

Lokalplan 2020-6
Boligområde ved Stenløkkevej, Otterup

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Hvad er en lokalplan	2
Redegørelse	3
Lokalplanens redegørelse	3
Lokalplanområdet	3
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens formål	5
Lokalplanens indhold	7
1. Kommuneplanlægning	7
2. Trafikplanlægning.....	8
3. Naturbeskyttelse	8
4. Miljøforhold og forsyning	9
5. Regnvand og klimatilpasning	11
6. Arkæologiske interesser	13
7. Miljøvurdering	14
Endelig vedtagelse	15
8. Servitutter	15
Bestemmelser	16
§1 Lokalplanens formål.....	16
§2 Lokalplanens område og zoneforhold	16
§3 Områdets anvendelse	16
§4 Udstykning og matrikulære forhold	17
§5 Bebyggelsens omfang og placering.....	17
§6 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§7 Vej-, sti og parkeringsforhold.....	19
§8 Antenner og ledningsforhold	21
§9 Ubebyggede arealer, beplantning mv.	21
§10 Tekniske anlæg og forsyningsforhold	22
§11 Grundejerforening	23
§12 Forudsætninger for ibrugtagelse af ny bebyggelse	23
§13 Ophævelse af lokalplan.....	23
§14 Lokalplanens retsvirkninger	23
Vedtagelsespåtegning	25
Bilag 1, Matrikelkort	26
Bilag 2, Delområder.....	27
Bilag 3, Eksisterende forhold	28
Bilag 4, Illustrationsplan	29
Bilag 5, Screening for miljøvurdering	30

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

Lokalplanreddegørelsen 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. Lokalplanreddegørelsen er en orientering til grundejere, lejere og andre interesserede borgere.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 10 ha placeret ved Stenløkkevej i den vestlige del af Otterup. Området afgrænses af Stenløkkevej mod nord og Plejecenter Kærgården og Kærlighedsstien mod øst og sydøst. Mod syd og vest grænser området op til åbne marker med spredt bebyggelse, som vist på nedenstående kort.



Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 1pm og størstedelen af 1lk, begge Nislevgård Hgd., Otterup, samt alle parceller, der efterfølgende udstykes herfra.

Området er skånende, med naturligt terræn i vest i kote 12 faldende til kote 7,5 længst mod øst.

Den fysiske placering af området er yderst velegnet til at skabe rammen som naturligt bindeled mellem land og by. Boliger skal passes ind i det kuperede terræn ved at bygninger udformes og placeres, så grundens niveauspring optages i bebyggelsen og terrænregulering begrænses.



Området set mod nordvest



Området set mod nord



Området set mod nordøst

Lokalplanområdet grænser op til den smukke Kærlighedssti mod sydøst, og stien vil kunne integreres med området og sikre stiføring ind til byen.

For at sikre Kærlighedsstiens særpræg bevaret, skal der friholdes et grønt bælte på min 15 m langs stien. Arealet vil kunne udnyttes til sø (regnvandsbassin) og rekreativt område.



Det nye boligområde set mod nordvest fra Kærlighedsstien.

Boligområdet støder mod nordvest op til matr. 1bc. Den vestlige del af matriklen, ca. 50 m fra lokalplanens afgrænsning, benyttes i dag til spejderformål og offentlig tilgængelig friluftsoase.

Lokalplanområdet, der vil blive opdelt i to delområder, ligger i både by- og landzone. Med lokalplanen overføres hele delområde 1 til byzone, og delområde 2 fastholdes i byzone.

Lokalplanens baggrund

Kommunen oplever stor efterspørgsel på byggegrunde i Otterup. For at kunne følge med den positive udvikling udlægger Kommunalbestyrelsen nu et nyt areal til boligformål i den vestlige del af Otterup.

Samtidig har Nordfyns Kommune modtaget en anmodning om tæt-lav boligbebyggelse på den tilstødende privatejede ejendom, matr. 1pm.

Med afsæt i Udbygningsplanen 2019-2030 og en overordnet dispositionsplan skal nærværende lokalplan derfor muliggøre både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse på Stenløkkevej, matr. 1lk og 1pm, Nislevgård Hgd., Otterup.

Lokalplanen vil sikre en sammenhæng mellem den nye, eksisterende og fremtidige bebyggelse i området, og den vil sikre plads til gode, grønne friarealer til glæde for alle i hele området.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelsen af en bynær bebyggelse i forlængelse af Otterup By. Der skal sikres en helhedsorienteret planløsning for området, gennem en hensigtsmæssig placering af bebyggelse og fællesarealer.

Man ønsker at skabe et attraktivt boligområde, der giver mulighed for både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Generelt ønsker vi at tilbyde store grunde i Nordfyns Kommune, men lokalplanen rummer mulighed for, at dele af området vil kunne udstykkes til mindre grunde for at tilgodese eksempelvis enlige med børn eller ældre, der ønsker eget hus, men mindre have at vedligeholde.

Lokalplanen har fokus på værdiskabende klimasikring, og der er lagt vægt på udstykningens mere åbne og grønne karakter. Dette synliggøres dels ved et bredere vejudlæg med vejtræer og synlig regnvands håndtering. Dels bestemmelser om en grøn og rekreativ udformningen af regnvandsbassinet, nem adgang til grønne områder og krav om grønne hegn i skel.

Lokalplanområdet støder op til Kærlighedsstien mod sydøst. Et af planens formål er ligeledes at sikre Kærlighedsstiens særpræg bevaret.

Det nye boligområde skal understøtte Vision 2021's ambition om at styrke bosætningen. Dette sker ved blandt andet at indarbejde principperne beskrevet i "Fremtidens udstykninger", hvor naturen og de grønne elementer netop er centrale hovedemner.

Blandt andet er der fokus på følgende:

- Der skal være flere grønne arealer i fremtidens boligområder, fx i form af grønne bæltter og grønne kiler.

- Klimasikring, hvor LAR-projekter sammentænkes med boligområdets øvrige funktioner og de grønne arealer. (LAR = Lokal Afledning af Regnvand).
- De grønne arealer skal fungere som rekreative områder og grønne oaser, hvor der er plads til aktiviteter, fx naturlegeplads og fælleshave.
- Nye boligområder skal understøtte muligheden for at leve et aktivt og sundt liv, fx ved nem adgang til motion i det fri og plads til fysiske aktiviteter.
- Byggegrunde til traditionelle parcelhuse skal i Nordfyns Kommune være større, og der fastsættes derfor en minimumsstørrelse i lokalplanen, som der efterfølgende kan udstykkes efter.

Bæredygtig byudvikling

Vi ønsker en lokalplan, der muliggør bæredygtig byudvikling, uden dog at fastlåse den enkelte grundejer for meget. Både i lokalplanen og i den kommende byggemodning vil nedenstående hensyn og tiltag kunne bidrage til et mere bæredygtigt område:

- Veje og bebyggelse tilpasses terrænformerne, så større terrænarbejder undgås.
- Overskudsjord fra byggemodningen kan indbygges i området.
- Nye, overordnede beplantninger er naturligt hjemmehørende arter, som bl.a. bidrager til en artsrig flora og fauna.
- Mulighed for forskellige boligtyper og -former.
- Nærhed til offentlig transport, institutioner og lokale butikker.
- Omfanget af befæstede / vandtætte belægninger minimeres mest muligt.
- Regnvandet fra vejene afledes i videst mulig omfang via åbne grøfter/render (nedsivning, planteoptagelse) til regnvandsbassinet.
- Tagvand nedsives på egen grund eller via regnvandsledninger til regnvandsbassin. Regnvand kan desuden genanvendes til forskellige formål på den enkelte parcel.
- Der etableres grønne områder, grønne kiler og opholdssteder, der alle kan bidrage til nye biotoper og spredningsmulighed. Evt. etableret som bærhaver og frugtlunde.
- Boligparcellerne forsøges orienteret i forhold til udnyttelse af solens vedvarende energi (i form af både passiv og aktiv energiudnyttelse), ligesom levende hegn kan sikre et godt lokalklima.

- Der muliggøres supplerende elforsyning ved hjælp af solcelleanlæg.
- Der gives vide muligheder for valg af byggematerialer, herunder også byggeri i træ og med grønne tage.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, jf. bilag 2.

