



# Indholdsfortegnelse

- 3            Hvad er et kommuneplantillæg?
  
- 4    **Redegørelse**
- 4            Baggrund og forhold til anden lovgivning
- 5            Screening for miljøvurdering
- 6            Rammebestemmelser
  
- 7    **Bilag**
- 7            Rammeafgrænsning

## Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Kommuneplantillægget var i offentlig høring fra den 9. december 2022 til den 13. januar 2023.

Onsdag den 8. marts 2023 blev kommuneplantillægget endelig 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

Baggrunden for tillægget er, at den nuværende ejer ønsker at få mulighed for, at der kan bygges flere tæt-lav boliger end hvad kommuneplanrammen Fer.B.12 tillader nu. Årsagen til at ejer ønsker denne ændring er, at det har været en udfordring at sælge de grunde, som kun er til åben-lav boliger. Formålet med tillægget er derfor at fjerne kravet om, at antal tæt-lav boliger højst må udgøre 40 % af de samlede antal boliger, så der kan bygges flere tæt-lav boliger inden for kommuneplanrammen Fer.B.12.

Samtidig med kommuneplantillægget er der udarbejdet en lokalplan, der fastlægger detaljerede bestemmelser for området.

Der foretages ikke ændringer i rammens fysiske afgrænsning.

### Natura 2000

Arealet ligger 6,8 km syd for det nærmeste Natura 2000-område: Urup Dam, Brabæk Mose, Birkende Mose og Illemose. Området er specielt udpeget for at beskytte de store sammenhængende rigkær med forekomst af mygblomst, sumpvindelsnegl og skæv vindelsnegl. Det er kommunens vurdering, at en ændring af dette areals anvendelse ikke vil have en væsentlig påvirkning på arter og naturtyper, der er på Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag.



Billede af boligområdet fra syd mod nord

### Bilag IV-arter

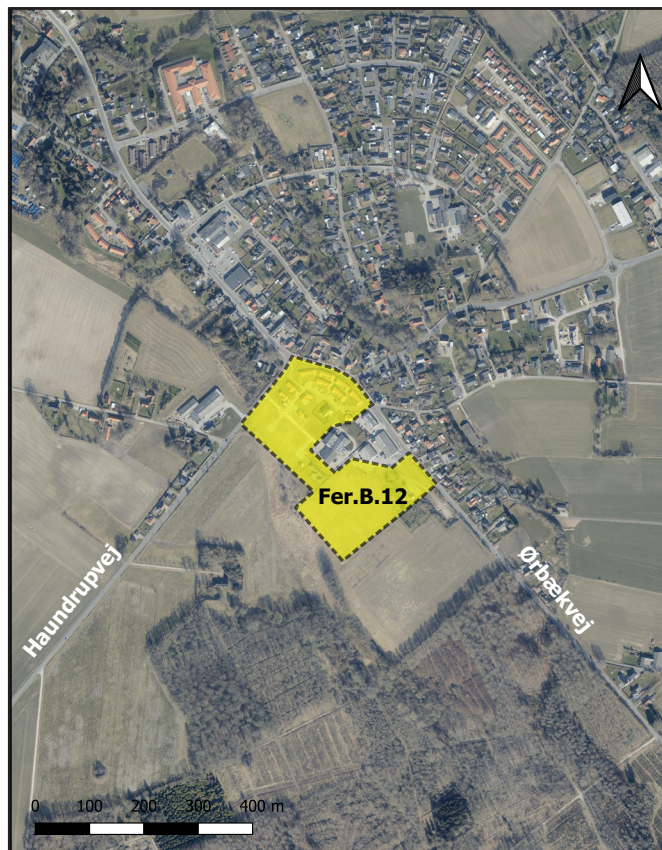
Bilagsarterne brunflagermus, butsnudet frø, bæklampret, dværgflagermus, spidssnudet frø, springfrø, stor vandsalamander, strandtudse, sumpvindelsnegl, sydflagermus, trolldflagermus og vandflagermus er fundet i nærområdet ifølge DMU-rapporten om forekomsten af Bilag IV-arter i Danmark. Det er kommunens vurdering, at en ændret anvendelse af arealet ikke påvirker yngle- og rastesteder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

### Produktionsvirksomheder

Der er registreret 3 produktionserhverv inden for en radius af 500 meter fra lokalplanområdet.

