



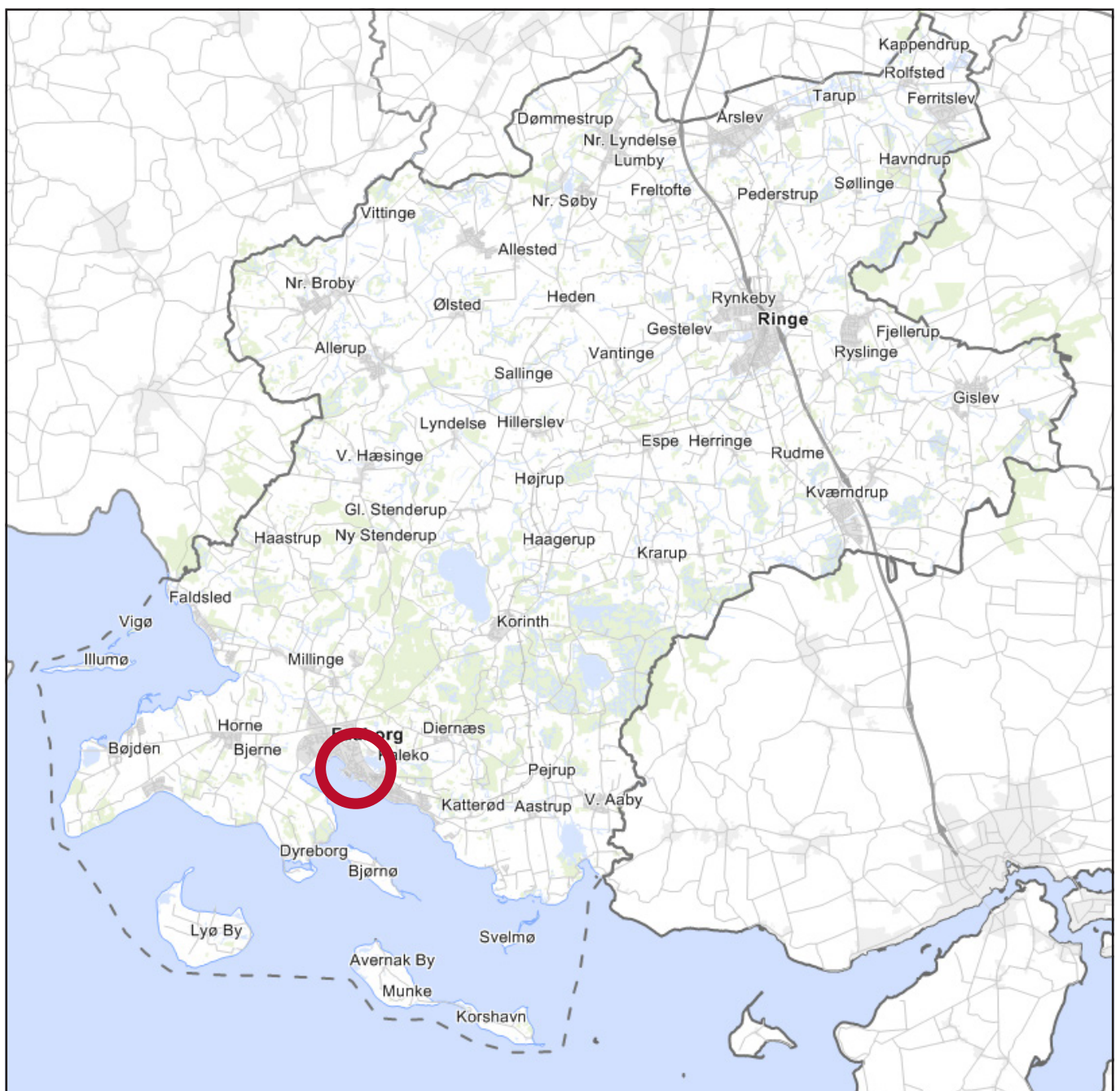
FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2019

Faa.C.13

Bryggergården, Faaborg

FORSLAG



Indholdsfortegnelse

4 Hvad er et kommuneplantillæg?

5 Redegørelse

5 Baggrund og forhold til anden lovgivning

7 Screening for miljøvurdering

7 Klagevejledning til screening for miljøvurdering

8 Rammebestemmelser

10 Bilag

10 1. Eksisterende rammeafgrænsning

11 2. Ny rammeafgrænsning

Offentlighedsperiode

Kommuneplantillægget er vedtaget til offentliggørelse på kommunalbestyrelsens møde den 14. juni 2023.

Kommuneplantillægget er i offentlig høring fra den 16. juni til den 1. september 2023.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 1. september 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

Bryggergården 2, 4 og 6 i Faaborg har i en årrække været anvendt til offentlig administration, men er i dag godkendt til private kontorer. Bygningerne blev i 2020 købt af virksomheden *Det Rigtige Faaborg*, som udover kontorformål ønsker at anvende bygningerne til møde- og conferencefaciliteter, café, selskabslokale, socialt værested, udstillinger og til afholdelse af markeder.

