Kommuneplantillæg
Havneerhverv, Frederiksø

Svendborg Kommune

Forslagsdato: 24. juni 2026

Høringsperiode start: 25. juni 2026

Høringsperioden slut: 03. september 2026

Vedtagelsesdato: 27. oktober 2026

Formål

Kommuneplantillægget er en ændring til Kommuneplan 2025-2037

Værftet Petersen & Sørensen vækster og har behov for at udvide arealerne til deres virksomhed og har et kontinuerligt behov for at anvende beddingen for at løse deres opgaver.

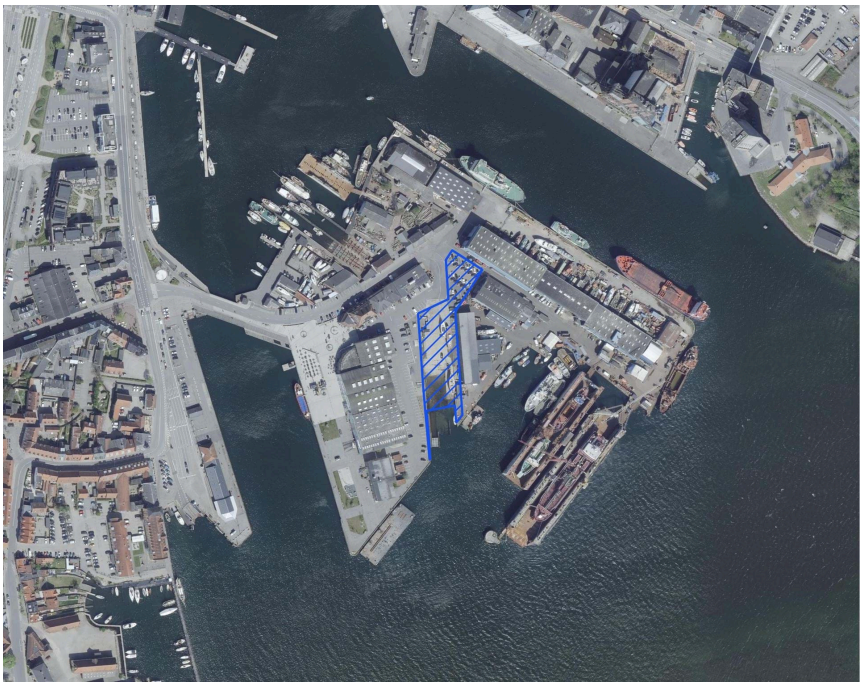
Beddingen der er beliggende centralt på Frederiksø, er i øjeblikket ubebygget og den gældende kommuneplan giver ikke mulighed for bebyggelse omkring beddingen. Kommuneplantillægget er udarbejdet for at beddingen fremadrettet kun må anvendes til havneerhverv og for at muliggøre et større byggeri i beddingen.

Konkret ændrer nærværende kommuneplantillæg på afgrænsningen af to kommuneplanrammer (01.01.E5.481 og 01.01.E3.989) og der aflyses en bærende bevaringsværdi for kulturmiljøet ”Værfthavnen på Frederiksø” under retningslinje 4.4.1.12 Værftshavnen på Frederiksø.

Baggrund og planområde

Frederiksø har spillet en central rolle for byens udvikling og er fortsat en vigtig del af Svendborgs identitet. Oprindeligt var Frederiksø en lille sandbanke kaldet ”Koholmen”, der blev overskyllet ved højvande. I 1749 kom en vedtægt om, at alt ballastsand skulle losses på Koholmen, men først i 1843 opførtes en stendæmning, der muliggjorde, at øen kunne begynde at vokse ved opfyldningerne. Ved samme lejlighed omdøbtes den til Frederiksø efter den senere Frederik VII. Frederiksø er siden 1840’erne udbygget til et område for skibsværfter. Stålskibsværftet Svendborg Værft blev etableret på Frederiksø i 1917 og var byens store arbejdsplads med op til 6-700 beskæftigede. Frederiksø udvides og ombygges under Første Verdenskrig og omkring 1920 har øen i store træk sin
nuværende form med beddinger, bro og industribygninger i stor skala.
I takt med erhvervshavnens tilbagegang udvikler havnen sig i større omfang som gæstehavn og turistmål. Stålskibsværftet lukker i år 2000. Efter en periode med vindmølleproduktion på Frederiksø køber Svendborg Kommune arealerne (2014) og her flytter bl.a. Petersen & Sørensen motor- og reparationsværft ind på den østlige del af Frederiksø. Det er først i forbindelse med kommunes overtagelse af Frederiksø, at der åbnes op for offentlighedens adgang.
De ældste værftsbygninger på Frederiksø, kunne ikke længere aktiveres til havneerhverv. Kommunen udarbejdede derfor en planlægning (2016) for at den vestlige del af Frederiksø samt beddingen,
kunne anvendes til kultur og publikumsorienteret serviceerhverv.

