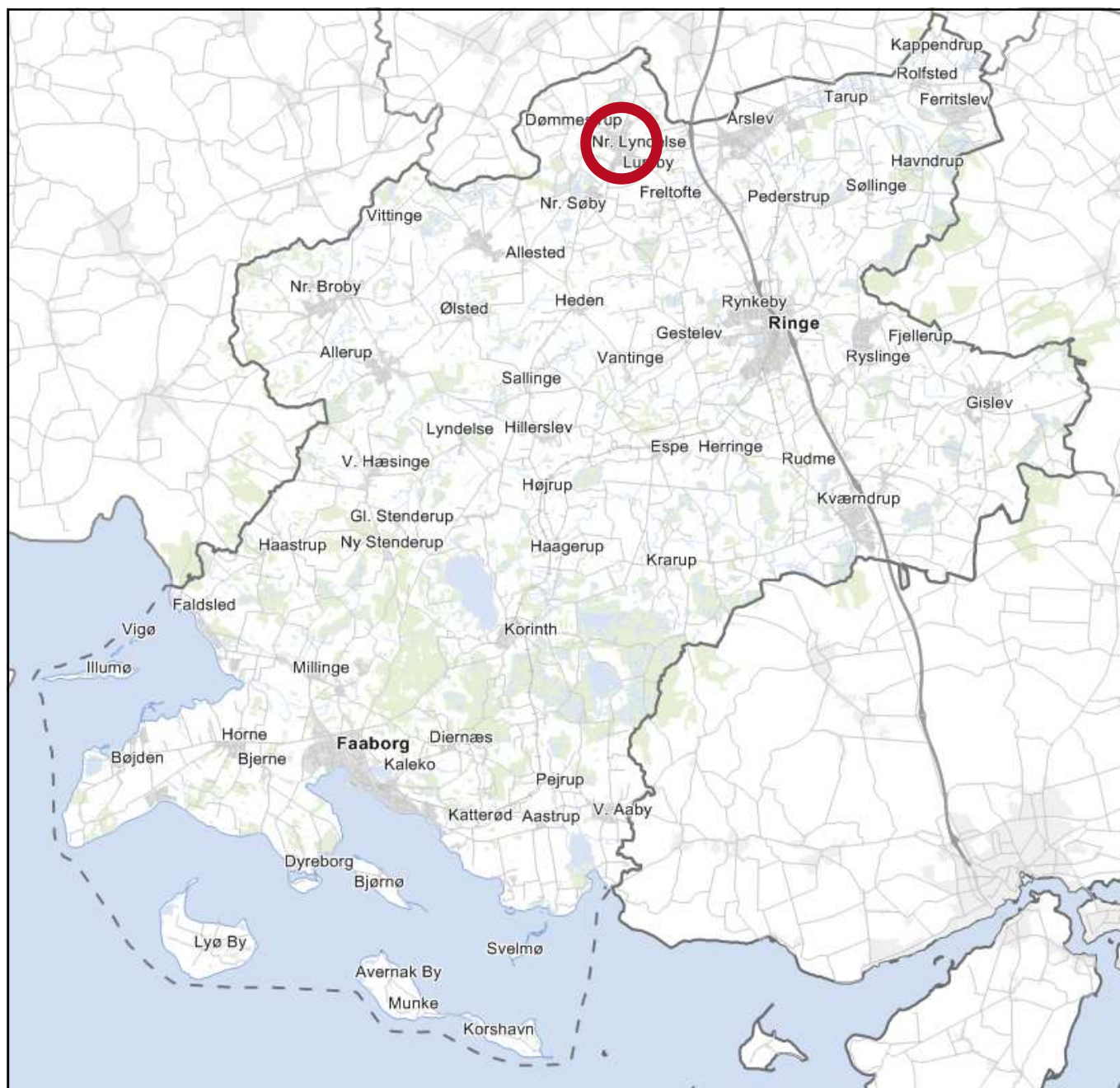




Lokalplan 2024-3 Dagligvarebutik, Nr. Lyndelse

FORSLAG





Offentlighedsperiode

Lokalplanen er vedtaget til offentliggørelse på Teknik- og Miljøudvalgets møde d. 20. juni 2024.

Lokalplanen er i offentlig høring fra den 28. juni til den 6. september 2024.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 6. september 2024:

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

Indholdsfortegnelse

4 Hvad er en lokalplan?

5 Hvad er et kystprofil?

6 Redegørelse

6 Baggrund og formål

8 Beskrivelse af lokalplanområdet

10 Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

14 Screening for miljøvurdering

14 Klagevejledning til screening for miljøvurdering

16 Bestemmelser

16 § 1 Formål

16 § 2 Afgrænsning og zoneforhold

17 § 3 Anvendelse

18 § 4 Udstykning

19 § 5 Vej- og stiforhold

20 § 6 Omfang og placering

22 § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

24 § 8 Ubebyggede arealer

27 § 9 Forudsætning for ibrugtagning

27 § 10 Grundejerforening

28 § 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

30 § 12 Retsvirkninger

31 Bilag

31 1. Lokalplangrænse og matrikler

32 2. Delområder, zoneforhold og anvendelse

33 3. Bygge- og beskyttelseslinjer

34 4. Vej- og stiforhold / støjfølsom anvendelse / støjbelastning

35 5. Illustrationsplan / Udstykningsplan / Byggefelter

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen fastlægger bindende bestemmelser for et klart afgrænset område, og bestemmelserne skal følges, hvis der skal ske ændringer. Lokalplanen udløser ikke handlepligt, hvilket vil sige, at en ejendoms lovlige anvendelse kan fortsætte, uanset om den bliver underlagt en ny lokalplan.

Før større bebyggelser eller ændringer af et område kan gennemføres, skal der udarbejdes en lokalplan. Det er kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om hvorvidt, der er tale om en større ændring, og der dermed er lokalplanpligt. Lokalplanen indeholder bestemmelser for anvendelse af de enkelte områder, om der må bygges, hvor højt, hvor meget, hvilke materialer det skal opføres i og meget andet. Planloven fastlægger, hvad en lokalplan kan regulere.

Gældende for lokalplaner er:

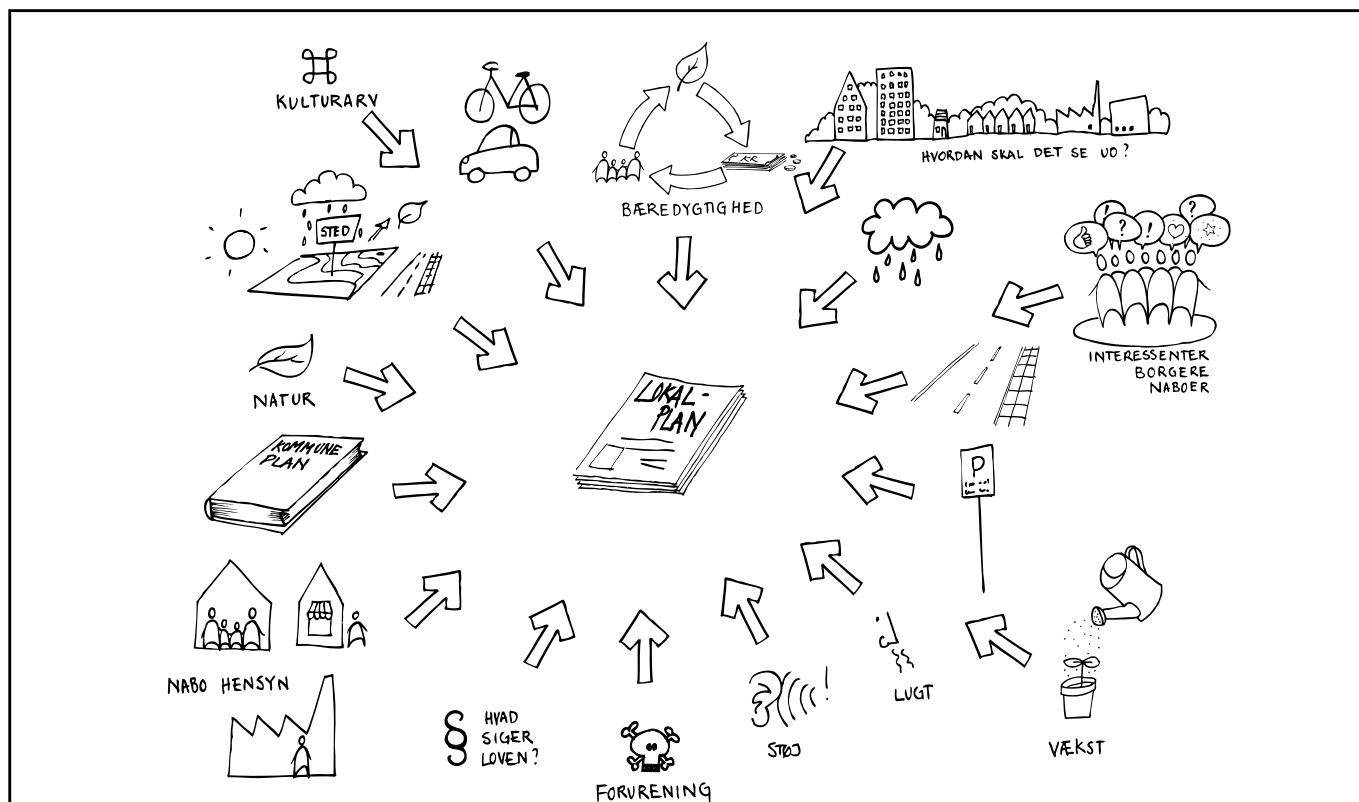
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget af de ændringer som planen medfører.