Bryggergården 2 er i dag omfattet af kommuneplanramme Faa.C.13, som er udlagt til kontorerhverv og lignende, mens Bryggergården 4 og 6 er omfattet af Faa.O.7, der er udlagt som område til offentlige formål. Området er omfattet af Lokalplan 3.88, og ligger i et delområde til offentlige formål. Ibrugtagning af bygningerne til den ønskede anvendelse forudsætter derfor både ny lokalplan og en ændring af kommuneplanen, så anvendelsesmulighederne for Bryggergården udvides.

Tillæg nr. 33 udvider afgrænsningen af kommuneplanramme Faa.C.3, så den omfatter Bryggergården 2, 4 og 6, og udvider anvendelsen fra kontorerhverv og lignende til kontor- og serviceerhverv i form af udstillingsvirksomhed, selskabs- og forsamlingslokaler, café og socialt opholdssted for dagophold.

Natura 2000

Nærmeste Natura2000-område (Svaninge Bakker) er beliggende ca. 2,7 km nord for planområdet. Kommuneplantillægget vurderes ikke at påvirke Natura2000-området.

Bilag IV arter

Der er forekomst af Bilag IV arterne stor vandsalamander, markfirben, vandflagermus, dværgflagermus og sydflagermus i lokalområdet. Der er ikke kendskab til yngleområder for bilag IV arter inden for lokalplanområdet.

Det vurderes ikke, at planen giver mulighed for tiltag, der kan påvirke eller beskadige yngle- eller rasteområder for Bilag IV arter.

Produktionsvirksomheder

Der er registreret produktionserhverv inden for en radius på 500 m. Produktionsvirksomheder er defineret som virksomheder, der er omfattet af kravet om miljøgodkendelse eller om regelmæssige tilsyn.



Følgende virksomheder er beliggende inden for 500 m:

- Falcks Redningskorps A/S, Engvej 5
- FFV Varme A/S, Sundvænget 5
- Faaborg Bådebyggeri og Motorværksted ApS
Værftsvej 3
- Faaborg Værft, Værftsvej 7
- Faaborg Værft A/S - Sintring af fluorplast, Værftsvej 7
- J.P. Auto ApS, Engvej 41
- Rekord Rens v/Charlotte Rasmussen, Vestergade 45
- Statoil, Engvej 3

Det vurderes ikke, at lokalplanen vil have negative konsekvenser for virksomhederne. Alle virksomheder er beliggende i en afstand af 290 m eller mere og der er eksisterende bebyggelse med miljøfølsom anvendelse mellem virksomhederne og lokalplanområdet.

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

Forslag til Tillæg nr. 33 er screenet sammen med forslag til Lokalplan 2023-6.

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.

Planerne åbner op for nye anvendelsesmuligheder, som vurderes at have en positiv indvirkning på erhvervslivet. De nye anvendelsesmuligheder kan medføre et øget aktivitets- og støjniveau, som omboende kan opleve mere generende og den tidligere anvendelse til kontorformål. Da det er en forudsætning af Miljøstyrelsens grænseværdier for støj overholdes, vurderes dette ikke at påvirke miljøet væsentligt.

Området er en del af kulturmiljøet Faaborg bymidte. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, som skal sikre at de kulturhistoriske værdier i området, herunder bygningernes bevaringsværdi opretholdes.

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 16. juni 2023 hvor planen er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den 14. juli 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 Klageportalen. Du kan læse mere om gebyrerne og forventet sagsbehandlingstid på www.naevneneshus.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

Plannummer	Faa.C.13
Plannavn	Bryggergården 2
Generel anvendelse	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Specifik anvendelse	Kontorerhverv og lignende
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet.
Bebyggelsens omfang	Maks. bebyggelsesprocent: 170. Maks. bygningshøjde: 12 meter fra naturligt terræn (niveauplan).
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	Der må ikke foretages tilbygninger til det eksisterende byggeri uden ny planlægning. Eventuel adskillelse/hegning af grunden mod matr.nr. 48b må kun opføres som pudset mur afsluttet med røde tegl og en maks. højde på 1 meter, som den eksisterende mur på bygningens østlige side.

Plannummer	Faa.O.7
Plannavn	Offentligt område ved Rådhusgården - Faaborg
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Specifik anvendelse	Administration og offentlig service uden overnatning. Detailhandel: Området ligger indenfor bymidteafgrænsningen. Der må ikke placeres butikker i området
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet.
Bebyggelsens omfang	Maks. bebyggelsesprocent: 100. Maks. bygningshøjde: 11,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Der må højst opføres bygninger med to etager med udnyttelig tagetage (2½ etage).

