



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Aflysning af lokalplan 2009-3

Område til detailhandel på Bøgevej i Nr. Lyndelse



Vejledning

Når et område lokalplanlægges, fastlægges der i lokalplanen bestemmelser om formål og anvendelse af området, som Kommunalbestyrelsen ikke senere kan dispensere fra. Hvis der ønskes en ændring af et områdes anvendelse skal der derfor som hovedregel udarbejdes en ny lokalplan for at ændre anvendelsen.

Kommunalbestyrelsen har dog mulighed for jf. §33, at aflyse dele af eller hele lokalplanen, når planlægningen for området ikke længere findes nødvendig. Herefter gælder så alene kommuneplanens rammebestemmelser for området. Byggemuligheder reguleres desuden af bygningsreglementet.

Kommunalbestyrelsens beslutning om at aflyse en del af eller en hel lokalplan træffes på tilsvarende vis, som når kommunen udarbejder en ny lokalplan.

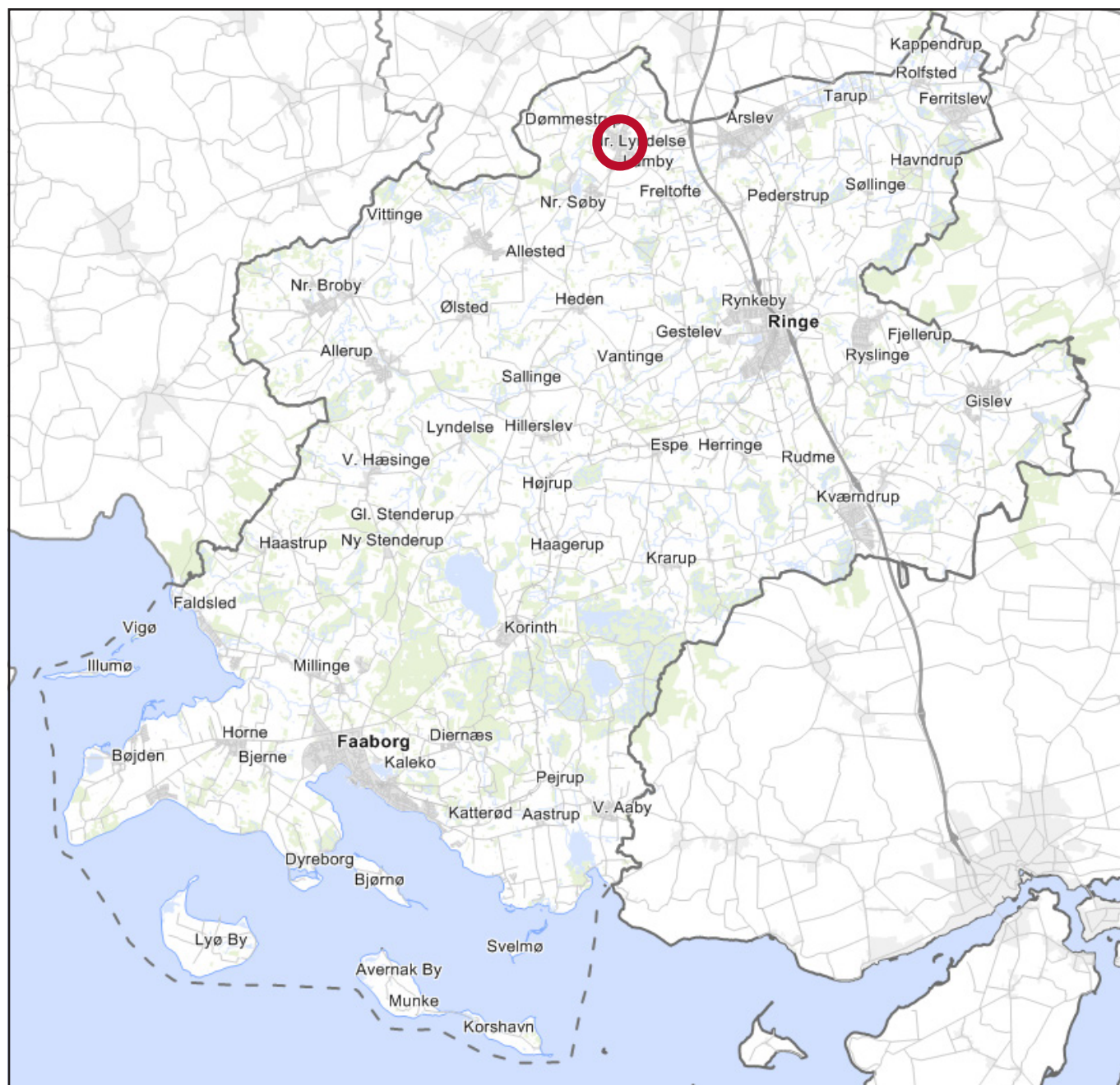
Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 1. november til den 29. november 2024.

