



Svendborg
Kommune

Lokalplan 682

Stenstrup teglværk



Forslagsdato:

Høringsperiode start:

Høringsperioden slut:

Vedtagelsesdato:



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Om lokalplanen	4
Lokalplanens formål og indhold	11
Forhold til anden lovgivning og planlægning	21
Bestemmelser	41
Miljøvurdering	56
Planens status	57
Hvad er en lokalplan?	58

Redegørelse

Om lokalplanen

Lokalplanens baggrund

Teglværket Petersminde i Stenstrup, der ejes af Egernsund Wienerberger A/S har ansøgt Svendborg Kommune om udarbejdelsen af ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

Den eksisterende lokalplan i området, som er fra 1978, er fuldt udnyttet. Der er brug for en ny lokalplan, der sikrer forhold som oplag af materialer, mulighed for en stabil produktion ved bedre oplag af færdigproducerede tegl, bedre internt flow på virksomheden, håndtering af overfladevand, håndtering af støjforhold og som udlægger rammer for virksomhedens fremtidige aktiviteter. Endvidere er der givet en midlertidig dispensation til et lerdepot nord for teglværket, som skal indarbejdes i en ny lokalplan.

Efter fusionen af Wienerberger Danmark A/S og Egernsund i 2019, har Egernsund Wienerberger tilpasset produktionskapaciteten i Norden. Det har medført nedlukning af produktionssteder i Sverige og på Sjælland, mens der investeres på Fyn og i Jylland. Petersminde Teglværk er et af de teglværker, som Egernsund Wienerberger satser på for fremtiden.

Egernsund Wienerberger har erhvervet arealerne mod sydøst, hvilket gør det muligt at udvide virksomhedens aktiviteter i den retning. Lokalplanen skal give mulighed for, at det eksisterende teglværk kan udvikle sig inden for de nære arealer til virksomheden. Lokalplanen giver derfor mulighed for opførelse af enkelte nye bygninger mod sydøst, til driften af virksomheden. Disse bygninger skal placeres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

Teglværket har været i dialog med Stenstrup Fjernvarme omkring mulighederne for udnyttelse af overskudsvarme til fjernvarmen. Lokalplanen vil muliggøre en udnyttelse af overskudsvarmen fra produktionen, som kan udnyttes til fjernvarme. I lokalplanen er der indarbejdet mulighed for opstilling af fjernvarmeanlæg der dels kan udnytte overskudsvarmen fra teglværket, men hvis der ikke produceres tegl og dermed varme, skal fjernvarmeanlægget selv kunne producere varme til fjernvarmenettet. Det er ikke afklaret hvilke tekniske løsninger som fjernvarmeanlæg skal benytte til nyttiggørelse af overskudsvarmen eller selvstændig varmeproduktion, dog kan dette udgøres af to særskilte, og af hinanden uafhængige anlæg.

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. Gennem realiseringen af lokalplanen skabes der samtidig fokus på de omkringliggende boliger og omgivelser, og der stilles krav om grønne bæltter, støjvold samt et regnvandsbassin der alle skal være med til at nedbringe eventuelle genevirkninger fra virksomheden.

Sideløbende med lokalplanen udarbejdes tillæg til kommuneplanen, som udlægger en ny ramme mod sydøst og samtidig tilbagefører en mindre del af rammeområde, som er beliggende mod nord. Lokalplanen er afhængig af kommuneplantillæggets vedtagelse.

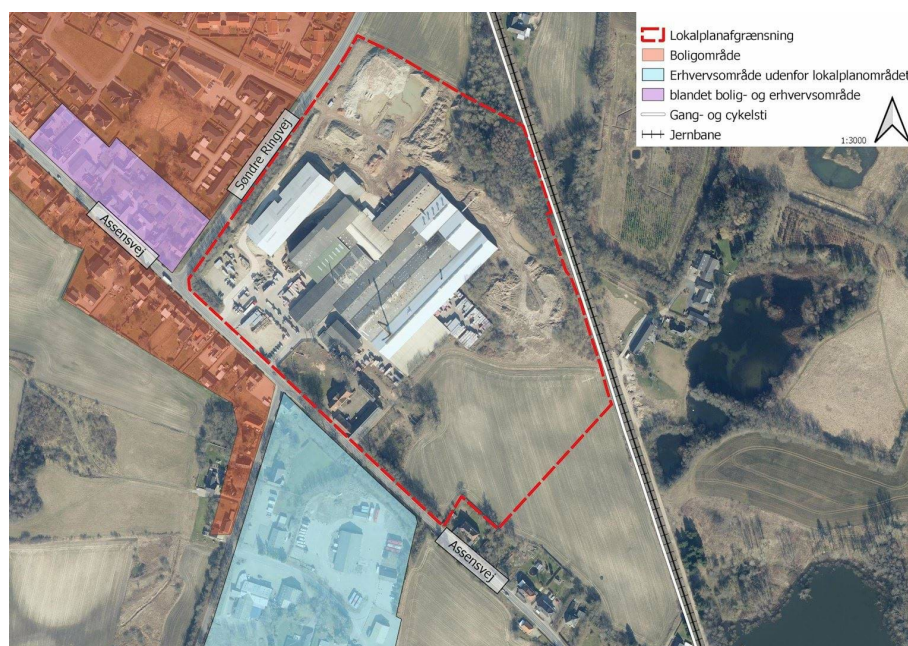


Lokalplanområdet vist på luftfoto

Lokalplanens område

Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige ende af Stenstrup by og omfatter det eksisterende teglværk og tilstødende arealer. Mod nordvest og vest afgrænses området af Søndre Ringvej og et større boligområde med parcelhuse og rækkehuse. Jernbanen og det åbne land med dyrkede marker afgrænser området mod øst og området afgrænses mod syd af Assensvej, som er hovedvejen gennem Stenstrup. Syd for Assensvej ligger både boliger og et større erhvervsområde. Ud mod Assensvej, langs vejens nordlige side, ligger ligeledes boliger.



Oversigtskort over de nærmeste omgivelser og infrastruktur i forhold til lokalplanområdet.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 11,6 ha. Hvor teglværket ligger i dag, er der en eksisterende og gældende lokalplan kaldet "lokalplan nr. 5.4 – Erhvervsområde i Stenstrup" fra 1978. Området indenfor den gældende lokalplan ligger i byzone, den resterende del ligger i landzone, som ved lokalplanens vedtagelse delvist skal overgå til byzone.

Terrænet indenfor planområdet er generelt meget fladt. Størstedelen af arealet er beliggende i kote 60,5-61,5 DVR90. Der er dog lidt variation inden for området, hvor der mod nordøst, ved den eksisterende skovbeplantning, mod øst og syd er et par mindre bakker med toppunkt ca. i kote 62,5-66 DVR90. Der findes derudover en lavning i områdets sydøstlige del. Ud mod Søndre Ringvej er der etableret to jordvolde med ca. topkote i 64 DVR90.

Inden for lokalplanområdet ligger i dag Stenstrup Teglværk, som består af produktionsbygninger, lerhal, udendørs oplag af færdigproducerede teglsten, oplag, sedimentbassin, udendørs lerdepot afgrænset af en jordvold mod nord, mindre bygninger til opbevaring, samt en midlertidig bygning til administrationskontor. Derudover findes transformerstationer og parkeringsarealer.

Langs Assensvej fremstår området i dag delvist åbent med en lav stensætning og spredt beplantning, som afgrænsning ud mod vejen. Langs Søndre Ringvej og hjørnet ved Assensvej findes i dag en mindre jordvold, som er beplantet med træer og buske.

I grænsen mod nordøst er der beplantning ud mod jernbanen og hele den sydøstlige del af lokalplanområdet fremstår som åben mark, der dyrkes.

Sydøst for teglværket ud mod Assensvej findes en mindre sø, beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3.

Derudover er der et mindre areal som er udpeget naturområde med særlig naturbeskyttelsesinteresse i form af en potentiel amoniakfølsom skov. Dette areal ligger indenfor planområdet og nord for teglværket.

Syd for skoven ligger et mindre sedimentationsbassin, som bruges til rensning af lerholdigt vand. Placeringen af sedimentationsbassinet kan ses på nedenstående kort.

Hovedadgangsvejen til området sker fra Assensvej. Fra Søndre Ringvej findes i dag en sekundær adgangsvej, der blandt andet bruges som brandvej. Inden for området findes en intern vej, som benyttes til arbejdskørsel. Desuden findes sydøst for teglværkets bygninger en privat fællesvej, som løber fra Assensvej til jernbanen. Denne benyttes som stiforbindelse mellem Assensvej og cykel- og gangstien langs jernbanen.



Kort over eksisterende forhold.



Teglværk set fra Assensvej.



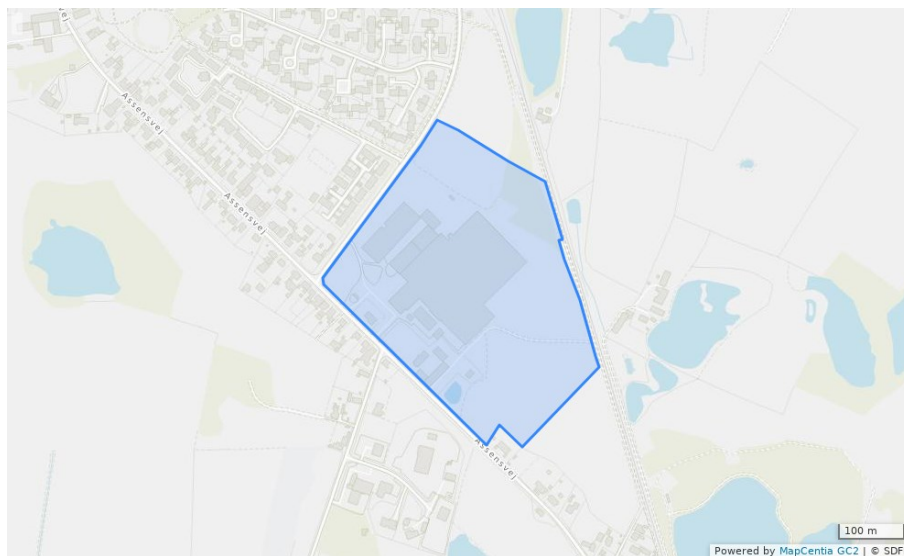
Foto af eksisterende produktionshal.



Ubebygget areal mod sydøst.



Afgrænsning mod nord, samt kig ned ad Søndre Ringvej.



Kort der viser planområdet.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen har til formål at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål i form af industri, transport- og logistikvirksomheder, herunder produktionserhverv og forsyningsanlæg. Lokalplanens formål er at give udvidelsesmuligheder for virksomheden, herunder til haller, regnvandsbassin, fjernvarmeanlæg, administrationsbygning, afskærmende beplantning samt afværgeforanstaltninger såsom støjskærmning. Lokalplanområdet inddeles i to delområder med tilhørende byggefeltet og udlægges med forskellige bestemmelser til hvad der kan etableres.

Indenfor delområde I må der etableres bebyggelse tilknyttet transporten, logistikken, produktionen, lerdepot samt fjernvarmeanlæg. Delområde II udlægges som ubebygget areal, hvor der kan placeres tekniske anlæg til regnvandsbassinet til vandhåndteringen, støjskærmning samt jordvarmeanlæg.

Lokalplanen sikrer at der etableres beplantning ud mod de omkringliggende veje og giver ligeledes mulighed for placering af fjernvarmeanlæg.

Delområde I

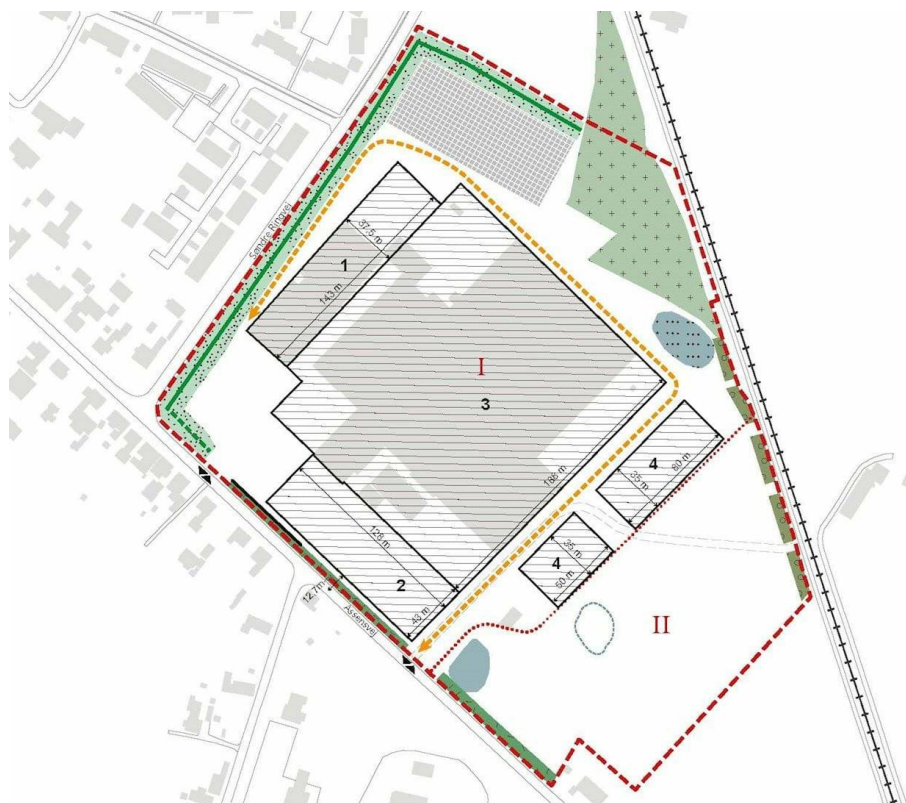
Indenfor delområde I, vil den nuværende og fremtidige erhvervsaktivitet kunne varetages. Her kan etableres ny bebyggelse, fjernvarmeanlæg, beplantning, lerdepot og støjskærmende foranstaltninger. Der udlægges 4 byggefeltet til produktionsbygninger, der fastsætter rammerne for udvidelsen af virksomhedens aktiviteter og samtidig sikrer byggefelternes placering, at produktionen og tungere aktiviteter etableres på afstand af boliger. Virksomhedens udvidelse, forventes at indeholde etablering af haller til opbevaring af rå-ler og færdigvarer, ny administrationsbygning, interne veje, eksisterende sedimentationsbassin dertil beplantning og afskærmende foranstaltninger. Den fremtidige bebyggelse indenfor delområde I, sikrer en udvidelsesmulighed og indenfor byggefeltene fastsættes der højde og omfang for bebyggelsen. Dette sikrer at ny bebyggelse vil følge områdets eksisterende skala og struktur.

