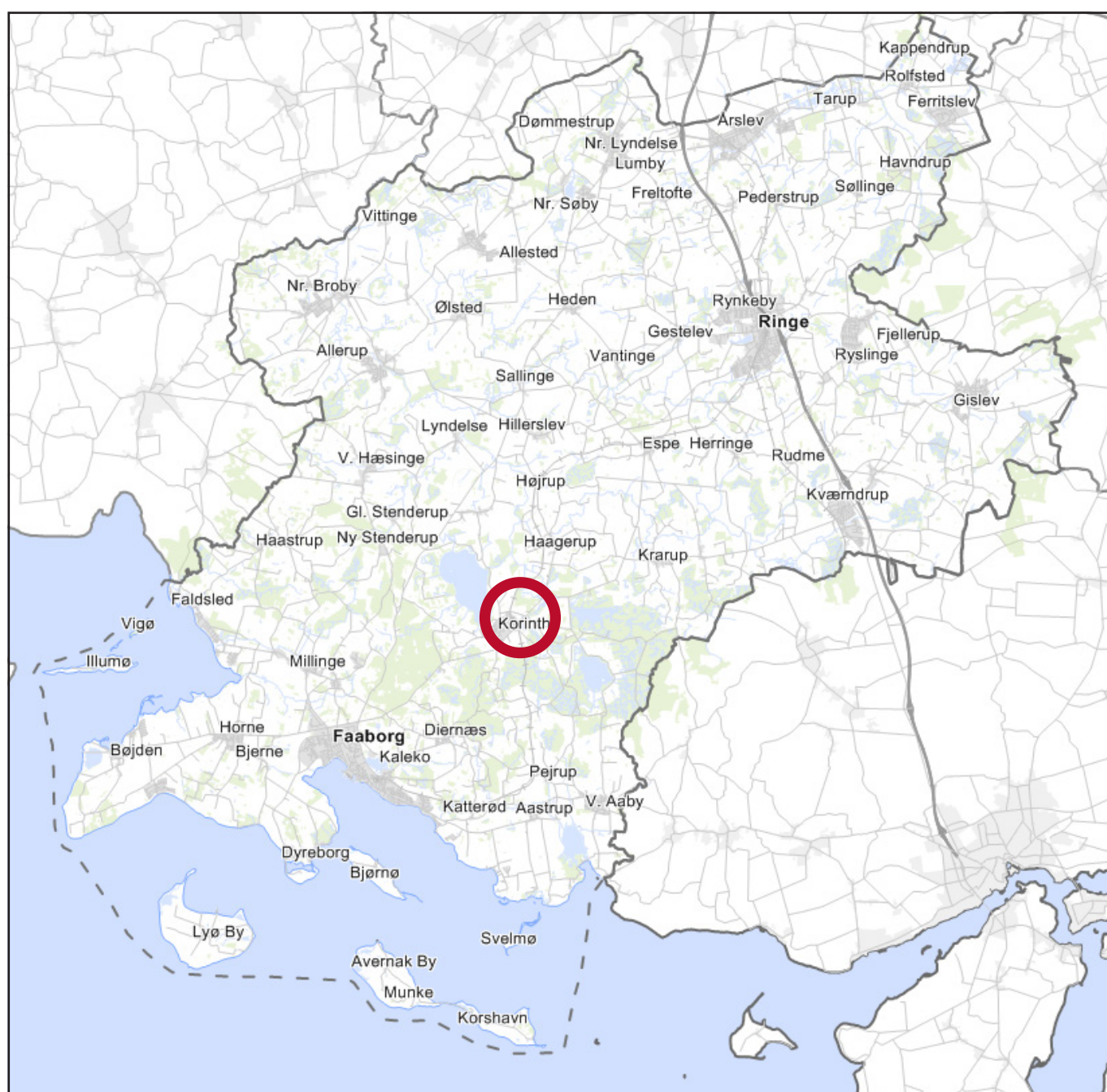


Tillæg nr. 25 til  
Kommuneplan 2019  
Ændring af ramme Kor.O.3 og op-  
rettelse af ny ramme Kor.BE.1



# Indholdsfortegnelse

4            Hvad er et kommuneplantillæg?

## 4    Redegørelse

4            Baggrund og forhold til anden lovgivning

5            Screening for miljøvurdering

6            Rammebestemmelser

## 8    Bilag

8            1. Eksisterende rammeafgrænsning Kor.O.3

9            2. Ny rammeafgrænsning Kor.BE.1

## Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Kommuneplantillægget var i offentlig høring fra den d. 16.september til den 14. oktober 2022  
Onsdag den 18. januar 2023 blev Kommuneplantillægget endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen.

