



Svendborg
Kommune

Kommuneplantillæg

2021.09 - Erhvervsområde Assensvej



FORSLAG

Forslagsdato:

Høringsperiode start:

Høringsperioden slut:

Vedtagelsesdato:



2021.09 - Erhvervsområde Assensvej

Baggrund og formål

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at udvide eksisterende erhvervsområde mod sydøst, for blandt andet at forbedre logistikken på teglværket Petersminde beliggende i det sydlige Stenstrup.

På denne placering har der været teglværk gennem ca. 150 år og det nuværende teglværk har undergået større forandringer gennem tiden med udbygninger og tilpasninger, for at opfylde nye behov og tidssvarende teknologier.

Teglværkets eksisterende erhvervsområde er fuldt udnyttet og der er brug for ny planlægning, der skal muliggøre en udvidelse af det eksisterende erhvervsområde. Egernsund Wienerberger A/S som ejer teglværket har ønsket en udbygning af deres lagerkapacitet, en bedre håndtering af overfladevand samt skabe foranstaltninger der begrænser støj- og støvforhold. Ændringerne skal være med til at skabe et stabilt produktionsflow, som skal være med til at give et bedre færdigt produkt, begrænse støjgener og medvirke til et lavere CO2 aftryk i produktionen.

Kommuneplantillægget skal også muliggøre en udnyttelse af overskudsvarmen fra produktionen som kan udnyttes til fjernvarme. Derfor giver den nye kommuneplanramme også mulighed for et teknisk anlæg i form af et fjernvarmeanlæg.



Den ændrede afgrænsning af arealet medfører en mindre indskrænkning af rammeområdet nord for teglværket, hvor det åbne lerdepot ligger. Kommuneplanrammen udvides mod øst og sydøst for at muliggøre plads til et

muligt fremtidigt regnvandsbassin til overfladevand.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Landsplanlægning

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

Produktionsvirksomheder

Rammeområdet er i Kommuneplan 2021-2033 udpeget som et område med produktionserhverv, af hensyn til teglværket. Der er udlagt et konsekvensområde omkring det udpeget produktionserhverv.

Konsekvensområdet er udlagt for at imødegå fremtidige miljøkonflikter og samtidig undgå at indskrænke produktionsvirksomhedernes fremtidige drifts- og udviklingsmuligheder.

Det er vurderet, at det ikke er nødvendigt at ændre konsekvenszonen da der er allerede etableret boliger langs Assensvej, syd for den fremtidige udvidelse. Konsekvenszonen er udlagt i en omkreds af ca. 250 m rundt om den nye udvidelse og det vurderes at være tilstrækkeligt i forhold til de aktiviteter der gives mulighed for.

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.

Kommuneplantillægget ændrer ikke på udpegningen af området udlagt som produktionserhverv. Udpegningen af området som produktionserhverv og den fortsatte sikring er med til at understøtte landsplanlægningen samt et nationalt hensyn der skal varetages.

Geologi

Hele rammeområdet ligger inden for et område med særlige geologiske interesser ved Stenstrup – Egebjerg. Hele Stenstrup og omegn ligger i det geologisk beskyttede område. Området udgør ca. 9.000 ha og rummer forskellige geologiske elementer. I det udpeget område kan vejanlæg, vindmøller, bebyggelse, skovrejsning og lignende kun finde sted, såfremt Snarup Bakker, Stenstrup Issø, Egebjerg Bakker, Syltemade Ådal og Egense Ås og deres indbyrdes overgange og sammenhænge ikke sløres eller ødelægges i væsentligt omfang.

