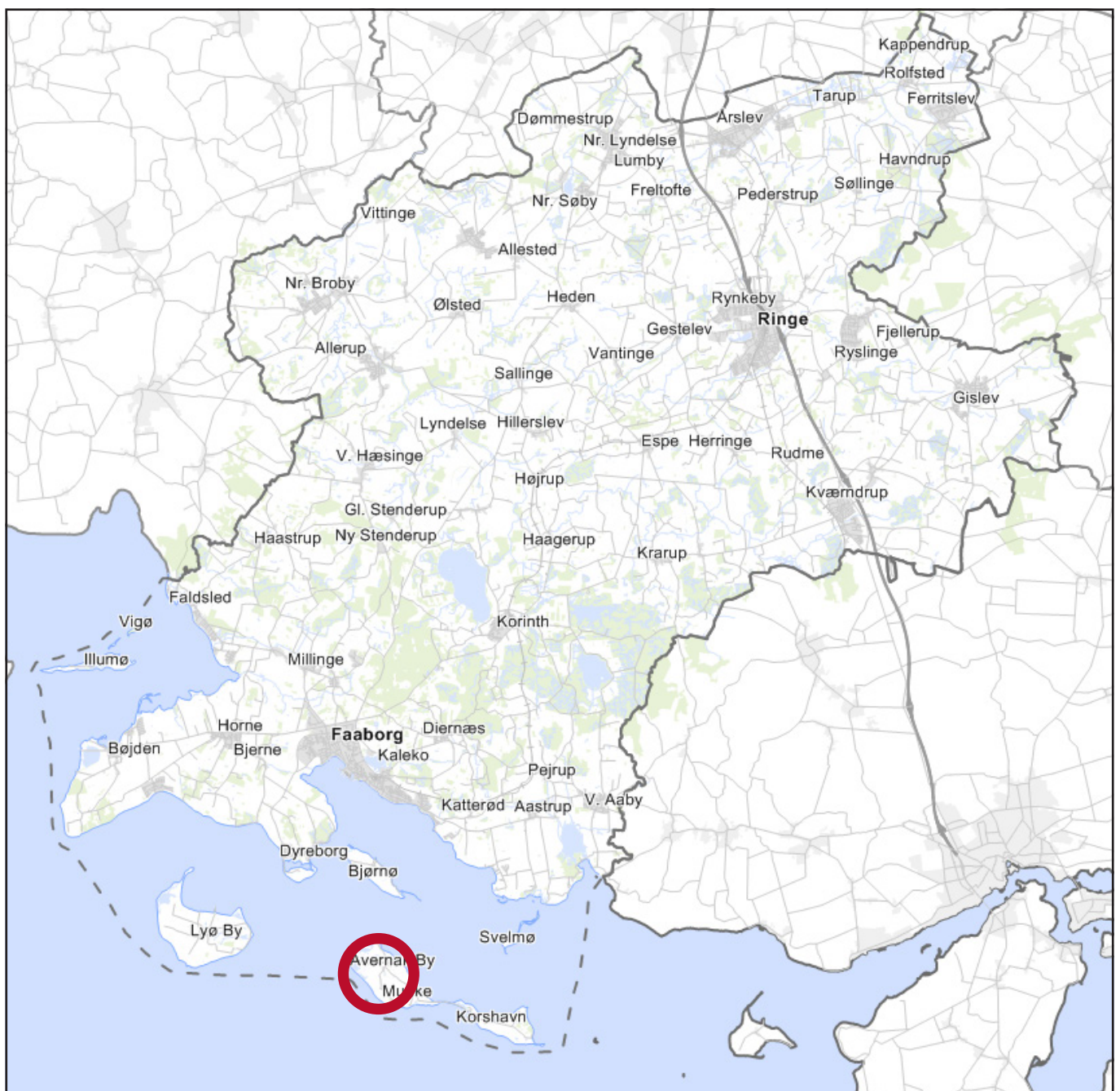




FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Tillæg nr. 28 til
Kommuneplan 2019
Dobbelthuse på Oddevej,
Avernakø

FORSLAG



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. Rammeafgrænsning

Offentlighedsperiode

Kommuneplantillægget er vedtaget til offentliggørelse på Kommunalbestyrelsens møde den 8. februar 2023.

