

Kommuneplantillæg nr. 23

Kommuneplanramme nr. S02, Slåenvej, Hybenvej, Blåbærvej og Brombærvej

FORSLAG

Januar 2018

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Hvad er et kommuneplantillæg	3
Kommuneplantillæg nr. 23	4
Kommuneplantillæggets formål	4
Nuværende rammer	6
Nye Rammer	9
Miljøvurdering	10
Vedtagelsespåtegning	12
Miljøscreening	14

Hvad er et kommuneplantillæg

Det er Kommunalbestyrelsen i den enkelte kommune, der har ansvaret for at kommuneplanlægningen og kommuneplanen tages op til vurdering i hver ny valgperiode, således at planen til stadighed er ajour og baseret på de aktuelle forudsætninger. Kommuneplanen skal medvirke til at opfylde de mål der sættes i planlovens kapitel I

Det skal være en sammenfattende plan, som blandt andet sigter imod at fremkalde en hensigtsmæssig udvikling i kommunen ved at skabe og bevare værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber, at tage særlige hensyn til kystlandskabet, at forebygge forurening og støjulemper og at inddrage offentligheden i planlægningsarbejdet i videst mulige omfang.

Rammerne for lokalplanlægningen uddyber og detaljerer, hvorledes udviklingen skal være i de enkelte dele af kommunen. For de enkelte områder fastsættes bestemmelser om blandt andet bebyggelsens art og anvendelse, bevaring og byfornyelse, offentlig og privat service, overførsel til byzone eller sommerhusområde samt bestemmelser om udbygningsrækkefølge. Når Kommunalbestyrelsen beslutter at udarbejde en lokalplan for et område, er det således i væsentlig grad disse rammer, der er afgørende for lokalplanens bestemmelser.

Kommuneplanen er først og fremmest Kommunalbestyrelsens arbejdsredskab og kommunalbestyrelsen skal ifølge Planlovens § 12 virke for kommuneplanens gennemførelse, ikke alene gennem lokalplanlægning, men også ved den løbende administration efter anden lovgivning, f.eks. ved byggesagsbehandlingen.

Er der behov for at udarbejde en lokalplan der ikke er i overensstemmelse med rammerne i kommuneplanen, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, der direkte ændre rammerne i kommuneplanen således, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanen.

Kommuneplantillæg nr. 23

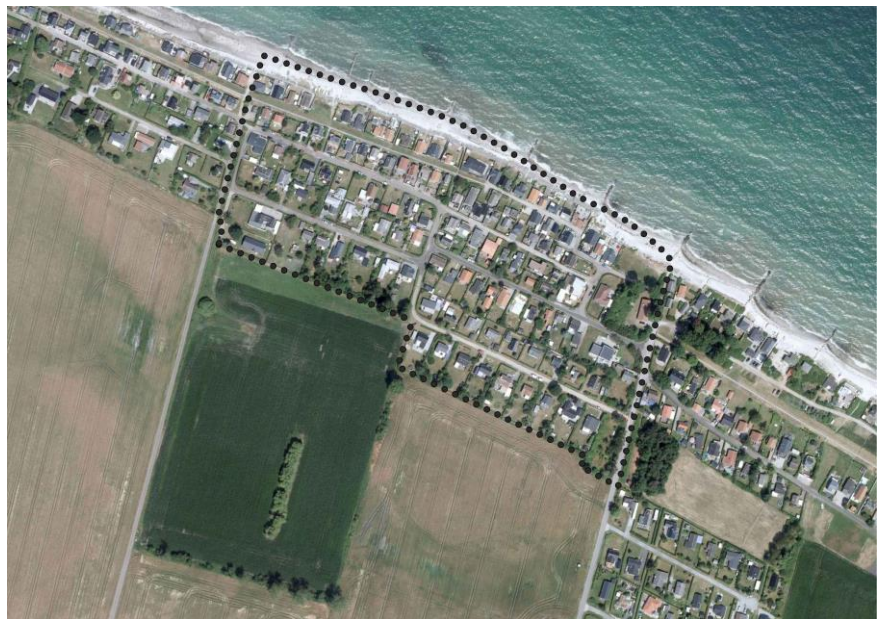
Den gældende kommuneplan er:
Kommuneplan 2013-2025 for Nordfyns Kommune.

