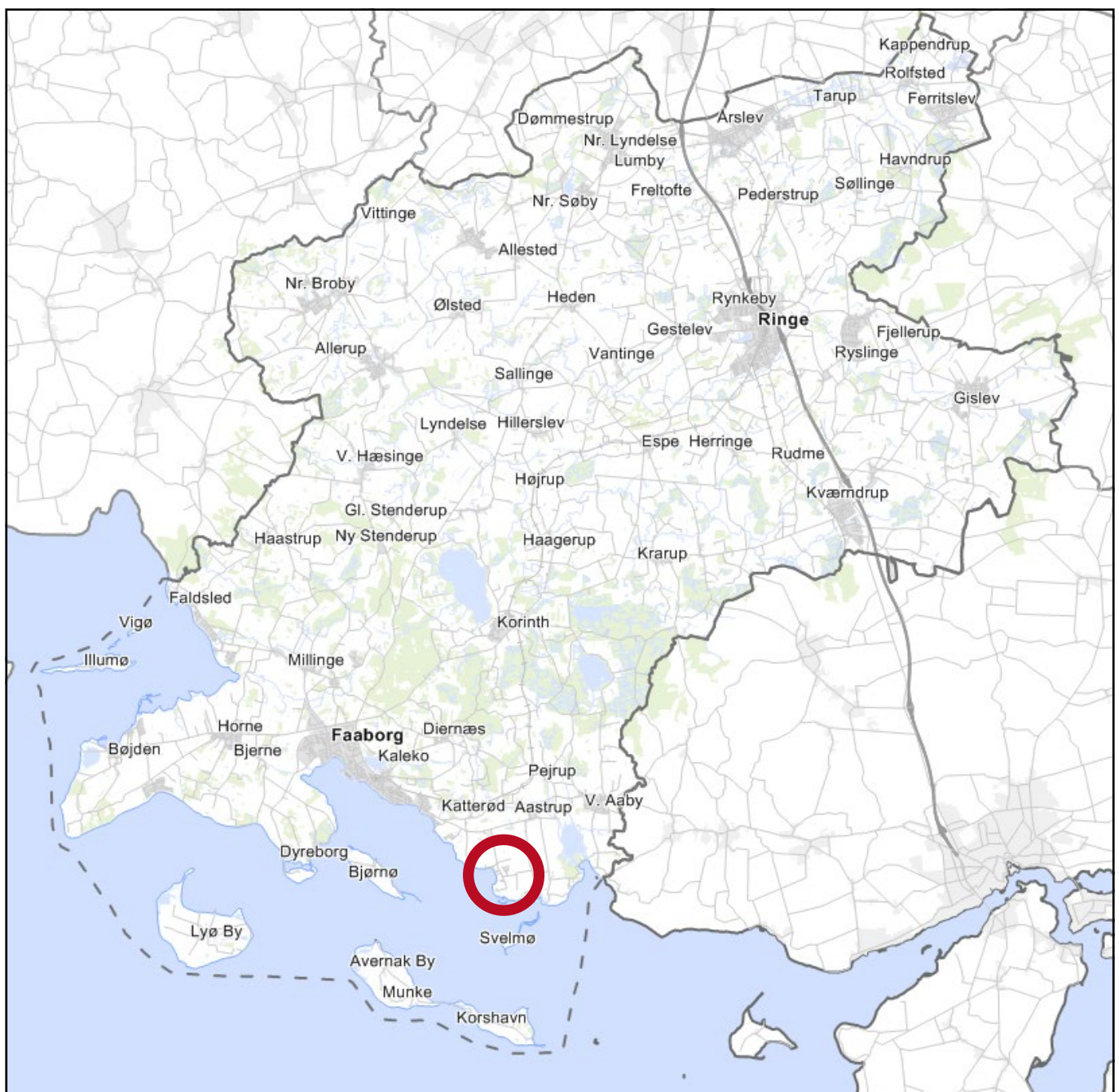




FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2019 Nyt sommerhusområde ved Nab



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

9 Bilag

9 1. Eksisterende rammeafgrænsning

10 2. Ny rammeafgrænsning

Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Kommuneplantillægget var i offentlig høring fra den 16. juni til den 18. august 2023.

Onsdag d. 8. maj 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 inden for.

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

Hvem gælder kommuneplanen for?

Kommuneplanen er kun bindende 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

I slutningen af 2021 blev området med feriehusene ved Nab ved landsplandirektiv (Bekendtgørelse nr 2448 af 13/12/2021, § 28) udlagt så de 47 feriehusene kan udstykkes til sommerhuse. Det forudsætter at kommuneplannens rammer ændres så der kan vedtages en lokalplan, der muliggør ændringen fra feriehusene til sommerhuse.

