

Kommuneplan 2025-2037



**ASSENS
KOMMUNE**

Med vilje og hjerte

INDHOLDSFORTEGNELSE

Forord	3	Kapitel 6: Det åbne land	108
Kapitel 1	4	6.0 Det åbne land	109
Hvad er en kommuneplan	4	6.1 Planlægning - byggeri og anlæg i det åbne land	111
Retsvirkning - Offentliggørelse	5	6.2 Planlægning i kystnærhedszonen	115
Miljøvurdering - resume af screening	6	6.3 Landskab	119
Kapitel 2: Overordnet udvikling	7	6.4 Kulturhistoriske værdier	125
2.0 Overordnet udvikling	8	6.5 Grønt Danmarkskort	144
2.1 Bymønster	9	6.6 Lavbundsarealer og vådområder	150
2.2 Bæredygtig byudvikling	11	6.7 Landbrug	154
2.3 Erhvervsudvikling	19	6.8 Akvakultur	158
2.4 Virksomheder med særlige beliggenhedskrav, risikovirksomheder og produktionserhverv	22	6.9 Råstoffer	159
2.5 Lokalsamfund	25	6.10 Skovrejsning	161
2.6 Detailhandel	26	6.11 Geologi	164
2.7 Dagtilbud, skole, kultur og fritid	33	Kapitel 7: Vandmiljøbeskyttelse	166
2.8 Social og sundhed	35	7.0 Vandmiljøbeskyttelse	167
2.9 Klimaforebyggelse	38	7.1 Grundvandsbeskyttelse	168
2.10 Klimatilpasning	40	7.2 Vandløb	173
2.11 Regional sammenhæng og FNs verdensmål	44	7.3 Søer	177
2.12 Varmeforsyning	48	7.4 Kystvande	179
Kapitel 3: Trafik og transport	50	7.5 Badeområder	181
3.0 Trafik og transport	51	7.6 Spildevand	183
3.1 Det overordnede vejnet	52	7.7 Udlledning af miljøfarlige forurenende stoffer	187
3.2 Den overordnede servicetransport	59	Kapitel 8: Kommuneplanrammer	188
3.3 Jernbaner	61	Hvad er en kommuneplanramme	189
3.4 Havne og søtransport	63	Vejledning til rammerne	189
3.5 Stinet og forbindelser for lette trafikanter	64	Plandistrikter	190
Kapitel 4: Ferie og fritid	65	Generelle rammer for lokalplanlægning	191
4.0 Ferie og fritid	66	1.1 Sandager, Salbrovad, Barløse, Kaslunde og Båge	193
4.1 Friluftsområder, rekreative stier og opholdsarealer	69	1.2 Assens, Aborg og Turup	198
4.2 Turisme	71	1.3 Ebberup, Thorøhuse, Saltofte og Å	222
4.3 Sommerhusområder	75	2.1 Aarup, Skydebjerg, Kerte, Ålsbo, Grønnemose, Klokholm og Ørsbjerg	226
4.4 Placering af campingpladser, hytteområder og kolonihaver	76	2.2 Vissenbjerg, Skalbjerger, Andebølle, Magtenbølle og Skalbølle	237
4.5 Støjende fritidsaktiviteter	78	3.1 Tommerup Stationsby og Tommerup	255
4.6 Stilleområder	81	3.2 Brylle, Vemming, Frankfri og Nørup	268
4.7 Lystbådehavne og badehavne	83	4.1 Snave, Dreslette, Helnæs og Brunshuse	276
4.8 Golfbaner	84	4.2 Haarby, Løgismose, og Jordløse	282
4.9 Placering af feriecentre, kursuscentre, vandre- hjem, hoteller, kroer, Bed & Breakfast med mere	85	5.1 Ørsted, Frøbjerg og Orte	391
Kapitel 5: Større tekniske anlæg	87	5.2 Glamsbjerg, Gummerup, Køng, Flemløse, Højrupled, Søllested og Kirke Søby.	294
5.0 Større tekniske anlæg	88		
5.1 Vindmøller	89		
5.2 Solcelleanlæg	91		
5.3 Elnettet	94		
5.4 Digital infrastruktur og master	97		
5.5 Affaldsbehandling	101		
5.6 Forsvarets anlæg	104		
5.7 Naturgasanlæg	105		
5.8 Biogas	107		

Forord

Retningen for denne kommuneplan blev udstukket med vedtagelsen af Planstrategi 2023: Gennem planlægning for kommunens fysiske udvikling vil vi arbejde for at sikre og skabe Levende lokalmiljøer i Assens Kommune. Det vil vi gøre ved at arbejde med de tre perspektiver Stedbundne kvaliteter, Attraktive omgivelser og Tid til det vigtige.