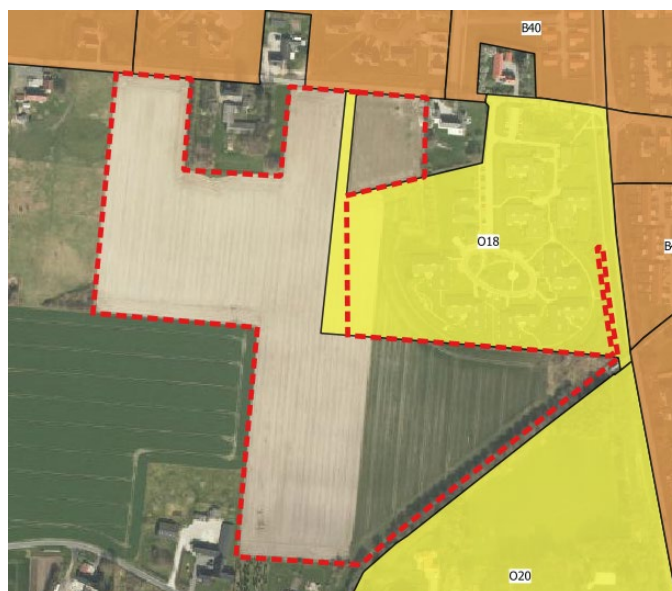
- Delområde 1: Åben-lav boligbebyggelse og regnvandsbassin
- Delområde 2: Tæt-lav boligbebyggelse

Bestemmelserne i lokalplanen regulerer hovedsageligt bebyggelsestætheden, bebyggelsens ydre fremtræden, adgangsveje og regnvands-håndtering.

Inden for området skal der indarbejdes grønne kiler og grønne fælles friarealer. Sammen med regnvandsbassinet skal de indgå som værdiskabende klimasikring og bidrage til rekreative aktiviteter, leg og læring.

1. Kommuneplanlægning

I Kommuneplan 2017-2029 er kun en lille del af området omfattet af en kommuneplanramme. Den gældende ramme, O18 udlægger arealet til offentlig formål.



Der er derfor sammen med nærværende lokalplan udarbejdet et kommuneplantillæg - Kommuneplantillæg nr. 16 til Kommuneplan 2017-2029 for Nordfyns Kommune – der omfatter hele det nye boligområde og udlægger det hele til boligformål.

Kommuneplantillæg nr. 16 offentliggøres samtidig med lokalplan 2020-6. Efter vedtagelsen vil kommuneplanrammen hedde: B015, Boligområde ved Stenløkkevej, Otterup.

Gældende lokalplaner

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig gældende lokalplan nr. O-B18-01a for den del af området, som er omfattet af denne lokalplan.

2. Trafikplanlægning

Nærværende lokalplan fastlægger, at vejadgangen til området skal foregå via Stenløkkevej.

Stamvejen udlægges som kommunevej i 12-15 meters bredde og anlægges med kørebane, fortov, evt. kombineret cykelsti/fortov, vandrende og rabat.

Boligvejene udlægges som private fællesveje i ca. 9 meters bredde, og anlægges med kørebane, rabat og fortov.

Der skal ud over fortove, udlægges arealer til stier, der forbinder lokalplanområdet med tilstødende stier og arealer. Evt. kan nogle af stierne udformes som trampestier.

Der sikres tilstrækkelige parkeringspladser ved at der etableres min. 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse og 1,5 parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse, herunder handicapparkering.

Såfremt vejvand fra fælles parkeringsplads i delområde 2 ønskes afledt ved lokal nedsivning, skal det ske som diffus nedsivning gennem regnbed med filtermuld.

3. Naturbeskyttelse

Der er ikke registreret beskyttet natur i eller i umiddelbar nærhed af området.

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

Der er ikke registreret 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.

Lokalplanområdet er beliggende i område registreret med indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse. Udpegningen har ikke betydning i forhold til den fremtidige anvendelse til boliger. Se mere under punkt 4, Grundvand.

Det anbefales at begrænse anvendelsen af sprøjtemidler for at beskytte grundvandet. Se gerne Miljøstyrelsens liste over ikke-professionelle sprøjtemidler, der kan købes og anvendes af brugere uden sprøjtecertifikat, samt deres retningslinjer for anvendelsen af sprøjtemidler i private haver.

4. Miljøforhold og forsyning

Elforsyning

Elforsyning sker fra Vores Elnet.

De på området værende elmastere og elledninger vil under byggemodningen blive nedtaget og erstattet af jordkabler.

Drikkevand

Området skal forsynes fra Otterup Vandværk.

Opvarmning

Området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

For énfamiliehuse, der opfylder klassifikationskravene for lavenergihuse, har kommunen pligt til at dispensere fra bestemmelserne om tilslutning.

Solenergi

Der tillades solfangere, solceller og lignende anlæg på husenes tage og facader, hvis de integreres i eller monteres plant på bygningernes overflader. Glasset på anlæggene skal være antirefleksbehandlet, for at undgå generende reflekser.

Kloakering

Lokalplanens delområde 2 er omfattet af den gældende spildevandsplan og udlagt som separatkloakeret i opland O15.

Delområde 1 er ikke omfattet af planen, og der skal derfor udarbejdes et tillæg til den gældende spildevandsplan.

Bebyggelse inden for området skal tilsluttes VandCenter Syd A/S's kloaksystem. Den fremtidige kloakering af det nye boligområde i delområde 1 vil blive fastlagt endeligt med spildevandsplantillægget.

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Tag- og overfladevand skal håndteres i separatsystem og i størst muligt omfang håndteres inden for lokalplanens område. Senest ved byggesagsbehandlingen skal der søges en nedsivningstilladelse hos kommunens miljøafdeling.

Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende i område med OSD + NFI, indvindingsopland, grundvandsdannende opland, men udenfor 300 meter zonen for drikkevandsboringer. Udpegningen har ikke betydning i forhold til den fremtidige anvendelse til boligformål. Dog skal følgende overholdes:

- Regnvandsbassiner skal etableres med tæt membran.
- Fælles parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod en kontrolleret afledning af vejvand gennem filtermuldlag eller bevoksning.
- I forhold til grundvandsbeskyttelsen skal regnvands- og spildevandsledninger til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.
- Overfladevand og regnvand skal i videst mulig omfang håndteres lokalt inden for lokalplanområdet, bl.a. for at sikre grundvandsdannelsen.
- For at sikre grundvandskvaliteten skal tag- og overfladevand nedsives gennem filtermuld, beplantning eller lignede rensende løsninger. Direkte nedsivning i faskiner er kun tilladt, hvis der er tale om rent tagvand eller overfladevand fra den enkelte parcel.

Jordforurening, kemikalier

Der er ikke registreret jordforurening i lokalplanområdet.

Såfremt der i forbindelse med anlægsarbejder opstår mistanke om jordforurening i området, skal arbejdet standses og anmeldelse indgives til Nordfyns Kommune, Natur og Miljø.

Renovation

Affald skal håndteres i overensstemmelse med kommunens affaldsregulativ.

Der skal inden for lokalplanområdet etableres tilstrækkelig vendemulighed til renovationsbiler og lignende.

Støj

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, ligesom der ikke skønnes at være væsentlig støjpåvirkning fra Stenløkkevej eller andre nærliggende veje.

Konsekvenser for landbrug

Ifølge Lov om husdyrbrug og anvendelse af gødning m.v., lov nr. 1572 af 20. december 2006 er der særlige bestemmelser for landbrugsejen-

domme med dyrehold, der ligger nærmere end 300 meter fra et eksisterende, eller ifølge kommuneplanens rammedel, fremtidigt byzone- eller sommerhusområde, eller område i landzone, der i lokalplan er udlagt til boligformål, blandet bolig og erhverv, eller til offentlige formål med henblik på beboelse, institutioner, rekreative formål og lign.

Der er ikke ejendomme med dyrehold indenfor 300 meter fra udlagt boligområde.

Størstedelen af delområde 1 er beliggende i landzone og er omfattet af bestemmelser om landbrugspligt, jævnfør lov om landbrugsejendomme. En realisering af lokalplanens delområde 1 forudsætter derfor, at landbrugspligten ophæves i dette område.

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 regnvand bedst muligt. Der er samtidig brug for, at vi anskuer regnvand anderledes end tidligere. Regnvand er ikke et 'affaldsprodukt', som vi skal lede væk hurtigst mulig. Håndtering af regn- og overfladevand skal derimod forsøges indtænkt og udført med synlige rekreative elementer, der tilfører området værdi.

I forbindelse med nærværende lokalplan er der udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen. Dette tillæg overfører delområde 1 til nyt separat-kloakeret opland.