Frem til 2016, inden den ændrede planlægning, var det muligt at anvende beddingen til havneerhverv og også opføre større byggeri i beddingen.



Det blåt skraveret område, er det område, der ændrer anvendelse og bebyggelsesbestemmelser med nærværende kommuneplantillæg.

Forhold til andre planer og strategier

Landsplanlægning

Kommuneplantillægget vurderes ikke at være i strid med nationale interesser i kommuneplanlægningen. Der knyttes følgende kommentarer til udvalgte nationale interesseområder.

Produktionsvirksomheder og havneerhverv

Planområdet ligger ikke inden for et udpeget området til produktionserhverv eller et konsekvensområde til produktionsvirksomheder.
Inden for en afstand af 500 m fra lokalplanens område er der registreret følgende produktionsvirksomheder.

- Petersen & Sørensen Motorværksted A/S
- J, Ring-Andersen Skibsværft A/S
- ValsemøllenA/S (driften forventes at ophøre juni 2026)
- DLG Fabrik Svendborg/FAF (driften forventes at ophøre ved udgang 2026)

Området er i kommuneplanens retningslinjer udpeget til havneerhverv og kajkanten til erhvervskaj. Planen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer, da den muliggør en udvidelse af havneerhvervet
og planen begrænser ikke eksisterende produktionsvirksomheder.

Kystnærhedszone

Planområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen og det vil påvirke kysten visuelt, hvis beddingen bebygges i op til 20 meters højde.

Ved ændret planlægning i den kystnære del af byzonen skal de fremtidige bebyggelsesforhold vurderes, herunder bygningshøjder.

Planområdet ligger helt ud til havnekanten. Planområdet er et mindre område på Frederiksø, som går fra at kunne bebygges i op til 12 m, som med kommuneplantillægget ændres til op til 20 m.

På Frederiksø er der eksisterende store bygninger og haller til værftet. Den største eksisterende hal er ca. 16 m høj (den blå hal ved Petersen & Sørensen Motorværksted A/S og tæt beliggende på lokalplanområdet). En ny hal i beddingen på 20 m vil således blive den hidtil højeste på Frederiksø og vil også medføre, at øen vil opleves som tættere bebygget set fra kystsiden. Det vil betyde, set fra
kystsiden og ud for beddingen, at byens højderyg og Christiansmøllen ikke vil være synlig i samme udstrækning som tidligere.
Planen muliggør byggeri i op til 20 m. Den gældende kommuneplanramme og lokalplan 122 for det tilstødende værftsområde på Frederiksø tillader ligeledes bebyggelse på op til 20 m.
Planen tillader således ikke byggeri, som er fremmed i forhold til, hvad der i forvejen er tilladt på de tilstødende områder. Det vurderes, at byggeri i op til 20 m er nødvendigt for at drive et værft, hvor blandt andet hallerne skal rumme store skibe og skibselementer. Store halbyggerier vurderes ikke fremmed på erhvervshavne. Lokalplanen ændrer ikke på offentlighedens adgang til kysten.

Frederiksø i dag set fra vandet - set fra syd mod nord

Frederiksø med en visualisering af den nye hal med en højde på 20 m - set fra syd mod nord (visualisering udarbejdet af C&W arkitekter).

Natura 2000-områder

Natura 2000-områderne er et netværk af beskyttede naturområder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene.
Nærmeste Natura 2000-område er Thurø Rev, som ligger ca. 6 km sydøst for planområdet. Svendborg Kommune vurderer, at planens omfang og karakter i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder eller udpegningsgrundlaget for Natura 2000 områder.

Habitatbekendtgørelsen

I habitatbekendtgørelsen er opført en liste over dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Kommunen må ikke vedtage en plan, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder, eller forsætlig forstyrre eller dræbe individer i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Planområdet er et eksisterende havneområde, som er fuldt befæstet og har hyppig menneskelig aktivitet. Der er ingen beplantning eller naturarealer inden for planområdet eller særlig beplantning på Frederiksø i øvrigt. Planområdet vurderes på baggrund af dets hidtidige anvendelse og udformning ikke egnet som leve- eller rasteområde for bilag IV-arter.

Der er kendskab til, at der lever marsvin og odder i Svendborg Sund, som begge er bilag IV-arter. Ændringen er kommuneplanrammers interne afgrænsninger og muligheden for en ny hal i beddingen vurderes ikke at medføre væsentligt ændrede aktiviteter i farvandet ud for planområdet, og derfor vurderes det, at planen ikke vil påvirke bilag IV-arterne.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ingen fredede eller §3-beskyttede naturområder inden for planområdet.