## Hvad er et kommuneplantillæg?

Kommuneplanen fastsætter de overordnede retningslinjer og rammer for arealers anvendelse og udvikling.

Det vil fx sige

- Hvordan skal byerne udvikle sig.
- Hvor kan der være fx butikker, boliger eller erhverv.
- Hvor er der særlige natur- og kulturværdier.
- Hvilke rammer skal lokalplanlægningen ske indenfor.

Kommuneplanen dækker hele kommunen, både byerne, landsbyerne og det åbne land.

### Hvem gælder kommuneplanen for?

Kommuneplanen er kun retningsvisende for kommunens egne planer og sagsbehandling, dvs. den gælder ikke direkte for borgerne.

Kommunalbestyrelsen skal altså sørge for at overholde kommuneplanen, når den laver lokalplaner og behandler borgernes sager.

Lokalplaner gælder derimod direkte for borgerne.

Kommuneplanen omfatter den fysiske udvikling i de kommende 12 år og skal revideres hvert 4. år. Det er dog ikke hele planen, der revideres.

I planstrategien, som er en del af kommunens udviklingsstrategi, fastlægges de temaer, der skal revideres i den kommende kommuneplan.

### Kommuneplantillæg

Hvis en kommuneplan ønskes ændret i løbet af de 4 år, den omfatter, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg. Forslag til kommuneplantillæg skal ligesom forslaget til kommuneplanen udsendes i offentlig høring. Et kommuneplantillæg er oftest i høring i mellem 4 og 8 uger.



Mulig anvendelse af Reventlowsvej 28, Korinth ændres fra offentlig til blandet bolig og erhverv

# Redegørelse

## Baggrund og forhold til anden lovgivning

Baggrunden for kommuneplantillægget er at give mulighed for, at ejendommen på Reventlowsvej 28, Korinth kan anvendes til én bolig og mindre ikke-generende erhverv. Ejendommen er 1.703 m<sup>2</sup> og har tidligere været anvendt til SFO til Brahetrolleborg Skole. Der er ikke længere brug for arealet til offentligt formål, og der er nu et konkret ønske om, at området anvendes til bolig og ikke-generende erhverv. Formålet er derfor at ændre anvendelsen fra offentligt område til bolig og erhverv.

Tillægget ændrer afgrænsningen, så Reventlowsvej 28 fremadrettet ikke er en del af Kor.O.3. Derudover oprettes der en ny ramme Kor.BE.1, som muliggør at området kan anvendes til bolig og ikke-generende erhverv.

### Ikke generende erhverv

Ejendommen grænser op til heldagsskolen, som er miljøfølsom anvendelse. Det er derfor et krav, at der alene gives mulighed for ikke-generende erhverv, som ikke ved støj, lugt, vibrationer eller partikler kan påvirke den miljøfølsomme anvendelse. Desuden ligger ejendommen tæt på en vandværksboring i følsomt indvindingsopland i område med drikkevandsinteresser. Det betyder, at også hensyn til grundvandet begrænser, hvilke erhverv der kan drives. Sikring af drikkevand vurderes dog ikke at være problematisk i forhold til den foreslåede anvendelse til ikke generende erhverv fx. håndværksværksted eller lignende.

### Trafik

Det skønnes at trafikbelastningen ved overkørslen fra Reventlowsvej til ejendommen vil være væsentlig mindre ved ændring til bolig og erhverv end da ejendommen blev anvendt til skolefritidsordning for 0.-3. klasse. Det skønnes at trafik ved indkørslen til ejendommen reduceres fra mere end 50 ture afledt af hente/bringe skolebørn til ca. 15 ture i døgnet på hverdage. Trafik til/fra den forventede mindre håndværksvirksomhed skønnes højst at omfatte 15 køretøjer til/fra beboelsen og til kunders afhentning og aflevering af ting til reparation på værkstedet. Parkering skal ske på ejendommen, og kommuneplanens parkeringsnorm skal opfyldes.

