



# Forslag til

Tillæg nr. **xx** til Kommuneplan  
2013-2025 Erhvervsområde og  
områder til tekniske anlæg ved  
Fåborgvej



**ASSENS**  
KOMMUNE

### **Forslag til kommuneplantillæg**

Du er velkommen til at indsende ændringsforslag, indsigelser eller bemærkninger i øvrigt til planforslagene i offentlighedsperioden. Disse skal være Assens Kommune i hænde senest den **xx. xx 2017**. Du skal indsende dine bemærkninger til Plan- og Kultur som sikker post. Det kan gøres på to måder:

1 Via E-boks: Send en besked til Assens Kommune via digital post/ e-boks.

2. Via Assens kommunes hjemmeside: Gå ind på [www.Assens.dk/kontakt/By-Land og -Kultur](http://www.Assens.dk/kontakt/By-Land-og-Kultur). Find afdelingen Plan og kultur og tryk på linket "send mail til".

Personer der fritaget for digital post, kan sende bemærkninger til: Assens Kommune, Plan og Kultur Rådhus Allé 5, 5610 Assens

Har du spørgsmål til kommuneplantillægget, er du velkommen til at kontakte Planafdelingen på tlf. 64 74 75 20.

### **Hvad er et kommuneplantillæg?**

Et kommuneplantillæg er et tillæg til kommuneplanen . Kommuneplanens hovedformål er at regulere anvendelsen af arealer og skabe overblik over kommunens udvikling i en længere periode. Efter Lov om planlægning har byrådet ret/pligt til at tilvejebringe nye planer, eller til at ændre eller ophæve eksisterende planer. Disse ændringer foretages gennem udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastsætter rammer for hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelsen, bebyggelsens art og tæthed m.v. Mindre væsentlige ændringer af fx kommuneplanens rammebestemmelser kan foretages i forbindelse med en lokalplanlægning som ikke er i fuld overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske gennem vedtagelse af et kommuneplantillæg .

## REDEGØRELSE

Kommuneplantillæg nr. **xx** er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 1.2-8 og skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanens og lokalplanens bestemmelser.

### Kommuneplantillæggets formål og baggrund

Kommuneplantillæg nr. **xx** skal muliggøre en anvendelse af området til tekniske anlæg i form af forsyningsvirksomhed med renseanlæg og vandværk. Ligeledes ønskes med kommuneplantillægget at åbne mulighed for bebyggelse i op til 12 meters højde samt tankanlæg i op til 22 meters højde, hvor der i det eksisterende rammeområde 1.2.E.19, kun er mulighed for byggeri i op til 10 meters højde.

Derudover ønskes man at opsplitte det eksisterende rammeområde 1.2.E.19 på ca. 30 ha i tre mindre rammeområder for at præcisere anvendelser og højder mere specifikt i området.

Kommuneplantillægget følger lokalplan 1.2-8 for et område til renseanlæg og vandværk. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplanrammes bestemmelser. Lokalplaner må ikke stride mod kommuneplanens rammebestemmelser, hvorfor der er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillægget indeholder dog ikke så væsentlige ændringer, at det påvirker kommuneplanens hovedstruktur.

Rammeområdet ønskes opdelt i tre nye områder, som får betegnelserne 1.2.T.7, 1.2.T.8, og 1.2.E.19. Rammeområde 1.2.T.8 kommer til at omfatte den eksisterende transformerstation, der ligger ud til Fåborgvej. Rammeområde 1.2.T.7 kommer til at omfatte det nye renseanlæg og rammeområde 1.2.E.19 omfatter den resterende del, som også tidligere var udlagt til erhvervsområde.

På kortene nedenfor ses den eksisterende ramme 1.2.E.19 som splittes op i tre rammeområder med dette kommuneplantillæg.

### Redegørelse for retningslinjer

Dele af rammeområderne er beliggende inden for en støjkonsekvensområde omkring en skydebane. Der planlægges ikke for støjfølsom anvendelse inden for rammeområderne, og der er derfor ikke en konflikt med den udlagte støjkonsekvenszone, så retningslinjerne påvirkes ikke.