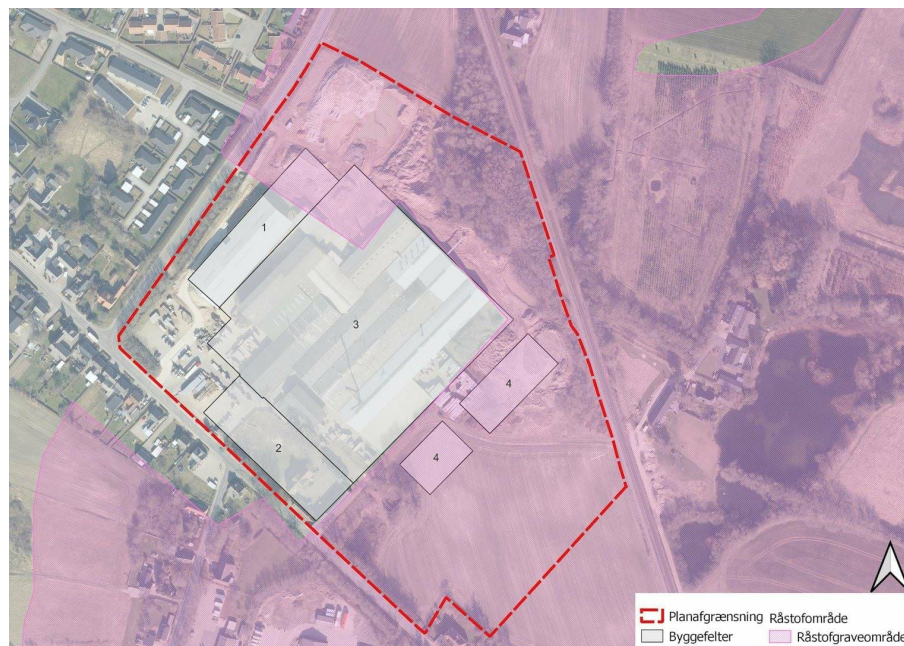
En visualisering af byggeriet, dets placering og forhold til det omgivende landskab og geologi, herunder højde, volumen og indplacering i landskabet, skal ligge til grund for en eventuel tilladelse.

Kommuneplantillægget ændrer ikke de eksisterende rammer, men udvider området. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af nyt byggeri i samme skala og i tilknytning til områdets eksisterende bebyggelse. Der sikres en

afskærmende beplantning mod omgivelserne, så den eksisterende beplantning forstærkes og videreføres. Planens muligheder vurderes ikke at påvirke beskyttelsesområdet, da det sker på et mindre afgrænset areal og i forbindelse med det eksisterende erhverv i form af teglværket. Derfor er der ikke udarbejdet en visualisering.

Råstof

Dele af rammeområdet ligger inden for et udpeget graveområde for rødbrændende ler udpeget i Råstofplanen. På kortet nedenfor ses de dele af rammeområdet der ligger indenfor graveområdet for rødbrændende ler.



Kort der viser nærområdets graveområder efter rødbrændende ler.

Teglværkets placering hænger i høj grad sammen med forekomsten af råstofressourcer i form af ler i nærområdet og virksomheden er i høj grad aftagere af nærområdets ler til deres produktion af tegl.

De udpeget råstofgraveområder skal sikres ved, at råstofferne nyttiggøres før byggeri indenfor råstofgraveområderne etableres. Ved byggeri skal råstoffet, rødbrændende ler, vurderes i forhold til kvaliteten af ressourcen og der skal sikres en udnyttelse af råstoffet såfremt kvaliteten lever op til gældende standarder. Dette sker ved anmeldelse hos Region Syddanmark. Hvis undersøgelser viser, at der ikke er rødbrændende ler i området, eller teglværket vurderer at kvaliteten af ressourcen ikke er god, skal det ligeledes meddeles Region Syddanmark.

Kommuneplantillægget vurderes ikke at være til hinder for en udvinding af det udpeget råstofgraveområde, såfremt råstofressourcen nyttiggøres førend der opføres nybyggeri eller at råstoffernes erklæres for ikke at være af god nok kvalitet.

Ved meddelelse af tilladelse til råstofgravning skal det sikres, at råstofgravningen ikke medfører en sløring af de nævnte landskabsformer. Dette kan f.eks. ske ved vilkår om efterbehandling. Frasortet materiale må som udgangspunkt ikke efterlades som markante bakker efter endt råstofindvinding.

Grundvand

Det er en national interesse at sikre rent og rigeligt drikkevand. Rammeområdet ligger indenfor område med særlig drikkevandsinteresser, OSD, men udenfor indvindingsopland, 300 m's zonen og BNBO'er (boringsnære beskyttelsesområder) til vandværker. Rammeområdet er ikke udpeget som nitratfølsomt.

Generelt gælder det, at virksomheder, der etablerer sig inden for område med særlige drikkevandsinteresse, ikke må være særligt grundvandstruende, hvilket aktiviteterne, som der planlægges for i dette kommuneplantillæg, heller ikke vurderes at være. Der skal dog i forbindelse med indretning og driften af aktiviteterne tages hensyn til grundvandsressourcen.

