istandsættelse af ældre bygninger bør som

hovedregel ske med samme håndværksmetoder og byggematerialer, som huset blev opført med. Vær opmærksom på alle nye og gamle materialesammenstød, specielt i bygningens klimaskærm.

- Forstå dit hus. Tag huset med på råd ved at bevare dets særlige karakter og identitet. Indgreb bør understrege eller genskabe husets arkitektoniske helhed. Bygningsarbejder bør udføres under hensyntagen til bygningens alder.
- Planlæg byggesagen og gør det rigtigt fra starten. Det er altid forbundet med store omkostninger at skulle til at lave tingene om, fordi den valgte løsning viser sig at være upraktisk, eller det der er værre. Forkerte konstruktioner kan således gøre huset ustabil, tillade vandindtrængning eller forårsage andre fatale konsekvenser.



Østerbrogade 17D og Priorensgade 1A. Et bredt indgangsparti er godt, når der skal flyttes møbler ud og ind. Her ses to smukke to-fløjsdøre med fyldninger og ovenlys, der kaster lyset langt ind bag i rummet



Hjørnet af Østerbrogade 61 og Holsten Carisiusgade. Symmetrien skal være i orden, også selvom der ikke er behov for vinduer – det skaber ro og balance



Holsten Carisiusgade 7-9



Boligbebyggelsen Ringparken

I området findes to store etageboligkomplekser med næsten samme facadeopdeling. Vinduerne opdeler murfladen i et fast mønster med sin egen enkle rytme

*Modsatte side:
Østerbrogadekvarteret fremstår som et grønt og frodigt boligområde med parker, træer og hyggelige haver*



Hjørnet af Priorensgade 54 og Øster Møllevvej



Grav på Assistens Kirkegård



Have i Østerbrogade



Baghave i Østerbrogade



'Slip' til baghaverne i Østerbrogade 101A og 103



Sti til baghaver i Sct. Hansgade og Østerbrogade



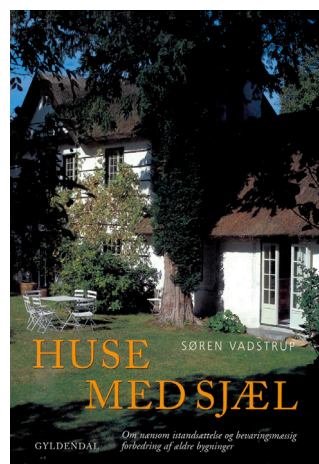
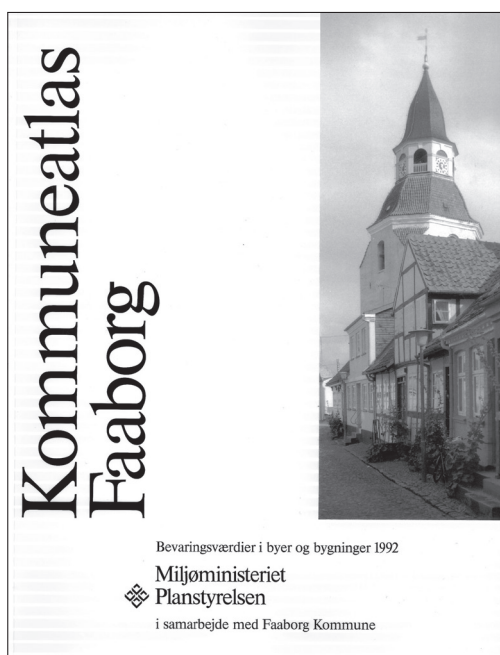
Modstående side:

For at kunne komme frem til baghaverne ses mange steder et "slip" mellem facadehusene som i Østerbrogades yderste ende eller mere eller mindre interimistiske stiforløb, som bevæger sig langs havernes bagskel langt ind bag karrébebyggelsen, som her fra Skt. Hansgade.

GODE RÅD OM BYGNINGSBEVARING

Det er som ofte vanskeligt for ejeren at overskue en byggesag. Søg derfor altid rådgivning fra kompetente fagfolk med erfaring på området. Der er flere steder at hente gode råd. Herunder er nævnt en række bøger og institutioner, som det kan være en god ide at studere eller kontakte, før byggesagen starter:

- Kommuneatlas Faaborg. Bevaringsværdier i byer og bygninger. Miljøministeriet, Planstyrelsen i samarbejde med Faaborg kommune, 1992
- Bevaringsværdige bygninger. Sikring af bevaringsværdier. Socialministeriet, Byfornyelse, 2006
- Byhuset. Byggeskik i købstaden. Curt von Jessen, Niels-Holger Larsen, Mette Pihler og Ulrik Schirning, Gyldendal 1980
- Huse med sjæl. Nænsom istandsættelse af ældre huse. Søren Vadstrup, Gyldendal, 2. udgave 2008
- Statens Byggeforsknings Institut, www.sbi.dk
- Socialministeriet, By og Bolig, Byfornyelse, www.ism.dk
- Center for Bygningsbevaring i Raadvad, www.bygningsbevaring.dk
- Teknologisk Institut, www.teknologisk.dk





Lokalplanens forhold til anden planlægning

KOMMUNEPLAN

Beskyttelsesinteresser

Inden for området forefindes to fortidsminder, som hver er pålagt en 100m beskyttelseslinje. Området er opland til et Natura2000 vandområde, men indeholder ikke registrerede naturbeskyttelsesinteresser. Der forefindes to fugleovervågningsstationer i tilknytning til Østerbrogade og yderligere 3 i vandet ud for lokalplanområdet.

Rammeområder

Lokalplanområdet omfatter rammeområderne Faa.B.4, Faa.B.5, Faa.B.6, Faa.R.3, Faa.R.4

Inden for disse områder kan der opføres og indrettes bebyggelse efter følgende hovedretningslinjer:

Ramme	Anvendelse	Beb. omfang	Højde
Faa.B.4	Boligområde	Åben-lav 30% Tæt-lav 40%	2 etager 8,5m
Faa.B.5	Boligområde, etage	60%	2½ etage 10m
Faa.B.6	Blandet boligområde m/ mulighed for detailhandel	65%	2½ etage 11,5m
Faa.R.3	Park og off. badestrand	Kun hvad der er nødv. for områdets anvendelse	1 etage 4½m
Faa.R.4	Park	Ingen	Ingen

EKSISTERENDE PLANER

Lokalplanområdet er ikke tidligere lokalplanlagt og er ikke omfattet af byplanvedtægter.

ZONEFORHOLD

Området er beliggende i byzone, og omfatter ca 155 ejendomme.

KYSTNÆRHEDSZONE

Området er beliggende inden for den bymæssige del af kystnærhedszonen, og bebyggelsen er flere steder skjult



Rammerne i kommuneplan 2009 med lokalplanområdet indtegnede.

af beplantning fra områdets grønne anlæg. Da der er tale om en bevarende lokalplan, som ikke udlægger nye eller større byggemuligheder end de gældende kommuneplanrammer, vurderes planen ikke at påvirke kystbilletet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Planens virkeliggørelse forudsætter ikke tilladelse fra andre myndigheder, bortset fra ændringer ved fredede ejendomme, træer og fortidsminder

KOMMUNEATLAS OG FREDNINGER

Den daværende Faaborg Kommune gennemførte i 1992 i forbindelse med udarbejdelsen af et kommuneatlas en registrering af samtlige bygninger i Faaborg Kommune, der er opført før 1940. Af skemaet herunder fremgår det,



at der ved registreringen var 2 fredede bygninger og 16 bygninger af høj bevaringsværdi inden for lokalplanens område.

De 2 fredede bygninger er Welblunds Gård beliggende i Priorensgade 11 og opført 1827 samt forhuset på ejendommen overfor, Priorensgade 4, som er opført i 1821.

Området rummer to fortidsminder, Kanonhøjen ved Dosseringen og Hellig Korskilden i Klinteparken. Begge har en 100m beskyttelseslinie.

Hertil kommer mere end 150 bygninger, der har en middel bevaringsværdi og i mange tilfælde har betydning for bystrukturen. Disse bygninger markerer hovedsageligt forløbene af Østerbrogade, Priorensgade og tværvejene her imellem.

Ud over de fredede bygninger forefindes der en poppel på Assistens Kirkegård, som er fredet ved en kendelse af 13. november 1946.

Den foreliggende registrering er opdateret og udvidet i forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan. Alle områdets ejendomme er besigtiget og vurderet efter SA-VE-metoden - herunder også ejendomme opført efter 1940.

Registreringen udpeger bevaringsværdige bygninger som vist på kortbilag 2. Opdateringen betyder, at antallet af registrerede bygninger af høj og middel bevaringsværdi er fordoblet. Antallet af bygninger med høj bevaringsværdi er øget kraftigt fra 16 til 128, og antallet af bygninger med middel bevaringsværdi er omvendt faldet fra 156

Vurderingsskema over antallet af fredede og bevaringsværdige bygninger i området.

Vurdering	Kommune-atlas 1992	Lokalplan 2010
Fredet	2	2
Høj bevaringsværdi	16	128
Middel bevaringsværdi	156	106
Lav bevaringsværdi	32	122
Ialt	206	358

til 106 bygninger. En del af de bygninger, som i kommuneatlassen har fået en middel karakter, og som vurderes at være strukturbærende, er i denne lokalplan vurderet til at have høj bevaringsværdi. Det gælder særligt for bebyggelsen langs Østerbrogade.

