



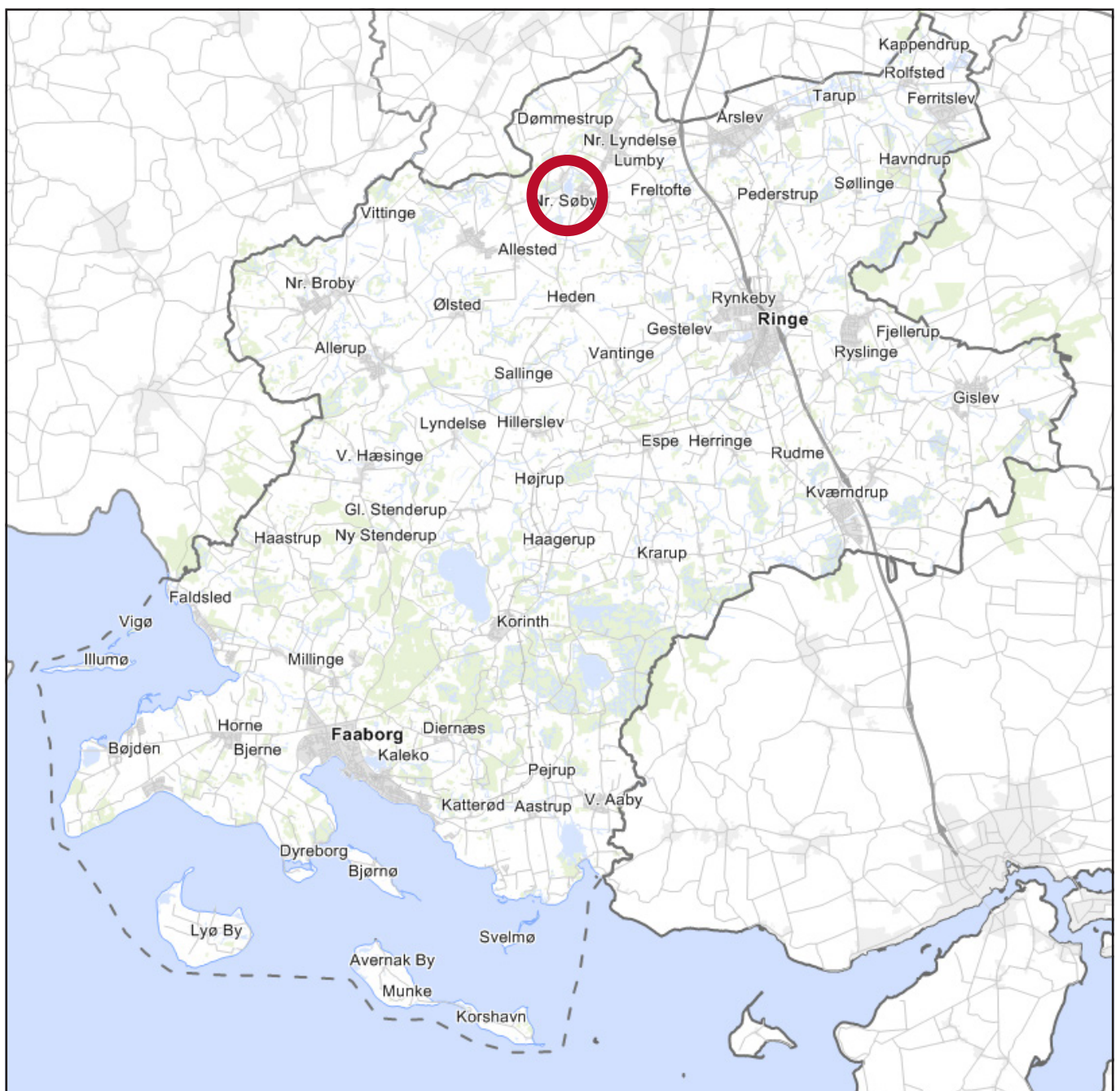
FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE

# Tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2019

## Regulering af tæt-lav

## boligbebyggelse i Nr. Søby

# FORSLAG



# Indholdsfortegnelse

3	Hvad er et kommuneplantillæg?
4	<b>Redegørelse</b>
4	Baggrund og forhold til anden lovgivning
5	Screening for miljøvurdering
5	Klagevejledning til screening for miljøvurdering
6	Rammebestemmelser
7	<b>Bilag</b>
7	1. Eksisterende rammeafgrænsning

## Offentlighedsperiode

Kommunalbestyrelsen vedtog forslaget d. 6/3 2024. Kommuneplantillægget er i offentlig høring fra d. 8/3 til d. 3/5 2024.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 3/5 2024:

- [planogkultur-post@fmk.dk](mailto:planogkultur-post@fmk.dk)
- Plan, Mellemgade 15, 5600 Faaborg.
- Ved sikker post vælg: skriv ny post -> vælg modtager -> Faaborg-Midtfyn Kommune -> fysisk planlægning -> lokalplaner.

## 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.

# Redegørelse

## Baggrund og forhold til anden lovgivning

Baggrunden for tillægget er, at Nr. Søby er karakteriseret ved at være en udpræget parcelhusby (åben-lav boliger), men at der har været en stigende interesse for at udvikle rækkehuse (tæt-lav boliger) i landsbyen. Det er positivt, at der er lyst til at investere i den fremtidige boligudbygning i Nr. Søby. Der har dog indtil nu ikke været taget konkret stilling til, hvor man ønsker udviklingen af tæt-lav boliger skal ske i Nr. Søby.

Den eksisterende boligramme Nrl.B.1 dækker det meste af Nr. Søby og giver mulighed for både åben-lav og tæt-lav boliger. En stor del af det område, som rammen omfatter, er karakteriseret ved gamle gårde og enfamiliehuse - særligt ud mod Odensevej. For at fastholde karakteren i landsbyen, fjernes muligheden for tæt-lav boliger derfor inden for kommuneplanrammen. Dog gives der mulighed for, at der kan etableres tæt-lav boliger i eksisterende bebyggelse med undtagelse af ejendomme ud mod Odensevej. Derudover kan eksisterende tæt-lav boligbebyggelse indenfor rammen genopføres. I forbindelse med næste kommuneplanrevision vil det blive undersøgt, hvor i Nr. Søby der kan placeres tæt-lav boliger.

Kommuneplantillægget ændrer alene anvendelsesbestemmelserne for de pågældende rammer ved at fjerne muligheden for at bygge nye tæt-lav boliger. Den fysiske afgrænsning af rammen ændres ikke.

Ændringen af rammen Nrl.B.1 vil kun have en umiddelbar betydning for de arealer, der ikke er omfattet af en lokalplan. De områder, der er omfattet af en lokalplan, vil stadig blive administreret ud fra den eksisterende lokalplans anvendelsesbestemmelser. Disse områder vil kun blive påvirket, hvis der udarbejdes en ny lokalplan.

### Natura 2000

Boligområdet ligger ca. 5,5 km fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde nr. 114 'Odense Å med Sallinge Å, Hågerup Å og Lindved Å', der er udpeget som habitatområde. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området er naturtyperne vandløb med vandplanter og urtebræmmer langs vandløb, samt bestemte arter der findes i selve vandløbet. Det er kommunens vurdering, at en ændret anvendelse af arealet ikke vil have en væsentlig påvirkning på arter og naturtyper, der er på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag.

### Bilag IV arter

Bilagsarterne stor vandsalamander, markfirben, odder, sydflagermus og dværgflagermus er fundet i nærområdet ifølge DMU-rapporten om forekomsten af Bilag VI arter i Danmark. Det er kommunens vurdering, at en ændret anvendelse af arealet i byen ikke påvirker yngle- og rastesteder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

### Produktionsvirksomheder

Kommuneplantillægget ændrer ikke ved rammens afgrænsning, men alene ved anvendelsesbestemmelsen. Dog fastholdes den overordnede anvendelse til boligformål. Der sker derfor ikke en væsentlig ændring i forhold til hensyn til produktionsvirksomheder.