Indenfor delområde I skal ny bebyggelse bestå af bygninger til erhverv i form af både åbne og lukkede haller samt bygninger, der kan anvendes til virksomhedens drift og produktion. Åbne haller kan være en bebyggelse uden alle facader eller kun med enkelte facader.

Nye bygninger og tekniske anlæg skal placeres indenfor byggefeltene. Dette skal sikre en god logistik for virksomheden og driften af området. Udenfor byggefeltet kan der placeres en administrationsbygning samt mindre bygninger til affald, opbevaring, drift af udearealer og lignende.

Derudover vil der indenfor delområde I være mulighed for placering af fjernvarmeanlæg, der dels kan udnytte overskudsvarmen fra teglværket samt andre tekniske anlæg, der kan producere varme til fjernvarmenettet. Dette kan være, men begrænser sig ikke kun til, opstilling af luft-vand varmepumper og/eller et anlæg til afbrænding af et materiale eksempelvis halm. Lokalplanen regulerer ikke hvilken anlægstype af fjernvarmeanlæg der

kan etableres, for ikke at begrænse den fremtidige mulighed for placering af et fjernvarmeanlæg. Til fjernvarmeanlægget vil der kunne etableres eksempelvis kedler, akkumuleringstanke og lignende nødvendige tekniske anlæg indenfor byggefeltene. Gennem miljørapporten er der vurderet på de oftest benyttede anlæg og som har kendte miljøpåvirkninger. Dette omhandler luft-vand varmepumper samt anlæg der producerer varme ved hjælp af en afbrænding. Ved et fremtidigt projekt, vil der skulle vurderes på de konkrete miljømæssige konsekvenser fra det valgte anlæg.



Placering af byggefelter 1-4, kortbilag 3 - Fremtidige forhold.

Delområde II

Indenfor delområde II sikres der mulighed for placering af et større regnvandsbassin, der kan varetage virksomhedens overfladevand, førend det udledes fra planområdet. Da en stor del af planområdet allerede er med fast belægning, er der brug for en fremadrettet håndtering af overfladevand. En fremtidig håndtering af overfladevand begrænser sig ikke kun til et regnvandsbassin indenfor delområde II, men kan også håndteres udenfor planområdet. Der gives ikke mulighed for bebyggelse indenfor delområde II, udover tekniske anlæg til et regnvandsbassin samt støjafskærmning. Tekniske anlæg kan eksempelvis være vandpumper, brønde, støjafskærmning, regnvandsledninger, jordvarmeanlæg, de tekniske anlæg kan placeres i et skur tilpasset anlægget. Der kan ikke placeres solenergianlæg på terræn indenfor delområde II. Derudover kan området fortsat bruges til landbrugsareal, som inden vedtagelsen af lokalplanen. Der må ikke etableres støjfølsomme anvendelser indenfor lokalplanens delområde II, da det kan være medvirkende til at begrænse erhvervenes aktiviteter indenfor lokalplanområdet, såfremt dette får en rekreativ anvendelse. Delområde II vil fortsat være beliggende i landzone, som vist på kortbilag 5 - Zonekort.

Bebyggelsens omfang, placering og udformning

I delområde I kan der opføres bygninger til teglværkets produktion, drift samt fjernvarmeanlæg. I delområde II, kan der etableres regnvandsbassin samt støjafskærmning og kun opføres bebyggelse til driften af delområdet. Dermed vil der være en større bebyggelsesprocent i delområde I end der vil være i delområde II. Samlet må bebyggelsen ikke overstige 60% for lokalplanområdet som helhed.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 116.616 m² og den eksisterende bebyggelse udgør ca. 26.000 m². Der er for hvert af de 4 byggefelt fastsat et maksimalt etageareal og etageantal, som ved fuld udnyttelse af byggefeltene tilsammen giver en bebyggelsesprocent svarende til ca. 50 % for området som helhed.

Bebyggelse skal placeres inden for de viste byggefelt angivet på kortbilag 3 – *Fremtidige forhold*. Indenfor byggefelt 1 og 2, må der ikke opføres bebyggelse i mere end én etage i op til 12 m, dette giver mulighed for placering af opbevaringshaller. Det fastsatte etageareal sikrer, at der indenfor byggefelt 3 og 4 gives en mulighed for at opføre bebyggelse i op til 2 etager i et begrænset omfang. Udenfor byggefeltene gives der mulighed for placering af en administrationsbygning på i alt 250 m². Derudover er der mulighed for placering af mindre bygninger til områdets drift, eksempelvis i form af redskabsskure, affaldsskure og opbevaring på i alt 200 m². Det åbne lerdepot indgår ikke som en del af den samlede bebyggelsesprocent.

I forhold til brugen af facade- samt tagmaterialer fastsættes der ikke specifikke krav til brug af bestemte materialer. I dag fremstår bygninger af mursten, pladematerialer, metal, åbne haller samt forskellige andre materialer. Udtrykket for bygninger reguleres via farvevalget samt placering, og højden. Der fastsættes krav om, at facade- og tagmaterialer ikke må give anledning til væsentlige reflektions- og blændingsgener. Dette reguleres via en fastsat glansværdi på 10 for facade- og tagmaterialer.

Den maksimale bygningshøjde indenfor planområdet er 12 m og ny bebyggelse skal fremstå med sadeltag eller ensidig taghældning, som eksisterende bygninger fremstår med. Skorstene må maks. have en højde på 70 m og der må opsættes master på skorstene. Eksisterende skorsten er omkring 60 m og der gives mulighed for en forøgelse, for at sikre eventuelle fremtidige krav til at mindske miljøgener. Der fastsættes et afstandskrav for placering af skorstene på 100 m til boligbebyggelse. Afstandskravet er et forsigtighedsprincip der har til formål at mindske eventuelle miljøgener. Der vil kunne dispenseres fra de 100 m til boligbebyggelse, såfremt det kan påvises, at skorstenen miljømæssigt kan overholde gældende lovkrav.

Ud over bygninger kan der anlægges tekniske anlæg i form af regnvandsbassiner, solceller på tage, anlæg til fjernvarme, der blandt andet kan udnytte overskudsvarmen fra teglproduktionen, men også anlæg der selv producerer varme, herunder eksempelvis akkumuleringstanke, kedler, luft-vand varmepumper.

Tekniske anlæg til fjernvarme skal placeres indenfor byggefelt 3 og 4, angivet på kortbilag 3 – *Fremtidige forhold*. Der fastsættes krav om en minimumsafstand til boligbebyggelse på 100 m fra fjernvarmeanlægget. Afstandskravet er et forsigtighedsprincip der har til formål at mindske eventuelle miljøgener. Der vil kunne dispenseres fra de 100 m til boligbebyggelse, såfremt det kan påvises, at et anlæg miljømæssigt kan overholde gældende lovkrav.

Bonusvirkning

Selve teglværket ligger i byzone, mens den resterende del af lokalplanområdet ligger i landzone. Lokalplanen overfører et mindre areal fra landzone til byzone ved lokalplanens vedtagelse, for at muliggøre placering af åbne haller til opbevaring af blandt andet færdige materialer samt fjernvarmeanlæg. På kortbilag 5 - *Zonekort* er vist arealerne for henholdsvis landzone og byzone.

Det åbne lerdepot som er placeret mod nordvest i planområdet gives bonusvirkning i henhold til planloven § 15, stk. 4. Det betyder, at lokalplanen erstatter landzonetilladelser efter planloven (§ 35, stk. 1), som er nødvendige for udstykning, bebyggelse eller ændringer i anvendelsen af bygninger og arealer.

Der skal derfor ikke efter lokalplanens vedtagelse meddeles landzonetilladelse til bebyggelse og anlæg, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, herunder:

- En fortsat brug af det åbne lerdepot, som er placeret i planområdets nordvestlige område, som angivet på kortbilag 2 – *Eksisterende forhold*.
- Etablering af støjafskærmning ved det åbne lerdepot, jævnfør bestemmelserne i § 9.8.

Bonusvirkningen meddeles på betingelse af, at arealet retableres til landbrugsjord, når det ikke længere er i brug til åbent lerdepot. Ophører brugen af det åbne lerdepot, skal tekniske anlæg, installationer samt arbejdsarealer der alene anvendes til lerdepotet, fjernes af grundejer inden ét år efter, at driften er ophørt. Det åbne lerdepotet, der før denne brug var landbrugsareal, skal af ejer retableres til landbrugsmæssig brug. Dette skal ske uden udgift for det offentlige, det vil sige at stakke af ler samt eventuel støjafskærmning skal fjernes.

Hvis fjernelse og reetablering ikke er sket inden ét år, kan kommunen lade arbejdet udføre for grundejerens regning.

En placering af et eventuelt regnvandsbassin indenfor delområde II, som lokalplanen giver mulighed for, er ikke omfattet af bonusvirkningen og vil efterfølgende kræve landzonetilladelse ved etablering.

Regnvandsbassin

Inden for delområde I findes et sedimentationsbassin, hvor procesvand sedimenteres og genbruges i produktionen. Der gives mulighed for, at der kan placeres større et regnvandsbassin til håndteringen af overfladevand indenfor planområdet.

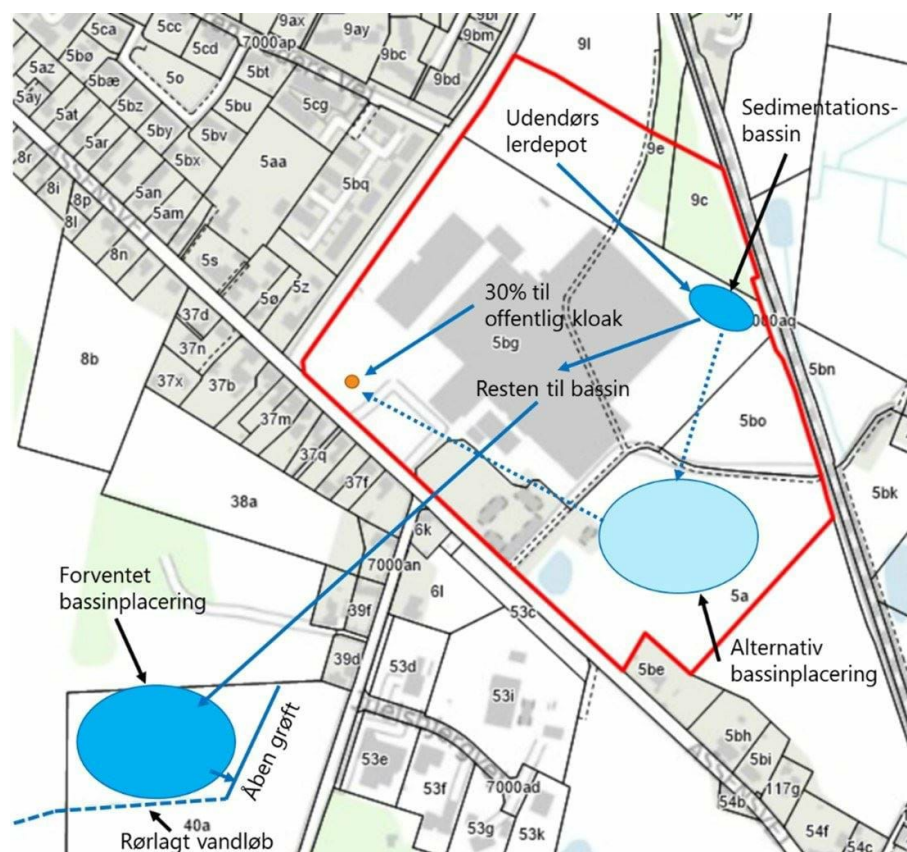
Etablering af et regnvandsbassin til håndtering af vand, kan både ske i forbindelse med produktionen og inden for delområde II.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, der anviser en løsning, som dels består af udledning af uforsinket regnvand til Vand & Affalds regnvandssystem og dels består af rensning og forsinkelse af planområdets overfladevand. Indenfor de angivne arealer er der mulighed for at justere på placeringen af de enkelte regnvandsbassiner.

Overfladevand fra op til 30 % af det eksisterende kloakopland (matrikel 5bg)

må afledes uforsinket til offentlig kloak i Assensvej. Det resterende overfladevand skal forsinkes inden udledning. Forsinkelsen påtænkes som udgangspunkt etableret i et regnvandsbassin på marken syd for Assensvej på matrikel 40a, Stenstrup By, Stenstrup med afløb direkte til det nærliggende vandløb Gedderende og Hørup Å.

Alternativt kan regnvandsbassinet etableres på marken sydøst for teglværket på matrikel 5a, Stenstrup By, Stenstrup og i så fald påtænkes regnvandsbassinet tømt via pumpestation til eksisterende samlebrønd ved indkørslen til teglværket og derfra til offentlig kloak i Assensvej. Førstnævnte løsning er den løsning, som ønskes realiseret.



Kortudsnit, der viser hvordan vandet inden for lokalplanområdet kan håndteres. Cirklerne viser en omtrentlig placering af bassinerne. Lyseblåt regnvandsbassin og stiplede linjer viser, den alternative løsning, som ikke forventes etableret, men som er en mulighed.