Der er omvendt også blevet væsentligt flere bygninger med lav bevaringsværdi. Dette skyldes primært, at bygninger opført efter 1940 er medtaget, og at der i denne kategori gemmer sig en del udhuse, garager og lignende af lav bevaringsværdi. Denne type bygninger findes i rigt omfang langs bagsiderne af Priorensgade, Øster Møllevej og den østlige del af Østerbrogade.

Som noget nyt i forhold til Kommuneatlassen er bevaringsværdige træer, parker, belægning samt diger og hegn medtaget i lokalplanen. Disse elementer er karaktergivende i den sydlige del af området samt ved indkørslen til Ringparken.

MILJØFORHOLD

Området er områdeklassificeret so byjord. Der er ikke registreret kendt forurening i området, men der er registreret forurening på de tilstødende grunde i erhvervsområdet mod nord.

KOLLEKTIV TRAFIK

Området gennemkøres ikke af den kollektive trafik. Busterminal er beliggende på Banegårdspladsen, umiddelbart nordvest for området. Både den lokale og den regi-



onale kollektive trafik kører på Svendborgvej øst for området.

VEJE OG STIER

Området afgrænses mod nord af bebyggelsen langs Priorergade og af Svendborgvej, som udgør den østlige indfaldsvej til Faaborg. Mod vest afgrænses området af Færgevej og mod syd følger afgrænsningen kystlinjen langs Dosseringen og Langelinie. Mod sydøst afgrænses området af Klinte Allé.

Gadeforløbet Østerbrogade løber centralt gennem området fra nordvest til sydøst, og danner sammen med Priorergade de to ben, hvorimellem kvarterets øvrige boligveje udspændes. Fra Østerbrogade findes en række stier, der giver adgang til Langelinie og til de grønne oaser ned mod kysten.

Regional cykelrute 8, "Østersøruten" forløber gennem Østerbrogade.

OFFENTLIG BADESTRAND

Klinteparken indeholder byens offentlige badestrand som har "blåt flag".

SPILDEVANDSFORHOLD

Området er fælleskloakeret og spildevand ledes til Faaborg Centralrenseanlæg.

VARMEFORSYNING

Området er omfattet af varmeplanen og udlagt til kollektiv varmforsyning, fjernvarme fra FFV A/S, Sundvænget 5, 5600 Faaborg.

VANDFORSYNING

Området forsynes fra offentligt vandværk, FFV A/S, Sundvænget 5, 5600 Faaborg

GRUNDVANDSINTERESSER

Området er omfattet af drikkevandsinteresser.

Miljøvurdering / Screening

Efter Lov om Miljøvurdering §3 stk 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering såfremt:

- planen omfatter anlæg mv, som fremgår af lovens bilag 3 og 4
- planen kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt
- planen i øvrigt omfatter projekter, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Faaborg-Midtfyn Kommune har foretaget en screening af lokalplanens miljøpåvirkninger. Da der er tale om en bevarende lokalplan, som kun giver mulighed for mindre ændringer i det fysiske miljø og ikke udlægger nye arealer til byudvikling, vurderes planen at have få indvirkninger på miljøet, som hverken alene eller akkumuleret skønnes

at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Faaborg-Midtfyn Kommune har besluttet, er der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering med følgende begrundelse:

- planen omfatter ikke anlægsprojekter, der er nævnt i lovens bilag 3 og 4
- planen berører ikke nationale eller internationale naturbeskyttelsesområder
- planen har et bevarende sigte og giver ikke mulighed for væsentlige ændringer.



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 selv krav om etablering af de anlæg mv. der er indeholdt i lokalplanen.

DISPENSATION

Byrådet kan efter planlovens §19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

I henhold til lov om planlægning – bekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

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

- at bevare Østerbrogadekvarterets historiske forstads-miljø med dets bebyggelsesstruktur, gader, pladser, stier, grønne anlæg og kystområder,

- at bevare området til helårsbeboelse med mulighed for indpasning af liberale erhverv, offentlige formål, forsamlingshus og lignende samt rekreative og kirkelige formål. Endvidere mindre butikker til områdets daglige forsyning og butikker der etableres i tilknytning bolig og egenproduktion.

- at udpege bevaringsværdige bygninger samt bygninger, der understøtter det historiske bymiljø og sikrer, at deres oprindelige ydre fremtræden fastholdes eller genskabes i forbindelse med ombygning og fornyelse,

- at udpege og sikre en bevaring af markante og fuld-kronede træer, særlige belægninger, kampestensdiger, hegsmure og glacis'et langs Langelinie,

- at fastlægge bestemmelser for opførelse af nybyggeri som erstatningsbyggeri eller huludfyldning eller som tilbygninger til bestående bygninger,

- at fastlægge bestemmelser for opsætning af reklameskilte, antenner, ledningsanlæg m.v.,

- at sikre og fastlægge bestemmelser for Klinteparken som "aktivitetsområde",

- at fastlægge bestemmelser for bebyggelse på bade-stranden med anvendelse til omklædning, kiosk, toilet-ter, sauna, fitness o.lign.,

- bestemmelsen skal sikre at der ikke kan ske ændringer som kan ændre områdets struktur og funktion.

- området rummede tidligere håndværksaktiviteter og adskillige butikker. Lokalplanen gør det muligt at etablere butikker og erhverv når det sker i forbindelse med egenbolig og under hensyntagen til områdets karakter som boligområde og må ikke påføre omgivelserne væsentlige ulemper.

- parkerne rummer mange karaktergivende træer som dels skal sikres, dels skal fornys løbende så parkerne på et tidspunkt ikke står "nøgne"

- bebyggelsen skal underordne sig bevaringshensynene og den eksisterende bebyggelse, men må gerne afspejle nutidens arkitektoniske udtryk. Materialevalg og proportioner er væsentlige forudsætninger.

- skilte kan være et dominerende element og bestemmelserne skal sikre at skilte underordner sig områdets bebyggelse

- Klinteparken rummer i dag legeplads, petanquebaner, ofefntlige toiletter og græsarealer til ophold og boldspil. Lokalplanen giver mulighed for flere friluftaktiviteter og fysisk udfoldelse

- lokalplanen giver mulighed for opførelse af omklædningsfaciliteter, sauna, koldtovandsbad, og lignende på badestranden



- at fastlægge bestemmelser for ændring af gader, veje og torve.
- at sikre at udvalgte områder ikke bebygges.

- lokalplanen giver mulighed for ombygning og indretning af Gåsetorvet med andre belægnings, træer, inventar o.a. samt en ændring af Østerbrogades vejprofil.

- området inderholder arealer uden bebyggelse og det giver stedet en ekstra dimension i form af "frirum og luft"

§2 Områdets zonestatus

§ 2.1 Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter Østerbrogadekvarteret i Faaborg og lokalplanområdet afgrænses og opdeles i delområder som vist på bilag

§ 2.2 Matrikulære ejendomme

Samtlige ejendomme og matrikler indenfor lokalplanområdet, samt udstykninger heraf, som er foretaget efter den 1. august 2009 er omfattet af lokalplanen. Ejendommene fremgår af bilaget, bagerst i lokalplanen. For flg. ejendomme er kun en del af matriklen omfattet af lokalplanen:

Del af matr. nre. 3-ah, 3bc og 99, alle Faaborg Marjorder samt del af 458 Faaborg Bygrunde.

§ 2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

ad 2.1 Lokalplanområdet er opdelt i flg. områder:

- Delområde 1, omfattende den vestligste del af Østerbrogade og Priorens-gade, vestlige side af Holsten Carisiusgade, østlige side af Færgevej samt Sct. Hansgade.
- Delområde 2, omfattende den østlige side af Holsten Carisiusgade, østlige del af Priorens-gade, støtstedelen af Øster Møllevej, østlige del af Østerbrogade, Gaais Have samt Skovløkken,
- Delområde 3, omfattende Ringparken og 4 etageejendomme på Øster Møllevej
- Delområde 4, omfattende Voigts Minde,
- Delområde 5, omfattende Klinteparken og badestranden



§3 Områdets anvendelse

§3.1 Området

Området udlægges til helårsboliger med mulighed for indpasning af liberale erhverv, daginstitutioner, aktivitetscenter for ældre og handicappede, beboerhus for områdets beboere og lignende. Endvidere til mindre butikker i forbindelse med bolig og egenproduktion.

Desuden udlægges del af området til rekreative, grønne anlæg samt til kirkelige formål i form af begravelsespladser.

ad 3.1 Det er en forudsætning, at erhvervsvirksomheder drives på en sådan måde, at områdets karakter af boligområde ikke forandres, herunder

- at virksomheden ikke påfører omgivelserne ulemper

- at erhvervsarealet højst må udgøre 1/3 af ejendommens samlede etageareal

- at virksomheden drives i forbindelse med boligen på ejendommen og boligen bebos af personer med tilknytning til erhvervet.

§4 Udstykning

§4.1 Delområderne 1, 2 og 3:

Ved udstykning skal sikres, at der ikke udstykkes selvstændige ejendomme under 700 m² for åben-lav bebyggelse og under 400 m² for tæt-lav bebyggelse.

§4.2 Delområderne 4 og 5

Områderne må ikke ydstykkes yderligere.