## 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 mu-

lighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. Det vurderes at tillægget vil have en positiv påvirkning på områdernes karakter, da det sikrer at landsbyen fastholder den karakter den har i dag.

### 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.

## Klagevejledning til screening for miljøvurdering

Forslaget til kommuneplantillæg er screenet i henhold til lov om miljøvurdering. Det vurderes at forslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet, inden 4 uger fra den 8. marts, hvor planen er indlæst i [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk), altså senest den 5. april 2024. Du klager via Klageportalen <https://kpo.naevneshus.dk>, her finder du også en videovejledning til, hvordan du klager.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Du kan læse mere om gebyrerne og forventet sagsbehandlingstid på [www.naevneshus.dk](http://www.naevneshus.dk).

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe Planklagenævnets afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den dato hvor afgørelsen er meddelt eller offentliggjort.

## Rammebestemmelser

### Eksisterende rammebestemmelser

<b>Plannummer</b>	Nr.l.B.1
<b>Plannavn</b>	Boligområde i Nr. Lyndelse / Nr. Søby
<b>Generel anvendelse</b>	Boligområde
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Specifik anvendelse</b>	Boligbebyggelse med åben-lav og tæt-lave boliger. På matrikel 2d, Nr. Søby. Nr. Søby må der kun opføres én bolig.
<b>Udstykningsforbud</b>	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
<b>Bebyggelsens omfang</b>	Maks. bebyggelsesprocent: 30. Maks. bygningshøjde: 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Der må højst opføres bygninger med en etage med udnyttelig tagetage (1½ etage). I bebyggelsen ved Kirkeløkken må opføres bygninger med to etager uden udnyttelig tagetage (2 etager).
<b>Opholds- og friarealer</b>	I forbindelse med tæt-lavt boligbebyggelse skal mindst 10% af bebyggelsens grundareal anlægges som fælles opholdsareal i tilknytning til den samlede bebyggelse. Fællesarealet kan medtages ved beregning af bebyggelsesprocenten.