Byrådet har ansvaret for at planlægge, hvordan arealerne i byerne og det åbne land skal anvendes. Byrådets ambitioner med planlægningen beskrives overordnet i planstrategien, hvori det også peger på de emner, som en kommende kommuneplanrevision skal fokusere på. Kommuneplanen konkretiserer og implementerer altså ambitionerne fra planstrategien ved at udstikke retninger for administrationspraksis og ved at tage stilling til konkrete arealudlæg.

Kommuneplanen har et sigte på 12 år frem i tiden, men den udgør også et springbræt for mange af de indsatser, mål og potentialer, vi skal bidrage til at indfri og realisere på den længere bane. Derfor har bagtæppet for denne revision været grønt. I det ligger, at arealinteresserne i det åbne land og klimahensyn i bolig-, turisme- og erhvervsudvikling har været gennemgående i de drøftelser, som ligger til grund for kommuneplanen. Det har været naturligt for os at give plads til netop disse temaer, fordi vi er vores ansvar bevidst og vil vedblive med at være et Assens med Vilje og hjerte, som vi lovede med Vision 2030.

Foruden det sædvanlige fokus på at ajourføre mulighederne for by- og erhvervsudvikling har vi med denne kommuneplanrevision rettet et særligt fokus på at implementere de tre perspektiver og bymønsteret fra planstrategien samt arbejdet med emnerne vedvarende energi, skovrejsning og vådområder.

Stilstand er ikke en mulighed, for forholdene omkring os er i konstant forandring. Derfor sigter vi med denne kommuneplanrevision mod at skabe de gode rammer for udvikling, samtidig med vi sikrer, at vi tilpasser os klimaforandringerne og løfter vores del af ansvaret.

Vi mener, at vi med denne kommuneplan vil lykkes med at skabe og sikre Levende Lokalmiljøer og markere os som en kommune, der udvikler sig med Vilje og hjerte.

På vegne af Assens Byråd

Søren Steen Andersen

Borgmester Assens Kommune



Hvad er en kommuneplan

Kommuneplanen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for den fysiske udvikling, som Byrådet vil arbejde for i de kommende 12 år. I kommuneplanen fastlægges mål, rammer og retningslinjer for arealanvendelsen samt den overordnede fysiske udvikling af byerne og det åbne land.

Det er her borgere, erhvervslivet og andre interessenter kan se, hvordan politikerne ønsker at forvalte arealerne i kommunen.

Byrådet har ansvaret for planlægningen af arealanvendelsen i byerne og det åbne land. Inden for de rammer, som lovgivningen sætter, de naturgivne muligheder samt geografiske og lokale forhold er det Byrådets opgave at finde den rette balance for kommunens udvikling. Kommunerne har nemlig som planlægningsmyndighed ansvaret for planlægning af både beskyttelsesinteresserne og benyttelsesinteresserne i deres kommune.

For hver kommune skal der foreligge en kommuneplan, der omfatter en periode på 12 år. På baggrund af en samlet vurdering af udviklingen i kommunen fastlægger kommuneplanen:

- en hovedstruktur, som angiver de overordnede mål og retningslinjer for udvikling og arealanvendelse i kommunen
- retningslinjer for arealanvendelsen for en række andre emner
- rammer med rammebestemmelser for fremtidige lokalplaners indhold for de enkelte dele af kommunen.

Kommuneplanen skal desuden ledsages af:

- en redegørelse for planens forudsætninger
- kort, der knytter sig til retningslinjer og rammer.

Hovedstruktur: Hovedstrukturen skal give en samlet beskrivelse af de overordnede mål for byudviklingen og arealanvendelsen i hele kommunen, altså både for udviklingen i byzone, landzone og sommerhusområder.

Hovedstrukturen beskriver de mere overordnede eller strategiske betragtninger såsom at fastlægge kommunens bymønstre og detailhandelsstruktur. Hovedstrukturen ses i kapitel 2: Den overordnede udvikling.