§5 Gader, veje, stier og parkering

§ 5.1 Gadestruktur

De eksisterende gader, veje og stier indenfor lokalplanområdet opretholdes med deres nuværende bredde og forløb, dog må Østerbrogades vejprofil mellem Gåsetorvet og Svendborgvej, ændres efter principperne på bilag, bagest i lokalplanen .

Istandsættelse og fornyelse af belægninger på gader, veje, fortorve og pladser skal finde sted med udgangspunkt i de enkelte byrums karakter og i de historiske belægninger, der er bevaret. Områdets fortovsbelægninger skal bevares, dog må Gåsetorvets belægninger ændres efter § 5.3.

§ 5.2 Langelinie

Langs Langelinies vandside gives mulighed for gen- og nyplantning af seljerøn mellem flisefortov og glaciset. Træhullet kan beskyttes af en granitkant, udformet med en højdeforskel på ca. 12-15 cm i forhold til det omgivende terræn.

§ 5.3 Gåsetorvet

På Gåsetorvet hvor Østerbrogade og Priorengade mødes, gives mulighed for ombygning og nyindretning. Indretning, herunder belægning, beplantning og møblering, skal udformes efter en samlet plan.

§ 5.4 Parkering

I forbindelse med ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal der på den enkelte ejendom udlægges arealer til parkering efter Kommunens parkeringsregler.

§ 5.5 Svendborgvej

Ejendomme langs statsvejen Svendborgvej har tinglyste adgangsbegrænsninger som fortsat skal respekteres. De træer der foreslås plantet på Østerbrogade må ikke plantes i de tinglyste oversigtsarealer.

ad 5.1 Vejenes opbygning afspejler deres anvendelse og skal visuelt hænge sammen med bygningerne der danner gaderummet.

Østerbrogade har tidligere været indfaldsvejen fra Svendborg og i takt med bilismens tiltag, blev vejens allébeplantning fjernet og kørebanerne gjort bredere.

Østerbrogades betydning har ændret sig til at være en lokal fordelingsvej og der er ikke længere behov for så brede kørebaner.

Skitseprojektet genskaber ikke allébeplantningen men en træække som indskrænker kørebanen og virker trafikdæmpende samtidig med at vejene er bedre tilpasset bebyggelsen. Hvis det endelige vejprofil giver mulighed for at etablere små forhaver, må disse tillægges de enkelte ejendomme hvis vejmyndighed og beboerne er enige herom.

ad 5.2 For at give luft til træets rødder må der ikke være fast belægning ind til stammen. Granitkanten skal sikre at jorden ikke skylles bort.

Ved beplantning mellem fortovsflise og glacis vil fodgængere bevæge sig i "et rum", dannet af træernes kroner og hegnsmurene.

ad 5.3 Skitseprojektet på bilag viser princippet for planlægningen af Gåsetorvet.



§6 Teknik

§6.1 Forsyningsledninger

Forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler og ledninger må ikke fremføres på facader.

§6.2 Antenner, paraboler, solfangere o. lign.

Udvendige antenner, herunder satellitantenner og paraboler må ikke opsættes på bygninger eller mellem bygning og gade. De skal desuden være fritstående med en max. højde på 1,8m over terræn.

ad 6.1 og 6.2 Antenner, paraboler, solfangere o. lign. tekniske anlæg virker meget dominerende og er fremmedelementer på de bevaringsværdige bygninger. Området er forsynet med fællesanlæg for modtagelse af radio- og tv-signaler.

§6.3 Gadebelysning

Ændres standere og armaturer på gadebelysningen skal det ske til "Københavnslampen" på stålmaster med en lyspunktshøjde på max.:

Østerbrogade – 6m

Sct. Hansgade – 4,5m

Priorengade - 5m

Øster Møllevvej – 5m

Færgevej – 5m

Holsten Carisiusgade – 5m

Gaais Have – 4,5m

Møllekrogen – 4,5m

Dosseringen - 4,5m

Ringparken – 4,5m"

Masten må ikke have forsætninger.



§7 Bevaring af bebyggelse

§ 7.1 Bevaringsværdig og miljøunderstøttende bebyggelse.

Generelt gælder der et nedrivningsforbud på bevaringsværdig og miljøunderstøttende bebyggelse. Disse fremgår af bilag. Se i øvrigt § 7.8

Ved fornyelse eller genopbygning af bevaringsværdige og miljøunderstøttende bygninger, skal bygningernes oprindelige fremtræden med hensyn til proportioner, gesimser, opdelinger og materialer fastholdes eller genskabes. Nye yderdøre, vinduer og kviste skal i proportioner og udførelse fremstå som de oprindelige.

§ 7.2 Facader

Facader som fremstår i "blank mur" skal forblive i denne tilstand.

§ 7.3 Tage

Tagbeklædningerne må ikke ændres fra det oprindelige. Hvor der er sket ændringer i materiale, konstruktion og farvevalg, skal disse ved udskiftning ændres til husets oprindelige tagbeklædning.

Flg. bygninger er beklædt med naturskifer og skal fortsat fremstå med denne beklædning:

Dosseringen 1, 3, 5, og 7 samt Østerbrogade 55..

Dosseringen 9 er beklædt med zink og skal fortsat fremstå med zink.

Østerbrogade 53 har tidligere været beklædt med naturskifer og skal ved udskiftning ændres til naturskifer.

Områdets historiske byplan er udpeget som bevaringsværdig med bebyggelsesstruktur, byrum, kirkegårde og parker.

Bebyggelsesstrukturen med den sammenhængende bebyggelse og hegn, herunder hegnsmure i gade- og stilnie skal fastholdes og styrkes. Bestemmelserne skal sikre, at ny bebyggelse og eventuelt erstatnings- og suppleringsbyggeri med hensyn til placering, facadelængde, bygningshøjde og ydre fremtræden, indordnes i strukturen og i den eksisterende facadebebyggelse.

Priorens-gade 4 og 11 er fredede ejendomme. På bilag er angivet fredede, bevaringsværdige og miljøunderstøttende bygninger.

Når der skelnes mellem bevaringsværdige bygninger og miljøunderstøttende bygninger skyldes det at bevaringsværdige bygninger fremstår intakte eller med begrænsede ændringer, mens miljøunderstøttende bygninger har gennemgået væsentlige ændringer men ved bl.a. deres placering, er et væsentligt element i gadebilledet.

ad 7.2 Ved facader i blank mur forstås at de udvendige vægge er opmuret i teglsten og fremstår med synlige fuger og ubehandlet overflade.

Disse facader må således ikke males, pudses, vandskures eller på anden måde ændres.

ad 7.3 Enkelte bygninger er oprindelig opført med en ufarvet betontagsten fra en samtidig, lokal virksomhed. Bygningernes arkitektur og øvrige materialevalg tilsiger at dette kan ændres til rød vingetegl, gl. dansk model. Det af væsentlig betydning at der ikke oplægges farvede tagsten idet disse giver en tagflade uden naturligt "spil" og stenene patinerer ikke på samme måde som tegl.

Nogle bebyggelser har taghældninger som ikke egner sig til teglsten. I disse tilfælde tages der udgangspunkt i det oprindelige tagmateriale og farve.

Hvor det ikke er muligt at få de originale beklædninger, vil kommunen dispensere ud fra en konkret stillingtagen.



§7 Bevaring af bebyggelse *fortsat*

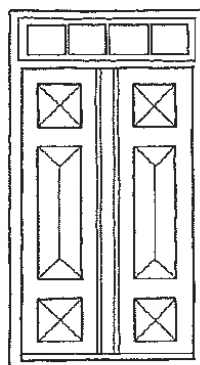
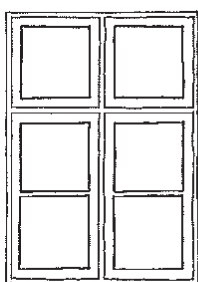
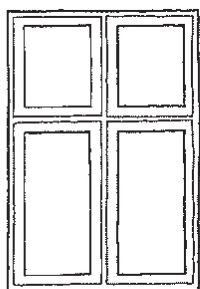
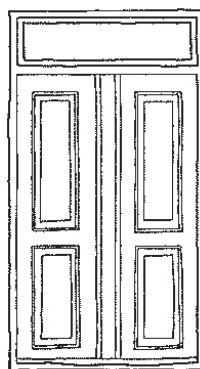
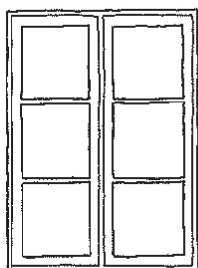
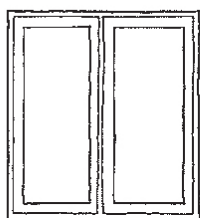
§7.4 Døre og vinduer

Ved udskiftning af døre og vinduer, herunder karme, rammer, sprosser og fyldninger må der kun anvendes træ som skal påføres heldækkende maling. Dimensioner, profiler, konstruktioner m.v. skal følge bygningens oprindelige arkitektur.

Flerlagsruder i sammenhæng med sprosser er således ikke tilladt. Døre som oprindeligt er udført symmetrisk og "dobbeltsidet" skal fortsat udføres og fremstå som sådan. Glas skal være plant og ufarvet, uden nogen form for pålagt film.

