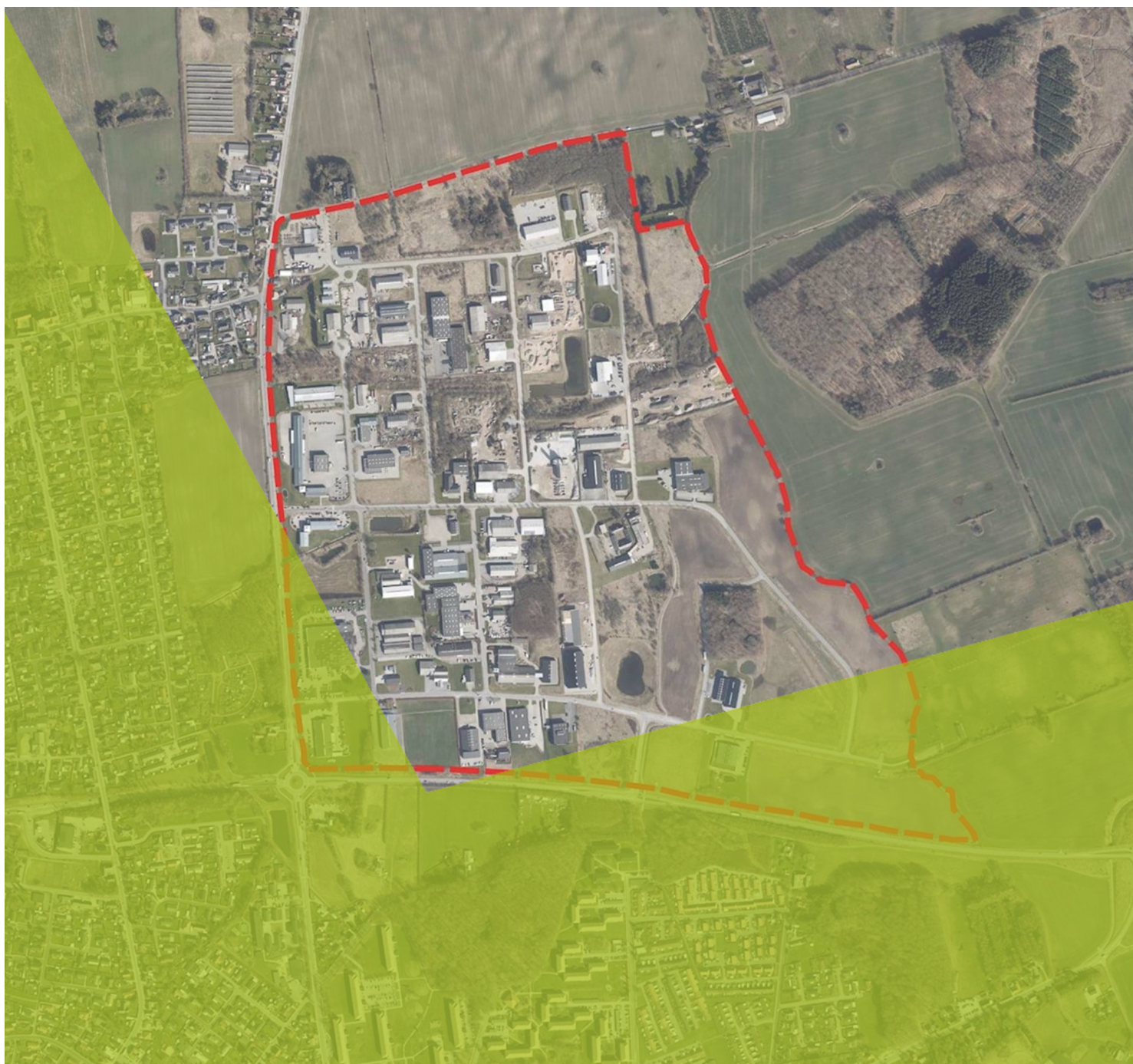




Svendborg
Kommune

Lokalplan 678

Erhvervsområde øst



FORSLAG

Forslagsdato:

Høringsperiode start:

Høringsperioden slut:

Vedtagelsesdato:



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Om lokalplanen	4
Lokalplanens formål og indhold	7
Forhold til anden lovgivning og planlægning	13
Bestemmelser	34
Miljøvurdering	48
Planens status	49
Hvad er en lokalplan?	51

Redegørelse

Om lokalplanen

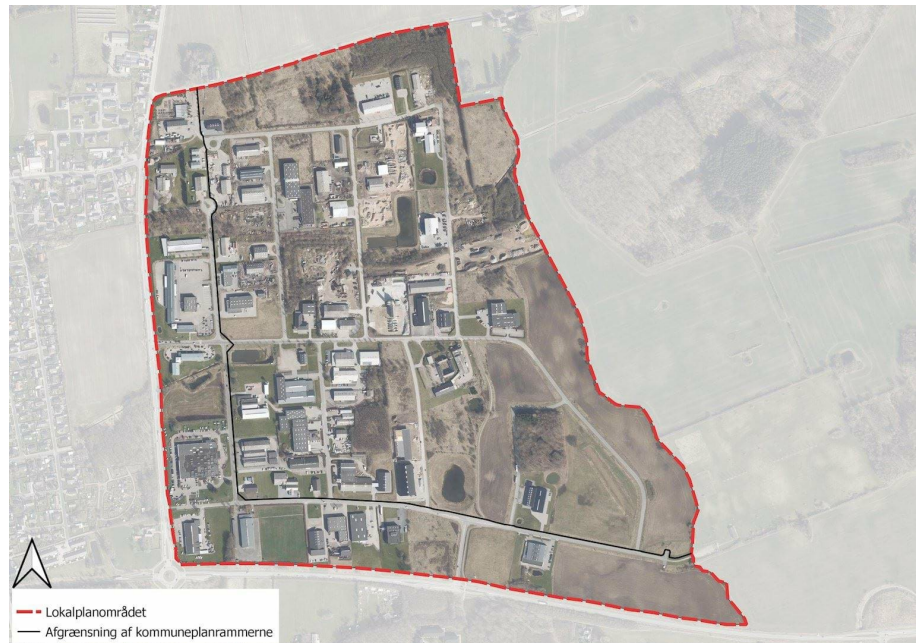
Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en eksisterende lokalplan, der ikke i tilstrækkelig grad muliggør at udnytte erhvervsområdets potentiale. Planlægningen er igangsat for at revidere den eksisterende lokalplan for området. Lokalplan 004.403 – *For Erhvervsområde Øst ved Ørbækvej*, fra 2008 har været opbygget på en ikke længere tidssvarende måde i forhold til erhvervslivet. Der har været u hensigtsmæssige begrænsninger og udviklingen af området er ikke sket, som det oprindeligt var planlagt. Den nuværende opdeling af anvendelserne kan ikke tolkes entydigt. Dette har resulteret i afslag eller dispensationsansøgninger og det er nået et omfang, hvor der er brug for at revidere den gældende planlægning, så området fortsat kan udvikles og udbygges som erhvervsområde.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at Erhvervsområde Øst giver mulighed for at erhvervsvirksomheder og særligt pladskrævende varegrupper kan placeres hensigtsmæssigt i området. Målet er at forbeholde området til virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med tung transport.

Lokalplanens bestemmelser skal skabe rammerne for et samlet erhvervsområde med god, funktionel vejbetjening og give sikkerhed for virksomhedernes fremtidige vilkår.

Med udarbejdelsen af denne lokalplan, ønsker kommunen at realisere et af kommuneplanens mål i forhold til at fremme en positiv erhvervsudvikling som tilgodeser erhvervslivets behov.



Lokalplanområdets afgrænsning er markeret med stiplede rød linje.

Lokalplanens område

Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige ende af Svendborg og benyttes som erhvervsområde. Erhvervsområdet er bynært og ligger tæt på to større indfaldsveje til Svendborg by.

Vest for lokalplanområdet ligger Ørbækvej og Tved by, der består af flere større boligområder. Ud fra Norgesvej og vest for Ørbækvej ligger et større areal som i kommuneplan 2021-2033 er udlagt til boligområde og som kategori 1 i boligrækkefølgeplanen. Det betyder at boligområdet umiddelbart kan lokalplanlægges og efterfølgende bebygges. I dette område ligger en mindre skov kaldet Frydenlund.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til Holmdrupvej samt en enkelt gård og det åbne land.

Øst for grænser lokalplanområdet op til et dige der afgrænser området. På den anden side af diget er der lokalplanlagt til solceller. Der ligger ligeledes et større areal der benyttes til hundetræning i det sydøstlige hjørne.

Lokalplanområdet grænser mod syd op til Ring Nord vejen. På den modsatte side ligger det nordlige Svendborg by, adskilt af et rekreativt område til byhaver samt enkelte gårde og et skovområde.

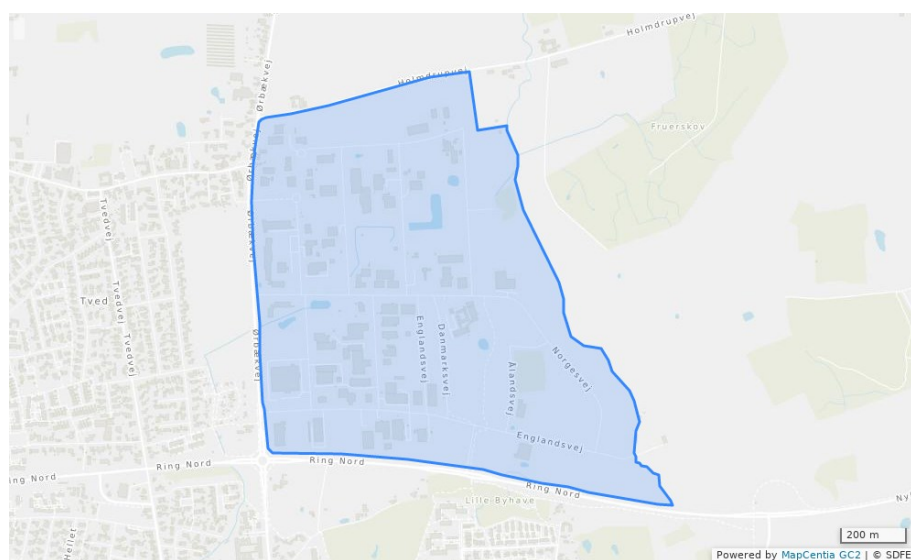
Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er ved udarbejdelsen i store træk udbygget, dog med enkelte større tomme arealer. Indenfor lokalplanområdet ligger flere forskellige erhvervsvirksomheder i spændet mellem tunge erhverv til håndværkervirksomheder, havecenter samt enkelte engrosvirksomheder og bilforhandlere. Erhverv ud mod Ørbækvej og Ring Nord ligger med god visuel eksponering og flere kundeorienteret virksomheder ligger placeret i dette område.

Der er etableret vejstruktur som forbinder områderne med hinanden. Vejstrukturen er udlagt som et grid, hvor hovedstrukturen er anlagt med brede veje der muliggør tung kørsel.

Der er ingen fortove, men enkelte steder grusarealer langs vejene, hvor det er muligt at færdes til fods. Langs hovedparten af vejene er der plantet lette vejtræer. Beplantningen er med til at skabe en grøn sammenhæng i området.

Indenfor lokalplanplanområdet ligger en mindre fredskov samt flere §3 søer, som er udlagt til regnvandsbassiner. Gennem området løber et delvist rørlagt vandløb. Mod øst er der et beskyttet dige som grænser op til omkringliggende områder.



Lokalplanens formål og indhold

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen som erhvervsområde. Lokalplanområdet udgøres af to kommuneplanrammer, der opdeler området med en anvendelse af henholdsvis let/lokalt erhverv og en kommuneplanramme hvor anvendelsen er udlagt til tungt erhverv.

Der udlægges to delområder i lokalplanen. Delområde I udgør arealet ud mod Ring Nord og Ørbækvej som udgøres af kommuneplanramme 03.01.E2.819 - *Erhvervsområde Engelsvej*. Delområde II udgøres af inder arealet i lokalplanen og er omfattet af kommuneplanrammen 03.01.E4.122 - *Erhvervsområde Engelsvej*.

Indenfor delområde I gives der mulighed for erhvervsformål i form af let/lokalt erhverv, typisk facadeerhverv med et lavere tilladt støjniveau. Indenfor delområde II gives der mulighed for tungt erhverv. Det er hensigten, at delområde I virker afskærmende i forhold til støj fra de tungere erhverv der kan placeres i delområde II. Derudover er der indenfor hele lokalplanområdet mulighed for at udlægge erhverv i form af særligt pladskrævende varegrupper, som fx havecenter og bil- og bådforhandlere.

Planlægningen og opdelingen af området i to delområder, giver mulighed for at anvise placeringer til forskellige erhvervstyper, så der tages forbehold for støj, støv og lugtgener både internt i området og til omkringliggende områder.

Lokalplanen stiller krav til placering af virksomheder, som kan udgøre en risiko for grundvandet. Ved placering af en virksomhed indenfor indvindingsoplandet, skal virksomhedens anvendelse og foranstaltninger blandt andet i forhold til håndtering af kemikalier og udledning tages i betragtning før etablering.

Der sikres et grønt visuelt udtryk langs Holmdrupvej og Ring Nord samt sikring af lokalplanområdets rekreative områder som vandbassiner, fredskov og dige.

Miljøklasser

Lokalplanen tager afsæt i Miljøstyrelsens virksomhedsklassifikation, som er indarbejdet i kommuneplanen og beskriver de forskellige miljøklasser. Virksomhedsklassifikationen inddeler virksomhederne i branchevise klassificeringer ud fra miljøbelastningen af virksomheden. Miljøbelastningen af virksomhederne er opdelt i syv klasser, som kan findes i kommuneplanen.

Lokalplanen giver mulighed for placering af virksomheder indenfor miljøklasse 1-7, men med en opdeling indenfor lokalplanområdet. Opdelingen fastlægges i de to delområder.

