

Lokalplan 695

Fjernvarmecentral Bodøvej



Forslagsdato: 3 juni 2025

Høringsperiode start: 4 juni 2025

Høringsperioden slut: 2 juli 2025

Vedtagelsesdato: 2 september 2025



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	5
Om Lokalplanen	5
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens område	5
Lokalplanens formål og indhold	6
Overordnet disponering af området	6
Anvendelse	6
Bebyggelse	6
Ubebyggede arealer	7
Beplantning	7
Veje og stiforbindelser	7
Parkering	7
Regnvandshåndtering	7
Lokalplanens forhold til anden lovgivning og planlægning	7
Kommuneplan 2025-2037 – Hovedstruktur	7
Erhverv og turisme	7
Kulturmiljø	7
Mobilitet	8
Tekniske anlæg og forsyning	8
Varmeforsyning	8
Landskabsområder	8
Geologiske interesser	9
Grundvand	9
Klimatilpasning	9
Biofaktor	9
Kommuneplan 2025-2037 – Rammer	10
Lokalplaner og servitutter	10
Lokalplaner	10
Servitutter	10
Forhold til andre planer og strategier	11
CittaSlow	11

Natur og Miljø	12
Natura 2000-område	12
Habitatbekendtgørelsens § 6	12
Vandløbsloven	13
Naturbeskyttelsesloven	13
Jordforureningsloven	14
Kulturarv	14
Museumsloven.....	14
Støj	15
Infrastruktur	15
Forsyning.....	15
Vandforsyning og renovation	15
Elforsyning	16
Varmeforsyning	16
Regn- og Spildevand.....	16
Spildevandsplan.....	16
Ekspropriation	16
Bestemmelser.....	17
§ 1 – Lokalplanens formål.....	17
§ 2 – Område og status	17
§ 3 – Anvendelse	17
§ 4 – Udstykning.....	18
§ 5 – Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	18
§ 6 – Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 7 - Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 8 – Skiltning og belysning	21
§ 9 – Ubebyggede arealer.....	21
§ 10 – Miljø/Klima.....	23
§ 11 – Tekniske anlæg	23
§ 12 – Grundejerforening	23
§ 13 – Forudsætning for ibrugtagning.....	23
§ 14 – Ophævelse af lokalplaner og servitutter	23

§ 15 – Bonusvirkning og dispensation fra naturbeskyttelsesloven	24
§ 16 – Retsvirkninger	24
Miljøvurdering	25
Resume af miljøscreeningen	25
Hvad er en lokalplan?	30

Redegørelse

Om Lokalplanen

Lokalplanens baggrund

Som led i den grønne omstilling skal Svendborg Fjernvarme omstille deres varmeproduktion til vedvarende energikilder. Hvor produktionen før var baseret på affaldsafbrænding og gas, skal den fremadrettet primært baseres på elektricitet. Lokalplanen giver derfor mulighed for etablering af et varmepumpeanlæg og de nødvendige funktioner der understøtter anlægget.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende i et erhvervsområde i det nordlige Svendborg. Området er ca. 7 ha, og afgrænses mod vest af Odensevej og landzone, som i kommuneplanen er udlagt til henholdsvis erhvervsområde og aflastningscenter. Området afgrænses mod nord, syd og øst af erhvervsområdet på Bodøvej, hvor forskellige virksomheder samt motocross- og skydebane ligger. Lokalplanområdet er kuperet, men skråner overordnet mod syd og har terrænforskel på ca. 6 m mellem Bodøvej og Odensevej i nord og det sydvestlige hjørne ved Odensevej. Mellem Odensevej og Bodøvej i den nordlige del af området, dykker terrænet 2-4 meter ca. midt i området.



Lokalplanområdet indeholder i dag et varmepumpeanlæg, gaskedler, gasmotorer og elkedel. I den bygning, der tidligere indeholdt et affaldskraftvarmeværk er der nu en akkumuleringstank. Derudover er der administrationsbygning og andre mindre tekniske anlæg. Se oversigt over bygninger og anlæg på bilag 5.

Lokalplanområdet har vejadgang fra Bodøvej. Derudover er der vejadgang til den nordvestlige del af området fra Odensevej, som har været brugt til den nu nedlagte bolig på Odensevej 210.

Lokalplanområdet er delvist beliggende i landzone. Med lokalplanens vedtagelse overføres arealet til byzone. Se zonekort på bilag 2.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen skal sikre muligheden for at omlægge energiproduktionen og udbygge fjernvarmecentralen med de nødvendige tekniske anlæg og faciliteter til drift og administration. Lokalplanen sikrer mulighed for etablering af solenergi til drift af varmepumpeanlægget på tagflader i området, samt mulighed for dispensation til solenergi på terræn indenfor byggefeltene, mod at disse fjernes, hvis der opstår behov for yderligere bebyggelse i området, i så fald vil disse kunne reetableres på tagfladerne. Derudover sikrer lokalplanen, at der i områdets sydvestlige hjørne, kan etableres bassin til regn- og kondensvand, samt placeres solenergi på terræn til drift af anlægget.

Overordnet disponering af området

Området disponeres med byggefelt til tekniske anlæg og bygninger, og et område til opsamling af regnvand og kondensvand fra anlægget, samt evt. placering af solenergi på terræn.

Anvendelse

Området må kun anvendes til fjernvarmecentral. Dette omfatter de forskellige tekniske anlæg, der er nødvendige for varmeproduktionen, samt drifts- og administrationsfunktioner knyttet til fjernvarmecentralen.

Bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse i området kan med lokalplanen fastholdes eller erstattes, da der udlægges byggefelt omkring den eksisterende bebyggelse, samt nye byggefelt til ny bebyggelse. Den nu tomme kraftværksbygning forventes anvendt til ny varmepumpe, og der udlægges nyt byggefelt til energioptager til varmepumpen.

Lokalplanen fastlægger krav om afdæmpede varme farver og forbud mod reflekterende materialer i bebyggelsen for at sikre, at anlægget ikke fremstår for dominerende i landskabet.

Ubebyggede arealer

Anlægget forudsætter større terrænbearbejdning i området, og der fastsættes derfor bestemmelser, der sikrer at terrænet fortsat fremstår med naturlige forløb og ikke terrasseres skarpt eller opbygges med støttemure. Lokalplanen giver mulighed for etablering af nedsivningsbassin i det sydvestlige hjørne af området, hvor der også gives mulighed for solenergi på terræn.

Beplantning

Lokalplanen fastlægger krav til beplantning og dennes vedligehold inden for området. Beplantningen skal bl.a. sikre en visuel afskærmning af dele af anlægget, og derudover forbedre biofaktoren i området.

Veje og stiforbindelser

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Bodøvej. Derudover vejbetjenes den nordvestlige del af området fra Odensevej, som har været brugt til den nu nedlagte bolig på Odensevej 210. Fremadrettet kan adgangen fra Odensevej alene anvendes som serviceadgang for det tekniske anlæg, der placeres i byggefelt A.

Parkering

Lokalplanen fastlægger krav til parkering jf. gældende kommuneplans parkeringsnormer.

Regnvandshåndtering

Lokalplanen sikrer plads til samlet håndtering af regnvand og kondensvand i et bassin i lokalplanområdets sydvestlige hjørne.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning og planlægning

Kommuneplan 2025-2037 – Hovedstruktur

Erhverv og turisme

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger i et konsekvensområde for produktionsvirksomheder, og er også en produktionsvirksomhed, som er med til at danne grundlaget for udpegningen af konsekvensområdet. En fjernvarmecentral er ikke miljøfølsom anvendelse og derfor uden betydning for konsekvensområdet.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet grænser op til kulturmiljøet A9, som er udpeget som et kulturmiljø for trafik i kommuneplanen. Indtil åbningen af Svendborgsundbroen og Svendborg-motorvejen var A9 med færgeforbindelser gennem mere end 200 år hovedvejen mellem Odense, Svendborg og Langeland. Gennem tiden er vejforløbet ændret, især efter opførelsen af Svendborgsundbroen, Langelandsbroen og færgefartens ophør.

Vejstrækningen som kulturmiljø fortæller både om kommunikationen mellem land og by og om infrastrukturens strategiske betydning og udvikling gennem de seneste 200 år på Sydfyn. Særligt i de tyndt befolkede egne nord for Svendborg synes vejen at have suget liv til sig og skabt aktivitet.

Placeringen af fjernvarmeværket påvirker ikke kulturmiljøet, da det ikke ændrer på vejforløbet eller nedlægger nogle af de støttefunktioner, der knytter sig til vejforløbet.

Mobilitet

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Bodøvej. Det vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer af trafikken til og fra området at fjernvarmecentralen udvides.

