



Lokalplan 2022-1
Mindre boligområde i Sehedsparken i Otterup

April 2022

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Hvad er en lokalplan	3
Redegørelse	4
Lokalplanens redegørelse	4
Lokalplanområdet og eksisterende forhold	4
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens formål	6
Lokalplanens indhold	7
Forhold til anden planlægning og lovgivning	10
1. Kommuneplanlægning	10
2. Naturbeskyttelse	11
3. Kystnærhedszonen	12
4. Forsyningsforhold	12
5. Regnvand, klimatilpasning og bæredygtighed	13
6. Jordforurening, kemikalier og affald	13
7. Arkæologiske interesser	14
8. Støj	14
9. Affald	15
10. Servitutter	15
11. Miljøvurdering	15
12. Tilladelser efter anden lovgivning	15
Frist for fremsendelse af indsigelser og ændringsforslag	16
Endelig vedtagelse	16
Bestemmelser	17
§1 Lokalplanens formål	17
§2 Lokalplanens område og zoneforhold	17
§3 Områdets anvendelse	17
§4 Udstykning og matrikulære forhold	18
§5 Bebyggelsens omfang og placering	18
§6 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§7 Vej-, sti og parkeringsforhold	19
§8 Antenner og ledningsforhold	20
§9 Ubebyggede arealer og beplantning mv.	20
§10 Tekniske anlæg og forsyningsforhold	21
§11 Grundejerforening	21
§12 Forudsætninger for ibrugtagelse af ny bebyggelse	21
§13 Ophævelse af lokalplan	22
§14 Lokalplanens retsvirkninger	22
Vedtagelsespåtegning	23
Bilag 1, Matrikelkort	24
Bilag 2, Lokalplankort	25
Bilag 3, Illustrationsplan tæt-lav	26

Bilag 4, Illustrationsplan åben-lav	27
Bilag 4, Screening for miljøvurdering.....	28
Bilag 5, Jordfarveskala.....	29

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.

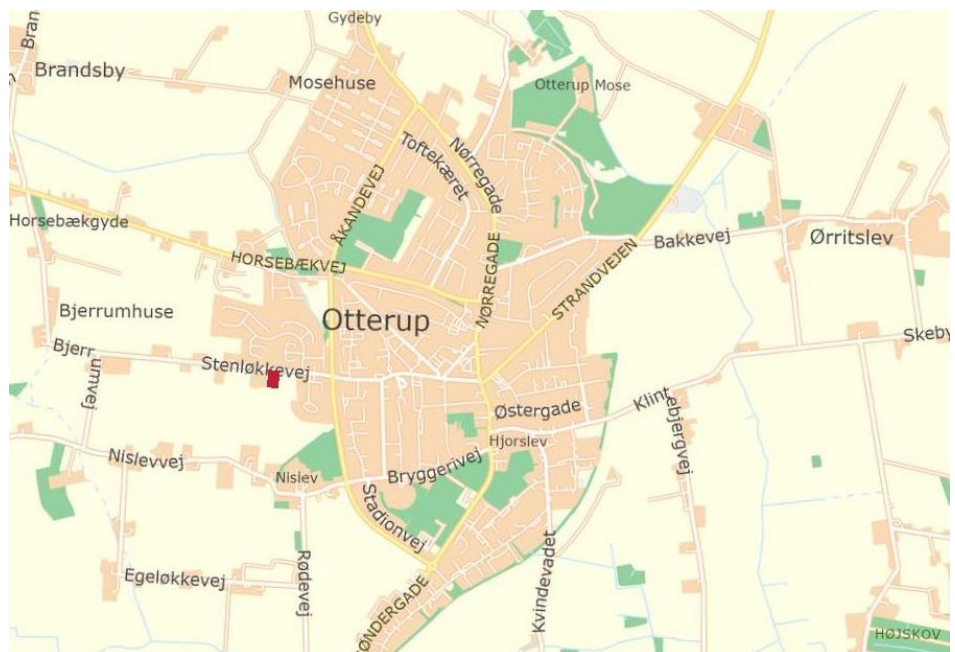
Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

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 og eksisterende forhold



Figur 1 Oversigtskort over lokalplanområdets placering.

Lokalplanområdet består af en del af matr.nr. 11k, Nislevgård Hgd. Området er ca. 4.250 m² stort og ligger i byzone.

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Otterup i overgangen fra by til land. Selve lokalplanområdet er et markareal uden bebyggelse, veje, større terræncændringer, bevaringsværdier, landskab eller natur udover græsset på marken.

Mod nord er lokalplanområdet afgrænset af kommunevejen Stenløkkevej. Nord for Stenløkkevej ligger nyere boligområder i tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Mod vest ligger en landbrugsejendom, der anvendes som beboelsejendom og markerer, at lokalplanområdet ligger i overgangen fra by til land. Mod syd ligger et større markareal, der sammen med lokalplanområdet er planlagt til boligområde i en eksisterende lokalplan.

De eneste dele af den eksisterende lokalplan, der er under realisering, ligger øst for lokalplanområdet, og er et mindre tæt-lavt boligområde bestående af rækkehuse. En del af rækkehusene er realiseret, og andre er ved at blive

det. Den stamvej, der danner adgangsvej for rækkehusene og hele det fremtidige boligområde, løber langs lokalplanens østlige grænse og er også under etablering. Mellem lokalplanområdet og den kommende stamvej er der i dag en jordvold, der visuelt afskærmer lokalplanområdet fra vejen. Jordvolden ligger uden for lokalplanområdet og forventes udjævnet i forbindelse med realiseringen af stamvejen.

Der vurderes ikke at være større miljøbelastninger i eller omkring området, men der må forventes mindre støjgener fra Stenlækkevej nord for lokalplanområdet.



Figur 2 Luffoto af lokalplanområdet og dets omgivelser



Figur 3 Lokalplanområdet, der i dag fremstår som tomt markareal med græs.



Figur 4 Rækkehusområdet øst for lokalplanområdet er ved at blive realiseret, og nogle af husene er taget i brug.

Lokalplanens baggrund

Nærværende lokalplan skal erstatte en del af den eksisterende lokalplan nr. 2020-6. Den eksisterende lokalplan blev udformet med henblik på at skabe mulighed for et nyt større boligområde, som skal understøtte kommunens ønske om at skabe byudvikling vest for Otterup. Området er bl.a. medtaget i Otterup Udbygningsplan 2019-2030 og er udpeget som retning for byudvikling i Kommuneplan 2017-2029.

Den nye lokalplan skal fortsat understøtte ønsket om at skabe et nyt boligområde, men skal åbne for flere bebyggelsestyper end den eksisterende lokalplan gør. Anvendelsen skal derfor ændres fra åben-lav til både åben-lav og tæt-lav. Dette vil give en større fleksibilitet i realiseringen af lokalplanen og udviklingen af området. På den måde kan den nye lokalplan give mulighed for at udvikle området, så der gives plads til forskellige beboere med forskellige boligbehov.

