

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 skærpente 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. Derudover 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.

An aerial photograph of a residential development. The scene shows several modern, single-story houses with dark roofs and light-colored walls. The houses are arranged in a planned layout with green lawns and some trees. In the background, there is a small pond and more houses. The overall atmosphere is bright and sunny. A large white text overlay is centered in the image.

2. Overordnet udvikling

2.0 OVERORDNET UDVIKLING

2.0 Overordnet udvikling

Denne del af kommuneplanen handler om den overordnede planlægning og byplanlægning i Assens Kommune.

Det er kommunens opgave at planlægge for byernes udvikling, og kommuneplanen spiller derfor en afgørende rolle, når rammerne for fremtidens udvikling skabes.

Den fremtidige udvikling forventes at ske primært i byerne, hvilket stiller store krav til kommunernes planlægning for områder, der vedrører byudvikling. Det gælder både for byomdannelse og byvækst, planlægning for boliger samt erhverv.

Byudvikling har oftest en lang tidshorisont og stor indflydelse på oplevelsen af byerne. De ændringer i arealanvendelsen, som byplanlægningen medvirker til, kan meget sjældent gøres om. Samtidig skal der tages højde for, at kravene til byerne hele tiden ændrer sig, og det skal derfor være muligt at ændre byernes form, arealanvendelse og udstrækning.

Byerne er under konstant forandring. I områder med vækst drives forandringen af behovet for nye boliger, offentlige institutioner og erhvervslivet, der efterspørger andre typer erhvervsområder end tidligere.

Andre steder kan der i højere grad være behov for omdannelse af nedslidte eller funktionstømte områder, eller skabelsen af en ny identitet og en ny form for byliv, hvor konteksten for den eksisterende by forandres, f.eks. hvor man oplever stor fraflytning.

Byplanlægning er en meget kompleks størrelse med mange forskelligartede interesser. De statslige myndigheder underlægger blandt andet kommunernes byudvikling en række bindinger, som skal sikre overordnede hensyn til natur, landskab, grundvand, landbrug m.m. Det medvirker til at sikre langsigtede hensyn i planlægningen, så man også om 20-30 år kan tilbyde boliger i sunde, attraktive og velbevarede byer og landsbyer med gode, rekreative områder. Herigennem kan Assens fastholdes som en attraktiv kommune i den tiltagende konkurrence med andre kommuner.

Vores værdifortælling



Det overordnede fokus i Planstrategi 2023 er at sikre levende lokalmiljøer. I Assens Kommune består levende lokalmiljøer af tre byggesten: Et områdes Stedbundne kvaliteter, Attraktive omgivelser og Tid til det vigtige. Det vil sige, at udviklingen af et område først og fremmest tager udgangspunkt i områdets iboende kvaliteter, hvortil vi gennem planlægning vil sikre attraktive omgivelser og tid til det vigtige.

Assens Kommune rummer på én gang både stor variation og stor sammenhængskraft – og begge dele er noget, vi vil værne om og styrke gennem den fysiske planlægning. F.eks. rummer kommunen både større byer og et utal af lokalsamfund, som er indbyrdes forbundne gennem identitet og tilhørsforhold, skov og åbent land. Oplevelsen af at bevæge sig rundt i kommunen varierer også fra det kuperede landskab i nord til det åbne kystlandskab og øerne. Samtidig afspejles den historie, der har været med til at danne kommunen, som vi kender den i dag, med blandt andet den særlige arkæologi, historiefortælling og det gamle jernbanetracé, der strækker sig fra Assens til Tommerup Stationsby.

De forskellige byer og lokalmiljøer i Assens Kommune rummer muligheder for udvikling på hver sin måde, og kombineret med de Stedbundne kvaliteter er det disse potentialer, der vil være fundamentet for udviklingen af kommunen.

Tegningen viser en kommune med stor sammenhængskraft:

- herlighedsværdi og varieret mulighed for bosætning i kommunens syv store byer og utallige lokalsamfund.
- et fantastisk landskab og storslået natur til glæde for bosiddende og besøgende
- en erhvervsvenlig kommune som hjælper dig med at finde det rigtige sted
- en klimakommune som arbejder for den grønne omstilling

2.1 Bymønster

Dette afsnit tager udgangspunkt i en analyse og vurdering af kommunens byer og landsbyers placering, tilgængelighed til hverdagsfunktioner og indbyrdes relationer.

Bymønsteret er ikke konkret reguleret af Planloven, men er en oplagt del af kommuneplanens hovedstruktur, ligesom det hænger tæt sammen med f.eks. detailhandelsstrukturen og den offentlige service.

Bymønsteret beskriver byernes indbyrdes rollefordeling i kommunen. Byerne er af forskellig størrelse og har forskellige funktioner og kvaliteter og dermed også forskellige udgangspunkter for den fremtidige udvikling. Med en differentieret indsats, der tager udgangspunkt i byerne og landsbyernes stedbundne kvaliteter, kan vi sikre drømmeboliger til alle, understøtte erhvervslivet, fremme den grønne omstilling og sikre levende lokalmiljøer.

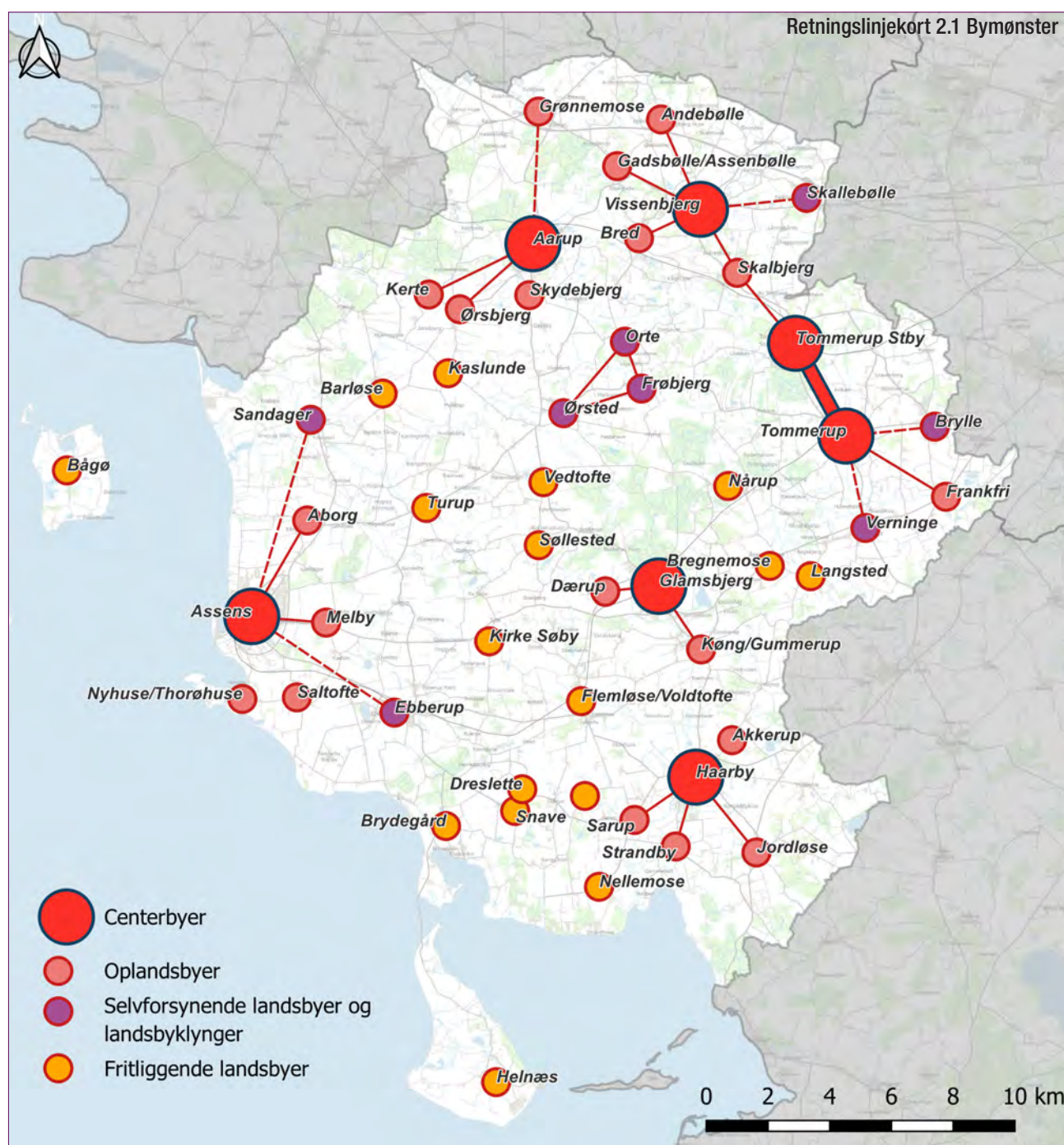
Vision

Assens Kommune vil understøtte og udvikle levende lokalmiljøer ved at tage udgangspunkt i et områdes stedbundne kvaliteter og gennem planlægning sikre attraktive omgivelser og tid til det vigtige.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at Assens by er omdrejningspunkt for udvikling af turisme og oplevelsesøkonomi, center for den kommunale administration og detailhandelscenter.
- at udviklingen af byerne sker med udgangspunkt i deres forskellige styrker og potentialer, deres stedbundne kvaliteter. Byrådet vil udnytte byernes roller til at skabe udvikling for den enkelte by og for kommunen som helhed.



2.1 BYMØNSTER

Retningslinjer

2.1.1 Bymønster generelt

Der fokuseres på fortætning og boligrotation, gerne før nyudlæg. Al arealudlæg skal ske under hensyntagen til byens eksisterende struktur og stedbundne kvaliteter. Der sættes overvejende på by- og landsbyudvikling, hvor der er ledig kapacitet, og de grundlæggende services er til stede.

I landsbyer, hvor den oprindelige landsbystruktur på grund af udvikling over tid ikke er fastholdt, kan der ske mindre arealudlæg.

2.1.2 Centerbyerne

Centerbyerne søges så vidt muligt udviklet gennem boligrotation, fortætning og transformation. Udviklingen tager udgangspunkt i byernes stedbundne kvaliteter.

2.1.3 Oplandsbyerne

Ved udvikling af oplandsbyer fokuseres der på at styrke og videreudvikle relationen til centerbyen. Oplandsbyernes stedbundne kvaliteter danner udgangspunkt for udviklingen.

2.1.4 Selvforsynende landsbyer og landsbyklynger

Udviklingen af selvforsynende landsbyer og landsbyklynger fokuserer på klyngesamarbejde, fællesskab og mødesteder. Disse lokalmiljøer udvikles med udgangspunkt i deres stedbundne kvaliteter.

2.1.5 Fritliggende landsbyer

Udviklingen af de fritliggende landsbyer fokuserer på fællesskab og mødesteder. Udgangspunktet er den enkelte landsbys stedbundne kvaliteter.

være med til at fremhæve og understøtte de forskellige byers styrker, kvaliteter og særlige karaktertræk. En definition af byernes roller er i høj grad en politisk, strategisk prioritering.

Centerbyerne

Centerbyernes udgøres af kommunens større byer, der rummer alle fire hverdagsfunktioner (dagligvarebutik, skole, dagtilbud og idrætsfaciliteter i form af en hal/gymnastikhal).

Centerbyerne er: Assens, Glamsbjerg, Haarby, Tommerup Stationsby, Tommerup, Vissenbjerg og Aarup.

Oplandsbyerne

Oplandsbyerne udgøres af landsbyer med umiddelbar tilknytning til centerbyerne.

Oplandsbyerne til Assens er: Aborg, Melby, Saltofte og Nyhuse/Thorø.

Oplandsbyerne til Aarup er: Grønnemose, Kerte, Ørsbjerg og Skydebjerg.

Oplandsbyerne til Vissenbjerg er: Andebølle, Gads-/Assensbølle, Bred og Skalbjerger.

Oplandsbyerne til Tommerup Stationsby og Tommerup er: Skalbjerger og Frankfri.

Oplandsbyerne til Glamsbjerg er: Dærup og Køng/Gummerup.

Oplandsbyerne til Haarby er: Akkerup, Sarup, Strandby og Jordløse.

Selvforsynende landsbyer og landsbyklynger

De selvforsynende landsbyer og landsbyklyngerne rummer 3-4 af de nævnte hverdagsfunktioner.

De selvforsynende landsbyer og landsbyklynger er: Ebberup, Sandager, Verving, Brylle og Skallebølle samt landsbyklyngen Orte, Frøbjerg og Ørsted.

Fritliggende landsbyer

De fritliggende landsbyer er landsbyer med mindre direkte tilknytning til centerbyerne.

De fritliggende landsbyer er: Båge, Kaslunde, Barløse, Turup, Vedtofte, Søllested, Nørup, Bregnemose, Langsted, Kirke Søby, Flemløse/Voldtofte, Dreslette, Snave, Skårup, Brydegård, Nølemose og Hølnæs by.

Redegørelse

Kommunens byer er inddelt i fire typer:

- Centerbyer
- Oplandsbyer
- Selvforsynende landsbyer og landsbyklynger
- Fritliggende landsbyer

Bymønsteret tager afsæt i en kortlægning af afstanden til fire hverdagsfunktioner: Dagligvarebutik, skole, dagtilbud og idrætsfacilitet i form af en hal eller gymnastikhal. Inddelingen af byerne er gennemført på baggrund af 10 minutters transporttid henholdsvis på cykel og i bil.

Byernes nuværende og potentielle indbyrdes relationer er illustreret med røde streger på illustrationen.

Bymønsteret er med til at sikre, at udviklingen af kommunens byer tager udgangspunkt i de forskellige byer og landsbyers stedbundne kvaliteter, som en af de tre trædesten i understøttelsen og udviklingen af levende lokalmiljøer. I tillæg til et områdes stedbundne kvaliteter sikres attraktive omgivelser og tid til det vigtige.

Byerne vil ofte have forskellige indbyrdes roller, og en konkret stillingtagen til dette via udpegningen af et bymønster kan, som en del af kommunens planlægning og prioritering,



Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at beskrive byernes indbyrdes rollefordeling i kommunen og sætte rammen for deres overordnede byudviklingsmuligheder.

2.2 Bæredygtig byudvikling

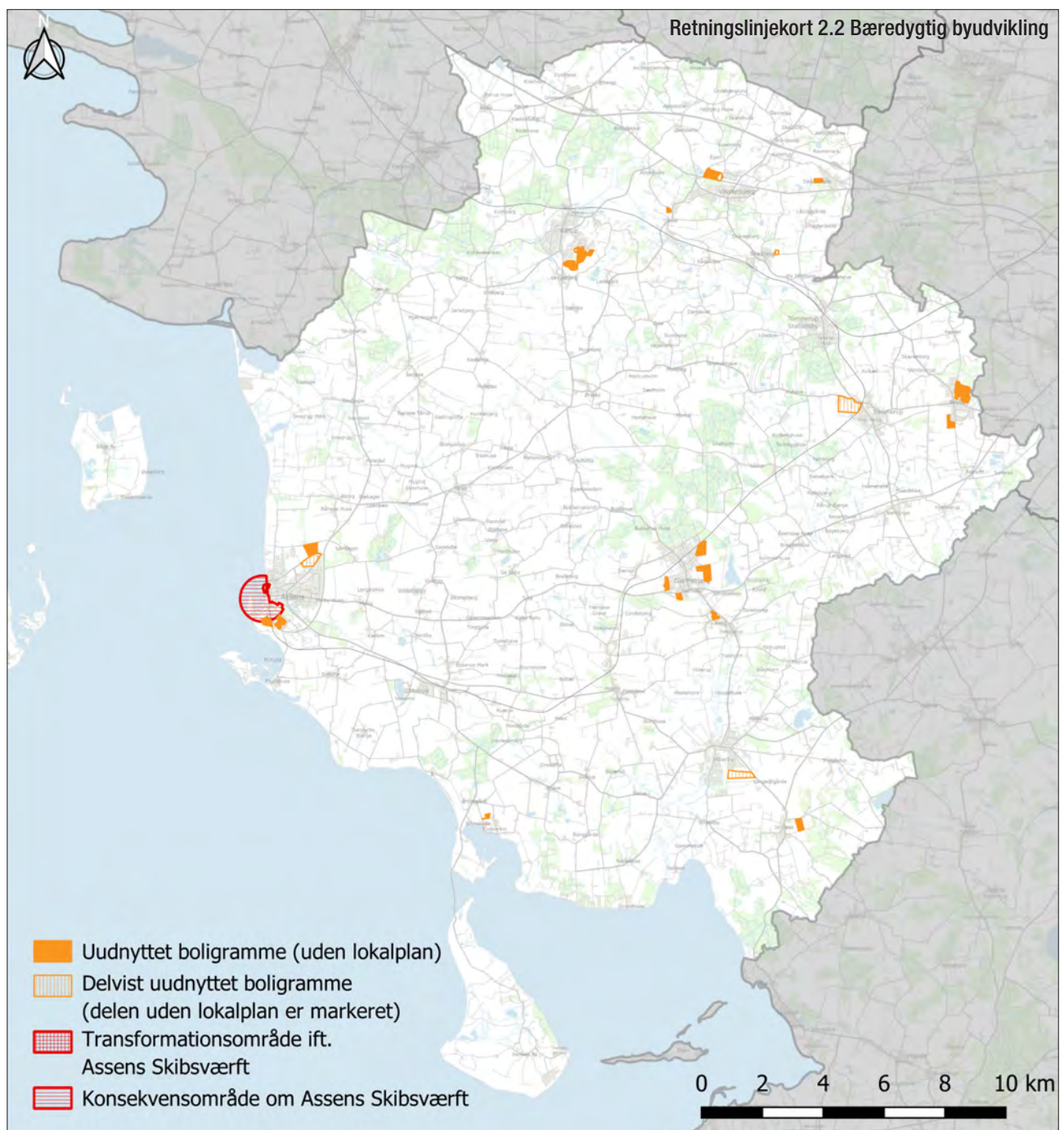
Assens Kommune vil understøtte og udvikle levende lokal-miljøer ved at tage udgangspunkt i et områdes stedbundne kvaliteter og bygge oven på med attraktive omgivelser og tid til det vigtige. I det ligger blandt andet, at udviklingen af byerne fortrinsvis vil ske der, hvor de grundlæggende services er til stede, og hvor der er ledig kapacitet.

En bæredygtig udvikling er en udvikling, som opfylder de nuværende generationers behov uden at bringe fremtidige generationers mulighed for at opfylde deres behov i fare. (Definition på bæredygtig udvikling fra Brundtlandrapporten, 1987)

Vision

"I 2030 vælger flere at blive og bosætte sig". Sådan lyder et af målene i Vision 2030 – med vilje og hjerte, for livet leves på mange forskellige måder i Assens Kommune. Her kan alle udleve deres boligdrømme, uanset om boligen ligger midt i byen, nær skoven, ved vandet eller med udsigt over markerne. Naturen er altid lige uden for døren.

Samtidig "Passer vi godt på vores natur og miljø" og vil bidrage til en renere verden til gavn for vores efterkommere. Derfor har vi en grøn og bæredygtig profil og vil gå forrest, når det handler om at benytte og værne om vores ressourcer, beskytte vores miljø og sikre rent drikkevand. Vi opfører bæredygtige byggerier og udnytter vedvarende energikilder. Vi arbejder med en cirkulær økonomi, hvor vi genanvender materialer og ressourcer mest muligt.



2.2 BÆREDYGTIG BYUDVIKLING

Med planstrategiens fokus på at skabe og understøtte levende lokalmiljøer styrkes disse ambitioner endnu mere. Derfor vil den fysiske udvikling af vores byer og landsbyer fokusere på service, tilstedeværelsen af hverdagsfunktioner, fortætning, boligrotation og ikke mindst sammenhængskraft land og by imellem.

'Stedbundne kvaliteter' udgør fundamentet for al planlægning i kommunen. I det ligger en anerkendelse af de mange forskellige værdier og fysiske strukturer, som giver kommunens mange byer og landsbyer deres unikke karakter og værdi. Det Levende lokalmiljø skabes og styrkes ved at bygge videre på lokalområdets Stedbundne kvaliteter ved at sikre Attraktive omgivelser og Tid til det vigtige.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at vi har en positiv befolkningsudvikling og nettotilflytning.
- at vi skaber mulighed for øget bosætning dér, hvor efterspørgslen er til stede, og potentialet er størst.
- at boligtilbuddene er mangfoldige og rammer en bredt sammensat målgruppe – både alders- og livsstilsmæssigt.
- at nye boligområder indrettes med fokus på bæredygtighed og klimatilpasning og med let adgang til rekreative og grønne områder, hvor der er mulighed for at udfolde sig kreativt og aktivt.
- at byudvikling planlægges med udgangspunkt i de stedbundne kvaliteter, så vi bl.a. gennem boligrotation og fortætning får et så differentieret boligudbud som muligt, hvor de enkelte byers styrker fremhæves.
- at skabe byudviklingsplaner, der skaber de strategiske planmæssige rammer for at skabe værdi for borgere og brugere ved at koble indsatsområderne sundhed, energi og klima, kultur og fritid, natur og landskab, erhverv og detailhandel, infrastruktur, arealudlæg og bebyggelseskarakter.
- at skabe planer med en klar profil af de enkelte byer, der kan indgå i en markedsføringsindsats af byerne, båret af såvel kommunen som indbyggerne i byerne.
- at skabe en proces om udviklingsplanerne, hvor byernes borgere, virksomheder, foreninger og institutioner ønsker at deltage aktivt og stille deres viden og kompetencer til rådighed, fordi de oplever samarbejdet som meningsfuldt, motiverende og givende.

Retningslinjer

2.2.1 Zoneforhold ved byudvikling

Arealer, der tages i anvendelse til byvækstformål, skal overføres til byzone med mindre andet fremgår af kommuneplanens øvrige retningslinjer eller kommuneplanens rammedel.

2.2.2 Nye byzonearealer

Udlæg af nye byzonearealer skal ske i umiddelbar tilknytning til byer i det kommunale bymønster jævnfør kommuneplanens afsnit 2.1 om kommunens bymønster.

Såfremt der i tilknytning til en bymønsterby udlægges nye byzonearealer, skal den pågældende bymønsterby normalt også optages i byzone.

2.2.3 Behov for nye byzonearealer

Der kan kun ske udlæg af nye byzonearealer, hvis der kan dokumenteres et behov herfor.

I den kystnære zone forudsættes det som hovedregel, at den rummelighed, der findes i allerede udlagte byzonearealer så vidt muligt udnyttes, før der udlægges nye byzonearealer.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 2.2.3

Kommuneplanens dokumentation for behovet for nye arealudlæg skal som minimum indeholde en opgørelse over restrummeligheden i kommunens bymønsterbyer og af det forventede byggebehov inden for planperioden. Byggebehovet skal vurderes i forhold til den hidtidige udvikling.

Derudover kan opgørelsen indeholde et skøn over, hvor stor en del af byggeriet, der finder sted ved fortætning i eksisterende bebyggede områder, ved omdannelse af eksisterende arealer samt ved byggeri i landzonelandsbyer.

I vurderingen af behovet vil der blive lagt vægt på, om der er en rimelig overensstemmelse mellem rummelighed og forventet byggebehov. Kommunen har dog lov til at tage hensyn til byvækstmulighederne i den enkelte by, såfremt der er forhold, som kan begrunde et behov.

2.2.4 Byudviklingsprincip

Etablering af nye bolig- eller erhvervsområder skal principielt ske i umiddelbar tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse. Der fokuseres på byudvikling gennem boligrotation, transformation og fortætning, gerne før nyudlæg.

2.2.5 Arealudlæg

Arealudlæg skal ske under hensyntagen til eksisterende arealanvendelser, så eventuelle konflikter minimeres.

2.2.6 Byudvikling og landbruget

Der skal ved valg af konkrete byvækstområder tages hensyn til landbrugsejendommenes arronderingsforhold, så der i videst mulige omfang undgås indgreb i en i forvejen hensigtsmæssig arrondering af landbrugsejendomme.

Ved udlæg af nye byzonearealer skal der redegøres for afvejningen imellem byvækstinteresser og jordbrugsinteresser.

Arealanvendelse til miljøfølsomme formål skal normalt respektere en afstand af 300 meter til landbrugets driftsbygninger med henblik på at forebygge miljøkonflikter.

2.2.7 Placering af nye boligområder

Nye boligområder etableres med fokus på bæredygtighed, trivsel og livskvalitet. Stedbundne kvaliteter, landskabets kvaliteter og naturindhold skal respekteres og bruges som afsæt for byudviklingen.

2.2.8 Bæredygtigt byggeri

Byudvikling skal planlægges, så bæredygtigt byggeri, energiminimerende løsninger og brugen af miljøvenlige materialer fremmes.

2.2.9 Aktivitetstilbud

Ved udlæg af nye byrum og omdannelse af eksisterende skal den fysiske planlægning ske med særligt fokus på at skabe aktivitetstilbud, der kan fremme en sund og aktiv livsstil.

2.2.10 Grønne arealer

Ved udlæg af nye boligområder skal der sikres grønne friarealer, grønne strukturer og gode stiforbindelser.

2.2.11 Rekreative interesser og biodiversitet

I den fysiske planlægning skal de rekreative interesser, beskyttelse af værdifulde naturområder og bynær skovrejsning indgå som en væsentlig parameter for at fremme en mangfoldig flora og fauna, beskytte grundvandet og klimaet og skabe gode vilkår for naturoplevelser for borgerne.

2.2.12 Planlægning i forhold til øgede nedbørsmængder

Af hensyn til de globale klimaforandringer skal klimasikring indgå i planlægningen af nye boligområder og omdannelsen af eksisterende. Klimasikring skal tilføje en merværdi, og hvor det er muligt skal klimasikring i form af vand på terræn planlægges som en blå struktur, der kan understøtte de rekreative muligheder og oplevelser.

2.2.13 Klimaregulering gennem beplantning

Ved udlæg af nye og i eksisterende byområder kan beplantning af udearealer udnyttes til klimaregulering ved at foreskrive dette i lokalplaner for områderne.

2.2.14 Byudvikling og forsyning

Nye byområder skal anlægges sådan, at de i videst muligt omfang kan betjenes med fælles vandforsyning, fælles spildevandsafledning og kollektiv trafik, og så der er gode adgangsforhold til den kollektive trafiks stoppesteder, herunder at der etableres stiforbindelser i fornødent omfang.

Bredbåndsinfrastruktur skal indgå som et naturligt forsyningselement på linje med kloakering, el og vand, og i forbindelse med gravearbejder skal der nedlægges tomme rør til eventuel senere benyttelse for fiberfremføring.

2.2.15 Trafik

Ved udlæg af nye og i eksisterende byområder skal den fysiske planlægning have særligt fokus på kollektiv, cykel- og gangtrafik.

2.2.16 Reduktion af transportbehov

Det prioriteres, at byfunktioner placeres bynært, så den enkelte transportbehov holdes på et minimum og er muligt at dække via kollektiv trafik eller cykel/gangtrafik.

2.2.17 Byudvikling og infrastruktur

Nye byområder skal anlægges sådan, at der ikke skabes trafikale problemer på det overordnede vejnet.

Udlæg af arealer kan ikke finde sted, før der er redegjort for, at eventuelle problemer i forhold til det overordnede vejnet kan løses tilfredsstillende.

Udlæg af arealer kan ikke finde sted, før der er redegjort for, at eventuelle problemer i forhold til planlagte eller byggeplanisikrede fremtidige veje jævnfør kommuneplanens kapitel 3 kan løses tilfredsstillende. Ved udlæg af nye byområder langs det overordnede vejnet bør der i planlægningen fastlægges bestemmelse om afskærmende beplantning eller anden form for afskærmning langs bebyggelse ud mod det overordnede vejnet.

2.2.18 Byudvikling i forhold til støjfølsom arealanvendelse

Støjbelastede arealer må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener. Udlæg af støjbelastede områder til boliger, rekreative formål eller andre støjfølsomme arealanvendelser, forudsætter, at der samtidigt planlægges for afskærmningsforanstaltninger m.v., der sikrer den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Når der planlægges for byomdannelse, hvor støjbelastede områder udlægges til støjfølsom anvendelse, skal der foreligge sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør inden for en periode på ca. 8 år.

2.2.19 Placering af almene boliger

Placeringen af almene boliger skal ske, så der er sammenhæng mellem boligtype og målgruppe og kommunens services og strukturer.

2.2.20 Placering af ældre- og aflastningsboliger

Ældre- og aflastningsboliger skal placeres i byerne i forhold til en hensigtsmæssig geografisk fordeling samt nærhed til handel, kommunale service og offentlig transport.

2.2.21 Byudvikling i forhold til områder med særlige drikkevandsinteresser

Områder med særlige drikkevandsinteresser, følsomme indvindingsområder og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD skal som hovedregel friholdes for byvækst og ændringer i arealanvendelsen til mere grundvandsbelastende aktiviteter.

2.2.22 Konsekvensområde omkring skibsværftet på Assens Havn

Inden for konsekvensområdet omkring skibsværftet på Assens havn i rammeområde 1.2.E.7 skal der ved planlægningen for miljøfølsomme anvendelser redegøres for planens virkning på skibsværftet, herunder skibsværftets drifts- og udviklingsmuligheder.

Konsekvensområdet omkring Assens Skibsværft ses på retningslinjekort 2.2.

2.2.23 Transformationsområde ved Nordre Havnevej

Inden for transformationsområdet Assens Havn kan der planlægges for boliger, når støjen fra Assens skibsværft på arealet ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj med mere end 5 dB på den facade og udenørs opholdsarealer, der vender ud mod skibsværftet.

Ved lokalplanlægning for nye boliger inden for transformationsområdet "Assens Havn", skal der redegøres for, hvordan lokalplanen tager højde for, at planlægningen ikke kan give grundlag for at skærpe vilkårene for produktionsvirksomheder inden for rammeområde 1.2.E.7, som følge af regler eller afgørelser efter miljøbeskyttelsesloven. Hvis virksomheden har udviklingsplaner, skal der ligeledes redegøres for, hvorledes lokalplanen tager højde for disse. Samtidig skal redegørelsen indeholde oplysninger om de særlige støjvilkår i transformationsområdet.

Transformationsområdet ses på retningslinjekort 2.2

2.2 BÆREDYGTIG BYUDVIKLING

Redegørelse

Planstrategi 2023 – Levende lokalmiljøer

Planstrategien blev vedtaget af byrådet i december 2023. Rammen for strategien er Levende lokalmiljøer. Trædestenene for at skabe og understøtte Levende Lokalmiljøer er de tre perspektiver: Stedbundne kvaliteter, Attraktive omgivelser og Tid til det vigtige.

Stedbundne kvaliteter er udgangspunktet for al fysisk planlægning i kommunen, herunder byudvikling. Det vil sige, at byer og landsbyer udvikles med afsæt i og respekt for områdets fysiske strukturer og unikke historie – alt det, der giver karakter og værdi.

I Attraktive omgivelser ligger, at arealer skal udvikles mest hensigtsmæssigt i forhold til det landskab, de befinder sig i. Det vil sige, at anlæg, boliger og erhverv placeres i de områder, der er mest robuste og bedst egnede til det.

At vi vil sikre Tid til det vigtige vil sige, at vi gennem planlægning vil sikre adgang til og kvalitet i de primære hverdagsfunktioner og services, fordi vi tror på, det vil være med til, at borgerne får mulighed for at leve det, der i deres øjne er det gode liv.

Udviklingen af vores byer og landsbyer vil være med afsæt i de stedbundne kvaliteter og i tillæg til det, bygges der oven på med Attraktive omgivelser og Tid til det vigtige.

Bæredygtig byudvikling

Ideen om at arbejde aktivt for at gøre byerne bæredygtige blev for første gang for alvor beskrevet i Brundtlandrapporten, som blev til i kølvandet på 1980'ernes miljødebat, hvor man opfattede miljø og økonomisk udvikling som modsætninger. I stedet for at tale om, at man skulle beskytte miljøet ved at rense forurenede miljø, begyndte man at fokusere mere på, hvordan man kunne forebygge miljøproblemer og finde løsninger med både økonomiske og miljømæssige gevinster. Rapporten blev udarbejdet under FN's Verdenskommission for Miljø og Udvikling med den daværende norske statsminister Gro Harlem Brundtland som formand og fik derfor navnet Brundtlandrapporten. I rapporten blev bæredygtighed beskrevet som et helhedsorienteret begreb, hvilket vil sige, at bæredygtighed ikke alene omfattede miljø, men også sociale forhold og økonomi.

Et af omdrejningspunkterne i planstrategien er hensigtsmæssig brug af ressourcer. Det er afspejlet i kommunens bymønstre, som der lægger op til, at byudvikling fortrinsvis skal ske de steder, den kritiske masse og infrastrukturen understøtter det, og primært gennem boligrotation og fortætning. Hensigtsmæssig brug af ressourcer kommer også til udtryk i planstrategiens tre perspektiver, hvor Stedbundne kvaliteter udgør afsættet for al udvikling, hvortil der sikres Attraktive omgivelser og Tid til det vigtige. I dette ligger, at vi vil styrke de ressourcer, der allerede er til stede i et givent område, ved at tage udgangspunkt i dem, når vi planlægger for ny udvikling.

Lokalsamfundene som ambassadører

Bosætning er fortsat et højt prioriteret fokuspunkt, og der skal gøres en aktiv indsats for at fremme boligudbuddet og højne kvaliteten i vores byer. Vi har et mål om at tiltrække nye borgere til kommunen og fastholde de borgere, vi har, og en forudsætning for at lykkes med det er, at vi matcher de

krav, der stilles af nutidens familier. For at sikre bæredygtig og fornuftig brug af ressourcer fokuseres der på boligrotation og fortætning samt alternative og moderne måder at leve og bo.

En vigtig forudsætning for at Assens Kommune skal lykkes som en attraktiv kommune at flytte til er, at vi giver borgerne lyst til at være de gode ambassadører, der vidt og bredt fortæller om Assens Kommune som det gode sted at bo og leve.

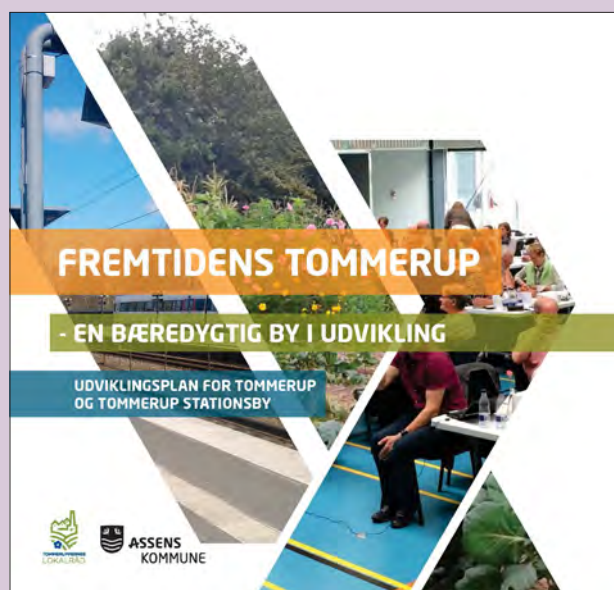
Borgerne og deres engagement er derfor kommunens vigtigste ressource i forhold til bosætning, og det sætter krav til kommunen om at støtte op om borgerne engagement og give dem grundlaget for at kunne udvikle deres lokalsamfund.

Udviklingsplaner og nye arealudlæg til boligprogrammer

Der udarbejdes udviklingsplaner for kommunens største byer. Udviklingsplanerne vil medvirke til at definere fremtidige arealer til byudvikling, hvorfor denne redegørelse vil blive revideret sideløbende med, at byudviklingsplanerne vedtages.

I 2014-15 blev der lavet en udviklingsplan for Haarby: "Strategi- og Idekatalog for udvikling af Haarby." Den præsenterer en række ideer til, hvordan Haarby kan forskønnes gennem byfornyelse og forskønnelse og dermed synliggøre de stedbundne kvaliteter. Den medførte ingen ændringer i kommunepåtegnet.

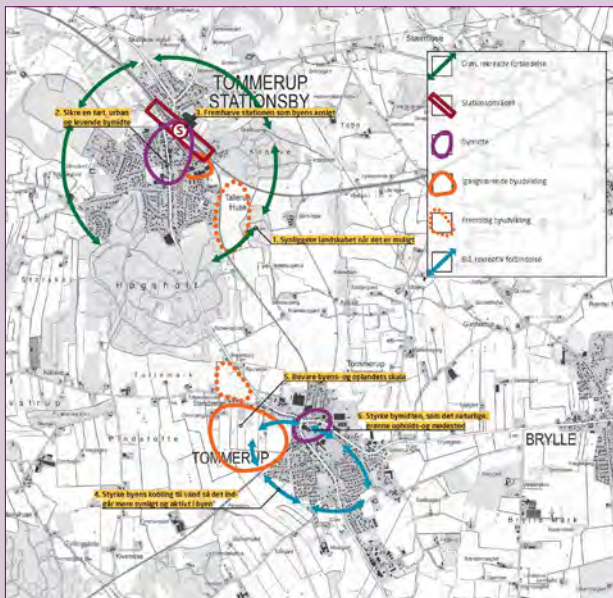
I 2017 blev der udarbejdet en udviklingsplan for Tommerup og Tommerup Stationsby, som præsenterer fire løftestænger for hvordan de to byer kan udvikles som ét samlet vækstområde. Fremtidens Tommerup - en bæredygtig by i udvikling.



I Tommerup på Overmarken tegner en strukturplan og rammelokalplan mulighederne for at udvikle en ny bydel mellem Tommerup og Børnehaven Overmarksgården. En grøn kile skal binde by og børnehaven sammen og støde op til de nye boligområder, der udvikles med så stor variation som muligt. Klimasikring, bæredygtighed og naturen i byen er nøgleordene.

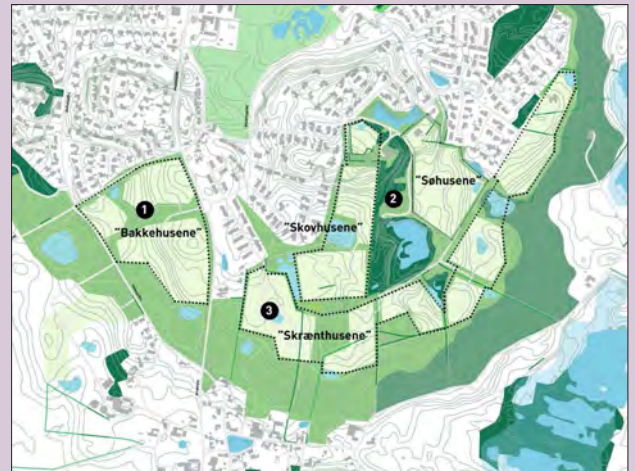


I Tommerup St. arbejdes der på at sikre en byomdannelse af det stationsnære erhvervsområde omkring blandt andet det gamle savværk ved Buchwaldsvej. Området vil kunne rumme omkring 150-250 boliger og vil med sin stationsnære beliggenhed være et attraktivt alternativ til nye parcelhusudstyknings. I forbindelse med kommuneplanrevision 2021 ønskede lokalrådet i Tommerup at der blev udlagt ca. 10 ha som nyt boligområde øst for Tallerupssøerne. Dette stemmer overens med udviklingsplanen for de to Tommerupper, så det er indarbejdet med revisionen.

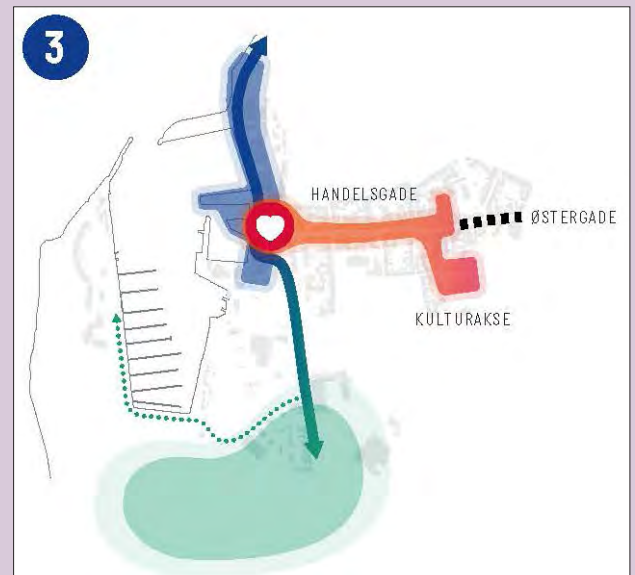


Aarup er ligeledes en attraktiv bosætningsby, og det er en af de byer, der har haft en god befolkningstilvækst de sidste år. I 2018 blev der udarbejdet en byvækstplan for Aarup Syd, der sætter de overordnede rammer for udvikling af fremtidige attraktive boligområder og rekreative landskaber i Aarup inden for de næste 25-30 år. Byvækstplanen udstikker de helt store linjer for udviklingen. Der skal efterfølgende ske en mere detaljeret planlægning i form af bebyggelsesplaner og senere lokalplaner for de enkelte etaper/udlæg til boligområder.

Byvækstplanen omfatter et areal på cirka 100 ha. Heraf bliver cirka 31 ha udlagt til boligområder, cirka 34 ha til nye rekreative områder, 10 ha forbliver eksisterende naturområde, skov eller sø og cirka 25 ha forbliver eksisterende landbrugsareal. Aarup Syd forventes at kunne rumme omkring 350 nye boliger - alt efter fordelingen mellem parcelhuse og tæt/lave bebyggelser.



Juni 2019 blev udviklingsplanen Fremtidens Assens vedtaget. Den beskriver, hvordan byens kontakt med vandet bruges som en styrke og hvordan byen vendes mod vandet som et fysisk helhedsgreb. Derudover arbejdes der med en ny havneplads og Multitek som åbningstræk for Fremtidens Assens. Det nye Kyst- og lystfiskercenter skal ligeledes placeres i Assens by.



I juni 2022 blev udviklingsplanen for Vissenbjerg og omegn vedtaget. Udviklingsplanen beskriver en række udviklingsprincipper for byfællesskabet Vissenbjerg, Bred, Skallebølle og Skalbjer, som udfoldes ift. de 3 indsatsområder bosætning, erhverv og turisme. Visionen for området er "et stærkt fællesskab omkring naturen". Planens greb konkretiseres yderligere i en række supplementsblade.

I 2024 og 2025 bliver der udarbejdet en udviklingsplan for Glamsbjerg. Byen midt i kommunen ligger ved det gamle skinnetracé og naturskønt op mod Krengerup Skov og Gods. Glamsbjerg er kendetegnet af de mange uddannelser, institutioner og faciliteter såsom hal, paddel hal, friluftsbad m.m. Assens Kommune ser et potentiale i at tydeliggøre Glamsbjergs kvaliteter som by, blandt andet ved at styrke byens identitet, sikre sammenhængskraften og fremme bylivet. I forhold til bosætning er fortætning langs hovedgaden og boligrotation i fokus i en central drøftelse om, hvad hovedgaden fremadrettet skal kunne.

Skovrejsning er på vej i Brylle, og det giver os muligheden for at skabe en unik kobling mellem ny by og ny skov. Byen

2.2 BÆREDYGTIG BYUDVIKLING

ved skoven er nøgleordet og med skov i baghaven vil re-kreative muligheder og friluftsliv kunne blive det, der bærer et nyt boligområde, der med sin beliggenhed tæt på Odense vil kunne tilbyde noget helt unikt. I Brylle er der også en del uudnyttede rammer til boliger, som der forventes at blive gennemført planlægning for i den kommende planperiode.

At skabe en god og bæredygtig by handler ikke kun om at have byggegrunde på hylden. Det handler om at skabe den hele by, hvorfor der i høj grad skal være fokus på infrastruktur og tilgængelighed, på service og fritidstilbud, kulturliv, naturoplevelse mv. – listen er lang. Når vi byudvikler og byforny-er vil alle aspekter derfor indgå. Udviklingsplanerne skal, ud-over at sætte retning for byernes udvikling, danne grundlag for økonomiske prioriteringer, der kan løfte byernes kvaliteter og dermed tiltrækningskraft i forhold til bl.a. bosætning.

Kvaliteter og muligheder

Kvaliteterne i kommunen er især muligheden for at slå sig ned i et af de mange smukke steder i landskabet, der varierer mellem åbent land, skov og kyst. Beliggenheden mellem Odense og Trekantområdet giver gode beskæftigelses- og uddannelsesmuligheder inden for en overkommelig pendlingsafstand.

For at sikre en positiv bosætningsudvikling, er det vigtigt at sikre muligheder og bredde i udbuddet af bosætningsmuligheder og boligtyper. Assens Kommune vil skabe mulighed for boligudstyknings med store grunde og grønne fællesområder, hvor borgerne kan bygge smukt, kreativt og udleve deres boligdrøm. Lige så vigtigt er det at tilvejebringe bosætningsmuligheder for de borgere, der ønsker mindre og praktiske boliger, hvor der er mulighed for et større samspil og fællesskab imellem beboerne. Særligt skal der fokuseres på fortætning og boligrotation for at sikre et bredt udbud af boliger og fornuftig brug af ressourcerne.

Restrummelighed til boliger

Boligudbygningen styres med vægt på de større byer, men støtter også udviklingen ved de øvrige udpegede byer i bymønstret. Eksisterende restrummelighed for arealudlæg til boligformål fremgår af tabellen.

By	Restrummelighed * til boliger (hektar)
Assens	46,5 ha
Aarup	28,7 ha
Brunshuse	1,8 ha
Brylle	30,4 ha
Glamsbjerg	38,8 ha
Haarby	17,9 ha
Jordløse	7,0 ha
Skallebølle	5,7 ha
Tommerup	33,6 ha
Vissenbjerg	13,5 ha
I alt	223,9 ha

Tallene i tabellen er opgjort for år 2025. * I restarealet er indregnet alle helt eller delvist ledige rammeområder, der ikke er lokalplanlagt.

Befolkningsredegørelse

Assens Kommune er beliggende på den fynske vestkyst ud til Lillebælt. Vores kyststrækning er på ca. 107 kilometer, og kommunens største by, Assens med ca. 6.000 indbyggere, er beliggende ved kysten.

Det samlede indbyggertal i kommunen er ca. 40.500 personer. De syv største byer; Assens, Haarby, Glamsbjerg, Aarup, Tommerup, Tommerup Stationsby og Vissenbjerg huser hovedparten af kommunens indbyggere. Resten bor i små bysamfund med under 200 indbyggere og i fritliggende huse på landet.

Livet leves på mange forskellige måder i Assens Kommune. Her kan alle udleve deres boligdrømme, uanset om boligen ligger midt i byen, nær skoven, ved vandet eller med udsigt over markerne. Naturen er altid lige uden for døren, og vi har boligformer til alle. Den mindre lejlighed, den store villa og boligen, der rummer bofællesskabet. Her kan der både ejes og lejes, bygges nyt eller sættes i stand fra kælder til kvist. Vi skaber mulighed for bosætning, hvor efterspørgslen er til stede, og potentialet er størst.

Assens Kommunes befolkningstal har været faldende i de senere år, men 1. januar 2025 var der 40.469 indbyggere, mens der i juli samme år var 40.488 indbyggere. Det befolkningstal er nogenlunde det samme som angivet i den tidligere kommuneplan, hvor det pr. 1. januar 2021 lå på 40.867 indbyggere. I løbet af den forgangne planperiode toppede befolkningstallet i 2022, hvor det pr. 1. januar var 40.972. Ved kommunesammenlægning lå befolkningstallet omkring 42.000 frem til 2010. Herefter var der en kortvarig fremgang i 2016 og 2017, som primært var drevet af indvandring, og siden 2017 faldt befolkningstallet igen.

Assens Kommunes nyeste befolkningsprognose fra foråret 2025 forudsiger en stagnation i befolkningstallet omkring 40.500 frem mod 2033.

Rent demografisk forventes en overvægt af ældre indbyggere i Assens Kommune. Fra 2025 frem mod 2033 forventes således et fald i den del af befolkningen, der er mellem 0 og 66 år, mens andelen af indbyggere fra 67 år og opefter forventes at stige.

Middellevetiden har i løbet af den forgangne planperiode varieret en smule. I 2021 var den således 80,78, mens den i 2025 er 80,20. Frem mod 2033 forventes den at stige til 81,42.

Perspektivområder til byudvikling efter år 2037

Assens Kommune har fastholdt hovedparten af perspektivområderne til byudvikling efter år 2033. Perspektivområderne fremgår af nedenstående kort.

Konsekvensområde for Assens Skibsværft A/S

Der er udlagt et konsekvensområde omkring produktionsvirksomheden Assens Skibsværft A/S. Konsekvensområdet skal bruges ved vurdering og planlægning af ny støjfølsom arealanvendelse, hvor værftet støjer op til de grænser, som er fastsat i værftets miljøgodkendelse, så værftets fremtidige drift ikke bliver begrænset.

Konsekvensområdet er en "opmærksomhedszone", der anviser, hvor kommunen i sin planlægning for miljøfølsomme anvendelser skal være særlig opmærksom på værftet og den dertilhørende retningslinje stiller krav om, at der skal redegøres for planens virkning på skibsværftet, herunder skibsværftets drifts- og udviklingsmuligheder.

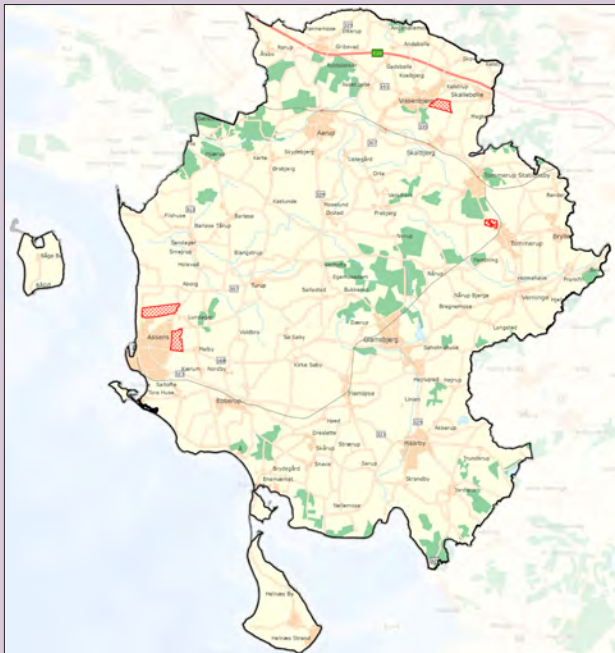
Støjkonsekvensområdet er en forudsætning for at kunne udlægge et transformationsområde i henhold til Planlovens § 11b stk. 1 pkt. 16, hvor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boliger kan overskrides med op til 5 dB.

Kommunen skal ved afgrænsning af konsekvensområdet sikre,

- at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, lugt, støv og anden luftforurening kan overholdes.
- at vilkårene i værftets miljøgodkendelse ikke skærpes.
- at værftets udviklingsmuligheder ikke begrænses.

Konsekvensområdet omkring værftet er afgrænset ud fra dagperioden ved overfladebehandling, som viser den største udbredelse af støj over grænseværdien på 45 dB(A) for dagperioden.

Ud fra konturen på 45 dB(A) er støjkonsekvensområdet omkring værftet afgrænset som en cirkel med en radius på 750 meter. I større afstand fra værftet antages det, at terrænforhold og eksisterende bebyggelse vil skærme for støjen, og at støjniveauet generelt vil være under 45 dB(a).



Den historiske bykerne, midtbyen og parcelhusområdet ved Præstevænget er udeladt af konsekvensområdet. Midtbyen er omfattet af lokalplan 1.2-10, som har til formål at sikre den middelalderlige bystruktur og den overordnet velbevarede købstadsarkitektoniske sammenhæng imellem bygningerne. Tilsvarende er boligområdet nord for midtbyen omfattet af lokalplan 1.2-9 for Præstevænget, Blomstervænget og Ved Nordstien. Formålet med denne lokalplan er at sikre den eksisterende bebyggelse og udendørs arealer i området. Samtidigt er midtbyen og Præstevænget primært udbygget med boliger eller andre miljøfølsomme anvendelser. Muligheden for at inddrage nye arealer eller bygninger til miljøfølsomme anvendelser eller at ændre væsentligt på bebyggelsens karakter er derfor begrænsede. Det kan derfor ikke forventes, at der kan ske væsentlige ændringer i midtbyen, som kan få betydning for skibsværftets drift og udviklingsmuligheder.

Der er foretaget støjregning og optegnet støjkonturer baseret på værftets faktiske drift ved overfladebehandling. De beregnede støjkonturer er vist pr. 5 dB(A) på nedenstående figur. Konturen for støj under 45 dB(A) er vist med en lys grøn farve.

Disse støjkonturer viser støjen fra værftet med den drift, der er på nuværende tidspunkt. Ved afgrænsningen af konsekvensområdet er der taget udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for områdetype 5. Boligområder for

åben og lav boligbebyggelse samt campingpladser og ferieejendomme i bymæssig bebyggelse. Støjgrænserne er for dag/aften/nat perioden 45/40/35 dB(A). Konsekvensområdet er dermed afgrænset i forhold til den mest støjfølsomme anvendelse, som er relevant ved planlægning af nye støjfølsomme anvendelser i Assens by.

Vurderingen af værftets udviklingsmuligheder bør følge "Vejledning om produktionsvirksomheder i kommune- og lokalplanlægning" tage udgangspunkt i

- Værftets nuværende lempede miljøvilkår i værftets miljøgodkendelse fra 2019
- Støjgrænseværdien for arealanvendelsen af områder til nye boliger
- Værftets udviklingsønsker/udvidelsesplaner
- Muligheden for overskridelse af grænseværdierne for op til 5 dB ved udlæg af et transformationsområde.

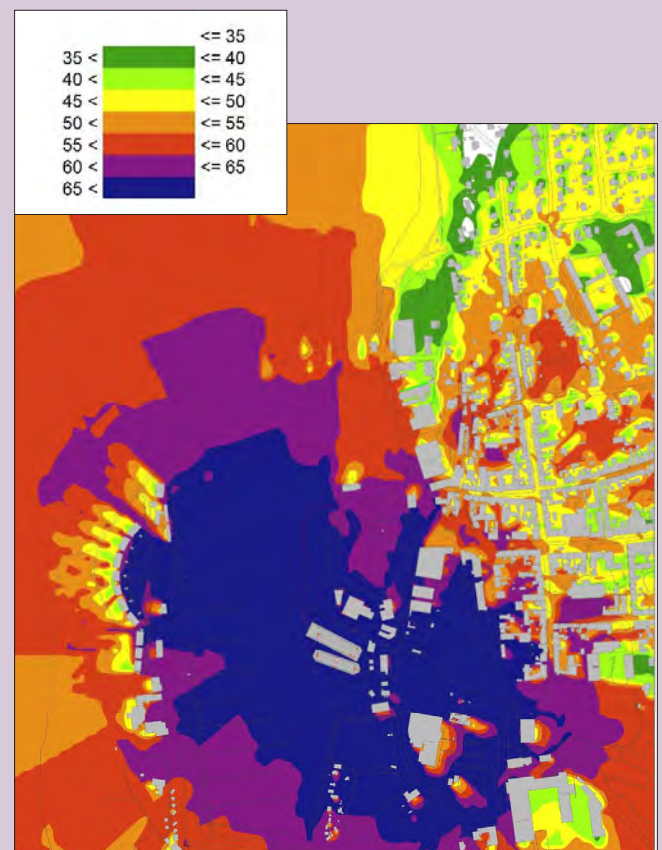
Ifølge vejledningen kan værftet alene forurene op til de vilkår, der er fastsat i dens miljøgodkendelse. Det er desuden kommunen, der endelig vurderer, hvor store udviklingsmuligheder en virksomhed har i den gennemførte planlægning.

Transformationsområde

For at muliggøre opførelse af nye boliger på støjbelastede områder samtidig med, at skibsværftets vækst- og udviklingsmuligheder søges sikret bedst muligt, udlægges der et transformationsområde ved Nordre Havnevej.

Lokalplanlægning for boliger i et transformationsområde

I fremtidige lokalplaner for nye boliger i transformationsområdet skal der redegøres for, hvordan der tages højde for, at de nye boliger ikke påvirker skibsværftets drifts- og udviklingsmuligheder, og at værftet dermed har mulighed for at fastholde sin miljøgodkendelse fra 2019.



2.2 BÆREDYGTIG BYUDVIKLING

I et transformationsområde kan der i henhold til Planlovens § 15a stk. 3 planlægges for boliger, når støjen fra virksomheder på arealet ikke overskrider grænseværdier for støj med mere end 5 dB på den facade og udendørs opholdsarealer, der vender ud mod virksomheden.

Kommunen kan udpege transformationsområder i områder med særlige byudviklingsinteresser knyttet til området.

Transformationsområder giver mulighed for at planlægge for boliger i varigt støjbelastede områder, hvis:

- arealet ligger i 1. række mod virksomhederne.
- støjen ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på facaden og udvalgte udendørs opholdsarealer (f.eks. altaner) for den første række af boliger, som vender mod virksomheden, med mere end 5 dB.
- lokalplanen fastsætter krav om isolering mod tøj, som sikrer at grænseværdierne for støj overholdes indendørs med åbne vinduer.
- der er udendørs opholdsarealer i tilknytning til boligerne, hvor de vejledende grænseværdier er overholdt.
- Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier er overholdt for bagvedliggende boliger - både på facaden samt på udendørs opholdsarealer.

Transformationsområder kan alene bruges i forhold til støj fra produktionsvirksomheder. Transformationsområder kan ikke anvendes i forhold til støj fra havne.

Byomdannelsesområde

Rammeområde 1.2.C.18 "Centerområde mellem med Stranden, Nordre Havnevej og Havnegade" kan ud over støj fra skibsværftet også være påvirket af støj fra Nordre Mole og DLG.

De vejledende grænser for støj fra virksomheder i bycenterområdet vil være henholdsvis 55/45/40 dB for dag/aften/nat perioden.

Der kan i henhold til Planlovens § 15a stk. 2 lokalplanlægges for støjfølsom anvendelse i byomdannelsesområder, som er påvirket af støj fra virksomheder over de vejledende støjgrænser, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år, efter at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

Det forudsættes, at det i lokalplanens redegørelse er afklaret, hvordan støjbelastningen bringes til ophør. I takt med, at det bliver klart, hvordan området ønskes udformet, kan der udarbejdes detaljeret redegørelse for, hvordan støjen fra de enkelte virksomheder vil blive dæmpet eller fjernet. Oplysningerne i lokalplanredegørelsen om mulighederne for at dæmpe støjen fra virksomhederne skal så vidt muligt være tilvejebragt i dialog med de berørte virksomheder.

Efter ibrugtagning af boliger eller anden støjfølsom anvendelse kan kommunen meddele påbud til virksomhederne, herunder revision af vilkårene i en miljøgodkendelse (efter at retsbeskyttelsesperioden er udløbet).

Miljøstyrelsen anbefaler i denne sammenhæng, at de vejledende grænseværdier for udendørs støj lempes med 5 dB i overgangsperioden. De almindelige vejledende grænsevæ-

dier i vejledning 5/1984 skal dog stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne. Det kan undertiden - især i forbindelse med omdannelse af havneområder - være påkrævet at fastsætte støjvilkår, som i den første periode efter konkret vurdering er lempet med mere end 5 dB i forhold til de vejledende støjgrænser. Det kan efter Miljøstyrelsens opfattelse kun undtagelsesvis forsvares at meddele afgørelser, hvor støjgrænserne for aften- og natperioden er lempet med mere end 5 dB.

Efter at den ny støjfølsomme anvendelse er begyndt, kan myndighederne efter Miljøbeskyttelseslovens lovens § 41b stk. 1 meddele nye, skærpede støjgrænser i miljøgodkendelsen til listevirksomheder, hvor retsbeskyttelsesperioden er udløbet. Myndighederne kan tilsvarende meddele påbud om støjdæmpning til de virksomheder, der ikke er godkendelsespligtige, efter lovens § 42 stk. 1. Indgrebene er nødvendige for at sikre, at støjbelastningen bringes til ophør, og myndighederne kan foretage disse indgreb, selv om der ikke aktuelt er beboerklager over støj.



Dette afsnit understøtter sundhed og trivsel ved at fokusere på at skabe gode byudvikling uden støjpåvirkning, men med fælles opholdsarealer og nære friarealer og naturområder.



Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at sætte fokus på bæredygtig byudvikling og ved at fokusere på at skabe god byudvikling uden støjpåvirkning, men med fælles opholdsarealer og nære friarealer og naturområder.

2.3 Erhvervsudvikling

Assens Kommune er en erhvervskommune, og erhvervslivet spiller en central rolle for kommunens muligheder for vækst, udvikling og bosætning. Det er derfor en vigtig del af kommuneplanen at sikre de nødvendige fysiske rammer for, at en fortsat erhvervsudvikling kan finde sted. Både for nye og eksisterende virksomheder.

Dette sker bl.a. ved at have fokus på nye og større erhvervsområder placeret tæt på motorvejen. Udviklingen af disse områder skal ske med udgangspunkt i god infrastruktur, bæredygtighed, biodiversitet og indpasning i landskabet. Vi skal tilstræbe at undgå konflikter mellem benyttelse af erhvervsarealer og beskyttelses- og bevaringsinteresserne.

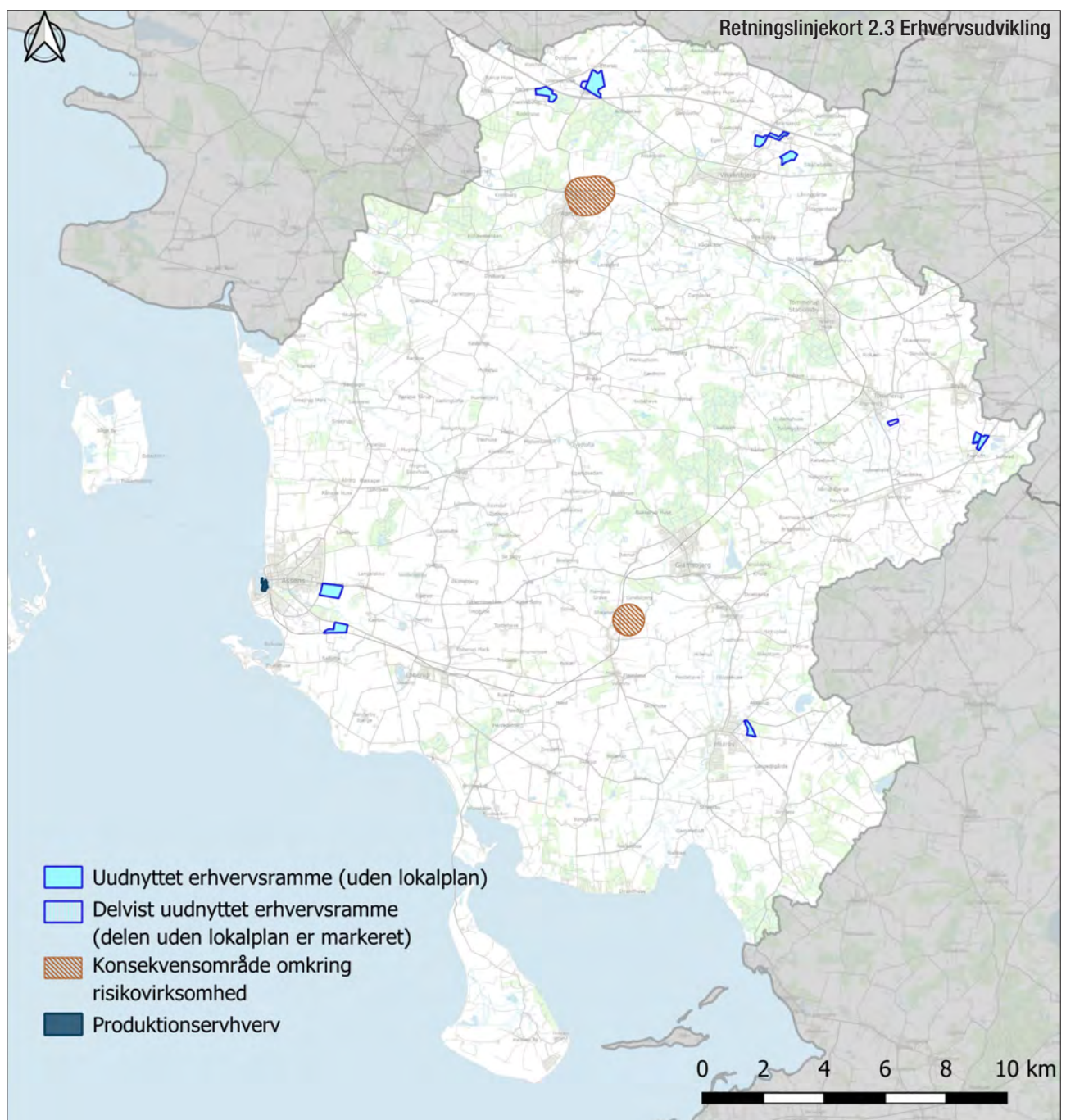
Der er i Assens Kommune en stærk iværksætterånd samt et stærkt og solidt erhvervsliv, der er præget af mange små- og mellemstore virksomheder fordelt på mange brancher, hvilket gør os mindre sårbare i forhold til kun at have en stor dominerende virksomhed.

Vision

Den overordnede vision for Assens Kommune er Med vilje og hjerte. Visionen sender et signal om, at vi vil føre en aktiv erhvervspolitik med fokus på blandt andet iværksætteri og turismeerhvervet.

Vi vil være en erhvervsvenlig kommune, hvilket blandt andet kræver en effektiv og hurtig sagsbehandling, en åben dialog, fleksibilitet, stærkt samarbejde samt attraktive erhvervsområder.

Assens kommune vil fokusere på en fortsat erhvervsudvikling, hvor vi særligt ved udlæg af nye erhvervsområder, blandt andet i tilknytning til motorvejen, indtænker bæredygtighed og grøn omstilling, natur og biodiversitet.



2.3 ERHVERVSUDVIKLING

Mål

Et erhvervsliv i vækst er en af grundforudsætningerne for at skabe udvikling i Assens Kommune.

Det er Byrådets mål:

- at der skal være fleksible og fremtidssikrede rammer for erhvervsudvikling, gerne i tilknytning til eksisterende erhvervsområder.
- at udlægge nye større erhvervsområder, blandt andet i tilknytning til motorvejen, så der er plads til placering af nye virksomheder med stort arealbehov og udvidelsesmuligheder.
- at sikre det fortsat er attraktivt at starte og drive virksomhed i Assens Kommune ved blandt andet at gøre vores yderste for at hjælpe alle, der ønsker at starte virksomhed i kommunen, og som er med til at skabe flere arbejdspladser.
- udvikling af turisme skal være baseret på stedbundne kvaliteter og lokale initiativer.
- der skal være fokus på, at turisme prioriteres, hvor der er størst mulighed for synergieffekter mellem naturoplevelser, events, byliv, kultur og overnatningsmuligheder.
- at vi har en aktiv og fleksibel beskæftigelsesindsats, hvor vi aktivt arbejder for at nedbringe ledigheden og medvirker til at skaffe kvalificeret arbejdskraft til det lokale erhvervsliv.
- at kommunens erhvervsliv skal sikres en god betjening efter princippet én indgang til kommunen, hvor erhvervskontakten, virksomhedsservice og Udvikling Assens spiller en væsentlig rolle.

Retningslinjer

2.3.1 Placering af nye erhvervsområder

Nye erhvervsområder skal udlægges på baggrund af samlede overvejelser om de fremtidige placeringer af erhvervsområder. Nye områder skal etableres med respekt for natur, indpasses i landskabet og tilpasses mulige klimaforandringer.

2.3.2 Planlægning i forhold til øgede nedbørsmængder

Af hensyn til globale klimaforandringer skal fremtidige erhvervsområder planlægges på en sådan måde, at der tages højde for øgede nedbørsmængder.

2.3.3 Byudvikling og transporttunge erhverv

Ved udlæg af arealer til transportkrævende erhverv skal der lægges betydelig vægt på at lokalisere disse tæt på det overordnede og bæredygtige vejnet, jøvnfør afsnit 3.1.

2.3.4 Udlæg af arealer til erhvervsformål i forhold til støjfølsom anvendelse

Ved udlæg af arealer til erhvervsformål skal der sikres en passende afstand til eksisterende og planlagt støjfølsom arealanvendelse, så virksomheder i erhvervsområdet kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ved disse arealer.

2.3.5 Arealudlæg til blandede formål

Der kan i begrænset omfang ske udlæg af arealer til blandede formål (bolig og erhverv). Der må i sådanne områder alene placeres mindre værksteds-, lager-, kontor- og servicevirksomhed, som ikke belaster de omliggende boliger med miljømæssige gener. Der må ikke indrettes boliger i rene erhvervsområder.

Redegørelse

Kommuneplanrevision 2025

Assens Kommune ændrer med kommuneplanrevision 2025 ikke væsentligt på allerede udlagte erhvervsrammer eller retningslinjer for erhverv.

Det forventes, at der overordnet set er tilstrækkelig restrummelighed til erhverv i planperioden. I den kommende planperiode skal der vurderes på, om der er uudnyttet potentiale til nye erhvervsområder omkring og i nærheden af motorvejsbåndet.

Restrummelighed til erhverv

Tallene i tabellen er opgjort forår 2024. * I restarealet er indregnet alle helt eller delvist ledige rammeområder, der ikke er lokalplanlagt. Der er kun indregnet arealer i de største byer samt Frankfri, da evt. restområder i de mindre byer er udlagt til udvidelser af eksisterende erhvervsvirksomheder, og dermed ikke udgør en reel restrummelighed.

By	Restrummelighed *
Assens	41,6 ha
Frankfri	14,9 ha
Grønnemose	52,5 ha
Haarby	8,5 ha
Tommerup	3,8 ha
Vissenbjerg	32 ha
I alt	153,3 ha

Tallene i tabellen er opgjort forår 2024. * I restarealet er indregnet alle helt eller delvist ledige rammeområder, der ikke er lokalplanlagt. Der er kun indregnet arealer i de største byer samt Frankfri, da evt. restområder i de mindre byer, er udlagt til udvidelser af eksisterende erhvervsvirksomheder, og udgør dermed ikke en reel restrummelighed.

Erhvervsområde i Vissenbjerg



Dette afsnit understøtter sundhed og trivsel ved at stille krav til udlæg af arealer til erhvervsformål i forhold til støjfølsom anvendelse



Dette afsnit understøtter Industri, Innovation og Infrastruktur ved at sikre de nødvendige fysiske rammer for, at en fortsat erhvervsudvikling kan finde sted.



Dette afsnit understøtter rent vand og sanitet ved at udlæg af arealer til erhvervsformål sker under hensyn til omgivelsernes følsomhed – herunder grundvandet.



Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at sætte fokus på bæredygtig erhvervsudvikling og placering af miljøbelastende virksomheder, så der i byudviklingen tages hensyn til såvel borgere som eksisterende og kommende erhvervsvirksomheder.

2.4 VIRKSOMHEDER MED SÆRLIGE BELIGGENHEDSKRAV, RISIKOVIRKSOMHEDER OG PRODUKTIONSERHVERV

2.4 Virksomheder med særlige beliggenhedskrav, risikovirksomheder og produktionserhverv

Der er stor forskel på placeringen af forskellige virksomhedstyper, lige fra risikovirksomheder over de traditionelle produktionsvirksomheder til de helt lette erhverv. Det er derfor vigtigt at tage højde for, hvor virksomheder af en bestemt type kan placere sig – både af hensyn til virksomheden og omgivelserne.

Det fremgår af planloven, at kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for risikovirksomheder, produktionsvirksomheder og for virksomheder, hvor der må stilles særlige beliggenhedskrav af hensyn til forebyggelse af forurening.

Hovedparten af disse virksomhedstyper behandles i dette afsnit. I afsnittet fastlægges blandt andet sikkerhedszoner og konsekvensområder omkring virksomhederne.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at sikre, at virksomheder med særlige beliggenhedskrav, risikovirksomheder og produktionsvirksomheder lokaliseres, så de ikke påfører mennesker, naturen og miljøet uacceptable miljøbelastninger.

Retningslinjer

Ud over retningslinjerne i afsnit 2.3 gælder følgende:

2.4.1 Virksomheder med videre med særlige beliggenhedskrav

Udpegning af arealer til virksomheder, skal ske på baggrund af en konkret vurdering af omgivelsernes miljøfølsomhed.

Omkring eksisterende og planlagte områder for virksomheder med særlige beliggenhedskrav, udlægges der konsekvensområder på 500 meter, med mindre der er fastsat særskilte konsekvensområder andet steds i kommuneplanen. Ændring af konsekvensområderne beror på en konkret miljømæssig vurdering.

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

Såfremt behovet for arealer til lokalisering af virksomheder med særlige beliggenhedskrav opstår, tilvejebringes den nødvendige planlægning for udlæg af arealer til særlige beliggenhedskrav.

Konsekvensområder omkring virksomheder med særlige beliggenhedskrav ses på retningslinjekort 2.3.

2.4.2 For risikovirksomheder og planlægning omkring disse gælder tillige

Omkring risikovirksomheder er der en sikkerhedszone. Sikkerhedszonen er normalt 500 meter, men kan også være større, hvis risikovurderingen viser, at det er nødvendigt.

Risikovirksomheder må ikke etableres eller udvides væsentligt, medmindre risikomyndighederne har vurderet, at risikoforholdene for større uheld kan betragtes som acceptable.

Planmyndigheden skal høre risikomyndigheder og virksomheden, hvis nye planer omfatter områder indenfor sikkerhedszonen.

Ved vedtagelsen af planerne skal myndigheden tage hensyn til udfaldet af høringerne og offentliggøre en samlet vurdering af de sikkerhedsmæssige foranstaltninger, der ligger til grund for den fysiske planlægning i nærheden af en risikovirksomhed.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 2.4.2:

Den generelle sikkerhedszone på 500 meter omkring risikovirksomhederne svarer til de konsekvensområder, der er vist på retningslinjekort 2.3 for virksomheder med særlige beliggenhedskrav, i de tilfælde, hvor virksomheden samtidigt er en risikovirksomhed. Det skal i hvert enkelt tilfælde vurderes, om der er en større passende sikkerhedsafstand omkring den pågældende risikovirksomhed.

Konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder ses på retningslinjekort 2.2.

2.4.3 For særligt grundvandstruende, vandforbrugende og vandforurende erhverv

For virksomheder, der kan være grundvandstruende, gælder retningslinjerne i 7.1 Grundvandsbeskyttelse.

2.4.4 Særligt vandforbrugende erhverv

Der kan som en del af erhvervsområderne i byerne Assens og Vissenbjerg udlægges arealer til særligt vandforbrugende erhverv. Desuden kan der udlægges arealer til særligt vandforbrugende erhverv i andre erhvervsområder, hvor spildevandet kan føres til et af centralrenseanlæggene for de nævnte byer, eventuelt i en selvstændig ledning. Et eksempel er Vestfyns bryggeri.

Herudover kan der ikke forventes udlagt arealer til særligt vandforbrugende erhverv.

2.4.5 Arealer til særligt vandforurenende erhverv

Der kan som en del af erhvervsområderne i byerne Assens og Vissenbjerg udlægges arealer til særligt vandforurenende erhverv. Desuden kan der udlægges arealer til særligt vandforurenende erhverv i andre erhvervsområder, hvor spildevandet føres til et af centralrenseanlæggene for de nævnte byer, eventuelt i en selvstændig ledning. Et eksempel er Vestfyns bryggeri.

Herudover kan der ikke forventes udlagt arealer til særligt vandforurenende erhverv.

2.4.6 Spildevandsplanlægning for særligt forurenende erhverv

Arealer, der i kommuneplanen udlægges til særligt vandforurenende erhverv, skal optages i kommunens spildevandsplan.

2.4.7 Produktionsvirksomheder

Ved planlægning for ændret miljøfølsom anvendelse eller byggeri inden for kommuneplanens konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder skal det sikres, at miljøstyrelsens grænseværdier for støj, lugt støv og anden luftforurening overholdes og at virksomhedens udviklingsmuligheder ikke begrænses.

Arealer forbeholdt produktionsvirksomheder ses på retningslinjekort 2.3. Konsekvensområde omkring produktionsvirksomheder ses på retningslinjekort 2.2.

Redegørelse

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav

Ifølge planlovens § 11 a, pkt. 6 skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for beliggenheden af områder til virksomheder m.v., hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav. Begrebet »virksomheder, der stiller særlige beliggenhedskrav« skal ses i sammenhæng med miljøbeskyttelseslovens kap. 5.

Virksomheder, anlæg og indretninger, der kan forventes at belaste de nære omgivelser på trods af forureningsbegrænsende foranstaltninger, skal placeres i særlige erhvervsområder.

Omkring erhvervsområderne til virksomheder med særlige beliggenhedskrav skal der udlægges et konsekvensområde på 500 meter fra grænsen af området. Konsekvensområdet skal friholdes fra forureningsfølsom anvendelse, indtil der er foretaget undersøgelser, der dokumenterer, at miljøforholdene er acceptable i området. Kan det nødvendige konsekvensområde ikke udlægges i forhold til eksisterende og planlagte områder for forureningsfølsom anvendelse, skal afstanden på mindst 500 meter tilvejebringes ved differentiering i det planlagte erhvervsområde.

Der er forskellige kriterier for udpegningen af erhvervsområder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Derfor er ikke alle områder anvendelige til de samme typer virksomheder. Udpegningen er sket på baggrund af luft-, støj-, spildevands- og grundvandsforhold.

Omkring flere af de udlagte erhvervsområder findes der allerede i dag forureningsfølsomme områder (boligområder) inden for 500 meter. For disse områder gælder, at hele området ikke umiddelbart kan anvendes til alle typer virksomheder. Der må derfor i lokalplanlægningen foretages en zonerings af området eller en eftervisning af, at miljøforholdene i de forureningsfølsomme områder er acceptable ved den konkrete virksomhedstype. Assens Kommune har udpeget to virksomheder som virksomheder med særlige beliggenhedskrav og derfor udpeget et 500 meter konsekvensområde omkring virksomhederne. De to virksomheder er Dan Foam i Aarup og Flemløse Biogasanlæg.

Risikovirksomheder

Risikovirksomheder er virksomheder, hvor der forekommer farlige stoffer i så store mængder, at de udgør en risiko for omgivelserne. Det betyder, at risikomyndighederne har godkendt virksomhedens planer for nærområderne i tilfælde af, der sker et uheld på virksomheden, og at risikoen er minimeret til et acceptabelt niveau.

For at sikre omgivelserne mod forurening og gener fra risikovirksomheder fastlægges en generel sikkerhedszone på minimum 500 meter omkring nuværende og kommende risikovirksomheder. I nogle tilfælde vil der skulle sikres endnu større sikkerhedszone omkring virksomheden i forhold til følsomme arealanvendelser.

Risikomyndighederne skal høres, og der foretages en risikovurdering, hvis der påtænkes planlægning i sikkerhedszonen. Der er således ikke tale om en forbudszone men en opmærksomhedszone.

Som udgangspunkt må der ikke etableres ny følsom arealanvendelse, som f.eks. boliger, institutioner, rekreative områder, butikker, hoteller i sikkerhedszonen.

Risikovirksomheden i Aarup

Sikkerhedszonen omkring risikovirksomheden i Aarup er udlagt med en radius på 500 meter svarende til konsekvenszonen jf. retningslinje 2.4.1. Den beregnede konsekvensafstand er 54 meter fra uheldsstedet, hvilket betyder, at der ved værst tænkelige uheld på risikovirksomheden ikke vil være alvorlig konsekvens uden for de 54 meter. Konsekvenszonen overskrider kun risikovirksomhedens eget område mod nord ved jernbanen, og der er truffet afgørelse om, at jernbanen ikke skal inddrages i virksomhedens sikkerhedsdokumentation. På den baggrund vurderes det, at den vejledende sikkerhedszone på 500 meter omkring risikovirksomheden er tilstrækkelig. Ændring heraf må bero på en fornyet konkret risikovurdering.

Produktionsvirksomheder

Det er et krav i planloven (§11 a stk. 1 nr. 25-26), at kommuneplanerne skal indeholde retningslinjer for:

- beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder
- beliggenheden af konsekvensområderne omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder.

Kommunen har derfor mulighed for at udpege erhvervsområder, der forbeholdes produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder, hvis det vurderes nødvendigt for at sikre produktionsvirksomhederne mod byudvikling, som kan hindre virksomhedernes fremtidige drifts- og udviklingsmuligheder.

Omkring Assens Skibsværft er udlagt et konsekvensområde afgrænset ud fra dagperioden ved overfladebehandling, som viser den største udbredelse af støj over grænseværdien på 45 dB(A) for dagperioden. Ud fra konturen på 45 dB(A) er støjkonsekvensområdet omkring værftet afgrænset som en cirkel med en radius på 750 meter. I større afstand fra værftet antages det, at terrænforhold og eksisterende bebyggelse vil skærme for støjen, og at støjniveauet generelt vil være under 45 dB(a). Den historiske bykerne, midtbyen og parcelhusområdet ved Præstevænget er udeladt af konsekvensområdet.

Konsekvensområdet skal bruges ved vurdering og planlægning af ny støjfølsom areal anvendelse, hvor værftet støjer op til de grænser, som er fastsat i værftets miljøgodkendelse, så værftets fremtidige drift ikke bliver begrænset. Konsekvensområdet er en »opmærksomhedszone«, der anviser, hvor kommunen i sin planlægning skal være særlig opmærksom på værftet.

Konsekvensområdet omkring Assens Havn er en forudsætning for at kunne udlægge et transformationsområde i henhold til Planlovens § 11b stk. 1 pkt. 16, hvor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boliger kan overskrides med op til 5 dB. Kommunen skal ved afgrænsning af konsekvensområdet sikre,

- at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, lugt, støv og anden luftforurening kan overholdes,
- at vilkårene i værftets miljøgodkendelse ikke skærpes,
- at værftets udviklingsmuligheder ikke begrænses.

2.4 VIRKSOMHEDER MED SÆRLIGE BELIGGENHEDSKRAV, RISIKOVIRKSOMHEDER OG PRODUKTIONSERHVERV

Der udpeges ikke med kommuneplanrevision 2025 yderligere erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder, da det ikke vurderes hensigtsmæssigt at låse de udlagte erhvervsområder for fremtidig anvendelse. Assens Kommune vil gerne have erhvervsområder, hvor der ikke laves begrænsning for, hvilke typer af virksomheder, der kan være i et givent område, mere end det gøres ved at udlægge erhvervsområderne til bestemte miljøklasser.

Virksomhedernes interesse vurderes generelt at være beskyttet via planlovens § 15 a og 15 b, som betyder, at der ikke må lokalplanlægges for ny forureningsfølsom anvendelse på allerede miljøbelastede arealer, medmindre der foretages afværgeforanstaltninger, som sikrer den nye bebyggelse mod eksisterende forurening.

Da der ikke udpeges nye erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder, er det heller ikke relevant at udpege konsekvenszoner og transformationsområder i forbindelse med sådanne erhvervsområder. Af samme årsag tilføjes der ikke yderligere retningslinjer for konsekvenszoner og transformationsområder i forbindelse med kommuneplanrevision 2025.

2.5 Lokalsamfund

Assens Kommune er en landkommune med store lokale nuancer. Omkring halvdelen af kommunens borgere bor i de syv største bysamfund, cirka 7.000 bor i andre bymæssige bebyggelser med over 200 indbyggere, og de resterende cirka 13.000 borgere bor i byer med under 200 indbyggere eller på landet.

Med model for lokalråd og politik for det aktive medborgerskab er der skabt fokus på Assens Kommunes lokalsamfund som sammenhængende organismer, der både er internt og indbyrdes afhængige og samtidig forskellige i størrelse, potentialer og muligheder for udvikling.

Der er således god mening i at se på lokalsamfund som integrerede områder, der udvikler sig sammen med de omkringliggende byer og øvrige lokalsamfund.

Vision

Assens Kommune ønsker levende og aktive lokalsamfund, der engagerer sig og tager medansvar for egen udvikling i samarbejde med Assens Kommune og andre interessenter.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at udvikle dynamiske bysamfund, der skaber gode vilkår for byliv, kulturliv og fritidsliv
- at understøtte fortsat bosætning og muligheden for erhvervsudvikling omkring "livet på landet" i nært samarbejde med relevante interessenter
- fortsat at skabe og fastholde attraktive lokalsamfund gennem understøttelse af lokale udviklingsplaner i tæt samarbejde med lokalbefolkningen
- at udvikling af de enkelte lokalsamfund baseres på en helhedsbetragtning, hvor lokalområdet ses i forhold til de omkringliggende lokalområder.

Retningslinjer

Ingen retningslinjer.



Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at sætte fokus på lokal forankring i udviklingen af dynamiske og attraktive bysamfund.

Redegørelse

I forbindelse med kommunalreformens ikrafttræden den 1. januar 2007, hvor den nuværende Assens Kommune blev grundlagt, var der fokus på udvikling af den nye stor-kommunes landdistrikter.

I perioden 2009-2013 var der formuleret en decideret landdistriktspolitik, hvori landdistriktsområder og landsbyer under 1.000 indbyggere var fokusområderne.

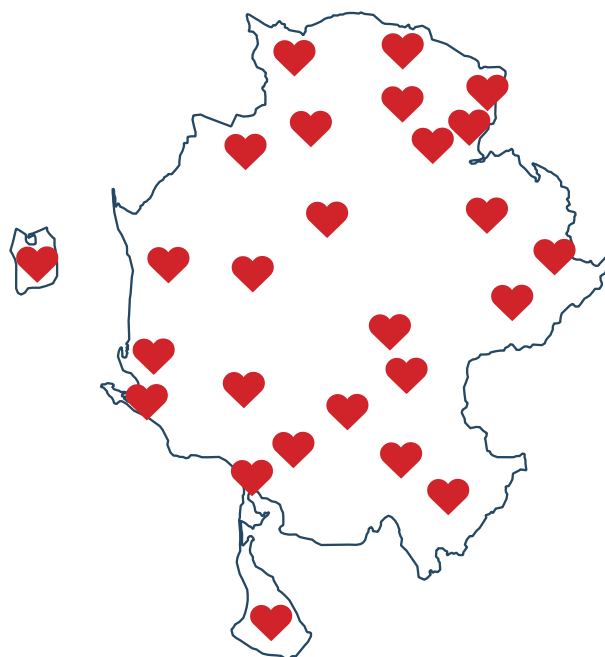
Efter kommunalvalget i november 2013 blev der med virkning fra januar 2014 nedsat et nyt politisk udvalg (Innovations- og Medborgerskabsudvalget – IMU).

IMU havde blandt andet opgaven med at fastholde politisk fokus på de overordnede strategier til at understøtte det aktive medborgerskab og nærdemokratiet, der begge er vigtige faktorer i udvikling af Assens Kommunes lokalsamfund.

Med vedtagelsen i 2016 af Model for lokalråd i Assens Kommune og Politik for det aktive medborgerskab er der skabt en dagsorden, hvor lokalsamfund ses som ét hele. Dermed er det tidligere fokus på landdistrikter ikke længere gældende, da landdistrikter ses som en integreret del af et lokalsamfund, og ikke som et område med særlige behov.

Dette er ikke ensbetydende med, at landdistrikternes egne karakteristika ikke kan kræve særegne indsatser, men som udgangspunkt bør disse ses og etableres i nært samarbejde og samhørighed med de omkringliggende lokalsamfund.

Inden for LAG-området (Lokale Aktions Grupper) er Assens Kommune en del af LAG MANK, der yder økonomisk støtte til udvikling indenfor tre hovedindsatsområder i Middelfart, Assens, Nordfyn og Kerteminde kommuner.



2.6 DETAILHANDEL

2.6 Detailhandel

Detailhandelsstrukturen i Assens Kommune er karakteriseret ved, at langt de fleste butikker ligger i Assens og de andre centerbyer, Glamsbjerg, Haarby, Vissenbjerg, Aarup, Tommerup og Tommerup Stationsby.

Detailhandelsbestemmelserne er betinget af, at kommunens planlægning for detailhandel skal understøtte de eksisterende bymidter. En velfungerende detailhandel er essentiel for liv i byerne, deres identitet, erhvervsudvikling og beskæftigelse. Derfor skal handelslivet understøttes og styrkes i de eksisterende bymidter, hvor butikkerne er i dag.

