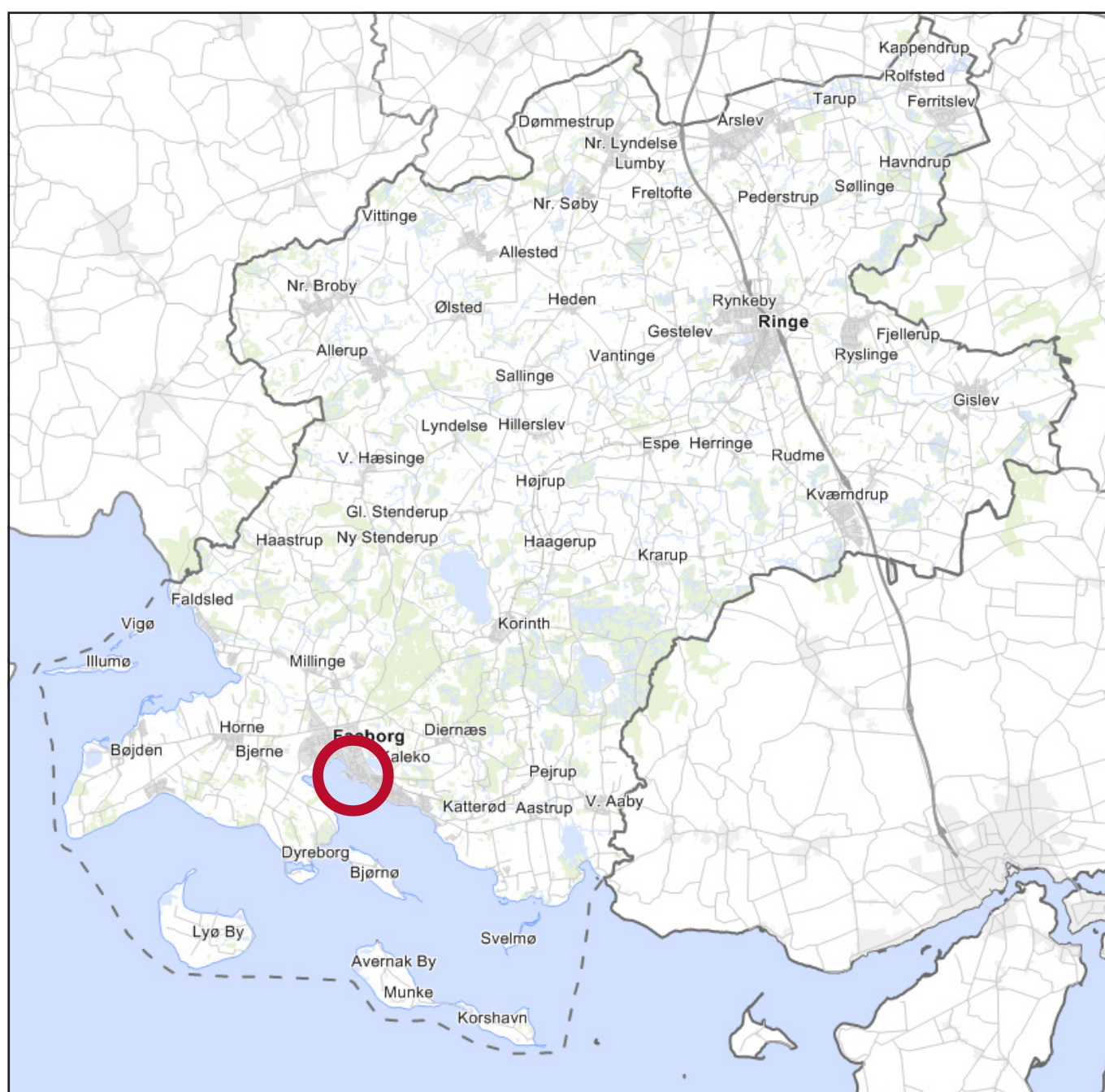




Tillæg nr. 40 til Kommuneplan 2019 Erhvervsområde ved Havnegade og Vestkaj, Faaborg

FORSLAG



Indholdsfortegnelse

3 Hvad er et kommuneplantillæg?

4 Redegørelse

4 Baggrund og forhold til anden lovgivning

5 Screening for miljøvurdering

5 Klagevejledning til screening for miljøvurdering

6 Rammebestemmelser

7 Bilag

7 Rammeafgrænsning

Offentlighedsperiode

Kommuneplantillæget er vedtaget til offentliggørelse på kommunalbestyrelsensmøde d. 5. marts 2025.

Kommuneplantillægget er i offentlig høring fra d. 7. marts til d. 2. maj 2025.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 2. maj 2025:

- plan@fmk.dk
- Plan, Mellemgade 15, 5600 Faaborg.
- Ved sikker post vælg: skriv ny post -> vælg modtager -> Faaborg-Midtfyn Kommune -> fysisk planlægning -> lokalplaner.