I den ydre del af lokalplanområdet, delområde I, gives der mulighed for erhverv der er placeret i miljøklasse 1-3. Dette kan eksempelvis udgøre erhverv indenfor butikker til særligt pladskrævende varegrupper, små værksteder, håndværksprægede virksomheder, visse service virksomheder, kontorer eksemplerne er ikke udtømmende.

I den indre del af lokalplanområdet, delområde II, gives der mulighed for

erhverv op til en miljøklasse 4-7. Der kan udlægges virksomheder med en lavere miljøklasse end 4-7 indenfor delområde II, så længe dette ikke vil påvirke eksisterende virksomheders mulighed for støj. Eksempler på virksomheder indenfor en miljøklasse 4-7 kan udgøre erhverv som engroshandel o.l., transportvirksomheder o.l., oplagsvirksomheder, værksteder o.l., industri virksomheder eksemplerne er ikke udtømmende.

Opdelingen af virksomhederne i miljøklasser skal minimere gener såsom støj, forurening og lugt til omkringliggende naboer og naboer. Udover en indplacering af en virksomhed i en af de syv klasser, kan der i sagsbehandlingen blive lagt vægt på og vurderet ud fra kendskabet til virksomheden og dennes håndtering af støj, støv og lugtgener. Der kan forekomme konkrete situationer, der berettiger til en anden klassificering end den angivne, eksempelvis hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det normale. I så fald kan en lavere klassificering accepteres. Ud fra en helhedsvurdering af virksomheden vil Kommunen vurdere hvilken miljøklasse en virksomhed bør indpasses under.

Ved tvivlsspørgsmål om placering af en virksomhed i forhold til anvendelsesbestemmelserne bør der undersøges muligheden for en dispensation, i de tilfælde, hvor placeringen indenfor miljøklassen overholdes.

Grundvand

Lokalplanen er en opdatering af den gamle lokalplan for Erhvervsområde øst, og denne lokalplan giver ikke mulighed for, at der kan etableres nye erhvervstyper i området, som vil medføre en potentiel risiko for forurening af grundvandet, end den gamle lokalplan gav mulighed for. Kommuneplanens generelle bestemmelser for placering af virksomheder indenfor "Områder med særlige drikkevandsinteresser" (OSD) og 300 m's zonen til indvindingsoplandet er gældende.

I den nordvestlige del af lokalplanområdet, er der udlagt 300 m beskyttelseszoner samt boringsnære beskyttelsesområder omkring Tved Vandværks to indvindingsboringer. Derudover er hele lokalplanområdet udlagt i OSD. Indenfor beskyttelseszonerne er der særlige bestemmelser der gælder i forhold til nedsivning, jordvarmeanlæg og opbevaring af materiale der kan udgøre en fare for grundvandet.

Placeringen af virksomheder følger kommuneplanens retningslinjer i forhold til udpegning af arealer til virksomheder mv., hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav. Dette skal ske på baggrund af en konkret vurdering af omgivelsernes miljøfølsomhed. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at der ved placering af en virksomhed indenfor indvindingsoplandet kræves en konkret vurdering af forureningsrisikoen, som kan godtgøre en forsvarlig placering i forhold til risikoen for forurening af grundvandet.

Vej, sti og parkeringsforhold

Den eksisterende vejstruktur i Erhvervsområde Øst er lagt ud som et grid med to adgangsveje henholdsvis ved Ørbækvej og Ring Nord. Vejnettet er opbygget med interne fordelingsveje, der giver videre adgang i området. Der

er ingen fortove, men enkelte steder grusarealer langs vejene, hvor det er muligt at færdes til fods.

I den nordlige del af lokalplanområdet, mellem Holmdrupvej og Grønlandsvej kan der etableres op til to blinde veje fra Grønlandsvej, der skal betjene virksomheder i området. På kortbilag 2 er angivet en principiel placering, der giver mulighed for at vejene kan rykkes op til 20 meter, fra hvor de er vist på kortbilag 2. Dette skal give fleksibilitet i forhold til udbygningen af området. Såfremt der udstykkes større grunde der dækker hele stykket, grunde der går fra Grønlandsvej til Holmdrupvej, er der ikke behov for at udstykke til vejadgangene.

Der kan i enkelte tilfælde gives mulighed for etablering af vejadgange fra Holmdrupvej. Vejadgange må kun etableres, hvor der ikke kan sikres hensigtsmæssig adgang gennem lokalplanområdet. Vejadgangen skal ske ud fra en vurdering af vejforholdene ved Holmdrupvej. Vejadgange kan kun etableres til at servicere maksimalt 3 virksomheder med direkte adgang og til mindre erhvervsvirksomheder uden særlig brug af lastbilskørsel. Der kan maksimalt etableres 5 vejovergange fra Holmdrupvej og ind i lokalplanområdet. Vejadgangen må ikke etableres som gennemkørende til Grønlandsvej eller tilkobles Grønlandsvej. Dette har til formål at tung trafik hovedsageligt benytter de to eksisterende adgangsveje og begrænse kørslen på Holmdrupvej. Der kræves tilladelse af Politiet samt Svendborg Kommune til etablering af mindre vejadgang til Holmdrupvej.

Der gives mulighed for etablering af adgangsvej til matrikel 6bm Tved By, Tved via matrikel 5u Tved By, Tved. Såfremt nabogrunde erhverver matrikel 6bm Tved By, Tved, er det ikke en betingelse at der gives vejadgang via matrikel 5u Tved By, Tved. Vejadgangen kan ses på kortbilag 2.

Der er etableret en sti og cykeladgang ind fra Ørbækvej til Englandsvej. Ligeledes er der etableret en cykelsti ud til Ring Nord fra Norgesvej.

Parkering skal håndteres på egen grund og der skal minimum udlægges parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads per 100 m² etageareal. For virksomheder der har deres primære erhvervsbeskæftigelse, som opmagasinering og/eller lagererhverv kan antal parkeringspladser fastsættes til 1 parkeringsplads per 200 m² etageareal. Der skelnes mellem parkeringsbehovet i forhold til, at nogle virksomheder består af store haller, men hvor der ikke er brug for et stort antal parkeringspladser.

Virksomhedsstøj

Lokalplanen muliggør ikke miljøfølsom anvendelse indenfor lokalplanområdet. Ligesom lokalplanen heller ikke giver mulighed for boliger. Dette hensyn fastsættes for ikke at begrænse støjniveauet for eksisterende virksomheder. Indenfor delområde II kan der alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse til den enkelte virksomheds tilhørende administration. Indenfor delområde I kan der opføres kontorer.

Lokalplanen fastsætter støjgrænser ud fra Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier op til erhvervs- og industriområder.

Virksomhedsstøjen er ikke dominerende i området, det største bidrag til støjgener er den tunge trafik fra lastbiler.

Bebyggelse og anlæg – omfang og udseende

Behovene for virksomheder kan være vanskelige at forudsige, da karakteren og udformningen af ny bebyggelse i høj grad er bestemt af virksomhedernes størrelse og produktionsforhold. Lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens højde og placering i forhold til veje og naboskel samt udnyttelsen af grunden, er fastlagt med henblik på at tilgodese en bred gruppe af virksomheders forskellige behov.

Der må ikke indrettes støjfølsom aktivitet/erhverv indenfor området, der kan begrænse eksisterende virksomheders mulighed for støj. Indenfor delområde II kan der alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse til den enkelte virksomheds tilhørende administration. Indenfor delområde I kan der opføres kontorer.

I delområde I må der bygges i op til 9 meters højde og med en bebyggelsesprocent på 40% beregnet ud fra den enkelte ejendom. Området gives en lavere bebyggelsesprocent og maximal højde, for at virke som bufferzone fra den indre del af erhvervsområdet og ud til nærtliggende boligområder og landzone.

I delområde II gives mulighed for en bebyggelsesprocent på 60% beregnet ud fra den enkelte ejendom. Der kan etableres byggeri i op til 12 meters højde. Enkelte mindre bygningsdele f.eks. skorstene og master kan overskride denne højde, hvis de er af sædvanligt omfang. Der står en eksisterende telemast (antennemast), der gives mulighed for at denne kan udbygges til en antennemast på 42 meter, for at give mulighed for at flere aktører kan benytte antennemasten. Alternativt kan den nedlægges og omplaceres indenfor delområde II.

Der fastsættes byggelinjer i lokalplanområdet, for at fastholde de grønne områder mellem vejene og den faste bebyggelse inde på grundene. Byggelinjen er bestemt fra vejmidten af henholdsvis de ydre veje som Ørbækvej, Ring Nord, Holmdrupvej samt byggelinjer fra de interne veje. Indenfor byggelinjen mod Ørbækvej og Ring Nord må der ikke opføres nogen form for byggeri. Dette skal sikre en grøn profil ud mod de større veje. I 20 meter zonen op til det bebyggelige område ved Ørbækvej og Ring Nord må der etableres parkering og manøvrearealer samt opsættes udvalgsvarer, som er tilknyttet til erhvervsvirksomheden. Hensigten er at der ikke skal opstilles skæmmende oplag ud mod Ørbækvej og Ring Nord. Langs Ørbækvej er der placeret flere bygninger, hvor facaden er fastsat i en byggelinje. Denne bestemmelse føres videre i nærværende lokalplan.

Lokalplanen fastsætter en minimumsgrænse for bygningernes placering i forhold til skel. Minimumsgrænsens fastsættes på 2,5 meter for at der ikke placeres bygninger i skel op mod nabo.

Lokalplanen giver mulighed for indendørs og udendørs oplag, dog må der ikke være udendørs oplag indenfor vejbyggelinjerne. Udendørs oplag indenfor lokalplanområdet skal afskærmes ud mod offentlige vejarealer og naboer, for at det ikke skal brede sig og virke skæmmende. Afskærmningen kan eksempelvis bestå af en grøn beplantning eller hegn. Afskærmningen skal være minimum 1 meter høj og maksimalt 2 meter i højden. Det er ikke et krav at hegnet skal afskærme oplaget visuelt, men hegnet skal indramme oplaget. Er oplaget en del af virksomhedens udvalgsvarer, behøver det ikke afskærmes.

Lokalplanen har bestemmelser vedrørende størrelserne på detailhandel af

særligt pladskrævende varegrupper der kan være indenfor lokalplanområdet. Bruttoetagearealet for den enkelte butik til særligt pladskrævende varer fastsættes til minimum at have et bruttoetageareal på 800 m² og et maksimalt bruttoetageareal på 2.500 m². Der kan udlægges i alt 60.000 m² til detailhandel af særlig pladskrævende varer indenfor lokalplanområdet. Der er en enkelt butik med salg af særligt pladskrævende varegrupper, der har et bruttoetageareal der er større end 2.500 m². Men for at området ikke udbygges med mange større detailhandelsvirksomheder, fastsættes bruttoetagearealet per virksomhed til en maksimal størrelse på 2.500 m².

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger en grøn bufferzone ud mod Ørbækvej og Ring Nord på henholdsvis 20 meter og 25 meter. Lokalplanen fastlægger, at dette areal kun må anvendes som græsareal, som kan beplantes med enkeltstående træer og buske. Området må ikke anvendes til oplag, parkering, udstilling, skiltning eller lignende.

I erhvervsområder er der ofte brug for planeret arealer i samme niveau til produktions- og lagerbygninger samt manøvre- og oplagringsplads. Dette kan give behov for større reguleringer af terrænet. Lokalplanen giver mulighed for terrænregulering på +/- 1 meter og ikke nærmere skel end 2,5. Erhvervsområdet er forholdsvis fladt, men falder fra den nordlige del mod den sydlige del af lokalplanområdet. Det er hensigten, at der med terrænreguleringen kan opnås planeret grunde for de enkelte udstykninger.

Langs hovedparten af vejene er der plantet spidsløn som vejtræer. Beplantningen er med til at skabe en sammenhæng i området.

Der findes eksisterende regnvandsbassiner i området, som med tiden er overgået til §3 områder. Arealerne udlægges som friarealer og friholdes for bebyggelse, ved enkelte regnvandsbassiner udlægges et bufferareal omkring.

Der udlægges en grøn kile som føres videre fra den tidligere lokalplan. Der må ikke opføres bebyggelse indenfor dette område. Den grønne kile er markeret på kortbilag 2.

Der fastsættes krav om etablering af et plantebælte langs Holmdrupvej. Det er virksomhederne med ind/ud kørsel via Holmdrupvej der skal etablere og vedligeholde plantebæltet. Plantebæltet etableres 2 meter fra vejskel og skal virke som et grønt bælte ud mod Holmdrupvej.

I udkanten af lokalplanområdet mod øst, findes et dige som er markeret på kortbilag 2. Diget er beskyttet mod tilstandsændringer jf. museumslovens § 29a.

Skiltning

Indenfor lokalplanområdet fastsættes der bestemmelser omkring skiltning og reklamering. Den vestlige del af lokalplanområdet ud mod Ørbækvej er omfattet af zone 4 i lokalplan nr. 290 Skilte- og facadeplan. Såfremt skilte- og facadeplanen aflyses, gælder bestemmelserne i lokalplanen for denne del af området. Skilte og reklamering skal være tilknyttet virksomheden og skal afgrænses til at indeholde navn, logo, adresse samt åbningstider. Det er ikke et krav, at skiltning indeholder alle oplysninger, det kan begrænses til

eksempelvis et logo.

Hvad denne lokalplan ikke giver mulighed for

Indenfor lokalplanområdet vil det ikke være muligt at placere erhverv med en anvendelse af fritidsformål såsom sportshaller, padel baner, go-kart og lignende rekreative tiltag. Der kan ikke placeres restauranter indenfor lokalplanens område.

Der må ikke etableres støjfølsomme anvendelser indenfor lokalplanens delområde II, da det kan være medvirkende til at begrænse erhvervenes aktiviteter indenfor lokalplanområdet. Dette kan eksempelvis være kontordomiciler, altså bygninger der udelukkende har anvendelse af kontor. Kontorbyggeri kan udelukkende placeres i delområde I.