Infrastruktur

Frederiksø har vejforbindelse via Frederiksbroen til Havnepladsen og Jessens Mole. Ad denne vej kommer en del tung trafik, som betjener Frederiksøs erhvervsvirksomheder i særligt den nordøstlige del af Frederiksø. I særligt den vestlige del af Frederiksø på Udrustningskajen færdes gående og cyklister. Kommuneplantillægget medfører ikke trafikale ændringer.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Kommuneplantillægget grænser ikke op til en nabokommune og det vurderes, at ændringerne som foretages med kommuneplantillægget ikke vil påvirke andre kommuner.

Forhold til Kommuneplan 2025-2037

Kommuneplanens retningslinjer

Aflysning af retningslinje for kulturmiljøet ”Værfthavnen på Frederiksø”

Planområdet er i kommuneplanen udpeget til kulturmiljø ”Værfthavnen på Frederiksø”. Kulturmiljøet omfatter hele Frederiksø.

Kulturmiljøbeskrivelse

Ring-Andersens værft er så oprindeligt i sit udtryk, at denne del af kulturmiljøet vil tage skade såfremt der sker nybyggeri eller anden omdannelse, som ikke nøje er tilpasset det oprindelige miljø. Tilsvarende gælder for stålskibsværftets administrationsbygning,

som rummer flere fine detaljer.
Stålskibsværftets værkstedsbygninger og haller langs den vestvendte kaj er karakteristiske for det tidlige stålskibsværft, men samtidig af en sådan tyngde og robusthed, at der med den nødvendige indlevelse kan ske en omdannelse og fornyelse samtidig med at kulturmiljøet kan forstås og opleves.

Fra Ring-Andersens Værft mod nordvest er Frederiksø præget af nyere værftsbygninger, hvor der vil kunne ske nybyggeri og omdannelse. Dette vil ganske vist påvirke helhedsindtrykket af værftsøen - men det vurderes at øens samlede oprindelige kulturhistoriske bevaringsværdier ikke trues.

Eksisterende retningslinje

4.4.1.12 Værftshavnen på Frederiksø

Inden for kulturmiljøet må der kun gives tilladelse til og planlægges for aktiviteter, herunder bebyggelse og anlæg, såfremt:

- der er tale om aktiviteter, som ikke forringer kvaliteten og oplevelsen af kulturmiljøet,
- de bærende bevaringsværdier ikke tilsidesættes.

De bærende bevaringsværdier er:

- Ring-Andersens Værft rummer en helhed af karakteristiske værkstedsbygninger, kontor, broer og beddinger, som er unik og bør bevares i sin helhed
- Svendborg Værfts tidligere område rummer for den sydvestlige dels vedkommende en helhed af karakteristiske værkstedsbygninger og haller, administrationsbygning og bedding, som bør bevares og udvikles i sin helhed
- den ubebyggede og klart afgrænsede vestvendte kaj
- det ubebyggede areal omkring beddingen

De på kortet viste udsigts vues er ikke udpeget som bærende bevaringsværdier.

Aflysning af retningslinje om en bærende bevaringsværdi

Det fremgår af kortet over kulturmiljøet og af retningslinjen for de bærende bevaringsværdier, at forbuddet mod bebyggelse kun omfatter arealerne, som støder op til beddingen. Selve beddingen skal derimod ikke friholdes for bebyggelse.

I takt med værftets drift af området er det tidligere ubebyggede areal omkring beddingen blevet etapevist bebygget siden 2016. Arealerne omkring beddingen fremstår derfor ikke længere som ubebygget.

På luftfoto fra 2025 ses at arealerne omkring beddingen ikke længere er ubebygget.

Intentionen med planlægningen er at tillade et stort halbyggeri i selve beddingen. Hallen kan blive så stor, at også området omkring ikke vil opleves som ubebygget også i lyset af det byggeri der allerede er. For der ikke opstår tvivl om hvad der er gældende, aflyses derfor den bærende bevaringsværdi "det ubebyggede areal omkring beddingen" med nærværende kommuneplantillæg.

