

FORSLAG

Kommuneplantillæg nr. 10

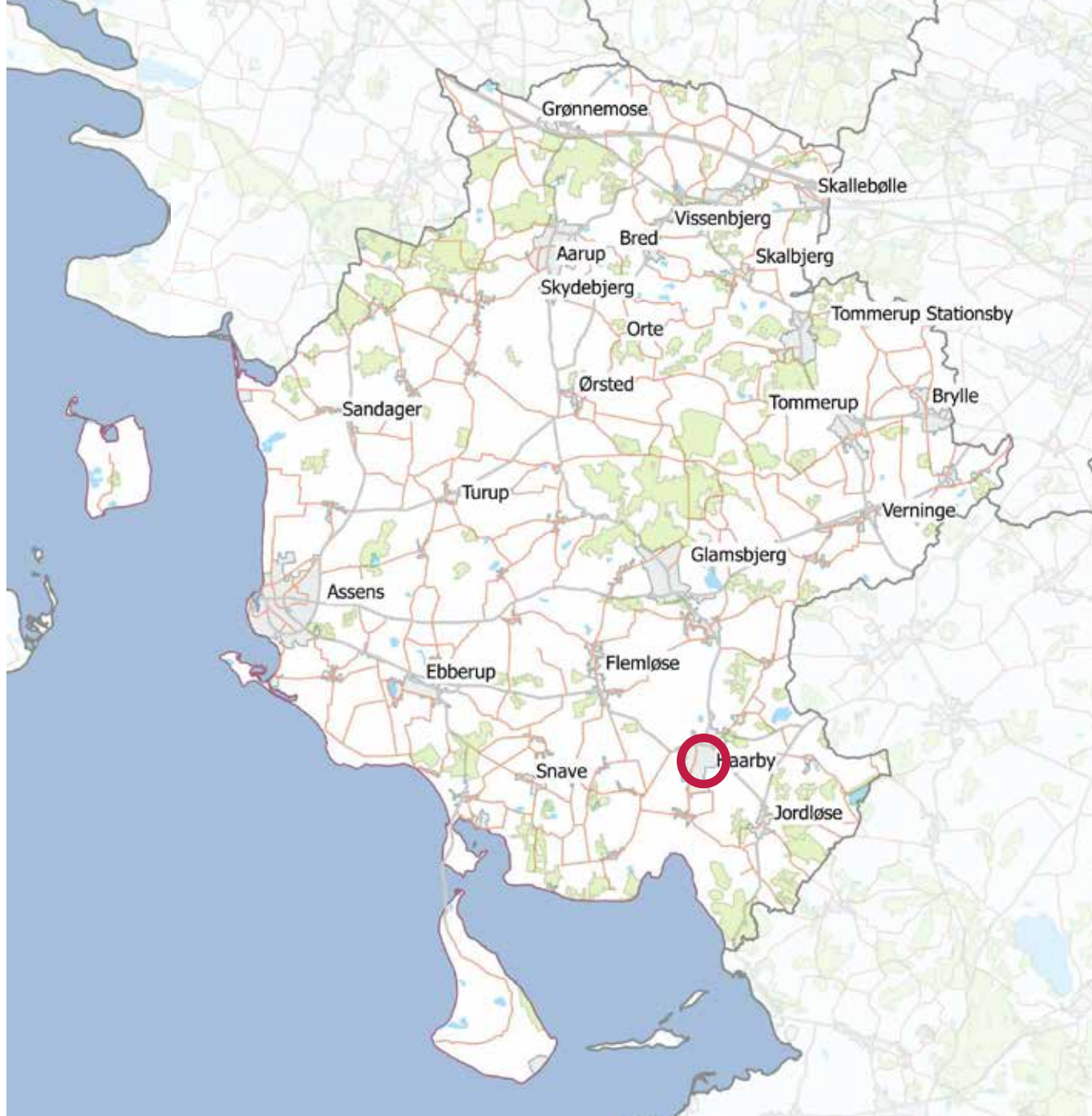
for Kommuneplanramme 4.2.B.14

Møllevej, Haarby

December, 2019



ASSENS
KOMMUNE



Offentlig høring

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 er i høring fra den xx til den xx. Du er velkommen til i høringsperioden at indsende ændringsforslag, indsigelser eller bemærkninger i øvrigt til planforslaget. Vi skal have dine bemærkninger senest den xxxx.