I delområde II ligger en sø der er omfattet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven, hvilket betyder at der ikke må foretages ændringer af tilstanden af søen. I lokalplanen udlægges der ikke funktioner i nærheden af søen, for derved at beskytte tilstanden af søen. Et eventuelt regnvandsbassin til håndtering af overfladevand, skal placeres væk fra den beskyttede sø, for ikke at ændre tilstanden.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen giver mulighed for udendørs oplag indenfor delområde I. Ud mod Assensvej og Søndre Ringvej skal det afskærmes.

Det eksisterende udendørs lerdepot, som er ca. 5.200 m² er placeret i den

nordlige ende af lokalplanområdet, vist på kortbilag 2 – *Eksisterende forhold*. Det udendørs lerdepot opretholdes og skal afgrænses af en støjafskærmning, som enten kan være i form af en jordvold og/eller støjhegn. Støjskærmen må ikke overstige en kote 68,5 DVR90. Der skal etableres beplantning ud mod boligområderne beliggende nord og vest for lerdepotet.

Indenfor delområde I, kan der etableres befæstet impermeabelt areal til vaskeplads, opbevaring af mangan og diesel. Områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal befæstes med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. På kortbilag 4 - *Illustrationsplan* er vist eksempel på placering af vaskeplads og oplag til mangan og diesel.

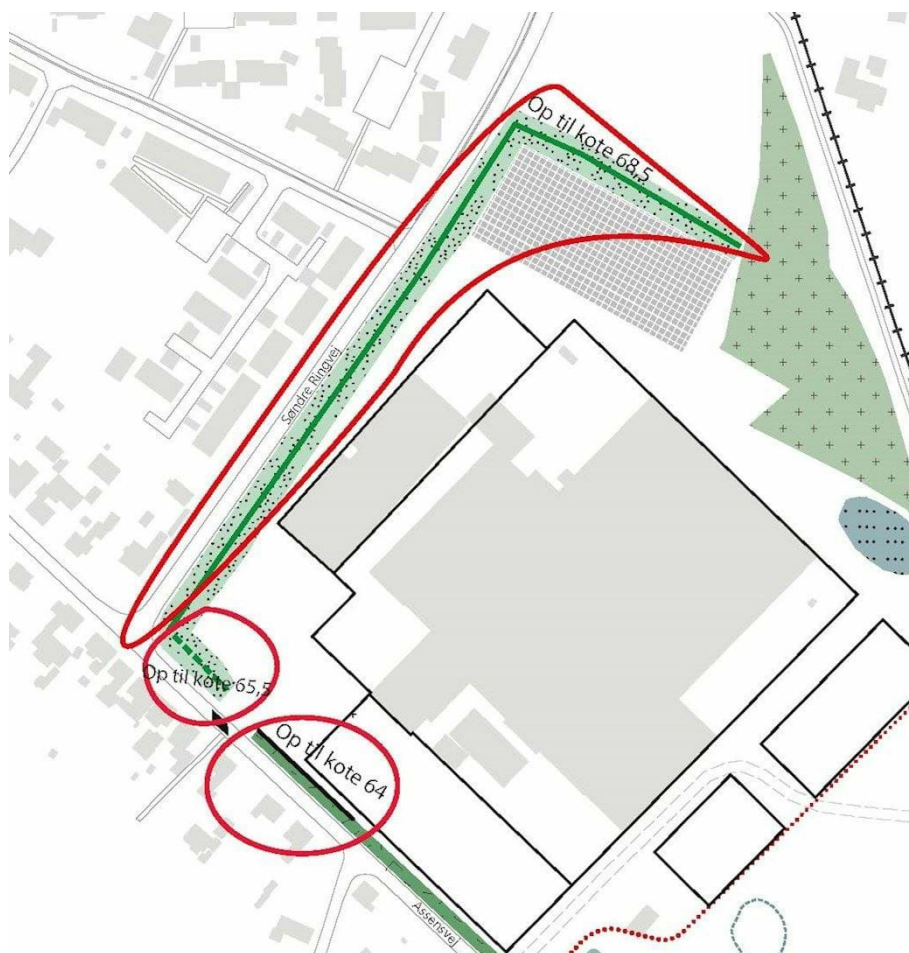
Eksisterende sedimentationsbassin, beliggende nordøst for teglværket, fastholdes og anvendes fortsat til sedimentbassin. Bassinet har i dag en størrelse på ca. 1.000 m² og må udvides ved behov. Placeringen kan blandt andet ses på kortbilag 4 – *Illustrationsplan*.

Delområde II skal fremstå åbent og uden bebyggelse. Der kan placeres regnvandsbassin indenfor området, mindre tekniske anlæg, støjafskærmning og beplantning.

Støjafskærmning

Der skal etableres en sammenhængende støjafskærmning som erstatning (forbedring) af de eksisterende støjvolde. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, er der udarbejdet en støjrapport der har målt på eksisterende støjniveauer og hvilken virkning etablering af støjafskærmning kan opnå. Lokalplanen fastsætter krav til etablering af støjafskærmning, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj er overholdt ved omkringliggende områder.

Støjafskærmningen skal etableres i et sammenhængende stykke langs Søndre Ringvej og nord for det åbne lerdepot. Derudover skal der etableres en støjafskærmning ved den ene ind- og udkørsel langs Assensvej med to forskellige højder og placeringer. Placeringerne af støjafskærmningerne vises på kortbilag 3 – *Fremtidige forhold*.



Kort der viser placeringen af støjafskærmning og maksimale topkoter for støjafskærmningen. Støjafskærmning kan ligeledes findes på kortbilag 3 – Fremtidige forhold

Støjafskærmningen kan være i form af jordvolde og/eller støjhegn. Der gives mulighed for, at der ovenpå støjvolde kan etableres en støjskærm/støjhegn, såfremt det er nødvendigt for at overholde støjgrænserne.

Støjafskærmningen vil have varierende højder, der afhænger af virksomhedens forskellige driftsscenerier. Ved støjafskærmningen ved det åbne lerdepot og langs Søndre Ringvej, må den maksimale højde ikke overstige kote 68,5 DVR90. Som reference ligger Søndre Ringvej omtrentligt i kote 63 DVR90. Det vil give mulighed for en støjskærm med en højde på ca. 5,5 m.

Fra krydset mellem Assensvej og Søndre Ringvej, skal der langs Assensvej ligeledes etableres støjafskærmning frem til ind- og udkørslen. På denne strækning må den maksimale topkote af støjafskærmning etableres i kote 65,5 DVR90. Det vil give mulighed for en støjskærm med en højde på mellem 2,5 m og 3,75 m. Den varierende højde skyldes at terrænet falder langs Assensvej.

På den anden side af ind- og udkørslen ved Assensvej, ved den fremtidige parkering, skal der etableres en 60 m lang støjskærm i en maksimal kote 64 DVR90, det vil give mulighed for en højde på 2,5 m.

Støjafskærmning skal etableres minimum 3 meter fra skel for at sikre en afstand til vejanlæg.

Beplantning

Hele planområdet skal afgrænses af beplantning i varierende form og udtryk, så der dannes en begrønning mod tilstødende veje, jernbane og øvrige omgivelser. Der fastsættes krav om etablering af beplantningsbælte langs Assensvej og Søndre Ringvej i form af buskads og mindre træer.

Beplantningen skal være med til at afskærme virksomhedens aktiviteter og fortsætte det grønne visuelle udtryk langs vejene. Beplantning af jordvolden mod nord er ligeledes med til at afskærme og understøtte det grønne udtryk.

Beplantningen langs Assensvej ved den naturbeskyttede §3-sø skaber en grøn overgang til søen.

Beplantning skal bestå af egnskarakteristiske træer og buske og inddeles i tre grupperinger, som er vist på kortbilag 3 – *Fremtidige forhold*.

Grupperingerne består af beplantning på eller nedenfor volde, afskærmende beplantning og beplantning langs jernbane. At beplantningen skal være afskærmende, menes som en beplantning der i løbet af 5 – 10 år vil vokse sig stor og opnå en højde på 2 – 8 meter. Afskærmningen vil ikke dække for alle visuelle indkig til planområdet, men skal give et grønt indtryk af området udefra, så bebyggelsens og driftens visuelle påvirkning af omgivelserne begrænses.

Beplantningen vil ligeledes være med til at bremse noget af den støvflugt der sker af ler-partikler, specielt i tørre perioder og hvor der sker meget tilkørsel eller flytning af ler internt i området. Dette sker typisk i foråret og om sommeren, hvor bevoksningen ligeledes har et større grønt dække af blade, som forventes at tilbageholde en mindre del af ler-støvet.

Volde med beplantning:

Dette omfatter beplantningen i forbindelse med jordvolde langs Assensvej og Søndre Ringvej, samt jordvolden mod nord. Beplantningen kan f.eks. bestå af arter af pil, bøg, tjørn, navr, lind, hassel, slåen og rose.

Afskærmende beplantning:

Beplantningen er placeret langs Assensvej og kan f.eks. bestå af bøg, birk, slåen, hassel, tjørn og navr.

Beplantning langs jernbanen:

Beplantningen langs jernbanen skal etableres i grupper og skal primært bestå af buske med mulighed for enkelte træer f.eks. slåen, hassel, tjørn og navr.

Vej, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanen skal sikre, at adgangsveje til området placeres, så der sker en hensigtsmæssig afvikling af trafikken til og fra området, især med fokus på lastbilers og traktors ind-og udkørsel af området.

Vejadgang til området skal ske fra Assensvej. Inde på området sikrer den interne servicevej mulighed for arbejdskørsel og fungerer som brandvej.

Der har tidligere været adgangsvej via Søndre Ringvej, som har virket som en sekundær adgangsvej og brandvej, denne vejadgang nedlægges og den interne vej benyttes fremover som brandvej.

Indenfor området findes en privat fællesvej, som blandt andet har givet adgang til ejendommene på den modsatte side af jernbanen. Disse ejendomme har anden adgangsvej og vejen vurderes derfor ikke længere at have samme betydning. Før end vejen kan nedlægges kræves en nedlæggelsesprocedure efter privatvejsloven. Byggefelt 4 er indtegnet med en skraveret opdeling af byggefeltet, som kan ses på kortbilag 3 - *Fremtidige forhold* og kortudsnit nedenfor. Såfremt den private fællesvej nedlægges, kan byggefelt 4 udnyttes i hele dets udlægning.



Kortudsnit der viser det skraverede område, som ved ophævelse af den private fællesvej kan benyttes som et samlet byggefelt.

Der fastsættes krav om etablering af minimum 20 parkeringspladser til virksomhedens medarbejdere og besøgende inden for delområde I. Ved at sikre minimum 20 parkeringspladser, vil der etableres nok pladser og flere end der er brug for i den daglige drift. Parkeringspladsen kan etableres som vist på kortbilag 4 - *Illustrationsplan*.

Der udlægges oversigtsarealer i krydset ved Assensvej og Søndre Ringvej, som angivet på nedenstående kort, hvor det er vurderet nødvendigt at sikre en maksimal højde på 0,8 m for bebyggelse og beplantning af hensyn til oversigtsforhold for specielt cyklister.



Kortudsnit der viser oversigtsarealerne, hvor alt skal holdes under en højde på 0,8 m.

Forhold til anden lovgivning og planlægning

Kommuneplan 2021-2033 - Hovedstruktur

Kommuneplanens hovedstruktur

Lokalplanen skal udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur. Nedenstående overskrifter er et udsnit af kommuneplantemaer, som er relevante for nærværende lokalplan.

Byudvikling og bosætning

Stenstrup er udpeget til lokalby, der blandt andet kan rumme erhverv, der betjener lokalområdet. Teglværket har været en vigtig del for lokalområdet og for Fyn i mange år og lokalplanen er med til at sikre virksomhedens fremtidige aktiviteter.

Erhverv og Turisme

Produktionsvirksomheder

Hele lokalplanområdet er i kommuneplanen 2021-2033 udpeget som område til produktionserhverv. Udpegningen er foretaget af hensyn til Teglværket. Udpegningen viser, hvor der ikke tillades omdannelse til andre formål end produktionserhverv af hensyn til produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder. Placering af et teknisk anlæg i form af et fjernvarmeanlæg vil ikke få betydning for teglværkets støjniveau eller begrænse produktionen på anden vis.

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

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

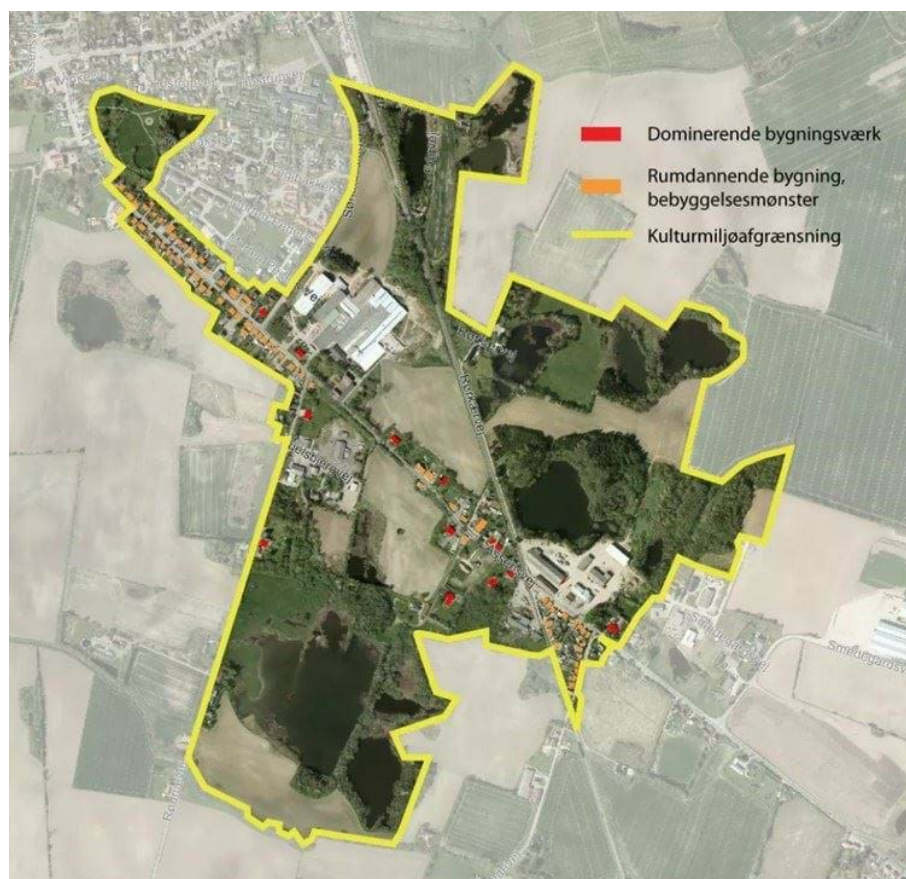
Ny bebyggelse til drift skal placeres i tæt tilknytning til den eksisterende produktion, som sikres via byggefeltene. Byggefelterne ligger inden for det område, der i dag er udlagt til produktionserhverv og medfører dermed ikke ændring i forhold til naboområder.