Bygningerne på Priorensgade 47 og 49 og Østerbrogade 55 har specielle vinduer som understreger bygningernes arkitektur. Vinduernes øverste del er med anvendelse af sprosser, inddelt i mindre felter. Denne opdeling skal bevares.

Østerbrogade 53 har tidligere haft samme opdeling, og ved vinduesfornyelse, skal dette genskabes.



Vinduer som kan
forsynes med
thermoruder

Vinduer som skal
have enkeltglas i
yderrammen

Eksempler på
yderdøre



§7 Bevaring af bebyggelse *fortsat*

Udvendige gitre eller skodder må ikke opsættes!

§ 7.5 Skorstenspiber

Murede skorstenspiber på bevaringsværdige og miljøunderstøttende bygninger må ikke nedrives. Ustabile piber skal rekonstrueres/ genopføres.

§ 7.6 Farver

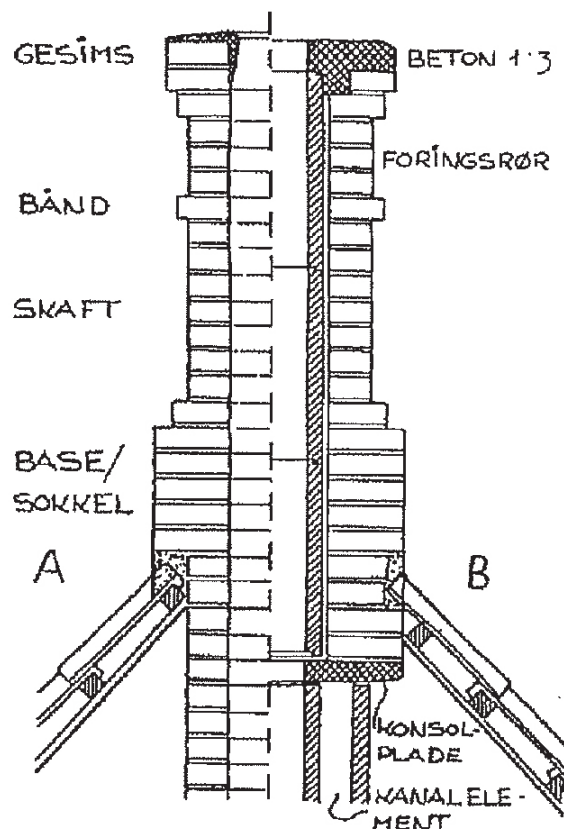
Facadefarver må ændres hvis den nye farve er i overensstemmelse med farvebilaget. Døre og vinduer må have afvigende farver, valgt uden for farvebilaget men inden for jordfarveskalaen.

§ 7.7 Fredede bygninger

For fredede bygninger gælder, at alle ud- og indvendige bygningsarbejder kræver tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen, såfremt arbejderne går ud over almindelig vedligeholdelse. Det samme gælder opsætning af lysinstallationer, antenner samt skiltning på facader og tagflader.

§ 7.8 Miljøunderstøttende bygninger.

Miljøunderstøttende bygninger kan tillades nedrevet i forbindelse med nybyggeri hvis den samlede bebyggelse herefter fastholder den tidligere bygnings miljøunderstøttende funktion. Eksempelvis skal nybyggeriets rumlige udstrækning være af samme omfang og med samme grundareal og placering som den tidligere bygning og i øvrigt respektere lokalplanens bestemmelser.



ad 7.8 De miljøunderstøttende bygninger er vist på Bilag Bevaringsværdier I og II.



§8 Bevaring af parker, træer, belægninger, diger, hegn m.m. _____

§ 8.1 Kirkegårde

De på bilag angivne fredede områder, gammel og ny Assistens Kirkegård samt Mosaik Kirkegård må ikke ændres og kun bebygges med mindre bygninger der er nødvendige for driften af den pågældende ejendom.

§ 8.2 Offentlige, grønne områder

De på bilag angivne bevaringsværdige grønne områder, Dosseringen og Voigts Minde må ikke bebygges men skal bevares som offentlige grønne områder. Klinteparken er ligeledes et bevaringsværdigt grønt område, men lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i begrænset omfang som vist på bilag.

ad 8.2 Voigts Minde skal gennemgå en foryngelsesproces idet flere af træerne har nået alderstid. En ny beplantningsplan skal underbygge den rekreative betydning parken har. Nybeplantningen skal vælges ud fra områdernes oprindelige beplantning.

§ 8.3 Fredet poppeltræ

Det på bilag angivne fredede poppeltræ på Assistens Kirkegård, må ikke fjernes, fældes, skæres ned eller beskæres i øvrigt uden Fredningsnævnet for Fyn/ Naturstyrelsens tilladelse. Der må dog foretages almindelig vedligeholdelse og pleje.

§ 8.4 Bevaringsværdige træer og alléer

De på bilag angivne bevaringsværdige træer og alléer må ikke fjernes, fældes eller skæres ned. Der må dog foretages almindelig vedligeholdelse og pleje, herunder beskæring i nødvendigt omfang.

Udgåede og fældede træer skal erstattes med nye af samme art.

ad 8.4 På Langelinie ved Sct. Hansgade, må den eksisterende Skov- Elm fældes når allébeplantningen er etableret.



§8 Bevaring af parker, træer, belægninger, diger, hegn m.m. *fortsat* –

§ 8.5 Bevaringsværdige belægninger

De på bilag angivne bevaringsværdige belægninger (Hasleklinker og chaussestensbelægninger), hegnsmure, stendiger og kampestensglacis må ikke fjernes, ombygges eller på anden måde ændres.

Der gives mulighed for etablering af et mindre trappeanlæg på stenrampen i kampestensglacis'et, hvor Sankt Hansgade løber ud i Langelinie. Trappeanlægget skal udføres i natursten som glacis'et i øvrigt og følge glacisets hældning.

Slæbestedet ved Langelinie/ Sct. Hansgade skal bevares i sin nuværende form og belægning”.

ad 8.5 For at forbedre den rekreative anvendelse af Langelinie, gives mulighed for at etablere en trappe fra overkant til bund af glacis så det er muligt at sidde med fødderne i vand.

§ 8.6 Arealer der skal friholdes for bebyggelse.

De på bilag viste områder skal friholdes for bebyggelse, bortset fra to skure, drivhuse eller lign. på hver maks.10m² på hver ejendom. .

ad 8.6 De viste arealer er af stor betydning for oplevelsen af området. Samtidig med at de visuelt holder bebyggelser adskilt, er de med deres beplantning med til at skabe et flot, oplevelsesmæssigt og rekreativt rum. De nævnte skure, drivhuse eller lign. er betinget af at det ikke strider mod andre bestemmelser i lokalplanen

§ 8.7 Forhavearealer

Forhavearealer skal anlægges og drives som ”have” og må ikke befæstes og anvendes til f.eks. parkering, bortset fra indkørsler.

ad 8.7 Forhaverne er historisk karakteristiske for området. Hvis de befæstes med asfalt, betonbelægningssten eller lign., vil såvel bygning som gadebilledet visuelt forringes. Enkelte ejendomme har mulighed for at en personbil kan køre ind på grunden og pakere ved siden af huset. Sådanne indkørsler må befæstes.



§9 Bebyggelsens omfang og placering

§9.1 Delområderne 1 og 2

I delområderne 1 og 2 må nye forhuse kun opføres som huludfyldning i vejskel eller med samme afstand til vej som tilgrænsende bygninger. Lokalplanen giver herudover mulighed for at opføre nybyggeri indenfor de på kortbilaget viste byggefeltter.

Bebyggelsesprocenten for delområde 1 må højst være 65. Bebyggelsens højde må ikke overstige 11,5m over naturligt terræn. Bygninger må ikke opføres i mere end 2 etager med udnyttet tagetage (2½ etage).

Bebyggelsesprocenten for delområde 2 må højst være 30 for åben- lav boligbebyggelse og 40 for tæt - lav boligbebyggelse. Bebyggelsen må ikke overstige 8,5m over naturligt terræn. Bygninger må ikke opføres i mere end 2 etager.

I forbindelse med boligbebyggelse skal mindst 10% af ejendommens grundareal udlægges som fælles opholdsareal i tilknytning til den samlede bebyggelse.

§9.2 Delområde 3

Delområde 3 er fuldt udbygget. Nybyggeri kan kun finde sted som erstatning for de eksisterende bygninger. Området udlægges til etagebyggeri i maks. 2 etager med udnyttet tageetage (2½ etage). Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60. Mindst 10% af ejendommens grundareal anlægges som fælles opholdsareal i tilknytning til den samlede bebyggelse.

Erstatningsbyggeri skal opføres efter de originale tegninger, materialer, farver m.v.

§9.3 Delområde 4 og 5 - Voigts Minde - Klinteparken - Badestranden.

Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelse i Klinteparken med en anvendelse til bade- og omklædning, kiosk, sauna og lignende aktiviteter. Bilag angiver placeringen. Bygningens samlede areal må ikke overstige 100m². Byg-

Generelt for området.

Østerbrogadekvarteret er for langt størstedelen af bebyggelsen karakteriseret af en sammenhængende bebyggelse i 1 1/2 til 2 1/2 etager. Bebyggelsen fremstår som en sluttet randbebyggelse eller som sammenbyggede dobbelthuse. Herudover er der i områdets østlige del opført en række fritliggende enfamiliehuse, ligesom der i områdets midte og i delområde 3 er opført etagebyggeri i 2 og 3 etager.