- Hvis der kommer indsigelser til lokalplanforslaget, vil disse blive behandlet i forbindelse med den endelige vedtagelse
- Indtil lokalplanen er endelig vedtaget, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, som fremgår af lokalplanforslaget.
- Hvis der mod forventning er uoverensstemmelse mellem bilag og bestemmelser, er det bestemmelserne der gælder.

Lokalplanproceduren kan starte med en 'foroffentlighedsperiode', hvor idéer og forslag til lokalplanens indhold indsamles, inden forslaget udarbejdes.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis der er tale om mindre væsentlige ændringer. I nogle situationer kan dispensation først meddeles, når ejere og brugere og naboer til lokalplanområdet, har haft mulighed for at udtale sig. Større afvigelser fra planen kan kun ske ved at udarbejde en ny lokalplan. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens principper.

Hvis der i lokalplanen er forhold, der ikke er reguleret, er det byggelovens, miljøbeskyttelsesloven og andre loves almindelige bestemmelser, der er gældende.



Redegørelse

Baggrund og formål

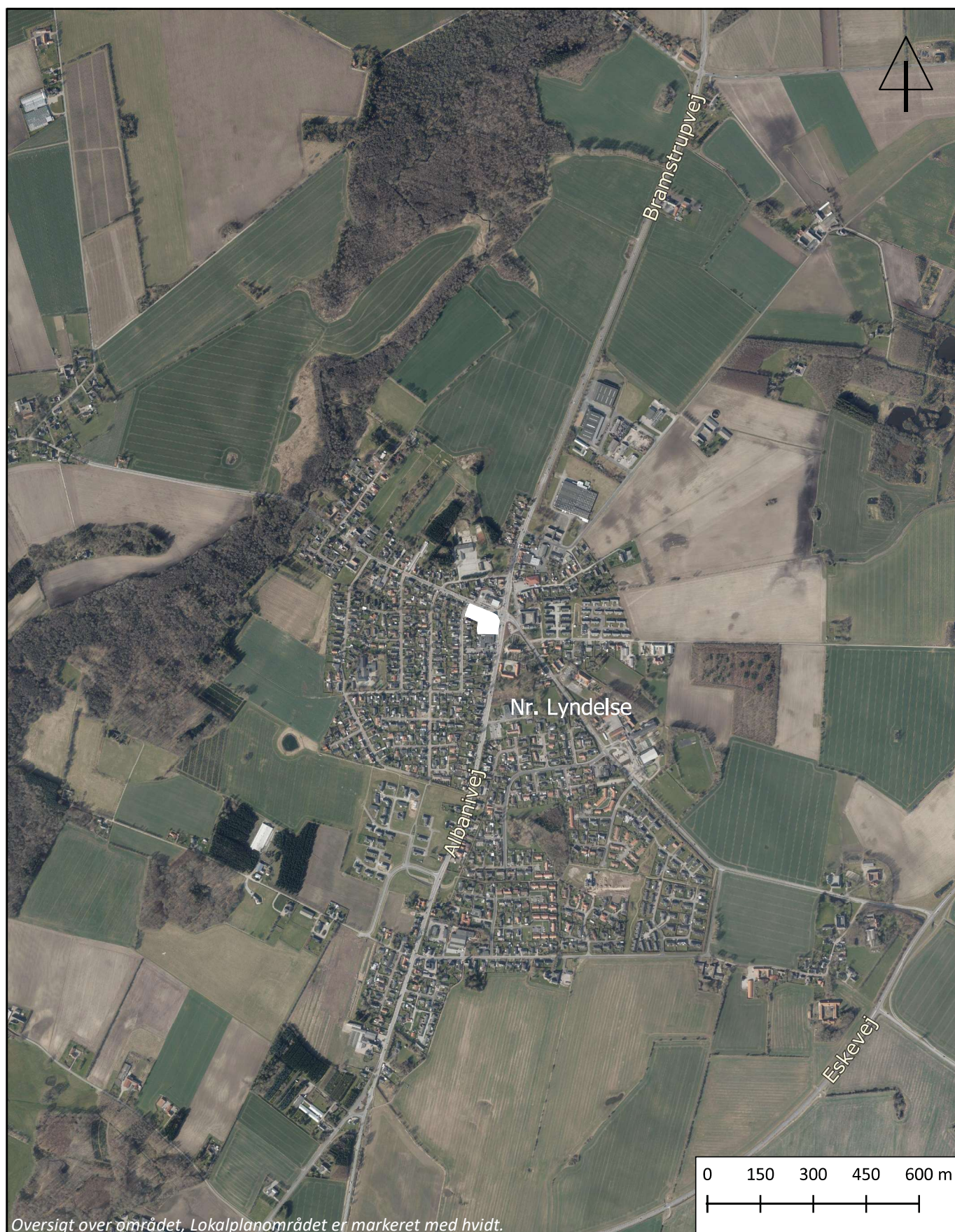
Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra Rema1000 om at etablere en dagligvarebutik i Nr. Lyndelse inden for bymidteafgrænsningen. Dette er i overensstemmelse med kommunalbestyrelsens ønske om at fremme byudviklingen og bosætning i forstadsbåndet. Derfor er der udformet lokalplan, der giver mulighed for etablering af endnu en dagligvarebutik i Nr. Lyndelse.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at etableringen af en dagligvarebutik sker i overensstemmelse med den masterplan der er udformet for Nr. Lyndelse-Nr. Søby ("En oase, tæt på storbyen"). Herunder særligt at det underbygger den fornyelse af bymidten i Nr. Lyndelse, som er igang.

Lokalplanen skal sikre at bebyggelsen tilpasses bedst muligt til det eksisterende miljø, henset til at en dagligvarebutik som udgangspunkt er en væsentligt større bygningskrop, end hvad der er sædvanligt i området. Tilpasningen til omgivelserne skal derfor i højere grad baseres på materialevalg og indpasning i den grønne struktur der etableres omkring byens centrale kryds, hvor butikken skal ligge.



Lokalplanområdet ligger ud til byens central kryds (til venstre), skråt overfor kirken. I dag ligger byens kro på hjørnet (til højre), som skal nedrives sammen med 3 parcelhuse for at give plads til dagligvarebutikken.



Oversigt over området, Lokalplanområdet er markeret med hvidt.