Lokalplanen understøtter virksomhedens muligheder for udvikling og sikring af aktiviteter. Der kan ikke etableres støjfølsom anvendelse inden for lokalplanområdet.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet er en del af kulturmiljøet "Stenstrup teglværkerne". I kommuneplanen er kulturmiljøet beskrevet som 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 haft en afgørende indflydelse på bebyggelser og infrastruktur i Stenstrup-Kirkeby. Oplevelsen af området er som en skattejagt, hvor sporene efter teglværkerne ses overalt, når man kigger godt efter. I dag er der ingen af de oprindelige teglværker tilbage, men området indeholder stadig spor fra de mange teglværker. Lokalplanen er ikke i konflikt med kulturmiljøets bærende bevaringsværdier.

Lokalplanen giver mulighed for, at teglværket kan moderniseres, udvikle sig og fortsætte sit virke i området og dermed videreføre historien om teglværkets tilknytning til byen. Nye bygninger skal placeres i tilknytning til de eksisterende og dermed ikke placeres dominerende i landskabet og området. Det vurderes, at lokalplanen vil være med til at bidrage til den fortsatte oplevelse af kulturmiljøet idet den primære aktivitet, i form af et producerende teglværk, stadigvæk vil være en mulighed.



Kortet viser afgrænsningen af kulturmiljøet "Stenstrup teglværkerne". Dominerende bygningsværk inden for lokalplanens område er nedrevet.

Bevaringsværdige bygninger

Der eksisterer ikke længere bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanens område. Forud for lokalplanarbejdet er der gennemført en offentlig høring efter anmodning om nedrivning af Assensvej 152A. Det blev politisk besluttet at give mulighed for at nedrive bygningen for at sikre

teglværkets udvikling.

Derudover har der tidligere eksisteret yderligere en bevaringsværdig bygning inden for området, markeret som dominerende bygningsværk på kortet ovenfor, denne er nedrevet i 2020 grundet stor udbredelse af skimmel i bygningen.

Mobilitet

Lokalplanen skal være med til at sikre, at der skabes en bedre infrastruktur for virksomheden, så de daglige transporter effektiviseres og det bliver nemmere at få produkter ind og ud af virksomheden, og dermed et bedre flow til og fra virksomheden i forhold til adgangsveje og kørsler internt på ejendommen.

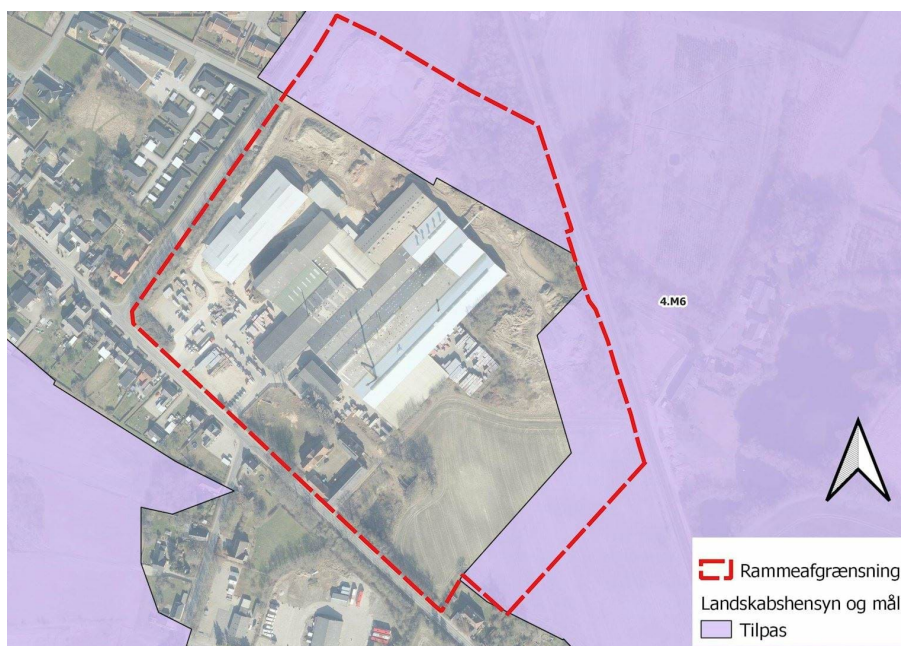
Natur

Grønt Danmarkskort

Lokalplanen ligger ikke inden for områder udpeget som del af Grønt Danmarkskort.

Landskabsområder

En mindre del af lokalplanområdets 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.



Kortudsnit der viser områdefægrænsningen af landskabsområdet 4.M6, lokalplanaefgrænsningen samt byggefelterne.

En mindre del af hjørnet af byggefelt 4 går ind over landskabsområdet, det vurderes ikke at udgøre en påvirkning af det samlede landskabshensyn, da en eventuel tilbygning vil ligge i tilknytning til eksisterende byggeri.

De andre dele af lokalplanområdet, som ligger inden for landskabsområde 4.M6 giver ikke mulighed for opførelse af større bebyggelse, men bygninger til områdets drift og tekniske anlæg i form af regnvandsbassiner, samt det åbne lerdepot og etablering af afskærmning i form af jordvold og beplantning.

Der gives mulighed for etablering af en støjafskærmning rundt om det åbne lerdepot. Afskærmningen kan etableres både som en jordvold og støjskærm samt som en kombination. Den maksimale kote på støjafskærmningen vil være i kote 68,5 og med beplantning ud mod boligområdet og marken. Det vurderes, at det åbne lerdepot og støjafskærmningen kun vil have en mindre påvirkning af landskabet, da det ligger bynært og i sammenhæng med eksisterende større bebyggelse. Det vurderes at afskærmningen også bidrager til at nedtone teglværkets aktiviteter set fra boligområdet og landskabet.

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

Kyst

Lokalplanområdet ligger ikke inden for kystnærhedszonen.

Jordbrug

Lokalplanområdet ligger ikke inden for områder med særligt værdifulde landbrugsområder.

Geologi og grundvand

Geologi

Stenstrupområdets teglproduktion er opstået på baggrund af, at der i sidste istid i en lang periode var en stor sø i området, Stenstrup Issø, hvor der blev aflejret store mængder af ler. Issøen og dermed også lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige geologiske interesser ved Stenstrup – Egebjerg, som udgør omkring 9.000 ha og rummer forskellige geologiske elementer. I det udpegede 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.

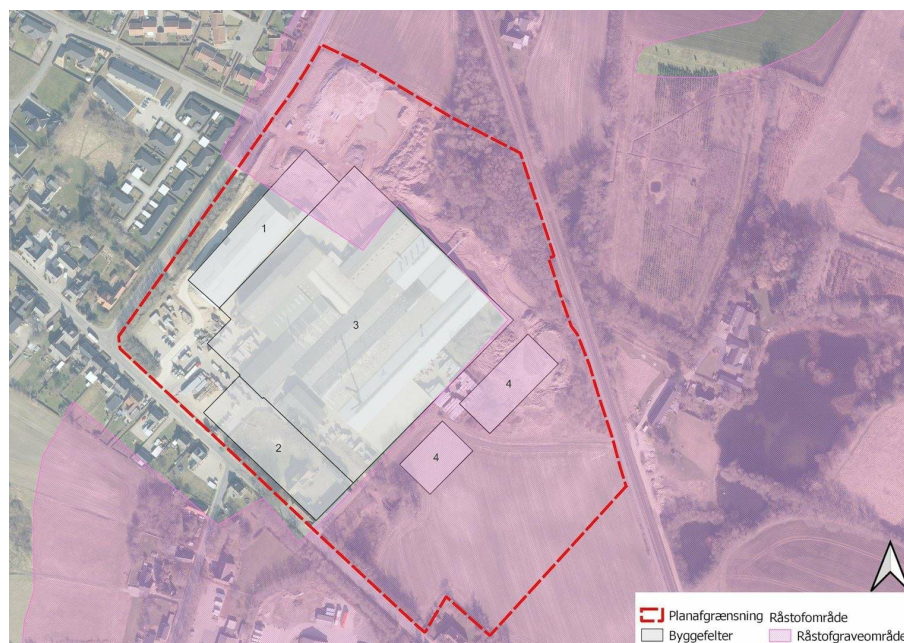
En visualisering af byggeriet, dets placering og forhold til det omgivende landskab og geologi, herunder højde, volumen og indplacering i landskabet, skal ligge til grund for en eventuel tilladelse.

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. Lokalplanens 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. Det er derfor vurderet at en visualisering ikke er nødvendig i tilknytning til lokalplanen, men det skal udarbejdes en til den endelige ansøgning om tilladelse til byggeriet.

Råstof

Dele af lokalplanområdet ligger inden for et udpeget graveområde for rødbrændende ler udpeget i Råstofplanen. På kortet nedenfor ses de dele af lokalplanområdet 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 udpegede 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.

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

Byggefelt 4 og delområde II kan først tages i brug, når der er sket en afklaring med Region Syddanmark i forhold til råstofgraveområdet.

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

Lokalplanområdet ligger inden for "Område med særlige drikkevandsinteresser" (OSD). Der er ikke udpeget nitratfølsomme områder, indvindingsopland til et vandværk (IOL) eller boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) inden for lokalplanens udstrækning. 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 denne lokalplan, heller ikke vurderes at være. Der skal dog i forbindelse med indretning og driften af aktivisterne tages hensyn til grundvandsressourcen.

For at sikre grundvandet mod forurening skal veje, parkeringsarealer og øvrige køre- og oplagsarealer være med tæt fast belægning, der hindrer nedsivning af evt. spild af olie eller kemikalier med regnvand, og overfladevandet skal bortledes.

Lokalplanen giver ligeledes mulighed for etablering af regnvandsbassin til håndtering af overfladevand, så der sikres opsamling af evt. forurening, og at der kan ske en kontrolleret afledning.

På baggrund af områdets tilblivelse er der også et tykt lag ler over grundvandet i området. 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. Når der er mere end 15 m ler over et grundvandsmagasin vurderes det som udgangspunkt godt beskyttet. Grundvandsstrømme i det dybe magasin, KS2 går mod sydvest og nedstrøms teglværket ligger Vester Skerninge Vandværk. På baggrund af tiltagene for at beskytte grundvandet, det tykke lerlag i området og den store afstand til vandværket vurderes aktiviteterne ikke at ville påvirke grundvandsinteresserne.

Klimatilpasning

Området omkring Petersminde Teglværk er ikke udpeget som særlig sårbar ift. skybrud. Derfor stiller kommunen udelukkende krav til, at der skal kunne tilbageholdes en 10 års hændelse med sikkerhedsfaktor 1,2 ift. fremtidssikring.

I forhold til håndtering af skybrud dvs. over en 10-års hændelse er det væsentligste, at strømningsvejene ikke hindres, samt at risikoen for oversvømmelser indenfor og udenfor projektafgrænsningen ikke bliver værre end i dag eller skaber nye u hensigtsmæssige problemer. Det skal tilstræbes, at strømningsvejene ind og ud af området bibeholdes. Desuden bør de nye bygninger klimasikres ved at etablere fald væk fra disse.

Det forventes, at der i produktionen fortsat opsamles og genbruges regnvand fra en del af tagarealet, men regnvandshåndteringen er udlagt

uden, at der er indregnet reduktion for dette.

Kommuneplan 2021-2033 - Rammer

Kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til den eksisterende kommuneplanramme 09.01.E4.681's geografiske udstrækning. Kommuneplanrammen skal indskrænkes mod nord og udvides mod sydøst. Derudover tilføjes muligheden for etablering af tekniske anlæg til fjernvarme i rammens særlige bestemmelser.

Derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen benævnt 2021.09, som sikrer rammerne for lokalplanlægningen.

Rammer for lokalplanlægning udlagt med tillæg 2021.09:

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
Bebyggelsesprocent	60 % af rammeområdet som helhed
Max. bygningshøjde (m)	12
Specifik anvendelse	Industri samt transport- og logistikvirksomheder samt produktionsvirksomheder, virksomheder med særlige beliggenhedskrav, råstofindvinding, forsyningsanlæg
Særlige bestemmelser	I lokalplanen for området skal der fastlægges bestemmelser om støj- og støvafskærmning. Der kan etableres tekniske anlæg til fjernvarme inden for området.

Lokalplaner og servitutter

Gældende lokalplaner

En del af lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan:

- Lokalplan 5.4 – Erhvervsområde i Stenstrup.

Ophævelse af lokalplan

Med Kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplan 682 ophæves lokalplan nr. 5.4 – *Erhvervsområde i Stenstrup* i sin helhed.