Omkring Fåborgvej ligger et areal udlagt til planlagt fremtidig vej klasse 1. Inden for dette areal for fremtidige veje, må der ikke planlægges for eller meddeles tilladelse til forhold, der efterfølgende kan forhindre eller besværliggøre realiseringen af det pågældende vejanlæg. Der laves ikke flere vejtilslutninger til det overordnede vejnet, og rammerne strider ikke imod retningslinjerne for udlægget til planlagt fremtidig vej.

Inden for rammerne ligger to områder, der er beskyttet jf. Naturbeskyttelsesloven. Da områderne ikke påvirkes direkte af planlægningen er der ingen konflikt i forhold til retningslinjerne i kommunenplanen.

# Redegørelse

## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. XX FOR ET ERHVERVSOMRÅDE OG OMRÅDER TIL TEKNISKE ANLÆG VED FÅBORGVEJ, ASSENS

---

Området er i landskabsanalysen betegnet som karakterområde 16: Det småbakkede landbrugslandskab, der i henhold til Kommuneplantillæg nr. 17 til kommuneplan 2013-2025 omfatter landskabstypen "Det bølgende landbrugslandskab". For nærværende projekt gælder følgende retningslinjer 6.3.2 og 6.3.10 og 6.3.15.

I henhold til retningslinje 6.3.2 er det i de bølgede landbrugslandskaber væsentligt, at landbrugskarakteren fastholdes, og at landskabet fortsat er karakteriseret af vide udsigter over et relativt åbent landskab. Hensynet til den åbne karakter skal afspejles i karakteren af nyt byggeri, der her ud over skal placeres lavt i terræn og respektere områdets skala. Udbredelse af skov- og naturområder skal følge de karaktergivende strukturer i området.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der sikrer at beplantningen sker med hjemmehørende arter og i mindre grupper, så landskabets åbne karakter og eksisterende beplantningsmønstre videreføres. Dertil sikres i lokalplanen at byggeri og anlæg, så vidt det er teknisk muligt, placeres lavereliggende. Renseanlægget, der som et stort anlæg bliver synligt i området, vil være beliggende i tilknytning til et eksisterende erhvervsområde, med høje konstruktioner og større byggeri, og vil skalamæssigt have en sammenhæng dermed.

I henhold til retningslinje 6.3.10 kan gælde at både i og uden for de særligt værdifulde landskaber samt i byranden skal byggeri og anlægs placering i terrænet sikre, at der ikke sker langtrækkende negative konsekvenser for landskabet.

Et langtudrækkende effekt ved anlæggets synlighed vil ikke kunne undgås. Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der sikrer etablering af afskærmende beplantning mod omgivelserne, der i forbindelse med beplantningens udvoksning vil sikre en grøn overgang mellem by og land og danne en afdæmpet byrand. Dertil placeres byggeri og anlæg, så vidt det er teknisk muligt, lavereliggende og lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden. Disse bestemmelser skal i sammenhæng med udbuddet sikre, at bygningerne vil være af høj arkitektonisk kvalitet, der både er tilpasset det landskab anlægget ligger i og det forhold, at bygningerne er placeret som indgang til byen.

I henhold til retningslinje 6.3.15 gælder at bebyggelse og anlæg i områder omkranset af større sammenhængende landskaber skal ske i respekt for de landskabsværdier, der er i det omkringliggende landskab.

Især på grund af de store bygningsvolumener og bygningernes markante synlighed vil de præge landskabsoplevelsen i det omkringliggende landskab. I lokalplanen er fastsat bestemmelser der sikrer, at byggeri og anlæg så vidt det er teknisk muligt, placeres lavereliggende. Dertil fastsætter lokalplanen overordnede bestemmelser for bebyggelsens udseende og farvevalg ud fra en landskabeligt hensyn om tilpasning til omgivelserne, og som giver et råderum til den efterfølgende detaljering i udbudsfasen.



