



FORSLAG

Kommuneplantillæg nr. 4

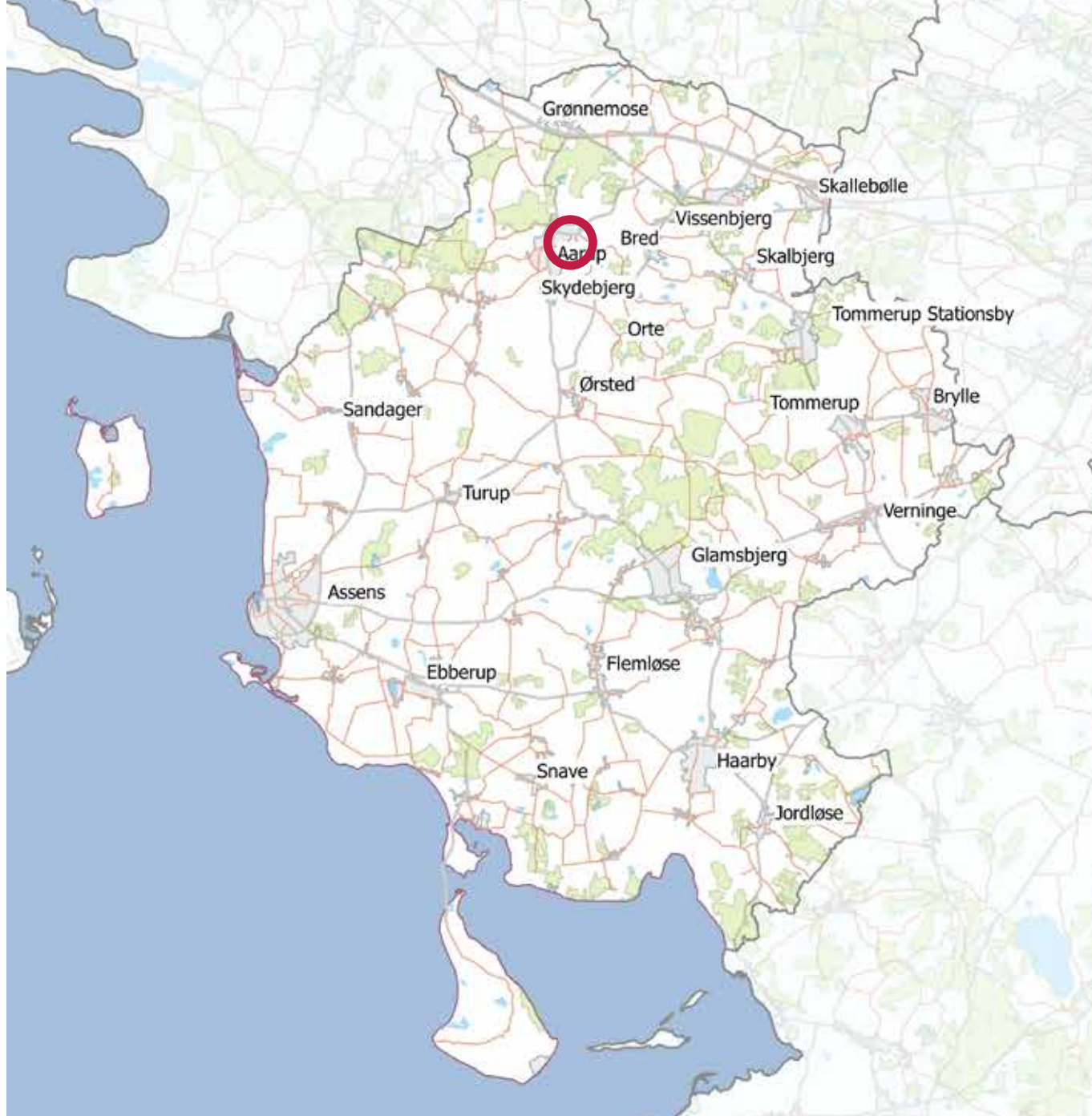
for Kommuneplanramme 2.1.BE.1 -

Blandet bolig- og erhvervsområde ved Pilevej, Aarup

Januar, 2019



ASSENS
KOMMUNE



Offentlig høring

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 4 er i høring fra den 10. januar 2019 til den 7. marts 2019. Du er velkommen til i høringsperioden at indsende ændringsforslag, indsigelser eller bemærkninger i øvrigt til planforslaget. Vi skal have dine bemærkninger senest den 7. marts 2019.