Der kan ikke etableres boliger eller institutioner indenfor lokalplanområdet.

Forhold til anden lovgivning og planlægning

Kommuneplan 2021-2033 - Hovedstruktur

Kommuneplan 2021-2033

Lokalplanen understøtter kommuneplanens erhvervsudvikling idet den lægger rammer for hvilken slags erhverv der kan opføres i området og hvor det kan placeres. Ved at opdele erhvervsområdet i miljøklasser, er det hensigten at placere virksomhederne så fremtidige miljøkonflikter reduceres samt sikre en god udvikling og synergi mellem erhvervsområdet og omkringliggende boligområder.

Der er ligeledes mulighed for at placere detailhandelsformål i form af særligt pladskrævende varegrupper indenfor lokalplanområdet. Formålet med særlig pladskrævende varegrupper er at forsyne private såvel som erhvervs kunder med varer, der kræver mere plads til håndtering af lager, distribution osv.

Indenfor lokalplanområdet ligger flere bil- og bådforhandlere samt et havecenter, der forsyner private og erhvervs kunder med varer og ydelser. Det er et mål at koncentrere særligt pladskrævende butikker i den nordlige del af Svendborg by.

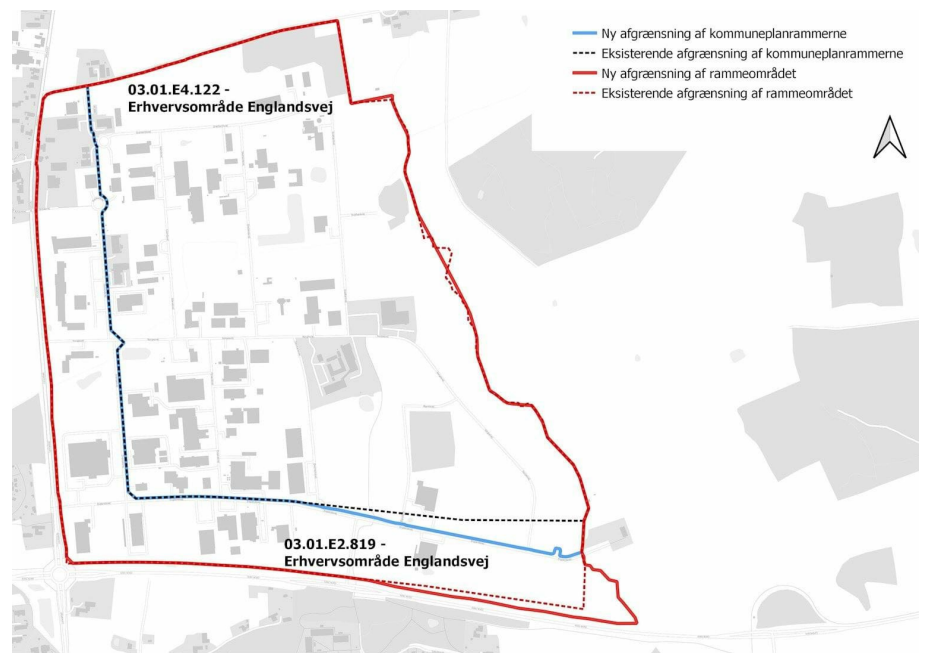
Således tager denne lokalplan udgangspunkt i en videreudvikling indenfor de eksisterende rammer i kommuneplan 2021-2033.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen ændrer minimums grundstørrelsen i kommuneplanramme 03.01.E4.122 Erhvervsområde Englandsvej.

Minimums grundstørrelsen ændres fra 2.500 m² til 1.600 m². Derudover er der ikke indskrevet en maksimal størrelse for udlæg af særlig pladskrævende varegrupper i området. Kommuneplantillægget sikrer at der fastsættes en ramme på maksimalt 60.000 m² bruttoetageareal indenfor området. Derudover fastsættes detailhandlens mindste størrelsen til 800 m² og maksimum størrelsen på 2.500 m² indenfor området.

Der er mindre tilretninger i geografien af rammeområdet, da området ikke før har fulgt eksisterende veje samt lokalplanområdet.



Derfor forudsætter lokalplanens virkeliggørelse, at der sideløbende med lokalplanen, vedtages et tillæg til kommuneplanens rammebestemmelser.

Kommuneplantillægget har nr. 2021.07 og sikrer, at minimums grundstørrelsen fastsættes til 1.600 m² samt at der maksimalt kan udlægges op til 60.000 m² bruttoetageareal til detailhandel i form af særlig pladskrævende varegrupper.

Produktionsvirksomheder

Hele lokalplanområdet er udpeget som et område til produktionsvirksomheder. Udpegningen viser hvor der ikke tillades omdannelse til andre formål end produktionserhverv, af hensyn til produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021-2033 udpeget som et område til produktionserhverv, på baggrund af de erhvervsmæssige aktiviteter der findes indenfor området. Ud mod Ørbækvej og Ring Nord ligger en kommuneplanramme, der giver mulighed for mindre erhvervstyper. Denne kommuneplanramme virker som et mindre afskærmningsbælte i forhold til støj og støv ud mod omkringliggende boligområder.

Der er udlagt et konsekvensområde omkring erhvervsområdet og produktionserhvervene. Konsekvensområdet udlægges for at imødegå fremtidige miljøkonflikter og dermed undgå at indskrænke produktionsvirksomhedernes fremtidige drifts- og udviklingsmuligheder.

Ved lokalplanlægning eller tilladelser i nærområdet til miljøfølsom anvendelse, skal der foretages en konkret vurdering om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder.

Kommuneplan 2021-2033 - Rammer

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanen ændrer minimums grundstørrelsen i kommuneplanramme 03.01.E4.122 Erhvervsområde Englandsvej.

Minimums grundstørrelsen ændres fra 2.500 m² til 1.600 m². Derudover er der ikke indskrevet en maksimal størrelse for udlæg af særlig pladskrævende varegrupper i området. Kommuneplantillægget sikrer at der fastsættes en ramme på maksimalt 60.000 m² bruttoetageareal indenfor området. Derudover fastsættes detailhandlens mindste størrelsen til 800 m² og maksimum størrelsen på 2.500 m² indenfor området.

Kommuneplantillægget har nr. 2021.07 og sikrer, at minimums grundstørrelsen fastsættes til 1.600 m² samt at der maksimalt kan udlægges op til 60.000 m² bruttoetageareal til detailhandel i form af særlig pladskrævende varegrupper.

Kommuneplanens fremtidige rammebestemmelser

Lokalplanens område omfattes af følgende kommuneplanramme for lokalplanlægningen:

03.01.E2.819 Erhvervsområde Englandsvej:

Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Plandistrikt	Svendborg Nord
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykning	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsesprocent	40 % beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	9
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder Let industri og håndværk
Områdets anvendelse	Erhvervsformål i form af let/lokalt erhverv I området tillades også detailhandelsformål i form af butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

03.01.E4.122 Erhvervsområde Englandsvej:

Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Plandistrikt	Svendborg Nord
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykning	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Bebyggelsesprocent	60 % beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	12
Specifik anvendelse	Industri
Områdets anvendelse	Erhvervsformål i form af tungt erhverv
Særlige bestemmelser	Området skal vejbetjenes fra Ørbækvej og Ring Nord. Der er mulighed for mindre blind vejadgang fra Holmdrupvej. Grundene må ikke være mindre end 1.600 m ² . Virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet må ikke etableres indenfor 300 meter beskyttelseszone omkring de almene vandforsyningsboringer i området samt i indvindingsoplandet til Tved Vandværk. I området tillades detailhandelsformål i form af butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Lokalplaner og servitutter

Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplaner:

Arealer der ligger ud til Ørbækvej er omfattet af lokalplan nr. 001.290, Zone 4, § 1, 2 og 8.

- Lokalplan nr. 001.290 – Facader og skilte.

Hele lokalplanområdet er omfattet af

- Lokalplan nr. 004.403 - For Erhvervsområde Øst for Ørbækvej.

Ophævelse af lokalplan

Med kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplan 678 ophæves lokalplan nr. 004.403 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. Der gøres 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, samt servitutter der bør aflyses. Svendborg Kommune påtager sig ikke eventuelle fejl og mangler.

Liste over servitutter

- 03.1941-923996-36 Dok om byggelinjer mv Vedr. 6-k

Matrikel 6k Tved by, Tved er udlagt som vejmatrikel med servitut om vejbyggelinjer. Med lokalplanens vedtagelse omlægges eksisterende vejarealer som er indeholdt i matrikel 6k til vejareal. Areal langs Islandsvej omlægges til ny selvstændig matrikel, hvor der kan opføres erhverv. Afgrænsningen vil tilpasses vejskel langs Islandsvej.

Aflysning af servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for de indenfor lokalplanområdet lyste servitutter. En af servitutterne er vurderet uforenelig med denne lokalplan og aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, se § 13.

Følgende servitutter aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan, jf. § 14:

- 03.1941-923996-36 Dok om byggelinjer mv Vedr. 6-k

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 aktiv 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.

Cittaslow arbejder med at fremme det gode liv, miljøet og en holdbar udvikling for lokale varer og virksomheder, hvilket denne lokalplan skal være med til at understøtte. Erhvervsområdet består i dag af flere former for erhvervsvirksomheder og detailhandel der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Området skal fremadrettet indeholde de samme funktioner, med fokus på at skabe et godt miljø i lokalplanområdet for erhvervsvirksomhederne. Lokalplanen skal ligeledes være med til at skabe et godt miljø til de omkringliggende områder. Lokalplanen tager hensyn til vandbassinerne, flora og fauna i området og fredskoven, som skal være med til at understøtte miljøet i området.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan 2020-2031.

Lokalplanområdet er for store dele af området separatkloakeret. En mindre del er fælleskloakeret og den nordlige del af lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse ikke kloakeret. Det er planen at den nordlige del i

fremtiden bliver separatkloakeret.

Natur og Miljø

Habitatbekendtgørelsen

Kommunen må ikke vedtage en plan, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Habitatbekendtgørelsen indeholder i § 11 et krav om, at alle planer og projekter skal vurderes i forhold til deres virkning på bilag IV-arter. Svendborg Kommune har kendskab til, at der er forekomster af springfrøer indenfor lokalplanområdet. Springfrøer er opført på habitatdirektivets bilag IV-arter.

Springfrøen er registreret i et regnvandsbassin beliggende i matrikel 5o Tved By, Tved, i den sydlige del af lokalplanområdet. Det betyder, at Svendborg Kommune skal sikre, at dens yngle- og rasteområder ikke kan blive beskadiget eller ødelagt som følge af planlægningen.

Regnvandsbassinet er omfattet af naturbeskyttelsesloven § 3, da bassinet har et areal over 100 m². Regnvandsbassinet må derfor ikke ændres og rundt om regnvandsbassinet er der registreret overdrev som ligeledes skal henligge naturligt.

Da regnvandsbassinet på matrikel 5o ikke ændres som følge af lokalplanen og området rundt om regnvandsbassinet er udlagt som overdrev der ikke må ændres, vurderes det, at springfrøens yngle- og rasteområder ikke vil blive beskadiget eller ødelagt, som følge af nærværende lokalplan.

Området ved vandbassinet i den sydlige del har været lokalplanlagt siden lokalplan 004.213 fra 1990, ligeledes udlagt med formål af erhvervsområde. Lokalplanen fra 1990 blev afløst af lokalplan 004.403 fra 2008, ligeledes med anvendelse af erhvervsområde.

Denne lokalplan fortsætter med samme formål og anvendelse og det vurderes derfor ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Naturbeskyttelsesloven

I følge § 3 i naturbeskyttelsesloven må der ikke foretages ændring af tilstanden af beskyttede naturtyper. Indenfor lokalplanområdet er der flere regnvandsbassiner samt et overdrev som er registreret som beskyttet naturtype.

Det vil kræve dispensation til eventuel nødvendig oprensning for at opnå den beregnede volumen. Kommunen er indstillet på at meddele en sådan tilladelse, eventuelt med vilkår om hensyntagen til beskyttede padder etc.

Det bemærkes, at vandløbet vil blive registreret som et beskyttet vandløb i hht. §3 i naturbeskyttelsesloven, hvis det genåbnes. Ligeledes vil regnvandsbassiner over tid blive registreret som et beskyttet vandhul i hht. §3 i naturbeskyttelsesloven.

Grundvand/vandindvindingsinteresser

Tekniske anlæg og forsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Svendborg Vand, Vand og Affalds forsyningsområde bortset fra enkelte ejendomme i det nordvestlige hjørne af lokalplanen, som forsynes af Tved Vandværk.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i "Område med særlig drikkevandsinteresse" (OSD). Der er ikke udpeget nitratfølsomme områder indenfor lokalplanens udstrækning. De boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), 300 meter beskyttelseszonen og en del af indvindingsoplandet til Tved Vandværk ligger indenfor en mindre del af det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet, se figur 1. Indenfor lokalplanområdet er 300 m's zonerne sammenfaldende med indvindingsoplandet. Svendborg Vands borer tilknyttet Skovmølleværket ligger øst og sydøst for lokalplanområdet. Der er ingen aktive vandindvindingsboringer nedstrøms erhvervsområdet, og der ikke er nogen planer herom. Nye vandforsyningsboringer vil blive etableret udenfor byen.



figur 1: Kortet viser, hvor der ved lokalplanens udarbejdelse er udlagt boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) og 300 meter beskyttelseszoner omkring de almene vandforsyningsboringer i området. Derudover er der vist en del af indvindingsoplandet til Tved Vandværk, som er sammenfaldende med 300 m's zonerne indenfor lokalplanområdet. Hele området er udlagt som "Område med Særlig Drikkevandsinteresse" (OSD), der er ikke udpeget nitratfølsomme områder indenfor lokalplanens udstrækning.