Da lokalplan nr. 2017-7 ikke er i overensstemmelse med gældende kommuneplan, er der udarbejdet et tillæg nr. 23 til kommuneplanen, som sikrer, at lokalplanen opfylder planlovens krav om, at være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2013-2025 udgør planlægningsgrundlaget for udarbejdelse af lokalplan 2017-7.

Kommuneplantillæggets formål

Planlægningen for kommuneplantillæg nr. 23 og lokalplan 2017-7 omfatter et areal på ca. 7,3 ha, og er beliggende i sommerhusområde. Arealet er i Kommuneplan 2013-2025 omfattet af kommuneplanramme S02 og er udlagt til sommerhusområde.



Planområdet med lokalplanafgrænsning

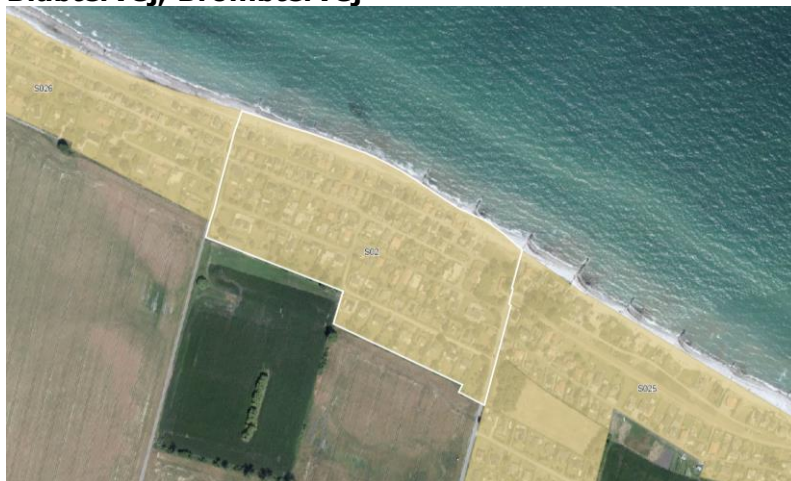
Der har ikke tidligere været udarbejdet en lokalplan for området omfattet af nærværende lokalplan.

Som led i klimasikring, renovering, ombygning eller opførelse af sommerhuse, er der i lokalplanlægningen givet flere muligheder ved udformning af bebyggelse. Kommuneplantillægget skal justere byggemulighederne i sommerhusområdet. Det skal skabe mulighed for en vis udvikling og modernisering af bebyggelsen.

Rammebestemmelserne er udformet under hensyn til sommerhusområdets historiske udvikling og udstykning, som giver området nogle specielle vilkår for fremtidige bebyggelse og anlæg.

Nuværende rammer

Kommuneplanramme nr. S02, Slåen, Hybenvej, Blåbærvej, Brombærvej



Afgrænsningen for kommuneplanramme S02 er på kortet vist med en hvid streg

Områdets anvendelse:

Området er udlagt til Sommerhusområde.

Særlige bestemmelser for Rådhus m.m. i Otterup:

Lokalplan bør have 2 delområder samt nærmere beskrivelse af den gamle Brugs.

Bebyggelsens art og anvendelse:

Bestemmelserne for området skal sikre, at det angivne område fortsat kan anvendes til sommerhusbebyggelse.

Der åbnes mulighed for, at bygninger efter den gamle Brugs, Slåenvej 2, Tørresø By, Krogsbølle mat. nr. 2br, kan bevares og udbygges. Bygningen er i dag større og højere end rammerne umiddelbart åbner mulighed for.

Butikshandel og anden form for erhvervsudøvelse må ikke finde sted.

Bebyggelsesforhold:

Bebyggelsens omfang må ikke overstige 15 % af det samlede grundareal.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 5,5 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15 for den enkelte grund/parcel.