Du skal indsende dine bemærkninger som sikker post. Det kan gøres på følgende måder:

1. Via e-boks: Send en besked til Assens Kommune via digital post/e-boks.
2. Via Assens Kommunes hjemmeside: Gå ind på www.assens.dk/kontakt/plan og tryk på linket, hvor der står "Send sikker e-mail via borger.dk".
3. Virksomheder sender via den digitale postkasse på www.virk.dk

Personer, der er fritaget for digital post, kan sende bemærkninger mv. til: Assens Kommune, Plan og Kultur, Rådhus Allé 5, 5610 Assens.

Har du spørgsmål, er du velkommen til at ringe til planafdelingen på 64 74 75 20 eller skrive via sikker post.

Indholdsfortegnelse

Hvad er en kommuneplan og et kommuneplantillæg?	4
Offentlig høring	4
Retsvirkninger	4

Redegørelse

Kommuneplantillæggets baggrund og formål	5
Forholdet til Kommuneplan 2017-2022	6
Forholdet til anden lovgivning	6

Rammebestemmelser og kort

Ny kommuneplanramme	7
Vedtagelse	8
Lov om miljøvurdering	9

Hvad er en kommuneplan og et kommuneplantillæg?

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen er den plan, som sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for den fysiske udvikling, som Byrådet vil arbejde for i de kommende 12 år. Kommuneplanen fastlægger retningslinjerne for arealanvendelsen samt den overordnede fysiske udvikling af byerne og for det åbne land.

I rammerne for lokalplanlægning (daglig tale: kommuneplanrammer) fastlægges de mere detaljerede bestemmelser for udviklingen af de enkelte områder, og der kan kun laves en lokalplan for et område, når lokalplanen stemmer overens med kommuneplanrammen. I rammerne beskrives, hvad der kan og bør bestemmes i en lokalplan for det enkelte område, for at sikre den sammenhængende bystruktur og de overordnede mål. Først gennem lokalplanlægningen får kommuneplanen bindende virkning for kommunens borgere og/eller grundejere.

Hvad er et kommuneplantillæg?

Et kommuneplantillæg er et tillæg til kommuneplanen, der normalt revideres hvert fjerde år på baggrund af Byrådets planstrategi. Hvis kommuneplanen skal ændres ud over det, så kan det kun ske gennem et kommuneplantillæg. Er der i forbindelse med en lokalplanlægning ikke overensstemmelse med kommuneplanen, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Retsvirkninger

Når kommuneplantillægget er endeligt vedtaget, skal kommunalbestyrelsen ifølge planlovens § 12 virke for kommuneplantillæggets gennemførelse.

Indenfor byzoner kan byrådet derfor modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Indenfor byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse og ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel.

Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

Offentlig høring

For at sikre planlovens intentioner om, at offentligheden inddrages i planlægningen, skal et forslag til kommuneplantillæg offentliggøres i mindst 4 uger eller så længe, at fristen tillader rimelig tid til at informere og offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen.

I høringsperioden kan borgere, myndigheder og andre interesserede komme med ændringsforslag og bemærkninger til kommuneplantillægget.

Kommuneplantillæggets baggrund og formål

Baggrund

Der er mangel på mindre boliger i Haarby, og det er særlig svært at finde en attraktiv lejebolig, hvorfor Assens Byråd ønsker at understøtte en byudvikling, hvor mindre boliger og gerne lejeboliger opføres.

Ejendommen Møllevej 6 er en tidligere landbrugsejendom, der op gennem tiden er blevet omkranset af by og nu er kun det firlængede gårdkompleks samt et større ubebygget areal tilbage. Ejendommen ligger centralt i Haarby med god adgang til indkøbsmuligheder og øvrige servicefaciliteter. En privat investor ønsker at opføre boliger på det nu ubebyggede areal. Det eksisterende firlængede gårdanlæg indgår i planerne og der åbnes op for anvendelser som fælleshus, sognehus,

foredragssal, liberalt erhverv og mindre værkstedsvirksomhed.