Strømningsretningen i både det overfladenære - og dybere grundvand går i en sydvestlig retning fra rammeområdet og der er ca. 3 km til, at 200 års indvindingsoplandet til Vester Skerninge Vandværk er udlagt. Der er ca. 6,5 km til den nærmeste af Vester Skerninge Vandværks nuværende boringer.

Vandværker arbejder dog på at flytte noget af vandindvindingen omkring 1,5 km længere mod nordøst og dermed tættere ved teglværket. Der vil dog stadig være en betragtelig afstand til den nærmeste af vandværkets boringer. Derudover vurderes en udvidelse af teglværkets oplagsplads og eventuelt fjernvarmeanlæg ikke at udgøre en særlig risiko for grundvandet. Derudover er der et stor lerdække i området, som det fremgår i teksten nedenfor.

Vand og Affalds Lunde Ny Vandværk, der forsyner Stenstrupområdet, ligger tættere på rammeområdet. Der er ca. 1,3 km til indvindingsoplandet og ca. 1,5 km til den nærmeste af vandværkets boringer. Disse boringer indvinder imidlertid vand, der er dannet nord/nordøst for rammeområdet, hvorfor disse boringerne heller ikke vurderes at blive påvirket af aktiviteter forbundet med ændringen af planlægningen.

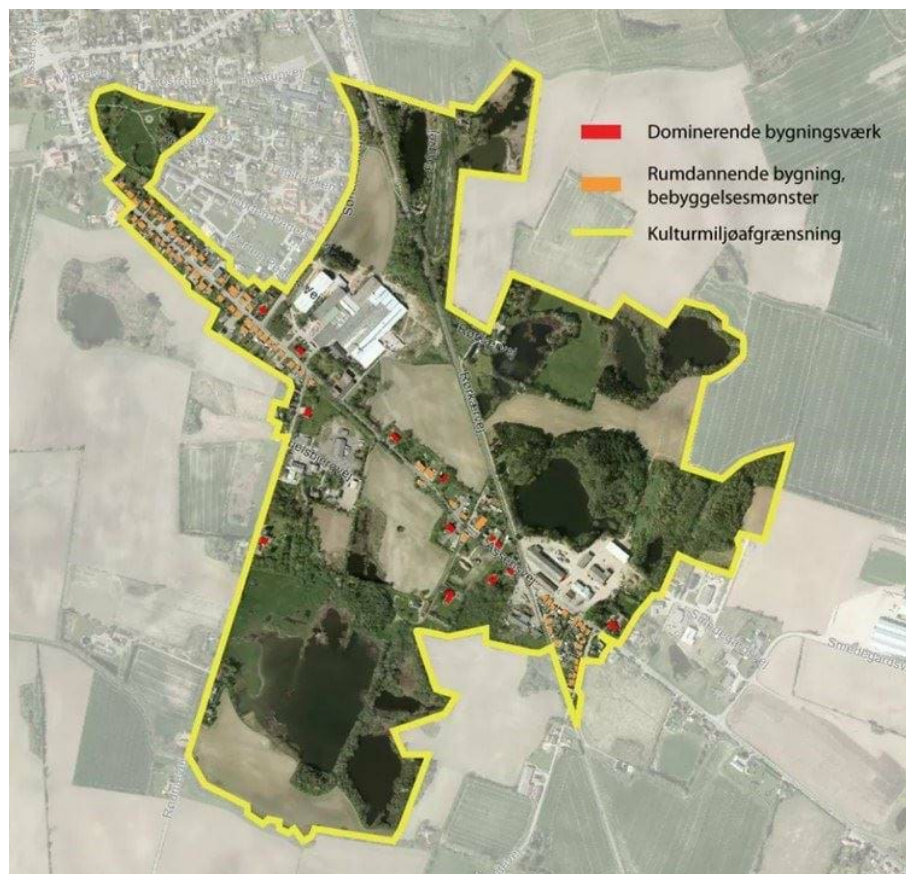
Stenstrupområdets dannelse gør, at der i området er et tykt lag af ler over det dybere grundvand. Under rammeområdet er der over det overfladenære grundvandsmagasin KS1, mindst 20 m ler i den nordvestlige del af rammeområdet og i den sydøstlige del mindst 10 m ler, og over det dybere liggende grundvandsmagasin KS2, er der mindst 30 m ler i den nordvestlige del af rammeområdet og i den sydøstlige del mindst 20 m ler. Det vurderes derfor, at det dybe magasin, KS2 som Vester Skerninge Vandværk indvinder fra, er godt beskyttet i området. Når der er mere end 15 m ler over et grundvandsmagasin, vurderes det som udgangspunkt godt beskyttet.