Der er i området udlagt areal til håndtering af regnvand, herunder etablering af et regnvandsbassin. Bassinet skal, udover at aftage regnvand fra den enkelte parcel via vandledninger, indgå som et rekreativt element i fællesarealet.

Wadier er nedsænkede kanaler, der indsamler og transporterer regnvand. De kan være bevokset med græs eller anlagt med mere tæt bevoksning. Rensning af regnvand fra vejene kan ske ved nedsivning igennem en aktiv filterjord i wadierne.

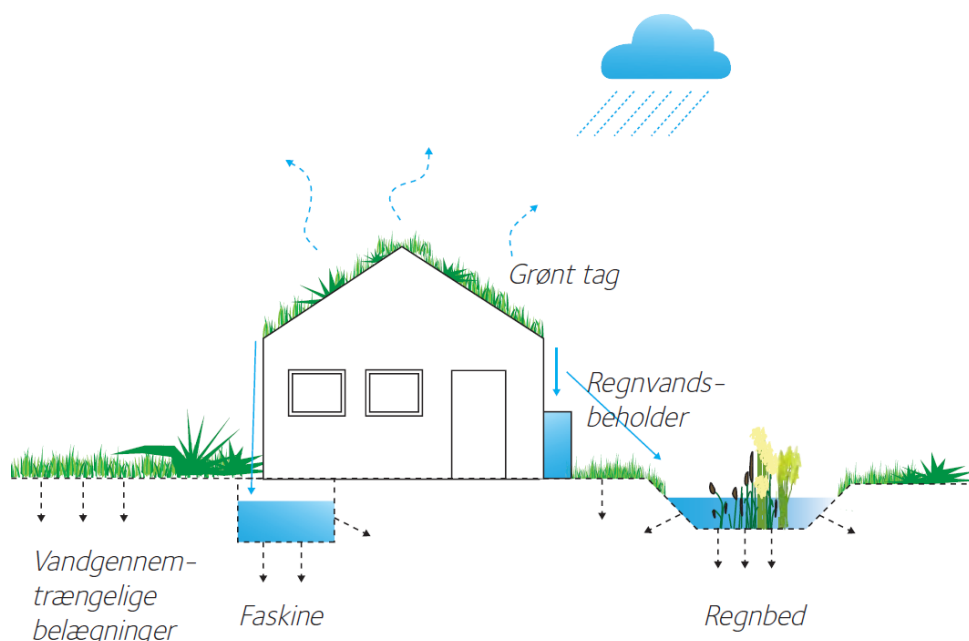
Overfladevand fra vejene skal i videst mulig omfang føres til regnvandsbassinet via synlige åbne render, wadier, regnbede, begrønnede grøfter og lign.

Bassinet er dimensioneret ud fra en max. befæstelsesgrad på 0,3 for den enkelte matrikel i delområde 1 i lokalplanen.

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

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 bassin (fx ved at fjerne fliser).
- Nedsive, forsinke eller på anden vis tilbageholde tag- og overfladevand på grunden (fx via faskiner, regnbede, grønt tag, vandgennemtrængelige belægninger, regnvandsbeholder eller lign. som illustreret nedenfor).



Eksempel

Hvis en grundejer udnytter lokalplanens byggemuligheder fuldt ud, vil regnskabet kunne se således ud:

Grundareal: 1.000 m²

Samlet bebyggelse: 300 m² bolig + 50 m² carport = 350 m²

Fliser i indkørsel, hvorfra regnvand ledes til bassin = 50 m²

Fliser ved terrasse, hvorfra regnvand ledes til græsplæne = 30 m²
(dette areal tæller ikke med).

Befæstelsesgrad: $350 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2 / 1.000 = 0,40$

Befæstelsesgraden vil altså være overskredet med $0,10 =$

10 % svarende til 100 m². Der vil derfor skulle tilbageholdes regnvand svarende til arealet på 100 m² på egen grund. Det vil dog være de færreste, der udnytter bebyggelses-% fuld ud.

Strømningsveje:

I forhold til klima, er der ved en 100 års hændelse (50 mm nedbør) et kritisk lavningspunkt umiddelbart øst for placering af bassinet, ved Åkandevvej. Dog lader det til, at der er strømningsveje mod syd, som leder vand væk fra boligområdet. Se nedenstående kortudsnit fra VCS:

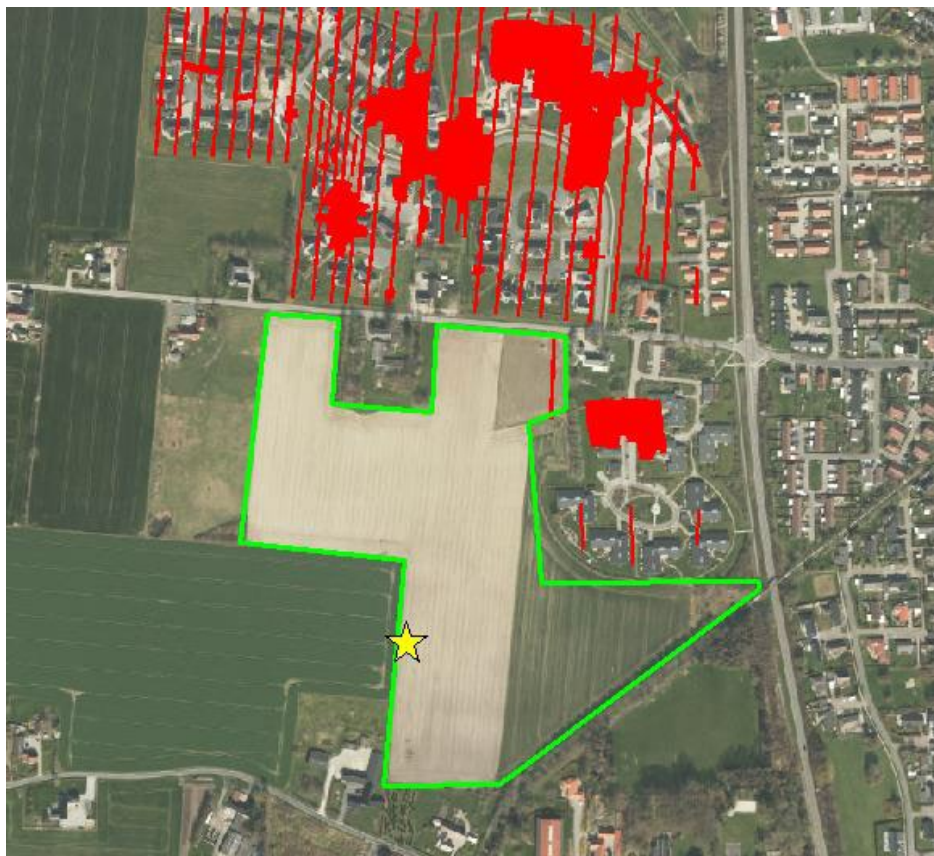


6. Arkæologiske interesser

Odense Bys Museer oplyser, at der på arealet er fundet et jernspyd fra jernalderen. Hertil kommer, at arealet ligger i et særdeles rigt kulturlandskab, hvor museet har foretaget mange for- og undersøgelser. Således er der umiddelbart øst for arealet i 1993 undersøgt en boplads fra ældre jernalder.

Nord for Stenløsevej er der i 2007 ligeledes undersøgt en velbevaret boplads fra ældre jernalder, men også en overpløjet gravhøj, med en plyndret centralgrav, samt en sekundær mandsgrav med velbevaret gravudstyr. Gravhøjen dateres til bronzealderen.

De arkæologiske spor er såkaldte jordfaste fortidsminder. Jordfaste fortidsminder er omfattet af Museumslovens kap. 8 §27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001).



Lokalplanarealet ses markeret med grønt. Den gule stjerne markerer fundet af en spydspids fra jernalderen. De røde felter er museets mange for- og undersøgelser i nærområdet.

For at afklare fortidsmindets udstrækning og potentielle anbefales det, at foretage en arkæologisk forundersøgelse, 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 arkæologisk udgravning.

Iværksættelsen af en arkæologisk forundersøgelse vil således minimere risikoen for, at anlægsarbejdet senere må standses og udskydes efter bestemmelserne i Museumslovens §27 stk. 2.

Odense Bys Museer kan på opfordring af bygherren fremsende et budget og en tidsplan over udgifter og tidsforbrug forbundet med forundersøgelsen (Museumslovens §25).