Denne lokalplan er en opdatering af den gamle lokalplan for erhvervsområde øst, og den nye plan giver ikke mulighed for, at der kan etableres nye erhvervstyper i området, som vil medføre en potentiel større risiko for forurening af grundvandet, end den gamle plan gav mulighed for.

Kommuneplanrammerne for Erhvervsområde Øst er henholdsvis let industri og håndværk i yderrammen og tungt- /produktionserhverv i midten af erhvervsområdet. Udlægning af nogle typer erhverv herunder især tungt- /produktionserhverv kan medføre en risiko for grundvandet, da der i nogle virksomheder anvendes eller opbevares kemikalier, der potentielt kan skade

grundvandet. Disse virksomhedstyper skal etableres udenfor 300 m's zonen og dermed også udenfor BNBO'erne til Tved Vandværk.

Drikkevandsinteresser

De boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) ved Tved Vandværksboringer er vurderet som sårbare, og der skal derfor foretages en indsats for at beskytte grundvandet mod erhvervsmæssig anvendelse af pesticider. De erhvervsarealer i lokalplanområdet, som ligger indenfor BNBO'erne kan derfor forventes at skulle friholdes for erhvervsmæssig anvendelse af pesticider, og som udgangspunkt må der ikke lægges nye virksomheder, der anvender eller opbevarer miljøskadelige stoffer. Lokalplaner kan normalt ikke regulere miljøforhold og kan således ikke indeholde bestemmelser om anvendelse af pesticider. Regulering om brugen af pesticider og øvrige stoffer som kan forurene grundvandet indenfor BNBO pålægges via Miljøbeskyttelsesloven § 24.

Generelt gælder det, at virksomheder, der etablerer sig inden for området med særlige drikkevandsinteresser, skal i indretning og drift tage hensyn til grundvandsressourcen.

Indenfor OSD kan tilladelsesmyndigheden kun tillade en placering, hvor der på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placeringen kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn til grundvandet.

Kriterier til udvælgelse af de forskellige virksomheder og anlægstyper er begrundet i deres oplag, håndtering, anvendelse eller produktion af mobile stoffer, dvs. forureningskomponenter, der på grund af manglende binding, nedbrydning eller omdannelse kan udvaskes til grundvandet.

Hvis der gives tilladelse til etablering af en risikovirksomhed i OSD, skal der etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystemer. Det kunne for eksempel være at udføre veje, parkeringsarealer og øvrige køre- og oplagsarealer med tæt fast belægning, der hindrer nedsivning af regnvand, og regnvandet bortledes.

Indenfor et vandværks indvindingsopland, som ikke er udlagt som nitratfølsomt og/eller boringsnære beskyttelsesområde, kan der som udgangspunkt ikke tillades nedsivning af vej fra p-pladser større end 20 pladser uden en forudgående rensning af vandet. P-pladser med permeabel belægning vurderes ikke at udgøre en væsentlig risiko idet evt. spild vil blive opdaget og afgravet. Vand fra arealer, hvor der er oplag af olie og kemikalier, må ikke nedsives. Tagvand vurderes at kunne nedsives efter gældende regler.

Indenfor BNBO'erne må der generelt ikke planlægges for aktiviteter eller påbegyndes nye aktiviteter, der kan øge sandsynligheden for en forurening. Ifølge Kommuneplanen må der ikke etableres horisontale jordvarmeanlæg indenfor BNBO'er, og som udgangspunkt ikke vertikale jordvarmeanlæg indenfor OSD.

I 300 meter beskyttelseszonen om vandboringen må der ikke etableres nedsivningsanlæg eller nedgraves tankanlæg til opbevaring af miljøskadelige stoffer.

Lokalplanen viderefører bestemmelser om, at der indenfor 300 's zonerne ikke gives tilladelse til:

- Etablering af nedsivningsanlæg for spildevand eller vejvand.
- Nedgravning af olietanke eller kemikaliebeholdere.
- Olieudskillere.

Indenfor BNBO gælder det desuden, at der som udgangspunkt ikke gives tilladelse til:

- Horisontale jordvarmeanlæg

Ovenstående tiltag skal minimere risikoen for grundvandsforurening og særligt indenfor 300 m's zonerne og de boringsnære beskyttelsesområder.

Klimatilpasning

Ved lokalplanlægning skal det sikres at servicemålene for kloaksystemet overholdes. Området er ikke udpeget som et særligt fokusområde i kommuneplanen. Håndtering af ekstremregn/skybrud skal håndteres lokalt på egen grund, det kan fx ske ved at tage højde for forholdet ved projekteringen af byggeriet, fx i forhold til sokkelkoten.

Med tiden vil de tomme grunde udbygges med erhvervsarealer, det vil medføre en stigning af områdets befæstede arealer. For at mindske risikoen for oversvømmelse ved kraftig nedbør eller for høj udledning til kommunens rørforsyning, skal der udføres afværgeforanstaltninger af grundejere/bygherre. Dette kan f.eks. ske ved at ved at overholde den fastlagte befæstningsgrad derudover sikre regnvandshåndtering og -nedsivning på egen grund gennem LAR-løsninger som faskiner, grønne tage og/eller rørbassiner.

Det er indenfor området udpeget pletvise risikoområder for oversvømmelse i forbindelse med en 5-, 10- og 100-årshændelse. Der vil i takt med ny bebyggelse og terrænregulering indenfor området ske en ændring af risikoområderne.

Det er grundejers/bygherres ansvar at sikre bygningerne mod eventuelle oversvømmelser.

Vandløb

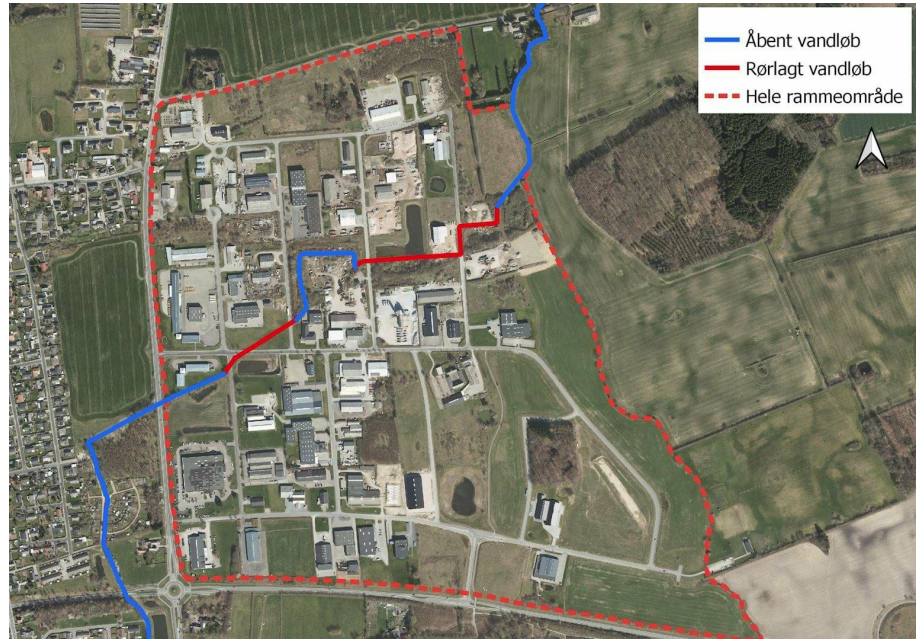
Kobberbækken løber gennem lokalplanområdet, både som rørlagt og som åbent vandløb. Kobberbækkens forløb gennem lokalplanområdet kan ses på nedenstående figur 2 samt på kortbilag 3. Der må ikke bygges ovenpå det rørlagte vandløb, i tilfælde af brud på rørene, skal rørene kunne tilgås. Ejer eller bruger af vandløbet må ikke, på eget initiativ og uden forudgående tilladelse fra Svendborg Kommune, udføre nogen form for vedligeholdelse eller fysiske forandringer af vandløbet. Terrænreguleringer må ikke foretages så de forhindrer vandets frie løb på terræn og skaber problemer for naboer.

Jf. regulativet udarbejdet for Kobberbækken, må der ikke anlægges nye bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lignende anlæg af blivende art, uden vandløbsmyndighedens tilladelse. Regulativet fastsætter en afstand på 8 meter, målt fra midten af det rørlagte vandløb eller vandløbets kronekant, hvor der ikke må anlægges ny bebyggelse eller

ovennævnte faste anlæg.

Det bemærkes, at udledning til vandløbet i alle tilfælde kræver nærmere godkendelse fra vandløbsmyndigheden i Svendborg Kommune.

Vandløbet vil blive registreret som et beskyttet vandløb i hht. §3 i naturbeskyttelsesloven, hvis det åbnes.



Figur 2, Kobbøbækkens forløb gennem lokalplanområdet.

Jordforurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret hvilket betyder, at der ved bortskaffelse af jord er anmelde- og analysepligt.

Ejeren eller brugeren skal sikre sig, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenet eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord.

Ejeren eller brugeren skal ud fra de oplysninger, de kender, selv tage stilling til, om kravet er opfyldt eller om der skal foretages nærmere undersøgelser.

Dele af lokalplanområdet er kortlagt efter Jordforureningsloven.

Ifølge jordforureningsloven kan Region Syddanmark som kortlægningsmyndighed kortlægge forurening på to niveauer:

- Vidensniveau 1 (V1): Hvis konkrete aktiviteter har foregået på en given ejendom og disse aktiviteter erfaringsmæssigt giver anledning til mistanke om risiko for forurening.

- Vidensniveau 2 (V2): Hvis der er konkret viden om forurening på en given ejendom, f.eks. i form af større eller mindre undersøgelser med analyser af jordprøver.

Der er kortlagt jordforurening på vidensniveau 1 og 2 efter jordforureningsloven på ejendomme inden for lokalplanområdet.

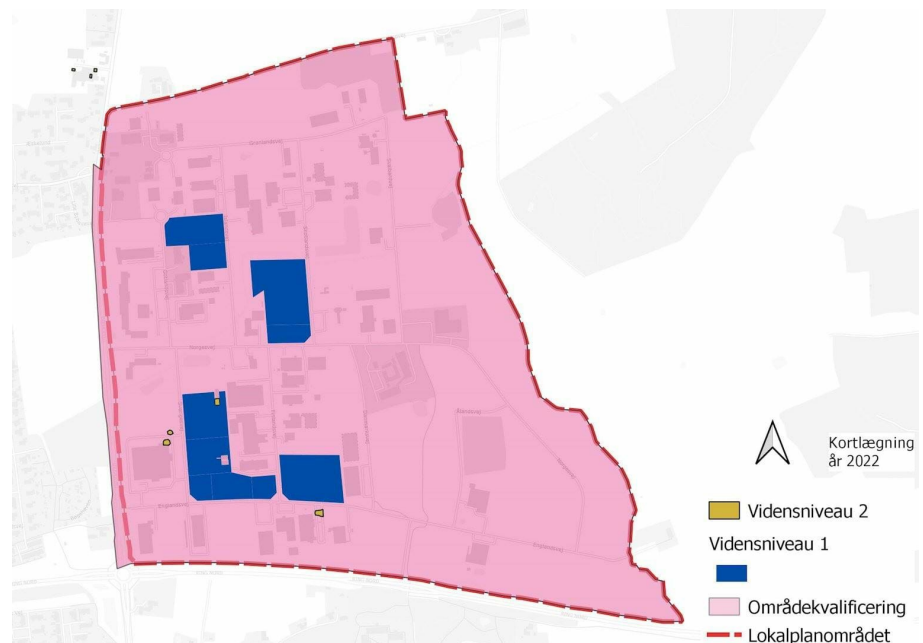
På vidensniveau 1 er det ikke afklaret om aktiviteten har medført en forurening.

På vidensniveau 2 er der en konkret viden om forurening på ejendommen.

Med denne kortlægning på vidensniveau 1 og 2, er der nogle konsekvenser, pligter og vilkår for brugen af ejendommen. Bygge- og anlægsarbejde på kortlagte arealer forudsætter særlig tilladelse efter Lov om forurennet jord. I den forbindelse vurderes det i hvilket omfang, at der skal laves indsatser over for forureningen ved byggerier.

For yderligere oplysninger kontaktes Svendborg Kommune.

Såfremt der under et bygge- og anlægsarbejde opstår mistanke ved syn eller lugt om jordforurening, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune kontaktes.



Figur 3. Ved lokalplanens udarbejdelse er ovenstående arealer udpeget på et vidensniveau 1 og 2 samt områdekvalificeret. For opdateret kort, se Dansk Miljøportal.

Regn- og Spildevand

Spildevandsplan

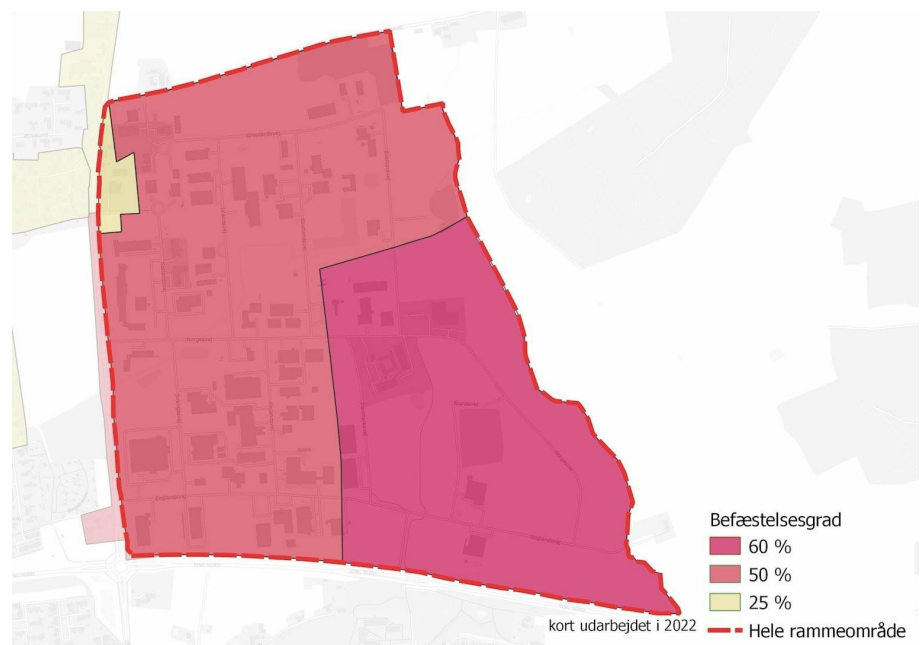
Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan 2020-2031. Lokalplanområdet er for store dele af området separatkloakeret. En mindre del er fælleskloakeret og den nordlige del af lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse ikke kloakeret. Det er planen at den nordlige del i fremtiden bliver separatkloakeret.