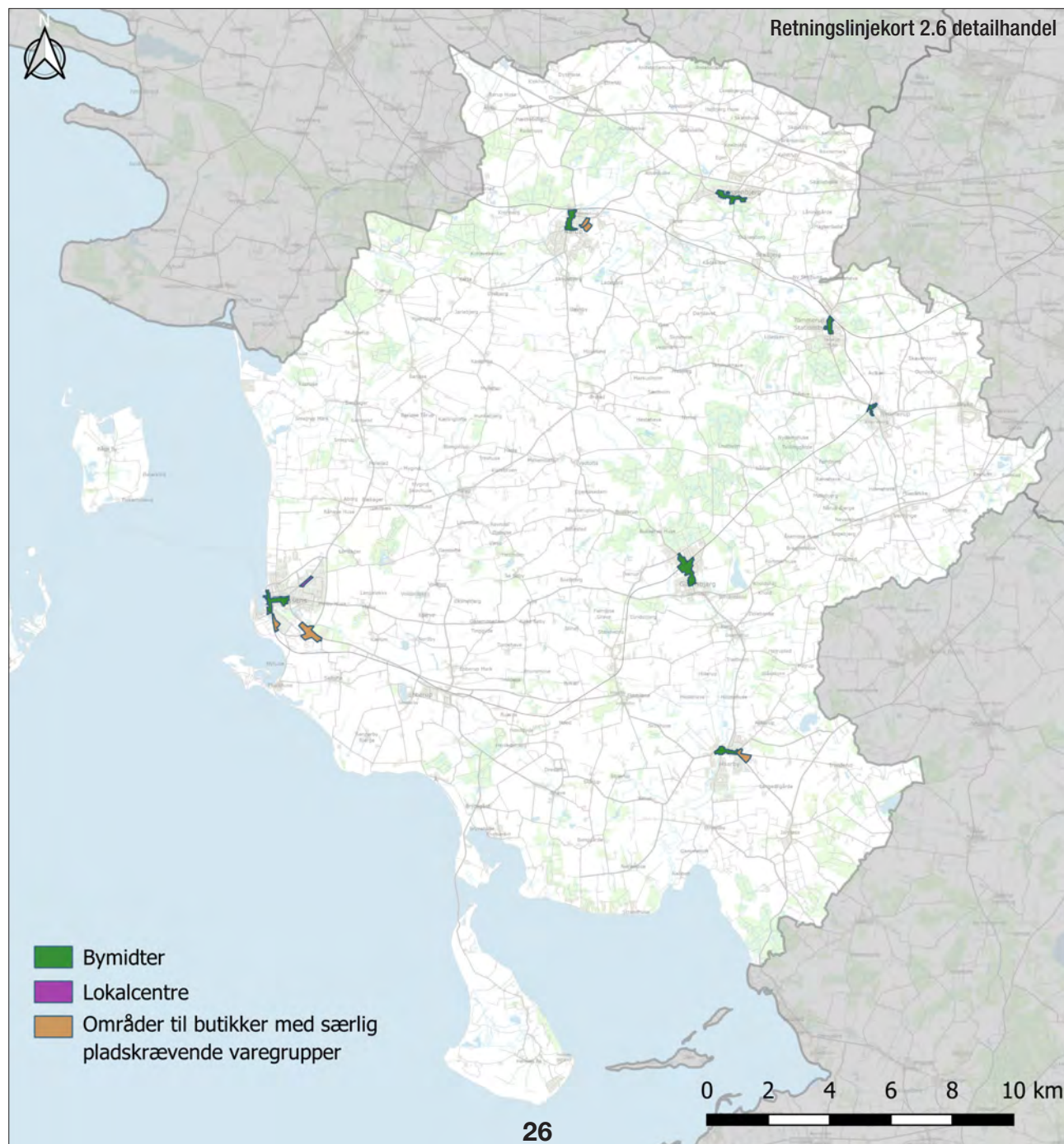
Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for den kommunale detailhandelsstruktur, herunder afgrænsning af bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til butikker med særligt pladskrævende varer og eventuelle aflastningsområder. Der skal, endvidere ske en fastsættelse af det maksimale bruttoetageareal til butikksformål og maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker i hvert enkelt område.

De afgrænsede områder skal vises på kort - se næste sider for mere detaljerede detailhandelskort for de enkelte byområder.

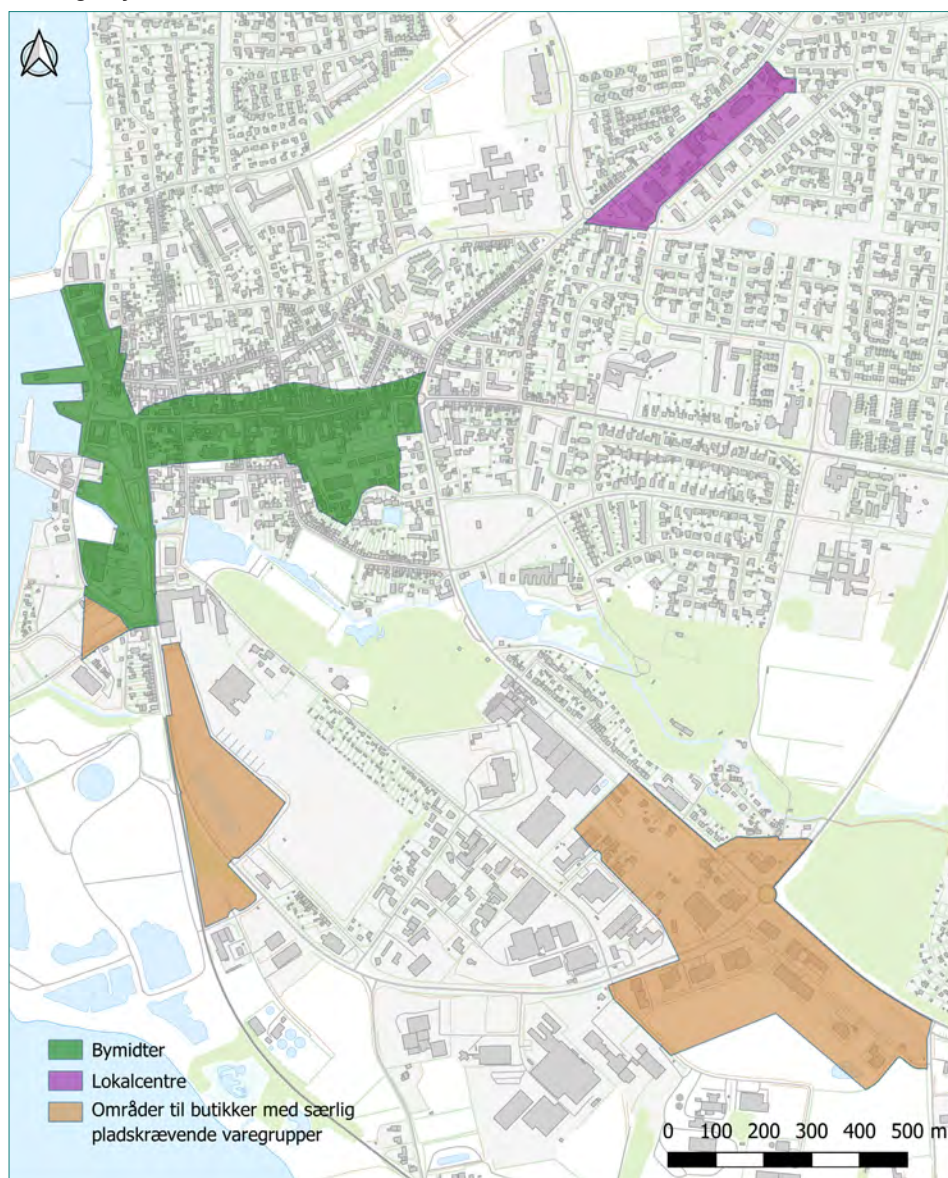
Arealer til butikksformål skal som hovedregel udlægges i bymidten. Bydelscentre og lokalcentre må ikke blive så store, at de reelt udgør en konkurrent til bymidten.

Detailhandlen skal som udgangspunkt søges koncentreret i få områder, for derved at anspore en udvikling, hvor den eksisterende detailhandel i bymidterne beskyttes mod konkurrence fra ny detailhandel udenfor bymidterne. En sådan udvikling kan understøtte levende og attraktive bymidter og sikre et godt handelsliv der.

I denne kommuneplanrevision ændres der overordnet set ikke på arealudpegningerne og bymidteafgrænsningerne med undtagelse af Assens bymidte, hvor bymidteafgrænsningen reduceres mod øst (så den ender ved rundkørslen ved Odensevej/Østergade) og udvides mod nord til at medtage den overvejende del af de centrale havnearealer. Udviklingen sker med baggrund i den igangværende omdannelse



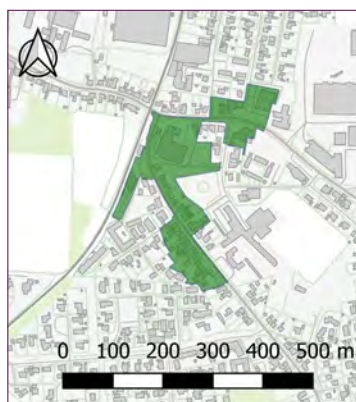
Retningslinjekort 2.6a Detailhandelsstrukturen i Assens



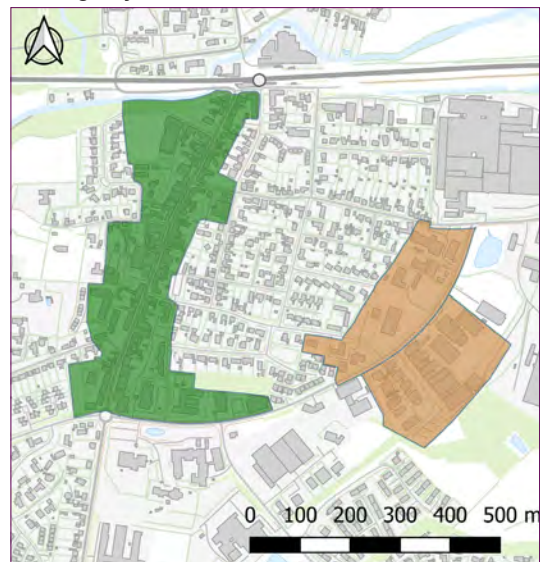
Retningslinjekort 2.6b Detailhandelsstrukturen i Tommerup Stationsby



Retningslinjekort 2.6c Detailhandelsstrukturen i Tommerup



Retningslinjekort 2.6d Detailhandelsstrukturen i Aarup

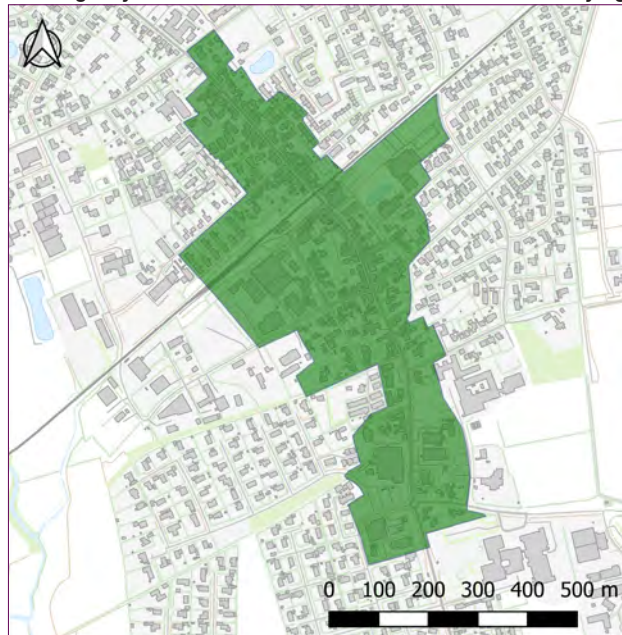


2.6 DETAILHANDEL

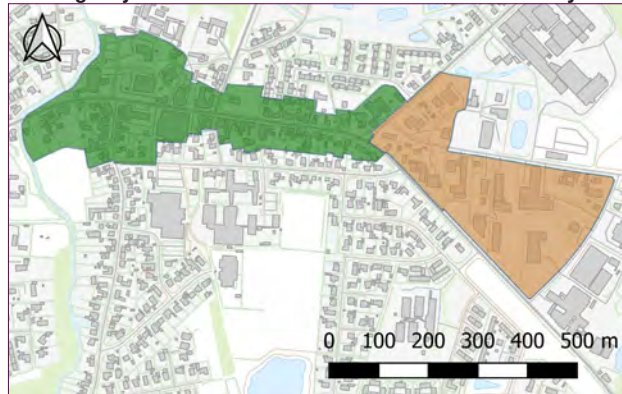
af den centrale og nordlige havn i Assens, hvor der placeres bylivsskabende og understøttende funktioner som f.eks. Bibliotek, Turistkontor, oplevelsescenter, hotel og eventuelt mindre udvalgsvarebutikker, udvides bymidteafgrænsningen til også at omfatte disse arealer.

Dette gøres også for at sikre en tæt sammenhæng mellem bymidte og havneområde, så de nye attraktioner på havnen bidrager til at understøtte en fortsat levende handelsgade i bymidten.

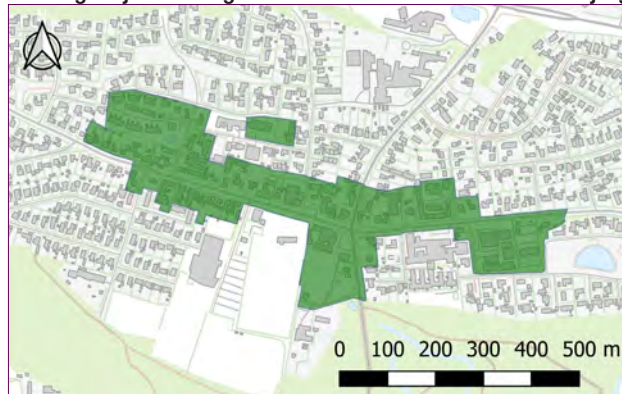
Retningslinjekort 2.6e Detailhandelsstrukturen i Glamsbjerg



Retningslinjekort 2.6f Detailhandelsstrukturen i Haarby



Retningslinjekort 2.6g Detailhandelsstrukturen i Vissenbjerg



Vision

Assens Kommune vil fremme gode og udviklende vilkår for detailhandelen med fokus på mangfoldige og varierende tilbud lokalt og et stærkt handelscentrum i Assens by.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at forbrugerne har gode indkøbsmuligheder lokalt.
- at styrke og fastholde en varieret detailhandel i byerne.
- at Assens midtby er center for udvikling af detailhandel i kommunen.
- at der i Assens, Glamsbjerg, Haarby, Tommerup, Tommerup St., Vissenbjerg og Aarup planlægges for- og understøttes en udvikling, så byerne er mangfoldige med stærke bymidter, der møder borgernes behov i forhold til dagligvarehandel og specialbutikker.
- at butikker samles i bymidterne for at understøtte synergier mellem handel, aktiviteter og bymiljøer.
- at der arbejdes med et aflastningscenter i Grønnemose til større arealkrævende udvalgsvarebutikker, der er afhængige af god tilgængelighed med bil, herunder udvalgsvarebutikker der ikke umiddelbart kan placeres i bymidterne.

Retningslinjer

2.6.1 Planlægning til butiksformål

Der kan planlægges for butikker i de i kommuneplanen afgrænsede bymidter, aflastningsområder, lokalcentre og områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Uden for bymidter og lokalcentre kan der planlægges for:

- Aflastningsområder
- Områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper
- Enkeltstående butikker til lokal forsyning
- Mindre butikker i tilknytning til produktionslokaler til salg af egne produkter
- Butikker ved forlystelser.

Der skal som minimum være en afstand på 500 meter mellem enkeltstående butikker og øvrige områder til butiksformål.

2.6.2 Butiksstørrelser i Centerbyerne

I centerbyer kan der planlægges for dagligvarebutikker på op til 3.500 m² bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker på op til 2.000 m² bruttoetageareal.

2.6.3 Butiksstørrelser i Lokalbyerne (de mindre bymønstrebyer) og i lokalcentre samt i aflastningsområder

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker i Lokalbyerne (de mindre bymønstrebyer) og lokalcentre samt for enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning er 1.000 m² bruttoetageareal.

Ved nye boligudlæg kan der planlægges for butikker til områdets daglige forsyning. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1.000 m². Det skal ved conse-

kvensanalyse kunne godtgøres, at en eventuel placering af en dagligvareforretning i et boligområde ikke vil få en væsentlig negativ konsekvens for bymidteudviklingen.

I aflastningsområder må den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 1.200 m² bruttoetageareal.

Den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarer skal tilpasses det enkelte centerområdets type og dets opland.

2.6.4 Planlægning for butikker til særligt pladskrævende varer

Der kan planlægges for butikker til særligt pladskrævende varer uden for bymidter og lokalcentre. Ved butikker, der alene forhandler møbler skal det vurderes, om butikken kan placeres i bymidten, et lokalcenter eller aflastningscenter, før den kan placeres i et område til særligt pladskrævende varegrupper.

Den maksimale butiksstørrelse til særlig pladskrævende varer er 2.000 m², se dog 2.6.5.

2.6.5 Placering af større pladskrævende butikker til særligt pladskrævende varer

Der kan i hver af udvalgsvarebyerne Assens, Haarby, Glamsbjerg, Vissenbjerg og Aarup placeres én udvalgsvarebutik til særlig pladskrævende varegrupper på op til 5000 m² bruttoetageareal.

Der kan i Tommerup, Tommerup St. by eller Brylle placeres én udvalgsvarebutik til særligt pladskrævende varegrupper på op til 3.000 m² bruttoetageareal.

Store butikker over 2.000 m² bruttoetageareal til særligt pladskrævende varegrupper skal lokaliseres, hvor der er god tilgængelighed for og til den kollektive trafik og for biler. Det fremgår nedenfor, at der endnu ikke er planlagt for særligt pladskrævende varegrupper i Glamsbjerg, Tommerupperne og Vissenbjerg. Det vil således kræve et kommuneplantillæg, hvis behovet for det opstår.

2.6.6 Arealrammer til detailhandel i bymidter, aflastningsområder, lokalcentre og områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper

	Maksimal butiksstørrelse (m ²) indenfor detailhandelsrammen til:	Maksimalt butiksareal i alt i detailhandelsrammen		Maksimal butiksareal i alt i detailhandelsrammen
	Daglig varer	Udvalgsvarer	Særligt pladskrævende varer	
Assens Midtby (Østergade og Willemoesgade)	3.500	2.000	0	21.500
Assens Midtby (Søndre Ringvej og Åkrogen)	3.500	2.000	0	4.500
Assens (2.1.C.17)	0	0	2.000	2.000
Assens ml Søndre Ringvej og Rådhus Allé (1.2.C.16)	0	0	2.000	5.000
Assens Søndre Ringvej / Fåborgvej (1.2.C.13, 1.2.E.12 og 1.2.E.24)	0	0	2.000	8.000
Assens lokalcenter ml Nørre Alle og Vagtelvænget (1.2.C.14)	1.000	1.000	0	3.000
Haarby Bymidte (4.2.C.1, 4.2.BE.1, 4.2.BE.3 og 4.2.BE.6)	3.500	2.000	0	9.500 (Haarby i alt)
Haarby Øst (4.2.E.1 og 4.2.E.6)	0	0	2.000	9.500 (Haarby i alt)
Glamsbjerg (5.2.C.1 m.fl.)	3.500	2.000	0	11.500
Tommerup (3.1.C.21)	3.500	2.000	0	7.000
Tommerup Stationsby (3.1.C.1)	3.500	2.000	0	6.500
Vissenbjerg (2.2.C.1, 2.2.C.4, 2.2.C.5 og 2.2.C.7)	3.500	2.000	0	11.500
Aarup aflastningsområde (Grønnemose) 2.1.C.3 og 2.1.C.4)	1.200	7.300	7.300*	8.500
Aarup (Bredgade 2.1.C.1 m.fl)	3.500	2.000	0	12.500
Aarup (Indre Ringvej – 2.1.E.1 og 2.1.E.4)	0	0	2.000	5.000
Grønnemose SPV (2.1.E.24)			2.000	2.000

* Butikker med særligt pladskrævende varer er at anse som almindelige udvalgsvarebutikker inden for aflastningsområder

Ordforklaring til retningslinje 2.6.1 til 2.6.5 Dagligvarer

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med at de bruges (kortvarige forbrugsgoder). Dagligvarer er for eksempel mad, medicin, parfume, blomster med videre.

Udvalgsvarer:

Udvalgsvarer er varer, der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen, og som først går til grunde efter nedslidning over en længere periode (langvarige forbrugsgoder). Udvalgsvarer er for eksempel beklædning, lamper, sko, fjernsyn

Redegørelse

Generelt set er der gode handelsmuligheder i Assens Kommune. Assens skiller sig ud fra de øvrige centerbyer med et særligt bredt udbud af daglig- og udvalgswarebutikker samt butikker med pladskrævende varegrupper.

Detailhandlen i Assens Kommune er samlet set gået tilbage siden forrige detailhandelsanalyse fra 2014. Butiksbestanden er reduceret med en femtedel, hvilket især skyldes færre udvalgswarebutikker. Handelsbalancerne er nogenlunde uændrede med en lille forøgelse af handelsoverskuddet inden for dagligvarer, og et lidt større underskuddet inden for udvalgsvarer.

Strukturudviklingen er i Assens Kommune ligesom i resten af landet gået mod færre, men større butikker. Antallet af butikker i Assens Kommuner er siden 1999 faldet med 78 butikker eller 33 %. Alene siden 2014 er antallet af butikker reduceret med 38 butikker eller 19 %.

Der er især blevet færre udvalgswarebutikker. Antallet af udvalgswarebutikker i Assens Kommune er faldet med 36 butikker eller 32 % siden 2014, mens antallet af dagligvarebutikker kun er faldet med 3 butikker eller 5 %. Til gengæld er der samlet set kommet 1 butik mere med SPV.

I Assens er antallet af udvalgswarebutikker stort set uændret ift. 2014. Til sammenligning er antallet af udvalgswarebutikker i Aarup, Haarby, Glamsbjerg og Vissenbjerg, som er de fire andre centerbyer, der er data for, under ét faldet med 13 butikker eller 32 % i samme periode.

Der er 160 butikker i Assens Kommune. Heraf er 61 eller 38 % dagligvarebutikker, 28 eller 18 % er beklædningsbutikker, 50 eller 31 % er øvrige udvalgswarebutikker og 21 eller 13 % er butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV). Ud af de 21 butikker med SPV er 9 forhandlere af motorkøretøjer.

Fordelingen svarer til andre kommuner med handelsbyer af samme størrelser.

54 butikker eller 38 % af butikkerne i Assens Kommune ligger i Assens fordelt med 39 butikker i Assens bymidte og 15 butikker uden for bymidten, herunder i området med storbutikker ved Dalvænget og Søndre Ringvej.

I Assens er 72 % af butikkerne udvalgswarebutikker eller butikker med SPV, mens det i de øvrige dele af Assens Kommune er 61 %. Den tydelige overvægt af udvalgswarebutikker i Assens viser, at byen er kommunens hovedhandelsby. I de øvrige dele af Assens Kommune, der er mere tyndt befolkede, er der en knap så høj andel af udvalgswarebutikker, hvilket afspejler, at detailhandlen her i højere grad er lokalt orienteret.

I centerbyerne Aarup, Haarby, Glamsbjerg, Vissenbjerg, Tommerupperne er der i gennemsnit 14 butikker med flest butikker i Aarup, Glamsbjerg og Haarby og færrest i Vissenbjerg.

Uden for centerbyerne ligger i alt 24 butikker, hvoraf halvdelen er dagligvarebutikker og halvdelen er udvalgswarebutikker.

Dagligvarer

Handelsbalancen for dagligvarer er steget. Det vurderes, at særligt væksten i turismen i de senere år og etableringen af Netto i Skallebølle i 2021 er medvirkende til, at handelsun-

derskuddet for dagligvarer på 3 % i 2013 er vendt til et overskud på 6 % i 2022.

Udvalgsvarer

Handelsunderskuddet med udvalgsvarer, dvs. tøj, sko, elektronik, boligudstyr og lignende er vokset og betyder, at borgerne i Assens Kommune årligt handler for ca. 495 mio. kr. i uden for kommunen. Underskuddet skyldes især nethandlen og konkurrencen med Odense.

Arealbehov i centerbyerne

Detailhandlen i Assens Kommune har et samlet areal på ca. 108.350 m². Arealet fordeler sig med ca. 41.200 m² eller ca. 38 % på dagligvarebutikker, ca. 8.000 m² eller ca. 7 % på beklædningsbutikker, ca. 20.300 m² eller ca. 19 % på øvrige udvalgswarebutikker og ca. 38.850 m² eller ca. 36 % på butikker med SPV.

De store dagligvarebutikker og butikkerne med SPV optager meget plads. De store dagligvarebutikker har et samlet areal på ca. 33.300 m² og står således for ca. 31 % af det samlede areal. Butikker med SPV udgøres bl.a. af byggemarkeder og trælast. Et byggemarked og en trælast er typisk kendetegnet ved et stort udsnit møntet på erhvervskunder, men med adgang for privatkunder. Det samlede areal af byggemarkeder og trælast i Assens Kommune er godt 24.000 m², hvoraf en væsentlig del er kolde haller med tømmer og byggematerialer, som primært er knyttet til engrossalg og i mindre grad detailhandel.

Koncentrationen af butikker i Assens kommer til udtryk i fordelingen af arealet i Assens Kommune. Butikkerne i Assens tegner sig for i alt ca. 27 % af det samlede areal.

Butikkerne i Assens bymidte ekskl. de tre store dagligvarebutikker er i gennemsnit ca. 250 m². Til sammenligning er udvalgswarebutikkerne og butikkerne med SPV i området ved Søndre Ringvej i gennemsnit ca. 1.650 m².

Trods faldet i antal butikker, optager detailhandlen i dag et større areal end tidligere. Det samlede areal er øget med ca. 4.850 m² eller ca. 5 % fra 2014-2023. Der er sammenhæng mellem udviklingen i antal butikker og areal.

Det er således især arealet af butikker med SPV, der er øget i de senere år, mens arealet af dagligvare- og udvalgswarebutikker kun er øget i mindre grad. Set over en længere periode er både dagligvarebutiksarealet og arealet af butikker med SPV øget væsentligt, mens udvalgswarebutiksarealet omvendt er faldet væsentligt.

For hvert centerområde og erhvervsområder med butikker er der fastlagt en arealramme. Arealrammen angiver det maksimalt tilladte bruttoetageareal til detailhandel i områderne

For hvert område fastlægges et maksimalt bruttoetageareal pr. butik for hhv. dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. har den rigtige beliggenhed, samt at tilgængeligheden til arealerne for både kunder, detailhandlere og leverandører af varer er god.

Centerstrukturen

Centerstrukturen i Assens Kommune består af syv bymidter i Assens, Aarup, Haarby, Glamsbjerg, Vissenbjerg, Tommerup og Tommerup Stationsby, ét lokalcenter i Assens samt 5 områder til butikker med SPV (større udvalgswarebutikker) i Assens, Aarup og Haarby.

Aflastningscenter

Der udlægges et nyt aflastningsområde i Grønnemose. Baggrunden for udlægning af et nye aflastningsområde, er ønsket om at styrke detailhandelen i konkurrence med omkringliggende byer. Området ligger med god trafik tilgængelighed i tilknytning til det eksisterende servicecenter i Grønnemose tæt på den fynske motorvej.

I området er der mulighed for at etablere et optimalt disponeret nyt butiksområde med moderne og tidssvarende butiks anlæg med tilstrækkelig og lettilgængelig parkering i terræn. Det samlede aflastningsområde har nu en maksimal arealramme på 8.500 m² fordelt på 1.200 m² til dagligvarer og 7.300 m² til udvalgsvarer.

Aflastningscentret giver mulighed for at tiltrække flere profilerede kædebutikker, og derved styrke handelslivet i Assens.

Hvis de nye muligheder udnyttes fuldt ud vil det påvirke kommunens detailhandelsstruktur dels ved at flytte på handelen internt i kommunen, og dels ved at handelsbalancen ændres, så en større del af handlen holdes lokalt i kommunen.

Omsætning

Detailhandlen i Assens Kommune omsatte for godt 1,6 mia. kr. i 2022 ekskl. omsætningen i forhandlere af motorkøretøjer. Dagligvareomsætningen var ca. 1.250 mio. kr. mens udvalgswareomsætningen var ca. 370 mio. kr.

Detailhandlen ekskl. forhandlere af motorkøretøjer omsatte for ca. 1.625 mio. kr. i 2022. Heraf udgjorde dagligvareomsætningen ca. 1.250 mio. kr. eller ca. 77 %, og udvalgswareomsætningen udgjorde ca. 370 mio. kr. eller ca. 23 %. Udvalgswareomsætningen var fordelt med ca. 70 mio. kr. på beklædning og ca. 295 mio. kr. på øvrige udvalgsvarer.

Assens er med en omsætning på knap 500 mio. kr. pr. år, eller ca. 35 % af omsætningen i Assens Kommune, hovedhandelsbyen i kommunen. Assens bymidte er med en omsætning på knap 300 mio. kr. pr. år eller ca. 25 % af omsætningen i Assens Kommune det største udbudspunkt i kommunen. Den høje omsætning i Assens bymidte skyldes især tilstedeværelsen af SuperBrugsen, Netto og REMA 1000. Inden for beklædning er Assens bymidte med en omsætning på ca. 40 mio. kr. pr. år eller ca. 55 % af den samlede beklædningsomsætning det markante største udbudspunkt i Assens Kommune.

Målt på omsætning er Aarup, Glamsbjerg og Haarby nogenlunde ligeværdige handelsbyer. Omsætningen i de tre byer domineres af de store dagligvarebutikker, der tegner sig for en meget væsentlig del af omsætningen.

Tommerup, Tommerup Stationsby og Vissenbjerg ligger nogenlunde på samme niveau målt på omsætning. De store dagligvarebutikker står for langt størstedelen af den samlede omsætning i de tre byer.

Forbrug og arealbehov

Der er opstillet to scenarier for udviklingen frem mod 2033, svarende til en 12-årig planperiode:

Samlet set viser beregningerne, at arealbehovene i de to scenarier bliver ganske forskellige. Det skyldes udviklingen i nethandlen og privatforbruget, hvor kun små forskelle i forudsætningerne slår stærkt igennem over en længere årrække.

I minimumsscenarioet er der på dagligvaresiden forudsat en markant vækst i nethandlen med dagligvarer, bl.a. med måltidskasser, samtidig med, at en større del af forbruget på mad sker som udespisning i form af takeaway og click and

collect. På udvalgsvaresiden er det forudsat, at væksten i nethandlen i høj grad overstiger væksten i privatforbruget. I minimumsscenarioet er det forudsat, at dagligvare- og udvalgswarehandlen i Assens Kommune tilpasser sig ændringerne i forbrugsgrundlaget, som vil være faldende for både dagligvarer og udvalgsvarer.

Resultatet af minimumsscenarioet er, at der i Assens Kommune bliver behov for i størrelsesordenen 6.000 m² mindre detailhandel set ift. det eksisterende aktive areal. Tallet dækker over et behov på ca. minus 800 m² til dagligvarebutikker, minus 1.200 m² til beklædningsbutikker og i alt minus 4.000 m² til øvrige udvalgswarebutikker og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

Maksimumsscenarioet indebærer en større udvikling af detailhandlen frem til 2035. Det kan f.eks. være ved etablering af nye store dagligvarebutikker og udbygning af et aflastningsområde ved det overordnede vejnet. På dagligvaresiden er det forudsat, at nethandlen med dagligvarer fortsat ikke får et gennembrud, og at udespisningen kun tiltager i begrænset grad.

På udvalgsvaresiden er det forudsat, at nethandlen fortsat vokser, men at væksten i nethandlen aftager, og at der samlet set bruges flere penge på udvalgsvarer i butikker. I maksimum-scenarioet er det forudsat, at dagligvare- og udvalgswarehandlen i Assens Kommune tilpasser sig ændringerne i forbrugsgrundlaget, som vil være stigende.

Samlet set vil der i maksimumsscenarioet blive behov for en udvidelse af butiksarealet i Assens Kommune med i størrelsesordenen 13.000 m² set ift. det eksisterende aktive areal. Tallet dækker over et behov for yderligere areal til dagligvarebutikker på i størrelsesordenen 2.900 m², et behov for yderligere areal til beklædningsbutikker på i størrelsesordenen 1.200 m², og i alt 9.200 m² til øvrige udvalgswarebutikker og butikker med SPV ekskl. forhandlere af motorkøretøjer.

Omkring 35-40 % af omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer i Assens Kommune sker i butikker med SPV som f.eks. byggemarkeder og plantecentre, og det vurderes, at en lidt større andel af behovet for areal til udvalgswarebutikker, boligudstyrsbutikker og butikker med SPV vil være i form af butikker med SPV, der også sælger øvrige udvalgsvarer.

Brancheglidningen betyder dog, at grænserne mellem store udvalgswarebutikker og butikker med SPV i højere grad udviskes, og udviklingen går mod mere øvrig udvalgswareomsætning i butikker med SPV.

Handelsbalance

Ses bort fra nethandlen, så vil udviklingen i handelsbalancen i hovedtræk afhænge af udviklingen i den regionale konkurrencesituation og udviklingen i turismen.

Antallet af kommercielle overnatninger i Assens Kommune er steget med ca. 55.600 eller ca. 25 % fra 2017-2022. De seneste tal for januar-september 2023 peger på et lille fald på 3 % ift. samme periode året før.

En vækst i antallet af turister og andre besøgende kan påvirke handelsbalancerne i positiv retning. Vigtigt for handelslivet er, at turisterne og de endagsbesøgende i større omfang end i dag bruger detailhandlen ifm. besøg i kommunen.

Udviklingen i handelsbalancerne vil ud over turismen også afhænge af i hvilket omfang, der sker udbygninger i butiksstrukturen i de omkringliggende handelsbyer. Omvendt kan udlæg af velegnede arealer til storbutikker i f.eks. et aflastningsområde bidrage til at flytte handel til Assens Kommune.

2.6 DETAILHANDEL

Kunderne er villige til at køre længere efter udvalgsvarer, hvorfor udvalgswarebutikker typisk har større oplandseffekt end dagligvarebutikker. Derfor kan særligt udbygninger med udvalgswarebutikker flytte handel på tværs af kommune-grænser.

Inden for både dagligvarer og udvalgsvarer er det både i minimums- og maksimumsscenarioet forudsat, at Assens Kommune fastholder sin markedsandel over for andre kommuner.

I beregningerne af arealbehovet er det ikke forudsat, at en del af en forbrugstilvækst også vil kunne omsættes i de eksisterende butikker. I så fald vil omsætningen pr. m² stige i de eksisterende butikker, og en sådan udvikling vil ikke give anledning til et øget behov for nyt butiksareal. Omvendt er det heller ikke forudsat, at et fald i forbrugsgrundlaget kan medføre et fald i omsætningen pr. m².

I praksis kan der desuden være behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte en butik for at opnå et tidssvarende butikskoncept og indretning. Der kan derfor også være behov for nyt butiksareal uden en vækst i omsætningen. I både minimums- og maksimumsscenarioet er regnet med en konstant arealintensitet.

Kilde: Detailhandelsanalyse, Assens Kommune, 2023; COWI A/S

Glamsbjerg



2.7 Dagtilbud, skole, kultur og fritid

Dette afsnit, "Dagtilbud, skole, kultur og fritid", beskriver kerneområder, som er med til at tegne det samlede billede af Assens Kommune. Disse kerneområder omfatter en række institutioner og skoler samt kultur- og fritidsaktiviteter fordelt over hele kommunen.

Til børne- og ungeområdet er der knyttet en række centrale forpligtelser vedrørende tilsyn, støttende indsatser og forebyggende initiativer. Beskrivelserne bygger på de politisk vedtagne politikker (Børne- og Ungepolitikken med flere), mål og strategier.

Vision

En af visionerne i Vision 2030 er Vores børn og unge lykkes. Vores børn og unge er vores fremtid. Vi giver dem de bedste forudsætninger for at leve et godt liv med et stærkt selvværd. Vi følger børnene fra deres første skridt og hjælper dem på vej til sunde vaner og et aktivt hverdagsliv med bevægelse, sport og fællesskaber. Det fortsætter i dagplejen, daginstitutioner og skoler, hvor børn og unge har rammer til at være kreative, til at lege, lære og danne venskaber og relationer. Børn og unge udvikler sig både fagligt, personligt og socialt på vejen mod et voksenliv, hvor de trives og forsørger sig selv.

Vores ungdomsuddannelser, lære- og arbejdspladser hjælper til. Vores skoler, uddannelsessteder, virksomheder og kulturinstitutioner arbejder tæt sammen og inspirerer vores børn og unge, så de udnytter deres fulde potentiale. Både dem, der selv kan og vil, og dem, der skal have ekstra hjælp til at finde netop deres vej.

I 2030 er alle unge i uddannelse eller arbejde.

I 2025 har Assens Kommune gjort kultur til drivkraft for fællesskab og aktivt medborgerskab, identitet, udvikling og livskvalitet og til inspirationskilde for alle borgere.

Centralt for opfyldelsen af kulturpolitikens ambition er det, at der opbygges en klar profil, der bygger på samarbejde om Kulturstrategiens tre temaer: 1) Musik, sang og scenekunst, 2) Madkultur og 3) Billedkunst.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at ungdomsarbejdsløsheden falder.
- at vi har flere unge, der gennemfører en ungdomsuddannelse.
- at alle børns skolefravær falder.
- at alle elevers karaktergennemsnit ved folkeskolens afgangsprøver stiger.
- at flere af vores unge vurderes uddannelsesparate.
- at vores børns sprogfærdigheder forbedres.
- at der skabes mere samarbejde på kulturområdet, på tværs af alder, geografi og aktørtyper.
- at børn og unge dannes igennem hele deres opvækst via kulturindsatsen.
- at alle borgere har tilbud om livslang dannelse.
- at det aktive medborgerskab og kreativiteten styrkes.

- at kulturlivet er en tydelig drivkraft for forbedret livskvalitet og stærkere fællesskaber i lokalsamfundene.
- at de kulturelle tilbud er kendetegnet af høj kvalitet.

Retningslinjer

Der er ingen retningslinjer til afsnittet.

Redegørelse

Dagtilbud

Dagtilbudsområdet er organiseret med dagpleje, områdeinstitutioner og landsbyordninger.

Der er 5 områdeinstitutioner, der alle har både vuggestue og børnehave. Der er 4 landsbyordninger, som alle har skole- og børnehavedel, 3 af landsbyordningerne har desuden tilknyttet vuggestue.

I kommunen er der ligeledes 11 private vuggestuer/børnehaver, som ikke indgår i kommunens pasningsgaranti.

Skole

Skoleområdet er organiseret med:

- 11 folkeskoler, herunder 4 landsbyordninger. Tre af skolerne går fra børnehaveklasse til 6. klasse, og 8 af skolerne fra børnehaveklasse til 9. klasse
- 1 specialscole
- 1 ungdomsskole inkl. 10. klasse

Alle skoler har skolefritidsordning

Undervisningen i 10. klasse foregår på 10. klassecenteret i Glamsbjerg.

Der er i kommunen 4 fri- og privatskoler.

Alle ungdomsuddannelser er samlet i Campus Glamsbjerg. Glamsbjerg er kendetegnet som kommunens uddannelsesby med gymnasium, handelsgymnasium, 10. klassecenter, HF og VUC Fyn, FGU samt efterskoler i et innovativt samarbejde med erhvervslivet. Der kommer elever hertil fra hele kommunen og nabokommunerne.

Kultur og fritid

Politikområderne Kultur og Fritid dækker følgende områder: Fritidsfaciliteter, folkebibliotek, museer, musikskole, andre kulturelle opgaver og folkeoplysning. Der er 9 fritidscentre og haller, der modtager kommunalt driftstilskud. Herudover gives der tilskud til 1 søsportscenter, 1 vandrerhjem, og kulturhusene Tobaksgaarden i Assens og Industrien i Aarup.

Biblioteket er den eneste lovpligtige kulturinstitution i kommunen og har til formål at fremme oplysning, uddannelse og kulturel aktivitet.

2.7 DAGTILBUD, SKOLE, KULTR OG FRITID

AssensBibliotekerne har biblioteker i Assens, Glamsbjerg, Haarby, Tommerup St., Vissenbjerg og Aarup. Alle biblioteker er "åbne, selvbetjente biblioteker", som kan benyttes året rundt i tidsrummet 7-20 af borgere og gæster over 15 år med brug af sundhedskortet. Bibliotekerne har også åbningstider med betjening.

Bibliotekerne tilbyder såvel fysiske materialer som adgang til e-ressourcer. Der tilbydes opsøgende betjening af de borgere, som ikke selv kan komme på biblioteket. Bibliotekerne fungerer som lokale væresteder og centre for formidling af kultur, information og viden og er borgernes oplevelses-, kultur og besøgssteder med arrangementer, udstillinger og it-kurser samt mulighed for kopiering og printning.

Museum Vestfyn er et statsanerkendt kulturhistorisk museum og en selvejende institution, der primært drives på grundlag af et kommunalt og et statsligt tilskud. Et statsanerkendt museum skal foretage indsamling, registrering, bevaring, forskning og formidling.

Der er en musikskole i Assens Kommune med brugerbestyrelse. Andre kulturelle opgaver er FilmFyn, kulturaftale via Kulturregion Fyn, elektronisk oplevelseskalender, kulturhuse, ikke-kommunale kulturelle institutioner, samlingssteder, lokalhistoriske arkiver, Assens Kunstråd og Kulturforum Assens. Dertil kommer udmøntning af Kulturpolitikken og Kulturstrategien gennem blandt andet Kulturpuljen og indsatsen Kultur for alle børn og unge i Assens Kommune.

Folkeoplysningsområdet dækker fra 2024 over 10 aftenskoler samt 107 foreninger med 6.500 aktivitetsmedlemmer under 25 år.

Børn, Unge og Familieindsatser

Hovedopgaver:

- Byrådet er i henhold til Barnets Lov ansvarlig for tilsynet med børn og unge i kommunen.
- Kommunen har pligt til at iværksætte undersøgelser af børns og unges forhold, når der er mistanke om, at de lever under forhold, som kan skade deres udvikling, sundhed og trivsel.
- Kommunen har pligt til at iværksætte støttende indsatser jf. Barnets Lov, når det er påkrævet i forhold til barnets eller den unges situation. Kommunen tager ved rådgivning og indsatser udgangspunkt i barnet, den unge og hele familien.
- Kommunen er ansvarlig for forebyggende, kriminalpræventive SSP-opgaver, herunder opsøgende funktioner.

Børnesundhed

Børnesundhed omfatter Sundhedsplejen, Det ergo- og fysioterapeutiske Børneteam, PPR og Tandplejen. Afdelingerne ligger henholdsvis i Tommerup og/eller Assens og dækker hele kommunen.

Sundhedsplejen arbejder sundhedsfremmende og forebyggende for at bidrage til at sikre børn og unge en sund opvækst og skabe gode forudsætninger for en sund voksentilværelse. Der arbejdes ud fra 5 hovedområder:

- Sundhedspleje til gravide og småbørnsfamilier herunder forældrefødselsforberedelse og specifik ammerådgivning.
- Sundhedspleje til skolebørn, herunder sundhedspædagogisk undervisning.
- Sundhedspleje til børn og familier med særlige behov, herunder bl.a. småbørnskonsulentfunktionen, sorggrupper for børn, overvægtsklinik for børn.

- Konsulentfunktion i forhold til personale i dagtilbud og skoler omkring generelle og specifikke sundhedsmæssige emner.
- Sundhedsfremmende og forebyggende tiltag på børnesundhedsområdet.

Der samarbejdes på tværs af faggrupperne i Assens Kommune især inden for Børn, Unge og Undervisning samt med andre relevante afdelinger. Der er derudover mange eksterne samarbejdspartnere. Samarbejdet skaber en følelse af sammenhæng og helhed for de børn, unge og familier, som modtager sundhedspleje i Assens Kommune.

Det ergo- og fysioterapeutiske Børneteam understøtter en tidlig indsats for børn, der har problemer/særlige behov på de motoriske og sansemæssige områder. Udviklingen skal styrkes, så livskvalitet og selvhjulpethed øges mest muligt – for mestring af aktiviteter og deltagelse i fællesskaber. Nøgleordene er forebyggelse og træning. Teamet varetager:

- de lovpligtige genoptræningsopgaver på børn-unge-området (ikke vederlagsfri).
- opgaver omkring fin- og grovmotoriske vanskeligheder samt sansemotoriske vanskeligheder.
- Børn og unge med mundmotoriske problemstillinger.
- Motoriklinik – åben rådgivning.
- Konsultativ bistand – rådgivning og vejledning omkring børns motoriske og sansemæssige udvikling.

PPR (Pædagogisk Psykologisk Rådgivning) understøtter en tidlig indsats for børn og unge, der har særlige behov i forhold til trivsel og udvikling. PPR arbejder ud fra såvel konsultative som udrådende indsatser på både gruppe- og individuelt plan, og der arbejdes med kompetenceudvikling for personale i dagtilbud/skoler og i samarbejde med forældre. Problemstillingerne indenfor PPR-arbejdet kan eksempelvis være følgende:

- Spørgsmål i forbindelse med barnets udvikling
- Vanskeligheder med kommunikation, sprog og tale
- Skoleproblemer af faglig og/eller trivselsmæssig karakter
- Sociale/adfærdsmæssige udfordringer
- Psykiske problemer

Den kommunale tandpleje varetager opgaver for at fremme tandsundheden og forebygge og behandle sygdom, lidelse og funktionsbegrænsning i tænder, mund og kæber. Der arbejdes ud fra følgende:

- Forebyggende og behandlende indsatser for børn og unge for udvikling af hensigtsmæssige tandplejevaner
- Socialtandpleje
- Omsorgstændpleje
- Specialtandpleje.

2.8 Social og Sundhed

Social og Sundhed varetager en stor del af kommunens borgernære kerneområder og varetager dermed en betydelig del af kommunens samlede budget og personalegruppe.

Området er repræsenteret ved nedenstående delområder:

- Handicap
- Senhjernesgade
- Psykiatri
- Misbrug
- Socialt udsatte
- Myndighed Social
- Myndighed Sundhed/Ældre
- Hjælpe midler
- Madservice
- Sygepleje
- Træning
- Hjemmepleje
- Plejehjem
- Daghjem
- Aktivitet, Forebyggelse og Demens

Nedenstående afsnit: Social og Sundhed redegørelse indeholder en kort beskrivelse af de enkelte delområder.

Vision

Social og Sundhed arbejder op imod Vision 2030 Med vilje og hjerte og understøtter særligt visionstemaet "Det gode liv skaber vi sammen".

Et godt og sundt liv får vi især, når vi deler det med nogen. Derfor er fællesskaber vigtige for vores livskvalitet. Vi understøtter og skaber rammer for levende fællesskaber for de borgere, som er i kontakt med Social og Sundhed.

Når vi er aktive sammen, forebygger vi ikke blot sygdomme, vi gør også op med ensomheden og styrker den mentale sundhed. Vi tager sammen ansvar for, at sunde valg er en nem og naturlig del af vores liv.

Mål

Målene for Social- og Sundhedsområdet er formuleret i de politikker, der gælder på området, herunder sundhedspolitikken, værdighedspolitikken og handicappolitikken.

Derudover har Social og Ældreudvalget formuleret fire fokusområder, som er gennemgående i udviklingen af social- og sundhedsområdet:

- Frivillighed og lokalsamfund – om deltagelse i fællesskaber, samarbejde med og inddragelse af pårørende, frivillige, foreninger og ældre-, handicap- og lokalråd mv.
- Sagsbehandling – om inddragelse, kontinuitet, kvalitet og borgers ressourcer mv.
- Rekruttering og fastholdelse – om arbejdsmiljø, ledelse, organisering, faglighed mv.
- Rehabilitering som paradigme – om inddragelse, medansvarlighed, forebyggelse, digitale løsninger mv.

Sundhedspolitikken

Sundhedspolitikken understøtter Vision 2030 og konkretiserer de politiske ambitioner og mål for borgernes sundhed frem mod 2030. Sundhedspolitikken indeholder seks prioriterede pejlemærker, som blandt andet sætter fokus på forebyggelse og tidlig indsats blandt børn og unge:

- En sund start på livet
- Alle unge på vej i uddannelse og job
- Ingen børn og unge skal begynde at ryge
- Ingen børn eller unges liv skades af alkohol og andre rusmidler
- Mental sundhed og trivsel for alle
- Færre kronikere og et bedre liv for borgere med kronisk sygdom.

Værdighedspolitikken

Værdighedspolitikken beskriver de politisk prioriterede værdier og pejlemærker på ældreområdet inden for områderne: livskvalitet; selvbestemmelse; kvalitet, tværfaglighed og sammenhæng; mad og ernæring; pårørende; ensomhed og en værdig død.

På kommunens plejecentre arbejdes der målrettet med udviklingen af Eden Alternative som fundamentet for vores tænkning om livet i plejebolig. Med Eden Alternative involveres beboerne i hverdagslivet på plejecentre – i den overbevisning, at alle har noget at bidrage med, og at ensomhed, kedsomhed og hjælpeløshed af denne vej mindskes.

Handicappolitikken

I Handicappolitikken beskrives kommunens overordnede værdier og fokusområder på handicapområdet. Assens Kommune ønsker at være en inkluderende og mangfoldig kommune med respekt for forskellighed, og hvor der støttes op om den enkeltes ressourcer og muligheder.

Handicappolitikken har fem overordnede fokusområder:

- At mestre livet.
- Plads i fællesskabet.
- Fysisk tilgængelighed.
- Samarbejde.
- Faglig og økonomisk udvikling.

Retningslinjer

Der er ingen retningslinjer til afsnittet.

Redegørelse

Handicap

Assens Kommune har seks botilbud (Lindebjerg, Pilebakken, Pilehuset, Østerbo, Stærevænget og Opgangsfællesskabet Korsvang) til voksne med psykisk og/eller fysisk funktionsnedsættelse. To af tilbuddene er med døgndækning.

Assens Kommune har desuden beskæftigelsestilbud (Beskæftigelsescenter Pilevej inkl. Kompas'et) samt aktivitets- og samværstilbud (Aktivitetscenter Odensevej) til voksne med nedsat psykisk og/eller fysisk funktionsevne.

Derudover ydes der socialpædagogisk støtte i eget hjem til voksne med nedsat funktionsevne eller særlige sociale problemer, samt en række andre ydelser efter serviceloven.

Senhjerneskade

Center for Senhjerneskade består af hjerneskadekoordination og botilbuddet Duedalen.

Hjerneskadekoordinationen er en helhedsorienteret koordinerings- og rådgivningsfunktion til voksne borgere, som har pådraget sig en hjerneskadeskade, f.eks. efter traume, apopleksi, virus i hjernen mv.

Botilbuddet Duedalen er et botilbud til voksne med pådraget hjerneskade og omfattede behov for hjælp og støtte.

Derudover ydes der socialpædagogisk støtte i eget hjem til borgere med erhvervet hjerneskade.

Psykiatri

Assens Kommune har to botilbud (Skovvangen og Nyholmgården) til borgere med nedsat psykisk funktionsevne. Heraf er ét tilbud med døgndækning.

Assens Kommune har desuden et aktivitets- og samværstilbud målrettet borgere med nedsat psykisk funktionsevne, samt en række uvisiterede tilbud, som i høj grad drives med frivillig indsats.

Der ydes socialpædagogisk støtte i eget hjem til voksne med nedsat funktionsevne eller særlige sociale problemer, samt en række andre ydelser efter serviceloven.

Bostøtte og Beskæftigelse – handicap, senhjerneskade og psykiatri

Assens kommune yder bostøtte i eget hjem til borgere med betydeligt nedsat funktionsevne eller særlige sociale problemer. Bostøtte kan bestå af hjælp, rådgivning, støtte eller omsorg og kan ydes som fysiske besøg i hjemmet, onlinestøtte og/eller telefonisk støtte.

Bostøtte og Beskæftigelse har et kontinuerligt fokus på at bringe borgerne tættere på beskæftigelse.

Støtte- og kontaktperson (SKP)

Målgruppen for SKP-ordningen er de mest socialt udsatte og isolerede sindslidende, stof- og alkoholmisbrugere samt hjemløse, som almindeligvis ikke gør brug af eller ikke er i stand til at gøre brug af eksisterende tilbud.

Formålet er at opsøge målgruppen og skabe kontakt og derigennem få mulighed for at tilbyde en hjælp, der understøtter og styrker muligheden for et liv på egne præmisser med større personlig og social mestring.



Misbrug

Assens Misbrugscenter tilbyder ambulant rådgivning og behandling for stofmisbrug og/eller alkoholafhængighed. Der er blandt andet mulighed for ambulant behandling for alkoholafhængighed.

Assens Kommune deltager i et samarbejde i Region Syd-danmark, hvor der tilbydes anonym stofmisbrugsbehandling i Odense og Esbjerg.

Myndighed Social

Myndighed Social varetager sagsbehandling og visitation på voksenområdet inden for blandt andet handicap, psykiatri, socialt udsatte og misbrugsområdet. Herunder til botilbud, bostøtte, dagtilbud, merudgifter, borgerstyret personlig assistance (BPA), misbrugsbehandling mv.

Derudover varetages myndighedsafgørelser for voksenområdet i øvrigt, herunder magtanvendelse, aktindsigt mv.

Sagsbehandlingen varetages i vidt omfang praksisnært. Det betyder, at sagsbehandlere i Myndighed Social er tilknyttet forskellige tilbud og delvist er fysisk placeret hos Assens Kommunes tilbud – nær borgerne.

Myndighed Sundhed/Ældre

Myndighed Sundhed/Ældre varetager sagsbehandling og visitation til personlig pleje, praktisk hjælp, madservice, ældre- og plejeboliger, boligændringer, kropsbårne hjælpemidler, genbrugshjælpemidler, handicapbiler mv.

Sagsbehandlingen varetages i vidt omfang praksisnært. F.eks. er sagsbehandlere fast tilknyttet kommunens seks hjemmeplejegrupper.

Derudover varetages myndighedsafgørelser for ældreområdet i øvrigt, herunder magtanvendelse, aktindsigt mv.

Madservice

Assens Madservice leverer mad til kommunens plejecentre og sociale bosteder samt til borgere i eget hjem, som er visiteret til madservice. Borgere i eget hjem, der er visiteret til madservice, kan frit vælge mellem Assens Madservice og privat leverandør.

Sygepleje

Den kommunale sygepleje leverer sundhedsfremmende, sygdomsforebyggende, behandlende og lindrende sygepleje. Der er ni sygeplejeklinikker i kommunen, i hhv. Aarup, Visenbjerg, Glamsbjerg, Tommerup, Haarby og Assens.

Træning

Den kommunale træningsindsats omhandler genoptræning/vedligeholdelsestræning og rehabiliteringsforløb.

Hjemmepleje

Hjemmeplejen varetages af Den kommunale hjemmepleje eller eventuelt en godkendt privat leverandør. Hjemmeplejen leverer personlig pleje, praktisk hjælp og udvalgte sygeplejeopgaver i hjemmet til borgere, som midlertidigt eller varigt har behov herfor.

Hjemmeplejen lægger vægt på at støtte den enkelte borger i at bevare en selvstændig livsførelse, hvor fokus på rehabilitering og på livskvalitet gennem deltagelse i fællesskab er i højsæde.

Siden 2021 er der arbejdet med at nytænke ældreplejen under overskriften "Morgendagens hjemmepleje". Formålet er imødekomme den demografiske udvikling, stigende faglig kompleksitet, vigende arbejdskraftudbud mv.

Plejehjem

Der er 10 plejehjem i kommunen. På de kommunale plejehjem arbejdes der ud fra Eden Alternatives værdisæt og tanker. Målet er, at alle beboere oplever meningsfuldhed og fællesskab samt bevarer deres selvbestemmelsesret.

Daghjem

Der er tre daghjem/aflastningshjem i Assens Kommune. Dagtilbuddet er til personer, der har nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, hvor ægtefælle eller nære pårørende har behov for aflastning.

Rehabilitering og akutpleje

På Center for Rehabilitering og Akutpleje tilbydes midlertidige døgnophold til borgere, som har behov for en intensiv indsats, målrettet træning, pleje, vurdering eller udredning. Derudover tilbydes midlertidige aflastningsophold.

Aktivitet, Forebyggelse og Demens

Afdelingen Aktivitet, Forebyggelse og Demens tilbyder rådgivning til demensramte og deres pårørende. Derudover er der et stort fokus på udvikling af aktiviteter målrettet borgere med demens og deres pårørende, oplysning om demens, brobygning til civilsamfundet mv.

Der er et tæt samarbejde med foreninger og frivillige, som blandt andet afholder demenscafeer forskellige steder i kommunen.

2.9 Klimaforebyggelse

Assens Kommune – Fælles om klimaet

Med Byrådets Vision 2030 og målet om at være foran Regeringens mål i den grønne omstilling har vi besluttet at tage lokalt klimaansvar. Vi vil stille os i spidsen af, hvad der bedst kan beskrives som en stor, fælles bevægelse, hvor alle samfundets aktører bidrager til, at Assens Kommune som geografisk område senest i 2050 er klimaneutral inden for kommunegrænsen.

Dette afsnit handler om forebyggelse af klimaforandringerne. Det gør vi bedst ved at reducere udledningen af drivhusgasser.

Vision

Assens Kommune vil arbejde aktivt for at mindske påvirkningerne på klimaet.

Assens Kommune vil inden for alle fagområder arbejde ud fra det brede bæredygtighedsbegreb og vil i planlægningen af kommunens samlede udvikling sikre en sammenhæng mellem en dynamisk udvikling og et bæredygtigt miljø.

Vi passer godt på vores natur og miljø. Vi bidrager til en renere verden til gavn for vores efterkommere. Derfor har vi en grøn og bæredygtig profil. Vi går forrest, når det handler om at benytte og værne om vores ressourcer, beskytte vores miljø og sikre rent drikkevand. Vi opfører bæredygtige byggerier og udnytter vedvarende energikilder. Vi arbejder med en cirkulær økonomi, hvor vi genanvender materialer og ressourcer mest muligt.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at arbejde for aktivt at begrænse klimaforandringerne.
- at der på alle områder igangsættes det nødvendige arbejde for at sikre en opfyldelse af målsætningerne for en bæredygtig og klimabeskyttende udvikling.

Vores klimamål er, at:

- CO₂-udledningen inden for kommunegrænsen skal reduceres med mindst 70% i 2030 i forhold til 1990-tal og gå i nul senest 2050. Vores indsatsområder (Energi, Transport, Landbrug og arealanvendelse) reducerer relativt lige så meget eller mere end den nationale CO₂-reduktion i 2030.
- Assens Kommune senest i 2050.
- Skal være robust og modstandsdygtig over for klimaforandringer.

Retningslinjer

2.9.1 Øget fokus på klimagasreduktion

Planlægning, sagsbehandling og projektering af anlægsarbejder skal bidrage til at reducere CO₂-udledningen i Assens Kommune som geografisk område.

Kirkebjergsøerne



Redegørelse

Assens som klimakommune

I 2009 indgik Assens Kommune en aftale med Danmarks Naturfredningsforening om at blive klimakommune. Aftalen forpligtede Assens Kommune til at reducere CO₂-udledningen i den kommunale drift med 2 % om året. Siden 2009 har Assens Kommune målrettet reduceret sit energiforbrug ved målrettet at investere i energiforbedring af kommunens bygninger, mindske kørselsforbrug, indføre energibesparende gadebelysning, osv.

Aftalen er afløst af DK2020-samarbejdet, hvor Assens Kommune i 2020 vedtog den første klimaplan for perioden 2020-2050. Klimaplanen opdateres og revideres løbende frem mod 2050, hvor målet er, at Assens Kommune er CO₂-neutral og klimarobust.

Klimastrategi 2025 – Fælles om klimaet

Klimastrategi 2025 er resultatet af revideringen af Assens Kommunes første klimastrategi vedtaget i 2020.

I klimastrategien er der 7 temaer med tilknyttede indsatser, som hver især bidrager til at reducere CO₂-udledningen i Assens Kommune som geografisk område. De indsatser, der er relateret til fysisk planlægning, er søgt indarbejdet i kommuneplanen.

Kommunes rolle i det lokale klimaarbejde

For at blive en klimaneutral kommune skal Assens Kommune som virksomhed og arbejdsgiver spille på flere strenger. Der er behov for, at alle fagområders viden kommer i spil, at klima tænkes ind i opgaveløsningen, og at alle bidrager med ideer til nye indsatser, der gavner klimaet.

Assens Kommune som kommunal organisation har flere muligheder for aktivt at påvirke udviklingen på klimafronten. Vi er indkøber, arbejdsgiver, bygherre, myndighed, ambassadører mv. Derudover arbejder Assens Kommune aktivt med at inspirere borgere, virksomheder og andre til at træffe klimavenlige valg i hverdagen.

Kommunens egen udledning som organisation, svarer til ca. 0,6% af den samlede CO₂-udledning inden for kommunegrænsen. Dette tal indeholder dog ikke udledninger fra indkøb af forbrugsvarer.

Vi kan nedbringe vores del af udledningen ved eksempelvis at investere i elbiler, energirenovere og drifte egne bygninger på energieffektiv vis mv.

Derudover kan vi påvirke vores forsyningsselskaber og angive den ønskede retning, som de kan manøvrere efter. Endelig kan vi oplyse, inspirere og facilitere og måske vigtigst af alt – vi kan indgå i partnerskaber og samarbejder med omverdenen om at fremme en bæredygtig udvikling.

I nogle tilfælde har vi således direkte mulighed for at iværksætte handlinger, mens vi i andre sammenhænge handler i netværk, samarbejder og indgår partnerskaber for at fremme en mere klimavenlig udvikling.

Via planlægningen kan vi skabe gode fysiske rammer for klimatilpasningstiltag og klimareduktionstiltag, herunder fysiske rammer der understøtter mere klimavenlige valg.



Indvielse af Danmarks første Fast-Track vådområde ved Gamtofte - 4. oktober 2024



Dette afsnit understøtter Klimaindsats ved at sætte fokus på klimaforebyggelse og bæredygtig udvikling.

2.10 Klimatilpasning

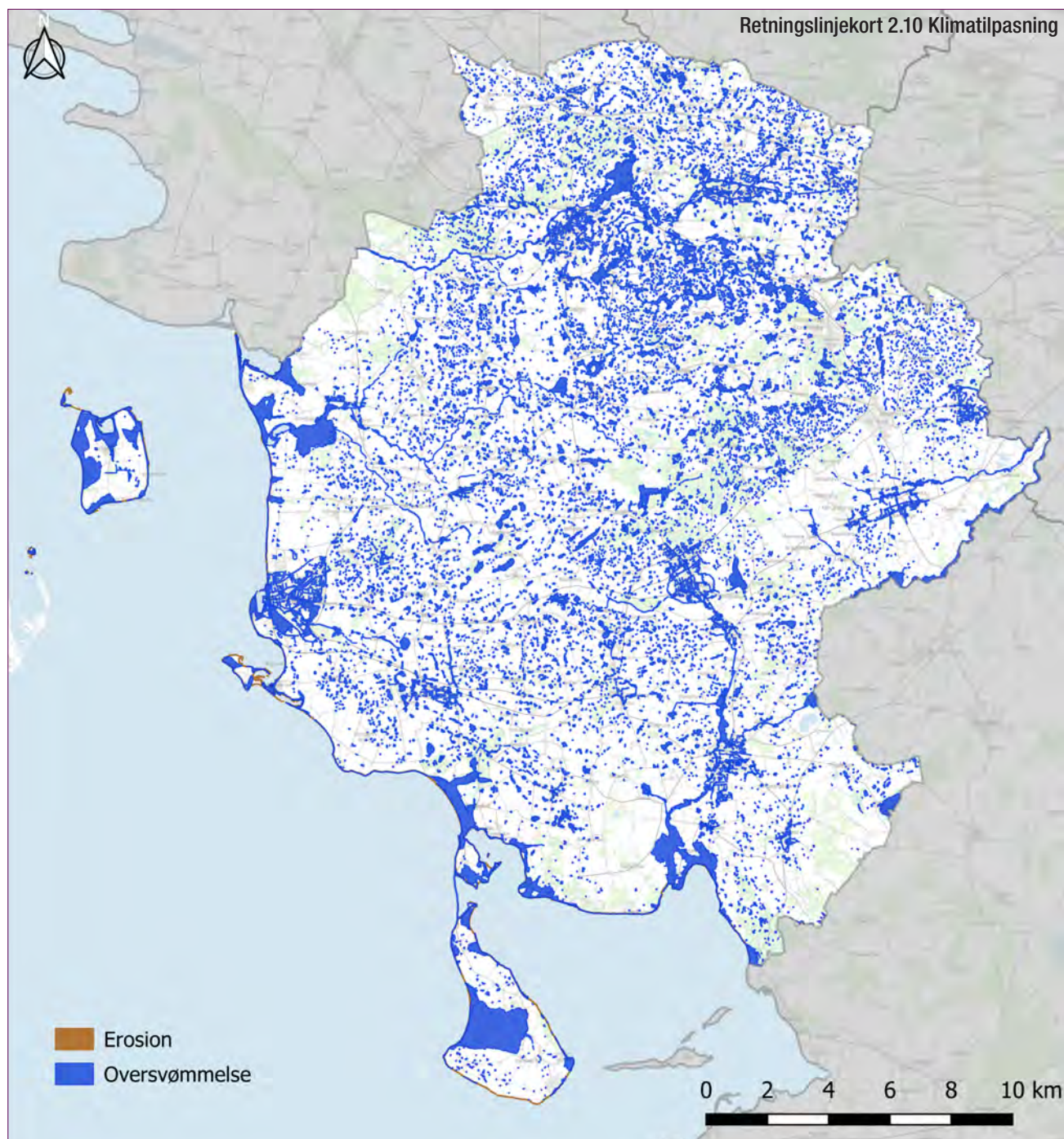
Som følge af de forventede klimaændringer og de senere års oversvømmelseshændelser, som har ramt Danmark med større styrke og følgeskader, end vi tidligere har været vant til, er der behov for at arbejde med klimatilpasning.

For at sikre, at Assens Kommune som geografisk enhed er klimarobust i 2050, er den eksisterende kortlægning af oversvømmelsesfaren fra havvand/stormflod, nedbør og vandløb samt kortlægning af erosionstroede områder blevet opdateret med kommuneplanrevisionen.

Klimatilpasningsplan 2022-2050 indeholder en udpegning og prioritering af både korte (2033) og langsigtede (2050)

konkrete indsatser, der tager højde for klimaforandringerne frem til år 2100.

Assens Kommune har ikke oplevet gentagne væsentlige hændelser i forhold til andre klimavariabler. Vi forventer at kortlægge og planlægge for andre relevante klimarisici (som vind og tørke) ved revision af klimatilpasningsplanen i 2026/2027.



Vision

Assens Kommune vil være en bæredygtig kommune, som handler ansvarligt og klogt i forhold til klimaændringerne. Vi ønsker at skabe nye alternative klimatilpasningsløsninger, som tager udgangspunkt i det samlede vandkredsløb. Klimatilpasningsløsningerne skal have fokus på miljøhensyn samt være bæredygtige og helhedsorienterede. Når vi skaber klimatilpasningsløsninger, vil vi tage hensyn til mennesker, omgivelser og omkostninger.

Klimatilpasningen i kommunen ses som en kilde til vækst og udvikling. Assens Kommune ønsker, at udviklingen sker i samarbejde med erhvervsliv, borgere, foreninger, interesseorganisationer, nabokommuner og Assens Forsyning A/S. Når vi skaber klimatilpasningsløsninger i byerne, i det åbne land og langs kysten, er de bærende elementer fælles mål og ansvar, medejerskab samt synergi og helhedsorienteret vandplanlægning.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at reducere konsekvensen af oversvømmelser forårsaget af klimaændringer ved at håndtere hele vandkredsløbet på én gang.
- at skabe synergi mellem klimatilpasningsløsninger og miljøhensyn, rekreative formål, natur, byudvikling og menneskers sundhed.
- at anvende klimaændringerne konstruktivt, så der opnås synergieffekter med kommunens øvrige planlægning, herunder at tilpasse den fysiske planlægning i kommunen, så der tages højde for fremtidens klimaændringer og ekstreme nedbørssituationer.
- at tage højde for klimaforandringerne i den kommunale sagsbehandling.

Retningslinjer

2.10.1 Planlægning for ny arealanvendelse

Planlægning for ny arealanvendelse skal ske med udgangspunkt i en samlet blå/grøn struktur for det pågældende område, som er lavet på baggrund af oversvømmelseskort og strømningsvej til fastlæggelse af oversvømmelsestruede områder og kritiske koter.

2.10.2 Planlægning lavtliggende områder

Ved planlægning for byområder, bygninger og anlæg skal lavtliggende arealer friholdes for bebyggelse og fortrinsvis udlægges til formål, som er forenelige med risikoen for oversvømmelse.

Ved planlægning for nyt byggeri i områder, der potentielt er truet af oversvømmelse, skal der fastsættes en mindste sokkeltote over koten for den potentielle oversvømmelse.

2.10.3 Afledning af regnvand i nye områder

Ved planlægning for byområder, bygninger og anlæg skal der som udgangspunkt stilles krav om, at regnvand afledes lokalt i form af løsninger, der skaber synlig kvalitet i bybilledet.

2.10.4 Beplantning i risikoområder

Ved planlægning i risikoområder ved ekstremregn bør der stilles krav om valg af beplantning, der tåler periodevis oversvømmelser.

2.10.5 Nyt byggeri og nye anlæg

I planlagte men uudnyttede områder og i allerede udbyggede områder skal nyt byggeri og nye anlæg generelt placeres eller anlægges på en måde, så der sker sikring mod risiko for oversvømmelse.

2.10.6 Tag- og overfladevand

Tag- og overfladevand skal som udgangspunkt afledes ved udnyttelse af naturlige fald- og terrænforhold. Tag- og overfladevandet skal, hvor det er muligt, afledes til nedsivning eller opsamles til vandingsformål eller lignende.

2.10.7 Afledning af regnvand ved skybrud

Ved skybrud skal lokal afledning af regnvand som udgangspunkt kunne ske til grønne friarealer og vandområder.

2.10.8 Bufferzoner for opstuvning af vand

Bufferzoner for opstuvning af vand ved ekstremregn skal så vidt muligt kombineres med andre funktioner, f.eks. parkeringsareal, veje, stier, grønne rekreative områder eller sportspladser.

2.10.9 Tekniske anlæg til klimatilpasning

Tekniske anlæg til klimatilpasning af vandkredsløbet skal som udgangspunkt tilføre eksisterende som nye by- og boligområder en rekreativ, arkitektonisk og funktionel kvalitet og merværdi.

2.10.10 Værdifulde kultur- og naturværdier

Værdifulde kultur- og naturværdier skal sikres mod oversvømmelse, der kan føre til tab af værdierne. For naturværdierne kan der alternativt udpeges sammenhængende områder, hvor der kan skabes nye værdier og miljøer, hvortil naturområderne kan brede sig.

2.10.11 Erosion

Anlæg af kystbeskyttelse skal begrænses.

2.10.12 Afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion

Ved planlægning af byudvikling, tekniske anlæg og lignende ændret anvendelse skal det vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse og erosion.

Områder med risiko for oversvømmelse og erosion vises på retningslinjekort.

De opdaterede og nye kortlægninger bygger på klimascenarier, som er blevet langt mere præcise, da flere parametre og målinger er taget med i modelleringen af scenarierne. Klimamodellerne er opstillet på et bedre vidensgrundlag og er mere præcise på grund af klimamodellernes højere opløsning. Revisionen af kommuneplanen har derfor præciseret udpegningen af områder, der kan udsættes for oversvømmelse eller erosion.

Redegørelse for krav om etablering af afværgeforanstaltninger

I forhold til at sikre etablering af afværgeforanstaltninger i forbindelse med fremtidige lokalplaner er der lavet en analyse, hvor de udpegede områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, er sammenholdt med eksisterende rammeområder i kommuneplanen. Langt hovedparten af rammerne er i fare for at blive udsat for oversvømmelser fra havvand, nedbør og vandløb ved en 100 års hændelse i 2050 og erosion ved en 100 års hændelse i 2070.

Der er derfor udarbejdet en generel rammebestemmelse om oversvømmelse og erosion. Rammebestemmelsen beskriver ikke, hvilken type af afværgeforanstaltning, der ønskes etableret, og til hvilket niveau. Det forventes afklaret i forbindelse med lokalplanlægningen. Ligeledes står der ikke, hvilken type oversvømmelse eller erosion, der skal afværge for. Det skal der hentes oplysninger om i klimatilpasningskortlægningen.

Redegørelse for retningslinjer

Kommuneplantillægget fastsætter retningslinjer, der skal sikre

- at vi tager hensyn til afstrømning og oversvømmelsesrisiko ved aktivt at benytte oversvømmelseskort og strømningsveje til fastsættelse af oversvømmelsestruede områder og kritiske koter i forbindelse med planlægning af arealer, der skal have ny anvendelse.
- at anlæg i fremtiden bliver udformet, så de kan håndtere tag- og overfladevand.
- at vi indretter og benytter vores friarealer, grønne områder, parkeringsarealer og veje på en måde, så de bidrager til håndteringen af store regnvandsmængder efter skybrud eller lignende.
- at vi ikke planlægger for nyt byggeri i oversvømmelses- eller erosionstruede områder langs kysten, og at værdifulde kultur- og naturlandskaber sikres i forhold til oversvømmelse.
- at vi planlægger efter principper, der tager højde for, at regnvand kan afledes lokalt, og at nyt byggeri kan modstå ekstreme situationer med oversvømmelse.

Kortlægning af andre klimahændelser

Assens Kommune har ikke oplevet gentagne væsentlige hændelser i forhold til andre klimavariabler. Vi påtænker at kortlægge og planlægge for andre relevante klimarisici (som vind og tørke) ved revision af klimatilpasningsplanen 2026-2027, hvor det forventes, at et mere detaljeret datagrundlag er tilgængeligt via Klimaatlaset.

Sammenhæng med nabokommunerne

Assens Kommune har et løbende samarbejde med oplandskommunerne om vandrelaterede opgaver og projekter med henblik på at optimere vores indsatser og investeringer. Vi har især et tæt samarbejde med nabokommunerne, Nordfyns, Middelfart, Faaborg-Midtfyn og Odense.

Handleplan for klimatilpasning

I umiddelbar forlængelse af oversvømmelseskortlægningen opdateres kommunens Handleplan for Klimatilpasning, som vil inkludere en prioritering af langsigtede, konkrete indsatser, der tager højde for klimaforandringerne frem til år 2100. Assens Kommune vil ved udarbejdelse af handleplanen samtidig gennemføre en samfundsøkonomisk analyse af planens klimatilpasningstiltag således, at det sikres, at de mest omkostningseffektive indsatser prioriteres.

Revision af Handleplan for klimatilpasning vil ske i tæt samarbejde med Assens Forsyning A/S og Beredskabet for at sikre den bedst mulige kvalificering af planlægningen samt inddragelse af værdifuld lokal viden om konkrete hændelser og udfordringer i kommunen i forhold til klimarobusthed. Borgere og virksomheder i Assens Kommune er ligeledes vigtige aktører, som kan bidrage med viden om, hvor i kommunen og i hvilket omfang vi har oplevet klimahændelser.



Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at sætte fokus på klimatilpasning og bl.a. regnvandshåndtering.



Dette afsnit understøtter Klimaindsats ved at sætte fokus på klimatilpasning, håndtering af regnvand, risiko for oversvømmelse, afværgeforanstaltninger og erosion.

2.11 Regional sammenhæng og FNs Verdensmål

Assens Kommunes placering i landet

Assens Kommune ligger på sydvest Fyn med 89 km kyststrækning mod sydvest og 14 km motorvej i den nordlige del af kommunen. Vi ligger midt i Danmark med Odense og Trekantområdet som naboer. Vi betegner os selv som en landkommune, en pendlerkommune, en aktiv kommune og ikke mindst en erhvervskommune. Vores centrale placering midt i Danmark gør, at det er muligt at nå på arbejde i Trekantområdet eller Odense indenfor ½ time. Motorvejen og jernbanestationerne sikrer Assens Kommune et stærkt potentiale for udveksling af arbejdskraft, viden og produktion. Vi har dermed gode muligheder for at nyde godt af og bidrage til udviklingen i Odense, på resten af Fyn og i Trekantområdet. Nærheden skaber dels grundlag for bosætning og fremme af vores lokale erhvervsudvikling og beskæftigelse, dels er der potentiale for at indgå i og udvikle samarbejder inden for et bredt felt af emner.

Vi tager ansvar for hinanden og for, hvordan vores lokalområder udvikler sig. Sammen skaber vi et helt særligt sted, hvor det gode liv leves. Vi bor godt og holder af hverdagslivet. Det byder på både natur og kultur — oplevelser, der giver mening og skaber minder. Her er kort til Danmarks tredjestørste by og de nære fællesskaber er lige uden for døren.

Hos os er det attraktivt at få job og drive virksomhed — både for den modige iværksætter og for den succesrige internationale virksomhed. Vi bidrager til en grønnere verden, så vi med god samvittighed kan give den videre til vores børn og børnebørn. Vi tager ansvar for fremtiden og for en bæredygtig udvikling med respekt for FN's Verdensmål.

FAKTABOKS

Kommuneplanen skal ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger, herunder om hvordan kommuneplanen forholder sig til den regionale udviklingsplan, den vedtagne planstrategi samt kommuneplanens sammenhæng med kommuneplanlægningen i nabokommunerne.

Byregion Fyn

Byregion Fyn et politisk og strategisk udviklingssamarbejde mellem de fynske kommuner, hvor udsyn, politisk lederskab og gensidig tillid og respekt er hjørnesten i et tværkommunalt samarbejde.

Byregion Fyn er en ny måde at tænke kommunalt samarbejde på, hvor kommunerne på baggrund af fælles strategi og koordineret indsats driver udviklingsprojekterne i fællesskab. I Byregion Fyn samarbejder vi om:

- **Fælles strategi**
De fynske kommuner står sammen om fælles politisk retning og prioritering på udvalgte områder, hvor det giver mening at samarbejde.
- **Fælles handling**
De fynske kommuner står sammen om udviklingsprojekter på udvalgte områder, hvor fælles handling er bedre og billigere.

- **Fælles stemme**
De fynske kommuner samarbejder om en politisk interessevaretagelse på regionale og nationale anliggender, der angår hele Fyn.

Med visionen FYN 2030 – Sammen om en bæredygtig fremtid, står Fyn sammen og går med ambitiøse målsætninger og konkrete handlinger foran i kampen mod klimaudfordringen og for en bæredygtig fremtid med fælles fynske målsætninger om:

- 80 procent CO₂-reduktion fra 1990 til 2030 og
- genanvendelse af 80 % af plastaffaldet og 70 % af det øvrige husholdningsaffald i 2030.

Vi behøver ikke selv at kunne gøre det hele i Assens Kommune, men i stedet bidrage på de områder, hvor vi er bedst. Arbejdet hen mod målene indgår i et samspil med Byregion Fyn og resten af vores omverden. Sammen kan vi skabe en udvikling, der kan være med til at løfte hele Fyn.

Den fælles fynske vision om en sammenhængende byregion med stærke rammebetingelser for vækst og udvikling er:

- at skabe et stærkt grundlag og gode rammebetingelser for vækst og udvikling på Fyn.
- at give den fynske byregion en tydelig fælles stemme gennem et stærkt politisk lederskab.
- at skabe en sammenhængende fynsk byregion.
- at udvikle den fynske byregion, som en del af den østdanske storbyregion og Vestdanmark.

Regional Udviklingsstrategi 2024 - 2027 - Fremtidens Syddanmark

Den regionale udviklingsstrategi handler om at skabe Danmarks bedste region at bo, leve og arbejde i. Udviklingsstrategien sætter retning for udviklingsindsatsen inden for fire sammenhængende visioner, hvor Region Syddanmark sammen med andre kan spille en særlig rolle.

- Et grønt og bæredygtigt Syddanmark.
- Et kompetent og innovativt Syddanmark.
- Et sundt Syddanmark i trivsel.
- Et sammenhængende og attraktivt Syddanmark.

FN's verdensmål sætter fortsat rammen

I Region Syddanmark ønsker vi at tage medansvar og bidrage til at realisere FN's verdensmål for bæredygtig udvikling til gavn for alle – ikke mindst de kommende generationer. Derfor sætter verdensmålene fortsat rammen for den regionale udviklingsstrategi.

Nogle af målene kræver, at der bliver sat ekstra turbo på, hvis vi skal i mål i 2030. Det gælder særligt mål 13 om klima, hvor det er nødvendigt, at vi intensiverer klimaindsatsen hvis vi skal nå målene. Det tager vi konsekvensen af med den fælles vision i udviklingsstrategien om, at vi skal blive en grøn og bæredygtig region med mindre CO₂-udledning og mere bæredygtigt brug af ressourcer.

Region Syddanmark har i høj grad også ansvar og mulighed for at påvirke mål 3 om sundhed og trivsel, som kræver et helt særligt fokus. I Danmark er stigende mistrivsel en bekymrende udvikling. Det gælder især blandt unge. Det kræ-

ver fælles handling, hvis vi skal knække mistrivselskurven, og det er vores vision om et sundt Syddanmark i trivsel et udtryk for.

Sammenhæng med kommuneplanlægningen i nabokommunerne

Kommuneplanen er ikke blevet revideret på områder af betydning for planlægningen på tværs af kommunegrænserne. I den næste kommuneplanrevision kommer planlægningen som følge af Grøn Trepert til at være i særlig fokus og der vil være et behov for en tværkommunal koordinering af udpegninger i kommuneplanen.

FN's Verdensmål

Assens Kommune har ikke arbejdet så meget med FNs verdensmål, men det er i forbindelse med kommuneplanrevisionen i 2025 beskrevet, hvordan de enkelte afsnit i kommuneplanen understøtter de forskellige verdensmål.

Her kan du se og læse om, hvordan vi direkte eller indirekte arbejder med målene i Kommuneplan 2025-2037. I de enkelte afsnit i kommuneplanen vil du kunne se ikoner for de forskellige verdensmål. De viste verdensmål er dem, som det enkelte afsnit understøtter igennem sine mål og retningslinjer.

Verdensmål 2 – Stop sult: Stop sult, opnå fødevarerikkerhed og forbedret ernæring samt fremme bæredygtigt landbrug

Assens Kommune søger at understøtte "Verdensmål 2 – Stop sult" i Kommuneplan 2025-2037 i form af delmål 2.4: "Inden 2030 skal der sikres bæredygtige fødevarerproduktionssystemer og implementeres modstandsdygtige landbrugspraksisser, som øger produktivitet og produktion, medvirker til at bevare økosystemer, styrker kapaciteten for tilpasning til klimaforandringer, ekstreme vejrforhold, tørke, oversvømmelser og andre katastrofer, og som fremskynder forbedring af land og jordkvalitet."

Assens Kommune er for at stoppe sult, men i en arealplan som kommuneplanen er indflydelsen på dette emne minimal andet end gennem:

- 6.7 Landbrug: Dette afsnit understøtter stop sult ved at udlægge arealer/ retningslinjer, der sikrer varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningslinjen og sikringen af særligt værdifulde landbrugsområder samt arealer til lokalisering af store husdyrbrug.

Verdensmål 3 – Sundhed og trivsel: Sikre et sundt liv for alle og fremme trivsel for alle aldersgrupper

Assens Kommune søger at understøtte "Verdensmål 3 – Sundhed og trivsel" i Kommuneplan 2025-2037 i form af delmål 3.4: " Inden 2030 skal tidlig dødelighed, som følge af ikke-smitsomme sygdomme, reduceres med en tredjedel gennem forebyggelse og behandling, og mental sundhed og trivsel skal fremmes."

I de forskellige afsnit i kommuneplanen er beskrevet, hvordan netop dette afsnit er med til at understøtte "Verdensmål 3 – Sundhed og trivsel".

- 2.2 Byudvikling: Dette afsnit understøtter sundhed og trivsel ved at fokusere på at skabe gode boligområder uden støjpåvirkning, men med fælles opholdsarealer og nære friarealer.
- 2.3 Erhvervsudvikling: Dette afsnit understøtter sundhed og trivsel ved at stille krav til udlæg af arealer til erhvervsformål i forhold til støjfølsom anvendelse.
- 3.1 Det overordnede vejnet: Dette afsnit understøtter sundhed og trivsel gennem et fokus på forebyggelse af trafikstøj.
- 3.5 Stinet og forbindelser for lette trafikanter: Dette afsnit understøtter sundhed og trivsel ved at fokusere på at skabe mulighed for at bevæge sig i hverdagen.
- 4.1 Friluftsområder, rekreative stier og opholdsarealer: Dette afsnit understøtter sundhed og trivsel ved at udpege friluftsområder og blå støttepunkter.

Verdensmål 6 - Rent vand og sanitet: Sikre at alle har adgang til vand og sanitet, og at dette forvaltes bæredygtigt

Assens Kommune søger at understøtte "Verdensmål 6 – Rent vand og sanitet" i Kommuneplan 2025-2037.

I de forskellige afsnit i kommuneplanen er beskrevet, hvordan netop dette afsnit er med til at understøtte "Verdensmål 6 – Rent vand og sanitet".

- 2.3 Erhvervsudvikling: Dette afsnit understøtter rent vand og sanitet ved at udlæg af arealer til erhvervsformål sker under hensyn til omgivelsernes følsomhed – herunder grundvandet.
- 6.6 Lavbundsarealer og potentielle vådområder: Dette afsnit understøtter Klimaindsats med retningslinjer for udvikling af nye vådområder, hvis formål bl.a. er at reducere den mængde kvælstof, der udledes.
- 6.10 Skovrejsning: Dette afsnit understøtter rent vand og sanitet, da skovrejsning bl.a. har til formål at beskytte grundvandet.
- 7.1 Grundvandsbeskyttelse: Dette afsnit understøtter rent vand og sanitet ved at sætte retningslinjer for benyttelse og beskyttelse af grundvandet.
- 7.6 Spildevand: Dette afsnit understøtter rent vand og sanitet ved at sikre en god håndteringen af spildevand. 2024 fik Assens Forsyning et nyt højteknologisk forsyningsanlæg. De kommende år vil al spildevand i Assens Kommune føres hertil, og kommunen bliver separatklakeret (regnvand adskilles fra spildevand).

Verdensmål 7 - Bæredygtig energi: Sikre at alle har adgang til pålidelig, bæredygtig og moderne energi til en overkommelig pris

Assens Kommune søger at understøtte "Verdensmål 7 – Bæredygtig energi" gennem Kommuneplan 2025-2037.

I de forskellige afsnit i kommuneplanen er beskrevet, hvordan netop dette afsnit er med til at understøtte "Verdensmål 7 – Bæredygtig energi".

- 5.1 Vindmøller: Dette afsnit understøtter bæredygtig energi med retningslinjer for at opstille vindmøller. Se også Strategi for vedvarende energi – solcelleanlæg og vindmøller for uddybning
- 5.8 Biogas: Dette afsnit understøtter bæredygtig energi med retningslinjer for lokalisering af biogasanlæg.

2.11 REGIONAL SAMMENHÆNG OG FNS VERDENSMÅL

- 5.2 Solcelleanlæg: Dette afsnit understøtter bæredygtig energi med retningslinjer for lokalisering af solenergianlæg. Se også Strategi for vedvarende energi – solcelleanlæg og vindmøller for uddybning

Verdensmål 9 – Industri, Innovation og Infrastruktur: Bygge robust infrastruktur, fremme inklusiv og bæredygtig industrialisering og understøtte innovation

Assens Kommune søger at understøtte "Verdensmål 9 – Industri, Innovation og Infrastruktur" gennem Kommuneplan 2025-2037.

I de forskellige afsnit i kommuneplanen er beskrevet, hvordan netop dette afsnit er med til at understøtte "Verdensmål 9 – Industri, Innovation og Infrastruktur".

- 2.2 Bæredygtig byudvikling: Dette afsnit understøtter inklusiv og bæredygtig industrialisering ved at inddrage fremkommelighed med bæredygtige transportsystemer som gang, cykel, bus og tog, under byplanlægning.
- 2.3 Erhvervsudvikling: Dette afsnit understøtter Industri, Innovation og Infrastruktur ved at sikre de nødvendige fysiske rammer for, at en fortsat erhvervsudvikling kan finde sted.
- 3.1 Det overordnede vejnet: Dette afsnit understøtter Industri, Innovation og Infrastruktur ved at sætte fokus på, at trafik og transportområdet er en væsentlig forudsætning for erhvervslivets udviklingsmuligheder.
- 3.2 Den offentlige servicetransport: Dette afsnit understøtter inklusiv og bæredygtig industrialisering ved at fremme medarbejdere og leverancere adgang til sikre og bæredygtige transportsystemer som gang, cykel, bus og tog.
- 5.4 Digital infrastruktur og master: Dette afsnit understøtter Industri, Innovation og Infrastruktur ved at sætte fokus på, at en problemfri adgang til mobile teknologier er en forudsætning for, at der kan drives erhverv overalt.

Verdensmål 11 - Bæredygtige byer og lokalsamfund: Reducere ulighed i og mellem lande

Assens Kommune har et stort fokus på "Verdensmål 11 – Bæredygtige byer og lokalsamfund" i Kommuneplan 2025-2037.

I de forskellige afsnit i kommuneplanen er beskrevet, hvordan netop dette afsnit er med til at understøtte "Verdensmål 11 – Bæredygtige byer og lokalsamfund"

- 2.1 Bymønstre: Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at beskrive byernes indbyrdes rollefordeling i kommunen og sætte rammen for deres overordnede byudviklingsmuligheder.
- 2.2 Byudvikling: Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at sætte fokus på bæredygtig byudvikling og ved at fokusere på at skabe god byudvikling uden støjpåvirkning, men med fælles opholdsarealer og nære friarealer og naturområder.
- 2.3 Erhvervsudvikling: Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at sætte fokus på bæredygtig erhvervsudvikling og placering af miljøbelastende virksomheder, så der i byudviklingen tages hensyn til såvel borgere som eksisterende og kommende

erhvervsvirksomheder.