Servitutter

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

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

Liste over servitutter:

Nr.	Servitut – dato/løbenummer	Indhold og bemærkning
Matr.nr. 9I Stenstrup By, Stenstrup		
1	30.11.1964-319-36	Dok om færdselsret
2	30.11.1964-935802-36	Dok om hegn, hegnsmur
3	12.12.1968-7307-36	Dok om færdselsret
4	23.05.1978-6714-36	Dok om forbud mod bebyggelse
5	18.06.1980-7525-36	Dok om at ejendom skal drives landbrugsmæssigt
Matr.nr. 9e Stenstrup By, Stenstrup		
1	09.10.1930-935739-36	Dok om byggelinjer
2	2.11.1949-2283-36	Dok om grøft
3	29.11.1962-5731-36	Dok om højspænding
4	30.11.1964-319-36	Dok om færdselsret
5	06.04.1967-1772-36	Dok om fjernvarme/anlæg
6	12.12.1968-7307-36	Dok om færdselsret
7	29.01.1976-1362-36	Dok om forsynings-/afløbsledninger
8	23.05.1978-935740-36	Dok om forbud mod bebyggelse
9	06.12.1988-10460-36	Dok om forsynings-/afløbsledninger
10	23.08.1989-6808-36	Dok om oversigt

11	23.08.1989-6809-36	Dok om forsynings-/afløbsledninger
12	23.11.1992-10962-36	Dok om forsynings-/afløbsledninger
Matr.nr. 9c Stenstrup By, Stenstrup		
1	14.01.1957-138-36	Dok om forsynings-/afløbsledninger
Matr.nr. 5bg og 5bo Stenstrup By, Stenstrup		
1	09.10.1930-935743-36	Dok om byggelinjer
2	12.11.1949-2283-36	Dok om grøft
3	30.11.1964-6319-36- S0001	Dok om færdselsret
4	06.04.1967-1772-36	Dok om fjernvarme/anlæg
5	12.12.1968-7307-36	Dok om færdselsret
6	29.01.1976-1362-36	Dok om forsynings-/afløbsledninger
7	23.05.1978-935744-36	Dok om forbud mod bebyggelse
8	06.12.1988-10460-36	Dok om forsynings-/afløbsledninger
9	23.08.1989-6808-36	Dok om oversigt
10	23.08.1989-6809-36	Dok om forsynings-/afløbsledninger
11	23.11.1992-10962-36	Dok om forsynings-/afløbsledninger
12	11.04.2005-14131-36	Lejekontrakt med Hi3G Denmark ApS
Matr.nr. 5a Stenstrup By, Stenstrup		
1	27.06.1844-935631-36	Dok om vej
2	12.10.1876-935632-36	Dok om forsynings-/afløbsledninger
3	13.01.1898-935633-36	Dok om skinner
4	12.12.1901-935634-36	Dok om forsynings-/afløbsledninger
5	21.04.1904-935635-36	Dok om viadukt
6	09.10.1930-935743-36	Dok om byggelinjer
7	14.01.1957-138-36	Dok om forsynings-/afløbsledninger
8	03.06.1960-935638-36-	Dok om byggelinjer
9	02.11.1961-935639-36	Dok om adgangs begrænsning
10	30.11.1964-6319-36	Dok om færdselsret
11	30.11.1964-935641-36	Dok om hegn, hegnsmur
12	12.12.1968-7207-36	Dok om færdselsret
13	15.09.1971-6144-36	Dok om forbud mod fremstilling af teglværksprodukter

14	08.06.1973-5325-36	Dok om forsynings-/afløbsledninger
15	04.07.1980-8315-36	Dok om forsynings-/afløbsledninger
16	23.02.1982-1946-36	Dok om forsynings-/afløbsledninger
17	25.02.1982-2062-36	Dok om forsynings-/afløbsledninger
18	06.12.1988-10459-36	Dok om forsynings-/afløbsledninger
19	24.06.1991-5190-36	Dok om forsynings-/afløbsledninger

Aflysning af servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet belyste servitutter. Flere servitutter 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:

Dato/løbenr.: 09.10.1930-935739-36

Titel på servitut: Dok om byggelinjer

Denne servitut vedrører fastsættelse af byggelinje langs Landevej 12, Snarup-Slæbæk (Assensvej). Der må ikke opføres bygninger eller andre faste anlæg i 10,00 m. afstand fra vejens midte. Servituten er også tinglyst på matr.nr. 5bg, 5bo, 5a, 7b og 40a Stenstrup By, Stenstrup.

Servituten skal aflyses i forbindelse med lokalplanens vedtagelse da forholdet vedrørende byggelinje mod Assensvej vurderes uforenelig med lokalplanen.

Dato/løbenr.: 23.05.1978-6714-36

Titel på servitut: Dok om forbud mod bebyggelse

Servituten omhandler et bebyggelsesforbud på matr.nr. 9l og 5bo, Stenstrup By, Stenstrup, i henhold til §10 i lov om by- og landzoner.

Servituten bør aflyses i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen, da lokalplanen kan regulere bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Dato/løbenr.: 23.05.1978-935740-36

Titel på servitut: Dok om forbud mod bebyggelse

Servituten omhandler forbud mod bebyggelse på matr.nr. 9l og parcel 2 af 5a (matr.nr. 5bo) efter § 6 i lov om by- og landzoner ifm. med udstykning af ejendommen matr.nr. 5a, 9k og 9l Stenstrup By, Stenstrup Servituten er også tinglyst på matr.nr. 5bg og 5bo Stenstrup By, Stenstrup

Servituten bør aflyses i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen, da lokalplanen kan regulere bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Dato/løbenr.: 09.10.1930-935743-36

Titel på servitut: Dok om byggelinjer

Servitutten omhandler Denne servitut vedrører fastsættelse af byggelinje langs Landevej 12, Snarup-Slæbæk (Assensvej). Der må ikke opføres bygninger eller andre faste anlæg i 10,00 m. afstand fra vejens midte. Servitutten er også tinglyst på matr.nr. 9e, 5a, 7b og 40a Stenstrup By, Stenstrup.

Servitutten skal aflyses i forbindelse med lokalplanens vedtagelse da forholdet vedrørende byggelinje mod Assensvej vurderes uforenelig med lokalplanen.

Dato/løbenr.: 23.05.1978-935744-36

Titel på servitut: Dok om forbud mod bebyggelse

Servitutten omhandler forbud mod bebyggelse på matr.nr. 9l og parcel 2 af 5a (matr.nr. 5bo) efter § 6 i lov om by- og landzoner ifm. med udstykning af ejendommen matr.nr. 5a, 9k og 9l Stenstrup By, Stenstrup. Servitutten er også tinglyst på matr.nr. 9e Stenstrup By, Stenstrup.

Servitutten bør aflyses i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen, da lokalplanen regulerer bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Dato/løbenr.: 09.10.1930-935743-36

Titel på servitut: Dok om byggelinjer

Servitutten omhandler fastsættelse af byggelinje langs Landevej nr. 12, Snarup-Slæbæk (Assensvej). Der må ikke opføres bygninger eller andre faste anlæg i 10,00 m afstand fra vejens midte. Servitutten er også tinglyst på matr.nr. 9e, 5bg og 5bo Stenstrup By, Stenstrup.

Servitutten skal aflyses i forbindelse med lokalplanens vedtagelse da forholdet vedrørende byggelinje mod Assensvej vurderes uforenelig med lokalplanen.

Forhold til andre planer og strategier

CittaSlow

Svendborg Kommune opnåede i 2008, som den første danske kommune, medlemskab af den internationale Cittaslowbevægelse. Ved at være en del af Cittaslow, har Svendborg Kommune forpligtet sig på, at planlægge og udvikle kommunen med udsyn, kvalitet og omtanke. Vi skal bruge de moderne og teknologiske løsninger på en kreativ måde, med afsæt i de lokale særpræg, traditioner og historien. Svendborgs lokale særpræg, traditioner og historie er forankret i naturen, landskaberne, det maritime, det kulinariske, de velbevarede historiske bygninger, de snoede gader og de levende landsbyer, et aktivt foreningsliv, en stærk høj- og friskole tradition, masser af kulturtilbud, levende havnemiljøer, smukke landskaber - og uanset

hvor du er, så er det hele tæt på.

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. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres haller til opbevaring af ler og færdige produkter og dermed mindske spild. Lokalplanen giver ligeledes mulighed for etablering af regnvandsbassin til håndtering af overfladevand, som dermed forbedrer de eksisterende forhold. Derudover skal lokalplanen med bestemmelser om beplantning og afskærmninger være med til at sikre et godt miljø i nærområdet.

Natur og Miljø

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

Natura 2000

Natura 2000-områderne er et netværk af beskyttede naturområder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Natura 2000-områder består af Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder og Ramsarområder. Nogle af områderne er både Fuglebeskyttelses-, Habitat- og Ramsarområde på én gang.

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

Habitatbekendtgørelsen §6

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.

Ifølge kortlægningen kan følgende bilag IV arter forekomme indenfor de 10 x 10 km kvadrater, hvor det ansøgte areal befinder sig. 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 lokalplanområdet. 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 lokalplanområdet 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.

Særligt værdifulde naturområder

Inden for lokalplanområdet ligger et mindre areal udpeget til potentiel ammoniakfølsom skov, vist på kortbilag 2 – *Eksisterende forhold*. Der må ikke ske ændringer i skoven. Lokalplanen giver ikke mulighed for ændringer i skovbeplantningen. Placering af regnvandsbassin til overfladevand vil ske uden for skovbeplantningen.

Naturbeskyttelsesloven

Fredede- og naturbeskyttede områder

Udvidelsen af lokalplanområdet vil inkludere en sø, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Søen indgår i den del af lokalplanområdet, som er udlagt til ubebygget areal med mulighed for etablering af regnvandsbassin til håndtering af overfladevand samt beplantning.

Lokalplanen giver ikke mulighed for forhold, der ændrer ved tilstanden af § 3-søen. Eventuel placering af regnvandsbassin til vandhåndtering skal ske, så der ikke sker tilstandsændring af søen. Det vil kræve dispensation at oprense § 3-søen. Der må ikke foretages terrænregulering, opføres bebyggelse eller etableres andre anlæg, der kan ændre på tilstanden af søen. Den beskyttede sø er vist på kortbilag 2 – *Eksisterende forhold*.

På den baggrund vurderer Svendborg Kommune, at det ansøgte projekt ikke vil ændre tilstanden af beskyttet natur i området.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er kortlagt efter Jordforureningsloven. Inden for en del af lokalplanområdet er der kortlagt et mindre område på vidensniveau V2 forurening på matrikel nr. 5bg, Stenstrup By, Stenstrup.

Bygge- og anlægsarbejde på kortlagte arealer forudsætter særlig tilladelse efter Lov om forurennet jord.

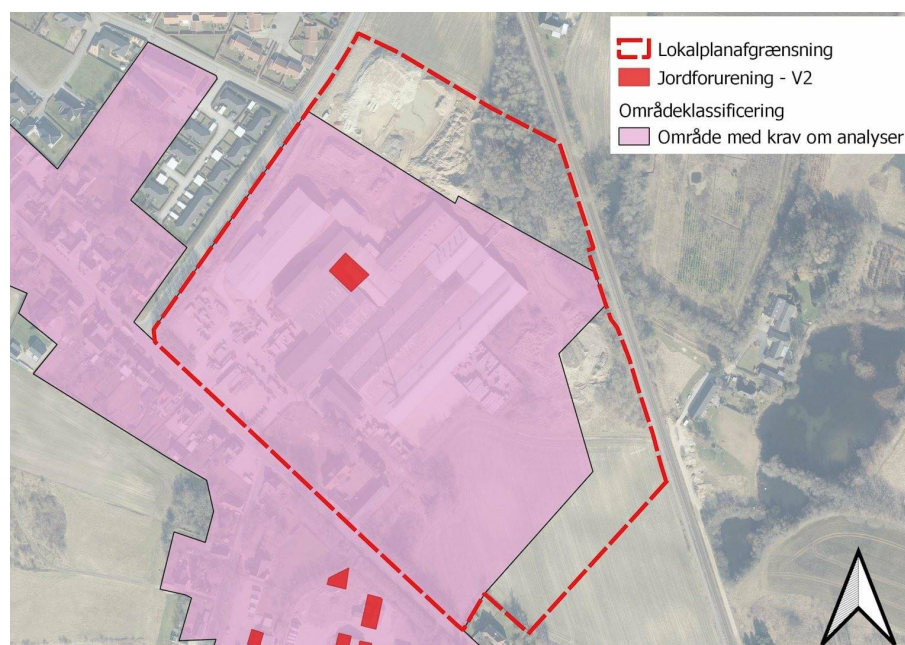
I den forbindelse vurderes det i hvilket omfang, at der skal laves indsatser over for forureningen ved byggerier. Kortlagte arealer er omfattet af anmeldepligt for jord, det betyder, at der ved bortskaffelse af jord er anmelde- og analysepligt.

Området der er V2 kortlagt rummer eksisterende bebyggelse, der ikke forventes nedrevet. Det vurderes derfor ikke at udgøre en fare for omgivelserne eller udledning, da det ikke kan tilgås.

Dele af 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 forurennet 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.

Derudover er det øvrige lokalplanområde ikke omfattet af anmelde- og analysepligt for bortskaffelse jord. Ejeren eller brugeren skal sikre sig, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurennet eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Lov om forurennet 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.

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



Kortudsnittet viser, hvilke dele af lokalplanens område, der er områdeklassificeret (lyserød markering) og V2 kortlagt (rød markering).

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i område med særlig drikkevandsinteresse, OSD (OD eller begrænset drikkevandsinteresse). OSD udpeges af staten, hvor grundvandet har regional betydning for den nuværende og fremtidige vandforsyning. Området ligger udenfor indvindingsopland, 300 m's zonen og BNBO'er (boringsnære beskyttelsesområder) til vandværker. Området er ikke udpeget som nitratfølsomt.

Denne lokalplan er en opdatering og udvidelse af den eksisterende lokalplan for området. For at sikre teglværkets aktiviteter og forbedrede udendørs forhold gives mulighed for denne udvidelse af den eksisterende lokalplan.