Der ligger flere private vandindvindinger forholdsvis tæt på rammeområdet. Den nærmeste vandindvinding er en private vandindvinding til husholdningsbrug, som ligger omkring 90 m mod nord. Da denne vandindvinding ligger både opstrøms rammeområdet, og det er i området, hvor der er mindst 30 m ler vurderes aktiviteten ikke at ville påvirke vandkvaliteten.

Der ligger yderligere tre private vandindvindinger indenfor 300 m nordøst for rammeområdet, men grundet det generelt tykke lerdække og de ligger opstrøms rammeområdet vurderes de ikke at blive påvirket af projektet.

Kulturarv

Hele rammeområdet er beliggende indenfor det udlagte kulturmiljø "Stenstrup teglværkerne". Kulturmiljøet Stenstrup teglværkerne er et industriområde med omfattende råstofindvinding, som blev etableret i midten af 1800-tallet og til dels stadig er i drift. Området fortæller om udnyttelsen af naturgrundlaget i form af de rige forekomster af fint ler i Stenstrup Issø. Teglværksdriften har i en periode givet vækst og økonomi til lokalsamfundet og har haft en afgørende indflydelse på bebyggelser og infrastruktur i Stenstrup-Kirkeby.



I kulturmiljøet er der udpeget bærende bevaringsværdiger for kulturmiljøet. Herunder lergravene, flere direktørboliger overfor helhedsindtrykket af arbejderbebyggelserne, ruinerne af teglovne og spor af sidesport til jernbanen, transformertårnet og teglværksskorstenen.

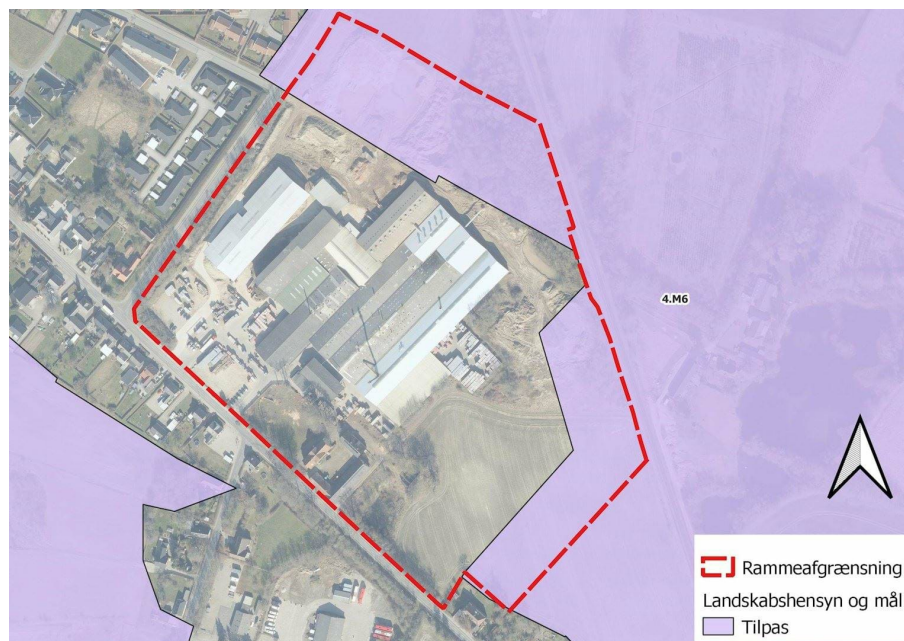
Udvidelsen af rammeområdet eller muligheden for placering af fjernvarmeanlæg indenfor området, vurderes ikke at påvirke oplevelsen af kulturmiljøet, da udvidelsen af nybyggeri vil være i tæt sammenhæng med eksisterende byggeri, samt i et begrænset omfang. Udbygningen vil være med til at sikre det sidste eksisterende teglværk i Stenstrup stadig kan være i drift og producerer tegl af den omkringliggende ler.