Du skal indsende dine bemærkninger til Plan- og Kultur som sikker post. Det kan gøres på følgende 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/plan og tryk på linket, hvor der står "Send sikker e-mail via borger.dk".
3. Virksomheder sender via den digitale postkasse på www.virk.dk

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

Har du spørgsmål, er du velkommen til at ringe til planafdelingen på 64 74 75 20 eller skrive via sikker post.

Indholdsfortegnelse

Hvad er en kommuneplan?4
Retsvirkninger4
Redegørelse	
Kommuneplantillæggets baggrund og formål5
Forholdet til Kommuneplan 2017-20227
Miljøvurdering7
Bestemmelser	
Bestemmelser8
Vedtagelse.8
Kortbilag	
1. Rammekort9

Hvad er et kommuneplantillæg?

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen udtrykker byrådets overordnede politikker og mål for Assens Kommunes fremtidige udvikling. Planen berører på mange måder borgernes dagligdag og fastlægger rammer for handlemulighederne og levevilkår i lokalområderne. Kommuneplanrammerne angiver, hvordan de enkelte arealer kan anvendes.

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.

For at sikre planlovens intentioner om at offentligheden inddrages i planlægningen, skal et forslag til kommuneplantillæg offentliggøres i mindst 8 uger, før kommunalbestyrelsen træffer endelig beslutning om lokalplanen. I de 8 uger kan borgere og myndigheder komme med ændringsforslag og bemærkninger til forslaget.

Offentlig høring

For at sikre planlovens intentioner om, at offentligheden inddrages i planlægningen, skal et forslag til kommuneplantillæg offentliggøres i mindst 4 uger, før planen kan vedtages endeligt. I høringsperioden kan borgere og myndigheder komme med ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget. I Assens Kommune har Byrådet delegeret beslutningskompetencen for ommuneplantillæg til Miljø, Teknik og Plan. Ledsages ommuneplantillægget af en miljørapport, ligger beslutningskompetencen i Byrådet.

Retsvirkninger

RETSVIRKNINGER

Når kommuneplantillægget er endeligt vedtaget, skal kommunalbestyrelsen ifølge planlovens § 12 virke for kommuneplantillæggets gennemførelse.

Indenfor byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Indenfor byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse og ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel.

Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

Kommuneplantillæggets baggrund og formål

Baggrund

Ejendommen matrikel 3ba, Aarup By, Aarup beliggende Pilevej 2, 5560 Aarup er omfattet af Kommuneplanramme 2.1.E.9, der fastsætter anvendelsen til erhvervsområde. På ejendommen er 2 bygninger, hvor der i bygning 1 er registreret en bolig med adressen Pilevej 2. Boligen blev oprettet i 1967. Der ud over er der ligeledes i bygning 1 en bolig med adressen Pilevej 2A. Boligen har eksisteret fra før ejendommen sidst blev handlet i 2002. Den er registreret i folkeregistret, men ikke i BBR.

I bygning 1 er registreret erhverv til lager. Bygning 2 anvendes udelukkende til erhverv og er i BBR også registreret som bygning til lager.

Kommuneplanramme 2.1.E.9 fastsætter ejendommens anvendelse til erhvervsformål og tillader således ikke

oprettelsen af en ny bolig, selvom den faktiske anvendelse af den del af ejendommen i mindst 16 år har været til boligformål. Ejer har søgt om at få boligen Pilevej 2A lovliggjort, og dette kan kun ske, såfremt kommuneplanrammen for ejendommen ændres. På den baggrund er dette kommuneplantillæg udarbejdet.

Formål

Kommuneplantillæggets formål er at fastsætte anvendelsen af en del af matrikel nr. 3ba, Aarup By, Aarup til blandet bolig- og erhvervsområde. Den vestlige del af ejendommen med bygning 1 ændrer anvendelse og pålægges en ny kommuneplanramme. Den østlige del af ejendommen med bygning 2 forbliver i kommuneplanramme 2.1.E.9. På kort 1 er vist afgrænsningen af den gældende kommuneplanramme 2.1.E.9. Med rød streg er vist den del af ejendommen, der bliver lagt over i den nye kommuneplanramme.

Kort 1: Rammekort med nuværende afgrænsning af kommuneplanrammeområde 2.1.E.9. Den del af rammen, der pålægges en ny kommuneplanramme er vist med rød streg.