Områdets anvendelse er fortsat produktionserhverv, hvor der gives mulighed for placering af nye bygninger til teglværket, samt befæstede arealer til opbevaring af blandt andet mangan og diesel. I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, som skal sikre, at overfladevand

ledes til regnvandsbassin, som der ligeledes er mulighed for at etablere inden for lokalplanens område.

Strømningsretningen i både det overfladenære - og dybere grundvand går i en sydvestlig retning og 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 borer.

Vand & 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 borer. Disse borer indvinder vand, der er dannet nord/nordøst for rammeområdet, hvorfor disse borerne ikke vil kunne blive påvirket af aktiviteter forbundet med ændringen af planlægningen.

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 20 m ler vurderes aktiviteten ikke at ville påvirke vandkvaliteten.

Der ligger yderligere tre private vandindvindinger indenfor 300 m nordøst for rammeområdet samt en syd for området. Sidstnævnte vurderes på baggrund af afstanden på mere end 300 m og det generelt tykke ler-dække i området ikke at blive påvirket af projektet.

I forbindelse med planerne vurderes de ikke at få en påvirkning på vandforsyningsplanens formål der omhandler at sikre god drikkevandskvalitet, en tilstrækkelig og sikker vandforsyning.

Landbrugspligt

Den sydøstlige del af området er underlagt landbrugspligt, som ved lokalplanen vedtagelse kan søges ophævet. Landbrugsdriften kan fortsætte som hidtil.

Støj

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet en støjregdegørelse, som viser, hvordan virksomheden kan overholde støj ift. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Støjregdegørelsen viser, at de eksisterende støjdæmpende foranstaltninger ikke er tilstrækkelige. Lokalplanen stiller derfor krav om at åbningen i støjvolden lukkes mod Søndre Ringvej og voldens topkote hæves. I følge beregningerne skal støjafskærmningen etableres i kote 68,5 langs Søndre Ringvej og det åbne lerdepot. I den nordlige ende af Assensvej og op mod Søndre Ringvej skal der etableres støjafskærmning i kote 65,5 langs Assensvej.

Der skal etableres en støjskærm langs Assensvej ved selve parkeringspladsen. Den er i beregningerne sat til 2,5 meter høj og en længde på 60 m. Støjafskærmning kan ses på kortbilag 3 – *Fremtidige forhold*.

Hvis der vælges at opføre en bygning imellem parkeringen og de øvrige

bygninger vil det give yderligere dæmpning. En eventuel bygning indgår ikke som en del af de støjdæmpende foranstaltninger i støjredegørelsen.

Der skal etableres en ny vejadgang til ler-transporter. Denne vejadgang etableres ved den eksisterende overkørsel til den private fællesvej fra Assensvej.

Infrastruktur

Vej, sti og parkering

Der forventes ikke en større trafikbelastning af nærområdet end hidtil, da lokalplanen kun i mindre omfang giver mulighed for en tilbygning til eksisterende produktion.

Der etableres vejadgang til lokalplanområdet fra Assensvej. Der har tidligere også været vejadgang via Søndre Ringvej, denne vejadgang nedlægges.

Inden for lokalplanområdet er der i dag i matriklen optaget et vejudlæg, som har adgang fra Assensvej og som deler sig i to inde på grunden, vist på kortbilag 2 – *Eksisterende forhold*. En del af vejudlægget er registreret som privat fællesvej, med et forløb på tværs af jernbanen. Der findes ikke adgang på tværs af jernbanen og bebyggelsen på den modsatte side af jernbanen har anden vejadgang. Der bør fortages en nedlæggelsesprocedure efter privatvejsloven, hvor det vil vurderes, om vejen kan nedlægges.

Der eksisterer ligeledes en intern servicevej inde på området, som benyttes til arbejdskørsel og som også fungerer som brandvej.

Parkering etableres på egen grund.

Forsyning

Vandforsyning og renovation

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

Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsynings- og affaldsplan, regulativer og vedtægter.

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

Den nordvestlige del af lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområde til individuel naturgasforsyning.

Den sydøstlige del af lokalplanen ligger udenfor kollektiv varmforsyning i gældende varmeplan.

Regn- og Spildevand

Spildevandsplan

Ifølge spildevandsplan 2020-2031 ligger Petersminde Teglværk i et separatkloakeret opland. Området umiddelbart syd for teglværket er angivet som ukloakeret i status, og som spildevandskloakeret i plan. Både den nordlige og sydøstlige del af lokalplanområdet ligger udenfor kloakopland i både status og plan.

Ifølge spildevandsplan 2020-2031 må overfladevand fra op til 30% af det eksisterende kloakopland afledes uforsinket til forsyningens kloak i Assensvej. Overstiger ejendommen befæstelsesgraden på 30 %, skal tagvand og vand fra befæstede arealer håndteres på egen grund, eller forsinkes inden udledning.



Kortudsnit der viser hvilket område der er separatkloakeret og hvilket område der er ukloakeret.

I forbindelse med lokalplanlægningen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, som beskriver den eksisterende og fremtidige håndtering af regn- og spildevand. Vandhåndteringen behandler som minimum en 10 –årshændelse samt beskriver hvordan skybrudsvand tænkes håndteret.

Spildevandet ledes via eksisterende spildevandsledning i Assensvej til Hørup Renseanlæg.

Til beregninger i forhold til tag- og overfladevand skal anvendes følgende afløbskoefficienter:

Overfladetype	Areal [ha]	Afløbskoefficient [-]	Reduceret areal [ha]
Bygninger	3,53	1	3,53
Asfalt/fliser/beton/ler	4,28	1	4,28
Inderside af støjvold	0,15	1	0,15
Grønne områder	3,30	0	0
Yderside af støjvold	0,26	0	0
Søer inkl. donutsøen	0,15	0	0
Projektafgrænsning	11,67	0,68 (middel)	7,96

På baggrund af forudsætningerne angivet i vandhåndteringsplanen er der beregnet et samlet volumen til regnvandsbassinet til både rensning (permanent vand) og forsinkelse på i alt 5.550 m³. Regnvandsbassinets udløb ledes til forsyningens bassin, hvorfra vandet udledes til vandløb.

Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

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

Museumsloven

Det vides ikke, om der er grundlag for en arkæologisk forundersøgelse, der skal afklare, om der er fortidsminder på grunden. I god tid forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder, der medfører udgravning i lokalplanområdet, skal bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, 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 arkivalisk kontrol og en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens §26, stk. 1-2.

Vandløbsloven

Lokalplanen giver mulighed for at lokalplanområdets terræn kan ændres. Der må ikke foretages terrænreguleringer, der kan hindre vandets frie løb på terræn.

En terrænregulering kan kræve en tilladelse efter Vandløbsloven § 6, hvis der ændres på en mulig overfladeafstrømning oven på terræn, for eksempel i private haver.

Ved terræændringer skal det sikres, at der ikke udledes vand til naboejendomme på baggrund af terrænopfyldning eller befæstelse. Det er grundejers ansvar at sikre, at der ikke opstår øgede gener ved befæstelse af arealer eller terrænreguleringer

Landbrugsloven

Dele af lokalplanområdet er noteret med landbrugspligt og ejendommen er dermed omfattet af landbrugsloven. Der skal søges om tilladelse til

ophævelse af landbrugspligten.

Vejloven

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

Ændret anvendelse af en eksisterende adgang, udlæg, anlæg og ibrugtagning, samt nedlæggelse af private fællesveje og -stier kræver godkendelse af vejmyndigheden jf. privatvejløven.

Jordforurening

Et mindre areal inden for lokalplanområdet er kortlagt i forhold til jordforurening på

vidensniveau 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.

Miljøvurdering af projekt

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

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

Planen ledsages af en miljørapport, "Miljørapport for Egernsund Wienerberger teglværk i Stenstrup" som redegør for anvendelsens påvirkning af miljøet. Konkrete projekter kan kræve en selvstændig screening i forhold til Miljøvurderingsloven inden der søges om byggetilladelse.

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 og tekniske anlæg
- sikre udvidelsesmuligheder for erhvervet
- fastsætte rammerne for ny bebyggelse
- sikre etablering af afskærmende beplantning langs veje
- sikre mulighed for etablering af fjernvarmeanlæg indenfor området.

§2 - Område og status

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 - *Matrikelkort* og omfatter hele matrikel nr. 5bg, 5bo Stenstrup By, Stenstrup og del af matrikel nr. 5a, 9c, 9e og 9l Stenstrup By, Stenstrup samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2

Området ligger delvist i landzone. Ved kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, overføres landzonearealet, som er vist med skravering på kortbilag 5 - *Zonekort*, til byzone.

§3 - Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet opdeles i to delområder. Delområde I og Delområde II, som det fremgår på kortbilag 3 – *Fremtidige forhold*.

3.2

Delområde I må kun anvendes til industri, transport og logistikvirksomheder, samt produktionserhverv, såsom teglstensproduktion, lagerhaller, administrationsbygning, fjernvarmeanlæg, forsyningsanlæg og oplag i tilknytning til den pågældende virksomhed, øvrige driftsbygninger, samt regnvandsbassin og tekniske anlæg til virksomheden og til fjernvarmeanlæg.

3.3

Indenfor delområde I må der opstilles telemaster og antennemaster i tilknytning til skorstene.

3.4

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

Note til 3.4

Personale og kontorfaciliteter tilknyttet virksomheder indenfor planområdet er dog undtaget

§4 - Udstykning

4.1

Der må foretages udstykning og arealoverførsel inden for lokalplanens område.

Note til 4.1

Nuværende matrikelstel ligger flere steder på tværs af udlagte byggefelt, hvor det kan være nødvendigt at lave skelforandring før byggeri kan realiseres.

§5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

Adgang

5.1

Lokalplanområdet skal have vejadgange fra Assensvej, som vist på kortbilag 3 – *Fremtidige forhold*.

Dette udgør to vejadgange fra Assensvej og ingen fra Søndre Ringvej.

Veje

5.2

Den interne servicevej, vist på kortbilag 3 – *Fremtidige forhold*, skal anlægges i en bredde på minimum 3 meter.

Parkering

5.3

Parkering skal etableres på egen grund.

Der skal etableres minimum 20 parkeringspladser inden for lokalplanens område til virksomhedens medarbejdere og besøgende.

Note til 5.3

Parkeringspladserne kan etableres som én samlet plads eller fordelt på mindre parkeringsområder. På kortbilag 4 - Illustrationsplan er vist eksempel på placering af parkeringsareal.

Oversigtsarealer

5.4

Indenfor de viste oversigtsarealer ved krydset mellem Assensvej og Søndre Ringvej, som vist på kortet nedenfor, må der ikke etableres nogen form for bebyggelse eller faste genstande med en højde på mere end 0,8 m.

Beplantning indenfor oversigtsarealerne må ligeledes heller ikke overstige en højde på mere end 0,8 m.



Kortudsnit der viser oversigtsarealerne, hvor alt skal holdes i en højde på maksimal 0,8 m.

§6 - Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelse skal opføres indenfor byggefeltene 1-4, som vist på kortbilag 3 – *Fremtidige forhold*.

6.2

For byggefeltene 1-4 gælder følgende bestemmelser om maksimalt bygningshøjde, etageantal og etageareal:

Byggefelt	Bygningshøjde	Etageantal	Etageareal
Byggefelt 1	12 m	1 etage	5.227 m ²
Byggefelt 2	12 m	1 etage	5.483 m ²
Byggefelt 3	12 m	2 etager	Ved én etage 33.420 m ² Ved to etager 38.420 m ²
Byggefelt 4 uden skraveret del	12 m	2 etager	Ved én etage 4.550 m ² Ved to etager 9.100 m ²
Byggefelt 4 inklusiv skraveret del som udgør 700 m ²	12 m	2 etager	ved én etage 5.250 m ² Ved to etager 9.800 m ²
Udenfor byggefelt jf. § 6.8	12 m	2 etager	450 m ²

6.3

Indenfor byggefelt 1 og 2 må der kun placeres bygninger i form af haller til opbevaring af materialer, oplag, maskiner og administrationsbygning.

6.4

Indenfor byggefelt 3 og 4 kan der opføres bebyggelse til virksomhedens administration, vaskeplads, produktions- og driftsbygninger, udendørs oplag samt bygninger i form af haller til oplag og lignende. Derudover må der etableres tekniske anlæg til fjernvarme såfremt det sker med en afstand af minimum 100 m til boligbebyggelse.

Note til 6.4

Afstandskravet til boligbebyggelse skal sørge for at minimere eventuelle gener. Nærmeste boligbebyggelse ligger øst for jernbanesporene ca. 90 m væk fra byggefelt 4.

6.5

Byggefelt 4 indeholder en skraveret del, som angivet på kortbilag 3 – *Fremtidige forhold*. Den skraveret del af byggefelt 4 kan ikke bebygges pga. den private fællesvej. Såfremt den private fællesvej nedlægges, vil hele byggefeltet kunne benyttes.

6.6

Ny bebyggelse må maksimalt opføres med en højde på 12 m.

6.7

Skorstene til teglværk og fjernvarmeanlæg må maks. have en højde på 70 m og skal placeres minimum 100 m fra boligbebyggelse. Der må opsættes master på skorstene.

Note til 6.7

Afstandskravet til boligbebyggelse skal sørge for at minimere eventuelle gener.

6.8

I delområde I må der udenfor byggefelter opføres byggeri til administrationsbygning på maksimalt 250 m² med en maksimal højde på 8,5 m. Byggeri skal placeres min. 2,5 m fra skel.

6.9

Inden for hele lokalplanområdet må der opføres mindre bygninger til områdets drift, opbevaring, affald og lignende uden for de viste byggefelter. Den enkelt bygning må maksimalt opføres på 50 m² og der må i alt opføres 200 m². Byggeri skal placeres min. 2,5 m fra skel og have en maksimal højde på 5 m.

6.10

Til fjernvarmeanlægget må der opstilles nødvendige tekniske anlæg, som eksempelvis akkumuleringstanke og kedler. Tekniske anlæg må maksimalt gives en højde på 12 m.