Den 23. januar 2025 blev lokalplanen endeligt vedtaget af Teknik og Miljøudvalget.

Indholdsfortegnelse

4	Redegørelse
6	Miljøvurdering
7	Kortbilag



Redegørelse

Baggrund

Lokalplan nr. 2009-3 område for detailhandel på Bøgevej i Nr. Lyndelse blev offentliggjort d. 11. august 2009 af Faaborg-Midtfyn Kommune.

Planen omfatter de planmæssige rammer for, at anvende arealet til centerformål med mulighed for at opføre en dagligvarebutik med op til 800 m² butiksareal. Dertil sikrer lokalplanens bestemmelser principper for omfang og udformning af ny bebyggelse samt vejadgang og parkeringsforhold. Området har ikke udviklet sig i overensstemmelse med lokalplanens formål om anvendelse til dagligvarebutik, og bygningen har stået tom i mange år. Der er nu et konkret ønske om, at placere en hjemmeplejegruppe med personalefaciliteter, kontorer og parkering på ejendommen, hvilket kan lade sig gøre med en aflysning af lokalplanen.

Redegørelse

Ophævelsen af lokalplan nr. 2009-3 vedrører hele matr. nr. 8i, Nr. Lyndelse By, Nr. Lyndelse, som er ejet af Jønson Invest ApS. Grunden består af et areal med parkeringspladser og en bygning på 800 m², som tidligere er blevet brugt til salg af dagligvarer. Lokalplanområdet ligger i udkanten af et villakvarter ud til Albanivej.

Dagligvarebutikken i lokalplanområdet har stået tom siden 2016. Butikken vurderes i størrelsen ikke at være tidssvarerende og dertil er der ikke mulighed for at udvide butikken. En dagligvarekæde har opkøbt flere ejendomme på den anden side af Albanivej i stedet for at bruge den eksisterende bebyggelse, som er indenfor lokalplanområdet i dag. Den nye butik forventes at få en størrelse på 1200 m² og have mere direkte indkørselsmulighed.

Kommunalbestyrelsen vurderer derfor, at det er mest hensigtsmæssigt at aflyse lokalplan nr. 2009-3 og åbne



Dagligvarerbutik beliggende på matrikel 8i.

op for nye muligheder for anvendelse.

Forvaltningen aflyser jf. planlovens §33 stk. 1, nr. 2, da normen for størrelsen på dagligvarebutikker har udviklet sig og planlægningen derfor er utidssvarende. Aflysningen af lokalplan 2009-3 ændrer ikke på områdets zonestatus, og området forbliver i byzone.

Aflysning af lokalplanen kommer ikke til at påvirke eller ændre de eksisterende servitutter.

Fremtidige planforhold

For det aflyste areal gælder herefter alene de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet samt kommuneplanens rammebestemmelser.

Området vil herefter være omfattet af rammeområde Nrl. C. 1 i Kommuneplan 2019-2031, der fastlægger anvendelse til centerområde, som omfatter butikker, liberale erhverv, servicevirksomheder, offentlige formål, boliger, parkering samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne. Den ønskede hjemmeplejegruppe vurderes at ligge indenfor centerformål.

Omdannelsen af bygningen til hjemmeplejegruppe, vurderes umiddelbart at medføre en meget begrænset ændring af lokalområdet, da den hidtil tilladte dagligvarebutik er en mere intensiv udnyttelse, hvor der kan forventes varekørsler dagligt og ind- og udkørsler kontinuerligt i dag- og aften timer. Hjemmeplejegruppen vil fra tid til anden have varekørsel, og ind- og udkørsler vil koncentrere sig omkring vagtskifterne, og derudover være begrænset. Det vurderes samlet, at omdannelsen til hjemmeplejegruppe ikke medfører lokalplanpligt. Hvis bygningen i fremtiden skal bruges til anden anvendelse, vurderes der i den forbindelse om det medfører en lokalplanpligt.

Fremtidige anvendelser af ejendommen vil alene kunne ske i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommunalbestyrelsen kan jf. planlovens §12 modsætte sig udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Aflysning af lokalplan 2009-3

Hermed aflyses lokalplan nr. 2009-3 for centerområde i Nr. Lyndelse ved Albanivej.

Aflysningen omfatter den del af lokalplanen, som fremgår af bilag 1.

Aflysningen omfatter matr. nr. 8i, Nr. Lyndelse By, Nr. Lyndelse.

Området forbliver i byzone.

Miljøvurdering

Som følge af lov om miljøvurdering af skal bl.a. kommune- og lokalplaner - herunder også aflysninger af lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Som en første fase skal disse planer "screenes", dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal foretages en egentlig miljøvurdering af planernes belastning af miljøet.