For at sikre et godt samarbejde, der både tilgodeser bygherres anlægsarbejde og de arkæologiske undersøgelser, opfordres bygherre til at kontakte museet på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

7. Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal planer som tilvejebringes af offentlige myndigheder vurderes (screenes) med hen-

blik på at afdække behovet for en konkret miljøvurdering af den pågældende plan.

Screening

På baggrund af screeningen, der forholder sig til temaer såsom drikkevand, jordbrug, landbrug, klimatiske faktorer, industri, transport, trafik og fysisk planlægning, vurderes planen *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.

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.

8. Servitutter

Ejere og bygherre må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Det bemærkes, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes der hermed følgende bestemmelser, for det i § 2.1 nævnte område:

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
- 1.2 At sikre vejadgang fra Stenløkkevej.
- 1.3 At sikre udformning og placering af regnvandsbassin og regulering af regnvandshåndtering.
- 1.4 At sikre en sammenhængende grøn struktur langs stamvejen og kvalitet i udformningen af fælles rekreative arealer.
- 1.5 At sikre Kærlighedsstiens særpræg bevaret.

§2 Lokalplanens område og zonerforhold

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr. nr. 1lk og 1pm, begge Nislevgård Hgd., Otterup, samt alle parceller, der efterfølgende udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 og 2, jf. bilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i dag i både by- og landzone. Med lokalplanen overføres delområde 1 til byzone, og delområde 2 fastholdes i byzone, således at hele lokalplanområdet er byzone ved lokalplanens vedtagelse.

§3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål for helårsbeboelse.
- 3.2 Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav byggeri, som fritliggende énfamilieboliger.

Delområde 1 udlægges desuden til rekreative formål og regnvandsbassin.
- 3.3 Delområde 2 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav byggeri, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og klyngehuse.
- 3.4 Anvendelsesbestemmelserne i 3.2 og 3.3 omfatter også bygninger og anlæg som eksempelvis fælleshus, miljøstationer, transformere, carporte, udhuse, vejadgange, stier, fællesarealer, legeredskaber, støjvolde, LAR-løsninger og lignende.

§4 Udstykning og matrikulære forhold

4.1 For delområde 1 gælder, at grundstørrelsen skal være mindst 700 m² og højst 1.399 m² for åben-lav bebyggelse.

4.2 For delområde 2 gælder, at det til enhver tid skal være muligt at udstykke området til grunde med en minimumsstørrelse på 250 m² pr. bolig, ekskl. fælles adgangs- og tilkørselsareal og fælles parkeringspladser.

4.3 Udstykning og sammenlægning skal udføres iht. Udstykningsloven og forelægges Kommunalbestyrelsen til endelig godkendelse.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Der fastsættes en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for delområde 1 og 40 for delområde 2.

5.2 Boligbebyggelsen må maksimalt opføres i en etage med udnyttet tagetage, med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

5.3 Der må bygges med trempelhøjde på maksimal 1 meter, regnet fra indvendigt fra gulv til overkant trempelrem.

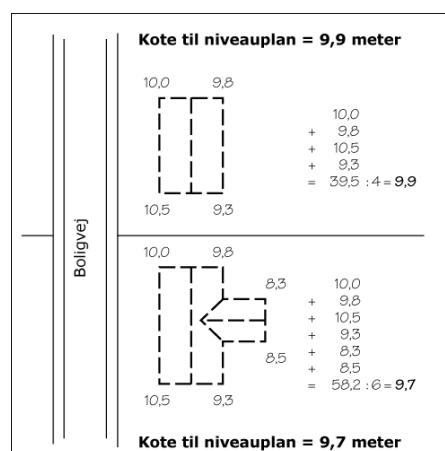
5.4 Al bebyggelse skal overholde følgende byggelinjer:

- Vejbyggelinje fra Stenløkkevej. Vejbyggelinjen gælder 10 meter fra vejmidten.
- Vejbyggelinje fra stamvej og boligvej. Vejbyggelinjen gælder 3 meter fra vejskel (ikke vejbane).
- Byggelinje fra Kærlighedsstien. Byggelinjen gælder 15 meter fra skel.

5.5 Garager, carport, udhuse og lignende mindre bygninger må desuden ikke opføres nærmere skel mod nabo, sti og fælles friarealer end 1,0 m.

5.6 På skrånende terræn skal bygninger udformes og placeres, så grundens niveauspring optages i bebyggelsen. Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende terræn.

5.7 Der skal fastlægges et niveau-plan for hver bolig i forbindelse med byggesagsbehandlingen, jf. figur til højre.



Niveauplanets kote fastlægges som gennemsnittet af koterne i den projekterede bygnings udvendige hovedhjørner målt på oprindeligt (ureguleret) terræn.

Kommunen kan, hvor særlige forhold gør sig gældende, bestemme, hvilke bygningshjørner, der skal indgå i beregningsgrundlaget og eventuelt fastlægge flere niveauplaner for den enkelte ejendom.

§6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Fælles bestemmelser for delområde 1 og 2.

6.1 Bygninger skal opføres med facader i træbeklædning, natursten eller som muret byggeri. Muret byggeri skal fremstå som blank mur, pudset eller vandskuret. Farverne skal være i den klassiske jordfarveskala, hvid eller sort samt disse farvers indbyrdes blanding, jf. nedenstående illustration. Andre materialer kan tillades, hvis de fremtræder som pudset.

6.2 Mindre dele af facaden samt facader på sekundære bygninger, som skure, drivhuse, garager og lignende, kan udføres i andre materialer.

6.3 Tage skal udføres med enten tegl, skifer, betontagsten, tagpap med listedækning eller som "grønne tage". Undtaget herfra er sekundære bygninger.

6.4 Tage skal udføres med en taghældning på mellem 5-45 grader. Sekundære bygninger må udføres med en taghældning på maksimum 30 grader.

6.5 Der kan anvendes alternative facade- og tagbeklædninger, såfremt formålet er at fremme bæredygtigt byggeri og materialet i øvrigt kan indpasses i den enkelte bygnings og områdets arkitektoniske udtryk. Ved anvendelse af zink og kobber (herunder til tagrender og nedløb) skal der etableres tiltag, der sikrer mod skade af grundvandet.

6.6 Fælles skure til cykler og affald skal være afskærmede med grøn klatrebeplantning eller lignende og indgå som arkitektoniske elementer i området.

"Grønne tage"

Et grønt tag er et tag med planter som tagbelaegning. De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenurter. Taget virker kølende om sommeren og holder på varmen om vinteren. Grønne tage begrænser belastningen i regnvandsbasinet og bidrager til bedre vilkår for insekter og fugle.

Zink

Såfremt der ønskes tagrender og nedløb i zink, kan en tagnedløbsbrønd med filtersand i, der binder zinken, være en løsning.

Illustration af de klassiske jordfarver



6.7 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende facade- og 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)

6.8 Solfanger-/solcelleanlæg skal placeres på bebyggelsens tag eller facade.

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.

6.9 Al skiltning, udover almindelig vejvisning og husnummerering, skal godkendes af Nordfyns Kommune. Der henvises til Skilteregulativet for Nordfyns Kommune, oktober 2018.

Bestemmelser for delområde 2:

6.10 Bebyggelsen inden for delområde 2 skal udformes som en samlet bebyggelse med gennemgående træk i udtryk og materialer, så der skabes en arkitektonisk helhedsvirkning.

Samtidig skal der være en variation i bebyggelsen så som spring, forskydning eller ophold i facade, forskudte bygningselementer eller tilbagetrukne partier.

§7 Vej-, sti og parkeringsforhold

7.1 Området vejbetjenes fra Stenløkkevej, jf. kortbilag 2.

7.2 Veje i området skal udføres med sving og/eller bøjninger og udformes med henblik på, at sikre gode oversigtsforhold. Vejene kan udformes så færdsel kun kan ske med lav hastighed.

Bestemmelser for stamvej

7.3 Stamvejen udlægges som kommunevej i 12-15 meters bredde og anlægges med min. 5,5 meters kørebane og min. 1,5 meters fortov i den ene side af kørebanen. Evt. kan fortov udvides til kombineret cykel/gangsti.

Wadier er nedsænke-
de kanaler, der ind-
samlers og transportere
regnvand.

De kan være bevok-
set med græs eller
anlagt med mere tæt
bevoksning.

Rensning af regnvand
fra vejene kan ske
ved nedsivning igen-
nem en aktiv filterjord
i wadierne.