Området er delvist støjbelastet af vejstøj fra Svendborgmotorvejen, hvilket dog er uden betydning, da lokalplanen ikke giver mulighed for støjfølsom anvendelse.

Tekniske anlæg og forsyning

Det er kommunalbestyrelsens mål at 100% af energiforbruget i Svendborg Kommune skal være dækket af vedvarende energikilder i 2040. For at nå målet skal energiforsyningen omstilles til vedvarende energikilder. Lokalplanen skal muliggøre omstillingen af Svendborg Fjernvarme til vedvarende energikilder ved hjælp af et elektrisk drevet varmepumpeanlæg. Lokalplanen bidrager dermed til målet om omstilling af energikilderne i Svendborg Kommune.

Der kan inden for området opsættes solenergianlæg på tagflader for at drive varmepumpeanlægget, og der kan opnås dispensation til opstilling af solenergi på terræn i byggefelter, der ikke udnyttes til bebyggelse. Dispensation til opstilling på terræn forudsætter, at solenergianlægget nedtages eller flyttes til tagflader, hvis der bliver brug for yderligere bebyggelse til anlægget på sigt.

Lokalplanområdet ligger så solenergianlæg på terræn og bygninger kan placeres i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer herom.

Varmeforsyning

Det er kommunalbestyrelsens mål at omstille den kollektive varmforsyning til vedvarende energikilder. Dette skaber lokalplanen grundlag for.

Landskabsområder

Svendborg Kommune er inddelt i særskilte landskabsområder baseret på hver deres særegne landskabskarakterer. Den vestlige del af lokalplanområdet indgår i landskabsområde 9: Heldager Bakkelandskab. Landskabsområdet er et storbakket middel til småskala landskab med dyrkede marker, skovområder, mange husmandssteder, kraftige levende hegn og småbevoksninger omkring afløbsløse vandhuller på markerne.

Den del af Heldager Bakkelandskab, som lokalplanområdet ligger i, er udpeget som landskab, hvor der skal ske en tilpasning. Det betyder, at bebyggelse og anlæg inden for området skal tilpasses landskabets skala, visuelle sammenhæng, terræn, beplantning og evt. andre karaktergivende strukturer. Større anlæg skal ydermere dokumentere den visuelle påvirkning af landskabet.

Lokalplanen sikrer en tilpasning til landskabet ved at placere de højeste anlæg sammen med, eller i nær tilknytning til, de eksisterende høje anlæg, så der ikke sker en spredning af høje strukturer i landskabet. Lokalplanen indeholder krav om farvesætning af anlægget i afdæmpede varme farver, der ikke skaber for stor kontrast til landskabet. Der er forbud mod reflekterende materialer med en glansværdi over 5, som kan skabe uhensigtsmæssige lysreflektioner ud i landskabet. Solenergianlæg er ikke materialer, men et teknisk anlæg. Det kan derfor ikke forventes, at solenergianlæg slet ikke reflekterer lys. Da solenergianlæg helst skal optage solens energi frem for at reflektere den, og derudover er antirefleksbehandlede, ventes refleksionsgener herfra at være begrænsede.

Geologiske interesser

Der er ikke geologiske interesser inden for lokalplanområdet, men området grænser op til det geologiske beskyttelsesområde for Stenstrup-Egebjerg, som bl.a. indeholder Egebjerg Bakker. Lokalplanen er ikke i konflikt med de nationale geologiske interesser.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Inden for OSD er der som udgangspunkt forbud mod planlægning for nye virksomheder eller anlæg, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Svendborg Vands Hovedværkets kildeplads, som er en vigtig kildeplads i Svendborg Vand forsyning af Svendborg by. Der dannes grundvand inden for lokalplanområdet, som vil blive indvundet som drikkevand om 10 til 200 år. Der er ca. 1,8 km fra den sydlige udstrækning af lokalplanområdet til nærmeste af vandværksboring.

Det vurderes, at kondensvandet fra energioptager, akkumuleringstanke, solenergianlæg og regnvand ikke udgør en risiko for drikkevandskvaliteten.

Klimatilpasning

Der er flere områder inden for lokalplanområdet, hvor der kan ske opstuvning af vand ved ekstreme regnhændelser. Lokalplanen fastlægger krav om et bassin, der kan håndtere regnvand, samt det kondensvand, der kommer fra energioptageren.

Biofaktor

Lokalplanen fastlægger krav om, at ubebyggede arealer, der ikke anvendes til drift af anlægget udlægges med græs, der skal plejes som naturgræs. Naturgræs plejes med 2

årlige slåninger (tidligt forår og sent efterår), hvor det slåede materiale fjernes. Ved denne pleje fjernes der næring fra arealerne, og de hjemmehørende urter og andre blomstrende arter kan bedre etablere sig. Dette medfører en højere biofaktor og et bedre grundlag for en øget biodiversitet i området. Områdets eksisterende beplantningsbælter, bestående af varierende beplantninger i form af træer og krat og buske på over 2 meter i højden samt enkelt stående solitære træer bidrager positivt til biofaktoren. I lokalplanens sydlige område placeres der et nedsivningsbassin, til håndtering af områdets regn- og kondensvand, der sammen med de to eksisterende beskyttede søer også bidrager til områdets biofaktor.

Kommuneplan 2025-2037 – Rammer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 03.01.T2.759 Tekniske anlæg Kraftvarmeværk Bodøvej. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammens bestemmelser, samt de generelle rammebestemmelser fastlagt i Kommuneplan 2025-2037.

Lokalplaner og servitutter

Lokalplaner

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Lokalplan nr. 003.291 fra 1996. Formålet med lokalplanen var at muliggøre det eksisterende kraftvarmeværk. Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 695 aflyses Lokalplan nr. 003.291 i sin helhed.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Svendborg Kommune påtager sig ikke ansvar for eventuelle fejl og mangler.

12.10.1855 - Tinglysning om vej til Rødskebølle Skov på 12 alens bredde inklusive grøfter. Servituten vurderes uaktuel, da der ikke længere er veje inden for lokalplanområdet der leder til Rødskebølle nord for lokalplanområdet.

07.11.1951 – Tinglysning om byggelinje langs Odensevej med forbud mod bebyggelse indtil 17,5 m fra vejmidte. Påtaleberettiget er vejmyndigheden (Svendborg Kommune). Lokalplanen respekterer servituttens bestemmelser.

29.03.1967 – Tinglysning om rørledning over matr. nr. 12b i lokalplanområdet. Påtaleberettiget er Svendborg Kommune. Ledning skal respekteres eller flyttes efter aftale med ledningsejer.

01.09.1972 – Tinglysning om byggelinjer langs Sundbrovej (nu Odensevej). Forbud mod bebyggelse indtil 20 m fra vejmidte, eller 5 m fra kronekant af vejen med tillæg af 1,5 gange højdeforskellen mellem vejen og terrænet. Derudover forbud mod overkørsel til vejen udenfor den tilladte overkørsel i km 3,32 i vejens østlige side, som alene må anvendes til landbrugsejendom. Påtaleberettiget er vejmyndigheden (Svendborg Kommune). Lokalplanen respekterer servituttens bestemmelser.

22.08.1980 – Tinglysning om forsynings- / afløbsledning. Ledning skal respekteres eller flyttes efter aftale med ledningsejer. Påtaleberettiget er Sydfyns Elforsyning.

09.09.1988 – Tinglysning om boring. Forbud mod bebyggelse og beplantning inden for 2 meter fra boring. Skal respekteres. Påtaleberettiget er Region Syddanmark.

14.04.1997 – Tinglysning om jordkabel og transformerstation. Ledning skal respekteres eller flyttes efter aftale. Påtaleberettiget er Sydfyns elforsyning.

22.09.2008 – Tinglysning om naturgasledning med en respektafstand på 2 m på begge sider af ledningen, hvor der ikke må opføres bebyggelse eller etableres beplantning. Derudover forbud mod hegnsplæle der stikker dybere end 50 cm. Ledning skal respekteres eller flyttes efter aftale med ledningsejer. Påtaleberettiget er den til enhver tid værende ejer af ledningsnettet.

26.03.2018 – Tinglysning om elkabler med spændinger op til 20 kV og forbud mod andet en dyrkning af afgrøder over kabeltracéet. Ledning skal respekteres eller flyttes efter aftale med ledningsejer. Påtaleberettiget er FLOW ELNET A/S.

Forhold til andre planer og strategier

CittaSlow

Svendborg Kommune opnåede i 2008, som den første danske kommune, medlemskab af den internationale Cittaslowbevægelse.

