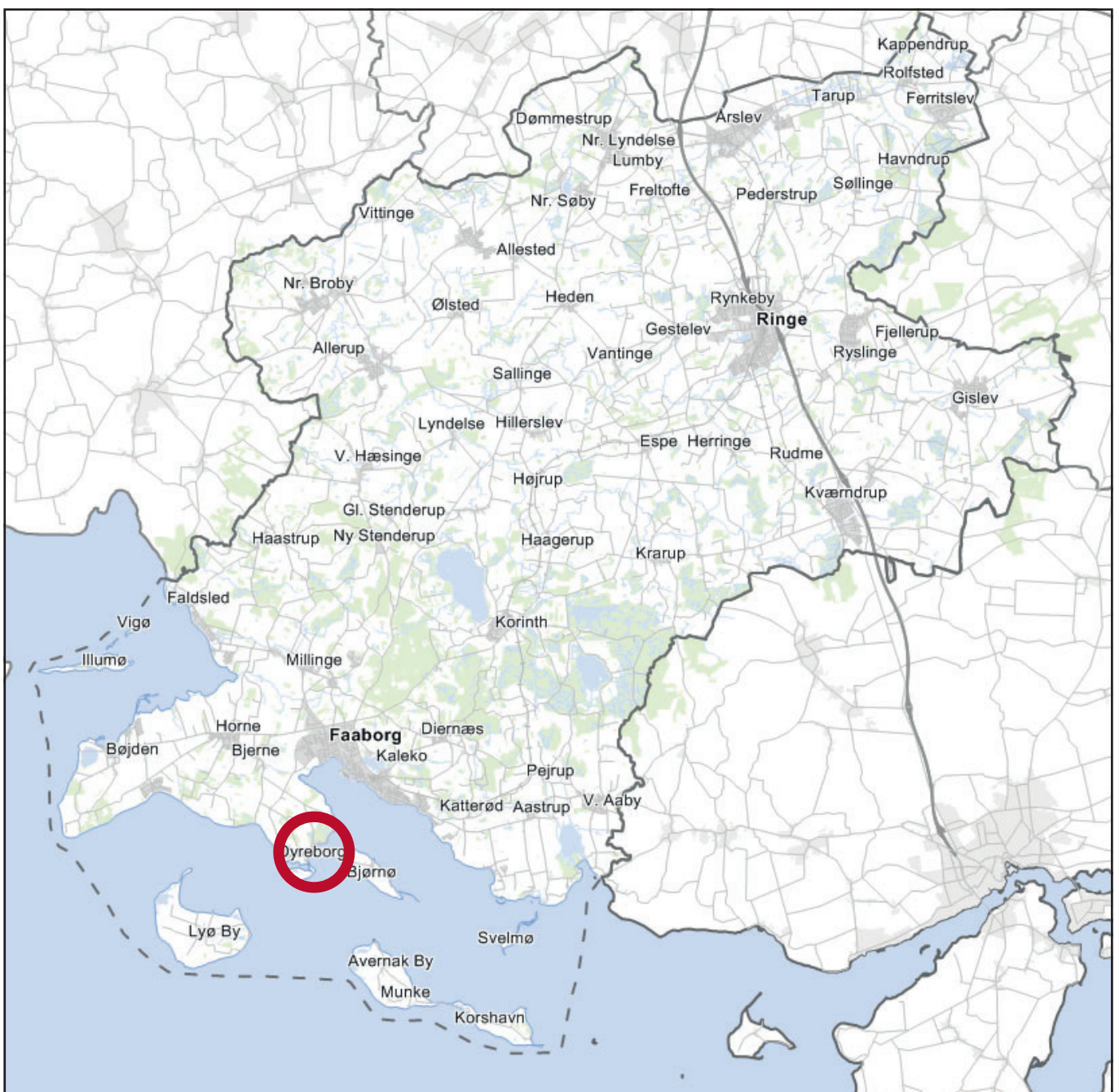




FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

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



Indholdsfortegnelse

4 Hvad er et kommuneplantillæg?

5 Redegørelse

5 Baggrund af 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 og endelig vedtagelse

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

Onsdag den 11. oktober 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.

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

I lokalområdet er der forekomst af arter optaget på habitatdirektivets Bilag IV over strengt beskyttede arter. Herunder Hasselmus, markfirben, strandtudse, grønbroget tudse og en række arter af flagermus b.la. sydflagermus, vandflagermus og dværgflagermus.

I området omkring Dyreborg og Knolden findes en kernebestand af markfirben. Markfirben er bl.a. knyttet til områder med stendiger, sol vendte skråninger og løsere jord såsom langs kyststrækningerne. Langs Dyreborgvej ligger et solbeskinnet beskyttet stendige. Diget vurderes at være et egnet raste- og overvintrings område for markfirben. For at undgå forsætteligt drab af markfirben sikres planlægning at stendiget ikke ændres og at der må kun laves gravearbejde i vintermånederne (september-april), da markfirbenet da overvintrer i og under stendiget, som skal bevares.