Bebyggelsen er opført efter tegninger af Arkitekt Steen Eiler Rasmussen men er gennem årene ændret på væsentlige, arkitektoniske punkter.

ad 9.3 Badestranden havde tidligere en bebyggelse der rummede bade- og omklædningsfaciliteter og kiosk.



§9 Bebyggelsens omfang og placering *fortsat* _____

ningshøjden må ikke overstige 4,5m og kun opføres i 1 etage.

Voigts Minde må ikke bebygges.

Klinteparken er udlagt som ” aktivitetsområde” og må anlægges med de nødvendige redskaber, pladser, parkering o. lign.

§9.4 Side- og baghuse

Side- og baghuse må ikke opføres, før der er opført et forhus, og de må generelt kun opføres som længhuse, der sammen med forhuset danner gårdrum. Sidehuse må kun opføres i én etage og med en maksimal højde på 3 m i naboskel.

Hvor baghus opføres med gavl mod nabo, må den maksimale bygningshøjde være 5,0m når bygningen udføres med saddeltagskonstruktion og tagbeklædningen er som hovedhusets.

§9.5 Proportioner

Nye forhuses længde, dybde og højde, herunder sokkelhøjde, etagehøjde og gesimshøjde, skal afpasses med nabobebyggelsen og helheden i facadebebyggelsen.

§9.6 Tage

Tage skal som hovedregel udføres som symmetriske sadeltage med opskalkning, og uden afvalmning. Opføres side- og baghuse i naboskel, skal taget have ensidig taghældning mod egen grund med mindre tagryggen er vinkelret på skel. I så fald skal taget udføres som symmetrisk sadeltag.

§9.7 Sokkelniveau

Sokkelkoten på nye bebyggelser bør ikke være lavere end + 1,70m DVR 90.S



§10 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 10.1 Arkitektur

Bebyggelse skal gives et udtryk der enten afspejler de omgivende bygningers tidsperiode eller gives et nutidigt arkitektonisk udtryk der respekterer omgivelsernes proportioner, materialer, fagrytme m.v. og ikke dominerer de omgivende bykvaliteter og bevaringsværdier.

ad 10.1 og 10.2 Bestemmelserne skal bl.a. give mulighed for at opføre bebyggelser der afspejler tidens arkitektur med respekt for eksisterende kvaliteter.

Området har bebyggelser der fremviser et meget stramt arkitektonisk udtryk og derfor fordrer en tilsvarende holdning hvis der skal opføres ny bebyggelse i tilknytning hertil.

Andre steder er bebyggelsen opført over en længere år-række og afspejler således forskellige tidsperioder. Her vil der være større frihedsgrader til at afspejle samtidens arkitektur.

§ 10.2 Facader på hovedhuse

Facader skal opføres i rød, blødstrogen teglsten eller i teglsten som pudses, vandskures eller berappes og kalkes/ males. Huse der er opført i historicistisk stil skal stå i blank mur og må ikke pudses, vandskures eller males. Sammenhængen med tilstødende bygninger vil være afgørende for valget af facade.

§ 10.3 Garager, carporte og udhuse

Bygningssider på garager, carporte og udhuse må udføres med bræddebeklædning.

ad 10.3 Ved bræddebeklædning menes eksempelvis klinkbeklædning, "1 på 2" eller "feder og not - brædder". Træplader med spor godkendes ikke som facadebeklædning.

§ 10.4 Vinduer og udvendige døre

Vinduer og udvendige døre må kun udføres indenfor de visuelle opdelinger, der svarer til de konstruktive opdelinger af facaden. Vinduer og udvendige døre skal udføres i træ og males med heldækkende maling.

ad 10.4 Bestemmelsen skal sikre, at hvor facade, vinduer og døre er udformet symmetriske eller med ens fagtakt, skal denne bevares/ genskabes. Hoveddøren er ofte udformet symmetrisk men den "gående" dør er lidt bredere end det faste parti. Når døren er lukket fremtræder den symmetrisk.

Døre i ny bebyggelse må udføres enkeltstående.

Vinduer og døre uden sprosser må udføres med flerlagsruder men alle glaslister skal udføres i træ.



§10 Bebyggelsens ydre fremtræden *fortsat*

Flerlagsruder (Termoruder) i sammenhæng med sprosser er ikke tilladt. Døre som oprindeligt er udført "dobbeltsidet" skal fortsat udføres og fremstå som sådan.

Glas skal være plant og ufarvet, uden nogen form for pålagt film.

Sålbænke skal udføres i skifer eller zink.

Sålbænke må således ikke udføres med rulle- eller standardskifte da de virker for dominerende i forhold til vinduet.

§ 10.5 Tage

Tage må kun opføres med en hældning på mellem 45°-50° og fremstå som symmetriske sadeltage. Side- og baghuse må opføres med ensidig taghældning og med taghældning på 25° til 50°.

Tage på forhuse og hovedhuse må kun beklædes med vingetegl, model gammel dansk. Rygning og grater skal lægges i mørtel.

Tage på kviste tillades også beklædt med zink.

Bygninger som ikke er opført med tagudhæng må ikke påføres tagudhæng.

Ventilationsafkast må ikke udføres højere end 0,5m over tagfladen og være udført af zink eller som tudsten i tegl. Ventilationsmotorer og andre tekniske installationer må ikke placeres på bygningers tage eller facader.

Tage på garager, carporte og udhuse skal enten beklædes som hovedhuset eller beklædes med zink eller sort tagpap. Disse tage må anvendes til solfangere/ solpaneler hvis de integreres/ nedfældes i tagfladen. Solfangere/ solpaneler må ikke være reflekterende.

§ 10.6 Vinduer i tagflader

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste.

Der må kun etableres 2 tagvinduer og 1 kvist i hver tagflade.

ad 10.5 Enkelte bygninger har og er opført med naturskifer eller zink. Disse bygninger skal fortsat fremstå med sin oprindelige beklædning. Det drejer sig om: Dosseringen 1, 3, 5, 7, 9(zink), Østerbrogade 53, 55, Enkelte bygninger er opført med så lave taghældninger at vingetegl er uegnet som tagbeklædning. Disse ejendomme må beklædes med sort tagpap eller zink.

ad 10.6 Bestemmelsen skal sikre at elementer i tagfladen ikke dominerer bygningens helhedsindtryk. Tagvinduet's størrelse giver mulighed for at det kan fungere som redningsåbning. Tagvinduer må ikke opdeles eller "knækkes" så der opstår indhak i tagfladen.



§10 Bebyggelsens ydre fremtræden *fortsat*

Tagterrasser må ikke etableres.

Den samlede bredde af kviste og tagvinduer må ikke overstige $\frac{1}{3}$ af tagfladens længde. Tagvinduers bredde må ikke overstige 0,8 m og højden ikke overstige 1,4 m. Kvistes bredde må ikke være mere end 1,8 m.

Kviste skal udføres som heltagskviste eller pultkviste og som udgangspunkt have samme tagbeklædning som hovedhuset eller beklædes med zink. Kvistflunke skal beklædes med zink.

Kviste skal holdes 3 tagsten fra tagfod skal slutte min. 2 tagsten fra rygning.

Hvor taskekvistens taghældning muliggør lægning af teglsten skal taget beklædes med teglsten. I alle andre situationer skal kvistens tag beklædes med zink.

Heltagskviste skal beklædes med tegl med mindre kvisten herved er dominerende for helhedsindtrykket. I så fald skal den beklædes med zink.

§ 10.7 Skorstene

Skorstenspiber skal opmures i teglsten med samme overflade og behandling som husets facader. Skorstene skal placeres i tagrygningen og mindst 3 m fra gavl.

Skorstene skal udføres i overensstemmelse med bygningens arkitektur, ofte med sokkel, skaft og gesims.

Eksisterende skorstene må ikke fjernes.

ad 10.7 Skorstenen hører til på ældre huse, - fjernes den mangler bygningen et væsentligt element.

Skorsten blev placeret midt i rygningen og hvis der kun var en skorsten blev den placeret centralt i rygningens længde. Hvis der blev opført flere skorstene, blev de placeret symmetrisk med lige store afstande fra gavlene.

Se skitse af skorsten på side 41.

§ 10.8 Farver

Bygninger skal de fremstå i farverne som vist på vedlagte bilag.

Træbygninger skal ligeledes males i overensstemmelse med bilaget.

§ 10.9 Bygninger i delområde 5, Klinteparken

Bebyggelse i delområde 5 skal opføres med bræddebeklædning som klink eller "1 på 2" og males sort. Tage skal dækkes med sort tagpap.



§11 Skilte, reklamer og antenner

§ 11.1 Bygningsfacader - reklameskilte

Bygningsfacader skal synsmæssigt og konstruktivt udgøre en helhed fra sokkel til tagryg. Vindues- og døråbninger i facaden må kun udføres med en regelmæssig placering og proportionering.

Butiksfacader skal udføres med murpiller og med en fagdeling, der er tilpasset de ovenliggende etagers fagdeling. Butiksfacader skal udføres med udstillingsvinduer, der fra gaden giver indblik i butiklokalet.

Reklameskilte i vinduer skal placeres indvendigt i vinduet og ikke være større end 20% af vinduets synlige glasareal.

