



Kommuneplan 2021-2033

Vedtaget af Kommunalbestyrelsen
Den 30. juni 2022



**nordfyns
kommune**

Indholdsfortegnelse

Anvendelse

3

Anvendelse

Når der lokalplanlægges for et område udlægges lokalplanområdet til en bestemt generel anvendelse fx boliganvendelse. Lokalplanområder kan udlægges til følgende anvendelser:

Generel anvendelsestekst	Kode	Definition
Boligområde	11	Rene <i>boligområder</i> med begrænset mulighed for lokal detailhandel, lokal privat og offentlig service og fællesanlæg. Boligandel på mindst 80 %.
Blandet bolig og erhverv	21	Blanding af <i>boliger</i> og <i>erhverv</i> med en boligandel mellem 20 og 80 procent og tilsvarende en erhvervsandel mellem 80 og 20 procent.
Erhvervsområde	31	Rene <i>erhvervsområder</i> med begrænset mulighed for lokal detailhandel, lokal privat og offentlig service og fællesanlæg. Erhvervsandel på mindst 80 %.
Centerområde	41	Større <i>indkøbscentre</i> . Omfatter bl.a. lavprisvarehus, samt klynger af større udvalgswarebutikker.
Rekreativt område	51	Omfatter alle fritids- og turistanlæg og rekreative grønne områder i og uden for byerne.
Sommerhusområde	61	Omfatter arealer der er udlagt til sommerhusområder.
Område til offentlige formål	71	Omfatter arealer udlagt til uddannelses-, sundheds-, kulturelle, administrative, samt sociale formål.
Tekniske anlæg	81	Kategorien <i>tekniske anlæg</i> kan omfatte trafik anlæg og kommunikationsanlæg, forsyningsanlæg og andre tekniske anlæg herunder miljøanlæg, rensningsanlæg, deponeringsanlæg, m.v.

Landområde	91	Kategorien <i>landområde</i> omfatter alle arealer, <u>der ikke er omfattet</u> af ovenstående kategorier, som: Jordbrugsområder, større naturområder, militære områder og områder til råstofindvinding.
Andet	96	Kategorien <i>andet</i> er en "opsamlingskasse" hvor områder vis anvendelse ikke passer ind i strukturen kan placeres. Der bør være tale om ganske få områder.

Kilde: Datamodel, PlanDK2, PlansystemDK

Boligområder (B)

Boligområder skal anvendes til boligformål med de bebyggelsesformer, der er nævnt konkret i rammerne for det enkelte boligområde. Bebyggelsesformerne kan omfatte:

- Åben/lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse).
- Tæt/lav boligbebyggelse, herunder dobbelt-, række-, og klyngehuse.
- Etageboligbebyggelse, herunder punkthuse.

Grundstørrelse til tæt-lav skal være minimum 250 m² ekskl. vejarealer for den enkelte bolig. Som vejareal regnes fælles adgangs- og tilkørselsareal og fælles parkeringspladser. Der kan ses bort fra denne bestemmelse, hvor andet er fastsat i den enkelte kommuneplanramme.

Ved boligområder med åben/lav og tæt/lav bebyggelse skal der udlægges et fælles friareal på mindst 5 % af det samlede grundareal i lokalplanområdet.

Ved byggeprojekter til tæt-lav bebyggelse hvor grunden er 1200 m² eller derover skal der udarbejdes en lokalplan, såfremt der ikke allerede er en lokalplan der tillader tæt-lav bebyggelse.

I blandede boligområder til anvendelse med åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse vil der kræves 2 parkeringspladser pr. bolig.

Som hovedregel kan der også etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, som naturligt kan indpasses i boligområdet. Ligeledes kan tekniske anlæg så som transformerstationer, regnvandsbassiner m.v. til forsyning af området eller lokalområdet etableres.

Det kan i forbindelse med den enkelte bolig tillades, at der drives liberalt erhverv fx revisorer, frisør, dagpleje eller lign. hvis dette ikke ved støj, trafik, parkering eller andre ulemper er til gene for de omkringboende. Det liberale erhverv må kun drives af den, der bor på boligen, og erhvervsarealet

må højst udgøre ¼ af bruttoetagearealet i den pågældende bolig. Det skal endvidere sikres, at præget af boligkvarter bibeholdes gennem tilpasning af bygningsstørrelse, udformning, parkering, adgangsforhold, skiltning, friarealer og beplantning.

Bolig- og erhverv (BE)

Blandede bolig- og erhvervsområder skal anvendes til boligformål samt mindre erhvervsformål og offentlige formål. Mindre erhvervsformål kan omfatte mindre håndværks- og serviceprægede virksomheder inden for fremstilling, byggeri og anlæg, engroshandel, transport og lignende inden for miljøklasse 1-3. I tilknytning til erhvervsvirksomheden kan der drives en butik med salg af virksomhedens egne produkter. Herudover kan blandede bolig og erhvervsområder kun anvendes til detailhandel, herunder showrooms og lagersalg, hvis det er angivet i rammebestemmelserne for det enkelte lokalområde.