I juli 2023 blev der udført en flagermusundersøgelse i lokalplanområdet for at konstatere om nedrivning af bygningerne vil medføre beskadigelse af yngle- eller rasteområder for flagermus. Der blev ikke registreret nogle flagermus i nogle af bygningerne, og arealerne indendørs er lide egnet for flagermus fordi der er for meget lys, og der er få eller ingen gemmesteder de kan benytte. Det anses ikke nødvendig med nogle tiltag for flagermus, da bygningerne i dag højst sandsynlig ikke benyttes af flagermus på regulær basis. Der er derfor ingen problemer forbundet med at rive de omtalte bygninger, hverken nu eller under andre årstider.

Det vurderes, at området ikke er egnet yngle- eller rasteområde for andre bilag IV-arter, og at lokalplanen ikke vil medføre negativ påvirkning af områdets fauna, herunder bilag IV-arter. Derudover udlægger lokalplanen byggefeltet på arealer, hvor der i forvejen findes bebyggelse.

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 2023-4. Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000 områder eller Bilag IV arter.

En flagermusundersøgelse udført i juli 2023 konstaterede at nedrivning af bygninger ikke vil medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for flagermus, da der blev ikke registreret flagermuse i bygningerne.

Af hensyn til markfirben, må der kun laves gravearbejde i vintermånederne (september - april), da markfirbenet overvintrer i og under beskyttede stendiger.

Det vurderes, at området ikke er egnet yngle- eller rasteområde for andre bilag IV-arter, og at lokalplanen ikke vil medføre negativ påvirkning af områdets fauna, herunder bilag IV-arter.

Der er sandsynlighed for at der kan findes jordfaste forhistoriske mindrer 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 kystprofilen. 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.

Rammebestemmelser

Eksisterende rammebestemmelser

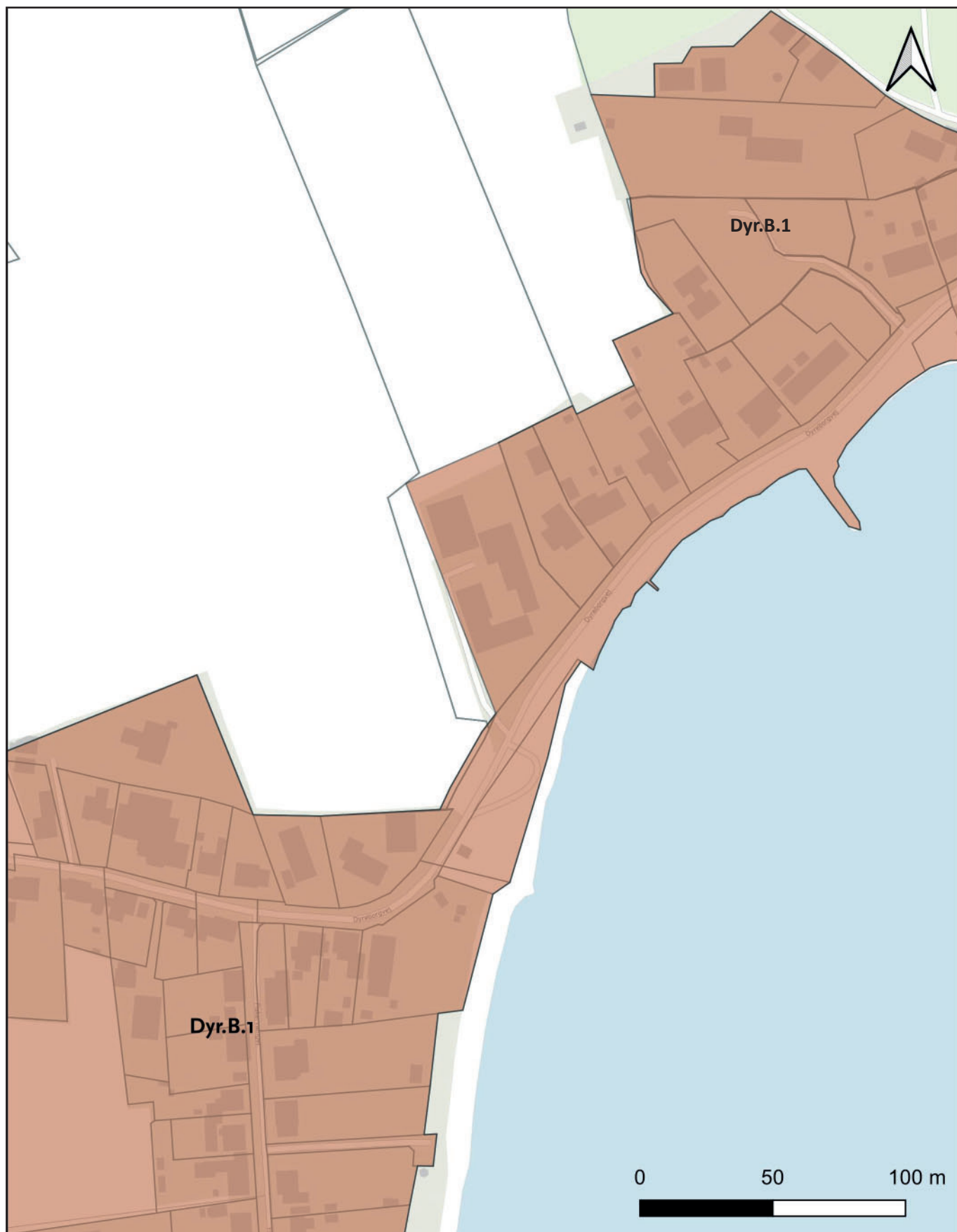
Plannummer	Dyr.B.1
Plannavn	Boligområde i det åbne land - Dyreborg
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zone-status	Landzone
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse. Detailhandel: Der kan efter konkret vurdering meddeles tilladelse til nye butikker og udvidelse af eksisterende butikker. Samlet 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