Kommuneplantillægget er i offentlig høring fra den 10. februar til den 11. april 2023.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget skal skriftligt indsendes senest den 11. april 2023:

- planogkultur-post@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

Baggrunden for kommuneplantillægget er et ønske fra beboerforeningen på Avernakø om at få ændret kommuneplanramme Ave.BE.1 til at give mulighed for et bestemt antal dobbelthuse, så den ældre befolkning kan flytte i mindre boliger og give plads til børnefamilier i de fraflyttede boliger. En investor har udvist interesse i at opføre disse boliger. Dette vil styrke bosætningen på Avernakø og sikre, at øens ældre beboere kan blive boende på øen.

Formålet med tillægget er at udvide mulighederne for boligtyper, på det ønskede areal, så der udover åben-lav boligbebyggelse også gives mulighed for maksimalt 3 dobbelthuse med i alt 6 boliger på matrikel 1q, Avernakø, Faaborg Jorder. Der gives kun tilladelse til dobbelthuse og ikke rækkehuse med mere end 2 boligenheder i forlængelse af hinanden, eftersom dobbelthuse har samme karakter som åben-lav bebyggelse og derfor lettere kan indpasses i det eksisterende landsbymiljø.

I forbindelse med kommuneplantillægget er der foretaget en konkret vurdering af etablering af dobbelthuse på det pågældende areal. Da der er flere kulturarvshensyn inden for rammen, vil det kræve ny planlægning, hvis

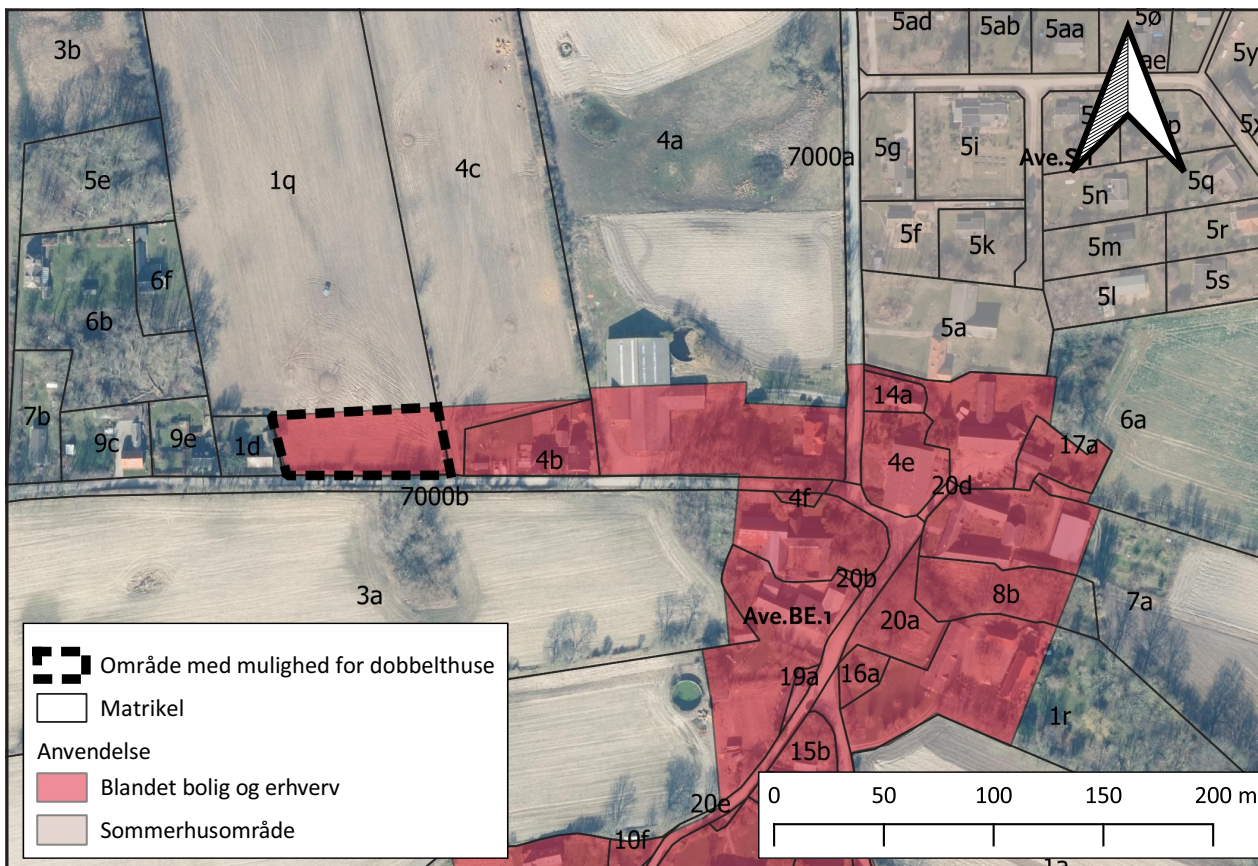
der skal opføres dobbelthuse eller anden form for tæt-lav bebyggelse andetsteds inden for rammen. Derfor tillader kommuneplantillægget kun mulighed for dobbelthuse på det angivne areal.