Reklameskilte på facader skal udføres med enkeltstående bogstaver, eventuelt udført med spotbelysning, inddirekte belysning eller med coronabelysning. Bogstaverne må ikke være højere end 0,5m og den samlede skiltelængde ikke overstige 1/4 af facadens længde og i øvrigt underordne sig facadens fagopdeling.

Udhængsskilte må ikke være større end 0,5 m² og max. 15cm tykke, ikke række længere ud fra facaden end 1,0m og skal være hævet 2,4m overfortov. Skilte vinkelret på facaden må udføres som coronabelysning der max. må belyse 30% af fladen.

Skilte må kun placeres i stueplan.

§ 11.2 Markiser

Rullemarkiser må opsættes over det enkelte vindue eller dør men må ikke dække over flere partier. Stoffet på markiserne skal være ens for bygningen og ikke være reflekterende. Markiser må ikke påføres reklameskiltning.

ad 11.1 Østerbrogadekvarteret er først og fremmest udlagt som boligområde, men lokalplanen giver mulighed for at indrette butikker i forbindelse med egenproduktion når det ikke medfører væsentlige gener for omboende. I forbindelse med sådanne erhverv, må der skiltes efter bestemmelserne i §11.1.

Bestemmelserne skal sikre at der ikke opstår nogle lukkede facader, men at hver bygning signalerer åbenhed.

Facadeskilte skal have murværk omkring hele skiltet.

Kommunen tilbyder rådgivning og vejledning omkring skiltning inden disse udformes.

Belysning på skilte må ikke være generende for omboende eller trafikanterne.

Skilte må ikke placeres på eller over kørebanen.



§12 Ubebyggede arealer

§ 12.1 Opholdsarealer

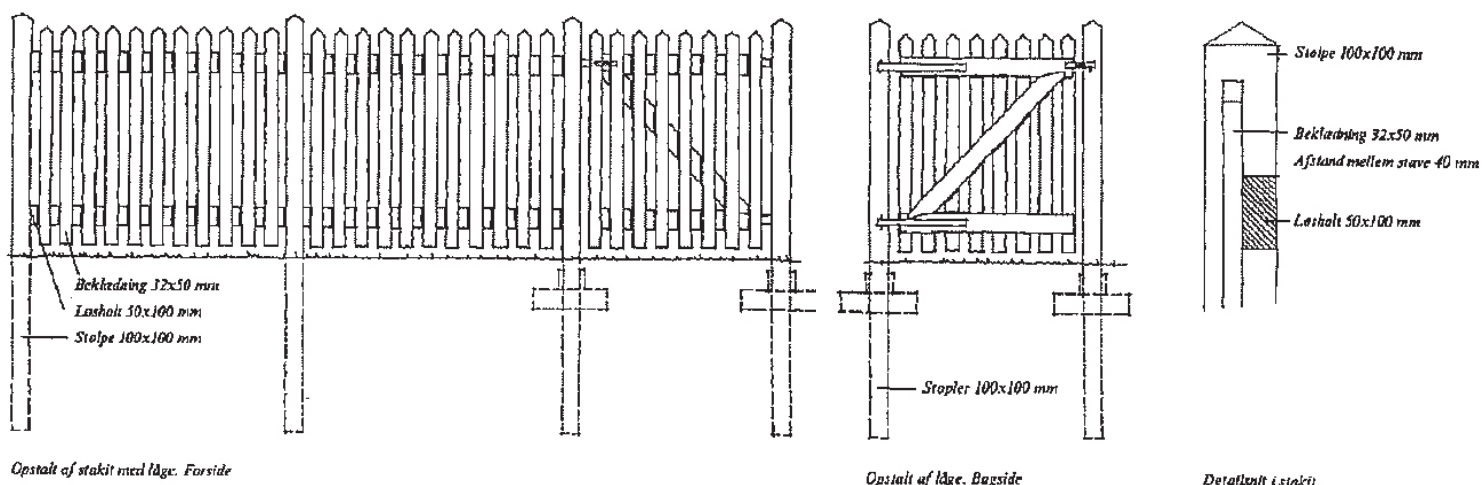
I forbindelse med ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse der ombygges eller ændrer anvendelse, skal der i overensstemmelse med §§ 9.1 og 9.2, etableres udendørs opholdsarealer på den enkelte ejendom.

§ 12.2 Hegn

Hegn mod gader, pladser og andre offentligt tilgængelige arealer må kun udføres som hegnsmure eller stakit, der forbinder bygninger i facadelinjen og bidrager til et godt arkitektonisk helhedsudtryk. Højden må ikke overstige 1,20 m.

Hegnsmure må kun opføres af teglsten, der enten står blank, pudses eller vandskures og kalkes eller males i overensstemmelse med de husfacader, som hegnsmuren støder op til. Hegnsmure skal afsluttes med rød vingetegl, gl. dansk model. Hvor hegnsmuren opføres mod vejskel skal afslutningsstenene have fald mod den private parcel.

ad 12.2 Hegnsmure og stakit er tidstypiske med bebyggelsen og skaber dels "sammenhæng", dels en afskærmning mod vej, - uden at "lukke af". Stakit skal udføres efter viste skitse.





§12 Ubebyggede arealer *fortsat*

§ 12.3 Affaldsstativer, cykelstativer o.lign.

Affaldsstativer, cykelstativer o.lign. skal placeres på egen grund. Affaldsstativer må afskærms med levende hegn, bræddebeklædning, hegnsmur eller stakit.

ad 12.3 I forbindelse med placering og hegning af affaldsstativer, indeholder affaldsregulativet nogle bestemmelser der skal respekteres.

§ 12.4 Udendørs oplagring

Udendørs oplagring må ikke finde sted. Dog kan udendørs oplag af varer og emballage m.m. på ejendomme med butikker og andre virksomheder finde sted i lukkede varegårde.

Der må ikke henstilles både, lastvogne, uindregistrerede biler og campingvogne.

§ 12.5 Terænreguleringer

Reguleringer af terræn må ikke overstige +/- 0,50 m.

Reguleringer må ikke være ensidige men skal ske som terrænudligning.

ad 12.5 Bestemmelsen skal dels sikre at områdets terræformer bibeholdes, dels sikre at der ikke foretages opfyldning hhv. afgravning af en grund. Dvs. at det der graves af en grund, princippielt skal lægges andet sted på grunden.

§13 Forudsætninger for ibrugtagning

§ 13.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser i overensstemmelse med §5.5

§ 13.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmeforsyningen. Undtaget fra tilslutningspligten er bygninger der opfylder krav til Energibebyggelse efter bygningsreglementet.



§14 Tilladelser og dispensationer

§ 14.1

For fredede bygninger i området gælder, at både ind- og udvendige ændringer, ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen. Se i øvrigt § 7.7

§ 14.2

For fredede træer i området gælder, at fældning og beskæring ud over almindelig vedligeholdelse kræver tilladelse fra Naturstyrelsen. Se i øvrigt § 8.3.

§15 Ophævelse af servitutter

§ 15.1

Deklarationer og private tilstandsservitutter (servitutter der er pålagt af grundejeren for at sikre en bestemt tilstand opretholdt), som er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne i medfør af Planlovens § 18

Ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse ophæves følgende servitutter:

Matrikler, alle Faaborg Bygrunde:

179-a, dekl. om cykelskur, lyst 6.8.1932 – 1013 – 38

214-a, dekl. om bebyggelse og benyttelse, lyst 26.11.1966 – 6781 – 38

222 , dekl. om bebyggelse, benyttelse mv, lyst 13.9.1968 – 5096-38-S0001

Matrikler, alle Faaborg Markjorder

84-ø, dekl. om bebyggelse, benyttelse mv., lyst 11.4.1962 – 1739 – 38

84-ø, dekl. om bebyggelse, benyttelse mv., lyst 15.11.1919-902493-38

92-cp, dekl. om "villaservitut mv". Lyst 10.8.1920 – 902808-38

92-dc, dekl. om bebyggelse, benyttelse mv. lyst 2.12.1919- 902815 – 38

92-dq, dekl. om bebyggelse, benyttelse mv, lyst 14.3.1922 – 902817-38

27-e, 27-g, 27-h og 27-i, dekl. om depot og lagerbygning, lyst 19.4.1963-1818-38



Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget på Byrådsmødet den 10. august 2010 Endelig vedtaget på Byrådsmødet den 14. juni 2011