Retningslinjer: I planloven er der oplyst en række emner, som kommuneplanen skal håndtere og formulere retningslinjer for (jf. planlovens § 11a, også kaldet kommuneplankataloget).

Retningslinjerne er bindende for den kommunale planlægning og udgør et grundlag for kommunens administration af planlovens landzonebestemmelser og for kommunens administration af kompetencer i forbindelse med enkeltsagsbehandling inden for anden lovgivning, som bl.a. natur-, miljø-, bygge-, og vejlovgivningen og husdyrgodkendelsesloven.

Retningslinjerne oplyser om hvilke hensyn, kommunalbestyrelsen vil lade indgå i afvejningen af en ansøgning om tilladelse eller dispensation efter lovgivningen – samtidig med at behandlingen af ansøgninger om tilladelse eller dispensation også vil foregå på baggrund af et konkret skøn, når der er

pligt til at fortage et sådant efter lovgivningen. Desuden udgør retningslinjerne grundlaget for kommunens naturforvaltning og andre tiltag til nye aktiviteter mv.

Områderne skal afgrænses entydigt på kortbilag, og retningslinjerne skal angive hvilke kortbilag, der er grundlaget for retningslinjernes bestemmelser, ligesom der skal anvendes samme terminologi i retningslinjer og kortbilag.

Retningslinjerne kan have meget forskellig karakter. De kan udpege arealtyper med særlige beskyttelsesinteresser, f.eks. særlige naturområder. Eller de kan fastsætte lokaliseringsprincipper. Retningslinjerne ses i kapitel 2-7.

Rammer: Rammer og rammebestemmelser udgør grundlaget for, hvordan fremtidige lokalplaner skal udformes. Byrådet kan alene med henvisning til kommuneplanen nægte at udarbejde lokalplanforslag, der er i strid med (og ville forudsætte tillæg til) planen.

I rammerne (daglig tale: Kommuneplanrammer) fastlægges de mere detaljerede bestemmelser for udviklingen af de enkelte områder, og der kan kun laves en lokalplan for et område, når lokalplanen stemmer overens med kommuneplanrammen.

Kommunerne har kun pligt til at fastsætte rammer for de områder i kommunen, hvor der forventes gennemført lokalplaner. I rammerne beskrives, hvad der kan og bør bestemmes i en lokalplan for det enkelte område for at sikre den sammenhængende bystruktur og de overordnede mål. Rammerne giver offentligheden mulighed for at vurdere, hvordan kommuneplanen gennem lokalplanlægningen vil påvirke bygge- og anvendelsesmuligheder i de enkelte områder.

Rammerne er maksimalgrænser. De er ikke mere detaljerede, end at der ved lokalplanlægningen kan ske en nøjere planlægning og detaljering af et område. En lokalplan vil derfor ofte på grund af den mere detaljerede planlægning være skærpende i forhold til rammernes bestemmelser om bebyggelsesprocenter, antal etager mv.

Rammer og generelle rammebestemmelser ses i kapitel 8.

Læsevejledning

Hvert afsnit i kapitel 2 til 7 er beskrevet med Vision, Mål, Retningslinjer og Redegørelse, hvori der findes konkrete informationer om det enkelte emne.

Revisionsbeslutningen i Planstrategi 2023

Planstrategi 2023 – Levende lokalmiljøer har dannet baggrund for den reviderede kommuneplan. Planstrategi 2023 omsætter kommunens visioner for den fysiske udvikling til en strategi ved at beskrive, hvordan kommuneplanen skal revideres, så den understøtter vores vision Med vilje og hjerte.

Med udgangspunkt i planstrategien er der lavet en delvis revision af Kommuneplan 2021-2033 for at lave Kommuneplan 2025-2037. Kommuneplanrevisionen blev formelt sat igang den 24. april 2024, og foroffentlighedsperioden for kommuneplanrevisionen var i april og maj 2025.