- 2.5 Lokalsamfund: Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at sætte fokus på lokal forankring i udviklingen af dynamiske og attraktive bysamfund.
- 2.10 Klimatilpasning: Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at sætte fokus på klimatilpasning og bl.a. regnvandshåndtering.
- 3.2 Den offentlige servicetransport: Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at fremme adgang til sikre og bæredygtige transportsystemer som gang, cykel, bus og tog.
- 3.3 Jernbaner: Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at fremme adgang til sikre og bæredygtige transportsystemer med tog.
- 4.1 Friluftsområder, rekreative stier og opholdsarealer: Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at fremme adgang til friluftsområder, rekreative stier og opholdsarealer.
- 5.5 Affaldsbehandling: Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at sætte rammer for håndtering af affaldet og forurenede jord.
- 6.4 Kulturhistoriske værdier: Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at fokusere på at bevare lokal kulturarv og historiske kulturmiljøer.
- 6.5 Grønt Danmarkskort: Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at sætte fokus på at udvikle et sammenhængende naturnetværk.

Verdensmål 12 - Ansvarligt forbrug og produktion: Sikre bæredygtigt forbrug og produktionsformer

Assens Kommune søger at understøtte "Verdensmål 12 – Ansvarligt forbrug og produktion" gennem Kommuneplan 2025-2037. Dette område får et større fokus i klimastrategien 2025-2050.

I de forskellige afsnit i kommuneplanen er beskrevet, hvordan netop dette afsnit er med til at understøtte "Verdensmål 12 – Ansvarligt forbrug og produktion".

- 2.12 Varmeforsyning: Dette afsnit understøtter Ansvarligt forbrug og produktion ved at sætte rammerne for udvikling af kollektiv og individuel klimaneutral varmforsyning.
- 5.5 Affaldsbehandling: Dette afsnit understøtter Ansvarligt forbrug og produktion ved at sætte rammer for håndtering af affaldet og forurenede jord.

Verdensmål 13 – Klimaindsats: Handle hurtigt for at bekæmpe klimaforandringer og deres konsekvenser

Assens Kommune søger at understøtte "Verdensmål 13 – Klimaindsats" gennem Kommuneplan 2025-2037.

I de forskellige afsnit i kommuneplanen er beskrevet, hvordan netop dette afsnit er med til at understøtte "Verdensmål 13 – Klimaindsats".

- 2.9 Klimafarebyggelse: Dette afsnit understøtter Klimaindsats ved at sætte fokus på klimafarebyggelse og bæredygtig udvikling.
- 2.10 Klimatilpasning: Dette afsnit understøtter Klimaindsats ved at sætte fokus på klimatilpasning, håndtering af

regnvand, risiko for oversvømmelse, afværgeforanstaltninger og erosion.

- 2.12 Varmeforsyning: Dette afsnit understøtter Klimaindsats ved at sætte rammerne for udvikling af kollektiv og individuel klimaneutral varmforsyning.
- 3.2 Den offentlige servicetransport: Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at fremme adgang til sikre og bæredygtige transportsystemer som gang, cykel, bus og tog.
- 5.1 Vindmøller: Dette afsnit understøtter Klimaindsats med retningslinjer for at opstille vindmøller.
- 5.8 Biogas: Dette afsnit understøtter Klimaindsats med retningslinjer for lokalisering af fælles biogasanlæg.
- 5.2 Solcelleanlæg: Dette afsnit understøtter Klimaindsats med retningslinjer for lokalisering af solenergianlæg.
- 6.5 Grønt Danmarkskort: Dette afsnit understøtter Livet på land ved at sætte fokus på at beskytte og udvikle et sammenhængende naturnetværk. Den sammenhængende struktur giver gode muligheder for spredning af dyr og planter og sikrer en større robusthed af naturområderne.
- 6.6 Lavbundsarealer og potentielle vådområder: Dette afsnit understøtter Klimaindsats med retningslinjer for udvikling af nye vådområder, som medvirker til at binde CO₂ i jorden.
- 6.10 Skovrejsning: Dette afsnit understøtter Klimaindsats ved at udpege arealer, hvor skovrejsning er ønsket. Skovrejsning kan opsuge CO₂ fra atmosfæren.

Verdensmål 14 - Livet i havet: Bevare og sikre bæredygtig brug af verdens have og deres ressourcer

Assens Kommune søger at understøtte "Verdensmål 14 – Livet i havet" gennem Kommuneplan 2025-2037.

I de forskellige afsnit i kommuneplanen er beskrevet, hvordan netop dette afsnit er med til at understøtte "Verdensmål 15 – Livet på land".

- 6.6 Lavbundsarealer og vådområder: Dette afsnit understøtter Livet i havet ved at sætte fokus på udvikling af nye vådområder, der kan fjerne kvælstof.
- 7.2 Vandløb: Dette afsnit understøtter Livet i havet ved at sætte fokus på vandløbenes målsætning.
- 7.5 Badeområder: Dette afsnit understøtter Livet i havet ved at sætte fokus på at bevare, beskytte og forbedre badevandskvaliteten.
- 7.6 Spildevand: Dette afsnit understøtter Livet i havet ved at sætte retningslinjer for spildevandsafledningen.
- 7.7 Udledning af miljøfarlige stoffer: Dette afsnit understøtter Livet i havet ved at sætte fokus på at reducere udledningen af miljøfarlige forurenende stoffer til vandmiljøet.

Verdensmål 15 - Livet på land: Beskytte, genoprette og støtte bæredygtig brug af økosystemer på land, bekæmpe ørkendannelse, standse udpining af jorden og tab af biodiversitet

Assens Kommune søger at understøtte "Verdensmål 15 – Livet på land" gennem Kommuneplan 2025-2037.

I de forskellige afsnit i kommuneplanen er beskrevet, hvordan netop dette afsnit er med til at understøtte "Verdensmål 15 – Livet på land".

- 6.5 Grønt Danmarkskort: Dette afsnit understøtter Livet på land ved at sætte fokus på at beskytte og udvikle et sammenhængende naturnetværk. Den sammenhængende struktur giver gode muligheder for spredning af dyr og planter og sikrer en større robusthed af naturområderne.
- 6.6 Lavbundsarealer og potentielle vådområder: Dette afsnit understøtter Livet på land ved at sætte fokus på udvikling af nye vådområder. Selv om hovedformålet med disse arealer er at fjerne kvælstof, giver vådområderne også gode vilkår for livet på land.
- 6.10 Skovrejsning: Dette afsnit understøtter Livet på land ved at udpege arealer, hvor skovrejsning er ønsket.

2.12 Varmeforsyning

Valg af varmforsyning er i disse år et væsentligt emne i Danmark. Omdrejningspunktet er konvertering af fossile opvarmningskilder, og udfasning af brugen af olie- og gasfyr vil bidrage til at reducere CO₂-udledningen.

Vision

I Assens Kommune vil vi i 2030 være foran de nationale mål for grøn omstilling, og konvertering af fossile brændsler til opvarmning skal bidrage med at nedbringe den samlede CO₂-udledning.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at individuelle olie- og gasfyr er udfaset i 2030.
- at individuelle naturgasfyr er reduceret med 70 % i 2030 og 100 % i 2035.
- at fjernvarmen i 2030 produceres 100 % fossilfrit og på sigt med en anden primær brændselskilde end biomasse.
- at kollektiv varmforsyning understøttes, hvor det er energimæssigt, samfundsøkonomisk og miljømæssigt fordelagtigt og kan bidrage til klimaneutral opvarmning.
- at opbygge et tættere samarbejde med og mellem kommunens varmforsyningsselskaber for at opnå de bedste løsninger for kollektiv klimaneutral varmforsyning blandt andet gennem det nedsatte Varmeråd.
- at arbejde aktivt for omstilling af varmforsyningen gennem informationsindsatser og ved at behandle konkrete projektforslag.

Retningslinjer

2.12.1 Udfasning af fossile brændsler

Fossile brændsler til opvarmning skal udfases til fordel for vedvarende energi eller fossilfri brændsel.

2.12.2 Udbygning af fjernvarmenettet

Det understøttes at udbygge fjernvarmenettet, hvor det er muligt.

2.12.3 Individuel varmforsyning eller anden fælles varmforsyning end fjernvarme

I områder uden mulighed for traditionel fjernvarme fremmes konvertering til individuelle varmeløsninger. Hvor lokale borgergrupper i fællesskab arbejder hen mod etablering af anden fælles varmforsyning end traditionel fjernvarme, understøttes det i videst mulige omfang.

Redegørelse

Inden for varmforsyning findes der forskellige opvarmningsmuligheder. Disse kategoriseres som kollektiv eller individuel varmforsyning. Kollektiv varmforsyning består primært af fjernvarme, naturgas og termonet, hvor individuel varmforsyning primært består af olie- og gasfyr, varmepumpe og pillefyr.

Den kommunale varmeplan

Assens Kommunes varmeplan er ikke retligt bindende for den enkelte grundejer. Det vil sige, at den ikke kan pålægge den enkelte grundejer, hvilken varmforsyning vedkommende skal benytte sig af. Varmeplanen danner derimod grundlag for dialogen med de berørte forsyningsselskaber om den fremtidige kollektive varmforsyning, kommunens myndighedsbehandling af konkrete projekter, for etablering af nye kollektive varmforsyningsanlæg, udførelsen af større ændringer i eksisterende anlæg eller ændringer i forsyningsområder.

Udfasning af olie- og gasfyr

Udfasningen af olie- og gasfyr i Assens Kommune går den rigtige vej. I slutningen af 2024 var der ifølge kommunens oplysninger godt 2.443 olie- og 3.584 gasfyr i kommunen, mens der ved vedtagelsen af forrige kommuneplan i 2021 var 3.594 olie- og 4.444 gasfyr. Selv om det er en positiv udvikling, er det stadig nødvendigt med at gøre en indsats på varmekonvertering for at nå målet om at udfase olie- og gasfyr frem mod henholdsvis 2030 og 2035.

Der fokuseres på at understøtte udvidelsen af det traditionelle fjernvarmenet, hvor det er muligt. I områder, som ikke er mulige at koble på fjernvarmenettet, kan olie- og gasfyr erstattes med individuelle varmeløsninger eller fælles varmeløsninger, hvis borgergrupper efter eget initiativ aktivt arbejder for det. Sidstnævnte understøtter Assens Kommune i videst mulige omfang.

Traditionel fjernvarme

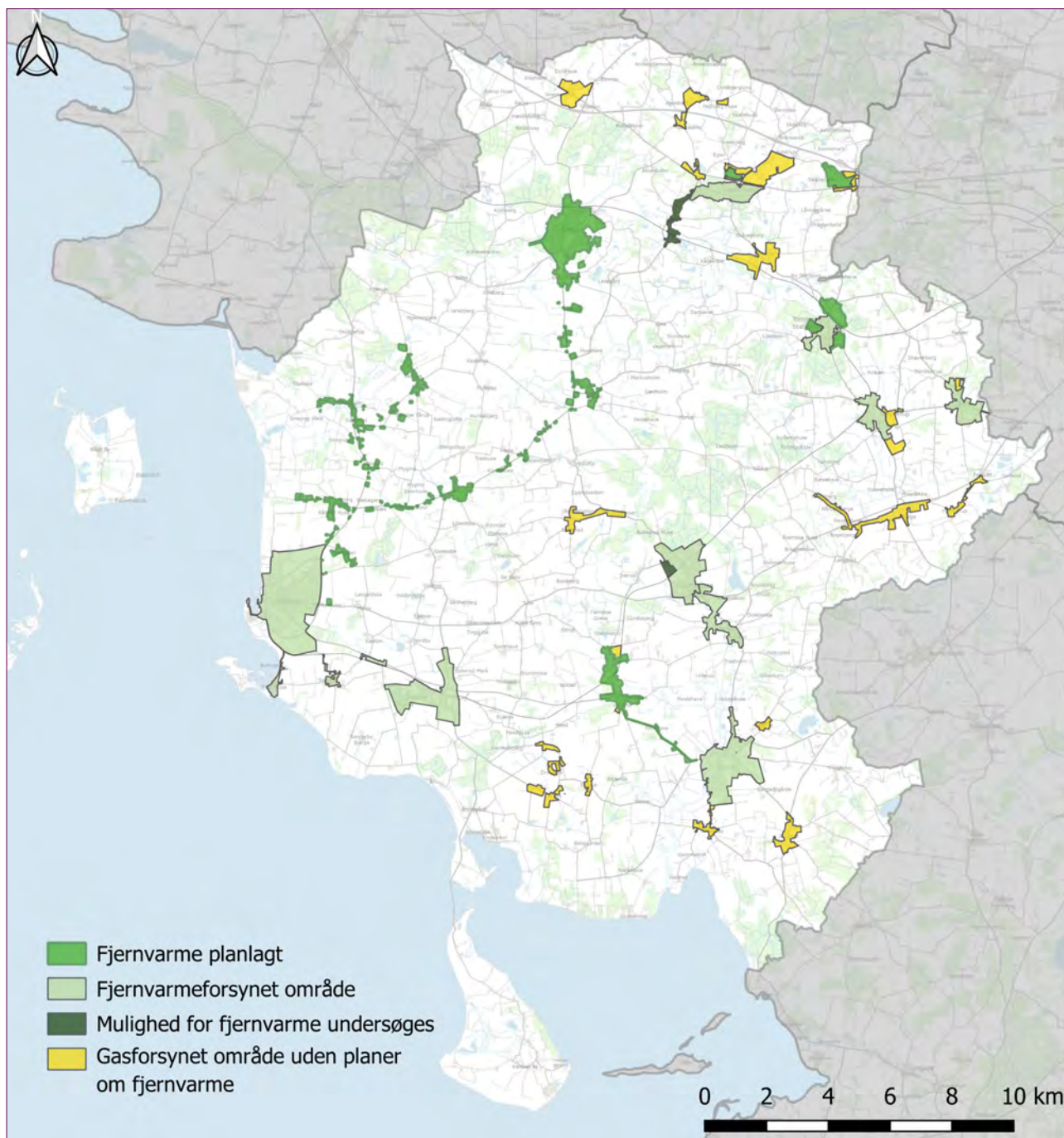
Der er flere fjernvarmeudvidelsesprojekter i gang, blandt andet i Aarup og Flemløse-Voldtofte. Kommunens varmeplanlægning koordineres med de fjernvarmeselskaber, der opererer inden for kommunegrænsen, blandt andet gennem det nedsatte Varmeråd. I Varmerådet sidder repræsentanter fra Assens Fjernvarme, Glamsbjerg-Haarby Varmeværk, Tommerup Bys Fjernvarmforsyning, Tommerup St. Varmeforsyning og Fjernvarme Fyn.

Der kan være bindinger i en lokalplan i form af tilslutningspligt. Tilslutningspligt til fjernvarme er gældende, såfremt lokalplanen er vedtaget før 1. januar 2019. Dette gælder dog ikke, hvis der står, at der er tilslutningspligt til naturgas, da denne binding er ophævet. Der kan i enkelte tilfælde være tinglyst en servitut om tilslutningspligt.

Individuel varmforsyning eller fælles varmforsyning uden for det traditionelle fjernvarmenet

I områder, som det ikke er muligt at koble på det traditionelle fjernvarmenet, er der flere veje at gå, når olie- eller gasfyr skal udskiftes. Én mulighed er at skifte til individuelle varmepumper, eventuelt med økonomisk støtte fra en af Energi styrelsens tilskudspuljer. En anden mulighed er at danne en lokal arbejdsgruppe, der aktivt vil arbejde for at undersøge mulighederne for en fælles varmeløsning. Dette vil kommunen understøtte i videst mulige omfang.

Dette afsnit understøtter Klimaindsats ved at arbejde for reduktion af CO₂-udledning fra opvarmning.



Der er flere områder, som er udlagt med naturgas eller fjernvarme, samt flere områder som potentielt kan udlægges til fjernvarme.



Dette afsnit understøtter Klima-indsats ved at sætte rammerne for udvikling af kollektiv og individuel klimaneutral varmeforsyning



3. Trafik og transport

3.0 Trafik og transport

Infrastrukturen i Assens Kommune

Infrastrukturen omfatter veje, jernbaner, skibs- og færgetrafik og handler om både privat som kollektiv personbefordring.

Vejnettet

Infrastrukturen i Assens Kommune består fortrinsvis af vejnettet, der har en længde på cirka 1.000 km, og som bliver brugt til mange forskellige formål. De mindre veje trafikbetjener i stor udstrækning boliger og boligområder og omtales som boligveje. Veje, der binder boligområderne sammen og skaber en sammenhæng i byerne, kaldes fordelingsveje. Den sidste kategori er gennemfartsveje, der er kommunens største veje, og som binder byerne sammen. Gennemfartsvejene går ofte på tværs af kommunegrænser.

Øvrig infrastruktur

Til infrastrukturen hører også jernbaner, hvor Assens Kommune mod nord gennemskæres af forbindelsen mellem Jylland og Sjælland med stationer i Aarup, Bred, Skalbjer og Tommerup Stationsby.

Færgefart mellem Assens by og Båge er også en del af infrastrukturen i Assens, som fortrinsvis benyttes af beboere på Båge samt turister.

Den fremtidige planlægning

Assens Kommune planlægger for en overordnet trafik- og transportstruktur som angivet på kortet. Det er et mål for Byrådet, at der ved etablering af ny transportinfrastruktur sker en beskyttelse af natur, landskabs- og kulturmiljøværdier.

Det skal bemærkes, at de angivne vejreservationer på retningslinjekortet ikke nødvendigvis betyder, at projekterne er planlægningsmæssigt fuldt afklarede. For eksempel vil det for flere af vejprojekterne gælde, at en realisering forudsætter, at der forinden gennemføres en såkaldt VVM-proces (Vurdering af Virkning på Miljøet) efter Planlovens bestemmelser herfor.

Den fælles fynske infrastrukturstrategi 2017-35

Assens, Glamsbjerg og Aarup er udpeget som Byregionale terminaler – og forbindelserne mellem Assens-Middelfart, Assens-Glamsbjerg-Odense og Assens-Aarup udpeget som Byregionale korridorer.

Derudover er Haarby, Vissebjerg og Tommerup Stationsby udpeget som kommunale terminaler, mens forbindelserne mellem Haarby-Glamsbjerg-Aarup og Vissenbjerg-Tommerup St.-Nr.Broby er udpeget som kommunale korridorer. Assens Kommune ønsker dog også at få udpeget strækningerne mellem Assens-Haarby og fra Haarby over Brobyværk til motorvejen ved Ringe (rute 323) som kommunale korridorer.

Ovenstående har dog ikke medført nye udpegninger i denne kommuneplan.

Statslige infrastrukturplaner

Den nye højhastighedsbane, der er planlagt til at være færdig i 2030, går gennem den nordlige del af Assens Kommune lige nord for E20 og påvirker dermed fysisk nogle af vores arealer.

Den nye jernbanestrækning til de hurtigtgående og gennemkørende tog kan give plads til flere pendlerafgange på de nuværende stationer og dermed skabe muligheder for endnu bedre pendlerforhold i vores fire stationsbyer.

3.1 DET OVERORDNEDE VEJNET

3.1 Det overordnede vejnet

Det overordnede vejnet består af gennemfartsveje, som binder de større bysamfund sammen, samt fordelingsveje, der binder byområder sammen. Fordelingsveje tæller ligeledes også veje til og fra mindre bysamfund på landet.

Der er konstant fokus på de overordnede veje med hensyn til belægningstilstande og trafikikkerhed.

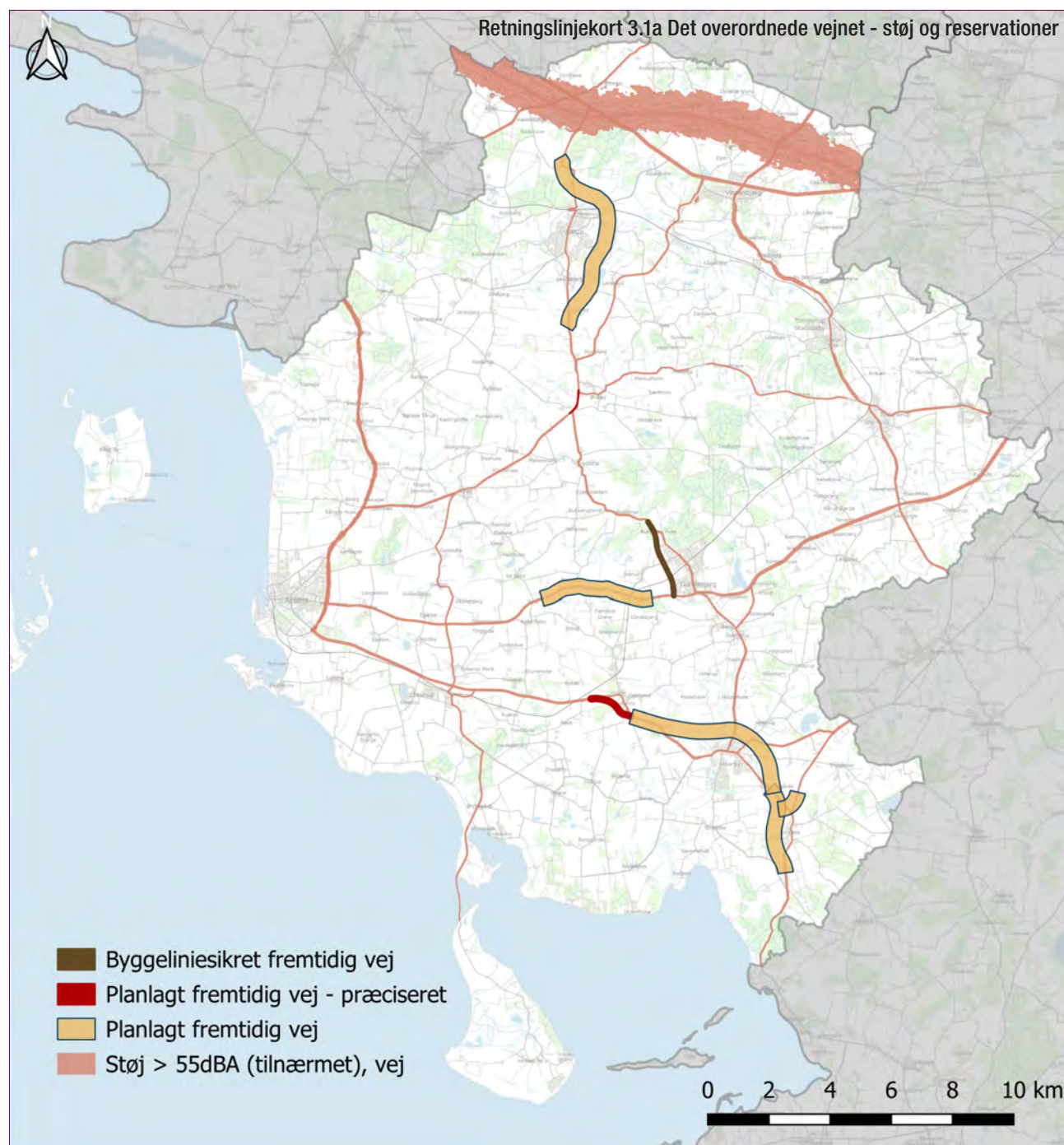
Vision

Et velfungerende vejnet for både den kollektive trafik og for den individuelle trafikant er en væsentlig faktor, når kommunen fremover vil ekspandere med boliger og erhverv. Den trafikale udvikling i antallet af motorkøretøjer på vejene er i

gennemsnit steget nogenlunde konstant de sidste 20 år, og det stiller løbende større krav til vejnettets udformning og udbygning.

Alle befolkningsgrupper bør tilgodeses gennem en infrastruktur, der udformes og vedligeholdes ved afvejning af fremkommelighed mod andre væsentlige hensyn, herunder trafikikkerhed og miljø. Den overordnede infrastruktur, som går gennem større byer, bør med tiden omlægges, således at fremkommeligheden øges, samtidig med at byerne fredeliggøres for gennemkørende trafik, der øger uheldsrisikoen og bidrager med øget støj og miljøpåvirkninger. Ligeledes bør der planlægges for stier langs landevejene samt for alternative stier mellem kommunens større bysamfund.

Assens Kommunes overordnede veje skal udbygges og forvaltes med høj fremkommelighed og trafikikkerhed for øje for at understøtte kommunes videre udvikling. De overordne-



de vejnet er afgørende for kommunens sammenhæng med de øvrige fynske kommuner og ikke mindst med motorvejen E20, som binder Øst og Vestdanmark sammen. Motorvejen er blevet udvidet til tre spor, og en ny forbindelse til Jylland kan med tiden blive nødvendig for at kunne afvikle trafikken på strækningen.

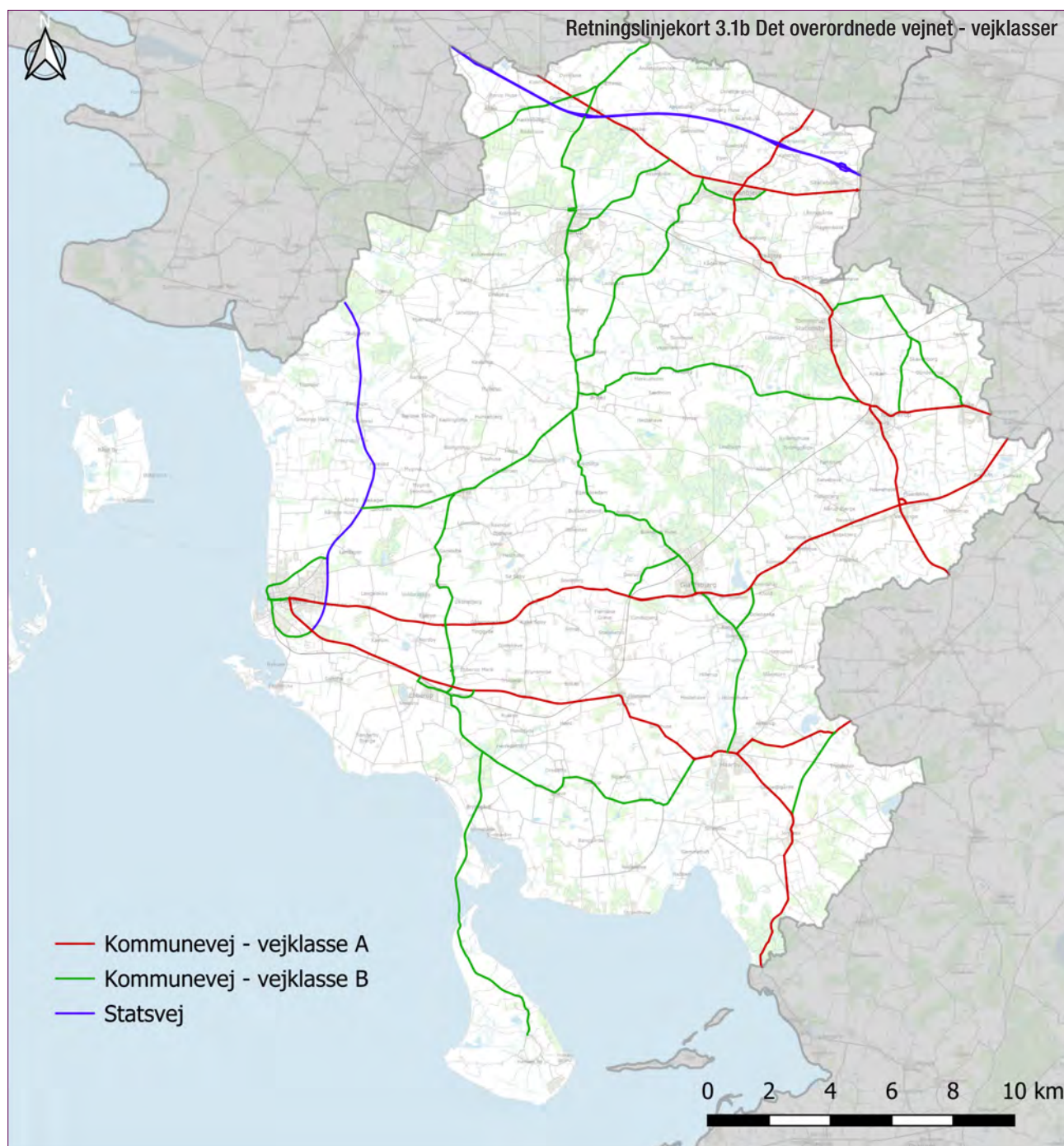
Kommunen skal derudover være på forkant med udviklingen og indarbejde nye teknologier ved løsning af vejtekniske problemer. Her kan nævnes variable hastighedstavler, aktiv kurveafmærkning, nye typer belægninger med mere. At være på forkant med udviklingen kræver viden, og Assens Kommune bør i den forbindelse arbejde for et endnu tættere samarbejde med Vejdirektoratet, som er trækraften indenfor udvikling i vejsektoren.

De udlagte vejkorridorer bør tages op til revision, når der forlægger konkrete planer, der udfordrer den fremtidige vejplanlægning.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at vedligeholde og udbygge et velfungerende overordnet vejnet både internt i kommunen samt til og fra den.
- at fastholde og udbygge transportstinet langs de overordnede veje.
- at fremme klimavenlig personbefordring.
- at prioritere hensynet til trafiksikkerhed og trafikulykesbekæmpelse højt.
- at minimere støjgenerne fra trafikken.
- at trafikafviklingen på kommunevejene og busserne er velfungerende, så en god mobilitet opretholdes, og unødigt forsinkelse og miljøbelastning undgås.



fundsudviklingen, hvad enten det gælder erhvervslivets udviklingsmuligheder, arbejdsmarkedet, byudvikling og bosætning i øvrigt samt borgernes transportmuligheder i hverdagslivet.

En god transportinfrastruktur er med til at binde kommunen sammen og til at binde Assens Kommune sammen med resten af Fyn samt Øst- og Vestdanmark.

Byrådets målsætninger på trafik- og transportområdet afspejler de fynske ønsker til en tidssvarende, velfungerende og bæredygtig transportinfrastruktur. Byrådet er i øvrigt enig i de overordnede nationale målsætninger på området.

En realisering af en række af målsætningerne er meget ressourcekrævende og vil ske i det omfang, der er økonomiske midler til rådighed. Der kan næppe på kortere sigt forventes en væsentlig øget ressourcetildeling til området.

Trafikudviklingen

Biltrafikken er fortsat stigende. På Fyn er stigningerne størst i områderne omkring den fynske motorvej (E20), men også på andre dele af vejnettet har der været betydelige trafikstigninger, for eksempel på det overordnede vejnet i byudviklingsområderne omkring de større byer.

På væsentlige dele af det nuværende vejnet er der allerede i dag begyndende problemer med trafikafviklingen. Hertil kommer, at dele af landevejsnettet lokalt har en utilstrækkelig standard, hvilket medfører lokale trafiksikkerhedsmæssige problemer, utryghed og lokale miljømæssige gener fra vejtrafikken.

En forbedring og udbygning af dele af det bestående net er derfor nødvendigt for at tilgodese de overordnede kommunale mål for infrastrukturen.

Trafiksikkerhed

Trafikulykker medfører ikke bare sorg og smerte, men også tab af velfærd ved for eksempel længerevarende sygdom eller tab af arbejdsevne.

For samfundet er der store omkostninger ved trafikulykker. For hver politirapporteret personskade er den samfundsmæssige omkostning i størrelsesorden 1,5-2 millioner kroner. Det er til udgifter, som kan relateres til personen, materiel og til velfærdstab. Beløbet dækker politi og redningskorps, sundhedsvæsen, materielskadeudgifter, samt produktions- og velfærdstab. Der er således også penge at spare, hvis antallet af tilskadekomne reduceres.

Målene i Assens Kommunes trafiksikkerhedsplan lægger sig op af målene i Færdselssikkerhedskommissionen handlingsplan 2021-2030.

Med planen ønsker Byrådet at skærpe borgernes opmærksomhed omkring sikkerhed og at inddrage alle lokale aktører i en koordineret og målrettet indsats. Samtidig videreudvikles et effektivt, rationelt og visionært trafiksikkerhedsarbejde i kommunen, som både er gennemskueligt og som signalerer åbenhed og et ønske om dialog med borgerne.

Det er Byrådets holdning, at trafiksikkerhedsarbejdet bør prioriteres højt med henblik på at reducere antallet af ulykker med personskader på kommunevejene. Både målt i de personlige lidelser for ofrene og deres familier og rent samfundsøkonomisk er der grund til at fastholde og gerne øge indsatsen på området. Denne indsats bør både omhandle konkrete vejanlæg, vejadministration og holdningspåvirkning gennem kampagner, og det vil være nødvendigt med et tæt samarbejde med alle de involverede instanser.

Udbygning af det overordnede vejnet

Som følge af trafikudviklingen er en stadig udbygning af det overordnede vejnet nødvendig for, at dette kan opfylde kravene til en tidssvarende og sikker infrastruktur, der kan danne det nødvendige grundlag for en positiv erhvervsudvikling og gode bosætningsforhold. Assens Kommune forholder sig til løbende til behovet og mulighederne for udvikling af det overordnede vejnet, herunder ændringerne som en fast forbindelse mellem Fyn og Als samt en ny fast forbindelse over Lillebælt måtte medføre.

En stadig udbygning og tilpasning af det overordnede vejnet kræver en langsigtet planlægning, der kan sikre, at planlagte fremtidige vejforløb også vil kunne realiseres, når de bliver aktuelle. Det er således vigtigt at undgå, at der foretages dispositioner i mellemtiden, som blokerer for realiseringen af de planlagte fremtidige veje.

Ved fastlæggelsen af de fremtidige vejforløb er der potentielle konflikter mellem mange typer af interesser, tekniske/økonomiske, landbrugs-, frednings-, natur- og byudviklingsmæssige interesser med videre. Der er derfor behov for en overordnet interesseafvejning i forbindelse med fastlæggelsen af sådanne forløb.

Hermed kan man i meget vidt omfang sikre et balanceret hensyn til andre interesser, men en mere detaljeret interesseafvejning vil dog være påkrævet i forbindelse med den kon-



3.1 DET OVERORDNEDE VEJNET

krete udformning af et nyt vejanlæg, når dette bliver aktuelt.

Strategi og indsats

Midlerne til realiseringen af de nationale målsætninger ligger i vidt omfang hos staten selv, men Assens Kommune har også forskellige muligheder for at fremme en række af målsætningerne. Det gælder for eksempel arealplanlægningen, hvor kommuneplanens retningslinjer for bosætning, detailhandel, erhverv, turisme, landskabs- og naturbeskyttelse med videre kan være med til at fremme opfyldelse af målsætningerne. Det gælder endvidere på vejsektormrådet, hvor blandt andet trafikikkerhed har en høj prioritet, og hvor der i forbindelse med forbedringer og udbygninger på vejnettet kan tages betydelige hensyn til natur, miljø, landskab og kulturhistoriske værdier. Det gælder endeligt på støjområdet, hvor kommuneplanens retningslinjer medvirker til at reducere støjgenerne mest muligt. Assens Kommune medvirker også gennem for eksempel etablering af samkørselspladser og via den kollektive trafik til at mindske væksten i transportarbejdet.

Den kommunale vejstruktur

Det overordnede vejnet i Assens Kommune er opdelt i fire vejklasser, som afspejler den kommunale betydning.

Hensigten med kategoriopdelingen er at give grundlag for valg af forskellige strategier inden for planlægning, administration, vedligehold med videre, således at ressourcemandagen til vejogaver målrettes bedst muligt i forhold til kommunale infrastrukturbehov.

Jernbanen mellem Tommerup og Assens

Den gamle banestrækning mellem Assens og Tommerup sikres således, at strækningens areal forbliver ubrudt, og at kommunen i fremtiden har mulighed for at kunne disponere over strækningens infrastruktur.

Vejnettets fremtidige udbygning

Kommuneplanens langsigtede udbygningsplan for det overordnede vejnet er vist ved vejreservationer for nye planlagte overordnede veje, forlægninger med videre på retningslinjekort 3.1a.

Arealreservationer til fremtidige veje skal friholdes for anlæg og aktiviteter med videre, der kan forhindre etableringen af de pågældende vejanlæg.

Kommuneplanen indeholder overordnet tre typer vejreservationer:

1. Planlagt fremtidig vej, hvor korridoren er udlagt i en bredde på 500 meter.
2. Planlagt fremtidig vej med præciseret vejforløb – typisk 100 meter bred eller i den eksisterende vejs bredde.
3. Byggelinjesikret fremtidig vej, hvor korridoren er tinglyst på de enkelte matrikler.

Følgende er planlagte fremtidige veje med en arealreservationsbredde på 500 meter:

- Ud- og ombygning ved Koppenbjerg (Landevej 420505, Odense–Assens km 26,3-29,9)
- Forlægning nord om Haarby (Landevej 420601, Assens–Faaborg, km 13,0-18,8)
- Jordløse-Skallebjerg (Landevej 420623, km 0,0-0,3)
- Forlægning øst om Aarup (Landevej 420504, Ørsted)

- Forlægning vest om Jordløse (Landevej 420601, Assens–Faaborg, km 18,7-21,2).

Følgende er planlagte fremtidige veje med en "præciseret bredde" på 100 meter eller mindre (f.eks. eksisterende vejs bredde):

- Forlægning syd om Flemløse/Voldtofte (Landevej 420601, Assens–Faaborg, km 10,8-13,0)
- Forlægning af Turupvej/Bogensevej sydvest for Ørsted (Landevej 420504, Ørsted).

Følgende er byggelinjesikrede fremtidig vej, der er tinglyst i en konkret bredde:

- Forlægning vest om Glamsbjerg (Landevej 420605, Bogense–Faaborg, km 35,5-38,5)

For kommende byvækst i kommunen skal der udarbejdes en samlet plan for vejbetjening af disse nye områder, og i den forbindelse både ses på cykelfaciliteter og veje til områderne.

Bæredygtigt vejnet

Ved placering af arealer til byvækst bør nye erhvervsområder placeres således, at vedligeholdelsesomkostningerne på vejnettet bliver mindst mulige. Vedligeholdelsesomkostningerne skyldes især nedslidning på grund af tung godstransport. Det er derfor hensigtsmæssigt, at fremtidige områder til transportkrævende erhverv placeres i nærheden af det vejnet, der vedligeholdes med henblik på stor bæreevne. Disse vejstrækninger fremgår af retningslinjekort 3.1b.

Særtransporter

Nye erhvervsområder bør placeres således, at trafik til og fra området ikke skaber problemer på vejnettet. Fremkommeligheden af den øvrige trafik må generelt ikke generes af for eksempel meget lange og/eller meget høje transporter. Derfor bør virksomheder, som fremstiller store emner placeres i nærheden af den del af det overordnede vejnet, der ikke kræver ombygning, og først og fremmest i nærheden af E20.

Byggenemfarter

Begrebet "miljøprioriterede byggenemfarter" er et alternativ til de traditionelle anlægstyper. I byer med mindre eller moderat trafik kan det således være aktuelt at vurdere, om man i stedet for at lave for eksempel en vejforlægning kan ombygge den eksisterende vej, så hastigheden dæmpes, og sikkerhed, tryghed og trivsel i byen øges, uden at den gennemkørende trafik generes uacceptabelt. En række byggenemfarter er allerede blevet trafiksaneret, ligesom der er etableret bygrænsetiltag (byporte og/eller faste fartvisere) ved en række byer.

Kantbaner/cykelstier

Kantbaner, cykelbaner og 2-minus-1-veje indgår i planlægningen af cykelfaciliteter, når Assens Kommune skal foretage reparationer/forstærkninger langs landevejene.

Det er umuligt at imødekomme samtlige af borgernes mange ønsker om nye cykelstier langs landevejene. Det er dog Byrådets holdning, at tempoet i etableringen af sikre løsninger for bløde trafikanter bør sættes op. Derfor skal der fortsat arbejdes med mulighederne for etablering af brede kantbaner, cykelbaner og 2-minus-1-veje blandt andet i forbindelse med driftsarbejder på landevejene, og Byrådet vil gøre en indsats for at etablere de vigtigste manglende stiftorbindelser og cykelfaciliteter langs kommunale trafikveje, samt for

at gøre stiforbindelser ad lokalveje mere sikre blandt andet ved at dæmpe bilernes hastighed og etablere kantbaner, når vejen trænger til sideforstærkning. Endvidere rettes særlig fokus på de lette trafikanters krydsning af veje, især ved skolerne, da mange lette trafikanter, især cyklister, er skolebørn.

En tidligere tryghedsanalyse viste endvidere, at mange udtrykker ønske om cykelstier langs de overordnede veje, tidligere amtsveje, og Byrådet vil således arbejde på ønsket om cykelstier langs disse veje.

Vejadgange/overkørsler

Det overordnede vejnets hovedformål er at betjene den gennemkørende trafik. Herudover forekommer der på dette vejnet en større eller mindre andel af lokal trafik. Lokaltrafikkens karakter (krydsning af vejen, hyppige sving ved sideveje, lav hastighed) er forskellig fra den gennemkørende trafiks karakter, ikke mindst fordi den lokale trafik for en stor dels vedkommende består af de såkaldt "lette trafikanter". Af trafiksikkerhedsmæssige grunde er det derfor nødvendigt, at omfanget af den lokale trafik på det overordnede vejnet holdes på et passende lavt niveau i forhold til den gennemkørende trafik.

Lokaltrafikkens omfang på det overordnede vejnet kan blandt andet reguleres gennem arealplanlægningen. Ved udlæg af arealer til byvækst og andre trafikskabende aktiviteter er det derfor af trafiksikkerhedsmæssige grunde vigtigt at placere nye byområder og andre trafikskabende aktiviteter hensigtsmæssigt i forhold til det nuværende og planlagte overordnede vejnet. Andre trafikskabende aktiviteter kan for eksempel være sommerhusområder, campingpladser, golfbaner og lignende anlæg til ferie- og fritidsformål.

For eksempel giver en byudvikling, som holdes på den ene side af en overordnet vej, som regel mindre lokaltrafik på denne end ved en fordeling på begge sider af den overordnede vej. En samling af byudviklingen begrænser ligeledes lokaltrafikken.

Den overordnede vejs sikkerhedsniveau er i øvrigt afhængig af blandt andet antallet af adgange, idet det som hovedregel gælder, at jo færre adgange både egentlige vejtilslutninger og adgange til enkeltejendomme, des højere sikkerhedsniveau, udnyttelsen af de enkelte adgange, og den fysiske udformning af de enkelte adgange.

Eventuelle ønsker om nye adgange skal efter Lov om offentlige veje forelægges pågældende vejmyndighed. Ved ønsker om en ny vejtilslutning skal ansøgningen bilægges en samlet plan for det relevante område, der dokumenterer det trafikale behov og nødvendigheden for den ønskede nye vejtilslutning.

Der bør på frie strækninger tilstræbes afstande på mindst 12 kilometer mellem vejtilslutninger, mens der langs bestående veje i eksisterende byområder bør tilstræbes afstande på mindst 500 meter. Disse kriterier anvendes tillige i forbindelse med ønsker om ændret anvendelse af en eksisterende vejadgang til en landevej.

Der bør som udgangspunkt være 1 overkørsel til privat beboelse og erhverv, og kun når særlige trafiksikkerhedsproblemer taler for det, bør der etableres mere end 1 overkørsel.

Byrådet har vedtaget, at udgifter til foranstaltninger på landeveje i forbindelse med nye sidevejstilslutninger skal afholdes



af bestyrelsen for sidevejen med henvisning til dennes mulighed for at inddrage disse udgifter i de samlede byggemodningsudgifter.

Ovenstående hensyn søges varetaget gennem kommuneplanens retningslinjer.

Fortove

Fortove bør etableres steder, hvor færdslen taler for det. Det vil oftest sige i tættere bebyggelse, hvor færdsel til fods er en naturlig del af bymønstret, i byzoner og nær skoler og til/fra et stoppested. Etablering af fortove bør vurderes i sammenhæng med cykelgangstier.

Skiltning

Assens Kommune administrerer, opsætter og vedligeholder skiltningen efter gældende vejregler.

3.1 DET OVERORDNEDE VEJNET

Samkørselspladser

Det tidligere Fyns Amt etablerede i samarbejde med Vejdirektoratet samkørselspladser langs den fynske motorvej samt udførte forbedringer på andre pladser.

Hvor det er muligt og hensigtsmæssigt skal pladserne også betjenes med kollektiv trafik, for eksempel regionale ruter samt fjernbusruter, og der bør etableres gode stiforbindelser til pladserne af hensyn til cyklende og gående.

Statslige interesser på trafik- og transportområdet

- Væksten i transportefterspørgslen skal begrænses, så den økonomiske vækst ikke samtidig medfører en stigning i transportens miljøbelastning.
- Transportsektoren skal bidrage til at opfylde Danmarks forpligtelse til at reducere CO₂-udslippet, blandt andet gennem god fysisk planlægning, hvor en sammenlægning af transportbehov og lokaliseringsprincipper kan være med til at begrænse det samlede transportarbejde.
- Luftkvaliteten skal forbedres, så fremtidige (EU) krav kan opfyldes, herunder luftens indhold af partikler.
- Antallet af stærkt belastede boliger skal reduceres. Den

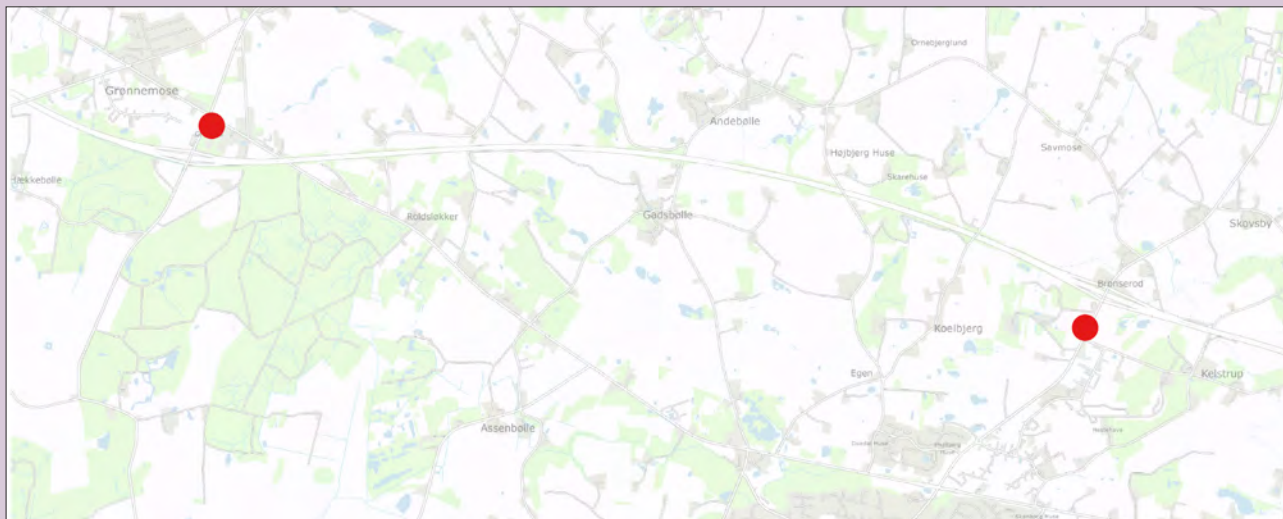
største udfordring er at reducere støjbelastningen fra trafikken.

- Der skal ikke lokaliseres nye trafik anlæg i internationale naturbeskyttelsesområder og så vidt muligt heller ikke i uforstyrrede landskaber.
- Ved placering og udformning af nye trafik anlæg i det åbne land skal der tages hensyn til naturen, herunder økologiske forbindelseslinjer, og de landskabelige værdier, herunder udpegede kulturmiljøer.
- Virksomheder, der på grund af deres transportbehov stiller særlige beliggenhedskrav, skal lokaliseres, så de får god trafikal forbindelse til det overordnede vejnet.

Status

Der er ikke udlagt nye vejreservationer med kommuneplanrevision 2025, men jævnfør det fælles fynske infrastrukturarbejde og vejanalyser har vejmyndigheden fokus på at forbedre fremkommeligheden på strækningen Assens-Glamsbjerg-Odense.

Ved gennemførelse af konkrete projekter vil der muligvis kunne udpeges en eller flere vejreservationer på denne strækning som tillæg eller i kommende kommuneplaner.



Samkørselspladser

3 SUNDHED OG TRIVSEL



Dette afsnit understøtter sundhed og trivsel gennem et fokus på forebyggelse af trafikstøj.

9 INDUSTRI, INNOVATION OG INFRASTRUKTUR



Dette afsnit understøtter Industri, Innovation og Infrastruktur ved at sætte fokus på, at trafik og transportområdet er en væsentlig forudsætning for erhvervslivets udviklingsmuligheder.

3.2 Den offentlige servicetransport

På Fyn tilrettelægges den offentlige servicetransport gennem FynBus, et trafiksselskab etableret i henhold til lov om offentlig servicetrafik.

Den offentlige servicetransport i Assens Kommune omfatter både regionale og lokale busruter samt Plus- og Fleksturs-ordninger. De regionale busruter krydser kommunegrænserne på Fyn, hvorimod lokalruterne ruteforløb bliver inden for kommunegrænsen. Assens Kommune varetager ruteplanlægningen af de lokale busruter i samarbejde med FynBus. Regionalruterne varetages af Region Syddanmark og FynBus.

Da hovedformålet med lokalruterne ofte er at transportere skoleelever til og fra skole, kører disse alle hovedsageligt med én morgenafgang og 2-3 eftermiddagsafgange. Spørgsmål og informationer om køreplaner og så videre til lokalruterne, kan man se på www.fynbus.dk og www.rejseplanen.dk.

Vision

Kollektiv betjening i både større og mindre bysamfund styrker bosætning og mobiliteten for den enkelte borger. Samtidig skal den kollektive trafik planlægges således, at den er fleksibel for brugerne og har god fremkommelighed. Det er derfor vigtigt, at der i køreplanlægningen også fokuseres på tilgængelige stoppesteder og udbyggede knudepunkter, hvor der let kan skiftes mellem transportmidler.

Der bør derfor i en tidlig fase af arealudlæg ses på behovet for den kollektive trafik til området. Hvis behovet for kollektiv trafik er til stede, bør eventuelle udgifter til betjening af kollektiv trafik indgå på lige fod med de øvrige udgifter til etablering og drift af de udlagte områder.



Mål

Det er Byrådets mål:

- at fastholde og udbygge den kollektive trafik under hensyntagen til de økonomiske muligheder.
- at arbejde for en velfungerende og hensigtsmæssig busbetjening for borgerne i Assens Kommune.
- at understøtte ambitionen om et øget passagertal på de regionale busruter ved først og fremmest at sikre god infrastruktur samt placere stoppesteder tæt på vigtige rejsemål.
- at sikre den nødvendige infrastruktur for de regionale ruter til ungdomsuddannelser, så der støttes op om unges gennemførelse af en ungdomsuddannelse.
- årligt at analysere de lokale busruter, så de kører mest effektivt og hensigtsmæssigt i forhold til kommunens folke- og privatskoler i de forskellige skoledistrikter.
- at sikre samspillet mellem forskellige transportformer ved større regionale stoppesteder/knudepunkter.
- at stoppesteder placeres i umiddelbar nærhed af større rejsemål som for eksempel uddannelsesinstitutioner, store arbejdspladser, turistattraktioner med mere for at gøre den offentlige servicetransport mest mulig attraktiv og konkurrencedygtig over for bil.
- at der i byzone etableres stoppesteder cirka pr. 400 meter for at sikre kortest mulig gangafstand.
- at lokalbusserne skal være CO₂-neutrale inden 2030.

Retningslinjer

3.1.1 Udformning af vejanlæg i forhold til busruter

Ved udformningen af vejanlæg og trafikløsninger i øvrigt skal de lokale og regionale busruter så vidt muligt sikres et hensigtsmæssigt forløb.

3.2.2 Anlæg af stoppesteder

Vejforlægninger og nye veje skal i rimeligt omfang anlægges med stoppesteder, hvor der er behov for betjening med offentlig servicetransport i byområder for hver cirka 400 meter.

3.2.3 Etablering af vejbump og offentlig transport

Det bør så vidt muligt undgås at etablere bump og chikaner på veje med offentlig servicetransport.

3.2.4 Betjening af skole- og fritidsinstitutioner med kollektiv trafik

Lokalruterne skal først og fremmest betjene kommunens folke- og privatskoler inden for et givent skoledistrikt.

3.2.5 Betjening af ældre og plejeboliger samt aktivitets og borgercentre med kollektiv trafik

Ældre- og plejeboliger, pleje- og aktivitetscentre og borger-service i Assens søges betjent af regionale busruter samt flex- og plustursordninger.

3.2 DEN OFFENTLIGE SERVICETRANSPORT

Redegørelse

Centrale problemstillinger for den offentlige servicetransport er konkurrencefladen til den individuelle trafik og etableringen af et sammenhængende og pålideligt kollektivt trafiksystem.

Den offentlige servicetransport i Assens Kommune omfatter de regionale og lokale busruter samt flex- og plustur. Region Syddanmark varetager planlægningen af de regionale ruter, hvortil Assens Kommune tilpasser ruteplanlægningen af de lokale busruter samt flex- og plustur.

Den offentlige servicetransport har stor betydning både for sammenkædningen internt i Assens Kommune, med den resterende del af Fyn, og især for udviklingen af gode bøsætningsmuligheder. En styrket offentlig transport både af regionale og kommunale ruter vil derfor gavne Assens Kommune og tiltrække tilflyttere. Assens Kommune har suppleret busruterne med flex- og plustur for at sikre mulighed for transport hele dagen i hele kommunen. Flex- og plustur er et tilbud til alle borgere og besøgende i kommunen, og det er også muligt at køre på tværs af kommunegrænser. Sammen med FynBus skal der arbejdes for en højere frekvens på de regionale ruter for at sikre en bedre sammenhæng på Fyn og en større grad af mobilitetsfrihed for kommunens borgere.

Strategi og indsats

Realiseringen af Byrådets målsætning er i meget vidt omfang et spørgsmål om økonomi. Herudover kan kommunen på forskellig vis virke for at fremme målsætningerne.

Det vil blandt andet ske ved gennem køreplanlægningen at tilstræbe bedst mulig korrespondance mellem de lokale og regionale busruter samt tog, sikre bedre stoppestedsforhold og hensigtsmæssige direkte ruteforløb.

Målsætningerne kan også fremmes gennem udformningen af vejplanlægning, gennem planlægningen af nye byområder, arbejdspladser og turistmål og ved at skabe gode omstigningsforhold fra individuel til kollektiv transport.

Udformning af vejplanlægning

Det er ønskværdigt, at der ved udformningen af vejplanlægning bidrages til, at den kollektive trafik kan afvikles hensigtsmæssigt. Ved udformningen af vejforlægninger og nye veje bør der sikres gode stoppestedsforhold på de nye vejstrækninger, hvor der er behov for det. Det bør endvidere sikres, at der i et rimeligt omfang er mulighed for en betjening af eksisterende områder. I byområder bør der normalt være mulighed for at optage og afsætte passagerer for hver cirka 400 meter, da al erfaring viser, at en længere gangafstand får passagererne til at fravælge den kollektive trafik.

I forbindelse med trafiksaneringer og lignende bør det – for at fremme en hurtig og bekvem kørsel for den offentlige servicetransport – så vidt muligt undgås at etablere bump og lignende. Såfremt hensynet til trafikssikkerheden prioriteres højere, bør det sikres, at bump udformes hensigtsmæssigt, og således at de kan passeres af busser med en vejledende hastighed på 30 km/t.

Planlægning af nye byområder

Nye byområder bør anlægges sådan, at de i videst mulige omfang kan betjenes med offentlig servicetransport og således, at der er gode og sikre adgangsforhold til stoppestederne, herunder at der etableres stiforbindelser i fornødent omfang.

Omstigning fra individuel transport til kollektiv transport

Ved at sikre gode muligheder for skift fra et transportmiddel til et andet kan det samlede transportsystem forbedres. Assens Kommune vil gerne medvirke til at forbedre mulighederne for såkaldte kombinationsrejser ved for eksempel at udpege velbeliggende stoppesteder og samkørselspladser ved de større bysamfund og i tilknytning til det overordnede vejnet, således at der kan ske omstigning mellem personbiler, bus, cykel med videre.



Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at fremme adgang til sikre og bæredygtige transportsystemer som gang, cykel, bus og tog.

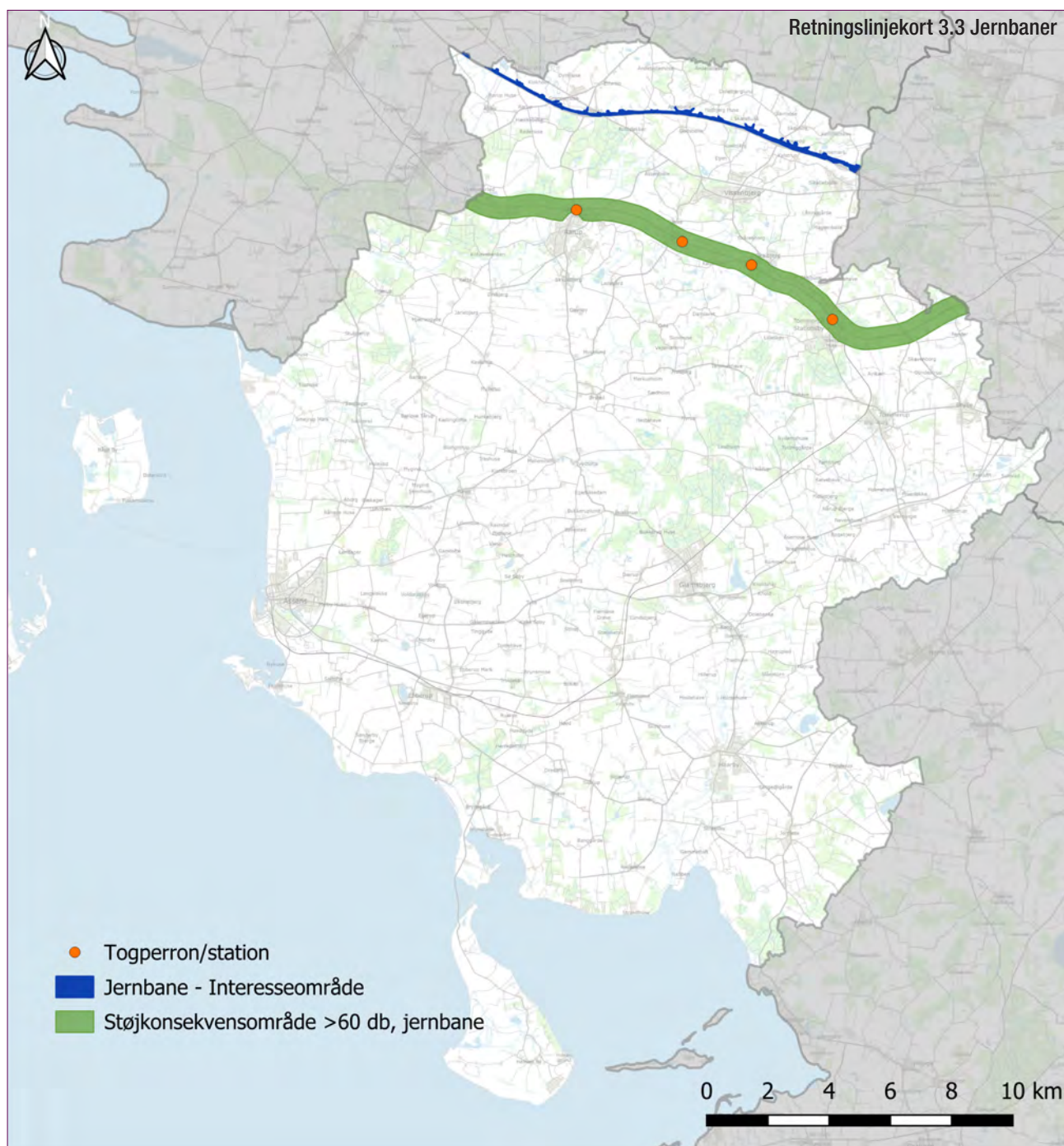
3.3 Jernbaner

Jernbanen tværs over Fyn er en vigtig del af Assens Kommunes offentlige servicetransport. Togstationerne i Tommerup St., Bred, Skalbjerger og Aarup skaber forbindelser til Odense og Middelfart hele døgnet og er af stor vigtighed for pendlertrafikken.

Assens Kommune arbejder for, at samtlige stationer i fremtiden skal være en del af et vestfyensk S-togsnet.

Vision

Inden 2030 åbner den nye højhastighedsbane placeret nord for motorvejen som en del af timemodellen mellem landets største byer. Denne åbning frigiver kapacitet på den eksisterende jernbanestrækning, som i dag har nået maks. Med frigivelse af kapacitet på den eksisterende jernbane arbejder Assens Kommune for, at samtlige fire stationer i kommunen som minimum skal have halvtimesdrift, hvilket vil styrke bosætningen i de fire stationsbyer.



3.3 JERNBANER

Mål

Det er Byrådets mål:

- at den eksisterende jernbane på tværs af Fyn omdannes til en vestfynsk S-togsforbindelse med minimum halvtimesdrift.
- at stationerne i kommunen fastholdes, styrkes og udbygges således, at der er mulighed for nemt at skifte mellem forskellige transportmidler.
- at nærhedsprincippet omkring stationerne indtænkes og udnyttes i byudviklingen i de fire byer med hensyn til attraktive boliger og erhverv.

Retningslinjer

3.3.1 Forebyggelse af støjgener fra jernbaner

Der må som hovedregel ikke udlægges arealer til støjfølsomme formål i områder, der belastes væsentligt med støj og vibrationer fra eksisterende jernbaner.

3.3.2 Støjniveau fra jernbanetrafik

Det maksimale støjniveau fra jernbanetrafik, målt som spidsværdier under passage af mest støjende tog, må ikke overstige en grænse på 85 dB (KB-vægtet accelerationsniveau) ved ny støjfølsom arealanvendelse.

3.3.3 Vibrationer fra jernbanetrafik

Vibrationer fra togtrafik må ikke overstige en grænse på 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau) ved ny støjfølsom arealanvendelse.

3.3.4 Jernbane interesseområde

Lokalplanforslag (eventuelt i udkast), ansøgninger om byggetilladelser, landzonetilladelser, udstykningssager med videre, der vedrører arealanvendelse eller ændret udnyttelse af ejendomme, der ligger inden for jernbaneinteresseområdet, skal i henhold til § 2b stk. 2 i Lov om ændring af lov om jernbane indsendes i høring til Vejdirektoratet, inden der gives en eventuel tilladelse til det ansøgte.

Redegørelse

Støj

Jernbanetrafik giver anledning til støjproblemer. En central problemstilling handler således om at forebygge konflikter mellem støjfølsom arealanvendelse og jernbanetrafik. Banedanmark opstiller løbende støjskærme langs banestrækningerne i Danmark, ligesom der er afsat en pulje til støjdemper af husfacader. Der er ikke lovhjemmel til at pålægge Banedanmark omkostninger til støjafskærmning omkring de eksisterende jernbaner ved øget trafik på disse.

Strategi og indsats

Retningslinjerne på området vedrører alene forebyggelse af støjgener fra jernbanetrafikken i form af støjkrav til støjfølsomme formål, der placeres i nærheden af jernbaner. Udgangspunktet er, at Miljøstyrelsens vejledende støjkrav skal overholdes. Vedrørende støj og vibrationer fra jernbaner henvises der i den forbindelse til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 og Miljøstyrelsens orientering nr. 9/1997 om "Lavfrekvent støj, infralyd og vibrationer i eksterne miljø" samt "Tillæg til vejledning nr. 1/1997: Støj og vibrationer fra jernbaner" fra juli 2007.

I vejledningen fastlægges ud fra blandt andet beregninger nogle minimumsafstande, der skal respekteres langs jernbanerne for at undgå vibrationer og for at sikre et acceptabelt støjniveau ved boliger uden opsætning af støjskærme.

I øvrigt henvises til den fælles nordiske beregningsmodel for støj fra jernbaner, som er gengivet i Miljøstyrelsens vejledning "Beregning af støj og vibrationer fra jernbaner" nr. 1/1997. Miljøstyrelsen har også fastlagt grænseværdier for vibrationer og det maksimale støjniveau.

Placering af støjfølsom arealanvendelse kan også komme på tale i eksisterende byområder belastet med jernbanestøj over de vejledende støjgrænser.

Støjretningslinjerne nævnt i dette afsnit gælder kun for forbikørende tog.

11 BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND



Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at fremme adgang til sikre og bæredygtige transportsystemer med tog.

3.4 Havne og søtransport

Assens Havn er den eneste større havn i Assens Kommune, som benyttes til søtransport.

Assens Skibsværft ligger inderst i havnen og bidrager med arbejdspladser og betydelig omsætning i tilknyttede erhverv og omsætning i byen.

Assens bys identitet udspringer af havnen, som i flere århundreder har været en vigtig forbindelse til Jylland. I dag benyttes havnen primært af Assens Skibsværft samt af færgeforbindelsen til Båge.

Vision

Assens Havn skal udvikles med Kyst- og Lystfiskercenter og omdannelse af Nordre Havn.

Værftet, Baagø Færgen og Nordre Moles erhvervsaktiviteter fastholdes, så den autentiske havn blander sig med de nye aktiviteter og giver den diverse blanding af arbejde, bosætning, fritid og turisme, der efterhånden er sjælden i Danmark.

Mål

Det er Byrådet mål:

- at fastholde og fremme Assens Havn som lokal gods- trafikhavn.
- at opretholde færgeruten til Båge.

Retningslinjer

Retningslinjerne nedenfor omfatter egentlige trafik-, fiskeri- og færgehavne. Bådehavne og lystbådehavne er omfattet af kapitel 4 om ferie og fritid.

3.4.1 Etablering af havne

Etablering af nye havneanlæg uden tilknytning til den eksisterende havn i Assens forudsætter særskilt tilvejebringelse af det fornødne planlægningsmæssige grundlag.

3.4.2 Udvidelse af havne

Udvidelse af eksisterende havne kan ske, såfremt nationale eller regionale interesser samt internationale naturbeskyttelsesinteresser ikke herved tilsidesættes.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 3.4.2

Ved nationale eller regionale interesser forstås de interesser, der er udtrykt i kommuneplanens retningslinjer for miljøbeskyttelse, naturbeskyttelse, landskabsbeskyttelse, kulturmiljøbeskyttelse, kommuneplanens arealreservationer til andre formål med videre.

Redegørelse

Kommunen og staten er ansvarlige for havneplanlægningen. Nyetablering eller udvidelse af havneanlæg, herunder opfyldning på søterritoriet, kræver dog særskilt tilladelse fra Kystdirektoratet. Hvis udvidelsen består i etablering af faste anlæg, uddybning og opfyldning på søterritoriet inden for en havns dækkende værker, kræves ikke tilladelse fra Kystdirektoratet, med mindre udvidelsen kræver vurdering af de miljømæssige konsekvenser af anlægget.

Det er kommunen, der står for den interne planlægning i de kommunale havne.

Byrådets holdninger

Byrådet finder ikke, at der er behov for etablering af nye havneanlæg ud over Assens Havn.

Trafikhavnens vigende betydning vil indebære, at der frigøres arealer til andre formål.

Fiskeri

Fiskeriet har mindre betydning, men detailsalget fra kajen er med til at underbygge havnemiljøet i Assens Havn.

Færger

I kommunen er der færgeforbindelse mellem Assens og Båge. Færgen, som overfører biler og passagerer, har stor betydning for såvel bosætning som turisme på Båge.

Lystbådehavne

Assens Marina er et A.M.B.A. (andelsselskab med begrænset ansvar). Der er cirka 600 bådepladser i marinaen.

Båge Lystbådehavn er en kommunal havn. Den blev udbygget i 2009, så der i dag er 49 bådepladser. Båge Havn har stort besøg af gæsteseglere, over 3.000 overnatninger per sæson, som er med til at styrke ølivet om sommeren.

Agernæs Havn blev renoveret og udbygget i 2009 til 53 bådepladser. Havnen benyttes til erhvervsfiskeri, men er primært en jollehavn for de lokale fritidsfiskere og mindre lystsejlere. Slæbestedet er populært hos bådtrailerfolket og bruges også af lystfiskerforeninger.

Bågefærgen



3.5 STINET OG FORBINDELSER FOR LETTE TRAFIKANTER

3.5 Stinet og forbindelser for lette trafikanter

Et sammenhængende stinet er af stor betydning for sikkerheden for de lette trafikanter både i byerne og mellem de mindre bysamfund. Derudover vil et godt og sammenhængende stinet få flere til at benytte cyklen til gavn for sundheden og klimaet samt tiltrække cykelturister til gavn for kommunen.

Vision

Det er Byrådets vision, at Assens Kommunes eksisterende stinet udbygges og forbedres løbende med henblik på at etablere et sammenhængende stinet i kommunen, hvor man kan færdes som let trafikant mellem bysamfund med en maksimal sikkerhed og komfort.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at der sker en udbygning af kommunens overordnede stinet i henhold til kommunens stiplan og prioriteringsliste.



Retningslinjer

3.5.1 Indtænk de lette trafikanter i planer

I forbindelse med arealplanlægning og byggemodninger skal der indarbejdes plan for lette trafikanter på lige vilkår med motorkøretøjer, samt at det for så vidt muligt sikres, at det nye stinet forbindes med det eksisterende stinet i området.

3.5.2 Sikre lette trafikanters krydsning af veje

For at sikre trafiksikkerheden i forbindelse med etablering af nye stier skal der i forbindelse med projektet vurderes, om der skal etableres sikring af lette trafikanter i forbindelse med krydsning af eksisterende veje.

3.5.3 Når kommuneveje bliver del af stinettet

Sikringen af de lette trafikanter skal ligeledes vurderes, hvis kommunevejen er eller bliver en del af stinettet.

3.5.4 Nye vejanlæg

I forbindelse med nye vejanlæg vurderes behovet for faciliteter for de lette trafikanter, både cyklende og gående.

3.5.5 Trafiksikkerhedsrevidering af nye større projekter

Alle større projekter trafiksikkerhedsrevideres med henblik på fokus på størst mulig trafiksikkerhed ved etablering af nye stisystemer i kommunen.

Redegørelse

Udbygning af stinettet skal sikre bedre forbindelse for lette trafikanter mellem landsbyer og byer samt etablering og sikring af et alsidigt stinet i kommunens byer. Strækninger, som vil have høj prioritet, er især steder, hvor der færdes mange yngre, lette trafikanter fortrinsvis ved skoler og idrætsanlæg. Disse strækninger skal have ekstra opmærksomhed ved prioritering og udvælgelse af projekter.

Den trafikale udvikling følges løbende på det eksisterende stinet og følges op af forbedringer og justeringer, når der viser sig trafikale problemer.

I stinettet indgår ligeledes vurdering og etablering af kantbaner og cykelbaner langs det offentlige vejnet i kommunen på lige vilkår med øvrige stier.

3 SUNDHED OG TRIVSEL



Dette afsnit understøtter sundhed og trivsel ved at fokusere på at skabe mulighed for at bevæge sig i hverdagen.

4. Ferie og fritid



4.0 FERIE OG FRITID

4.0 Ferie og fritid

I Assens Kommune prioriteres et rigt udbud af attraktive muligheder for natur- og friluftsoplevelser i det åbne land til borgere og besøgende.

De gode muligheder for natur- og friluftsoplevelser skal både understøtte den lokale bosætning samt turisterhvervet, der oplever et behov for øget bredde i tilbuddene.

Et aktivt friluftsliv og fritidsliv er af væsentlig og positiv betydning for borgernes livskvalitet og sundhed. Kommunen anerkender i den forbindelse den store betydning, som frivillige organisationers arbejde har for ikke mindst børn og unges muligheder for motionsfremmende aktiviteter i fritiden.

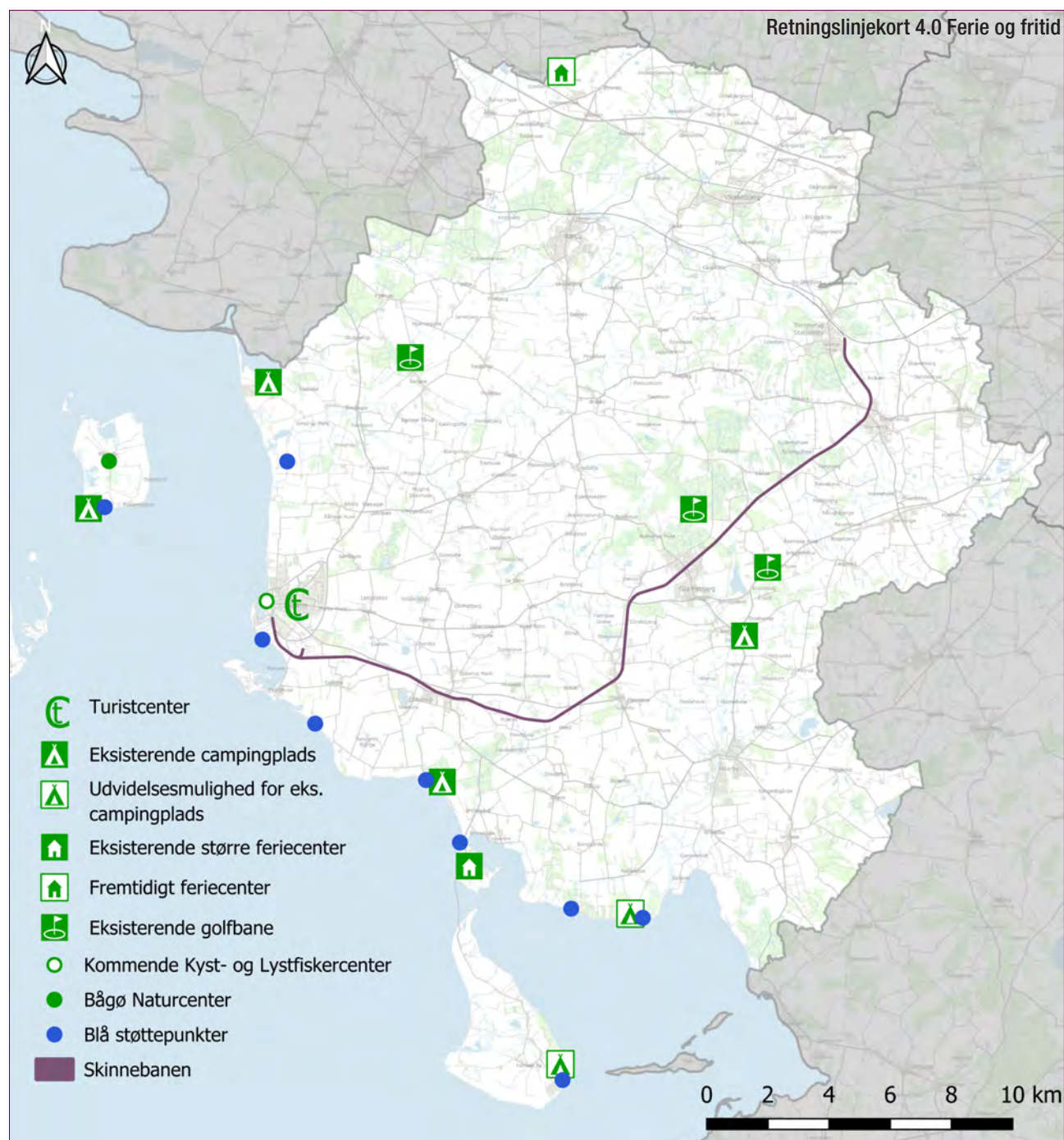
Vision

Der er ingen vision til afsnittet.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at der skal sikres gode udviklingsmuligheder for både det organiserede og det selvorganiserede friluftsliv i det åbne land.
- at udviklingen af natur- og friluftsoplevelser prioriteres med henblik på øget turisme.
- at medvirke til at udvikle nye muligheder og tilbud, hvori natur, friluftsliv, motion og sundhedsfremme indgår.



- at bynær skovrejsning med stisystemer og opholdsarealer fremmes for at øge bosætning.
- at udviklingen på ferie- og fritidsområdet i det væsentlige skal ske på en sådan måde, at natur-, miljø- og kulturværdierne bevares, forbedres og udvikles.
- at der skal være rimelige muligheder for de støjende idrætters baneaktiviteter i det åbne land.

Retningslinjer

Der er ingen retningslinjer til afsnittet.

Redegørelse

Ferie- og fritidsområdet er i kommuneplanens sammenhæng dels defineret som turisme dels friluftsliv og motion i det åbne land. Ved friluftsliv forstås de aktiviteter, der foregår ude i naturen og landskabet, og som udøves såvel uorganiseret som organiseret.

Hvad angår anlæg til motion og bevægelse og almindelig fritidsbrug, er der alene fokuseret på motor- og skydesportens anlæg samt flyvepladser. Disse anlæg er typisk placeret i det åbne land på grund af støjen, og der er planlægningsmæssigt tale om anlæg, der kræver en særlig opmærksomhed. Øvrige idrætsanlæg er typisk placeret i byerne bortset fra golfbaner, der i kommuneplanen er henført til turistanlæg.



Brændholt Bjerg

Friluftsliv, motion og bevægelse

Friluftsliv, motion og bevægelse samt turisme er i mange henseender svære at differentiere. Generelt vil der være en betydelig synergi mellem de tre kategorier, og især hvad angår friluftsliv og turisme er der en meget betydelig synergi, hvor for eksempel gode friluftsmuligheder især tæller på plussiden i turismesammenhæng. På samme vis er der stor synergi mellem friluftsliv og motion og bevægelse. Begge dele udtrykker et aktivt fritidsliv og bidrager til fremme af folkesundheden.

Det åbne lands ressourcer

Landskabet i Assens Kommune med blandt andet den lange kyststrækning rummer gode forudsætninger for fritidsaktiviteter og en fortsat udbygning af turismen.

Der er stadig plads til udvikling, men de forskellige aktiviteter kan give anledning til et pres på naturområderne. De kystnære områder har desuden i national sammenhæng en særlig status, og der er i planloven særlige bestemmelser for den kystnære zone.

Strategi og indsats

I 2021 blev der udarbejdet en Natur- og Friluftspolitik og en ny Natur- og Friluftsstrategi. Både politik og strategi har tre pejlemærker; biodiversitet, natur- og kystturisme samt den nære natur. Især området om natur- og kystturisme er knyttet op på Assens Kommunes turismestrategi fra 2021, som behandles i afsnit 4.2.

Turismeudvikling

For at fastholde en positiv turismeudvikling i Assens Kommune er det vigtigt at gøre en bred palette af unikke oplevelsesmuligheder tilgængelige, eksempelvis grønne og blå oplevelser samt afstressende og inspirerende oplevelser.

Placering af ferie- og fritidsanlæg

Byrådet har forskellige instrumenter til rådighed, når det gælder opfyldelsen af sine overordnede målsætninger og politikker på ferie- og fritidsområdet. Et af disse instrumenter er planlægningen for forskellige aktiviteter og anlægstypers fysiske placering.

Anlægstyperne og aktiviteterne er dog meget forskellige i deres karakter og omfang, og der knytter sig derfor forskellige konkrete problemstillinger til dem. Disse problemstillinger og Byrådets synspunkter på dem er derfor behandlet under de enkelte anlægstyper i relevant omfang.

Retningslinjerne omfatter dels generelle retningslinjer for placering og etablering af anlæg mv. og dels konkret udpegede placeringsmuligheder for forskellige anlægstyper.

Især i forbindelse med de generelle retningslinjer, det vil sige retningslinjer for anlæg, som ikke er konkret udpegede, vil der i forbindelse med ønsker om placering af anlæg skulle ske en afvejning i forhold til andre interesser i området.

Øvrige rekreative anlæg

Ud over de ferie- og fritidsanlæg, der planlægges for, kan der i øvrigt være en række friluft aktiviteter i det åbne land, hvor der i forskelligt omfang forudsættes etablering af anlæg. Dette indebærer, at der kræves en landzonetilladelse til etablering af anlægget samt eventuelt en landzonelokalplan som forudsætning for landzonetilladelsen.

Retningslinjerne for kommunens generelle landzoneadministration fremgår af afsnit 6 og udgør for en lang række anlæg, ud over dem der konkret gennemgås i dette afsnit, et tilstrækkeligt planmæssigt grundlag for behandlingen af ønsker om placering af anlæg.

4.0 FERIE OG FRITID

Anden lovgivning

Udlæg af arealer til ferie- og fritidsformål skal ud over de retningslinjer, der fastlægges i kommuneplanen, endvidere respektere gældende lovgivning, herunder naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Det bemærkes, at anlæggene, uanset den nuværende planlægningsmæssige status, kan udløse krav om supplerende VVM-planlægning (Vurdering af Virkning på Miljøet).

Gældende planlægning

Planlægningsmuligheder, der fremgår af kommuneplanrammer og lokalplanlægning eller lignende, kan fortsat realiseres.

Forsyningsforhold

Generelt stilles der krav til en tilfredsstillende spildevandsrensning i forbindelse med etablering og udbygning af anlæg til ferie- og fritidsformål.

På de små øer er det endvidere en forudsætning for etablering og udbygning af anlæg, at der er eller tilvejebringes ordnede affaldshåndterings- og vandforsyningsforhold.



Dette kapitel understøtter sundhed og trivsel ved at udpege friluftsområder og blå støttepunkter.



Dette kapitel understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at fremme adgang til friluftsområder, rekreative stier og opholdsarealer.



4.1 Friluftsområder, rekreative stier og opholdsarealer

Assens Kommune har et stort potentiale for at skabe enestående rekreative områder, som borgere og turister kan bruge i forbindelse med et aktivt friluftsliv. Naturen byder på mange oplevelser, og det er disse tilbud, der skal udvikles som en del af den planlagte indsats med natur- og friluftsområder.

I 2021 er vores Natur- og Friluftspolitik og en ny Natur- og Friluftsstrategi udarbejdet.

Natur- og Friluftspolitikken er blevet til i samarbejde med borgere, interessenter og Grønt Råd, og den indeholder tre hovedtemaer:

- Natur og biodiversitet.
- Natur- og kystturisme.
- Den nære natur.

Vision

Naturen er et stort aktiv for Assens Kommune, og den vil vi gerne værne om. Vi vil give borgere og besøgende mulighed for at se og opleve den fantastiske natur og de flotte landskaber samtidig med, at vi passer på naturen og sikrer levesteder for sjældne dyr og planter.

Vi vil styrke borgernes muligheder for naturoplevelser og friluftsbaseret motion og bevægelse.

Vi vil medvirke til at udvikle nye muligheder og tilbud, hvori natur, friluftsliv, motion og sundhedsfremme indgår.

Vi vil fremme mobiliteten og sikre, at rekreative stier binder kommunen sammen samt skabe de bedste vilkår for et aktivt fritidsliv i naturen.

Mål

Naturen tæt på byerne har stor betydning i forhold til kvaliteten og variationen af muligheder, der er for at kunne have et aktivt friluftsliv i sin hverdag.

Mange byer i Assens Kommune har i dag allerede gode muligheder for at opleve natur i nærheden af byen.

Vi ønsker at styrke disse muligheder, så der fremover bliver en lang række af spændende natur- og friluftstilbud til borgere i alle aldre.

Med udviklingen af den bynære natur i samarbejde med lokale borgere og foreninger ønsker vi at skabe gode rammer for et aktivt friluftsliv. Det aktive friluftsliv skal medvirke til en sund levevis og en høj livskvalitet blandt kommunens borgere.

Det er Byrådets mål:

- at styrke naturområderne langs kysten ved Lillebælt – især de større sammenhængende strandengsområder og kystlaguner, der har stor biologisk værdi, idet de er vigtige områder for en række engfugle. Samtidig ønsker vi, at strandene i området og de gode muligheder for sejlsads, dykning og lystfiskeri i Lillebælt benyttes i rigt omfang hen over sommeren.
- at fastholde og udvikle området omkring Helnæsbugtens naturværdier, så den kommende generation vil kunne opleve den skønhed, det har i dag. Vi ønsker at styrke mulighederne for lystfiskeri langs kysten, idet vandet omkring Helnæs er i særklasse.
- at den fine natur omkring Brende Å fastholdes og udvikles, så den fortsat er et godt levested for en lang række naturligt hjemmehørende arter og samtidig er attraktiv for borgere og besøgende.
- at adgangsforholdene ved Haarby Å styrkes, så flere kan komme ud og nyde den. Samtidig ønsker vi at forbedre vandmiljøet i Haarby Å og gøre en indsats for nogle af de arter, der har åen som levested. Vi ønsker at bevare og formidle flere af de værdifulde kulturhistoriske spor, som er i området.

Shelterplads ved Sandager



4.1 FRITIDSOMRÅDER, REKREATIVE STIER OG OPHOLDSAREALER

Retningslinjer

4.1.1 Nedlæggelse af stier

Stier, der indgår i et eksisterende stisystem eller i planlægning af et fremtidigt stisystem, må ikke nedlægges.

4.1.2 Tommerup-Assens banestrækning

Banestrækningen mellem Assens og Tommerup skal oprettholdes som en ubrudt rekreativ forbindelse.

4.1.3 Friluftsområderne

I de udpegede områder for natur- og friluftsliv skal natur-, kultur- og landskabsværdierne fastholdes og udvikles med henblik på at øge de oplevelsesmæssige og rekreative muligheder.



Brændholt og Frøbjerg

Redegørelse

Det er veldokumenteret, at frisk luft og 'grønne oplevelser' i sig selv fremmer glæde og trivsel. Assens Kommune vil derfor bidrage til at fremme borgernes sundhed ved at etablere egnede fysiske rammer med naturen som arena. Det vil dels ske i form af etablering af sammenhængende stisystemer, cykelstier og andre motionsfremmende anlæg, dels i form af anlæg af naturbaser og lignende, der bidrager til almen trivsel.

I Assens Kommune er der gode muligheder for et fysisk aktivt friluftsliv, som dog kan blive endnu bedre. Udfordringen er at mange af de nuværende friluftsområder er små og ligger meget spredt i kommunen. I forhold til resten af Danmark er der få og generelt små offentligt ejede arealer og fredede områder med offentlig adgang.

Nogle af friluftsområderne i Assens Kommune benyttes flittigt, men mange kan godt tåle et større antal besøgende. Ved at udbygge og forbedre de eksisterende friluftsområder for eksempel med andre faciliteter og skabe større sammenhæng med nye stier, er det Assens Kommunes forventning, at flere vil benytte sig af muligheden for et aktivt friluftsliv.

Ud over at bidrage til borgernes sundhed kan større, sammenhængende og bynære friluftsområder gøre Assens Kommune mere attraktiv for tilflyttere og turister. Udviklingen af friluftsområder kan dermed også have en direkte økonomisk gevinst.

Strategi og indsats

Det allerede igangsatte arbejde med udvikling og forbedring af eksisterende friluftsområder følges op med vedligeholdelse og yderligere forbedringer:

- stier, hytter, sheltere, borde og bænke vedligeholdes og opsættes.
- friluftsområderne renholdes.
- friluftsområder og naturprojekter formidles både fysisk og digitalt, og der afholdes informative arrangementer.
- kommunens unikke fortids- og kulturminde formidles fysisk og digitalt.
- bålpladser i kommunens drift påfyldes jævnligt brænde.
- forbedret tilgængelighed til parkeringsmuligheder og helårsåbning af toiletter.

Der afsættes de fornødne ressourcer til fortsat at arbejde med udvikling af primært tilgængeligheden til friluftsområderne gennem nye stier, der fører fra et friluftsområde til et andet eller giver mulighed for rundture i og omkring eksisterende friluftsområder.

Assens Kommune vil fortsætte indsatsen for skabelsen af stityper som for eksempel trampestier, mountainbike og ridentier.

4.2 Turisme

Baggrunden for dette afsnit er Turismestrategi 2021-2025 med følgende særlige strategiske pejlemærker:

- Kyst- og naturturisme
- Kultur og købstad
- Nationalt center for Kyst- og Lystfiskerturisme
- Rammer, værtskab og service

Med turismestrategien tages et konkret skridt til at realisere ambitionerne. Det gør vi ved at fokusere på at udvikle de potentialer for oplevelser, som vores kommune byder vores gæster og turister som en del af et samlet fynsk turismetilbud.

Gode rammebetingelser for turismen

Med kommuneplanen ønsker Byrådet at skabe gode rammebetingelser for turismeaktiviteter, herunder for lokalisering af anlæg, og ikke mindst at fremme udviklingen i de dele af kommunen, hvor turismen spiller en særlig rolle.

Turismeerhvervet har en central udfordring i forhold til at øge overnatningskapaciteten, og Assens Kommune arbejder for at muliggøre yderligere kapacitet omkring kysterne og i omkring Assens by. Det kan ske gennem udvikling af eksisterende turismeanlæg som for eksempel campingpladser eller muliggøre udlæg af områder til sommerhuse.

Ved placering af anlæg og faciliteter bør der sættes på at skabe positive synergieffekter gennem placering i tilknytning til andre anlæg, faciliteter og funktioner, eksempelvis byfunktioner.

Selv om hensynet til turismen er tungtvejende, kan målsætningerne på andre områder betyde, at det sine steder kan være nødvendigt at nedprioritere hensynet til turismen i forhold til andre interesser i det åbne land eller de kystnære områder. Dette kan både være interesser knyttet til andre aktiviteter, eksempelvis intensivt landbrug, og interesser knyttet til beskyttelsen af naturen, landskabet, miljøet og kulturmiljøet.