Beskrivelse af lokalområdet

Nr. Lyndelse er en landsby der oprindeligt var præget af landbrug men for alvor er vokset efter 2. verdenskrig, og især efter 1960 da parcelhuskvarterene begynder at skyde op. Landskabet er let kuperet og byen fremstår trods den brede hovedvej, hovedsageligt grøn med mange beplantede forhaver og en del høje gamle træer.

Anvendelse

Nr. Lyndelse er overvejende en boligby med kvarterer med parcel- og rækkehuse. I lokalplanområdets umiddelbare omgivelser er der bymidtefunktioner i form af fx dagligvarebutik, tankstation, autoværksted, restaurant, kirke og frisør. Selve lokalplanområdet er i dag restaurant/kro og boliger.

Udstykning

Nr. Lyndelse er en stjerneudskiftnings by, de sidste rester heraf kan skimtes i matrikelkortet. Der er over tid sket så stor en ændring, at der ikke længere er et særligt hensyn til at bevare en matrikulær struktur.

Vej- og stiforhold

Nr. Lyndelse domineres af krydset Albanivej-Dømmestrupvej-Lumbyvej, som lokalplanområdet ligger på hjørnet af. Albanivej er en del af Rute 43 mellem Odense og Faaborg. Der er tilkørsel til Svendborgmotorvejen øst for Nr. Lyndelse.

Bebyggelsesstruktur

I bymidten er det Nr. Lyndelse kirke der dominerer. Den er meget synlig med sin høje placering. Den øvrige bebyggelse langs hovedfærdselsårene i Nr. Lyndelse er i høj grad mindre bebyggelse med primært en-familie boliger med saddeltage i 1 og 1½ etage. De er placeret med enten gavl eller facade mod vejene, dog med varierende afstand.

Store bygninger koncentrerer sig i bycentrum og orienterer sig også mod vejen, men har typisk fladt tag og en lavere samlet højde. Undtaget herfra er den tidligere KIWI butik, som har afvalmet saddeltag, som alene på grund af størrelsen og deraf følgende højde og store tagflade fremstår meget fremmed i området.

Arkitektur

Der er ikke mange træk tilbage fra landsbyens gårde, og det er derfor mest arkitektur fra efter 1900, der præger byens karakter. Det er i høj grad en traditionel dansk

bygningskultur og materialeholdning. En række markante bygninger er pudsede i hvid eller gul. Der er også flere murede bygninger i røde tegl og i mindre grad, gule tegl. Den tidligere KIWI og Brugsen er udført i lyse gule tegl, som falder lidt uden for helheden, da øvrige gule tegl er noget mørkere/varmere og varierede i deres farver. Tagene er generelt saddeltage med hældninger mellem 25 og 50 grader, enkelte af de ældste med kvartvalmet gavl. Tagene er overvejende udført i tegl, skifer eller eternit i grå eller røde farver.

Grønne og ubebyggede arealer

I forbindelse med byfornyelse i Nr. Lyndelse har der været stort fokus på en opgradering af bymidten og især de grønne områder ved krydset Albanivej-Dømmestrupvej-Lumbyvej. Det er et formål med byfornyelsen at forskønne hele strækningen langs Albanivej. For at skabe nyt liv i centrum og at gøre området med attraktiv, er der bl.a. beplantet nye plantebede og lagt ny belægning. Området har desuden flere mellemstore træer i forhaver langs Albanivej, der giver området et forholdsvis grønt udtryk.

Kollektiv trafik

Nr. Lyndelse betjenes af busser, med stoppesteder flere steder på Albanivej.



Super Brugsen syd for lokalplanområdet



Tankstation nord for lokalplanområdet.



Den tidligere KIWI butik med et afvalmet saddeltag tilpasser ikke byens arkitektur.

Lokalplanens indhold

Afgrænsning

Lokalplanområdet er ca. 0,5 ha og afgrænset af vejene Albanivej, Dømmestrupvej og Solvænget, samt mod syd af henholdsvis Brugsen på Albanivej og boliger på Solvænget.

Anvendelse

Lokalplanen giver kun mulighed for anvendelse til dagligvarebutik, som er naturligt hjemmehørende i Nr. Lyndelses bycentrum hvor lokalplanområdet ligger. Lokalplanen udlægger 1200 m² til detailhandel og giver mulighed for én dagligvarebutik med en maks. størrelse på 1200 m².

Udstykning

Lokalplanen giver alene mulighed for at sammenlægge matriklerne inden for området, da der kun er mulighed for en samlet anvendelse af lokalplanområdet til dagligvarebutik.

Vejforhold

Der forventes forhøjet trafik i området ved etablering af en dagligvarebutik, men det er godt placeret i bymidten. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Dømmestrupvej. Lokalplanen giver derudover mulighed for én udkørsel til Albanivej for lastbiler og fragtbiler, dog kun til højre. Det er en forudsætning at der etableres en midterhelle for at forhindre drejning til venstre. Det er for at sikre trafiksikkerhed langs Albanivej og ved krydset Albanivej-Dømmestrupvej-Lumbyvej. Der må ikke etableres overkørsler til Solvænget.

Bebyggelsesstruktur

Lokalplanen fastlægger at bygninger højst må opføres i 1 etage og må ikke overstige kote 48 DVR90 ved bygning med ensidig taghældning og kote 47 DVR90 ved bygning med fladt tag, som svarer til ca. 7 og 6 m i højden. Det er for at tilpasse eksisterende bebyggelsesstruktur i Nr. Lyndelse bymidte, samt sikre at bebyggelse underordner sig kirken i skala. Der stilles desuden krav om at dagligvarebutiks indgangspartiet skal orienteres mod krydset ved Albanivej-Dømmestrupvej. Det er for at sikre et levende gadebillede i bymidten.

Arkitektur

For at tilpasse bymidtens arkitektur, fastsætter lokalplanen at dagligvarebutikkens facader skal udføres i teglsten eller pudsede facader i varme farver eller hvid. Der gives mulighed for enten fladt tag eller ensidig tag-

hældning med rygning mod syd (vinkelret på Albanivej), for at sikre, at der ikke opstår en meget dominerende tagflade, som er fremmed i bybilledet. Tag med ensidig taghældning skal udføres med beplantet tagflade for at optage regnvand, og tilføre en beplantet flade i bybilledet, fremfor en bar tagflade.

Grønne og ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer at området får et grønt og ensartet udtryk som de øvrige grønne områder i bymidten, der er blevet etableret i forbindelse med byfornyelse.

Der stilles krav om beplantning af plante- og regnbede langs Albanivej og langs matrikel skel på Solveænget og Dømmestrupvej. Der skal bruges de samme type planter og bedekanter som i torvet ved Kærvej og på forpladsen ved Nr. Lyndelse Kirke. Eksisterende træer langs Albanivej skal bevares og på parkeringspladsen skal der plantes træer.

Betingelser

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres vejadgang, skilte og parkering, såvel som beplantning og regnbede langs Albanivej, Dømmestrupvej og Solvænget og ved parkeringspladsen, samt hegning mod naboer før ny bebyggelse kan tages i brug.

Desuden skal det dokumenteres at ny bebyggelse kan overholdes Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.



Grønne områder i bymidten blev etableret i forbindelse med byfornyelse. Lokalplanen sikrer at grønne områder inden for lokalplanområdet får det samme grønne og ensartede udtryk som i resten af bymidten.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger under rammeområde Nr.I.C.1. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanområdet ligger inden for bymidteafgrænsningen hvor der er mulighed for detailhandel. Der er samlet udlagt 2000 m² til ny detailhandel i planperioden. Lokalplanen giver mulighed for 1200 m² dagligvarebutik, som er den maksimalt tilladte butiksstørrelse for dagligvarebutikker inden for bymidteafgrænsningen.

