

Kommuneplantillæg 1 til Kommuneplan 2025



Offentlig høring

Status	Vedtaget
Plannavn	Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2025
Titel	1.B.5. T1 – Boligområde med kulturformål
Forslagsdato	19.05.2026
Høring start	19.06.2026
Høring slut	20.07.2026
Dato for vedtagelse	<i>September 2026 - forventet</i>
Dato for ikrafttræden	<i>September 2026 - forventet</i>

Indholdsfortegnelse

Hvad er et kommuneplantillæg?	4
Redegørelse.....	3
Kommuneplantillæggets baggrund og formål	3
Kommuneplantillæggets beliggenhed og eksisterende forhold	3
Forhold til anden planlægning og lovgivning	2
Bestemmelser	4
Fremtidige rammebestemmelser for rammeområde 1.B.5.T1	5
Vedtagelsespåtegning	7
Kortbilag 1.....	8

Hvad er et kommuneplantillæg?

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen er en overordnet og sammenfattende plan, der konkretiserer de overordnede politiske mål for den fremtidige udvikling og arealanvendelse i Fanø Kommune. Kommuneplanrammerne angiver, hvordan de enkelte arealer kan anvendes.

Alle kommuner har pligt til at opretholde og vedligeholde en kommuneplan. En kommuneplan og dertilhørende tillæg må ikke stride mod den overordnede planlægning.

Hvad er et kommuneplantillæg?

Igennem et kommuneplantillæg kan kommunalbestyrelsen ændre dele af en kommuneplan. Ved mindre ændringer kan tillægget tilvejebringes sammen med den lokalplan, der typisk giver anledning til ændringen. Et kommuneplantillæg består af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål, samt en række rammebestemmelser.

Retsvirkninger

Når kommuneplantillægget er endeligt vedtaget, skal byrådet ifølge Planlovens §12 virke for kommuneplantillæggets gennemførelse.

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

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

kommuneplanens rammedel.

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

Høring af berørte myndigheder

Fanø Kommune har i forbindelse med miljøscreeningen/VVM-screeningen hørt berørte myndigheder om screeningens indhold, for at få afklaret, om der fandtes yderligere viden hos andre myndigheder, som kunne have indflydelse på Fanø Kommunes afgørelse om, hvorvidt der var behov for at foretage en miljøvurdering af planforslaget/miljøvurdering af det konkrete projekt.

Offentlig høring

Inden byrådet vedtager et tillæg til kommuneplanen endeligt, offentliggøres et forslag til tillægget i 4 uger. I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. På den måde er det muligt for den enkelte borger at vurdere forslaget og eventuelt fremkomme med bemærkninger eller ændringsforslag inden byrådet vedtager tillægget endeligt.

Efter høringsperioden vil alle bidrag blive forelagt byrådet inden der tages endelig stilling til planen. Hvis byrådet vil foretage mindre ændringer af det offentliggjorte forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden planens endelige vedtagelse. Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragsydere blive orienteret om byrådets beslutning.

Redegørelse

Kommuneplantillæggets baggrund og formål

Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af en ansøgning fra den selvejende institution Det Fælles Kulturarvshus om etablering af et kulturarvshus på ejendommen Gammel Postvej 4 i Nordby.

Den gældende kommuneplan udlægger området til boligformål, hvilket ikke giver mulighed for den ønskede anvendelse til kultur formål. Med tillægget tilvejebringes det nødvendige plangrundlag for, at ejendommen kan anvendes til en kombination af bolig- og kulturformål.

Formålet er at skabe rammer for etablering af et fælles kulturarvshus med foreningsaktiviteter, øvelokale til akustisk folkemusik, samt værksteds- og magasinfunktioner til brug for museer, samlinger og almennyttige kulturelle foreninger på Fanø. Tillægget skal samtidig understøtte bevaring og formidling af den lokale kulturarv.

Det er endvidere hensigten, at anvendelsen kan indpasses i området under hensyntagen til de omkringliggende boliger, således at der ikke opstår væsentlige gener.

Kommuneplantillæggets beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet omfatter ejendommen Gammel Postvej 4, Nordby, 6720 Fanø, matr.nr. 75a, Rindby By, Nordby.

Ejendommen er beliggende i et eksisterende boligområde i Nordby og er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.B.5.

Området er karakteriseret ved åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse med tilhørende udhuse og sekundære bygninger. Området fremstår som et roligt boligområde med begrænset trafik og uden væsentlige støjkilder.

Ejendommen rummer en ældre bebyggelse kendt som Enggården, som består af en hovedbygning opført i 1890 samt flere tilhørende sekundære bygninger, herunder tidligere stald, værksted, lade og garager. Den samlede bebyggelse udgør i alt 426 m² fordelt på seks bygninger.

Bebyggelsen fremstår som en samlet gårdstruktur med kulturhistorisk karakter, som afspejler den oprindelige anvendelse og udvikling af området.

Ejendommen er beliggende i byzone og er tilsluttet offentlig infrastruktur i form af vej, vand, fjernvarme og kloak.

Området er omfattet af skovbyggelinje og ligger inden for kirkeomgivelser, hvilket stiller krav til hensyn i forhold til landskab og kulturmiljø.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplantillægget er udarbejdet i overensstemmelse med gældende lovgivning, herunder planloven, og vurderes ikke at være i strid med statslige interesser i kommuneplanlægningen.