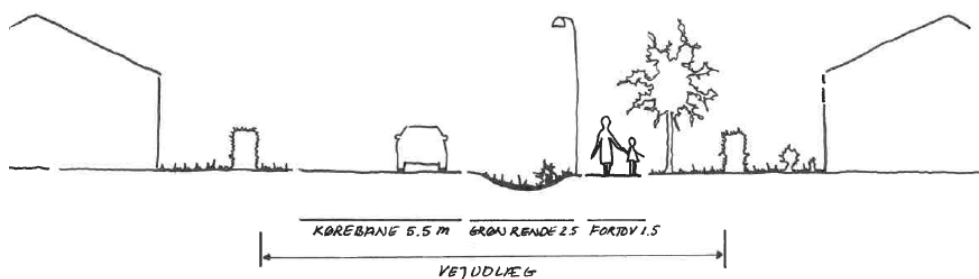
7.4 Mellem kørebane og fortov skal der etableres en min. 2,5 meter bred, grøn vandrende, i form af åben grøft, rende, wadie, regnbed eller lign.

Det skal sikres, at afvanding fra vejen i størst mulig omfang sker til vandrenden, der ledes til regnvandsbassinet.

Vandrenden kan enkelte steder udvides til små varierede grønne rum med mulighed for ophold. De grønne rum kan indrettes med eksempelvis regnbede eller minibiotoper, der forsynes med vejens overfladevand.

7.5 Der skal etableres min. 1 m græsribat i begge sider af vejen og enkeltstående træer i den ene side af vejen.

Eksempel på hvorledes
stamvejen vil
kunne indrettes.



Bestemmelser for boligvej

7.6 De interne boligveje udlægges som private fællesveje i ca. 9 meters bredde med min. 5,5 meters kørebane, græsribat i den ene side af vejen og fortov i den anden.

7.8 Overfladevand fra boligvej skal håndteres via synlige rekreative elementer, som beskrevet i § 7.4 eller via vandledning til enten stamvej eller regnvandsbassin.

Øvrige bestemmelser

7.9 Der må kun etableres én vejtilslutning for biler på maksimalt 5 meters bredde til hver grund fra boligvejen. Overkørsler fra grundskel til vej skal udlægges i asfalt, beton og/eller granit.

7.10 Der skal udlægges arealer til stier, der forbinder lokalplanområdet med tilstødende arealer og stier, herunder Kærlighedsstien. Evt. kan nogle af stierne udformes som trampestier.

7.11 Der skal udlægges parkeringsareal svarende til min. 2 P-pladser pr. bolig for åben-lav bebyggelse og min. 1 1/2 P-plads pr. bolig for tæt-lav bebyggelse. Parkering kan helt eller delvist etableres som fælles parkeringsarealer, og det skal sikres at et passende antal udformes som handicapparkeringspladser til brug for personer med særlige behov. Der skal desuden udlægges det nødvendige areal til cykelparkering.

7.12 Fælles parkeringsarealer skal begrønnes med enkelstående træer og der kan etableres regnbede.

7.13 Der skal inden for lokalplanområdet etableres tilstrækkelig vendemulighed til renovationsbiler og lignende.

7.14 Der skal til enhver tid sikres gode oversigtsforhold ved adgangsvejen ind til lokalplanområdet og internt i området.

7.15 Projekt for vej- og parkering, interne stier, belysning og beplantning m.v. skal fremsendes til Nordfyns Kommunes vejafdeling for godkendelse.

§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 m over terræn.

8.2 Alle kabler skal fremføres i jorden.

§9 Ubebyggede arealer, beplantning mv.

9.1 Der skal inden for delområde 1 udlægges areal til grønne områder, herunder fælles opholdsarealer, grønne kiler, grøfter og rabatter. De grønne arealer skal udgøre mindst 30% af området's samlede areal.

9.2 Herudover skal der i delområde 1 etableres et bassin til afledning af overfladevand (regnvandsbassin) i området's laveste del, længst mod sydøst. Bassinet tilpasses eksisterende terræn og skal fremstå som en naturlig sø med flade brinker, således at hegning undgås. Søen skal indgå som en aktiv del af friarealets udnyttelse til aktiviteter.

9.3 Der skal friholdes et min. 15 m bredt, grønt bælte langs Kærlighedstien, så stiens særpræg bevares. Arealet kan udnyttes til regnvandsbassin og rekreativt område.

9.4 Der skal inden for delområde 2 ligeledes udlægges areal til grønt fællesområder. Mindst 10 % af delområdet's areal skal indrettes som fælles opholdsarealer.

9.5 Der kan på alle grønne fællesarealer indrettes legeplads, naturlegeplads, bord/bænkesæt, fælles grillområde, petangbane, fælleshave med bærbuske og frugttræer mm. Der kan ligeledes etableres løsninger til håndtering af regnvand og til styrkelse af biodiversiteten.

9.6 Hegning i skel må kun udføres som levende hegn i form af klippede hække eller anden levende beplantning. Der må opsættes trådhegn i en højde på max 1,2 meter på indersiden af det levende hegn. Hegn må maksimalt have en højde på 1,8 meter.

9.7 Langs veje, stier og fællesområder skal hækken plantes i en afstand af min. 0,4 meter fra ske og hele hækken skal til enhver tid holdes inden for egen matrikel.

9.8 Der skal i delområde 1 plantes en ensartet række af træer langs stamvejen, jf. § 7.5. Træerne skal bestå af mindre, blomstrende arter, som ex. paradisæble, røn, kirsebær eller tjørn. Træerne skal stå med en indbyrdes afstand på maksimalt 20 meter og holde en afstand på min. 1 m til vejbane.

9.9 Øvrig beplantning langs veje og på grønne fælles- og opholdsarealer skal bestå af stedtypiske arter af buske og træer, som bidrager positivt til biodiversiteten. Gerne som bærhaver og frugtlunde.

9.10 Belysning af færdselsarealer og fællesarealer med videre skal udføres i henhold til Kommunens Kvalitets- og Designmanual del 1 og 2. Armaturvalg skal godkendes af Kommunens Driftsafdeling.

9.11 Der kan i området etableres fællesanlæg for indsamling af affald. Disse anlæg skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til bla. støj- og lugtgener. Se § 6.6 i forhold til krav om ydre fremtræden.

9.12 Langtidsparkering af campingvogne, uindregistrerede biler, både, busser, lastbiler og lignende større køretøjer inden for lokalplanområdet er ikke tilladt.

9.13 Ubebyggede arealer skal fremtræde ryddelige og ordentlige og må ikke anvendes til oplag.

9.14 Terrænregulering kan foretages inden for +/- 0,5 meter. Undtaget herfra er anlæg i forbindelse med lokal håndtering af regnvand (LAR), anlæg af jordvolde og mindre terrænformationer af overskudsjord.

9.15 Den maksimale befæstelsesgrad for den enkelte grund i delområde 1 fastsættes til 0,3. Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal den enkelte boligejer, på egen grund, nedsive eller på anden vis tilbageholde regnvand, svarende til det areal, som befæstelsesgraden er overskredet med. Se desuden redegørelsens kap. 5.

Til befæstelsesgraden medregnes faste belæggninger, så som bebyggelse (huse, garage, udhuse o.lign) samt tætte belæggninger, der afleder til regnvandssystemet.

§10 Tekniske anlæg og forsyningsforhold

10.1 Hele lokalplanområdet skal omfattes af kommunens spildevandsplan, og der skal derfor udføres et tillæg til spildevandsplanen for delområde 1.

10.2 Spildevandsafledning skal ske via forsyningselskabets spildevandsanlæg til kommunens rensningsanlæg, i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

10.3 Regnvand fra den enkelte parcel skal afledes til separat regnvandsledning til regnvandsbassin, dog max. svarende til befæstelsesgrad på 0,3, jf. § 9.8. Regnvand fra veje skal i videst muligt omfang af-

ledes til regnvandsbassin via åbne render, grøfter, wadier, regnbede eller lignende.

10.4 Ny bebyggelse inden for området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Undtaget denne bestemmelse er lavenergihuse i henhold til gældende lovgivning.

10.5 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger. Undtaget herfra er synlig håndtering af regnvand.

10.6 Installationsbokse og lignende mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej- eller naboskel og have samme ensartede, diskrete udformning og fare.

§11 Grundejerforening

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening for hvert delområde når Nordfyns Kommune forlanger det, dog senest når området er udbygget 50 %. Der er medlemspligt i grundejerforeningen for alle grundejere, dog undtaget Nordfyns Kommune og forsyningselskaberne.