Erhvervsområde (E)

Erhvervslokalisering

For de enkelte erhvervsområder er der i rammerne angivet, hvilke typer af virksomheder, der kan tillades. Virksomhedstyperne bygger på Miljøstyrelsens vejledende miljøklasser. Egentlig industriprægede virksomheder skal som udgangspunkt placeres i industriområderne i Sønderød eller Otterup. Erhvervsområder uden for byudviklingsbyerne kan anvendes til virksomheder med håndværks- eller værkstedspræg, som ikke giver anledning til nævneværdige gener.

Miljøklasserne er kun vejledende, og der skal i hvert tilfælde foretages en konkret vurdering, af om virksomheden kan placeres på den foreslåede lokalitet og i kommunen overhovedet.

I erhvervsområder skal der for den enkelte ejendom udlægges et opholdsareal for personalet efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Arealanvendelse

Erhvervsområder må kun anvendes til erhvervsformål med begrænset mulighed for lokal detailhandel, lokal privat og offentlig service og fællesanlæg.

Bebyggelsesregulering

For de i rammerne angivne maksimale byggehøjder gælder, at der kan tillades en større punktvis højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Støjgrænser

Virksomheder skal placeres og indrettes, så de kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser - også i omkringliggende arealer.

Centerområder (C)

Centerområder skal anvendes til centerformål svarende til byens størrelse og opland. I centerområder kan der planlægges for butikker, boliger, pladser og grønne områder samt private og offentlige kontor- og servicevirksomheder, detailhandel, parkeringsanlæg, liberale erhverv, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, cafeer, restauranter, hotel- og konferencevirksomhed og lignende.

Når der planlægges for aktiviteter omfattet af miljøklasser, såsom detailhandel skal miljøhensyn indarbejdes i lokalplanlægningen. Der må kun planlægges for støjende aktiviteter i centerområder, såfremt lokalplanlægningen fastsætter bestemmelser som sikrer områdets miljøfølsomme anvendelse mod mulige gener.

Bebyggelsens udformning, tæthed og funktion skal være med til at skabe attraktive bymiljøer.

Opholdsarealer i centerområder skal udgøre mindst 25 % af etagearealet eller 50 % af boligetagearealet og 10 % af øvrige etagearealer.

Lokalplaner til centreformål skal indeholde bestemmelser, om hvilke butiksarealer/facader i gadeplanen, der skal bibeholdes til butik.

Af kommuneplanens rammer fremgår det, hvor store butikker, der er mulighed for at etablere indenfor det enkelte lokalplanområde.

Som hovedregel vil der i områder til centreformål kræves parkeringspladser, svarende til:

- 1 plads pr. 25 m² butiksareal
- 1 plads pr. 50 m² erhvervsareal i øvrigt
- 1½ plads pr. bolig

Rekreative områder (R)

Rekreative områder skal anvendes til rekreative formål. Det kan fx være byparker, andre grønne områder, kolonihaver, boldbaner og lignende.

Inden for de rekreative områder må der etableres klimasikring, herunder LAR løsninger.

Sommerhusområder (S)

I Hasmark-Tørresø området

Beredskab Fyn skal inddrages i udarbejdelse af kriterier for brandsikring, når der åbnes mulighed for, at ny bebyggelse, ændring af bygninger og tilbygninger opføres med skelafstande mindre end dem, bygningsreglementet foreskriver. Det samme gør sig gældende ved udstykninger.

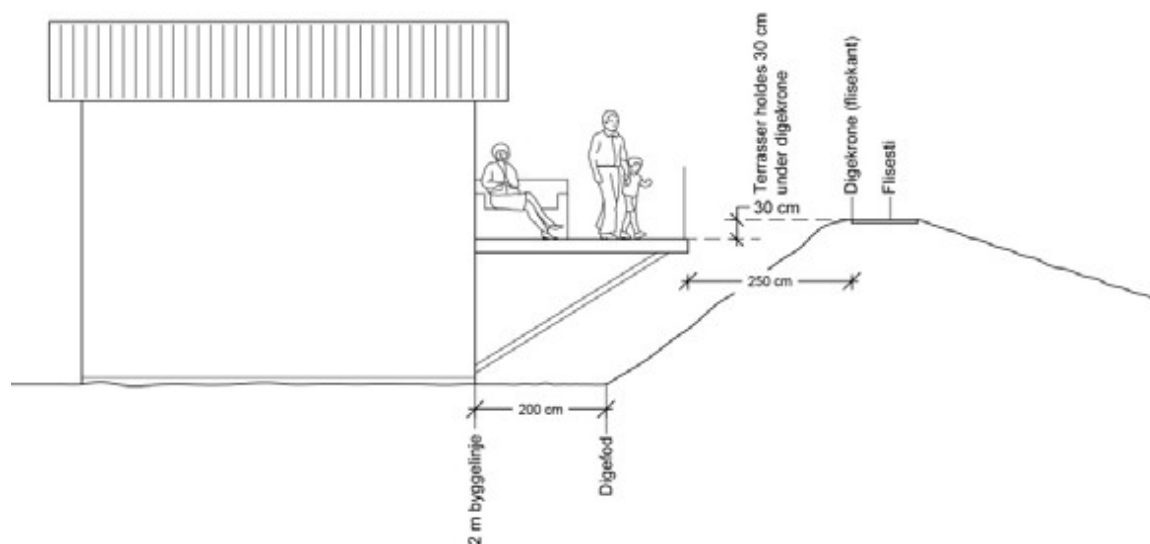
Ny bebyggelse i sommerhusområder skal placeres med en afstand til alle skel eller vejkant på minimum 2,5 meter, således at der sikres visuelt luft og åbenhed i området.