Udviklingsstrategi og egnsprofil

Lokalplanen er i overensstemmelse med Faaborg-Midtfyn Kommunes udviklingsstrategi som, bl.a. har til formål at bidrage til vækst og fremdrift i de fire udviklingsbyer. Udvikling af en dagligvarebutik i Nr. Lyndelse medvirker til den lokale forsyning og vil gøre byen mere attraktiv for beboer og potentielle tilflyttere. Lokalplan er dermed med til at understøtte kommunes mål om at blive 3.000 flere indbyggere i kommunen i 2030.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Eksisterende planer

Masterplan og udviklingsplan for Nr. Lyndelse og Nr. Søby, "En oase, tæt på storbyen" har fokus på behovet for at opgradere centrum af både Nr. Lyndelse og Nr. Søby. Lokalplanområdet udgør en del af Nr. Lyndelses centrum og trafikale knudepunkt. I første fase af opgraderingen er formålet at der arbejdes med et samlet udtryk omkring det trafikale knudepunkt Albanivej/Dømmestrupvej/Lumbyvej. Lokalplanen stiller krav til udformningen og beplantningen af arealerne mod krydset, som spiller sammen med de indsatser der er igang på de øvrige hjørner i krydset.

Kulturarv

Lokalplanområdet ligger i Nr. Lyndelses historiske centrum hvor Nr. Lyndelse Kirke dominerer, med sin placering højt i terrænet. Kirken er hvid med et stort og detaljeret rødt tegltag. Lokalplanområdet ligger på kanten af det udpegede kirkebeskyttelsesområde. Ny bebyggelse i området skal derfor underordne sig kirken i både udtryk og skala, hvilket lokalplanen skal sikre.

Etablering af en dagligvarebutik forudsætter nedrivning af kroen og 3 boliger. Kroen, opført fra 1940 og frem-

efter, er ændret så væsentligt igennem årene, at den ikke er bevaringsværdig. Boligen på Albanivej 24 er et fint eksempel på dansk funktionel stil fra 40'erne. Dømmestrupvej 1 og 3 er noget mere anonyme eksempler på parcelhuse fra helholdsvist 1960 (nr. 1) og 1973 (nr. 3). Dømmestrupvej 3 er så væsentligt ændret (facade og vinduer), at det er vanskeligt at se hvornår det er fra. Ingen af bygningerne har høj bevaringsværdi, eller rummer særlig kulturhistorisk visuel fortælling for området.

Arkitektur

Arkitekturpolitikken for Faaborg-Midtfyn Kommune har blandt andet fokus på at der arbejdes ud fra stedets karakter, som kan styrkes når der sker ændringer i en by. Nr. Lyndelse er generelt præget af teglstensbygninger i røde og gule tegl, samt pudsede bygninger. Der er et overordnet grønt indtryk langs vejen, der har mange grønne forhaver og større træer. Langs Albanivej især er der en overvægt af bygninger med tegltag med høj rejsning, der vender enten tagflade eller gavl mod vejen. Skalaen er forholdsvist lille, da der er klar overvægt af en-familie boliger. Det betyder at skalaen for en dagligvarebutik som udgangspunkt er undtagelsen, og lokalplanen skal derfor sikre, at der sker tilpasning i forhold til materialer og beplantning mod vejen, for at bygningen ikke bliver for fremmed i det samlede miljø.

I forbindelse med opgradering af bymidten arbejdes der med at skabe en ny grøn og blomstrende karakter på krydssets hjørner. Lokalplanen skal sikre at denne karakter også etableres på det hjørne af krydset som lokalplanen dækker.

Bilag IV-arter og Natura 2000

Bilagsarterne Odder, markfirben, stor vandsalamander, dværgflagermus og sydflagermus 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 bymidten, fra almindelig bebyggelse til et større supermarked, ikke vil have en væsentlig påvirkning af yngle- og rastesteder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanområdet ligger ca. 5,2 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.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje. Skoven ligger ca. 125 m nordvest for området. Mellem skov og lokalplanområdet ligger der et boligområde. Jf. Naturbeskyttelseslovens 17, stk. 3, hvor der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end lokalplanområdet, gælder forbuddet kun mellem bebyggelsen og skoven. Derfor vurderes det ikke nødvendigt at søge dispensation fra skovbyggelinjen.

Produktionsvirksomheder

Der er registreret 2 produktionserhverv inden for en radius af 500 meter fra lokalplanområdet.

Virksomhederne er;

- Nr. Lyndelse Auto, CVR-nr: 21986771, Albanivej 16
- Kildevængets Auto Aps, CVR-nr: 57987510, Kildevænget 1

Virksomhederne vil ikke vil få ændrede miljøkrav og produktionsforhold på grund af begrænsninger fra dagligvarebutikken, da der ligger andre mere følsomme anvendelser tættere på dem.

Klimasikring og ekstremregn

Lokalplanen er underlagt Kommuneplan 2019's retningslinjer, som betyder at der skal planlægges under hensyntagen til dennes retningslinjer. Det skal ske for at afværge problemer i områder med risiko for oversvømmelser ved havvandsstigninger og/eller store regnhændelser.

Der er ikke udpeget arealer med risiko for oversvømmelser inden for lokalplanområde.

Grundvandssikring

Området er placeret inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Det skal derfor sikres, at der i forbindelse med ny bebyggelse ikke er fare for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

Det fremgår af bilag 1 i 'Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse', hvilke typer virksomheder

og anlæg der skønnes at medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Dagligvarebutikker hører ikke blandt disse virksomheder og anlæg. Derfor vurderes der ikke at være et redegørelseskrav vedrørende grundvandbeskyttelsen.

Denne lokalplan giver derfor ikke mulighed for en anvendelse af området, som strider mod beskyttelse af grundvandet.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller nitratfølsomme indvindingsområder.

Jordforurening

Lokalplanområdet er delvist områdeklassificeret (matr. nr. 13b). Områder i byzoner, hvor der vurderes at være lettere forurening af jorden, blev områdeklassificeret i 2008.

I områdeklassificerede områder skal kommunen have besked, inden man flytter jord væk fra en matrikel. Det gælder for entreprenører, der flytter mange tons jord, og det gælder for private borgere, der graver jord op af haven, eksempelvis for at bygge en carport eller lægge fliser.

Støjforhold

Området er påvirket af vejstøj fra Albanivej, men det er udlagt til detailhandel i form af dagligvarebutik, som ikke er en støjfølsom anvendelse. Det skal dog sikres at der ikke sker en støjpåvirkning af omkringliggende boliger i forbindelse med levering af varer.

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

Spildevand og regnvand

Området er fælleskloakeret, og omfattet af spildevandsplanen.

Alle kommunens Spildevandsanlæg er ejet og drevet af FFV Spildevand A/S.

Varmeforsyning

Området er forsynet med fjernvarme.

Faaborg-Midtfyn Kommune anbefaler, at ny bebyggelse

tilkobles den kollektive varmforsyning, hvor det er muligt.

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at der i området er jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der er omfattet af museumsloven. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan Kulturstyrelsen kræve anlægsarbejdet standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan situation, kan der med fordel foretages en forundersøgelse på arealet, forud for anlægsarbejdet. Forundersøgelsen vurderer udstrækning og bevaringsgrad af eventuelle jordfaste fortidsminder. Bygherren bør under alle omstændigheder kontakte Øhavsmuseet i god tid forud for anlægsarbejde. Bygherren afholder udgiften til undersøgelser og eventuel udgravning.

Ekspropriation

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser, jf. planlovens § 47 stk. 1. Kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation efter planlovens § 47 stk. 1 bortfalder hvis beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter lokalplanen er offentliggjort.

Efter praksis gælder en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Servitutter

Der er tinglyst servitutter der fastlægger vejbyggelinjer 15 m fra midten af Albanivej og 10 m fra midten af Dømmestrupvej. Lokalplanen fastholder og respekterer servitutterne så de aflyses ikke.

Der er tinglyst byggeretsligt skel 4 m fra naboskel mod syd, som giver mulighed for bebyggelse i skellet på naboejendommen, lokalplanen fastholder dette.

Byggelinjer og byggeretsligt skel fremgår af bilag 3.

Dispensation fra lokalplanen

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Vidtgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan.