### Bolig og vejstøj

Der er alene tale om en enkelt bolig med en placering, hvor der i forvejen er flere støjbelastede boliger langs Reventlowsvej. Ejendommen facade og forhæng er påvirket af vejstøj fra statsvejen Reventlowsvej. Der kan derfor ikke planlægges for følsom anvendelse (boliger) jf. Planlovens § 15a. Der gives ikke mulighed for at op-

føre flere boliger på ejendommen. Det vurderes ikke lokalplanpligtigt at indrette ejendommen til 1 bolig med tilhørende erhverv, da ejendommen uden planlægning kan overgå fra en eksisterende lovlig følsom anvendelse (SFO) til en anden følsom anvendelse (Bolig).

Kommuneplantillægget uden tilhørende lokalplan kan ikke regulere krav til støjdæmpning af boligen. Derfor oplyses der om, at der i forbindelse med efterfølgende ansøgning om ændret anvendelse til bolig kan være krav om at boligen skal opfylde de vejledende støjgrænser jf. *Støj fra veje, Vejledning fra Miljøstyrelsen Nr. 4 2007*. I følge vejledningen vil det være en betingelse for en ændret anvendelse til bolig at;

- alle boligens udendørs opholdsområder og stier skal have et støjniveau under 58 dB.
- facader og vinduer skal udformes så støjniveau højst er 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- boligen skal så vidt muligt orienteres, så opholds- og soverum vender mod boligens stille facade og birum mod gaden.

På grund af ejendommens størrelse og indretning er det praktisk muligt at placere opholdsarealer og boligens sove- og opholdsrum, så de ikke vender ud mod vejen og ikke bliver belastet af støj.



Reventlowsvej 28, Korinth

### Kulturhistoriske værdier

Bygningen ligger indenfor et kulturmiljø, som i Kommuneplanen er bevaringsværdigt. Bygningen er opført i 1905 som præstegård. Det er en af de mest markante nationalromantiske bygninger i Korinth. Bygningen har mange detaljer, oprindelige vinduer og tagbeklædning, og er meget velbevaret. Bygningen er udpeget i kommuneplanen med høj bevaringsværdi, og skal sikres en fortsat høj værdi. Der er tinglyst en bevaringsdeklaration på ejendommen, som sikrer at ejendommen bevares og ikke nedrives.

### Natura 2000 og Bilag 4 arter

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000 områder eller Bilag IV arter. Nærmeste natura2000 område er nr. 104 og nr 74 Skove og søer ved Brahetrolleborg, som begge starter 0,5 km fra ejendommen.

## Screening for miljøvurdering

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

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af Miljøvurderingsloven. Det fremgår af loven, at der ved planer, som fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer, kun skal gennemføres miljøvurdering, hvis de vurderes at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor 'screenes' disse planer, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal foretages en egentlig miljøvurdering af planernes påvirkning af miljøet. Denne beslutning skal offentliggøres før den endelige vedtagelse af lokalplanen. Beslutningen fremgår af konklusionen og offentliggøres hermed samtidig med offentliggørelse af forslag til kommuneplantillæg.

### Screening

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

### Produktionsvirksomheder

Der er fire produktionsvirksomheder heraf to autoværksteder indenfor 500 m fra rammeområdet.

- P.A. Savværk Korinth A/S, CVR-nr: 87124118, Kaj Lykkesvej 13, 5600 Faaborg
- Korinth Rørfabrik A/S, CVR-nr: 18016249, Reventlowsvej 46, 5600 Faaborg
- Korinth Auto ApS, CVR-nr: 19823105, Reventlowsvej 20A, 5600 Faaborg
- Svend Ankjær, CVR-nr: 25009894, Reventlowsvej 64, 5600 Faaborg

Indretning af en bolig i rammen for blandet bolig og erhverv vurderes ikke at begrænse eller skærpe vilkårene for produktionsvirksomhederne efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven. En kommende bolig i den tidligere SFO er omkranset af boliger til begge sider og skærmet af skole og hallen på bagsiden. Det vurderes derfor at boligen ikke støjbelastes af produktionsvirksomhederne, og at der ikke er behov for støjreducerende tiltag.