Ved at være en del af Cittaslow, har Svendborg Kommune forpligtet sig på at planlægge og udvikle kommunen med udsyn, kvalitet og omtanke.

Vi skal bruge de moderne og teknologiske løsninger på en kreativ måde, med afsæt i de lokale særpræg, traditioner og historien.

Svendborgs lokale særpræg, traditioner og historie er forankret i naturen, landskaberne, det maritime, det kulinariske, de velbevarede historiske bygninger, de snoede gader og de levende landsbyer, et aktivt foreningsliv, en stærk høj- og friskole tradition, masser af kulturtilbud, levende havnemiljøer, smukke landskaber - og uanset hvor du er, så er det hele tæt på.

Cittaslovs charterpunkt (pkt. 1.8) om offentlig produktion af energi med vedvarende energikilder, fremmes med omstillingen til vedvarende energikilder for fjernvarmen. Derudover sikres opretholdelse af eksisterende biodiversitet (pkt. 1.12), ved bevaring af beplantning og beskyttet natur, som er levesteder for planter og dyr.

Natur og Miljø

Svendborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Natura 2000-område

Lokalplanområdet ligger ikke i Natura 2000-område. Det nærmeste Natura 2000-område er N241 Rødme Svinehaver, som ligger ca. 4,5 km nordvest for lokalplanområdet. Grundet afstanden til Natura 2000-området og anvendelsen af lokalplanområdet til fjernvarmecentral, er det kommunens vurdering, at realiseringen af lokalplanen ikke påvirker Natura 2000-området eller dets udpegningsgrundlag.

Habitatbekendtgørelsens § 6

I habitatbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffes foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Svendborg Kommune har besigtiget lokalplanområdet d. 21. marts 2025 for at vurdere, om der kan være forekomster af bilag IV-arter, som kan påvirkes af de anlæg og ændringer, der muliggøres med lokalplanen.

I det lokalområde, som lokalplanområdet ligger i, kan der forventes at forekomme følgende bilag IV-arter: markfirben, springfrø, stor vandsalamander, hasselmus, odder, vandflagermus, frynseflagermus, troldflagermus, dværgflagermus, brunflagermus, sydflagermus, skimmelflagermus, og brun langøre.

Arealerne i lokalplanområdet fremstår i høj grad tilgroet med højt græs og urter, og vurderes derfor ikke som egnet levested for markfirben.

Der er kendskab til, at der i skoven Græsholmene forekommer hasselmus. Skoven ligger øst for lokalplanområdet, og hasselmus kan dermed forekomme i lokalplanområdets levende hegn mod syd og vest. Lokalplanen sikrer, at disse hegn bevares, hvor påvirkningen af hegn begrænses til beskæring af hegn i tre meters højde i den nordligste ende langs Odensevej. Beskæring af hegn fra november til og med marts vurderes ikke at fjerne yngle- eller rasteområder for hasselmus, eller at kunne medføre individdrab.

Der er ved besigtigelse konstateret ægklump fra springfrø i den østligste sø i lokalplanområdet. Det kan ikke udelukkes, at der i denne sø også forekommer stor vandsalamander. Søen er § 3 natur og sikres bevaret med lokalplanen. De arealer der kan ryddes og/eller bebygges jf. lokalplanen vurderes ikke som egnede yngle- eller rasteområder for hverken springfrø eller stor vandsalamander.

De træer, som beskæres langs Odensevej er ikke egnede yngle- eller rasteområde for flagermus, derudover ryddes der ikke egnede yngle- eller rasteområder for flagermus inden for lokalplanområdet, Hvormed det vurderes, at lokalplanen ikke ødelægger yngle- eller rasteområder for flagermus, eller kan føre til individdrab.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en energioptager til varmepumpeanlægget, som medfører, at der kan ske temperatursænkning i de nære omgivelser på op til 4 grader Celcius. Svendborg Kommune vurderer, at dette ikke vil komme til at påvirke eventuelle arter i området, da det ikke afviger fra den potentielle naturlige temperatur variation.

Svendborg Kommune vurderer samlet, at lokalplanen ikke vil påvirke yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, eller føre til individdrab af bilag IV-arter. Lokalplanens muligheder for anlæg kan ikke virke som barriere for bilag IV-arter. Således opretholdes arternes økologiske funktionalitet.

Vandløbsloven

Terrænregulering, der medfører ændret afstrømning af overfladevand, kræver tilladelse efter vandløbsloven.

Naturbeskyttelsesloven

Der er inden for området 2 søer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, der fastlægger, at der ikke må ske ændringer i tilstanden af beskyttede naturtyper.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at ændre på søerne. Dog kan ændrede afstrømningsforhold i området medføre ændringer på søerne. Dette skal der tages højde for i terrænbearbejdningen.

Den nordøstlige del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje, fastlagt i naturbeskyttelseslovens § 17, afkastet af Græsholmene skoven. Imellem skoven og lokalplanområdet ligger der en motocrossbane med tilhørende mindre bebyggelse, samt Bodøvej. Visuelt er der ikke nogen direkte kobling mellem skovbrynet og lokalplanområdet, da motocrossbanen skærmer af og kun trækroneerne er synlige fra Bodøvej og lokalplanområdets nordøstlige del. Lokalplanen giver på den baggrund dispensation fra skovbyggelinjen til byggeri og anlæg, der er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser jf. planlovens § 15 stk. 5 og naturbeskyttelseslovens § 65.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er områdeklassificeret. Områdeklassificeringen er byzoner, hvor det kan forventes at jorden er påvirket af tidligere tiders industrialisering og trafik, og derfor kan være lettere forurenede.

I områdeklassificerede områder er der ved bortskaffelse af jord, anmelde- og analysepligt.

Der er inden for lokalplanens område registreret arealer med kendt jordforurening på V2 (vidensniveau 2). Regionerne kortlægger arealer på vidensniveau 2, hvis der er tilstrækkelig dokumentation for, at der er forurening i jorden, som kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Kortlægningen i lokalplanområdet dækker over tidligere lossepladsaktiviteter. Arealet der er kortlagt V2 fremgår af bilag 6.

Inden for det V2 kortlagte areal, skal der indhentes tilladelse hos kommunen efter jordforureningsloven til følgende aktiviteter:

- Ændring til følsom anvendelse (bolig, legeplads eller børneinstitution)
- Alle grave-, bygge- og anlægsarbejder (inkl. mindre terrænreguleringer og genindbygning af jord).

Før der kan gives tilladelse, skal forureningsforholdene belyses, hvorfor der skal forventes udgifter til undersøgelser, risikovurderinger og om nødvendigt oprensning af forurenede jord.

Hvis der, under et bygge- og anlægsarbejde, opstår mistanke, ved syn eller lugt, om jordforurening, som enten ikke er beskrevet i kortlægningen eller ligger uden for det kortlagte areal, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune kontaktes.

Det skal sikres, at anlægget tager hensyn til grundvandsinteresserne og ikke medfører en u hensigtsmæssig påvirkning af det V2 kortlagte forurenede område i lokalplanens nordøstlige del. Derudover skal det sikres, at miljøskadelige stoffer fra det forurenede kortlagte V2 område ikke strømmer til nedsivningsbassinet i lokalplanens sydvestlige hjørne. Region Syddanmark er påbegyndt en monitorering den kortlagte forurening.

For yderligere oplysninger kontaktes Svendborg Kommune.

Kulturarv

Museumsloven

I forbindelse med etableringen af det gamle kraftvarmeværk i 1996, blev der foretaget en arkæologisk undersøgelse af området, hvor værket ligger. Undersøgelsen fandt adskillige fortidsminder, herunder både bopladser og grave fra yngre bronzealder.

Museet har i januar 2025 gennemført arkæologiske forundersøgelser i de områder, hvor der ønskes placeret ny bebyggelse og anlæg. Under forundersøgelsen blev der registreret fortidsminder i form af stolpehuller, gruber og ildgruber som formentligt har en sammenhæng med de fund der blev gjort i 1996. Museet vurderer ikke, at fortidsminderne har en karakter og et omfang, der gør, at området bør indstilles til en egentlig undersøgelse.

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, som berøres af jordarbejdet, skal arbejdet standses, og Svendborg Museum kontaktes jf. museumslovens § 27 stk. 2.