En dispensation forudsætter forudgående orientering efter planlovens § 20, stk. 1, medmindre den efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning, jf. § 20, stk. 2.

Erstatning

Ejeren af en privat ejendom, der udlægges til offentligt formål, kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, når ejendommen ikke længere kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme, jf. planlovens § 48. Bestemmelserne i en lokalplan medfører som altovervejende hovedregel ikke erstatningspligt for kommunen.

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 lokalplan.

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.

Konklusion

Det vurderes, at realisering af lokalplanen 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 lokalplanen, jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven.

Klagevejledning til screening for miljøvurdering

Forslaget til lokalplan er screenet i henhold til miljøvurderingsloven. 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 28. juni 2024, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den 26. juli 2024. 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/start-din-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.

Bestemmelser

Teksten i venstre side er de egentlige bestemmelser.

Tekst, billeder og illustrationer i højre side er uddybende forklaringer til bestemmelserne.

§ 1 Formål

§ 1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at udlægge området til centerformål
- at sikre at bebyggelse underordner sig kirken og tilpasser sig til bymidtens skala.
- at beplantning ved krydset Albanivej-Dømmestrupvej-Lumbyvej får et harmonisk udtryk og opleves som en helhed.

Ad. § 1

Formålsbestemmelsen er en del af hvad planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

§ 2 Afgrænsning og zoneforhold

§ 2.1

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler: matr. nr. 12m, 12r og 13b Nr. Lyndelse by, Nr. Lyndelse samt alle matrikler der efter 1.05.2024 udstykkes herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

Området ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerområde i form af 1 dagligvarebutik på maksimalt 1200 m².

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Områdets matrikler kan sammenlægges, men må ellers ikke ændres. Dog kan arealer til tekniske anlæg udstykes som mindre grunde.

Ad. § 3

Anvendelsesbestemmelser er en del af hvad planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

Ad. § 3.1

Lokalplanområdet ligger inden for bymidteafgrænsningen for Nr. Lyndelse. Kommuneplanen fastlægger den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker til 1200 m², som lokalplanen giver mulighed for. Der gives ikke mulighed for andre typer detailhandel. Der er udlagt 2000 m² til ny detailhandel i planperioden, og lokalplanen overstiger derfor ikke kommuneplanens bestemmelser.

Butiks opgørelse beregnes efter Vejledning om detailhandelsplanlægning. Produktions- og opbevaringsarealer medregnes i butikkens bruttoetageareal. Fælles arealer, som fx gangarealer og parkeringsarealer samt personalearealer tælles ikke med i butikkens arealer. Vognskjule indgår ikke i butiksareal.

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1

Vejadgang skal ske fra Dømmestrupvej, som vist på bilag 3. Der må kun være én overkørsel langs Dømmestrupvej.

§ 5.2

Der må etableres én udkørsel til lastbiler/fragtbiler ud til Albanivej, dog kun til højre i sydgående retning.

§ 5.3

Der må ikke etableres overkørsler til Solvænget.

§ 5.4

Overkørsler til vej skal udføres som en sænket kantsten. Ved overkørsler skal fortovet forstærkes til kørefliser.

§ 5.5

Der må ikke placeres faste genstande eller beplantning med en højde over 1 m inden for oversigtsarealer, som vist på bilag 3.

§ 5.6

Der skal etableres parkeringspladser svarende til 1 plads for hver 25 m² bruttoetageareal.

§ 5.7

Der skal etableres cykelparkering svarende til 1 plads for hver 100 m² bruttoetageareal. Cykelstativer skal være ens med eller ligne øvrige cykelstativer i Nr. Lyndelses bymidte, f.eks. ved torvet.

§ 5.8

Stier og pladsen foran indgangspartiet skal anlægges i fast belægning, som vist i bilag 5.

Ad. § 5.2

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har der været dialog med Vejdirektoratet om udkørslen til Albanivej, som er en statsvej. De har udtrykt at der skal etableres en midterhelle, som vist på bilag 3, for at forhindre venstresving til Albanivej og prioritere trafiksikkerhed tæt på krydset.

Ad. § 5.6

Cykelstativer skal være ens med eller ligne cykelstativer anvendt i resten af bymidten i forbindelse med byfornyelse.



Eksempel på cykelparkering opstillede i torvet i forbindelse med byfornyelse. Farven er cortenstål.

Ad. § 5.7

Eksempel på belægningstyper der skal anvendes på stier og forpladsen



Gotland - lys og mørke

Betonfliser

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Bebyggelsesprocenten må maks. være 45 for lokalplanområdet.

§ 6.2

Bygninger må maks. opføres i 1 etage.

§ 6.3

Bygningshøjde må ikke overstige kote 48 DVR90 ved bygning med ensidig taghældning og kote 47 DVR90 ved bygning med fladt tag. Vognskjul og affaldskure må ikke overstige 3 m i højden.

§ 6.4

Skorstene, ventilationsanlæg, antenner eller andre tekniske anlæg må maks. være 1 m over tagfladen. Tekniske anlæg indgår ikke i bergningen af bygningshøjden.

§ 6.5

Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på bilag 2. Ét vognskjul, affaldskure, transformere, kabelskabe og lign. kan placeres uden for byggefeltet.

§ 6.6

Facaderne skal orienteres primært efter Albanivej.

§ 6.7

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

§ 6.8

Varmepumper må kun opsættes op ad facaden mod syd og skal afskærmes med træ eller metal.

Ad. § 6.3

Bestemmelsen om bygningshøjden understøtter lokalplanens formål om at underordne sig kirken og tilpasse bymidtens skala.

Ad. § 6.5

Der er tinglyste vejbyggelinjer langs Dømmestrupvej og Albanivej, samt et byggeretsligt skel mod syd, så der holdes følgende afstande (se bilag 2):

- 15 m fra vejmidte Albanivej
- 10 m fra vejmidte Dømmestrupvej
- 4 m fra byggeretsligt skel mod syd

Byggefeltet respekterer byggelinjerne og det byggeretslige skel.

Ad. § 6.6

Bestemmelsen er for at sikre levende facader mod Albanivej, hvor der er meget trafik, både kørende og gående.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

Tage skal udføres som flade tage med en hældning på maks 5 grader eller med ensidig taghældning med hældning på maks 20 grader.

Bygninger med ensidig taghældning, skal have rygning mod syd og parallelt med sydligt skel.

Bygninger med fladt tag skal udføres med murkrone, så tagfladen ikke ses, dog kan maks 10 procent af bygningsdele der ligger uden for den primære tagflade udføres uden murkrone.

§ 7.2

Tagbeklædningen på tage med ensidig taghældning skal udføres med beplantning.

§ 7.3

Facader skal udføres i blank mur i tegl, pudsede eller vandskurede facader. Op til 40 procent af facaden, samt vognskjul og affaldskure kan dog udføres i metal, træbeklædning eller glas. Metal og træ må fremstå ubehandled. Facadematerialer må ikke være reflekterende.

§ 7.4

Bygningers facader skal udføres i hvid eller varme jordfarver, eller disse blandet med hvid eller sort, som vist på bilag 6.

§ 7.5

Solenergianlæg på bygningers tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

- de må ikke være reflekterende.
- ved ensidig taghældning skal de integreres i eller ligges fladt på tagfladen. Solceller skal placeres mindst 1 meter fra tagets yder kanter.
- de må ikke være højere end murkronen på fladt tag
- de skal placeres, så de udgør ét samlet rektangel på ensidig tag.
- de skal placeres, så elementer som udluftningshætter mv. ikke bryder solpanel/solcelle fladen.

§ 7.6

Firma- og logoskilte må kun opsættes på facader. Der må kun opsættes et skilt per facade. Skilte må ikke rage op over facaden/tagfod. Skilte skal udføres som enkeltstående bogstaver/logo på facaden, det enkelte bogstav/logo må ikke overstige 0,7 m i højden. Evt. belysning skal udføres enten som coronabelysning eller enkelt stående bogstaver med lysdioder med lysdæmper.