Kommuneplantillægget ledsages af en lokalplan der muliggør at feriehusene og det tidligere hotel Mosegården kan omdannes til sommerhusområde. Det tidligere hotel Mosegården, blev ved landsplandirektiv i 2019 udlagt til sommerhusområde for 8 sommerhusgrunde.

Den rekreative ramme (Nab.R.3) der dækker over feriehusene, reduceres til kun at dække over fællesarealerne tættest kysten, og der oprettes en ny ramme (Nab.S.6), der dækker feriehusene, der skal omdannes til sommerhuse. Fællesarealerne (Nab.R.3) tættest kysten er fuldstændigt omfattet af strandbeskyttelsen, og rammen fastlægger derfor, at arealerne ikke kan bebygges eller tilstanden i øvrigt ændres. Feriehusene (Nab.S.6) kan udstykkes og omdannes til sommerhuse, men der kan ikke etableres mere bebyggelse end der er i dag. Bebyg-

gelsen kan dog erstattes af ny bebyggelse med samme placering og etagemeter. Fordi der er tale om en omdannelse af allerede opførte feriehusene til sommerhuse, stilles der ikke krav til mindste grundstørrelse for sommerhusene. Feriehusene ligger forholdsvis tæt, og der vil være en forholdsvis stor variation i de mulige grundstørrelser, bl.a. henset til at nogle af feriehusene ligger meget tæt ved strandbeskyttelseslinjen, og der kan ikke udstykkes i strandbeskyttelsen.

Bilag IV arter

I umiddelbar nærhed til planområdet er der registreret 7 arter af flagermus, som alle er på habitatdirektivets bilag IV. Områdets levende hegn fungerer som ledelinjer for flagermus og er derfor et vigtigt landskabselement. Det er derfor kommunes vurdering at områdets levende hegn bør bevares og gerne udvides. Lokalplanen der ledsager kommuneplantillægget sikrer bevaring af gamle hegn og træer, samt tilførsel af yderligere træer og hegn.

Der er ikke registreret andre bilag IV arter i umiddelbar nærhed til området.



Fællesarealerne i forgrunden er omfattet af strandbeskyttelsen. Feriehusene kan omdannes til sommerhuse.

Natura 2000

De nærmeste Natura 2000 områder er nr. 127: Sydfynske Øhav; Området er specielt udpeget for at beskytte det store lavvandede øhav med de mange små øer og meget vigtige forekomster af især marine naturtyper, store strandenge og andre kystnaturtyper. Og Nr. 125: Vestlige del af Avernakø; Området er specielt udpeget for at beskytte de store kystlaguner med omgivende strandenge samt bestanden af klokkefrø. Det er kommunens vurdering at planlægningen ikke vil have en væsentlig påvirkning på arter og naturtyper, der er på Natura 2000 områdernes udpegningsgrundlag.

Produktionsvirksomheder

Der er ikke registreret produktionsvirksomheder inden for 500 m fra rammeområderne, og det vurderes derfor at tillægget ikke vil påvirke nogen produktionsvirksomheder.

Gamskærgård Maskinstation ApS ligger mere end 500 m fra rammeområderne, selvom matrikelskellet ligger nærmere. Grundet de almindelige landzonebestemmelser, vil det ikke være muligt for maskinstationen at udvide i et omfang der kommer nærmere rammeområderne end 500 m.

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. Lokalplanen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

Den samlede planlægning (tillæg til kommuneplan og lokalplan) vurderes at medvirke til en forbedring af de landskabelige forhold, samt fastholdelse af naturværdien for flagermus i området. Det vurderes, at der vil ske en reduktion i trafikken til området, samt en ubetydelig reduktion i overnatningskapaciteten i det sydfynske turistområde.

Konklusion

Det vurderes, at realisering af planen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Derfor 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

Nab.R.3

Plannummer	Nab.R.3
Plannavn	Hotel Mosegården - Nab
Generel anvendelse	Rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Landzone
Specifik anvendelse	Hotel-, kursus- og restaurationsvirksomhed og ferieboliger
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Maks. bebyggelsesprocent: 15. Maks. bygningshøjde: 6,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Facadehøjden må ikke overstige 4,5 m. Der må højst opføres bygninger med en etage med udnyttelig tagetage (1½ etage).