Støj

Lokalplanen muliggør ikke etablering af støjfølsomme anvendelser. Anvendelsen inden for lokalplanområdet er undersøgt og støjudbredelsen herfra ventes ikke at påvirke omkringliggende områder ud over de vejledende støjgrænser. Støjberegninger viser det samlede støjbidrag, ved etablering af støjskærm på energioptager, reduceres så anlægget kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser til omkringliggende områders støjgrænser (Der tages afsæt i natværdier, da anlægget kan køre i døgndrift);

- Bolig på Odensevej 177, vest for lokalplansområdet: 40 dB
- Kommuneplanlagt detailhandelsområde, vest for lokalplansområdet: 55 dB
- Kommuneplanlagt erhvervsområde, sydvest for lokalplansområdet: 40 dB

Infrastruktur

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Bodøvej. Derudover er der vejadgang til den nordvestlige del af området fra Odensevej, som har været brugt til den nu nedlagte bolig på Odensevej 210. Adgangen fra Odensevej kan fremadrettet anvendes som serviceadgang til anlæggene nærmest Odensevej.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en energioptager til varmepumpeanlægget, som medfører, at der kan ske temperatursenkning på op til 4 grader Celcius hen over Odensevej og den tilstødende cykelsti mod vest. Den afkølede og fugtige luft fra energioptageren kan i perioder med temperaturer omkring frysepunktet øge risikoen for glat føre på vej- og stiarealer, hvilket forventes at medføre et behov for øget vintertjeneste i form af hyppigere saltning og eventuelt permanent opsætning af advarselstavler for glat føre.

Svendborg Fjernvarme etablerer som en del af projektet en målestation ved Svendborg Motorvejen til monitorering af energioptagerens kuldespredning.

Forsyning

Vandforsyning og renovation

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor vandforsyning og renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg.

Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsynings- og affaldsplan, regulativer og vedtægter. Derudover henvises der til www.vandogaffald.dk for vejledning om adgangsforhold for renovationsbiler, placering af beholdere mm.

Elforsyning

Elforsyningen varetages af Flow Elnet A/S. Etablering af el-anlæg (transformerstationer, kabelskabe og kabelanlæg) samt anvisning af tilslutningssteder i det kollektive elforsyningsnet varetages af Flow Elnet A/S. Det må forventes, at nødvendigt areal til etablering af el-anlæg skal stilles til rådighed og afklares med Flow Elnet A/S eller Vores Elnet A/S afhængig af anlæggenes endelige nettilslutningspunkt. Der henvises i øvrigt til det liberale el-marked for så vidt angår leverandørvalg.

Varmeforsyning

Området ligger for nuværende udenfor kollektivt varmforsyningsområde i den gældende vedtagende forsyningsområde. Bygninger og anlæg i lokalplansområdet opvarmes via egne produktionsanlæg.

Regn- og Spildevand

Spildevandsplan

I byerne handler klimatilpasning i høj grad om at undgå, at kloakkerne bliver overbelastede.

Området er delvist omfattet af Spildevandsplan 2020-2031 for Svendborg Kommune, og er separatkloakeret. Der skal derfor udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen.

Regnvandsledningen har ikke kapacitet til at håndtere regnvand fra det nye anlæg. Regnvandet skal derfor håndteres på egen grund.

Fordamperne i energioptageren/kølegården til varmepumpeanlægget danner kondensvand. Kondensvandet er teknisk set spildevand, men er så rent, at det kan håndteres sammen med regnvandet i det bassin der anlægges til dette.

Lokalplanen medfører ikke nye behov for opkobling til spildevandsledningen.

Ekspropriation

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser, jf. planlovens § 47 stk. 1. Kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation efter planlovens § 47 stk. 1 bortfalder hvis beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter lokalplanen er offentliggjort.

Efter praksis gælder en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Bestemmelser

§ 1 – Lokalplanens formål

1.1

Formålet med lokalplanen er at:

- Fastlægge områdets anvendelse til fjernvarmecentral
- Fastlægge bestemmelser om farvesætning, glansværdier og beplantning for at reducere landskabspåvirkningen ved det samlede anlæg.
- Fastlægge bestemmelser om placering og højder af bygninger og anlæg, der reducerer landskabspåvirkningen.

§ 2 – Område og status

2.1

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler: matr. nr. 12b, 12d og 12i, Sørup, Svendborg Jorder samt alle matrikler der efter 05.05.2025 udstykkes herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

2.2

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Ved den endelige vedtagelse af denne plan overføres landzonearealet, som er vist på bilag 2, til byzone.

Følgende matrikler overføres til byzone: matr. nr. 12d samt den del af 12b som i dag er beliggende i landzone.

2.3

Lokalplanområdet inddeles i delområde 1, 2 og 3 som vist på bilag 4.

Note: Lokalplanområdet inddeles i delområder for at fastlægge forskellige bestemmelser for terrænregulering.

§ 3 – Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til fjernvarmecentral.

Note: En fjernvarmecentral består af en række forskellige tekniske anlæg, samt de drifts- og administrationsfunktioner, der er nødvendige for driften af anlægget.

Lokalplanen fastlægger med byggefelter, hvor de forskellige anlæg må placeres. Anvendelsesbestemmelser gælder altid for både nye og eksisterende anlæg og bygninger. Anvendelse er en del af planens principper, hvorfra der ikke kan dispenseres.

3.2

Energioptager må kun placeres i byggefelt A.

Akkumuleringstanke må kun placeres i byggefelt C.

Transformerstationer på over 12 m² og batterier må kun placeres i byggefelt D, samt i eksisterende bebyggelse.

§ 4 – Udstykning

Der må ikke inden for lokalplanens afgrænsning foretages yderligere udstykninger.

§ 5 – Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Primær vejadgang skal ske fra Bodøvej. Sekundær vejadgang til servicekørsel kan ske fra Odensevej som vist på bilag 3.

5.2

Der skal som minimum sikres 1 parkeringsplads pr. 75 m² kontorareal. Derudover skal der sikres den nødvendige parkering til drift af anlægget.

5.3

Der skal inden for lokalplanområdet etableres vej og vendeplads i nødvendigt omfang.

§ 6 – Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Lokalplanen fastlægger byggefelter til forskellige bygninger og anlæg, disse fremgår af bilag 3.

Alt bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne som vist på bilag 3. Dog kan El-skabe og transformerstationer på maks. 12m² placeres inden for hele lokalplanområdet.

I byggefelt A må tekniske anlæg og bebyggelse ikke overstige kote 82,5 i højden. Det svarer til 14 m i højden målt fra kote 68,5, som er omtrent den gennemsnitlige nuværende terrænhøjde i byggefeltet.

I byggefelt B må tekniske anlæg og bebyggelse ikke overstige kote 77 i højden. Det svarer til 8,5 m i højden målt fra kote 68,5, som er omtrent den gennemsnitlige nuværende terrænhøjde i byggefeltet.

I byggefelt C må tekniske anlæg og bebyggelse ikke overstige kote 101 i højden. Det svarer til 35 m i højden målt fra kote 66, som er den fremherskende nuværende terrænhøjde i byggefeltet.

I byggefelt D må tekniske anlæg og bebyggelse ikke overstige kote 74,5 i højden. Det svarer til 8,5 m i højden målt fra kote 66, som er den fremherskende nuværende terrænhøjde i byggefeltet.

I byggefelt E må tekniske anlæg og bebyggelse ikke overstige kote 86 i højden. Det svarer til 16 m i højden målt fra kote 70, som er omtrent den gennemsnitlige nuværende terrænhøjde i byggefeltet.

Skorstene i hele lokalplanområdet må ikke overstige en højde på 70 m.

Note: Den nuværende højeste bygning i området er omkring 35 m høj og ligger ca. i kote 66. En 'kote' er en betegnelse for terrænets højde over havoverfladen. I Danmark bruges et system der hedder DVR90, som står for Dansk Vertikal Reference 1990. Alle koterne i lokalplanen er fastsat efter DVR90.

Når højden ikke defineres med en højdekote, så regnes højden fra naturligt terræn, eller et fastsat niveauplan. Det vil være tilfældet for skorstene i området.

6.2

Nedsivningsbassin til håndtering af kondensvand fra anlægget og regnvand i området skal placeres i område Y, som vist på bilag 3.

6.3

Der må kun placeres solenergianlæg på terræn i område Y. Derudover kan der meddeles dispensation til solenergianlæg inden for byggefeltene under forudsætning af, at solenergi fjernes, hvis der bliver behov for yderligere bebyggelse eller andre tekniske anlæg i området.

6.4

Der kan placeres udstyr til telekommunikation på områdets bygninger, anlæg og skorstene.

6.5

Der kan placeres solenergianlæg på bygningernes tage, i en højde, der ikke overstiger 1 m over bygningens tag.

Note: Solenergianlæg indregnes ikke i den samlede bygningshøjde.

6.6

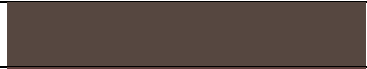
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45. Etageantallet må ikke overstige 10.