§7 - Bebyggelsens udformning og fremtræden

7.1

Inden for hele lokalplanområdet må facade- og tagmaterialer, med undtagelse af glas, ikke give anledning til væsentlige refleksions- og blændingsgener. Der må derfor ikke anvendes facadematerialer med en glansværdi over 10.

Note til 7.1

Glansværdi måles i henhold til ISO 2813:2014 Malinger og lakker – Bestemmelse af glansværdi ved 20°, 60° og 85°.

7.2

Facader skal fremstå i farven:

sort, hvid, ubehandlet træ, trykimprægneret træ, varmebehandlet træ eller farver i jordfarveskalaen. Jordfarveskalaen defineres med farvekoder: S6020-Y30R, S7510-Y80R, S8505-R20B, S8005-R20B, S4550-Y80R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S2070-Y70R, S2570-Y40R, S4040-Y40R, S2540-Y20R eller S8010-B70G jf. Natural Color System, NCS (Se farveeksempler herunder) eller en blanding af de ovenstående farvers indbyrdes blanding.

Farvebetegnelse	NCS farvekode	Eksempel
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Svenskrød	S5040 - Y80R	
Engelsk okker	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå sienna	S4040 - Y40R	
Okker	S2540 - Y20R	
Vogngrøn	S8010 - B70G	

7.3

Tage skal udføres som sadeltag eller med ensidig hældning.

Taghældningen skal min. være 10° og maks. være 40°.

7.4

Solceller og solfangere må placeres parallelt med og oven på tagfladen og må maks. være hævet 30 cm over tagfladen.

§8 - Skiltning og belysning

Skilte

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 tillades opsat ét fritstående skilt eller pylon til hver virksomhed i forbindelse med adgangsvejen til området. Skiltet skal udformes som pylon/skilt med en maksimal bredde på 3 m og en maksimal højde på 2 m. Afstanden til lokalplanområdets afgrænsning skal mindst være 2,5 m. Henvisningstavler eller standerprisskilte må maksimalt være 1,5 m høje.

8.3

Der må opsættes én flagstang til national-, gæste- eller firmaflag på egen grund i en afstand af mindst 5 meter fra vejskel og med en maksimal højde på 12 meter.

8.4

Facadeskilte må maksimalt have en størrelse på 5 m i bredden 1,5 m i højden. Der må i alt opsættes maksimalt tre skilte.

Facadeskilte må ikke opsættes højere end facadens eller gavlens møde med tagfoden.

8.5

Der må ikke opsættes skilte på tage.

8.6

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

Belysning

8.7

Lysskilte på facader kan etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning). Ved indirekte belysning af skilte må kun tekst og logo være gennemsiknelige. Skiltebelysning skal være konstant, hvorfor lys med løbende eller blinkende effekt ikke tillades.

note til 8.7

Belysning bør indrettes så det mindsker gener for naboer, trafikanter m.fl.

8.8

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

8.9

Belysning af færdselsarealer og arbejdsområder må kun udføres med master med en lyspunktshøjde på maksimalt 10 m. Al lys skal orienteres ind på grunden og skal rettes nedad.

Antenne**8.10**

Det er tilladt at opsætte teleantenner på skorstene.

§9 - Ubebyggede arealer**9.1**

Der må maksimalt befæstes 30% inden for lokalplanområdets samlede areal. Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal overskydende tag- og overfladevand enten forsinkes inden udledning til kloak, eller på anden vis håndteres på egen grund.

Note til 9.1

Overstiger ejendommens befæstelsesgrad 30 % skal tagvand og vand fra befæstede arealer håndteres på egen grund, eller forsinkes inden udledning.

Delområde I**9.2**

Inden for delområde I, kan der etableres areal til vaskeplads og opbevaring af forurenende materialer. Arealerne skal befæstes med en tæt belægning i form af asfalt, beton eller lignede impermeabel belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker en kontrolleret afledning. Eksempel på placering er vist på kortbilag 4 – *Illustrationsplan*.

9.3

Indenfor delområde I må der være indendørs og udendørs oplag.

Delområde II

9.4

Delområde II skal være ubebygget, dog kan der etableres tekniske anlæg i form af regnvandsbassin, støjafskærmning, jordvarmeanlæg og mindre bygninger til drift af området.

Regnvandsbassin

9.5

Såfremt der etableres et regnvandsbassin i delområde II, skal der søges landzonetilladelse.

9.6

Regnvandsbassinet skal have et minimumsvolumen, som sikre rensegraden og forsinkelsen af vandet inden udledning. Den konkrete rensegrad og forsinkelse håndteres i en evt. udledningstilladelse.

9.7

Den eksisterende §3-sø, vist på kortbilag 2 - *Eksisterende forhold* og kortbilag 4 - *Illustrationsplan* må ikke ændres og tilstanden skal bevares.

Støjafskærmning

9.8

Der skal etableres støjafskærmning langs lokalplanområdets vestlige og nordlige afgrænsning, langs Søndre Ringvej, samt den vestlige del af Assensvej, som vist på Kortbilag 3 – *Fremtidige forhold*. Støjafskærmning skal placeres minimum 3 meter fra vejskel.

Støjafskærmningen langs Søndre Ringvej skal etableres med en maksimal topkote i 68,5 DVR90.

Støjafskærmning langs Assensvej, må etableres i sammenhæng med støjafskærmning langs Søndre Ringvej og skal etableres i en maksimal topkote i 65,5 DVR90.

Note til 9.8

Der findes allerede jordvolde langs Søndre Ringvej og Assensvej, disse kan forhøjes til de nævnte topkoter.

9.9

Støjafskærmningen må etableres som jordvold, støjhegn og støjskærme eller en kombination af jordvold og hegn/skærm eller alene som et hegn/skærm. Der må etableres støttemure på indersiden af volden. Dog jævnfør § 9.11 vedrørende udendørs lerdepot.

9.10

Der skal etableres en støjafskærmning langs Assensvej med en maksimal kote 64 DVR90. Placeringen er vist på kortbilag 3 – *Fremtidige forhold*.

Udendørs lerdepot**9.11**

Det viste areal til udendørs lerdepot på kortbilag 3 – *Fremtidige forhold*, gives bonusvirkning og må fortsat anvendes til åbent lerdepot.

Den maksimale højde for lerstakken på det udendørs lerdepot, må ikke overstige kote 68,5 DVR90.

Afgrænsningen af arealet til lerdepotet må maksimalt være 52 m bredt og 110 m langt.

Støjafskærmningen af det åbne lerdepot skal ske i form af jordvolde med en maksimal topkote på kote 68,5 DVR90. Jordvolden beplantes i henhold til § 9.12

Ophører brugen af det åbne lerdepot, skal tekniske anlæg, installationer samt arbejdsarealer der alene anvendes til lerdepotet, fjernes af grundejer inden ét år efter, at driften er ophørt. Det åbne lerdepotet, der før denne brug var landbrugsareal, skal af ejer reetableres til landbrugsmæssig brug. Dette skal ske uden udgift for det offentlige, det vil sige at stakke af ler samt eventuel støjafskærmning skal fjernes.

Hvis fjernelse og reetablering ikke er sket inden ét år, kan kommunen lade arbejdet udføre for grundejerens regning.

Note til 9.11

I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter tilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1 således, at det åbne lerdepot inden for lokalplanens landzoneareal fortsat kan være etableret. Det åbne lerdepot skal placeres indenfor det viste område på kortbilag 3 – *Fremtidige forhold* og i overensstemmelse med bestemmelsen.

Beplantning

9.12

Der skal etableres beplantning ud mod og langs Assensvej og Søndre Ringvej samt ved det åbne lerdepot ud mod mark, som vist på kortbilag 3 – *Fremtidige forhold*.

Afskærmende beplantningen langs Assensvej og Søndre Ringvej, samt det åbne lerdepot skal bestå af med egnskarakteristiske træer og buske.

Beplantning langs jernbanen skal være egnskarakteristisk og placeres i grupper, så der er kig mellem grupperne, som vist på kortbilag 3 – *Fremtidige forhold*.

På kortbilag 3 – *Fremtidige forhold* er vist hvilke typer af beplantning, der skal etableres.

Note til 9.12

Beplantningstyperne er inddelt i tre typer, med hver deres egenskaber:

Beplantning ved støjafskærmning:

Dette omfatter beplantningen i forbindelse med støjafskærmning langs Assensvej og Søndre Ringvej, samt det åbne lerdepot mod nord. Beplantningen kan f.eks. bestå af arter af pil, bøg, tjørn, navr, lind, hassel, slåen og rose.

Afskærmende beplantning:

Dette omfatter beplantningen langs Assensvej og kan f.eks. bestå af bøg, birk, slåen, hassel, tjørn og navr.

Beplantning langs jernbane:

Beplantningen langs jernbanen skal etableres i grupper og skal primært bestå af buske med mulighed for enkelte træer f.eks. slåen, hassel, tjørn og navr.

9.13

Det ubebyggede areal i delområde II, skal beplantes med græsser og urter med en vild karakter, såfremt det ikke anvendes til dyrkning.

9.14

Fællesparkering på 10 bilparkeringspladser eller derover skal begrønnes. Begrønningen skal være med mindst et træ pr. 5 parkeringspladser. Træerne skal ved plantning min. være str. 16-18 cm (i stammeomkreds målt 1 meter over terræn) og placeres i rækker, mindre grupper eller solitært.

9.15

Den på kortbilag 3 – *Fremtidige forhold* viste amoniakfølsomme

skovbeplantning skal bevares.

Terrænregulering

9.16

Der må kun ske terrænregulering på +/- 1 m i forhold til naturligt terræn inden for lokalplanens område. Naturligt terræn er vist på kortbilag 2 - *Eksisterende forhold*.

Note til 9.16

Afgravning for etablering af regnvandsbassin er undtaget denne bestemmelse.

9.17

Der må ske terrænregulering til etablering af støjafskærmning og det åbne lerdepot mod nord til afskærmning af området, jf. § 9.8, 9.10 og 9.11.

9.18

Ved etablering af vejadgange og tilslutning til eksisterende vej, kan der ske den nødvendige terrænregulering, så der sikres, at gældende regler for hvilestrækning og stigningsprocent overholdes.

9.19

Den interne servicevej og interne kørearealer kan terrænreguleres, så der sikres, at gældende regler for hvilestrækning og stigningsprocent overholdes.

§10 - Miljø/klima

10.1

Det skal sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes i området samt i nærtliggende naboområder. Ved etablering og drift af virksomhed skal det sikres, at virksomheden indenfor planområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

§11 - Tekniske anlæg

11.1

Tekniske anlæg i form af regnvandsbassiner, skal etableres som et vådt jordbassin, hvis de placeres i delområde II. Bassin til vand kan have en mere teknisk karakter i forhold til udtryk og materialer, eksempelvis beton, hvis de

placeres indenfor delområde I.

11.2

Tekniske anlæg til fjernvarme skal ske indenfor byggefelt 3 og 4, vist på kortbilag 3 – *Fremtidige forhold*.

§12 - Forudsætning for ibrugtagning

12.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Svendborg Kommunes tilladelse, før:

Det er dokumenteret, at anvendelsen ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de til enhver tid gældende grænseværdier, der er gældende i henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

12.2

Håndtering af tag- og overfladevand i henhold til § 9.1 er sikret.

12.3

Etablering af støjafskærmende foranstaltninger jf. § 9.8 og 9.10 er etableret.

12.4

Etablering af beplantning i henhold til § 9.12 er etableret.

§13 - Ophævelse af lokalplan og servitutter

13.1

Ved kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 682 ophæves lokalplan 0.54 i sin helhed.

13.2

Flere af servitutterne er vurderet uforenelig med denne lokalplan og aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17. Følgende servitutter aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan:

Dato/løbenr.: 09.10.1930-935739-36

Titel på servitut: Dok om byggelinjer

Dato/løbenr.: 23.05.1978-6714-36

Titel på servitut: Dok om forbud mod bebyggelse

Dato/løbenr.: 23.05.1978-935740-36

Titel på servitut: Dok om forbud mod bebyggelse

Dato/løbenr.: 09.10.1930-935743-36

Titel på servitut: Dok om byggelinjer

Dato/løbenr.: 23.05.1978-935744-36

Titel på servitut: Dok om forbud mod bebyggelse

Dato/løbenr.: 09.10.1930-935743-36

Titel på servitut: Dok om byggelinjer

§14 - Lokalplanens varige retsvirkninger

14.1

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 ejendommen 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

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

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

Svendborg Kommune har i henhold Miljøvurderingslovens § 8 stk. 1, nr. 3 truffet afgørelse omkring miljøvurdering. Projektet har været screenet jf. lovens § 8, stk. 2 idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt. Screeningen har vist, at der kan være en væsentlig indvirkning på miljøet for enkelte miljøparametre, som er nærmere undersøgt og beskrevet i miljørapporten.

Lokalplanen ledsages af en miljørapport, som redegør for anvendelsens påvirkning af miljøet. Via miljørapporten er der udarbejdet konkrete bestemmelser der er indført i lokalplanen, for at der ikke vil være en væsentlig påvirkning af miljøet.

Den fulde miljørapport kan ses som bilag og hentes på kommunens hjemmeside.

Planens status

Offentlig høring

Kommunalbestyrelsen har den 27. juni 2023 besluttet at fremlægge forslag til lokalplan 682 i offentlig høring.

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

Forslag og bemærkninger til lokalplanforslaget

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

Benyt formularen til venstre i den digitale lokalplanvisning, hvis du ønsker at indgive et høringssvar.

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

Dit høringssvar vil blive offentliggjort med det samme i den digitale lokalplan og vil ligeledes blive offentliggjort i forbindelse med Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen.

Kontakt

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

Forslag

Kommunalbestyrelsen vedtog forslag til Lokalplan XXXXXXXX den XX SSSSSS 2023.

Forslag til lokalplanen offentliggøres den dd. måned 2023 og er i offentlig høring i 8 uger.

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

Vedtaget

Lokalplanen er ikke endeligt vedtaget.