Forholdet til Kommuneplan 2017-2029

Hovedstruktur

Kommuneplantillæg nr. 4 er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Jordforurening

Matrikel 3ba, Aarup By, Aarup er kortlagt med jordforurening V1. Der sker ingen ændringer ved vedtagelsen af kommuneplantillægget.

Vej- og jernbanestøj

Matrikel 3ba, Aarup By, Aarup ligger indenfor støjkonsekvensområdet for støj fra jernbanen, hvor støjen er > 60 db. Dette har dog ingen reel betydning, da der er tale om en eksisterende bolig. I forbindelse med en byggesagsbehandling jernbanen. Ingen reel betydning, da der ikke oprettes en ny bolig, men alene lovliggøres en eksisterende. I forhold til at overholde støjkrav for boliger ift. jernbanestøj vil det være en del af de tekniske specifikationer i forbindelse med en lovliggende byggetilladelse, ligesom der i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Risikovirksomhed

Matrikel 3ba, Aarup By, Aarup ligger indenfor konsekvensområde for risikovirksomheden Dan-Foam A/S, der ligger Holmelundvej 43.

I kommuneplanretningslinje 2.4.1 Virksomheder med videre med særlige beliggenhedskrav står:

"Inden for konsekvensområderne må der ikke etableres forureningsfølsom arealanvendelse, medmindre det gennem nærmere undersøgelser er dokumenteret, at dette er miljømæssigt acceptabelt og herunder, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes."

I kommuneplanretningslinje 2.4.2 For risikovirksomheder tår endvidere:

"Risikovirksomheder må ikke etableres eller udvides væsentligt, hvis afstanden til eksisterende risikofølsom arealanvendelse er mindre end 500 meter, med mindre det er vurderet, at risikoforholdene kan betragtes som acceptable. Omkring risikovirksomhederne udlægges konsekvensområder på i udgangspunktet 500 m, jf.

retningslinjekortet. Ændring af konsekvensområderne må bero på en konkret risikovurdering. Indenfor konsekvensområderne må der ikke etableres risikofølsom anvendelse, medmindre det er vurderet, at risikoforholdene kan betragtes som uacceptable."

Det er vurderet, at lovliggørelsen af den eksisterende bolig ikke har nogen betydning i forhold til udpegnin-gen af Dan-Foam A/S som risikovirksomhed.

Å-beskyttelseslinje

Matrikel 3ba, Aarup By, Aarup ligger indenfor åbeskyttelseslinjen fra Brende Å. Der er ikke et reelt beskyttelses-hensyn, da jernbanen ligger mellem ramme-om-rådet og åen. Derud over er rammeområdet allerede udnyttet, og der forventes ikke yderligere bebyggelse.

Zoneforhold

Der sker ikke ændringer i zoneforhold. Ejendommen forbliver i byzone.

Støj

Ved en ændring af anvendelsen fra erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde vil der gælde skærpede støjkrav for virksomhederne i det konverterede område. Den tilladte virksomhedsstøj i et blandet bolig- og erhvervsområde er 55/45/40 dB(A). Dette er lavere end den tilladte virksomhedsstøj i det eksisterende erhvervsområde, hvor de vejledende støjgrænseværdier er 60/60/60 dB(A).

Det gælder endvidere, at nabovirksomheder i det eksisterende erhvervsområde, der forbliver i den eksisterende kommuneplanramme 2.1.E.9 skal overholde de skærpede støjkrav ved skel til det område, der bliver omfattet af den nye kommuneplanramme til blandet bolig- og erhvervsområde.

Nuværende rammebestemmelser for kommuneplanramme 2.1.E.9

Plannummer	2.1.E.9
Plandistrikt	Delområde 2.1
Anvendelse	Erhvervsområde
Zonestatus	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone
Bebyggelsesprocent	45 %
Max bygningshøjde	8,5 meter
Max etager	0
Max tilladte miljøklasse	3
Områdets anvendelse	Blandet erhverv
Bebyggelsens omfang	-
Særlige bestemmelser	Området ligger inden for vandværkets indvindingsopland og inden for område med særlig drikkevandsinteresse. Ved etablering af virksomheder skal der tages hensyn til beskyttelse af områdets grundvands- og indvindingsinteresser. Der kan gives tilladelse til etablering af virksomheder i miljøklasse 4 på baggrund af en konkret vurdering, der viser, at den omkringliggende boligbebyggelse ikke påføres gener
Infrastruktur	-

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og visse projekter skal planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, miljøvurderes.