- DK transportbånd APS - CVR 31050081
- Grønlunds Auto V/Brian Grønlund - CVR 35612416
- Harald Nyborg værkstedet v/Frank N - CVR 37783315

Området har været lokalplanlagt og godkendt til boligområde siden 2008, og ændringen fra åben-lav til både tæt-lav og åben-lav, vurderes ikke at medføre nogen konsekvenser for produktionserhvervenes udviklingsmuligheder og vilkår ift. støj, lugt og luft.



Markering af rammeområdet

## 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. Planen giver ikke mulighed for anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

En del af lokalplanområdet er beliggende inden for skovbyggelinjen til skoven Sønderskoven, der ligger syd for lokalplanområdet. I forbindelse med lokalplanen, ansøger Faaborg-Midtfyn Kommune Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinjen.

I den sydvestlige del af området løber et rørlagt vandløb. Vandløbet er omfattet af naturbeskyttelsesloven §3 og derfor må der ikke bygges på vandløbet. Derudover skal der friholdes et arbejdsbælte på 8 meter på begge sider af vandløbet. Derfor udlægger lokalplanen byggelinjer på hver side af vandløbet på 8 meter, hvor der ikke må bygges inden for. Det betyder, at det vil kræve en dispensation til at omlægge vandløbet før arealet kan tages i brug. Byggelinjerne bortfalder, hvis vandløbet flyttes.