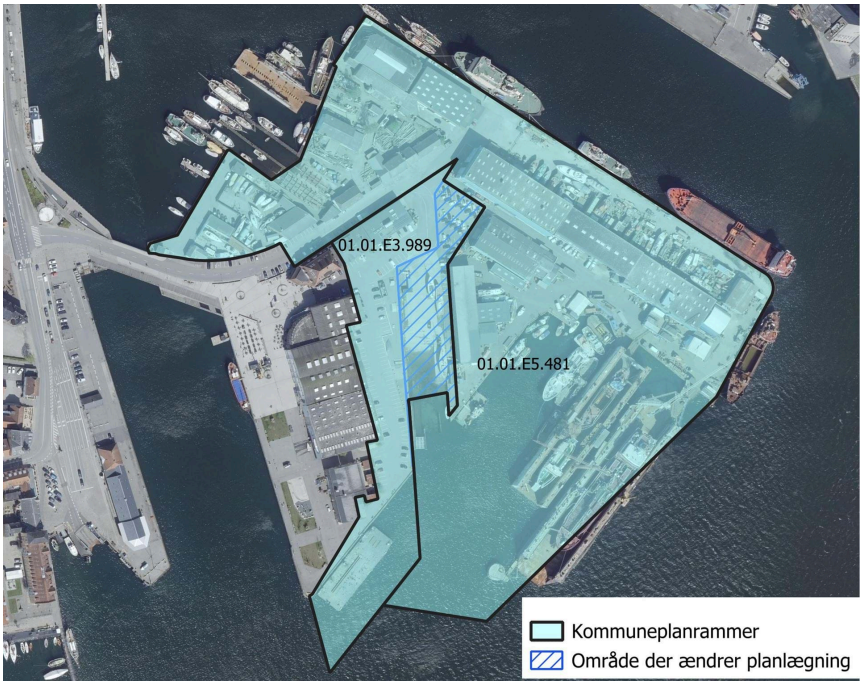
Aktive værfter på Frederiksø er i høj grad medvirkende til at formidle områdets kulturhistorie. Hensynet til at fastholde og udvikle de eksisterende værfter vurderes af kommunen at veje tungere end at bevare en ubebygget bedding og arealer omkring.

Kommuneplantillægget påvirker ikke eller er i uoverensstemmelse med øvrige retningslinjer i kommuneplanen.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Området der ændre planlægning er i dag omfattet af kommuneplanramme 01.01.E3.989. Kommuneplanramme 01.01.E3.989 giver mulighed for at området må anvendes til erhverv i form af kulturelle-, kreative- og maritime erhverv uden mulighed for bolig i forbindelse med erhvervet.

Kommuneplanrammen tillader en max. bebyggelsesprocent på 125, beregnet ud fra den enkelte ejendom, et max. etageantal på 2 og en max. bygningshøjde på 12 m.



På billedet ovenfor ses de eksisterende kommuneplanrammer. Det blåt skraveret område overgår til kommuneplanramme 01.01.E5.481 med nærværende tillæg.

På billedet ovenfor ses afgrænsningen af de ændrede kommuneplanrammer.

Fordi det skraverede område overgå til kommuneplanramme 01.01.E5.481 bliver området omfattet af bestemmelserne for rammeområde 01.01.E5.481.

Kommuneplanramme 01.01.E5.481 udlægger områdets anvendelse til Havneerhvervsformål.

Bebyggelsesprocenten er 125 beregnet ud fra den enkelte grund, max. rumfang er 5 m^3/m^2 beregnet ud fra den enkelte grund og den max. bygningshøjde er 20 m.

Der ændres ikke på kommuneplanrammernes bestemmelser med nærværende tillæg, disse videreføres.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), også kaldet miljøvurderingsloven indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er for en række planer og programmer pligt til at foretage en miljøvurdering, mens der for andre planer og programmer først skal foretages en screening, for at finde ud af om planen eller projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes.

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, jævnfør miljøvurderingsloven gennemført en miljøscreening, idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt. Konklusionen på miljøscreeningen er, at planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 samt i forhold til lovens brede miljøbegreb, jævnfør miljøvurderingsloven.

Kommunens screeningsafgørelse offentliggøres før den endelige vedtagelse af planen, jf. lovens § 33 og samtidig med annonceringen af planforslaget. Kommunen har vurderet, at der ikke har været behov for at inddrage eksterne myndigheder. Kommunens afgørelse om, at planen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet, hvilket fremgår af annonceringen på kommunens hjemmeside.

Resume af miljøscreeningen

By- og kulturmiljø
Planområdet ligger på Frederiksø i Svendborg Havn, et historisk værftsområde midt i byen. Øen har udviklet sig fra værftsdrift til en blanding af aktive værfter, kulturtilbud og mindre erhverv. Planerne fastholder den eksisterende anvendelse og muliggør et større byggeri i et robust havnemiljø.
Ny bebyggelse tillades i en skala som allerede er tilladt i området. Der er ingen bevaringsværdige bygninger i planområdet, og centrale kulturhistoriske værdier berøres ikke.
Kommuneplantillægget aflyser en af kulturmiljøets bærende bevaringsværdier, hvilket betyder at der tillades byggeri i og omkring beddingen. Samlet vurderes påvirkningen af kulturmiljøet

som mindre, da området omkring beddingen allerede er bebygget og værftsøens historie videreføres.