Borgmester Hans Jørgensen

Borgmester Hans Jørgensen

Kommunaldirektør Benny Balsgaard

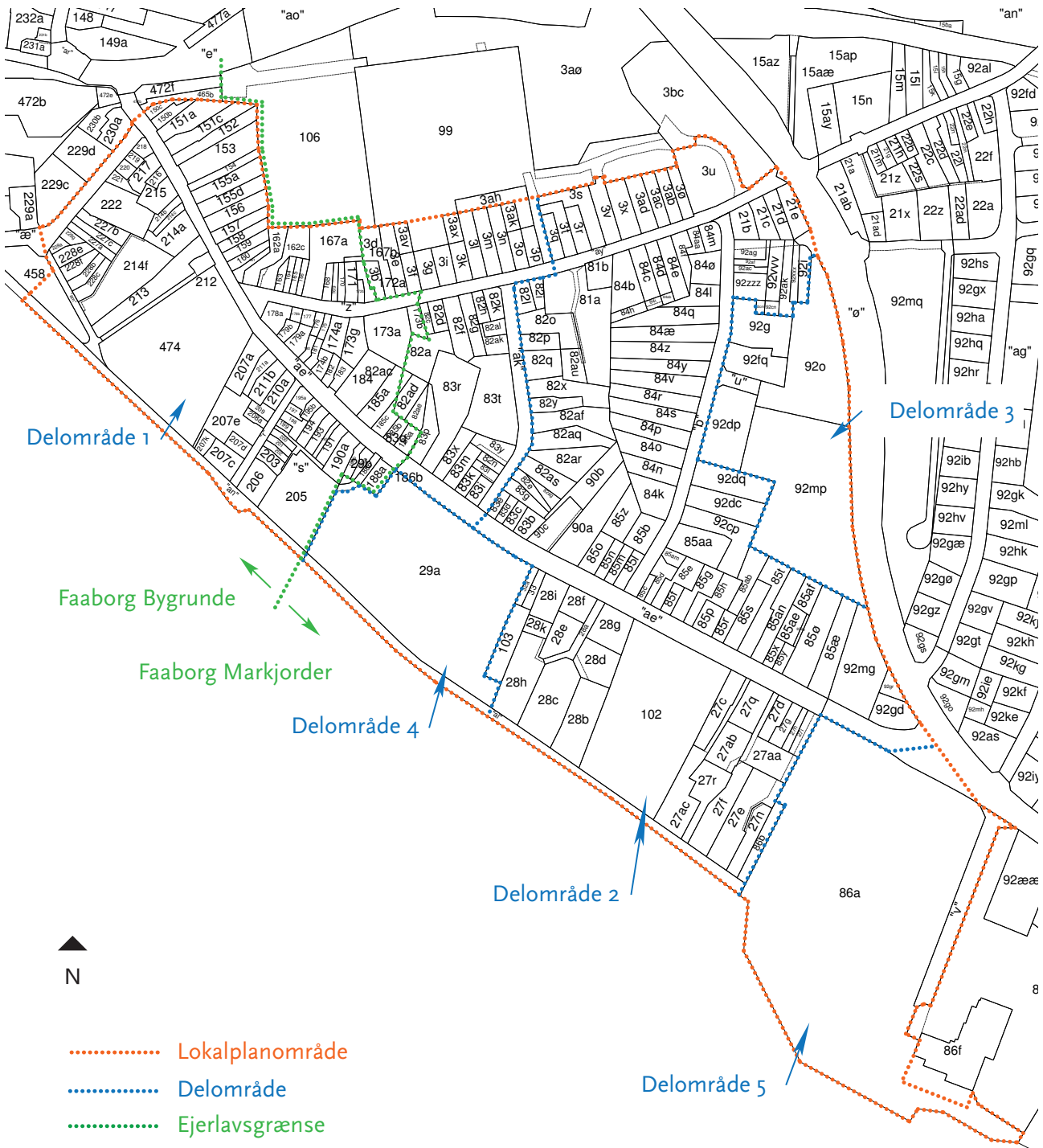
Kommunaldirektør Benny Balsgaard



*Priorens gade i Faaborg, set fra Østerbro mod Østermølle. Maleri udført af kunstneren Albert Gottschalk i 1901.
"Kunsten - Museum of Modern Art - Aalborg"*



Bilag Matrikelkort med Lokalplangrænse og delområdeinddeling





Bilag Matrikelfortegnelse I

MATR. NR	ELAVSNAVN	MATR. NR	ELAVSNAVN	MATR. NR	ELAVSNAVN
29b	Faaborg Markjorder	85c	Faaborg Markjorder	82ak	Faaborg Markjorder
3f	Faaborg Markjorder	85d	Faaborg Markjorder	82g	Faaborg Markjorder
3av	Faaborg Markjorder	32a	Faaborg Markjorder	82f	Faaborg Markjorder
3e	Faaborg Markjorder	85e	Faaborg Markjorder	82q	Faaborg Markjorder
3b	Faaborg Markjorder	33	Faaborg Markjorder	82a	Faaborg Markjorder
3d	Faaborg Markjorder	85f	Faaborg Markjorder	82ae	Faaborg Markjorder
3x	Faaborg Markjorder	85g	Faaborg Markjorder	83t	Faaborg Markjorder
3v	Faaborg Markjorder	28f	Faaborg Markjorder	83q	Faaborg Markjorder
81b	Faaborg Markjorder	28i	Faaborg Markjorder	83p	Faaborg Markjorder
3r	Faaborg Markjorder	85h	Faaborg Markjorder	83y	Faaborg Markjorder
3q	Faaborg Markjorder	85p	Faaborg Markjorder	83r	Faaborg Markjorder
3t	Faaborg Markjorder	28k	Faaborg Markjorder	82n	Faaborg Markjorder
3s	Faaborg Markjorder	85r	Faaborg Markjorder	83x	Faaborg Markjorder
82i	Faaborg Markjorder	28g	Faaborg Markjorder	83l	Faaborg Markjorder
3p	Faaborg Markjorder	28e	Faaborg Markjorder	83m	Faaborg Markjorder
82l	Faaborg Markjorder	28a	Faaborg Markjorder	83k	Faaborg Markjorder
3o	Faaborg Markjorder	103	Faaborg Markjorder	82as	Faaborg Markjorder
3ak	Faaborg Markjorder	28d	Faaborg Markjorder	83i	Faaborg Markjorder
3n	Faaborg Markjorder	29a	Faaborg Markjorder	82ag	Faaborg Markjorder
82k	Faaborg Markjorder	28h	Faaborg Markjorder	82e	Faaborg Markjorder
3m	Faaborg Markjorder	28c	Faaborg Markjorder	83g	Faaborg Markjorder
82h	Faaborg Markjorder	27c	Faaborg Markjorder	83e	Faaborg Markjorder
3l	Faaborg Markjorder	28b	Faaborg Markjorder	83d	Faaborg Markjorder
3ah	Faaborg Markjorder	27ab	Faaborg Markjorder	83c	Faaborg Markjorder
3k	Faaborg Markjorder	102	Faaborg Markjorder	83b	Faaborg Markjorder
3ax	Faaborg Markjorder	27ac	Faaborg Markjorder	84q	Faaborg Markjorder
3i	Faaborg Markjorder	27r	Faaborg Markjorder	84æ	Faaborg Markjorder
3g	Faaborg Markjorder	27f	Faaborg Markjorder	82o	Faaborg Markjorder
99	Faaborg Markjorder	82d	Faaborg Markjorder	84z	Faaborg Markjorder
82ac	Faaborg Markjorder	82c	Faaborg Markjorder	84y	Faaborg Markjorder
82ad	Faaborg Markjorder	82al	Faaborg Markjorder	82au	Faaborg Markjorder
85l	Faaborg Markjorder	82p	Faaborg Markjorder	81a	Faaborg Markjorder



Bilag Matrikelfortegnelse II

MATR. NR ELAVSNAVN

84v Faaborg Markjorder
82x Faaborg Markjorder
82y Faaborg Markjorder
84r Faaborg Markjorder
84s Faaborg Markjorder
82af Faaborg Markjorder
84p Faaborg Markjorder
82aq Faaborg Markjorder
84o Faaborg Markjorder
82ar Faaborg Markjorder
84n Faaborg Markjorder
90b Faaborg Markjorder
84k Faaborg Markjorder
92dc Faaborg Markjorder
85z Faaborg Markjorder
90c Faaborg Markjorder
85b Faaborg Markjorder
90a Faaborg Markjorder
85am Faaborg Markjorder
85aa Faaborg Markjorder
85o Faaborg Markjorder
92cp Faaborg Markjorder
85n Faaborg Markjorder
85m Faaborg Markjorder
21b Faaborg Markjorder
21c Faaborg Markjorder
21e Faaborg Markjorder
21d Faaborg Markjorder
84m Faaborg Markjorder
84aa Faaborg Markjorder
92ag Faaborg Markjorder
92af Faaborg Markjorder

MATR. NR ELAVSNAVN

92ac Faaborg Markjorder
84ø Faaborg Markjorder
84f Faaborg Markjorder
92zzz Faaborg Markjorder
92vvv Faaborg Markjorder
92xxx Faaborg Markjorder
92i Faaborg Markjorder
84l Faaborg Markjorder
92cm Faaborg Markjorder
92cn Faaborg Markjorder
92ak Faaborg Markjorder
92g Faaborg Markjorder
92fq Faaborg Markjorder
92o Faaborg Markjorder
92dp Faaborg Markjorder
3u Faaborg Markjorder
3ø Faaborg Markjorder
84ab Faaborg Markjorder
84e Faaborg Markjorder
3ab Faaborg Markjorder
84i Faaborg Markjorder
84d Faaborg Markjorder
3ac Faaborg Markjorder
84c Faaborg Markjorder
3ad Faaborg Markjorder
3bc Faaborg Markjorder
84b Faaborg Markjorder
84h Faaborg Markjorder
92gr Faaborg Markjorder
92gd Faaborg Markjorder
92mg Faaborg Markjorder
85æ Faaborg Markjorder