Landskab

Rammeområdet udvides ud i det geologiske landskabsområde kaldet Stenstrup Issø. En mindre del af rammeområdets nordlige og sydøstlige del ligger inden for landskabsområde 4.M6, hvor der kan ske en tilpasning under hensyn til landskabsområdet. Det betyder blandt andet, at der ved etablering, udvidelser eller ændringer af byggeri og tekniske anlæg eller

ændret arealanvendelse skal ske en tilpasning i forhold til landskabets skala, visuelle sammenhæng, terræn, eksisterende bevoksning og karaktergivende strukturer.

Området udvides som vist på nedenstående kort.



Kortudsnit der viser områdefrænsningen af landskabsområdet 4.M6, ramme- og lokalplanafgrænsningen samt byggefelterne.

En mindre del af rammeområdet mod nord og øst for teglværket vil gå ind over landskabsområdet. Det vurderes ikke at udgøre en visuel påvirkning af det samlede landskabshensyn, da det vurderes som et forholdsvis mindre område. Mod nord findes et eksisterende åbent lerdepot, hvor ler køres til området før det bruges i produktionen.

De andre dele af rammeområdet som ligger inden for landskabsområde 4.M6 giver ikke mulighed for opførelse af bebyggelse, udover bygninger til områdets drift og tekniske anlæg i form af regnvandsbassiner og eventuel etablering af støjafskærmning samt beplantning.

Udvidelsen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjerne om at tilpasse forholdene til landskabsområdet.

Da der indenfor planområdet ikke er nævnte værdifulde, geologiske landskabsformationer såsom åse, ådale, tunneldale, randmorænebakker, dødislandskaber, er det kommunens vurdering, at kommuneplantillægget ikke er i strid mod de nationale geologiske interesser.

Kystnærhedszone

Området er ikke beliggende indenfor kystnærhedszonen.

Natur og Miljø

Svendborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Nature 2000- områder, eller

ynge- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Natura 2000

Planområdet er beliggende ca. 2,3 km fra nærmeste Natura 2000-område (Habitatområde nr. 124, Rødme Svinehaver). Kommuneplantillæggets potentielle påvirkninger vurderes ikke at have så lang en udstrækning og Svendborg Kommune vurderer derfor, at kommuneplantillægget hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil kunne påvirke Natura 2000 områder eller deres udpegningsgrundlag væsentligt.

Habitatbekendtgørelsen §6

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

Ifølge bilag IV-håndbogen kan følgende arter forekomme indenfor det 10 x 10 km store kvadrat: Hasselmus, Vandflagermus, Brunflagermus, Langøret flagermus, Sydflagermus, Dværgflagermus, Markfirben, Stor Vandsalamander, Spidssnudet frø og Springfrø.

Svendborg Kommune har ikke konkret kendskab til forekomst af bilag IV arter inden for rammeområdet. Det er kommunens vurdering, at planlægningen ikke vil kunne beskadige eller ødelægge egnede yngle- eller rasteområder for Bilag IV-arter. På grund af arealets hidtidige anvendelse som teglværk og dyrket landbrug er det Svendborg Kommunes vurdering, at området ikke er levested for bilag IV-arter. Det vurderes at rammeområdet ikke rummer egnede levesteder for disse arter. Det vurderes også, at det ansøgte projekt ikke vil kunne ødelægge plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV.

Fredede områder

Der er ingen områder, der er udpeget som fredede områder inden for rammeområdet.

Grønt Danmarkskort

Rammeområdet er ikke omfattet af Grønt Danmarkskort.

Infrastruktur

Kommuneplantillægget vurderes ikke at få betydelige konsekvenser for eksisterende infrastruktur. Der forventes ikke en øget tilkørsel til området end hvad der i dag foretages.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Rammeområdet grænser ikke op til en nabokommune, og det vurderes, at kommuneplantillægget ikke får betydelige konsekvenser i andre kommuner.

Forhold til Kommuneplan 2021-2033

Kommuneplanens retningslinjer

Erhverv

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og ændrer ikke på disse.

Kommuneplantillægget understøtter kommunens mål med at fremme en positiv erhvervsudvikling, ved at sikre og tilgodese erhvervslivets behov for gode og hensigtsmæssige erhvervslokaliseringer. Kommuneplantillægget er udarbejdet for at imødekomme henvendelse fra Stenstrup Teglværk om at udvide rammeområdet mod sydøst. Dermed sker udviklingen af virksomheden ligeledes væk fra eksisterende boligområde der ligger vest for Søndre Ringvej.