Landskab
På Frederiksø findes allerede store værftshaller, hvor den højeste er ca. 16 m. Planerne tillader bebyggelse i op til 20 m. Det svarer til hvad der i forvejen er tilladt inden for rammeområde 01.01.E5.481, som dog ikke er udnyttet til fulde. Et byggeri i beddingen på 20 m vil gøre Frederiksø mere tæt bebygget, især set fra kystsiden. Byggeriet vurderes dog ikke som fremmed i forhold til det eksisterende havnemiljø og de omkringliggende værftsbygninger. Bygningshøjden anses som nødvendig for at kunne rumme store skibe og skibselementer i moderne værftsdrift.

Natur og grønne områder
Der findes ingen beskyttede naturtyper i eller nær planområdet. Nærmeste Natura 2000-område er Thurø Rev ca. 6 km fra området og vurderes ikke at blive påvirket. Planområdet er et befæstet, ubebygget havneareal uden natur, beplantning eller grønne områder.
Området vurderes ikke egnet som leve- eller rasteområde for bilag IV-arter. Marsvin og odder forekommer i Svendborg Sund, men planen ændrer ikke aktiviteterne væsentligt i sundet. Samlet set vurderes det at planen ikke vil påvirke natur, Natura 2000-områder eller bilag IV-arter.

Forurening
Planen udlægger området til tungt havneerhverv, hvor støj er den væsentligste miljøpåvirkning. Værftet er i deres miljøgodkendelse støjbegrænset til 60 dB på nærliggende bygningersfacader på grund af den bynære beliggenhed.
En tæt og støjisolerende hal er nødvendig for at overholde støjgrænserne. Støjregulering sker i henhold til miljølovgivningen.
Området forventes at være jordforurenet (V2-kortlagt), men da der ikke er følsomme anvendelser inden for området, vurderes påvirkningen som begrænset.
Skyggepåvirkningen fra ny bebyggelse i 20 m rammer primært parkeringsarealer og vurderes ikke væsentlig. Planerne giver ikke anledning til ændringer i luftkvalitet, grundvand eller spildevandsforhold.

Trafik
Den nuværende trafikale situation på Frederiksø fastholdes. Frederiksbroen og de interne veje opretholdes til både person- og tung trafik. Udvidelsen af værftsaktiviteterne forventes kun at give en mindre trafikstigning. Der forventes ca. 12 ekstra personbiler dagligt i hverdage. Desuden forventes 1–2 daglige lastbilsleverancer til området. Herudover vil der være 3–4 ugentlige traktorkørsler internt på øen. Den samlede trafikøgning vurderes som uvæsentlig og kræver ingen ændringer i vejnettet.

Befolkning
Da de tilstødende arealer primært er parkeringsområder uden

opholdsmuligheder, vurderes påvirkningen af befolkningen som uvæsentlig. Den midlertidige skatebane skal flyttes til en anden placering og vil derfor ikke blive påvirket af planerne. Planlægningen ændrer ikke forholdene for nærliggende boligområder eller beboeres nærområder. Udviklingen er afgrænset til værftsnære arealer og påvirker ikke kunst- og kulturerhvervene ved Udrustningskajen. Den ændrede planlægning vurderes ikke at medføre øget risiko for brand, ulykker, eksplosioner eller giftpåvirkning.

Planens status

Forslag

Kommunalbestyrelsen vedtog forslag til kommuneplantillægget den 24. juni 2026.

Forslag til kommuneplantillæg var i offentlig høring fra den 25. juni 2026 til og med 3. september 2026.

Vedtaget

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 27. oktober 2026.

Kommuneplantillægget er offentliggjort og trådt i kraft den 28. oktober 2026.

Ændringer inden endelig vedtagelse

Der var ingen ændringer ved den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget.

Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

01.01.E3.989 - Erhvervsområde Frederiksø

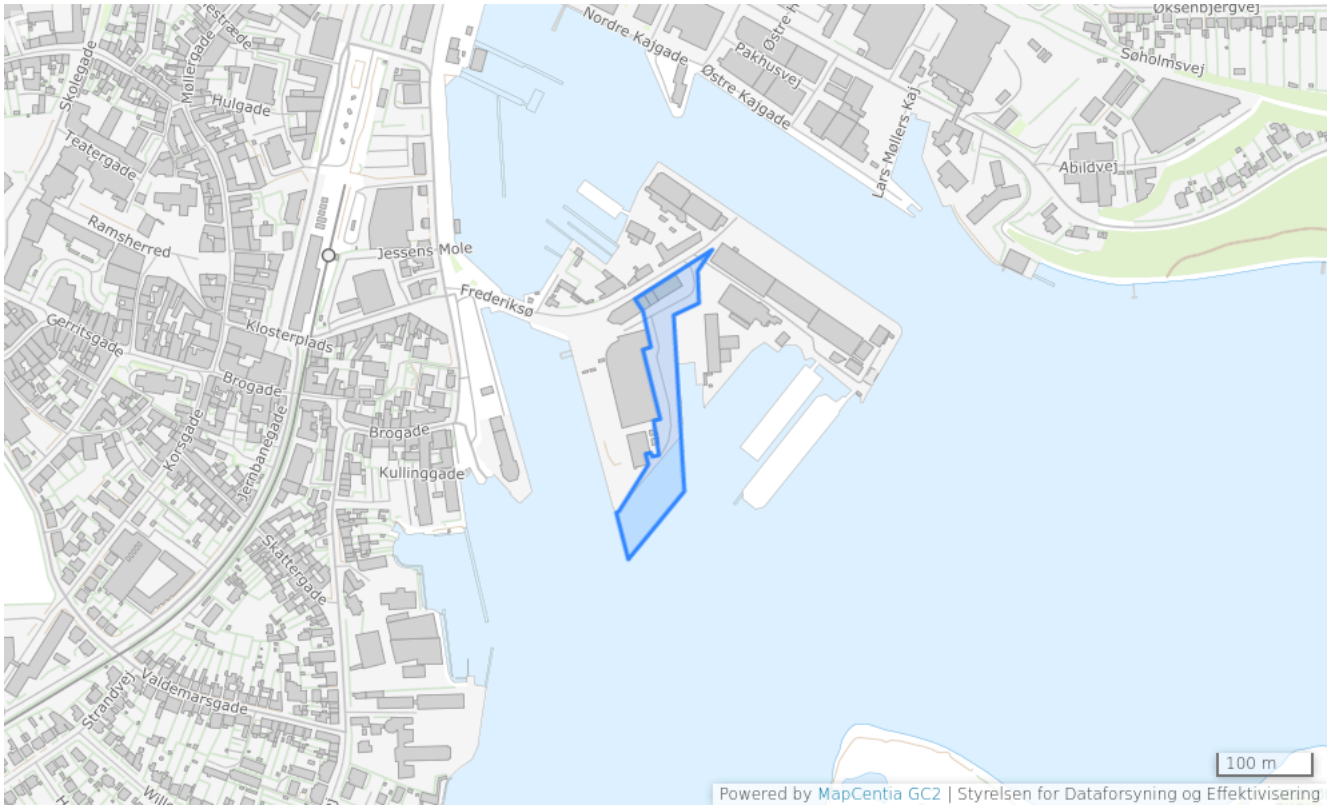
01.01.E5.481 - Erhvervsområde Frederiksøen