Ændringer inden endelig vedtagelse

Lokalplanen er ikke vedtaget

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner har til formål at styre den fremtidige udvikling i et lokalt område og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med kommuneplanens øvrige mål.

En lokalplan er desuden Kommunalbestyrelsens redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

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

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

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

En lokalplan omfatter to hoveddele - en redegørelse og bestemmelser

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

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

Offentlig høring

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Kommunalbestyrelsen offentliggøre et forslag til lokalplan,

inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

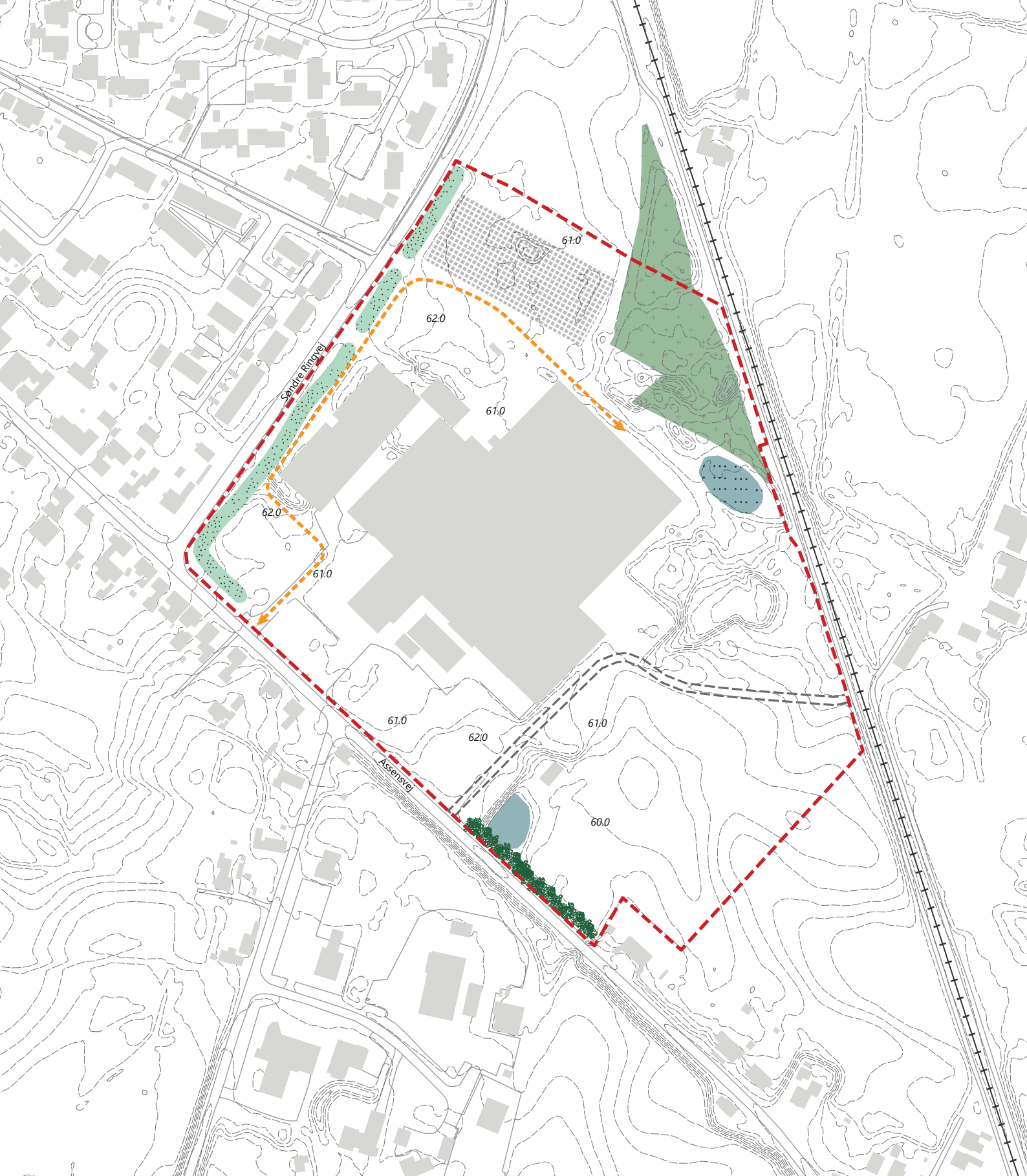
Når Kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Lokalplanens bestemmelser får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

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.

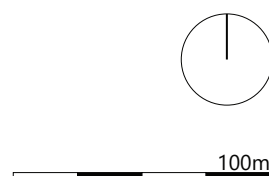


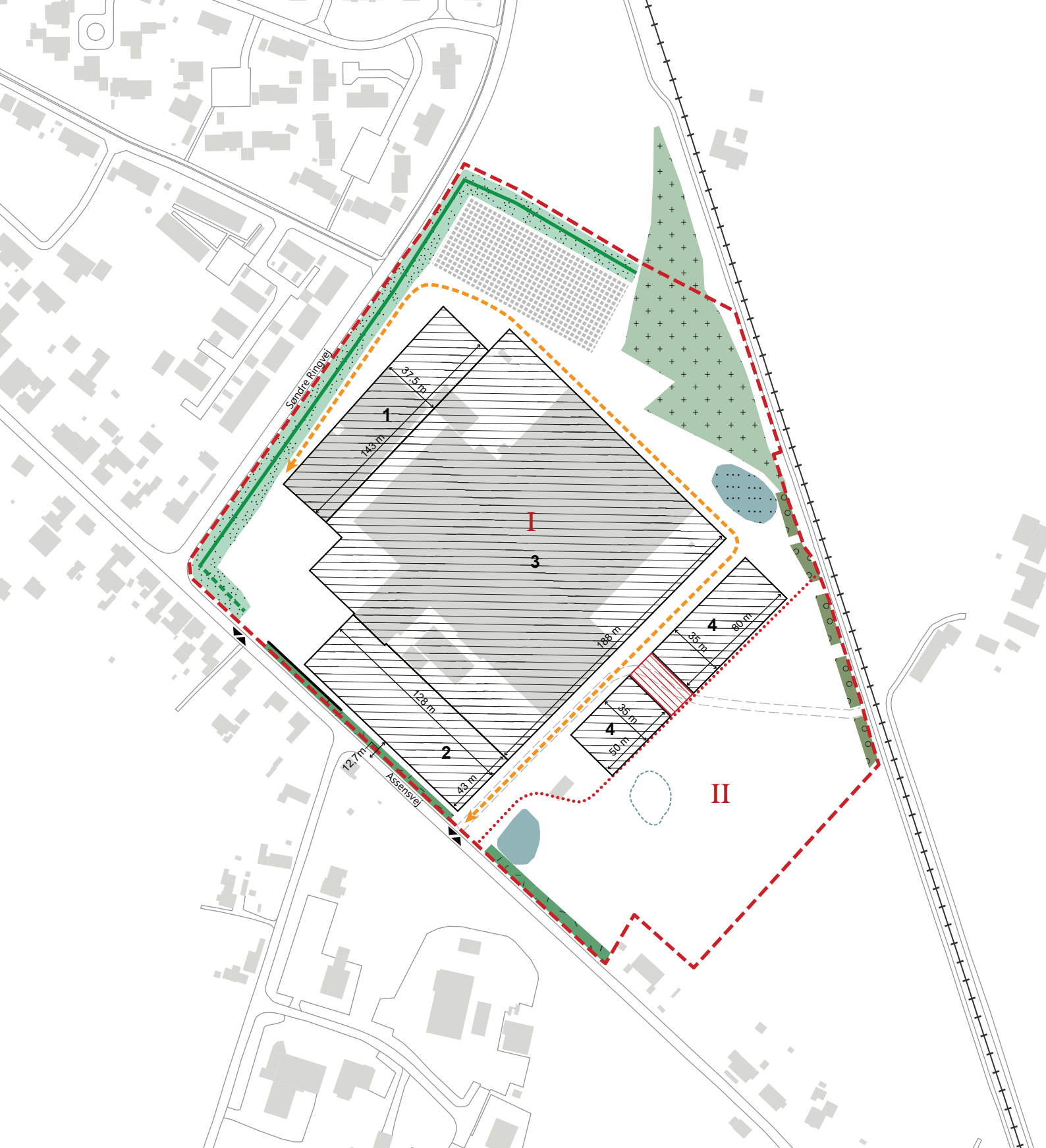
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

Lokalplan 682

- | | | | | | |
|--|----------------------|--|---------------------------------|--|--------------------------------|
| | Lokalplanafgrænsning | | Bygninger | | Udendørs lerdepot |
| | Højdekurver | | §3 Sø | | Ammoniakfølsom skovbeplantning |
| | Privat fællesvej | | Eksisterende bassin | | Eksisterende beplantning |
| | Intern servicevej | | Støjafskærmning med beplantning | | |
| | Jernbane | | | | |

Udarbejdet 19.04.2023



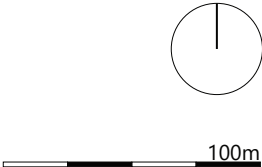


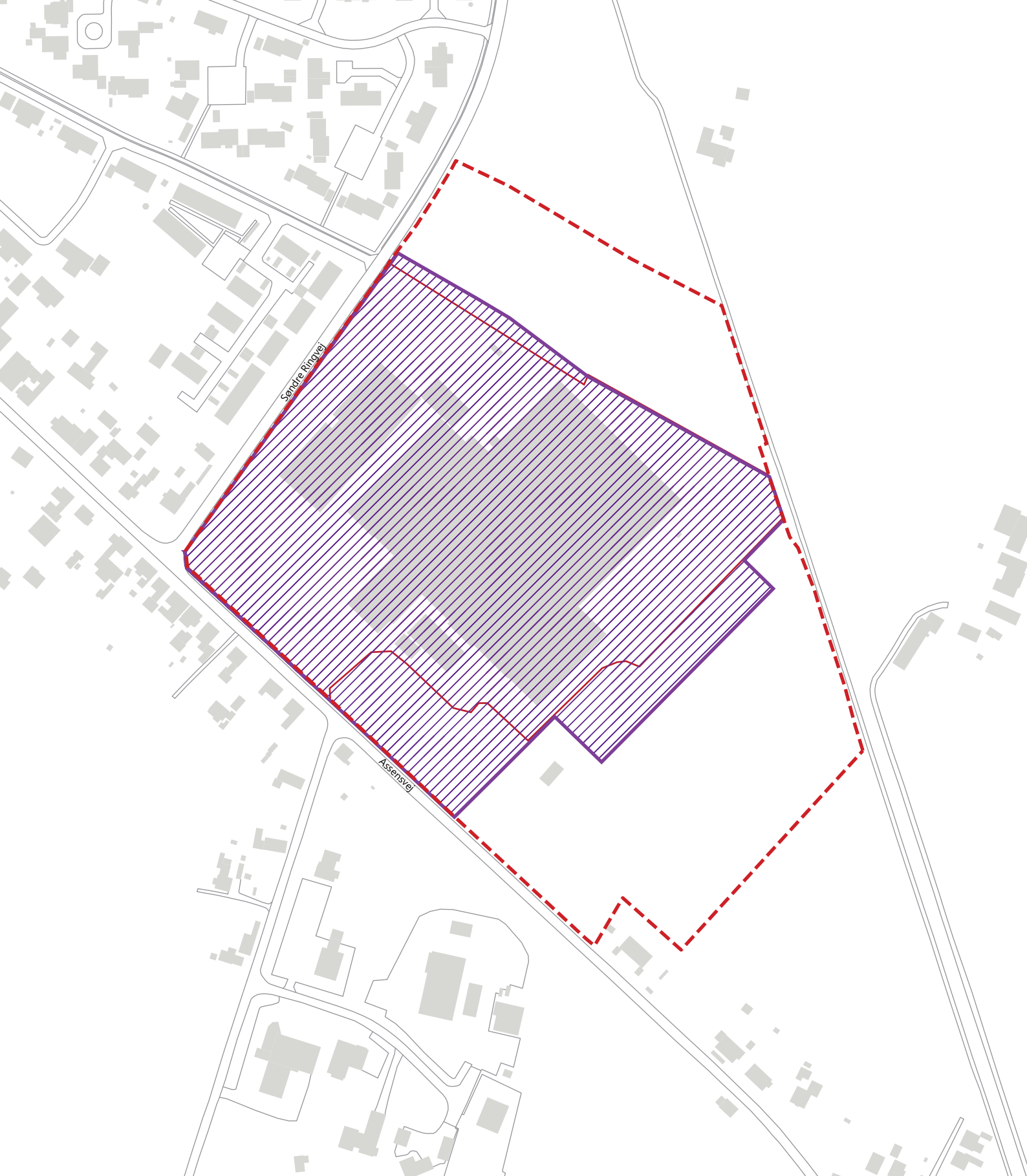
Kortbilag 3 - Fremtidige forhold

- | | |
|---|---|
| --- Lokalplanafgrensning | — Støjskærm 2,5m høj |
| Delområdeafgrænsning | - - - Støjafskærmning topkote 65,5 |
| --- Privat fællesvej | — Støjafskærmning topkote 68,5 |
| --- Intern servicevej | ▨ Byggefelt |
| ▲ Adgangsvej | ▨ Særligt byggefelt |
| + + + Jernbane | ▨ Eksisterende bygninger |
| | ▨ §3 Sø |

Lokalplan 682

- | | |
|--|---------------------------------|
| ▨ | Eksisterende bassin |
| ▨ | Lavning |
| + + | Ammoniakfølsom skovbeplantning |
| ▨ | Støjafskærmning med beplantning |
| ▨ | Afskærmende beplantning |
| ○ ○ | Beplantning langs jernbane |
| ▨ | Udendørs lerdepot |





Kortbilag 5 - Zonekort

Lokalplan 682

----- Lokalplanaafgrænsning

 Eksisterende byzone

 Fremtidig byzone

Udarbejdet 20.04.2023

 100m