Området fremstår i dag med erhvervsarealer som i høj grad består af befæstede arealer samt græsbelædte grunde, hvor der ikke er bygget. Indenfor området findes der grønne kiler, regnvandsbassiner samt en

fredskov. I takt med udbygningen af området, forventes den samlede befæstelsesgrad øget i området.

Inden for lokalplanområdet er der i spildevandsplanen fastsat tre forskellige befæstelsesgrader, som vist på figur 4. Indenfor de forskellige områder, må der henholdsvis være en befæstelsesgrad på enten 25 %, 50 % eller 60 % for det pågældende område. Der må ledes tag- og overfladevand svarende til enten 25 %, 50 % eller 60 % af arealet direkte i kloak. Hvis befæstelsesgraden overstiger henholdsvis 25 %, 50 % og 60 %, skal det overskydende tag- og overfladevand enten forsinkes inden udledning til kloak, eller på anden vis håndteres på egen grund.

Det er grundejers ansvar at håndtere afledningen af overfladevand fra egen grund. Lokalplanen giver mulighed for terrænregulering i området på +/- 1 meter. Ved en terrænregulering gøres opmærksom på § 6 jf. Bekendtgørelse af lov om vandløb skal overholdes. Der skal sikres, at der ikke udledes vand til naboejendomme specielt på baggrund af terrænændring. Det er grundejers ansvar at sikre, at der ikke opstår øgede gener ved befæstelse af arealer eller terrænreguleringer.



Figur 4. Visning af befæstelsesgrader indenfor lokalplanområdet.

Støj og miljøforhold

Området er udlagt til erhvervsområde og i kommuneplanen udpeget som produktionserhvervsområde. Delområde I er udlagt til let/lokalt erhverv og virker som en bufferzone i forhold til de omkringliggende boligområder mod Ørbækvej og Ring Nord. Dette skal være med til at mindske miljøpåvirkningerne fra de tungere erhverv beliggende i delområde II.

Det skal sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for erhvervsstøj kan overholdes i området. Som hovedregel må der ikke placeres ny støjfølsom anvendelse indenfor området. Ny støjfølsom anvendelse forstås som en anvendelse, der vil begrænse virksomhedernes fortsatte drift- og

udviklingsmuligheder.

Lokalplanen inddeles i to delområder, hvortil Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier pålægges delområderne.

Delområde	Miljøklasse	Mandag - fredag kl. 07 - 18, Lørdag kl. 07 - 14	Mandag - fredag kl. 18 - 22, Lørdag kl. 14 - 22, Søn- og helligdag kl. 07 - 22.	Alle dage kl. 22 - 07
I	1-3	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
II	4-7	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)

Udenfor lokalplanområdet er der flere boligområder i tæt nærhed til erhvervsområdet. Mod disse boligområder og landbrugsområder, skal det sikres at virksomhedernes støjbidrag ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for boligområder for åben og lav boligbebyggelse:

	Mandag - fredag kl. 07 - 18, Lørdag kl. 07 - 14	Mandag - fredag kl. 18 - 22, Lørdag kl. 14 - 22, Søn- og helligdag kl. 07 - 22.	Alle dage kl. 22 - 07
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB

Ved lokalplanlægning for og tilladelser til miljøfølsom anvendelse i nærheden af lokalplanområdet, skal der foretages en konkret vurdering om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder.

Miljøforhold

Erhvervsudviklingen har i flere år peget hen imod en omstilling fra de tunge miljøbelastende industrier til mere specialiserede erhverv. Samtidig har den generelle teknologiske udvikling været med til at mindske de miljømæssige konsekvenser og gener til eventuelle omkringliggende støjfølsomme anvendelser, såsom boligområder.

Miljøkonflikter mellem de forskellige erhvervs- og virksomhedstyper samt

omkringliggende områder søges undgået ved at fastlægge en klassifikation, med udgangspunkt i Miljøstyrelsens virksomhedsklassifikation. Klassifikationen er udarbejdet ud fra et generelt kendskab til genevirkningen for forskellige virksomhedstyper. Svendborg Kommune kan efter en konkret vurdering af en virksomheds produktions- og miljøtekniske forhold, indpasse virksomheden i en lavere eller højere miljøklasse end den type virksomheden generelt tilhører.

Opdelingen af lokalplanområdet er foretaget med udgangspunkt i de udlagte kommuneplanrammer og dennes fastsatte anvendelsesbestemmelse. Gennem en zonerings af erhvervsområderne i miljøklasser er det ambitionen at adskille forurenende og mindre forurenende aktiviteter for derved at bidrage til at fremtidssikre områderne og imødegå nabokonflikter i forhold til støj, støv og lugtgener specielt for omkringliggende boligområder.

Således forbeholdes lokalplanens yderområder, beliggende ud til Ørbækvej og Ring Nord, til en lavere miljøklasse der skal virke afskærmende for de større miljøklasser inde i erhvervsområdet.

For eksisterende virksomheder vil zoneopdelingen dog være en vejledning i forbindelse med f.eks. udvidelser. Ved lokalisering af nye virksomheder giver klassifikationen et fingerpeg om, hvorvidt virksomheden vil kunne placeres i området. En konkret vurdering af virksomhedens miljøforhold kan dog altid medføre en op- eller nedklassificering.

Lokalplanen kan ikke danne grundlag for indgreb overfor eksisterende virksomheder, i tilfælde af overskridelser af lokalplanens miljøbetingede anvendelsesbestemmelser. Sådanne forhold vil som hidtil blive reguleret gennem miljølovgivningens bestemmelser om renere teknologi, rensning m.v.

Kulturarv og landskab

Kystnærhedszone, kystnær del af byzone

Langt størstedelen af lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen og er derfor omfattet af planlovens § 16, stk. 5. Lokalplanen skal derfor indeholde en redegørelse for ny bebyggelse og anlægs visuelle påvirkning af kysten. Såfremt anlæg afviger væsentligt i højder og volumen fra den eksisterende bebyggelse, skal der gives en begrundelse herfor.



Figur 5. Den markeret del viser kystnærhedszonen.

Lokalplanen giver mulighed for byggeri i et etableret erhvervsområde, der i større grad allerede er udbygget. Der sker ikke en udvidelse af området og der gives ikke lov til andre højder og volumener end hvad området indeholder for nuværende.

Området ligger 2,2 km fra kystlinjen og der er etableret tæt, bymæssig bebyggelse mellem lokalplanområdet og kysten. Lokalplanen ændrer ikke ved den hidtidige maksimale højde for bebyggelsens indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen giver mulighed for 12 m, mens der i et boligområde og et offentligt område næved gives mulighed for henholdsvis 11,5 m og 11 m bebyggelse. Der er for lokalplanområdet ikke visuel kontakt fra kysten og det vurderes at der ikke er krav om udarbejdelse af visualisering. Det vurderes, at fremtidig bebyggelse ikke vil ændre på den visuelle opfattelse af kystområdet.

Fortidsminder og fortidsmindearealer

Indenfor lokalplanområdet har der været foretaget flere arkæologiske undersøgelser, hvor der er fundet flere arkæologiske fund. Fundene stammer fra mange forskellige tidsaldre som stenalderen, jernalderen, oldtiden og middelalderen. Fundene dækker blandt andet over flere huse, affaldsgrubber, bosættelse og flere enkelte fund.

Der findes ingen beskyttet eller fredet fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

Der er ved lokalplanens udarbejdelse enkelte arealer hvor det anbefales, at der laves forundersøgelser før der bygges. Arealerne er udpeget af Svendborg Museum, hvortil bygherre ligeledes skal tage kontakt til før der bygges. Se figur 6 for udpeget arealer.

Det påhviler til enhver tid en bygherre selv at anmode Svendborg Museum om nødvendige tilladelse ved anlæg eller jordbearbejdning i området der ikke er frigivet af museet.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et kulturmiljø, men grænser op til kulturmiljøet A9 hovedvejen. Lokalplanens bestemmelser vurderes ikke at forringe kvaliteten og oplevelsen af kulturmiljøet.

Fredede og bevaringsværdige bygninger

Svendborg Kommune skal sikre arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier i bevaringsværdige bygninger, da disse bidrager med kvalitet og oplevelsesrigdom.

Inden for lokalplanområdet ligger en bolig på Ørbækvej 102C, som er opført i 1939. Denne bygning er kategoriseret med bevaringsværdien 6. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Det bemærkes at lokalplanen ikke giver mulighed for boliger indenfor lokalplanområdet. Men at der er fortsat lovlig anvendelse. Boliger kan nedrives og der kan etableres erhverv.

Fredskov

Indenfor lokalplanområdet ligger en mindre fredskov kaldet Byhavegård. Skoven er offentlig og omfattet af fredskovspligt, hvormed skovlovens bestemmelser gælder. Byhavegård skoven har et areal på ca. 12.103 m². Skoven afkaster en skovbyggelinje, denne skovbyggelinje ansøges reduceret til en grænse på 15 m fra skoven hos Miljøstyrelsen. De 15 m fastsættes som en respektafstand til skoven, hvor der ikke må være bebyggelse, der vil være mulighed for etablering af parkeringsareal dog ikke nærmere end 10 m til skovbrynet, for at respektere skovbrynet.

Diger

Diger eller dele af diger, der ligger i byzone eller sommerhusområde, er ikke beskyttet, medmindre de afgrænser et byzone- eller sommerhusareal fra landzone.

Der er registreret et enkelt beskyttet dige beliggende i afgrænsningen af lokalplanområdet, som er beskyttet jf. Museumslovens § 29 a.

Infrastruktur

Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes med adgangsvej fra Ørbækvej og Ring Nord. Indenfor erhvervsområdet bibeholdes det eksisterende vejnet med mulighed for at udbygge med mindre stikveje til enkelte grunde. Vejadgangen og den interne vejstruktur er vist på kortbilag 2.

I den nordlige del af lokalplanområdet, mellem Holmdrupvej og Grønlandsvej kan der etableres en enkelt eller to blinde veje fra Grønlandsvej, der skal

betjene virksomheder i området. På kortbilag 2 er angivet en principiel placering, der giver mulighed for at vejene kan rykkes op til 20 meter, fra hvor de er vist på kortbilag 2.

Der gives mulighed for etablering af en forbindelsesvej (C-C) til matrikel 6bm Tved By, Tved som vist på kortbilag 2.

Sti

Der er etableret en sti og cykeladgang ind fra Ørbækvej til Englandsvej samt en mindre adgang overfor til Lille Byhavevej. Der er etableret en cykelsti ud til Ring Nord fra Norgesvej. Eksisterende stier er vist på kortbilag 2.

Parkering

Der skal minimum udlægges parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads per 100 m² etageareal.

For virksomheder der har deres primære erhvervsbeskæftigelse som opmagasinering og/eller lagererhverv kan antal parkeringspladser fastsættes til 1 parkeringsplads per 200 m² etageareal.

Der skal på den enkelte grund findes det til enhver tid nødvendige antal parkeringspladser til dækning af virksomhedens parkeringsbehov. Parkering skal ske på egen grund.

Kollektiv trafik

Området busbetjenes, og nærmeste busstoppested ligger ved lokalplanens udarbejdelse ved Ring Nord/Ørbækvej samt Norgesvej/Ørbækvej.

Detailhandel

Detailhandel

Indenfor lokalplanområdet gives der mulighed for at indpasse butikker til særligt pladskrævende varer. Denne type detailhandel er butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer eller varer der frembyder en særlig sikkerhedsrisiko.

Ved lokalplanens udarbejdelse er denne type detailhandel defineret som: Butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler samt ammunition og eksplosiver. Listen er ikke udtømmende.

Denne type virksomhed har ofte behov for en placering med god eksponering. Der findes flere virksomheder som forhandler biler samt en planteskole beliggende langs Ørbækvej og Ring Nord. Placeringerne ud til vejene giver en god synlighed samtidig med, at det typisk ikke er erhverv som har et højt støjniveau.

Inden for lokalplanområdet fastsættes en minimum- og

maksimumsstørrelse butiksstørrelse. for at området ikke skal bære præg af et detailhandelsområde med mange mindre/større butikker. Den fastsatte maksimumsstørrelse udgøres per virksomhed.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik til særligt pladskrævende varer fastsættes til minimum at have et bruttoetageareal på 800 m² og et maksimalt bruttoetageareal på 2.500 m². Der kan udlægges i alt 60.000 m² til detailhandel af særlig pladskrævende varer indenfor lokalplanområdet.

Der er en enkelt butik med salg af særligt pladskrævende varegrupper, der har et bruttoetageareal der er større end 2.500 m².

Der gives ikke mulighed for etablering af dagligvarebutikker eller udvalgsvarebutikker indenfor lokalplanområdet.

Der kan etableres engroshandel indenfor lokalplanområdet. Engroshandel betragtes som udgangspunkt ikke som detailhandel. Engroshandel adskiller sig fra detailhandel ved, at engroshandlen sælger til virksomheder, mens detailhandlen sælger til private husholdninger. Hvis en engrosvirksomhed har mere end ubetydeligt salg til private, skal virksomheden behandles efter reglerne om detailhandel.