Lokalplaner skal dog sikre at grunde mellem 240 m² og 400 m² har mulighed for at bygge 60 m² beboelse + skure og overdækninger på i alt 15 m². Grunde mindre end 240 m² må have et etageareal for beboelse, svarende til en bebyggelsesprocent på 25 % samt skure og overdækninger på i alt 15 m², dog skal det sikres at der kan være et funktionelt sommerhus på grunde mindre end ca. 150 m².

Etageantal i området må være 1 plan med hems efter gældende regler. Facadehøjden i området foran diget og rækkerne bag diget, men ikke direkte op til diget må være 3 m og bygningshøjden 4,5 m. Der må ikke opføres ensidig taghældning med en facadehøjde på mere end 3 m.

Rækken direkte op til diget må udføres med "høj kælder" svarende til 2 plan. Facadehøjden må ikke overstige 4,3 m og bygningshøjden 5,5 m. Der må ikke opføres ensidig taghældning eller fladt tag.

Skelafstande og brandforhold. Sommerhus og anneks kan placeres indtil 2,5 m fra alle skel mod passende brandsikring. På grunde smallere end ca. 10 m kan afstanden reduceres yderligere mod et naboskel mod øget brandsikring.

I områder med 1 etage må hævede opholdsarealer, udsigtsplatforme som udgangspunkt ikke opføres. Terrasser hævet max. 60 cm kan tillades indtil 2,5 m fra skel, efter en konkret vurdering.

I områder med 2 plan, kan hævede terrasser, opføres med samme skelafstand som sommerhuset. Dog skal der en konkret vurdering til, ved en afstand på mindre end 2,5 m. Der skal holdes minimum 2,5 m fra digekrone og sti/vej. Gulvet, mod diget, må ikke danne et anvendeligt overdækket areal af hensyn til beplantningen på diget. Gulve der danner et anvendeligt overdækket areal medregnes som sådan.

I områder foran diget, må hævede terrasser mod vandet, opføres med samme skelafstand som sommerhuset. Dog skal der en konkret vurdering til, ved en afstand på mindre end 2,5 m. Gulve der danner et anvendeligt overdækket areal medregnes som sådan.

Skure, carporte, overdækninger, garager mm må max være 2,5 m høje ved en placering nærmere skel end 5 m.

På grunde over 400 m² kan carport, garager, overdækninger og skure opføres efter byggeretten. Skure, åbne carporte og overdækninger på i alt op til 35 m², kan placeres nærmere skel mod nabo eller sti end 2,5 m mod passende brandsikring

På grunde mindre end 400 m² kan skure og overdækninger på i alt 15 m² placeres nærmere skel mod nabo eller sti end 2,5 m mod passende brandsikring. Dog skal overdækninger der stammer fra et hævet opholdsareal holde en afstand på minimum 2,5 m til skel.

På smalle grunde skal skure nærmere skel end 2,5 m placeres mod samme skel som sommerhuset.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser for den gamle Brugs skal tilpasses de eksisterende forhold.

Zonestatus:

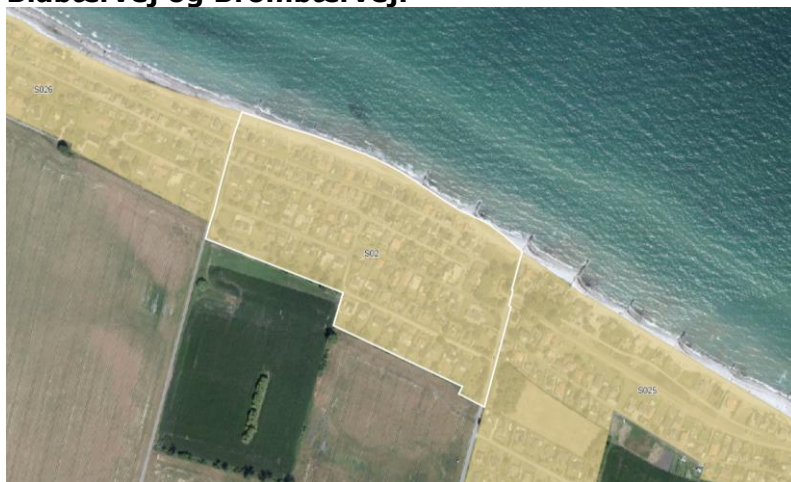
Området er ved planens vedtagelse beliggende i sommerhusområde.