Der må ikke opsættes digitale skilte. Flag, bannere mv. må ikke opsættes på facader eller tag.

Ad. § 7.1

Rygningen skal placeres mod syd, så tagfladens hældning følger med terrænet på Albanivej, der stiger mod syd.

Ad. § 7.2

Så stor en tagflade vil være dominerende i bymidten. Beplantning på tagfladen vil have en afdæmpende effekt og minimere den visuelle påvirkning. Det vil optage regnvand og være med til at give Nr. Lyndelse et mere grønt udtryk, som er et fokus i masterplan for Nr. Lyndelse.

Ad. § 7.3

Der må gerne benyttes glas ved indgangspartiet. Metal skal være forpatineret eller behandlet på en måde så det ikke er reflekterende.

Ad. § 7.5

Kravet om at solceller på ensidig taghældning placeres mindst 1 meter fra tagets yder kanter er for at sikre at taget stadig har et grønt udtryk.

Ad. § 7.6

Lysende skilte skal udføres som coronabelysning eller bogstaver med lysdioder med lysdæmper. for at minimere påvirkning på kirken, som ligger over for. Det minimer også lysforurening i bymidten.



Eksempel på et skilt med coronabelysning.



Eksempel på et skilt med enkeltstående bogstaver med lysdioder.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn. Terrænkoter fremgår af bilag 1.

§ 8.2

Der skal etableres beplantning i form af plante- og regnvandsbede langs Albanivej og på hjørnet ved Dømmestrupvej efter princippet angivet i Bilag 5. Plantebede skal udføres med stålkanter.

§ 8.3

Der skal etableres beplantning og/eller træer mellem parkeringsplads og fortovet langs Solvænget og Dømmestrupvej i en bredde af minimum 1,3 m, som vist på bilag 4.

§ 8.4

På parkeringsarealet skal der etableres beplantning jf. § 8.5, svarende til 1 p-plads/12,5 m² pr. 10 parkeringspladser. Beplantningsarealet må ikke befæstes.

§ 8.5

Beplantning skal ske med en variation af enkeltstående træer, buske og stauder efter planen for byfornyelse. Der må ikke plantes invasive arter.

§ 8.6

Træer som markeret på bilag 4, skal bevares. Det betyder, at træerne skal udskiftes når de forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign. Rødder må ikke beskadiges og jord må ikke komprimeres. Der må ikke køres, graves og være oplag under træets drypzone.

§ 8.7

Skel mod bolignaboer, som viste på bilag 4, skal hegnes. Hegn kan udføres som støjdæmpende hegn/hegnsmur, hvis nødvendigt for at overholde vejledende støjgrænser i skel.

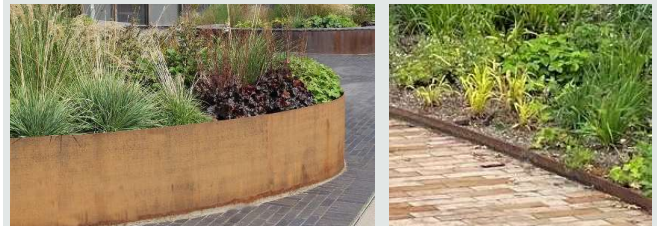
§ 8.8

Affaldscontainere skal afskærmes med plankeværk eller hæk i en højde af mindst 2 m og højst 2,5 m, på sider der ses fra offentlige veje eller naboejendomme. Affaldscontainer må ikke placeres nærmere bolignaboer (matr. nr. 12x, 12y og 12z) end 5 m.

Ad. § 8.1

Bestemmelsen skal sikre, at der kun sker små ændringer af terrænet som skråner opad mod syd, og indgår i den markante terrænstigning der er midt i byen. Med bestemmelsen vurderes det stadig muligt at lave en terrænmæssigt blød overgang mellem fortovet på Albanivej/Dømmestrupvej og lokalplanområdet.

Ad. § 8.2



Eksempler på plantebede med stålkanter i Cortenstål.

Ad. §§ 8.2 og 8.5

Bestemmelserne understøtter lokalplanens formål om at sikre at beplantning i bymidten får et harmonisk udtryk og opleves som en helhed, som var hensigt med byfornyelse i Nr. Lyndelse.

Ad. § 8.5

Der skal benyttes arter med en høj diversitet og som tilpasser planerne for byfornyelse i Nr. Lyndelses bymidte. Der kan for eksempel anvendes følgende arter:

Træer: Oktoberkirsebær, Ildløn, skovfyr

Buske: Rødgrenet kornet, Kejserbusk, Slåen, Surbær, Bærmispel

Staudegræsser: Mosebunke, Lampepudsegræs, blåaks, Skovfrytle, Blåtop.

Stauder: Bunddækkende sedumarter, Blodrød-storkenæb, Storkenæb, Citrontimian, smallbladet timian, Sten ærenpris, lægekvasurt, katteurt, solhat, blåhat, alunrod, daglilje, vintergæk, snepryd, perlehyacin.

Invasive arter fremgår af Miljøstyrelsens invasive arts-lister.

Ad. § 8.6



Træer langs Albanivej der skal bevares.

§ 8.9

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer. Arealet kan afskærmes med plankeværk eller hæk maks. 1,8 m i højden.

Belysning

§ 8.10

Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendt, og skal placeres højst 4 m over terræn. Pullerter skal være i samme stil som opført i forbindelse med byfornyelse i Nr. Lyndelse.

Skiltning

§ 8.11

Der må placeres én pylon mod vej ved indkørsel langs Dømmestrupvej. Pylonen skal placeres så den ikke skygger for oversigten for trafikanter. Pylonen må maksimalt have en højde på 4 m. Pylonen må ikke være digitale eller udformes som lyskasser. Evt. belysning skal udføres enten som coronabelysning eller enkelt stående bogstaver med lysdioder med lysdæmper.

Ud over 1 pylon må der inden for området kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte. Fælles oplysnings- og henvisningsskilte må maks være 1 m i højden og udformes med henblik på at orientere.

§ 8.12

Der må kun opstilles én flagstang på maks. 8 m i højden på ejendom.

§ 8.13

Maks. 60% af arealet inden for lokalplanområdet må befæstes, herunder inkl. bebyggelse.

Ved overskridelse befæstigelsesgraden skal der sikres en forsinkelse af nedsivning på grunden inden udledning. Der må ikke ske nedsivning fra parkeringsplads.

Ad. § 8.10



Eksempel på nedadvendt belysning

Pullerter skal være ens med eller i samme stil som pullerter anvendt i resten af bymidten i forbindelse med byfornyelse.



Eksempel på en pullert anvendt i forbindelse med byfornyelse. Pullerten er lakeret i corten.

Ad. § 8.11

Oplysnings- og henvisningsskilte må ikke virke dominerende.



Eksempel på henvisningsskilte

Ad. § 8.12

For at beskytte grundvand må der ikke ske nedsivning af overfladevand fra parkeringspladsen.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt vejadgang, stier og parkering som anført under lokalplanens § 5.1, § 5.4, §§ 5.6-5.8.

§ 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før lokalplanområdets ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 8.2-8.4, § 8.7.

§ 9.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er påvist at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes i skel mod boliger.

§ 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser

§ 11 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer

Ingen særlige bestemmelser

§ 12 Retsvirkninger

§ 12.1

Lokalplanens retsvirkninger

Når Faaborg-Midtfyn Kommune har vedtaget lokalplanen endeligt, og vedtagelsen er offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge § 18 i Lov om Planlægning, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt ændres i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Eksisterende lovlige forhold på en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i lokalplanen.