§ 7 - Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Bygningers facader og tag, herunder akkumuleringstanke, skal udføres i de afdæmpede jordfarver og grå farver, der er angivet i skemaet nedenfor. Tage kan derudover beklædes med grå tagpap eller beplantes.

Der kan efter en konkret vurdering meddeles dispensation til andre farver, under forudsætning af, at andelen af sort udgør mindst 70% og maksimalt 80% (andelen af sort angives af de første 2 cifre i NCS farvekoden) – farven skal være en varm tone (indeholdende rød (R i farvekoden)).

Farvebetegnelse	NCS farvekode	Eksempel
Rå umbra	S 7020-Y30R	
Brændt umbra	S 8010-Y70R	
Dodenkopf	S 7020-Y90R	
Mørk Dodenkopf	S 8010-Y90R	
Varm grå	S 7005-Y80R	

Note: Nogle af jordfarverne i skemaet er afdæmpet med tilførsel af sort til farven, og de er dermed ikke rene jordfarver. Bestemmelsen skal sikre en reduktion af landskabspåvirkningen ved at sætte en farveskala, der ikke skaber for stor kontrast til det omgivende landskab. Farverne er baseret på varme jordfarver, der passer godt ind i landskabet i de kolde måneder, hvor anlægget naturligt vil være mest synligt.

7.2

Der må ikke anvendes materialer med et glanstal over 5.

Note: Forbuddet mod reflekterende materialer med glanstal over 5 skal sikre, at landskabspåvirkningen reduceres. Anlæg og bygninger inden for området er store, og de anlæg lokalplanen giver mulighed for er også store. Derfor kan reflekterende materialer skabe refleksionsgener og påvirke landskabet på lange afstande. Glanstal måles i henhold til ISO 2813:2014.

Solenergianlæg og energioptager er ikke et materiale, men et teknisk anlæg, og er derfor ikke omfattet af forbuddet. Solenergianlæg antirefleksbehandles og ventes at medføre en begrænset refleksionsgene i omgivelserne.

§ 8 – Skiltning og belysning

8.1

Der må ikke reklameres i lokalplanområdet. Der må ikke skiltes med virksomhedsnavn på facader og anlæg.

Der må kun opsættes 1 skilt med virksomhedsnavn og anden relevant henvisningsinformation ved hver indkørsel til området fra Bodøvej. Skilte kan udføres som pylon eller bøjleskilt og må ikke overstige 2 m i højden og 1 m i bredden. Skilte skal placeres minimum 2 meter fra vejskel og må ikke begrænse oversigtsforhold ved overkørsel.

I resten af området må der opsættes nødvendige informations- og henvisningsskilte for driften af området. Disse kan opsættes på terræn som bøjleskilt på op til 1 m i højden, eller på facader, hvor overkant af skiltet ikke må være over 3 m over terræn, dog må der skiltes over døre og porte, hvis nødvendigt.

Note: Der er forbud mod reklamering i området og virksomhedsnavne på facader, fordi anlægget både er stort og ligger højt i terrænet, og reklamer og skilte derfor kan påvirke visuelt på lang afstand. Derfor indskrænkes skiltningsmulighederne til det, der er nødvendigt for områdets drift og vejvisning.

8.2

Facader og anlæg må ikke belyses.

Der må alene opstilles belysning til brug for områdets drift. Lyskilder skal være afskærmede og nedadvendte. Belysning må ikke have en lyspunktshøjde over 3,5 m, dog kan der meddeles dispensation ved et konkret teknisk behov for en højere lyspunktshøjde. Dispensationen kan gives under forudsætning af, at der stilles krav til afskærmning, så der ikke opstår utilsigtet lysforurening ud i landskabet.

Note: Belysning af facader og anlæg har ikke nogen praktisk anvendelse, men vil alene medføre, at anlægget fremstår tydeligt i landskabet i mørke, derfor tillades dette ikke. Afskærmet og nedadvendt betyder, at lyskilden ikke må lyse opad, og at det ved afskærmning skal sikres, at lyset peger ned mod det areal, der skal belyses og ikke ud til alle sider. Bestemmelsen har til hensigt at reducere lysforurening fra området.

§ 9 – Ubebyggede arealer

9.1

Eksisterende beplantning, som vist på bilag 3, skal bevares og tillades en naturlig vækst. Det betyder, at beplantningen skal udskiftes til samme eller lignende beplantning, når den forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign.

En mindre del af den eksisterende beplantning, vist på bilag 3, skal bevares, men må beskæres ned til minimum kote 73, svarende til en minimumshøjde på 3 m. Beskæringen skal foretages i vinterhalvåret fra oktober til og med marts måned.

Note: Beplantning der må beskæres, ligger ud for det byggefelt, hvor energioptageren skal placeres. Her er der behov for et stort flow af luft til energioptageren, derfor tillades beplantningen beskåret for at reducere beplantningens påvirkning af energioptagerens effektivitet.

Beskæringen af hegnet skal foretages fra november til og med marts for ikke at fjerne yngle- eller rasteområder for hasselmus, eller at kunne medføre individdrab.

9.2

Udendørs oplag må kun finde sted inden for område X som vist på bilag 3.

9.3

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til drift af anlægget, skal udlægges med græs, der plejes som naturgræs. Derudover kan plantes enkeltstående løvfældende buske og træer. Beplantning må ikke føre til permanent skyggetilstand på de søer, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 (se også bilag 3).

Note: Naturgræs plejes med 2 årlige slåninger (tidligt forår og sent efterår), hvor det slåede materiale fjernes. Ved denne pleje fjernes der næring fra arealerne, og de hjemmehørende urter og andre blomstrende arter kan bedre etablere sig. Dette medfører en højere biofaktor og et bedre grundlag for en øget biodiversitet i området.

9.4

Naturligt terræn er vist på bilag 4.

Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:3. Terrænregulering skal udformes som skråninger uden brug af støttemure.

I delområde 1 må der maksimalt terrænreguleres +/- 4 m i forhold til naturligt terræn.

I delområde 2 må der maksimalt terrænreguleres +/- 2 meter i forhold til naturligt terræn.

I delområde 3 må der maksimalt terrænreguleres +/- 0,5 meter i forhold til naturligt terræn.

9.5

Der skal anlægges et nedsivningsbassin til håndtering af regn- og kondensvand i område Y. Nedsivningsbassinet skal dimensioneres så det kan håndtere regn- og kondensvand.

9.6

Der må opsættes trådhegn i hele lokalplanens område på indersiden af den beplantning, der skal bevares mod skel.

§ 10 – Miljø/Klima

Ingen særlige bestemmelser.

§ 11 – Tekniske anlæg

11.1

Ledninger, kabler mv. skal fremføres under terræn, og må ikke føres på bygningsfacader.

Note: Eksisterende lovligt etablerede forhold på eksisterende bebyggelse kan fortsætte uændret, da lokalplanen ikke kan ændre eksisterende lovlige forhold.

11.2

Rørføring mellem fjernvarmecentralens tekniske anlæg må føres synligt.

§ 12 – Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser

§ 13 – Forudsætning for ibrugtagning

13.1

Tekniske anlæg og bygninger må ikke tages i brug førend at:

- Der er sikret afledning af regnvand til nedsivningsbassin jf. § 9.4.
- Der er sikret den nødvendige parkering jf. § 5.2
- Det er dokumenteret at støj fra fjernvarmecentralen ikke påvirker omgivelserne med støj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Svendborg Kommune kan kræve at dokumentationen skal foreligge i form af en rapport, der er kvalitetsstempet som ”Miljømåling – ekstern støj” af en godkendt rådgiver.

§ 14 – Ophævelse af lokalplaner og servitutter

14.1

Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 695 ophæves Lokalplan 003.291 i sin helhed.

§ 15 – Bonusvirkning og dispensation fra naturbeskyttelsesloven

15.1

Lokalplanen giver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinjen) til byggeri og anlæg, der er udført i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Note: Hvis der gives dispensation fra lokalplanens bestemmelser, er dispensationen fra naturbeskyttelsesloven jf. § 15.1 uden virkning, og der skal derfor indhentes særskilt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinjen).

§ 16 – Retsvirkninger

16.1 Lokalplanens retsvirkninger

Når Svendborg Kommune har vedtaget lokalplanen endeligt, og vedtagelsen er offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge § 18 i Lov om Planlægning, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt ændres i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Eksisterende lovlige forhold på en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i lokalplanen.