Området ligger i dag i landzone og er ikke omfattet af Kommuneplan 2017-2029. For at kunne opføre boligbebyggelse i det ønskede omfang, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg med oprettelsen af en ny kommuneplanramme.

Formål

Kommuneplantillæggets formål er at oprette en ny kommuneplanramme med en anvendelse, der fastsættes til tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for andre boformer i det eksisterende gårdanlæg.



Oversigtskort: Rammeområdet er vist med rød streg.

Forholdet til Kommuneplan 2017-2029

Hovedstruktur

Kommuneplantillæg nr. 10 er i overensstemmelse med hovedstrukturen i Kommuneplan 2017-2029, der fastsætter, at arealudlæg til byudvikling skal ske i tilknytning til centerbyerne (de større bymønstrebyer).

Retningslinjer

Bevaringsværdige kulturmiljøer

Det nye rammeområde ligger i det bevaringsværdige kulturmiljø Haarby Landsby, der er udpeget i kommuneplanen. De bærende bevaringsværdier er:

- De bevarede dele af landsbystrukturen med gårde, gyder og smøger.
- Den bevarede landsbybebyggelse, herunder 10 bevarede gårde, af hvilke flere samtidig rummer væsentlige bygningsværdier.
- De åbne engarealer omkring Hårby Å.
- Villabebyggelsen langs Algade og den nordlige del af Møllevej.
- Elværket og fundamentet af vindmøllen.

Målsætningen og potentialet er i kommuneplanen beskrevet som følgende:

”Hårby Landsby skal udvikles som et attraktivt boligområde med udgangspunkt i den historiske struktur og byggeskik. I Hårby er betydelige dele af det oprindelige landsbymiljø bevaret trods byens store vækst. Byrådet vil udnytte disse kvaliteter i den fremtidige udvikling”.

Kommuneplantillægget åbner ikke op for arealanvendelser, der er i strid med Kommuneplan 2017-2029, men det skal ved en lokalplanlægning sikres, at der sker tilpasning af by bebyggelse til de bærende bevaringsværdier, der skal respekteres.

Drikkevandsinteresser og NFI

Området er omfattet af både særlige drikkevandsinteresser og en udpegning som nitratfølsomt indvindingsområde. En anvendelse af området til boligformål er ikke i strid hermed.

Kommuneplanrammer

Området er ikke omfattet af en kommuneplanramme. Med vedtagelsen af Kommuneplantillæg nr.

10 oprettes der derfor en ny kommuneplanramme 4.2.B.14. Rammebestemmelserne for den nye kommuneplanramme fremgår af boks 1. Den nye kommuneplanramme har en anvendelse, der fastsættes til boligformål til tæt-lav bebyggelse med mulighed for andre boligformer i det eksisterende firlængede gårdkompleks.

Forholdet til anden lovgivning

Kirkebyggelinje

Hele det nye rammeområde er omfattet af en kirkebyggelinje omkring Haarby Kirke. Kirkebyggelinjen regulerer byggeri med en højde over 8,5 meter inden for en afstand af 300 meter fra en kirke. Kommuneplantillægget muliggør ikke byggeri over 8,5 meter, hvorfor kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om kirkebyggelinjer.

Fredning

Et mindre areal indenfor den nye kommuneplanramme er omfattet af en fredning om Hårby Kirke. Fredningens formål er at sikre, at arealerne ikke bebygges eller beplantes med udsigtsødelæggende beplantning, ligesom der *”heller ikke på arealerne må anbringes transformatorstationer, telefon- og telegrafmaster og lignende eller opsættes skure, udsalgssteder, isboder, vogne til beboelse eller opbevaring af redskaber eller lignende skønhedsforstyrrende genstande. Der må i det hele ikke foretages ændringer af den nu bestående tilstand, der kan virke skæmmende eller hindrende for udsigten til eller fra kirken”*.