Erhverv og miljø

Kommuneplantillægget forholder sig til den eksisterende erhvervsvirksomhed og hvilken påvirkning den har på det omkringliggende miljø. Til planlægningen er der udarbejdet en miljørapport, der omhandler de væsentligste miljøparametre som der er vurderet på.

Til plangrundlaget er der udarbejdet en støjrapport samt vandhåndteringsplan som er indgået som grundlag for udvidelsen. Støjrapport og vandhåndteringsplanen har været med til at kvalificere afværgeforanstaltninger for at undgå miljøkonflikter.

Støjrapporten skal være med til at sikre at virksomheden ikke påvirker omkringliggende miljø med støj der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomheder.

Vandhåndteringsplanen redegør for håndteringen af overfladevand og spildevand og opstiller beregninger for udlæg af regnvandsbassiner. Håndteringen vil blive behandlet i store regnvandsbassiner, som kan optage vandet og leret kan sedimentere, hvorefter vandet langsomt ledes videre i systemet.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Kommuneplantillægget rammebestemmelser tilføjes muligheden for placering af fjernvarmeanlæg indenfor området, derudover viderefører rammebestemmelserne i ramme 09.01.E4.681 - Erhvervsområde Assensvej.

Kommuneplantillægget ændrer på den geografiske afgrænsning af rammeområdet. Mod nord indskrænkes rammen og mod øst og sydøst udvides rammeområdet.



Kort der viser den fremtidige ændring af rammeområde

For kommuneplanrammen, 09.01.E4.681 - Erhvervsområde Assensvej vil fremover gælde:

Anvendelse: Erhvervsområde

Bebyggelsesprocent: 60% af rammeområdet som helhed

Max. bygningshøjde: 12 m

Specifik anvendelse: Industri samt transport- og logistikvirksomheder samt produktionsvirksomheder, virksomheder med særlige beliggenhedskrav, råstofindvinding, forsyningsanlæg

Særlige bestemmelser: I lokalplanen for området skal der fastsættes bestemmelser om støj- og støvafskræmning.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr 4 af 03/01/2023 indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er for en række planer og programmer pligt til at foretage en miljøvurdering, mens der for andre planer og programmer først skal foretages en screening, for at finde ud af om planen eller projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes.

Der er truffet afgørelse omkring miljøvurdering efter Miljøvurderingsloven § 8 stk. 1, nr. 3. Projektet har været screenet jf. lovens § 8, stk. 2 hvor

screeningen har vist, at der kan være en væsentlig indvirkning på miljøet for enkelte miljøparametre. Til afgrænsningsnotatet er udarbejdet en screening, for at vurdere hvilket væsentlige indvirkninger planen kan få på miljøet.

Planen ledsages af en miljørapport, som redegør for anvendelsens påvirkning af miljøet. Den fulde miljørapport kan ses og hentes på kommunens hjemmeside.

Planens status

Offentlig høring

Kommunalbestyrelsen har den ~~XXX~~ besluttet at fremlægge forslag til Kommuneplantillæg 2021.09 i offentlig høring.

Høringsperioden finder sted fra den dd. ~~måned 2023~~ til og med dd. ~~måned 2023~~.

Forslag og bemærkninger til kommuneplantillægget

Har du indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger skal du sende dem til planafdelingen senest den dd. ~~måned 2023~~.

Benyt formularen til venstre, hvis du ønsker at indgive et høringssvar eller send en mail til plan@svendborg.dk, med emnefelt "høring af kommuneplantillæg 2021.09".

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

Dit høringssvar vil blive offentliggjort i forbindelse med Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af kommuneplantillægget.

Kontakt

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

Forslag

Kommunalbestyrelsen vedtog forslag til kommuneplantillæg 2021.09 den XX SSSSSS 2023.

Forslag til kommuneplantillægget offentliggøres den ~~xx. måned 2023~~ og er i offentlig høring i ~~xx uger~~.

Høringsperioden finder sted fra den dd. ~~måned 2023~~ til og med dd. ~~måned 2023~~.

Vedtaget

Vedtaget

Kommuneplantillægget er ikke endeligt vedtaget.