Indretning af en bolig i rammen for blandet bolig og erhverv vurderes ikke at begrænse eller skærpe vilkårene for de eksisterende produktionsvirksomheder indenfor 500 meter, efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven.

Det er et krav, at der alene gives mulighed for ikke-generende erhverv, som ikke ved støj, lugt, vibrationer eller partikler kan påvirke den miljøfølsomme anvendelse på Heldagsskolen. Ejendommen er belastet af vejstøj fra Reventlowsvej. Det medfører at forhaven ikke kan anvendes til ophold for boligen. Også hensyn til grundvandet begrænser hvilke erhverv, der kan drives på ejendommen. Der gives ikke mulighed for erhverv, der forårsager risiko for forurening.

### Konklusion

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

## Rammebestemmelser

### Tidligere rammebestemmelser

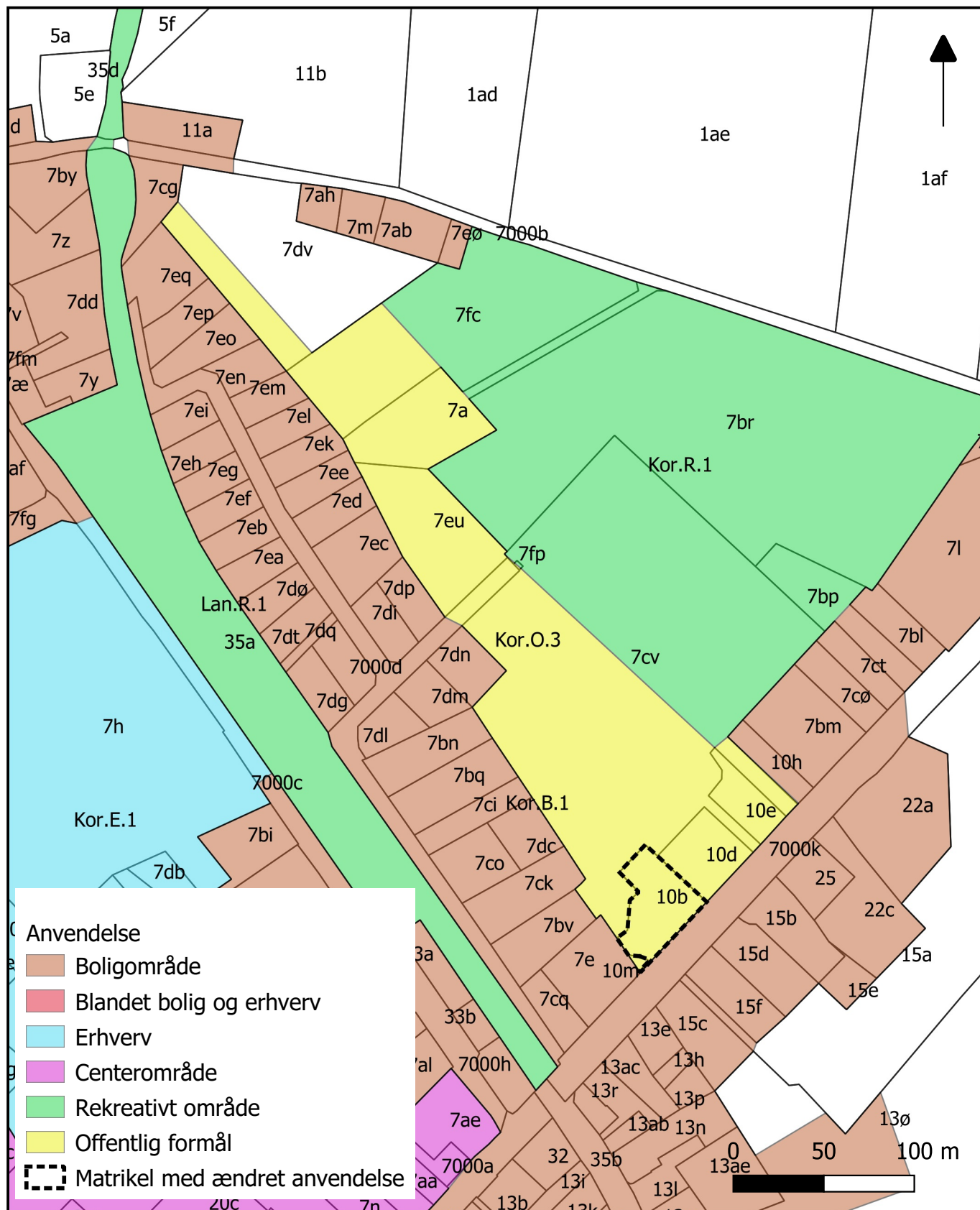
<b>Plannummer</b>	<b>KOR.O.3</b>
<b>Plannavn</b>	Område til offentlige formål i Korinth
<b>Generel anvendelse</b>	Område til offentlige formål
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Specifik anvendelse</b>	Skole, idrætsanlæg og institution m.v. samt boliger til tilknytning hertil.
<b>Udstykningsforbud</b>	Udstykning er tilladt indenfor rammeområdet.
<b>Bebyggelsens omfang</b>	Maks. bebyggelsesprocent: 45. Maks. bygningshøjde: 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Ved halbyggeri kan tillades op til 11,5 m bygningshøjde. Der må højst opføres bygninger med to etager uden udnyttelig tagetage (2 etager).
<b>Opholds- og friarealer</b>	Fri- og opholdsarealer i bebyggelser skal være mindst 50% af etagearealet.
<b>Generelle bestemmelser</b>	Se generelle bestemmelser