Andre steder kan det være relevant aktivt at nedprioritere andre interesser for at fremme optimale forhold for turismen. Det kan for eksempel være relevant i visse skovområder og i områder, hvor en fortsat industrialisering af landbruget, herunder intensivt husdyrhold, vil være vanskeligt foreneligt med en udbygning af turismen som et væsentligt erhverv.

Vision

Byrådet har prioriteret turisme som en vigtig brik i udviklingen af Assens Kommune. Turismevisionen er ifølge Vision 2030 – Med vilje og hjerte, at turismeerhvervet vokser. Vi udvikler nogle af Nordeuropas bedste naturoplevelser for hele familien – langs kysten, i skoven og på Fyns højeste punkt. Her møder turisterne de lokale fødevarer, og der er gode muligheder for at overnatte både under tag og i naturen under åben himmel.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at udvikle attraktioner og oplevelser på et grønt og bæredygtigt grundlag.

- at turisterhvervet vokser målt på både antal overnatninger, antallet af arbejdspladser og døgnforbrug.
- at udvikle turismen herunder kyst- og kulturoplevelser, så vi i endnu højere grad udnytter det store potentiale, vi har som kystnær destination.
- at forlænge turistsæsonen ud over sommermånederne.
- at forøge eksisterende overnatningskapacitet især i de kystnære dele af kommunen.
- at udvikle nye overnatningsmuligheder i respekt for de naturværdier, landskabsværdier og kulturhistoriske værdier, der er i det omkringliggende landskab.
- at udfolde potentialet i det nationale center for kyst- og lystfiskerturisme og støttefaciliteter langs kysten og inde i landet.
- at styrke turismens udvikling gennem destinationssamarbejdet på Fyn.
- at sikre gæster og turisters adgang og tilgængelighed til natur- og friluftoplevelser.
- at understøtte tilstedeværelsen af faciliteter såsom toiletter, parkeringspladser, skiltning og lignende, hvor der er behov for dette.

Retningslinjer

Dette afsnit indeholder ingen retningslinjer. Kommuneplanens retningslinjer for turisme og placering af ferie- og fritidsanlæg fremgår af de øvrige afsnit i kapitel 4.



Redegørelse

Strategi og indsats

Turismen i Assens har været i en positiv udvikling siden 2020. Antallet af overnatninger er steget fra 252.925 i 2020 til 272.751 overnatninger i 2023 – en stigning på cirka 8 % i den fireårige periode. De fleste overnatninger i kommunen er på natur- og campingområdet. En stor overvægt af gæsterne er danske turister, mens tyske turister udgør den næststørste gruppe af overnatninger (kilde: Destination Fyn).

I slutningen af 2018 vedtog Folketinget et forenklet erhvervs- og turistfremmesystem, som dannede erhvervshusekonstruktionen på erhvervsområdet og destinationskonstruktionen på turismeområdet. Assens Kommune deltager i Destination Fyn sammen med de øvrige ni kommuner på Fyn. Destinationen er den fynske klynge inden for turisme og oplevelsesøkonomi og er baseret på et offentligt-privat samarbejde, der drives af et sekretariat under Erhvervshus Fyn og tæller flere end 200 medlemmer.

I 2020 er indsatsen om Fyn som cykeldestination blevet realiseret igennem "Bike Island", hvor tre ruter i Assens Kommune er promoveret indenfor cykelturisme (Løgismose-Snave kort rute og lang rute samt Løgismose-Assens-ruten).

Assens Kommune har siden 2018 været ansvarlig for at gennemføre den nationale strategi for lystfiskeri, herunder at planlægge, fundraise, bygge og drive et nationalt kyst- og lystfiskercenter. Centeret er under opførelse på Midtermolen, Assens Havn, og forventes at åbne i foråret 2027. Det nye center vil formidle undersøiske landskaber, lystfiskeri og vandnatur. Kommunale indsatser på områder som bosætning, erhverv, friluftsliv, naturforvaltning, miljø og kulturmiljøer understøtter som oftest hinanden. Det betyder, at disse forskellige typer af indsatser tilsammen bidrager til at styrke kommunens udviklingspotentialer – også på turismeområdet.

På denne baggrund har Assens Kommune i 2021 udarbejdet strategier på for eksempel turismeområdet og natur- og friluftsområdet, som understøtter hinanden og Assens Kommunes Vision 2030 – med vilje og hjerte. Vision og strategier tydeliggør turismens betydning og nødvendigheden af over-

natningsmuligheder i naturen og nær kysten samt behovet for støttefaciliteter til at fortsætte den positive turismefremgang.

I 2024 igangsatte Assens Kommune i samarbejde med Middelfart og Nordfyns Kommune udarbejdelse af Strategisk fysisk udviklingsplan Lillebælt, som har til formål at skabe grundlag for en økonomisk og miljømæssigt bæredygtig turismeudvikling i de tre kommuner til glæde for borgere, erhverv, sommerhusejere samt turister. Udviklingsplanen skal sætte en fælles retning, der sikrer en økonomisk og miljømæssigt bæredygtig destination på stedets præmisser.

Den strategisk-fysiske udviklingsplan for Lillebælt skal således konkretisere og sætte retningen for:

- En bæredygtig og attraktiv vækst og udvikling af de tre købstæder Bogense, Middelfart og Assens som helårsturismestinationer.
- Udvikling af ny overnatningskapacitet og konkrete besøgssteder, som har væsentlig værdi og potentiale for turismens vækst.
- At styrke samspillet mellem de tre købstæder og den samlede geografi omkring Lillebælt.

Strategisk fysisk udviklingsplan Lillebælt vedtages i 2025.

I Assens Kommune er Udvikling Assens etableret som erhvervsbaseret medlemsforening i november 2014 blandt andet med det formål at varetage lokal turistfremme igennem foreningen VisitAssens. Foreningen fremmer branding af turismemuligheder, udvikler oplevelsestyperne og har ansvaret for turismeservicen.

Kvaliteterne og mulighederne for turismen i kommunen skal brandes ud fra de tre oplevelsestyper:

- Unikke naturområder
- Aktiviteter ved havet
- Oplevelser for alle



Krengerup Gods

Hovedprincipper for den fysiske planlægning

Følgende hovedprincipper lægges til grund for planlægningen på turismeområdet, hvad angår den mere konkrete lokalisering af anlæg:

- Nye anlæg placeres som hovedregel i tilknytning til eksisterende større sammenhængende bymæssig bebyggelse af hensyn til en generel varetægelse af beskyttelsesinteresserne i det åbne land og for at sikre den bedst mulige synergi ved placeringen af anlæg.
- Muligheden for udvidelse af eksisterende velfungerende turistanlæg prioriteres højt, dels for at sikre disse anlægs fortsatte levedygtighed ved at fremme bæredygtige enheder, dels af hensyn til beskyttelsesinteresser.
- Ved placering af nye anlæg eller ved udvidelse af eksisterende prioriteres natur-, miljø-, frilufts- og kulturinteresserne højt ved konkrete interesseafvejninger. I relevant omfang skal der stilles vilkår for indretningen af de konkrete anlæg, så de bedst muligt beskytter og understøtter natur-, miljø-, frilufts- og kulturværdierne.
- Ved etablering af nye faciliteter prioriteres anvendelse af eksisterende bygningsmasse frem for etablering gennem nye anlæg, herunder ikke mindst anvendelsen af ledigblevne bygninger.
- Arealer, der er reserveret til turismeanlæg, bør fastholdes til de pågældende formål og ikke kunne konverteres til andet formål uden tilvejebringelse af nyt plangrundlag.

For placering af anlæg i den kystnære zone gælder desuden:

- Nye større anlæg i den kystnære zone placeres i eller i tilknytning til byområder, hvor der i forvejen er mange turistfaciliteter (turistcentre). Etablering sker på baggrund af en konkret udpegning som turistcenter. Assens by er turistcenter.
- Strandbeskyttelseszone på 0-300 meter er en forudszone og skal i udgangspunktet respekteres.
- Udvidelse af lystbådehavne uden for turistcentret sker ligeledes på baggrund af en konkret udpegning af havne med udvidelsesmuligheder.
- Bågøs muligheder for at drage nytte af turismen bør tilgodeses ved ønsker om etablering af faciliteter til turisme "i det små".

En placering af nye større anlæg i tilknytning til turistcentre med andre anlæg og aktiviteter tjener ud over det generelle hensyn til landskabet med videre også det formål at øge områdets samlede attraktionsværdi og tiltrækningskraft. De enkelte anlæg vil således understøtte hinanden.

For de kystnære områder er Assens by udpeget som turistcenter. Det vil sige som lokaliseringssted for større ferie- og fritidsanlæg i den kystnære zone. Uden for de kystnære områder vurderes der ikke at være behov for en tilsvarende grad af præcis styring af udviklingen som i den kystnære zone. I disse områder udpeges der derfor ikke turistcentre. I disse områder skal placeringen af ferie- og fritidsanlæg som hovedregel ske i tilknytning til eksisterende større sammenhængende bymæssig bebyggelse for at undgå et uhensigtsmæssigt pres på naturressourcerne med videre i det åbne land.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er en planlægningszone, hvor byrådet kan planlægge for bebyggelse og anlæg efter planlovens regler. Inden for kystnærhedszonen kan der udpeges udviklingsområder i kommuneplanen i overensstemmelse med de udviklingsområder, som er fastlagt i et landsplandirektiv herfor.

Det er en national interesse, at kystnærhedszonen uden for udviklingsområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af nærhed til kysten. Hovedsigtet er, at de åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi.

De nationale planlægningsinteresser skal først og fremmest sikre, at kysterne friholdes for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af nærhed til kysten. Det indebærer blandt andet, at kommunerne skal vurdere alternative udviklingsmuligheder.

Muligheder i kystnærhedszonen

Ændringen af planloven i juni 2017 giver muligheder i kystnærhedszonen. Erhvervsministeren kan i et landsplandirektiv udpege udviklingsområder på baggrund af ansøgninger fra kommunerne, hvor kommunalbestyrelsen får mulighed for at planlægge for udvikling af byer og landsbyer og give tilladelse til anlæg svarende til de generelle regler i landzone.

For at give bedre vilkår for turismeerhvervet kan erhvervsministeren i et landsplandirektiv også udpege områder på baggrund af ansøgninger fra kommunerne, hvor kommunalbestyrelsen får mulighed for at udlægge og omplacere eksisterende ubebyggede sommerhusgrunde samt overføre eksisterende sommerhusområder til byzone.

Plums Gard



4.2 TURISME

Byrådet skal også i udviklingsområderne sikre og udbygge offentlighedens adgang til kysten, ligesom der alene kan udlægges og omplaceres sommerhusområder ved et landsplandirektiv udstedt af erhvervsministeren. Krav til placering af ferie- og fritidsanlæg gælder ligeledes uændret i de udpegede udviklingsområder.

Se mere i afsnit 6.2 Planlægning i kystnærhedszonen.

Kommuneplanens retningslinjer skal sikre:

- at der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
- at der bortset fra trafikhavneanlæg og andre overordnede infrastrukturanlæg kun i ganske særlige tilfælde planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet eller med særlig kystbeskyttelse.
- at ferie- og fritidsanlæg etableres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun lokaliseres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.
- at offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges.

Kitesurfing ved Helnæs



4.3 Sommerhusområder

Sommerhusområderne i Assens Kommune ligger attraktivt med en kystnær placering og er ét af kommunens ferie- og fritidsmæssige aktiver samt vigtige i forhold til turismen.

Sommerhusområdernes placering er udpeget som rammeområder til sommerhuse i kommuneplanen eller gennem et landsplandirektiv. Ved sommerhusområder forstås de områder, der ved lokalplan er planlagt til formålet og omfattet af zonestatus som sommerhuszone.

Andre sommerhuse er de såkaldte fritidshuse/fleksboliger, der ligger i landzonen. Disse er ikke omfattet af dette kapitel, men forvaltes derimod i henhold til planlovens landzonebestemmelser.

Vision

Sommerhusområderne er aktiver i forhold til ferie- og friluftsliv samt turisme, og områdernes værdi skal sikres og højnes ved at fastholde og udvikle tilgængeligheden til natur- og landskabsoplevelser.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at sikre eksisterende værdier i de udlagte sommerhusområder.
- at muliggøre en udvikling af sommerhusområderne i respekt for de naturværdier, landskabsværdier og kulturhistoriske værdier, der er i det omkringliggende landskab.
- at eventuelt nye sommerhusområder eller udvidelse af eksisterende sker i henhold til en samlet turismestrategi.

Retningslinjer

4.3.1 Udlæg af nye sommerhusområder

Der kan planlægges for nye sommerhusområder, såfremt det ikke strider mod væsentlige beskyttelsesinteresser, herunder nationale eller internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Grundstørrelsen må ikke overstige 1.500 m².

Fortolkningsbidrag til retningslinje 4.3.1

Ved væsentlige beskyttelsesinteresser forstås de interesser, der er udtrykt i kommuneplanens retningslinjer for miljøbeskyttelse, naturbeskyttelse, landskabsbeskyttelse og kulturmiljøbeskyttelse.

Redegørelse

Kommunens sommerhusområder er alle beliggende indenfor den kystnære zone. Sommerhusområderne rummer forskellige kvaliteter og ligger i vidt forskellige landskaber, hvilket afspejler den store variation i kommunens kystlandskab.

Udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen eller udvidelse af eksisterende kan alene ske gennem et landsplandirektiv. I forbindelse med Landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen blev der udlagt to nye sommerhusområder i Assens Kommune:

- Et område på cirka 0,3 ha ved Løgismose Camping. Der må udstykkes op til 2 sommerhusgrunde inden for området.
- Et område på cirka 2,6 ha ved Å. Der må udstykkes op til 12 sommerhusgrunde inden for området.

I Planstrategi 2023 er beskrevet yderligere fem områder: Tre på Helnæs, et ved Saltofte samt et ved Brunshuse.

Der er ansøgt om, at disse bliver udlagt i forbindelse med næste landsplandirektiv om sommerhusområder. Ved kommuneplanens vedtagelse er de foreløbige signaler fra forslag til landsplandirektivet, at kommunen vil blive tildelt området ved Brunshuse. Landsplandirektivet vedtages i slutningen af 2025.

Byrådets holdninger

Byrådet finder, at muligheden for at udlægge nye sommerhusområder, der opfylder de formelle krav, skal undersøges, og at udlæg kan ske, såfremt væsentlige beskyttelsesinteresser ikke tilsidesættes.

Det er den kystnære placering, der gør sommerhusområder attraktive, hvorfor eventuelt nye sommerhusområder primært skal udlægges kystnært i tilknytning til eksisterende sommerhusområder eller feriecentre eller i tilknytning til eksisterende bymæssig og kystnær bebyggelse.

Nyudlæg skal være begrundet i en overordnet turismestrategi, og være i overensstemmelse med kommunens natur- og friluftspolitik samt en fremtidig landskabsstrategi. Det er desuden centralt for Byrådet, at kommunens eksisterende sommerhusområder bevares, at de fortsat vil være attraktive steder for ferie og rekreation, samt at konverteringen af bygningsmassen til moderne sommerhuse sker i respekt for eksisterende værdier.

4.4 Placering af campingpladser, hytteområder og kolonihaver

Campingpladsturismen udgør et af de vigtigste segmenter i den fynske turisme.

Udviklingen inden for campingsektoren er præget af, at konceptet for campingpladser udvides i retning af væsentligt større pladser opbygget efter et helt andet og mere aktivtets- og underholdningspræget koncept end hidtil.

Vision

Der er ingen vision til afsnittet

Mål

Det er Byrådets mål:

- at tilvejebringelsen af ny kapacitet primært bør ske i tilknytning til turistcentret Assens by eller byer i det kommunale bymønster.
- at ny kapacitet primært tilvejebringes ved udvidelser af eksisterende campingpladser og sekundært i form af etablering af nye campingpladser.
- at for at sikre, at de planlagte muligheder til etablering og udvidelse af campingpladser kan realiseres, bør konvertering til andre formål i udgangspunktet undgås.



Retningslinjer

Retningslinjerne gælder for etablering og udvidelse af campingpladser, der er omfattet af campingreglementet herunder campinghytter.

Primitive lejr-/teltpladser er ikke omfattet af retningslinjerne. Primitive lejr-/teltpladser er ikke direkte tilgængelige for biltrafik, de er uden bemanding, og de tilknyttede faciliteter begrænser sig til maksimalt at omfatte drikkevandsforsyning og toilet. De primitive lejr-/teltpladser er ikke omfattet af campingreglementet og reguleres kommuneplanmæssigt kun af de generelle retningslinjer for anlæg i det åbne land.

4.4.1 Definition af campingpladsformål

Ved campingpladsformål forstås almindeligt campingpladsudstyr. Det vil – ud over overnatningsenheder – sige mindre faciliteter, der alene henvender sig til dem, der bor på pladsen, såsom butik, parkeringsarealer, opholdsrum, legepladser, swimmingpool, tennisbaner, mindre supplerende oplevelsestilbud og tilsvarende mindre anlæg og faciliteter.

Medmindre andet udtrykkeligt er anført nedenfor, forudsætter etablering af faciliteter og anlæg, der går ud over det ovenfor nævnte, særskilt tilvejebringelse af det fornødne planlægningsmæssige grundlag.

4.4.2 Konvertering af arealreservationer til anden anvendelse

Arealer, som i kommuneplanen er udlagt til campingformål og kolonihaver, kan normalt ikke konverteres til anden anvendelse.

4.4.3 Generelle bestemmelser for nyanlæg og udvidelser af campingpladser

Der kan udlægges arealer til campingpladsformål, herunder særlige campingpladser for autocampere, i overensstemmelse med de generelle retningslinjer for byvækst i afsnit 2.2 og som følger:

I den kystnære zone: I eller i umiddelbar tilknytning til Assens by, som er udpeget som turistcenter. Turistcenteret omfatter nuværende og planlagte byzonearealer.

Uden for den kystnære zone: Udover udlæg i tilknytning til byer i det kommunale bymønster kan udvidelser af bestående campingpladser i det åbne land normalt finde sted, såfremt dette ikke strider mod nationale eller kommunale interesser samt internationale naturbeskyttelsesinteresser. Dette kan ske på baggrund af landzonelokalplaner.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 4.4.3

Ved nationale eller kommunale interesser forstås de interesser, der er udtrykt i kommuneplanens retningslinjer for miljøbeskyttelse, naturbeskyttelse, landskabsbeskyttelse (herunder Natura 2000-områder), kulturmiljøbeskyttelse, trafik og trafiksikkerhed, kommuneplanens arealreservationer til andre formål med videre.

4.4.4 Konkrete arealreservationer til camping

På retningslinjekort 4.0 Ferie og fritid er markeret eksisterende campingpladser og eksisterende campingpladser med mulighed for udvidelse.

4.4.5 Kolonihaveområde

Der kan udlægges kolonihaveområder i tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse.

Redegørelse

Fremtidens campingpladser er noget helt andet end det traditionelle billede, hvor pladsen er en græsmark med plads til telte og campingvogne suppleret med nogle få toiletbygninger, et cafeteria, lidt overdækket opholdsareal og en lille butik.

De nye campingpladser er en slags aktivitetscentre med for eksempel supermarked, svømmehal, restaurant, bowlingbane, legeland, minizoo, ridecenter og golfbane – gerne med luksushytter eller feriehus tilknyttet.

De nye pladser tiltrækker også i langt højere grad end hidtil et publikum, som ikke bor på pladserne. Effekten heraf kan give anledning til konflikter i forhold til landskabssynet, hvilket ikke mindst er problematisk i den kystnære zone, samt kan modvirke planlovens overordnede målsætning om at undgå byspredning i det åbne land.

Hytter til erhvervsmæssig udlejning skal i udgangspunktet placeres på campingpladser. Efter campingreglementet kan der på campingpladser, hvor planlægningsmæssige hensyn – og navnlig hensynet til natur og landskabelige værdier – ikke taler imod det, gives tilladelse til opstilling af hytter svarende til indtil 20 % af det tilladte antal campingenheder, dog maksimalt 60 campinghytter.

Der er udlagt arealer til kolonihaveformål i Assens by. Byerne i Assens Kommune er primært bebygget med åbenlav/tæt lav boligbebyggelse, og derudover er der god adgang til grønne områder mv. Det vurderes således, at behovet for kolonihaveområder er begrænset.

Byrådets holdninger

Byrådet har på baggrund af hovedmålsætningerne og planlægningsprincipperne på turismeområdet, jævnfør afsnit 4.2, overordnet fundet, at tilvejebringelsen af ny kapacitet primært bør ske i tilknytning til turistcentret Assens by eller byer i det kommunale bymønster.

Herudover bør ny kapacitet primært tilvejebringes ved udvidelser af eksisterende campingpladser og sekundært i form af etablering af nye campingpladser.

Det er Byrådets opfattelse, at der i forbindelse med de nye koncepter for campingpladser kan ligge en risiko for en uheldig påvirkning af det åbne land og ikke mindst af kystområderne. Derfor finder Byrådet, at planlægningen på området generelt ikke bør give mulighed for en sådan udvikling. Muligheden for etablering af sådanne anlæg bør således efter Byrådets opfattelse tilvejebringes på baggrund af konkrete vurderinger af de enkelte projekter og i givet fald en supplerende særskilt planlægning for de konkrete anlæg.

Arealer til etablering og udvidelse af campingpladser er som oftest beliggende på meget attraktive steder, som også vil være attraktive til andre formål. For at sikre, at de planlagte muligheder kan realiseres, er det Byrådets opfattelse, at konvertering til andre formål i udgangspunktet bør undgås.

Planlægningens indhold

Kommuneplanen indeholder en retningslinje for, at udlæg af kolonihaveområder skal ske i tilknytning til bymæssig bebyggelse.

Bestående udvidelsesmuligheder for campingpladser med baggrund i godkendt kommune- og lokalplanlægning eller lignende kan fortsat realiseres. Udvidelsesmuligheder af denne karakter er således ikke medtaget i retningslinjerne. Alle eksisterende campingpladser fremgår af kommuneplanens retningslinjekort 4.0 Ferie og fritid.

Kommuneplanen rummer mulighed for etablering af nye og udvidelse af eksisterende campingpladser såvel i turistcentret samt uden for den kystnære zone.

Kommuneplanen indeholder endelig nogle konkrete arealreservations til campingpladsformål indenfor kystnærhedszonen. Mulighederne fremgår af retningslinjerne samt af retningslinjekort 4.0 Ferie og fritid.

Konkrete arealreservations

Det er campingreglementet, der regulerer antallet af campingenheder, mens lokalplanen skaber de fysiske rammer for campingpladserne.

- Løgismose Strand Camping har tilladelse til 217 enheder. Med lokalplan 4.2-7 gives mulighed for at udvide med ca. 35 enheder til i alt 252 enheder.
- Aa Strand Camping: Tilladelse til 208 enheder.
- Helnæs Camping: Tilladelse til 218 enheder.
- Sandager Næs Camping: Tilladelse til 165 enheder.
- Assens Strand: Tilladelse til 143 enheder. Med lokalplan 1.2-6 gives mulighed for at udvide med ca. 307 enheder til i alt 450 enheder.
- Baago Camping: Tilladelse til 50 enheder.
- Hjemstavsgårdens Camping: Tilladelse til 50 enheder.



4.5 STØJENDE FRITIDSAKTIVITETER

4.5 Støjende fritidsaktiviteter

I Assens Kommune er de støjende fritidsaktiviteter to motorsportsbaner i Tommerup og Vissenbjerg samt syv skydebaner, heraf en militærskydebane. Der er ingen egentlige flyvepladser til fritidsflyvning i kommunen. Der er dog flyvebaner til modellflyvning og private helikopterlandingspladser. Boldbaner, paddelbaner og lignende regnes ikke som støjende fritidsaktiviteter i denne forbindelse.

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende støjkrav, der angiver, hvor meget støjende fritidsaktiviteter må støje i forhold til omgivelserne.

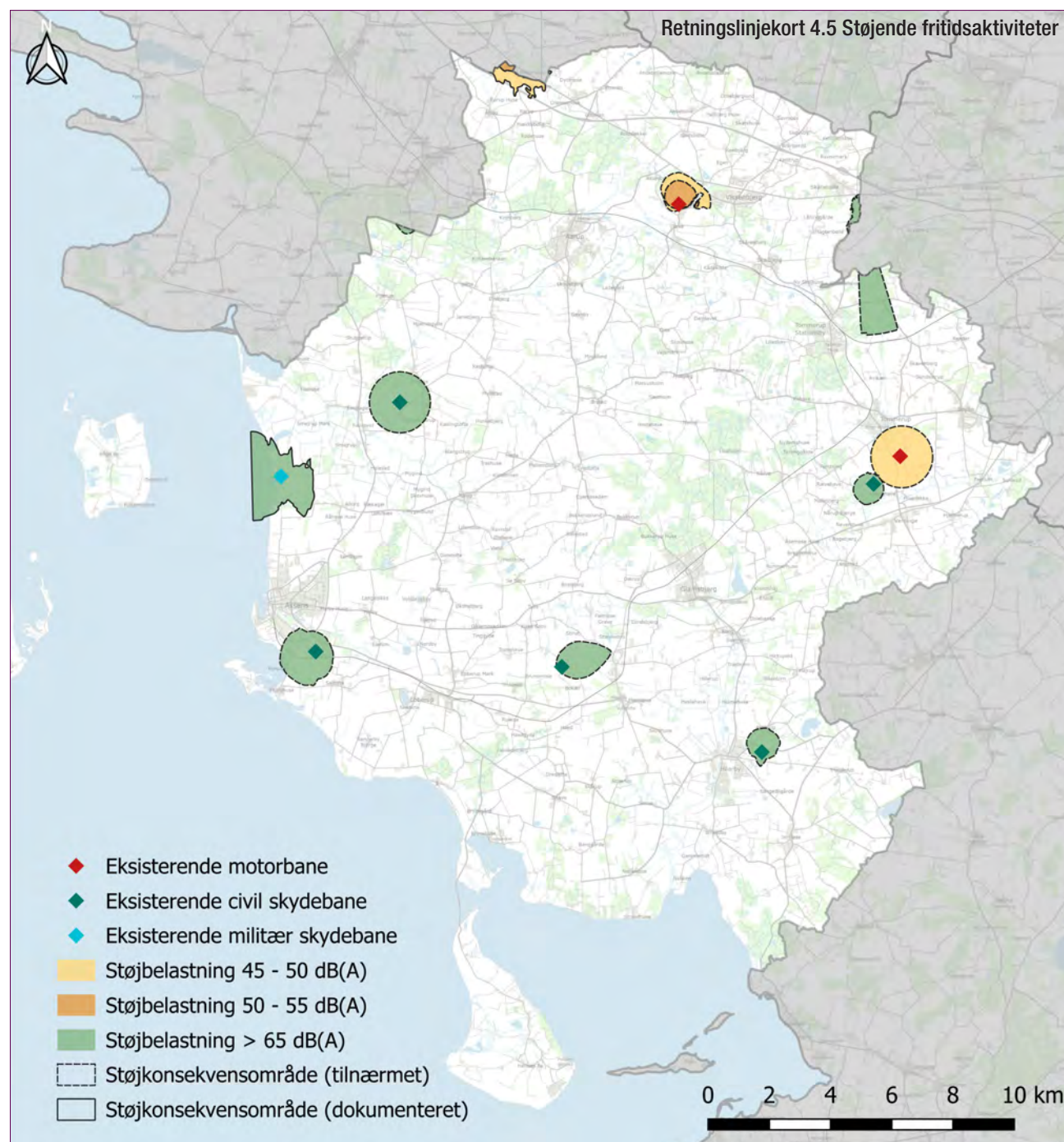
Vision

Der er ingen vision til afsnittet.

Mål

Det er Byrådet mål:

- at der sikres gode udviklingsmuligheder for de støjende fritidsaktiviteter under hensyntagen til den genevirkning, de har i forhold til omgivelserne.



Retningslinjer

Retningslinjerne nedenfor gælder for placering af støjende fritidsanlæg og -aktiviteter samt for placering af støjfølsom arealanvendelse i nærheden af eksisterende støjende fritidsanlæg.

Ved etablering af permanente motorbaner vil der i mange tilfælde skulle udarbejdes en miljørapport til kommuneplan-tillægget (det, der tidligere hed en VVM – Vurdering af Virkningen på Miljøet).

4.5.1 Placering af støjende fritidsanlæg

Placering af støjende fritidsanlæg er omfattet af retningslinjerne i afsnit 6.1. Placering af støjende fritidsanlæg, der skal inddrages i byzone, er omfattet af de generelle retningslinjer om byudvikling i kapitel 2.

4.5.2 Etablering af skyde- og motorbaner

Nye skyde- og motorbaner kan som hovedregel kun etableres, hvis der ud fra en samlet vurdering sker en miljømæssig forbedring. Det kan være ved sammenlægninger og/eller flytninger af anlæg.

Nyanlæg af skyde- og motorbaner kan dog også ske, hvis særlige forhold taler for det, for eksempel lokale eller kapacitetsmæssige forhold.

Ved nyanlæg skal Miljøstyrelsens vejledende støjrænser overholdes ved eksisterende eller planlagt støjfølsom arealanvendelse.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 4.5.2
Miljøstyrelsens vejledende krav fremgår af bilaget om støj. Disse er i retningslinjerne udtrykt som planlægningsafstande, der er 'på den sikre side', det vil sige, hvor støjkraevne kan overholdes, hvis afstandene respekteres. Det kan være muligt at reducere disse afstande, hvis det kan godtgøres, at det ikke giver støjmæssige problemer.

Planlægningsafstande:

Banetype	Afstand til støjfølsom arealanvendelse
Flugtskydebane	1,7 km
Riffelskydebane	3,6 km
Udendørs salonriffelbane	0,7 km
Pistolskydebane	1,3 km
Motorsportsbane	1,5 km

4.5.3 Etablering af flyvepladser til fritidsflyvning

Nye flyvepladser, hvis formål primært er fritidsflyvning, kan som hovedregel kun etableres, hvis der ud fra en samlet vurdering sker en miljømæssig forbedring, for eksempel i forbindelse med flytning af operationer fra andre flyvepladser. Forbedringen skal give sig udtryk i, at der samlet er færre husstande belastet med flystøj, og/eller at støjbelastningens niveau nedsættes.

Nyanlæg af rekreative flyvepladser kan kun anlægges, hvis det kan godtgøres, at der ikke sker påvirkning af væsentlige nationale og regionale interesser eller internationalt beskyttede naturområder.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 4.5.3

Ved fritidsflyvning forstås flyvning uden erhvervmæssig karakter, herunder for eksempel faldskærmsflyvning, kunstflyvning, svæveflyvning, flyvning med ultralette fly, udflugtsflyvning samt normal skoleflyvning.

4.5.4 Udlæg af arealer til nye typer støjende rekreative formål

Ved ønsker om udlæg af arealer til nye typer støjende rekreative formål skal vurderingen inddrage beskyttelsen af boliger og andre rekreative aktiviteter samt naturbeskyttelsesinteresser.

4.5.5 Udlæg af støjfølsomme formål ved støjende fritidsanlæg

Nær de eksisterende baner må der ikke udlægges arealer til støjfølsomme formål inden for de støjkonsekvensområder, der er vist på retningslinjekort 4.5. Inden for de tilnærmede konsekvensområder må disse arealer udlægges, hvis Miljøstyrelsens vejledende støjrænser kan overholdes.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 4.5.5

Der er på retningslinjekort 4.5 angivet støjkonsekvensområder for de eksisterende støjende rekreative anlæg. Der er dels tale om dokumenterede støjkonsekvensområder og dels om tilnærmede konsekvensområder. Støjkonsekvensområderne tager udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende krav.

Støjkonsekvensområderne opdateres løbende enten i forbindelse med Byrådets støj kortlægningsarbejde, eller ved at skyde- og motorbanerne bliver miljøgodkendt.

For en mere uddybende beskrivelse af støjkonsekvensområderne henvises i øvrigt til bilaget om støj.

4.5 STØJENDE FRITIDSAKTIVITETER

Redegørelse

De støjende fritidsaktiviteter omfatter primært aktiviteter knyttet til motor- og skydebaneanlæg, men også andre aktiviteter og anlægstyper, som for eksempel flyvepladser til fritidsflyvning, jetski og vandscootere. Hovedproblemstillingen omkring disse anlægstyper og aktiviteter er, at de afgiver støj uden for normal arbejdstid, hvor man forventer ro. I visse tilfælde medfører aktiviteterne også andre gener for omgivelserne.

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende støjkrav, der angiver, hvor meget aktiviteterne må støje i forhold til omgivelserne. Da Assens Kommune er tæt befolket med megen spredt bebyggelse, er placering af nye støjende anlæg og aktiviteter meget problematisk, når de vejledende støjkrav skal overholdes.

Placering af støjende anlæg og aktiviteter er ikke kun et spørgsmål om støj, men også om at tage hensyn til blandt andet natur, landskab, miljø og kulturmiljø. Hertil kommer det generelle forhold, at det er de færreste, som ønsker at være nabo til støjende aktiviteter.

Denne problemstilling betyder, at det er svært at sikre brugergrupperne de faciliteter, som de ønsker sig. Omvendt indebærer støjkravene også begrænsninger på arealanvendelsen i nærheden af eksisterende støjende fritidsanlæg, hvormed de også bidrager til en vis sikring af nuværende aktiviteter.

Der er i dag i Assens Kommune i alt seks civile skydebaner og to motorsportsbaner, en i Bred og en i Tommerup. På nuværende tidspunkt er der ikke andre støjende fritidsaktiviteter som flyvepladser, jetski og lignende.

Byrådets holdninger

Byrådet ser gerne, at skyde- og motorsporten og øvrige støjende aktiviteter skal have så gode vilkår som muligt, men finder samtidigt, at Miljøstyrelsens vejledende støjkrav skal overholdes af hensyn til omgivelserne.

Byrådet finder desuden, at støjende anlæg i lighed med andre anlæg i det åbne land skal respektere den beskyttelse af landskabet, naturen og kulturmiljøerne, som ligger i kommuneplanen og naturbeskyttelseslovgivningen.

For at forebygge nabokonflikter og for at sikre eksisterende støjende fritidsanlæg finder Byrådet det vigtigt, at der ikke udlægges arealer til støjfølsomme formål i nærheden af eksisterende støjende anlæg. Udlæg til støjfølsomme formål skal således også respektere de vejledende støjkrav. I den forbindelse finder Byrådet, at kommune- og lokalplanlægningen også skal forholde sig til støjproblematikken omkring rekreative anlæg, når der planlægges for nye arealudlæg.

Byrådet finder endeligt, at nogle nye typer støjende rekreative aktiviteter som for eksempel jetski og vandscootere er særligt problematiske i forhold til omgivelserne, herunder naturen. For sådanne typer af anlæg skal hensynet til omgivelserne tillægges afgørende vægt i situationer, hvor der er interessekonflikter.

Strategi og indsats

Problemstillingen omkring støjende fritidsaktiviteter er særligt udtalt i forbindelse med skyde- og motorsport og dermed forbundne støjende aktiviteter. For at forebygge nabokonflikter og for at sikre eksisterende støjende fritidsanlæg er der i kommuneplanen angivet konsekvensområder med tilhørende retningslinjer.

Retningslinjerne indebærer, at støjfølsom arealanvendelse ikke kan placeres inden for dokumenterede støjkonsekvensområder, mens de eventuelt kan placeres inden for tilnærmede områder, hvis det kan godtgøres, at de vejledende støjkrav vil kunne overholdes.

Såvel i kommuneplanens kapitel 2 om byudvikling og kapitel 6 om det åbne land er medtaget retningslinjer, der skal sikre, at der foretages en vurdering af støjproblematikken i forbindelse med planlægning og meddelelse af tilladelser. Retningslinjerne tager udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende støjkrav, men forholder sig også til andre interesser, som skal varetages i forbindelse med placering af støjende fritidsanlæg og -aktiviteter.

Tommerup Motocross- & Speedwayklub



4.6 Stilleområder

Stilleområder er områder i det åbne land, hvor vi kan opleve naturens egne lyde eksempelvis i kombination med uforstyrrede landskaber.

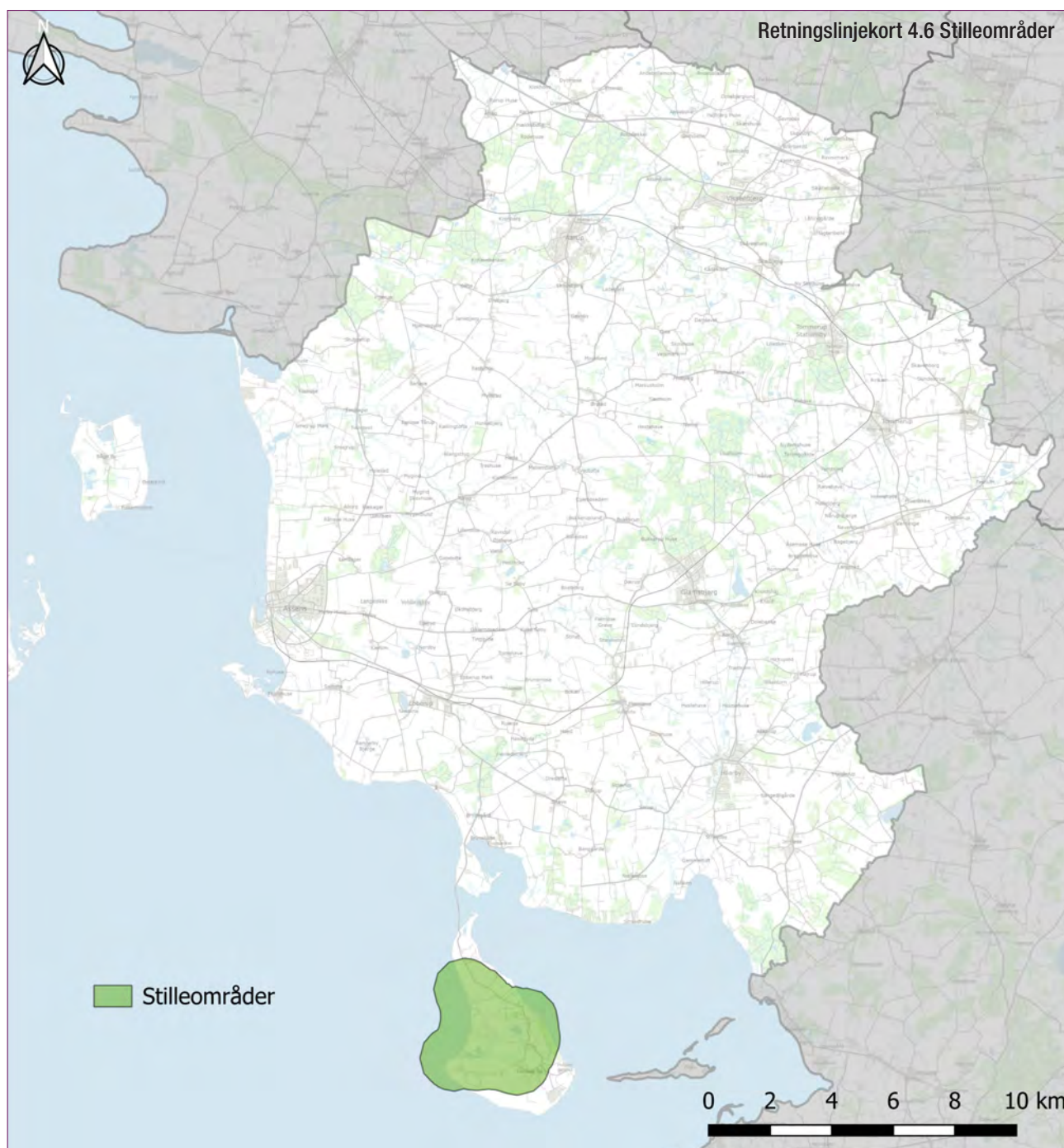
Vision

Assens Kommune vil styrke muligheden for, at borgere kan opleve uforstyrrede landskaber ved at beskytte større rekreative områder i det åbne landskab mod støj.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at udpege eksisterende stilleområder med offentlig adgang.
- at beskytte og eventuelt forbedre udpegede stilleområder.



4.6 STILLEOMRÅDER

Retningslinjer

4.6.1 Stilleområde Helnæs Made

Omfang og beliggenhed af udpeget stilleområde, Helnæs Made, fremgår af retningslinjekort 4.6.

4.6.2 Støjgrænse for stilleområde Helnæs Made

Grænseværdien for støjbelastning af området er fastsat til 35 dB(A). Grænseværdien er gældende for etablering og udvidelse af faste anlæg inden for området.

4.6.3 Konsekvenszone omkring stilleområder

Inden for en konsekvenszone på 1.000 meter omkring et stilleområde kan der ikke etableres nye eller udvides eksisterende faste anlæg, før det er dokumenteret, at støjbelastningen i selve stilleområdet er mindre end 35 dB(A).



Helnæs Made

Redegørelse

Hverdagen er for mange mennesker ofte forbundet med travlhed og støj. Flere undersøgelser viser, at ophold i naturen kan være med til at modvirke stress.

I skovene, hvor træerne hindrer udsynet til forstyrrende elementer, og i landskaber uden eksempelvis større veje, industri, tæt bebyggelse, tele- og elmaster med videre er det muligt at opleve det stille og uforstyrrede.

Centrale problemstillinger

Uforstyrrede områder med begrænset støj har en stor værdi, fordi der bliver stadig færre og mindre landskabsområder, som ikke er berørt af byudvikling og tekniske anlæg. Det er kun få steder, hvor der stadig kan opleves stilhed. Det skyldes både, at antallet af støjklender i det åbne land er øget, og at støjen fra de enkelte støjklender i nogle tilfælde er tiltaget i styrke. Det gælder for eksempel for større veje, hvor stigende trafikmængder har betydet øget støj.

Ved at udlægge og bevare områder, hvor det er muligt at opleve den naturlige stilhed, sikres en rekreativ kvalitet, som efterspurgtes af befolkningen. Derudover kan stilleområder være til gavn for turismen og for tiltrækning af nye mennesker til den givne region.

Det er derfor vigtigt at beskytte de stilleområder, der er tilbage. Stilleområder skal så vidt muligt opretholdes og bevares ved, at det undlades at placere nye, større tekniske anlæg som for eksempel motortrafikveje, støjende fritidsanlæg, el- og telemaster og lignende.

Det er vanskeligt at give et objektivi mål for en kvalitet som stilhed eller fravær af forstyrrende støj. De almindelige vejledende grænseværdier for eksempelvis vejstøj eller virksomheder er fastlagt med henblik på at sikre, at befolkningen ikke bliver udsat for en uacceptabel støjpåvirkning, og at der er rimelige forhold i boliger med hensyn til hvile og søvn. Disse vejledende grænseværdier er imidlertid ikke egnede til at beskrive, i hvilken udstrækning et bestemt område opleves som fredfyldt og roligt, eller om det er muligt at opleve den naturlige stilhed i området. Oplevelsen af ro og naturens stilhed afhænger derfor af en konkret vurdering for det enkelte område.

Grænseværdien for ny støj i stilleområdet er valgt på baggrund af anbefalinger fra tidligere undersøgelser. Her blev der foreslået flere grænseværdier, hvoraf 10 dB(A) lavere end den vejledende grænse for dagsstøj i boligområder var den mest ambitiøse. Grænseværdierne er angivet som det "Avægtede ækvivalente korrigerede støjniveau". Det ækvivalente støjniveau er støjens middelværdi over et længere tidsrum (om dagen 8 timer, om aftenen 1 time og om natten ½ time). Derfor hindrer udpegningen af stilleområder ikke kortvarige støjende aktiviteter, såsom motoriseret kørsel i området, gruppeudflugter, normal jordbrugsaktivitet med videre. Dog indskrænkes muligheden for støjende adfærd om aftenen og især om natten.

Strategi og handlinger

I Assens Kommune er Helnæs Made udpeget til stilleområde. Bekendtgørelse om kortlægning af støj og handlingsplaner giver kommunerne mulighed for at udpege stilleområder i det åbne land. Stilleområder kan udpeges og kortlægges i forbindelse med støj kortlægningen.

4.7 Lystbådehavne og bådehavne

Assens Kommune ejer og driver lystbådehavne på Bågø og i Assens Havn, samt bådehavnen ved Agernæs. Kommunen har givet brugsret til Assens Marina Amba, der driver Assens Marina med godt 600 pladser.

Vision

Assens Kommune ønsker at tilbyde lystsejlere gode faciliteter, både til fastliggere og til de mange gæstesejlere, der hvert år besøger Assens Marina, Assens Havn og Bågø Havn. Sejlere er velkomne gæster, der skaber liv på havnen og omsætning i byen.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at udbygningen på området i vidt omfang bør ske i tilknytning til eksisterende lystbådehavne.
- at nye lystbådehavne som hovedregel skal placeres i Assens by, som er udpeget som turistcenter.

Retningslinjer

Retningslinjerne omfatter lystbådehavne og bådehavne, herunder jollehavne, men ikke almindelige broanlæg. Det bemærkes, at såvel opfyldning på søterritoriet som nyanlæg og udvidelse af havneanlæg kræver særskilt tilladelse fra Kystdirektoratet.

4.7.1. Etablering og udvidelse af lystbådehavne

Etablering af nye lystbådehavne og udvidelse af eksisterende kan ske i Assens by og på Bågø.

Etablering af ny kapacitet her kan finde sted, såfremt kommunale eller nationale interesser samt internationale naturbeskyttelsesinteresser eller andre tungtvejende interesser ikke herved tilsidesættes.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 4.7.1

I de kystnære områder er Assens by udpeget som turistcenter, hvilket vil sige som fremtidigt lokaliseringssted for større ferie- og fritidsanlæg i den kystnære zone. Turistcenteret omfatter Assens bys nuværende og planlagte byzonearealer i kystnærhedszonen.

Ved nationale eller kommunale interesser forstås de interesser, der er udtrykt i kommuneplanens retningslinjer for miljøbeskyttelse, naturbeskyttelse (herunder Natura 2000-områder, landskabsbeskyttelse, kulturmiljøbeskyttelse, kommuneplanens arealreservationer til andre formål mv.)

Redegørelse

Ved lystbådehavne forstås egentlige havneanlæg for lystbåde samt hertil knyttede faciliteter, som f.eks. toilet og bedefaciliteter, opbevaring af både, marineservice, handel og spisesteder.

Bådehavne har mange træk tilfælles med lystbådehavne, men er typisk mindre og ikke så rigt udstyret med faciliteter. En del af pladserne i lystbådehavne er faste bådpladser, det vil sige udlejet til fastliggere. Lystbådehavne virker derfor som fritidsanlæg forår og efterår, og turistanlæg om sommeren.

Lystbådehavnen på Bågø har stor betydning for øen.

Byrådets holdninger

Af hensyn til realiseringen af planlægningens hovedmål-sætning og i henhold til planlovens bestemmelser om beskyttelse af de kystnære områder, her de åbne kyststrækninger, er det Byrådets opfattelse, at udbygningen på området i vidt omfang bør ske i tilknytning til eksisterende lystbådehavne.

Planlægningens indhold

Kommuneplanen rummer mulighed for udbygning af kapaciteten i Assens, som i kommuneplanen er udpeget som turistcenter.

Bågø Havn



4.8 Golfbaner

Vision

Der er ingen vision til afsnittet.

Mål

Der er ingen mål til afsnittet.

Retningslinjer

Retningslinjerne nedenfor gælder for udlæg af arealer til golfbaner. Minigolfbaner eller tilsvarende i tilknytning til for eksempel campingpladser er ikke omfattet af retningslinjerne for golfbaner. Planlægning for golfbaner skal endvidere respektere gældende lovgivning, herunder naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

4.8.1 Drift og anlæg af golfbaner

Ved etablering af nye golfbaner og ved udvidelse af eksisterende golfbaner bør anlægget tilrettelægges på en sådan måde, at vandforbrug, gødsning og brug af pesticider minimeres. Anlægget bør endvidere udformes sådan, at der skabes gode/forbedrede levesteder for vilde planter og dyr, og så der sikres gode adgangsmuligheder for offentligheden.

4.8.2 Planlægning for golfbaner uden for den kystnære zone

Uden for den kystnære zone kan der kommuneplanlægges for nye baneanlæg, såfremt dette ikke strider mod nationale eller kommunale interesser samt internationale naturbeskyttelsesinteresser. Klubhus og andre for driften nødvendige faciliteter skal indrettes i eksisterende bygningsmasse. Nybyggeri til formålet kan dog finde sted i tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse.

Ferie- og helårsbebyggelse mv. i tilknytning til sådanne golfbaner forudsætter særskilt tilvejebringelse af det nødvendige planlægningsmæssige grundlag og kan kun finde sted i umiddelbar tilknytning til byer i det kommunale bymønster.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 4.8.2

Ved nationale eller regionale interesser forstås de interesser, der er udtrykt i kommuneplanens retningslinjer for miljøbeskyttelse, naturbeskyttelse (herunder Natura 2000-områder), landskabsbeskyttelse, kulturmiljøbeskyttelse, trafik og trafikssikkerhed, kommuneplanens arealreservationer til andre formål mv.

4.8.3 Planlægning for golfbaner inden for den kystnære zone

Der er i Assens Kommune ingen konkrete muligheder for at udlægge areal til golfbaneformål i den kystnære zone.

Redegørelse

Golfbaner er både et aktiv for befolkningens fritidsaktiviteter, regionens bosætningskvaliteter og af stor betydning for turismen.

Konceptet for golfbaner har ændret sig fra blot baner, til hvad man kan kalde golfcentre eller golfhoteller. Flere steder søger man at integrere blandt andet feriehus/-boliger og/eller helårsboliger i golfbanerne. Dette udvidede koncept tager afsæt i, at golfglade seniorer efterspørger boliger tæt ved golfbanen, og at mange vil holde aktiv golf ferie med familien i tilknytning til golfbanen.

Realisering af de nye banekoncepter kan bevirke etablering af en betydelig ny bygningsmasse i det åbne land, som ud fra en overordnet landskabelig betragtning kan være uheldigt, og som modstrider planlovens overordnede målsætning om at undgå byspredning i det åbne land.

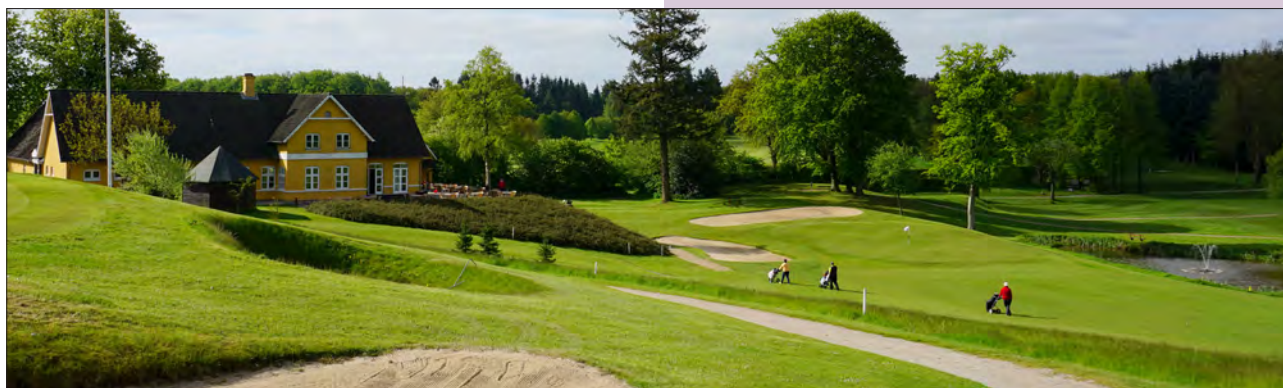
Byrådets holdninger

Det er Byrådets opfattelse, at etablering af golfbaner i den kystnære zone kun kan ske på baggrund af en konkret arealudpegning i kommuneplanen. Derimod finder Byrådet ikke, at der er baggrund for at medtage reservationer for golfbaner uden for den kystnære zone. En vurdering af ønsker herom kan ske på baggrund af kommuneplanens almindelige bestemmelser.

Det udvidede koncept med helårsboliger og/eller ferieboliger vil på grund af projekternes omfang typisk forudsætte en betydelig bebyggelse i tilknytning til baneanlægget. Dette kan afhængigt af anlæggenes placering indebære en efter Byrådets opfattelse uhensigtsmæssig byspredning i det åbne land. Byrådet finder i forlængelse heraf, at baneønsker efter det udvidede koncept i udgangspunktet i givet fald kun bør søges fremmet i forbindelse med byer, der indgår i kommuneplanens bymønster. Byrådet finder i forlængelse heraf også, at klubhusfaciliteter med videre skal indrettes i bestående bygningsmasse, såfremt de pågældende faciliteter ikke kan etableres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse.

Byrådet finder endvidere, at strandbeskyttelseslinjen skal respekteres ved udlæg af arealer til golfbaner. Byrådet finder endeligt, at golfbaner i øvrigt bør indrettes sådan, at vandforbrug, gødsning og brug af pesticider minimeres og sådan, at der skabes gode levesteder for vilde planter og dyr. Endelig bør banerne indrettes på en måde, der tilgodeser offentlighedens muligheder for at færdes i områderne.

Vestfyns Golfklub i Glamsbjerg



4.9 Placering af feriecentre, kursuscentre m.m.

Der er sket en udvikling omkring begrebet feriecentre/hoteller, som i dag kan etableres på en måde, der formelt overholder kravet til hotelvirksomhed, men som i realiteten mere er sammenlignelige med 'fortættede' sommerhusområder eller ferielejlighedskomplekser.

Denne udvikling er sket i takt med, at mulighederne for etablering af egentlige sommerhusområder er udtømte, og med baggrund i at sommerhuse og ferielejligheder i meget høj grad er blevet investeringsobjekter, som kan forrentes via udlejning til turister.

Vision

Der er ingen vision til afsnittet.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at tilvejebringelsen af ny kapacitet i den kystnære zone primært bør ske i tilknytning til større ferie- og fritidsområder samt i eller i tilknytning til det i kommuneplanen udpegede turistcenter Assens by.

Retningslinjer

Retningslinjerne i dette afsnit gælder for forøgelse af overnatningskapaciteten i forbindelse med feriecentre, feriehoteller, kurcentre, kursuscentre, hoteller, kroer, vandrehjem, bed & breakfast og lignende.

4.9.1 Konvertering af arealreservationer til anden bebyggelse

Arealer, som i kommuneplanen er udlagt til denne type af formål, kan normalt ikke konverteres til anden anvendelse.

4.9.2 Generelle bestemmelser for nye anlæg

Der kan udlægges arealer til ferieanlæg med overnatningsmuligheder i overensstemmelse med de generelle retningslinjer for byvækst i kapitel 2 følgende steder:

- I den kystnære zone: I eller i umiddelbar tilknytning til Assens by, som er udpeget som turistcenter. Turistcenteret omfatter nuværende og planlagte byzonearealer.
- Uden for den kystnære zone: I eller i umiddelbar tilknytning til byer i det kommunale bymønster.

4.9.3 Udvidelse af hoteller og kroer

Udvidelser af eksisterende mindre hoteller og kroer, som i dag allerede har en overnatningskapacitet, kan finde sted, såfremt dette ikke strider mod nationale eller kommunale interesser samt internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Anlæggene kan i givet fald udvides til en samlet kapacitet på 50 sengepladser pr. anlæg. Udvidelserne kan realiseres på baggrund af landzonelokalplaner for så vidt angår anlæg uden for det kommunale bymønster.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 4.9.3

Ved nationale eller kommunale interesser forstås de interesser, der er udtrykt i kommuneplanens retningslinjer for miljøbeskyttelse, naturbeskyttelse (herunder Natura 2000-områder), landskabsbeskyttelse, kulturmiljøbeskyttelse, trafik og trafiksikkerhed, kommuneplanens arealreservationer til andre formål og så videre.

4.9.4 Anvendelse af eksisterende bygningsmasse

Der kan i eksisterende overflødiggjort bygningsmasse i det åbne land indrettes overnatningsfaciliteter (lejligheder/værelser) til erhvervsmæssig udlejning. Der kan ikke tillades over 10 lejligheder/værelser pr. ejendom.

Anvendelse af bygninger som hoved- og herregårde til sådanne formål forudsætter, at væsentlige kulturhistoriske interesser ikke herved tilsidesættes.

Udnyttelse af mulighederne forudsætter ikke overførsel til byzone.

For de ejendomme, som ligger ved og vejbetjenes til det statslige vejnet, kræves der i henhold til vejlovens bestemmelser tilladelse fra vejbestyrelsen til ændret/udvidet vejbetjening af den pågældende ejendom.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 4.9.4

Ved overflødiggjort bygningsmasse i det åbne land forstås bygningsmasse, som ikke længere er nødvendig for den jordbrugsmæssige eller anden drift, der oprindeligt har knyttet sig til bygningen.

4.9.5 Konkrete arealreservationer til hoteller med videre

Ud over ovennævnte planmuligheder kan de på retningslinjekort 4.0 viste arealer udlægges til ferieanlæg med overnatningsmuligheder. Den overordnede placering af planlægningsmulighederne fremgår af retningslinjekort 4.0 som fremtidige feriecentre.

I forbindelse med detailplanlægning skal der foretages konsekvensvurdering, såfremt internationale naturbeskyttelsesinteresser berøres.

Redegørelse

Hoteller med videre henvender sig både til den almindelige ferieturisme, byturismen og ikke mindst erhvervsturismen samt kurser, konferencer med videre.

Byrådets holdninger

Byrådet har på baggrund af hovedmålsætningerne og planlægningsprincipperne på turismeområdet, jævnfør afsnit 4.2, overordnet fundet, at tilvejebringelsen af ny kapacitet i den kystnære zone primært bør ske i tilknytning til større ferie- og fritidsområder samt i eller i tilknytning til det i kommuneplanen udpegede turistcenter Assens by.

Tilsvarende bør ny kapacitet uden for den kystnære zone primært ske i eller i tilknytning til byer i det kommunale bymønster.

Arealer til feriecentre, kursuscentre, feriehoteller og lignende er som oftest placeret på meget attraktive steder, som også vil være attraktive til andre formål. For at sikre, at de planlagte muligheder kan realiseres, er det Byrådets opfattelse, at konvertering til andre formål i udgangspunktet bør undgås.

Byrådet finder endvidere, at de mange mindre kroer og hoteller, der ligger uden for det kommunale bymønster, bør have mulighed for i et vist omfang at kunne udvide deres overnatningskapacitet, såfremt dette kan ske uden at tilsidesætte nationale eller kommunale beskyttelsesinteresser.

En udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse i det åbne land kan i mange tilfælde være et alternativ til etablering af nye anlæg og kan i modsætning til nyetablering være med til at bevare de karakteristiske fynske landskabs- og bygningstræk, samtidig med at der er tale om et udvidet turismetilbud. Det drejer sig typisk om overflødiggjorte landbrugsbygninger samt hoved- og herregårde.

Bondegårdsferie og mindre herregårdshoteller vil dels kunne medvirke til en styrkelse af økonomien i landbrugserhvervet og dels kunne medvirke til at værne om de væsentlige kulturhistoriske interesser, der knytter sig til bebyggelsen i det åbne land og vores hoved- og herregårde. Især til sidstnævnte knytter der sig ofte kulturhistoriske interesser, som der ved vurderinger af sådanne projekter skal tages særlige hensyn til.

Byrådet ønsker dog af hensyn til såvel landbrugserhvervet som miljøet, at der ikke generelt gives mulighed for etablering af større overnatningsanlæg, hvorfor der fastlægges en øvre grænse på 10 lejligheder/værelser.

Såfremt der er tale om mere end 10 lejligheder/ værelser skal der planlægges herfor i kommuneplanen.

Planlægningens indhold

Beliggenheden af planlægningsmuligheder og eksisterende større feriecentre/hoteller i den kystnære zone uden for turistcentret i Assens by er vist på retningslinjekortet 4.0 Ferie og fritid. Kommuneplanen rummer mulighed for etablering af ny kapacitet i eller i tilknytning til turistcentret Assens by og byer i det kommunale bymønster, ligesom den åbner visse muligheder for udvidelse af eksisterende mindre kroer og hoteller uden for det kommunale bymønster.

Kommuneplanen giver endvidere mulighed for at udnytte eksisterende bygningsmasse i det åbne land til hotel/Bed & Breakfast formål og lignende inden for en ramme af 10 lejligheder/ værelser.

Kommuneplanen indeholder endelig en række konkrete arealreservationer til større feriecentre, hoteller og lignende uden for turistcentre og byer i det kommunale bymønster.



Gl. Avermæs

An aerial photograph showing a vast solar farm with numerous rows of dark photovoltaic panels installed across a green field. The panels are arranged in a grid-like pattern, with some sections separated by narrow paths or small trees. In the background, there are rolling hills, golden-brown agricultural fields, and a few scattered houses. The sky is overcast with soft, grey clouds. A vertical purple bar runs along the left edge of the image.

5. Større tekniske anlæg

5.0 Større tekniske anlæg

Betegnelsen tekniske anlæg omfatter transport- og kommunikationsanlæg, forsyningsanlæg, miljøanlæg og andre tekniske driftsanlæg.

Tekniske anlæg kan være transmissionsanlæg for el og gas, sporanlæg, stationsanlæg, rensningsanlæg, affaldsdeponerings og affaldsbehandlingsanlæg, vindmøller, kraftværker og oplagspladser.

Kommuneplanen skal udpege arealer til forskellige tekniske anlæg og fastsætte retningslinjer herfor. Retningslinjerne kan eksempelvis fastlægge krav, der skal være opfyldt, for at et anlæg kan placeres det pågældende sted. Retningslinjerne kan fastlægge, hvilke påvirkninger (i form af støj, vibrationer og eventuel luftforurening med mere) naboerområder for eksempel boligbebyggelse eller rekreative områder må belastes med. Retningslinjerne kan også direkte fastsætte afstands-krav, som skal danne grundlag såvel for den mere detaljerede planlægning af ny, miljøfølsom bebyggelse i rammedelen som for administration af landzonebestemmelserne.

5.1 Vindmøller

I takt med det stigende elforbrug og en klimadagsorden med en målsætning om CO₂-neutralitet er der behov for en energiproduktion baseret på fossilfri og vedvarende energi. For at bidrage til omstillingen mod 100% vedvarende energiforsyning er planlægningen for vedvarende energianlæg en del af den herskende dagsorden.

Vindmøller har langtrækkende visuelle konsekvenser, men kan der findes egnede placeringer, kan opstilling af vindmøller bidrage markant til den grønne omstilling.

Vision

I Assens Kommune vil vi være foran de nationale mål for den grønne omstilling. Assens Kommune vil bidrage positivt til omstillingen til CO₂-neutral energiproduktion baseret på vedvarende energi, herunder om muligt vindmøller.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at udbygningen af vindmøller sker med forankring i kommunens Strategi for vedvarende energi – solcelleanlæg og vindmøller 2025.
- at vindmøller om muligt bidrager til klimamålet om, at kommunen i 2030 er geografisk selvforsynende med el fra vedvarende energi i et omfang, der er fastlagt ud fra produktionen af vedvarende energi på nationalt niveau.
- at udbygningen af vindmøller sker under størst muligt hensyn til de omkringboende samt til natur-, kulturhistoriske, og landskabelige værdier.
- at opsætningen af vindmøller fører til lokal merværdi og får en positiv økonomisk konsekvens i form af bl.a. Grøn Pulje for det lokalområde, vindmøllerne påvirker.

Retningslinjer

5.1.1 Lokaliseringsområder

Udlæg af et lokaliseringsområde til vindmøller må ikke være i konflikt med beskyttelsesinteresser samt bosætnings- og byudviklingsinteresser.

Der planlægges kun for anlæg, hvor dokumentation foreligger for ledig kapacitet eller planlagt ledig kapacitet til projektet i distributions- eller transmissionsnettet.

Note til retningslinje 5.1.1

Som led i vurderingen af lokaliseringsområdets egnethed tages der bl.a. udgangspunkt i Strategi for vedvarende energi - solcelleanlæg og vindmøller 2025.

5.1.2 Indpasning i landskabet

Vindmøller kan kun opstilles i landskabstyper, der har en stor skala og vurderes som robuste.

Opstilling af vindmøller kan med fordel sammentænkes med rejsning af skov.

5.1.3 Opstillingsmønstre og fysisk fremtoning

Inden for hvert lokaliseringsområde skal det tilstræbes, at vindmøllerne opstilles på samme horisontale niveau samt på en ret linje. Vindmøller inden for samme område skal have samme farve og fysiske udformning. De skal være trebladede, have samme navhøjde, samme total højde, samme rotordiameter, samme omdrejningstal og omløbsretning.

5.1.4 Skyggekast fra vindmøller og husstandsvindmøller

Vindmøller må ikke påføre nærtliggende beboelse mere end 5 timers skyggekast om året beregnet som reel skyggetid efter WindPro, Shadow-programmet eller et tilsvarende program.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 5.1.4:

Retningslinjen er ikke en begrænsning ved udlæg af lokaliseringsskemaer til vindmøller. Der kan udlægges områder, hvor vindmøller vil påføre naboer mere end 5 timers skyggekast om året. Retningslinjen har til hensigt at sikre, at der ved drift af vindmøller ikke påføres naboer mere end 5 timers årligt skyggekast, og at der for at sikre dette installeres et program til styring af skyggekast, såfremt det er nødvendigt for at reducere skyggekast ved naboer til maksimalt 5 timer årligt.

Redegørelse

I 2022 vedtog et bredt politisk flertal "Klimaaftale om grøn strøm og varme 2022". Aftalen indeholder rammevilkår, der muliggør en fordobling af den samlede el-produktion fra solcelleanlæg og vindmøller frem mod 2030. Aftalen blev i 2030 fulgt op af regeringens "Klimahandling – sammen om mere grøn energi fra sol og vind på land". Der er sat massivt fokus på at udbygge den landbaserede produktion af grøn strøm og forventningen er, at strømforbruget på landsplan stiger med 50 % frem mod 2030 alene ud fra det nuværende forbrugsmønster.

Fremskrivningen for Assens Kommune viser, at en stigning på 50 % også er forventeligt i Assens Kommune, og i kommunens Klimastrategi 2025 er det forventede strømforbrug i 2030 omregnet til hhv. ha sol og antal vindmøller. Beregningerne viser, at skal strømforbruget i 2030 dækkes udelukkende af vind, skal der opsættes vedvarende energi svarende til omkring 20 store vindmøller. Skal en stabil og pålidelig energiforsyning sikres, er det dog nødvendigt at planlægge for en balanceret energiproduktion. Der skal derfor på landsplan planlægges for både sol og vind, så forsyningen sikres, selv når solen ikke skinner, eller vinden ikke blæser. Det kommende arbejde med vedvarende energi vil vise, i hvor høj en grad vindmøller kommer til at spille en rolle i Assens Kommune.

Fyn 2030

Fyn 2030 - Sammen om en bæredygtig fremtid er den fælles fynske strategi for klimaarbejdet. Visionen er et klimaneutralt Fyn baseret på tværkommunalt samarbejde. I Fyn 2030 er det ambitionen at udbygningen med vindmøller og solceller skal ske med størst muligt hensyn til natur, miljø, landskabelige værdier og naboer. Arbejdet er besluttet varetaget i de enkelte kommuner, der herigenem bidrager til målsætningen om en fossilfri energisektor på Fyn.

5.1 VINDMØLLER

Strategi for vedvarende energi 2025

Kommunen vedtog i 2025 en strategi for vedvarende energi. Strategien sætter rammen for arbejdet med solcelleanlæg og vindmøller og beskriver en række politiske principper, der sammen med retningslinjerne i kommuneplanen udgør grundlaget for kommunens vindmølleplanlægning.

De vindmøller, der opstilles i dag, er store vindmøller og som følge deraf er de visuelle konsekvenser langtrækkende. Vi ser gerne, at skovrejsning og naturprojekter indarbejdes i vindmølleprojekterne. Dels kan skov være med til at begrænse visuelle konsekvenser og dels giver skov og natur rekreative muligheder. Endeligt bidrager ny skov og natur til de nationale mål om at øge skovarealet og udlægge mere natur.

Generelt skal vindmøller tænkes bredt ind i en flersidig arealanvendelse og projektområder skal tænkes bredere, end hvor vindmøllerne opstilles. Mulige synergier skal hentes og

vindmølleprojekter skal være et bidrag lokalt ud over projekter inden for Grøn Pulje.

Eksisterende vindmøller i Assens Kommune

I Assens Kommune er der jf. Energistyrelsens stamdataregister for vindkraftanlæg opstillet møller med en årlig produktion på omkring 45.000 MWh. Dette svarer til 12,5 % af det forventede produktionsbehov i 2030.

Vindmøllerne er mindre møller, hvor de fleste har en kapacitet på 750 og 660 kW og typisk er opstillet omkring årene 1998 til 2002. Gennemsnitsalderen på vindmøllerne er 24 år. Undersøgelser viser, at der kan forventes en levetid på mellem 30 og 40 år på de mindre møller, hvorfor de vil kunne producere grøn energi en del år endnu. Vindmøllerne vil med fordel kunne udskiftes med større mere moderne vindmøller. På grund af afstandskravet på 4 gange vindmøllens totalhøjde til beboelse er dette dog reelt kun muligt få steder.



**7 BÆREDYGTIG
ENERGI**



Dette afsnit understøtter bæredygtig energi med retningslinjer for at opstille vindmøller.

**13 KLIMA-
INDSATS**



Dette afsnit understøtter Klimaindsats med retningslinjer for at opstille vindmøller.

5.2 Solcelleanlæg

I takt med det stigende elforbrug og en klimadagsorden med en målsætning om CO₂-neutralitet er der behov for en energiproduktion baseret på fossilfri og vedvarende energi. For at bidrage til omstillingen mod 100% vedvarende energiforsyning er planlægningen for vedvarende energianlæg en del af den herskende dagsorden.

Solenergianlæg og særligt solcelleanlæg kan bidrage til den grønne omstilling. Det er store fladedækkende anlæg og en rammesætning for planlægningen er derfor vigtig.

Dette afsnit omhandler etablering af store solcelleanlæg i det åbne land. Solvarmeanlæg reguleres efter samme bestemmelser.

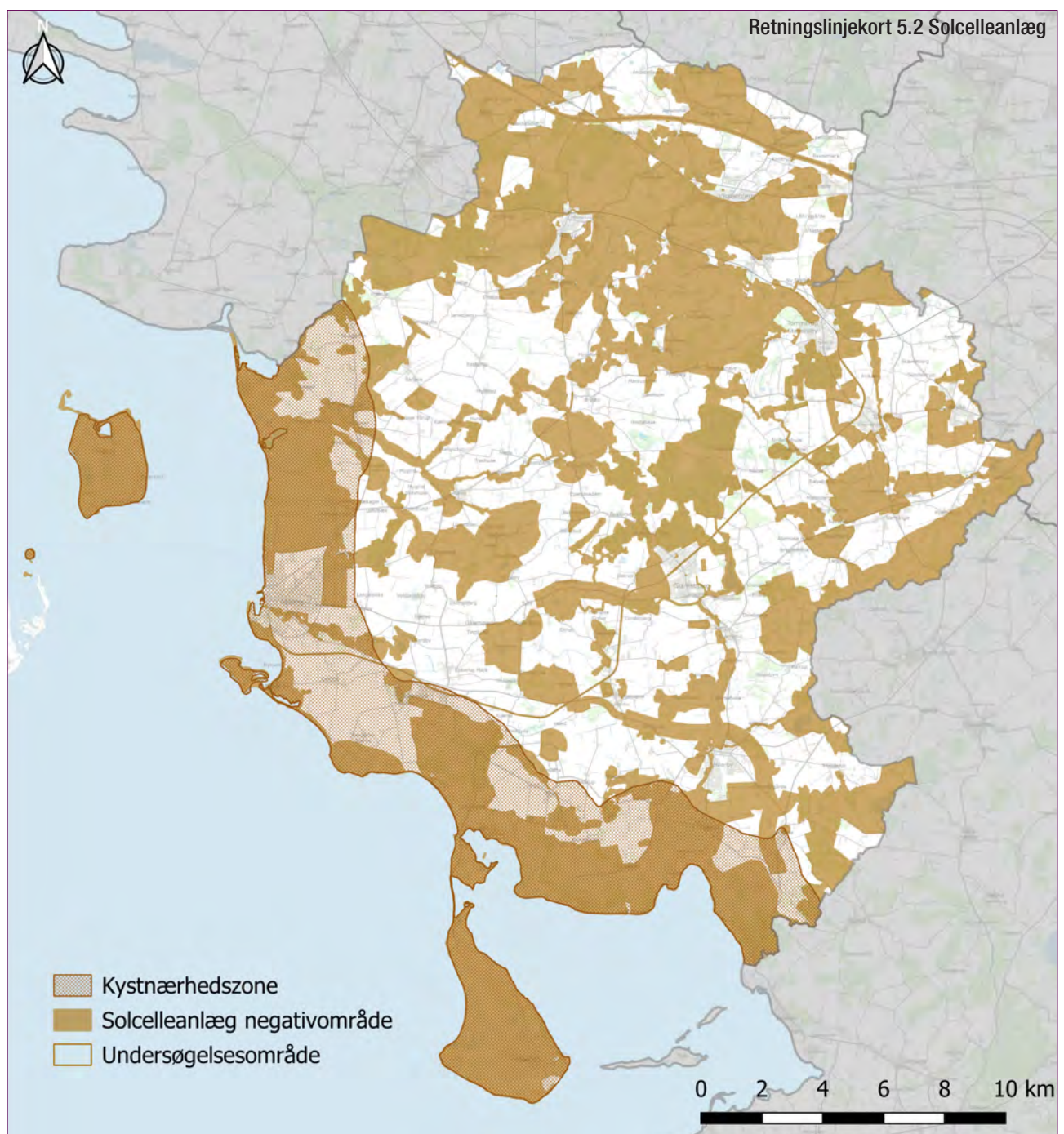
Vision

I Assens Kommune tager vi ansvar for fremtiden og for en bæredygtig udvikling. Vi bidrager til en grønnere verden og vil bidrage positivt til omstillingen til CO₂ neutral energiproduktion baseret på vedvarende energi herunder solcelleanlæg.

Mål

Det er Byrådets mål,

- at udbygningen af solcelleanlæg sker med forankring i kommunens Strategi for vedvarende energi – solcelleanlæg og vindmøller 2025.



5.2 SOLCELLEANLÆG

- at solcelleanlæg bidrager til klimamålet om, at kommunen i 2030 er geografisk selvforsynende med el fra vedvarende energi i et omfang fastlagt ud fra produktionen af vedvarende energi på nationalt niveau.
- at udbygningen af solcelleanlæg sker under størst muligt hensyn til de omkringboende samt til natur-, kulturhistoriske, og landskabelige værdier.
- at opsætningen af solcelleanlæg fører til lokal merværdi og får en positiv økonomisk konsekvens i form af bl.a. Grøn Pulje for det lokalområde, solcelleanlæggene påføres.

Retningslinjer

5.2.1 Negativ områder

Negativområder skal friholdes for solcelleanlæg.

Placeres et anlæg i tilknytning til en transformerstation, kan en fravigelse ske, hvis anlægget kan indpasses landskabeligt uden negativ påvirkning. Tilsvarende er gældende for anlæg til lokal kollektiv forsyning, herunder på Helnæs og Bågø.

5.2.2 Undersøgelsesområder

I undersøgelsesområder kan der placeres solcelleanlæg, såfremt placeringen af det pågældende projekt ikke strider mod beskyttelsesinteresser samt bosætnings- og byudviklingsinteresser.

Der planlægges kun for anlæg, hvor dokumentation foreligger for ledig kapacitet eller planlagt ledig kapacitet til projektet i distributions- eller transmissionsnettet.

Note til retningslinje 5.2.2

Som led i vurderingen af arealer til solcelleanlæg inden for undersøgelsesområder tages der bl.a. udgangspunkt i Strategi for vedvarende energi - solcelleanlæg og vindmøller 2025.

5.2.3 Lokalisering af solcelleanlæg i nærheden af landsbyer

Solcelleanlæg kan kun placeres i nærheden af landsbyer, hvis der er en bred beplantningsbuffer mellem landsbyen og anlægget. De i solcellebekendtgørelsen vejledende afstande til landsbyer er retningsgivende for placering af anlæg.

5.2.4 Placering ift. landskabstyper

Ved placering af solcelleanlæg kan anlæg gives en størrelse, der harmonerer med den pågældende landskabstypes skala. Da der er variationer i landskabet inden for de enkelte landskabstyper, skal der foretages en konkret vurdering.

Landskabstypen Ådal og Ølandskab vurderes ikke at være egnet til solcelleanlæg. I Ølandskaber kan der dog ud fra en konkret vurdering ske placering af anlæg til kollektiv lokal forsyning.

5.2.5 Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er en opmærksomhedszone, hvor der kun kan ske placering af solcelleanlæg, hvis der er en væsentlig funktionel begrundelse for placeringen og placeringen ikke har en påvirkning på kystlandskabet.

5.2.6 Indpasning i landskabet

Solcelleanlæg kan kun placeres i undersøgelsesområder, hvis landskabet vurderes som robust. Terrænet skal som udgangspunkt være relativt fladt, og der kan ikke sættes anlæg på eksponerede skrænter og bakketoppe. Anlæg skal som udgangspunkt placeres som sammenhængende anlæg med mindre en opdeling fører til bedre indpasning.

Solcelleanlæg skal vurderes i en helhed, og anlæg kan ikke forventes at opnå godkendelse, hvis placeringen medfører væsentlige konsekvenser for omgivelserne, herunder har en negativ indvirkning på natur og landskab.

Note til retningslinje 5.2.6

Ved vurderingen af indpasning af anlæg udgør rammerne i Strategi for vedvarende energi - solcelleanlæg og vindmøller 2025 udgangspunktet for en vurdering.

5.2.7 Beplantning og visuelle forhold

Anlæg skal indpasses ved hjælp af beplantning, der sammensættes ud fra det specifikke sted, har en hurtig tilvækst og bidrager til øget biodiversitet. Ved indpasning af anlæg og etablering af beplantning, skal vigtige sigtelinjer og ind- og udsigtskiler respekteres. Dette gælder også set fra naboejendomme.

Note til retningslinje 5.2.7

Som led i vurderingen af krav til beplantning udgør rammerne i Strategi for vedvarende energi - solcelleanlæg og vindmøller 2025 udgangspunktet for en vurdering.

5.2.8 Nabohensyn

Ved placering af solcelleanlæg skal den visuelle påvirkning af naboer minimeres ved at etablere en bred afskærmende beplantning. Afskærmende beplantning må ikke lukke af for udsigter, der vurderes at være betydningsfulde for ejendommens attraktivitet. De i solcellebekendtgørelsen vejledende afstande til beboelse er retningsgivende for placering af anlæg.

5.5.9 Indvindingsoplande

Som udgangspunkt kan der ikke opsættes solcelleanlæg inden for vandværkernes udpegede indvindingsoplande, hvis det hindrer en planlagt varig eller mulig varig grundvandsbeskyttelse af arealerne.

5.5.10 Private små solcelleanlæg

Opstilling af private solcelleanlæg til egen forsyning i tilknytning til eksisterende bebyggelse på egen ejendom kan ske såfremt hensyn til natur-, kulturhistoriske eller landskabelige beskyttelseshensyn kan varetages. Opstilling skal ske på en sådan måde, at anlægget ikke fremstår skæmmende eller reflekterende i landskabet og ikke er til gene for naboer.

Redegørelse

I 2022 vedtog et bredt politisk flertal "Klimaaf tale om grøn strøm og varme 2022". Aftalen indeholder rammevilkår, der muliggør en fordobling af den samlede el-produktion fra solcelleanlæg og vindmøller frem mod 2030. Aftalen blev i 2030 fulgt op af regeringens "Klimahandling – sammen om mere grøn energi fra sol og vind på land". Der er sat massivt fokus på at udbygge den landbaserede produktion af grøn strøm og forventningen er, at strømforbruget på landsplan stiger med 50 % frem mod 2030 alene ud fra det nuværende forbrugsmønstre.

Fremskrivningen for Assens Kommune viser, at en stigning på 50 % også er forventeligt i Assens Kommune, og i kommunens Klimastrategi 2025 er det forventede strømforbrug i 2030 omregnet til hhv. ha sol og antal vindmøller. Beregningerne viser, at skal strømforbruget i 2030 dækkes udelukkende af sol, skal der opsættes omkring 370 ha solceller. En stabil elforsyning er dog ensbetydende med en balanceret energiproduktion. Vi må derfor kunne forvente at den vedvarende energiplanlægning bliver for både sol og vind. I hvilket omfang afhænger af behovet på nationalt niveau, hvorfor vi løbende vil justere vores planlægning derefter.

Fyn 2030

Fyn 2030 - Sammen om en bæredygtig fremtid er den fælles fynske strategi for klimaarbejdet. Visionen er et klimaneutralt Fyn baseret på tværkommunalt samarbejde. I Fyn 2030 er det ambitionen at udbygningen med vindmøller og solceller skal ske med størst muligt hensyn til natur, miljø, landskabelige værdier og naboer. Arbejdet er besluttet varetaget i de enkelte kommuner, der herigennem bidrager til målsætningen om en fossilfri energisektor på Fyn.

Strategi for vedvarende energi – solcelleanlæg og vindmøller 2025

Kommunens vedtog i 2025 en strategi for vedvarende energi. Strategien sætter rammen for arbejdet med solcelleanlæg og vindmøller og beskriver en række politiske principper, der sammen med retningslinjerne i kommuneplanen udgør grundlaget for kommunens solcelleplanlægning.



Solcelleanlæg ved Ebberup

Det er ikke muligt at opstille meget store solcelleanlæg i kommunen. Vi vil i hvert enkelt tilfælde vurdere et projekts optimale størrelse ud fra det landskab, det placeres i. Vi ser gerne, at skovrejsning og naturprojekter indarbejdes i solcelleprojekterne. Dels kan skov være med til at begrænse visuelle konsekvenser og dels giver skov og natur rekreative muligheder. Endeligt bidrager ny skov og natur til de nationale mål om at øge skovarealet og udlægge mere natur.

Generelt skal solcelleprojekter tænkes bredt ind i en flersidig arealanvendelse og projektområder skal tænkes brede, end hvor solcelleanlæg opstilles. Mulige synergier skal hentes og solcelleprojekter skal være et bidrag lokalt ud over projekter inden for Grøn Pulje.

Udpegning

Der er ikke udpeget specifikke områder til placering af solcelleanlæg i kommuneplanen. Der er i stedet udpeget negativområder og de resterende områder er undersøgelsesområder, hvor der kun efter en konkret vurdering kan opstilles anlæg.

Negativområderne er udpeget de steder, hvor der er andre arealinteresser, som umiddelbart er uforenelige med store tekniske anlæg som fx solenergianlæg. Det drejer sig om:

- særlige kulturhistoriske beskyttelsesområder
- kirkebeskyttelsesområder
- særligt geologiske beskyttelsesområder
- særligt værdifulde landskaber undtagen enkelte herregårdslandskaber
- Grønt Danmarks kort
- Lavbundsarealer og potentielle vådområder
- fredede områder
- vejreservationer
- perspektivområder til byudvikling
- fremtidige ikke kommuneplanlagte byudviklingsområder og bynære arealer

I negativområder kan der lokalt, herunder på Helnæs og Båge efter en konkret vurdering ses på muligheden for placering af anlæg til lokal kollektiv forsyning. Det samme gælder for anlæg med placering i direkte tilknytning til en transformerstation.

I undersøgelsesområderne vil der ved ansøgning om etablering af større solcelleanlæg blive foretaget en konkret vurdering i henhold til kommuneplanens retningslinjer og Strategi for vedvarende energi – solcelleanlæg og vindmøller 2025. Der vil i forbindelse med planlægningen for det konkrete projekt skulle arbejdes med tilpasning til landskabet herunder brug af afskærmende beplantning.

Solcelleanlæg skal placeres ud fra en helhedsbetragtning på baggrund af en afvejning af berørte interesser. Der skal ved placeringen tages størst muligt hensyn til naboer, natur, landskab og andre beskyttelsesinteresser. Desuden skal placeringen være hensigtsmæssig i forhold til den samlede energinfrastruktur og muligheden for at koble anlæg på elnettet.

5.3 ELNETTET

5.3 Elnettet

Den massive udbygning med vedvarende energi kræver en særlig opmærksomhed på elnettet. Udbygningen af elnettet er ikke en kommunal opgave, men vi skal gennem vores planlægning medvirke til, at det kan ske. Vi skal have et særligt fokus på at planlægge hensigtsmæssigt omkring transformerstationerne i kommunen og friholde arealer, hvis udvidelser bliver nødvendige.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at sikre udvidelsesmuligheder ved eksisterende transformerstationer, så stationerne kan udbygges i nødvendigt omfang.

Retningslinjer

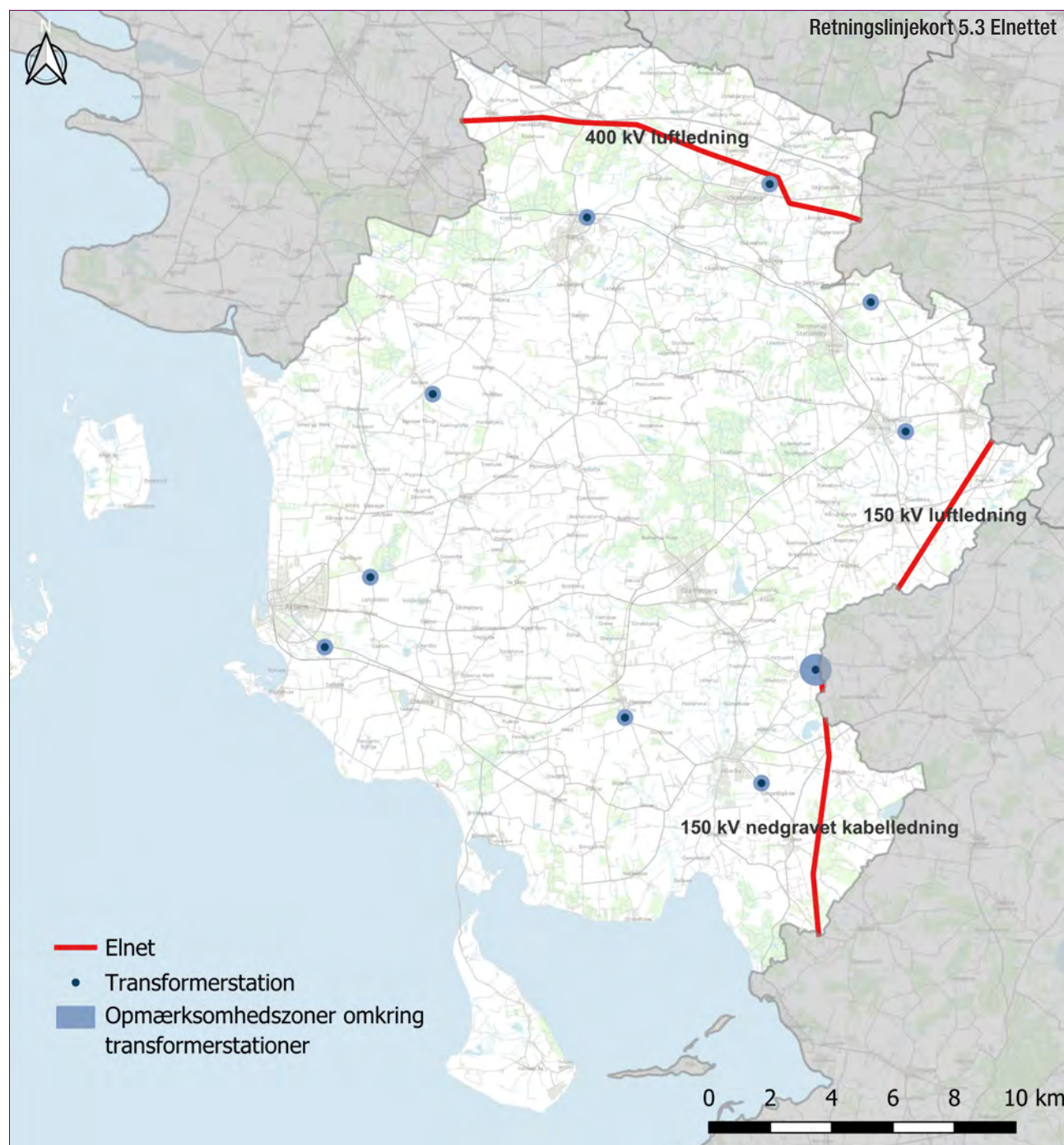
5.3.1 Opmærksomhedszoner omkring transformerstationer

Eksisterende transformerstationer skal sikres mulighed for udvidelse. Der må derfor ikke planlægges for bebyggelse, anlæg og ændret arealanvendelse eller gives landzonetildelse til bebyggelse, anlæg og ændret arealanvendelse på bar mark inden for opmærksomhedszonerne, såfremt det strider mod planer om udvidelse af stationerne.

Der gælder en opmærksomhedszone på 500 meter omkring transformerstationer ejet af Energinet og 250 meter omkring transformerstationer ejet af Vores Elnet.

5.3.2 Sikkerhedsafstande til høje elementer

Høje genstande som fx vindmøller, antenner, skorstene mv., nær Energinets luftledningsanlæg, bør som minimum place-



res i en afstand på genstandens fulde totalhøjde fra respektafstanden langs luftledningsanlægget.