### Nye rammebestemmelser

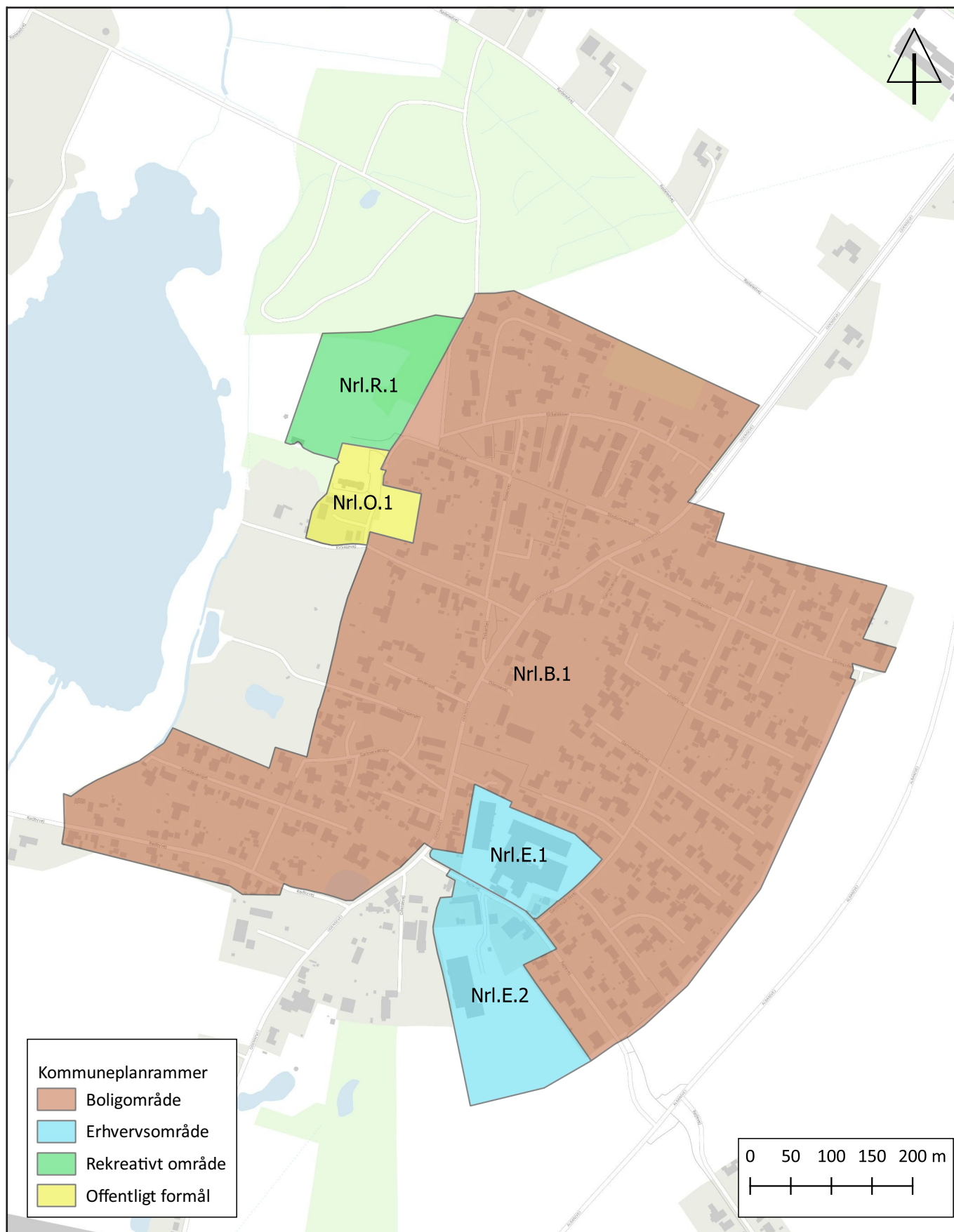
<b>Plannummer</b>	Nr.l.B.1
<b>Plannavn</b>	Boligområde i Nr. Lyndelse / Nr. Søby
<b>Generel anvendelse</b>	Boligområde
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Specifik anvendelse</b>	Åben-lav boligbebyggelse. Der må etableres tæt-lave boliger i eksisterende bebyggelse med undtagelse af ejendomme ud mod Odensevej. Derudover må eksisterende tæt-lav boligbebyggelse genopføres. På matrikel 2d, Nr. Søby. Nr. Søby må der kun opføres én bolig.
<b>Udstykningsforbud</b>	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
<b>Bebyggelsens omfang</b>	Maks. bebyggelsesprocent: 30. Maks. bygningshøjde: 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Der må højst opføres bygninger med en etage med udnyttelig tagetage (1½ etage). I bebyggelsen ved Kirkeløkken må opføres bygninger med to etager uden udnyttelig tagetage (2 etager).
<b>Opholds- og friarealer</b>	I forbindelse med tæt-lavt boligbebyggelse skal mindst 10% af bebyggelsens grundareal anlægges som fælles opholdsareal i tilknytning til den samlede bebyggelse. Fællesarealet kan medtages ved beregning af bebyggelsesprocenten.



# Bilag

Rammeafgrænsninger kan ses på digitalt kort på [plandata.dk](http://plandata.dk)

## 1. Eksisterende rammeafgrænsning





**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

By, Land og Kultur  
Mellemgade 15  
5600 Faaborg  
[planogkultur-post@fmk.dk](mailto:planogkultur-post@fmk.dk)  
7253 2033