§ 12.2

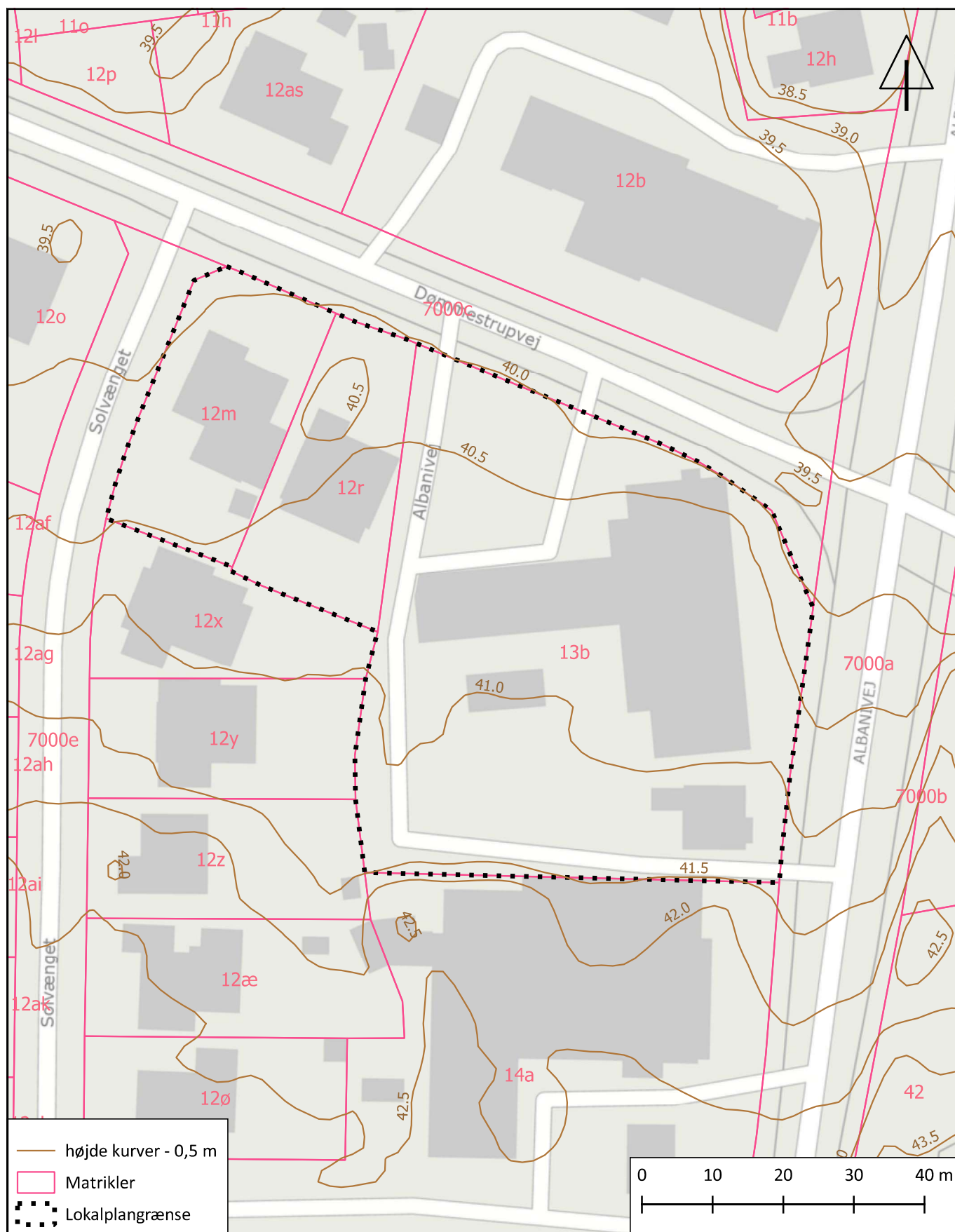
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Forslaget til lokalplanen betyder, at det ikke er tilladt at bebygge eller udnytte ejendomme inden for lokalplanområdet på en måde, der tager forskud på eller er i strid med den endelige plans indhold. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil, forslaget er endeligt vedtaget dog højst et år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

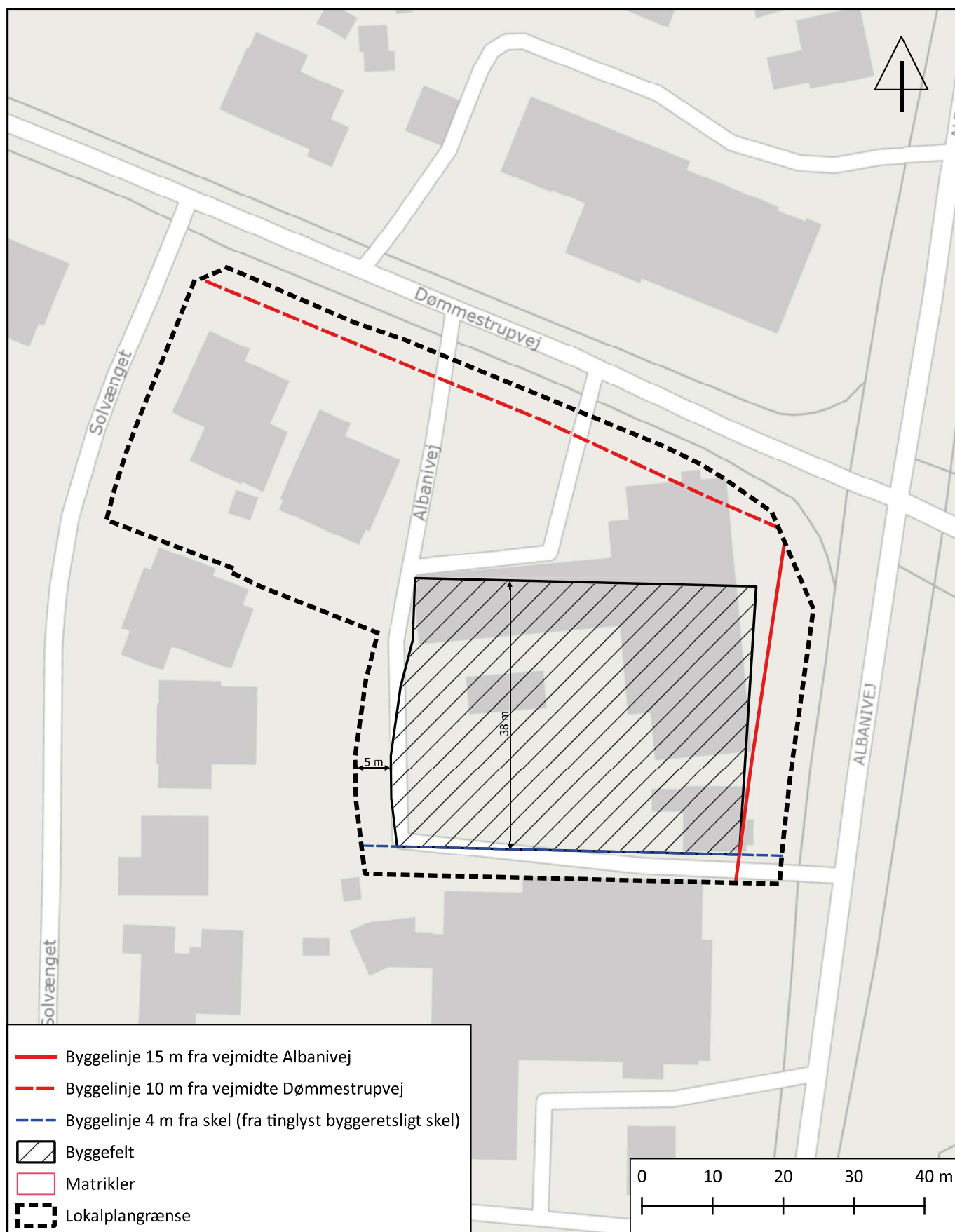
Bilag

Planafgrænsning og delområdeafgrænsning mv. kan ses på digitalt kort på plandata.dk