Høje elektrisk ledende objekter nær eltransmissions jordkabelanlæg, bør ikke placeres nærmere end 50 m fra respektafstanden til jordkabler, uden foranstaltninger for beskyttelse mod spændingsstigning i jorden.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 5.3.2:

Respektafstanden er fastsat for at give betryggende sikkerhed ved arbejde i nærheden af elforsyningsanlæg eller ved uheld og ulykker. Se mere i "Bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af ikke-elektrisk arbejde i nærheden af elektriske anlæg" (BEK nr. 1112 af den 18/08/2016).

Afstandskrav for vindmøllers nærhed til bl.a. luftledninger og jordkabler er beskrevet i "Vejledning om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller", afsnit 4.7.2.

5.3.3 Beplantning nær luftledninger og jordkabler

I deklaraationsarealet for luftledninger må der ikke rejses skov samt plantes træer og buske, der bliver mere end 3 m høje.

Beplantning uden for deklaraationsarealet kan ske såfremt det sikres, at træer ikke kan vælte og beskadige el-anlægget.

I servitutarealet for jordkabelanlæg tillades ikke beplantning med dybdegående rødder over kabelanlæggene.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 5.3.3:

Se nærmere om respektafstande i "Vejledning om arbejde og træbeskæring nær luftledninger", der er udarbejdet af Sikkerhedsstyrelsen. Se bl.a. side 4, 5 og 6 med illustration og afstande. Af sikkerhedshensyn anbefaler Energinet, at man har den vandrette respektafstand på 15 m til nærmeste luftledning i mente, når man planlægger beplantning jf. vejledningen, så træer ikke kan vælte inden for respektafstanden.

5.3.4 Magnetfelter

Nye boliger og institutioner, hvor børn opholder sig, ikke bør opføres tæt på eksisterende højspændingsanlæg. Nye højspændingsanlæg bør ikke opføres tæt på eksisterende boliger og børneinstitutioner.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 5.3.4:

Begrebet "tæt på" kan ikke defineres generelt, men må afgøres i den konkrete situation ud fra en vurdering af den konkrete eksponering. Energinet ønsker forsigtighedsprincippet fulgt ved plan-/ anlægsarbejde og anbefaler, at man følger Vejledning i forvaltning af forsigtighedsprincippet ved miljøscreening, planlægning og byggesagsbehandling. Vejledningen er udgivet af Elbranchens Magnetfeltudvalg i samarbejde med Kommunernes Landsforening.

Redegørelse

I henhold til planlovens § 11 a, nr. 5 skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for beliggenheden af teknisk anlæg, og kommuneplanen skal ledsages af en redegørelse for "eventuelle arealreservationer efter sektorlove eller projektering- og anlægslove". Der er ikke udlagt reservationer til nye højspændingsanlæg i Assens Kommune.

Transmissionsnettet

Eltransmissionsanlæggene er statsejet, og Folketinget sætter de politiske rammer for udbygning, kabellægning mv. Det er Energinet, der driver og har ansvar for at udføre planlægning af det danske eltransmissionsnet (elnettet fra 132 kV til 400 kV). De overordnede mål med planlægningen er:

- at sikre, at eltransmissionsnettet er i stand til at håndtere de stigende mængder vedvarende energi.
- at sikre, at den høje elforsyningsikkerhed kan opretholdes.
- at sikre et velfungerende elmarked.

Desuden indgår hensyn til beredskabsforhold og det visuelle miljø i planlægningen. Principperne for brug af kabler og luftledninger er:

- Nye 400 kV-forbindelser kabellægges i det omfang, det er teknisk muligt.
- Puljen til kabellægning på ca. 2,5 mia. kr., der blev aftalt med PSO-aftalen i 2016, anvendes til at kabellægge eksisterende 132-150 kV-luftledninger i takt med, at de står overfor gennemgribende reinvesteringer samt 132-150 kV-luftledninger i nærhed til nye 400 kV-luftledninger. Puljen har muliggjort kabellægning af cirka 50%.
- Nye 132-150 kV-forbindelser etableres med kabler.
- De seks projekter i forskønnelsesplanen for 400 kV-nettet fastholdes. De tre er gennemført.

I det fynske område er en stor del af 150 kV luftledningerne i de tættere bebyggede områder erstattet af kabler. Tilsvarende er enkelte strækninger i områder med væsentlige natur, kultur eller landskabsinteresser fjernet eller omlagt til kabler. Dette gælder typisk 60 kV nettet, men også i mindre omfang 150 kV nettet.

I 2025 vil der forventeligt blive taget stilling til, om der skal ske yderligere kabellægning af eksisterende 132-150 kV-luftledninger. For 400 kV anlæggene er der pt ingen politiske rammer for kabellægning.

Distributionsnettet

Distributionsnettet samt størstedelen af transformerstationerne i Assens Kommune er ejet af Vores Elnet, hvis primære opgave er at overvåge, vedligeholde og udbygge elnettet med henblik på en høj og stabil leveringssikkerhed hos den enkelte forbruger. Distributionsnettet udgøres af 60kV-ledningerne, der drives og udvikles af ca. 40 netvirksomheder med netbevillinger udstedt af Energistyrelsen. Netvirksomhederne har eneret og pligt til at varetage netvirksomhed, der f.eks. omfatter drift og udvikling af distributionsnet i et afgrænset bevillingsområde.

Opmærksomhedszoner omkring transformerstationer

Manglende samordnet planlægning på arealer omkring transformerstationer kan føre til tabte udvidelsesmuligheder af transformerstationer. Det er derfor nødvendigt på indle-

5.3 ELNETTET

dende stadier at koordinere og sammentænke den kommunale planlægning på arealer omkring stationerne med Energinets og Vores Elnets planlægning for udbygning af netkapaciteten.

Helt konkret opererer Energinet med 500 meter opmærksomhedszoner omkring deres stationer. Som følge deraf og for at beskytte både stationer ejet af enten Energinet eller Vores Elnet, lægges en observationszone omkring transformatorstationerne. Stationen ved Højrup er ejet af Energinet og pålægges en opmærksomhedszone på 500 meter, hvor stationerne ejet af Vores Elnet pålægges en opmærksomhedszone på 250 meter. Inden for observationszonerne kan der som udgangspunkt ikke etableres barmarksprojekter eller ske ændret anvendelse, der kræver en tilladelse, såfremt det strider mod udvidelsesplaner. Det er vores Energinet eller Vores Elnet, der foretager en vurdering.

Deklarationsområder

Energinets elanlæg er generelt sikret ved tinglyst deklaration. Om der planlægges skovrejsning, erhvervsområder, råstof-områder (grave-/interesseområder), biogasanlæg, affaldsbehandling, vejanlæg, cykelsti, boligområder, terrænregulering el. lign. skal det understreges, at der langs elanlæggene er tinglyst deklaration. Det betyder bl.a., at der inden for en given afstand til luftledninger/jordkabler ikke uden meddelt dispensation kan etableres anlæg af nogen art, herunder beplantning, eller foretages terrænændringer. Deklarationsarealet administreres meget restriktivt, hvormed dispensation ikke kan forventes meddelt.

Forsigtighedsprincip og magnetfelter

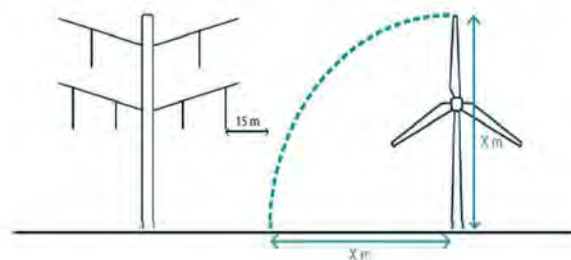
Overalt, hvor vi bruger, producerer eller transporterer elektrisk strøm, vil der være magnetfelter. Det betyder, at der vil være magnetfelter tæt på alle elforsyningsanlæg og el-apparater, uanset om det er transformere, luftledninger eller jordkabler. Felternes størrelse afhænger af, hvor megen strøm, der går i ledningen eller apparatet, og de aftager kraftigt med afstanden.

I Danmark er der ingen minimumsafstande eller grænseværdier, der angår eventuelle langtidsvirkninger af magnetfelter fra højspændingsanlæg. Det vurderer Sundhedsstyrelsen, at der ikke er tilstrækkelig videnskabelig baggrund for. I stedet er der et forsigtighedsprincip, som er en anbefaling fra Sundhedsmyndighederne. Forsigtighedsprincippet omfatter eksponering fra magnetfeltet. Forsigtighedsprincippet henvender sig således både til plan- og byggesagsbehandlere og til ejere af højspændingsanlæg.

Energinet.dk ønsker forsigtighedsprincippet fulgt ved plan-/anlægsarbejde og anbefaler, at man følger Vejledning i forvaltning af forsigtighedsprincippet ved miljøscreening, planlægning og byggesagsbehandling. Vejledningen er udgivet af Elbranchens Magnetfeltudvalg i samarbejde med Kommunernes Landsforening.

For yderligere oplysninger om magnetfelter se venligst hjemmesiden: www.energinet.dk/magnetfelter

Sikkerhedsafstanden til luftledningsanlæg er illustreret herunder:



Sikkerhedsafstanden til jordkabelanlæg er illustreret herunder:

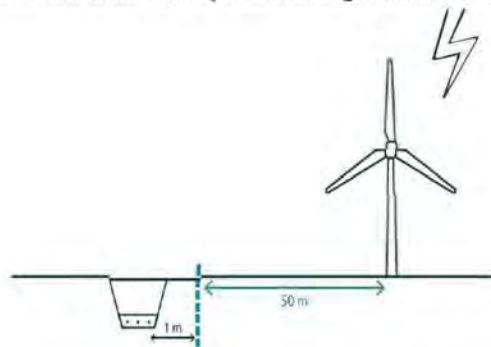


Illustration af sikkerhedsafstande mellem høje genstande og elanlæg fra Energinet Eltransmission A/S.

Elanlæg har en lovmæssig beskyttelse i 'Bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af elektriske anlæg' (BEK nr. 1114 af den 18.08.2016), § 20 som regulerer elektriske anlæg og andre objekters nærhed til hinanden.

5.4 Digital infrastruktur og master

Såvel statslige krav og målsætninger til digital kommunikation som nutidens kommunikationsstandarder fordrer højkapacitets-bredbånd og god mobildækning i hele Danmark i form af mobil tale og bredbånd. På den baggrund har Assens Kommune som målsætning at sikre en sammenhængende, tidssvarende og stabil digital infrastruktur i hele kommunen.

Den digitale infrastruktur består af bredbåndsdækning – såvel kablet som mobilt bredbånd, samt mobil tale. Dette afsnit handler om bredbåndsdækning, mobildækning og masteopsætning.

Vision

Der skal være en sammenhængende, stabil og tidssvarende digital infrastruktur i hele kommunen i form af bredbånd og mobildækning (nul huller), som understøtter de bedste betingelser for udvikling af erhvervsliv, vækst og bosætning.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at den digitale infrastruktur skal højnes, så der overalt i kommunen er højkapacitets-bredbånd samt god mobildækning med minimum 4G, hvor der ikke opleves huller i dækningen, og der arbejdes på at få 5G.
- at understøtte borgernes og erhvervsdrivendes lokale initiativ for at få hurtigt og stabilt bredbånd, f.eks. i form af vejledning og sparring.
- at have en løbende dialog og vidensdeling med telebranchen for at sikre en sammenhængende dækning i kommunen og tværkommunalt på Fyn.
- at indgå i fælles fynsk samarbejde om sammenhængende bredbånd- og mobildækning på tværs af de fynske kommuner.
- at sikre kortlægning og analyse af bredbånd- og mobildækning i hele kommunen.
- at udbygge de eksisterende hotspots i retning af et fælles wifi-kommunenet i samarbejde med eksempelvis erhvervsliv, forretninger, turistattraktioner, havnemiljø, haller, skoler osv.
- at der skal sikres en udbygning på mobildækningsområdet, som svarer til standarden i de øvrige dele af landet. Samtidigt skal der tages vide hensyn til landskabelige og kulturhistoriske værdier.

Retningslinjer

Retningslinjerne 5.4.1-5.4.3 gælder for landzonetilladelser til eller lokalplanlægning for telekommunikationsanlæg.

Etablering af sådanne anlæg skal samtidigt respektere eksisterende fredninger, de særlige bestemmelser om regeladministration i internationale naturbeskyttelsesområder samt relevant lovgivning i øvrigt, herunder Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om beskyttede naturtyper (§ 3) og beskyttelseslinjer (§§ 15, 16, 17, 18 og 19), Skovlovens § 11 om anlæg i fredsskov samt beskyttede hegn og diger,



Mast i Nellemose

jævnfør Museumslovens § 29.

5.4.1 Teleanlæg uden landskabelige konsekvenser

Udbygningen på telekommunikationsområdet skal altoverskende ske i form af anlæg uden landskabelige konsekvenser. Herved forstås installationer, der anbringes på siden af eller oven på eksisterende bygninger og anlæg (eksempelvis kirker, skorstene, siloer, vindmøller, højspændingsmaster, eksisterende antennemaster og lignende), uden at de bidrager yderligere til volumen eller højde på den bygning eller det anlæg, de placeres på. Disse typer af installationer kan etableres overalt i kommunen.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 5.4.1

Teleselskaberne skal ifølge særlig lovgivning stille deres master til rådighed for hinanden.

5.4.2 Teleanlæg med begrænsede landskabelige konsekvenser

Såfremt det kan sandsynliggøres med baggrund i rimelige teknologiske eller økonomiske argumenter, at retningslinje 5.4.1 ikke kan overholdes, kan udbygningen ske i form af anlæg med begrænsede landskabelige konsekvenser.

Herved forstås enten etablering af mindre maste-/antenneanlæg på eksisterende bygninger og anlæg (herunder også for højelse af eksisterende master/antennes), når bygningsværkets samlede højde herved kun forøges med maksimalt en tredjedel, eller opstilling af nye master/antennes på maksimalt 30 meter på jomfruelig jord.

Disse typer af anlæg skal primært etableres i eller i umid-

5.4 DIGITAL INFRASTRUKTUR OG MASTER

delbar tilknytning til byerne i bymønsteret (afsnit 2.1) eller i umiddelbar tilknytning til anden tilsvarende bymæssig bebyggelse. Hvis dette ud fra en rimelig hensyntagen til dækningsforhold ikke er tilstrækkeligt, kan etablering ske i det åbne land, normalt i tilknytning til anden bebyggelse og anlæg.

Anlæggene kan dog som udgangspunkt ikke placeres inden for følgende områdetyper i kommuneplanen:

- Særligt værdifulde landskaber
- Særlige kulturhistoriske beskyttelsesområder
- Kirkebeskyttelseszoner

Fortolkningsbidrag til retningslinje 5.4.2

Teleselskaberne skal ifølge særlig lovgivning stille deres master til rådighed for hinanden.

5.4.3 Teleanlæg med væsentlige landskabelige konsekvenser

Såfremt det kan sandsynliggøres med baggrund i rimelige teknologiske eller økonomiske argumenter, at retningslinjerne 5.4.1 og 5.4.2 ikke kan overholdes, kan der som sidste mulighed ske udbygning med nye maste-/antennelanlæg på over 30 meters højde eller udbygning af eksisterende anlæg med maste-/antennelanlæg, der forøger højden af det eksisterende anlæg med mere end en tredjedel.

Disse typer af anlæg skal primært etableres i eller i umiddelbar tilknytning til byerne i bymønsteret (afsnit 2.1). Hvis dette ud fra en rimelig hensyntagen til dækningsforhold ikke er tilstrækkeligt, kan etablering ske i umiddelbar tilknytning til anden tilsvarende bymæssig bebyggelse.

Anlæggene kan dog som udgangspunkt ikke placeres inden for følgende områdetyper i kommuneplanen:

- Særligt værdifulde landskaber
- Geologiske beskyttelsesområder
- Større sammenhængende landskaber
- Særlige kulturhistoriske beskyttelsesområder
- Særligt bevaringsværdige landsbyerlav
- Kirkebeskyttelseszoner

Anlæg af denne type må ikke overstige en samlet højde på 60 meter.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 5.4.3

Teleselskaberne skal ifølge særlig lovgivning stille deres master til rådighed for hinanden.

Nedenstående er fælles kommunale retningslinjer for placering af antenner og master i kommunerne i Byregion Fyn

5.4.4

Antennesystemer skal søges opsat på eksisterende anlæg og konstruktioner som master, fritstående skorstene, bygninger på mere end 2 etager og lignende. Hvis det ikke er muligt at finde en placering på eksisterende anlæg, kan der tillades opstillet en antennemast.

5.4.5

Master og antenner skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til dækningsbehovet, og så antallet af nødvendige master bliver begrænset mest muligt.

5.4.6

Eksisterende og nye master skal så vidt muligt kunne udnyttes af flere operatører og til flere sendesystemer.

5.4.7

Nye antenner og master skal som hovedregel placeres i tilknytning til byerne eller i umiddelbar tilknytning til landsbyer eller tilsvarende bymæssig bebyggelse.

5.4.8

Antenner og master skal i størrelse og form passe ind i omgivelserne. Det vil eksempelvis sige være afpasset højden på en bys "skyline". Der kan være tale om at camouflere masten som eksempelvis en flagstang, lysmast eller pæl.

5.4.9

Antenner må som udgangspunkt ikke placeres inden for afgrænsningen af en lokalplan med bygningsbevarende bestemmelser eller bestemmelser om bevaringsværdigt miljø. Hvis det for at opnå en tilfredsstillende dækningsgrad er nødvendigt at placere en antenne inden for bevaringsområdet, skal den placeres, så den er mindst mulig synlig fra gadeplan. Antenner skal i hvert tilfælde tilpasses konstruktion og arkitektur ved det enkelte hus.

Antennepositionen skal vurderes i forhold til husets bevaringsværdi.

5.4.10

Af hensyn til landskabet og naturen skal antallet af master i det åbne land begrænses. Dog kan der i særlige tilfælde være grund til at opsætte flere, men lavere master i stedet for een høj mast.

5.4.11

Masters visuelle påvirkning af omgivelserne skal så vidt muligt begrænses. Der skal altid foretages en vurdering af mastens visuelle påvirkning.

5.4.12

Antenner og master skal visuelt træde mindst muligt frem i landskabet.

5.4.13

Antennemaster må som udgangspunkt ikke opstilles inden for områderne:

- Fredskov og fredede områder (Skovloven og Naturbeskyttelsesloven)
- Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000)
- Beskyttet natur (Naturbeskyttelsesloven)
- Strandbeskyttelseslinjen, Kirkebeskyttelseslinjen og Fortidsmindebeskyttelseslinjen (Naturbeskyttelsesloven og Museumsloven)
- Beskyttede, værdifulde/bevaringsværdige landskaber (Planloven)
- Kirkeindsigtzonen (Planloven)
- Arealreservationer til infrastruktur (Planloven)

5.4.14

Antennemaster må opstilles, hvis der er et dokumenteret behov, alternative placeringer er undersøgt, og der ses ikke at være andre brugbare strukturer i nærområdet, hvorfra der vil kunne opnås en rimelig dækningsgrad inden for områderne:

- Sø- og åbeskyttelseslinjen (Naturbeskyttelsesloven)
- Skovbyggelinjen (Naturbeskyttelsesloven)

- Kystnærhedszonen (Planloven)
- Beskyttelsesområder for geologi og kulturmiljøer (Planloven)
- Øvrige kommunale retningslinjer for landskabsbeskyttelse
- Større sammenhængende landskaber (Planloven)
- Beskyttet natur (Naturbeskyttelsesloven)
- Lavbundsarealer, potentielle vådområder og retningslinjer for naturbeskyttelse (Planloven)

5.4.15

Antennemaster må opstilles i det åbne land uden for områderne nævnt i retningslinjerne 5.4.13 og 5.4.14, hvis de generelle retningslinjer og øvrig lovgivning er overholdt.

5.4.16

Antennesystemer må som udgangspunkt ikke opsættes på bygninger og bebyggelser, der er registreret som værende bevaringsværdige i en lokalplan eller med bevaringskategori 1-4 i kommuneatlas/kommuneplanen.

5.4.17

Master, antenner og teknikbygninger skal udformes og farvesættes i harmoni med omgivelserne. Valg af mastetype sker i samarbejde mellem kommune og ansøger med henblik på at vælge den mest hensigtsmæssige mastetype, farve og så videre i forhold til funktion og omgivelser.

5.4.18

Tekniske installationer i forbindelse med antenneanlæg skal så vidt muligt indbygges i den eksisterende bebyggelse. Hvor dette ikke er muligt, skal teknikbygninger placeres, evt. udformes og omgives med beplantning således, at de ikke virker dominerende i nærmiljøet.

5.4.19

Antennemaster, sendeanlæg, teknikbygninger og fundamenter skal være fjernet senest 12 måneder efter, at de er taget ud af drift.

Den kablede bredbåndsforbindelse kan leveres som xDSL via kobbernettet, Coax via kabel TV eller fiber.

En række bredbåndsteknologier har været baseret på telefonnettet, altså det kobbernet som påbegyndtes etableret for cirka 100 år siden, eller de er baseret på andre kobberbaserede net, for eksempel antennenet.

Generelt for de kobberbaserede net er dog, at de aldrig har været tiltænkt højhastighedsdata trafik, og at de har en begrænset kapacitet.

Tidligere blev media og dataydelser leveret via flere net – i dag kan de modtages via ét og samme net.

Med mange ydelser på ét net er der behov for én samlet teknologi med en betydelig kapacitet. Endvidere er det vigtigt, at teknologien kan følge med udviklingen i vore behov. I dag lever f.eks. teknologien 'optiske fibre' op til det ovenstående.

Liberaliseret marked

Markedet for digital infrastruktur er i dag liberaliseret, og der er ikke på dette område – som f.eks. på el- og vandforsyningsområdet – tale om nogen forsyningspligt. Udbygningen af bredbåndsinfrastrukturen sker på baggrund af Statens Teleforlig fra 2018, som baserer sig på markedsvilkår, dvs. at udbygningen sker i et konkurrencepræget marked, hvor enten lokale energiselskaber eller f.eks. leverandører som TDC er hovedaktører. Herudover er der en række andre udbydere, som enten benytter de lokale energiselskaber, TDC eller andres infrastruktur.

De forskellige udbydere konkurrerer på samme eller på parallelle teknologier.

På Fyn er situationen den, at en række kommercielle udbydere har meldt sig som interesserede deltagere i udbygningen med kablede bredbåndsløsninger.

Det er bl.a. en række fynske el-energiselskaber som Energi Fyn, Nef, SEF og teleudbydere som f.eks. TDC, som ud fra deres langvarige tilstedeværelse på markedet kan tilbyde regionalt dækkende og sammenhængende løsninger inden for et stort spektrum af behovsområder.

En lang række selskaber har åbnet deres netværk, dvs. at en række udbydere lejer sig ind på selskabernes infrastruktur, hvorved forbrugerne får flere valgmuligheder blandt udbydere. Åbning af netværk forventes også positivt at understøtte incitamentet om en endnu mere sammenhængende udrulning fra selskabernes side, da de derved sikrer en attraktiv infrastruktur ved muligheden for at kunne leje sig ind.

Styringsredskaber

Planlovgivningen åbner kun i meget begrænset omfang mulighed for at styre udbygningen af bredbåndsinfrastrukturen. Det hænger sammen med, at bredbåndsinfrastrukturen på linje med tilsvarende infrastruktur som el- og vandforsyning typisk består af nedgravede netværk uden væsentlige arealmæssige konsekvenser.

På lokalplanniveau er det dog muligt for eksempel i forbindelse med udlæg af nye byområder at inddrage særlige forsyningshensyn og dermed styre udbygningen inden for det givne område. Da lovgivningen ikke giver kommunen særlige beføjelser, og da bredbåndsforsyning i øvrigt heller ikke er

Redegørelse

Tværkommunalt samarbejde

Digital infrastruktur kender ikke kommunegrænser, dvs. at digital infrastruktur ikke starter og slutter ved kommunegrænsen. Derfor skal de mest hensigtsmæssige løsninger skabes på tværs af hele Fyn for herigennem at sikre den fynske sammenhængskraft – f.eks. i forhold til lokalområder og turisme. Der samarbejdes derfor tværkommunalt i regi af Fynsk Samarbejdsforum for Digital Infrastruktur (FSDI) i Byregion Fyn med at udmønte konkrete indsatser i Fælles Fynsk Handleplan.

Bredbåndsdækning

Bredbånd kan betragtes som et infrastrukturelement på linje med el, kloak, jernbaner, veje med videre. En sammenhængende, stabil og tidssvarende bredbåndsinfrastruktur er af stor betydning for erhvervslivet og dets udvikling, mulighed for uddannelse, brug af telemedicin, samt hvad angår fremme af attraktive bosætningsmuligheder, herunder mulighed for hjemmearbejde. Her tænkes i særdeleshed på højhastighedsbredbånd – som f.eks. fiber, som en fremtidssikret bredbåndsdækning.

Centrale problemstillinger og vilkår i forhold til bredbåndsdækning

5.4 DIGITAL INFRASTRUKTUR OG MASTER

omfattet af almindelige koncessionsbetingelser, er man således henvist til at fremme en ønskelig udvikling på andre måder.

Strategi og indsats, såvel lokalt som tværkommunalt

Med baggrund i ovennævnte betragtninger vil Assens Kommune i videst mulige omfang søge at medvirke til, at der i forbindelse med private og offentlige anlægsarbejder nedlægges tomrør, der muliggør efterfølgende kabelfremføring, uden at der skal foretages nygravning. Dette skal ske i forbindelse med anlægsarbejder på relevante strækninger. Hensigten er at billiggøre investeringerne i forbindelse med etableringen af bredbåndsinfrastrukturen og at fremme en decentral struktur. Herunder have fokus på at gøre bygherre opmærksom på vigtigheden af at få tænkt højhastighedsbredbånd ind i byggermodninger og byggeprocesser.

Assens Kommune vil arbejde for at opnå en bredbåndsdækning i hele kommunen, der som minimum lever op til statens vækstplan for digitalisering af Danmark. Det vil sige hastigheder på minimum 100 Mbit/s download og 30 Mbit/s upload, som den nationale målsætning foreskrev, at alle adresser skulle have adgang til ved udgangen af 2020.

Mobildækning og masteopsætning

Digital mobilitet er fundamental for det moderne menneskes mulighed for at tage aktiv del i samfundet. Derfor er tidssvarende mobildækning (mobil tale og mobilt bredbånd) også en forudsætning for realiseringen af et dynamisk arbejdsmarked, uddannelsessystem, sundhedsvæsen og generel borgerservice – og også for et samlet Fyn, hvor mennesker vil bo, arbejde og feriere.

Mobile kommunikationssystemer har stor samfundsmæssig betydning og finder anvendelse inden for mange sektorer, som f.eks. i forbindelse med trafik- og transportstyring, hjemme-/sygepleje, sikkerhed, TV og ikke mindst mobiltelefoni.

Der er i dag en almindelig forventning om, at man som borger kan anvende sin mobiltelefon over alt til såvel mobil tale som mobilt bredbånd. En problemfri adgang til mobile teknologier er en forudsætning for, at der kan drives erhverv overalt, og at borgere ønsker at bosætte sig i et givent område, ligesom det i stigende grad er en forudsætning for, at vi som kommune kan levere den rette service til borgerne.

Behov og udviklingspotentialer for 5G hos erhvervslivet undersøges med afsæt i den nationale handlingsplan for 5G.

Styringsredskaber ift mobildækning og masteopsætning

Udviklingen på mobildækningsområdet vil betyde en påvirkning af mange af vore landskaber, da det vil kræve, at der etableres flere telemaster. Kommuneplanen skal være medvirkende til, at udviklingen på området sker under hensyntagen til planforhold, bevaringsinteresser og landskabelige forhold.

Dette skyldes, at mobil kommunikation med den nuværende teknologi er uløseligt forbundet med telemaster, selv om antenneanlæg i betydeligt og stigende omfang installeres på eksisterende høje bygninger og anlæg, såsom kirker, skorstene, siloer, vindmøller og højspændingsmaster. Anlæggene vil ofte være tilpasset de pågældende bygningsværkers farve og dermed ikke nødvendigvis virke særligt fremtrædende.

Mastehøjden er typisk mellem 25 og 50 meter, og masterne er således ikke så store som vindmøller, men på grund af deres store antal giver de alligevel anledning til en betydelig påvirkning af landskabet.

Der er af denne årsag gennemført en lovgivningsmæssig regulering af master til telekommunikation. Teleselskaberne skal f.eks. stille deres master til rådighed for hinanden, så antallet af master begrænses mest muligt.

Der arbejdes efter de fælles fynske retningslinjer for masteansøgninger og opstilling, som er udarbejdet i regi af Byregion Fyn.

Assens Byråd tilsluttede sig de fælles fynske retningslinjer den 26. august 2015.

Strategi og indsats, såvel lokalt som tværkommunalt

Den kommunale vision er, at mobildækning skal være til rådighed for både borgere, lokalsamfund og erhvervsliv, og at det skal være muligt at få en tilstrækkelig dækning over alt i kommunen. For at sikre en højere kvalitet af mobilnet har kommunen og det tværkommunale samarbejde løbende en tæt dialog med leverandørerne i forhold til kommende maste projekter og opsætning.

En tilstrækkelig mobildækning er også af stor betydning for både borgere, turister og erhvervsliv. Målet er at opnå en mobildækning, hvor ingen oplever "huller" i dækningen, uanset hvor i kommunen, man befinder sig, og at dækningen er minimum 4G.

Baggrundsmateriale for afsnittet

- Erhvervs- og Vækstpolitik for Assens Kommune, politisk vedtaget 27.01.21 af Assens Byråd.
- Assens kommunes Bosætningsstrategi 2021-2025, politisk vedtaget 30.06.21 af Assens Byråd.
- Strategi Fyn 2018-2021, politisk vedtaget i borgmesterforum Byregion Fyn i 2017/2018.
- Fælles Fynsk Handleplan for udvikling af den digitale infrastruktur, besluttet i Fagkomitéens regi under Strategi Fyn.



Dette afsnit understøtter Industri, Innovation og Infrastruktur ved at sætte fokus på, at en problemfri adgang til mobile teknologier er en forudsætning for, at der kan drives erhverv overalt.

5.5 Affaldsbehandling

Husstandene har volumenbaseret afregning på husholdningsaffaldet. Der er en todelte beholder til mad- og restaffald, en todelte beholder til papiraffald/papaffald og metalaffald/glasaffald og en beholder til plastaffald og mad- og drikkekartonaffald. Alle husstande har en miljøboks til farligt affald. Beholderne har skel-tømning og er obligatoriske.

I Assens indre by er der genbrugsøer. For mad- og restaffald er der enten beholder eller sækkeløsning afhængig af adgangsforhold til baggård.

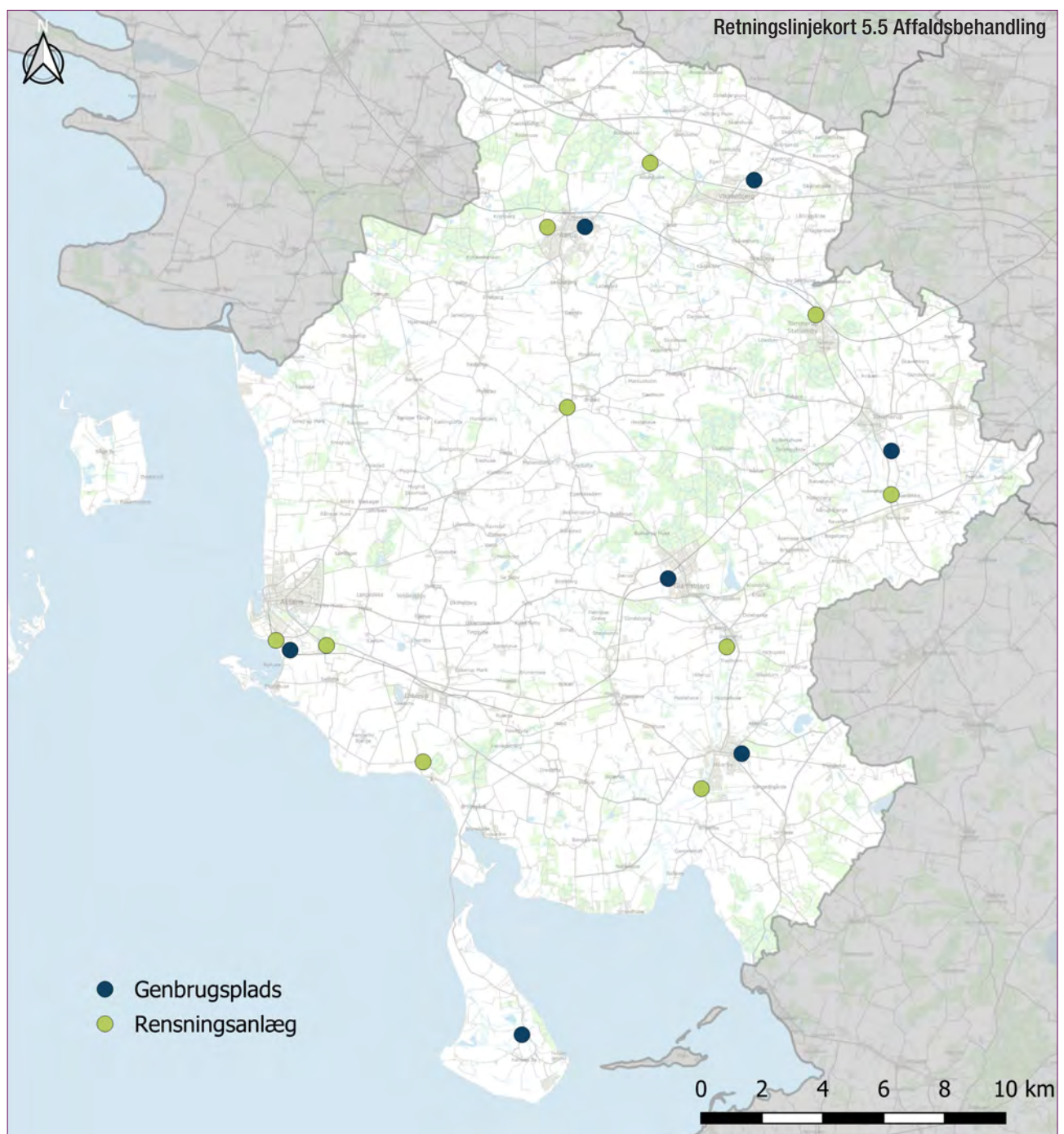
De store sommerhusområderne har fællesløsninger med affaldsøer. Mindre sommerhusområder har egne beholdere til mad- og restaffald og fælles genbrugsøer. Enkelt liggende sommerhuse har beholdere som almindelige husstande. Alle sommerhuse har miljøboks til farligt affald.

Genbrugspladserne er delt op i supergenbrugscentre, minigenbrugscentre og døgngenbrugscentre. De tre supergenbrugscentre, som ligger i Assens, Haarby og Vissenbjerg, kan modtage alle typer affald. De tre minigenbrugscentre, som ligger i Aarup, Glamsbjerg og Tommerup, kan ikke modtage farligt affald, asbest og farligt byggeaffald. Der er døgngenbrugscenter på Helnæs, som kan modtage haveaffald og genanvendeligt emballageaffald.

Der vil løbende blive etableret døgnåbne zoner for haveaffald og genanvendeligt affald på super- og minigenbrugscentre.

Virksomheder har mulighed for at tilmelde sig affaldsløsninger for forbrændingseget affald og genanvendeligt affald. De kan benytte de tre supergenbrugscentre, hvor faktureringer sker automatisk ved nummerpladegenkendelse.

Det er Assens Forsyning A/S, der står for driften af husholdningsaffaldsordningerne og genbrugspladserne.



5.5 AFFALDSBEHANDLING

Vision

Assens Kommune arbejder med en cirkulær økonomi, hvor materialer og ressourcer genanvendes mest muligt.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at være foran de nationale mål for den grønne omstilling.
- at reducere affaldsmængderne gennem øget genanvendelse.

Retningslinjer

5.5.1 Krav til affaldsbehandling

De fornødne krav til affaldsbehandlingen, der sikrer målsætningernes opfyldelse på området, opfyldes hurtigst muligt under hensyntagen til samfundets økonomiske formåen og sådan, at der løbende skal udvirkes forbedringer.

5.5.2 Kommunal planlægning for affaldsbehandling

Det skal ved udformningen af kommunernes planlægning, herunder affaldsplanlægningen, sikres, at de i kommuneplanen angivne målsætninger for området overholdes indtil nye statslige målsætninger træder i kraft.

5.5.3 Forurenet jord

Ved bortskaffelse af forurenet jord i Assens Kommune skal følgende prioritering følges:

1. Rensning: Forurenet jord skal renses på miljøgodkendte anlæg, såfremt dette er muligt med en rimelig teknisk/økonomisk indsats.
2. Anvendelse: Såfremt punkt 1 ikke kan efterleves, skal forurenet jord anvendes primært som driftsmiddel på deponeringsanlæg eller sekundært i bygge-/anlægsprojekter.
3. Deponering på deponeringsanlæg: Såfremt punkt 1 og 2 ikke kan efterleves, skal forurenet jord deponeres på et deponeringsanlæg eller i et specialdepot i umiddelbar tilknytning hertil.
4. Deponering andetsteds: Såfremt punkterne 1–3 ikke kan efterleves, kan forurenet jord deponeres på et særskilt specialdepot uden tilknytning til et deponeringsanlæg.

5.5.4 Forurenet havnesediment

Et depot for forurenet havnesediment må normalt kun anvendes til deponering af havnesediment og ikke modtage andre materialer.

Et depot for forurenet havnesediment skal være tæt, således at der ikke kan ske udsivning af perkolat til jorden eller til vandmiljøet.

En eventuel udledning af overskudsvand fra et depot for forurenet havnesediment skal ske på en sådan måde, at udledningen af de stoffer, der er omfattet af Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1433 af 21. november 2017 om krav til udledning af visse forurenende stoffer til vandløb, søer, overgangsvande, kystvande eller havområder med senere ændringer, begrænses mest muligt ved hjælp af bedst tilgængelig teknologi.

Redegørelse

Den kommunale planlægning af affaldshåndteringen er gennemført i 2020-2021 for perioden 2020-2032 og gentages hvert 6. år. Den nuværende planlægning er udarbejdet på grundlag af regeringens Handlingsplan for cirkulær økonomi 2020 – National plan for forebyggelse og håndtering af affald 2020-2032 og EU's direktiver for affald, emballage, deponering, WEEE og batterier.

Det er Byrådets vurdering, at der med de eksisterende og planlagte deponerings- og forbrændingsanlæg i Danmark samt udvidelsesmulighederne for disse ikke vil opstå kapacitetsproblemer i en overskuelig fremtid. Skulle der i forlængelse af en ajourført kommunal affaldsplanlægning eller som følge af ny viden vise sig behov for at etablere supplerende affaldsbortskaffelseskapacitet for eksempel til særlige affaldstyper, vil Byrådet arbejde herfor.

Der er ikke placeret deponerings- og forbrændingsanlæg i Assens Kommune.

Da anlæg til affaldsbehandling er nødvendige for samfundets funktion, må deres eksistens accepteres. Da der imidlertid er tale om anlæg, der potentielt er problematiske, er det Byrådets opfattelse, at anlæggene skal placeres, udformes og drives, således at deres miljømæssige belastning af omgivelserne, herunder af de omkringboende, begrænses mest muligt.

Deponeringsanlæg

Et af hovedmålene i affaldsplanlægningen er at reducere behovet for deponering af affald. Selv ved udstrakt genanvendelse, kompostering og forbrænding af affaldet vil deponering imidlertid fortsat være nødvendig, hvorfor Byrådet aktivt vil indgå i tværkommunale samarbejder, som kan sikre tilstrækkelige arealer til dette formål i fremtiden.

Bortskaffelse af forurenet jord og lettere forurenet jord

I takt med samfundets erkendelse af problemerne med jord- og grundvandsforurening er bortskaffelsen af forurenet jord blevet et stadig større problem.

Forurenet jord indeholder forurenende stoffer i mængder, der kan udgøre en sundheds- eller miljørisiko. Regionen kortlægger de arealer, hvor jorden er under mistanke om at være forurenet, eller hvor jorden er konstateret forurenet. Skal der fjernes jord fra disse arealer i forbindelse med ændret anvendelse eller bygge- og anlægsarbejder, skal jordflytning anmeldes til kommunen, der anviser en jordmodtager. I ældre byområder, hvor der ikke har været egentlig forurenende aktiviteter, vil jorden ofte være lettere forurenet. Disse om-



råder er omfattet af kommunens områdeklassificering, og jordflytning herfra skal ligeledes anmeldes til kommunen. Det samme gælder ved jordflytning fra vejarealer.

Bortskaffelse af havnesedimenter

Havne og sejlrender skal af og til oprensnes for at opretholde vanddybden. Kan de oprensede materialer ikke bortskaffes ved klappning på grund af forhøjede koncentrationer af forurenende stoffer, skal materialerne bortskaffes på en kontrolleret måde for eksempel i et særligt depot på land. Depotet har til formål at virke som et sedimentationsbassin for det opgravede havnesediment under oprensningsarbejdet samt herefter at fungere som et depot for det forurenede materiale i en årrække.

Et depot til forurenat havnesediment skal miljøgodkendes efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 5.

Bortskaffelse af spildevandsslam

På kommunens renseanlæg produceres tørstof af spildevandsslam. En del af tørstoffet anvendes som gødning på landbrugsjord, en stor del af dette først efter at have gennemgået en behandling i et slammineraliseringsanlæg.

Såfremt slammet skal anvendes til jordbrugsformål, skal grænseværdierne til indholdet af visse tungmetaller og miljøfremmede stoffer overholdes som fastsat i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1001 af 27. juni 2018 om anvendelse af affald til jordbrugsformål.



Genbrugsø Assens indre by



Haarby Genbrugsplads



Dette kapitel understøtter sundhed og trivsel ved at udpege fri-luftsområder og blå støttepunkter.



Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at sætte rammer for håndtering af affaldet og forurenat jord.



Dette afsnit understøtter Ansvarligt forbrug og produktion ved at sætte rammer for håndtering af affaldet og forurenat jord.

5.6 Forsvarets anlæg

Det er en statslig interesse, at Danmark opretholder et forsvær, beredskab og hjemmevern. Derfor er der krav til, at kommuneplanlægningen skal tage hensyn til forsvarets, hjemmevernets og beredskabets operations-, trænings- og uddannelsesaktiviteter og -muligheder.

Det danske forsvær har en række øvelsespladser og skydebaner i Danmark. I Assens Kommune ejer Forsvaret Aborg Skydebane. Kommuneplanen skal være med til at sikre, at der ikke placeres arealer til støjfølsomme formål inden for støjkonsekvensområder omkring militære anlæg, ligesom nye militære øvelsesområder skal anlægges, så de overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier.

Planlægning af støjfølsom arealanvendelse, naturgenopretning af lavbundsarealer og byggeri i højden (eksempelvis vindmøller) er områder af særlig interesse for Forsvarsministeriet.

Mål

Det er Byrådet mål:

- at skabe grundlag for, at det danske forsvær kan have de nødvendige øvelsespladser og skydebaner i Assens Kommune
- at fastholde Forsvarets nuværende institution i kommunen
- at forebygge støjgener mellem Forsvarets anlæg og støjfølsom arealanvendelse.

Retningslinjer

5.6.1 Støjkonsekvensområder for militære anlæg

Der må ikke placeres arealer til støjfølsomme formål inden for støjkonsekvensområder omkring militære anlæg (øvelsesarealer og skydebaner) medmindre det dokumenteres, at det ikke er forbundet med miljømæssige problemer.

Byfornyelse med videre inden for støjkonsekvensområdet omkring Forsvarsministeriets øvelsespladser samt skyde- og øvelsesterrener er alene mulig med udtalelse fra Forsvarsministeriet og tilladelse fra Miljø- og Fødevareministeren.

Støjkonsekvensområderne er vist på retningslinjekort 4.5.

5.6.2 Støjgrænser for militære anlæg

Ved anlæg af nye militære øvelsesområder eller skydebaner skal Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes ved eksisterende eller planlagt støjfølsom arealanvendelse.

Der henvises i øvrigt til retningslinjerne i afsnit 4.5 i forhold til etablering af støjende fritidsanlæg.

Redegørelse

Det danske forsvær har en række øvelsespladser og skydebaner i Danmark. I Assens Kommune er der Aborg Skydeterræn.

Forsvarets øvelsespladser inddeles i forskellige kategorier, der beskriver de tilladte aktiviteter på pladserne blandt andet med henblik på at fastlægge støjbeskyttelsesafstande omkring anlæggene. Aborg Skydeterræn er et mindre skyde- og øvelsesterrener (kategoriseret som type 2). Herfra kan der forekomme støj fra blandt andet håndvåben, helikoptere, lette fly samt køretøjer, herunder for eksempel lastbil, pansret mandskabsvogn, kampvogn og selvkørende ingeniørmaskiner, samt skydestøj fra lettere våben.

Strategi og indsats

Byrådet finder, at det er vigtigt at sikre, at det danske forsvær kan have de nødvendige øvelsespladser og skydebaner, og at Forsvarets nuværende institution i Assens Kommune fastholdes.

Byrådet finder, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes dels ved etablering af nye støjende anlæg og dels ved placering af ny støjfølsom arealanvendelse. Med henblik på at minimere og forebygge støjgener mellem Forsvarets anlæg og støjfølsom arealanvendelse er der i kommuneplanen udpeget støjkonsekvensområder omkring Forsvarets øvelsesarealer og skydebaner, og der er medtaget retningslinjer med henblik på at undgå/minimere fremtidige støjkonflikter mellem støjfølsom arealanvendelse og Forsvarets anlæg.

De udpegede støjkonsekvensområder er tilnærmede og bygger på Forsvarets støjbeskyttelsesafstande. Konsekvensområderne er på den "miljømæssigt sikre side", derfor er det muligt at udlægge støjfølsom arealanvendelse inden for områderne, hvis det kan dokumenteres, at de vejledende støjgrænser ikke overskrides. Dokumentationen ligger for eksempel i en miljøgodkendelse.

5.7 Naturgasanlæg

Det er en statslig interesse, at eksisterende arealreservationer til naturgasnettet i kommuneplanerne opretholdes, og afstands- og sikkerhedsbestemmelser omkring anlagte naturgastransmissionsledninger respekteres.

Naturgastransmissionsledningen Lillebælt-Storebælt har sit forløb gennem den nordlige del af kommunen langs E20.

Derudover er der gastransmissionsledningen Baltic Pipe, som krydser kommunegrænsen mod Middelfart ved Hjørup i vest, går nord for Ørsted og mellem de to Tommerupper og krydser kommunegrænsen mod Odense nord for Brylle.

Kommuneplanen regulerer ikke placeringen af naturgasanlæg. Dette sker gennem landsplandirektiver.

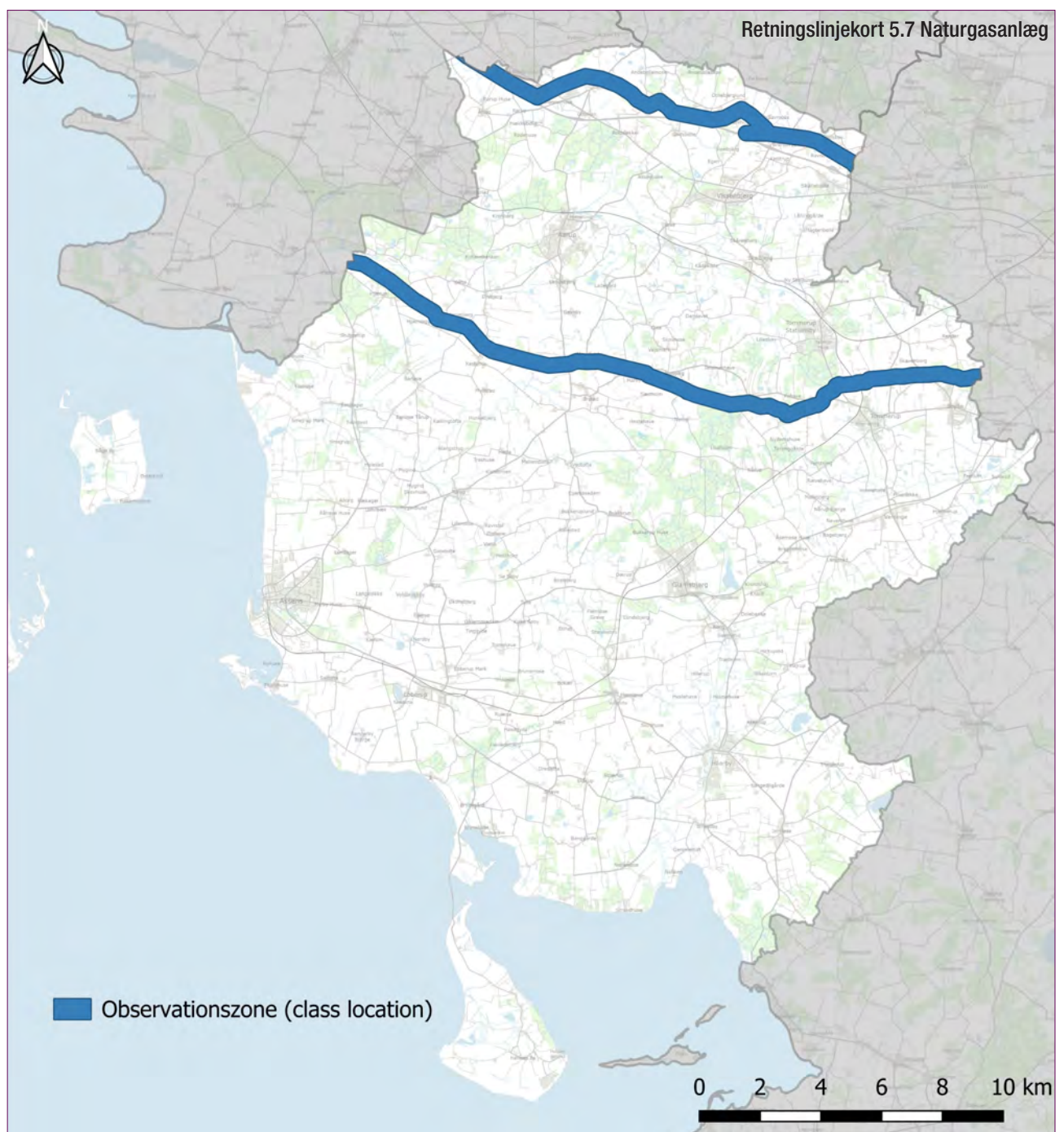
Retningslinjer

5.7.1 Beskyttelseszone omkring transmissionsledningerne

Inden for en zone på 2x20 meter omkring naturgastransmissionsledningen Lillebælt-Storebælt og Baltic Pipe må der ikke opføres bygninger til ophold for mennesker. Arbejdstilsynet har skærpet dette ved at indføre en mindsteafstand til bygninger beregnet til ophold for mennesker. Afstanden varierer og kan oplyses ved henvendelse til Energinet.

5.7.2 Ansøgninger indenfor classlocationszonerne

Lokalplanforslag og landzoneansøgninger, der åbner mulighed for at bygge nyt eller ændre brugen af bygninger og arealer inden for observationszonen (class location) på 2x200 meter omkring naturgastransmissionsledningerne, skal sendes i høring hos Energinet.



5.7 NATURGASANLÆG

5.7.3 Bygningers højde i forhold til transmissionsledningerne

Høje konstruktioner (vindmøller, antenner med mere) skal så vidt muligt placeres i en afstand på mindst to gange konstruktionens maksimale højde fra naturgastransmissionsledningerne. Energinet skal informeres, hvis høje konstruktioner ønskes placeret tættere end den angivne afstand.

5.7.4 Ændringer af bygningshøjde samt af arealanvendelse i forhold til transmissionsledningerne

Hvis der ønskes ændringer i omfang og højde af eksisterende bebyggelse samt i antal af personer i området inden for observationszonen (class location) på 2x200 meter omkring naturgastransmissionsledningerne, skal Energinet høres, herunder foretage sikkerhedsvurdering samt fastlægge vilkår for ny bebyggelse.

Energinet skal også høres inden anlægsarbejder og ændret arealanvendelse som for eksempel etablering af vådområder, skovrejsning, opstilling af solcelleparker eller råstofindvinding.

Redegørelse

Kommuneplanen regulerer ikke placeringen af naturgasanlæg. Dette sker gennem landsplandirektiver.

Naturgastransmissionsledningen Lillebælt-Storebælt har sit forløb gennem den nordlige del af kommunen. Naturgasledningen forsyner fynske virksomheder og boliger med naturgas. Desuden er der gastransmissionsledningen Baltic Pipe, som har forløb fra Hjørup i vest, går nord for Ørsted og mellem de to Tommerupper og krydser kommunegrænsen mod Odense nord for Brylle. Baltic Pipe er taget i brug

Der er tinglyst en zone på 20 meter på hver side af ledningerne. Indenfor denne zone må der ikke opføres bygninger til ophold for mennesker, og der må ikke etableres beplantning med dybtgående rødder i en afstand af 2 meter på hver side af gastransmissionsledningen. Arbejdstilsynet har skærpet dette ved at indføre en mindsteafstand til bygninger beregnet til ophold for mennesker. Afstanden varierer og kan oplyses ved henvendelse hos Energinet. Der er desuden en observationszone (class location) på 2 x 200 m omkring ledningen, hvor alle aktiviteter skal sikkerhedsvurderes.

Der kan ikke ske kommuneplanlægning eller gives landzonetilladelser inden for observationszonen på 200 m på hver side af gasledningen uden at konsekvenserne i nærheden af gasledningerne er sikkerhedsvurderet af Energinet.

Hvis en bebyggelse eller anlæg hverken kræver landzonetilladelse eller byggetilladelse, vil der være tale om byggeri, der ikke er problematisk i forhold til landsplandirektivet.

5.8 Biogas

Den statslige interesse i, at kommunerne udpeger områder til fælles biogasanlæg, har rod i aftalen om Grøn Vækst fra 2009 og Energiaftalen fra 2012, hvor der er sat ambitiøse mål for udbygning af biogasproduktionen i Danmark. Særligt er det ønsket, at en langt større andel af husdyrgødning bruges i biogasanlæg, hvilket ud over produktion af vedvarende energi vil medføre andre væsentlige miljøfordele. Det var en statslig målsætning, at 50 % af alt husdyrgødning skal igen- nem biogasanlæg inden 2020. Det er altså fælles biogasanlæg baseret på gylle, der er tale om.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at lokalisering af fælles biogasanlæg sker under hensyn til naturbeskyttelses-, landskab- og kulturmiljøinteresserne og miljømæssige forhold, og under hensyn til naboer.
- at lokalisering af fælles biogasanlæg sker på basis af gode vej- og tilkørselsforhold, en hensigtsmæssig placering i forhold til biomassegrundlaget og i forhold til aftagere af biogassen.

Retningslinjer

5.8.1 Lokalisering af fælles biogas anlæg

Assens Kommune har ikke udpeget arealer til fælles biogasanlæg.

Ved behandling af ansøgning om lokalisering af et fælles biogasanlæg, skal der tages følgende hovedhensyn:

- Gode vej- og tilkørselsforhold skal sikres med henblik på minimering af generne for naboer og miljø.
- Naturbeskyttelsesinteresser, kulturmiljøer, landskabelige og miljømæssige forhold skal tilgodeses.
- Hensigtsmæssig placering i forhold til biomassegrundlaget (husdyrgødning, energiafgrøder, organisk industriaffald m.v.).
- Hensigtsmæssig placering i forhold til decentrale kraftvarmeværker, gasledninger, fjernvarmeforbrugere m.m.
- Hensigtsmæssig placering for begrænsning af lugtgener i forureningsfølsomme områder (f.eks. boligområder).

Det vil være det konkrete projekt, herunder de visuelle og tekniske forhold, der vil være afgørende for, om der kan gives tilladelse til opførelse af et biogasanlæg på den ansøgte lokalitet.

Redegørelse

Med de eksisterende fynske biogasanlæg og det fælles biogasanlæg ved Flemløse vurderes der ikke umiddelbart at være tilstrækkelig gyllegrundlag for flere fælles biogasanlæg i Assens Kommune.

Der har været lavet et analysearbejde for at finde frem til områder til fælles biogasanlæg, men Assens Kommune vurderer, at der ikke er egnede områder, hvor der ikke er andre interesser på spil og samtidig er en god infrastruktur.

I praksis vil det være vanskeligt at inddrage samtlige parametre med henblik på en given investors ønsker til fremtidig placering af biogasanlæg.

Det er samtidig Byrådets opfattelse, at udpegede områder vil kunne medføre en vis usikkerhed for beboere i et udpeget område, da udpegning af biogasområder kan forventes at påvirke boligpriserne i området negativt – uanset om biogasanlæg i det udpegede område realiseres.

Der udpeges derfor ikke arealer til placering af større fælles biogasanlæg i kommuneplanen med denne kommuneplanrevision, da det er Byrådets vurdering, at udpegningen af arealer til biogasanlæg reelt set ikke vil understøtte udviklingsmulighederne.

Byrådet har i stedet valgt at nedsætte nogle lokaliseringsskemaer for placering af fælles biogasanlæg, for placeringen kræver fortsat en konkret sagsbehandling jf. gældende lovgivning uanset beliggenhed i udpeget området eller ikke udpeget område.



Dette afsnit understøtter bæredygtig energi med retningslinjer for lokalisering af fælles biogasanlæg.



Dette afsnit understøtter Klimaindsats med retningslinjer for lokalisering af fælles biogasanlæg.

A wide landscape of open fields under a blue sky with white clouds. The foreground is filled with tall, dry grass and some green plants. The middle ground shows a large, flat field with a mix of brown and green patches, possibly a harvested field or a field with different crops. In the background, there are rolling hills and a line of trees. The sky is bright blue with large, fluffy white clouds.

6. Det åbne land

6.0 Det åbne land

Vi står lige nu i 2025. Grøn Trepert har banket på døren med krav om omlægningsplaner inden årets udgang. Der er pres på for at få omstillet til vedvarende energi, der skal udlægges mere natur, rejses mere skov, etableres flere vådområder, vandmiljøet skal forbedres og yderligere tab af biodiversitet forhindres. Det er nogle af de store dagsordener, der er i det åbne land og som kommunerne skal få til at gå hånd i hånd med landbrugets interesser, bevaring af landskabelige og kulturhistoriske værdier, mulighed for friluftsliv og et åbent land, hvor det fortsat skal være attraktivt at bo.

Helhedsplan for det højfynske landskab – en plan udarbejdet i regi af Plan22+ – kommer for et delområde i den østlige del af kommunen med bud på, hvordan der kan arbejdes potentialeorienteret med landskabet, så de forskellige dagsordener løftes helhedsorienteret. Planen er et produkt af et samarbejde mellem kommune, eksterne aktører og lodsejere.

Uddrag fra planen:

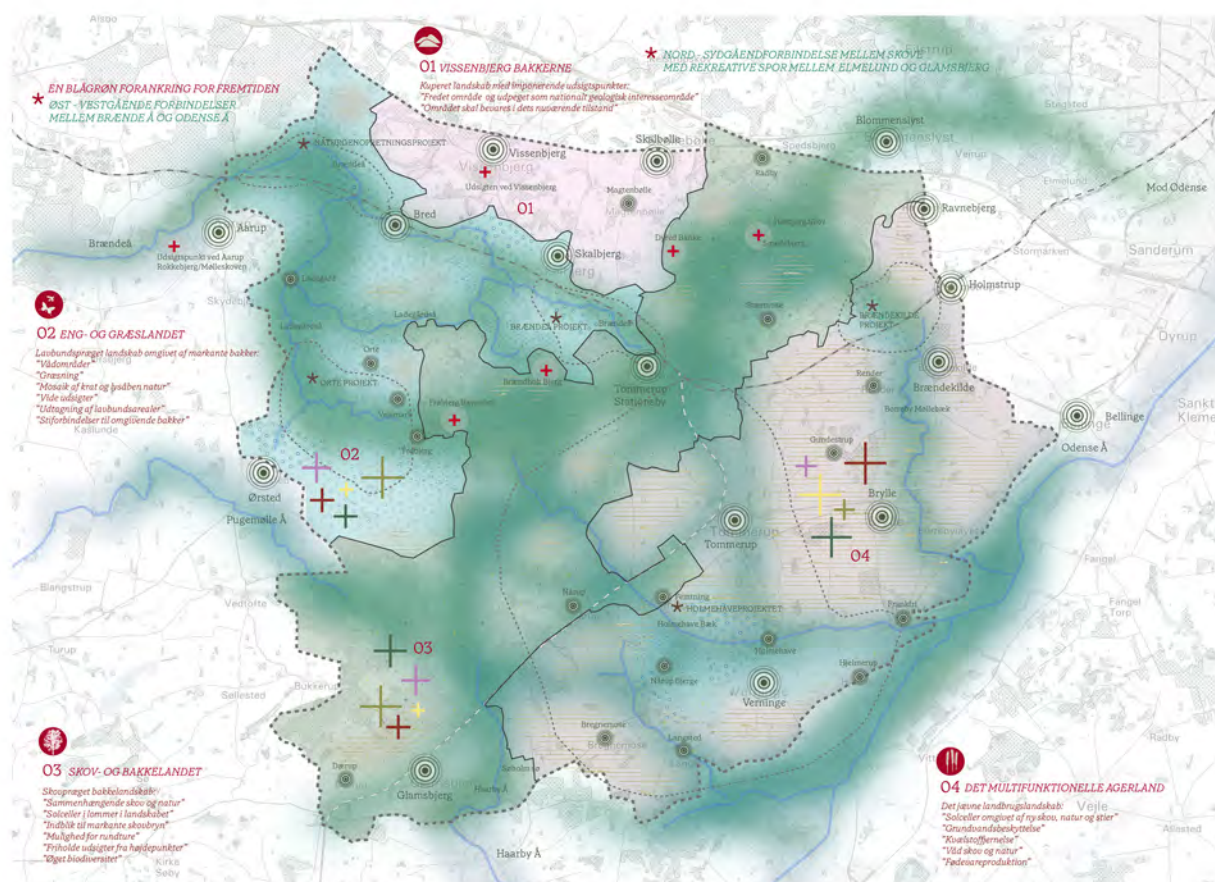
Der er i helhedsplanen særlig fokus på klimaprojekter, og hvordan der kan skabes landskabsforbedringer, når solcelleanlæg placeres i landskabet, når der rejses nye skove, og når lavbundsarealer tages ud af landbrugsmæssig drift som del af en klimaindsats. I denne plan forstås landskabsfor-

bedringer som ændringer af landskabet, der sikrer hensyn til nuværende landskabsværdier og kulturarv, der via nye landskabselementer bidrager positivt til landskabsoplevelser, samt understøtter en bæredygtig udvikling og fremmer menneskers livskvalitet.

Planen søger at sammentænke de mange hensyn på tværs, så der i landskabet samlet set findes plads til såvel benyttelse i form af fødevareproduktion, energianlæg og rekreative friluft aktiviteter, som til beskyttelse i form af særlig fokus på at sikre naturområdernes sammenhæng, placering af skove til drikkevandsbeskyttelse, og etablering af nye vådområder.

Det er ambitionen over tid at folde helhedsplanens metodikker og principper ud for hele kommunen med henblik på at indarbejde en potentiale- og helhedsorienteret planlægning for det åbne land i kommuneplanen på tværs af det åbne lands emner.

Indtil vi er dér arbejder vi videre ud fra samme potentiale- og helhedsorienterede tankegang. Vi implementerer metoden allerede nu og søger at høste synergier og koordinere, alt imens vi tager vare på balancen mellem benyttelse og beskyttelse af det åbne land.



6.0 DET ÅBNE LAND

Benyttelse

Benyttelsesinteresserne i det åbne land knytter sig især til jordbrugserhvervene: landbrug, gartneri og skovbrug. Herudover til vedvarende energianlæg, infrastrukturanlæg og andre tekniske anlæg, der placeres i det åbne land. Herudover knytter benyttelsesinteresserne sig også til friluftsliv og bosætningen i det åbne land, herunder i landsbyerne. Agerjord i omdrift er nok den dominerende arealanvendelse i det åbne land.

Beskyttelse

Beskyttelsesinteresserne knytter sig især til naturområder, spredningskorridorer, internationale naturbeskyttelsesområder, landskab, geologi, kulturmiljøer, grundvand samt overfladevand i søer, vandløb og kystområder.

Helhedsorienteret tilgang

Benyttelsen af det åbne land og prioritering af jordbrugsinteresserne udelukker ikke forpligtelsen til og muligheden for at varetage miljø og naturhensyn, som beskyttelse af grundvand, overfladevand og natur. Tilsvarende er det muligt at tage vare på landskabets værdier, kulturhistoriske interesser og geologiske dannelser. Det kalder dog på den omtalte koordinerede tilgang til det åbne land. Og det kræver dialog med det åbne lands aktører. At lykkes er således en holdindsats, hvor vi kun ved en fælles indsats kommer i mål med omstillingen i det åbne land.



Nikkende Kobjælde

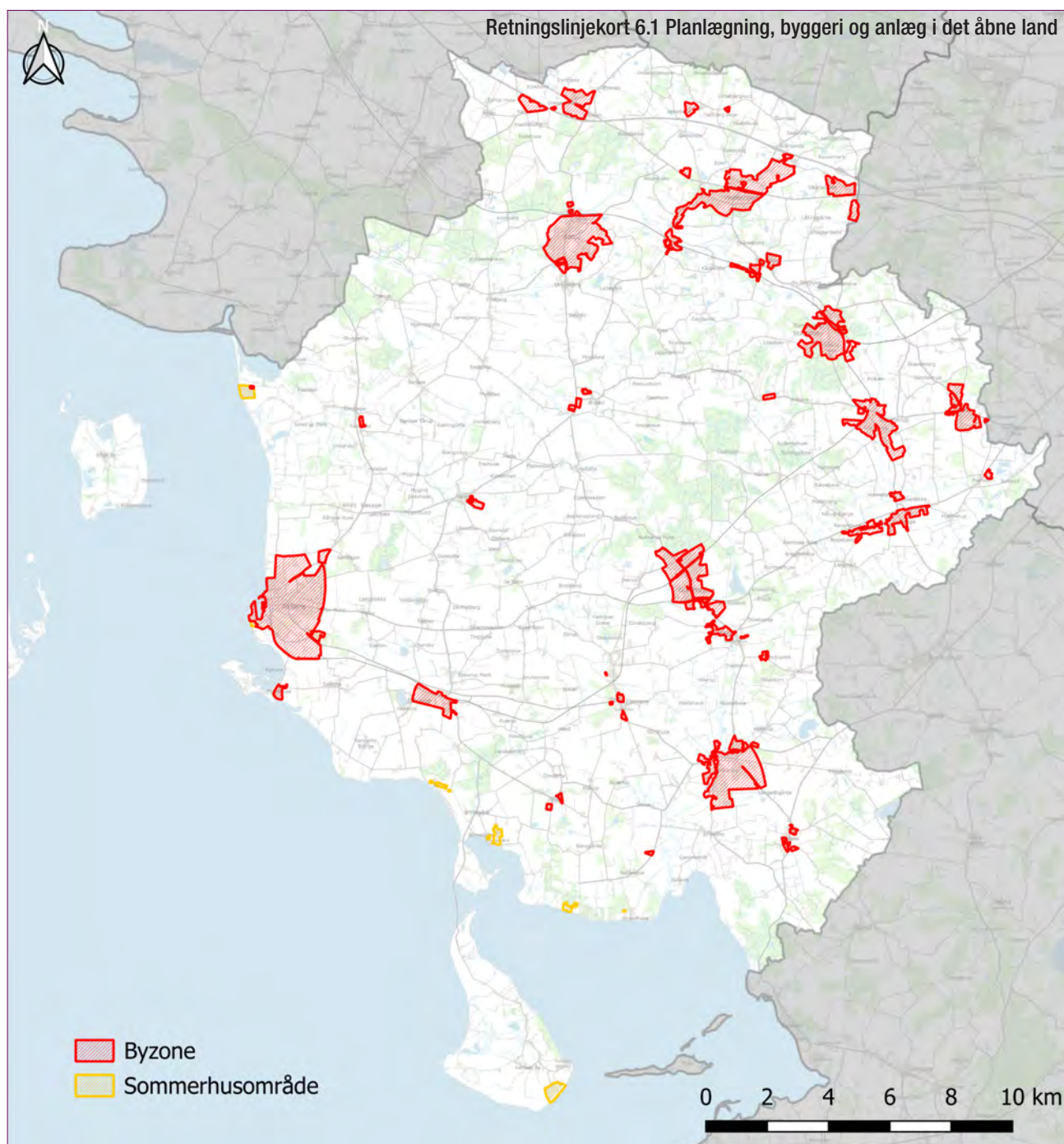
6.1 Planlægning - byggeri og anlæg i det åbne land

Danmark er delt op i tre zoner: Byzone, sommerhuszone og landzone.

Landzone - det åbne land - omfatter den del af kommunen, som ligger uden for by- og sommerhuszone. Det åbne land rummer mange funktioner, herunder jordbrug, skovbrug, bosætning i landsbyer og mindre bebyggelser, rekreative anlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg, råstoffer med videre. Det åbne land rummer tillige, naturen, geologien samt kulturelle og landskabelige interesser.

Vision

Det åbne land skal fremmes som den del af kommunen, hvor planlægning og forvaltning sker på naturens og landskabets præmisser. I det åbne land skal der være plads til, at folk med forskellige behov og ønsker kan leve side om side i respekt for hinanden og under hensyntagen til værdierne i det åbne land.



6.1 PLANLÆGNING - BYGGERI OG ANLÆG I DET ÅBNE LAND

Mål

Det er Byrådets mål:

- at friholde landskabet uden for byerne og landsbyerne for bebyggelse, der ikke har tilknytning til det primære jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv.
- at arbejde for at sikre landområdernes bæredygtige udviklingsmuligheder, der dels kan tilgodese områdernes udviklingsbehov og dels respektere natur-, miljø- og landskabsværdierne i kommunen.

Retningslinjer

Retningslinjerne danner baggrund for forvaltningen af landzonen jf. Planlovens §§ 34 til 38. Retningslinjerne gælder for planlægning i landzone, hvor der ikke skal ske overførsel til byzone.

Retningslinjerne omfatter endvidere bestemmelser for landzoneadministrationen efter Planlovens § 35, dog ikke for så vidt angår landbrug, spildevand, egentlige ferie og fritidsanlæg samt tekniske anlæg, hvor der henvises til de respektive afsnit.

6.1.1 Nybyggeri og etablering af anlæg i landzonen ved bymæssig bebyggelse

Planlægning for eller meddelelse af landzonetilladelse til nybyggeri og etablering af anlæg kan normalt kun ske i tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse, og skal som udgangspunkt ske som huludfyldning, eller ved afrunding af landsbyen.

6.1.2 Nybyggeri og etablering af anlæg i landzonen uden tilknytning til bymæssig bebyggelse

Planlægning for eller meddelelse af landzonetilladelse til nybyggeri og etablering af anlæg uden tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse kan kun ske i forbindelse med virksomheder eller andre anlæg, som naturligt eller traditionelt er knyttet til det åbne land på grund af ressourceudnyttelse. Der kan endvidere i særlige tilfælde meddeles tilladelse til erstatningsbyggeri i det åbne land.

6.1.3 Krav til spildevands- og affaldshåndteringsforhold ved boliger med flere

Etablering af boliger samt etablering eller udvidelse af institutioner og virksomheder med videre i det åbne land kan først ske, når spildevandsafledningen kan foregå til et rensesanlæg med tilstrækkelig kapacitet eller i øvrigt miljømæssigt forsvarligt og under overholdelse af recipientkvalitetsplanen for den anvendte recipient. Spildevandsforholdene skal som hovedregel løses ved afskæring af spildevandet til et kommunalt centralrenseanlæg med videregående rensning og næringssaltjernelse, eller ved etablering af nedsivningsanlæg, minibiologisk rensning eller samletank med bortkørsel til et kommunalt centralrenseanlæg. Etablering og udvidelse af virksomheder med videre forudsætter endvidere, at der er etableret ordnede affaldshåndteringsforhold.

6.1.4 Hensyn til det overordnede vejnet

Der kan ikke placeres nye blivende anlæg inden for beskyttelseslinjerne for byggeplanesikrede fremtidige veje. Planlægning for nybyggeri eller etablering af anlæg inden for interessezoner for fremtidige veje kan ikke finde sted, før den pågældende kommune efter forhandling med regionplanmyndigheden har godtgjort, at eventuelle problemer i forhold

til vejinteresserne kan løses tilfredsstillende. Ved udlæg af arealer i det åbne land skal det sikres, at udlægget ikke giver anledning til trafikale problemer på det overordnede vejnet.

Udlæg af arealer kan ikke finde sted, før det er godtgjort, at eventuelle problemer i forhold til det overordnede vejnet, herunder også vejreservationer, kan løses tilfredsstillende.

6.1.5 Hensyn til kommuneplanens øvrige retningslinjer

Landzoneplanlægningen og landzoneadministrationen skal endvidere ske i respekt af retningslinjerne for følgende emner:

- I. Støjende fritidsaktiviteter jævnfør afsnit 4.5
- II. Stilleområder jævnfør afsnit 4.6
- III. Vindmøller jævnfør afsnit 5.1
- IV. Teleanlæg jævnfør afsnit 5.4
- V. Affaldsbehandling jævnfør afsnit 5.5
- VI. Forsvarets anlæg jævnfør afsnit 5.6
- VII. Landskab jævnfør afsnit 6.3
- VIII. Kulturhistoriske værdier jævnfør afsnit 6.4
- IX. Natur jævnfør afsnit 6.5
- X. Lavbundsarealer og vådområder jævnfør afsnit 6.6
- XI. Landbrug jævnfør afsnit 6.7
- XII. Råstoffer jævnfør afsnit 6.9
- XIII. Geologi jævnfør afsnit 6.11
- XIV. Grundvandsbeskyttelse jævnfør afsnit 7.1
- XV. Vandløb, søer og kystvande jævnfør afsnit 7.2 til 7.4
- XVI. Erhvervslokalisering (konsekvensområder) jævnfør afsnit 2.4.

6.1.6 Hensyn til kommuneplanens retningslinjer omkring støj

Anvendelse af landzonearealer til støjende anlæg eller ny støjfølsom arealanvendelse skal ske i respekt af retningslinjerne for følgende emner:

- I. Støj fra virksomheder jævnfør afsnit 2.6
- II. Støj fra veje jævnfør afsnit 3.1
- III. Støj fra jernbaner jævnfør afsnit 3.3
- IV. Støj fra støjende fritidsanlæg jævnfør afsnit 4.5
- V. Støj fra vindmøller jævnfør afsnit 5.1
- VI. Støj fra forsvarlets anlæg jævnfør afsnit 5.5

I forbindelse med planlægning skal det sikres, at der ikke er støjmæssige problemer forbundet hermed. Der skal derfor redegøres for de støjmæssige forhold ved udlæg af nye arealanvendelser, ligesom planerne skal indeholde en egentlig dokumentation, når der er begrundet tvivl om overholdelse af kommuneplanens støjkrav.

Redegørelse

Det åbne land - landzonen - er under hårdt pres, og der er flere aktører om at sætte dagsordenen, end tilfældet var tidligere, hvor det stort set var landbruget, der var enerådende og styrende for udviklingen.

I dag er landbruget under omstrukturering. Det påvirker det åbne lands struktur og ikke mindst indhold. Der er i dag flere syn på, hvad det åbne land er, og hvad det skal kunne. Fire udbredte opfattelser af det åbne land og landdistrikterne er:

- Det åbne land med landbruget som centrum.
- Det åbne land som opland til byerne.
- Det åbne land som en mentalt betinget forestilling om idyl.
- Det åbne land som lokalsamfund, der kan og skal udvikle sig selv på nye formler.

Til de forskellige opfattelser knytter sig forskellige behov og mange væsentlige samfundsmæssige interesser, hvor jordbruget, infrastruktur, tekniske anlæg, rekreative formål, bosætning, byudvikling med videre er eksempler herpå. Det er kommunens opgave, at foretage en afvejning af behovene i forhold til værdierne i det åbne land og sikre en hensigtsmæssig planlægning, hvor der skal være plads til alle.

Centrale problemstillinger

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzoneadministrationen er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det.

Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier samtidig med, at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det. Zoneinddelingen skaber herved en klar grænse mellem by og land, for hermed at fremme bevarelsen af bl.a. natur- og kulturhistoriske værdier og undgå miljøkonflikter.

Hovedsigtet med planlægningen de sidste 30 år har blandt andet været at undgå byspredning for derigennem at sikre en hensigtsmæssig samfundsudvikling med hensyntagen til allerede foretagne offentlige investeringer i infrastruktur som veje, jernbaner, kollektiv trafik, og skolestrukturer, børnepasningsfaciliteter og anden offentlig service. Samtidig har jordbruget kunne sikres tilstrækkelige dyrkningsarealer og gode udviklingsmuligheder.

Opfattelsen af det åbne land med landbruget som centrum er på retur pga. jordbrugets strukturændringer, og der er som følge heraf en anden anvendelse af det åbne land og en anden bosætningsstruktur end tidligere. Der er færre og større landbrug og dermed flere, der lever af andet end landbrugserhvervet. Som følge heraf efterspørges der i landdistrikterne fleksible udviklingsmuligheder, der kan danne grundlag for nye eksistensmuligheder og nye muligheder for at fremme en positiv udvikling.

Planlovens bestemmelser på landzoneområdet giver muligheder for at udnytte overflødiggjorte bygninger til andre formål, herunder til forskellige erhvervsformål jævnfør faktaboks.

Faktaboks

Planloven muliggør, at overflødiggjorte bygninger i landzone kan anvendes til:

- Håndværksvirksomhed
- Industrivirksomhed
- Mindre butikker
- Liberale erhverv
- Forenings og fritidsformål
- Én bolig
- Lager og kontorformål

Under forudsætning af,

- at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang.
- bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år.

I landzone kræver det som udgangspunkt en landzonetilladelse at:

- foretage udstykning
- opføre nyt byggeri
- ændre anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Retningslinjerne for udviklingen i det åbne land danner en del af baggrunden for landzoneadministrationen. Landzonebestemmelserne fastholder fortsat, at egentlig byudvikling skal ske i tilknytning til byerne, og at landzonen i videst muligt omfang skal friholdes for bebyggelse, der ikke er nødvendigt for jordbrugs, skovbrugs- eller fiskerierhvervet.

På trods af dette betyder efterspørgslen på attraktive bosætningsmuligheder og erhvervsarealer, at presset for at udnytte det åbne lands mest attraktive arealer til attraktiv bosætning og lignende er stigende.

Samtidig stilles der i stigende omfang også større krav til mulighederne for at få adgang til at benytte det åbne land til rekreative formål eksempelvis til golfbaner, campingpladser, sommerhuse, feriecentre med videre.

Det åbne lands landskaber, natur og miljø udgør som ovenfor nævnt også væsentlige udviklingsmæssige ressourcer, der også har væsentlig betydning for bosætning og turisme. Eksempler her på er rent vand, rene badestrande, smukke og varierede landskaber, natur samt velbevarede kulturmiljøer, som tiltrækker turister og bosættere. Det åbne land skal således samlet set give plads til mange forskellige formål, som i vidt omfang kun kan tilgodeses, hvis der sikres en fornuftig balance mellem benyttelsen og beskyttelsen af det åbne land.

Strategi og handlinger

Relation til den egentlige byudvikling jævnfør afsnit 2.1 Bymønstre og 2.2 Bæredygtig byudvikling i hovedstruktu-

6.1 PLANLÆGNING - BYGGERI OG ANLÆG I DET ÅBNE LAND

ren har Assens Kommune et relativt fintmasket mønster af mange mindre byer og små landsbyer i landområderne. Enkelte af disse byområder har udarbejdet en udviklingsplan med arealudlæg, som det har været muligt at imødekomme i henhold til gældende lovgivning og den ønskede bymønstrestruktur.

Hvor der ikke udlægges deciderede arealer til byudvikling, skal der stadig være mulighed for erhvervs og boligudvikling. Dette vil kunne ske som huludfyldning og ibrugtagning af overflødige bygninger til blandt andet en lang række forskellige håndværks og servicevirksomheder.

Et andet middel til at sikre mindre landsbysamfund udviklingsmuligheder er at udarbejde landzonelokalplaner, der på baggrund af en helhedsvurdering af landsbyen kan skabe rum for en vis udvikling. En landzonelokalplan er et udtryk for egentlige planlægningsmæssige overvejelser over en landsbys udvikling, og en landzonelokalplan vil kunne skabe lidt mere rummelige rammer for udviklingen i en landsby end almindelig huludfyldning. De planlægningsmæssige overvejelser vil være med til at sikre, at der tages de nødvendige hensyn til landsbyernes kulturhistoriske bevaringsværdier, samtidig med at byen gives bedre udviklingsmuligheder.

Herudover kan der være andre tilfælde, hvor det vil være hensigtsmæssigt at gennemføre en nødvendig planlægning for en ny aktivitet eller anlæg i det åbne land med videre via en landzonelokalplan. Det kunne typisk være en golfbane (der ligger uden for kystnærhedszonen), et offentligt besøgsområde med tilknyttede publikumsfaciliteter eller et spildevandsanlæg.

Afvejningshensyn

Der er en række hensyn, som skal indgå i vurderingen i forbindelse med landzoneadministrationen og landzoneplanlægningen. Nogle af disse hensyn fremgår af de øvrige afsnit i kommuneplanen under de enkelte emner jævnfør retningslinje 6.1.5 og 6.1.6.

Bortskaffelse af spildevand og affald

Planloven tilsigter blandt andet at forebygge forurening af miljøet. Under hensyn hertil finder Byrådet det blandt andet væsentligt, at nye boliger, institutioner og virksomheder med videre ikke lokaliseres i det åbne land med mindre, der er etableret forsvarlige bortskaffelsesforhold for spildevand og affald.

Fremtidige veje

Kommuneplanen indeholder planer for en række fremtidige vejanlæg i form af enten byggelinjesikrede strækninger eller interessezoner for fremtidige veje. Der er derfor medtaget en retningslinje til sikring af, at disse vejanlæg kan etableres i overensstemmelse med planlægningen jævnfør også afsnit 3.1. Ligeledes er der i retningslinjerne medtaget bestemmelser om, at der ved udlæg af arealer i det åbne land skal sikres, at udlægget ikke giver anledning til trafikale problemer på det overordnede vejnet med videre.

6.2 Planlægning i kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er fastlagt i planloven og dækker som udgangspunkt kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet, dog med lokale variationer. Den dækker de dele af kysten, der ligger i sommerhusområder og i landzone, dvs. ikke områder, der er udlagt som byzone.

Kystnærhedszonen er en planlægningszone, hvor der i planloven fastsættes en række krav til kommunernes planlægning, og hvor udgangspunktet er, at landets kystområder søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængig af en kystnær placering.

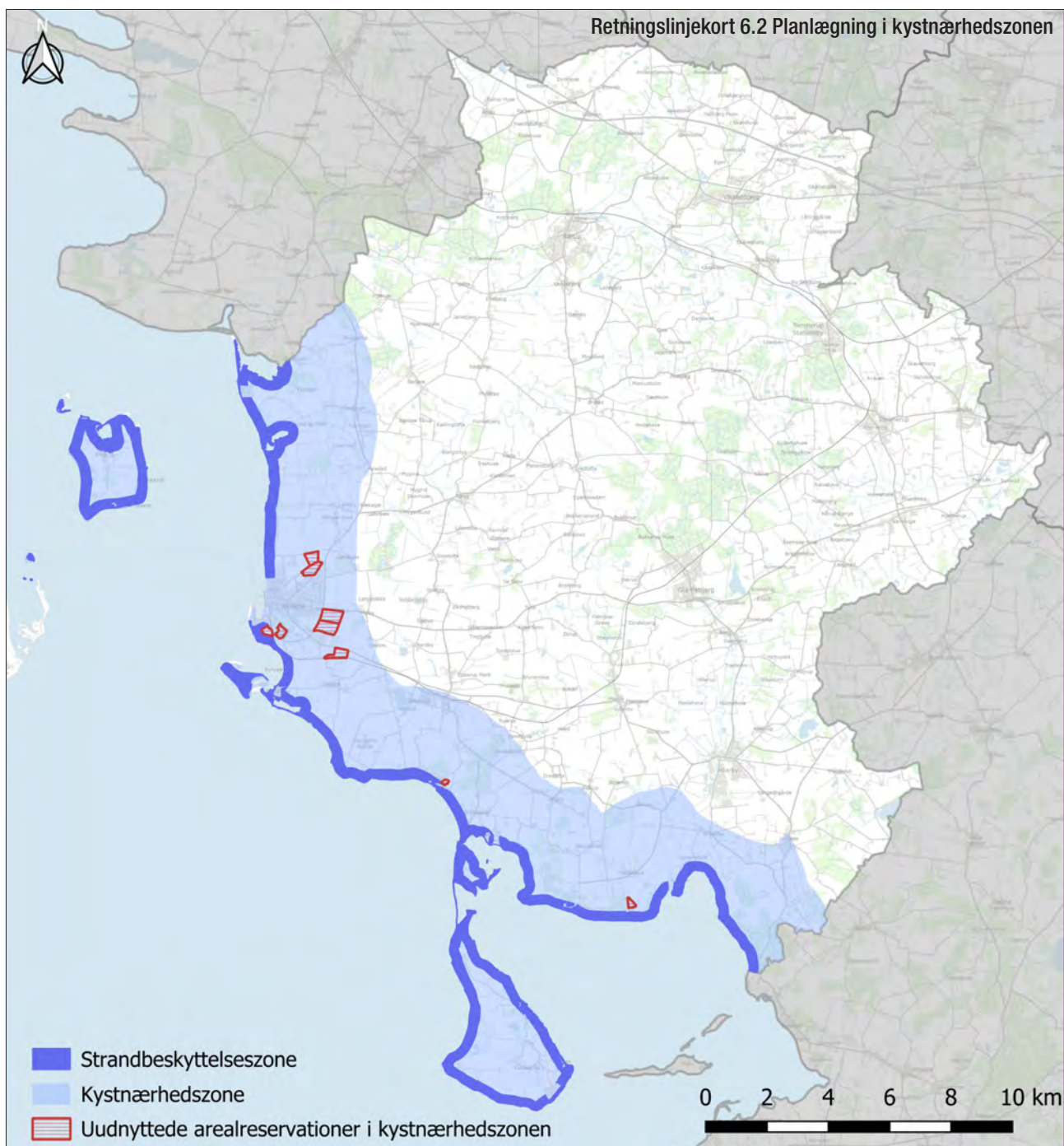
Der er i planloven en række statslige krav til kommunernes planlægning i den kystnære zone. Kommuneplanens retningslinjer gentager ikke de statslige krav, men fastsætter

supplerende bestemmelser i overensstemmelse med de statslige krav. De statslige krav kan ses i Planlovens § 5a og 5b samt i Oversigt over Nationale interesser i kommuneplanlægningen.

I de kystnære dele af byzonen angår kravene til planlægningen navnlig tilpasning af ny bebyggelse til eksisterende bebyggelsesforhold og landskab.

Kystnærhedszonen stopper ved strandkanten, hvor også kommunens myndighedsrolle stopper. Farvandet ud for de danske kyster kaldes søterritoriet, og her er det Kystdirektoratet, der er myndighed.

Kystnærhedszonen må ikke forveksles med strandbeskyttelseslinjen og klitfredningslinjen. Reglerne for kystnærhedszonen gælder for kommunerne, der skal tage særlige hensyn, når de udarbejder kommune- og lokalplaner i områder ved kysten. Der er tale om en planlægningszone.



6.2 PLANLÆGNING I KYSTNÆRHEDSZONEN

Vision

Forvaltningen af kystlandskaberne skal understøtte en naturlig udvikling af de dynamiske kyststrækninger og sikre, at kystlandskaberne fortsat udgør en væsentlig natur og landskabsressource.

Der skal sikres en planlægning, der beskytter kommunens kystlandskaber og samtidig åbner op for en hensigtsmæssig udvikling inden for kystnærhedszonen.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at beskytte de værdifulde kystlandskaber ved at friholde dem for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnær og lokal lokalisering.
- at sikre en planlægning, der giver mulighed for en aktiv benyttelse af kystlandskaberne i respekt for natur og landskabsværdierne.
- at arbejde for at sikre offentlighedens adgang til og benyttelse af kysterne.

Retningslinjer

6.2.1 Landzonetilladelser i den kystnære zone

Tilladelse efter Planlovens § 35 i den kystnære zone kan kun meddeles, såfremt det ansøgte har underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser. Ved tilladelse til opførelse af erstatningsbyggeri / nybyggeri skal byggeriets placering vurderes i forhold til risikoen for oversvømmelse/ kysterosion.

6.2.2 Hensyn i de kystnære dele af byerne

I de kystnære dele af byzonerne skal der ved opførelse af ny bebyggelse samt til og ombygning af eksisterende bebyggelse tages hensyn til den kystlandskabelige helhed samt til bevaringsværdige helheder i bystrukturen. Dette forhold er særligt gældende for de kystnære byer Assens, Torø Huse og Brunshuse.