## Nye rammebestemmelser

<b>Plannummer</b>	<b>KOR.BE.1</b>
<b>Plannavn</b>	Blandet bolig og erhverv
<b>Generel anvendelse</b>	Blandet bolig og erhverv
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Specifik anvendelse</b>	Én bolig med tilhørende ikke-generende erhverv i eksisterende bygning.
<b>Udstykningsforbud</b>	Yderligere udstykning er ikke tilladt.
<b>Bebyggelsens omfang</b>	Maks. bebyggelsesprocent: 30. Maks. bygningshøjde: 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan).
<b>Opholds og friarealer</b>	Ejendommens opholdsarealer skal placeres bag bygningen, da forhave er støjbelastet og ikke må anvendes til ophold. Alle boligens udendørs opholdsområder og stier skal sikres et støjniveau under 58 dB, så de vejledende støjgrænser kan overholdes jf. Støj fra veje, Vejledning fra Miljøstyrelsen Nr. 4 2007.
<b>Andre bestemmelser</b>	<p><b>Bevaring</b> Bygningen må ikke nedrives. Der er tinglyst en bevaringsdeklaration på ejendommen, da ejendommen har høj bevaringsværdi og er del af et kulturmiljø jf kommuneplanen.</p> <p><b>Oplysning om sikring af boligen mod støj</b> Ved ændret anvendelse til bolig skal de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger etableres, så de vejledende støjgrænser kan overholdes jf. Støj fra veje, Vejledning fra Miljøstyrelsen Nr. 4 2007. Kommuneplantillægget uden tilhørende lokalplan kan ikke regulere krav til støjdæmpning af boligen. Derfor oplyses der om, at der i forbindelse med efterfølgende ansøgning om ændret anvendelse til bolig kan være krav om at boligen skal opfylde de vejledende støjgrænser jf. <i>Støj fra veje, Vejledning fra Miljøstyrelsen Nr. 4 2007</i>. I følge vejledningen vil det være en betingelse for en ændret anvendelse til bolig at;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alle boligens udendørs opholdsområder og stier skal have et støjniveau under 58 dB.</li> <li>• facader og vinduer skal udformes så støjniveau højest er 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).</li> <li>• boligen skal så vidt muligt orienteres, så opholds- og soverum vender mod boligens stille facade og birum mod gaden.</li> </ul>