11.2 Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af de private fællesveje, grønne fællesarealer og øvrige fælles anliggender.

11.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Nordfyns Kommune.

§12 Forudsætninger for ibrugtagelse af ny bebyggelse

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den offentlige forsyning, herunder varme, el, vand og kloak.

§13 Ophævelse af lokalplan

13.1 Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. O-B18-01a for den del af området, som er omfattet af denne lokalplan, jf. § 2.1.

§14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget, og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykes, bebygges, eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

14.2 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.

14.3 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven og Planloven.

14.4 Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med denne plan, ophæves ved den endelige lokalplans offentliggørelse.

Vedtægelsespåtegning

Forslag til lokalplan 2020-6 således vedtaget af Nordfyns Kommune den 30. juni 2020.

Morten Andersen
Borgmester

Morten V. Pedersen
Kommunaldirektør

Forslaget til lokalplan 2020-6 er offentlig bekendtgjort den 1. juli 2020.

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

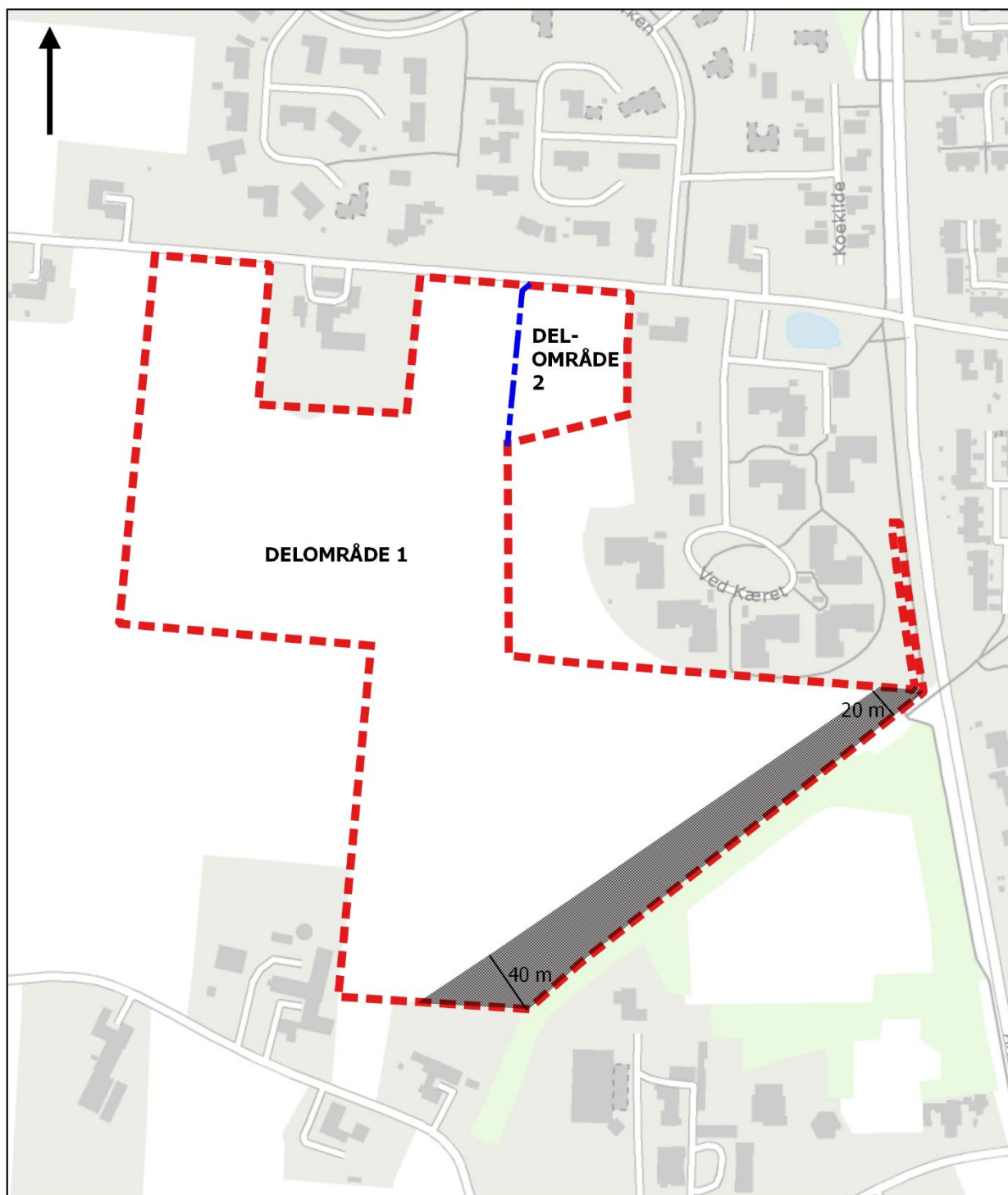
Nordfyns Kommune d. 29. september 2020.

Morten Andersen
Borgmester




Morten V. Pedersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 30. september 2020.

Bilag 2, Delområder



Signatur

-  Lokalplanområde
-  Delområde afgrænsning
-  Ubebygget areal

0 25 50 75 100 m



Kortbilag 2

Dato: 23-06-2020

Lokalplan 2020-6 Boligområde ved Stenløkkevej, Otterup

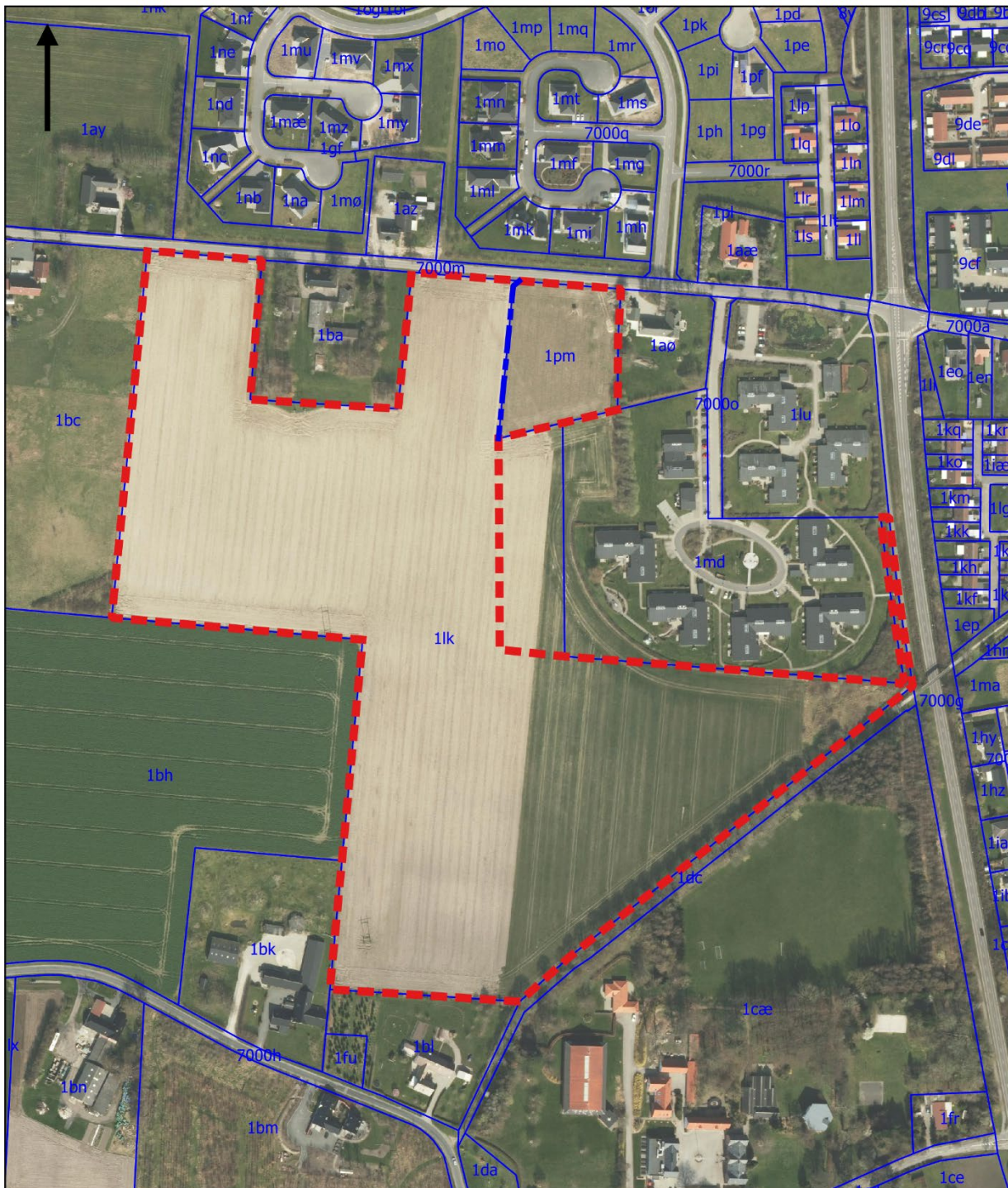
Delområder

Nordfyns Kommune
Rådhuspladsen 2
5450 Otterup



nordfyns
kommune

Bilag 3, Eksisterende forhold



Signatur

- Lokalplanområde
- Matrikelskel

0 25 50 75 100 m

Kortbilag 3

Dato: 23-06-2020

Lokalplan 2020-6 Boligområde ved Stenløkkevej, Otterup

Eksisterende forhold

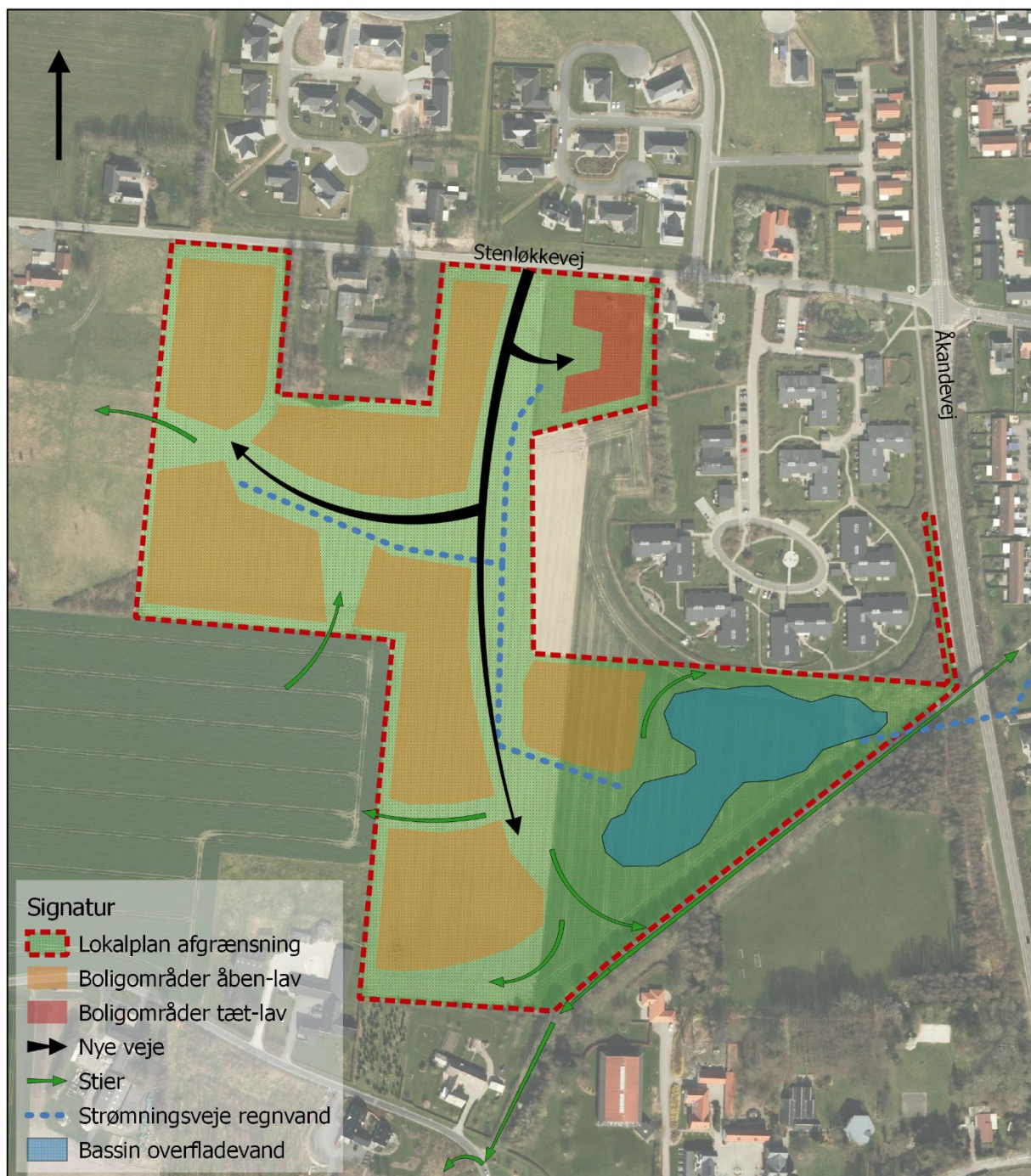
Nordfyns Kommune
Rådhuspladsen 2
5450 Otterup



nordfyns
kommune

Bilag 4, Illustrationsplan

- mulig overordnet disponering af området



0 25 50 75 100 m

Kortbilag 4

Dato: 23-06-2020

Lokalplan 2020-6 Boligområde ved Stenløkkevej, Otterup

Illustrationsplan

Nordfyns Kommune
Rådhuspladsen 2
5450 Otterup



Bilag 5, Screening for miljøvurdering

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, § 8, stk. 2.

Konklusion					
		<p>Forslag til Lokalplan 2020-6, 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.</p> <p>I vurderingen er bl.a. indgået at</p> <ul style="list-style-type: none"> • der ikke er væsentlige naturmæssige, geologiske eller landskabelige udpegninger, der strider mod lokalplanen. • der er tale om en naturlig udvidelse af den eksisterende bebyggelse i Otterup. • der er ved bestemmelser, sikres, at boligområdet passer ind i området og påvirker det omkringliggende landskab mindst muligt. • de arkæologiske interesser varetages i henhold til Museumslovens bestemmelser, • der er tale om et mindre område på lokalt plan. 			
Dato for MV-høringsfrist internt		-			
Dato for MV-høringsfrist øvrige myndigheder		-			
<p>Screeningsskema - Forslag til Kommuneplantillæg nr. 16 og Lokalplan 2020-6</p> <p>Boligområde ved Stenløkkevej, Otterup</p> <p>Dato: 18. maj 2020</p> <p>Sagsid. LP: S2020-10056</p>	Ikke relevant	Vurderes ikke yderligere	Bør vurderes yderligere	Planlægning fastsætter bestemmelser herom.	<p>Bemærkninger</p> <p>Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere.</p>
1. Vand					
1.a) Grundvands forhold				x	Området er beliggende i "områder med særlige drikkevandsinteresser" (OSD), og delvis beliggende i grundvandsdannede opland, men udenfor 300 meter zonen for vandværksboringer.
1.b) Risiko for grundvandsforurening				x	Lokalplanens anvendelse til boliger giver ikke anledning til risiko for grundvandsforurening.

1.c) Overfladevand, herunder påvirkning af søer, vandløb og vådområder		X			Overfladevand afstrømmer naturligt til Broenden. Efter udstykningen vil det fortsat blive udledt til Broenden efter rensning og neddrøsing i regnvandsbassin. Det forventes derved ikke at påvirke vandløb og nedstrømsliggende vandområder væsentligt.
1.d) Udledning af spildevand				x	Delområde 1 er ikke omfattet af den gældende Spildevandsplan. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til Spildevandsplanen. Bebyggelse inden for området skal tilsluttes VandCenter Syd A/S's kloaksystem.
2. Forurening					
2.a) Jordforurening, jordhåndtering og flytning		x			Området er dyrket landbrugsareal uden bebyggelse. Der er ikke registreret jordforurening i området. En ændret anvendelse af ejendommen og jordflytning må ikke ske før Nordfyns kommune har givet tilladelse hertil.
2.b) Risiko for forurening		x			Lokalplanen giver ikke mulighed for at anvendelsen af området kan ændres til en mere forurenende aktivitet, som i fremtiden kan udgøre en trussel mod grundvandet. Den fremtidige benyttelse til boligformål vurderes ikke at medføre øget risiko for forurening.
2.c) Lugt		x			Området grænser op til landzone, og der vil i sjældne tilfælde kunne opleves en påvirkning fra driften af disse områder.
2. d Støv		x			Områdets planlagte benyttelse til boligformål vurderes ikke at medføre støvgener.
2.e) Støjbelastning og vibrationer		x			Anlægsfasen vil være præget af byggestøj, men ikke mere end hvad der er forventeligt og kun periodevist i takt med udbygningen af området.
3. Luft					
3.a) Drivhusgasser		x			De fremtidige boliger vurderes ikke at påvirke forekomsten af drivhusgasser væsentligt.
3.b) Luft forurening		x			De fremtidige boliger vurderes ikke at kunne foranledige luftforurening.
3.c) Andet	x				Ingen bemærkninger.
4. Natur					
4.a) Dyr og planteliv		x			Området er beliggende i byzone med lokalplanens vedtagelse og grænsende op til dyrkede marker mod syd og vest. Det vurderes ikke at anvendelsen til boligformål vil påvirke dyr og planteliv i området.
4.b) Sjældne, udryddelsestruede, fredede dyr, planter eller naturtyper		x			Området er beliggende i byzone med lokalplanens vedtagelse grænsende op til byområde mod nord og øst og det vurderes ikke at lokalplanen vil få indvirkning på sjældne, udryddelsestruede, fredede dyr, planter eller naturtyper i nærområdet.