Lokalplanen skal udformes, så den spiller sammen med den eksisterende lokalplan, og der skabes en karakter af et samlet område. En del af bestemmelserne fra den eksisterende lokalplan videreføres derfor også i denne lokalplan. Dette skal skabe rammerne for ét stort sammenhængende boligområde.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelse af et boligområde for både tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Lokalplanen skal sikre, at der skabes et boligområde, som passer ind i den omkringliggende planlagte bebyggelse, så der skabes et sammenhængende boligområde i samspil med nærområdet. Lokalplanen skal sikre opholdsarealer, der kan danne ramme om fælles aktiviteter for områdets beboere. Endeligt har lokalplanen til formål at skabe

sikre og funktionelle veje i området, så alle beboere kan færdes trygt i området.

Lokalplanens indhold

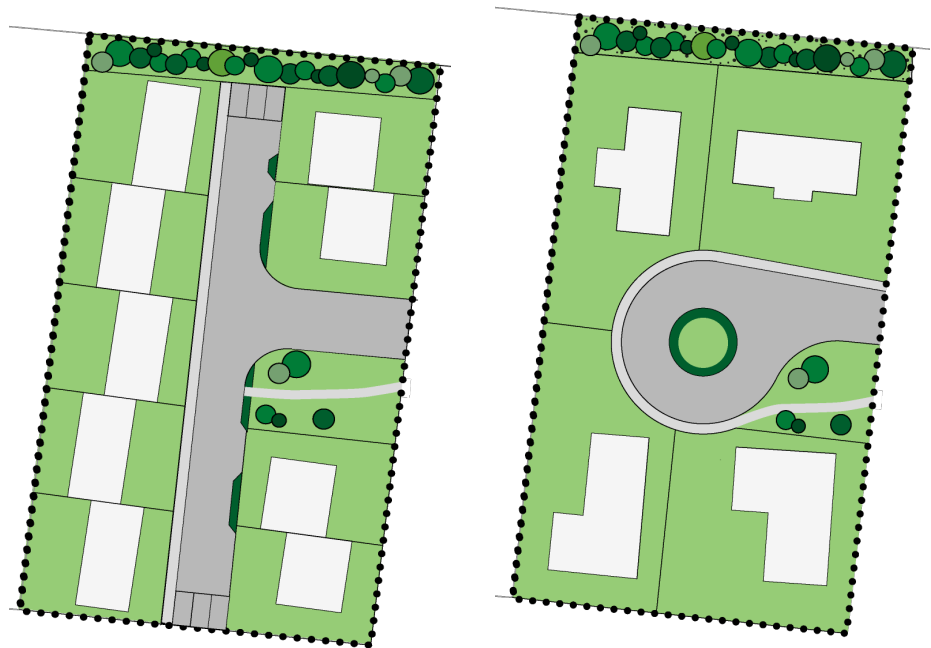
Disponering

Disponeringen af området skabes gennem en fastlagt vejadgang fra stamvejen øst for område. Udover den fastlagte vejadgang og et beplantningsbælte langs lokalplanens nordlige grænse, gives der en fleksibilitet i udnyttelsen af området. Som inspiration til udvikling af området, er der lavet vejledende illustrationsplaner til både tæt-lav og åben-lav. Illustrationsplanerne er fastsat som principielle udstykningsplaner, hvilket skal sikre en hensigtsmæssig disponering af området.

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål i tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Dette skaber en fleksibel udnyttelse af området, der kan tiltrække forskellige målgrupper.

For at skabe plads til grønne områder, stiller lokalplanen krav om fælles opholdsarealer, hvor områdets beboere kan mødes i fællesskab til leg, ophold og andre aktiviteter. Udover opholdsarealerne er den nordlige del af lokalplanområdet fastlagt til grønt friareal med mulighed for etablering af støjafskærmning mod Stenlækkevej, hvis det bliver nødvendigt.



Figur 5 Vejledende illustrationsplaner, der kan inspirere til en hensigtsmæssig udnyttelse af området indenfor lokalplanens bestemmelser både som åben-lav og tæt-lav.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet er en del af et større planlagt boligområde, og det er derfor vigtigt, at der skabes en sammenhæng med den omkringlig-

gende fremtidige bebyggelse. Det er derfor valgt at videreføre den eksisterende lokalplans bestemmelser om udformning og omfang i denne lokalplan. Disse bestemmelser regulerer bebyggelsens farve, højde, størrelse og materialer, og sikrer, at der skabes et helstøbt område, både i og udenfor lokalplanområdet.

Veje, stier og parkering

Lokalplanen fastlægger, at vejadgangen til området skal foregå fra den stamvej, der udlægges i den eksisterende lokalplan og løber langs den vestlige grænse af denne lokalplan. Vejen er en kommunevej, og er ved at blive anlagt. For at skabe større trafiksikkerhed bestemmes det, at der max må oprettes én adgang til stamvejen, og den fastlægges principielt for at sikre en tryk afvikling af trafikken i samspil med boligområdet vest for, der også anvender vejen.

Udformningen af vejene i lokalplanområdet stiller krav om regnvandsgrøft og fortov langs vejene. Dette skal skabe trafiksikkerhed for fodgængere, hensigtsmæssig regnvandshåndtering og et grønt udtryk i området. Derudover skaber det et samspil med de omkringliggende områder, hvor der er lignende krav.

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 tilpasset boligtypen, da der vurderes at være forskellige parkeringsbehov for de forskellige boligtyper.

Grønne områder

Langs Stenløkkevej udlægges et areal til grønt friareal og eventuelt støjafskærmning. Støjafskærmningen skal gives et grønt præg med beplantning, så det opleves som en grøn afskærmning mod vejen, og dermed afgrænser boligområdet mod nord.

Udover det fastlagte friareal mod nord, skal en andel af lokalplanområdet, udlægges til opholdsareal og beplantes, så der skabes en grøn plads i området til ophold og udeaktiviteter. Det grønne areal kan fx anvendes til frugt- have med bærbuske og frugttræer, som kan skabe en spændende grøn karakter i området.

For at skabe et grønt miljø i området og skabe en visuel sammenhæng med de omkringliggende boligområder, er der sat krav om levende hegn og deres omfang. Ligeledes videreføres bestemmelsen om grøfter langs vejen, der skal indgå som en del af regnvandshåndteringen, men samtidig vil bidrage til at skabe et grønt udtryk langs områdets veje.

Miljø

Lokalplanområdet ligger op af Stenløkkevej. Det vurderes ikke, at der vil være støj over Miljøstyrelsens gældende grænseværdier, men i tilfælde af, at der gør, gives der mulighed for at opstille støjafskærmning langs Stenløkkevej. Dette skal sikre boligerne mod støj i fremtiden.

Området grænser op til landzone, og der vil i sjældne tilfælde kunne opleves lugtgener fra driften af disse områder. Lugtgenerne vurderes ikke at overstige de gældende grænseværdier i boligområder.

Klima og bæredygtighed

I lokalplanen lægges der fokus på at skabe et fremtidssikret boligområde, hvor tilpasninger til fremtidens klima indgår som en integreret del af området. Langs områdets veje stilles der krav om regnvandsforsinkelse som fx vandrender, der skal aflede vandet fra vejen. Der sættes også en lav maksimal befæstelsesgrad, der skal sikre, at regnvand så vidt muligt håndteres på egen grund.

Der tillades solfangere, solceller og lignende anlæg på husenes tage og facader, hvis de integreres i eller monteres plant på bygningernes overflader. Solenergianlæggene kan give mulighed for mere bæredygtige energikilder i lokalplanområdet.