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

Tillægget til kommuneplanen omfatter Havnegade 3, beliggende på Slagterigrunden ved havnen i Faaborg. Området er under udvikling efter Danish Crown slagteriet lukkede i 2016 og store dele af slagteriets bebyggelse blev revet ned. Få bygninger et bevaret, herunder "Frølageret" på Havnegade 3, som Øhavsmuseet overtog i 2020.

Der er planer om en større udbygning af museet og i den sammenhæng er der behov for at opdatere plangrundlaget for arealet. I dag er arealet en del af kommuneplanramme Faa.E.8 - Erhvervsområde ved Værftsvej, Havnegade og Vestkajen og må kun anvendes til erhvervsformål, som har en naturlig tilknytning til havnen. Med tillægget til kommuneplanen fastholdes arealet som erhvervsområde men med den specifikke anvendelse: publikumsorienterede serviceerhverv, herunder udstillingsvirksomhed, restaurant, og café; museum og lignende kulturelle formål samt grønt område.

Udvidelsen af Øhavsmuseet er en af signaturprojekterne i kommunens udviklingsstrategi. Signaturprojekterne skal være med til at sætte Faaborg-Midtfyn på landkortet og realisere udviklingsstrategiens vision: *Sammen om det bedste sted*.

Udover Øhavsmuseet omfatter tillægget en eksisterende legeplads syd for museet, som indgår i udviklingen af Slagterigrunden. Ifølge *Landskabsplan for Slagterigrunden i Faaborg* skal arealet omdannes til "Øhavspladsen" med vand som omdrejningspunkt for et legende og selseligt landskab.

Detailhandel

Kommuneplanrammen ligger delvist indenfor bymidteafgrænsningen, hvor der kan planlægges for detailhandel. Samlet er der i Faaborg en ramme på 10.000 m² til nye butiksarealer i planperioden. Der er indtil videre planlagt for 7.700 m² nyt butiksareal, og der er derfor en rest rummelighed på 2.300 m².

I rammeområdet er der mulighed for indretning af op til 100 m² butik i tilknytning til et museum eller lignende anvendelse.

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 2,8 km fra nærmeste Natura 2000 område, Svanninge bakker. Det vurderes, at

lokalplanen ikke vil have en væsentlig påvirkning på arter og naturtyper, der er på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag.

Bilag IV arter

Der er ikke fundet bilag IV arter i lokalplanområdet. Der er fund af marsvin i Faaborg Havn i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

Planområdet omfatter en eksisterende bygning som bevares og ubebygget areal med legeplads, som tidligere har været tæt bebygget med industribygninger. Realisering af planen forudsætter ikke fjernelse af træer, levende hegn eller anden beplantning, som vurderes at kunne udgøre levesteder for bilag IV arter.

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke yngle- og rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Produktionsvirksomheder

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

Navn	Adresse	CVR-nr.
Faaborg Værft	Værftsvej 7, 5600 Faaborg	82735615
Faaborg Værft A/S - Sintring af fluorplast	Værftsvej 7, 5600 Faaborg	82735615

Tillægget til kommuneplanen fastholder områdets anvendelse som erhvervsområde og giver ikke mulighed for opførelse af boliger eller anden miljøfølsom anvendelse. Planen vurderes ikke at påføre omkringliggende virksomheder skærpede vilkår med hensyn til støj, støv, lugt eller anden luftforurening. Planen vurderes derfor ikke at påvirke virksomhedernes drifts- eller udviklingsmuligheder.

Parkering

Der stilles ikke krav om etablering af p-pladser inden for området. Der er gode muligheder for parkering på offentlige parkeringspladser i nærområdet, herunder på Slagterigrunden.

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.

Planområdet omfatter en eksisterende bygning som bevares og ubebygget areal med legeplads, som tidligere har været tæt bebygget med industribygninger. Realisering af planen forudsætter ikke fjernelse af træer, levende hegn eller anden beplantning, som vurderes at kunne udgøre levesteder for bilag IV arter.

Planområdet er oversvømmelsestruet ved stormflod, men planerne stiller krav om, at bygninger skal stormflodssikres som en forudsætning for ibrugtagning.

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.

Klagevejledning til screening for miljøvurdering

Forslaget til kommuneplantillæg er screenet i henhold til lov om miljøvurdering. 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 7. marts 2025, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den 4. april 2025. Du klager via Klageportalen <https://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.

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.

Rammebestemmelser

Eksisterende rammebestemmelser

Plannummer	Faa.E.8
Plannavn	Erhvervsområde ved Værftsvej, Havnegade og Vestkajen - Faaborg
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Specifik anvendelse	Havneareal. Anvendes til industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomhed som har naturlig tilknytning til havnen Detailhandel: Del af rammeområdet ligger indenfor bymidteafgrænsningen hvor der kan der planlægges for detailhandel. Samlet er der i Faaborg udlagt 10.000 m ² til ny butiksareal i planperioden. Der må ikke etableres yderligere dagligvarebutikker. Maks. størrelse på dagligvarebutik er 500 m ² og 1.000 m ² for udvalgswarebutik.
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Maks. bebyggelsesprocent: 90. Maks. bygningshøjde: 15 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Der må højst opføres bygninger med to etager med udnyttelig tagetage (2½ 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.