4.c) Internationale beskyttelsesområder habitatområder og fuglebeskyttelsesområder		x			Området er beliggende i byzone med lokalplanens vedtagelse og det vurderes ikke at lokalplanen vil påvirke internationale beskyttelsesområder habitatområder og fuglebeskyttelsesområder
4.d) Spredningskorridorer		x			Området er ikke beliggende inden for biologiske interesseområder, økologiske forbindelser eller potentielle økologiske forbindelser.
4.e) Naturbeskyttelse		x			Området er beliggende i landzone og overføres med lokalplanens endelige vedtagelse til byzone. Der er ikke registreret beskyttet natur i området.
4.f) Ændring i skov (skovrejsning, nedlæggelse af skov, fredskov)		x			Der er ikke skov inden for lokalplanområdet og det er ikke en del af projektet at rejse skov.
4.g) Sø-beskyttelseslinje og/eller å-beskyttelseslinje		x			Området ligger hverken inden for sø- eller åbeskyttelseslinje.
4.h) Lavbundsjord	x				Der er ingen lavbundsjord eller potentielle vådområder inden for lokalplanområdet.
5. Kulturmiljøer					
5.a) Kulturhistoriske forhold (kulturspor, kulturmiljøer)		x			Der er ikke hidtil registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet.
5.b) Fredede eller bevaringsværdige bygninger		x			Der er ikke udpeget nogen fredede eller bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet.
5.c) Kirker, herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt		x			Lokalplanområdet er uden for kirkebyggelinje.
5.d) Jordfaste og andre fortidsminder, Arkæologi (Museumsloven)		x			Der er ikke registreret jordfaste eller andre fortidsminder i området.
6. Ressourcer, affald, energi og materialestrøm					
6.a) Arealforbrug				x	Området er i dag beliggende i land- og byzone og overføres med lokalplanens endelige vedtagelse til ren byzone. Arealet af det samlede lokalplanområde udgør i alt ca. 102.000 m ² .
6.b) Produktion, materialer og råstoffer				x	Lokalplanen stiller i § 6 bestemmelser omkring materialer.
6.c) oplag, maskiner	x				Der er ikke udlagt arealer til oplag i området
6.c) Energiforbrug/-type				x	Lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv varmforsyning med mulighed for supplerende solceller og andre VE-former.
6.d) Affaldsmængder/- typer				x	Husholdningsaffald bortskaffes jf. kommunens affaldsregulativ. Øvrigt affald skal ligeledes håndteres i overensstemmelse med kommunens affaldsregulativ.
6.e) Vandforbrug				x	Lokalplanområdet forsynes med vand fra Otterup Vandværk.
6.f) Kemikalier, miljøfremmede stoffer		x			Det nye byggeri vurderes ikke at påvirke forekomsten af kemikalier og miljøfremmede stoffer.
7. Bymiljø og landskab, beskyttelseslinjer mv.					
7.a) Grønne områder/åbne pladser				x	Internt i området udlægges friarealer, der blandt andet leder op til Kærlighedsstien og andre rekreative områder beliggende indenfor områdets

					afgræsning.
7.b) Geologiske forhold		x			Der er ikke registreret nogen geologiske interesser inden for lokalplanområdet
7.c) Landskab		x			Lokalplanområdet er placeret i et lettere kuperet terræn med udsigt til byen mod vest og det åbne land mod vest. Mod syd løber Kærlighedsstien, der med sit særpræg sikres bavaret ved at friholde området op mod forbebyggelse. Den fysiske placering af grunden er yderst velegnet til at skabe rammen om blandede boligformer, der kan afslutte og være et naturligt bindeled mellem land og by.
7.d) Arkitektonisk udtryk				x	Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer et godt arkitektonisk udtryk.
7.e) Bylivet		x			Lokalplanområdet er placeret i udkanten af byen, men med god forbindelse via gangstier, cykelstier og forbindelsesveje til byens institutioner, tilbud og handelsliv.
7.f) Kystlinjen, herunder visuel effekt	x				Ikke væsentligt, da området ikke ligger kystnært.
7.g) Skovbyggelinje, herunder visuel effekt	x				Lokalplanområdet er ikke omfattet af skovbyggelinje.
7.h) Lys og/eller refleksion		x			Boliger i lokalplanområdet får alle tilstrækkelig dagslys pga. det åbne landskab samt de grønne korridorer, der gennemskærer lokalplanområdet. Der vil ikke ske lysforurening i form af refleksion, da lokalplanen stiller krav herom i § 6.
7.i) Landbrugsinteresser		x			Det dyrkbare landbrugsareal vil med planens realisering blive reduceret med 102.000 m ² .
8. Trafik					
8.a) Trafikbelastningen, trafikafvikling		x			Samlet set vurderes mertrafikkens indflydelse at blive så lav, at den næppe er registrerbar eller giver anledning til problemer med trafikafviklingen ved Stenløkkevej.
8.b) Sikkerhed/ tryghed					Vejene i lokalplanområdet udføres som ikke-gennemgående for at højne trafikikkerheden og langs stamvejen adskilles de bløde trafikanter ved at der etableres en bredere grøn korridor i form af grøft, wadie, regnbede o.lign..
8.c) Trafikstøj		x			Det forventes ikke, at der skal indrettes støjreducerende foranstaltninger langs områdets nordlige grænse mod Søndersøvej Dog giver lokalplanen mulighed for etablering af støjvolde såfremt det på sigt bliver nødvendigt.
9. Befolkningen					
9a) Rekreative forhold/friluftaktiviteter				x	Alle matrikler i området bliver privatejede i takt med realisering af lokalplanen og der er derfor ingen fremtidige, offentlige interesser på arealerne. For beboerne er der sikret tilfredsstillende opholdsarealer i det fri.

9.b) Gener som støj, lugt eller andre begrænsninger.		x			Der vurderes ikke at der opstår gener i form af støj, luft eller andet i forbindelse med at området bliver bebygget med boliger.
9.c) Indendørs støjpåvirkning		x			Der vurderes ikke at blive gener i form af indendørs støjpåvirkning i forbindelse med den nye lokalplan.
9.d) Sundhed		x			Der vurderes ingen øget sundhedsrisiko i forbindelse med at området bliver bebygget med boliger.
9.e) Sociale forhold		x			Boligerne er velegnede for alle og der vil være mulighed for både ejer- og lejeboliger. Der er sikret gode tilgængelighedsforhold til – og internt i området. Lokalplanen giver mulighed for at opføre såvel åben-lav som tæt-lav boligbebyggelse i lokalplanområdet.
9.f) Økonomiske forhold		x			Det varierede udbud af nye boliger i Otterup vil kunne tiltrække flere borgere til Nordfyn og dermed sikre øgede skatteindtægter.
9.g) Brand, eksplosion, giftpåvirkning eller andre ulykker.	x				Alle boliger og hele området vil naturligvis skulle overholde alle gældende regler ift. brand mv.
SAMMENFATNING					
Skal der udarbejdes en egentlig miljøvurdering af planforslaget?	JA		NEJ		BEMÆRKNINGER
			x		Se konklusion øverst i nærværende dokument.

Nordfyns Kommune har den 30. juni 2020 vedtaget forslag til Lokalplan 2020-6.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den 1. juli til den 26. august 2020. I den periode har alle haft mulighed for at komme med kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til forslaget.

Kommunalbestyrelsen har d. 29. september 2020 besluttet at vedtage Lokalplan 2020-6 endeligt.