På opholdsarealerne og det grønne friareal kan beplantning med forskellige træer, bærbuske og frugttræer styrke biodiversiteten i området og bidrage til et mere naturmæssigt bæredygtigt område.

Grundejerforening

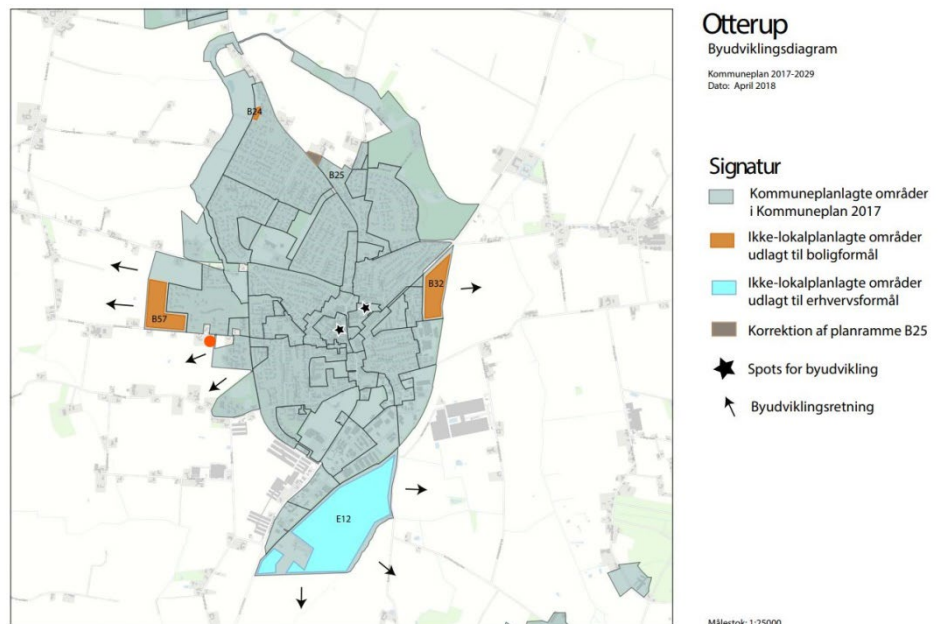
Der stilles krav om oprettelse af grundejerforening, så det sikres, at fællesarealerne i området vedligeholdes hensigtsmæssigt af beboerne. I tilfælde af, at kommunen finder det optimalt at sammenlægge lokalplanområdet med andre grundejerforeninger, kan kommunen kræve dette. Dette kan være relevant, når de omkringliggende områder udbygges, og der etableres fælles anlæg for hele nærområdets beboere.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

1. Kommuneplanlægning

I kommuneplan 2017-2029 er lokalplanområdet en del af kommuneplan-tillæg nr. 16, som omhandler kommuneplanramme B015 - Boligområde ved Stenløkkevej, Otterup. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen, der udlægger området til boligområde med tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

I Nordfyn Kommunes Masterplan for Otterup er lokalplanområdet udpeget som et område til byudvikling, og dette understøttes også i kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer, hvor det bl.a. fastlægges, at der ønskes byudvikling med boliger vest for Otterup, og at der er et generelt ønske om at holde byudviklingen til de større byer, herunder Otterup. Lokalplanen vurderes derfor at understøtte kommuneplanens visioner og retningslinjer.



Kortet viser et byudviklingsdiagram for Otterup fra Kommuneplan 2017-2029, hvor lokalplanområdet ligger i en byudviklingsretning. Lokalplanområdet er markeret med en rød prik og er tilføjet til kortet efterfølgende.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er en mindre del af en større eksisterende lokalplan, der har til formål at give mulighed for udviklingen af et ca. 10 ha stort markareal til et nyt boligområde. Den eksisterende lokalplan udlægger arealet til åben-lav boligbebyggelse og muliggør derfor ikke intentionerne om både at give mulighed for tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves derfor gældende lokalplan nr. 2020-6 - Boligområde ved Stenløkkevej, Otterup for den del af området, som er omfattet af denne lokalplan.

3. Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger ikke inden for kystnærhedszonen.

4. Forsyningsforhold

Spildevand og kloakering

I forbindelse med udarbejdelsen af den eksisterende lokalplan, blev der udarbejdet et tillæg til kommunens spildevandsplan (Tillæg: 2020-1 Boligområde ved Stenløkkevej, Otterup). I tillægget optages området i spildevandsplanen og planlægges til separatkloakering. Spildevandet skal afledes til Otterup renseanlæg.

Det præciseres, at tag- og overfladevand skal føres til et regnvandsbassin, som ligger sydøst for denne lokalplans område, at regnvand fra veje i videst muligt omfang skal afledes til regnvandsbassinet via grøfter eller render, og at afledning af spildevand fra kældre skal ske ved private foranstaltninger. Da regnvandsbassinet ikke er etableret endnu, skal regnvand nedsives på egen grund indtil bassinet er etableret.

Kloakeringen i området skal ske løbende ifm. byggemodningen af Vand-Center Syd.

Ei

Elforsyning sker fra Vores Elnet.

Affald

Affald skal håndteres i overensstemmelse med kommunens affaldsregulativ.

Varme

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.

Drikkevand

Vandforsyningen af lokalplanområdet sker fra Otterup Vandværk.

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.

5. Regnvand, klimatilpasning og bæredygtighed

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, som nævnt, separatkloakeres. 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. Blandt andet vil der kunne blive stillet krav om at:

- reducere befæstede arealer, der belaster systemet
- anvende permeable (gennemtrængelige) belægninger
- nedsive, forsinke eller på anden vis tilbageholde tag- og overfladevand på grunden (fx via regn bede, faskiner og regnvandstønder)

I denne lokalplan stilles der krav om en maksimal befæstelsesgrad og der indtænkes regnvandshåndtering gennem etablering af grøfter langs områdets veje. Derudover gives der mulighed for grønne tage, hvor beplantningen på taget kan forsinke regnvandet og mindske risikoen for oversvømmelse.

6. Jordforurening, kemikalier og affald

Lokalplanområdet ligger i byzone og er ikke områdeklassificeret som lettere forurenet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. Ejeren eller brugeren sikrer, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenet 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.

7. Arkæologiske interesser

Odense Bys Museer har oplyst, at lokalplanområdet ligger i et særdeles rigt kulturlandskab, hvor museet har foretaget mange for- og undersøgelser. Der er bl.a. fundet et jernspyd fra jernalderen syd for lokalplanområdet i 1882, undersøgt en boplads fra ældre jernalder sydøst for arealet i 1993, og i 2007 er der undersøgt en boplads fra samme periode nord for lokalplanområdet. Ved undersøgelsen fra 2007 blev der også fundet en overpløjet gravhøj og en sekundær mandsgrav med velbevaret gravudstyr fra bronzealderen. De arkæologiske spor er såkaldte jordfaste fortidsminder. Jordfaste fortidsminder er omfattet af Museumslovens kap. 8 § 27.

For at afklare de arkæologiske værdier i lokalplanområdet 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

Hvis der under anlægsarbejder på området findes arkæologiske spor (f.eks. ildsteder, brønde, stolpespor) eller genstande (f.eks. lerkar-/skår, bearbejdet træ, metalgenstande o.l.), skal anlægsarbejdet omgående indstilles (jf. Museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), og Odense Bys Museer kontaktes.

8. 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 Stenlækkevej eller andre nærliggende veje.