6.2.3 Princip for ny bebyggelse i kystnærhedszonen

Ved udvikling af eksisterende bebyggede områder inden for kystnærhedszonen skal ny bebyggelse som udgangspunkt placeres bagved eksisterende bebyggelse, med mindre der kan redegøres for, at den nye bebyggelse ikke vil føre til en væsentlig landskabelig påvirkning af kystlandskabet.

6.2.4 Tekniske anlæg på kyststrækninger

På uforstyrrede kyststrækninger samt på kyststrækninger uden for bymæssig bebyggelse må der ikke opsættes tekniske anlæg, med mindre der er en særlig funktionel eller sikkerhedsmæssig begrundelse herfor.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 6.2.4

Uforstyrrede kyststrækninger er strækninger, hvor der ikke er opført tekniske anlæg.

6.2.5 Udformning af tekniske anlæg på kyster

Såfremt der opstilles tekniske anlæg på kysterne skal disse i udformning og materialevalg tilpasses kystlandskabet. Kystsikring må kun foretages, hvor der ikke er andre muligheder for at sikre bebyggelse.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 6.2.5

Kystsikring kan undgås ved at ny bebyggelse rykkes længere væk fra kysten. Dette forhold skal vægtes meget tungt i sagsbehandlingen.

Redegørelse

Hensigten med kystnærhedszonen er at beskytte det danske kystlandskab, hvis udstrækning og variation er enestående i Europa. De danske kyststrækninger er flere steder noget af det mest uberørte natur og landskab Danmark har. Assens Kommune skal derfor understøtte en planlægning, der sikrer kystlandskaberne som nationale interesseområder og søger kystnærhedszonen uden for udviklingsområder friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af nærhed til kysten. Kommunen skal være med til at sikre, at de danske kyststrækninger bevarer deres karakter og helhed, så også de efterfølgende generationer kan have glæde af at opleve de relativt uberørte kystlandskaber. Samtidig skal kommunen sikre, at der kan ske en udvikling der, hvor det er velbegrunderet.

Assens Kommune er begunstiget af en meget lang kystlinje, der rummer mange kvaliteter og potentialer. Blandt andet har vi inden for den kystnære zone tre udpegede kystkulturmiljøer samt et på havnen i Assens by - se kapitel 6.4. Den lange kyststrækning stiller krav til Assens Kommune om at være sit ansvar bevidst i forhold til en bevaring af kystlandskabernes kvaliteter.

Centrale problemstillinger

Den lange kystlinje i Assens Kommune er en betydelig ressource og styrke for kommunen i forhold til bosætning og turisme, eftersom nærheden til kysten og de aktivitetsmuligheder og rekreative muligheder, der følger deraf, har en stor værdi ift. bosætning og turisme. Kysten som ressource vil derfor få en stadig større betydning for Assens Kommunes konkurrenceevne.

Det store fokus, der er på kystområdernes kvaliteter, fører dog også til et øget pres på kysten og kystlandskaberne. Der vil være en fortsat stigende efterspørgsel på eksisterende og nye boliger med nærhed til vandet samt på flere aktivitetsmuligheder som for eksempel naturturisme.

Private grundejere langs kysterne er også en gruppe, der vil kunne lægge et pres på selve kysten, da de har mulighed for at opstille private bade og bådebroer og lave kystsikring. Dette er ikke udbredt i Assens Kommune, men fokus skal alligevel være på at friholde kysterne for tekniske anlæg og på at sikre en naturlig udvikling af kystlandskaberne.

Mindre byer inden for kystnærhedszonen

Assens Kommune har flere mindre bysamfund samt landsbyer inden for kystnærhedszonen. Disse områder skal have mulighed for en nødvendig udvikling, og vil i kraft af deres afstand til selve kysten kunne udvikle sig uden at have en væsentlig påvirkning på selve kysten og det nære kystlandskab.

Assens Kommune har en central rolle i forbindelse med at sikre den nødvendige udvikling i kystnærhedszonen, uden at det bliver på bekostning af de landskabelige kvaliteter. Der skal dog være plads til boliger, til friluftsliv, til turisme, transport, landbrug og andet, der hører til i landzonen. Som myndighed og ikke mindst som landzonemyndighed inden for kystnærhedszonen skal vi blot sikre en kvalitetsbetonet udvikling, hvor natur og landskab har høj prioritet.

Byudvikling i kystnærhedszonen

I tilknytning til bysamfund inden for kystnærhedszonen, hvor der åbnes op for en byudvikling er det nødvendigt nøje at redegøre for byudviklingens påvirkning på hele kystlandskabet og ikke kun på selve kysten. Et princip der skal være styrende for byudviklingen er, at byudvikling og lignende skal ske i tilknytning til byerne og først og fremmest bag ved eksisterende bebyggelse. I den del af kystnærhedszonen, der ikke er planlagt via en kommuneplanramme kan der alene ske yderligere bebyggelse i henhold til planlovens landzonebestemmelser.

For at understøtte kyststrækningernes karakter og helhed skal hensynet til kysternes naturlige dannelsesprocesser indgå i sagsbehandlingen for nybyggeri helt tæt på kysten. Kystsikring skal vægtes i forhold til muligheden for at flytte byggeriet længere ind i land. Hvor kystsikring er en forudsætning for at sikre nyt byggeri, bør der kun undtagelsesvist åbnes op for, at der kan opføres erstatningsbyggeri helt tæt på kysten.

Assens by ligger inden for kystnærhedszonen og boligudbygningen har hidtil været koncentreret mod nord og erhverv mod syd. Den kommende udbygning med erhverv er planlagt fortsat i tilknytning til eksisterende erhverv, dog med fastholdelse af et uudnyttet rammeområde øst for byen jævnfør kapitel 2.

Byudviklingen i Assens by sker primært som byfortætning, men der vil på sigt være behov for at inddrage nye arealer til byudvikling. Der peges derfor på en byvækstretning mod øst samt mod nord. En udvidelse af byen mod nord kræver en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse. Der henvises til kapitel 2 for arealudlæg samt perspektivområder for byvækst.

Inden for kystnærhedszonen ligger en del arealer, der er planlagt via en lokalplan eller en kommuneplanramme alene. Arealerne er de fleste steder udnyttede i henhold til den planlagte anvendelse, men enkelte områder er reserveret til en anvendelse, der endnu ikke er udnyttet. De uudnyttede arealreservationer ønskes fastholdt til den hidtidige planlagte anvendelse. Områderne fremgår af retningslinjekort 6.2.

Helnæs og Bågå

Helnæs og Bågå er afgrænsede samfund, der udelukkende ligger i kystnærhedszone. En administration af kystnærhedszonen i disse områder må ske under hensyntagen til, at der skal være de nødvendige udviklingsmuligheder for det pågældende samfund, så det kan overleve som attraktivt bosætningsområde med mulighed for turisme. Dette gælder også hensynet til samfundenes muligheder for at blive selvforsynende med energi, hvor placeringer til energianlæg kan ske under hensyntagen til beskyttelsesinteresser.

Turisme og friluftsliv

Turisme og friluftsliv hænger tæt sammen med tilgængeligheden til de kystnære landskaber. En strategi er derfor at sikre stiforbindelser langs kysterne i sammenhæng med det kommunale og regionale stinet.

6.2 PLANLÆGNING I KYSTNÆRHEDSZONEN

Generelle bestemmelser for planlægningen for kystnærhedszonen

Planlovens § 5 b fastsætter generelle bestemmelser for planlægningen for kystnærhedszonen. Bl.a. gælder følgende:

- Uden for udviklingsområder må der kun udlægges nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
- Bortset fra trafikhavneanlæg og andre overordnede infrastrukturanlæg kan der kun i ganske særlige tilfælde planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter udlæg af arealer på søterritoriet eller særlig kystbeskyttelse.
- Der må ikke udlægges nye sommerhusområder.
- Eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til feriemål.
- Ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.
- Offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.

Bobakkeme



6.3 Landskab

De landskaber, der er omfattet af en beskyttelse i kommuneplanen, blev udpeget for over 20 år siden. I 2013 blev der på baggrund af Landskabsanalyse 2013 gennemført en mindre revision.

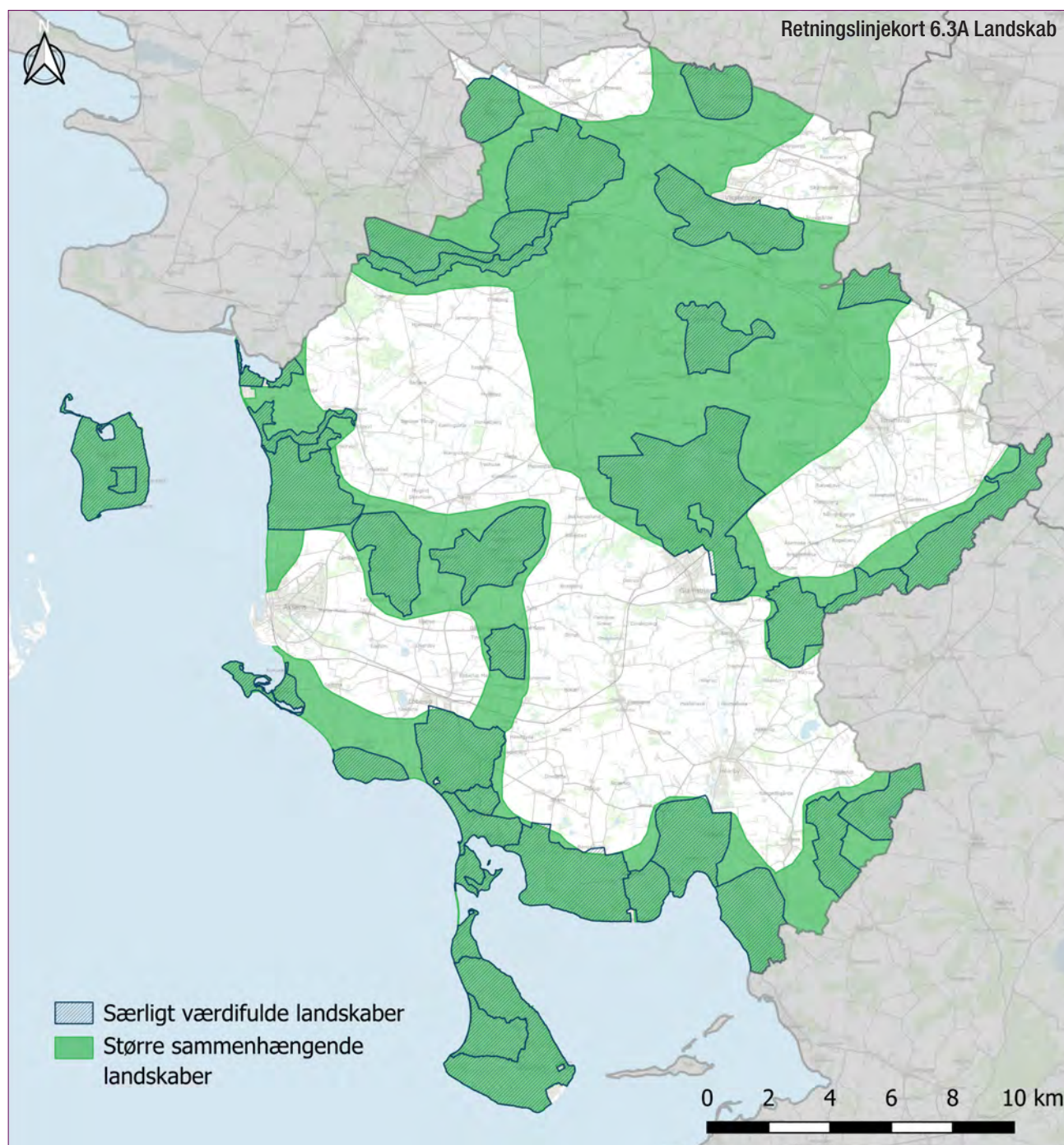
Landskabsanalyse 2013 er foretaget ud fra landskabskaraktermetoden, der har sine kvaliteter, men også hviler på et konserverende landskabssyn. Landskabet forandrer sig over tid og bør også tillades at forandres. Med omstillingen af det åbne lands arealanvendelse og et øget pres på landskaberne, er der brug for knivskarpe landskabsudpegninger, hvor det kun er arealer, der lever op til udpegningskriterierne, der er udpeget.

Assens Kommune vil derfor i den kommende kommuneplanperiode få udarbejdet en revideret kortlægning, hvor analyser,

strategier og anbefalinger tager udgangspunkt i et beskyttelseshensyn samt et udviklingsorienteret landskabsperspektiv. At arbejde med landskabet er en dynamisk proces og den store arealkabale, vi på nationalt niveau står overfor, kalder på en mere helhedsorienteret tilgang til forvaltningen af vores landskaber samt på et opdateret landskabssyn.

Vision

I Assens Kommune skal der arbejdes strategisk med landskabet, og der skal være en tydelig prioritering af beskyttelse, benyttelse og udvikling af kommunens landskaber. Det er væsentligt, at også fremtidige generationer sikres mulighed for at nyde og opleve de landskabelige værdier og de landskabelige sammenhænge, der er karakteristiske for kommunen og for Fyn.

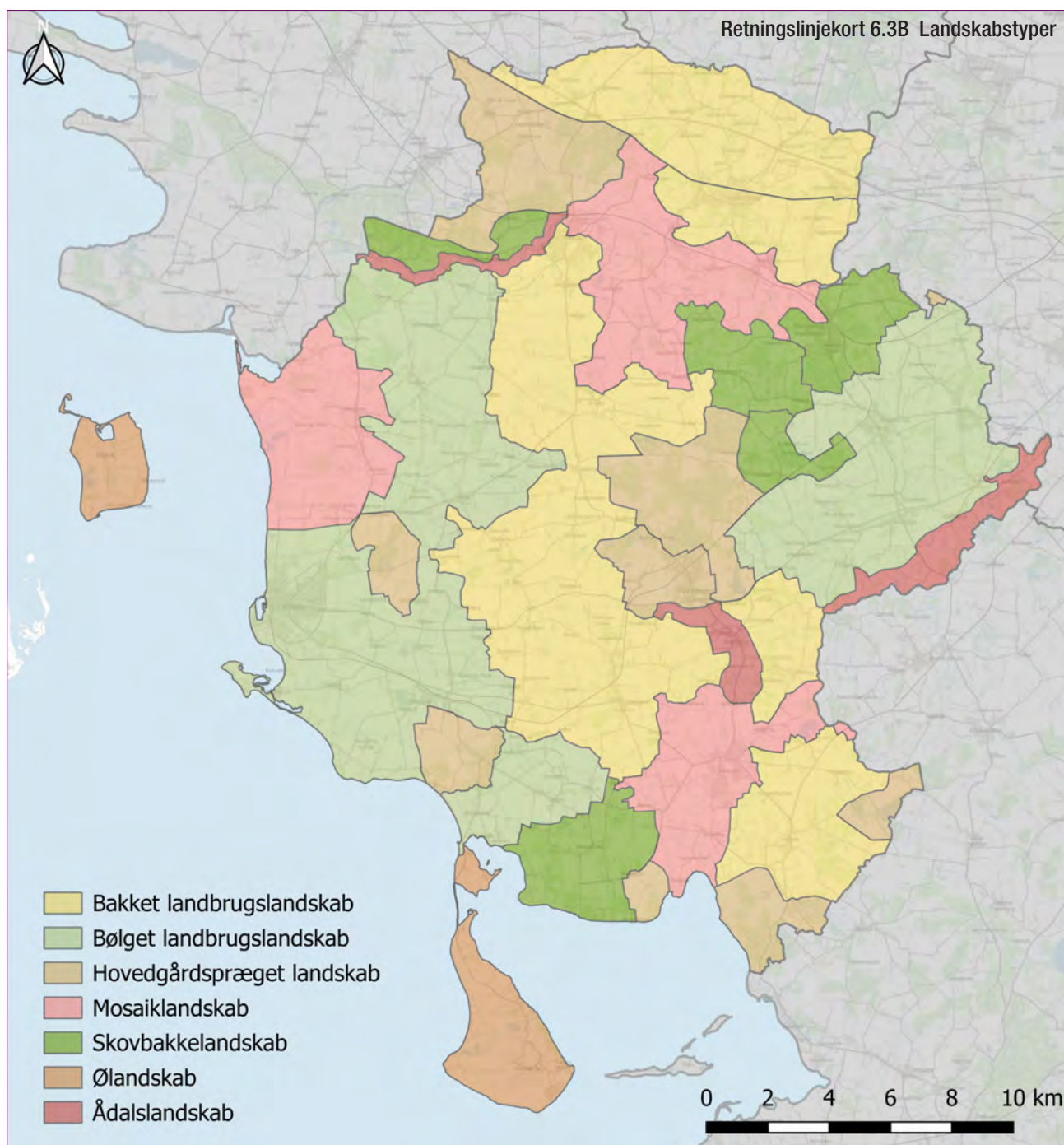


6.3 LANDSKAB

Mål

Det er Byrådets mål:

- at ændringer i det åbne land skal tage udgangspunkt i landskabets stedbundne kvaliteter.
- at beskytte værdifulde landskaber, der på grund af deres geologiske strukturer, kulturhistoriske fortælling eller høje naturindhold har stor landskabelig interesse og oplevelsesværdi.
- at dannelsen af og udviklingen af større sammenhængende landskaber prioriteres, hvor det kan binde de særligt værdifulde landskaber sammen i grønne strukturer.
- At landskaberne udvikles hen mod at være mere skovrige, rumme mere natur og flere vådområder.



Retningslinjer

6.3.1 Landskabstyper

For at sikre et varieret landskab skal udviklingen af landskabet tage udgangspunkt i det pågældende landskabs landskabstype med særligt fokus på naturgrundlag og skala. Vigtige træk for forståelsen af herregårdslandskaber, skovbakkelandskaber, mosaiklandskaber og ådalslandskaber skal så vidt muligt bevares, og for øerne gælder det, at den visuelle kontakt med kysten skal bevares ved at undgå tilplantning.

6.3.2 Særligt værdifulde landskaber

I de særligt værdifulde landskaber skal hensynet til at beskytte eller forbedre landskabets karaktergivende strukturer og elementer vægtes højt. Ændringer må kun i ganske ubetydeligt omfang forringe eller forstyrre landskabets geologiske, kulturhistoriske eller naturbetingede kvaliteter.

Der må kun gennemføres større og markant byggeri eller anlæg, der er driftsmæssigt nødvendigt for landbrugserhvervet eller har en ubetydelig påvirkning på udpegningsgrundlagets opretholdelse. Bygninger og anlæg skal i disse tilfælde placeres og udformes med særlige hensyn til opretholdelsen af landskabets karakter og oplevelsesmuligheder.

6.3.3 Langtrækkende landskabskonsekvenser

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.

6.3.4 Landskabskiler

Landskabskiler i og mellem byerne skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg. Åbne kiler skal sikre oplevelsen af en tydelig overgang mellem land og by og af byens placering i landskabet. Desuden skal kilerne være med til at skabe attraktive rammer for rekreation.

6.3.5 Større sammenhængende landskaber

Beskyttelse og udvikling af særlige landskabsværdier skal prioriteres inden for de større sammenhængende landskaber, herunder synlighed eller oplevelse af landskabernes geologiske og kulturhistoriske fortælling, særlige naturværdi eller værdi som rekreativt landskab.

6.3.6 Tekniske anlæg i større sammenhængende landskaber

De større sammenhængende landskaber kan rumme tekniske anlæg, hvis anlægget ikke påvirker udpegningsgrundlaget, og hvis anlæggets indpasning medfører en positiv landskabsudvikling.

Anlæg til lokal forsyning kan placeres ved landsbyer ved indpasning i eksisterende eller nye strukturer.

6.3.7 Byudvikling i større sammenhængende landskaber

I de større sammenhængende landskaber kan der ske byudvikling i respekt for landskabsværdierne. Ved byudvikling skal planlægningen af byranden sikre, at by og landskab integreres og tilsammen tilpasses det omgivende landskabs karakter.

Redegørelse

Landskabet som ressource

Assens Kommune er præget af et varieret og smukt landskab, der alle steder i kommunen har noget at byde på, og som vi tillægger en særlig værdi.

Idet landskabet i en stor del af kommunen er afgrænset af kyst, er netop kystlandskabet et stærkt identitetstræk for kommunen. Kystlandskabet er præget af kysten med kystklinter og strandenge, samspillet mellem land og vand, de vide udsigter og den åbne horisont. Den øvrige del af kommunen har en stærk identitet knyttet til de spændende geologiske og kulturhistoriske strukturer, der afspejles i et meget varieret terræn, ådale, store skove, hovedgårde, landsbyer og vide udsigter fra de højtragende bakketoppe.

De landskaber, vi tillægger en særlig værdi, er de landskaber, vi nyder at færdes i og se på. Samtidig er det også de landskaber, der udgør rammen om vores hjem og hverdag. Landskabet har derfor stor betydning for vores opfattelse af et områdes kvaliteter, herunder et områdes kvalitet som bosted.

Landskabet under pres

Der er mange dagsordener i det åbne land, der sætter landskabet under pres. Det er her vi gerne vil have de smukke og uforstyrrede landskabsoplevelser, her vi gerne vil bo i grønne omgivelser, her virksomheder og landbrug skal eksistere og udvikle sig, her der skal være plads til veje, byudvikling m.v. Det er med andre ord her, der skal være plads til den basis, der er forudsætning for vores gode liv og velfærd.

Landskabets kvaliteter er under stigende pres for at blive udnyttet til forskellige formål, som får konsekvenser for landskabets karakter og kvaliteter. Der skal være rum for udvikling, men vi skal samtidig sikre, at kommunens landskabsværdier opretholdes, at de særligt værdifulde landskaber fortsat vil fremstå smukke og oplevelsesrige og, at landskabet samtidig danner rammen om vores hverdag.

Ligevægten mellem benyttelse og beskyttelse vil til stadighed blive udfordret, men skal søges opretholdt.

Særligt værdifulde landskaber

Særligt værdifulde landskaber er udpeget på grund af deres særligt tydelige geologiske strukturer, kulturhistoriske fortælling, eller karakter af naturpræget landskab. Herved fremstår landskaberne særligt karakteristiske eller rummer på anden måde en særlig landskabsoplevelse. Disse landskaber er derfor en væsentlig ressource som grundlag for kommunens identitet, og beskyttelsen prioriteres højt.

I en revideret landskabsanalyse vil der blive foretaget et kvalitetstjek af de udpegede særligt værdifulde landskaber.

Større sammenhængende landskaber

De større sammenhængende landskaber er oplevelsesrige landskabsstrøg, som ikke er domineret af by eller større tekniske anlæg. Den type landskaber findes ikke i stort antal i Assens Kommune. Udpegningerne er arv efter Fyns Amt med mindre justeringer på baggrund af Landskabsanalyse 2013, hvor det var ønsket om at sammenbinde de særligt værdifulde landskaber, der lå til grund for udpegningen.

Ud over et landskabshensyn ligger der også et rekreativt hensyn bag udpegningen og landskaber er blevet udpeget, hvor der var ønske om øget rekreativ værdi. Det er et mål fremadrettet alene at lægge landskabelige hensyn til grund, hvorfor der i den kommende planperiode vil blive arbejdet med at kvalitetssikre udpegningen. Målet er stadig, at der ud over at beskytte de få uforstyrrede landskaber, vi har, med



Sønderby Klint

udpegningen skabes sammenhæng mellem særligt værdifulde landskaber.

Landskabstype

Hele kommunens landskab er inddelt i landskabstyper, som giver en forståelse for landskabets karakter og struktur. Hvor formålet med retningslinjerne for de særligt værdifulde landskaber og større sammenhængende landskaber er at beskytte landskabet mod ændringer, der ikke understøtter landskabsværdierne, er formålet med retningslinjen for landskabstyper at sikre, at en udvikling af landskabet tager udgangspunkt i det stedsspecifikke, så vi bevarer et forskelligartet landskab.

Viden om landskabet

Resultatet af Landskabsanalyse 2013 er en omfattende viden om kommunens landskab. Landskabsanalysen inddeler kommunens landskab i 19 landskabskarakterområder, der hver især er karakteriseret af landskabstræk, der adskiller områderne fra hinanden. Nogle områder adskiller sig på grund af forskelle i terræn, andre på grund af meget skov eller mangel på samme. Nogle områder er præget af store marker og hovedgårde, mens andre områder er præget af små marker og små gårde eller husmandssteder. Endelig er nogle områder en afgrænset ø eller ådal.

Landskabsanalysen giver en god viden om landskabets særlige karaktertræk og de oplevelsesværdier og sårbarheder, der knytter sig til landskabet. Analysen har blot den svaghed, at den ser landskabets eksisterende karakterer som karakterer, der skal fastholdes og kun i meget lille grad muliggør en udvikling af landskabet.

Med den store omlægning, vi står over for som følge af bl.a. Grøn Trepert og det generelle pres på det åbne land, er der et behov for at tage stilling til, hvordan en landskabsudvikling kan ske i samspil med værdierne i landskabet. Der vil derfor blive arbejdet med en revision af landskabsanalysen, så den kan blive et stærkt og nødvendigt redskab i arbejdet med det åbne lands forandringer.

En opdateret landskabsanalyse skal således bruges aktivt i et strategisk perspektiv. Landskabet er en interesse i det åbne land og skal derfor tænkes ind i den omstilling, vi står overfor.

Inddelingen i landskabstyper

Bakket landbrugslandskab

De bakkede landbrugslandskaber er især karakteristisk for den centrale del af kommunen i lodret akse. Særligt i den nordlige del er landskaberne stærkt præget af, at store ismasser i forbindelse med isens afsmeltning under sidste istid lå tilbage i området som dødis og skabte det meget bakkede terræn, vi ser i dag. Bakkerne er flere steder dannet af det materiale, der blev aflejret i store søer i isen, mens terrænlavninger andre steder blev dannet, da store isklumper under jordoverfladen med tiden smeltede væk. Bakkelandskaberne er præget af variationen mellem udsigter fra det højtliggende terræn og en oplevelse af et mere afgrænset landskab, når man færdes lavt i terræn.

Bølget landbrugslandskab

Særligt i den vestlige og østlige del af kommunen er terrænet udjævnet af store ismasser, der har bevæget sig over området. De bølgede landskaber har ofte en relativ åben karakter, fordi de kun er præget af få sammenhængende bevoksninger. Trods hegn, der visse steder afgrænser markerne, er landskaberne ofte præget af udsigter på tværs af landskabet. Landskaberne er udprægede landbrugslandskaber og har også generelt kapacitet til udvikling af landbrugserhvervet. Det væsentligste landskabshensyn er her at sikre, at nyt landbrugsbyggeri er tilpasset landskabets åbne karakter, idet det vil være synligt over store afstande. I den sydlige og vestlige del af kommunen skal der også tages et væsentligt hensyn til den påvirkning, ændringer i området kan have på oplevelsen af kystlandskaberne.

Hovedgårdspræget landskab

Kommunen har flere hovedgårde, der med deres stor skala præger de landskaber, de er en del af. Disse landskaber er typisk præget af store marker, der helt eller delvist afgrænses af store skove med markante skovbryn. Nogle steder opleves også lange alléer langs vejene som karakteristisk for området. I disse landskaber er der en interesse for at bevare formidlingen af områdets kulturhistorie, der netop afspejles i blandt andet de store marker, oplevelsen af de markante skovbryn og alléerne langs vejene.

Skovbakkelandskab

Skovbakkelandskaberne består af markant bakkede landskaber, hvor skov er udbredt. Ofte er disse landskaber præget af små marker i lysninger eller overdrev på stejle bakkesider. Både markstrukturer og bebyggelse afspejler en overvejende lille skala, der er med til at give landskaberne karakter. I disse landskaber er der derfor en interesse for at bevare den lille skala, den udprægede skovkarakter og gerne et højt naturindhold.

Mosaiklandskab

Nogle steder er landskabet præget af en meget varieret arealanvendelse, der tilsammen tegner en mosaik, der er karaktergivende for landskabet. Det er især udpræget i landskabet syd for Vissenbjerg, omkring Haarby og i kystlandskabet nord for Assens. Her er der en interesse for at bevare sammensætningen af dyrkede marker, våde enge og moser samt skove og anden bevoksning, der er karakteristisk for landskaberne.

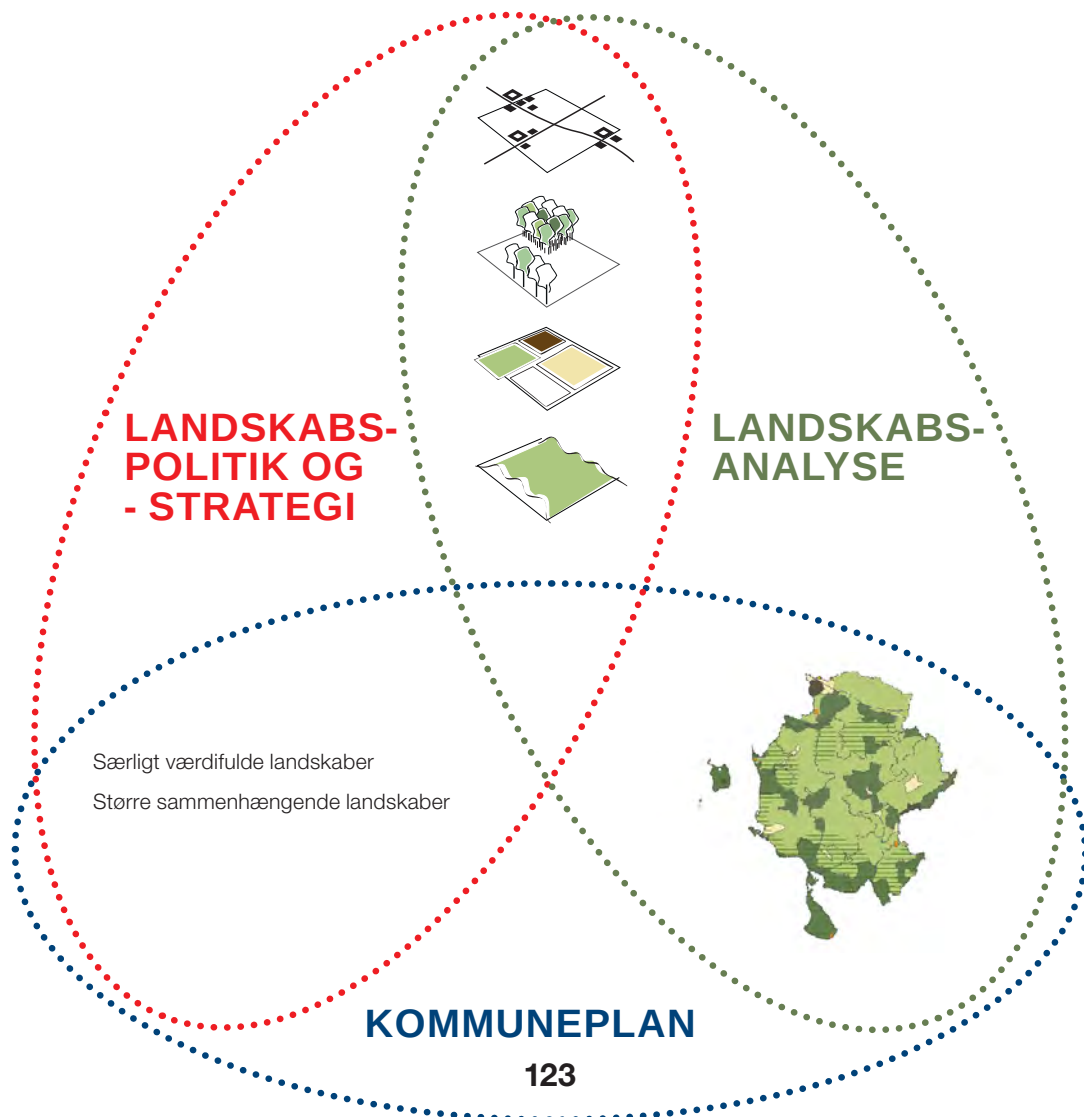
Ådal

De tre mest markante ådale i kommunen er afgrænset som landskabstype. Her er der en interesse for at bevare ådalene som tydelige geologiske strukturer i landskabet, der kan

formidle den geologiske dannelseshistorie, men også at bevare eller fremme et højt naturindhold, der afspejler ådalenes naturgeografi i form af en lavbundspræget dalbund og nogle steder stejle dalsider. Selv om kun tre ådale er afgrænset og fremhævet i udpegningen, vil tilsvarende interesser også gælde de mindre ådale, der findes rundt om i kommunen.

Ø

Bågø, Helnæs og Agernæs er præget af landskaber, hvor der er en konstant orientering mod kysten, og samspillet med det omgivende farvand er karakteristisk for landskabsoplevelsen. Desuden har øerne generelt velbevarede udskiftningsstrukturer og formidler dermed en del af landbrugslandskabets kulturhistorie. Øerne er også flere steder præget af et stort naturindhold i form af udbredte strandenge langs kysterne. På øerne er der derfor generelt en interesse for at bevare de kulturbetingede strukturer i landskabet i form af hegn, diger og enge.





Aborg Minde

6.4 Kulturhistoriske værdier

De kulturhistoriske værdier knytter sig til sporene efter menneskers virksomhed på landet og i byerne fra den ældste tid og til i dag. Kulturarven på landet og i byerne omfatter fortidsminder, bygninger og kulturmiljøer samt kirkerne og deres omgivelser.

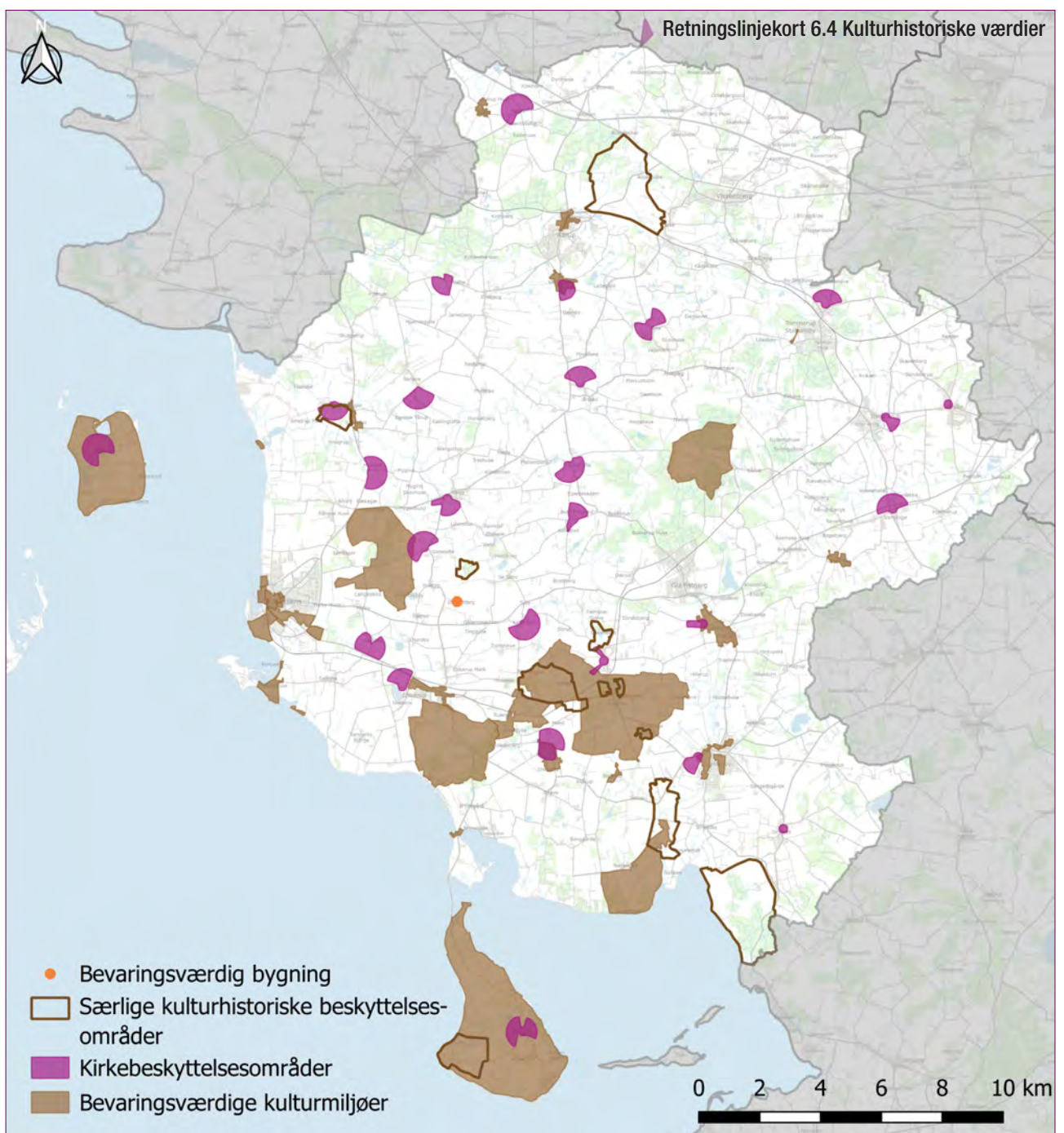
De kulturhistoriske værdier rummer værdifuld viden om samfundets udvikling. Men samtidig er de kulturhistoriske værdier også med til at give vores byer og landområder deres særlige karakter, og de rummer unikke oplevelsesværdier, som udgør et aktiv for den fremtidige udvikling i kommunen.

I kommuneplanen udpeges en række særligt bevaringsværdige kulturmiljøer, ligesom der tages vare på kirkerne og deres omgivelser. Kommuneplanen rummer også bestemmelser som skal sikre arkæologiske værdier, og endelig udpeges enkelte bevaringsværdige bygninger.

Vision

Kulturarven skal have stort fokus i Assens Kommune, og de bevaringsværdige kulturhistoriske værdier skal sikres en fremtrædende rolle i et moderne samfund.

De kulturhistoriske værdier skal være en synlig del af Assens Kommunes identitet og bruges aktivt som grundlag for udviklingen af by- og landskabsområder med høj attraktivitet for bosætning, turisme og erhverv.



6.4 KULTURHISTORISKE VÆRDIER

Mål

Det er Byrådets mål:

- at sikre en nuanceret planlægning og forvaltning, hvor de bevaringsværdige kulturhistoriske værdier spiller sammen med udviklingen af nye værdier, og at udviklingsinitiativer udføres, så de understøtter kulturmiljøværdierne.
- at beskytte og bevare de væsentligste kulturhistoriske værdier mod indgreb, der forringer dem.
- at arbejde for at sikre en opdateret viden og et overblik over kommunens bevaringsværdige kulturmiljøer og bygninger.
- at fremme et øget kendskab til kulturhistoriske værdier og deres potentialer i kommunen gennem formidling.
- at der i den kommende planperiode udarbejdes en strategi for udvikling af kommunens kulturmiljøer.
- at der i den kommende planperiode igangsættes en kortlægning af bevaringsværdige bygninger i Assens Kommune.

FAKTABOKS

Kommunens kulturmiljørapport findes på <https://www.assens.dk/om-os/udvikling-og-strategi/byland-og-kultur/planlaegning/registrering-af-33-kulturmiljoeer-i-assens-kommune>

Kogehuset på Assens Havn



Retningslinjer

6.4.1 Bevaringsværdige kulturmiljøer

Inden for de bevaringsværdige kulturmiljøer må de bærende bevaringsværdier ikke tilsidesættes. Samspillet mellem kulturhistorien, arkitekturen, naturgrundlaget og landskabet må ikke sløres eller ødelægges. Etablering af nye anlæg, ny bebyggelse, terrænændringer, beplantning og andre indgreb, der vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af de bærende bevaringsværdier, må ikke finde sted.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 6.4.1:

Der er udpeget 33 bevaringsværdige kulturmiljøer i Assens Kommune. Kulturmiljøerne omfatter såvel områder i det åbne land (hovedgårdsejerlav, landsbyejerlav og kystkulturmiljøer og landsbyer) som områder i byerne (bymidter, boligområder, industrimiljøer og institutionsområder).

De bærende bevaringsværdier og kulturmiljøernes sårbarhed er nærmere beskrevet i kulturmiljørapporten.

6.4.2 Jordbrugs- og skovejendomme i bevaringsværdige kulturmiljøer

For jordbrugs- og skovejendomme, der ligger i bevaringsværdige kulturmiljøer, gælder, at hvis udvidelse af eksisterende samt etablering og placering af nye driftsbygninger til jordbrugs- og skoverhvervet kræver zonetilladelse eller planlægning, er dette byggeri også omfattet af retningslinjerne.

6.4.3 Bebyggelse omkring bevaringsværdige kulturmiljøer

I områder, der grænser op til bevaringsværdige kulturmiljøer, skal ny bebyggelse og anlæg udformes, så der tages hensyn til kulturmiljøerne. Ny bebyggelse og ombygninger må kun etableres, hvis det ikke forringer oplevelsen af bevaringsværdierne i de tilstødende bevaringsværdige kulturmiljøer.

6.4.4 Kulturhistoriske værdier uden for bevaringsværdige kulturmiljøer

Uden for kulturmiljøerne kan der forekomme spredte kulturmiljøværdier i form af bygninger, landskabselementer eller anlæg. Når forekomsten af sådanne værdier kommer til kommunens kendskab, skal der ved planlægning for nye aktiviteter og bebyggelse foretages et skøn af, om der er tale om væsentlige bevaringsværdier, som bør beskyttes.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 6.4.1-6.4.4:

Retningslinjerne har til hensigt at beskytte Assens Kommunes særlige arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter og deres indbyrdes samspil, samtidig med at der skabes rum og grundlag for udvikling, som går hånd i hånd med beskyttelsesinteresserne.

Retningslinjerne sikrer også, at planlægning for eller godkendelse af nye, store bygninger eller anlæg uden for et værdifuldt kulturmiljø kun kan finde sted, hvis bevaringsværdierne inden for kulturmiljøafgrænsningen ikke forringes af de nye tiltag.

Retningslinjerne udelukker ikke nyt byggeri og anlæg, der etableres uden at tilsidesætte de kulturhistoriske værdier. I forbindelse med lokalplanlægning vil kommunens kulturhistoriske museer hjælpe med at dokumentere grundlaget for bevaringsinteresserne.

6.4.5 Særlige kulturhistoriske beskyttelsesområder

I de særlige kulturhistoriske beskyttelsesområder kan alene meddeles tilladelse til og planlægges for aktiviteter,

- når der er tale om aktiviteter af ganske ubetydeligt omfang, og
- såfremt de pågældende beskyttelsesinteresser ikke herved tilsidesættes.

Inden for de udpegede særlige kulturhistoriske beskyttelsesområder kan der normalt ikke meddeles tilladelse til vandindvinding, der medfører sænkning af vandstanden i søer, moser og kilder med særlige kulturhistoriske/arkæologiske beskyttelsesinteresser.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 6.4.5

I det omfang udvidelse af eksisterende samt etablering og placering af nye driftsbygninger til jordbrugserhvervet kræver zonetilladelse eller planlægning, er dette byggeri også omfattet af retningslinjen.

6.4.6 Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden Byrådets tilladelse, og renoveringer, ombygninger og tilbygninger skal ske på en måde, der understøtter bygningernes bevaringsværdier.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 6.4.6

Der er udpeget en række bevaringsværdige bygninger i Assens Kommune. De bevaringsværdige bygninger fremgår af bilag 3.

6.4.7 Kirkebeskyttelseszoner

Inden for kirkebeskyttelseszonerne kan der kun etableres bebyggelse og anlæg med videre, såfremt dette ikke påvirker udsigten til og fra kirkerne væsentligt.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 6.4.7

Retningslinjen supplerer Naturbeskyttelseslovens § 19 om beskyttelseslinjer omkring kirker.

Den fredede trælade på PLUM



Redegørelse

Hvad er de kulturhistoriske interesser?

De kulturhistoriske interesser omfatter de fysiske levn af gårsdagens samfund i landskabet eller under jordoverfladen. Det kan for eksempel være bopladser, gravhøje, gamle agersystemer, landsbystrukturer, udskiftningsmønstre, hegn og skel, herregårdsmiljøer, husmandskolonier, engvandingssystemer, kystkulturmiljøer, stationsbymiljøer, tidstypiske parcelhusområder, enkeltbygninger, veje og meget andet.

Helheden af de kulturhistoriske spor i vore omgivelser rummer både nationale, regionale og helt lokale særtræk. Kulturhistorien og kulturlandskaberne er ikke de samme overalt. Landskabet fortæller historien om menneskets virke i vort område gennem flere tusinde år og er dermed med til at skabe vor fælles identitet inden for små og større områder.

Kulturlandskaber og bymiljøer rummer en vigtig fortælling om, hvordan mennesker gennem historien har udnyttet landskabets ressourcer og muligheder gennem flere tusind år. Hvor jorden var frugtbar, opstod store landsbyer med rige bøndergårde. I mindre frugtbare egne var bebyggelsen mere spredt – til gengæld var der her basis for skovdrift, og ved vandløbene kunne møller danne grundlaget for en spirende industri.

Langs kysten kunne man ernære sig med fiskeri, men også med handel, som var grundlaget for købstaden Assens. Kirker og herregårde satte deres præg på landskabet og etablerede sig på steder med særlig vigtige ressourcer, som i skovområder med eneret på tømmer og jagt. Senere kom industrialisering og jernbane til.

Jernbanen dannede grundlaget for stationsbyernes vækst, mens etableringen af især Assens Sukkerfabrik var afgørende for udviklingen i Assens By. I nyere tid er byerne vokset med parcelhusområder og nye erhvervsområder, og udviklingen i landbrugserhvervet har ændret mange landsbyer til først og fremmest at være bosætningsbyer.

6.4 KULTURHISTORISKE VÆRDIER

Der er udpeget 33 bevaringsværdige kulturmiljøer, som til sammen afspejler de særlige kulturhistoriske værdier i Assens Kommune.

En nærmere beskrivelse kan læses i kulturmiljørapporten (se bilag til kommuneplanen). Udover kulturmiljøerne er der udpeget en række kulturhistoriske interesseområder, som er områder, der rummer særlige arkæologiske interesser. Herudover rummer kommuneplanen en sikring af indsigten til kirkerne samt udpegnings af bevaringsværdige bygninger.

Strategi og indsats

Kulturarven er med til at give vores byer og landskaber identitet og karakter, at gøre kommunen til netop det særlige sted den er. Ved at udvikle og understøtte kulturarven styrkes kommunens karakter, og der kan skabes endnu mere spændende og attraktive bosætningsmuligheder, attraktioner og byområder. Byrådet finder derfor, at en satsning på at bevare, udvikle og formidle kommunens kulturarv kan understøtte realiseringen af Vision 2030.

Kommuneplanens retningslinjer sigter mod at skabe rammer for at sikre og udvikle kulturarven i kommunen. I de følgende afsnit beskrives potentiale, mål og indsatser for de forskellige kulturhistoriske interesser.

Særlige kulturhistoriske beskyttelsesområder

De særlige kulturhistoriske beskyttelsesområder rummer en stor koncentration af betydningsfulde kulturspor fra såvel forhistorisk som historisk tid. Områderne har et stort formidlingsmæssigt potentiale, og det er kommunens intention at understøtte formidling af disse områder og deres spændende og unikke historier.

For de udpegede særlige kulturhistoriske beskyttelsesområder gælder, at områderne ikke kan inddrages til byvækstformål eller til nye større tekniske anlæg, og at de kulturhistoriske interesser i øvrigt skal tillægges afgørende vægt ved sagsbehandling med videre, inden for de pågældende områder. Truslerne i øvrigt mod områderne består typisk af forstyrrelse af mulige fundlag samt i et vist omfang i udtørring. De er således også følsomme overfor dybdepløjning og tilsvarende, som kommuneplanen ikke kan regulere, men som bør undgås i områderne.

De særlige kulturhistoriske beskyttelsesområder er i nogen grad sammenfaldende med de statsligt udpegede kulturarvsarealer, men omfatter i en række tilfælde lidt større arealer, som kan rumme yderligere arkæologiske værdier.

De særlige kulturhistoriske beskyttelsesområder er:

Helnæs Made

Område med flere fredede fortidsminder og overpløjede høje, jordfæstegrave og bådfund.

Tokkelund Skov sydøst for Gamtofte

Stor koncentration af fredede fortidsminder og registrerede høje.

Damsbo Skov

Stor koncentration af fredede fortidsminder og registrerede høje.

Kragehul nord for Flemløse

En af de store klassiske lokaliteter for våbenofferfund fra romersk jernalder. Af national betydning, udpeget som kulturarvsareal.

Område vest for Voldtofte

Stor samling af bronzealderhøje, Lusehøj, Drengenhøj, Kvindenhøj og Buskhøj. Sidstnævnte er Fyns største gravhøj. Området har en høj arkæologisk prioritet, er af national betydning samt udpeget som kulturarvsareal.

Neverkær Mose nord for Aarup

Stort mose- og søområde med talrige bopladser fra flere perioder i stenalderen. Af national betydning, udpeget som kulturarvsareal.

Sarup

Kultplads fra ældre stenalder. Af national betydning, udpeget som kulturarvsareal.

Kirkebjerg ved Voldtofte

Stort bopladsområde og centralt element i hele Voldtofteområdet, der var et regionalt magtcentrum i yngre bronzealder. Består af to områder, er af national betydning og udpeget som kulturarvsareal.

Nabsbanke ved Sandager

Mølleanlæg.

Tjørnehøj vest for Haarby

Værksteds- og handelsplads med lokal/regional betydning. Stor koncentration af fund. Området er udpeget som kulturarvsareal.

FAKTABOKS

Ansvaret for sikringen af de kulturhistoriske interesser er delt mellem kommunerne og staten. Fredede fortidsminder, fredede bygninger og kulturarvsarealer (nationale arkæologiske interesser) varetages af staten, mens bevaringsværdige kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger er kommunernes ansvar.

Odense Bys Museer har på vegne af Slots- og Kulturstyrelsen tilsynet med de fredede fortidsminder, mens Assens Kommune har tilsynet med beskyttelseslinjerne.

Tilsynene skal sikre, at der ikke sker indgreb og skader på selve fortidsmindet, og at den lovpligtige dyrkningsfri 2 meter zone omkring fortidsmindet overholdes.

Assens Kommune plejer i henhold til aftale med private lodsejere syv fortidsminder. Herudover plejer kommunen fredede fortidsminder på kommunal ejendom.

Helnæs Fyr



6.4 KULTURHISTORISKE VÆRDIER

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger er bygninger, som rummer arkitektoniske eller bygningskulturelle værdier, som har betydning for andre end bare ejerne af det enkelte hus. Det kan være, fordi de fortæller en helt unik historie, eller fordi de bidrager til et smukt miljø. En undersøgelse foretaget af RealDania i 2014 viser, at bevaringsværdige huse ikke bare i sig selv er op til 30 % mere værd end andre huse – men samtidig er ejendomsværdierne højere for alle ejendomme i områder med mange bevaringsværdige bygninger. Der er således god grund til at passe på vores bevaringsværdige bygninger.

På nuværende tidspunkt er der kun for et enkelt hus taget beslutning om optagelse i kommuneplanen. Herudover er en række bygninger sikret gennem bevarende lokalplaner. Se de nuværende bevaringsværdige bygninger i bilag 3.

Assens Kommune vil i den kommende planperiode igangsætte udpegning af bevaringsværdige bygninger i kommunen.

Kirkerne

Landsbykirkerne udgør ofte markante elementer i kulturlandskabet. For mange landsbykirkers vedkommende er der bevaret værdifulde udsigtskiler til og fra kirkerne. Det er Byrådets mål at bevare landsbykirkernes betydning og synlighed i landskabet.

Der er 24 landsbykirker i Assens Kommune, der er omfattet af en kirkebeskyttelse og en kirkebyggelinje. Herudover er mange af kirkerne omfattet af en såkaldt Provst Exner fredning, der er en fredning af kirkens nære omgivelser. Fredningens formål er at friholde landskabet for elementer, der kan forstyrre oplevelsen af kirken.

Kirkebyggelinjerne er fastsat i Naturbeskyttelsesloven og sikrer, at der ikke må opføres bebyggelse med en højde på over 8,5 meter inden for en afstand af 300 meter fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Denne beskyttelse omfatter alene højden af byggeri i kirkeomgivelserne, men forhindrer ikke bebyggelse i udsigtskilerne som sådan. Dette indebærer en risiko for, at udsigtskilerne efterhånden bebygges og dermed mister en stor del af deres værdi.

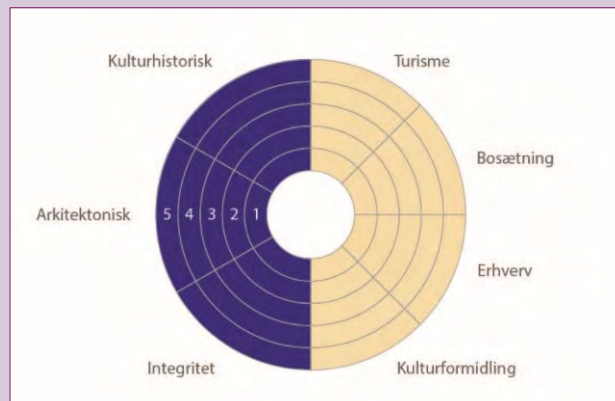
Med henblik på en mere udstrakt beskyttelse af de udsigter til kirker, som stadig er åbne, er der i kommuneplanen udpeget beskyttelseszoner for de 24 kirker i det åbne land. De udpegede kirkebeskyttelseszoner skal friholdes for byggeri og anlæg med videre, der forhindrer det frie udsyn til og fra de pågældende kirker.

Screening af kulturmiljøer i Assens Kommune (SAK)

I 2018 screenede Århus arkitektskole kommunens udpegede kulturmiljøer. Projektets ambition var at tilvejebringe et strategisk og metodisk overblik, hvormed kommunerne kan identificere kulturmiljøernes værdier. De stedbundne kvaliteter og lokale fortællinger synliggøres og bliver derved et redskab til at aktivere kulturmiljøerne som en ressource for udvikling i kommunerne.

Metode til screening af kulturmiljøer (SAK)

Skemaet i en vindrose sammenfatter vurderingen af det enkelte kulturmiljøes værdier og egenskaber ud fra 7 parametre. Det giver et visuelt billede på det enkelte kulturmiljøes potentiale:



Kulturmiljøets værdier skal være aflæselige i dag og baserer sig på en vurdering af følgende tre værdiparametre, der rangeres fra 1 til 5, hvor 1 er lavest og 5 højest:

- **Kulturhistorisk værdi:** Hvordan vurderes kulturmiljøets historiske betydning og kulturhistoriske fortælle-værdi?
- **Arkitektonisk værdi:** Hvordan vurderes kulturmiljøets rumlige, formmæssige og arkitektoniske kvaliteter?
- **Integritetsværdi:** Hvordan vurderes kulturmiljøets helhed og sammenhæng?

Kulturmiljøets egenskaber er en indikator for iboende egenskaber ved et kulturmiljø. Kulturmiljøets egenskaber vurderes ud fra følgende fire kategorier, der rangeres fra 1 til 5, hvor 1 er lavest, og 5 er højest:

- **Turisme:** Har kulturmiljøet særlige egenskaber, der kan fremme turisme og/eller turismerelateret virksomhed?
- **Bosætning:** Har kulturmiljøet særlige egenskaber, der kan rumme bosætning og/eller være en ressource for tilflytning?
- **Erhverv:** Har kulturmiljøet særlige egenskaber, der kan rumme og/eller være en ressource for virksomheder og erhverv?
- **Kulturformidling:** Har kulturmiljøet særlige egenskaber inden for formidling af kulturoplevelser og/eller aktivering af stedets fortælling?

Se de enkelte vurderinger her: <https://www.assens.dk/om-os/udvikling-og-strategi/by-land-og-kultur/planlægning>

Bevaringsværdige kulturmiljøer

Et kulturmiljø er et afgrænset område, som ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

Kulturmiljøerne rummer både værdifuld viden om byer og landskabers udvikling, konkrete fortællinger og store oplevelsesværdier.

De er områder, som er med til at give vores byer og landområder identitet og karakter. Ofte er det også områder med store arkitektoniske og landskabelige værdier – som for eksempel i Assens middelalderby, i herregårdslandskaberne i de bevaringsværdige landsbyer eller sukkerfabrikken i Assens.

Samlet set er kulturmiljøerne derfor vigtige elementer, når det gælder om at understrege kommunens kvaliteter i forhold til særligt bosætning og turisme.

De udpegede kulturmiljøer rummer således potentiale til at understøtte kommunens vision for den fremtidige udvikling, som den er beskrevet i planstrategien.

Miljøerne omfatter unikke boligområder, som kan bidrage til at gøre byerne endnu mere attraktive at bo i, miljøer med særlige historier og oplevelsesværdier, som kan understøtte turismen, og velbevarede landsbymiljøer, som kan understøtte visionerne om det gode liv på landet.

Det er Byrådets mål at udarbejde en strategi for udvikling af de bevaringsværdige kulturmiljøer i overensstemmelse med de potentialer og interesser, som findes i de enkelte områder. Strategien skal prioritere indsatser og beskrive konkrete handlinger, der kan føre til en udnyttelse af kulturmiljøerne som ressource. Som virkemidler herfor kan nævnes:

- Bygningsfornyelse med kommunal støtte
- Lokalplaner med et udviklings- og bevaringsperspektiv
- Områdeplaner, herunder planer for tilgængelighed og stisystemer
- Plejeplaner
- Generel indtænkning af kulturværdier i planlægningen samt udarbejdelse af administrations- og planlægningsgrundlag.
- Formidlingsindsatser og vejledninger
- Vejledning til ejere af ejendomme med kulturhistoriske værdier

Kulturmiljøernes potentiale er forskelligt. Nogle skal blot nænsomt bevares, andre tåler udvikling gennem velgenemtænkt tilføjelse af ny bebyggelse. Nogen kan understøtte turismen i kommunen, mens andre er eller kan udvikles til unikke boligområder med helt særlige kvaliteter.

Målsætning og potentiale for hvert af de 32 kulturmiljøer

På de efterfølgende sider beskrives målsætning og potentiale for hvert af de 33 kulturmiljøer sammen med de bærende bevaringsværdier og en kort beskrivelse af kulturmiljøet.

Landsbyer

Voldtofte

Målsætning og potentiale:

Voldtofte skal være et aktivt og attraktivt bosætningsområde med gode muligheder for eksempelvis kreative og rekreative erhverv. Byen rummer en lang række værdifulde landskaber, bygninger og bebyggelser samt en stor koncentration af væ-

sentlige fortidsminder. Byrådet vil arbejde for at styrke disse værdier gennem en aktiv udvikling af byen og landskabet.

Bærende bevaringsværdier

- Det velbevarede udskiftningslandskab med hegn og diger.
- Bebyggelsesstrukturens overordnede træk med landsbybebyggelse og grupper af husmandssteder.
- Særlige landskabsområder som Voldtofte Made, Hoed Banker og gravhøjene.
- Den velbevarede tofte- og bebyggelsesstruktur i Voldtofte by, herunder stendiger og tofteskel.
- Bevaringsværdige bygninger i og uden for byen.
- Station og jernbanetracé samt stationsbybebyggelsen på Stationsvej.

Beskrivelse

Voldtofte ejerlav er et stort og landskabeligt varieret område, som udviser velbevarede træk fra udskiftningsstiden. Centralt i ejerlavet ligger Voldtofte By, som mod nord er sammenvokset med nabobyen Flemløse ved bebyggelsen Flemløse Stationsby. Selve stationen ligger faktisk i ejerlavets nordligste del, mens hovedparten af de øvrige funktioner som kro og købmand ligger i Flemløse.

Landskabeligt er ejerlavet som nævnt varieret, stærkt kuperet mod vest, mens der mod øst findes et moseområde ved Voldtofte Made. Området rummer en række beskyttede fortidsminder, som i flere tilfælde er markante landskabs-elementer. Ejerlavet rummer udover den forholdsvist velbevarede landsbykerne også en række husmandssteder og udflyttergårde samt i den nordlige del enestegården Mosebo.

Husmandsstederne er delvist grupperet i løse husmandskolonier, som for eksempel ved Vesemosen, i området syd for Hesselbjerg samt langs Voldtoftevej øst for byen.

Selve byen fremstår med en velbevaret toftestruktur, selvom flere gårde er udflyttet og en del længer på de bevarede gårde er nedrevet. Alligevel rummer byen en lang række særdeles bevaringsværdige bygninger, hvoraf flere er fredede.

deles bevaringsværdige bygninger, hvoraf flere er fredede.

Bågå

Målsætning og potentiale

Bågå skal være kendt for sin særlige stemning og udvikles som turistmål, herunder endags- og naturturisme. Samtidig er det vigtigt at fastholde øen som levende miljø for beboerne. Både ejerlavet og byen rummer enestående velbevarede kulturmiljøer, ligesom der er meget attraktive naturværdier på øen. Byrådet vil arbejde for at udvikle disse værdier.

Bærende bevaringsværdier

- Særlige bærende strukturer, som også kan genfindes på kort fra 1800-tallet, er:
- Stjerne- og blokudskiftnings sten- og jorddiger på dyrkningsjorden og de mange hegn.
- Ejerlavets veje.
- Udflyttede gårde og husmandshuse, som har bevaret den beliggenhed, der er bestemt af udskiftningsmønstret.
- Byens veje og tofter, som er bevarede træk fra før udskiftningen, samt de mange stendiger.

6.4 KULTURHISTORISKE VÆRDIER

- Kirken fra 1861.
- Fyrtårnet fra 1878.

Beskrivelse

Bågø er en lille ø i Lillebælt, som man ankommer til med færger fra Assens by. Den ligger cirka 4 kilometer nordvest for Assens. Ankomsten sker via en lille havn med færgeleje, lystbådehavn og enkelte huse. Eneste markante bebyggelse ved ankomsten er det blot 8 meter høje Bågø Fyr.

Bågø har en karakteristisk, næsten firkantet form. Den centrale del af øen optages af et stort, delvist drænet moseområde, mens der midt på nordkysten er et nor. Særligt i Vestermosen opleves det særegne, at landskabet hæver sig let hele vejen rundt, så man virkelig oplever, at man befinder sig i en lavning.

Landsbyen ligger midt på øen mellem noret og mosen. Byen har en fint bevaret, reguleret fortebystruktur med flere bevaringsværdige bygninger. Den lille kirke ligger i den nordlige ende af øen. Herudover findes fem udflyttergårde, af hvilke de fire er samlet øst for byen, en husmandskoloni mod syd-øst, og endelig ved sydkysten en lille bebyggelse med fiskerhuse fra slutningen af 1800-tallet og nyere sommerhuse.

Helnæs

Helnæs skal udvikles som et attraktivt bosætningsområde og turistdestination, som kan bære en egen dagligvareforsyning. Halvøen rummer unikke landskabelige og kulturhistoriske værdier samt en mangesidig og oplevelsesrig bygningskultur. Byrådet vil sammen med borgerne udvikle området på grundlag af disse værdier.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- Det velbevarede udskiftningslandskab med hegn og diger.
- Maden med tilhørende skelstruktur.
- Toftestruktur og den overordnede bebyggelsesstruktur i Helnæs By.
- En lang række bevaringsværdige bygninger i og udenfor byen.
- Særlige elementer som mølle, skole, missionshus, andelsmejeri, frysehus, transformerstation, præstebolig, kro, købmand og to toldsteder.

Beskrivelse

Halvøen, der i praksis på mange måder opleves som en ø, består af en krum bakkeryg med et centralt lavbundsområde, Maden, i midten. Hovedparten af bebyggelsen er samlet i Helnæs by, der har form af en langstrakt slynget vejby opbygget omkring Helnæs Byvej og vejløkken Ryet/Bøgeskovsvej/Stævnevej. Bebyggelsen er en blanding af gårde og huse, med en større koncentration af huse mod nord. Mod øst ligger et lille fiskerleje med en gammel landingsplads samt et nyere sommerhusområde. Længst mod vest findes Helnæs Fyr. Spredt i landskabet findes en række udflyttede gårde og enestegårde, hovedsageligt koncentreret omkring de primære veje.

Helnæs rummer store naturkvaliteter, dels på nordøen hvor Helnæs Ås og Bo-bakker udgør et unikt og oplevelsesrigt område, dels i den udstrakte Helnæs Made. Det øvrige landskab er landbrugsjord, hvor udskiftningstidens hegn stadig er det dominerende landskabselement.

Ålsbo

Målsætning og potentiale

Ålsbo skal bevares som en mindre, uspoleret landsby, men samtidig i kraft af sin nærhed til motorvejen opleves som et aktivt og attraktivt bosætningsområde. Byen rummer en værdifuld bygnings- og bebyggelseskultur. Byrådet vil arbejde for at bevare og udvikle byen.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier udgøres af de bevarede gårde, som alle ligger på de oprindelige tofter. Enkelte steder ses tofteskellene endnu som hegn eller hække, mens de oftere er afspejlet i selve matrikelgrænsen. Hertil den velbevarede vejstruktur og landskabselementer i form af gadekær, allébeplantninger og åbne områder mod bygaden. Vådområdet syd for Ålsbogård bør også bevares. Endelig er den historicistiske arkitektur i gårdbyggeriet usædvanligt detaljeret og koncentrationen usædvanlig stor.

Beskrivelse

Ålsbo er en velbevaret adelby, hvor stort set alle gårde er bevaret i landsbykernen. Byen har form som en slynget vejby, opbygget omkring den kraftigt slyngede Ålsbovej, som i den nordlige ende forgrener sig i to. Byen rummer 11 gårde, som alle ligger på deres oprindelige tofter. Gårdene ligger næsten alle mere eller mindre tilbagetrukket fra vejen. Kun en enkelt ligger tæt ud til gaden.

Udover gårdene er der enkelte huse i byen. Husene falder i to grupper. Centralt ligger en række fortrinsvis ældre huse tæt til bygaden. Nordligst i denne gruppe ligger den tidligere købmandsbutik. I den østlige del af byen findes en række nyere villaer på nordsiden af Ålsbovej. Denne gruppe udgør den eneste større strukturelle ændring af byen i forhold til omkring 1800. Bebyggelsen er forholdsvis tæt i den sydlige del, hvor seks gårde ligger ret tæt. Mod nord er bebyggelsen mere spredt, og åbne arealer når helt ind til bygaden enkelte steder.

Bebyggelsen er især karakteriseret ved de mange stuehuse og til dels avlsbygninger opført i perioden cirka 1870-1910. Det er typiske og meget fint udformede historicistiske bygninger – avlsbygningerne afspejler tidens industrialiserede byggestil. Flere stuehuse synes udført efter samme tegningssæt. Husene er i sammenligning langt mere ydmyge. Dog er der enkelte nyere villaer, som i sig selv rummer fine arkitektoniske kvaliteter.

Dreslette

Målsætning og potentiale

Dreslettes unikke bygningskultur skal sikres. Området rummer store landskabelige kvaliteter og unikke bygningskulturelle værdier. Byrådet vil sikre værdierne, men åbne mulighed for en vis udvikling i byen.

Bærende bevaringsværdier

- De bærende bevaringsværdier er:
- Den velbevarede bebyggelses- og vejstruktur samt de åbne landskabstræk i byen.
- Flere bevaringsværdige bygninger udover de fredede ejendomme.
- Tofte- og skelstrukturerer markeret af stendiger.

Beskrivelse

Dreslette er en løst opbygget landsby med store landskabelige træk i bebyggelsen. Bygningerne ligger grupperet i to dele omkring to vejløkker. I den nordlige del ligger den markante kirke og en gruppe huse samt et par gårde, i den sydlige del ligger en større gruppe gårde samt endnu en gruppe huse. Husene er næsten alle fra tiden omkring år 1900, mens gårdene er fra en lang periode helt frem til starten af 1900-tallet. Bygningsmæssigt rummer byen flere fine eksempler på gårde fra forskellige perioder. Den særlige bebyggelsesstruktur giver samtidig byen nogle helt unikke landskabelige kvaliteter med fine udsigter mellem de forskellige dele af byen.

Langsted

Målsætning og potentiale

Langsted skal sikres et attraktivt bymiljø, som understøtter byens struktur og arkitektur. Langsted er en fint bevaret landsby såvel strukturelt som bygningskulturelt. Byrådet vil understøtte disse kvaliteter.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- Den velbevarede vejstruktur.
- Landskabslementer som gadekæret og anlægget omkring det og det åbne, regulerede vandløb gennem byen.
- Den velbevarede bygningsstruktur og flere bevaringsværdige enkeltbygninger.

Beskrivelse

Landsbyen Langsted er en slynget vejby med 13 gårde og cirka lige så mange huse. Den vestlige del af byen er tættest bebygget, mens den østlige del er mere spredt, hvilket sammen med mindre træklædte arealer giver denne del af byen skovbykarakter. Byen er opbygget langs med et mindre vandløb, der følger bygaden fra vest mod øst. Centralt i byen

ligger et reguleret gadekær i et lille anlæg, som også omfatter en mindsten for Langsted bystævne. Landsbybebyggelsen er meget velbevaret, idét ingen gårde er udflyttet, og kun en enkelt af de oprindelige gårde mangler i dag. De nuværende bygninger stammer fra flere perioder fra 1700-tallet og frem til starten af 1900-tallet. Flere gårde er velbevarede.

Strærup

Målsætning og potentiale

Den meget velbevarede landsbystruktur og bygningskultur i Strærup skal bevares, samtidig med at landsbyen bliver et attraktivt bosætningssted.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- Den velbevarede bebyggelses- og vejstruktur med gårde og huse.
- De bevarede tofteskel.
- Byrumselementer som stendiger og træer.

Beskrivelse

Strærup er en lille vejby med syv gårde og blot tre huse langs et snoet vejforløb. I den sydlige del ligger tre gårde tæt ud til vejen. Herefter følger et åbent stykke med udsigt over markerne mod syd, hvorefter de tre huse og tre mere spredt liggende gårde ligger i den centrale del. Den sidste gård, Strærupgård, ligger lidt afsides nord for de øvrige. Flere steder ses de oprindelige tofteskel endnu.

Skydebjerg

Målsætning og potentiale

Skydebjerg skal fastholdes som et attraktivt og levende bosætningsområde. Byen rummer et fint historisk bymiljø. Byrådet vil udvikle området på grundlag af disse værdier.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- Den velbevarede, oprindelige vejstruktur.
- De bevarede gårde.
- Andelstidens bebyggelse med forsamlingshus, mejeri og frysehus.
- Gadekæret og de grønne områder i den østlige og vestlige del af byen.

Beskrivelse

Skydebjerg er en kompleks landsby, som omfatter en række lag, der hver især sætter deres præg på landsbyen. Den oprindelige landsby var en vejkylngeby med en ganske kompleks vejstruktur med flere løkker og mindre adgangsveje. Den komplekse struktur er i dag overlejret af hovedvejen som løber gennem byen fra nord til syd, men hele den oprindelige vejstruktur er bevaret. Bebyggelsen omfatter en blanding af gårde og huse, samt en del bebyggelse fra andelstiden, og endelig nogle mindre områder med villaer fra midten af 1900-tallet. Centrale elementer i landsbyen er det meget store gadekær, som domineres af det tidligere andelsmejeri, og kirken med den nærliggende præstegård i den sydlige del af byen.



Bygningsdetalje på hus i Dreslette

Køng-Gummerup

Målsætning og potentiale

Køng-Gummerup skal udvikles som et attraktivt bymiljø med boliger, liberale erhverv og handlende. Områdets struktur med to oprindelige landsbyer forbundet af en nyere andelstidsbebyggelse udgør kernen i bymiljøet. Byrådet vil udvikle området på grundlag af disse særlige værdier.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- Den meget forgrenede, komplekse vejstruktur i såvel Køng som Gummerup.
- De mange bevarede gårde, hvoraf flere også i bygningsmæssig forstand er bevaringsværdige.
- Køngs bymæssige karakter med det tætte bymiljø.
- Andelsbyen midt mellem de to byer med skole, forsamlingshus, mejeri, brugs og flere fine huse og villaer.
- Åløbet med tilhørende åbne engarealer.

Beskrivelse

Køng-Gummerup er de sammenvoksede landsbyer Køng og Gummerup, som forbindes af et lille andelstidsmiljø centralt mellem de to landsbykerner. I Køng ligger husene tæt omkring Bygaden, mens flere velbevarede gårde ligger lidt tilbagetrukket og langs de mange forgrenede veje fra bymidten. I Gummerup domineres bymiljøet af gårdene, særligt det tætte landsbymiljø omkring Hjemstavnsgården. Langs ådalen findes et særskilt miljø med småhuse og enkelte mindre, men fint bevarede gårde. De to byer er bygget på hver sin side af Hårby Å, som med tilhørende åbne engarealer og vådområder slynger sig gennem byen. Byen rummer store bygningsværdier og en lang række interessante enkelt-elementer som vandmølle, skole, mejeri mv.

Hovedgårde

Hagenskov

Målsætning og potentiale

Hagenskov bidrager til, at et besøg i Assens Kommune opleves som attraktivt, spændende og lærerigt. Ejerlavet rummer en række værdifulde forskelligartede miljøer, samlet i en sammenhængende helhed. Byrådet vil arbejde for at udnytte disse værdier bedst muligt i samarbejde med ejerne.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- Herregårdslandskabet med dets velbevarede opdeling i store, åbne markarealer, skov og vådområder.
- Selve hovedgårdens bebyggelse med de tilhørende reminiscenser af haveanlægget.
- Bebyggelse og allébeplantning langs slotsalléen, herunder slotsbanken, slotsmøllen samt porthusene.
- Hagenskov husmandskoloni langs Bjørnemosevej.
- Kystfiskergårdene og den øvrige ældre bebyggelse ved Aa Strand.

Beskrivelse

Ejerlavet består af et ret stort markareal, som optager hele den nordvestlige og centrale del, samt et mindre, men dog væsentligt areal med skov, bestående af to adskilte områder mod sydøst og vest. Herudover findes mindre eng- og vådområder. Selve hovedgården ligger centralt i ejerlavet og omfatter et imponerende anlæg med hovedbygningen fra slutningen af 1700-tallet og de endnu ældre avlsbygninger. Umiddelbart sydøst for Hagenskov findes slotsbanken, hvor den tidligere borg lå frem til 1741. Her ligger endnu den oprindelige slotsmølle sammen med en række velbevarede bygninger fra forskellige perioder. Vejen indgik i den oprin-



delige slotsallé, og på denne strækning er allébeplantningen delvis bevaret. Selve slotsbanken blev fra 1780 inddraget i hovedgårdens imponerende haveanlæg, som der desværre kun er bevaret reminiscenser af i dag.

Mod nord og øst markeres indkørslen til ejerlavet af to fine porthuse – Spindehuset og Kobbetuset. Slotsalléen ved Kobbetuset er bevaret ind gennem skoven med en imponerende allébeplantning af egetræer.

Mod syd grænser ejerlavet op til Lillebælt, og her ligger Aa Strand, en bebyggelse der i dag hovedsageligt fremstår som en sommerhusbebyggelse, men som også rummer et par kystfiskergårde og enkelte ældre gårde i den østlige del.

Langs Bjørnemoesvej i ejerlavets vestlige kant er der udstykket en række husmandssteder. Husene ligger karakteristisk som "perler på en snor" langs vejforløbet. Herudover er der enkelte husmandssteder i den resterende del af ejerlavet.

Samlet fremstår området som et imponerende herregårdslandskab, hvor de store markflader står i klar kontrast til de mindre arealer i de omkringliggende landsbyejerlav.

Brahesborg

Målsætning og potentiale

Brahesborg skal fastholdes som et velbevaret hovedgårdsejerlav uden yderligere bebyggelse. Ejerlavet rummer væsentlige bygningskulturelle og kulturhistoriske værdier. Byrådet vil arbejde for at fastholde disse værdier.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- Herregårdslandskabet med de store, åbne markflader.
- Skovarealer med de bevarede diger og hegn.
- De karakteristiske alléer på Langeløkke Allé og Jørgen Brahesvej nord for skoven.

- Dertil selve hovedgårdsanlægget inklusive driftsbygningerne syd for Brahesborgvej og haveanlægget med slotssøen.

Beskrivelse

Ejerlavet domineres af store markflader med typisk herregårdslandskab – store, åbne markflader i kontrast til det centrale skovområde, som deler markarealet i en stor del mod sydøst og en mindre del mod nord. Hovedgårdens bygninger ligger centralt i området med skoven mod nordvest og markerne mod sydøst. Bortset fra de centrale bygninger ses kun et enkelt hus ved den vestlige indkørsel og et mod nord-øst, samt ladegården Wilhelmsgård i den nordlige udkant af ejerlavet.

Ejerlavet gennemskæres af den østvest-vendte Brahesborgvej. Fra nord løber Jørgen Brahesvej tværs over gårdspladsen, mens Langeløkke Allé med den markante ensidige allébeplantning løber sydpå i ejerlavets vestlige del.

Hovedgårdsanlægget domineres af den enkle nyklassicistiske hovedbygning på slotsbanken, som på tre sider er omgivet af slotssø og voldgrave. Ladegårdens bygninger er nyopført i en mindre udstrækning end de originale, men i en meget fin, velafstemt Bedre Byggeskik i 1926. Syd for Brahesborgvej ligger en række avlsbygninger opført fra slutningen af 1800-tallet og frem, stort set alle med fine arkitektoniske kvaliteter.

Krengerup

Målsætning og potentiale

Krengerup skal i samarbejde med ejerne udvikles som et attraktivt turistmål. Ejerlavet rummer store skovområder kombineret med et oplevelsesrigt anlæg omkring selve hovedgården med flere museer. Byrådet vil støtte op om, at der udvikles helhedsoplevelser omkring hovedgården, som kombinerer alle disse kvaliteter.



Thorø Huse

6.4 KULTURHISTORISKE VÆRDIER

Bærende bevaringsværdier:

De bærende bevaringsværdier er:

- Ejerlavets overordnede inddeling i skov og markareal.
- De bevarede diger i ejerlavsgården og omkring skovene.
- Slotsalléerne mod Nårup og syd for skoven mod Glamsbjerg samt syd for selve hovedgårdsanlægget.
- Landskabselementer som porte og granitsteler omkring hovedgården.
- Selve hovedgården med hovedbygning, ladegård, vandmølle og de nyere driftsbygninger.

Beskrivelse

Ejerlavet domineres af store skovområder i den nordlige og sydlige del, adskilt af et smallere bånd af marker, der gennemskærer området fra øst til vest. Skoven når dog på begge sider helt ind til selve hovedgårdsanlægget centralt i ejerlavet. Skovene ligger især i den sydlige del lavt med våd bund, og gennemskæres af et stort antal drækanaler. Markerne og skovene mod nord ligger i et kuperet og meget varieret terræn. Herregårdslandskabet understreges af den smukke slotsallé på vejen mod Nårup, ligesom alléen mod Glamsbjerg – dog udenfor ejerlavet – er bevaret.

Udover selve hovedgårdsanlægget ligger kun tre huse i ejerlavet. Ladegård og hovedbygningen udgør et meget harmonisk og sammenhængende anlæg. Hovedbygningen strengt nyklassicisme ligger tilbagetrukket fra det velbevarede ladegårdsanlæg i bindingsværk med godsets farver – rødt tømmer og gule tavler. Krengerup vandmølle er elegant integreret i ladegårdsanlægget. Nord for hovedbygningen er der i slutningen af 1800-tallet opført yderligere driftsbygninger. Syd for hovedbygningen ligger et par huse, som synes at have indgået i et haveanlæg med orangeri.

Løgismose

Målsætning og potentiale

Løgismose skal udvikles som en attraktiv rekreativ ressource for turister og kommunens borgere. Ejerlavet rummer en stilfærdig charme i et velbevaret herregårdslandskab. Byrådet vil arbejde for, at disse herlighedsværdier bliver tilgængelige for borgerne.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- Herregårdslandskabet med de store markflader, skoven og engene.
- Hovedgårdsanlægget med tilhørende slotsallé og rester af parkanlæg.
- Husmandsbebyggelsen i vest med fine bygningsværdier.

Beskrivelse

Hovedgården Løgismose ligger centralt placeret i sit ejerlav. Omkring hovedgården ligger store markarealer, som udgør over halvdelen af arealet. Syd for og ud mod kysten ligger et mindre skovområde, Løgismose Skov eller Elisabetlund. I den nordlige del af ejerlavet ned mod Hårby Å og det inddæmmede nor findes et ret stort område med enge og vådområder. Den sydvestlige del er udstykket til husmandsbrug, hvis mindre marklodder giver denne del en anden karakter end det stort anlagte herregårdslandskab. Den anderledes

karakter understøttes af, at en del af de mindre lodder anvendes til juletræsdyrkning. Her findes også en campingplads samt en offentlig strandpark.

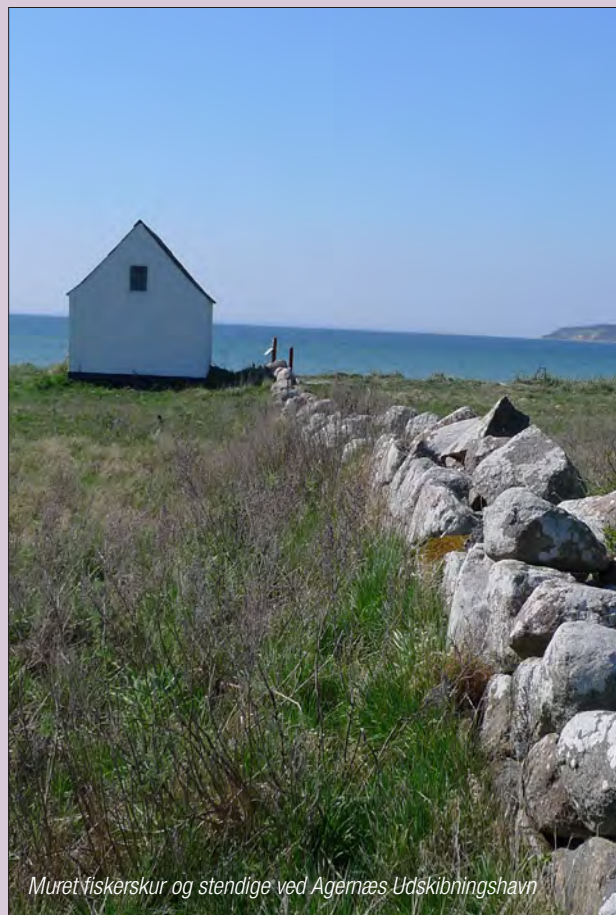
Den centrale del af ejerlavet domineres derimod af et flot og rent herregårdslandskab med slotsalléen fra Nellesmose til avlsgården som det dominerende element. Skoven syd for selve hovedgården har tilsyneladende tidligere indgået i et romantisk haveanlæg med et vidtforgrenet stisystem. Store rhododendron i skoven vidner om en fortid som park, ligesom enkelte af stierne fortsat kan erkendes. Af en egentlig park eller have syd for slotsøen ses i dag kun den nordvestlige bølgeallé.

Selve hovedgården omfatter hovedbygningen, omgivet af voldgrave, og vest herfor den trefløjede avlsgård. Anlægget er opført og ændret i flere omgange, men fremstår samlet meget helstøbt. Hovedbygningens kobberklædte spir markerer sig vidt omkring i landskabet.

Kystkultur Thorøhuse

Målsætning og potentiale

Thorøhuse skal udvikles som et attraktivt og aktivt bosætnings- og fritidsområde med appel til turister. Området rummer et charmerende bymiljø og stemningsfulde kystområder. Byrådet vil arbejde for at styrke og bevare det unikke miljø.



Muret fiskerskur og stendige ved Agemæs Udskibningshavn

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- Vej- og stistrukturen i Thorøhuse, som vidner om tilblivelsen af fiskerlejet og betydningen af adgangen til vandet i den vestlige del, og samtlige den østlige dels oprindelse som smalle marklodder.
- Bebyggelsesstrukturen i hele området.
- Betydende enkeltbygninger er det gamle toldsted – nu forsamlingshus, skolerne, samt flere velbevarede fiskerhuse.
- Stejlepladserne ved Thorøhuse og på Drejet med tilhørende broer, småhavne, skure, tjæregryder og spilhus.
- roer, småhavne, skure, tjæregryder og spilhus.

Beskrivelse

Området omfatter i princippet tre forskellige miljøer. Mod nord bebyggelsen Nyhuse, som opstår i starten af 1800-tallet, formentlig som kaptajnsboliger. Der er ingen tegn på, at der har været drevet fiskeri fra Nyhuse. Bebyggelsen består af en enkelt række på 11 huse langs vejen. Stilmæssigt er den ret blandet, og en del af husene er ret ombyggede. Men husenes volumen og placering langs vejen giver alligevel et fint billede af bebyggelsen. Mod kysten afgrænses vejen af hække, og de fleste huse har en strandtomt, som man får adgang til via en simpel havelåge.

Mellem Nyhuse og Thorøhuse stiger terrænet, og bebyggelsen her ligger således ganske højt, især i den nordlige og østlige del. Thorøhuse opstår som fiskerleje i løbet af 1700-tallet og omfatter i begyndelsen kun den vestlige del af byens nuværende areal, langs Jacob Gadesvej. Bebyggelsen er tæt, præget af gentagne udstykninger af stadig mindre parceller. Samtidig er der en rigdom af smøger og slipper, som giver kig mod vandet og den labyrintiske bebyggelse. Stilmæssigt dominerer historicistisk bebyggelse fra anden halvdel af 1800-tallet, men i den nordlige del er også en del ældre bygninger med stråtage bevaret. Den østlige del af Thorøhuse er anlagt på et areal, som tidligere var en række meget smalle lodder, som tilhørte bønderne i Saltofte. Det har resulteret i en særpræget bebyggelse med lange, smalle grunde, og en stor mængde nord-sydgående veje. Denne del af bebyggelsen er generelt nyere, idét dog den nordlige del synes at stamme fra tiden omkring år 1900, mens enkelte af husene mod syd er nye, flere af dem har karakter af sommerhuse. Nord for Saltoftevej ligger en karakteristisk udstykning fra omkring 1950.

Mellem bebyggelsen og kysten ved Thorø Vig mod vest ligger byens stejleplads. Her ses en restaureret tjæregryde og tjærelad, hvor fiskerne har imprægneret bomulds-garnene. Stejlepladsen anvendes i dag til bådeplads og diverse oplagring. En lille havn med tilhørende træmoler er gravet ind i sivene ved udmundingen af Noret.

En simpel gangbro over udmundingen af Noret giver adgang til Drejet. Området er en nyere tilsanding, idét der tidligere var åbent vand mellem Fyn og Thorø. Her ligger nu en ret omfattende stejleplads med 3-4 fiskerskure, to områder med tørrepladser til garn, resterne af en tjæregryde og tjærelad, spil samt ruinen af et spilhus fra en tidligere ophalerplads, samt flere mindre broer. I vigen ses flere opankrede både. Herfra er der en formidabel udsigt tilbage mod Thorøhuse.

Agernæs Udskibningshavn**Målsætning og potentiale**

Agernæs Udskibningshavn skal videreudvikles som et aktivt fritidsmiljø med mulighed for også at tiltrække en vis turisme. Havnen har i dag et aktivt fritidsmiljø, kombineret med en unik beliggenhed. Byrådet vil arbejde for at udvikle området som en del af en større sammenhæng mellem Hagenskov og Helnæs.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- En primitiv havn uden væsentlige faciliteter.
- Stejlepladsen øst for Helnæsvej med barkegryde, tjærelad og fiskerskur.
- Det murede fiskerskur syd for stendiget mod vest.

Beskrivelse

Området omfatter dels Agernæs udskibningshavn, anlagt som fiskeri- og udskibningshavn i 1934, dels stejlepladsen som er knyttet til fiskerlejet Brunshuse med fiskeri i såvel Lillebælt som Helnæsbugten. Havnen var oprindeligt et simpelt anlæg med en ydermole i beton, på ydersiden beskyttet af en stenkastning, på indersiden med en beklædning i træ. Yderst var molen lidt bredere med plads til et bord og bænk. Hertil en indermole i trækonstruktion. Havnen blev i 2010 udvidet og ændrede i den forbindelse karakter til at være en lille jollehavn af mere traditionelt udseende fremfor den oprindelige karakter som lægivende fiskerimole. Havnen blev udvidet til omtrent det dobbelte, og der blev i forbindelse med udvidelsen af havnen opført en simpel toiletbygning i træ. Havnen er trods ombygning et fint kystkulturmiljø med en stor betydning for det lokale fritidsmiljø.

Fra øst til vest gennemskæres området af et velbevaret stendige, der på den vestlige side adskiller området fra Feddet.

Stejlepladsen, som hovedsageligt ligger nord for stendiget og øst for Helnæsvej, rummer en lang række typiske elementer. Her er såvel en gammel muret barkegryde (brugt til at opvarme en egebarkesuppe til imprægnering af bomulds-garn), tjærelade og tjæregryde (til samme formål), oplagring af garn og bundgarnspæle, samt et par garnly og et fiskerskur. Syd for stendiget ligger også enkelte både.

Vest for Helnæsvej, lige syd for Stendiget, ligger et ældre muret skur, som angiveligt har været brugt af fiskere fra omkring 1900.

Aborgminde Strand**Målsætning og potentiale**

Aborgminde Strand skal bevares som et afdæmpet, stemningsfuldt kulturmiljø. Områdets styrke er enkelheden, som samtidig klart afspejler områdets historie. Byrådet vil arbejde for at bevare disse kvaliteter som et aktiv for kommunens borgere.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- Den enkle bebyggelsesstruktur i området.
- Stejlepladsen med tjæregryde og grejskur.
- Det regulerede udløb af Aborgminde Nor/Puge Mølle Å.