# Rammebestemmelser

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. XX FOR ET ERHVERVSOMRÅDE OG OMRÅDER TIL TEKNISKE ANLÆG  
VED FÅBORGVEJ, ASSENS



*Det eksisterende rammeområde opdeles i tre rammeområder 1.2.T.7, 1.2.T.8 og 1.2.E.19.*

Rammeområderne er beliggende inden for område udpeget til uudnyttede arealreservationer for fremtidig byzone. Der er ikke konflikt i forhold til retningslinjerne i kommunenplanen.

## Miljøvurdering

Ifølge "lov om miljøvurdering af planer og programmer" (miljøvurderingsloven) skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en plan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er i henhold til miljøvurderingsloven foretaget en scoping af lokalplan 1.2-8 og dette tillæg til kommuneplanen. Screeningen har vist, at planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der skal gennemføres en miljøvurdering.

Screeningen kan fås ved henvendelse til Assens Kommune og er indsat som bilag B i forslag til lokalplan 1.2-8.

# Rammebestemmelser

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. XX FOR ET ERHVERVSOMRÅDE OG OMRÅDER TIL TEKNISKE ANLÆG  
VED FÅBORGVEJ, ASSENS

## RAMMER

I henhold til planloven (Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 587 af 9. april 2013 med senere ændringer) fastlægges herved følgende rammer for det område, som er vist på kortbilaget.

<b>Plannummer</b>	1.2.T.7
<b>Plannavn</b>	Rensningsanlæg m.v. ved Assens by
<b>Anvendelse generelt</b>	Tekniske anlæg
<b>Anvendelse specifik</b>	Rensningsanlæg
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone og landzone.
<b>Zonestatus</b>	Landzone.
<b>Max antal etager</b>	2.
<b>Max bygningshøjde</b>	Bebyggelse i op til 12 meters højde samt tankanlæg i op til 22 meters højde.
<b>Miljø</b>	Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes såvel indenfor området som overfor de tilstødende områder.
<b>Lokalplan</b>	Lokalplan 1.2-8 vedtages samtidigt med nærværende kommuneplantillæg.
<b>Parkering</b>	Krav til parkering i henhold til de generelle rammebestemmelser. Parkering skal etableres på egen grund, indenfor lokalplanafgrænsningen.
<b>Særlige bestemmelser</b>	Området er omfattet af skovbeskyttelseslinje jf. naturbeskyttelsesloven Dele af rammen omkring Fåborgvej er udlagt til reservationer for fremtidige veje må der ikke planlægges for eller meddeles tilladelse til forhold, der efterfølgende kan forhindre eller besværliggøre realiseringen af det pågældende vejanlæg.

# Rammebestemmelser

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. XX FOR ET ERHVERVSOMRÅDE OG OMRÅDER TIL TEKNISKE ANLÆG  
VED FÅBORGVEJ, ASSENS

---

<b>Plannummer</b>	1.2.T.8
<b>Plannavn</b>	Transformerstation m.v. ved Fåborgvej
<b>Anvendelse generelt</b>	Tekniske anlæg
<b>Anvendelse specifik</b>	Forsyningsanlæg
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Landzone.
<b>Zonestatus</b>	Landzone.
<b>Max antal etager</b>	-
<b>Max bygningshøjde</b>	-
<b>Miljø</b>	Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes såvel indenfor området som overfor de tilstødende områder.
<b>Lokalplan</b>	-
<b>Parkering</b>	-
<b>Særlige bestemmelser</b>	Området er omfattet af skovbeskyttelseslinje jf. naturbeskyttelsesloven Dele af rammen omkring Fåborgvej er udlagt til reservationer for fremtidige veje må der ikke planlægges for eller meddeles tilladelse til forhold, der efterfølgende kan forhindre eller besværliggøre realiseringen af det pågældende vejanlæg.