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til sommerhusområde.

Nye Rammer

Med nærværende kommuneplantillæg ændres bestemmelserne for kommuneplanramme S02. Der ændres ikke i kommuneplanrammens afgrænsning.

Kommuneplanramme nr. S02, Slåenvej, Hybenvej, Blåbærvej og Brombærvej.



Afgrænsningen for kommuneplanramme S02 er på kortet vist med en hvid streg

Plannummer: S02

Plannavn: Slåenvej, Hybenvej, Blåbærvej og Brombærvej.

Områdets anvendelse: Området er udlagt til Sommerhusområde.

Notat - Områdets anvendelse: Området er et eksisterende sommerhusområde og udbygget.

Bebyggelsesforhold:

Der fastsættes bestemmelser for bebyggelsens omfang baseret på 3 grundtyper.

Grundtype 1

For ejendomme med areal under 350 m², kan der opføres ét sommerhus og ét anneks med samlet areal op til 60 m². Herudover kan der opføres op til 20 m² sekundært byggeri, så som garage, carport, udhus og overdækning.

Grundtype 2

For ejendomme med areal mellem 350 m² og 500 m², kan der opføres ét sommerhus og ét anneks med samlet areal op til 75 m². Herudover kan der opføres op til 25 m² sekundært byggeri, så som garage, carport, udhus og overdækning.

Grundtype 3

For ejendomme med areal over 500 m² fastsættes den maksimale bebyggelsesprocent til 15%. Herudover kan der opføres op til 25 m² sekundært byggeri, så som garage, carport, udhus og overdækning.

Undtaget heraf er matr.nr. 2br – Slåenvej 2, der skal følge bygningsreglementets bestemmelser for helårsbolig.

Fremtidige zonestatus: Sommerhusområde

Eksist. zonestatus: Sommerhusområde

Max bebyggelsesprocent for området (%): 17

Beregningsmetode for bebyggelse: Området under et

Max. antal etager: 2

Max. højde (m): 5,7

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer nr. 448 af 10/05/2017) skal planer som tilvejebringes af offentlige myndigheder vurderes (screenes) med henblik på at afdække behovet for en konkret miljøvurdering af den pågældende plan.

Loven lægger ikke op til, at hele kommuneplanen skal vurderes men kun ændringen af kommuneplanen, der her består af et tillæg og altså ikke en større revision af kommuneplanen. Ved den indledende miljøvurdering (screening) af kommuneplantillæg nr. 23, er der foretaget en vurdering af, hvorvidt lokalplanen har væsentlig indvirkning på miljøet.

Området, der er omfattet af kommuneplantillæg nr. 23, er ikke beliggende op ad områder, der kan blive væsentligt påvirket af rammernes nye afgrænsning.

Kommuneplantillæg nr. 23 vurderes derfor at have en uvæsentlig påvirkning af miljøet, hvorfor tillægget ikke medfører pligt til at foretage en miljøvurdering.

Denne afgørelse offentliggøres samme dato som planforslaget, og kan påklages til Natur- og miljøklagenævnet i 4 uger efter offentliggørelsen af afgørelsen og planforslaget.

Læs mere herom på www.NMKN.dk

Vedtagelsespåtegning

Vedtaget som forslag til kommuneplantillæg nr. 23 til Kommuneplan 2013-2025 for Nordfyns Kommune til offentlig fremlæggelse i henhold til § 24 i Lov om planlægning af Nordfyns Kommunalbestyrelse, Bogense den 25. januar 2018.

Morten Andersen
Borgmester

Morten V. Pedersen
Kommunaldirektør

Forslaget til kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort den 30. januar 2018.

I henhold til § 27 i Lov Om Planlægning vedtages foranstående kommuneplantillæg endeligt.

