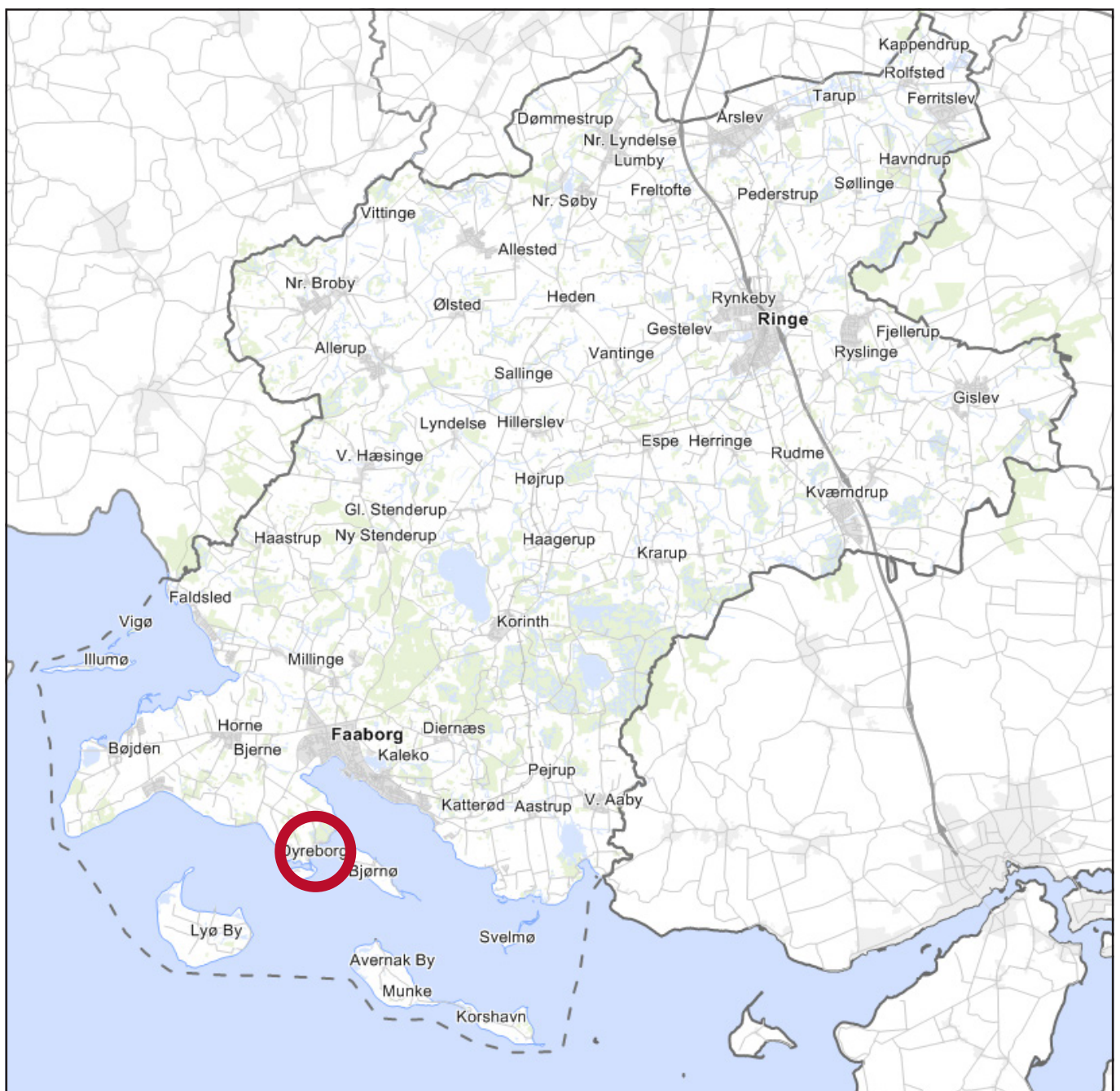




FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Tillæg nr. 32 til
Kommuneplan 2019
Dyr.B.2 - Boliger,
Dyreborg

FORSLAG



Indholdsfortegnelse

4 Hvad er et kommuneplantillæg?

5 Redegørelse

5 Baggrund og forhold til anden lovgivning

6 Screening for miljøvurdering

6 Klagevejledning til screening for miljøvurdering

7 Rammebestemmelser

8 Bilag

8 1. Eksisterende rammeafgrænsning

9 2. Ny rammeafgrænsning

Offentlighedsperiode

Kommuneplantillægget er vedtaget til offentliggørelse på kommunalbestyrelsens møde d. 10. maj 2023.