### 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

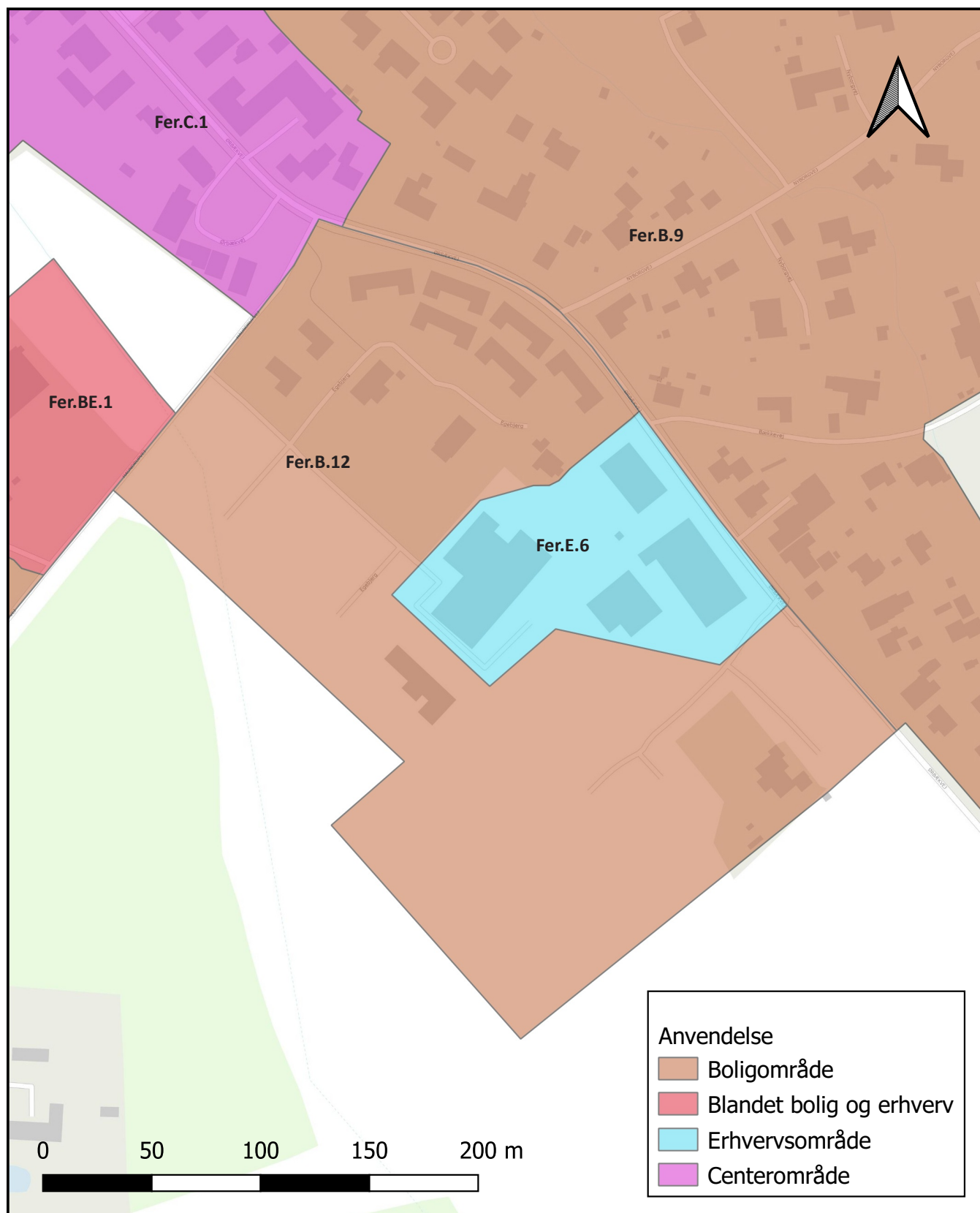
<b>Plannummer</b>	Fer.B.12
<b>Plannavn</b>	Boligområde i Ferritslev/Rolfsted
<b>Generel anvendelse</b>	Boligområde
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Specifik anvendelse</b>	Boligbebyggelse med åben-lav og tæt-lav
<b>Udstykningsforbud</b>	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
<b>Bebyggelsens omfang</b>	Maks. bebyggelsesprocent: 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Maks. bygningshøjde: 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Der må højst opføres bygninger med to etager uden udnyttelig tagetage (2 etager).
<b>Opholds- og friarealer</b>	I forbindelse med tæt-lav boligbebyggelse skal mindst 10 % af bebyggelsens grundareal anlægges som fælles opholdsareal i tilknytning til den samlede bebyggelse. Fællesarealet kan medtages ved beregning af bebyggelsesprocenten.
<b>Anden planlægning</b>	I forbindelse med lokalplanlægning fastlægges delområder således at antal tæt-lave boliger højst udgør 40 % af de samlede antal boliger.

### Nye rammebestemmelser

<b>Plannummer</b>	Fer.B.12
<b>Plannavn</b>	Boligområde i Ferritslev/Rolfsted
<b>Generel anvendelse</b>	Boligområde
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Specifik anvendelse</b>	Boligbebyggelse med åben-lav og tæt-lav
<b>Udstykningsforbud</b>	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
<b>Bebyggelsens omfang</b>	Maks. bebyggelsesprocent: 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Maks. bygningshøjde: 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Der må højst opføres bygninger med to etager uden udnyttelig tagetage (2 etager).
<b>Opholds- og friarealer</b>	I forbindelse med tæt-lav boligbebyggelse skal mindst 10 % af bebyggelsens grundareal anlægges som fælles opholdsareal i tilknytning til den samlede bebyggelse. Fællesarealet kan medtages ved beregning af bebyggelsesprocenten.

# Bilag

## Rammeafgrænsning





**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

By, Land og Kultur  
Mellemgade 15  
5600 Faaborg  
[planogkultur-post@fmk.dk](mailto:planogkultur-post@fmk.dk)  
7253 2033