Hvis grænseværdierne for støj overstiges, er der mulighed for etablering af støjafskærmning.

9. Affald

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Nordfyns Kommunes gældende affaldsregulativer. I fremtiden kan reglerne for affalds-sortering udvides, så der skal sorteres i flere kategorier, og dette skal der sikres plads til at kunne håndteres i lokalplanområdet.

10. 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 forsyningselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes.

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

Nordfyns Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen alene indeholder mindre ændringer i en gældende plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven. Nordfyns Kommune vurderer, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Klagevejledning til afgørelse om miljøvurdering

Afgørelsen om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering kan påklages. Det er kun retslige spørgsmål, der kan påklages. 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. Tilladelser efter anden lovgivning

Lokalplanen nødvendiggør ikke tilladelser efter anden lovgivning.

Frist for fremsendelse af indsigelser og ændringsforslag

Offentliggørelse af dette lokalplanforslag er sket den 3. februar 2022 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 4 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. 1157 af i. juli 2020) fastsættes der hermed følgende bestemmelser, for det i § 2.1 nævnte område:

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

1.1 at udlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse;

1.2 at sikre funktionelle og trafiksikre vej- og stiforbindelser i området;

1.3 at sikre gode muligheder for udendørs ophold;

1.4 at sikre den kommende bebyggelses indpasning i det omkringliggende miljø.

§2 Lokalplanens område og zonerforhold

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og området omfatter en del af matrikelnummer 11k, Nislevgård Hgd., Otterup samt alle parceller, der efter den 3. februar 2022 udstykes eller arealoverføres inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal efter lokalplanens vedtagelse fortsat have status som byzone.

§3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål.

3.2 I lokalplanområdet må der kun opføres åben-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse eller 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 udlægges et område til grønt friareal, som vist på kortbilag 2. Området må ikke bebygges og skal anvendes til beplantningsbælte. Der kan opstilles støjafskærmning i området.

3.5 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 husstands vindmøller.

§4 Udstykning og matrikulære forhold

Ad. 4.1

Tæt-lav bebyggelse skal opføres efter en godkendt bebyggelsesplan, der viser, at Byggelovens § 10A kan opfyldes.

4.1 Grunde i lokalplanområdet må ikke udstykkes mindre end:

- 700 m² for åben/lav bebyggelse
- 250 m² for tæt/lav bebyggelse

4.2 Udstykning skal ske efter principperne på kortbilag 3 og 4.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Der fastsættes en maksimal bebyggelsesprocent i lokalplanområdet på:

- 30 % for åben-lav bebyggelse;
- 40 % for tæt-lav bebyggelse.

5.2 Bebyggelse kan sammenbygges i naboskel som fx række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.

5.3 Den maksimale bygningshøjde for bebyggelsen fastsættes til 8,5 m.

5.4 Bebyggelse må opføres i max 1,5 etage.

5.5 Forhold, der ikke reguleres i lokalplanen, skal overholde de til enhver tid gældende bestemmelser i byggeloven.

§6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Tæt-lav bebyggelse indenfor lokalplanens område skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.

6.2 Bebyggelse inden for lokalplanens område skal have facader, der fremtræder i blank mur, natursten, beklædt med træ eller som pudset - herunder vandskuret, sækkeskuret eller lignende berapning.

6.3 Mindre bygningsdele kan desuden udføres i træ, glas, stål, beton og aluminium. Ved anvendelse af zink og kobber (herunder til tagrender og nedløb) skal der etableres tiltag, der sikrer mod skade af grundvandet.

6.4 Bebyggelses ydervæg skal fremstå i hvid, eller de farver, som fremgår af den farvepalet, der er vist i lokalplanens bilag 6 og i disse farvers blanding med sort og hvid.

6.5 Mindre bygninger som garager, udhuse, skure og drivhus (sekundære bygninger) kan udføres i andre materialer og farver. Ved anvendelse af zink og kobber (herunder til tagrender og nedløb) skal der etableres tiltag, der sikrer mod skade af grundvandet.

6.6 Ved opførelse af 3 sammenhængende boligenheder kan facaden opføres som en lang ubrudt facade.

Ved opførelse af mere end 3 sammenhængende boligenheder, skal facaden opbrydes ved f.eks. frem- eller tilbagerykning, ophold i facaden, eller lignende.

6.7 Tage skal udføres med enten tegl, skifer, betontagsten, tagpap med listedækning eller som "grønne tage". Sekundære bygninger er undtaget herfra.

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

6.9 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 omkrænse fx tagvinduer, kviste, ventilationshætter og skorstene. Solcelleanlægget skal være anti-refleksbehandlet og give så lidt refleksion, som teknisk muligt på opsætningstidspunktet.

6.10 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal over 10 i henhold til prøvningemetode DS/EN ISO 2813, 2014. Undtaget herfra er tagvinduer eller anlæg til anvendelse af solenergi

6.11 I lokalplanområdet må ingen form for kommerciel skiltning eller reklamer i form af reklameskilte, flag, bannere og lignende finde sted. Skiltning i forbindelse med erhverv i egen bolig må kun ske som facadeskiltning. Der må være ét skilt med et areal på max 0,25 m².

Ad. 6.7 "Grønne tage"
Et grønt tag er et tag med planter som tagbelægning. De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenuer. Taget virker kølende om sommeren og holder på varmen om vinteren. Grønne tage begrænser belastningen i regnvandsbassinet og bidrager til bedre vilkår for insekter og fugle.

Ad. 6.10
For yderligere information, se vejledning for blanke og reflekterende materialer på tage, Nordfyns Kommune, december 2009.

§7 Vej-, sti og parkeringsforhold

7.1 Området vejbetjenes fra stamvejen ad en principielt fastlagt vejadgang, jf. kortbilag 2.

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

7.3 Græsrabatten i den ene side af vejen skal etableres som åben grøft, rende, "wadie", regnbed eller lignende.

7.4 Der skal etableres følgende parkering for biler:

- min. 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse
- min. 1,5 p-pladser pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse

Ad. 7.4 "Wadier"
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.

7.5 Der skal inden for lokalplanområdet etableres tilstrækkelig vende-mulighed til renovationsbiler og lignende.

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

7.7 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.

8.2 Der må kun opsættes én parabolantenne pr. bolig. Paraboler kan alene opsættes i tilknytning til bebyggelsen og må ikke have en overkant højere end 3 m over terræn.

8.3 Alle forsyningsledninger/kabler skal fremføres i jorden. Undtaget herfra er synlig håndtering af regnvand.

§9 Ubebyggede arealer og beplantning mv.

Ad. 9.1

Opholdsarealer skal have en placering, størrelse, solorientering og indretning, som er egnet til formålet, og må ikke være belastet af støj over gældende grænseværdier. Vejrabatter, skråninger, meget små arealer eller områder, hvor der kommer meget lidt sol, kan fx ikke tælle med som opholdsareal. Det grønne friareal, der udlægges i § 3.4 tæller derfor ikke med.

Ad. 9.8

Bestemmelsen skal sikre, at ubebyggede arealer efter byggemodning og byggeri ikke henligger ufærdige med hjulspor, byggeaffald og lignende fx hvis området udbygges i flere etaper.