Kommuneplantillægget er i offentlig høring fra den 12. maj til den 7. juli 2023.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 7. juli 2023:

- planogkultur-post@fmk.dk
- Plan, Mellemgade 15, 5600 Faaborg.
- Ved sikker post vælg: skriv ny post -> vælg modtager -> Faaborg-Midtfyn Kommune -> fysisk planlægning -> Lokalplanlægning.

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

Baggrund

Ejendommens ejer ønsker at omdanne den eksisterende fiskergård på Dyreborgvej 55 i Dyreborg til et bofællesskab med individuelle helårsboliger og fællesfaciliteter. Projektet indeholder både udnyttelse af eksisterende bebyggelse, ombygning, nedrivning og opførelse af nyt.

Formål

Det er formålet med tillægget at give mulighed for en tættere bebyggelse på ejendommen, da det vurderes, at en udbygning af området som boligområde er i overensstemmelse med behovet for nye boligtyper i Dyreborg.

En udbygning skal være afstemt områdets særlige kulturhistoriske beskyttelsesområde og sikres i indpasset i områdets bagvedliggende bevaringsværdige landskab. Der skal samlet set tages højde for bebyggelsens påvirkning af kystprofilen.

Ejendommen er en del af det i kommuneplanen udpegede kystkulturmiljø i Gl. Dyreborg og Dyreborg Havn og bevaringsinteresserne er høje. Ny bebyggelse samt renovering og ombygning af eksisterende bygninger skal derfor indpasses i det udpegede kulturmiljø med respekt for områdets bærende værdier.

I Dyreborg har man overvejende erhvervet sig af fiskeri og langs kysten er områdets jordbrug mindre en- eller tolængede bebyggelser.

Udbygning af områdets oprindelige enklave af bindingsværkshuse i gl. Dyreborg er sket i 1800'erne med grundmurede huse i tegl med strå eller rødt tegltag. Bygningerne er hvidmalede og opført med enkle gesimsbånd og uden tagudhæng i et enkelt formsprog.

Ny bebyggelse skal indpasses i den eksisterende stil og byggeskik jf. danske traditioner i form af en enkel proportionering med et harmonisk udtryk i facaders takt. Der skal tages hensyn til områdets kystprofil og bl.a. ikke etableres reflekterende kviste, tagvinduer eller solpaneler på tagflader, som vender mod kysten.

Bebyggelsen på Dyreborgvej 55 omfatter en kampestensfacade, der er karakteristisk for områdets tidlige bebyggelse, og er en af de sidste eksisterende i området. Facaden vurderes dog kun at være bevaringsværdig, hvis uændret i sit udtryk.

Ændringer

Dyreborgvej 55 er omfattet af kommuneplanramme Dyr.B.1, som udlægger området til åben-lav boligbebyggelse (enfamilieshuse). For at kunne lokalplanlægge for det ønskede boligprojekt med rækkehuse og lejligheder ændrer dette tillæg til kommuneplanen områdets rammebestemmelser for denne ejendom og muliggøre dermed nye boligtyper.

Den nye ramme giver mulighed for opførelse af åben-lav, tæt-lav boliger samt etageboliger i form af helårsbeboelse.

Da der gives mulighed for en kombination af etageboliger og tæt-lav boliger, tillades tæt-lav boliger udstykket som sokkeludstyknings, så der er mulighed for at ensrette friarealer for begge type boliger.

Jf. kommuneplanens generelle rammebestemmelser er der krav om 1½ parkeringsplads pr bolig ved etageboliger og 2 parkeringsplads pr bolig ved tæt-lav samt åben-lav bebyggelse. Krav til parkering ændres for denne ramme til 1½ parkeringsplads pr bolig for både etageboliger og tæt-lav boliger.

Strandbeskyttelse

Området ligger i beskyttet landskab ned til vandet i Dyreborg og er omfattet af kystnærhedszonen. En del af ejendommen ligger i strandbeskyttelseszone. Reglerne om strandbeskyttelse betyder, at der er begrænsninger for, hvilke ændringer man må udføre på arealer, der ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Dette gælder også i forbindelse med ændringer på grunden omkring bebyggelsen.