Miljøvurdering

Resume af miljøscreeningen

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, 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

Resume af miljøscreeningen

Landskab

Lokalplanen sikrer en tilpasning til landskabet ved at placere de højeste anlæg sammen med, eller i nær tilknytning til, de eksisterende høje anlæg, så der ikke sker en spredning af høje strukturer i landskabet. Lokalplanen indeholder krav om farvesætning af anlægget i afdæmpede varme farver, der ikke skaber for stor kontrast til landskabet.

Natur og Miljø

Natura 2000-område

Lokalplanområdet ligger ikke i Natura 2000. Det nærmeste Natura 2000-område er N241 Rødme Svinehaver, som ligger ca. 4,5 km nordvest for lokalplanområdet. Grundet afstanden til Natura 2000-området og anvendelsen af lokalplanområdet til fjernvarmecentral, er det kommunens vurdering at realiseringen af lokalplanen ikke påvirker Natura 2000-området eller dets udpegningsgrundlag.

Habitatbekendtgørelsens § 6

I habitatbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffes foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Svendborg Kommune har besigtiget lokalplanområdet d. 21. marts 2025 for at vurdere, om der kan være forekomster af bilag IV-arter, som kan påvirkes af de anlæg og ændringer, der muliggøres med lokalplanen.

I det lokalområde, som lokalplanområdet ligger i, kan der forventes at forekomme følgende bilag IV-arter: markfirben, springfrø, stor vandsalamander, hasselmus, odder, vandflagermus, frynseflagermus, troldflagermus, dværgflagermus, brunflagermus, sydfagermus, skimmelflagermus, og brun langøre.

Arealerne i lokalplanområdet fremstår i høj grad tilgroet med højt græs og urter, og vurderes derfor ikke som egnet levested for markfirben.

Der er kendskab til, at der i skoven Græsholmene forekommer hasselmus. Skoven ligger øst for lokalplanområdet, og hasselmus kan dermed forekomme i lokalplanområdets levende hegn mod syd og vest. Lokalplanen sikrer, at disse hegn bevares, hvor påvirkningen af hegn begrænses til beskæring af hegn i tre meters højde i den nordligste ende langs Odensevej. Beskæring af hegn fra november til og med marts vurderes ikke at fjerne yngle- eller rasteområder for hasselmus, eller at kunne medføre individdrab.

Der er ved besigtigelse konstateret ægklump fra springfrø i den østligste sø i lokalplanområdet. Det kan ikke udelukkes, at der i denne sø også forekommer stor vandsalamander. Søen er § 3 natur og sikres bevaret med lokalplanen. De arealer der kan ryddes og/eller bebygges jf. lokalplanen vurderes ikke som egnede yngle- eller rasteområder for hverken springfrø eller stor vandsalamander.

De træer, som beskæres langs Odensevej er ikke egnede yngle- eller rasteområde for flagermus, derudover ryddes der ikke egnede yngle- eller rasteområder for flagermus inden for lokalplanområdet, Hvormed det vurderes at lokalplanen ikke ødelægger yngle- eller rasteområder for flagermus, eller kan føre individdrab.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en energioptager til varmepumpeanlægget, som medfører, at der kan ske temperatursænkning i de nære omgivelser på op til 4 grader Celcius. Svendborg Kommune vurderer, at dette ikke vil komme til at påvirke eventuelle arter i området, da det ikke afviger fra den potentielle naturlige temperatur variation.

Svendborg Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, eller føre til individdrab af bilag IV-arter. Lokalplanens muligheder for anlæg kan ikke virke som barriere for bilag IV-arter. Således opretholdes arternes økologiske funktionalitet.

Støj

Lokalplanen muliggør ikke etablering af støjfølsomme anvendelser. Anvendelsen inden for lokalplanområdet er undersøgt og støjudbredelsen herfra ventes ikke at påvirke omkringliggende områder ud over de vejledende støjgrænser. Støjberegninger viser det samlede støjbidrag, ved etablering af støjskærm på energioptager, reduceres så anlægget kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser til omkringliggende områders støjgrænser (Der tages afsæt i natværdier, da anlægget kan køre i døgndrift);

- Bolig på Odensevej 177, vest for lokalplansområdet: 40 dB
- Kommuneplanlagt detailhandelsområde, vest for lokalplansområdet: 55 dB
- Kommuneplanlagt erhvervsområde, sydvest for lokalplansområdet: 40 dB

Jordforurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret. Områdeklassificeringen er byzoner, hvor det kan forventes at jorden er påvirket af tidligere tiders industrialisering og trafik, og derfor kan være lettere forurenet.

I områdeklassificerede områder er der ved bortskaffelse af jord, anmelde- og analysepligt.

Der er inden for lokalplanens område registreret arealer med kendt jordforurening på V2 (vidensniveau 2). Regionerne kortlægger arealer på vidensniveau 2, hvis der er tilstrækkelig dokumentation for, at der er forurening i jorden, som kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Kortlægningen i lokalplanområdet dækker over tidligere lossepladsaktiviteter.

Inden for det V2 kortlagte areal, skal der indhentes tilladelse hos kommunen efter jordforureningsloven til følgende aktiviteter:

- Ændring til følsom anvendelse (bolig, legeplads eller børneinstitution)
- Alle grave-, bygge- og anlægsarbejder (inkl. mindre terrænreguleringer og genindbygning af jord).

Før der kan gives tilladelse, skal forureningsforholdene belyses, hvorfor der skal forventes udgifter til undersøgelser, risikovurderinger og om nødvendigt oprensning af forurenet jord.

Hvis der, under et bygge- og anlægsarbejde, opstår mistanke, ved syn eller lugt, om jordforurening, som enten ikke er beskrevet i kortlægningen eller ligger uden for det kortlagte areal, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune kontaktes.

Det skal sikres, at anlægget tager hensyn til grundvandsinteresserne og ikke medfører en u hensigtsmæssig påvirkning af det V2 kortlagte forurenede område i lokalplanens nordøstlige del. Derudover skal det sikres, at miljøskadelige stoffer fra det forurenede kortlagte V2 område ikke strømmer til nedsivningsbassinet i lokalplanens sydvestlige hjørne. Region Syddanmark er påbegyndt en monitorering den kortlagte forurening. For yderligere oplysninger kontaktes Svendborg Kommune.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Indenfor OSD er der som udgangspunkt forbud mod planlægning for nye virksomheder eller anlæg, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsoplandet til Svendborg Vands Hovedværkets kildeplads, som er en vigtig kildeplads i Svendborg Vand forsyning af Svendborg by. Der dannes grundvand indenfor lokalplanområdet, som vil blive indvundet som drikkevand om 10 til 200 år. Der er ca. 1,8 km fra den sydlige udstrækning af lokalplanområdet til nærmeste af vandværksboringerne.

Det vurderes, at kondensvandet fra energioptager, akkumuleringstanke, solenergianlæg og regnvand ikke udgør en risiko for drikkevandskvaliteten.

Trafik

Der etableres en glatføremålestation ved Svendborgmotorvejen til monitorering af kuldepåvirkningen fra energioptageren ved Svendborg Fjernvarme. Der foreligger en underskrevet aftale mellem Svendborg Fjernvarme og Vejdirektoratet om etablering og drift af måleudstyret.

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.

Planens status

Forslag

Forslag til lokalplan 695 offentliggøres den 4. juni 2025 og er i offentlig høring i 4 uger.

Vedtaget

Lokalplanen er vedtaget den 2. september 2025.

Ændringer inden endelig vedtagelse

§ 3.2 ændres fra:

Energioptager må kun placeres i byggefelt A.

Akkumuleringstanke må kun placeres i byggefelt C.

Transformerstationer på over 12 m² og batterier må kun placeres i byggefelt D.

Til:

Energioptager må kun placeres i byggefelt A.

Akkumuleringstanke må kun placeres i byggefelt C.

Transformerstationer på over 12 m² og batterier må kun placeres i byggefelt D, samt i eksisterende bebyggelse.

Følgende tekst tilføjes til resume af miljøscreening:

Trafik

Der etableres en glatføremålestation ved Svendborgmotorvejen til monitorering af kuldepåvirkningen fra energioptageren ved Svendborg Fjernvarme. Der foreligger en underskrevet aftale mellem Svendborg Fjernvarme og Vejdirektoratet om etablering og drift af måleudstyret.

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner har til formål at styre den fremtidige udvikling i et lokalt område og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med kommuneplanens øvrige mål. En lokalplan er desuden Kommunalbestyrelsens redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

Ifølge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. I øvrigt kan der altid udarbejdes lokalplan, når Kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner er en plan, hvori Kommunalbestyrelsen kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om:

- Anvendelse
- udstykning
- vej-, sti- og parkeringsforhold
- placering, udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

En lokalplan omfatter to hoveddele – en redegørelse og bestemmelser

I **redegørelsen** er der gjort rede for lokalplanens indhold samt en kort præsentation af lokalplanområdet og baggrunden og formålet med lokalplanen.

Bestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser. Bestemmelserne understøttes af kortbilag.

Offentlig høring

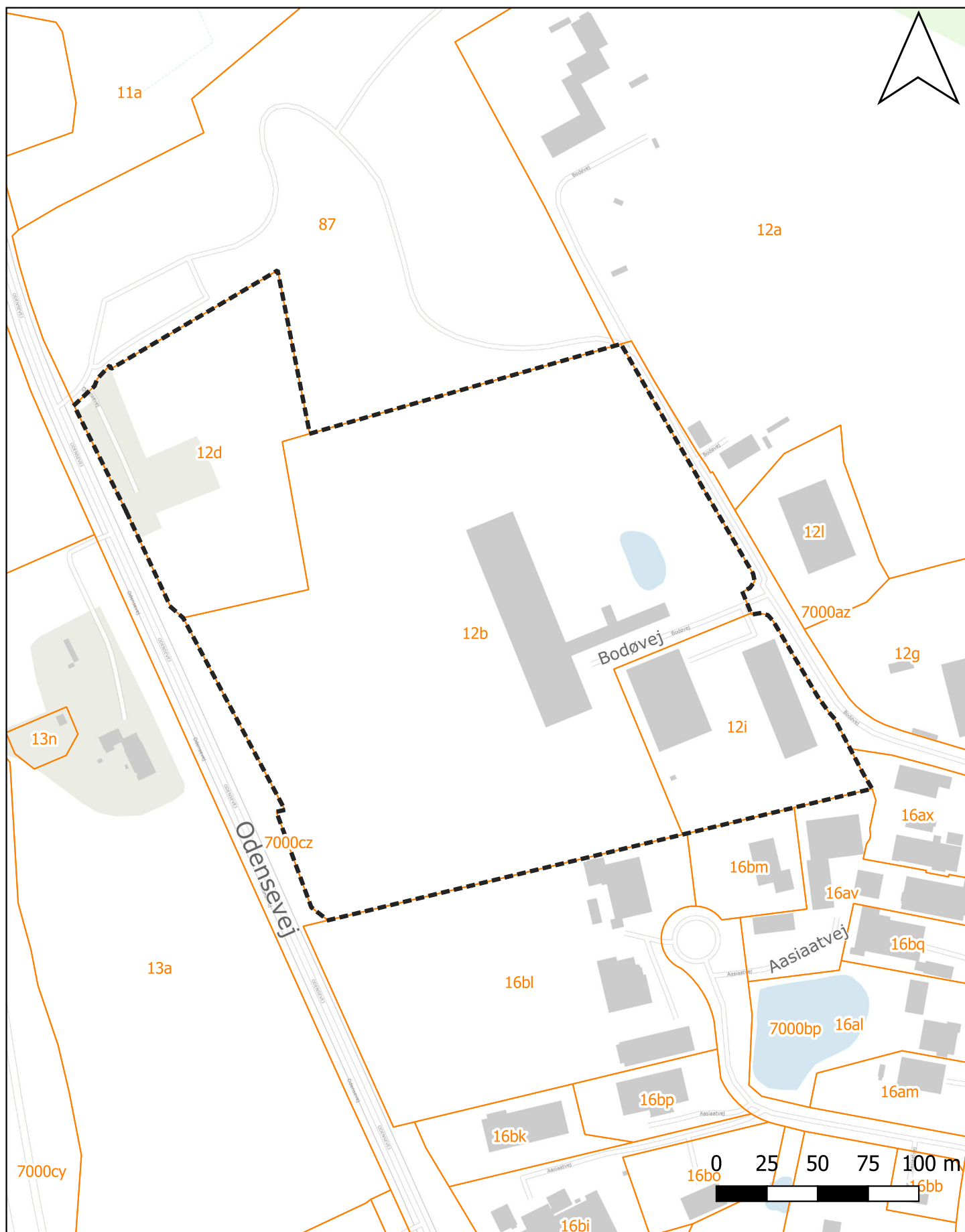
For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Kommunalbestyrelsen offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 4 uger. Når Kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Lokalplanens bestemmelser får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Hvad regulerer lokalplanen?

Lokalplanen regulerer kun fremtidige handlinger som kræver en tilladelse, mens eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Kan der dispenseres?

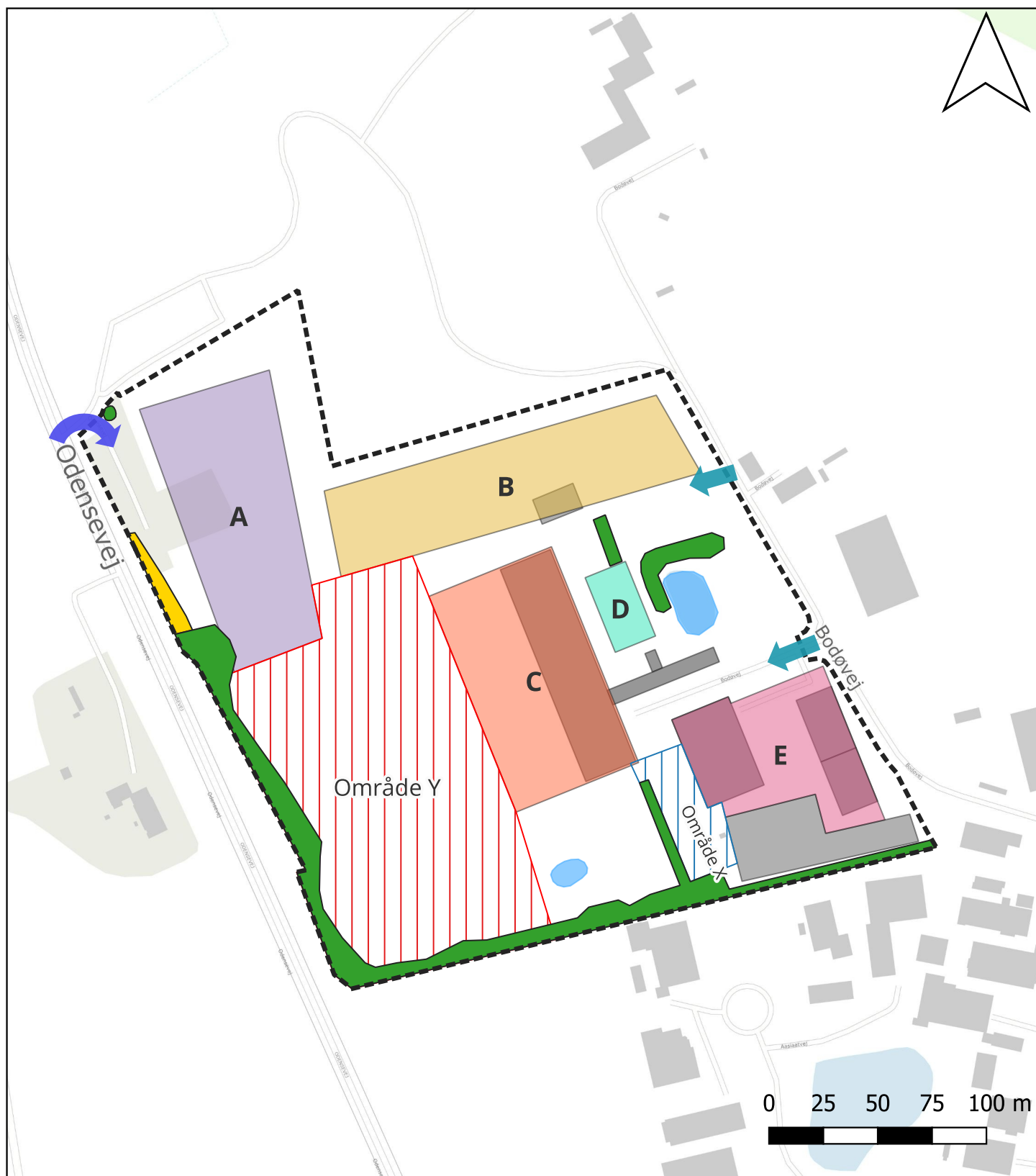
Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens vedtagelse.