9.1 Mindst 5 % af lokalplanområdet skal udlægges til fælles grønne opholdsarealer. Arealerne må ikke bebygges, men der kan indrettes legeplads, naturlegeplads, bord/bænkesæt, fælles grillområde, petanquebane, fælleshave med bærbuske og frugttræer og lignende, som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.5.

9.2 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.

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

9.4 Beplantning langs veje og på grønne fælles opholdsarealer skal bestå af løvfældende arter af buske, træer og hække.

9.5 Fælles skure til cykler, indsamling af affald og lignende skal afskærmes med beplantning.

9.6 Langtidsoplagring af campingvogne, uindregistrerede biler, både med en højde over 1,8 m, busser, lastbiler og lignende større køretøjer inden for lokalplanområdet er ikke tilladt. Små trailere er undtaget.

9.7 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende.

Ad. 9.9
Hvis fx en permeabel belægning muliggør, at 25 % af overfladevandet kan trænge igennem, vil denne belægning kun tælle med 75 % i ovennævnte beregning.

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

9.9 Det samlede befæstede og bebyggede areal må ikke overstige 60 % af den enkelte grunds areal. Det øvrige areal skal fremstå med græs eller beplantning. Ved brug af permeable belægningsgrader (gennemtrængelige for vand) kan belægningsgraden øges i forhold til belægningens evne til at lade vandet trænge igennem. Tagarealer, som er helt dækket af beplantning, tæller ikke med i ovennævnte opgørelse af bebyggede arealer.

§10 Tekniske anlæg og forsyningsforhold

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

§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.

11.4 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområdet, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§12 Forudsætninger for ibrugtagelse af ny bebyggelse

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

12.1 De i § 7.2 nævnte veje, som betjener bebyggelsen, er etableret;

12.2 De i § 7.5 nævnte parkeringsarealer, som betjener bebyggelsen, er etableret;

12.3 De i § 9.1 nævnte opholdsarealer er etableret.

12.4 Den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.

Ad. 12.4
Tilslutning skal ske efter de pågældende forsyningsselskabers regler.

§13 Ophævelse af lokalplan

13.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 2020-6 - Boligområde ved Stenlækkevej, Otterup for de matrikelnumre, der er nævnt i § 2.1.

§14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1 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.

14.2 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.

14.3 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.

14.4 Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

14.5 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.

14.6 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.

14.7 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

14.8 Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen, jf. Planloven § 47. Ekspropriation skal da være foretaget inden 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse.

14.8 Private tilstandsservitutter, som ophæves ved den endelige lokalplans offentliggørelse. Liste hvis ophæves.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan xxx således vedtaget af Nordfyns
Kommune den 2. februar 2022

Morten Andersen
Borgmester

Morten V. Pedersen
Kommunaldirektør

Forslaget til lokalplan 2022-1 er offentlig bekendtgjort den 3. februar 2022.