Produktionsvirksomheder

Der er ikke registreret produktionserhverv indenfor en radius af 500 meter fra rammeområdet.

Tillægget giver mulighed for boliger inkl. vejanlæg samt rekreative arealer. Anvendelsen placeres tilstrækkeligt langt fra virksomheder til ikke at påvirke dem.

Natura 2000

Nærmeste Natura2000 område er Habitat nr. 109, Vestlige del af Avernakø. Det ligger ca. 4 km syd for planområdet. Planlægningen påvirker ikke Natura2000 området.

Bilag IV arter

Det vurderes at der kan være markfirben, sydflagermus og dværgflagermus i nærområdet.

Markfirben er bl.a. knyttet til områder med stendiger, sol vendte skrånninger og løsere jord såsom langs kyststrækningerne. Der er et beskyttet stendige i planområdets sydlige afgrænsning hvor der kan være markfirben. Planlægningen sikrer at stendiget ikke ændres og derfor ikke påvirker markfirben.

Sydflagermus bor ofte i huse og fouragerer gerne i haver og parker og omkring vejbelysning. Dværgflagermus bor ofte i huse eller hule træer. De jager langs skovkanter, i lysninger, haver, parker o.lign. omkring trævegetation både over og under kronerne.

Der vurderes ikke at være egnede yngle- eller rasteområder for flagermusene i gamle træer i planområdet. Det er muligt at der er yngle- eller rasteområder i planområdets bygninger. Planen giver mulighed for nedrivning af nogle af bygningerne. Nedrivning og ombygning bør derfor ske i perioden fra 15. august til 15. november.

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

Tillægget er screenet sammen med Lokalplan 2021-xx. Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000 områder eller Bilag IV arter. Det er muligt at der er yngle- eller rasteområder for flagermus i planområdets bygninger. Nedrivning og ombygning skal gøres under opmærksomhed på eventuelle flagermus. Der er sandsynlighed for at der kan findes jordfaste fortidsminder ved jordarbejde. Lokalplanen oplyser om forpligtelser i den forbindelse. Områdets kystprofil vurderes ikke at blive ændret væsentligt, da ny bebyggelse placeres bag den eksisterende og opføres i samme skala som øvrige bygninger i kystprofilet. Planlægningen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

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 12. maj 2023, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den 9. juni 2023. Du klager via Klageportalen www.kpo.naevneneshus.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 Klage-

portalen. Du kan læse mere om gebyrerne og forventet sagsbehandlingstid på www.naevneneshus.dk/startdin-klage/planklagenaevnet/vejledning/.