# Vedtægelsespåtegning

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. xx FOR ET ERHVERVSOMRÅDE OG OMRÅDER TIL TEKNISKE ANLÆG  
VED FÅBORGVEJ, ASSENS

<b>Plannummer</b>	1.2.E.19
<b>Plannavn</b>	Erhvervsområde ved Fåborgvej og Egebjergvej
<b>Anvendelse generelt</b>	Erhvervsområde
<b>Anvendelse specifik</b>	Industri
<b>Fremtidig zonestatus</b>	By- og landzone.
<b>Zonestatus</b>	Landzone.
<b>Max antal etager</b>	2.
<b>Max bygningshøjde</b>	10 m
<b>Miljø</b>	Min miljøklasse 3 og max miljøklasse 6.
<b>Områdets anvendelse</b>	Produktionserhverv. Udover den til den enkelte virksomhed hørende administration m.v. tillades ikke placeret bebyggelse til kontorer og lignende anvendelsesformål. Der må ikke drives handel med dagligvarer eller udvalgsvarer. Der kan ikke etableres boliger - området. Området skal anvendes, således at der i den ydre del af området kan etableres klasse 3-4 virksomheder og inderst i området kan etableres klasse 5-6 virksomheder.
<b>Bebyggelsens omfang</b>	Grundstørrelser minimum 2500 m <sup>2</sup> . Der skal tages mest muligt hensyn til de berørte landbrugsejendommers struktur og arronderingsforhold. Der bør sikres afstand til eksisterende landbrugsejendomme, så miljøkonflikter så vidt muligt undgås. Et bælte på 25 m fra Fåborgvej friholdes for bebyggelse og udlægges til grønt område.
<b>Miljø</b>	Området skal indrettes således at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes. Der kan etableres støjafskærmning. Vandindvinding/grundvand: Virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter bør placeres uden for områder med særlige drikkevandsinteresser og uden for 300 m beskyttelseszoner for vandværksboringer. Hvis disse virksomhedstyper placeres i områder med særlige drikkevandsinteresser, men uden for beskyttelseszonen omkring vandværksboringer og særligt sårbare områder, skal der også tages hensyn til vandværkernes indvindingsoplande. Placering inden for beskyttelseszonen for vandværksboringer og særligt sårbare områder kan kun tillades, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at miljømæssige hensyn ikke tilsidesættes. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystem, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening. Nye byområder, tekniske anlæg, hovedtrafikårer m.v. skal placeres, så det sikres, at vandindvindingsanlæg ikke udsættes for forureningsrisiko. De til enhver tid gældende vejledende afstandskrav herfor skal normalt være opfyldt. Se de aktuelt gældende afstandskrav i afsnit om generelle bestemmelser. Nye byområder i områder med særlige drikkevandsinteresser bør placeres udenfor 300 m beskyttelseszonen for vandværksboringer og udenfor de særligt sårbare områder. Der skal også tages hensyn til vandværkernes indvindingsopland. Det kan derfor være nødvendigt at lave en nøjere kortlægning af grundvandsforholdene før, der planlægges nye byområder.
<b>Infrastruktur</b>	Adgang til området skal ske fra Egebjergvej. Minimum 1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> erhvervsetageareal. og pr. 50 m <sup>2</sup> administrationsareal.
<b>Bemærkninger til zonestatus</b>	Området skal ved udarbejdelse af lokalplan overføres til byzone.
<b>Særlige bestemmelser</b>	Skiltning og reklamering og lign. må kun ske med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Området er omfattet af skovbeskyttelseslinje jf. naturbeskyttelsesloven Dele af rammen omkring Fåborgvej er udlagt til reservationer for fremtidige veje må der ikke planlægges for eller meddeles tilladelse til forhold, der efterfølgende kan forhindre eller besværliggøre realiseringen af det pågældende vejanlæg.





# Vedtægelsespåtegning

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. **xx** FOR ET ERHVERVSOMRÅDE OG OMRÅDER TIL TEKNISKE ANLÆG  
VED FÅBORGVEJ, ASSENS

---

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 er tillægget til kommuneplanen vedtaget som forslag af Assens Byråd den **xx.xx. 2017** til fremlæggelse i offentlig høring fra den **xx.xx. 2017** til den **xx.xx. 2017**



**By. Land og Kultur**

**Rådhus Allé 5**

**5610 Assens**

[www.assens.dk](http://www.assens.dk)



**ASSENS**  
**KOMMUNE**