Nye rammebestemmelser

Nab.R.3

Plannummer	Nab.R.3
Plannavn	Fællesarealer til sommerhusområderne Nab.S.5 og Nab.S.6
Generel anvendelse	Rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Landzone
Specifik anvendelse	Nærrekreativt område
Udstykningsforbud	Udstykning er ikke tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Området må ikke bebygges
Anden planlægning	Området er fuldt omfattet af strandbeskyttelse og tilstanden må derfor ikke ændres.

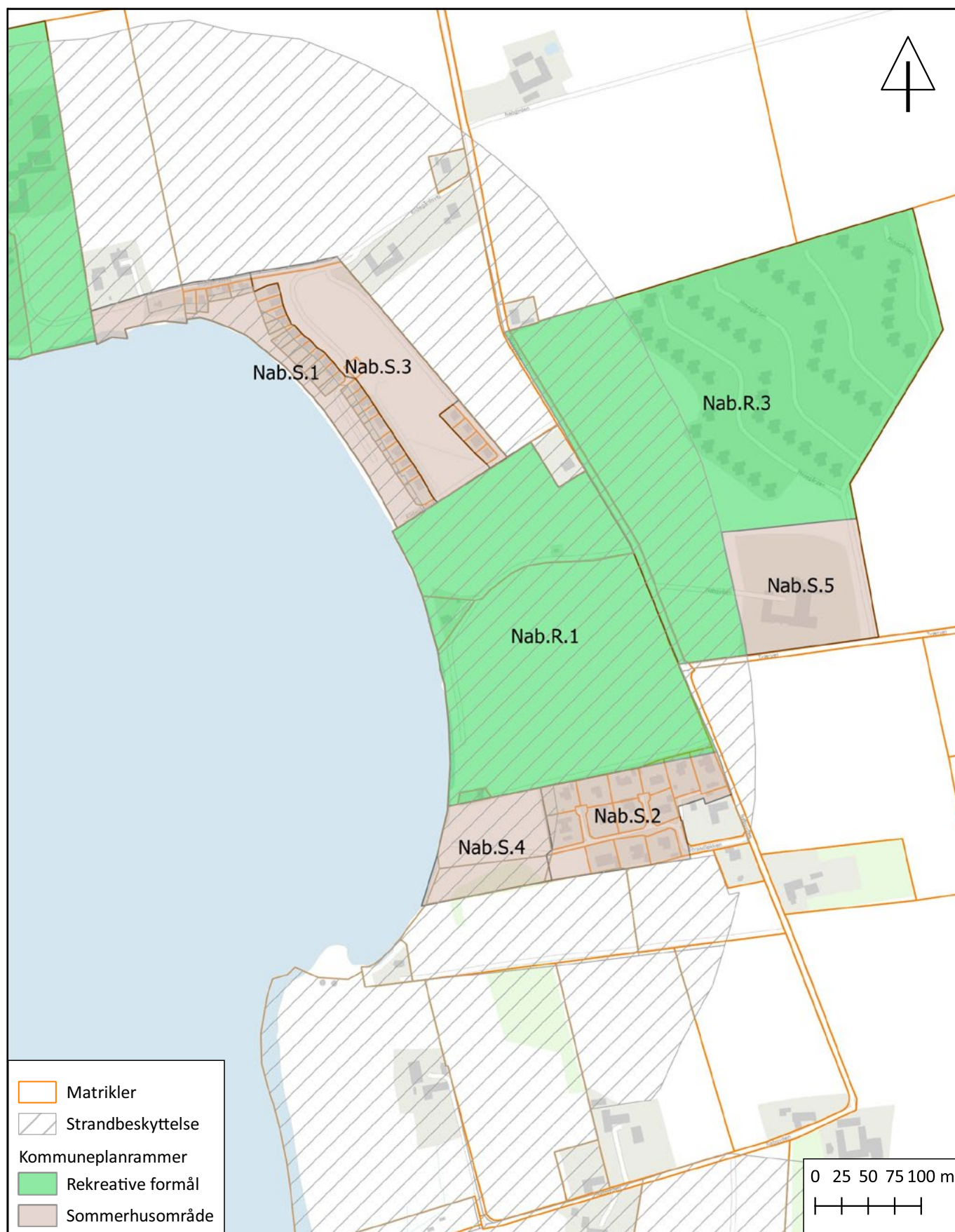
Nab.S.6 (ny ramme)