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

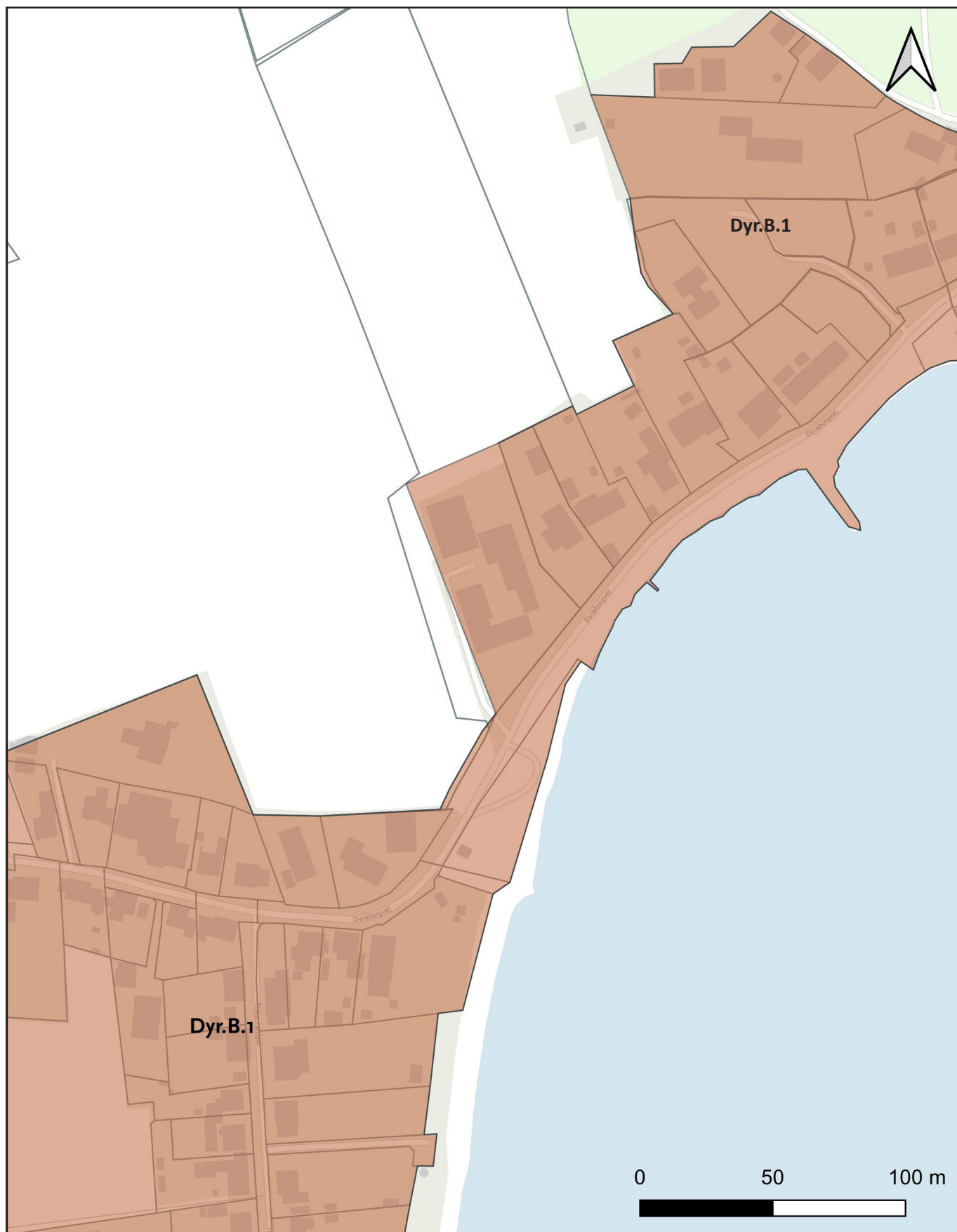
Plannummer	Dyr.B.1
Plannavn	Boligområde i det åbne land - Dyreborg
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zone-status	Landzone
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse. Detailhandel: Der kan efter konkret vurdering meddeles tilladelse til nye butikker og udvidelse af eksisterende butikker. Samlet areal udlagt til nyt butiksareal i planperioden er 500 m ² pr. landsby. Maks. størrelse på daglig- og udvalgswarebutikker er 1.000 m ² og 3.500 m ² for butikker til pladskrævende varer.
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Maks. bebyggelsesprocent: 30. Maks. 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Der må højst opføres bygninger med en etage med udnyttelig tagetage (1½ etage).
Miljø og klimatilpasning	Ved den fremtidige planlægning af området skal risiko for oversvømmelse vurderes nærmere. Deraf kan følge, om der kan opføres byggeri på de udsatte dele af arealet og i så fald, ud fra hvilke krav byggeriet kan opføres.
Andre bestemmelser	En del af rammeområdet ved Dyreborg Havn og ved Fiskervænget er udlagt som bevaringsområde.