Tillægget vedrører en mindre ændring i anvendelsen af et eksisterende bebygget område i byzone og er i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede mål om bæredygtig udvikling og anvendelse af eksisterende bygningsmasse.

Lavbundsarealer

Planområdet er ikke udpeget som lavbundsareal i kommuneplanen.

Kommuneplantillægget vurderes derfor ikke at have betydning for lavbundsarealer eller muligheder for vådområdeprojekter.

Kirkeomgivelser

Planområdet er beliggende inden for udpegede kirkeomgivelser.

Formålet med udpegningen er at sikre, at ændringer i arealanvendelse og bebyggelse ikke forringer oplevelsen af kirken i landskabet.

Kommuneplantillægget medfører ikke ændringer i bebyggelsens omfang eller højde, men alene en ændring i anvendelsen af eksisterende bygninger. Det vurderes derfor, at tillægget ikke vil påvirke kirkeomgivelserne væsentligt.

Kystnærhedszonen

Fanø er beliggende inden for kystnærhedszonen.

Kommuneplantillægget vedrører et eksisterende bebygget område i byzone og indebærer ikke ny bebyggelse eller ændringer i bebyggelsens omfang.

Tillægget vurderes derfor ikke at påvirke kystlandskabet eller de visuelle interesser i kystnærhedszonen.

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000 og bilag IV-arter

Planområdet er ikke beliggende inden for et Natura 2000-område.

Kommuneplantillægget omfatter alene ændret anvendelse af eksisterende bygninger og vurderes ikke at medføre væsentlig påvirkning af nærliggende Natura 2000-områder.

Det vurderes ligeledes, at projektet ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Der er gennemført en screening af tillæggets indvirkning på miljøet. På baggrund heraf vurderes det, at tillægget ikke vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet, idet der er tale om en mindre ændring i anvendelsen af et eksisterende bebygget område. Der er derfor ikke udarbejdet en miljørapport.

Bestemmelser

Kommuneplantillæg nr. 1 til Fanø Kommuneplan fastlægger følgende ændringer:

Der udlægges et nyt rammeområde **1.B.5.T1** som omfatter matr.nr. **75a, Rindby By, Nordby** (Gammel Postvej 4).

For det nye rammeområde gælder de bestemmelser, der fremgår af rammebeskrivelsen for område **1.B.5.T1**

Anvendelsen ændres fra **boligformål** til **bolig- og kulturformål**, således at der gives mulighed for etablering af kulturarvshus og tilknyttede foreningsaktiviteter.

De øvrige bestemmelser for rammeområde **1.B.5** forbliver uændrede.

Fremtidige rammebestemmelser for rammeområde 1.B.5.T1

Med vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2025 fastsættes følgende rammebestemmelser for område 1.B.5.T1

Rammeområde	1.B.5 – Boligområde	Rammeområde	1.B.5.T1 – Bolig og kulturformål
Anvendelse	Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.	Anvendelse	Bolig og kultur formål. Etablering af et fælles kulturarvshus med foreningsaktiviteter, øvelokale til akustisk folkemusik, samt værksteds- og magasinfunktioner til brug for museer, samlinger og almennyttige kulturelle foreninger på Fanø. Tillægget skal samtidig understøtte bevaring og formidling af den lokale kulturarv. Anvendelsen indpasses i området uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsens karakter	Åben lav bebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse og/eller tæt lav bebyggelse i form af dobbelt-, kæde-, eller rækkehuse.	Bebyggelsens karakter	Åben lav bebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse og/eller tæt lav bebyggelse i form af dobbelt-, kæde-, eller rækkehuse.
Bebyggelsesprocent	Se generelle bestemmelse.	Bebyggelsesprocent	27 %
Grundstørrelser	Se generelle bestemmelser.	Grundstørrelser	Se generelle bestemmelser.
Etageantal	Maks. 1 etage med udnyttelig tagetage.	Etageantal	Maks. 1 etage med udnyttelig tagetage.

Bygningshøjde	Maks. 8,5 m.	Bygningshøjde	Maks. 8,5 m.
Bevaringsværdier og beplantning	Se generelle bestemmelser De bevaringsværdige bygninger er oplyst i bilag A.	Bevaringsværdier og beplantning	Se generelle bestemmelser Eksisterende bygninger og kulturhistoriske værdier skal så vidt muligt bevares
Andet Særlig udformning Butiksforsyning	Ingen bestemmelser.	Andet Særlig udformning Butiksforsyning	Aktiviteter må ikke medføre væsentlige støj-, trafik- eller miljøgener. Aktiviteter skal primært foregå indendørs
Zonestatus Planstatus	Byzone.	Zonestatus Planstatus	Byzone. Ingen lokalplan
Natur- og kulturbeskyttelse	Skovbyggelinje. Kirkeomgivelser	Natur- og kulturbeskyttelse	Skovbyggelinje. Kirkeomgivelser

Eksisterende rammebestemmelser

Nye rammebestemmelser

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Kommuneplantillæg 1 for Kommuneplan 2025 er vedtaget til offentliggørelse på Byrådets møde den 19.06.2026.

Kommuneplantillæg 1 for Kommuneplan 2025 er endelig vedtaget på Byrådets møde i *september 2026 - forventet*.

▪

Kortbilag 1