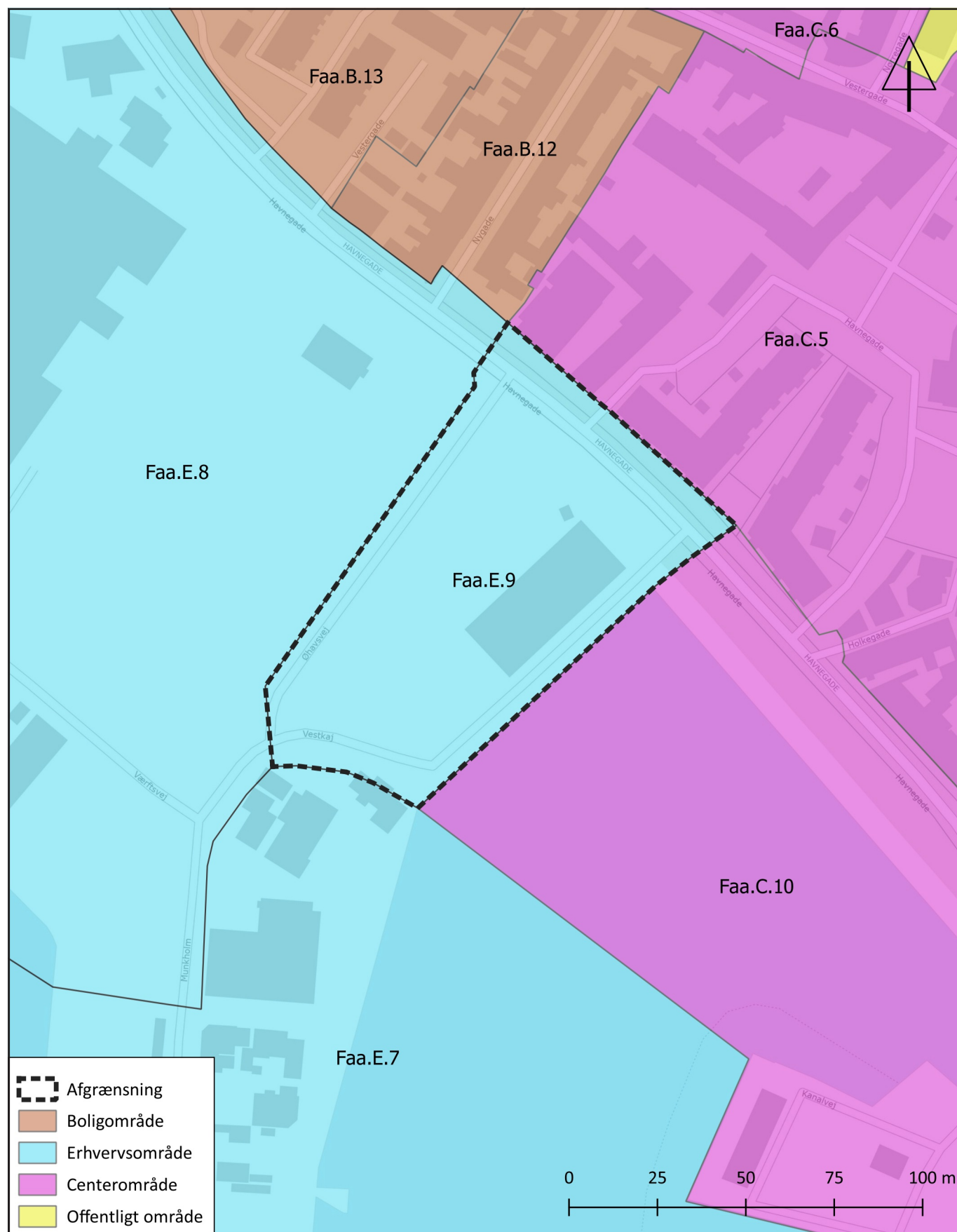
Nye rammebestemmelser

Plannummer	Faa.E.9
Plannavn	Erhvervsområde ved Havnegade og Vestkaj - Faaborg
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Specifik anvendelse	Publikumsorienterede serviceerhverv, herunder udstillingsvirksomhed, restaurant, og café; museum og lignende kulturelle formål samt offentligt tilgængeligt byrum. Del af rammeområdet ligger indenfor bymidteafgrænsningen, hvor der kan planlægges for detailhandel. Samlet er der i Faaborg en ramme på 10.000 m² til nye butiksarealer i planperioden. Der er indtil videre planlagt for 7.700 m² nyt butiksareal, og der er derfor en rest på 2.300 m². Der kan indrettes butik til udvalgsvarer i tilknytning til et museum eller lignende anvendelse i et omfang på maks. 100 m².
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Maks. bebyggelsesprocent: 90. Maks. bygningshøjde: 15 m målt fra naturligt terræn (niveauplan).
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	Der er ikke krav om etablering af p-pladser inden for området.

Bilag

Rammeafgrænsninger kan ses på digitalt kort på plandata.dk

1. Rammeafgrænsning





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