Fredningsnævnet skal inddrages ved en lokalplanlægning.

EU-naturbeskyttelsesområder

Området omfattet af kommuneplanramme 4.2.B.14 ligger ca. 16,5 km fra nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde ”Lillebælt” (Natura 2000-habitatområde, Natura2000-fuglebeskyttelsesområde og Ramsarområde). Rammeområderne anvendes i dag til landbrugsmæssig drift med afgrøder og vurderes ikke at udgøre et egnet ynglested for bilag IV-arter. På baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde er det Assens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at kommuneplantillægget kan medføre en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder.

Rammebestemmelser og kort

Ny kommuneplanramme

Plannummer	4.2.B.14
Plandistrikt	4.2
Anvendelse	Boligområde
Fremtidig zone	Byzone
Bebyggelsesprocent	40
Max bygningshøjde	8,5
Max etager	1,5
Max tilladte miljøklasse	1
Områdets anvendelse	Boligområde til tæt-lav boligbebyggelse. Der kan indrettes andre boligtyper i de nedlagte landbrugsbygninger, herunder i det gamle stuehus. I de nedlagte landbrugsbygninger kan der endvidere indrettes anvendelser som fx fælleshus, sognehus, foredragssal, liberalt erhverv og mindre ikke-generende værkstedsvirksomheder.
Specifik anvendelse	
Bebyggelsens omfang	Tæt lav bebyggelse: 40 % og 1½ etage.
Særlige bestemmelser	Der må ikke opføres bebyggelse indenfor en afstand på 10 meter fra kirkegården.
Infrastruktur	

Boks 1: Rammebestemmelser for ny kommuneplanramme 4.2.B.14



Kort 1 Afgrænsning af ny kommuneplanramme

Rammebestemmelser og kort

Vedtagelse

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 er vedtaget til offentliggørelse på Byrådets møde den **XX. XXXX 2019**
Kommuneplantillæg nr. x er endeligt vedtaget på Byrådets møde den **XX. XXXX 2019**

Lov om miljøvurdering

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og visse projekter skal planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, miljøvurderes.

Det fremgår af loven, at der ved planer og programmer, der fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer, kun skal gennemføres en egentlig miljøvurdering, hvis de antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Dette afgøres ved en såkaldt screening.

Planer og programmer, der medfører krav om en vurdering på et internationalt naturbeskyttelsesområde skal dog altid miljøvurderes.

Kommuneplantillæg nr. 10 fastsætter rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter og hører ind under plan/program-begrebet i loven.

Screening

Kommuneplantillægget fastlægger anvendelsen af et mindre område, og skal derfor screenes. På baggrund

af screeningen samt en høring af berørte myndigheder kan der træffes beslutning, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering af lokalplanens påvirkninger på miljøet.

Den afgørelse, der træffes på baggrund af screeningen, skal offentliggøres før den endelige vedtagelse af planen.

Konklusion

Det er vurderet, at kommuneplantillæggets virkeliggørelse ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet, og da den ikke berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde har Assens Kommune vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af kommuneplantillægget.

Klagevejledning i forhold til beslutning om ikke at udarbejde miljøvurdering

Afgørelsen om ikke at lave miljøvurdering kan påklages. Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er offentligt bekendtgjort. Eventuelle klager skal indgives via klageportalen til Planklagenævnet.

Klageportalen tilgås fra enten www.borger.dk eller www.virk.dk. Vejledning om hvordan man logger på og anvender klageportalen findes på disse hjemmesider. Vejledning om indsendelse af klager til Planklagenævnet kan findes på siden: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>

For behandling af klager opkræver Planklagenævnet et gebyr på 900 kr. for borgere og 1800 kr. for foreninger og organisationer, som skal betales i forbindelse med at klagen indgives. Gebyret tilbagebetales, hvis klagen ikke kan behandles eller klager får helt eller delvist medhold i sin klage. Enhver med retlig interesse i sagen er berettiget til at klage.



Plan & Kultur
Rådhus Alle 5
5610 Assens