Det vurderes, at placeringen af detailhandel i form af særligt pladskrævende varegrupper ikke vil give anledning til negative påvirkninger af det omgivende erhvervmiljø. Begrænsningen af butiksstørrelsen, skal virke som en balance i området mellem erhverv og detailhandel. Det skal sikre at området ikke udbygges med mange store butikker, men overvejende udbygges med erhvervsvirksomheder.

Forsyning

Vand 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.

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. Der henvises i øvrigt til det liberale el-marked for så vidt angår leverandørvalg.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udpeget til kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan.

Lokalplanen giver mulighed for placering af en varmecentral indenfor området.

Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

Afsnittet beskriver, hvilke tilladelser eller dispensationer, som lokalplanen er afhængig af.

Lokalplanen fritager ikke kommende bygherrer fra at søge og indhente øvrige fornødne tilladelser, eksempelvis byggetilladelse.

Museumsloven

For de områder som endnu ikke er frigivet til byggeri ved lokalplanens udarbejdelse, se figur 6, skal ansøger i god tid forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejdet, i henhold til Museumslovens § 25 anmode Svendborg Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå indenfor en frist på 4 uger komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivalsk kontrol og en eventuel større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Hvis der under anlægsarbejdet findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsminder, og fundet straks meldes til Svendborg Museum, jf. museumsloven.



Figur 6, viser de områder, hvor der ikke er foretaget forundersøgelser ved lokalplanens udarbejdelse.

Vejloven

Etablering af nye adgange til offentlig vej og/eller private fællesvej kræver tilladelse fra vejmyndigheden, jf. vejloven og privatvejslovens.

Udlæg, anlæg og ibrugtagning af private fællesveje og -stier kræver godkendelse af vejmyndigheden jf. privatvejløven.

Regnvandsbassiner

Regnvandsbassiner med over 100 m² vandspejl, vil med tiden blive omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 når naturligt dyreliv indfinder sig. Det vil kræve dispensation til eventuel nødvendig oprensning for at opnå den beregnede volumen. Kommunen er indstillet på at meddele en sådan tilladelse, eventuelt med vilkår om hensyntagen til beskyttede padder etc.

Jordforurening

Enkelte arealer af lokalplanområdet er kortlagt i forhold til jordforurening på vidensniveau 1 og 2. Bygge- og anlægsarbejde på kortlagte arealer forudsætter særlig tilladelse efter Lov om forurennet jord, § 8-tilladelse. I den forbindelse vurderes det i hvilket omfang, om der skal fjernes jord, samt

hvilke andre indsatser der eventuelt skal sættes i værk.

For yderligere oplysninger kontaktes i Svendborg Kommune.

Såfremt der under et bygge- og anlægsarbejde opstår mistanke om jordforurening, enten ved syn eller lugt, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune v. Team Miljø kontaktes.

Naturbeskyttelsesloven (Skovbyggelinje)

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område, hvor fire skove afkaster skovbyggelinje ind i lokalplanområdet. Skovbyggelinjen henhører under Naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der, med enkelte undtagelser, forbud mod at bygge. Realiseringen af lokalplanen kræver, at Miljøstyrelsen reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanens område. På baggrund af endeligt vedtaget lokalplan vil Svendborg Kommune anmode Naturstyrelsen om at reducere skovbyggelinjen for det areal, der indbefatter lokalplanområdet. En godkendt ophævelse vil efterfølgende blive indberettet via Miljøportalen.

Alternativt kræver opførsel af byggeri, at der kan meddeles dispensation fra skovbyggelinjen. Dispensationskompetencen ligger ved Svendborg Kommune.

Skoven Frydenlund vest for lokalplanområdet er kommunalt ejet og muligt fremtidigt fredskovsareal. Skovbyggelinjen vurderes at kunne ophæves via undtagelsesbestemmelsen § 17 stk. 3 (husrækkereglen). Da der fortsat efter vedtagelsen af nærværende lokalplan, vil være væsentlig lovlig bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Derudover er der en opdeling fra skoven til lokalplanområdet, da trafikfordelingsvejen Ørbækvej afskærer de to områder fra hinanden.

Skovene Lille Byhave og Store Byhave ligger syd for lokalplanområdet og er kommunalt ejet.

Skoven Fruerskov øst for lokalplanområdet er privat ejet. Disse skoves skovbyggelinjer (Lille Byhave, Store Byhave og Fruerskov) er tidligere blevet ophævet af Miljøministeriet ved afgørelse den 12. juni 2008 J.nr. ODE-416-00062. Denne ophævelse er fortsat gældende.

Skovbyggelinjen fra Skovene Lille og Store Byhave vurderes fortsat at kunne ophæves, da der mellem skovene beliggende syd for lokalplanområdet løber en stor vej, Ring Nord, som er udlagt som en omfartsvej. Ring Nord er udlagt med en vejbyggelinje der giver en fremtidig mulighed for udvidelse af vejen.

Skoven Fruerskov som er beliggende øst for lokalplanområdet er mellem lokalplanområdet og skoven omkranset af en lokalplan der giver mulighed for opstilling af solceller.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Svendborg Kommune.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Den nedtonede tekst (den grå boks i pdf-version) har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Den nedtonede tekst er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

§1 - Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanen har til formål at:

- fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål.
- sikre, at der udlægges arealer til veje, stier, vejbyggelinjer og grønne bæltter langs de overordnede veje.
- sikre, at der sker en opdeling af miljøklasser.
- sikre, at anvendelsen af området ikke medfører risiko for forurening af grundvandet.
- sikre, at placering og udformning af bebyggelse og ubebyggede områder, skal ske under hensyn til en sikring af grundvandet.
- sikre at der kan placeres en varmecentral indenfor området.

§2 - Område og status

2.1

Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumre: 5a, 5n, 5v, 5o, 5p, 5q, 5s, 5æ, 5r, 5t, 5z, 5x, 5y, 5m, 5u, 5h, 5ø, 5f, 5e, 5i, 5aa, 5ab, 5ac, 6e, 6æ, 6k, 6aa, 6ab, 6bc, 6bb, 6ad, 6aq, 6ba, 6ay, 6av, 6ac, 6be, 6bm, 6at, 6bs, 6ax, 6af, 6ak, 6ag, 6ae, 6bq, 6au, 6br, 6bg, 6ap, 6bk, 6an, 6bp, 6am, 6al, 6bh, 6bn, 6bf, 13t, 13s, 13ø, 13au, 26b, 53i, 53k, 58a, 58t, 58n, 58g, 58ag, 58ag, 58af, 58ai, 58bb, 58ad, 58ac, 58bc, 58aø, 58æ, 58ba, 58z, 58o, 58ak, 58q, 58r, 58aa, 58ap, 58x, 58al, 58an, 58am, 58y, 58ø, 58ao, 62b, 62c, 7000b, 7000al, 7000am, 7000ao, 7000ax, 7000an, 7000az, 7000ay, Tved by, Tved samt alle matrikler der udstykkes inden for lokalplanområdet efter den 1. maj 2022.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

§3 - Anvendelse

3.1

Delområde I må kun anvendes til virksomheder i miljøklasse 1-3 samt butikker til særligt pladskrævende varer. Dette kan eksempelvis udgøre erhverv indenfor mindre værksteder, håndværksprægede virksomheder, visse service virksomheder, kontorer, bilforhandlere, planteskoler eksemplerne er ikke udtømmende.

Støjniveauet må indenfor delområde I ikke overstiger 60 dB(A) målt som det ækvivalente, konstante, korrigerede lydniveau i henhold til Miljøstyrelsens vejledning for virksomhedsstøj.

3.2

Delområde II må kun anvendes til virksomheder i miljøklasse 4-7 samt butikker til særligt pladskrævende varer. Dette kan eksempelvis udgøre erhverv indenfor engroshandel o.l., transportvirksomheder o.l., oplagsvirksomheder, værksteder o.l., industri virksomheder, eksemplerne er ikke udtømmende.

Der kan udlægges virksomheder med en lavere miljøklasse end 4-7 indenfor delområde II, så længe dette ikke vil påvirke eksisterende virksomheders mulighed for støj.

Støjniveauet må indenfor delområde II ikke overstiger 70 dB(A) målt som det ækvivalente, konstante, korrigerede lydniveau i henhold til Miljøstyrelsens vejledning for virksomhedsstøj.

3.3

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg.

3.4

Indenfor indvindingsoplandet fra vandværker, angivet på kortbilag 3, må der ikke etableres eller drives virksomhed, som kan udgøre en risiko for forurening af grundvandet. Herunder produktions- og service virksomheder, som oplagrer og anvender kemiske stoffer herunder olie- og benzinprodukter samt vaskepladser for f.eks. motorkøretøjer.

Note til 3.4 Ved placering af en virksomhed indenfor indvindingsoplandet til et vandværk, skal en konkret vurdering af forureningsrisikoen godtgøre, at placeringen er forsvarlig i forhold til risikoen for forurening af grundvandet.

3.5

Indenfor indvindingsoplandet fra vandværker, angivet på kortbilag 3, skal belægning på vejarealer, parkeringspladser og oplagsarealer være tæt på de arealer hvor der transporteres, oplagres eller på anden måde håndteres stoffer eller materialer, der kan forurene grundvandet.

Note til 3.5 ved tæt belægning forstås belægning der ikke giver anledning til nedsivning, eksempelvis kan der ikke etableres permeable belægnings. Ved placering af en virksomhed indenfor indvindingsoplandet til et vandværk, skal en konkret vurdering af forureningsrisikoen godtgøre, at placeringen er forsvarlig i forhold til risikoen for forurening af grundvandet.

3.6

Der kan etableres et fjernvarmeanlæg/fjernvarmecentral indenfor området.

3.7

Der må ikke opføres eller indrettes boliger, dagligvarebutikker, restauranter eller anden støjfølsom anvendelse indenfor lokalplanens område.

Note til 3.7 Støjfølsom anvendelse kan eksempelvis være rekreative erhverv som sportshaller, gokarthaller, motocrossbane eller udendørs haller til eksempelvis tennisbaner og padel baner. Indenfor delområde II må ejendomme ikke udelukkende anvendes som kontor.

§4 - Udstykning

4.1

Indenfor delområde I og II må en grund ikke være mindre end 1.600 m².

4.2

Arealer til teknisk forsyning og lignende kan dog udstykkes som mindre grunde.

4.3

Der kan ikke udstykkes med direkte vejadgang til Ørbækvej, Ring Nord eller Holmdrupvej, dog jf. § 4.4

4.4

Svendborg Kommune kan dog tillade etablering af vejadgang til Holmdrupvej i et mindre omfang. Vejadgang via Holmdrupvej må ikke være gennemkørende til Grønlandsvej.

Note til 4.4 der forventes maksimalt at kunne etableres 1-5 vejadgange, der kræves tilladelse af Svendborg Kommune.

§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

Vej

5.1

Området vejbetjenes via eksisterende vejadgang fra Ørbækvej og Ring Nord. Der kan jf. § 4.4 ske udstykning der muliggør vejbetjening i mindre omfang fra Holmdrupvej.

Note til 5.1 Der er en stiadgang fra Ørbækvej ind til Englandsvej, denne vejadgang må ikke benyttes af køretøjer.

5.2

Der udlægges areal til interne fordelingsveje (A-A, B-B) i princippet som vist på kortbilag 2.

Vej A-A & B-B udlægges med en vejbredde af 10 meter. Vejen skal udlægges med vendeplads og med ens vejbelysning som i det eksisterende lokalplanområde.

Note til 5.2 Med "i princippet" menes, at vejene i dette tilfælde kan flyttes op til 20 meter i forhold til den viste placering.

5.3

Der gives mulighed for etablering af en forbindelsesvej (C-C) til matrikel 6bm Tved By, Tved som vist på kortbilag 2. Vejudlægget skal anlægges med en vejbredde af 10 meter.

5.4

Områdets eksisterende cykelsti ud til Ring Nord fra Norgesvej skal bevares. Stiadgangen fra Ørbækvej til Englandsvej skal bevares. Begge stier er vist på kortbilag 2.

Parkering

5.5

Parkering skal foregå på egen grund.

5.6

Der skal minimum etableres parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads per 100 m² etageareal.

5.7

For lagerbygninger skal antal parkeringspladser fastsættes til 1 parkeringsplads per 200 m² etageareal.

§6 - Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Indenfor delområde I må bygninger have en maksimal højde på 9 meter og det bebyggede areal må ikke overstige 40 % af grundarealet.

Enkelte mindre bygningsdele f.eks. skorstene og master kan overskride denne højde, hvis de er af sædvanligt omfang.

6.2

Indenfor delområde II må bygninger have en maksimal højde på 12 meter og det bebyggede areal må ikke overstige 60 % af grundarealet.

Enkelte mindre bygningsdele f.eks. skorstene og master kan overskride denne højde, hvis de er af sædvanligt omfang.

6.3

Alle bygninger skal placeres minimum 2.5 meter fra skel

6.4

Indenfor lokalplanområdet kan det samlede bruttoetageareal til særligt pladskrævende varer maksimalt være på 60.000 m².

6.5

Bruttoetagearealet for butikker til særligt pladskrævende varer fastsættes til minimum at have et bruttoetageareal på 800 m² og et maksimum bruttoetageareal på 2.500 m². Det maksimale bruttoetageareal fastsættes per virksomhed.