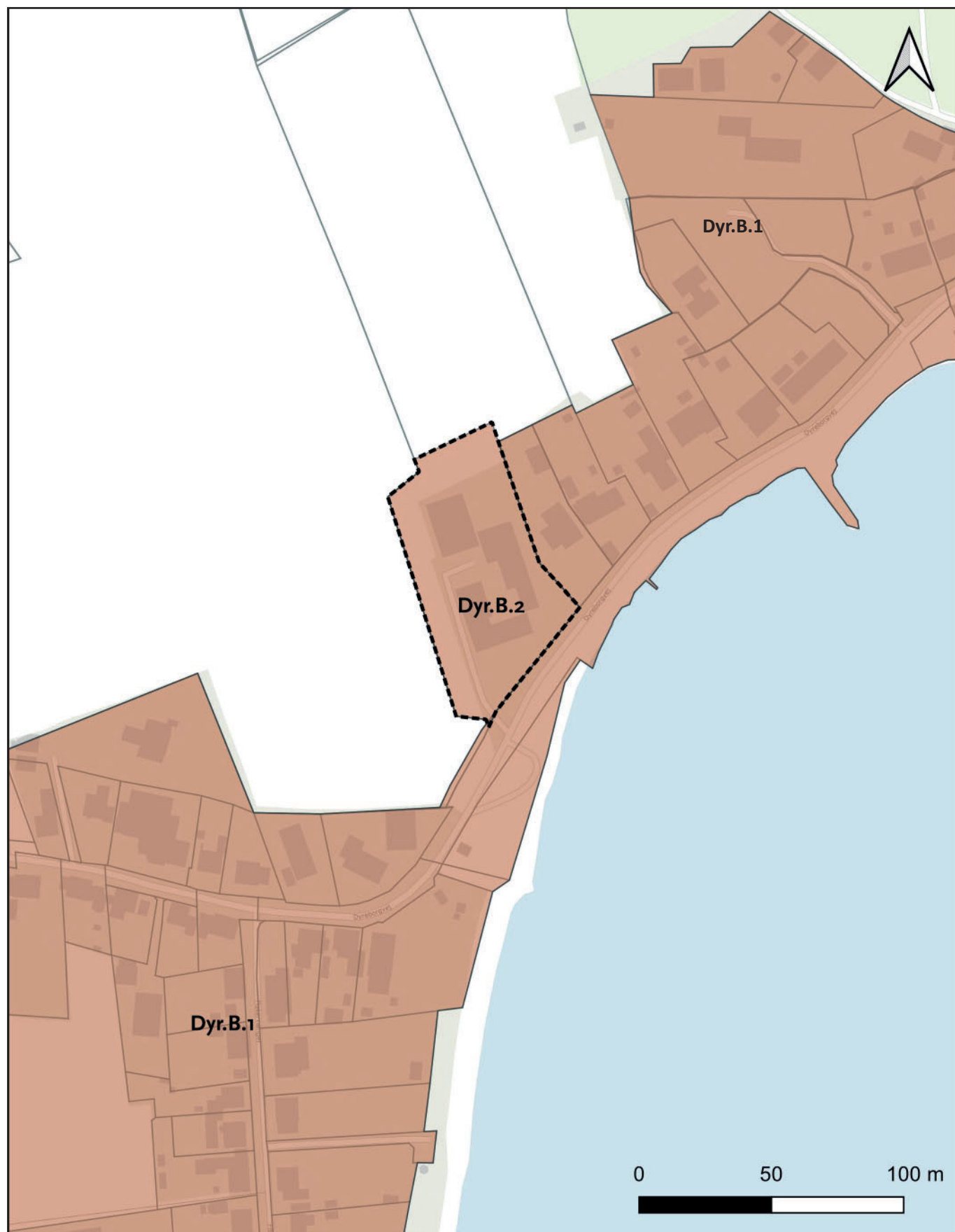
Plannummer	Dyr.B.2
Plannavn	Boliger, Dyreborg
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zone-status	Landzone
Specifik anvendelse	Åben-lav, tæt-lav og etage boligbebyggelse. Detailhandel: Der kan efter konkret vurdering meddeles tilladelse til nye butikker og udvidelse af eksisterende butikker. Samlet 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