Denne beslutning skal offentliggøres før den endelige vedtagelse af aflysningen af lokalplanen. Beslutningen fremgår af konklusionen og offentliggøres hermed samtidig med offentliggørelse af forslag til aflysning af lokalplanen.

Det fremgår af loven, at der ved planer og programmer og konkrete projekter, som fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer, kun skal gennemføres miljøvurdering, hvis de antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening

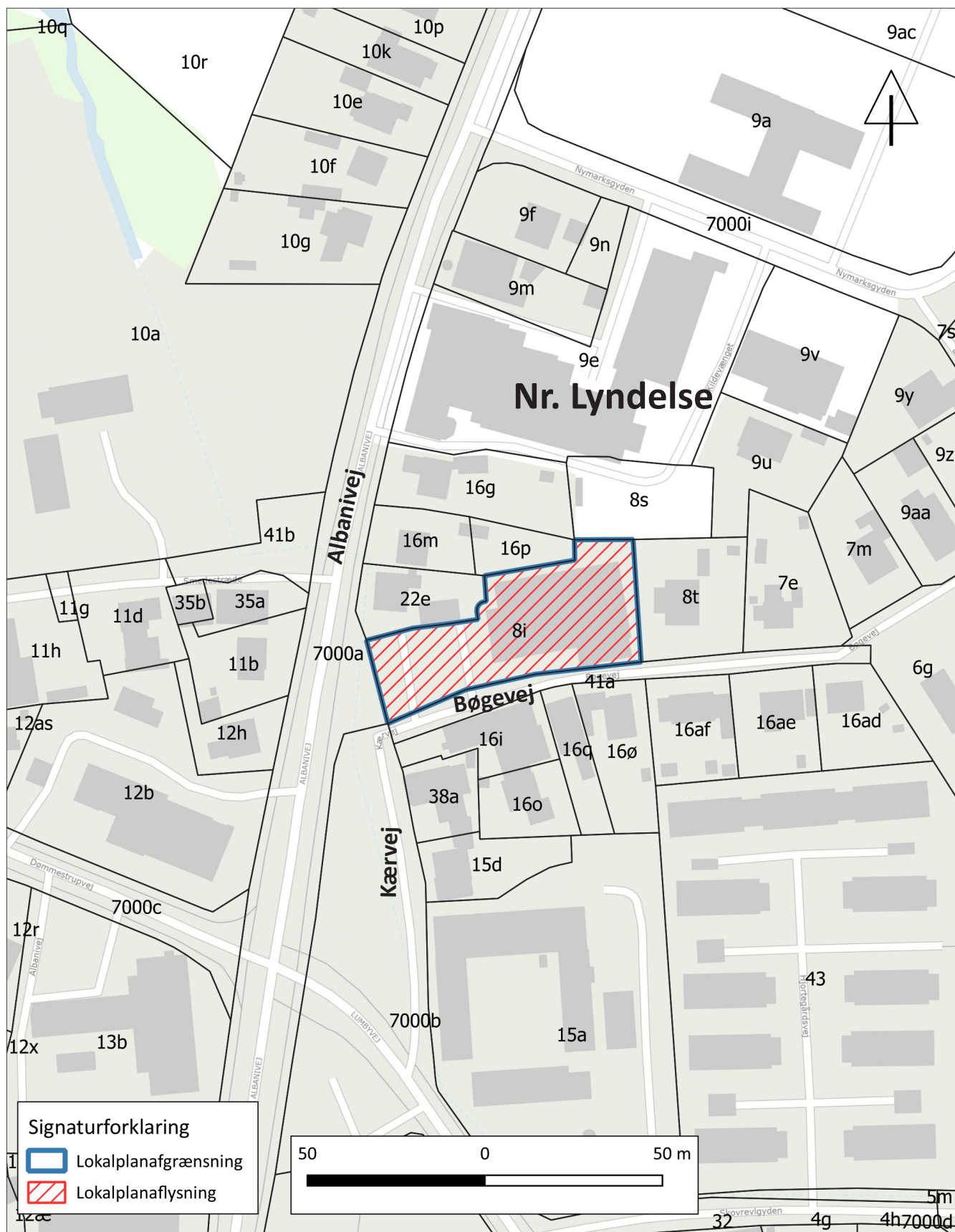
Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og aflysning af planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000 områder eller Bilag IV arter. Aflysning af lokalplanen vurderes ikke til at ændre væsentligt ved anvendelsen af området, da det i forvejen har ligget tom i flere år og skal fremadrettes administreres efter gældende kommuneplan.

Konklusion

Det vurderes, at aflysningen af lokalplanens virkeliggørelse ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet, og da den ikke berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde har Faaborg-Midtfyn Kommunalbestyrelse vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen, jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven.

Bilag

1. Lokalplangrænse og matrikler





FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Plan & Kultur
Mellemgade 15
5600 Faaborg
7253 2036