6.6

Langs følgende veje pålægges byggelinjer i de nedenfor angivne afstande fra vejmidte:

Ring Nord: 45 m

Ørbækvej: 40 m

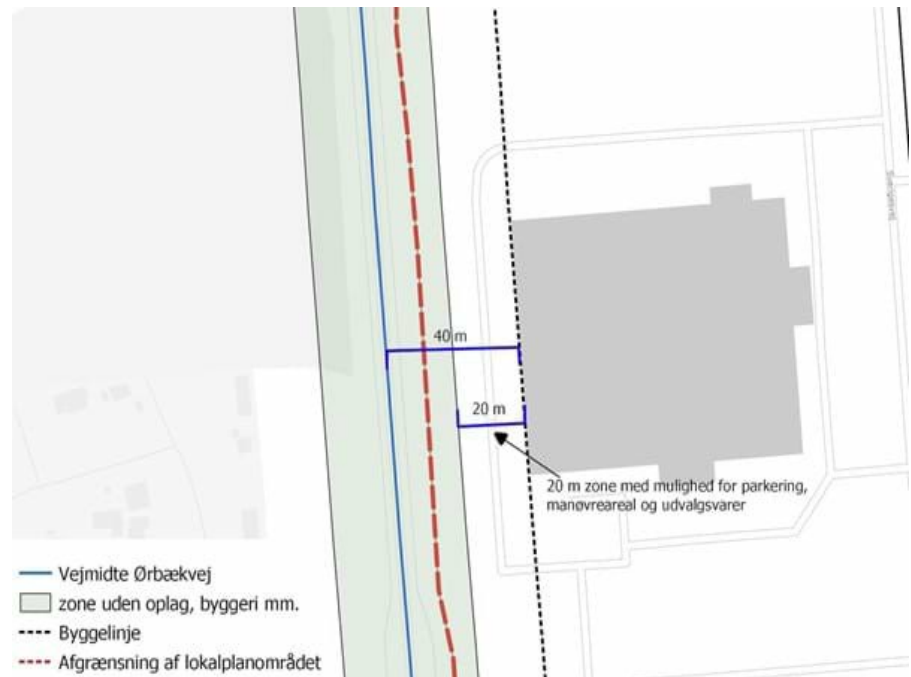
Holmdrupvej 10 m

Veje internt i området fastsættes til 10 m

Blinde veje i lokalplanområdet fastsættes til 5 m

6.7

Indenfor byggelinjen mod Ørbækvej og Ring Nord må der ikke opføres nogen form for byggeri eller oplag. I en 20 meter zone startende fra byggelinjen og ud mod Ørbækvej/Ring Nord må der etableres parkering, manøvrearealer, skiltning samt opsættes udvalgsvarer som er tilknyttet til virksomheden. Arealet mellem vejmidten og Ørbækvej/Ring Nord og 20 meter zonen skal indenfor lokalplanområdet fremstå som græsareal, som kan beplantes med enkeltstående træer og buske. Bestemmelsen er skitseret ved figur 7.



Figur 7

6.8

Byggelinjen langs Ørbækvej er en fast byggelinje, hvori bygningens ene facade skal placeres.

6.9

Der må ikke uden vandløbsmyndighedens tilladelse, anbringes bebyggelse eller faste anlæg nærmere end 8 m fra vandløbets kronekant, og for rørlagte strækninger ikke nærmere end 8 m fra ledningens midte. Vandløbet er vist på kortbilag 3.

6.10

Der må ikke etableres bebyggelse indenfor en respektafstand af 15 m fra fredskoven Byhavegård, beliggende på matrikel 5q, Tved By, Tved, jf. kortbilag 2. Det vil være muligt at etablere parkeringsareal, dog ikke nærmere end 10 m til skovbrynet.

6.11

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

§7 - Bebyggelsens udformning og fremtræden

7.1

Facader skal fremstå som murværk, metalbeklædning, træbeklædning, beton eller beklædt med træ, facadeglas, stålplader eller plader af fiberbeton.

7.2

Tage må udføres som fladt tag, saddetag, ensidig taghældning.

7.3

Tage må udføres i tegl, eternit, beton, metal, skifer, tagpap eller som grønt tag.

7.4

Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres med samme hældning som tagfladen. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen eller tagelementet.

7.5

Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 1,0 m op over taget og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.

§8 - Skiltning og belysning

Skiltning

8.1

Der må kun opsættes skilte (navn, logo, adresse samt åbningstider) for de virksomheder som aktuelt drives i lokalplanområdet. Undtaget denne bestemmelse er henvisningsskilte og oversigtsskilte samt relevante færdselsskilte i forbindelse med parkerings- og kørearealer.

8.2

Der kan opsættes orienteringsskilte med en samlet oversigt over de

virksomheder som adgangsvejen fra Ring Nord og Ørbækvej fører til. Der må skiltes med firmanavn, logo og adresse. Skiltehøjden må maksimalt være 4 m.

8.3

Skiltestørrelsen på facader må maksimalt have en størrelse på 5 m i bredden 1,5 m i højden. Der må opsættes maksimalt tre skilte per facade.

8.4

Skilte på facader må ikke opsættes højere end facadens eller gavlens møde med taget.

8.5

Der må ikke opsættes skilte på tage.

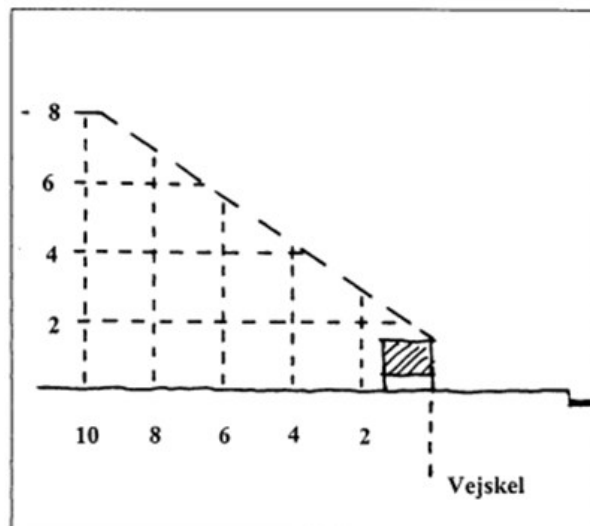
8.6

Reklamefigurerer, oppustelige figurerer og lignende reklameelementer som eksempelvis fastforankrede balloner, køretøjer og både må ikke ophænges på facader eller opsættes på tag.

Fritstående skilte

8.7

Der tillades opsat ét fritstående skilt eller pylon til hver virksomhed. Den maksimale højde i vejskel fastsættes til 1,5 m, stigende til maksimal højde 8 m, med 1 m i højden per 1,5 m afstand fra vejskel (illustreret på figur 8 nedenfor). Dog må skiltehøjden ikke overstige bygningshøjden. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet ca. 10:3.



Figur 8

Note til 8.7 Pyloner har ikke tidligere været reguleret, på nær ud mod Ørbækvej og der kan derfor være tidligere lovlige pyloner som ikke vil kunne etableres fremadrettet.

Ved opsætning/placering af skilte skal oversigten fra/til vejadgange og kryds bevares.

8.8

Fritstående skilte/pyloner må ikke placeres nærmere naboskel end 2,5 m.

8.9

Der tillades opsat et lavere skilt i maksimal højde 1,5 m og med et maksimalt skilteareal på 2 m² med den ene side af skiltet 2 m fra vejskel.

8.10

Reklametavler som signboards og billboards i form af elektroniske lystavler herunder LED-skærme, laserlys eller dynamiske digitale reklameskilte som fx lysviser eller animerede reklamer er ikke tilladt.

8.11

Brug af flag og vimpler i reklameøjemed skal begrænses til maksimalt 3 flagstænger til nationalflag, gæsteflag og/eller firmaflag til hver virksomhed. Flagstængerne skal placeres mindst 5 m fra vejskel og en maksimal flagstangshøjde på 12 m.

Belysning

8.12

Lysskilte på facader kan etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning). Ved indirekte belysning af skilte må kun tekst og logo være gennemskinnelige. Lysstyrken må ikke være til gene for naboer, trafikanter m.fl. Skiltebelysning skal være konstant, hvorfor lys med løbende eller blinkende effekt ikke tillades.

8.13

Lys opsat på facader og under overdækninger skal orienteres nedad. Lyskilder skal afskærmes, så lyset ikke kastes over lyskildens horisontale niveau.

§9 - Ubebyggede arealer

9.1

På de enkelte grunde må arealet mellem vejmidte og lokalplangrænsen og de i § 6,6 nævnte byggelinjer ikke benyttes til oplag, som gårdsplads eller på lignende måde. Området må kun benyttes som opholdsareal, grønt areal, parkering, skiltning og indkørsel til ejendommen.

Note til 9.1 For arealer ud mod Ørbækvej og Ring Nord gælder desuden § 6.7.

9.2

Til virksomheder må der være indendørs og udendørs oplag. Oplag må ikke belaste omgivelserne med støv og lugt forurening.

9.3

Oplagspladser skal afskærmes ud mod offentlig vej og naboejendomme. Afskærmning kan bestå af beplantning alternativt med hegn i minimum 1 meter og maksimalt 2 meters højde.

9.4

Overfladevand fra veje og fra øvrige befæstede arealer eller andre typer af arealer, hvor der transporteres, oplagres eller på anden måde håndteres stoffer eller materialer, der kan forurene grundvandet, må ikke nedsives i lokalplanområdet. Rent tagvand kan nedsives uden risiko for forurening af grundvandet.

9.5

På en ejendoms ubebyggede areal, herunder vejarealer samt arealer som er indrettet til parkering eller lignende, må der ikke ske oplag af både, uindregistrerede campingvogne og andre uindregistrerede køretøjer, medmindre dette er en del af virksomhedens beskæftigelse.

9.6

Der må ikke opsættes hustandsmøller/minimøller.

9.7

I den grønne kile markeret på kortbilag 2, må der ikke etableres bebyggelse.

Terrænregulering

9.8

I forbindelse med byggemodning af en grund kan der ske en udjævning af terræn, således at det efter udjævningen ligger +/- 1 meter i forhold til kote

før udjævningen af området.

Note til 9.8 Ved terrænregulering har den grundejer, der foretager reguleringen, ansvaret for, at den naturlige afstrømning af overfladevand ikke hindres.

9.9

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 m fra skel mod sti, grønt opholdsareal eller nabo. Udkørsel kan terrænreguleres, så der opnås en plan overkørsel.

9.10

Al terrænregulering nærmere skel end 2,5 m skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde.

9.11

Terrænregulering må ikke give anledning til opstuvning af vand på naboarealerne.

Beplantning

9.12

Virksomheder med ind og udkørsel langs Holmdrupvej, skal etablere og vedligeholde et 5 m bredt plantebælte. Plantebæltet skal bestå af hjemmehørende træer og buske, som egner sig til læhegnsplantninger. Planterække sættes to meter fra vejskel.

§3 områder/vandbassiner

9.13

De på kortbilag 2 markerede regnvandsbassiner skal anlægges som vådområder med bredbeplantning. Regnvandsbassinernes bredder skal anlægges med en stigning så disse ikke udgør en risiko for områdets dyreliv og brugere. Maksimalt 1 m fald per 5 m.

Diger

9.14

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af diget.

§10 - Lednings- og antenneforhold

10.1

Ledninger til elforsyning herunder ledninger til udendørs belysning m.v. skal udføres som jordkabler.

10.2

Der kan opsættes antennesystemer på eksisterende konstruktioner som master, skorstene samt bygninger. Maksimal højden er 20 meter over terræn.

10.3

Der kan opsættes én antennemast på op til 42 m indenfor delområde II.

§11 - Miljø og Klima

11.1

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser, OSD. Inden for OSD områder må der ikke etableres aktiviteter eller anlæg, der medfører særlig risiko for forurening af grundvandet.

Note til 11.1 - Til virksomheder eller anlæg, kan der i medfør af bl.a. Miljøbeskyttelsesloven stilles særlige krav til beskyttelse af grundvandet. Ved byggetilladelse til bygge- og anlægsarbejder samt ved tilladelser til byggemodning og anlæg af veje inden for indvindingsoplandet, kan der efter bl.a. miljøbeskyttelseslovens regler blive stillet særlige vilkår for at sikre mod forurening af grundvandet. Der stilles krav til afbødende foranstaltninger, bl.a. krav til hvilke virksomhedstyper, der kan placeres inden for oplandet. Flere typer erhverv eller aktiviteter kan ikke etableres inden for planområdet, såfremt de medfører særlig risiko for grundvandet. Der skal ske en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Der stilles krav til sikringsforanstaltninger mod nedsivning af forurenende stoffer, relateret til virksomhedstyper og driftsform, herunder også anvendelsen og udformningen af befæstede arealer, opsamling af overfladevand mv.

Støj

11.2

Støjniveauet må indenfor delområde I ikke overstige 60 dB(A) målt som det ækvivalente, konstante, korrigerede lydniveau i henhold til Miljøstyrelsens vejledning for virksomhedsstøj.

11.3

Støjniveauet må indenfor delområde II ikke overstige 70 dB(A) målt som det ækvivalente, konstante, korrigerede lydniveau i henhold til Miljøstyrelsens vejledning for virksomhedsstøj.

§12 - Tekniske anlæg

12.1

Der må ikke etableres horisontale jordvarmeanlæg indenfor de boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), og som udgangspunkt ikke vertikale jordvarmeanlæg indenfor områder med særlig drikkevandsinteresse (OSD). BNBO er vist på kortbilag 3.

Note til § 12.1 ved en eventuel dispensation til et vertikalt jordvarmeanlæg skal dispensationen bero på dybden i forhold til om det vil skade grundvandet.

12.2

Indenfor 300 meter fra et alment vandværks indvindingsboring eller indenfor BNBO må der ikke etableres nedslivningsanlæg eller nedgraves tankanlæg til opbevaring af miljøskadelige stoffer, eller benyttes olieudskillere eller kemikalibeholdere. Indvindingsboringen samt BNBO er vist på kortbilag 3.

§13 - Forudsætning for ibrugtagning

13.1

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Svendborg Kommunes tilladelse, før:

- det er sikret, at det nødvendige antal parkeringspladser i henhold til §§ 5.6 & 5.7 er etableret.

§14 - Ophævelse af lokalplan og servitutter

14.1

Ved kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 678 ophæves lokalplan 004.403 i sin helhed.

14.2

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for de indenfor lokalplanområdet lyste servitutter. En af servitutterne er vurderet uforenelig med denne lokalplan og aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, se § 13.