Minimum udstykningsstørrelse på matrikel 1q, Avernakø, Faaborg Jorder vil blive reguleret af de generelle rammebestemmelser.

Bilag IV arter/Natura2000

Området ligger ca. 240 meter fra det internationale naturbeskyttelsesområde nr. 125 Vestlige del af Avernakø der er udpeget som habitatområde H109. Udpegningsgrundlaget for det internationale naturbeskyttelsesområde er bl.a. klokkefrø og stor vandsalamander samt en række kystnaturtyper. Da området ligger mellem byen og en mindre række huse på et højereliggende areal vurderes det ikke at udstykning og ny bebyggelse vil påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde.

I lokalområdet er der forekomst af følgende bilag IV arter: klokkefrø, stor vandsalamander samt markfirben. Umiddelbart overfor udstykningen, på den anden side af vejen, er der et vandhul med en relativt dårlig naturkva-



Kort, der viser område med mulighed for dobbelthuse.

litet. Vandhullet har tidligere haft forekomst af klokkefrø. Vandhullet er meget velundersøgt og monitoreres løbende. Gennem de seneste ca. 20 år har der ikke været forekomst af hverken klokkefrø eller stor vandsalamander i vandhullet, og det vurderes ikke at vandhullet på nuværende tidspunkt er et egnet levested for hverken stor vandsalamander eller klokkefrø. Markfirben lever også på overdrev, grusgrave, stendiger og andre tørre steder med en åben vegetation og løs jord. Længere ude af Oddevej er der stendiger som vurderes, at kunne være levested for markfirben. På den pågældende strækning er der dog ingen egnede levesteder.

Samlet set vurderes det, at projektet ikke vil medføre nogen påvirkning af hverken det internationale naturbeskyttelsesområde eller arter optaget på habitatdirektivets Bilag IV.

Produktionsvirksomheder

Der er ikke registreret nogen produktionsvirksomheder på Avernakø, og derfor heller ikke indenfor en radius af 500 meter fra rammeafgrænsningen.

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

Kommuneplantillægget indebærer mindre ændringer af kommuneplanramme Ave.BE.1 og det vurderes, at de ikke vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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 10. februar 2023, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den 10. marts 2023. 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.

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000-områder eller Bilag IV-arter.

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.

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	Ave.BE.1
Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde på Avernakø
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Minimums udstykningsstørrelse (m2)	700
Bebyggelsens omfang	Maks. bygningshøjde: 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Der må højst opføres bygninger med en etage med udnyttelig tagetage (1½ etage), dog tillades frontispice eller karnap i 2 etager.
Opholds- og friarealer	Fri- og opholdsarealer i bebyggelser skal være mindst 5 % af erhvervsarealet og 50 % af boligarealet.
Andre bestemmelser	Ny boligbebyggelse skal placeres i tilknytningen til vejen for at fastholde landsbystrukturen. Bebyggelse skal i proportion og udformning tilpasses det eksisterende landsbymiljø. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

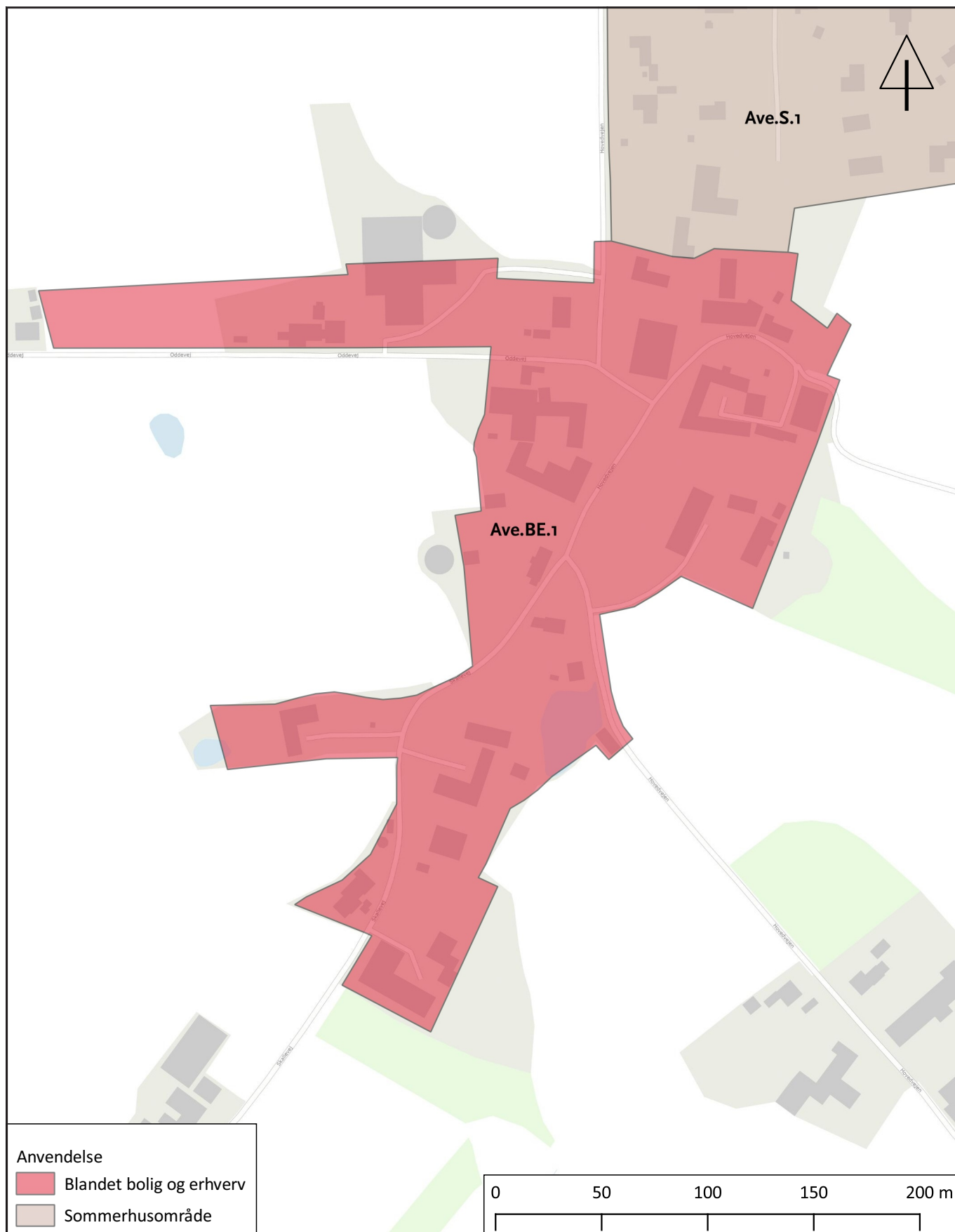
Nye rammebestemmelser

Plannummer	Ave.BE.1
Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde på Avernakø
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Minimums udstykningsstørrelse (m2)	700
Bebyggelsens omfang	Maks. bygningshøjde: 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Der må højst opføres bygninger med en etage med udnyttelig tagetage (1½ etage), dog tillades frontispice eller karnap i 2 etager.
Opholds- og friarealer	Fri- og opholdsarealer i bebyggelser skal være mindst 5 % af erhvervsarealet og 50 % af boligarealet. I forbindelse med tæt-lav boligbebyggelse skal mindst 10 % af bebyggelsens etageareal anlægges som fælles opholdsareal i tilknytning til den samlede bebyggelse.
Andre bestemmelser	På matrikel 1q, Avernakø, Faaborg Jorder må der etableres maksimalt 3 dobbelthuse med 6 boliger i alt. Udstykning til tæt-lav boligbebyggelse på matrikel 1q skal følge de generelle rammebestemmelser. Ny boligbebyggelse skal placeres i tilknytningen til vejen for at fastholde landsbystrukturen. Bebyggelse skal i proportion og udformning tilpasses det eksisterende landsbymiljø. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

Bilag

Rammeafgrænsninger kan ses på digitalt kort på plandata.dk

1. Rammeafgrænsning





**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

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