Med udgangspunkt i Planstrategi 2023 og som følge af modtagne høringssvar er følgende revideret:

- Afsnit 2.0 Overordnet udvikling: Perspektiverne fra planstrategien er indarbejdet, og de tre bånd (det tidligere byvækstbånd, midterbånd og kystbånd) er erstattet med værdifortællingen fra Planstrategi 2023.
- Afsnit 2.1 Bymønster: Perspektiver og det nye bymønster vedtaget med Planstrategi 2023 er indarbejdet.
- Afsnit 2.2 Bæredygtig byudvikling: Perspektiverne fra Planstrategi 2023 er indarbejdet, og retningslinjekortet er opdateret. Der er udlagt en ny boligramme ved Aarup, og boligrammen i Jordløse har ændret geografi. Derudover er en ramme i Assens by ændret fra 'offentlige formål' til boligformål, og en del af en boligramme i Skallebølle er ændret til rekreativt formål. Rammeændringerne er indarbejdet i kapitel 8 Kommuneplanrammer.
- Afsnit 2.6 Detailhandel: Bymidteafgrænsningen i Assens by er udvidet mod nord og reduceret mod øst.
- Afsnit 5.1 Vindmøller og 5.2 Solcelleanlæg: Strategi for vedvarende energi 2025 er indarbejdet, og retningslinjekortet for solcelleanlæg er opdateret.
- Afsnit 6.0 Det åbne land: En ny tilgang til udvikling i det åbne land (fra Plan 22+) er indarbejdet.
- Afsnit 6.5 Grønt Danmarkskort: Retningslinjerne er præciseret, retningslinjekortet er opdateret, og naturkvalitetsmålene, som før udgjorde et selvstændigt afsnit, er indarbejdet, hvormed det tidligere afsnit 6.12 Naturkvalitetsmål udgår.
- Afsnit 6.6 Lavbundsarealer og vådområder: Der er udarbejdet retningslinjekort for minivådområder (fast-track-vådområder).
- Afsnit 6.10 Skovrejsning er opdateret med præciserede retningslinjer og et nyt retningslinjekort, hvor det samlede areal for skovrejsning ønsket er fordoblet sammenlignet med den tidligere kommuneplan.
- Kapitel 8 Kommuneplanrammer: Hensyn til vandhåndtering er indarbejdet i de relevante rammer, og enkelte rammer er justeret i forhold til hensyn til vejstøj og vandhåndtering. Sidstnævnte gælder en ramme i Skallebølle, hvor en ramme har ændret geografi, og en del af en boligramme er ændret til en rekreativ ramme. Der er desuden tilføjet en passus om forholdet mellem lokalplanlægning og opsætning af antenner og master i afsnittet med de generelle rammer for lokalplanlægning.

Planstrategi 2023 – Levende lokalmiljøer kan ses på: www.assens.dk/planstrategi2023

Digital kommuneplan

Kommuneplanen er en vigtig del af den digitale forvaltning og gør det muligt at udsøge oplysninger på enkelte ejendomme og områder.

Sammen med denne pdf kan Kommuneplan 2025-2037 ses på www.assens.dk/kommuneplan2025

Den digitale kommuneplan er bygget op på samme måde

som pdf-udgaven, og under hvert kapitel er det dog også muligt at hente de enkelte kapitler som en pdf.

Hovedstruktur- og retningslinjeafsnit er opdelt i sider, som har en række undersider med de forskellige emner i kommuneplanen, og afsnittene består af vision, mål, retningslinjer og redegørelse. .

Under 'Rammer' ligger søgefunktionen "Find en ramme", hvor ejendomme kan søges frem på adresse, matrikelnummer eller på det interaktivt kort, og det er muligt at se, hvad der gælder for det konkrete sted.

Retsvirkning

Kommuneplanen er en vigtig del af den digitale forvaltning og gør det muligt at udsøge oplysninger på enkelte ejendomme og områder.

Sammen med denne pdf kan Kommuneplan 2025-2037 ses på www.assens.dk/kommuneplan2025

Den digitale kommuneplan er bygget op på samme måde som pdf-udgaven, og under hvert kapitel er det dog også muligt at hente de enkelte kapitler som en pdf.

Hovedstruktur- og retningslinjeafsnit er opdelt i sider, som har en række undersider med de forskellige emner i kommuneplanen, og afsnittene består af vision, mål, retningslinjer og redegørelse. .