6.4 KULTURHISTORISKE VÆRDIER

Beskrivelse

Tidligere, ganske lille fiskeleje ved Aborgminde Strand. Området består af fire huse langs den yderste ende af adgangsvejen. Nord for husene på tangen mellem Lillebælt og Aborgminde Nor ligger den tidligere stejleplads, hvor et grejskur og tjæregryde med tjærelad er bevaret. Nord for norets udmunding i havet ligger ruinen af yderligere et grejskur, som antyder et lidt mere omfattende fiskeri. Området har med sin fjerntliggende placering og udsigten mod såvel Lillebælt og Båge, som ind over noret, en ganske særlig stemning.

Saltofte Strand

Målsætning og potentiale

Saltofte Strand skal bevares som et enkelt og uspoleret sommerhusområde. De landskabelige kvaliteter i områdets nordlige del skal udvikles. Området afspejler ønsket om det enkle liv, og rummer fine landskabelige værdier.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er de fem sommerhuse og batteribankens svagt hævede terræn.

Beskrivelse

Området omfatter fem små sommerhuse på en linje langs vejen. Herfra løber stien videre langs kysten til den gamle batteribanke, der kendes som en træklædt forhøjning på det yderste stykke mod noret.

Miljøer i Assens

Bymidten i Assens

Målsætning og potentiale

Bymidtens købstadsmiljø er kernen i et aktivt handels- og kulturliv og skal samtidig fungere som et attraktivt bosætningsområde. Et af de unikke træk ved bymiljøet i Assens er de mange velbevarede baggårde, ligesom mange enkeltbygninger er bevaret intakte. Byrådet vil arbejde for at udvikle Assens bymidte med udgangspunkt i disse værdier.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- Den meget velbevarede gade- og bebyggelsesstruktur med tæt bebyggelse helt ud til gaden i hele byområdet. Herunder de mange velbevarede baggårdsmiljøer.
- Den sammenhængende karakter af bebyggelsen særligt i baggader, gyder og smøger.
- De mange bevaringsværdige og fredede bygninger.
- Elementer som købmandsgårdene, Postgården, biografen, Vor Frue Kirke, den katolske Vor Frelses kirke i Nørregade, Assistens Kirkegård, og industrierne i den østlige del af byen.

Beskrivelse

Købstadsbebyggelsen har bevaret sin oprindelige struktur med ganske få ændringer. Byen er bygget op omkring en hovedgade, Østergade, som på den centrale strækning udvides til en torvedannelse. Nord og syd for Østergade er der baggader, som forbindes til hovedgaden med snævre gyder. Særligt kontrasten fra Torvet til den snævre Badstuegade, men også Kindhestegade og Korsgade er karakteristiske gyder. Gadenettet fremstår reguleret og planlagt. I hele området er der randbebyggelse helt ud til gaden, hvilket giver

byen en tæt og meget bymæssig karakter. De eneste markante brud i facaderækkerne er ved Vor Frue Kirke i Damgade og Adelgade, samt et par fritliggende villaer syd for Provstgade.

Bebyggelsen er for størsteparten 1½-2½, sine steder op til 3½ etage. Bygningshøjderne er i hele området blandet mellem hinanden, omend bygningshøjderne generelt er større i Østergade og lavere i baggaderne. Hovedparten af bebyggelsen er opført i perioden frem til starten af 1900-tallet, og kun enkelte nyere bygninger bryder dette billede. Indimellem ses ældre bindingsværkshuse helt tilbage fra 1500-tallet.

Havnen i Assens

Målsætning og potentiale

Havnen i Assens skal fastholdes som aktiv erhvervshavn, og under alle omstændigheder som et aktivt og levende miljø. Bebyggelsen på havnen skal i skala og stil fortsat afspejle havnemiljøet og havnen som erhvervshavn. Havnens rum skal være offentligt tilgængelige.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- Havnefrontens og molernes karakter som åbne arbejdsflader.
- Den overordnede struktur med en åben havn med enkelte bygninger, en mellemzone med store voluminer, og endelig byens tættere bebyggelse med huse i mere menneskelig skala.
- Bevarede enkeltelementer, der fortæller om havnedriften: Kogehus, fyrtårn, pakhuse, toldbod, jernbane, station, posthus mv.

Beskrivelse

Havnen i Assens er et varieret og levende kulturmiljø, hvor en aktiv industrihavn fungerer i et miljø med rødder langt tilbage i tiden. Selve havneområdet består af en kaj langs Nordre og Søndre Havnevej, hvorfra flere moler skyder sig ud i havnebassinet. Den sydligste af disse, hvor Assens Skibsværft har til huse, er ikke medtaget i området, selvom den i meget høj grad bidrager til det aktive havnemiljø, der stadig præges af flere store skibe i havnen. På molerne ligger kun enkelte, mindre bygninger.

Mellem havnen og byen ligger et område med de havnerelaterede erhverv. Den centrale del af dette område rummer de ældste bygninger med blandt andet den bevarede toldbod. Nord for dette findes flere store lagerbygninger, med foderstofsiloen som markant og dominerende element. Denne del af havnen står dog over for en omdannelse i nærmeste fremtid med blandt andet det kommende Kyst- og Lystfiskercenter og udlæg til nye boligområde.

Bag dette område ligger selve byen. Langs Ved Stranden ligger husene kun på østsiden med udsyn og orientering mod havneområderne.

I den sydøstlige del af området ligger stationen, hvor jernbanen er ført helt ind til havnen fra syd. Skinnerne fra den nedlagte forlængelse af jernbanen rakte i sin tid ud på havnearealet. Station og posthus er markante bygninger i dette område, som også omfatter et samtidigt gadegennembrud mod Østergade med typisk 1800-tals bebyggelse. På havnesiden af stationen ligger det gamle rådhus, som nu er omdannet til bibliotek med en åben facade som spiller sammen

med en relativ ny pladسدannelse, som knytter by og havn sammen.

Samlet set er der således tale om et sammensat område, men med rødder i havnedriften med afledte funktioner gennem tiderne. Samtidig er der tale om et område, der formidler overgangen mellem havn og by, hvilket blandt andet sker gennem sigtelinjer fra byen mod havnen.

Plums købmandsgård og savværk

Målsætning og potentiale

Plums Købmandsgård skal udvikles som det kreative hjerte i bymidten. Området udgør en helt unik ressource med bygninger af høj kulturhistorisk og arkitektonisk værdi. Byrådet vil arbejde for at udnytte disse værdier til at skabe et miks af f.eks. kreative erhverv, kulturinstitutioner, forretninger og bosætning.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- Købmandsgården samt de væsentlige dele af bebyggelsen bagved, herunder de tre store haller.
- Bebyggelsesstrukturen og materialiteten i den bebyggede del af området.
- Områdets kultiverede præg med prydhøj og frugttræer.

Beskrivelse

Området består af Plums købmandsgård, samt hele den centrale del af karréen Østergade-Ny Adelgade-Møllevej, hvor Plum-familiens forretning udviklede sig fra købmandsvirksomhed til også at omfatte savværk, tømmerhandel, ægpakkeri mm. En 150 års erhvervsfortælling, som også fortæller om byens udvikling. Blandt andet ses et strukturskifte i de klassiske karrærer indenfor bymuren med købmandsgård og

ægpakkeri, til en længestruktur udenfor med bl.a. jernlager, tømmerlade og savværk.

Selve købmandsgården er meget velbevaret med blandt andet folkestuen, der i dag fungerer som café, men også korn-tørresnegl og lager er intakte. Fra købmandsgården er der adgang til de bagvedliggende arealer, hvor en række lager- og produktionsbygninger findes i det store åbne område. Denne del domineres af den store fredede tømmerlade med det karakteristiske gule og grønne træværk og det lille tårn. Vest for Tømmerladen lå Hestestalden, og nord for Jernlageret. Umiddelbart syd for Tømmerladen fandtes oprindeligt en træbygning, der mindede om Tømmerladen i udformning, men hvis forfald gjorde, at den blev revet ned. Helt mod syd er Savværket, opført i røde tegl med en næsten kirkelignende arkitektur. Mellem Tømmerladen og de centrale bygninger findes grønne gårdrum.

Hver bygning berettiger de andres eksistens, hvorfor det er væsentligt både for helhed og struktur at vægte ny bebyggelse med omhu. I de seneste år er der opført et almenbygget byggeri, som afspejler historien med de tre store bymarker og de mange træstakke nordøst for Tømmerladen. Senest er der opført boliger mellem Tømmerladen og Savværket, som igen følger den oprindelige bebyggelsesstruktur.

Ud over de fine bygninger kendetegnes området af mange frugttræer og andre tegn på, at det har været kulturbevidste folk, der ejede grunden. Den sydlige del af området er bebygget med en nyere bebyggelse i gule sten, grupperet omkring den oprindelige vandingsdam.

Nygade

Målsætning og potentiale

Området er et attraktivt bosætningsområde. Nygade og Baronvej rummer tilsammen en helt unik bygningskultur med meget stærke kvaliteter. Byrådet vil arbejde for at sikre disse værdier.



Kaals Mølle beliggende i kulturmiljøet Kærum Ådal

6.4 KULTURHISTORISKE VÆRDIER

Bærende bevaringsværdier

Den bærende bevaringsværdig i området er fortællingen om "Den Pæne Gade", som kommer sig både af historien med, at husene var store for sin tid og beboet af borgere med fast indtægt, der "opførte sig ordentligt" samt den gode beliggenhed i byen. Det "pæne" knytter sig også til den visu-elle oplevelse, hvor den meget velbevarede, homogene, historici-stiske bebyggelse i blanke, rigt detaljerede tegl, med skifertage samt meget ofte frontkvist fra 1800-tallet fremhæves som noget med kvalitet, samt den direkte adgang gennem gadedøren.

Beskrivelse

Området består af arbejderboliger, som blev opført i forbindelse med den industrielle opblomstring. Assens' svar på et "brokvarter". Kvarteret er præget af sammenbyggede rødstensmurede boliger i halvandet plan med frontkviste. De hænger sammen som helhed og de har samtidig en rig variation i detaljen som gør, at hver bygning er unik i sig selv.

Præstevænget

Målsætning og potentiale

Præstevængets særlige karakter og relationen til stranden skal fastholdes. Samtidig skal strandparken udvikles til et attraktivt rekreativt område for hele byen. Området rummer en fortælling om forholdet til krop og sundhed, som aldrig har været mere aktuelt end i dag. Byrådet vil videreudvikle området på grundlag af denne fortælling.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- Den karakteristiske udstyknings- og bebyggelsesstruktur.
- Bebyggelsens præg af oprindelsen i 1930'ernes stilarter.
- Det enkle, men dog stemningsfulde kystanlæg med promenade og "strandpark".

Beskrivelse

Området omfatter en af de ældste villabebyggelser i Assens, som samtidig har en udpræget planlagt karakter med den karakteristiske udstykningsform. Villaerne ligger på kystskrænten med udsigt over vandet, og langs kysten findes en kystpromenade, Rosenstien. I det sydvestlige hjørne af området er en grønning med karakter af en enkelt anlagt strandpark. Her findes også en diminutiv toiletbygning. Området afspejler på den måde fint villabyens karakter med fokus på lys, luft og sundhed.

Kærum Ådal

Målsætning og potentiale

Kærum Ådal skal udvikles som et lettilgængeligt rekreativt område for hele byen. Området rummer store landskabelige og kulturhistoriske værdier i samspil med en lang række fritidsaktiviteter. Byrådet vil videreudvikle ådalen på grundlag af disse kvaliteter.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- De to møller med møllesøer.

- Roebanens tracé bevaret gennem stiforløb.
- Skov anlægget med skovpavillon og Sophie Kilde.
- De velbevarede kolonihaver ved Skovvej.

Beskrivelse

Kærum Ådal udgør et samlet landskabstræk, der skærer sig gennem Assens by som en gennemgående grøn kile fra øst mod vest. Den grønne kile deler samtidig bolig- og midtbyområderne mod nord fra det primære erhvervsområde mod syd.

Med et til tider markant landskab har ådalen historisk været vanskelig at bebygge, samtidig med at åen har leveret vandkraft til to møller tilbage fra 1500-tallet. I nyere tid har de ubebyggede, bynære arealer indbudt til at etablere en række rekreative funktioner som boldbaner, tennisbaner, spejderhytte, parker og kolonihaver i det hovedsageligt skovklædte område. Sammen med de opdæmmede møllesøer danner det et afvekslende landskab af skovkransede landskabsrum.

Hele området bindes sammen af et omfattende stisystem, som særligt i Skov anlægget mod vest og plantagen på Brunebjerg mod øst udvider sig til et egentligt netværk af stier.

Sukkerfabrikken

Målsætning og potentiale

Sukkerfabrikkens område er stadig under omdannelse. Kommunens rådhus er indrettet i fabrikkens tidligere hovedbygning, og Arena Assens er indrettet i den tidligere saftstation. Området kan tilføres yderligere bebyggelse. Der er unikke landskabs- og naturværdier i de menneskeskabte jordbassiner. Byrådet vil arbejde for, at jordbassinerne udvikles til et unikt rekreativt område til gavn for hele byen.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier omfatter de ældste fabriksbygninger, skorstenen, arbejder- og direktørboliger samt jordbassiner med de tekniske anlæg, der hører til her, primært pumpestationen.

Beskrivelse

Området omfatter selve fabriksbebyggelsen længst mod øst. Fabriksbygningerne omfatter som de mest markante elementer den oprindelige hovedbygning, saftstationen og skorstenen fra anlæggelsen i 1884. Nord for fabrikken findes direktørboligerne, der er bevaret, mens der syd for Sønder Ringvej ligger en stribe arbejderboliger. Hele den sydvestlige del af området er jordbassiner, et fascinerende menneskeskabt landskab med store søer, hævet adskillige meter over havniveau.

Stationsbyer og større byer på landet

Aarup Stationsby

Målsætning og potentiale

Aarup skal udvikles som et attraktivt og levende bymiljø, der drager fordel af stationen og nærhed til motorvejen. Området rummer et fint historisk bymiljø. Byrådet vil videreudvikle området på grundlag af disse kvaliteter.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- Den tætte bebyggelsesstruktur langs Bredgade med de bevaringsværdige enkeltelementer som teknisk skole, hotel, apotek, posthus, missionshus, lægehus og enkelte borgerlige boliger.
- De bevarede dele af den oprindelige stationsbebyggelse med købmandsgård, maltfabrik og gæstgiveri.

Beskrivelse

Aarup er en meget typisk stationsby, hvor bebyggelsen er koncentreret langs en hovedgade, Bredgade. Banen løber på tværs af hovedgaden i den nordlige ende med station, købmandsgård og gæstgivergård som typiske elementer.

I selve gaden ligger borgerhuse med butikker og institutioner: Lægehus, Apotek, Hotel, Postkontor, Urmager osv. Længst mod syd ligger det helt tidstypiske missionshus. Vest for hovedgaden ligger filialkirken, som illustrerer, hvordan befolkningstilvæksten på et tidspunkt er blevet så stor, at man har haft behov for sin "egen" kirke i byen. Kirkegården bidrager samtidig med sin højere beliggenhed med et landskabeligt element i bebyggelsen, som ellers med sin højde på 1½-3 etager er meget bymæssig. Brende Å, som løber gennem den nordlige del opleves derimod næsten ikke i byrummet.

Aarup Villaby**Målsætning og potentiale**

Aarup villaby skal udvikles som et attraktivt og levende boligområde med muligheder for indslag af liberale erhverv og småbutikker. Området rummer fine bygningskulturelle værdier og et harmonisk bybillede. Byrådet vil videreudvikle området på grundlag af disse kvaliteter.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- Bebyggelsesstrukturen og villaernes stiltræk, som giver området dets særlige karakter.
- Markante enkeltelementer som villaerne ved Birkevej og det bevarede Aarup elektricitetsværk.

Beskrivelse

Bebyggelsen er et ganske udstrakt område med villabebyggelse fra slutningen af 1800-tallet og første halvdel af 1900-tallet. Bebyggelsen er koncentreret omkring de krydsende veje Korsgade og Fredensgade. Husene langs Fredensgade/Cederfeldsgade og Korsgade er de ældste, med en stor andel hovedsageligt ret små og enkle historicistiske villae og byhuse. Langs Holmelund og Østergade er bebyggelsen nyere, med et stort indslag af Bedre Byggeskik. Centralt i området ved krydset Korsgade/Bøgevej ligger to ældre ejendomme – dels et ældre husmandssted i bindingsværk, og dels en ret stor og statelig villa. Villaen fungerer i en vis grad som fikspunkt i området. Samlet set er der tale om et område med en ret homogen bebyggelse og velbevaret karakter.

Ebberup Stationsby**Målsætning og potentiale**

Ebberup Stationsby udgør kernen i et attraktivt bosætningsområde med en lokal butiksforsyning. Områdets bygningskulturelle og historiske kvaliteter giver byen en klar identitet. Byrådet arbejder for, at udviklingen understøtter og udnytter disse værdier.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- Bebyggelsens karakter af villabebyggelse.
- En række enkelthuse med fine arkitektoniske kvaliteter.
- Elementer som station, skole, kro, Lille mølle og det tidligere mejeri Enghave.



6.4 KULTURHISTORISKE VÆRDIER

Beskrivelse

Ebberup Stationsby er en mindre stationsby opstået mellem landsbyerne Ebberup og Sønderby. Byen har form af en villabebyggelse langs Ebberupvej og Prinsevej. Kun på den centrale strækning mellem stationen og Prinsevej er der ansats til en lidt større fortætning med kro og købmand. Men også her fremstår bebyggelsen ret åben.

Længst mod vest domineres bybilledet af den tidligere mælkekonserveringsfabrik, der i dag producerer ingredienser til fødevarerindustrien, og som har rødder tilbage til et mejeri oprettet i slutningen af 1800-tallet. Af andre betydende elementer findes ud over den fine stationsbygning resterne af Lillemølle samt gården Møllers Gave i den sydlige del, hvor også den gamle Østre Skole findes. Længst mod øst ligger enestegården Terpegård.

Villabebyggelsen langs vejen er opstået over en periode fra anlæggelsen af jernbanen i slutningen af 1800-tallet og frem til 1950'erne. Byen kan fremvise meget fine eksempler på villabyggeriet fra denne periode, herunder ikke mindst en række meget fine Bedre Byggeskik-villaer.

Haarby Landsby

Målsætning og potentiale

Haarby Landsby skal udvikles som et attraktivt boligområde med udgangspunkt i den historiske struktur og byggeskik. I Haarby er betydelige dele af det oprindelige landsbymiljø bevaret trods byens store vækst. Byrådet vil udnytte disse kvaliteter i den fremtidige udvikling.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- De bevarede dele af landsbystrukturen med gader, gyder og smøger.
- Den bevarede landsbybebyggelse, herunder 10 bevarede gårde, af hvilke flere samtidig rummer væsentlige bygningsværdier.
- De åbne engarealer omkring Haarby Å.
- Villabebyggelsen langs Algade og den nordlige del af Møllevej.
- Elværket og fundamentet af vindmøllen.

Beskrivelse

Af den oprindelige Haarby Landsby findes overraskende meget bevaret på bagsiden af byens hovedstrøg. Området omfatter flere bevaringsværdige gårde og i den centrale del bevarede engarealer ned mod Haarby Å. Landsbyen ligger som en slags ryg på Haarby mod vest og nord.

Landsbybebyggelsen er fra slutningen af 1800-tallet overlejret af villabebyggelse fra den fremvoksende industri- og handelsby, dels langs hovedgaden, men også langs den slyngede Møllevej, der fremstår som et stemningsfuldt romantiskbyområde. I den sydligste del af området ligger det gamle vanddrevne elværk, og i skoven vest for ses fundamentet af den vindmølle, der drev elværket fra omkring 1900.

Samlet er området altså ganske komplekst, men rummer samtidig væsentlige fortællinger om byens udvikling.

Haarby Skole

Målsætning og potentiale

Udviklingen af Haarby Skole skal respektere det oprindelige anlægs kvaliteter. Området rummer væsentlige bygningskulturelle værdier og udgør samtidig en vigtigt rekreativ ressource for byen.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er skolen og den grønne kile med rekreative funktioner.

Beskrivelse

Området udgør en central grøn kile, som omfatter en bypark, sportsplads og endelig skolen i den nordlige del. Som helhed fortæller området således om den funktionalistiske byplanlægning, som tog form i løbet af 1930'erne og 40'erne, og som inddelte byen i forskellige zoner til boliger, arbejde og fritid.

Udover skolen omfatter området således byens sportshal og stadion, men også en nyere legeplads, så der samlet er tale om et væsentligt fritidsområde.

Selve skolen er tegnet af Arne Jacobsen, men dog senere tilbygget ad flere omgange. De oprindelige bygninger er dog fortsat fine og enkle eksempler på det bedste i den danske funktionelle tradition.

Solvej

Målsætning og potentiale

Området skal fastholdes som et attraktivt boligområde. Området rummer fine eksempler på efterkrigstidens byudvikling.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- Boligforeningsbebyggelsen på Solvej og Bakkevej.
- Den resterende bebyggelses karakter af småhuse.
- Friarealet ned mod Haarby Å.

Beskrivelse

Området er et af de tidligste parcelhusområder i Haarby og i Assens Kommune i det hele taget. Bebyggelsen får karakter af den meget fine boligforeningsbebyggelse på Solvej og Bakkevej, men også de lidt senere tilkomne huse på Spangevej bidrager til områdets karakter. Størsteparten af huse ne synes opført under statslånsordningen, som fungerede frem til 1959, og området karakteriseres derfor af ret små husstørrelser. Syd for Spangevej ligger et offentligt rekreativt område ned mod Haarby Å, som fuldender billedet af tidens byplanideal.

Industrier på landet

Salbrovad

Målsætning og potentiale

Salbrovad skal udvikles som et attraktivt bosætningsområde, som kan fastholde den eksisterende lokale service. Byen er opbygget omkring den tidligere saftstation, men rummer herudover et charmerende bymiljø. Byrådet vil udvikle bymiljøet med udgangspunkt i disse kvaliteter.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er:

- Saftstationen med saftbygning, portbygning og skure.
- Bebyggelseskarakteren med de ydmyge, enkle huse langs vejen.
- Centralskolen.
- Andelstidsmiljøet med brugsforening.
- De to broer med vejudstyr fra 50'erne.

Beskrivelse

Bebyggelsen Salbrovad er opstået med udgangspunkt i saftstationen, der blev opført som opsamlingssted for roekampagnerne i 1884. Bebyggelsen består i udgangspunktet blot af en række ydmyge huse langs det oprindelige, snoede vejforløb. Senere er landevejen rettet ud, så den nu løber forbi byens to dele og samtidig deler den i to. I den nordlige del findes et lille andelstidsmiljø med brugsforening, automekaniker og en fin række Bedre Byggeskik-villaer. Mod syd ligger Salbrovad Skole, en centralskole opført omkring 1950. Skolen fremstår trods flere tilbygninger velbevaret i sin struktur og arkitektoniske karakter. Byens centrale element, saftstationen, ligger noget tilbagetrukket og overses let.

Lilleskov Teglværk**Målsætning og potentiale**

Lilleskov Teglværk skal videreudvikles som museum og formidlingscenter for teglværksindustrien. Området fremstår fint bevaret med spændende bygninger og kulturhistorie. Byrådet vil fastholde og udbygge disse kvaliteter.

Bærende bevaringsværdier

De bærende bevaringsværdier er teglværksbygningen, tipbanen og lergraven.

Beskrivelse

Området domineres helt af den karakteristiske, gule teglværksbygning. Bygningens facade består næsten overalt af låger, der kan klappes op for at give størst mulig ventilation til tørring af tegl. Bygningen består af en hovedbygning på tværs af vejen med tre tværgående længer til hver side. Igen er formålet at sikre den længst mulige facadelinje og dermed stor ventilation.

Selve teglværksbygningen er opført i træ med den høje skorsten i tegl som blikfang. Bag bygningen findes terminalen til tipbanen, som starter i 1. sals højde. Banen løber ad et smalt spor op ad bakken mod lergraven, der i dag erkendes som en rektangulær lavning i terrænet.

Bygningen fungerer i dag som teglværksmuseum, drevet på frivillig basis.



Dressiner og skinnesporet ved Lilleskov Teglværk.



Dette afsnit understøtter Bæredygtige byer og lokalsamfund ved at fokusere på at bevare lokal kulturarv og historiske kulturmiljøer.

6.5 GRØNT DANMARKSKORT

6.5 Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort har til formål at binde naturen sammen i et nationalt netværk. For at bevare den biologiske mangfoldighed er det nødvendigt:

- at sikre og forbedre tilstanden i eksisterende naturområder.
- at skabe større og mere robuste naturområder.
- at sikre sammenhænge uden barrierer mellem naturområder.

Grønt Danmarkskort viser, hvor kommunen vil målrette og prioritere naturindsatsen også i samarbejde med nabokommunerne.

Ved kommunens planlægning, administration og udvikling skal der være fokus på at beskytte og styrke biodiversiteten.

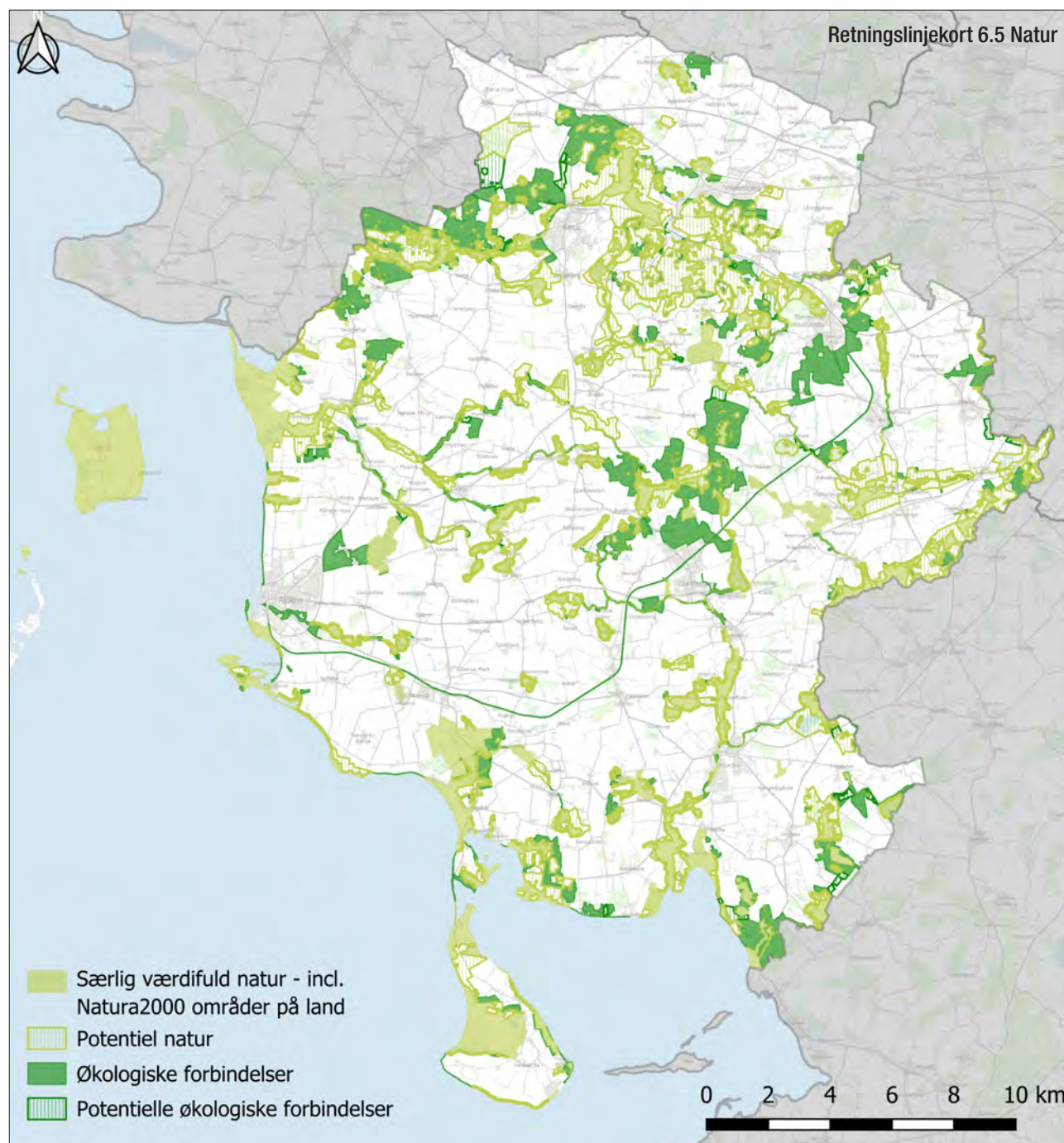
Grønt Danmarkskort også understøtte muligheden for synergi med biobaserede indsatser for klima og miljø, samt styrke de rekreative interesser - alt sammen i respekt for naturbeskyttelsesinteresserne.

Vision

Assens Kommune arbejder for, at sikre og styrke biodiversiteten for de naturligt hjemmehørende arter og de naturtyper, som kendetegner natur- og kulturlandskabet i kommunen.

Byrådets vision for beskyttelse af naturværdierne og sikring af biodiversiteten er:

- at Grønt Danmarkskort bidrager til et stærkt nationalt og regionalt naturnetværk.
- at biodiversiteten og de biologiske værdier fastholdes og styrkes.
- at det samlede areal af beskyttede naturtyper øges.



- at de rekreative muligheder udbygges med respekt for biodiversiteten, så følsomme og truede arter har forrang.
- at naturindsatser gennemføres i samarbejde med borgere og virksomheder samt koordineres med andre myndigheders indsatser.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at biodiversiteten i naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og i de økologiske forbindelser forbedres, og at de vigtigste arealer udvides og om muligt sammenkædes.
- at tilbagegangen i den biologiske mangfoldighed standses og udbredelsen af naturligt hjemmehørende arter øges i deres naturlige habitater.
- at opfylde målet for bevaringsstatus for de naturtyper og arter, der udgør udpegningsgrundlagene for de tre Natura 2000-områder i kommunen. Målet opfyldes efter den prioritering, der fremgår af i Natura 2000-handleanterne.
- at der gennemføres naturprojekter i de udpegede områder i Grønt Danmarkskort, som kan forbedre naturen og styrke sammenhængen i mellem områderne.
- at lodsejere, dyreholdere og organisationer inddrages i samarbejdet om at forbedre naturværdierne og naturområderne.

Retningslinjer

6.5.1 Prioritering af naturindsatsen:

Naturindsatsen skal primært ske inden for Grønt Danmarkskort. I ikke prioriteret rækkefølge skal indsatsen:

- Sikre og styrke eksisterende natur.
- Forbedre forholdene for særligt beskyttelseskrævende arter herunder bilag IV-arter (habitatdirektivet) og bilag I-arter (Fuglebeskyttelsesdirektivet).
- Skabe og styrke sammenhængen mellem eksisterende naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser herunder Natura 2000-områderne.
- Sikre og forbedre vilkårene for de arter og naturtyper, der er udpeget for Natura 2000-områderne.
- Lægge vægt på indsatser med nye områder, der også bidrager til andre formål, herunder klimatilpasning og klimaforebyggelse, skovrejsning, et bedre vandmiljø, rekreation, oplevelser og formidling.

6.5.2 Beskyttelse af Natura 2000-områder

Planlægning skal ske i overensstemmelse med Natura 2000-planer, Natura 2000-skovplaner med tilhørende handleanter. Natura 2000-områderne skal beskyttes, så de arter og naturtyper, som er grundlaget for udpegningen, aktivt søges sikret eller genoprettet til en gunstig bevaringsstatus.

6.5.3 Aktiviteter og anlæg, der kan påvirke Natura 2000-områder

Natura 2000-områderne skal friholdes for aktiviteter, anlæg mv., som kan medføre forringelse af naturtyper, forringelse af levesteder for arter eller forstyrrelser, der kan have negative konsekvenser for de arter og naturtyper, som området

er udpeget for at beskytte. Det gælder også for aktiviteter og anlæg uden for Natura 2000-områderne, som kan have negativ indvirkning ind i områderne.

6.5.4 Bevaring og udvikling af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser

Områderne skal bevares og søges udvidet gennem pleje, drift og andre naturforbedrende tiltag.

6.5.5 Ændringer inden for naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser

Områderne skal sikres mod forhold, der kan forringe naturtyperne og levestederne for det tilstedeværende plante og dyreliv.

Der kan kun opføres nye bebyggelser, som har direkte tilknytning til det enkelte jordbrug og som er tilladt efter anden lovgivning. Andre former for anlæg og bebyggelse kan kun finde sted, hvis formålet er at fremme formidlingen og oplevelsen af områdets kvaliteter, og uden at kvaliteterne tilside-sættes.

Inden for områderne vil beskyttelseshensyn veje tungere end benyttelseshensyn.

6.5.6 Erstatningsnatur

Hvis der helt undtagelsesvis tillades byggeri eller arealanvendelse af samfundsmæssig interesse, som forringer et naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser eller en økologiske forbindelse, skal der stilles krav om udlægning af nye naturarealer i et omfang, så naturværdierne samlet set bliver fastholdt eller forbedret.

6.5.7 Udvikling hen imod naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser

Potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser søges ændret til naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser gennem pleje, drift og andre naturforbedrende tiltag.

6.5.8 Ændringer inden for potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser

Potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser skal så vidt muligt friholdes for byggeri, anlæg og arealanvendelse. Det skal sikres, at områderne på sigt fortsat kan udvikle sig til nye naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser eller nye økologiske forbindelser.

Inden for områderne skal der foretages en afvejning af beskyttelseshensyn og benyttelseshensyn.

6.5.9 Regnvandsbassiner

Regnvandsbassiner er tekniske anlæg. Inden for udpegningerne skal de placeres og udformes, så de får mest mulig værdi som natur og rekreative områder.

6.5.10 Småbiotoper i de åbne land

I det åbne land med særlige småbiotoper skal de søges bevaret, øges i antal, og der skal sikres en bedre sammenhæng mellem dem. Småbiotoperne kan sikres og forbedres gennem pleje og for eksempel med en mere ekstensiv drift på tilstødende landbrugsområder.

6.5 GRØNT DANMARKSKORT

Redegørelse

Grønt Danmarkskort har til formål at bevare og styrke den biologiske mangfoldighed i et nationalt og regionalt netværk.

Det skal ske ved at sikre og forbedre kvaliteten i de eksisterende naturområder og ved at skabe større og flere sammenhængende områder udlagt til natur.

Grønt Danmarkskort består af fire udpegninger:

- Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser – herunder Natura 2000-områder på land.
- Potentielle naturområder
- Økologiske forbindelser
- Potentielle økologiske forbindelser

Udpegningen viser, hvor Assens Kommune især vil målrette og prioritere indsatsen, samt planlægge for ny sammenhængende natur.

Natura 2000-områder (Internationale naturbeskyttelsesområder)

Natura 2000 er betegnelsen for et netværk af beskyttede områder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene.

I Assens Kommune er der udpeget tre områder, der udgør en del af det samlede Natura 2000-netværk:

- Lillebælt (Habitatområde nr. 96, Fuglebeskyttelsesområde nr. 47 og Ramsarområde Lillebælt)
- Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å (Habitatområde 98)
- Maden på Helnæs og havet vest for (Habitatområde nr. 108)

Natura 2000-områderne udgøres af:

- EF-fuglebeskyttelsesområder (herunder Ramsarområder), som skal beskytte levesteder for truede yngle- og trækfugle samt vandfugle.
- EF-habitatområder, der er bevaringsområder for sjældne naturtyper og truede arter.

Når et område er udpeget, som Natura 2000-område indebærer det:

- at der i området skal sikres eller genoprettes en gunstig bevaringsstatus for de forskellige naturtyper og arter, som området er udpeget for. Gunstig bevaringsstatus betyder, at arterne og naturtyperne er beskyttet i tilstrækkeligt omfang til, at naturtyper og levesteder ikke går tilbage, og at arterne på lang sigt kan opretholde levedygtige bestande, og naturtyperne kan bevare sine særlige karakteristika.
- at området skal beskyttes mod nye aktiviteter, der kan skade naturen i områderne. Myndighederne er derfor underlagt særlige krav og betingelser, når de skal træffe afgørelse eller vedtage planer, der kan påvirke Natura 2000-områder.
- at der skal gøres en aktiv indsats for at sikre eller genoprette naturen i området.

Det er af stor betydning, at vi lokalt yder en stor indsats for de naturområder og de sjældne og sårbare arter i Natura 2000-netværket. Derfor har indsatsen i Natura 2000-områderne høj prioritet for Assens Kommune.

Byrådet har i 2024 vedtaget Natura 2000-handleplaner for indsatsperioden 2022-2027. Det er sket på baggrund af de statslige Natura 2000-planer fra 2023.

Endvidere er Assens Kommune partner i det fælles Fynske naturprojekt LIFE RING. Projektet har til formål at styrke sammenhængene mellem Natura 2000-områderne og forbedre bevaringsstatus for en lang række naturtyper og arter på udpegningsgrundlagene for Natura 2000-områderne.

Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser

Dette er større sammenhængende områder af særlig betydning for plante- og dyrelivet. De har en særlig høj tæthed af beskyttet natur, og de består ofte af en mosaik af forskellige naturtyper med høj biodiversitet.

Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser indeholder alle eksisterende Natura 2000-områder på land. Desuden er kerneområderne f.eks. fredede områder, større sammenhængende naturområder eller skove, områder med en høj tæthed af beskyttede naturområder og lavbundsarealer.

Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser skal forblive intakte. Gennem planlægning og plejeforanstaltninger skal levestederne og spredningsmulighederne for vilde dyr og planter sikres og forbedres.

I forbindelse med sagsbehandling, hvor der ønskes ændringer i arealanvendelsen, skal beskyttelseshensyn veje tungere end benyttelseshensyn. De aktiviteter, som allerede findes i områderne, må fortsætte som hidtil.

Potentielle naturområder

De potentielle naturområder er områder, der potentielt kan udvikles til naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.

Det kræver en indsats i form af naturgenopretning, vandløbsrestaurering (genåbning af rørlagte strækninger), vådområdeprojekter eller ændret drift.

Kommunen vil arbejde for, at de potentielle økologiske forbindelser med tiden bliver egentlige økologiske forbindelser.

Der vil være en mindre restriktiv praksis i sagsbehandlingen for projekter, som ligger inden for potentielle naturområder fremfor inden for naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Der vil skulle foretages en afvejning mellem de forskellige interesser. De aktiviteter, som allerede findes i områderne, må fortsætte som hidtil.

Økologiske forbindelser

De økologiske forbindelser har i sig selv en særlig naturmæssig værdi og og er også med til at sikre sammenhæng mellem eksisterende naturområder. De samler småbiotoper og større eksisterende naturområder med hinanden og forhindrer, at områderne bliver adskilt som isolerede enheder. De er bindelinjer mellem eksisterende naturområder i form af ådale, vandløb og læhegn m.m. Områderne spiller en vigtig rolle, så arter har mulighed for at sprede sig i landskabet.

De økologiske forbindelser skal forblive intakte. Gennem planlægning og plejeforanstaltninger skal levestederne og spredningsmulighederne for vilde dyr og planter sikres og forbedres.

I forbindelse med sagsbehandling, hvor der ønskes ændringer i arealanvendelsen, skal beskyttelseshensyn veje tungere end benyttelseshensyn. De aktiviteter, som allerede findes i områderne, må fortsætte som hidtil.

Potentielle økologiske forbindelser

De potentielle økologiske forbindelser består af områder, der har mulighed for at kunne udvikle sig til forbindelser i mellem naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, økologiske forbindelser og potentielle naturområder.

Det kræver en indsats i form af naturgenopretning, vandløbsrestaurering (genåbning af rørlagte strækninger), vådområdeprojekter eller ændret drift.

Kommunen vil arbejde for, at de potentielle økologiske forbindelser med tiden bliver egentlige økologiske forbindelser.

Der vil være en mindre restriktiv praksis i sagsbehandlingen for projekter, som ligger inden for en potentiel økologisk forbindelse fremfor inden for økologiske forbindelser. Der vil skulle foretages en afvejning mellem de forskellige interesser. De aktiviteter, som allerede findes i områderne, må fortsætte som hidtil.

Naturarealer inden for Grønt Danmarkskort

Inden for Grønt Danmarkskort i Assens Kommune er der pr. 1. november 2024 registreret følgende:

- 29,6 km² §3 beskyttede naturområder inden for Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser
- 0,4 km² §3 beskyttede naturområder inden for Potentielle naturområder
- 1,7 km² §3 beskyttede naturområder inden for Økologiske forbindelser
- 0,02 km² §3 beskyttede naturområder inden for Potentielle økologiske forbindelser
- 8,1 km² fredskov inden for Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser
- 4,7 km² fredskov inden for Potentielle naturområder
- 27,4 km² fredskov inden for Økologiske forbindelser
- 0,06 km² fredskov inden for Potentielle økologiske forbindelser

Grundlag for udpegninger

Udpegningerne af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser udgør tilsammen Grønt Danmarkskort.

Overordnet set findes den store og betydelige mangfoldighed af arter og naturtyper langt hen ad vejen i de beskyttede naturområder. Derfor er der et naturligt sammenfald med udpegningen af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser og områder med allerede beskyttet natur, herunder Natura 2000-områder, § 3-beskyttet natur (enge, heder, moser, overdrev, strandenge, søer og vandløb), fredede områder og større sammenhængende fredskovpligtige skovområder.

Udpegningerne baserer sig på de eksisterende naturudpegninger og Statens Digitale Naturkort.

Det udpegede Grønt Danmarkskort i Assens Kommune har et areal på 13.929 ha. I kommuneplanen fra 2021 havde Grønt Danmarkskort et areal på 13.332 ha.

Det større areal skyldes realiserede og projekterede vådområdepjekter m.m., skovrejsning, inddragelse af fredede arealer samt råstofgraveområder.

De eksisterende arealudpegninger af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser er gået igennem og rettet til i et vist omfang. Der sket en præcisering af afgrænsningen, hvor der fx er taget hensyn til nuværende naturtilstand, terrænforhold og gennemførte projekter.

Her følger en gennemgang af de parametre, der har indgået i udpegningen af Grønt Danmarkskort.

Natura 2000-områder er et netværk af internationalt beskyttede naturområder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og arter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det er et statsligt krav, at Natura 2000-områ-

der på land skal indgå i naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.

Natur- og vildtreservater er naturområder, som er beskyttet for at styrke vildtlevende bestande af fugle og pattedyr. De indgår i naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.

Bioscore er en naturværdi med skala 1-20. Områder med bioscore 9 eller derover er medtaget som naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser eller økologiske forbindelser. Områder med bioscore fra 5 til 8 er medtaget som potentielle naturområder eller potentielle økologiske forbindelser.

High Nature Value (HNV) er et andet udtryk for naturværdi (skala 1-13). Værdien fastsættes ud fra 14 parametre blandt andet forekomst af rødlistede arter, værdifulde planter og fredede arter. Arealerne med en HNV-værdi på 5 eller derover er udpeget som naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.

Målsatte søer er målsatte i vandområdeplanerne. Vandrammedirektivet beskriver, at de skal opnå "god økologisk tilstand". De målsatte søer er store og værdifulde for vores natur, da mange arter – herunder fugle – er tilknyttet større søer. De rummer yderligere mange rekreative muligheder. Målsatte søer er medtaget som naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.

§ 3-beskyttede naturtyper er områder beskyttet efter naturbeskyttelsesloven § 3.

Naturtyperne består af enge, strandenge, moser, heder, overdrev og vandhuller. § 3-beskyttede naturtyper er vigtige levesteder for mange hjemmehørende arter i det åbne land. Der er ofte mulighed for at genoprette områderne og forbedre naturkvaliteten med naturpleje. De er både inkluderet som særligt værdifulde naturområder og økologiske forbindelser.

§ 3-beskyttede naturtyper er medtaget som naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, hvis arealet mindst er 5 hektar, er strandeng eller støder op til områder med høj bioscore eller HNV. § 3-beskyttede naturområder, som ligger for sig selv i for eksempel tilknytning til vandløb, er medtaget som økologiske forbindelser.

Målsatte vandløb, er vandløb, som er målsatte i vandområdeplanerne. Vandrammedirektivet beskriver, at de skal opnå "god økologisk tilstand". Målsatte vandløb er generelt beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 3. De er vigtige vandløb, hvor der laves mange indsatser for at forbedre vandmiljøet. De binder naturen inde i landet sammen med kysten og har ofte en rekreativ interesse. Der er medtaget en 20 m buffer på hver side af målsatte vandløb, hvor de inderste 10 meter på hver side af vandløbet er udpeget som naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. De yderste 10 m på hver side er udpeget som en økologisk forbindelse. Der er kun medtaget målsatte vandløb, som er meget vigtige i vores natur og skaber sammenhæng.

Stævningssskov er en gammel driftsform, som ofte medfører biologisk værdifuld skov med høj artsdiversitet. Stævningssskove er både kategoriseret som særligt værdifulde naturområder og som økologiske forbindelser. De er med som naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, hvis de samtidig har en høj bioscore. De er med som økologiske forbindelser, hvis de har en bioscore på 1 til 4, eller hvis de ligger op til andre arealer i Grønt Danmarkskort.

Fredskov er områder, hvor der er pligt til at have skov. De er ofte præget af kommerciel skovdrift. Skovene rummer dog ofte store muligheder for at fremme artsdiversiteten. Fredskove er udpeget som naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, hvis de har en høj bioscore. De er med som økologiske forbindelser, hvis de er minimum 20 ha og har en bioscore på 1-4, eller hvis de ligger op til andre arealer i Grønt Danmarkskort.

6.5 GRØNT DANMARKSKORT

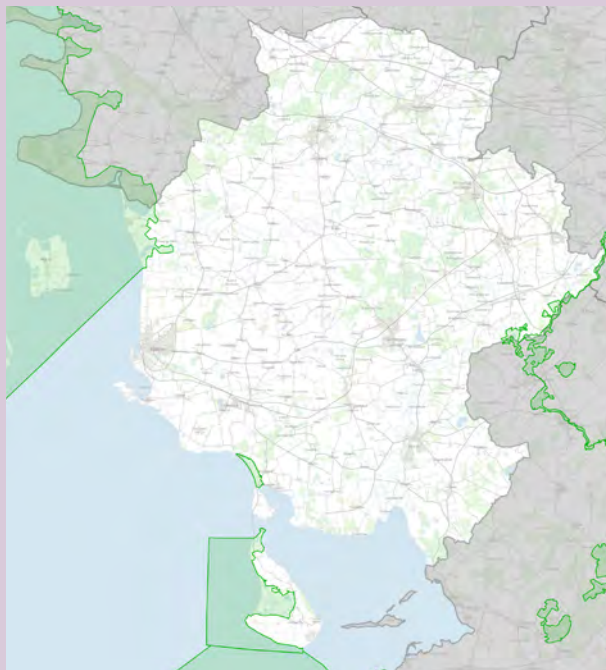
Ammoniakfølsom skov er områder, hvor der har været skov i mere end 200 år. Der er derfor oftere en større artsdiversitet i disse skove. Skovene vil derfor være vigtige for bevarelse af mange dyre- og plantearter, men også som områder, hvor arter kan spredes fra. De er ofte fredskovspligtige. De er med som naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, hvis de samtidig har en høj bioscore. Skove med en bioscore 1-4 er udpeget som økologiske forbindelser, hvis de er minimum 5 ha, eller hvis de ligger op til andre arealer i Grønt Danmarkskort. Nogle rene nåleskove er sorteret fra, da de generelt har en lavere biologisk værdi.

§ 3-beskyttede vandløb er vandløb, som er beskyttede efter naturbeskyttelsesloven § 3.

Vandløbene er vigtige spredningskorridorer i vores landskab, hvor de binder beskyttede naturtyper, skove og kysten sammen. Der er en buffer på 10 m omkring § 3-beskyttede vandløb, som er medtaget. Yderligere er det kun vandløb, som kæder områder sammen, der er medtaget. § 3-beskyttede vandløb er inkluderet i økologiske forbindelser, hvis de ikke er målsatte vandløb.

Åbeskyttelseslinjer er lovbestemt udlagt langs udvalgte vandløb. Formålet er at sikre åer som værdifulde landskabselementer, og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Åbeskyttelseslinjen er på 150 meter, men det er de 50 meter tættest på vandløbet, som er medtaget som økologisk forbindelse.

Skovrejsningsområder er områder, der bliver fredskovspligtige efter skovrejsning. Skovrejsninger styrker de rekreative muligheder og er samtidig spredningskorridorer for mange arter. Skovrejsninger i områder nær naturområder med særlige



Natura 2000-områder

naturbeskyttelsesinteresser vil også styrke og forbedre disse habitater. Der arbejdes ikke med nogen kommunale skovrejsninger for tiden. Tidligere er Brylle Vandskov og Lundagerskov udpeget som økologiske forbindelser.

Tidligere jernbanetracé forbinder områder på tværs i kommunen. Ofte er der gode muligheder for spredning af arter

Digitale GIS-lag til udarbejdelse af Grønt Danmarkskort	Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser	Økologiske forbindelser	Potentielle naturområder	Potentielle økologiske forbindelser
Natura 2000-områder	X			
Natur- og vildtreservater	X			
Bioscore	X	X	X	X
High Nature Value (HNV)	X			
Målsatte søer	X			
§ 3-beskyttede naturtyper	X	X		
Målsatte vandløb	X	X		
Stævningsskov	X	X		
Fredskov	X	X		
Ammoniakfølsom natur (Kategori 1, 2 og 3)	X	X		
Ammoniakfølsom skov	X	X		
§ 3-beskyttede vandløb		X		
Åbeskyttelseslinje		X		
Skovrejsningsområder		X		
Tidligere jernbanetracé		X		
Klimatilpasningsplan		X		
Proxyscore	X	X	X	X
Søbeskyttelseslinje			X	
Vådområdeprojekter og Klima-lavbundsprojekter	X		X	
Kulstof 2022 og Tørverig lavbund 2024			X	
Lavbundsarealer			X	
Råstofindvindingsområder			X	
Fredninger	X			
Buffer (50 m) omkring naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser			X	
Områder indtegnet manuelt	X	X	X	X

langs nedlagte jernbaner, da de forbinder mange områder. Det er et statsligt krav, at rekreative områder indgår i et vist omfang.

Det tidligere jernbanetracé har både et rekreativt formål og naturmæssigt potentiale, idet den skaber mulighed for en grøn korridor gennem centrale dele af Assens Kommune. Det tidlige jernbanetracé har en buffer på 10 meter og er medtaget i økologiske forbindelser.

Klimatilpasningsplanen (2022 - 2050) er vedtaget i 2020 i Assens Kommune. Der medtages arealer, som bliver ramt af 100 års hændelser fra havet og vandløb i 2100. Ved sammenlægning med klimatilpasning, vil disse arealer være gode som spredningskorridorer for arter, da de binder områder sammen langs kysten og vandløbene. Det er et statsligt krav, at klimatilpasning indgår i udpegningen. Områderne er medtaget i økologiske forbindelser.

Proxyscore er en sammenkobling af data om natur- og landskabelige indikatorer med en skala fra 1 - 11. Områder med proxyscore med 5 eller derover er medtaget som naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser eller økologiske forbindelser. Områder med proxyscore 3 eller 4 er medtaget i potentielle naturområder eller potentielle økologiske forbindelser.

Søbeskyttelseslinjer er på søer med en vandflade på mindst 3 hektar. Formålet er at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Søbeskyttelseslinjen er på 150 meter, men det er kun de 50 meter tættest på søen, som er medtaget som potentielle naturområder. De 50 meter er medtaget som potentielle naturområder, da der ofte vil være behov for at beskytte søerne i zonen mellem land og vand. Der er derfor gode muligheder for både at udvikle rekreative formål, men også forbedre naturkvaliteterne i områderne omkring søerne samt i søerne.

Vådområde- og Klima-lavbundsprojekter er projekter, til fjernelse af kvælstof og fosfor, samt reduktion af klimagasser. Gennemførte projekter er inddraget i naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, da de er med til at forbedre og sikre naturværdier. I forbindelse med gennemførelsen af projekterne er der indpasset, som tilgodeser friluftslivet. Projekterede eller potentielle projekter er medtaget som potentielle naturområder.

Kulstof 2022 og Tørverig lavbund 2024 er digitale kortlag, der viser områder, hvor der er et højt tørveindhold i jorden. Her kan der gennemføres vådområdeprojekter til fjernelse af kvælstof og lavbundsprojekter til reduktion af drivhusgasudledning til fjernelse af kvælstof og til forbedring af natur

Områderne kan udvikle sig til naturområder og spredningskorridorer til gavn for dyre- og planteliv. De er medtaget som potentielle naturområder.

Lavbundsarealer er vandlidende områder, hvor der ofte er gode muligheder for etablering af vådområde- og lavbundsprojekter samt reetablering af naturområder. Der er blevet redigeret i udvælgelsen af lavbundsarealer til Grønt Danmarkskort i forhold til højdekurver og områder, som ikke var relevante i forhold til eksempel tæt bebyggelse. Lavbundsarealer er medtaget som potentielle naturområder.

Råstofgraveområder er udvalgt på baggrund af størrelse og områder, hvor der på nuværende tidspunkt og fremadrettet forventeligt vil blive gravet efter råstoffer. Disse områder bliver ofte udlagt til natur, og vil på sigt blive levested for mange arter i det åbne land. Udvalgte råstofindvindingsområder er medtaget som potentielle naturområder.

Fredninger

Fredningerne har ofte til formål at bevare sikre naturindholdet og/eller landskabsudtrykket for et nærmere afgrænset område. De kan have både en rekreativ og kulturel funktion. Fredningerne som er medtaget, er på minimum 5 hektar og indgår som naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.

Buffer omkring naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser

Der er lavet en buffer på 50 meter omkring de områder, der er kategoriseret som naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Dette er for at give mulighed for udvidelse og beskyttelse af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Inden for de 50 meter er der også et stort potentiale for at forbedre og udvide naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Bufferen på 50 meter er inkluderet i potentielle naturområder.

Områder indtegnet manuelt

Der er yderligere lavet supplerende udpegninger, hvor det er fundet naturligt at følge de faktiske forhold i områderne – herunder for at sikre manglende forbindelser og dermed skabe bedre sammenhæng.

Regler for overlap mellem kategorier

Et naturområde kan godt passe til flere af kategorierne i Grønt Danmarkskort. De forskellige udpegninger må dog ikke overlappe med hinanden. Udpegningerne er sket i følgende rækkefølge:

1. Særligt værdifulde naturområder udpeges først og fremmest som naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.
2. Naturområderne til økologiske forbindelser udpeges som økologiske forbindelser, medmindre der er overlap med naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.
3. Potentielle naturområder udpeges som potentielle naturområder, med mindre der er overlap med naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser eller økologiske forbindelser. Udvalgte områder i skove med høj proxyscore og som ligger tæt på særligt værdifulde naturområder, og derfor er kategoriseret som potentielle naturområder, medtages ikke i økologiske forbindelser.
4. Potentielle forbindelser må ikke overlappe med de andre kategorier.

Se i øvrigt redegørelsesdelen i forslaget til det nye tillæg for medtodevalg i forhold til hvilke udpegninger, der danner baggrund for udpegnings af de nye områder i Grønt Danmarkskort.



Grønt Danmarkskort understøtter Klimaindsats, da udpegningen giver mulighed for at udtage kulstofrige lavbundsjord med reduktion af klimagasser til følge.



Grønt Danmarkskort understøtter Livet i havet, da udpegningen giver mulighed for vandløbsrestaurationer og etablering af vådområder, der kan reducere kvælstofudledningen.



Grønt Danmarkskort understøtter Livet på land ved at sætte fokus på at sikre og udvikle et sammenhængende naturnetværk. Den sammenhængende struktur giver mulighed for at dyr og planter kan sprede sig og være med til sikre en større robusthed af naturområderne.

6.6 Lavbundsarealer og vådområder

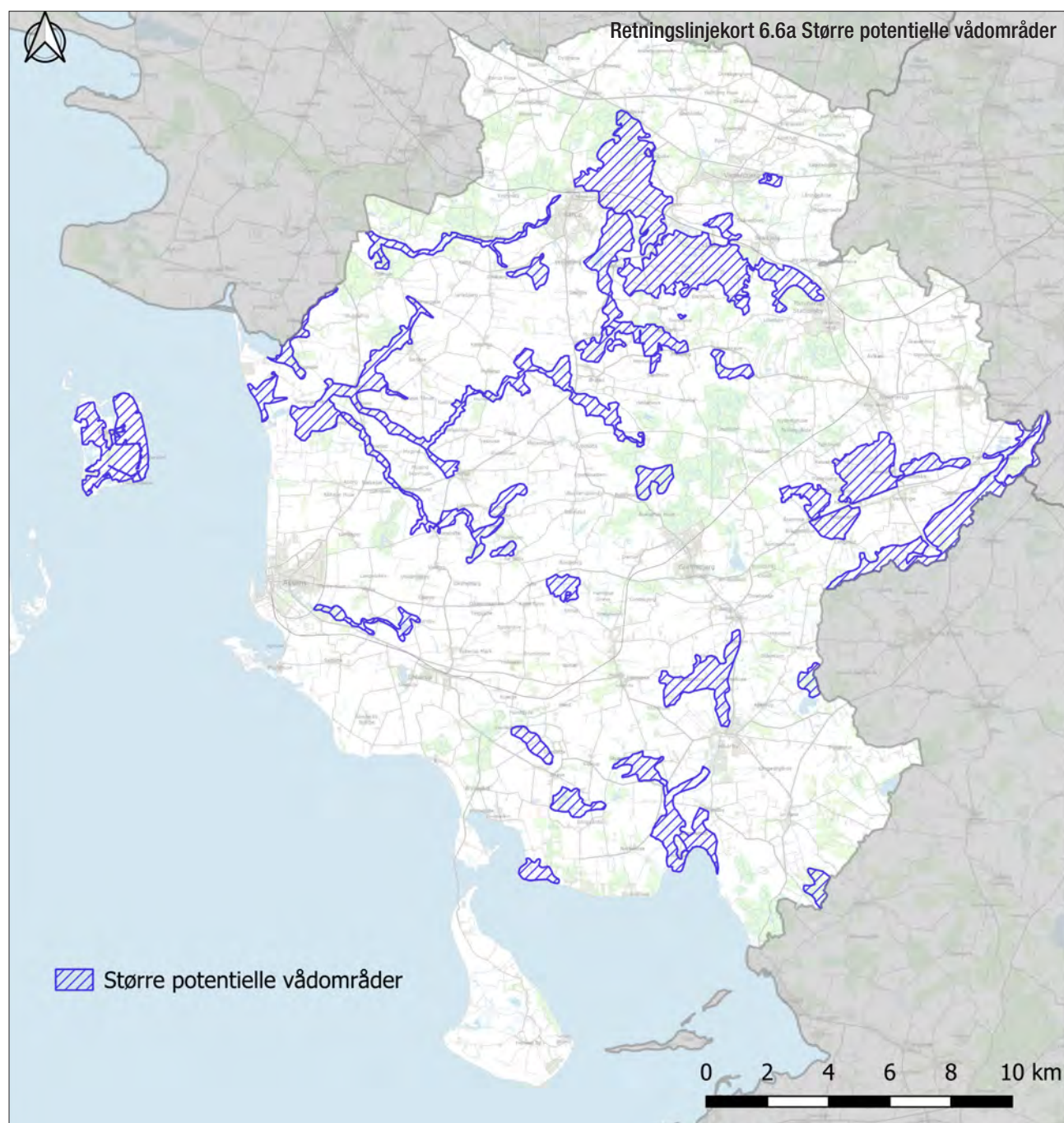
Det kuperede og varierede landskab i Assens Kommune rummer potentiale til, at større og mindre lavninger i landskabet kan genoprettes til vådområder. Ved etablering af vådområder søges den naturlige hydrologi genskabt, og derved reduceres udledningen af næringsstoffer og CO₂. Projekterne øger forekomsten af moser, skovsumpe, rørskove og lavvandede søer mv. Projekterne kan bidrage til at fremme biodiversiteten og binde større eksisterende naturområder sammen. Projekterne kan samtidig bidrage til varig beskyttelse af grundvandsforekomster via tinglysning af vådområdedeclarationer. Etablering af vådområder bidrager dog primært til opfyldelse af miljømål for vandkvaliteten i ferske og marine områder, og de medvirker til at reducere udledningen af CO₂ i forhold til klimamålene. Herudover kan genopretning

af vådområder, i tæt og inddragende samarbejde med lodsejere og lokalsamfund, forøge de rekreative muligheder og medvirke til at bringe land og by tættere sammen.

Etablering af nye vådområder er en af indsatserne i de statslige vandområdeplaner, jf. bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter.

Vision

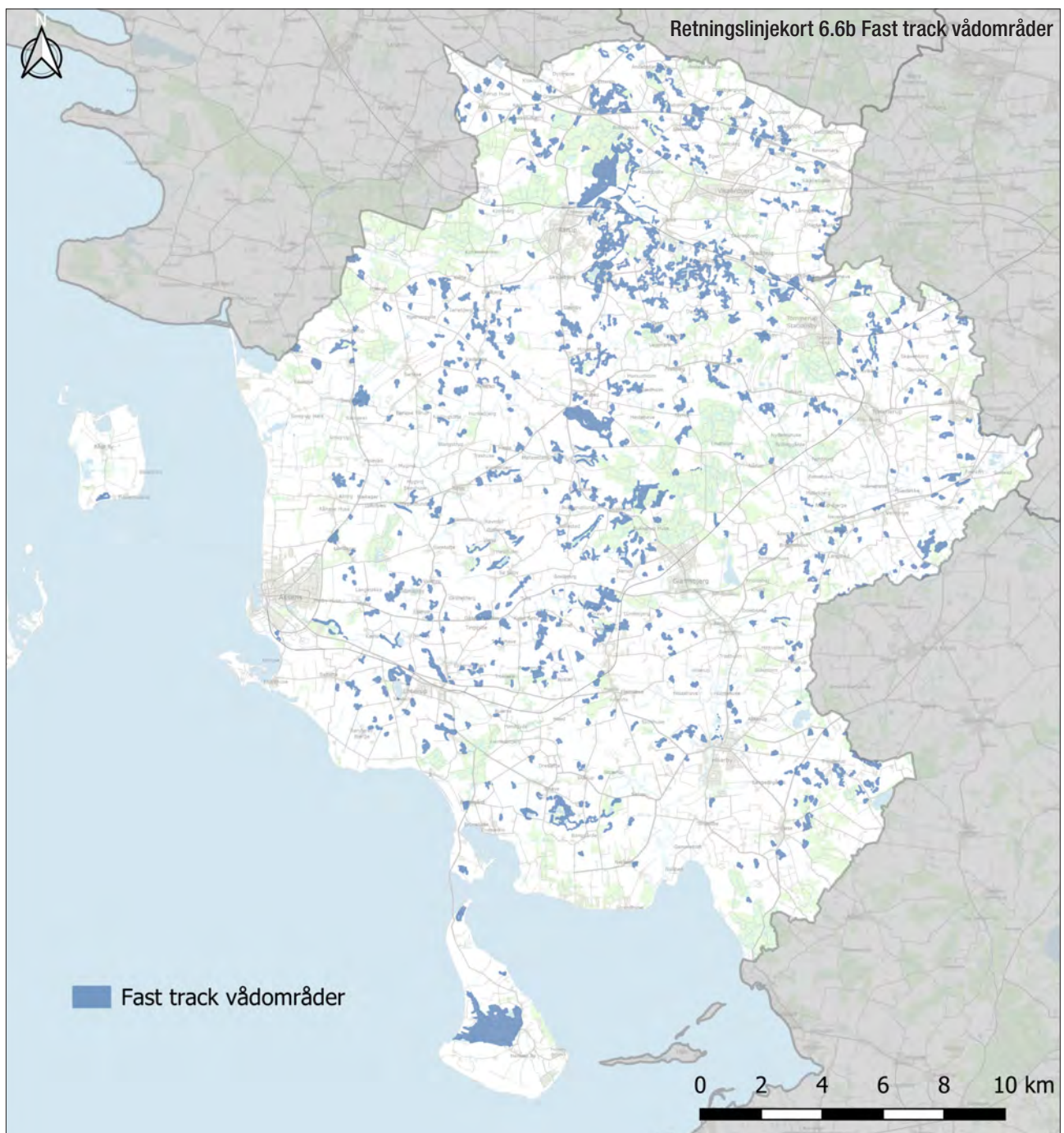
Det er Byrådets holdning, at vandløb, søer og kystvande igen bør bringes i en sund økologisk balance. Etablering af nye vådområder skal bidrage til at opfylde miljømål for vandområder, samtidig med at lokale potentialer og synergier udnyttes i et tæt og inddragende samarbejde med lodsejere. Dette samarbejde skal sigte mod at fremme biodiversitet, beskytte grundvandet og styrke de rekreative muligheder.



Mål

Det er Byrådets mål:

- at genskabe vådområder med henblik på at reducere udledningen kvælstof og CO₂.
- at vådområder genskabes i tæt og forpligtende samarbejde med lodsejere og lokalsamfund efter Assensmodellen.
- at genskabe vådområder, hvor det lokale potentiale for helhedsorienteret arealanvendelse forsøges indfriet.
- at genskabe vådområder, som øger de biologiske værdier i landskabet og skaber bedre sammenhænge i naturen, der øger spredningspotentialet for dyr og planter.
- at genskabe vådområder, som kan medvirke til beskyttelse af grundvandsforekomster.
- at genskabe vådområder, der lokalt forbedrer rekreative oplevelser.
- at vådområdeprojekter via jordfordeling medvirker til forbedret arrondering af landbrugsejendomme.



Retningslinjer

6.6.1 Potentielle vådområder

De udpegede potentielle vådområder består af Større potentielle vådområder og Fasttrack-vådområder.

6.6.2 Tilladelser inden for potentielle vådområder

Inden for de udpegede potentielle vådområder kan der ikke før en screening meddeles tilladelse efter planlovens § 35 til forhold, som kan forhindre, at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes.

6.6.3 Afvejning ved projekter i forhold til andre hensyn

Ved konkrete projekter skal eksisterende kommunale planlægningsmuligheder respekteres. Der skal endvidere foretages en samlet afvejning i forhold til andre hensyn, så som hensyn til skove, eksisterende anlæg og arealer med væsentlige natur og kulturhistoriske interesser i områderne – herunder områdernes særegne landskabskarakterer.

6.6.4 Konstruerede minivådområder

Placering af konstruerede minivådområder i opland til vådområde- og lavbundsarealer skal vurderes nærmere i forhold til, om det i væsentligt omfang vil påvirke fremtidige vådområde- og lavbundsprojekter.

Åsemosen



Redegørelse

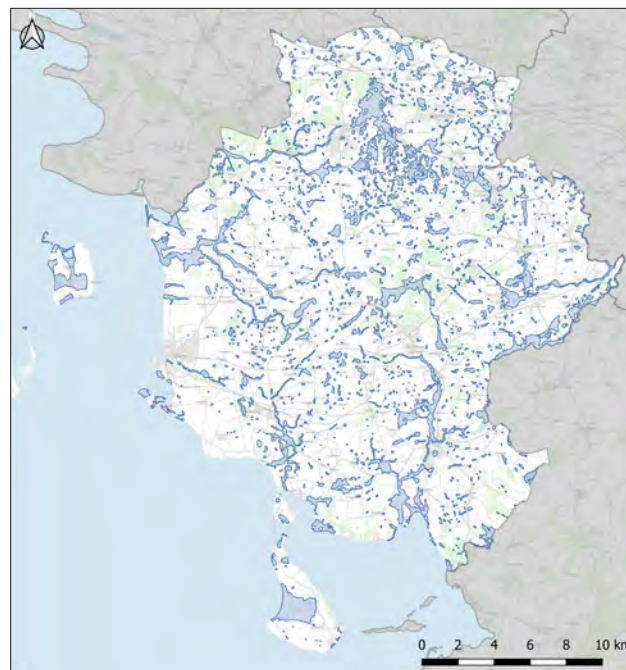
Alle kystvande og langt hovedparten af vores søer opfylder ikke de fastsatte miljømål, blandt andet som følge af for stor næringsstofftilførsel fra landbrugsarealer. Derfor er der generelt behov for at sikre, at øget husdyrproduktion ikke giver anledning til øget miljøbelastning. Den nuværende belastning af vådområder bør samtidig reduceres ved oprettelse af vådområder i områder med størst mulig effekt i form af reduktion af kvælstofudvaskning.

Som udgangspunkt er der krav om, at etablerede vådområder permanent skal henligge som vådområder, og ikke senere må omlægges. Arealerne må dog gerne anvendes til høstet og afgræsses. Naturkvaliteten kan desuden sikres eller forbedres ved naturpleje, og områderne kan sikre et bedre samspil imellem land og by, hvis der etableres rekreative stier og faciliteter.

Miljøstyrelsen har gennemført en screening for lavbundsarealer. Screeningen er baseret på kortlægning af historiske tørvearealer, jordbundsdata og feltmålinger. Screeningen er ikke et udtryk for 100% realiserbare vådområdeprojekter, men i det omfang, der kan realiseres projekter, vil arealer kunne blive optaget på retningslinjekortet for udpegede potentielle vådområder.

De udpegede potentielle vådområder er opdelt i to kategorier med hver sit retningslinjekort. Den første kategori Større potentielle vådområder er arealer, der udgør grundlaget for anlæg af større vådområder i medfør af bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vådområdedistrikter. Den anden kategori er Fasttrack-vådområder, der udgør grundlaget for vådområdeprojekter i størrelsesordenen under 20 ha med 1-2 lodsejere. Projekterne forsøges gennemført som Fasttrack-projekter uden brug af jordfordeling for derved at øge den samlede hastighed i udtagningsindsatsen.

Projekterne gennemføres med udgangspunkt i anvendelse af Assensmodellen, hvor lodsejere inviteres til fællesmøder forud for projektering. Herved sikres størst mulig opbakning til projektet og de medfølgende synergier.



Screening for lavbundsarealer, Miljøstyrelsen



Dette afsnit understøtter Klima-indsats med retningslinjer for udvikling af nye vådområder, hvis formål er at reducere den mængde kvælstof, der udledes til havet.



Dette afsnit understøtter Livet i havet ved at sætte fokus på udvikling af nye vådområder, der kan reducere kvælstofudledningen.



Dette afsnit understøtter Livet på land ved at sætte fokus på udvikling af nye vådområder. Selv om hovedformålet med disse arealer er at fjerne kvælstof, giver vådområderne også gode vilkår for livet på land.

6.7 Landbrug

Jordbrugserhvervet i Assens Kommune består af landbrug, skovbrug og gartneri, hvor landbruget benytter den største del af arealet i det åbne land.

I følge planloven skal kommunerne udpege og sikre særligt værdifulde landbrugsområder (SVL) samt beliggenheden af arealer til lokalisering af driftsbygninger og driftsanlæg på store husdyrbrug.

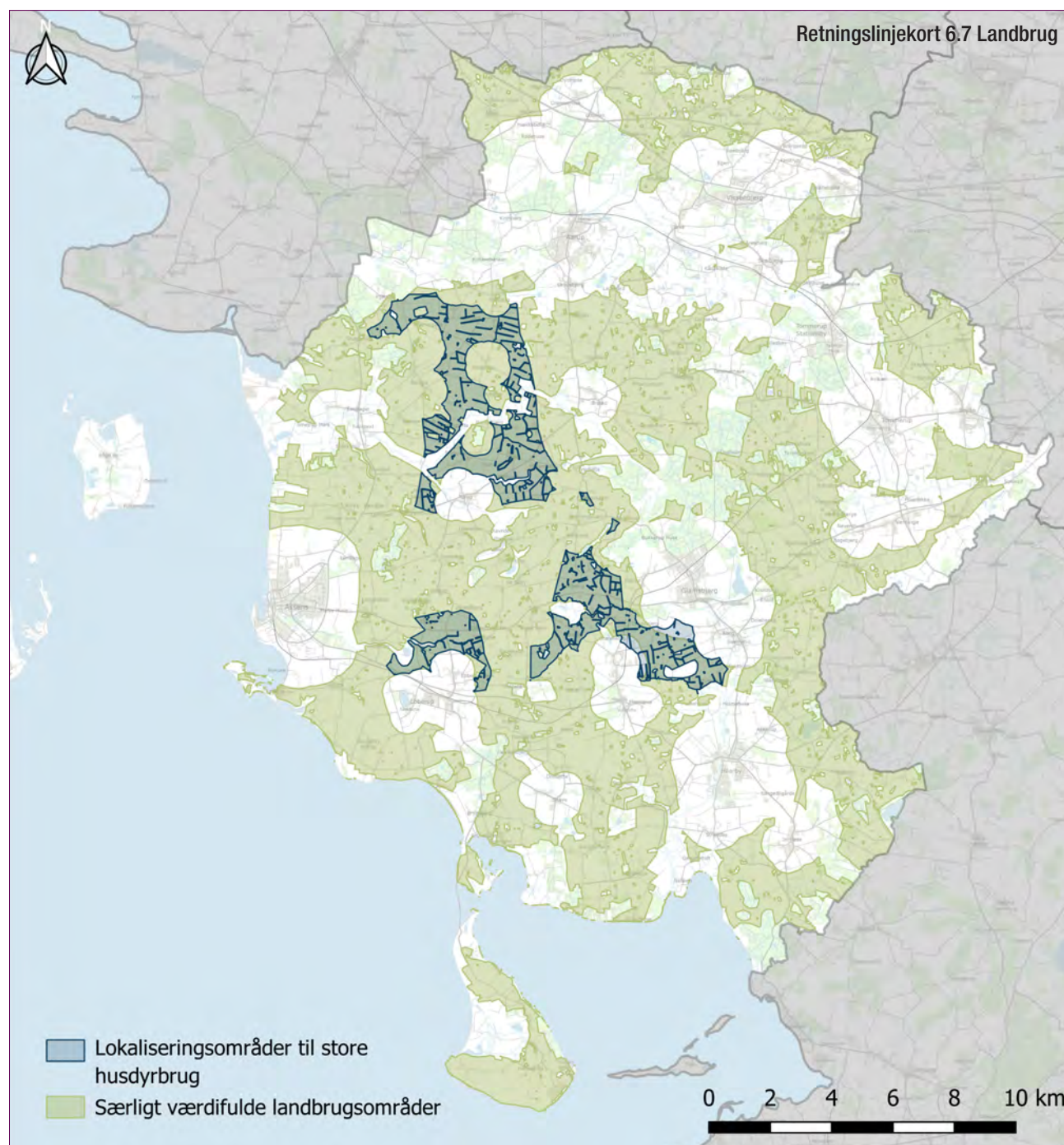
Udpegningen af særligt værdifulde landbrugsområder betyder, at disse områder søges forbeholdt til landbrugsdrift. Udpegningen forhindrer ikke, at husdyrproduktioner uden for SVL-områder kan udvide, ligesom staldanlæg også kan placeres uden for SVL-områderne. Husdyrproduktioner reguleres således fortsat gennem lov om miljøgodkendelse med videre af husdyrbrug, og de kan udvide i det omfang, som lovens krav til natur og miljø giver mulighed for.

Placering af landbrugets driftsbygninger skal ske, så miljøkonflikter forebygges, og der tages hensyn til landskabs-, natur-, miljø- og kulturværdier.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at landbrugserhvervets udviklingsmuligheder sikres. Dette skal ske på et bæredygtigt grundlag under hensyntagen til natur, klimasikring, miljø og lokalsamfund.
- at anvendelsen af landbrugsjord til ikke-landbrugsmaessige formål ikke er større end nødvendigt.
- at landbruget også fremover skal udgøre en væsentlig erhvervssektor i Assens Kommune med en stor og betydende primærproduktion som grundlag.



- i dialog med landbruget at arbejde for, at erhvervet udvikler sig under hensyntagen til naboer, et renere miljø og en mangfoldighed i natur og landskab.
- at der skal gøres en indsats for at supplere den almindelige landbrugsmæssige drift med andre og alternative aktiviteter.
- at der skal værnes om de gode dyrkningsarealer under hensyntagen til en mangeartet anvendelse af det åbne land.
- at der skal sikres en højere grad af balance mellem hensynet til den landbrugsmæssige produktion, hensynet til miljøet og naturen og det åbne lands rekreative benyttelse.
- at gener, såsom støj og lugt, mellem husdyrbrug og naboer i det åbne land, minimeres.
- at være aktiv sparringspartner for landbruget og synliggøre rammerne i administrationen for udvidelser, ændringer og etableringer af husdyrbrug.

Faktaboks

Af planlovens § 11a stk. 9 og 10 fremgår det, at kommuneplanen skal indeholde retningslinjer, der sikrer varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særligt værdifulde landbrugsområder samt arealer til lokalisering af store husdyrbrug. Det er således en lovbunden opgave, at der skal foretages disse udpegninger. Udpegningen kan revideres hvert fjerde år på lige fod med kommuneplanens øvrige temaer.

Udpegningen til sikring af særligt værdifulde landbrugsområder og lokalisering af store husdyrbrug er, som de øvrige kommuneplantemaer, underlagt øvrig lovgivning, for eksempel lov om miljøgodkendelse med videre af husdyrbrug, natur- og miljøbeskyttelseslovene, vandløbsloven og så videre. Det betyder, at landbrugsdriften i de områder, der er udpeget som særligt værdifulde, fortsat skal udøves under hensyntagen til de krav, den øvrige lovgivning definerer. Det er desuden vigtigt at pointere, at der ikke kan pålægges stramninger eller lempelser til landbrugsdriften indenfor de særligt værdifulde landbrugsområder.

Retningslinjer

6.7.1 Inddragelse af landbrugsjord til andre formål

Der skal ved inddragelse af jordbrugsarealer til andre formål økonomiseres med jordbrugsarealerne, og der skal nøje undersøges eventuelle alternative placeringsmuligheder med henblik på at opnå den for jordbruget mindst belastende løsning, hvis dette kan gøres uden at tilsidesætte andre tungtvejende hensyn.

Ved inddragelse af jordbrugsarealer til andet formål skal man endvidere bestræbe sig på især at værne om velarronderede ejendomme af en størrelse, der også fremover vil være levedygtige ejendomme med gode bygninger, ejendomme, hvor der er foretaget betydelige investeringer, væksthuse, ejendomme med langsomt groende vækster (frugtplantager, skove med videre) samt allerede vandede arealer.

Hensynet til vandmiljøet, styrkelse af naturgrundlaget, naturgenopretning, rekreative forhold, byvækst, turistanlæg og andre samfundsmæssigt vigtige formål kan imidlertid indebære, at ovennævnte hensyn må nedprioriteres.

6.7.2 Miljøfølsomme formål i forhold til landbruget

Arealanvendelse til miljøfølsomme formål i det åbne land skal normalt respektere en afstand af 300 meter til landbrugets driftsbygninger med henblik på at forebygge miljøkonflikter.

På ejendomme med et erhvervsmæssigt husdyrhold skal kommunen – uanset hvor på ejendommen nye driftsbygninger opføres – foretage en konkret vurdering af forholdene for at sikre, at landskabelige, naturmæssige, miljømæssige og kulturhistoriske værdier ikke tilsidesættes.

På ejendomme uden et erhvervsmæssigt dyrehold kræves ikke tilladelse efter planloven til at opføre bygninger, der er nødvendige for driften på en landbrugsejendom, under forudsætning af at bygningerne etableres i tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger.

Hvis driftsbygninger ønskes placeret uden tilknytning til ejendommens øvrige bygninger, skal kommunen foretage en konkret vurdering af forholdene for at sikre, at landskabelige, naturmæssige, miljømæssige og kulturhistoriske værdier ikke tilsidesættes. Etablering, udvidelse og ændring af erhvervsmæssige husdyrbrug, der medfører forøget forurening, er reguleret i husdyrbrugloven.

6.7.3 Særligt værdifulde landbrugsområder

I SVL-områderne vist på retningslinjekort 6.7 skal landbrugets udviklingsmuligheder og investeringsinteresser vægtes højt.

6.7.4 Lokaliseringskriterier for større husdyrbrug

Placering af landbrugets driftsbygninger skal ske, så miljøkonflikter forebygges, og der tages hensyn til landskabs-, natur-, miljø- og kulturværdier.

Ved behandling af ansøgning om lokalisering af store husdyrbrug skal der tages følgende hovedhensyn:

- Naturbeskyttelsesinteresser, kulturmiljøer, landskabelige og miljømæssige forhold skal tilgodeses, herunder værdifulde landskaber og natur med henblik på at undgå overlap i forhold til beskyttelsesinteresser.
- Hensigtsmæssig placering for begrænsning af lugtgener i forureningsfølsomme områder (for eksempel boligområder).
- Gode vej- og tilkørselsforhold skal sikres med henblik på minimering af generne for naboer og miljø.

Det vil være det konkrete projekt, herunder de visuelle og tekniske forhold, der vil være afgørende for, om der kan gives tilladelse til opførelse af et stort husdyrbrug på den ansøgte lokalitet.

Områder på retningslinjekortet er arealer, hvor store husdyrbrug kan placeres umiddelbart uden at konflikte med natur-, landskabs- og kulturmiljøinteresser.

Redegørelse

Det er en forudsætning for at udvikle et bæredygtigt landbrug, at der er størst mulig investeringssikkerhed og udviklingsmuligheder for jordbrugserhvervet. Samtidig skal det sikres, at udviklingen ikke sker på bekostning af natur- og miljøbeskyttelsesinteresser, men derimod giver mulighed for miljø- og naturforbedringer. Landbruget har indvirkning på blandt andet natur, vandområder, grundvand, naboer og nærmiljø. Strukturændringerne i landbrugserhvervet går – i Assens Kommune som i resten af Danmark – mod færre, men større husdyrproduktioner

Den teknologiske udvikling øger muligheden for at forbedre natur- og miljøbeskyttelsen i landbrugsdriften, og den giver nye perspektiver for produktionsformer.

Redegørelse for SVL-retningslinjen

Landbrugsjord er en begrænset ressource til fødevarer- og energiproduktion, og derfor er det vigtigt i videst muligt omfang at sikre den værdifulde landbrugsjord mod anden anvendelse.

I den forbindelse skal der skabes den nødvendige balance mellem investeringssikkerhed og udviklingsmuligheder for landbruget over for hensyn til natur, miljø og naboer samt byudvikling. Det overordnede formål med de særligt værdifulde landbrugsområder er derfor at udpege arealer, der fastholdes til landbrugsformål for at sikre produktionen af:

- afgrøder, herunder specialafgrøder under hensyntagen til blandt andet jordbund, arrondering, vanding og klima.
- husdyr under hensyntagen til mulighed for forsyning og afsætning af foder, energi og gødning med videre.

Udgangspunktet er, at alle de arealer, der i dag bruges til landbrugsformål, er værdifulde. Der er imidlertid en række andre arealinteresser, der har indflydelse på brugen af landbrugsjorden, hvilket bevirker, at landbrugets interesser ikke altid kan vægtes højest.

Udpegningen af SVL-områder forhindrer ikke, at husdyrproduktioner, der ligger uden for SVL-områder kan udvide, ligesom der kan placeres staldanlæg uden for SVL-områder på samme vis som inden for SVL-områder under hensyntagen til de fastsatte regler, der gælder herfor. Desuden vil udpegningen af SVL-områder ikke forhindre, at landbrugsarealer kan drives intensivt uden for SVL-områder.

Jordbrugsanalyse

Naturerhvervstyrelsen udarbejder jordbrugsanalyser for hele landet. Analyserne er tilgængelige som GIS-lag på www.jordbrugsanalyser.dk

Disse er benyttet til at karakterisere jordbrugsforholdene i Assens Kommune.

Jordbundsdata

De mest udbredte jordbundstyper i Assens Kommune er lerblandet sandjord og sandblandet lerjord. Begge typer er meget velegnede til jordbrugsproduktion. Derudover er der få arealer, hvor jordbundstypen er grovblandet sand eller stiv lerjord, som begge er nogle dyrkningsmæssigt mere udfordrende jordbundstyper, på grund af henholdsvis for dårlig og for god evne til at holde på vandet. Der er dog ikke særlige områder, der er betydeligt mere værdifulde end andre i Assens Kommune til jordbrugsmæssig dyrkning. Dette afspejles også ved, at en meget stor del af jorden er opdyrket.

Afgrøder

De dominerende afgrøder er korn, raps og majs. Men rundt omkring i kommunen dyrkes en del specialafgrøder som grøntsager, asparges, græsfrø og spinatfrø. Enkelte avlere har opbygget en stor ekspertise inden for specialafgrøder.

Husdyrproduktion

Svineproduktion er den dominerende husdyrproduktion i Assens Kommune. Produktionerne går mod færre og større brug. Der er enkelte større fuldtidskvægbrug med mælkeproduktion og en hel del mindre kødkvægsproduktioner, som drives af deltidslandmænd.

Der er enkelte nu nedlagte minkfarme og slagtekyllingeproducenter og et par meget store æggeproducenter i kommunen. Herudover er der en del deltidsbrug med hestehold og fårehold.

Økologi

Økologisk produktion fylder en lille del af den samlede produktion, og der har kun været en mindre stigning i antal økologiske brug fra 2012 til 2015. I 2012 var der 11 økoplantebrug og 9 økohusdyrbrug. I 2015 var der 13 økoplantebrug og 9 økohusdyrbrug.

Konklusion på jordbrugsanalysen for Assens Kommune

Jordbrugsanalyserne giver ikke grundlag for at identificere nogle særligt værdifulde landbrugsområder i Assens Kommune. De forskellige forudsætninger herunder jordenes bonitet, infrastruktur, natur- og miljøinteresser med videre kommer til udtryk i forskellige produktionsformer. Nogle steder er eksempelvis særligt velegnede til store husdyrproduktioner, mens andre landbrugsområder egner sig bedre til mindre specialproduktioner. Ligeledes vil nogle områder egne sig til intensiv planteproduktion, mens andre vil være bedst til ekstensiv afgræsning. Det vurderes derfor, at der ud fra jordbrugsanalyserne ikke er belæg for at fremhæve nogen områder frem for andre.

Udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder

Landbrugets interesser skal afvejes i forhold til de øvrige arealinteresser i kommunen. Nogle interesser vil ikke være i modstrid med landbrugsdrift, mens andre vil give anledning til interessekonflikter. Visse arealinteresser kan have en højere prioritet end landbruget.

Ved byerne, vil der være en løbende afvejning mellem byernes udviklingsmuligheder og landbrugets investeringssikkerhed. Derfor er det vigtigt at have fokus på de udlagte byudviklingsområder, som giver et billede af byernes fremtidige udviklingsretning. Der er desuden knyttet en række rekreative interesser til de bynære landbrugsområder, som skal indgå i interesseafvejningen. Ligeledes må vigtige infrastrukturanlæg have en højere prioritet end det enkelte landbrugs udviklingsmuligheder.

Metode til udpegning af SVL

Som udgangspunkt er alle dyrkede arealer værdifulde for landbruget.

Bufferzone om byerne

For ikke på sigt at begrænse byernes og de bynære rekreative udviklingsmuligheder er der lagt en bufferzone på 1 kilometer rundt om større bymønstrebyer og 500 meter rundt om mindre bymønstrebyer. Denne buffer udpeges ikke til SVL.

Det åbne land

I det åbne land er følgende arealinteresser vurderet til ikke at kunne udpeges til SVL:

- 1 Natura 2000-områderne er fastlagt ved lovgivning, og der er udarbejdet naturplaner for hvert område, hvor det er bestemt, hvordan naturen skal behandles. Natura 2000-områderne er derfor ikke områder, hvor landbruget kan garanteres en fortrinsret.
- 2 Fredsskov og naturområder, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, er egentlige naturområder, hvor der er lovbestemte begrænsninger for landbrugsdrift. Disse områder er derfor udeladt af SVL.
- 3 Potentielle naturområder og biologiske interesseområder er områder, der er udpeget i Kommuneplanen, og som over tid kan udvikles til ny natur. Disse er derfor ikke SVL. Udpegningsgrundlaget for potentiel natur og biologiske interesseområder skal revideres, og SVL vil derfor blive justeret i forhold til dette tema ved kommende revisioner af kommuneplanen.
- 4 Potentielle vådområder er lavtliggende arealer, som ofte ligger i ådale og omkring vandløb, og er ikke en del af SVL. Arealerne er i forvejen vanskeligere at opdyrke, og de indeholder samtidigt et stort potentiale for at forøge naturværdierne i det åbne land. I nærheden af byerne er det desuden vigtigt at friholde disse områder, der kan rumme overfladevand ved kraftige regnskyl.

Ovenstående naturområder og vådområder medtages ikke i SVL-udpegningen. Nedenstående udpegninger vurderes derimod ikke at være modstridende med udpegning som SVL-område.

- 1 Skovrejsningsområder kan sagtens være en del af SVL, da skovrejsning som udgangspunkt er at opfatte som en del af jordbrugserhvervet. Dog er enkelte skovrejsningsområder, der ligger bynært, eller hvor der er konkrete skovrejsningsprojekter, ikke medtaget i SVL.
- 2 Da råstofindvindingsområderne efter råstofgravning kan tilbageføres til landbrugsformål, er det besluttet at fastholde disse områder i SVL.
- 3 Kulturmiljøområderne er udpeget i kommuneplanen, og der kan ske udvikling i form af byggeri, anlæg og råstofgravning med mere inden for områderne, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske værdier. Derfor kan disse områder indgå i SVL-udpegningen.