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

01.01.E3.989 - Erhvervsområde Frederiksø

01.01.E5.481 - Erhvervsområde Frederiksøen

01.01.E3.989 - Erhvervsområde Frederiksø



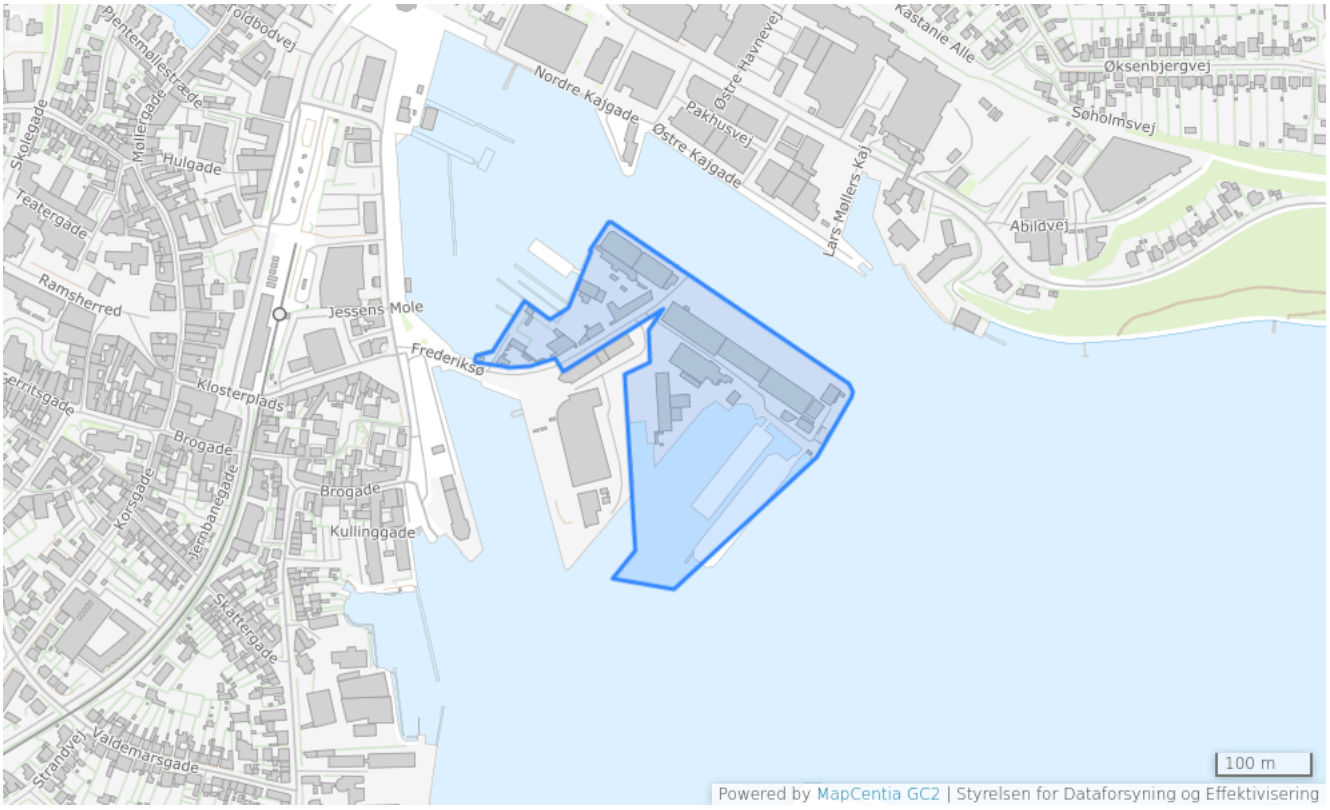
Bestemmelser

Plannavn	Erhvervsområde Frederiksø
Plannr	01.01.E3.989
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Plandistrikt	Svendborg Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	125% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2

Max. bygningshøjde (m)	12
Områdets anvendelse	Erhverv i form af kulturelle-, kreative- og maritime erhverv uden mulighed for bolig i forbindelse med erhvervet.
Specifik anvendelse	Havneerhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Erhvervsområde
Miljø	Området er omfattet af risiko for fremtidige oversvømmelser fra en eller flere oversvømmelsestyper; nedbør, stormflod og/eller terrænnært grundvand. Ifm. lokalplanlægning skal der tages stilling til om der kan bygges og om der skal optages bestemmelser om afværgeforanstaltninger.
Særlige bestemmelser	Der må maks. Bygges i samme højde, som tilstødende bevaringsværdig bygning. Mulighed for større og spektakulære skilte for kulturevents og lignende. Der må etableres butik til salg af virksomhedens produkter. Butiksareal må max. omfatte 20% af virksomhedsarealet og max. være 500 m2.

Se også de generelle rammer og generelle bestemmelser for hvad der gælder for området.

01.01.E5.481 - Erhvervsområde Frederiksøen



Bestemmelser

Plannavn	Erhvervsområde Frederiksøen
Plannr	01.01.E5.481
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Plandistrikt	Svendborg Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	125% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. rumfang m3 pr. m2	5 m^3/m^2 beregnet ud fra den enkelte grund

Max. bygningshøjde (m)	20
Specifik anvendelse	Havneerhvervsområde
Anvendelse	Erhvervsformål i form af havneerhverv
Miljø	Området er omfattet af risiko for fremtidige oversvømmelser fra en eller flere oversvømmelsestyper; nedbør, stormflod og/eller terrænnært grundvand. Ifm. lokalplanlægning skal der tages stilling til om der kan bygges og om der skal optages bestemmelser om afværgeforanstaltninger.
Særlige bestemmelser	Der gives mulighed for opfyldning af areal på søterritoriet.

Se også de generelle rammer og generelle bestemmelser for hvad der gælder for området.