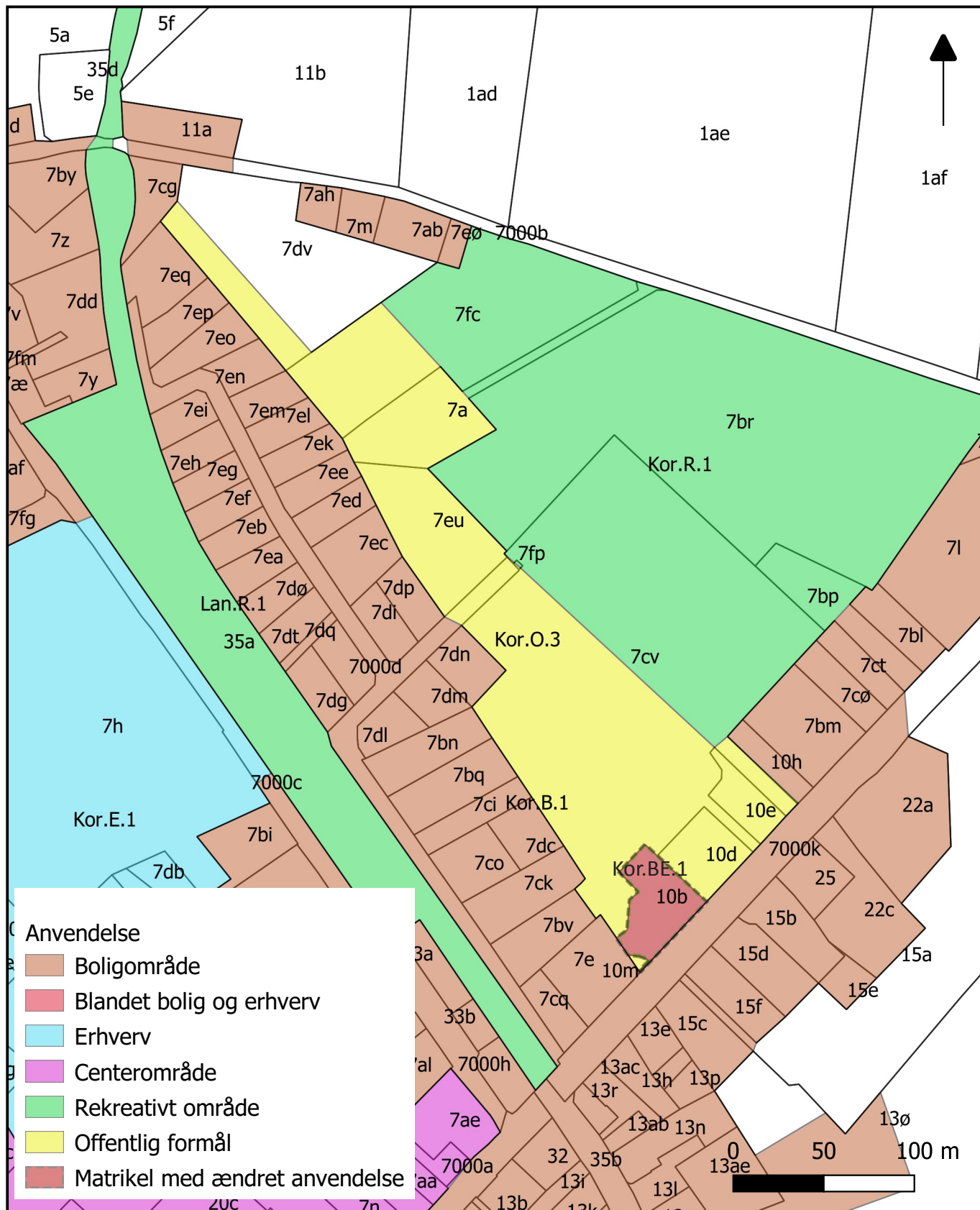
# Bilag

## 1. Eksisterende rammeafgrænsning Kor.O.3





## 2. Ny rammeafgrænsning Kor.BE.1





**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

By, Land og Kultur  
Mellemgade 15  
5600 Faaborg  
[planogkultur-post@fmk.dk](mailto:planogkultur-post@fmk.dk)  
7253 2036