Nordfyns Kommunalbestyrelse, Bogense den xx.xx.2018

Morten Andersen
Borgmester

Morten V. Pedersen
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort den xx.xx.2018

Screening af planer og programmer med henblik på stillingtagen til gennemførelse af miljøvurdering, jf. Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), Lov nr. 448 af 10/05/2017.

Forslag til Lokalplan 2017-7 og Kommuneplantillæg nr. 23 Navn: Sommerhusområde ved Slåenvej, Hybenvej, Blåbærvej og Brombærvej Dato: 19.09.2017 Sagsid. LP + KPT: 480-2016-29761	Ikke relevant	Ikke væsentlig	Indgår allerede	Bør undersøges	Bemærkninger Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere.
Bymiljø & landskab					
Grønne områder			x		Lokalplanen indeholder bestemmelser vedr. grønne friarealer.
Landskabelig/byarkitektonisk værdi		x			Lokalplanområdet omfatter et eksisterende sommerhusområde, der fortsat skal være udlagt til sommerhusområde. Den maksimale bygningshøjde hæves fra 5,5 til 5,7 for klimasikring af sommerhusene.
Geologiske særpræg	x				
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x				
Kulturhistoriske forhold		x			I tilfælde af, at der ved anlægsarbejde findes jordfaste fortidsminder, bo- og gravpladser, kulturhistoriske anlæg eller lignende er disse omfattet af museumsloven, hvorfor arbejdet skal standses og anmeldes til Odense Bys Museer.
Friluftsliv/rekreative interesser		x			
Dyre- og planteliv samt mangfoldighed	x				
Fredning og naturbeskyttelse			x		Arealer inden for strandbeskyttelseslinje må ikke bebygges. Ændringer af arealer inden for strandbeskyttelseslinjen skal godkendes af Naturstyrelsen.
Forurening					
Støj og vibrationer	x				
Lys og/eller refleksioner			x		Der er medtaget bestemmelser om solceller og reflekterende tagflader.
Luft	x				
Jord	x				
Grundvand			x		Lokalplanområdet er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).
Overfladevand		x			Regnvand håndteres lokalt af den enkelte borger.
Udledning af spildevand		x			Spildevand skal tilsluttes offentlig kloak.
Indvirkning ift. eksisterende forurening/miljøbelastning (f.eks. jordforurening, støjbelastning)	x				
Ressourceanvendelse					
Arealforbrug	x				
Energiforbrug	x				
Vandforbrug	x				
Produkter, materialer, råstoffer	x				
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	x				
Affald, genanvendelse			x		Lokalplansområdet indgår i kommunens affaldsplanlægning.
Befolkning og sikkerhed					
Boligmiljø			x		Lokalplanens formål er at sikre en hensigtsmæssig udvikling af det eksisterende sommerhusområde.

Arbejds miljø	x				
Svage grupper (f.eks. handicappede)	x				
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	x				
Trafik					
Sikkerhed/tryghed	x				
Energiforbrug	x				
Trafikmønstre			x		Der udlægges areal til eksisterende veje og stier.
Støj	x				
Fysisk planlægning					
Regionplanlægning	x				
Kommuneplanlægning			x		Der er udarbejdet et kommuneplantillæg.
Sektorplanlægning	x				

Miljøvurdering?	Ja	Nej	Bemærkninger
		x	

Kommunalbestyrelsen har den 25. januar 2018 vedtaget at fremlægge Forslag til Kommuneplantillæg nr. 23

Forslag til Kommuneplantillægget fremlægges til debat i 8 uger, for at borgerne kan komme med kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til forslaget. Ud fra de indkomne bemærkninger beslutter Kommunalbestyrelsen, om der skal ændres i forslaget til Kommuneplantillægget, når det vedtages endeligt.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 23 er offentliggjort fra den 30. januar 2018 til den 27. marts 2018.

Kommentarer, ændringsforslag og/eller indsigelser til Kommuneplantillægget skal senest den 27. marts 2018, sendes til:

Nordfyns Kommune, Bogense Rådhus, Østergade 23, 5400 Bogense eller mailes til:

teknisk@nordfynskommune.dk
mærket " Kommuneplantillæg nr. 23 "

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås i Teknik og Miljø
tlf.: 64 82 81 12