Ændringer inden endelig vedtagelse

Kommuneplantillægget er ikke endeligt vedtaget

Rammer

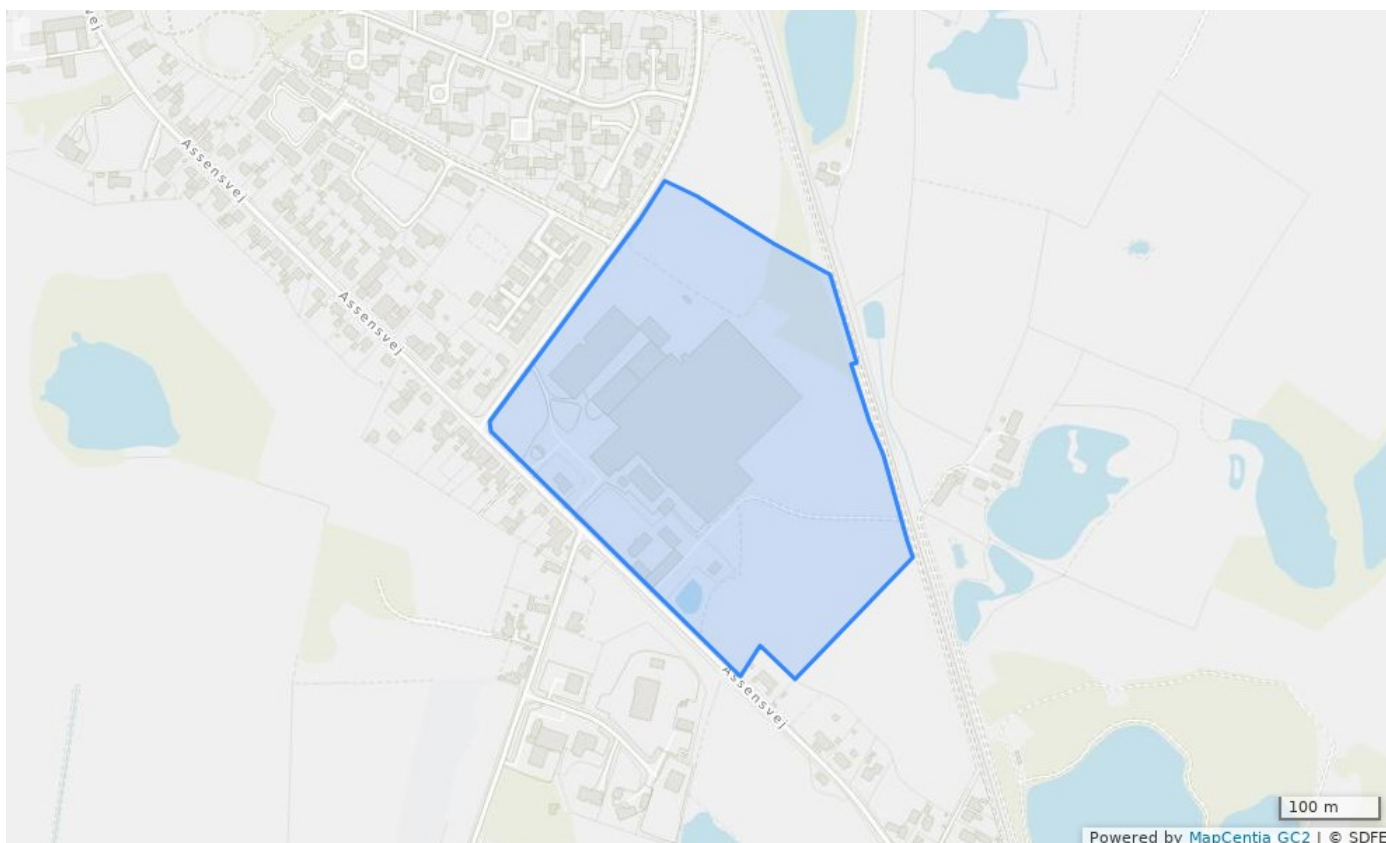
Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[09.01.E4.681 - Erhvervsområde Assensvej](#)

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[09.01.E4.681 - Erhvervsområde Assensvej](#)

09.01.E4.681 - Erhvervsområde Assensvej



Bestemmelser

Plannavn	Erhvervsområde Assensvej
Plannr	09.01.E4.681
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Plandistrikt	Stenstrup-Kirkeby
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	12
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder Industri Produktionsvirksomhed Erhvervsområde
Særlige bestemmelser	I lokalplanen for området skal der fastsættes bestemmelser om støj- og støvafskræmning.

