

Torneløkke, Sundbrovej 39 – Venstres Byrådsgruppes forslag om planlægning**Planlovens muligheder for lokalplanlægning:**

For at kunne udlægge arealet til erhvervsområde i en lokalplan skal arealet først indarbejdes i kommuneplanen fx i den forestående kommuneplanrevision. Med lokalplanen kan arealet efterfølgende overføres fra landzone til byzone.

Arealet ligger ikke i direkte tilknytning til eksisterende byzone. Nærmeste byzoneareal er landsbyen Bregninge, hvis byzonegrænse ligger ca. 140 meter fra matrikelgrænsen for Sundbrovej 39.

Som nævnt i forhold til landzoneadministration er et af Planlovens hovedformål at hindre spredt bebyggelse i det åbne land og sikre en klar grænse mellem land og by. Dette gør sig også gældende i forhold til kommune- og lokalplanlægning. Jvf. Planlovens § 11a* skal nye byzonearealer placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone. At bygge indefra og ud-princippet er en af grundstenene i Planloven.

**§ 11 a. Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for*

Stk. 7. Kommunalbestyrelsen kan udlægge nye arealer til byzoner for at dække det forventede behov for byvækst i en periode på 12 år, jf. dog stk. 12.

Stk. 8. Et nyt areal til byzone, jf. stk. 6 og 7, skal placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone.

Undtagelsesmuligheder i Planloven

Planloven indeholder visse muligheder for undtagelser. I 2017 blev loven suppleret med en undtagelsesbestemmelse §11b stk 4* der giver mulighed for at virksomheder i landzone i særlige tilfælde kan få ændret zonestatus til byzone og tillades udvidet.

***§ 11 a.**

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde, uanset § 11 a, stk. 8, fastsætte rammer for overførsel af arealer i landzone til byzone for veletablerede virksomheder, f.eks. produktionsvirksomheder, hvis virksomheden over en længere årrække har foretaget væsentlige investeringer i bebyggelse eller i produktion, hvis virksomheden er beliggende i tilknytning til eksisterende nødvendig infrastruktur.

Det betyder, at virksomheden forud for, at Svendborg Kommune kan igangsætte planlægning for Sundbrovej 39, skal udarbejde en redegørelse der påviser, at

- Virksomheden er afhængig af sin placering i det åbne land, da virksomhedens produktion har en særlig tilknytning til det åbne land og landbrugserhverv. Et eksempel er frøforædlingsvirksomheden Jensens Seed i Birkum, Odense. Virksomheden har verdens største produktion af spinatfrø og er afhængig af forsøgsmarker tæt på selve produktionsvirksomheden)

eller

- Virksomheden har over en længere årrække bundet så mange investeringer på ejendommen i form af byggeri eller produktionsudstyr, at det vil kræve uforholdsmæssig mange omkostninger for virksomheden at flytte til et eksisterende erhvervsområde samt at der er en eksisterende infrastruktur til at servicere virksomheden (Eksempelvis Hauges Smeide i Stige, Odense. I de eksisterende bygninger var etableret maskiner og et større

produktionsapparat som var omkostningstungt at flytte og virksomheden ligger placeret direkte ud til afkørslen til en firesporet omfartsvej).

Det er ansøger som bør udarbejde denne redegørelse, da det kræver indgående kendskab til den pågældende virksomhedens historie, produktionsbehov samt investeringer i bygninger og produktionsapparat.

Umiddelbart vurderer administrationen ikke at virksomheden Torneløkke ikke har en særlig tilknytning til landbrugserhvervet, der kan begrunde en varig placering i det åbne land. Virksomheden kan udarbejde en redegørelse i forhold til om væsentlige investeringer over en længere årrække samt eksisterende nødvendig infrastruktur, kan begrunde brug af undtagelsesreglen. Det vurderes dog ikke at perioden 2016-2019 kan betegnes som en længere årrække.

Såfremt virksomhedens redegørelse viser, at Planlovens undtagelsesbestemmelse kan bruges, kan planlægning igangsættes. Det vil være Erhvervsstyrelsen som tager endelig stilling til om virksomhedens redegørelse er tilstrækkelig. Igangsættes planlægning uden om undtagelsesreglen må kommunen forudse et veto på planlægningen fra Erhvervsstyrelsen.

Krav til planlægningen

Omfang af erhvervsareal: Som nævnt må kommunerne jf. Planlovens § 11a, stk 7 ikke udlægge mere byzoneareal end nødvendigt kræver og skal overfor staten redegøre for, at kommunen har brug for dette yderligere erhvervsareal. Denne opgørelse sker som udgangspunkt i forbindelse med kommuneplanrevision. Viser det sig, at kommunen samlet set, har mere erhvervsjord udlagt, end det forventet kan udnyttes indenfor planperioden, vil der kun kunne udlægges nye erhvervsarealer ved en såkaldt omfordeling. Dermed sikres, at kommunens samlede arealudlæg til erhverv er uændret. Det betyder, at hvis der skal etableres et X m² stort erhvervsareal i byzone, skal et areal af tilsvarende størrelse andetsteds udtages af kommuneplanen i forbindelse med samme kommuneplantillæg og dette areal tilbageføres til landzone.

Trafik: Den eksisterende infrastruktur Sundbrovej er trafikalt belastet af trafikken til Langeland og færgeforbindelsen til Lolland. En udvidelse af virksomhedens aktiviteter med flere tunge køretøjer på denne del af Sundbrovej er umiddelbart ikke hensigtsmæssig. Dette vil skulle afklares nærmere hvis Planlovens undtagelsesregel skal bruges.

Miljø: Kommunen skal sikre, at der kan placeres et erhvervsområde på det pågældende areal, uden at det vil skabe miljøgener for de omkringliggende boliger. Det betyder, at virksomheden bl.a. skal redegøre for, at den kan overholde de vejledende støjgrænser i forhold til eksisterende boliger. Da boligerne findes i dag, er det støjgrænserne for boliger som er bestemmende for, om der kan etableres et erhvervsområde ved siden af. Virksomhedens nuværende støjbillede kendes ikke, da der ikke har været naboklager som har begrundet at miljømyndigheden skulle foretage støjmålinger.

Udover støj kan der være andre miljøforhold, fx støv- og lugtgener som virksomheden også skal redegøre for, om kan overholdes i forhold til de eksisterende boliger.