Bilag 1 - Lokalplangrænse og matrikler

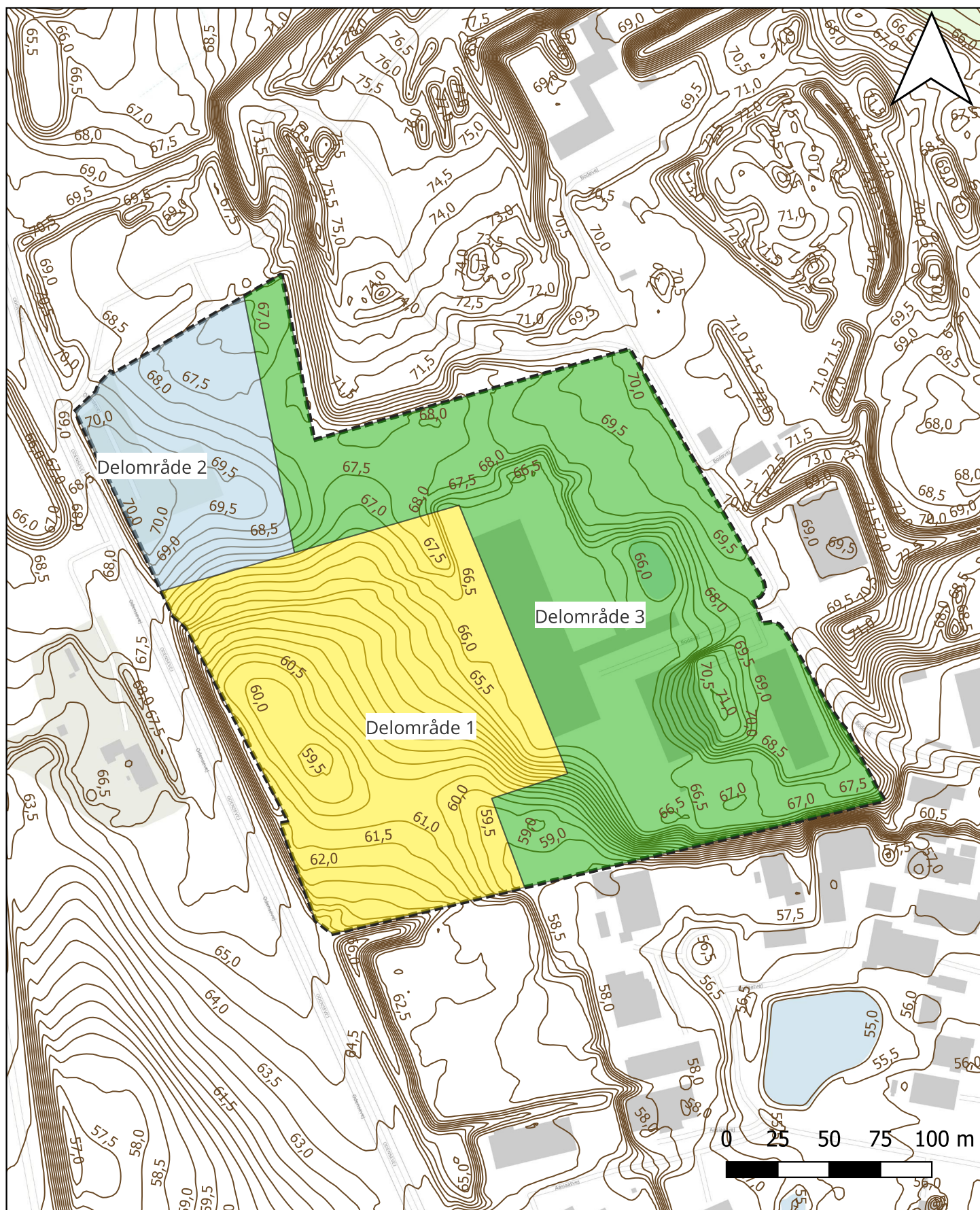
 Lokalplangrænse  Matrikler

 Overføres til byzone  Byzone



Bilag 3 - Byggefelt, vejadgang, beskyttet natur, beplantning, områder

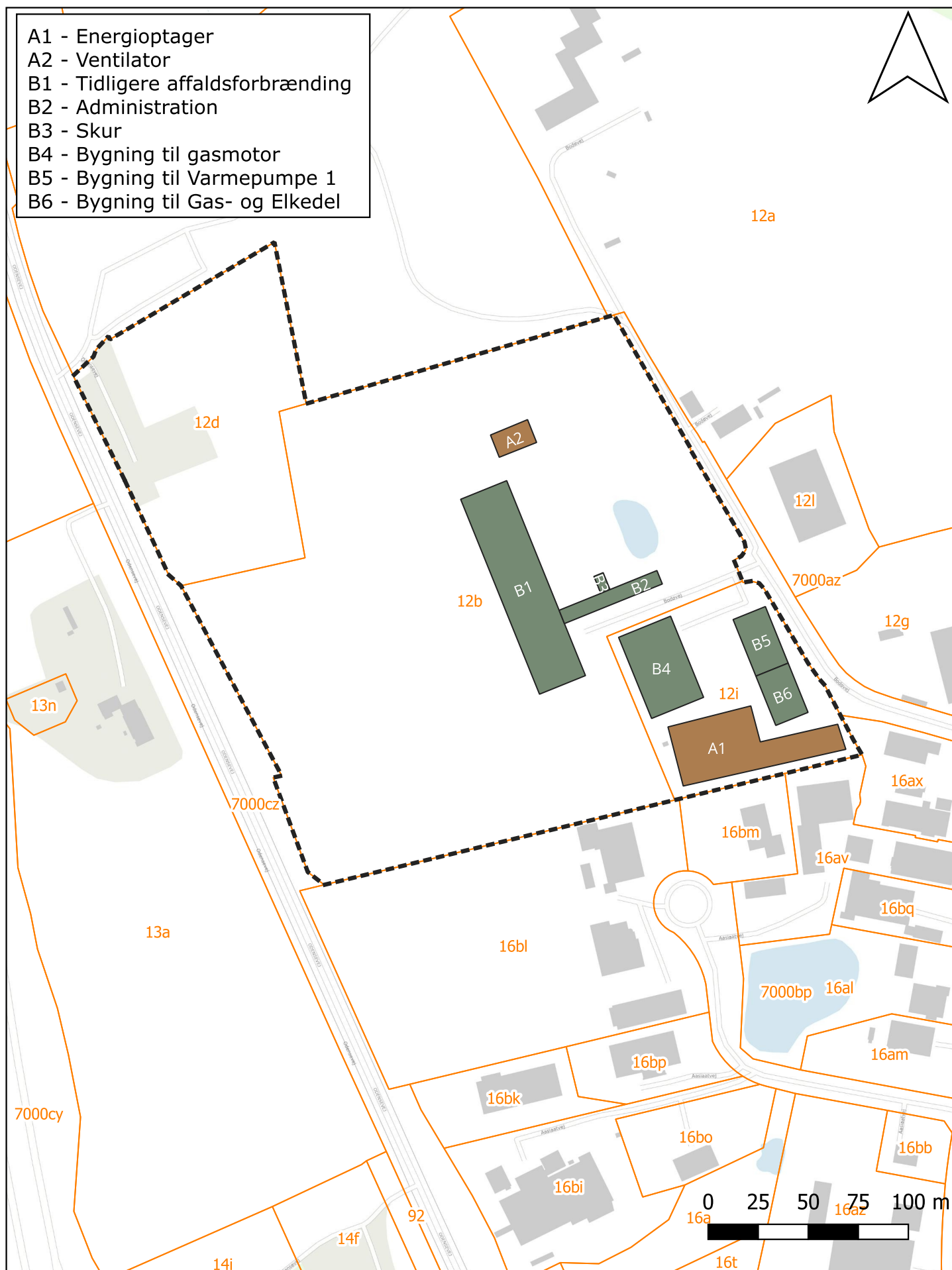
Lokalplangrænse	Område Y	Vejadgang
Beplantning der skal bevares	Byggefelt A	Primær adgang
Beplantning der må beskæres	Byggefelt B	Serviceadgang
Eks. bygninger og anlæg	Byggefelt C	
Beskyttet natur	Byggefelt D	
Område X	Byggefelt E	



Bilag 4 - Delområder, eksisterende terræn og beskyttet natur

- | | |
|---|--|
|  Lokalplangrænse |  Delområde 3 - terrænregulering $\pm 0,5$ m |
|  Delområde 1 - terrænregulering ± 4 m |  Højdekurver 0,5 m |
|  Delområde 2 - terrænregulering ± 2 m | |

- A1 - Energioptager
- A2 - Ventilator
- B1 - Tidligere affaldsforbrænding
- B2 - Administration
- B3 - Skur
- B4 - Bygning til gasmotor
- B5 - Bygning til Varmepumpe 1
- B6 - Bygning til Gas- og Elkedel



Bilag 5 - Eksisterende bygninger og anlæg

 Lokalplangrænse

 Matrikler

Eksisterende bygninger og anlæg

 Anlæg

 Bygning