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

01.01.E3.989 - Erhvervsområde Frederiksø

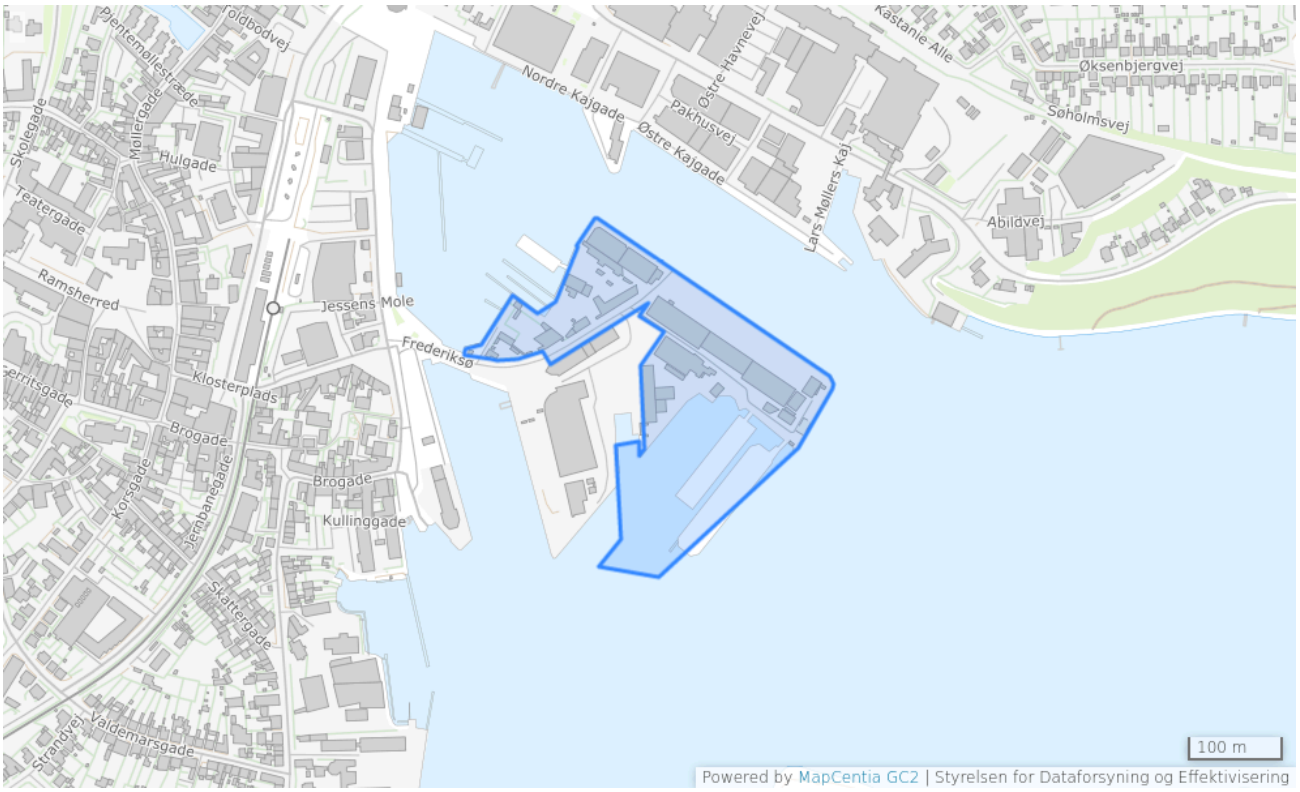
Bestemmelser

Plannavn	Erhvervsområde Frederiksø
Plannr	01.01.E3.989
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Plandistrikt	Svendborg Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Max. bebyggelsesprocent	125% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12

Områdets anvendelse	Erhverv i form af kulturelle-, kreative- og maritime erhverv uden mulighed for bolig i forbindelse med erhvervet.
Specifik anvendelse	Havneerhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Erhvervsområde
Miljø og klimatilpasning	Området er omfattet af risiko for fremtidige oversvømmelser fra en eller flere oversvømmelsestyper; nedbør, stormflod og/eller terrænnært grundvand. Ifm. lokalplanlægning skal der tages stilling til om der kan bygges og om der skal optages bestemmelser om afværgeforanstaltninger.
Særlige bestemmelser	Der må maks. Bygges i samme højde, som tilstødende bevaringsværdig bygning. Mulighed for større og spektakulære skilte for kulturevents og lignende. Der må etableres butik til salg af virksomhedens produkter. Butiksareal må max. omfatte 20% af virksomhedsarealet og max. være 500 m2.

Se også de generelle rammebestemmelser for hvad der gælder for området.

01.01.E5.481 - Erhvervsområde Frederiksøen



Bestemmelser

Plannavn	Erhvervsområde Frederiksøen
Plannr	01.01.E5.481
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Plandistrikt	Svendborg Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Max. bebyggelsesprocent	125% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. rumfang m3 pr. m2	5 m^3/m^2 beregnet ud fra den enkelte grund
Max. bygningshøjde (m)	20

Specifik anvendelse	Havneerhvervsområde
Anvendelse	Erhvervsformål i form af havneerhverv
Miljø og klimatilpasning	Området er omfattet af risiko for fremtidige oversvømmelser fra en eller flere oversvømmelsestyper; nedbør, stormflod og/eller terrænnært grundvand. Ifm. lokalplanlægning skal der tages stilling til om der kan bygges og om der skal optages bestemmelser om afværgeforanstaltninger.
Særlige bestemmelser	Der gives mulighed for opfyldning af areal på søterritoriet.

Se også de generelle rammebestemmelser for hvad der gælder for området.