MATR. NR ELAVSNAVN

85ag Faaborg Markjorder
85af Faaborg Markjorder
27i Faaborg Markjorder
85ø Faaborg Markjorder
27h Faaborg Markjorder
85ae Faaborg Markjorder
85y Faaborg Markjorder
27g Faaborg Markjorder
85x Faaborg Markjorder
27d Faaborg Markjorder
85an Faaborg Markjorder
92mp Faaborg Markjorder
27aa Faaborg Markjorder
85t Faaborg Markjorder
27q Faaborg Markjorder
85ab Faaborg Markjorder
85s Faaborg Markjorder
92dq Faaborg Markjorder
27e Faaborg Markjorder
27n Faaborg Markjorder
86b Faaborg Markjorder
86a Faaborg Markjorder
186b Faaborg Bygrunde
202 Faaborg Bygrunde
203 Faaborg Bygrunde
189b Faaborg Bygrunde
189a Faaborg Bygrunde
207c Faaborg Bygrunde
190a Faaborg Bygrunde
188b Faaborg Bygrunde
188a Faaborg Bygrunde
206 Faaborg Bygrunde

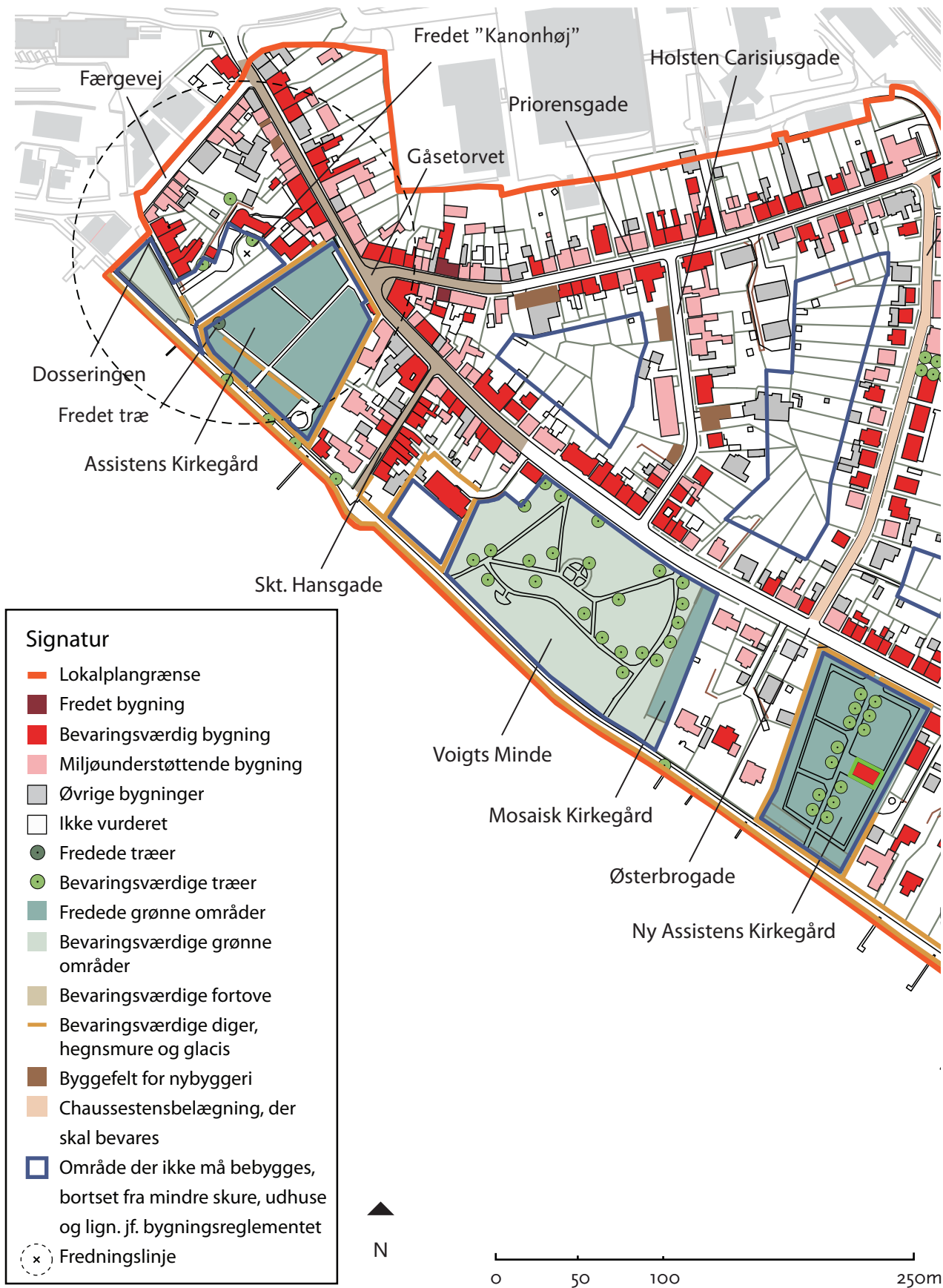


Bilag Matrikelfortegnelse III

MATR. NR	ELAVSNAVN	MATR. NR	ELAVSNAVN	MATR. NR	ELAVSNAVN
205	Faaborg Bygrunde	215	Faaborg Bygrunde	154	Faaborg Bygrunde
214b	Faaborg Bygrunde	218	Faaborg Bygrunde	153	Faaborg Bygrunde
156	Faaborg Bygrunde	217	Faaborg Bygrunde	152	Faaborg Bygrunde
214c	Faaborg Bygrunde	219	Faaborg Bygrunde	186a	Faaborg Bygrunde
222	Faaborg Bygrunde	220	Faaborg Bygrunde	185b	Faaborg Bygrunde
157	Faaborg Bygrunde	221	Faaborg Bygrunde	185c	Faaborg Bygrunde
228g	Faaborg Bygrunde	173a	Faaborg Bygrunde	185a	Faaborg Bygrunde
227b	Faaborg Bygrunde	172b	Faaborg Bygrunde	173g	Faaborg Bygrunde
158	Faaborg Bygrunde	172a	Faaborg Bygrunde	184	Faaborg Bygrunde
228a	Faaborg Bygrunde	171	Faaborg Bygrunde	183	Faaborg Bygrunde
227c	Faaborg Bygrunde	167b	Faaborg Bygrunde	182	Faaborg Bygrunde
214a	Faaborg Bygrunde	170	Faaborg Bygrunde	191	Faaborg Bygrunde
227a	Faaborg Bygrunde	169	Faaborg Bygrunde	192	Faaborg Bygrunde
159	Faaborg Bygrunde	168	Faaborg Bygrunde	174b	Faaborg Bygrunde
228e	Faaborg Bygrunde	174a	Faaborg Bygrunde	193	Faaborg Bygrunde
228f	Faaborg Bygrunde	175	Faaborg Bygrunde	181	Faaborg Bygrunde
228b	Faaborg Bygrunde	176	Faaborg Bygrunde	195b	Faaborg Bygrunde
228c	Faaborg Bygrunde	167a	Faaborg Bygrunde	180	Faaborg Bygrunde
214f	Faaborg Bygrunde	177	Faaborg Bygrunde	194	Faaborg Bygrunde
213	Faaborg Bygrunde	166	Faaborg Bygrunde	195a	Faaborg Bygrunde
212	Faaborg Bygrunde	178b	Faaborg Bygrunde	197	Faaborg Bygrunde
458	Faaborg Bygrunde	165	Faaborg Bygrunde	179a	Faaborg Bygrunde
207a	Faaborg Bygrunde	164	Faaborg Bygrunde	198	Faaborg Bygrunde
474	Faaborg Bygrunde	179b	Faaborg Bygrunde	199	Faaborg Bygrunde
207e	Faaborg Bygrunde	163	Faaborg Bygrunde	200	Faaborg Bygrunde
207k	Faaborg Bygrunde	178a	Faaborg Bygrunde	201	Faaborg Bygrunde
207d	Faaborg Bygrunde	162c	Faaborg Bygrunde	210a	Faaborg Bygrunde
151c	Faaborg Bygrunde	162a	Faaborg Bygrunde	211b	Faaborg Bygrunde
151a	Faaborg Bygrunde	161	Faaborg Bygrunde	209	Faaborg Bygrunde
150b	Faaborg Bygrunde	160	Faaborg Bygrunde	208a	Faaborg Bygrunde
216	Faaborg Bygrunde	155d	Faaborg Bygrunde	211a	Faaborg Bygrunde
150c	Faaborg Bygrunde	155a	Faaborg Bygrunde	173b	Faaborg Bygrunde



Bilag Bevaringsværdier I





Bilag Bevaringsværdier II





Bilag Principskitse for ændring af Gåsetorvet





Bilag Principskitse for ændring af Østerbrogade





Bilag Farveskala

ANVISNINGER til Bygningsbevaring

DEN KLASSISKE PIGMENT-FARVESKALA



Tilbage har vi en "klassisk farveskala" bestående af 25 pigmenter, der stadig produceres og som også, med enkelte undtagelser, lever op til moderne krav om giftfrihed m.v.





FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE



Den smukke røde indgangsportal med den kamtakkede gavl formidler på overlegen vis overgangen mellem byen og det grønne område ind til Assistens Kirkegård fra Østerbrogade

Husk at du altid er velkommen til at henvende dig til kommunen med spørgsmål om bevaring og istandsættelse.



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

Tinghøj Allé 2
5750 Ringe

Tlf. 72 530 530
Fax 72 530 531
fmk@faaborgmidtfyn.dk
www.faaborgmidtfyn.dk