Ny ramme med nye bestemmelser

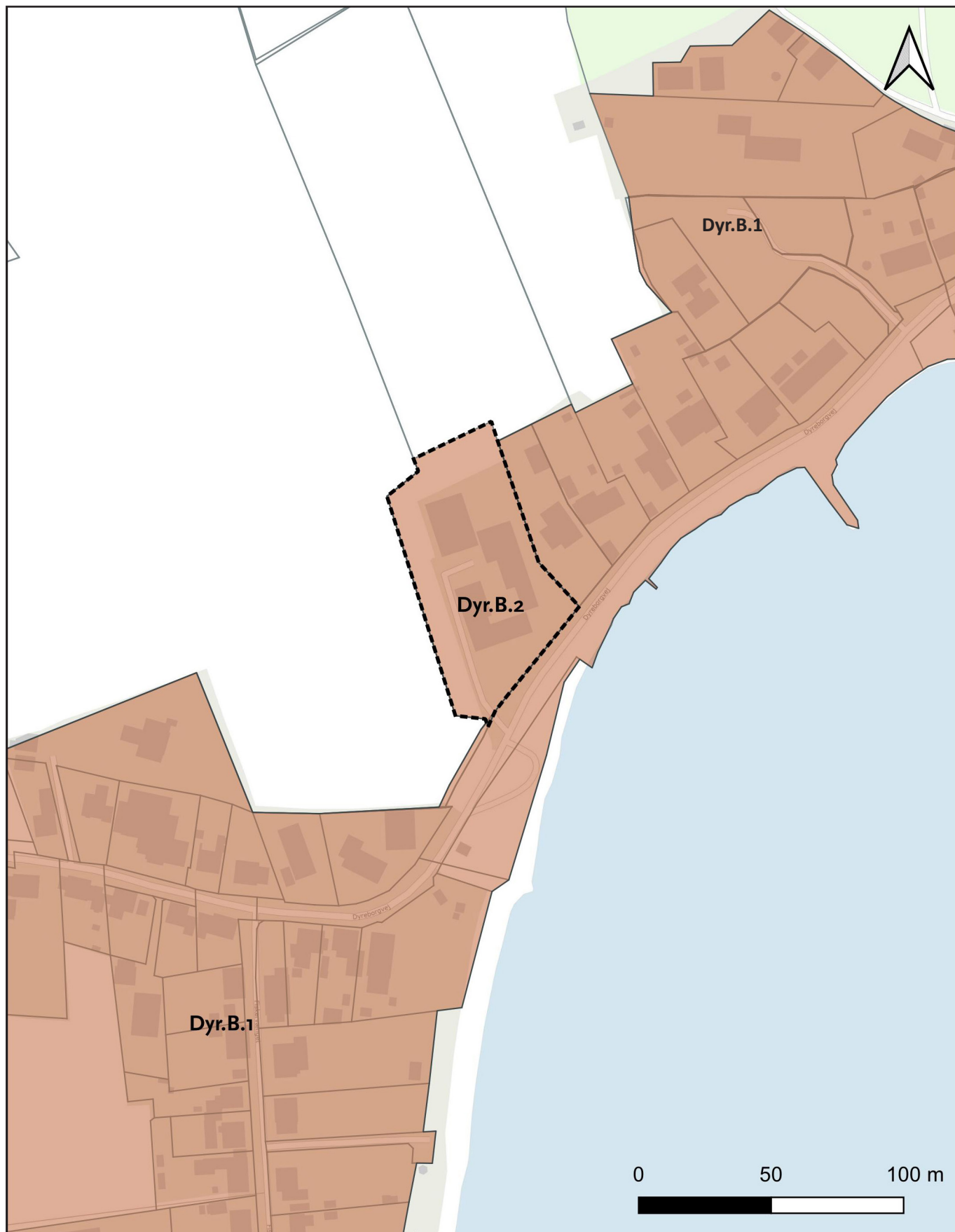
Plannummer	Dyr.B.2
Plannavn	Boliger, Dyreborg
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zone-status	Landzone
Specifik anvendelse	Åben-lav, tæt-lav og etage boligbebyggelse. Detailhandel: Der kan efter konkret vurdering meddeles tilladelse til nye butikker og udvidelse af eksisterende butikker. Samlet areal udlagt til nyt butiksareal i planperioden er 500 m ² pr. landsby. Maks. størrelse på daglig- og udvalgswarebutikker er 1.000 m ² og 3.500 m ² for butikker til pladskrævende varer
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet. Tæt-lav boliger kan udstykkes som sokkeludstyknings.
Bebyggelsens omfang	Der må maks. opføres et samlet etageareal på 1.750 m ² i området. Maks. 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Der må højst opføres bygninger med en etage med udnyttelig tagetage (1½ etage).
Opholds- og friarealer	I forbindelse med tæt-lav og etage boligbebyggelse skal mindst 10% af etagearealet anlægges som fælles opholdsareal i tilknytning til den samlede bebyggelse.
Miljø og klimatilpasning	Ved den fremtidige planlægning af området skal risiko for oversvømmelse vurderes nærmere. Deraf kan følge, om der kan opføres byggeri på de udsatte dele af arealet og i så fald, ud fra hvilke krav byggeriet kan opføres.
Infrastruktur	Parkeringsnorm: Der skal etableres minimum 1,5 parkeringspladser pr tæt-lav bolig og etagebolig.

Bilag

1. Eksisterende rammeafgrænsning



2. Ny rammeafgrænsning





FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE