



Lokalplan 2024-9

Mindre boligområde ved Jydby i Otterup

Forslag
januar 2025

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Hvad er en lokalplan	3
Redegørelse.....	4
Lokalplanens redegørelse.....	4
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens baggrund.....	5
Lokalplanens formål	5
Lokalplanens indhold.....	5
Forhold til anden planlægning	7
1. Statslig og regional planlægning	7
2. Kommuneplanlægning	7
3. Sektorplaner	7
4. Forsyningsforhold.....	9
5. Regnvand og klimatilpasning	9
6. Naturbeskyttelse.....	10
7. Jordforurening	10
8. Støj og vibrationer	11
9. Støv, lugt og anden luftforurening	11
10. Arkæologiske interesser	11
11. Miljøvurdering.....	12
12. Servitutter	12
13. Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan	13
14. Nødvendige tilladelser og dispensationer	13
Frist for fremsendelse af indsigelser og ændringsforslag	14
Endelig vedtagelse.....	14
Bestemmelser.....	15
§1 Lokalplanens formål	15
§2 Lokalplanens område og zoneforhold	15
§3 Områdets anvendelse	15
§4 Udstykning og matrikulære forhold	16
§5 Bebyggelsens omfang og placering	16
§6 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§7 Vej-, sti og parkeringsforhold.....	18
§8 Antenner og ledningsforhold	19
§9 Ubebyggede arealer og beplantning mv.....	19
§10 Tekniske anlæg og forsyningsforhold.....	21
§11 Grundejerforening	21
§12 Forudsætninger for ibrugtagelse af ny bebyggelse	21
§13 Ophævelse af servitutter	21

§14 Lokalplanens retsvirkninger	22
Vedtagelsespåtegning	23
Bilag 1, Matrikelkort.....	24
Bilag 2, Illustrationsplan	25
Bilag 3, Jordfarveskala	26
Bilag 4, Screening for miljøvurdering	27

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan, hvor Kommunalbestyrelsen kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om:

Anvendelse
Udstykning
Vej- og stiforhold
Placering og udformning af bebyggelsen samt materialer
Bevaring af bygninger og landskabstræk
Sikring af friarealer
Fællesanlæg

Ifølge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Hensigten er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Desuden skal der udarbejdes lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Herudover kan kommunalbestyrelsen altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

Redegørelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanredegørelsen er en beskrivelse af de eksisterende forhold, formålet med lokalplanen og dennes indhold samt de forventede virkninger. Redegørelsen indeholder desuden en beskrivelse af lokalplanens forhold til anden planlægning. Lokalplanredegørelsen er en orientering til grundejere, lejere og andre interesserede borgere.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, markeret med rødt på nedenstående kort, omfatter et areal på ca. 9020m² placeret i den nordvestlige del af Otterup. Området er placeret i byzone.

Lokalplanområdet ligger som et grønt, ubebygget område, der afgrænses mod syd og øst af eksisterende åben-lav bebyggelse, og mod vest afgrænses det af en gårdbebyggelse. Mod nord afgrænses området af Norupvej.



Figur 1 Ortofoto hvor lokalplanområdet er markeret med rødt.

Lokalplanområdet omfatter matr.nr 16c, Otterup By, Otterup og del af matr. nr. 4lx, Otterup By, Otterup, samt alle parceller, der efterfølgende udstykkes herfra.

Lokalplanområdet vil forblive i byzone.

Lokalplanens baggrund

Nærværende lokalplan er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at udvikle et nyt boligområde til tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælles friarealer, parkering, stiforbindelser mv.

Området er ikke lokalplanlagt i dag, hvorfor udbygning kræver tilvejebringelse af ny lokalplan, som fastsætter bestemmelser om anvendelse, omfang, ydre fremtræden mm.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er, at muliggøre opførelse af et boligområde med tæt-lav bebyggelse. Med planlægningen sikres det, at området, herunder fællesarealer og bebyggelse, placeres hensigtsmæssigt i forhold til den omkringliggende eksisterende bebyggelse, så der skabes et sammenhængende boligområde.

Lokalplanen skal sikre grønne opholdsarealer, der kan danne ramme om fælles aktiviteter for områdets beboere.

Endelig har lokalplanen til formål at sikre funktionelle og trafiksikre vej- og stiforbindelser i området, så alle beboere kan færdes trygt i området.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsens udseende

Lokalplanen muliggør et moderne facadeudtryk i antracitgrå pladebeklædning. Brugen af pladebeklædning vil dog være betinget af, at facaderne brydes med minimum 10% træbeklædning eller murværk for at skabe variation og dynamik i udtrykket.

Boligernes tage skal udføres som flade tage med ensidet hældning på mellem 2 og 45 grader eller med saddeltag med en hældning mellem 30 og 45 grader.

Al bebyggelse inden for området skal fremstå som en ensartet arkitektonisk helhed med sammenhæng i materialer og proportioner.

Eksempler på boliger med antracitgrå pladebeklædning



Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelse skal etableres som tæt-lav bebyggelse i op til 1,5 etager med en maksimal højde på 6,5 meter. Den maksimale bebyggelsesprocent er 30% for området som helhed, og ved udstykning gælder den maksimale bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for maksimal længde på sammenbyggede huse og deres indbyrdes afstand.

Vej, sti og parkering

Nærværende lokalplan fastlægger, at vejadgangen til området skal foregå fra Norupvej. Det nuværende stisystem i området tilkobles det nye beboelsesområde, og der fastlægges en offentlig stiforbindelse fra Bellisvænget til vejen Jydby langs med Norupvej.

Der etableres gangstier på området som adgangsveje til boligerne.

For at sikre et tilstrækkeligt antal parkeringspladser, og for at undgå biler parkeret uhensigtsmæssigt på områdets boligveje, stilles der krav om etablering af parkeringspladser. Antallet af parkeringspladser skal tilpasses boligtypen, hvilket for tæt-lav bebyggelse er minimum 1,5 pr. boligenhed.

Opholdsarealer og beplantning

For at skabe plads til grønne miljøer i området, og skabe en visuel sammenhæng med de omkringliggende boligområder, stiller lokalplanen krav om fælles opholdsarealer på min. 5% af det samlede areal, hvor områdets beboere kan mødes i fællesskab til leg, ophold og andre aktiviteter.

Der er fastsat bestemmelser om levende hegn og beplantning af træer, samt at der mod Bellisvænget skal udlægges et areal til grønt fællesareal, se bilag 2.

Der kan etableres en støjafskærmning som fx en jordvold ud mod Norupvej, som kan beplantes fx med "Vild med Vilje" koncept. Det skal opleves som en grøn afskærmning mod vejen, som dermed afgrænser boligområdet mod nord.

Forhold til anden planlægning

1. Statslig og regional planlægning

Råstofplan

Området er ikke omfattet af råstofinteresser/råstofplan.

Landsplandirektiver / statslige anlæg / statslig vandområdeplan / jordbrugsinteresser

Området er ikke omfattet af landsplandirektiver til udlægning af sommerhusområder eller andet. Der indgår ikke statslige vej- eller anlægsplaner (naturgas, højspænding mv.) eller vandområdeplaner, og området inddrager ikke landbrugsarealer til sommerhus eller byzone.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger ikke inden for kystnærhedszonen.

Kystnære dele af byzonen

Lokalplanområdet ligger ikke inden for de kystnære dele af byzonen.

Risikovirkksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for 500 meter af en risikovirkksomhed.

Grundvandsinteresser / drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD) Udpegningen har ikke betydning i forhold til den fremtidige anvendelse til boligformål. Lokalplanområdet ligger i Otterup Vandværks forsyningsområde.

2. Kommuneplanlægning

Kommuneplanens rammer

Lokalplanen er i overensstemmelse med Nordfyns Kommuneplan 2021-2033, hvor området er udlagt til Boligområde i rammeområde B24 - Boligområde NV-bydel, Otterup og udlagt til byzone.

Kommuneplanramme B24 fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom, dog tillades en bebyggelsesprocent på 45 ved tæt-lav bebyggelse, et maksimalt etageantal på 1,5 og en maksimal bygningshøjde på 6,5 meter.

Da nærværende lokalplan kan indeholdes i kommuneplanens ramme, udarbejdes der ikke et kommuneplantillæg.

3. Sektorplaner

Renovation

Affald skal håndteres i overensstemmelse med kommunens affaldsregulativ. Der gives tilladelse til at lave fælles affaldsstationer.

Varme

Området ligger i dag uden for kollektiv varmeforsyning. Fjernvarme Fyn oplyser, at området kan tilkobles. Såfremt lokalplanområdet varmforsynses med fjernvarme, skal der udarbejdes et varmeprojekt. For at mindske Co₂ udledning kan der på området evt. laves luft-til-vand varmepumper i stedet.

Bygningsopvarmning skal ske som individuel opvarmning i henhold til gældende lovgivning.

Solenergi

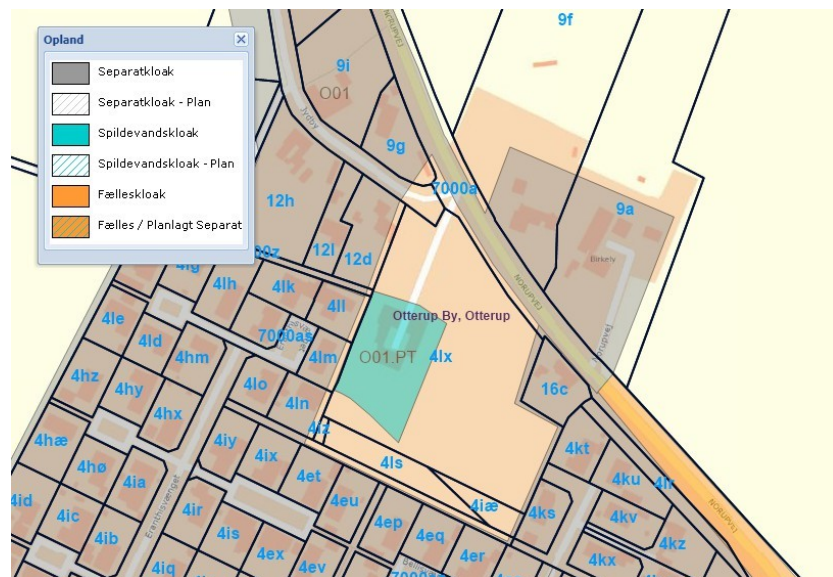
Der tillades solfangere, solceller og lignende anlæg på husenes tage og facader, hvis de integreres i, eller monteres på, bygningernes overflader med en max forhøjning på 10 cm.

Glasset på anlæggene skal være antirefleksbehandlet for at undgå generende reflekser.

Spildevand

Kloakeringen i området aftales med VandCenter Syd for modtagelse. I dag er kun en mindre del af lokalplanområdet med i kommunens Spildevandsplan. Der udarbejdes derfor sideløbende med planlægningen et tillæg til spildevandsplanen, som udlægger hele planområdet til separatkloakering.

Spildevandet skal afledes til Otterup renseanlæg.



Figur 2 Kort som viser de nuværende opland i gældende spildevandsplan.

4. Forsyningsforhold

Energiforsyning

Elforsyning sker fra Vores Elnet.

Vandforsyning

Vandforsyningen af lokalplanområdet sker fra Otterup Vandværk.

5. Regnvand og klimatilpasning

Risikoen for store og kraftige regnskyl er steget i de seneste år og er med til at øge risikoen for oversvømmelse.

For at undgå oversvømmelser er det derfor vigtigt at håndtere den store mængde af regnvand bedst muligt.

Lokalplanområdet skal separatkloakeres.

Der må maksimalt udledes til det offentlige kloak svarende til en befæstelsesgrad på 30%. Befæstes der mere end dette, skal det forsinkes på egen grund.

Befæstelsesgraden er et udtryk for, hvor stor en andel af et areal, der må have tætte overflader, hvorfra tag- og overfladevand afledes til kloak. Til opgørelsen af befæstelsesgraden medregnes faste belægninger, så som bebyggelse (huse, garage, udhuse o.l.) samt tætte belægninger, så som fliser.

For at mindske belastningen i regnvandsledningen, skal der ved nybyggeri og ændringer af bygninger eller belægninger tages stilling til håndtering af regnvand i henhold til Nordfyns Kommunes retningslinjer.

Hvis den maksimale befæstelsesgrad overskrides, skal den enkelte boligejer nedsive (eller på anden vis tilbageholde) regnvand, svarende til det areal, som befæstelsesgraden er overskredet med.

Dette kan ske ved at:

- Reducere det befæstede areal, der leder regnvand til kloak (fx ved at fjerne fliser)
- anvende permeable (gennemtrængelige) belægninger
- nedsive, forsinke eller på anden vis tilbageholde tag- og overfladevand på grunden (fx via regnvandsbede, faskiner, regnvandstønder eller lignende)

Lokalplanområdet ligger lavt, og der kan etableres regnvandsmagasiner med overløb til off. kloaksystem med forsinkelse indtil den fastsatte befæstelsesgrad på 30%.

6. Naturbeskyttelse

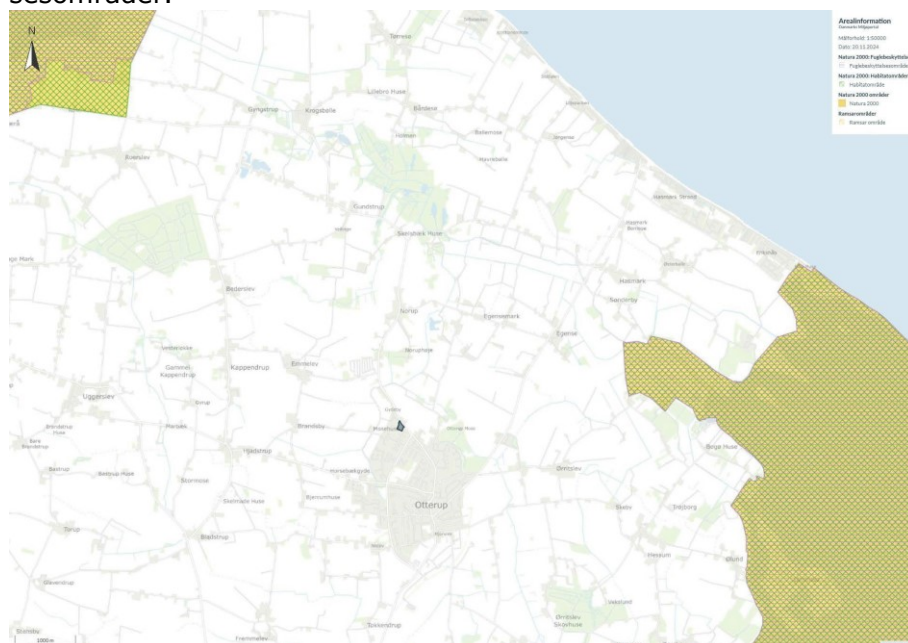
Naturbeskyttede områder og Bilag IV-arter

Nordfyns Kommune har d. 20. juni 2024 besigtiget arealet i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen. Besigtigelsen havde til formål, at afklare om arealet har udviklet sig til en beskyttet naturtype omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

En del af området er vurderet til at være ferskeng.

Området har været udlagt til byzone siden starten af 1970'erne, og der er undtagelse i naturbeskyttelsesloven §3 om, naturtyper der i 1992 var beliggende i byzone udelukkende er beskyttet mod landbrugstiltag.

Området er ikke beliggende indenfor eller i umiddelbar nærhed af internationale beskyttelsesområder, habitatområder og fuglebeskyttelsesområder.



Figur 2 Kort over nærmeste Natura 2000-områder.

Nærmeste Natura 2000-område er Odense Fjord, som ligger 4,7 km fra lokalplanområdet. Det vurderes, grundet afstanden, at lokalplanens realisering ikke vil påvirke natura 2000-området.

Der er ikke registeret sjældne, udryddelsestruede, fredede dyr, planter eller naturtyper i området, og planen vurderes ikke at beskadige plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

7. Jordforurening

Lokalplanområdet ligger i byzone, og er ikke områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres yderligere tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. Ejeren eller brugeren sikrer, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenede eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Jordforureningslovens § 72 b. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

Ifølge oplysninger fra Region Syddanmark, Jordforureningskontoret, har regionen ingen oplysninger om forurening på matriklerne inden for lokalplanområdet.

8. Støj og vibrationer

Området udlægges til boligformål, som er en støjfølsom anvendelse. Områdets anvendelse skønnes ikke at give anledning til støjpåvirkninger af omgivelserne.

Naboområderne til lokalplanområdet indeholder ikke støjende anvendelser i form af erhverv eller industri. Der kan etableres en jordvold som støjværn mod Norupvej, som vist på bilag 2.

Varmepumper placeres sådan, at de er til mindst mulig støjgene for naboerne, og så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

9. Støv, lugt og anden luftforurening

Lokalplanområdet er ikke belastet af lugt, støv eller anden luftforurening.

10. Arkæologiske interesser

Museum Odense har oplyst følgende:

Odense Bys Museum har nu gennemgået museets arkiver, og kan oplyse om, at der ikke hidtil er fundet fortidsminder på arealet. Derimod er der registreret en overpløjet gravhøj blot 100 meter sydvest for arealet. Generelt er det et særdeles fundrigt område og det kan således ikke udelukkes, at arealet rummer fortidsminder, der vil være omfattet af Museumslovens kap. 8 §27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001).

For at få klarhed over, om der er bevarede fortidsminder på arealet, anbefales det derfor at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse i så god tid som muligt før anlægsarbejdet iværksættes. Forundersøgelsens resultater danner grundlag for en vurdering af, om arealet umiddelbart herefter kan frigives, eller om det vil være nødvendigt yderligere at foretage en egentlig udgravning af arealet eller dele heraf. En forundersøgelse vil således minimere risikoen for, at anlægsarbejdet senere må standses og udskydes efter bestemmelserne i Museumslovens §27 stk. 2.

En forundersøgelse giver ejer og os vished for udstrækningen, mængden og karakteren af evt. fortidsminder på arealet. En forundersøgelse består typisk af 2-2,5 meter brede søgerender, der er trukket med maskine, med ca. 15-20 meters mellemrum. I søgerenderne fjernes muldlaget, således at den gule undergrund blottes. Det er her arkæologen kan se, om der findes fortidsminder. Hvis der i forbindelse med forundersøgelsen bliver fundet væsentlige fortidsminder, skal området enten friholdes for anlægsarbejdet og kørsel med tungt materiel eller underlægges egentlige arkæologiske udgravninger (udgiften forbundet med en arkæologisk undersøgelse afholdes af bygherren; Museumslovens §27. stk.4). Sammenhængende områder uden fortidsminder vil derimod kunne frigives i forlængelse af forundersøgelsen. En forundersøgelse vil således give ejeren de bedst opnåelige muligheder for at kunne koordinere anlægsarbejde og arkæologiske undersøgelser.

11. Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal planer som tilvejebringes af offentlige myndigheder vurderes (screenes) med henblik på at afdække behovet for en konkret miljøvurdering af den pågældende plan.

Screening

Planen antages ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor har Kommunalbestyrelsen vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af planen. Resultatet af screeningen fremgår af lokalplanens bilag 4.

Klagevejledning til afgørelse om miljøvurdering

Afgørelsen om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering kan påklages. Der kan klages over formelle mangler i afgørelsen, de såkaldte retlige spørgsmål. Klage skal indgives inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal det ske til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.naevneneshus.dk

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

12. Servitutter

Private tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt) der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planloves §47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentlige for at gennemføre lokalplanen.

Ejer og bygherre må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger der er tinglyst, derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes.

13. Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

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

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

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan blandt andet findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Denne lokalplan vil kunne danne grundlag for ekspropriation. Ekspropriation vil være udelukket, hvis lodsejer selv ønsker at virkeliggøre lokalplanen.

14. Nødvendige tilladelser og dispensationer

Lokalplanen nødvendiggør ikke tilladelser efter anden lovgivning.

Frist for fremsendelse af indsigelser og ændringsforslag

Offentliggørelse af dette lokalplanforslag er sket den 6. februar 2025 på Nordfyns Kommunes hjemmeside www.nordfynskommune.dk og via statens digitale planportal, www.Plandata.dk

Samtidig med offentliggørelsen af forslaget er der sendt skriftlig underretning til ejere af tilstødende ejendomme.

Når fristen på de 8 uger er udløbet, skal Kommunen behandle forslaget til lokalplanen.

Borgernes eventuelle indsigelser og/eller ændringsforslag bliver taget med i denne behandling.

Er der indkommet indsigelser, kan vedtagelsen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Endelig vedtagelse

Ved den endelige vedtagelse af planen kan Kommunalbestyrelsen foretage ændringer af det offentliggjorte forslag som følge af de fremkomne indsigelser eller ændringsforslag. Hvis en ændring, efter Kommunalbestyrelsens skøn, er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af nyt lokalplanforslag.

Umiddelbart efter den endelige vedtagelse af lokalplanen foretager Kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse herom efter regler, der er fastsat i Lov om planlægning.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes der hermed følgende bestemmelser, for det i § 2.1 nævnte område:

§1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål, at udlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse;
- 1.2 at sikre funktionelle og trafiksikre vej- og stiforbindelser i området, herunder vejadgang til området fra Norupvej;
- 1.3 at sikre gode muligheder for udendørs ophold gennem fælles friarealer;
- 1.4 at sikre den kommende bebyggelses indpasning i det omkringliggende miljø;

§2 Lokalplanens område og zoneforhold

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kort og området omfatter følgende matrikler nr.: 16c, Otterup By, Otterup samt del af 4lx, Otterup By, Otterup som vist på bilag 1, samt alle matrikler som efterfølgende udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal efter lokalplanens vedtagelse fortsat have status som byzone.
- 2.3 Det fælles opholdsareal som vist på bilag 2 er et delområde i lokalplanen.

§3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål.
- 3.2 I lokalplanområdet må der kun opføres tæt-lav bebyggelse i form af række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse og lignende til helårsbeboelse.
- 3.3 I lokalplanområdet må der drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:
 - virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;
 - virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
 - virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere;
 - virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
- 3.4 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, affaldshåndteringsanlæg, kloakpumpestation,

regnvandsbassin og lignende. Der kan dog ikke opstilles mikro- og husstandsvindmøller.

§4 Udstykning og matrikulære forhold

- 4.1 Der må kun udstykkes grunde med en minimumsstørrelse på 250 m² pr. bolig, ekskl. fælles adgangs- og tilkørselsareal, fælles parkeringspladser og fælles opholdsarealer.
- 4.2 Området kan udstykkes som storparcel eller enkelt parceller.
- 4.3 Udstykning og sammenlægning skal udføres iht. Udstykningsloven.
- 4.4 Ejendomme til teknisk forsyning kan udstykkes til mindre grunde svarende til anlæggets sokkel + 1 meter omkring.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Der fastsættes en maksimal bebyggelsesprocent på 30% for området som helhed.
Såfremt der sker udstykning gælder den maksimale bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom.
- 5.2 Bebyggelse kan sammenbygges i naboskel som fx række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.
- 5.3 Den maksimale bygningshøjde for bebyggelsen fastsættes til 6,5 meter.
- 5.4 Bebyggelse må opføres i max 1,5 etage, hvilket svarer til én etage med udnyttet tagetage.
- 5.5 Byggemyndigheden kan, hvor særlige forhold gør sig gældende, bestemme, hvilke bygningshjørner der skal indgå i beregningsgrundlaget for fastsættelse af niveauplan og eventuelt fastlægge flere niveauplaner for den enkelte ejendom.
- 5.6 Mindre fritliggende bygninger, så som udhuse, cykelskure og garager må opføres efter gældende bygningsreglement.

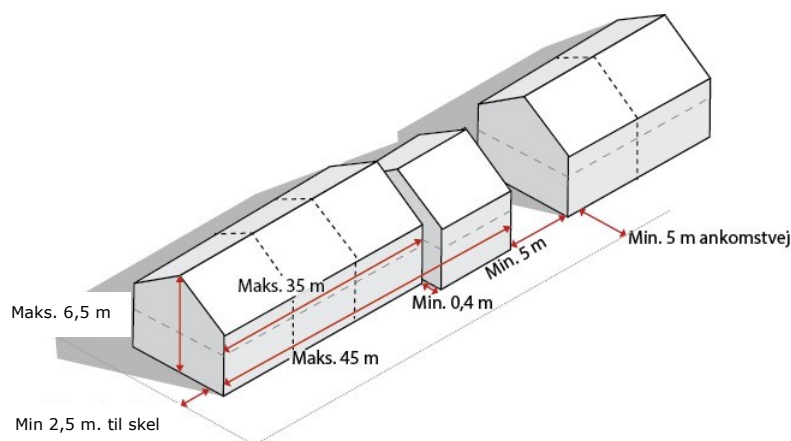
Primær bebyggelse (boligbebyggelse) må ikke opføres nærmere skel mod lokalplangrænse, vej samt fælles fri- og opholdsarealer end 2,5 meter.

Afstanden mellem ny bebyggelse og skel for eksisterende bebyggelse ved Bellisvænget (matrikel 4kt og 4ks, Otterup By, Otterup) skal minimum være 12 meter, som vist på bilag 2.

- 5.7 Bebyggelse må helt eller delvist sammenbygges som fx række- eller dobbelthuse. Bebyggelsen må kun opføres som mindre boligenheder med en længde på maksimalt 45 m.

I hver bygning må der ikke sammenbygges boliger så den samlede facadelængde bliver mere end 35 meter med mindre,

der sker en forskydning i bebyggelsen. Forskydningen skal enten ske vertikalt ved tilpasning til terrænet, horisontalt ved frem- eller tilbagerykninger eller ved forskydninger i bygningskroppen inden for den enkelte bolig. Vertikale forskydninger skal være minimum 20 cm. Horizontal forskydningen skal være minimum 40 cm.



Boligenhederne skal opføres med en indbyrdes afstand på minimum 5 meter.

Hvis boligblokkene placeres med en kortere afstand til hinanden end 10 meter må de ikke være beliggende på linje.

§6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Facader på beboelsesbygninger skal udføres som blankt murværk i tegl eller fremstå vandskuret eller i glat malet eller kalket puds, eller bestå af pladeopbygning som eternit, komposit eller anden facadeplader.

Såfremt facader udføres med pladebeklædning, skal min. 10% af facadearealet udgøres af enten træbeklædning eller murværk, for at skabe variation og dynamik i udtrykket.

Desuden skal det sikres, at al bebyggelse inden for området fremstår som en ensartet arkitektonisk helhed med sammenhæng i materialer og proportioner, og har sammenhæng til den øvrige bebyggelse i området.

- 6.2 Facader på øvrig bebyggelse som carporte, miljøstation, paviljoner, udhuse mv. skal udføres med træ eller samme materialer som beboelsesbygninger.
- 6.3 Tage på beboelsesbygninger skal udføres som flade tage med en ensidig taghældning på mellem 2 og 45 grader eller som saddeltag med en hældning på mellem 30 og 45 grader.
- 6.4 Tagbeklædning på beboelsesbygninger skal udføres som tagsten i tegl eller beton, eternitskifer, korte eternitbølgeplader eller tagpap. Det må anvendes sedumbelægninger (grønne tage) på tagflader.

Ved anvendelse af zink og kobber (herunder til tagrender) skal der ved nedsivning etableres tiltag, der sikrer mod skade af grundvandet, som fx regnbede, filtermuld, rockflow eller lignende.

- 6.5 Solfanger-/solcelleanlæg skal placeres på tag eller facader med mindst mulig synlighed fra offentlig sti og vej. På facader skal solceller og solfangere indgå som en integreret del af facaden, eller opsættes direkte på og parallelt med facaden. På taget skal solceller og solfangere nedfældes i tagfladen eller ligge parallelt med og højst 10 cm over tagfladen. Solceller og solfangere skal udgøre et eller flere sammenhængende rektangler eller kvadrater. Det betyder bl.a., at solceller og solfangere ikke må omkranse fx tagvinduer, kviste, ventilationshætter og skorstene. Solcelleanlægget skal være antirefleksbehandlet og give så lidt refleksion, som teknisk muligt på opsætningstidspunktet.
- 6.6 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal over 10 i henhold til prøvningsmetode DS/EN ISO 2813, 2014. Undtaget herfra er tagvinduer eller anlæg til anvendelse af solenergi (se vejledning for blanke og reflekterende materialer på tage, Nordfyns Kommune, december 2009).
- 6.7 Facader skal fremtræde i materialernes naturlige farve, i hvid eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen (se bilag 3) eller disse farvers blanding med hvid eller sort.

Stærke signalfarver, mønstre og andre effekter kræver tilladelse fra Nordfyns Kommune i hvert enkelt tilfælde.

- 6.8 Tekniske installationer som varmepumper, ventilationsanlæg og lignende skal enten være skjult i bygninger eller udformes således, at de inddækkes eller fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektur, og er til mindst mulig støjgene på nabomatriklerne.

Varmepumper skal overholde Miljøloven og Bygningsreglementets krav til placering og støjniveauer.

§7 Vej-, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Området vejbetjenes fra Norupvej, jf. bilag 2.
- 7.2 Interne veje udlægges i en bredde på minimum 5 meter som vist i princippet på bilag 2. Fælles adgangsveje der fører til to eller flere boliger skal udlægges i en bredde på minimum 1,5 meter.

Der skal være vendemulighed for 12 m lastvogn på lokalplanområdet.

Stier og befæstet opholdsareal skal udføres med jævn og skridhæmmende belægning, som er handicap- og ældrevenlig.

- 7.3 Der skal udlægges parkeringsareal svarende til minimum 1,5 p-plads pr. bolig. Heraf skal der udformes minimum 3 handicapparkeringspladser til brug for personer med særlige behov. Parkering etableres som fællesareal eller ved hver enkelt bolig, som vist i princippet på bilag 2.

Parkeringsareal, stier samt befæstet opholdsareal skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion. Parkeringsareal skal udføres med permeabel belægning.

Der skal udlægges det nødvendige areal til cykelparkeringer, svarende til minimum 2 pr. 100 m² boligareal.

- 7.4 Der etableres stiforbindelser som er forbundet til områdets nuværende stier. Der etableres ny offentlig sti fra Bellisvænget til vejen Jydby langs med Norupvej i den nordlige del af lokalplanområdet.
- 7.5 Belysning skal udføres som parkbelysning med en lyspunkts-højde på maksimalt 3,5 meter.

§8 Antenner og ledningsforhold

- 8.1 Antenneanlæg samt paraboler må ikke opsættes så de er synlige fra offentlig vej og sti. Paraboler kan alene opsættes i tilknytning til bebyggelsen, og må ikke have en overkant højere end 3 meter over terræn.
- 8.2 Alle forsyningsledninger/kabler skal fremføres i jorden.

§9 Ubebyggede arealer og beplantning mv.

- 9.1 Inden for lokalplanområdet skal der etableres et fælles opholdsareal i form af grønne områder på mindst 5 % af det samlede areal for lokalplanområdet, som vist i princippet på bilag 2.
- Det fælles friareal må ikke bebygges, men der kan på arealerne etableres stier, beplantninger, legeplads, bålplads, petanquebane eller lignende. Arealet kan desuden kombineres med LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand).

Friarealet mellem Bellisvænget og den ny bebyggelse skal fremstå som åbent græsareal med spredte træer og buske, der placeres i princippet som vist på bilag 2.

Beplantningen skal skærme for indkig til boligerne fra Bellisvænget og skal fremstå i varierende højde, så der skabes mindre sociale rum til ophold, leg og lignende.

Beplantningen skal bestå af hjemmehørende og egnstypiske arter, fx alm. Røn, avnbøg, fuglekirsebær, *acer*-arter, eg m.fl.

- 9.2 Der kan etableres levende hegn i området langs skel og som afskærmning og læ. Hegning inden for området skal udføres som levende hegn, dog må der i forbindelse med adskillelse af terrasser opsættes mindre fast hegn. Der kan isættes tråd-hegn som sikkerhedshegn på indersiden af det levende hegn. Træer og buske skal være af egnstypiske arter.
- 9.3 Omkring parkeringsarealet skal der etableres træer svarende til min. ét træ pr. tre p-pladser.
- 9.4 Langs Norupvej skal der etableres en støjvold, såfremt støj fra vejen overstiger grænseværdierne for boligområder i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Støjafskærmningen skal fremtræde med dækkende beplantning i form af urter, stauder, buske eller lignende.
- 9.5 Langtidsparkering af lastbiler, busser, campingvogne og lignende større køretøjer og trailere inden for lokalplanområdet samt opstilling af både er ikke tilladt. Små trailere på 150 cm længde og 130 cm bredde ekskl. hjul og max 500kg vægt med nyttelast er undtaget.
- 9.6 Udendørsoplag skal begrænses, og må kun finde sted i begrænset omfang. Udendørsoplag skal i videst mulig omfang afskærmes fra offentligt skue og naboer.
- 9.7 Affaldssortering kan samles i båse/overdækninger, og der kan etableres fællesanlæg for indsamling af affald i området. Affaldsanlæg og tekniske anlæg skal udformes, så de ikke er synlige for offentligheden, fx med skærmende beplantning, og placeres hensigtsmæssigt i forhold til bl.a. støj- og lugtgener.
- 9.8 Terrænregulering kan foretages inden for +/- 0,5 meter. Undtaget herfra er støjvold og anlæg i forbindelse med lokal håndtering af regnvand eller rekreative elementer, der ikke er til gene for omkringboende.

Skilte

- 9.9 Ved liberalt erhverv i egen bolig kan der opsættes skilt med firmanavn. Disse skal placeres ved ejendommens adgang fra boligvej f.eks. i forbindelse med postkasse eller direkte på facade mod boligvej og må maksimalt udgøre 0,25 m².
- 9.10 Al skiltning udover almindelig vejvisning og husnummerering skal godkendes fra Nordfyns Kommune. Der henvises i den forbindelse til Skilteregulativet for Nordfyns Kommune, oktober 2018.

§10 Tekniske anlæg og forsyningsforhold

- 10.1 Spildevandsafledning skal ske via forsyningsselskabets spildevandsledning til Otterup Renseanlæg i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.
Der må maksimalt udledes til det offentlige kloak svarende til en befæstelsesgrad på 30%.
Befæstes der mere end dette, skal det forsinkes på egen grund, eksempelvis ved nedsivning.
- 10.2 Bebyggelse inden for området skal tilsluttes de i området værende offentlige eller almene forsyningsanlæg herunder fjernvarmeforsyning. Eller håndteres selvstændigt med varmepumpe.
- 10.3 Tekniske installationer, som fx varmepumper, skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, og skal placeres så de er til mindst mulig støjgene for naboerne.

§11 Grundejerforening

- 11.1 Såfremt området udstykkes skal der oprettes en grundejerforening for området som helhed, når Nordfyns Kommune forlanger det, dog senest når området er udbygget. Der er medlemspligt i grundejerforeningen for alle grundejere. Medlemspligten omfatter ikke evt. udstykkede arealer, hvorpå der findes tekniske anlæg, jfr. § 10.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Nordfyns Kommune.
- 11.3 Grundejerforeningen skal varetage grundejernes fælles opgaver såsom ren- og vedligeholdelse af veje samt vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg inden for lokalplanens område.

§12 Forudsætninger for ibrugtagelse af ny bebyggelse

- 12.1 Bebyggelse må ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloakforsyning, varmeforsyning, vandforsyning og elforsyning.
- 12.2 De krævede parkeringspladser skal være etableret inden bebyggelsen tages i brug.
- 12.3 Støjvold skal være etableret inden bebyggelsen tages i brug i henhold til §9.4.
- 12.4 Før ny bebyggelse tages i brug skal afskærmende beplantning mod Bellisvænget være etableret.

§ 13 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§14 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1 Indtil den endelige lokalplan er vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.
- 15.2 Der gælder efter planlovens § 17 stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.
- 15.3 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der evt. efter planlovens § 17 stk. 2 opnås tilladelse af Kommunalbestyrelsen til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.
- 15.4 Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.
- 15.5 Når lokalplanen er endeligt vedtaget, og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges, eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.
- 15.6 Kommunalbestyrelsen kan ifølge planlovens §19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages, hvis der tilvejebringes en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboerne m.fl., medmindre Kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende, jf. planlovens § 19 og 20.
- 15.7 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 2024-9 således vedtaget af Nordfyns Kommune den 28. januar 2025.

Mette Landtved-Holm
Borgmester

Morten V. Pedersen
Kommunaldirektør

Forslaget til lokalplan 2024-9 er offentlig bekendtgjort den 6. februar 2025.

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Nordfyns Kommune d. xx.xx.20xx

Mette Landtved-Holm
Borgmester

Morten V. Pedersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den xx.xx.20xx.

Bilag 1, Matrikelkort

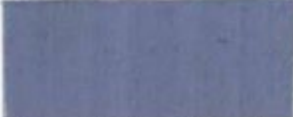
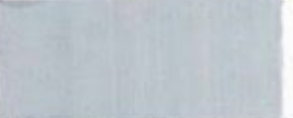
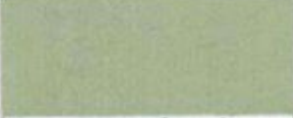


Bilag 2, Illustrationsplan



EMNE: SITUATIONSPLAN
MÅL: 1:750, A3 papirformat

Bilag 3, Jordfarveskala

		
<i>Brændt umbra</i>	<i>Lys brændt umbra</i>	<i>Berliner/Pariserblå</i>
		
<i>Dødenkopf</i>	<i>Lys dødenkopf</i>	<i>Oxydsort (varm)</i>
		
<i>Engelskrød</i>	<i>Lys engelskrød</i>	<i>Varm grå</i>
		
<i>Røddøkker</i>	<i>Lys røddøkker</i>	<i>Køntæg (kold)</i>
		
<i>Terra di Siena, rd</i>	<i>Lys rd siena</i>	<i>Kold grå</i>
		
<i>Gulddøkker</i>	<i>Lys gulddøkker</i>	<i>Kridt</i>
		
<i>Grøn jord</i>	<i>Lys grøn jord</i>	<i>Kromoxydgørn Sien Vædstræg 04</i>

Bilag 4, Screening for miljøvurdering

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 03/01/2023, skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 1 eller 2, eller hvis planen påvirker et internationalt beskyttelsesområde væsentligt.

Lovgrundlag og indledende screening

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planforslaget eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 1 og/eller 2? (§8, stk. 1, nr. 1)		x	Lokalplanen er beliggende i byzone og rammelagt til bebyggelse. Det vurderes at området ikke vil blive miljøpåvirket af det kommende byggeri.
Kan planforslaget eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§8, stk. 1, nr. 2 og nr. 3)		x	Lokalplanen omfatter et område der tidligere har været brugt som hestefold og der er ingen væsentlig beplantning på området.
Fastlægger planforslaget i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser? (§8, stk. 2, nr. 2)		x	Der foretages en screening for miljøvurdering.

Nedenstående screening er foretaget med henblik på stillingtagen til gennemførelse af miljøvurdering, jf. Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 03/01/2023, § 8, stk. 2.

Konklusion	
	Forslag til Lokalplan 2024-9, vurderes på baggrund af nedenstående screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer: • Afgørelsen begrundes i at realisering af lokalplanen vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet. • Der er ikke væsentlige naturmæssige, geologiske eller landskabelige udpegninger, der strider mod lokalplanen.

Lokalplan nr. 2024-9 Dato: 12.12.2024	Ikke relevant – vurderes ikke yderligere	Planlægning fastsætter bestemmelser herom.	Væsentlig indvirkning (kan medføre miljørapport)	Ansvarlig: P=Plan, VN=Vand & Natur, M=miljø, L=Landbrug, DV=Drift & Vej, B=BYG,	Begrundelser/bemærkninger: Vurdering af de enkelte forhold mv. Checklisten har til formål at foretage en vurdering af, hvorvidt et forslag til plan eller program har væsentlige miljømæssige konsekvenser. Miljøkonsekvenserne kan være både positive og negative, og der skal tages hensyn til både kortsigtede, langsigtede, direkte og indirekte effekter. Der SKAL indskrives bemærkninger i alle felter som begrundelse for X'et.
By- og kulturmiljø & landskab					
Byarkitektonisk værdi F.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge (eksternt og internt), skyggeforhold, vindturbulens ved høje bygninger, indbliksgener, fremtidens udstykninger, boligmiljø, opholdsarealers/byrums placering og udformning (fx ift. tryghed), kommuneplanens retningslinjer om byerne mv.	x			P	Lokalplanen skal hjælpe med at styrke stedets kvalitet, så byggeriet vil give kvalitet og gode boligvilkår for kommende beboere.
Landskabelige værdier F.eks. Værdifuldt landskab, Kystnærhed, Geologiske interesser, Terrænformer, Visuel påvirkning.	x			P	Området er i dag udlagt til boligområde og der er muligheder for at opføre alle typer boliger. For at opføre rækkehuse kræves der ny lokalplan.
Kulturarv og arkæologiske forhold F.eks.: Værdifulde kulturmiljøer, jordfaste fortidsminder, kirkebyggelinje, karakteristiske bygninger, fedede og bevaringsværdige bygninger. beskyttede jord- og stendiger	x			P	Der findes ingen bebyggede strukturer på matriklen.
	x			B	Odense Bys Museum har gennemgået museets arkiver, og kan oplyse om, at der ikke hidtil er fundet fortidsminder på arealet. Derimod er der registreret en overpløjet gravhøj blot 100 meter sydvest for arealet. Generelt er det et særdeles fundrigt område og det kan således ikke udelukkes, at arealet rummer fortidsminder, der vil være omfattet af Museumslovens kap. 8 §27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001)
Grønne områder og beplantning F.eks. Parkområder, landskabskiler, skov, værdifuld beplantning, og adgang til og bruges af disse områder. Medfører projektet indgreb i et grønt landskab/område, herunder firearealer tilhørende fx et boligområde?		x		P	Nordfyns Kommune har d. 20. juni 2024 besøgt arealet i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen. Besigtigelsen havde til formål at afklare om arealet har udviklet sig til en beskyttet naturtype omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Området har været udlagt til byzone siden starten af 1970'erne og der er undtagelse i naturbeskyttelsesloven §3 at grønne områder der før 1992 har været i byzone er fritaget.
	x			VN	Matriklen støder op til nabomatrikel, område med mindre nyere træer og lav busk- bevoksninger.

Naturbeskyttelse					
Dyre- og planteliv samt biologisk mangfoldighed F.eks. Ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr. Fredede arter. Aktiviteter eller færdsel i naturen, der påvirker plante- eller dyrelivet.	x			VN	Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dyre og planteliv i området, forringe naturindholdet og levesteder og spredningsveje for vilde planter og dyr i nærheden. Der er ikke registeret sjældne, udryddelsestruede, fredede dyr, planter eller naturtyper eller bilag IV-arter i området. Planen vurderes ikke at beskade plantearter eller yngle- eller rastoområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.
Beskyttelseslinjer Skov-, strand-, sø- og åbeskyttelseslinjer	x			VN + kystdirektoratet	Området ligger ikke inden for skov-, strand-, sø- eller åbeskyttelseslinjer.
Natura 2000		x		VN	Området er ikke beliggende indenfor eller i umiddelbar nærhed af internationale beskyttelsesområder, habitatområder og fuglebeskyttelsesområder (Natura 2000). Nærmeste Natura 2000 område er nr. 110 Odense Fjord. Det vurderes, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil have en indvirkning på Natura 2000 området og dets udpegningsgrundlag.
Naturbeskyttelsesinteresser F.eks. §3- sø-, -mose-, -overdrev, vandhuller, naturområder og økologiske forbindelseslinjer. (på sigt del af grønt dk-kort)	x			VN	Området er ikke beliggende inden for biologiske interesseområder, økologiske forbindelser eller potentielle økologiske forbindelser. En del af området er vurderet til at være ferskeng. Området har været udlagt til byzone siden starten af 1970'erne, og der er undtagelse i naturbeskyttelsesloven §3 om, at naturtyper der i 1992 var beliggende i byzone udelukkende er beskyttet mod landbrugstiltag.
Naturgenopretning og –pleje F.eks. indgreb i beskyttede vandløb, lavbundsarealer eller potentielle vådområder.	x			VN	Der er ingen lavbundslande, potentielle vådområder eller beskyttede vandløb indenfor lokalplanområdet.
Skovrejsning F.eks. plantes eller ryddes der skov?	x			VN	Der er ikke fredskov på arealet og det er ikke udpeget til positiv eller negativ skovrejsning i KP.

Miljøforhold					
Luft F.eks. luftforurening fra trafik og virksomheder. Er placeringen påvirket af luftforurening fra omgivelserne? Nærhed til landbrug?	x			M	Lokalplanen og bestemmelserne om kring højde og placering sikrer mod forurening fra trafik og virksomheder. Området vil ikke luftforureningsmæssigt blive påvirket af omgivelserne.
	x			L	
Lys og/eller refleksioner F.eks. Bygningsoverfladers, belysnings, skiltes, trafikantlægs og køretøjers påvirkning i forhold til naboområder og trafikanter.		x		P	Der vil ikke ske lysforurening i form af refleksion fra tagflader, da lokalplanen stiller krav herom i § 6.8. Der vil ikke ske trafik- eller køretøjers påvirkning ift. naboer og andre trafikanter.
	x			DV	Der vil ikke ske lysforurening i forhold til trafik
Jord F.eks. Kortlagt jordforurening, Påvirkning af inde-/udeklima. Jordens overflade, anvendelighed, dyrkningsværdi. Nedsivning i jorden. Vind- eller vanderosion.	x			M	Der er ikke kortlagt forurening på arealerne.
	x			L	Der vil ikke kunne ske vind- eller vanderosion i forhold til landbrugsmetoder.
Grundvand F.eks. Afstand til vandforsyningsanlæg/-boringer. Risiko for nedsivning af forurenende stoffer. Drikkevandsforsyning/reserver.	x			M	Området er beliggende uden for drikkevandsinteresser, vandforsyningsanlæg og vandboringer.
Oversvømmelse og erosion Er området udpeget som et område der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion (planloven §11a, stk. 1, nr. 18)?	x			VN	Området ligger lavt og der er derfor risiko for oversvømmelser ved kraftig regn/skybrud. Der er dog taget højde for dette under det kommende byggeri da der laves regnvandsmagasiner med nedsivning samt overløb til off. Kloaksystem med forsinkelse.
LAR Rummer området muligheder for at aflede regnvand via LAR (lokal afledning af regnvand)?	x			M	Området bør anvende nedsivning i videst muligt omfang, befæstede arealer vil blive udført som gennemtrængelige, med regnbede og grønne områder. Da området ligger lavere end de omkringliggende nabogrunde, hæves dele af området og der laves magasiner under terræn til overflade vand. Magasiner skal have overløb til off. Kloak med forsinkelse
Overfladevand F.eks. udledning af organiske, uorganiske, toksiske stoffer til søer/vandløb,	x			VN M	Tag- og overfladevand ledes til regnvandsledning eller håndteres på egen grund (befæstelsesgrad, som VCS anbefaler, skal være på 30%).
Udledning af spildevand F.eks. mængde, betydning for recipient, rensningsanlægs kapacitet.	x			M	Spildevand ledes til spildevandsledning og videre til Otterup rensningsanlæg. Rensningsanlægget har en god kendt kapacitet på 12.500 PE. Der er nok kapacitet til at håndtere spildevand fra et nyt planområde. Derfor vurderes, at spildevandstilslutning ikke vil have væsentlig påvirkning på rensningsanlægget.
Støj og vibrationer F.eks. støjpåvirkning af omgivelserne. Er placeringen påvirket af støj fra omgivelserne? Trafikstøj!		x		M	Området vil ikke være belastet af støj eller vibrationer fra omgivelserne. Da området ligger tæt op af Norupvej som er en hovedvej etableres der en

					jordvold med grøn beplantning til at tage trafikstøjen. Udeophold planlægges til at ligge væk fra vejen.
	x			DV	
Lugt F.eks. udledning af stoffer der giver lugtgener. Er placeringen påvirket af lugtgener fra omgivelserne?	x			M	Der vil ikke være udledninger der kan give lugtgener, i omgivelserne.
	x			L	
Brand, eksplosion, giftpåvirkning Jf. f.eks. Risikobekendtgørelsen.	x			B	Alle boliger og hele området skal overholde gældende regler ift. brand mv.
	x			M / B	
Trafik og transport					
Sikkerhed/tryghed F.eks. ulykkesforebyggende tiltag, trafikssikkerhed, synlighed fra bebyggelsen til veje, stier og parkering (tryghed)	x			DV	Der henvises til trafiknotat D2024-108064
Trafikafvikling/-kapacitet F.eks. tilgængeligheden til området med bil, offentlig transport og for cyklende og gående. Øget trafikmængde?	x			DV	Der er god tilgængelighed for cyklende/Gående fra området off. stisystem og er bynært. Der er gode offentlige transport muligheder. Biltrafik ledes ud på Norupvej
Ressourceanvendelse					
Arealforbrug F.eks. antal boliger pr. hektar, byfortætning, inddragelse af jomfruelig jord, kommuneplannens retningslinje om landbrug	x			P	Området har været brugt som hestefold og boligområde. Der er ikke bebygget struktur på området. Det er tæt på by og transport. Området har været udlagt til boligområde siden 1970'erne
Energiforbrug	x			P	Der opføres energivenlige boliger.
Vandforbrug	x			M	Der regnes med et normalt årsforbrug, på 120 m3 for hver boligenhed.
Produkter, materialer, råstoffer	x			M	Der er ingen.
Affald F.eks. Genanvendelse. Forøgelse af affaldsmængde. Transport af miljøfarlige stoffer.	x			M	Affald skal håndteres i overensstemmelse med kommunens regulativer.

Befolkning og sundhed					
Social aktivitet F.eks. sikrer planen tryghed – både generelt og i forhold til opholdsområder herunder overskuelighed, belysning mv.? Skabes fysiske samlingssteder og sikres adgang til faciliteter?	x			P	Bebyggelsen ligger bynært og tæt på handle muligheder, er en samlet boligbebyggelse og kort afstand til grønne områder og åbent land
Fysisk aktivitet F.eks. sikres rekreative områder og faciliteter og skabes gode adgangsforhold hertil? Fremmes aktiv transport? mv.	x			P	Bynært med gode rekreative muligheder, kort afstand til grønne områder og åbent land og aktiv transport fremmes ved at etablere cykelparkering i egne depotrum.
Social lighed i sundhed F.eks. mangfoldighed, sikres lige adgang, fremmes aktivt medborgerskab? mv.	x			P	Boligerne indrettes på en sådan måde at der bliver et stort alders spæn på de kommende indflyttere.
Sol/skygge F.eks. skyggevirkninger fra bebyggelse mv.	x			P	Byggeriet vil ikke give solmæssige problemer, boliger udføres i ét plan.
Vind F.eks. ændringer i vindpåvirkninger mv.	x			P	Byggeriet vil ikke give vindmæssige problemer, boliger udføres i ét plan.
Sårbare grupper F.eks. handicappede, tilgængelighed for alle?	x			P	Byggeri er tilgængeligt for alle.
	x			B	Lokalplanområdet er fladt og veje og fortove etableres med kørefast belægning, som sikrer tilgængelighed for kørestole mv. Der etableres 3 handicap parkeringspladser.
Sammenfatning					
					Bemærkninger
	39	4	0		Området er allerede udlagt til boligformål.
Behov for miljøvurdering	Nej		Ja		Bemærkninger
	x				Området er allerede udlagt til boligformål. Hvor der ikke kan ske skade eller at områdets naturinteresser forringes.

Se konklusion øverst i bilaget (side 27).

Nordfyns Kommune har den 28. januar 2025 vedtaget forslag til Lokalplan 2024-9.

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i 8 uger, hvor borgerne har mulighed for at komme med kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til forslaget.

Ud fra de indkomne bemærkninger beslutter kommunen, om der skal ændres i lokalplanforslaget, når det vedtages endeligt.

Spørgsmål til lokalplanen kan rettes til:

Nordfyns Kommune, Østergade 23, 5400 Bogense eller mailes til: plan@nordfynskommune.dk, mærket "spørgsmål til Mindre boligområde ved Jydby i Otterup" eller på telefon 30 58 62 03.

Forslag til Lokalplan 2024-9 er offentliggjort fra den 6. februar 2025 til 3. april 2025.

Kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til lokalplanen skal sendes til:

Nordfyns Kommune, Østergade 23, 5400 Bogense eller mailes til: hoeringssvar_planlaegning@nordfynskommune.dk, mærket "Høringssvar planlægning Mindre boligområde ved Jydby i Otterup"

Høringssvar skal senest være modtaget den 3. april 2025.