Følgende servitutter aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan, jf. § 14:

- 03.1941-923996-36 Dok om byggelinjer mv Vedr. 6-k

§15 - Lokalplanens varige retsvirkninger

15.1

Efter endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen jævnfør § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Midlertidige retsvirkninger

Ifølge Lov om Planlægning § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

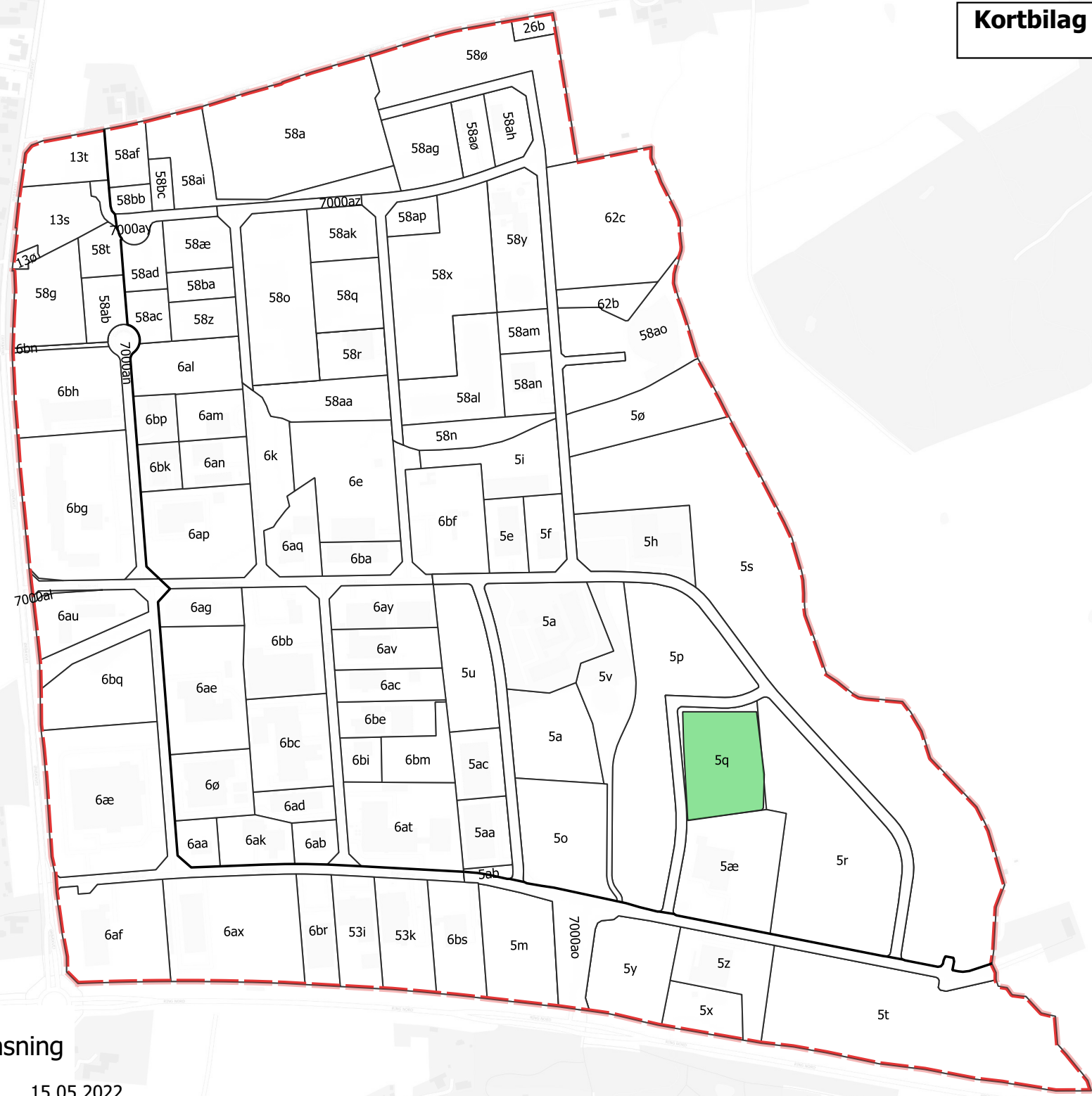
Efter udløbet af høringsfristen kan Kommunalbestyrelsen tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke er lokalplanpligtigt.

De foreløbige retsvirkninger gælder, indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i ét år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år fra offentliggørelsen.

§16 - Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

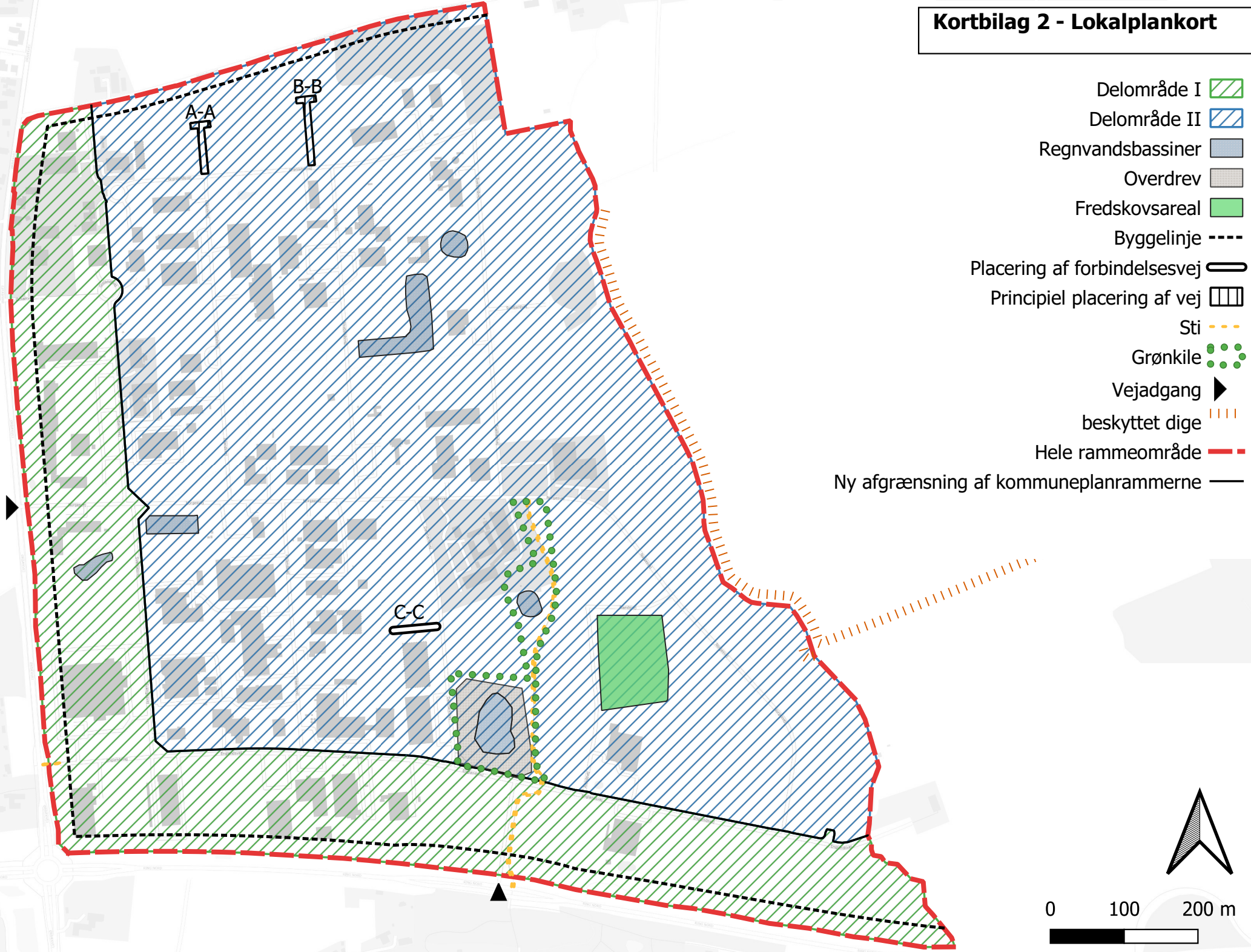
Kortbilag 1 - matrikelkort



--- Lokalplanafgrænsning
□ matrikelskel

15.05.2022

Kortbilag 2 - Lokalplankort



Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

I henhold til Miljøvurderingsloven LBK nr. 1976 af 27/10/2021, skal Svendborg Kommune enten gennemføre en miljøvurdering efter § 8, stk. 1, eller foretage en vurdering efter §8, stk. 2, af, om planen kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, jf. LBK nr. 1976 af 27/10/2021 gennemført en miljøscreening. I det planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre området på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, konkluderes det, 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, jf. LBK nr. 1976 af 27/10/2021.

Screeningen viser, at plangrundlaget ikke medfører væsentlige indvirkninger på de listede miljøparametre. Dog bemærkes følgerne i forhold til miljøparametrene:

Natur og grønne områder

Springfrøen er registreret i et regnvandsbassin beliggende i matrikel 5o Tved By, Tved, i den sydlige del af lokalplanområdet.

Regnvandsbassinet er omfattet af naturbeskyttelsesloven § 3, da bassinet har et areal over 100 m². Regnvandsbassinet må derfor ikke ændres og rundt om regnvandsbassinet er der registreret overdrev som ligeledes skal henligge naturligt.

Da regnvandsbassinet på matrikel 5o ikke ændres som følge af lokalplanen og området rundt om regnvandsbassinet er udlagt som overdrev der ikke må ændres, vurderes det, at springfrøens yngle- og rasteområder ikke vil blive beskadiget eller ødelagt, som følge af lokalplanen.

Området ved vandbassinet i den sydlige del har været lokalplanlagt siden 1990, hvor området ligeledes var udlagt med formål af erhvervsområde. Lokalplanen fra 1990 blev afløst af lokalplan 004.403 fra 2008, ligeledes med anvendelse af erhvervsområde.

Lokalplanen fortsætter med samme formål og anvendelse og det vurderes derfor ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for springfrøen eller andre bilag IV-arter.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i "Område med særlig drikkevandsinteresse" (OSD). Der er ikke udpeget nitrattfølsomme områder indenfor lokalplanens udstrækning. Derudover findes der i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet to boringsnære beskyttelsesområder (BNBO'er) til Tved

Vandværks boringer. Rundt om boringerne er der udlagt 300 m's beskyttelseszoner, som indenfor lokalplanområdet er sammenfaldende med indvindingsoplandet. Der er ingen aktive vandindvindingsboringer nedstrøms industriområdet, og der ikke er nogen planer herom. Nye vandforsyningsboringer vil blive etableret udenfor byen. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal begrænse virksomheder i forhold til grundvandsforurening og særligt indenfor 300 m's zonerne og de boringsnære beskyttelsesområder.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at der indenfor 300 m's zonerne ikke gives tilladelse til:

- Etablering af nedsivningsanlæg for spildevand eller vejvand.
- Nedgravning af olietanke eller kemikaliebeholdere.
- olieudskillere

Indenfor BNBO'erne gælder det desuden, at der som udgangspunkt ikke gives tilladelse til:

- Horisontale jordvarmeanlæg

Indenfor OSD kan tilladelsesmyndigheden kun tillade en placering, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placeringen kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystemer, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening.

Lokalplanen er en opdatering af den gamle lokalplan for Industriområde Øst, og den nye plan giver ikke mulighed for, at der kan etableres nye industri typer i området, som vil medføre en potentiel større risiko for forurening af grundvandet. Det vurderes, at der med lokalplanens bestemmelser om belægning, samt at der skal laves en konkret vurdering af den enkelte virksomhed, som skal placeres indenfor indvindingsoplandet, så vil lokalplanen ikke have en negativ påvirkning af grundvandet.

Befolkning

Området er udlagt til erhvervsområde og i kommuneplanen udpeget som produktionserhvervsområde. Delområde I er udlagt til let/lokalt erhverv og virker som en bufferzone i forhold til de omkringliggende boligområder mod Ørbækvej og Ring Nord. Dette skal være med til at mindske miljøpåvirkningerne fra de tungere erhverv beliggende i delområde II. Der fastsættes støjgrænseværdier i forhold til Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for erhvervs- og industriområder samt erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder.

Det vurderes, at der ikke vil være en negativ påvirkning af lokalplanens realisering i forhold til brugen af arealet.

Planens status

Offentlig høring

Kommunalbestyrelsen har den XXX besluttet at fremlægge forslag til lokalplan XXX i offentlig høring.

Høringsperioden finder sted fra den dd. måned 2022 til og med dd. måned 2022.

Forslag og bemærkninger til lokalplanforslaget

Har du indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger skal du sende dem til planafdelingen senest den dd. måned 2022.

Benyt formularen til venstre på lokalplanens hjemmeside, hvis du ønsker at indgive et høringssvar.

Du kan også sende et brev til:
Svendborg Kommune, Planafdelingen
Frederiksø 4A
5700 Svendborg

Dit høringssvar vil blive offentliggjort i forbindelse med den endelige politiske vedtagelse af lokalplanen.

Kontakt

Har du spørgsmål til planen kan du sende en mail til plan@svendborg.dk

Forslag

Kommunalbestyrelsen vedtog forslag til Lokalplan 678 den XX måned 2022.

Forslag til lokalplanen offentliggøres den xx. måned 2022 og er i offentlig høring i 8 uger.

Høringsperioden finder sted fra den XX. måned 2022 til og med den XX. måned 2022

Vedtaget

Lokalplanen er ikke endeligt vedtaget.

Lokalplanen forventes endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen i måned, år.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den XX. måned 2022.

Lokalplanen er offentliggjort og trådt i kraft den XX. måned 2022.

Ændringer inden endelig vedtagelse

Afventer endelig vedtagelse

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 byrådet skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner er en plan, hvori byrådet 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 8 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. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres med tilvejebringelse af en ny lokalplan.