Under 'Rammer' ligger søgefunktionen "Find en ramme", hvor ejendomme kan søges frem på adresse, matrikelnummer eller på det interaktivt kort, og det er muligt at se, hvad der gælder for det konkrete sted.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer har til formål at fremme en bæredygtig udvikling og at bidrage til at integrere miljøhensyn ved udarbejdelsen og vedtagelsen af planer. Det indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, som fastsætter rammer for fremtidige anlægstilladelser, hvis planen eller programmet kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvis der er tale om ændringer af eksisterende planer, er det kun ændringerne, der skal miljøvurderes. I forbindelse med en kommuneplanrevision er det således kun de dele, der sætter rammer for fremtidige anlægstilladelser, der skal miljøvurderes, og da kun de dele, hvori der foretages indholdsmæssige eller geografiske ændringer.

Miljøvurdering

I forslag til Kommuneplan 2025-2037 er udlagt enkelte nye kommuneplanrammer for boligområder, hvor der vurderes at skulle ske en tilpasning for at mindske udlæggets påvirkning på miljøet. Der ud over er der ændret i retningslinjer og retningslinjekort. Der er derfor truffet beslutning om, at der skal udarbejdes en miljøvurdering af forslag til Kommuneplan 2025-2037.

Forud for udarbejdelsen af miljøvurderingen er der i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)", LBK nr. 4 af 3. januar 2025 § 11 foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold. Afgrænsningen har været sendt i høring hos relevante myndigheder. Det er vurderet, at følgende ændringer vil kunne få en indvirkning på miljøet i en grad, så de skal underlægges en nærmere vurdering i en miljørapport:

Retningslinjer og/eller retningslinjekort

- Kapitel 5.2 Solenergianlæg
- Kapitel 6.3 Landskab

Vurdering af påvirkning på internationalt beskyttede områder og arter

Gennemførelse af kommuneplanen vil ikke medføre beskadigelse eller ødelæggelse af internationalt beskyttede arter – herunder fugle jf. fuglebeskyttelsesdirektivet og bilag IV-arters yngle- og rasteområder samt bilag IV-plantearters voksesteder jf. habitatdirektivet. Det gælder tilsvarende, at kommuneplanen ikke vil medføre påvirkning af udpegede Natura 2000-områder (herunder habitatområderne N124, N112 samt N114 samt fuglebeskyttelsesområdet F 112) og de arter og naturtyper, som er på udpegningsgrundlaget for de konkrete områder i Assens Kommune.

Der udarbejdes ikke en konsekvensvurdering, da Kommuneplan 2025-2037 ikke indeholder arealudlæg og planlagte anlæg, som vil kunne påvirke Natura 2000-områder eller skade bilag IV-arter.

Assens Kommune varetager som myndighed på plan-, natur- og miljølovgivningen de internationale naturbeskyttelses hensyn i den tilknyttede detailplanlægning og sagsbehandling. Her skal det bl.a. sikres, at planer og projekter ikke medfører påvirkninger ind i kortlagte habitatnaturtyper og påvirker disse i væsentlig negativ grad.

Kommunen er som planlæggende myndighed, eller den myndighed, der giver tilladelse, dispensation eller godkendelse, forpligtet til at varetage hensynet til arter omfattet af bilag IV inden for de pågældende områder, som vil blive påvirket af planer og projekter.

Kommuneplanen indeholder arealudlæg samt en række nye udpegninger af skovrejsningsområder og justeringer af Grønt Danmarkskort. Udpegningerne og justeringerne vil ikke medføre negative påvirkninger af hverken Natura 2000-områder eller internationalt beskyttede arter, da både skovrejsningstemaet og det Grønne Danmarkskort bidrager til at skabe større og mere sammenhængende naturområder.

Assens Kommune vurderer derfor, at kommuneplanen samlet set ikke vil påvirke Natura 2000-områder væsentligt eller medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for internationalt beskyttede arter – herunder bilag IV arter.

Kommuneplanrammer

- Nyudlæg af kommuneplanramme 2.1.B.14 Boligområde Skråthusene - vil blive vurderet ift. landskab, trafik og vand
- Nyudlæg af kommuneplanramme 4.1.B.21 Boligområde ved Skærendesvej, Brunshuse Vil blive vurderet ift. landskab, trafik, flora/fauna og vand

Sammenfattende redegørelse

Den udarbejdede miljøvurdering er sendt i høring sammen med forslag til Kommuneplan 2025-2037. Efter endt høring skal der jf. miljøvurderingslovens § 13 stk. 2 udarbejdes en sammenfattende redegørelse for:

- 1) hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- 2) hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- 3) hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- 4) hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse vil blive offentliggjort sammen med den endeligt vedtagne kommuneplan.