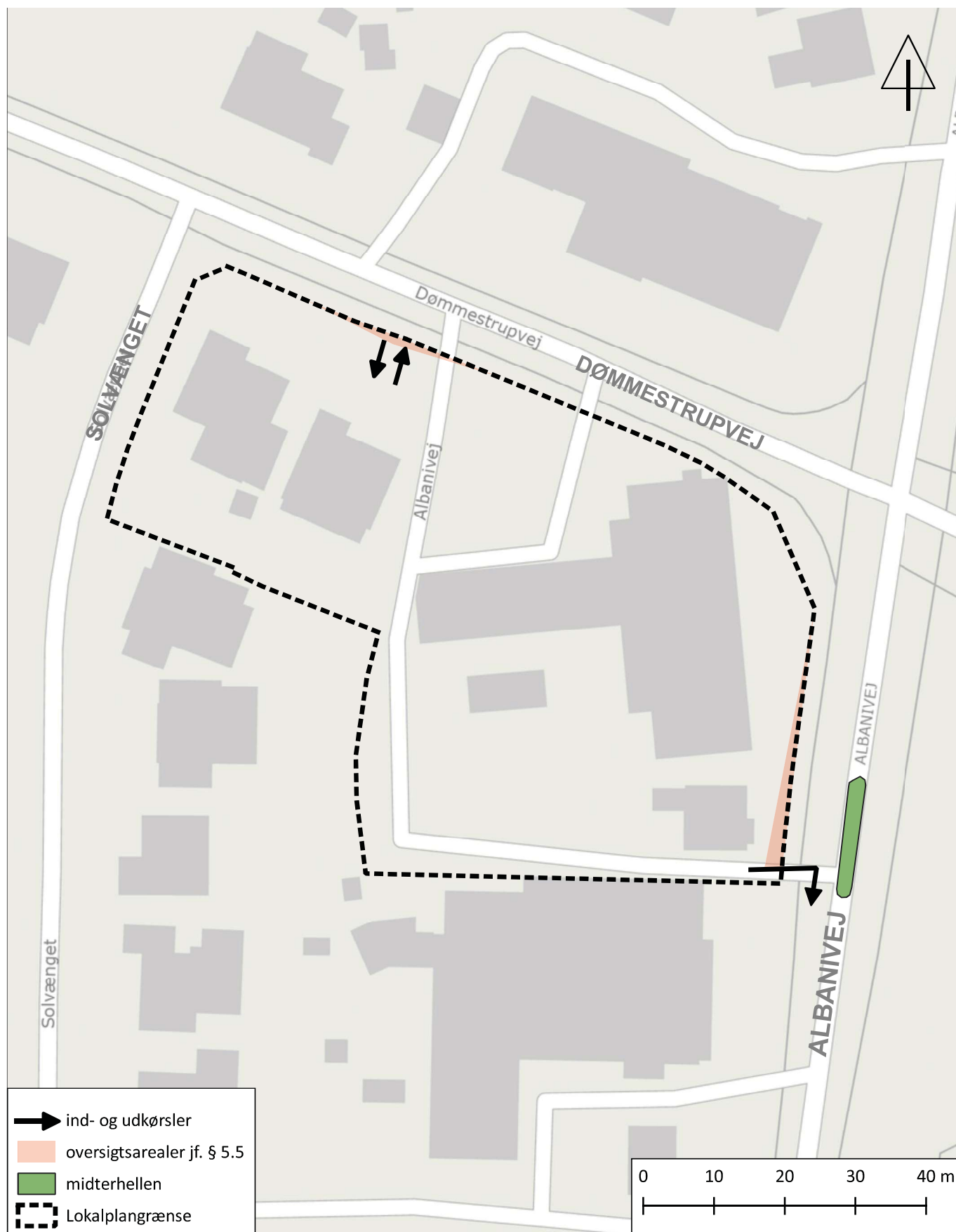
1. Lokalplangrænse og matrikler



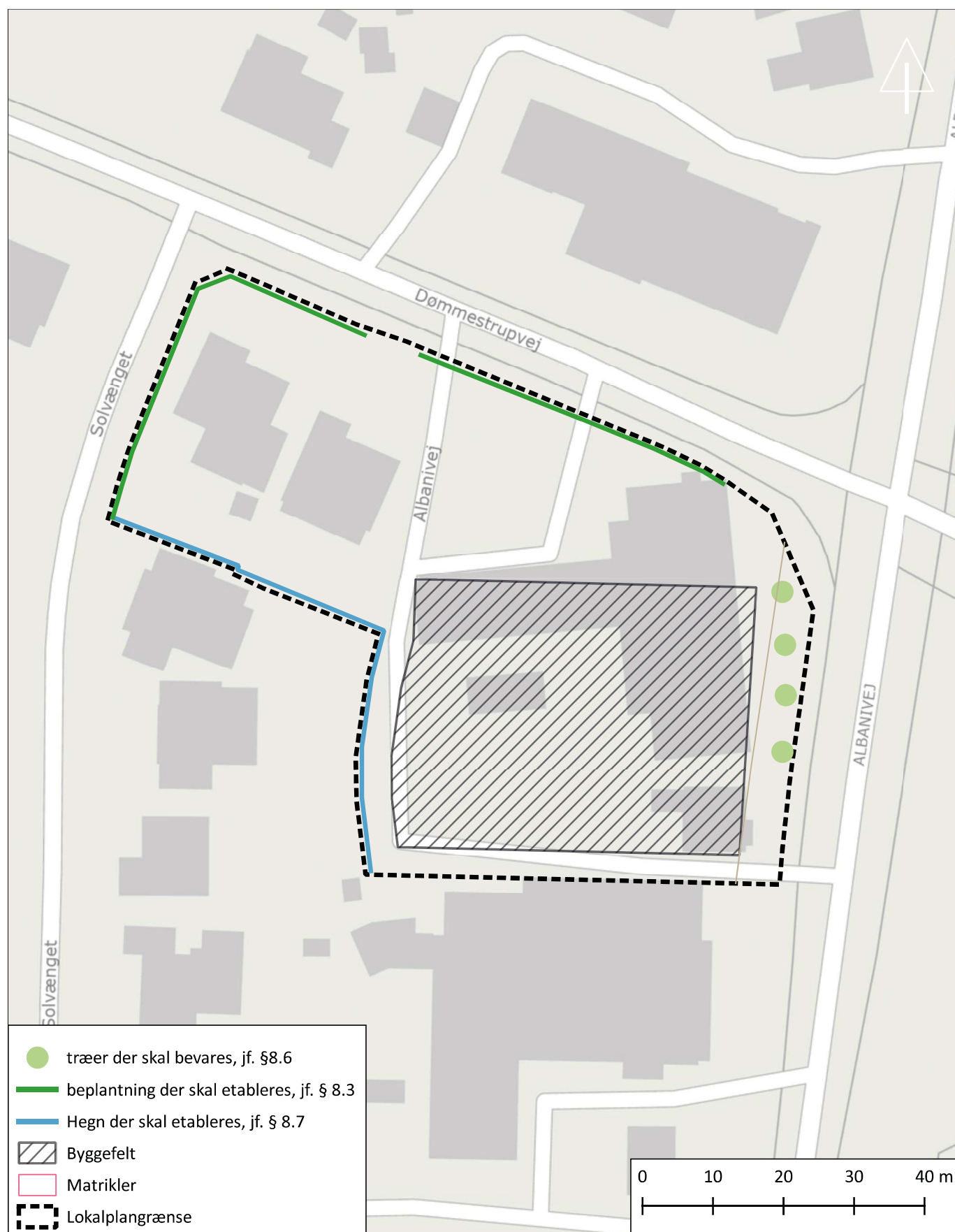
2. Byggelinjer og byggefelt



3. Vejforhold



4. Beplantning og hegn



Illustrationsplanen viser et eksempel på hvordan beplantning jf. § 8.2 KAN indrettes.

Illustrationsplanen viser et eksempel på hvordan beplantning jf. § 8.2 KAN indrettes.



6. Rød og gule jordfarver



Farvekoderne er NCS koder og er baseret på en scanning af farveprøver. Farver kan derfor afvige en smule fra de angivne farvekoder, og dog stadig betragtes som den samme farve. Røde og gule mursten betragtes også som jordfarver i røde og gule nuancer.



By, Land og Kultur
Mellemgade 15
5600 Faaborg
plan@fmk.dk
7253 2036