Det fremgår af loven, at der ved planer og programmer, der fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalplan eller alene indeholder mindre ændringer, kun skal gennemføres en egentlig miljøvurdering, hvis de antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Dette afgøres ved en såkaldt screening.

Planer og programmer, der medfører krav om en vurdering på et internationalt naturbeskyttelsesområde skal dog altid miljøvurderes.

Kommuneplantillæg nr. 4 fastsætter rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter og hører ind under plan/program-begrebet i loven. Kommuneplantillægget fastlægger anvendelsen af et mindre område, og skal derfor screenes. På baggrund af screeningen samt en høring af berørte myndigheder kan der træffes beslutning, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering af lokalplanens påvirkninger på miljøet.

Screening

Den afgørelse, der træffes på baggrund af screeningen, skal offentliggøres før den endelige vedtagelse af lokalplanen. Den afgørelse, der er truffet i forbindelse med dette ommuneplantillæg, fremgår af konklusionen og offentliggøres samtidig med offentliggørelsen af forslaget til ommuneplantillæg.

Konklusion

Det er vurderet, at ommuneplantillæggets virkeliggørelse ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet, og da den ikke berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde har Assens Kommune vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af kommuneplantillægget.

Klagevejledning i forhold til beslutning om ikke at udarbejde miljøvurdering

Afgørelsen om ikke at lave miljøvurdering kan påklages. Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er offentligt bekendtgjort. Eventuelle klager skal indgives via klageportalen til Planklagenævnet.

Klageportalen tilgås fra enten www.borger.dk eller www.virk.dk. Vejledning om hvordan man logger på og anvender klageportalen findes på disse hjemmesider. Vejledning om indsendelse af klager til Planklagenævnet kan findes på siden: <https://naevnenes-hus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>

For behandling af klager opkræver Planklagenævnet et gebyr på 900 kr. for borgere og 1800 kr. for foreninger og organisationer, som skal betales i forbindelse med at klagen indgives. Gebyret tilbagebetales, hvis klagen ikke kan behandles eller klager får helt eller delvist medhold i sin klage. Klagefristen er d. xx. xxxx 20xx. Enhver med retlig interesse i sagen er berettiget til at klage.

Bestemmelser

Rammebestemmelser for kommuneplanramme 2.1.BE.1

I henhold til planloven (Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for den på kort 1 viste kommuneplanrammeområde 2.1.BE.1 og afgrænsningen af kommuneplanramme 2.1.E.9 ændres som vist på kort 1.

Rammebestemmelser for ny kommuneplanramme 2.1.BE.1

Med vedtagelsen af Kommuneplantillæg nr. 4 ændres afgrænsningen af kommuneplanramme 2.1.E.9 som vist på kort 1. Rammebestemmelserne for den eksisterende kommuneplanramme 2.1.E.9 er uændrede.

Med vedtagelsen af Kommuneplantillæg nr. 4 oprettes en ny kommuneplanramme 2.1.BE.1. Rammebestemmelserne for den nye kommuneplanramme 2.1.BE.1 fremgår af boks 1.

Den nye kommuneplanramme 2.1.BE.1 har en anvendelse, der fastsættes til blandet bolig- og erhverv i modsætning til den eksisterende kommuneplanramme 2.1.E.9, der fastsætter anvendelsen til kun erhverv.

Plannummer	2.1.BE.1
Plandistrikt	Delområde 2.1
Anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde
Zonestatus	Byzone og landzone
Fremtidig zone	Byzone
Bebyggelsesprocent	45 %
Max bygningshøjde	8,5 meter
Max etager	0
Max tilladte miljøklasse	3
Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhverv
Bebyggelsens omfang	-
Særlige bestemmelser	Området ligger inden for vandværkets indvindingsopland og inden for område med særlig drikkevandsinteresse. Ved etablering af virksomheder skal der tages hensyn til beskyttelse af områdets grundvands- og indvindingsinteresser. Der kan gives tilladelse til etablering af virksomheder i miljøklasse 4 på baggrund af en konkret vurdering, der viser, at den omkringliggende boligbebyggelse ikke påføres gener
Infrastruktur	-

Boks 1:

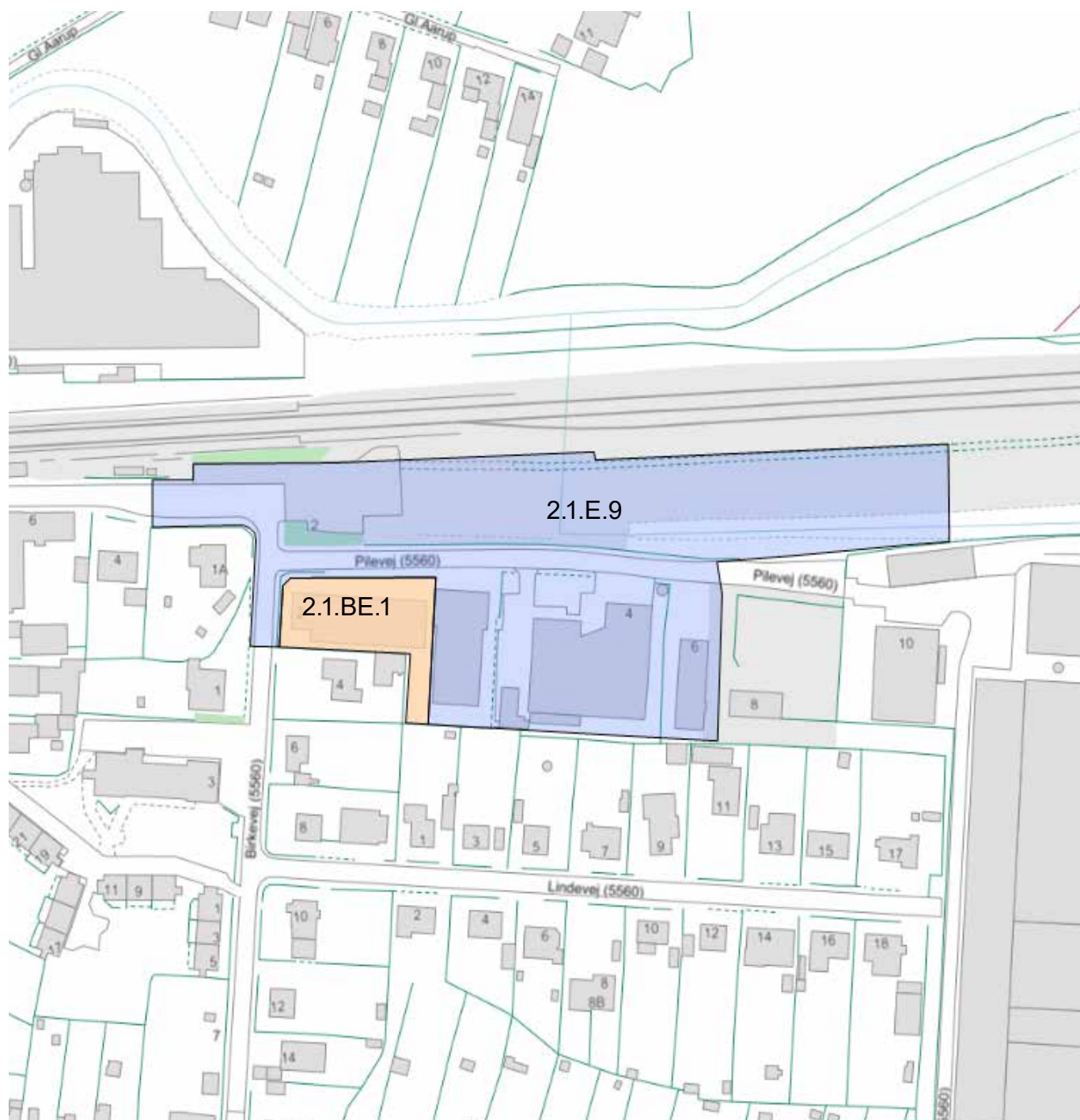
Rammebestemmelser for Kommuneplanramme 2.1.BE.1

Vedtagelse

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 4 er vedtaget til offentliggørelse på Miljø, Teknik og Plans møde den **XX. januar 20XX**

Kommuneplantillæg nr. 4 er endeligt vedtaget på Miljø, Teknik og Plans møde den **XX. januar 20XX**

Kortbilag



Rammekort med ny afgrænsning af kommuneplanramme 2.1.E.9 og ny kommuneplanramme 2.1.BE.1.



Plan & Kultur
Rådhus Alle 5
5610 Assens