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

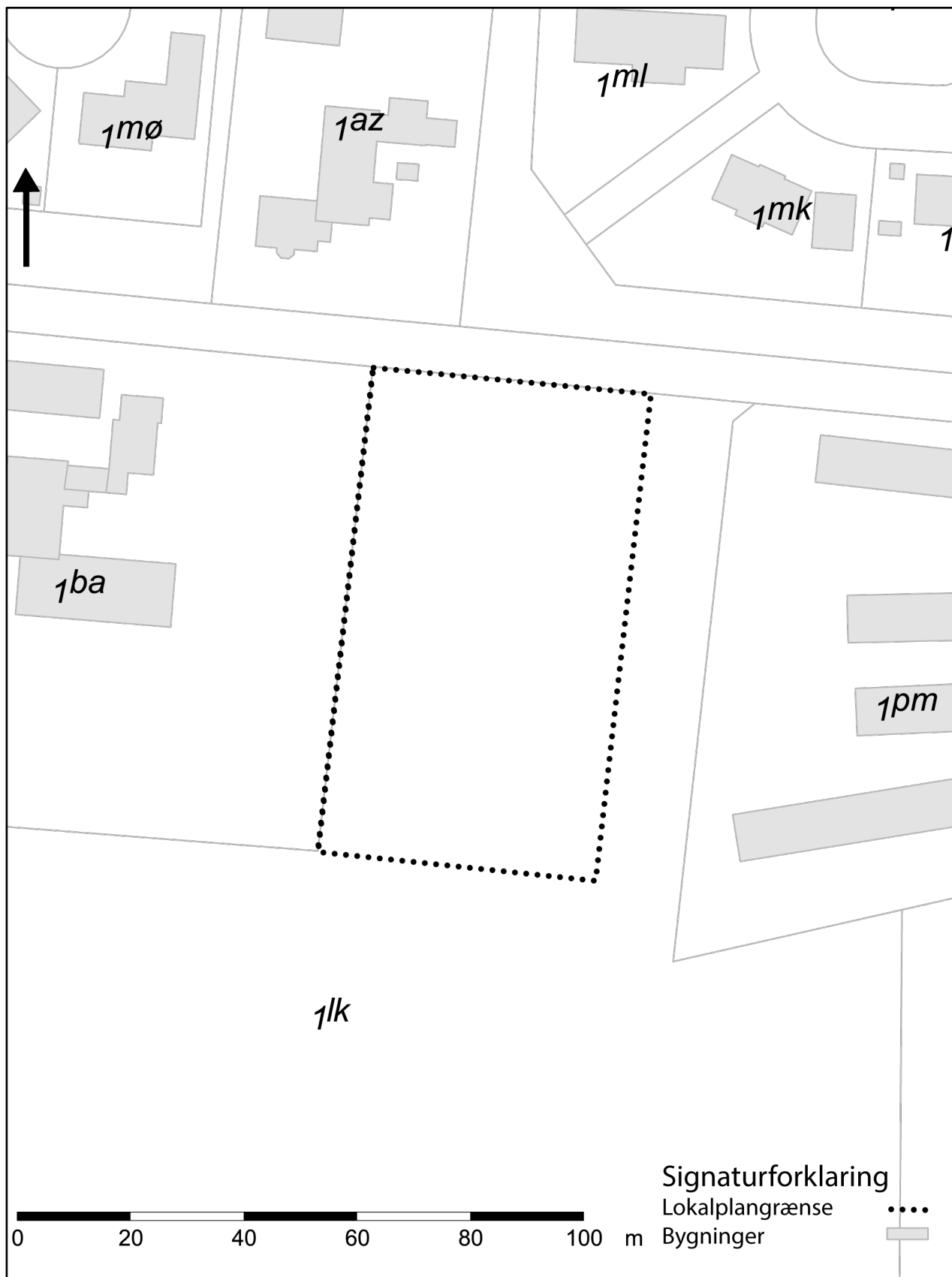
Nordfyns Kommune d. 11. maj 2022

Morten Andersen
Borgmester

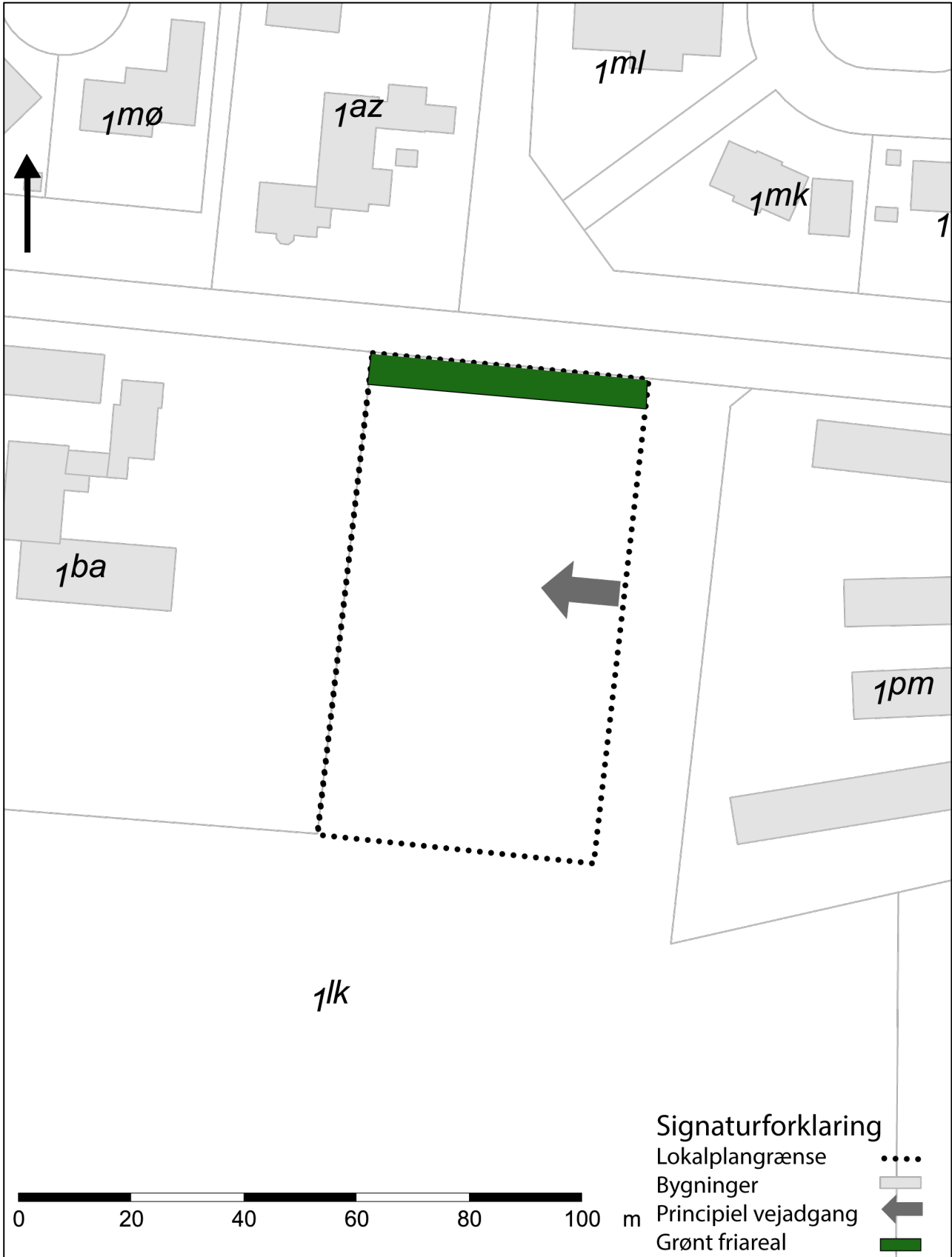
Morten V. Pedersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 12. maj
2022

Bilag 1, Matrikelkort



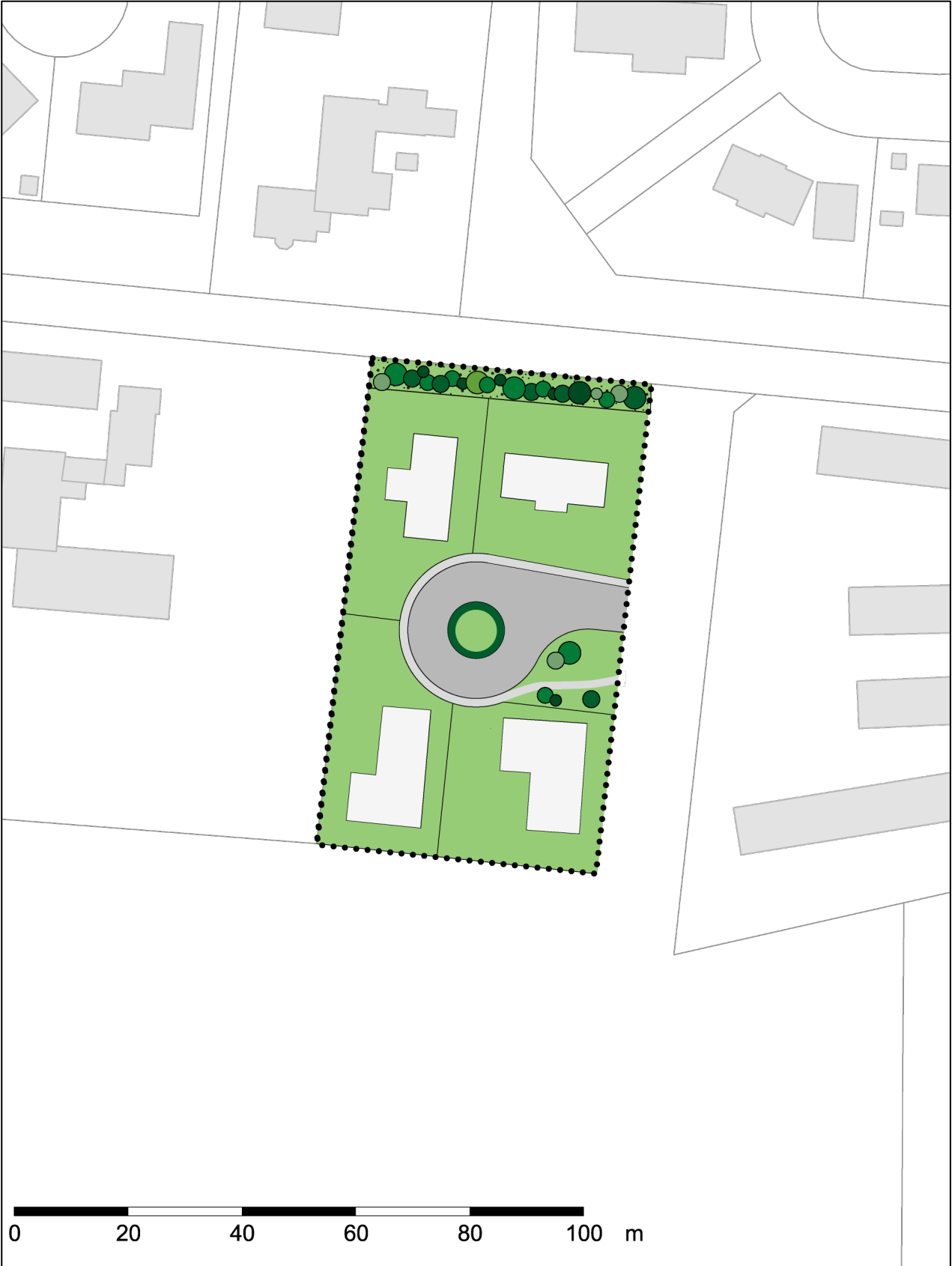
Bilag 2, Lokalplankort



Bilag 3, Illustrationsplan tæt-lav



Bilag 4, Illustrationsplan åben-lav



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 2022-1, 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>Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen alene indeholder mindre ændringer i en gældende plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven. Nordfyns Kommune vurderer, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.</p>