Hegn mod vej, sti, strand og offentlige arealer, må som hovedregel kun udføres som levende hegn og må ikke overstige en højde på 2,0 m. Hegn mod nabo bør opføres i enighed og må ikke overstige en højde på 2,0 m. Kan der ikke opnås enighed, skal der etableres levende hegn og højden skal være på 1,8 m. Der skal etableres parkering til 2 biler på egen grund for at få bilerne væk fra vejene, så beredskabet kan komme frem.

Tagdækning og solfangere må ikke være reflekterende. Solfangere må ikke rage højere op, end den maksimale bygningshøjde for området giver mulighed for.

Hævet opholdsarealer/terrasser placeret ved dige skal have et niveauplan 30 cm under digets overkant/top.

Hævede terrasser skal placeres mindst 30 cm under digekrone. jf. illustration.



Offentlige formål (O)

Offentlige områder skal anvendes til offentlige formål. Det kan fx være offentlig administration, service-, sundheds- eller kulturfaciliteter, skoler, idrætsanlæg, institutioner, kirkegårde mv.

Ved områder udlagt til offentlige formål skal der udlægges et opholdsareal der svare til mindst 50 % af etagearealet. For sociale institutioner, administration og kulturelle institutioner dog kun 25 %. For kirker og kirkegårde ingen.

Tekniske anlæg (T)

Områder for tekniske anlæg omfatter trafikanlæg og kommunikationsanlæg, forsyningsanlæg og andre tekniske anlæg herunder miljøanlæg, rensningsanlæg, deponeringsanlæg, m.v.

Vindmøller

I Nordfyns Kommune omhandler de tekniske områder hovedsageligt områder til vindmøller.

Lokalplaner, der indeholder bestemmelser om vindmøller skal indeholde bestemmelser om følgende forhold:

- Alle vindmøller skal have en minimumseffekt på 500 kW.
- Vindmøller, der opstilles inden for samme område, skal i væsentlighed være af samme type, farve, højde, tårnkonstruktion og med samme omløbsretning. Endvidere skal møllerne være trebladede.
- Vindmøllernes farve skal være svage, lyse og afdæmpede, som ikke virker generende på omgivelserne. Farverne kan fx være hvide eller grå.
- I forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan, skal der indføres en bestemmelse om, at der af vindmøllelavets vedtægter/ejerens redegørelse skal fremgå, at vindmøllerne fjernes, når de har været ude af drift i 1 år.
- For alle vindmølleområder gælder, at der skal være mindst 400 meter til nærmeste boligbebyggelse. Vindmøller må ikke påføre nabobeboelsen og beboelse på ejendommen mere end 10 timers skyggekast om året.
- Vindmøller skal placeres i en afstand fra respektafstanden for højspændingsledninger på mindst møllens totalhøjde.
- Af hensyn til tilslutningsudgifter må der ikke være for langt til nærmeste 60 kVB transformer.
- For vindmøller med en indbyrdes afstand mellem vindmølleklynger/- enkeltstående vindmøller på mindre end 4,5 km, skal det belyses, hvorfor en sådan afstand vurderes at være tilladelig.
- I mindre vindmølleparker med højst 1- 3 række vindmøller skal afstanden mellem vindmøllerne være 5-7 vingediameters afstand. I større parker skal afstanden være på 8-10 vingediameter.
- Enkeltmøller i det åbne land bør ikke placeres nærmere end 4,5 km fra planlagte eller eksisterende vindmølleparker, såfremt det visuelle helhedsindtryk herved påvirkes i uheldig retning.
- Afstanden til kommunevej må ikke være mindre end 100 meter.

Læs mere om planlægning af vindmøller i Nordfyns Kommune under kommuneplanens tema Vindmøller.