Plannummer	Nab.S.6
Plannavn	Sommerhusområde - Nab
Generel anvendelse	Sommerhusområde
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhusområde for maksimalt 47 sommerhuse
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Området kan ikke bebygges yderligere, men eksisterende bebyggelse kan erstattes med samme placering og maksimalt samme omfang (etagemeter).
Opholds- og friarealer	Der skal opretholdes fælles opholdsarealer inden for rammen
Anden planlægning	Området er udlagt til sommerhuse ved landsplandirektiv i 2021

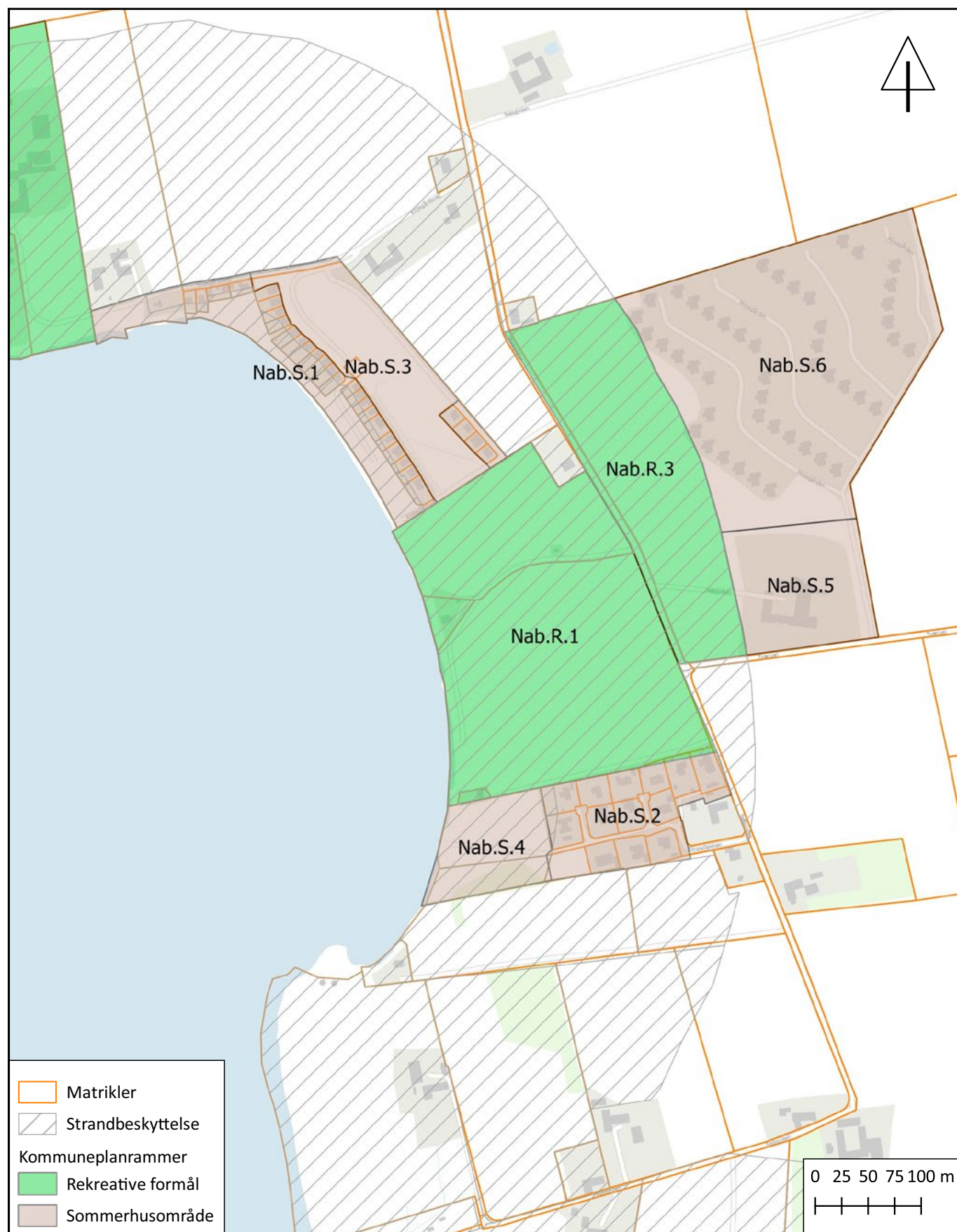
Bilag

Rammeafgrænsninger kan ses på digitalt kort på plandata.dk

1. Tidligere rammeafgrænsning



2. Ny rammeafgrænsning





FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

By, Land og Kultur
Mellemgade 15
5600 Faaborg
planogkultur-post@fmk.dk
7253 2033