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

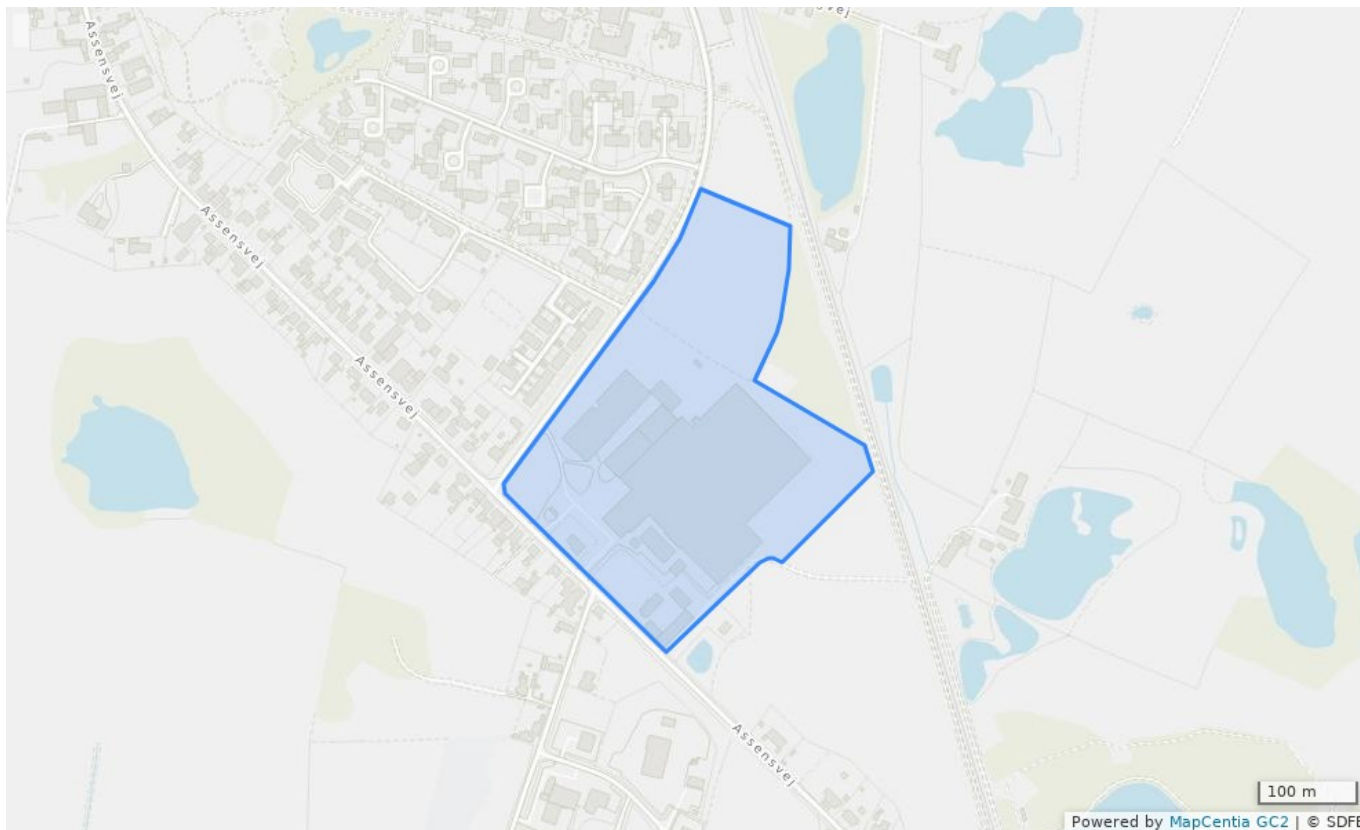
Placeholder

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

09.01.E4.681 - Erhvervsområde Assensvej

09.01.E4.681



Bestemmelser

Plannavn	Erhvervsområde Assensvej
Plannr	09.01.E4.681
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Plandistrikt	Stenstrup-Kirkeby
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	12
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder Industri
Særlige bestemmelser	I lokalplanen for området skal der fastsættes bestemmelser om støj- og støvafskræmning.

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.