Lokalplan nr. 2022-1 Dato: 20. januar 2022	Ikke relevant – vurderes ikke yderligere	Bør vurderes yderligere	Væsentlig indvirkning (kan medføre miljørapport)	Ansvar: P=Plan, NM=Natur & Miljø, IM=Industrimiljø, VS=Vand/Spildevand, 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, arkitekturpolitik, boligmiljø, opholdsarealer/byrums placering og udformning (fx ift. tryghed), kommuneplanens retningslinjer om byerne mv.	X			P	Lokalplanens bestemmelser om bebyggelse følger i høj grad den eksisterende lokalplan. Lokalplanen åbner for muligheden for at bygge tæt-lav, hvilket vil give et andet udtryk end åben-lav. Da der ligger tæt-lav bebyggelse få meter øst for lokalplanområdet, som en del af realiseringen af den eksisterende lokalplan, vurderes det, at en kommende tæt-lav bebyggelse i lokalplanområdet vil kunne skabe en arkitektonisk sammenhæng med sine omgivelser.
Landskabsarkitektonisk værdi F.eks. Værdifuldt landskab, Kystnærhed, Geologiske interesser, Terrænformer, Visuel påvirkning.	X			P	Lokalplanområdet vurderes ikke at have en speciel landskabelig værdi og den kommende lokalplan vil ikke have en påvirkning på dette.
Kulturarv og arkæologiske forhold F.eks.: Værdifulde kulturmiljøer, Jordfaste fortidsminder, Kirkebyggelinie, Arkitektonisk og arkæologisk arv. Bevaringsværdige bygninger.	X			P	Der er ingen bevaringsværdige bygninger, kirkebyggelinjer, værdifulde kulturmiljøer eller fortidsminder i lokalplanområdet.
	X			B	Odense Bys Museer har oplyst, at lokalplanområdet ligger i et særdeles rigt kulturlandskab, hvor museet har foretaget mange for- og undersøgelser. Der er bl.a. fundet et











					<p>jernspyd fra jernalderen syd for lokalplanområdet i 1882, undersøgt en boplads fra ældre jernalder sydøst for arealet i 1993, og i 2007 er der undersøgt en boplads fra samme periode nord for lokalplanområdet. De fundne arkæologiske spor er såkaldte jordfaste fortidsminder.</p> <p>For at afklare de arkæologiske værdier i selve lokalplanområdet anbefales det, at foretage en arkæologisk forundersøgelse, før anlægsarbejdet iværksættes.</p> <p>Ovennævnte forhold er indskrevet i lokalplanens redegørelse og håndteres videre ifm. anlægsfasen mellem museet og bygherre.</p>
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?	X			P	I forhold til den eksisterende lokalplan, er der i denne lokalplan fastlagt et område til fælles grønt opholdsareal og, der stilles også krav om et beplantningsbælte langs lokalplanens nordlige grænse, som vil begrønne området. Lokalplanen konkretiserer på den måde ønskerne i den eksisterende lokalplan, men vurderes ikke at skabe væsentlige ændringer.
	X			NM	
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			NM	Der er ikke registreret internationale beskyttelsesområder i lokalplanområdet. Det nærmeste Natura2000 område er Odense Fjord, som er et habitat- og fuglebeskyttelsesområde omkring 4,5 km fra lokalplanområdet. Pga. afstanden vurderes lokalplanen ikke at udgøre en risiko for de udpegede områder. <p>Der er ikke registreret fredede bilag-IV arter i området.</p> <p>Området er i forvejen planlagt til boliger, og det vurderes ikke, at den nye plan vil påvirke levesteder for dyr og planter yderligere.</p>
Naturbeskyttelsesinteresser F.eks. §3- sø, -mose, -overdrev, -å, beskyttede jord- og stendiger, vandhuller, skovbyggelinje, sø- og åbeskyttelseslinje, strandbeskyttelseslinje, naturområder og økologiske forbindelseslinjer.	x			NV	Der er ikke registreret naturbeskyttede arealer i lokalplanområdet. Det nærmeste beskyttede naturområde er en sø, der ligger ca. 170 meter fra området og er beskyttet under Naturbeskyttelseslovens §3. Da lokalplanområdet i forvejen er udlagt til boliger og ligger langt fra søen, vurderes planen ikke at påvirke søens tilstand.
	x			B	
	x			P	

Naturgenopretning og –pleje F.eks. indgreb i beskyttede vandløb, lavbundsarealer eller potentielle vådområder.	X			NM	Der er ingen beskyttede vandløb, lavbundsarealer eller potentielle vådområder i lokalplanområdet.
Skovrejsning F.eks. skabes eller fjernes der skov?	X			NM	Der er ingen skov i området og der planlægges ikke at opføres skov.
	X			P	
	X			B	
Miljøforhold					
Luft F.eks. luftforurening fra trafik og virksomheder. Er placeringen påvirket af luftforurening fra omgivelserne? Nærhed til landbrug?	X			IM	Lokalplanområdet er i forvejen planlagt til boliger, og der vurderes ikke at være yderligere forurening fra omgivelserne i dag.
	X			NM	
Lys og/eller refleksioner F.eks. Bygningsoverfladers, belysnings, skiltes, trafikantlægs og køretøjers påvirkning i forhold til naboer og trafikanter.	X			P	Der vurderes ikke at være væsentlige lys- og/eller refleksionsgener. Der stilles krav om et maksimalt glanstal på tage, der vil forhindre dette.
	X			DV	
Jord F.eks. Kortlagt jordforurening, Påvirkning af inde-/udeklima. Jordens overflade, anvendelighed, dyrkningsværdi. Nedsivning i jorden. Vind- eller vanderosion.	X			NM	Der er ikke registreret jordforurening i området.
	X			VS	
Grundvand F.eks. Afstand til vandforsyningsanlæg/ -boringer. Risiko for nedsivning af forurenende stoffer. Drikkevandsforsyning/reserver.	X			VS	Området er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er en del af et nitratfølsomt indvindingsområde og et indsatsområde for det nitratfølsomme indvindingsområde. Lokalplanen udlægger området til boliger, hvilket vurderes ikke at udgøre en risiko for kvaliteten af grundvandet.
Oversvømmelse og erosion Er området udpeget som et område der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion (planloven §11a, stk. 1, nr. 18)?	X			NM	Lokalplanområdet ligger langt fra kysten og er derfor ikke udsat for erosion. Området er ikke udpeget som et risikoområde for oversvømmelser.
LAR Rummer området muligheder for at aflede regnvand via LAR (lokal afledning af regnvand)?	X			VS	Lokalplanen følger den eksisterende lokalplans LAR-løsninger, hvor der gennem grøfter langs veje, mulighed for grønne tage, en maksimal befæstelsesgrad og etableringen af et større regnvandsbassin, skabes et område med forskellige synlige løsninger på overfladevand. Lokalplanen er kun en lille del af et større system af LAR-løsninger, og er derfor afhængigt af realiseringen af det omkringliggende fremtidige boligområde, så det nødvendige regnvandsbassin og de nødvendige afledningsgrøfter er etableret.
Overfladevand F.eks. udledning af organiske, uorganiske, toksiske stoffer til søer/vandløb,	X			VS	Overfladevand afstrømmer naturligt til Brorenden. Efter udbygning af lokalplanen vil det fortsat blive udledt til Brorenden efter rensning og neddrøsling i kommende