Nye rammebestemmelser

Plannummer	Faa.C.13
Plannavn	Bryggergården
Generel anvendelse	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv i form af kontorer, udstillingsvirksomhed, selskabs- og forsamlingslokaler, cafe og socialt opholdssted for dagophold.
Udstykningsforbud	Udstykning er ikke tilladt.
Bebyggelsens omfang	Maks. bebyggelsesprocent: 170. Maks. bygningshøjde: 12 meter fra naturligt terræn (niveauplan).
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	Der må ikke foretages tilbygninger til det eksisterende byggeri uden ny planlægning. Eventuel adskillelse/hegning af grunden mod matr.nr. 48b må kun opføres som pudset mur afsluttet med røde tegl og en maks. højde på 1 meter, som den eksisterende mur på bygningens østlige side.

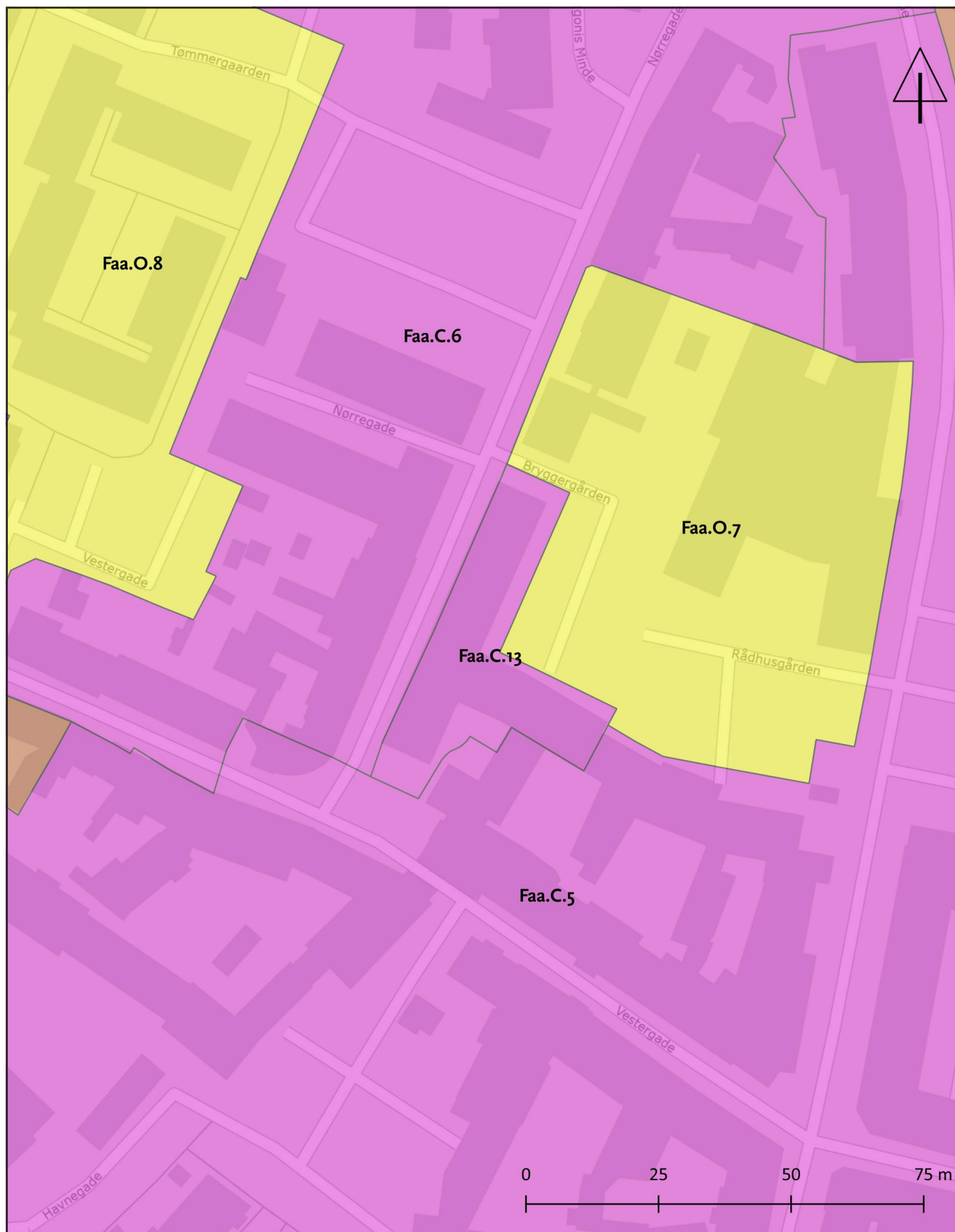
Bilag

Rammeafgrænsninger kan ses på digitalt kort på plandata.dk

1. Eksisterende rammeafgrænsning



2. Ny rammeafgrænsning





FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

By, Land og Kultur
Mellemgade 15
5600 Faaborg
planogkultur-post@fmk.dk
7253 2036