					regnvandsbassin, som fastlagt i den eksisterende lokalplan
Udledning af spildevand F.eks. mængde, betydning for recipient, renseanlægs kapacitet.	X			VS	Området er omfattet af et tillæg til spildevandsplanen "Tillæg: 2020-1 Boligområde ved Stenløkkevej, Otterup". Området planlægges til separatkloakering og vandet skal afledes til Otterup Renseanlæg. Med denne lokalplan øges antallet af mulige boliger i området, da der kan bygges tæt-lav. Dette vurderes dog ikke at skabe en væsentlig øget belastning af spildevandshåndteringen.
Støj og vibrationer F.eks. støjpåvirkning af omgivelserne. Er placeringen påvirket af støj fra omgivelserne? Trafikstøj!	X			IM	Der forventes mindre støjgener under anlægsfasen, men ikke mere, end hvad der kan forventes og kun periodevist i takt med udbygningen af området.
	X			DV	
Lugt F.eks. udledning af stoffer der giver lugtgener. Er placeringen påvirket af lugtgener fra omgivelserne?	X			NM	Området ligger i nærheden af landbrug og der vil periodevist kunne opleves en påvirkning fra driften af disse. Da området i forvejen er planlagt til boliger, vurderes det ikke, at lokalplanen vil gøre området yderlige eksponeret for lugtgener.
	X			IM	
Brand, eksplosion, giftpåvirkning Jf. f.eks. Risikobekendtgørelsen.	X			B	Alle boliger og hele området skal overholde gældende regler ift. brand mv.
	X			IM	
Trafik og transport					
Sikkerhed/tryghed F.eks. ulykkesforebyggende tiltag, trafiksikkerhed, synlighed fra bebyggelsen til veje, stier og parkering (tryghed)	X			DV	Området er et lille boligområde med et simpelt vejforløb, der kun betjener de få boliger i området. Vejen skal udformes med fortov, så de bløde trafikanter adskilles fra bilister. Dette skaber en tryk afvikling af trafikken.
Trafikafvikling/-kapacitet F.eks. tilgængeligheden til området med bil, offentlig transport og for cyklende og gående. Øget trafikmængde?	X			DV	Det vurderes ikke, at trafikmængden vil have en væsentlig indvirkning på afviklingen af trafikken i området, da der ved planlægningen af stamvejen, som betjener området, allerede er taget højde for at der vil komme boliger i lokalplanområdet. Dog vil ændringen til tæt-lav give mulighed for lidt flere boliger og dermed lidt øget trafikbelastning. Denne ændring vurderes ikke at påvirke trafikafviklingen væsentligt.
Ressourceanvendelse					
Arealforbrug F.eks. antal boliger pr. hektar, byfortætning, inddragelse af jomfruelig jord, kommuneplanens retningslinje om landbrug	X			P	Området er ca. 4300 kvm og er i dag ubebygget, men er allerede planlagt til boliger og overført til byzone ifm. den eksisterende lokalplan. Med den nye lokalplan udvides mulighederne i planen, så der nu kan bygges tæt-lav, hvilket kan skabe en fortætning ift. åben-lav bebyggelse. Ved åben-lav bebyggelse i området vil der kunne bygges ca. 4 boliger, hvor der med tæt-lav bebyggelse vil kunne bygges

					ca. 9 boliger. Der kan derfor opfyldes et større boligbehov end tidligere på det samme areal.
nergiforbrug	X			P	Lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv varmforsyning med mulighed for supplerende solceller.
Vandforbrug	X			VS	Lokalplanområdet forsynes med vand fra Otterup Vandværk.
Produkter, materialer, råstoffer	X			NM	Der vurderes ikke at være en væsentlig ændring i brugen af produkter, materialer og råstoffer ift. den eksisterende lokalplan.
Affald F.eks. Genanvendelse. Forøgelse af affaldsmængde. Transport af miljøfarlige stoffer.	X			NM	Affald håndteres i henhold til kommunens affaldsregulativ.
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	I lokalplanen udlægges arealer til fælles ophold, som skal sikre mulighed for sociale aktiviteter i området. Opholdsarealerne skal udformes, så de understøtter ophold, og er placeret centralt i området, så der skabes tryghed ift. synlighed og overskuelighed.
Fysisk aktivitet F.eks. sikres rekreative områder og faciliteter og skabes gode adgangsforhold hertil? Fremmes aktiv transport? mv.	X			P	Lokalplanområdet udformes med et rekreativt fælles opholdsareal og private haver. Der kan opføres forskellige redskaber til at understøtte fysisk aktivitet. Langs vejen i området udlægges fortove, så der opfordres til blød trafik.
Social lighed i sundhed F.eks. mangfoldighed, sikres lige adgang, fremmes aktivt medborgerskab? mv.	X			P	Ved at give mulighed for tæt-lav bebyggelse skabes rammerne for et mere mangfoldigt boligområde i samspil med den eksisterende lokalplan, hvor der både bygges til beboere i åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
Sol/skygge F.eks. skyggevirksomheder fra bebyggelse mv.	X			P	Der ændres ikke i højden eller omfanget af bygningerne i forhold til den eksisterende lokalplan. Der vurderes derfor ikke at være væsentlige skygge- og vindændringer.
Vind F.eks. ændringer i vindpåvirkninger mv.	X			P	
Sårbare grupper F.eks. handicappede, tilgængelighed for alle?	X			P	Lokalplanområdet er fladt og veje og fortove etableres med kørefast belægning, som sikrer tilgængelighed for kørestole mv.
	X			B	
Sammenfatning					
	46	0	0		Sammenfatning af antal kryds i hver kategori.
Behov for miljøvurdering					
	Nej		Ja		Bemærkninger
	X				Se konklusion øverst i dokumentet.

Bilag 5, Jordfarveskala

Klassisk farvebetegnelse	NCS farvekode	Vejledende eksempel ^{*)}
Rå umbra	S6020-Y30R	
Brændt umbra	S7510-Y80R	
Dodenkopf	S8505-R20B	
Lys Dodenkopf	S8005-RB	
Oxydrød	S4550-Y80R	
Gl. oxydrød	S4050-Y80R	
Engelsk rød	S2070-Y70R	
Rød okker	S2570-Y40R	
Rå Siena	S4040-Y40R	
Okker	S2540-Y20R	

^{*)} NB farverne kan fremtræde meget forskelligt på skærme og printere. Rekvirer eventuelt et farvekort fra en farvehandler eller lignende

Nordfyns Kommune har den 2. februar 2022 vedtaget forslag til Lokalplan 2022-1.

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i 4 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, Rådhuspladsen 2, 5450 Otterup eller
mailes til: plan@nordfynskommune.dk, mærket " lokalplan 2022-1" eller
på telefon 2346 2714.

Forslag til Lokalplan 2022-1 er offentliggjort fra den 3. februar 2022 til 3. marts 2022.

Kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til lokalplanen skal senest den 3. marts 2022 sendes til:

Nordfyns Kommune, Rådhuspladsen 2, 5450 Otterup eller
mailes til: plan@nordfynskommune.dk, mærket " lokalplan 2022-1"