Det samlede resultat af disse interesseafvejninger i det åbne land fremgår af SVL-udpegningen på retningslinjekort 6.7.

Redegørelse for udpegning af arealer til lokalisering af store husdyrbrug

Interesseområderne for store husdyrbrug gælder lokaliseringen og driftsanlæg på husdyrbrug med 500 dyreenheder eller mere, herunder brug uden tilliggende jorder.

De store husdyrbrug kan medføre en større påvirkning af lokalområdet i form af blandt andet lugt, ammoniak og øget transport. Den samlede bygningsmasse vil også kunne blive betydeligt større og mere dominerende end de typiske landbrugsbygninger og kan få karakter af industribyggeri. Planlægningen skal derfor bidrage til en hensigtsmæssig placering i forhold til natur, miljø, landskab og naboer. Der kan planlægges for placering af store husdyrbrug i områder med særlige drikkevandsinteresser, herunder nitratfølsomme indvindingsområder, hvis der udarbejdes en samlet redegø-

relse for grundvandsinteresserne med fokus på grundvandsbeskyttelsen. Ved placering af store husdyrbrug stilles der krav om tekniske tiltag, der sikrer grundvandsbeskyttelsen.

Husdyrbrug vil som udgangspunkt kunne etableres, udvides og ændres både i og uden for udpegningen til lokalisering af driftsbygninger og driftsanlæg på store husdyrbrug og regulering af husdyrbrugene, herunder reguleringen efter husdyrloven, er den samme, uanset om husdyrbruget ligger inden for eller uden for de udpegede områder.

Velovervejede placeringer og udformninger af fremtidens landbrugsbyggeri har stor betydning for de fremtidige udviklingsmuligheder for de enkelte landbrug, men også for de mennesker, som bor og færdes i det åbne land. Meget større bygninger end hidtil og fremtidige krav om brug af miljøteknologi vil betyde store forandringer for den fysiske udformning af byggeriet. Derfor er der god grund til at tænke i både arkitektur og placering i landskabet, når fremtidens landbrugsbyggeri skal udvikles.

Ved udpegningen af lokaliseringsområder for store husdyrbrug lægger Assens Kommune vægt på, at områderne udpeges der, hvor der ikke opstår interessekonflikter med natur-, landskabs- og kulturmiljøinteresser.

Udpegningen er således sket på baggrund af en GIS-analyse. De tilbageværende områder er arealer, hvor der ikke er konflikt med natur-, landskabs- og kulturmiljøinteresser og i en vis afstand fra byerne.

En udpegning knyttes sammen med en blødt formuleret retningslinje, der ikke udlægger områderne som "lokaliseringsområder kun til store husdyrbrug", men i stedet påpeger, at "de udpegede områder er arealer, hvor store husdyrbrug kan placeres umiddelbart uden at konflikte med natur-, landskabs- og kulturmiljøinteresser".

I de udpegede områder til store husdyrbrug er der ikke taget højde for sammenhæng med infrastruktur samt nærhed til naboer og samlet bebyggelse, for bygningernes tekniske indhold til for eksempel luftrensning og afstand til boligbebyggelse kan spille ind af hensyn til lugtgener og -emissioner.



Dette afsnit understøtter stop sult ved at udlægge arealer/ retningslinjer, der sikrer varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særligt værdifulde landbrugsområder samt arealer til lokalisering af store husdyrbrug.

6.8 Akvakultur

Akvakulturer skal forstås som en samlet betegnelse for både hav- og dambrug til opdræt af skaldyr og fisk.

Vision

Assens Kommune vil gennem planlægning sikre mulighed for etableringen af et bæredygtigt akvakulturerhverv med respekt for vandmiljøet.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at sikre, at en eventuel fødevarerproduktion i form af akvakultur kan etableres, uden at denne medfører en belastning af vandmiljøet.

Retningslinjer

6.8.1 Etablering af havbrug

Havbrug eller saltvandsbaserede indpumpningsanlæg kan etableres eller udvides, hvor en konkret vurdering viser, at produktionen alene, eventuelt i kombination med andre kilder, kan foregå, så omgivelserne ikke belastes på en måde, som er uforenelig med hensynet til opfyldelse af det pågældende vandområdes miljømål, og ikke bidrager til en generel forringelse af tilstanden af det pågældende vandområde eller de tilstødende vandområder.

Anlæggene udformes på en sådan måde, at der ikke kan forekomme udslip af produktionsdyr.

6.8.2 Etablering af dambrug

Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til etablering af dambrug i direkte forbindelse med vandløbene i kommunen. Dambrug kan etableres eller udvides som lukkede anlæg, hvor en konkret vurdering viser, at produktionen alene, eventuelt i kombination med andre kilder, kan foregå, så omgivelserne ikke belastes på en måde, som er uforenelig med hensynet til opfyldelse af det pågældende vandområdes miljømål, og ikke bidrager til en generel forringelse af tilstanden af det pågældende vandområde eller de tilstødende vandområder. Vandforbruget i dambrug skal reduceres mest muligt ved brug af den bedst tilgængelige teknik, idet der tilstræbes størst mulig recirkulation i de enkelte anlæg. Indtagning af vand til disse anlæg fra et vandløb må ikke medføre en væsentlig ændring i vandføringen i vandløbet. Dette sikres blandt andet ved, at indvindingspunktet ligger nedstrøms udledningspunktet.

Anlæggene udformes på en sådan måde, at der ikke kan forekomme udslip af produktionsdyr.

Redegørelse

Målopfylde i kystvande og vandløb

I henhold til seneste tilstandsopgørelse i statens vandområdeplaner opfylder ingen af kystvandområderne i tilknytning til Assens Kommune deres miljømål. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt at etablere nye anlæg til lands og til vands, der medfører en øget belastning af vores kystvandområder.

Problemer i forhold til kystvandområder

Traditionel havbrugsproduktion og til dels også dambrugsproduktionen er en lavteknologisk opdrætsmetode, der kun i meget ringe omfang omfatter en rensning, der kan forhindre udledning af næringsstoffer og miljøfremmede forurenende stoffer. Havbrugsdrift medfører en øget forureningsbelastning af kystvandområderne og kan i nærområdet medføre øget risiko for udvikling af iltvind i bundvandet på grund af den bakterielle omsætning af foderrester og fækaler fra produktionen.

Problemer i forhold til vandløb

Traditionelle ferskvandsdambrug i forbindelse med åbne vandløb giver en række problemer. Dels er der problemer med opstemninger af vandløbene på grund af dambrugenes behov for indtag af vandløbsvand. Dels er der problemer med udledninger af næringsstoffer og iltforbrugende stoffer til vandløbene og i sidste ende kystvandene. Opstemningerne forhindrer fisk og smådyr i at vandre frit i vandløbet og nedsætter vandhastigheden med øget sedimentation og dårlig vandløbskvalitet til følge. Udledning af næringsstoffer og iltforbrugende stoffer fra dambrug er ligeledes et problem, da disse også medfører en dårlig vandkvalitet, der giver med en forarmet fauna og i sidste ende fører til en forurening af kystvandene. Dette betyder, at en del af de vandløb i Danmark, hvor der i dag er etableret dambrug, ikke kan opfylde deres miljømål, og at statens vandområdeplaner fastlægger en indsats over for disse dambrug.

Miljømæssige problemer

Store koncentrationer af dyr samlet på et sted, som det ses i akvakulturer, medfører ofte en større risiko for udbrud af sygdomme og en større koncentration af parasitter. Dette kan gøre stor skade på de naturlige dyrestande, der ikke kan vaccineres og behandles for disse sygdomme med mere. Udslip af produktionsdyr er ligeledes et stort problem, da disse dyr konkurrerer med den naturlige fauna om føde og plads. Samtidig kan der ske en genetisk forurening af den naturlige fauna ved krydsninger med produktionsdyr.

Dambrugen og havbrugen udledning af medicin og andre miljøfremmede forurenende stoffer medfører en risiko for udvikling af resistens hos bakterier og andre sygdomsfremkaldere, samt en risiko for at der udvikles abnormiteter hos den naturlige fauna.

Havørred Fyn

Assens Kommune har forpligtiget sig til at forbedre opvækst og gydemuligheder for havørreder i kommunens vandløb gennem det tværkommunale projekt Havørred Fyn. Dette er ikke foreneligt med etableringen af traditionelle åbne akvakulturer med ørredfisk, der kan medføre forringelse af havørredernes yngle- og opvækstmuligheder.

Strategi og handlinger

Byrådet vil gennem fastsættelse af krav og retningslinjer til erhvervet sikre sig, at etablering og drift af akvakulturer ikke er til hinder for opfyldelse af miljømålet for vandområderne i kommunen eller medfører forringelse af tilstanden, samt at den vilde fauna ikke lider skade.

6.9 Råstoffer

Råstofforekomster defineres som de jord- og bjergarter, der kan udnyttes økonomisk gennem en proces, hvor indvinding og oparbejdning sker med den tilgængelige teknologi. Råstofferne anvendes til byggeri af boliger og erhvervsvirksomheder samt anlæg af veje, byggepladser med videre. Det betyder, at efterspørgslen på råstoffer følger udviklingen i byggeriet. Tilladelser til råstofindvinding gives i henhold til råstofloven, der fastlægger, at der skal udarbejdes en regional råstofplan. Tilladelse og tilsyn med råstofindvinding udføres af regionen.

Den regionale råstofplan er en sektorplan udarbejdet af Region Syddanmark. Byrådet er i den kommunale planlægning bundet af råstofplanens retningslinjer. Råstofplanen kan ses på Region Syddanmarks hjemmeside. Nedenstående retningslinjekort viser råstofområderne i Råstofplan 2020.

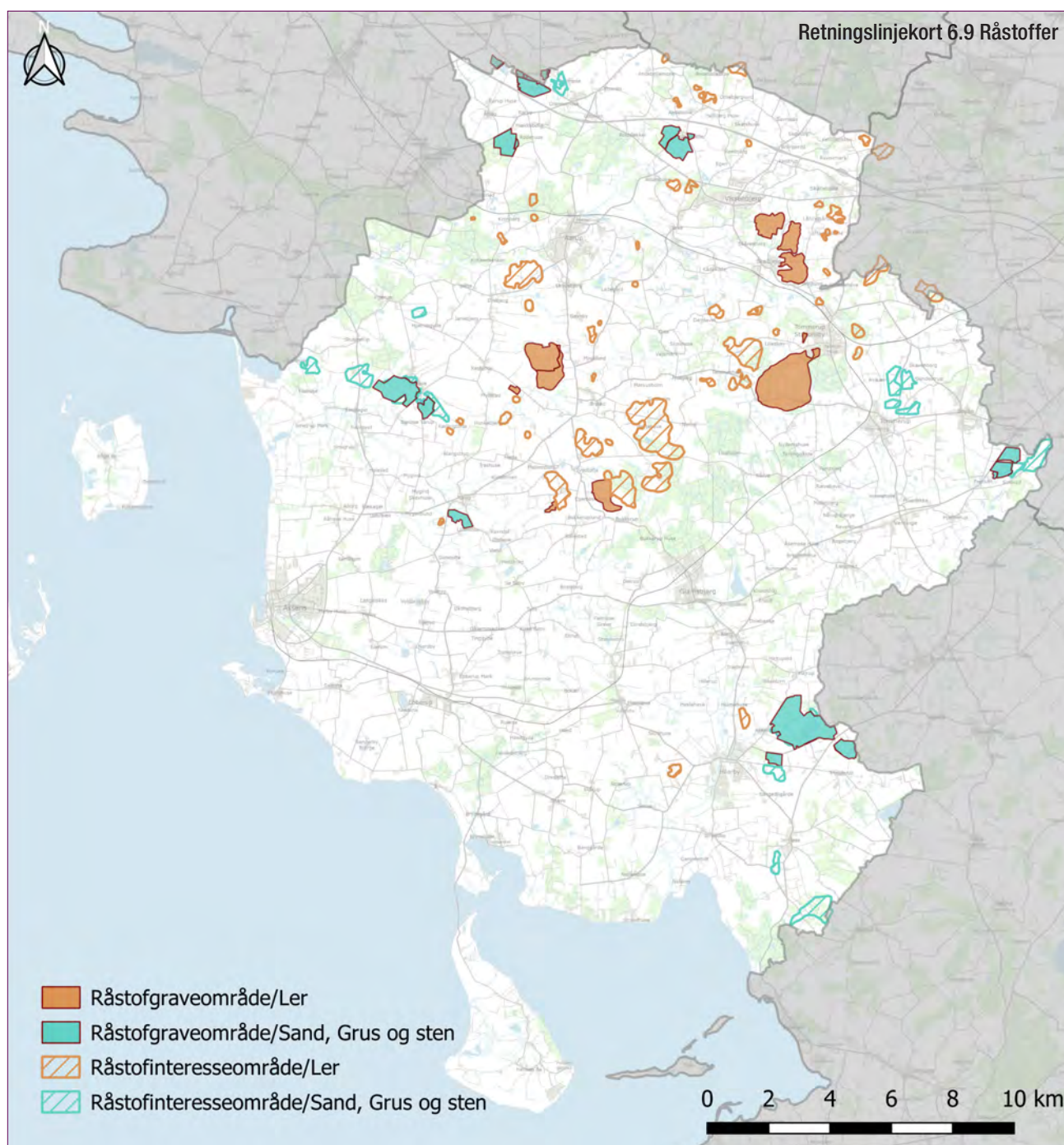
Vision

Assens Kommune vil arbejde for at sikre en bæredygtig indvinding af råstoffer.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at udnyttelsen af råstoffer skal ske som led i en bæredygtig udvikling efter en samlet afvejning af samfundets interesser, og hvor værdifulde råstofforekomster skal beskyttes mod anden arealanvendelse eller udnyttes inden, områderne udlægges til for eksempel byudvikling.
- at råstofindvindingen overvejende skal koncentreres i de udpegede graveområder.



6.9 RÅSTOFFER

- at råstofgrave reetableres til naturområder blandt andet for beskyttelse af grundvand og genskabelse af biologisk mangfoldighed med respekt for det landskabelige udtryk, om muligt med oplevelse og formidling af det nye naturområde.

Retningslinjer

Den regionale råstofplan er en sektorplan, som Assens Kommune er bundet af i den kommunale planlægning. Planen indeholder bindende retningslinjer for området.

6.9.1 Afstand til drikkevandsboringer

Råstofgravning må normalt ikke finde sted nærmere end 150 meter fra boringer til almene vandforsyninger og 75 meter fra enkeltanlæg, der leverer vand af drikkevandskvalitet.

6.9.2 Efterbehandling til natur og rekreative formål

Efter endt indvinding bør råstofgrave som hovedregel efterbehandles til naturformål og rekreative formål ud fra en konkret afvejning i forhold til jordbrugsinteresser. Geologiske profiler kan ud fra en konkret afvejning af interesserne og færdselssikkerheden bevares. I respekt for det nye naturområde bør oplevelse og formidling indarbejdes.

Faktaboks

Hvad er en råstofforekomst

Råstofforekomster defineres som de jord- og bjergarter, der kan udnyttes økonomisk gennem en proces hvor indvinding og oparbejdning sker med den tilgængelige teknologi. Sand, grus og sten findes overalt i de øverste lag i den danske undergrund, fortrinsvis som moræne- og smeltevandsaflejringer tilført af isen under en række gletsjerfremstød fra Norge og Sverige. Lerforekomster, der anvendes i teglværkerne, findes både i moræneaflejringer og dybere liggende havaflejringer. Kalk findes ligeledes i undergrunden, men ligger i de fleste områder under tykke lag af paleogene og neogene hav- og flodaflejringer og kvartære lag. Mere specielle råstoffer som tørv, kildekalk og klæg findes i jordoverfladen, hvor dannelsesmiljøer i form af vådområder og marsk har været til stede.

Redegørelse

Region Syddanmark er ansvarlig myndighed for råstofindvindingen. Regionen overtog myndighedsrollen fra kommunen den 1. juli 2014.

Råstofplanen ligger over kommuneplanen, og kommuneplanlægningen skal derfor respektere råstofplanens retningslinjer. Fremfor at optage råstofplanens retningslinjer i kommuneplanen henvises til retningslinjerne i råstofplanen.

Regionsrådet skal hvert fjerde år beslutte, om der skal laves en ny råstofplan. Den 27. februar 2023 besluttede regionsrådet, at Råstofplan 2020 ikke skal revideres. Det betyder, at Råstofplan 2020 fortsat er gældende. I råstofplanen er der udpeget regionale graveområder og regionale interesseområder samt opstillet en række retningslinjer for råstofindvinding.

I Assens Kommune indvindes der primært sand, grus og sten. Lerforekomsterne i kommunen er ikke store, men der er steder, hvor der indvindes ler – specielt omkring Vissenbjerg og Tommerup. Assens Kommune er blandt de tre kommuner i Region Syddanmark, hvor den største lerindvinding finder sted.

I Råstofplan 2020 er der udlagt ti graveområder.

Råstofindvinding har en stor indvirkning på landskabet samt naturgrundlaget, der ændres radikalt. Råstofindvinding er dog en nødvendighed i forhold til at imødekomme efterspørgslen på materialer til byggeri og anlægsaktiviteter. Råstofindvindingen skal dog ske under hensyntagen til væsentlige landskabelige og naturmæssige interesser, og der bør ved endt gravning rettes særligt fokus på at skabe ny natur og nye attraktive landskaber.

I den regionale råstofplan udarbejdet af Region Syddanmark fastlægges de overordnede rammer for råstofindvindingen. Endvidere er det regionen, der udarbejder tilladelser til råstofindvinding.

Ved indvinding af råstoffer skal der lægges vægt på vandforsyningsinteresser, beskyttelse af arkæologiske, landskabelige og geologiske interesser samt på naturbeskyttelse, herunder på naturværdier og videnskabelige interesser.

6.10 Skovrejsning

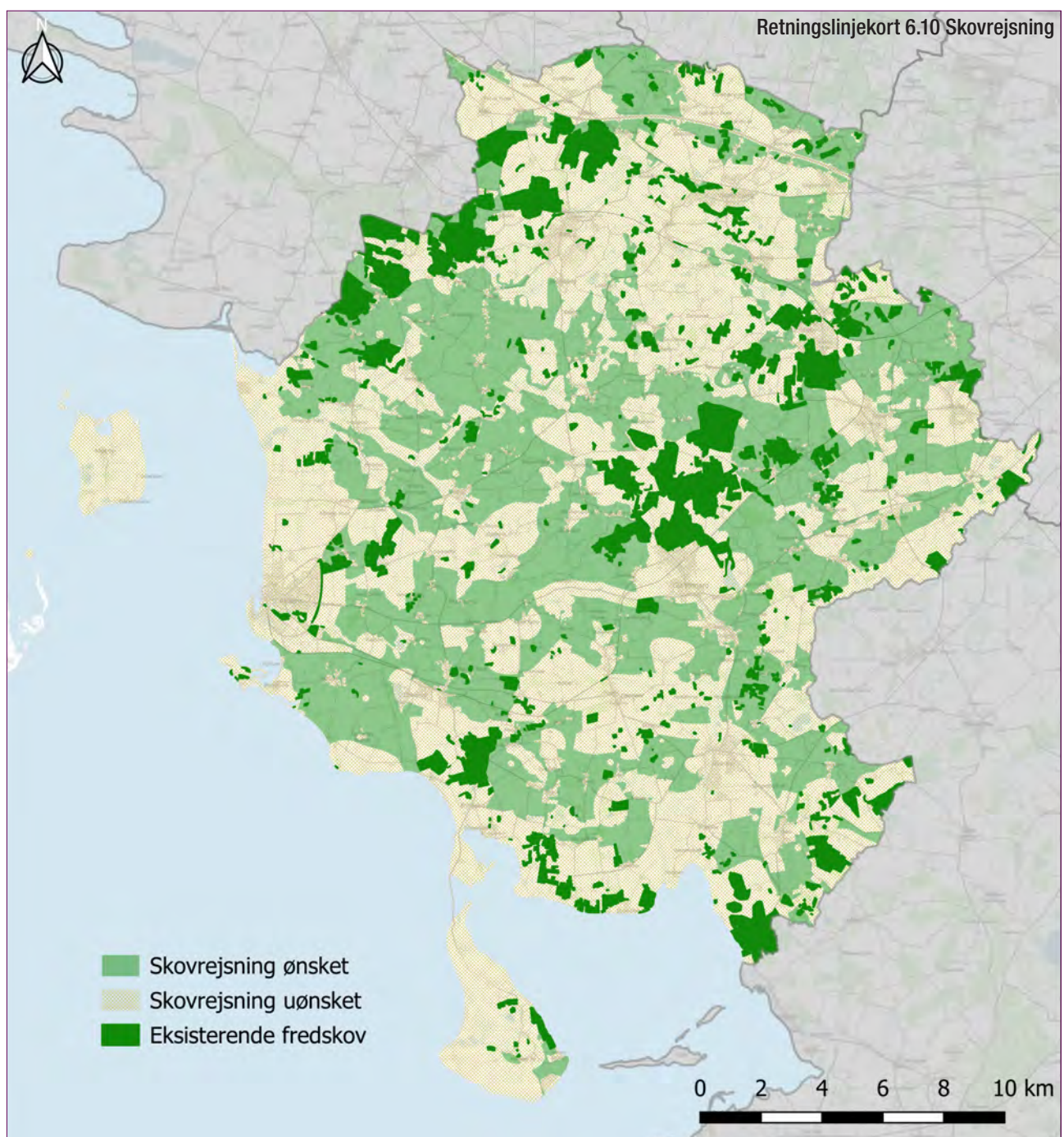
Assens Kommune rummer større sammenhængende skovområder og mindre skove beliggende spredt i landskabet. Formålet med at udpege skovrejsningsområder er at sikre, at skovrejsning i højere grad finder sted, hvor det ud fra en samfundsmæssig helhedsbetragtning er mest hensigtsmæssigt. Skovrejsning skal tjene en række formål, herunder at beskytte grundvand, fremme friluftsliv, biodiversitet, miljøbeskyttelse og sikre træproduktion.

Beskyttelsen af drikkevandsressourcen prioriteres især højt af hensyn til sikring af den generelle sundhedstilstand. Skovrejsningens høje prioritering gælder tilsvarende for beskyttelsen af de biologiske værdier samt variation i landskabet. Mange truede dyr og planter i Danmark har skov som levested.

Herudover har skovene betydning for dyr og planter spredningsmuligheder, idet skovene kan fungere som grønne korridorer i landskabet. De er dermed vigtige for vores natur og biodiversitet.

Skovenes rekreative og oplevelsesmæssige betydning ses blandt andet af, at de danske skove er et af de oftest benyttede udflugtsmål i forbindelse med gåture, løb, cykling med videre.

Øget skovrejsning vil spille en betydelig rolle i forhold til at reducere indholdet af CO₂ i atmosfæren, da træerne med deres vækst binder CO₂. Med Aftalen om et Grønt Danmark er der politisk en målsætning om en tredobling af den nuværende årlige skovrejsningsindsats. Dermed er det forventningen, at det bliver muligt at etablere 250.000 ha ny skov på landsplan frem mod 2045.



Vision

Assens Kommune vil gennem planlægning af kommunens samlede udvikling sikre sammenhæng mellem en dynamisk udvikling og skovrejsning på udvalgte områder for at beskytte grundvandet, forbedre biodiversiteten og forbedre de rekreative muligheder og kvaliteter omkring byerne.

Assens Kommune ønsker samtidig, at skovrejsning skal bidrage til varierede naturskønne landskaber samt sikring af levesteder og spredningskorridorer for dyr og planter tilknyttet skov.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at beskyttelsen af regionens grundvandsressourcer bør have højest prioritet ved udpegningen af skovrejsningsområder, og at der for at sikre en høj effektivitet i grundvandsbeskyttelsen bør sættes på udpegning af større sammenhængende områder.
- at forbedre de friluftsmæssige muligheder omkring kommunens byer som er en væsentlig rammebetingelse for at øge byernes bosætningskvaliteter og dermed en medvirkende faktor i bestræbelserne på at tiltrække nye borgere og virksomheder til kommunen. Skovrejsning kan medvirke til at skabe gode friluftsmæssige muligheder, og det er derfor vigtigt også at udpege skovrejsningsområder af hensyn til at forbedre de friluftsmæssige muligheder og kvaliteter omkring byerne.
- at skovrejsning sker med henblik på at understøtte det statslige mål i Aftalen om et Grønt Danmark og for at binde eksisterende naturområder sammen i et større funktionelt sammenhængende netværk for at fremme biodiversitet og sikre gode økologiske forbindelser.

Retningslinjer

6.10.1 Skovrejsning

Omfanget og beliggenheden af skovrejsningsområder og områder, hvor skovrejsning er uønsket, fremgår af retningslinjekort 6.10.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 6.10.1

Tilplantninger med henblik på at etablere vildtremiser og læhegn, produktion af pyntegrønt, juletræer eller energiskov i kort omdrift bliver ikke regnet for skovtilplantning.

Uanset udpegningerne kan skovtilplantning ikke finde sted i områder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3 (beskyttede naturtyper). Skovtilplantning skal endvidere respektere naturbeskyttelseslovens bestemmelser om beskyttelseslinjer. Udpegningen af arealer, hvor skovrejsning er uønsket, gælder ikke for arealer omfattet af fredsskovpligt.

Som hovedregel betegnes skov, som et areal bevokset med træer, der danner eller inden for et rimeligt tidsrum vil danne sluttet skov af højstammede træer. Omfanget af arealet skal være større end 1/2 ha og mere end 20 m bred.

6.10.2 Dispensation fra skovrejsning uønsket

I områder, hvor skovrejsning er uønsket, kan der gives dispensation til skovrejsning, hvis skovrejsningen understøtter de hensyn, der ligger til grund for en given udpegning. Dette gælder særligt i de skovrige herregårdslandskaber samt i randzonen omkring byvækstbyer.

Lundager Skov



Redegørelse

Det overordnede nationale mål er, at skovarealet skal forøges, så skovlandskaber dækker 20 - 25 % af landets areal inden udgangen af det 21. århundrede. Formålet med denne forøgelse af skovarealet er primært at fremme grundvandsbeskyttelsen, men også at bidrage til bevarelsen af den biologiske mangfoldighed, at sikre rum til rekreative aktiviteter samt at minimere klimaændringerne.

Statslige interesser i kommuneplanlægningen

Følgende tre hensyn tillægges vægt ved skovrejsning:

- Beskyttelsen af grundvands- og drikkevandsressourcer.
- Fremme af de bynære friluftsinteresser.
- Fremme af de biologiske korridorer i landskabet.

Områder, der rummer naturværdier, landskabsværdier, geologiske værdier eller kulturhistoriske værdier, der ikke er forenelige med skovrejsning, friholdes for skovtilplantning. Der opfordres endvidere bl.a. til at sikre, at udpegede skovrejsningsområder har en sammenhæng og størrelse, så de kan opfylde formålet med deres udpegning. Således bør områder udpeget af hensyn til styrkelse af økologiske korridorer ikke være under 5 ha.

Byrådets holdninger

Gode miljøkvaliteter og gode friluftsmuligheder ikke mindst i de bynære områder, bidrager til at øge bosætningskvaliteterne i kommunen. Det er Byrådets holdning, at beskyttelsen af kommunens grundvandsressourcer bør have højest prioritet ved udpegningen af skovrejsningsområder, og at der for at sikre en høj effektivitet i grundvandsbeskyttelsen bør sættes på udpegning af større sammenhængende områder.

Byrådet finder endvidere, at det gode friluftsliv omkring kommunens byer er en væsentlig rammebetingelse for at øge byernes bosætningskvaliteter og er dermed en medvirkende faktor i bestræbelserne på at tiltrække nye borgere og virksomheder til regionen. Skovrejsning er medvirkende til at skabe de gode friluftsoplevelser, og det er derfor vigtigt også at udpege skovrejsningsområder af hensyn til at forbedre friluftslivet og lignende kvaliteter omkring kommunens byer.

Strategi og indsats

I forhold til grundvandsbeskyttelsen er der ved udpegningen af skovrejsningsområder taget udgangspunkt i de dele af oplandene til kommunens vandværker, hvor grundvandsressourcerne er dårligt beskyttede. Da disse områder selv efter fradrag af delområder, hvor skovrejsning af andre årsager er uønsket er arealmæssigt meget omfattende, er der foretaget en prioritering i forhold til de forskellige grundvandsressourcers relative betydning.

Mange vandforsyninger ligger bynært, hvorfor der allerede i udgangspunktet er et væsentligt sammenfald mellem bynære skovrejsningsområder og områder udpeget med henblik på grundvandsbeskyttelse.

Som supplement hertil er udpeget bynære skovrejsningsområder i tilknytning til byer over 1.000 indbyggere, hvor der vurderes at være et særligt behov for at styrke befolkningens rekreative muligheder. Endeligt indgår i strategien mindre udpegninger inden for Grønt Danmarkskort med henblik på at skabe bedre spredningsmuligheder for det vilde dyre- og planteliv.

For at signalere ønske om yderligere skovrejsning er der i forbindelse med kommuneplanrevision 2025 sket en fordobling af arealer udpeget til skovrejsning ønsket og neutralområder

er udgået. Det bringer det samlede areal udpeget til skovrejsning i Assens Kommune op på 20.600 ha, hvoraf 1678 ha allerede er fredskov. Arealer med skovrejsning ønsket udgør 40% af kommunens samlede areal på 51.220 ha.

Områder, hvor skovrejsning er uønsket

Disse områder omfatter en række arealer, der er disponeret til andet formål:

- vejreservationer
- kirkebeskyttelseszoner
- særligt bevaringsværdige landsbyerlav
- kulturhistoriske (især arkæologiske) beskyttelsesområder
- dele af landskabelige beskyttelsesområder og større uforstyrrede landskaber
- udpegede potentielle vådområder
- råstofområder
- dele af de særlige biologiske interesseområder
- uudnyttede kommuneplanlagte områder
- perspektivområder til byudvikling
- fremtidige ikke kommuneplanlagte byudviklingsområder og bynære arealer



Dette afsnit understøtter Rent vand og sanitet, da skovrejsning bl.a. har til formål at beskytte grundvandet.



Dette afsnit understøtter Klima-indsats ved at udpege arealer, hvor skovrejsning er ønsket. Skovrejsning kan opsuge CO2 fra atmosfæren.



Dette afsnit understøtter Livet på land ved at udpege arealer, hvor skovrejsning er ønsket.

6.11 Geologi

Det danske landskab viser mange steder stadig spor efter geologiske processer. Landskabets historie rækker næsten 2 milliarder år tilbage, og de geologiske processer er stadig aktive og ændrer vores landskab den dag i dag. Flere steder i Assens Kommune kan man se eksempler fra denne geologiske historie.

Geologiske formationer udgør nogle af de landskabselementer, der giver landskabet værdi. De geologiske formationer har stor betydning for vores oplevelse og forståelse af, hvordan landskabet oprindeligt er blevet dannet.

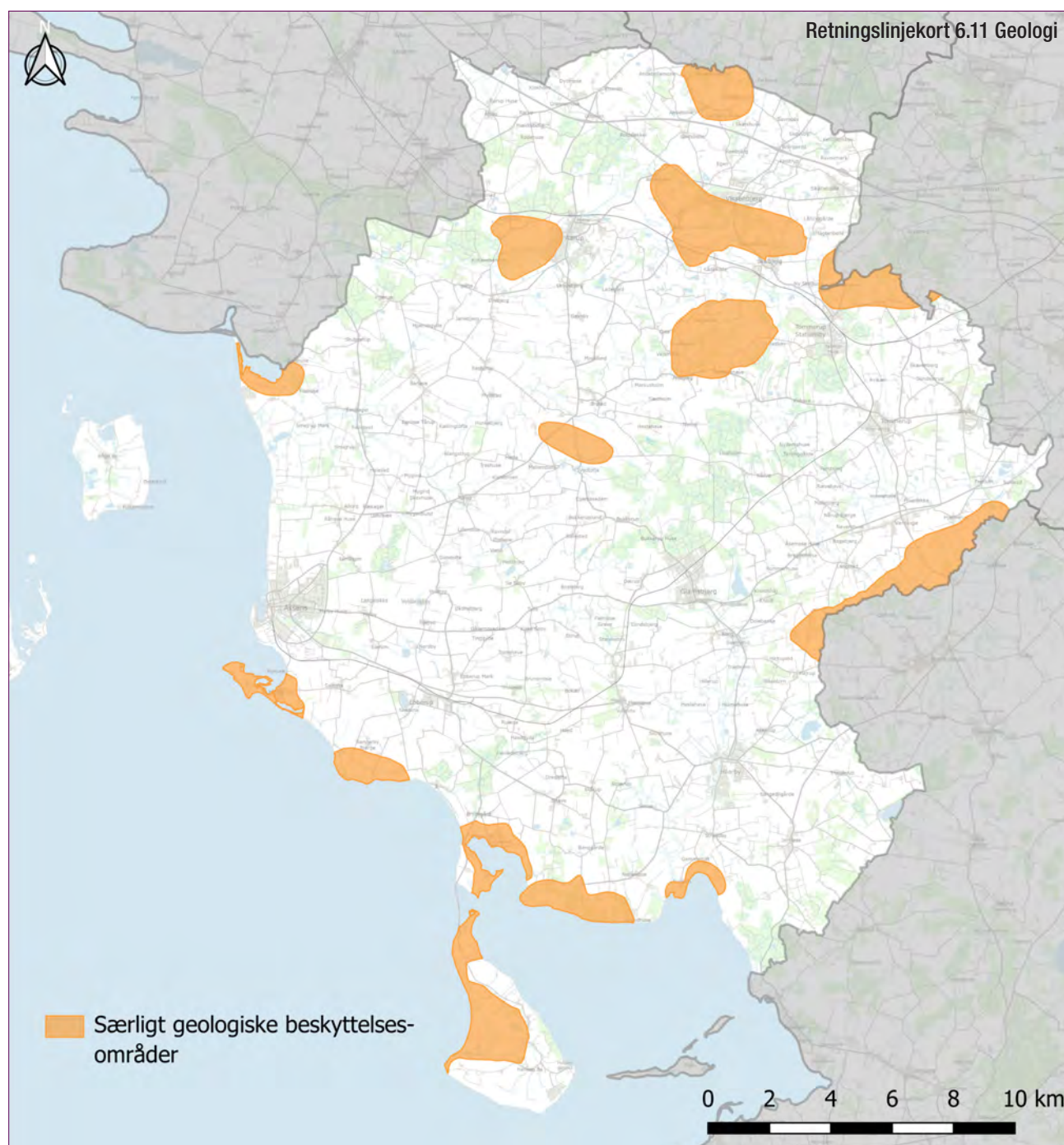
Vision

De geologiske værdier skal bevares og sikres den nødvendige beskyttelse. Planlægningen og forvaltningen skal ske på en måde, der tilfører geologien kvalitet, så vi sikrer fremtidige generationers mulighed for at nyde og opleve de geologiske værdier.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at beskytte værdifulde geologiske landskabstræk som åse, ådale, tunneldale, randmorænebakker, dødislandskaber med videre.
- at beskytte de værdifulde geologiske landskabstræk mod tilsløring fra byggeri, tilgroning, beplantning, større tekniske anlæg samt mod fjernelse af karaktergivende elementer med videre.



Retningslinjer

6.11.1 Geologiske landskabstræk

Nye anlæg må ikke forringe værdifulde geologiske landskabstræk, og deres indbyrdes overgange og sammenhænge skal sikres. De må ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

6.11.2 Ingen terrænopfyldning i værdifulde områder

I områder af særlig geologisk interesse må der ikke ske terrænopfyldning.

6.11.3 Geologiske profiler

Ved meddelelse af råstoftilladelse og godkendelse af indvindings- og efterbehandlingsplan skal det vurderes, om der er behov og mulighed for at bevare et eller flere geologiske profiler i råstofgraven. Værdifulde profiler skal søges bevaret. Endvidere skal værdifulde geologiske kystprofiler bevares.

FAKTABOKS

Definition af geologiske bevaringsværdier

Geologiske bevaringsværdier kan defineres som landskaber, herunder kystlandskaber, og natur- eller menneskeskabte profiler, hvis geologiske opbygning og fremtræden dokumenterer væsentlige træk af landets geologiske dannelse og de geologiske processer, der fortsat omformer landskabet.

Bevaringsværdierne kan for eksempel være landskaber skabt af istidens gletsjere, eller kysterne, der er under stadig omformning. Det kan også være blotlagte profiler gennem nogle af de mange sedimentter, der sammen med grundfjeldet opbygger Danmarks undergrund. Geologiske profiler findes i naturlige kystkliner, hvor havet får lov at erodere frit, og i råstofgrave.

Kilde: "Geologi i planlægningen for det åbne land" Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen 2009

Redegørelse

Assens Kommune har flere værdifulde geologiske landskaber. Det er kommunens opgave at beskytte og sikre de geologiske bevaringsværdier, der giver en særlig mulighed for at opleve og forstå landets geologiske historie fra de ældste tider og helt frem til nutiden.

Centrale problemstillinger

Geologien spiller en betydelig rolle i vores hverdag, selvom de fleste måske sjældent tænker over det. Udformningen af landskaber og jordbund er afgørende for plante- og dyrelivet, for menneskets bosætning gennem tiderne og for udnyttelsen af de mineralske råstoffer. De geologiske lag afspejler desuden udviklingen i naturforholdene, herunder klimaet, op gennem jordens historie, og det er derfor vigtigt, at man til stadighed kan opleve, undersøge og formidle den geologiske historie.

Vores viden om Danmarks undergrund er stadig mangelfuld trods flere århundreders undersøgelser. Det er vigtigt, at undersøgelserne fortsætter, dels fordi danske forskningsresultater bidrager til en bedre forståelse af de geologiske processer overalt på kloden, dels fordi vore egne samfundsmæssige behov kræver en mere detaljeret viden om landets geologiske opbygning.

Det kan dreje sig om afgrænsningen af nye grus- eller lerforekomster, om kortlægning af overfladevandets vej ned til grundvandet eller måling af stabiliteten af lag, der skal bære tunge anlæg. Hertil kommer, at en bedre forståelse af de geologiske forhold og ikke mindst af landskabets dannelse er med til at gøre vores naturoplevelser rigere.

Det er derfor af stor betydning at bevare de områder, der i særlig grad dokumenterer den geologiske udvikling, nationalt såvel som regionalt og lokalt.

Interessemodsatninger

Der kan være mange arealinteresser, som er i konflikt med de geologiske interesser. De indgreb, der kan true de geologiske interesser, kan være reversible eller irreversible. De reversible indgreb medfører ændringer, der ikke er direkte ødelæggende, men snarere slører og skjuler den geologiske forekomst. Her vil landskabet eller den geologiske lokalitet kunne genskabes ved at fjerne det slørende element. Et irreversibel indgreb ødelægger derimod landskabet eller fjerner den geologiske forekomst, der således ikke kan genskabes.

Interesser, der kan være i konflikt med de geologiske interesser, kan være råstofgravning, infrastruktur og bebyggelser, vandløbsregulering, dræning, oprensning af søer og vandhuller, skovrejsning, kystsikring og manglende pleje.

Strategi og handlinger

Retningslinjerne for beskyttelsen af de geologiske interesser skal benyttes ved planlægningen i det åbne land og er bindende i forbindelse med administrationen af planlovens landzonebestemmelser. Der henvises i øvrigt til beskyttelsesinteresser i kystnærhedszonen jævnfør retningslinjerne i kapitel 6.

Formidling bliver ofte fremhævet som et virkemiddel til beskyttelse af naturen og dermed de geologiske interesser. Erfaringen viser, at relevant information øger oplevelsen, skærper interessen og skaber relationer.

Det er derfor også vigtigt, at der skabes gode adgangsforhold, så det bliver muligt at opleve de særligt værdifulde geologiske landskaber og profiler. Det gælder ikke kun den rent fysiske adgang med farbare stier, trapper med videre, men også den juridiske adgang. På private arealer vil det ofte være muligt at indgå aftaler i dialog med ejeren og derigennem sikre offentlighedens adgang.

Kortlægning

Staten har kortlagt de værdifulde geologiske områder. Kommunen kan se på lokale geologiske værdier. I forbindelse med landskabskortlægning skal det også undersøges, om der er lokale geologiske interesser i kommunen, der skal sikres ved en lokal udpegning.

7. Vandmiljø- beskyttelse



7.0 Vandmiljøbeskyttelse

Vandressourcen i Danmark er som en del af natur- og miljøbeskyttelsen en national interesse. Anvendelsen af vandområderne kan have indflydelse på vandkvaliteten, og derfor skal der jævnfør planloven fastsættes planlægningsmæssigt velbegrundede retningslinjer for anvendelsen af søer, vandløb og kystvande i kommuneplanen.

Vandmiljøet

Vandmiljøet har været et regelmæssigt emne i nyhedsmedierne gennem de sidste mange år. Det skyldes, at vandmiljøet vedrører os alle. For de fleste er det en selvfølge at kunne drikke et glas vand tappet direkte fra hanen. Vandområderne er også en del af vores dagligdag. Det er en levevej for fiskeriet og turisterhvervet, og borgere og besøgende får friluftsbaseret motion og rekreative oplevelser f.eks. som badende, lystsejlere, lystfiskere eller i form af gåture langs vores vandløb, søer og kyster.

Men det er ikke en selvfølge, at vi har et rent vandmiljø. Vi er nødt til at værne om det. Mange menneskelige aktiviteter fører til, at vi forurener vandområderne med kvælstof, fosfor, organisk stof og miljøfarlige forurenende stoffer såsom pesticider med mere. I dag indeholder vores vandområder derfor langt flere næringsstoffer, i forhold til hvad der naturligt ville være uden menneskelig påvirkning. Det er den primære årsag til forurening af vandmiljøet. Stofferne kommer fra produktion og forarbejdning af fødevarer og industriprodukter, fra husholdninger og veje. Dertil kommer, at andre kommuner og lande tilfører de samme stoffer fra tilsvarende kilder til vores vandmiljø.

Beskyttelse af vandmiljøet

Den første danske miljøreform blev iværksat i 1974. Man har siden da øget indsatsen for at mindske forureningen af vandområderne med blandt andet næringsstoffer. I første omgang fokuserede man på at fjerne organisk stof for at mindske forureningen af vores vandløb, dernæst på at fjerne fosfor fra spildevand for at beskytte søer og kystlaguner. Senere har der været en mere generel indsats for at gøre spildevandsrensningen mere effektiv og mindske kvælstoftabet i landbrugsdriften til gavn for vores havmiljø.

I dette årtusinde er der strammet op internationalt omkring beskyttelsen af vandmiljøet. Vigtigst er EU's vandrammedirektiv fra år 2000, som fastsætter, at tilstanden i en lang række vandområder over hele Europa skal forbedres væsentligt.

Ifølge de statslige vandområdeplaner er mange vandområder i Assens Kommune i fare for ikke at opfylde deres miljømål – hvilket også gælder kystvandområderne. Dette skyldes blandt andet, at der ledes for store mængder næringsstoffer (kvælstof og fosfor) ud i vandmiljøet. Det er derfor meget vigtigt fortsat at arbejde på at forbedre miljøtilstanden.

Internationalt samarbejde

Indsatsen for et rent vandmiljø i Assens Kommune og på det øvrige Fyn skal først og fremmest sikres gennem nationale, regionale og lokale tiltag og i første omgang være til gavn og glæde for kommunens borgere. Det fynske vandmiljø er dog også en del af det fælles vandmiljø omkring Østersøen og i Europa, som i stigende grad er underlagt internationale love og konventioner. Det afspejler det fælles ansvar for vandmiljøet i Europa og den indbyrdes forpligtelse til at finde miljørigtige løsninger.

Statslige vandområdeplaner

Assens Kommune er omfattet af Vandområdeplan 2022-2027 for vandområdedistrikt Jylland og Fyn. Den nuværende vandområdeplan er i planperiode 3, hvorefter der er krav om god økologisk tilstand i vandområderne. Vandområdeplanerne er et informationsredskab, der indeholder oplysninger om påvirkningerne af vandområderne, beskrivelse af overvågningen, vurderinger af tilstanden, gældende miljømål samt et resumé af de indsatser, der skal gennemføres med henblik på at opfylde de fastlagte mål. Lovgrundlaget er Lov om vandplanlægning med tilhørende bekendtgørelser, blandt andet bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster og Bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter. Lovgrundlaget er bindende overfor myndighedernes fysiske planlægning og administration.

I tredje planperiode fra 2022 til 2027 skal der på landsplan ske en reduktion i udledningen af kvælstof til vandmiljøet og forbedring af forholdene i flere vandløb. I Assens Kommune betyder det, at der skal gennemføres en række indsatser, blandt andet forbedring af de fysiske forhold på udvalgte vandløbsstrækninger, restaurering af søer, etablering af vådområder til kvælstoffjernelse, nedlæggelse af regnbetingede spildevandsudløb og forbedret spildevandsrensning i det åbne land.

7.1 Grundvandsbeskyttelse

Kommunen er myndighed for grundvandsindvinding og grundvandsbeskyttelse.

Områder med drikkevandsinteresser (OD), områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande til almene vandforsyninger, følsomme indvindingsområder for henholdsvis nitrat (NFI) og sprøjtemidler (SFI), indsatsområder (IO) og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) udpeges løbende af Miljøstyrelsen gennem Bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer, efterhånden som der afgrænses nye områder i grundvandskortlægningen.

Det er hovedreglen, at OSD (områder med særlige drikkevandsinteresser) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger udenfor OSD, så vidt muligt skal friholdes for byudvikling.

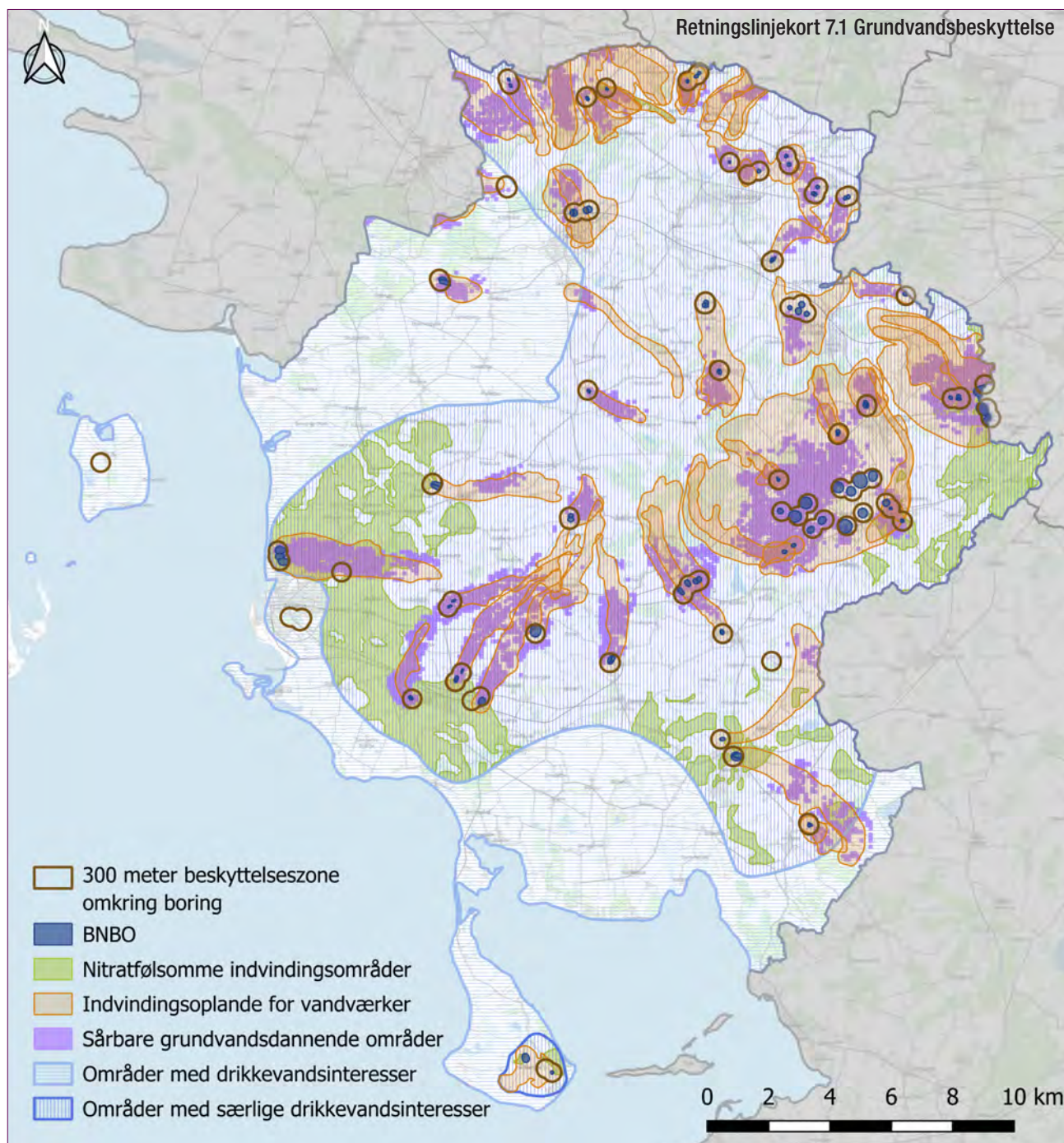
Vision

Assens Kommune vil gennem planlægning af kommunens samlede udvikling sikre sammenhæng mellem vilje til vækst og beskyttelse af grundvandet, så der fremover er tilstrækkeligt drikkevand af en god kvalitet.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at drikkevandsforsyningen baseres på rent og naturligt grundvand uden behov for videregående vandbehandling.
- at der er forsyningssikkerhed med rent drikkevand.
- at indvinding af grundvand foregår bæredygtigt.
- at beskytte grundvandet mod forurening.



Retningslinjer

Kommuneplanlægningen skal bidrage til at forebygge fare for forurening af nuværende og fremtidige grundvandsressourcer inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

Målene for grundvandsbeskyttelsen er fastsat i de statslige vandområdeplaner efter Miljømålsloven. Kommunen skal fortsat arbejde for, at disse mål og retningslinjer om vandområdernes kvaliteter, spildevandsplanlægning, landbrug med videre opfyldes. Se i øvrigt kapitel 6 og 7.

Hvor retningslinjerne i vandområdeplanerne knytter sig til beskyttelsen af grundvandet, knytter nedenstående retningslinjer sig til benyttelsen af grundvandet.

Retningslinjer, der omhandler grundvandsbeskyttelsen, fremgår også af kommunens Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse.

7.1.1 Prioritering af grundvandsressourcens anvendelse

I områder, hvor vandressourcen ikke er tilstrækkelig til at tilgodese alle behov for vandindvinding og alle behov for vand i vandløb, søer og vandafhængige terrestriske naturtyper, bør der som udgangspunkt prioriteres således:

1. befolkningens almindelige vandforsyning, der omfatter bl.a. husholdning og institutioner, samt andre vandindvindinger, hvortil der stilles krav om drikkevandskvalitet og regelmæssig kontrol, jf. kapitel 2 og 3 i bekendtgørelsen om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg
2. opretholdelse af en miljømæssig acceptabel vandføring og vandstand i vandløb samt vandudskiftning og vandstand i søer og vandafhængige terrestriske naturtyper i overensstemmelse med vandområdeplanens målsætninger
3. andre formål, hvortil der ikke stilles krav om drikkevandskvalitet og regelmæssig kontrol, og som omfatter indvinding til mere vandforbrugende industrier, vanding i jordbrugserhvervene bortset fra vanding og vask af spiselige gartneriafgrøder, vanding af golfbaner og andre vandforbrugende fritidsaktiviteter, varmeudvinding og køleformål samt virkninger af råstofindvinding under grundvandsspejlet, prioriteret efter en samfundsmæssig helhedsvurdering.

7.1.2 Vandbesparelse

Der skal økonomiseres med befolkningens almindelige vandforbrug og erhvervslivets vandforbrug. Det betyder, at der skal indføres vandbesparende foranstaltninger i industrien, at kølevand skal genbruges, og at sekundavand (lette-re forurenet vand) så vidt muligt skal bruges. Samtidig skal vandspild fra utætte ledninger nedsættes mest muligt.

7.1.3 Vandværksvand og privat vandindvinding

Hvor boliger forsynes med vandværksvand, må forsyningen normalt ikke suppleres med vandindvinding fra private brønde og borer. Hvis der er mulighed for tilslutning til vandværksvand, gives der ingen tilladelse til nye enkeltindvindingsanlæg samt udvidelse og vandbehandling på eksisterende enkeltindvindingsanlæg.

7.1.4 Grundvandsreserve

For at hindre, at forureningsproblemer medfører akutte forsyningsproblemer for drikkevandsforsyningen, skal alle vandværkerne sikre, at de har en veldefineret grundvandsreserve enten ved ekstra borer eller ved forbindelsesledninger, der kan sikre en almindelig forsyning mellem vandværkerne.

7.1.5 Grundvandsindvinding

Grundvandsindvinding fra dybereliggende, velbeskyttede grundvandsmagasiner med god vandkvalitet bør som udgangspunkt kun ske til almen vandforsyning eller anden indvinding med krav om drikkevandskvalitet.

7.1.6 Olie- og kemikalieprodukter

Virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter, bør placeres uden for NFI og indvindingsoplande til vandværker.

Særligt grundvandstruende aktiviteter må som udgangspunkt ikke placeres inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller indvindingsoplande til almene vandværker, der ligger udenfor OSD-områder.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 7.1.6

Som særligt grundvandstruende aktiviteter anses f.eks. etablering af deponeringsanlæg og andre virksomheder, hvor der forekommer oplag eller anvendelse af mobile forureningskomponenter, herunder organiske opløsningsmidler, pesticider og olieprodukter. Se også statens Vejledning om kommunernes fysiske planlægning indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplandet til almene vandforsyninger. Her findes en liste over virksomheder, hvor arealanvendelsen udgør en fare for forurening af grundvandet.

Ved placering i NFI og vandværkernes indvindingsoplande skal en vurdering af forureningsrisikoen godtgøre, at placeringen er forsvarlig. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystemer, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening. Byrådet skal anvisе løsningsmulighed for omlægning af indvinding til almen vandforsyning, der må ophøre som følge af stor risiko for forurening.

7.1.7 Placering af byområder, tekniske anlæg, hovedtrafikårer med videre

Nye byområder, tekniske anlæg, hovedtrafikårer med videre skal placeres, så det sikres, at vandindvindingsanlæg ikke udsættes for forureningsrisiko. Således skal de til enhver tid gældende vejledende afstandskrav herfor normalt sikres opfyldt.

Nye byområder bør placeres uden for 300 meter beskyttelsesområderne for vandværksboringer og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Desuden skal der tages hensyn til vandværkernes indvindingsopland. Det kan derfor være nødvendigt at lave en nøjere kortlægning af grundvandsforholdene, inden der planlægges nye byområder.

Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller indvindingsoplande til almene vandværker, der ligger udenfor OSD, skal så vidt muligt friholdes for udlæg af arealer til byudvikling. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Ved byudvikling i OSD og indvindingsoplande til almene vandværker, der ligger udenfor disse områder, skal det af kommune og lokalplaners retningslinjer fremgå, hvordan grundvandsinteresserne beskyttes.

Fortolkningsbidrag til retningslinje 7.1.7

Miljøstyrelsen har udarbejdet en grundvandsredegørelse, der giver et samlet overblik over drikkevandsinteresserne i kommunen og deres sårbarhed. Redegørelsen bidrager til planlægningen af nye arealer til aktiviteter, der kan udgøre en fare for forurening af grundvandet.

7.1 GRUNDVANDSBESKYTTELSE

7.1.8 Lokalplanlægning

Bestemmelserne i 7.1.6 og 7.1.7 skal optages i relevant omfang i lokalplaner. Det skal tilstræbes i videst muligt omfang at indrette udbygningen efter allerede godkendte lokalplaner i henhold til 7.1.6 og 7.1.7.

7.1.9 Råstofgravning i forhold til vandboringer

Råstofgravning må normalt ikke finde sted nærmere end 150 meter fra boringer til almene vandforsyninger og 75 meter fra enkeltanlæg, der skal levere vand af drikkevandskvalitet.

7.1.10 Placering af vandboringer

Nye boringer til indvinding af grundvand skal så vidt muligt placeres opstrøms byområder og andre forureningskilder, så boringerne ikke udsættes for forureningsrisiko.

Således skal de til enhver tid gældende vejledende afstands-krav herfor sikres opfyldt. Derudover skal der tages højde for mulige fladeforureninger med nitrat og pesticider. Tilladelsesmyndigheden kan efter en konkret vurdering af forureningsrisikoen tillade afvigelse fra denne bestemmelse i særlige tilfælde.

7.1.11 Overflødige brønde og boringer

Gamle overflødige brønde og boringer skal sløjfes efter meddelelse af påbud fra kommunen.

Som udgangspunkt tillader kommunen ikke at beholde en brønd eller boring, hvis en ejendom er tilsluttet et vandværk. Kommunen kan give tilladelse til at beholde en brønd eller boring til erhvervsmæssige formål, hvor vandværket af kapacitetsmæssige grunde ikke kan eller vil forsyne ejendommen, og hvor hverken grundvandet eller naturen er påvirket uhensigtsmæssigt.

7.1.12 Nedsivning af vejvand og vand fra befæstede arealer

Kommunen giver som udgangspunkt ikke tilladelse til nedsivning af vejvand og vand fra befæstede arealer i sårbare områder (NFI). I sårbare områder skal bassiner til opsamling af muligt forurenat vand etableres med tæt membran.

7.1.13 Nedsivning indenfor boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)

Inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) vil kommunen være restriktiv i forbindelse med etablering af nedsivningsanlæg, anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR-anlæg), udbringning af spildevandsslam og lignende.

BNBO og 300 meter beskyttelseszone vises på retningslinjekort 7.1 Grundvand.

Redegørelse

Vandindvinding

Forsyningen af drikkevand fra vandværker og private anlæg er i dag baseret på grundvand. Det samme gælder med få undtagelser indvinding til vanding i jordbruget og til industri, hvor en meget lille del indvindes fra vandløb.

Drikkevandsforsyningen foregår fra i alt 33 almene vandværker (herunder ét vandværk tilhørende Assens Forsyning og et vandværk tilhørende VandCenter Syd). Vandværkerne forsyner også de fleste industrier med vand. Vandværkerne ligger spredt over hele kommunen, så der er i dag en decentral indvindingsstruktur.

Da vandværkerne samtidig er forbundne inden for afgrænsede områder, er det en meget robust forsyning, der ikke er så sårbar over for forurening.

Samtidig betyder den decentrale indvinding, at påvirkningen af vandløb og søer er mindre koncentreret, end hvis der var få indvindinger.

I 2022 blev Vandforsyningsplan 2021-2031 for Assens Kommune vedtaget.

Grundvandsressourcerne

Kortlægningen af grundvandet viser, at grundvandsressourcerne er tilstrækkelige til at dække behovet for vandindvinding. Indvindingsmulighederne er dog ikke lige gode alle steder i kommunen. De største problemer i forhold til indvindingen findes i Assens. Båge forsynes via havledning med drikkevand fra Assens Forsyning. Odense Kommune henter en stor del af drikkevandet i Assens Kommunes østlige del (Borreby og Holmehaveværket).

Det grundvand, der ikke indvindes, strømmer naturligt ud i vandløb, søer og vådområder og sørger derved for vandføring i disse vandområder om sommeren, hvor nedbøren kun i begrænset omfang når frem til vandløbene, men fortrinsvist fordampes. Grundvandet er altså også en afgørende ressource, når det gælder opretholdelse af naturkvaliteten. Hvis der indvindes for meget vand, kan det således få afgørende betydning for opretholdelse af de mål, der er sat for beskyttelsen af vandområderne. Endelig skal det nævnes, at indvindingsmulighederne til drikkevandsformål også begrænses af forurening.

Grundvandsredegørelsen fra 2015 med blandt andet redegørelse for byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) ligger som bilag til kommuneplanen.

Grundvandskvaliteten

Den naturlige grundvandskvalitet i Assens er sådan, at grundvandet de fleste steder er egnet til drikkevand efter en almindelig simpel vandbehandling. Langs kysterne og i visse afgrænsede strøg i den østlige del af kommunen begrænses drikkevandsindvindingen af indtrængende saltvand fra havet eller fra undergrunden.

Andre steder er der problemer med forhøjet indhold af arsen, jern og mangan, som dog kan fjernes på vandværkerne ved at effektivisere den almindelige vandbehandling.

En stor del af grundvandet er påvirket eller truet af forurening med pesticider og nitrat fra landbrug og privat anvendelse af pesticider. Disse forureningstyper kaldes fladeforureninger, da de forurenende stoffer anvendes på store arealer. Nitratforureningen i grundvandsmagasinerne stammer fra landbrugets anvendelse af gødning.

Staten har i forbindelse med kortlægningen af grundvandet udpeget områder, der er sårbare over for nitrat: Nitratfølsomme indvindingsområder (NFI). Staten har meldt ud, at disse områder også kan anses for sårbare over for andre miljøfremmede stoffer, herunder pesticider. Staten har herudover udpeget indsatsområder, hvor der skal gøres en særlig indsats for at beskytte grundvandet. Disse indsats er beskrevet i Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse.

En del af kommunens vandværksboringer er forurenat med pesticider. Størstedelen af forureningen stammer fra pesticider anvendt på private og offentlige arealer og i plantager, men også pesticider anvendt i landbruget udgør et problem. En del grundvandsmagasiner og vandværksboringer er også forurenat eller truet af forurening med andre miljøfremmede stoffer.

Forureningen stammer fra industrier, renserier, benzinstationer og lignende. Disse forureningstyper kaldes punktfor-

ureninger, da de i modsætning til fladeforureninger er relativt afgrænsede.

De mest hyppige forureninger skyldes klorerede opløsningsmidler anvendt i industrien og i renserier, olie og benzin, til sætningsstoffet MTBE i benzin og stoffer fra tjære.

Beskyttelse mod forurening

Omsætning og nedbrydning af de forurenende stoffer i jorden har stor betydning for udbredelsen af forurening.

Derudover betyder fortynding en del. Hvis der indvindes fra dybtliggende magasiner beskyttet af tykke lerlag og en lille grundvandsdannelse, vil risikoen for forurening være mindst. Hvis der samtidig indvindes uden for byerne, hvor der er færrest punktkilder, er situationen bedst mulig. Der er stadig mange vandværker, der indvinder vand i byområder og fra dårligt beskyttede grundvandsmagasiner. Et hovedproblem er derfor at finde nye kildepladser til disse vandværker uden for byområder og baseret på dybtliggende magasiner. Nogle steder er det ikke muligt at løse problemerne på den måde, hvorfor forureningerne skal fjernes og beskyttelsen intensiveres.

Miljømålsloven – Vandrammedirektivet

Miljømålsloven, der implementerer EU's vandrammedirektiv i Danmark, stiller krav til grundvandskortlægningen og krav til forståelsen af sammenhængen mellem grundvand og overfladevand, søer, vandløb og vådområder. Som nævnt ovenfor har forvaltningen af grundvandsressourcen altid taget højde for, at der skal være vand i vandløb med videre for at kunne opfylde målsætningerne for disse vandområder. Derimod er der ikke hidtil taget hensyn til, at forureningen af overfladevand kan stamme fra forurenede grundvand. Derfor vil vandområdeplanerne kunne blive styrende for de fremtidige krav til grundvandskvalitet.

Strategi og indsats

Vandindvinding

Forsyningen med drikkevand og vand til produktion er af afgørende betydning for samfundet. Det er derfor Byrådets holdning, at kommunens vandressourcer skal sikres såvel mod overudnyttelse som forurening. Samtidig skal det sikres, at vandindvindingen ikke er i konflikt med vandløbs- og naturinteresserne.

Indvindingen til vandværker skal i videst muligt omfang tilrettelægges, så der tages hensyn til opretholdelse af målsætningerne for vandløb, søer og vådområder. Det er Byrådets holdning, at den mest robuste vandforsyning sikres ved fortsat at basere vandforsyningen på en decentral indvindingsstruktur med vandværkerne placeret ved ressourcen, og hvor der er behov for vand. Vandværkerne skal på den anden side også have en sådan størrelse, at de har mulighed for at leve op til helt nødvendige krav om professionel drift såvel forsyningsmæssigt som administrativt.

Vandværkerne skal sørge for en god forsynings sikkerhed ved at have alternative kildepladser og forbindelsesledninger til andre vandværker. Vandspildet skal minimeres ved vandsparekampagner og vedligeholdelse af ledningsnettet.

Beskyttelse mod forurening

Det er Byrådets holdning, at drikkevandsforsyningen skal baseres på uforurenede grundvand, der ikke kræver videregående vandbehandling med for eksempel kulfilter eller andre avancerede rensningsmetoder. Kun i særlige tilfælde kan videregående vandbehandling tillades i en overgangsperiode,

mens forureningen renses op, eller indtil en ny kildeplads for vandværket er fundet. I længere tid kan rensning kun tillades, hvis det er dokumenteret, at kildepladsen er bevaringsværdig i forhold til vandkvalitetsmæssige, forsyningsmæssige og økonomiske hensyn. Det er derfor Byrådets holdning, at jord og grundvand generelt skal beskyttes mod forurening. Det betyder, at forurenende aktiviteter skal indrettes sådan, at risikoen for forurening minimeres.

Uanset hvad der gøres for at minimere forureningsrisikoen, vil der altid være en vis risiko for, at der sker forurening ved uheld eller sløseri. Det er derfor Byrådets holdning, at forurenende aktiviteter så vidt muligt skal adskilles fra de områder, hvor der findes højt prioriterede grundvandsressourcer. Den forebyggende indsats har altså høj prioritet.

I praksis betyder det, at indvindingen til vandværkerne bør ligge uden for byområderne, der har mange kilder til forurening. Byvæksten skal derfor planlægges, så vandværkernes kildepladser friholdes for byområder.

Eller også skal vandværkerne flytte deres indvinding væk fra byerne. Byrådet vil tage højde herfor i kommuneplanen, lokalplaner, vandforsyningsplan og spildevandsplan.

Byrådet finder det vigtigt, at såvel gamle som nye forureninger, der truer grundvandet og drikkevandsindvindingen, skal ryddes op hurtigt. Det er Regionen, der varetager denne opgave.

Vandindvinding og grundvandsressourcerne

Grundvandsressourcens størrelse svarer til den årlige grundvandsdannelse. Som nævnt begrænses den mængde, der kan indvindes af kravet om, at der skal være vand i vandløb, søer og vådområder. Skal målsætningen for de ferske vande opfyldes, kan der kun indvindes en andel af den årlige grundvandsdannelse. Dertil kommer de begrænsninger, forureningen giver.

Administrationen af grundvandsressourcerne sker med udgangspunkt i de grundvandsmagasiner, hvorfra der kan indvindes større vandmængder af god naturlig kvalitet.

I overensstemmelse med bestemmelserne i vandforsyningsloven er kommunens grundvandsressourcer opdelt i to områdetyper efter betydningen i forhold til drikkevandsindvindingen, se retningslinjekort 7.1 på første side i grundvandsafsnittet:

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD).
- Områder med drikkevandsinteresser (OD).

Områder med særlige drikkevandsinteresser dækker de grundvandsmagasiner, der har størst betydning for drikkevandsforsyningen.

Assens Kommune tager stilling til, om der er mulighed for udvidelse af eksisterende tilladelser eller nye tilladelser på baggrund af en vurdering af, om det ansøgte vil få væsentlige konsekvenser for søer, vandløb og vådområder set i forhold til de overordnede prioriteringer af vandressourcen, som fremgår af retningslinje 7.1.1.

For at forbedre forholdene i søer, vandløb og vådområder og for at øge mulighederne for at indvinde vand til andre formål såsom vanding skal der hele tiden arbejdes på at nedsætte vandspildet. Desuden skal der arbejdes på at udnytte vandet bedre, for eksempel ved recirkulation af vanding vand samt kølevand og procesvand i industrien.

7.1 GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Grundvandsbeskyttelse

Grundvandsbeskyttelsen bygger primært på forebyggelse. Det betyder, at forurenende aktiviteter adskilles fra områder med drikkevandsindvinding. Områder med særlige drikkevandsinteresser skal derfor først og fremmest friholdes for aktiviteter, der udgør en særlig risiko for forurening af grundvandet. Da det ikke kan gennemføres fuldt ud, stilles der særlige krav til udformning af aktiviteter, der ligger i indvindingsområdet til vandværkernes indvindinger.

Vandværkernes indvinding skal som udgangspunkt ligge uden for byerne, så eventuel forurening fra byområderne ikke kan nå indvindingsboringerne. Det skal derfor undgås at lave byvækst imod velbeliggende kildepladser. Hvis det ikke er muligt, bør det gennem vandforsyningsplanlægning sikres, at vandværkets indvinding flyttes.

Strategien med først og fremmest at beskytte grundvandet i områder med særlige drikkevandsinteresser og ved vandværksindvindinger betyder ikke, at der kan slækkes på grundvandsbeskyttelsen andre steder. Når kommunen godkender forurenende aktiviteter uden for disse områder, skal der også stilles krav, så forurening undgås. Men ved at placere de aktiviteter, der udgør en særlig risiko for grundvandsforurening, uden for de nævnte områder, er konsekvenserne af forureningsuheld eller fejlvurdering begrænsede.

Derudover stilles der også krav til industrier med videre om at rydde op, hvis der sker forurening.

Indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse

Beskyttelse af grundvandet mod forurening sker gennem udarbejdelse af indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse. I indsatsplanen er beskrevet en samlet, detaljeret plan for indsatsen mod alle forureningskilder i det aktuelle område.

Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Assens Kommune er vedtaget i oktober 2023. Planen er en samlet plan for alle vandværker i Assens Kommune. Indsatsplanerne er udarbejdet på baggrund af en detaljeret kortlægning af grundvandet udført af staten. Planen beskriver udpegede områder og hvilke indsats, der bør foretages for at beskytte grundvandet.

Forureningen fra forurenede grunde

Der findes mange forurenede grunde, det vil sige nedlagte lossepladser og forurenede industrigrunde. Disse grunde kortlægges, undersøges og ryddes op, såfremt grundene indeholder stoffer, der kan true grundvandet. Forurenede grunde, der ligger inden for OSD eller indvindingsområde til vandværker, undersøges først og koordineres med den prioritering, der er for indsatsområderne. Indgreb over for jordforureningerne følger i øvrigt retningslinjerne i jordforureningsloven. Opgaven varetages af regionerne.

Fladeforurening

Fladeforurening er især knyttet til landbrugsdriften og udgøres af nitrat og pesticider. Det er sjældent muligt at adskille vandindvindingen fra landbrugsinteresserne. Forurening af grundvandet med nitrat er knyttet til nitratfølsomme indvindingsområder. Staten har udpeget nitratfølsomme indvindingsområder (NFI).

Områderne er udpeget på baggrund af kortlægningsdata, der angiver, hvor der er konstateret en forurening af grundvandet med nitrat, eller hvor der kan være en risiko for det.

For at undgå stigende nitratforurening af grundvandet bør belastningen med gødning ikke øges i de nitratfølsomme indvindingsområder. I indsatsområder med hensyn til nitrat kan der ikke gives tilladelse til intensiv husdyrproduktion, hvis

den samlede nitratudvaskning overstiger det mål, der er fastsat i indsatsplanen for det pågældende område.

På ejendomme, hvor den eksisterende produktion giver anledning til, at udvaskningen overstiger målsætningen, skal udvaskningen reduceres. Som udgangspunkt skal det ske ved at indgå frivillige aftaler med landmændene.

Staten har meldt ud, at nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) er udtryk for en generel sårbarhed og dermed sårbare i forhold til pesticider. Herudover har staten også udpeget sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder (SFI).

Det kan dog også være relevant at udpege pesticidfølsomme zoner tæt på indvindingsboringer og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). BNBO er området tæt på boringen, der afgrænses af den afstand til boringen, hvor en forurening i magasinet vil være under 1 år om at nå frem til boringen. BNBO'er er ellipseformede og vil udgøre en mindre del af indvindingsområdet.

Sammenhæng med Vandrammedirektivet

Vandrammedirektivet blev indført i Danmark med vedtagelsen af Miljømålsloven i december 2003. Statens kortlægning af grundvandsressourcerne indgår som en del af den basisanalyse, der hvert sjette år skal gennemføres forud for udarbejdelse af en samlet vandplan for hele vandkredslobet. En sammenfatning af elementerne i indsatsplanerne for grundvandsområdet indgår i den samlede vandplan. Da grundvandet strømmer af til vandløb, søer og vådområder, har grundvandet betydning for naturkvaliteten både kvantitativt og kvalitativt.

I forbindelse med kortlægningen fokuseres der derfor også på grundvandets sammenhæng med overfladevande, så de enkelte grundvandmagasiners afstrømning til vandløb og vådområder gøres op. Samtidigt karakteriseres kvaliteten af vandet i det enkelte grundvandsmagasin. Herved er det muligt at fastsætte grundvandets kvantitative og kvalitative påvirkning af overfladevand. Hvis påvirkningerne er for store, til at målsætningerne for overfladevande kan opnås, er der efterfølgende mulighed for at regulere på indvindingernes størrelse af hensyn til de kvantitative påvirkninger og foretage indgreb for at forbedre grundvandskvaliteten.



Dette afsnit understøtter rent vand og sanitet ved at sætte retningslinjer for benyttelse og beskyttelse af grundvandet.

7.2. Vandløb

Vandløb er en vigtig naturtype, som tjener to hovedformål: De skal både kunne fungere som levested for dyr og planter tilknyttet vandløbssystemer, og de skal kunne fungere som transportveje for afledning af vand fra landet til havet. Tidligere tiders praksis, hvor mange naturlige vandløb blev rettet ud og uddybet, er i dag afløst af, at vandløbene også skal indeholde et varieret dyre- og planteliv. Dette har ført til genslyngning og restaurering, så der igen er plads til sten, grus og planter i vandløbene.

Som beskrevet i indledningen til kapitel 7 har staten udarbejdet vandområdeplaner, som sammen med kommuneplanen er bestemmende for beskyttelsen af vandløbene fremover. Dette betyder, at kommunens retningslinjer på vandløbsområdet supplerer statens vandområdeplaner.

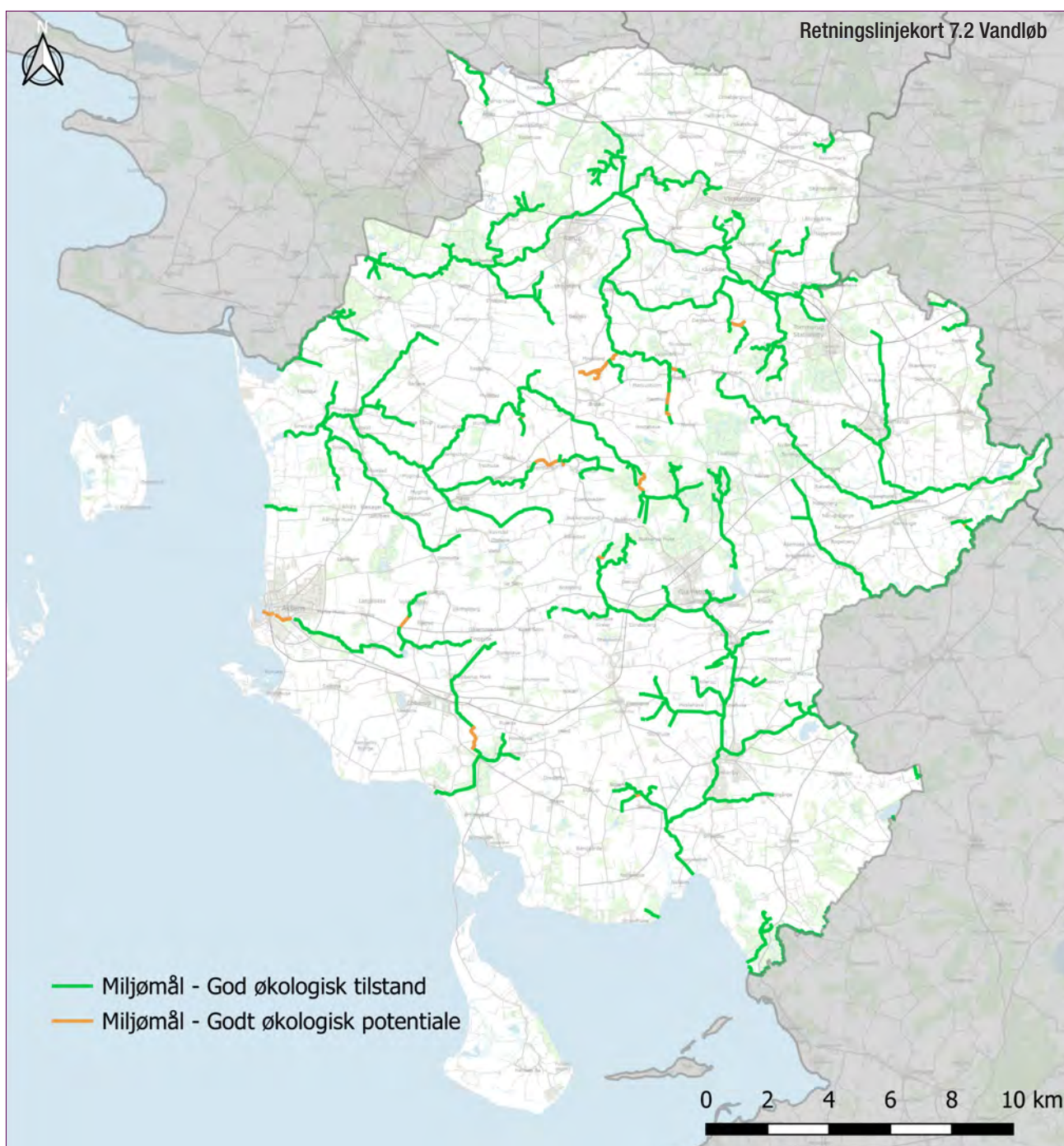
Vision

Assens Kommune vil gennem planlægning af kommunens samlede udvikling arbejde for, at alle vandløb i kommunen lever op til deres målsætning samt arbejde for at sikre faunens frie bevægelse i alle vandløbene.

Assens Kommune vil arbejde for at genåbne rørlagte vandløb. Naturlige og målsatte vandløb prioriteres højt.

Assens Kommune vil ved gennemførelse af vandløbsforbedringer være med til at sikre, at gældende miljømål opfyldes.

Assens Kommune vil gennem planlægning af kommunens samlede udvikling reducere risikoen for hyppigere eller større oversvømmelser af vandløb end, hvad der ville være tilfældet ved afstrømning fra vandløbenes naturlige oplande samt reducere risikoen for erosion i vandløbene.



Mål

Det er Byrådets mål:

- at vandløb i kommunen skal have et alsidigt dyre- og planteliv og leve op til de gældende miljømål og krav om beskyttelse.
- at sikre faunaens frie bevægelse i vandløbene ved at fjerne eller omgå spærringer og frilægge længere rør-lagte strækninger senest i år 2027.
- at vedligeholdelse af de kommunale og private vandløb sker på den mest miljøvenlige måde.
- at genskabe gode fysiske forhold i vandløbene til gavn for et alsidigt dyreliv med tiltag som udlægning af sten, gydegrus, plantning af træer, genslyngning mm.
- at beskytte vandløb i kommunen mod hydraulisk belastning fra regnbetingede udledninger af tag- og overfladevand ved at stille krav til nedsivning af regnvand eller etablering af anlæg med opsamlingskapacitet ud fra princippet om, at regnvand holdes på egen grund.
- at stoppe al udledning af urensset spildevand, hvis det forhindrer, at vandløbene kan leve op til deres målsætning i 2027.
- at forbedre gyde- og opvækstforholdene for selvreproducerende havørredbestande, blandt andet gennem det tværkommunale projekt Havørred Fyn.

Retningslinjer

De statslige vandområdeplaner med tilhørende bekendtgørelser implementerer EU's vandrammedirektiv i Danmark. Konkrete miljømål for vandløb er fastsat i Bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster, og konkrete indsatser er fastsat i Bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter efter Lov om Vandplanlægning. EU's vandrammedirektiv fastlægger 6-årige planperioder: 2009-2015, 2015-2021 og 2021-2027.

Kommuneplanens nedenstående retningslinjer knytter sig til benyttelsen af vandløbene.

7.2.1 Etablering af broer, overkørsler og overgange

Tilladelse til etablering af overgange administreres restriktivt. Der gives som hovedregel ikke tilladelse til etablering af mere end 1 overgang over vandløb inden for samme matrikel.

7.2.2. Regnvand på egen grund

Hvor det er muligt, bør rent overfladevand fra eksempelvis tagarealer afledes til nedsivning eller opsamles til vandingsformål eller lignende. Ved tilladelse til udledning i vandløb skal det sikres, at vandløbets samlede hydrauliske kapacitet ikke overskrides.

7.2.3 Vandindvinding fra vandløb

Af hensyn til vandløbskvaliteten gives der generelt ikke tilladelse til vandindvinding fra målsatte vandløb. Kun på de større vandløbs nedre løb kan der undtagelsesvis gives tilladelse til en mindre vandindvinding, såfremt det er natur- og miljømæssigt forsvarligt og ikke i strid med målsætningen.

Redegørelse

Vandløbskvaliteten er i dag påvirket af en række menneskeskabte aktiviteter. En god vandløbskvalitet med et varieret dyre- og planteliv forudsætter, at mindst tre forhold er i orden: Der skal være tilstrækkeligt vand, rent vand samt gode fysiske forhold i og omkring vandløbet.

Vandløbenes tilstand vurderes på baggrund af de biologiske kvalitetselementer smådyr, fisk, planter og bundlevende alger. Desuden er der opstillet en række fysiske/kemiske og hydromorfologiske kvalitetselementer, som skal understøtte de biologiske kvalitetselementer.

Tilstanden i både de større og de mindre vandløb er igen en årrække blevet forbedret ved mere effektiv spildevandsrensning samt mindre påvirkning fra udledning af næringsstoffer og pesticider. For de mindre vandløb er det dog særligt vigtigt at fortsætte den igangværende indsats med forbedret spildevandsrensning i spredt bebyggelse samt med forbedring af vandløbenes fysiske forhold gennem vandløbsrestaurering og mere miljøvenlig vandløbsvedligeholdelse.

Belastning med næringsstoffer

Vandløb fungerer som transportveje for næringsstoffer (kvælstof og fosfor). Udledning af næringsstoffer kan føre til eutrofiering og dermed hindre målopfyldeelse i de søer og kystvandområder, som vandløbene afvander til. De primære kilder til næringsstofftilførslen af kvælstof og fosfor sker ved afstrømning af overfladevand fra dyrkede marker og direkte fra spildevandsudledninger.

Belastning med pesticider

Pesticider udgør en stor risiko for skader på dyrelivet i vores vandløb. Påvirkningen kan medvirke til at udskyde effekten af forskellige miljøforbedrende initiativer, ikke mindst forbedret spildevandsrensning.



Faunapassage ved Haarby Mølledam

Fysiske forhold i vandløbene

De fysiske forhold har meget stor betydning for opfyldelse af målsætningerne for vores vandløb. For at opnå miljømålet god økologiske tilstand skal fisk og andre vandløbsdyr blandt andet have mulighed for frit at vandre op og ned gennem vandløbet, og der skal være en god fysisk variation, som giver optimale yngle- og opvækstbetingelser. Forbedring af de fysiske forhold sker gennem vandløbsrestaureringer, såsom genslyngning af vandløb, udlægning af sten og gydegrus, træplantning langs vandløb samt etablering af fiskepassager og genåbning af rørlagte vandløbsstrækninger. Vandløbskvaliteten er betydeligt påvirket af vandløbsvedligeholdelse. Vedligeholdelse af de ca. 250 kilometer offentlige vandløb i Assens Kommune fastlægges gennem de lov-mæssigt udarbejdede vandløbsregulativer.

Broer og lignende er ofte flaskehalse for vandafledningen, hvilket kan give stuvningsproblemer ved store afstrømninger, og de kan være potentielle faunaspæringer.

For at sikre at vandløbene i Assens Kommune kommer til at leve op til de statsligt fastsatte miljømål, er det nødvendigt at gennemføre vandløbsrestaureringer og fjerne faunaspæringer for at forbedre de fysiske forhold i vandløbene.

Større nedbørsmængder

Med klimaforandringerne forventes hyppigere og kraftigere regnmængder og stigende grundvand. Det medfører større afstrømninger og mere vand i vandløbene, det kan have nogle negative konsekvenser. Dels må der forventes hyppigere, større og længerevarende oversvømmelser af de vandløbsnære arealer (med deraf følgende dyrkningsmæssige udfordringer og problemer med oversvømmede huse/haver). Dels kan de kraftige afstrømninger i vandløbene skabe problemer med øget erosion til skade for vandløbets flora og fauna. Nogle vandløb har i dag ikke kapacitet til at kunne modtage de øgede mængder vand, som må formodes at komme fremover. Det stiller krav til øget etablering af forsinkelser af vandet i oplandet i f.eks. bassiner, vådområder, lavbundsarealer og lignende.

Når det regner, vil overfladevand fra byer og andre befæstede arealer afstrømme hurtigere til vandløbene end fra det ubefæstede opland. Det er derfor vigtigt, at kommunens planlægning har fokus på muligheder for forsinkelser eller anden form for regnvandshåndtering således, at kapaciteten i vandløbene udnyttes bedst muligt.

Havørred Fyn

Havørred Fyn er et tværkommunalt projekt til fremme af lystfiskerturismen på Fyn. Assens Kommune indgår i projektet sammen med de øvrige fynske kommuner og har fra 2020 overtaget projektlederrollen af Havørred Fyn. Hvert år udsættes der store mængder smolt, og samtidig forbedres havørredens gydemuligheder i vandløbene. Herved skabes grundlaget for en lystfiskerturisme langs de fynske kyster, som udvikles og markedsføres i et samarbejde med turisterhvervet.

Projektet startede i 1989 af det daværende Fyns Amt. I 2001 blev et nyt stort ørredklækkeri, Fyns Laksefisk, taget i brug, og det daværende amtsråd besluttede at aftage havørredsmolt herfra til udsætning i mindst 20 år. Fyns Laksefisk leverer stadig til Havørred Fyn.

På Fyns Laksefisk produceres samtlige ørreder til udsætning på Fyn ud fra moderfisk fanget i de fynske vandløb.

Havørred Fyn har gennemført næsten 300 projekter i de fynske vandløb. Blandt andet er over 200 spæringer fjernet, hvilket har åbnet op til mere end 500 kilometer vandløb.

Ifølge en nøgletalsanalyse udført i 2013 af Peter Saabye Simonsen har projektet en række positive effekter på regionens miljø, turisme og økonomi. De mere end 55.000 overnatninger, som havørredfiskende gæster står for hvert år, har stor betydning for lokaløkonomien. Det er beregnet, at kommunernes investering i Havørred Fyn på 4 millioner kroner om året giver en årlig meromsætning på over 30 millioner kroner, ligesom havørredprojektet har skabt omkring 40 fuldtidsstillinger.

Tilstandsklasse	Definition
Høj tilstand	Der er ingen eller kun meget ubetydelige menneskeskabte ændringer i værdierne for de fysisk-kemiske og hydromorfologiske kvalitetselementer for den pågældende type overfladevandområde i forhold til, hvad der normalt gælder for denne type overfladevand under uberørte forhold. Værdierne for de biologiske kvalitetselementer for overfladevandområdet svarer til, hvad der normalt gælder for den pågældende type under uberørte forhold, og der er ingen eller kun meget ubetydelige tegn på ændring. Der forekommer typespecifikke forhold og samfund.
God tilstand	Værdierne for de biologiske kvalitetselementer for den pågældende type overfladevandområde udviser niveauer, der er svagt ændret som følge af menneskelig aktivitet, men afviger kun lidt fra, hvad der normalt gælder for denne type overfladevand under uberørte forhold.
Moderat tilstand	Værdierne for de biologiske kvalitetselementer for den pågældende type overfladevand afviger i mindre grad fra, hvad der normalt gælder for denne type overfladevand under uberørte forhold. Værdierne viser mindre tegn på ændring som følge af menneskelig aktivitet og er signifikant mere forstyrrede end under forhold med god tilstand.
Ringe tilstand	Værdierne for de biologiske kvalitetselementer for den pågældende type overfladevand viser tegn på større ændringer og afviger væsentligt fra, hvad der normalt gælder for den pågældende type overfladevand under uberørte forhold.
Dårlig tilstand	Værdierne for de biologiske kvalitetselementer for den pågældende type overfladevand viser tegn på alvorlige ændringer, og store dele af de relevante biologiske samfund, der normalt karakteriserer den pågældende type overfladevand under uberørte forhold, forekommer ikke.

Tabel med generel definition af tilstandsklasser som defineret i vandrammedirektivet for økologisk tilstand i overfladevand.

7.2 VANDLØB

Sejlads på vandløbene

På Odense Å må der kun sejles i perioden 1. november til 1. april. Der må som udgangspunkt ikke sejles på kommunens øvrige vandløb, men der kan med visse forbehold sejles på udvalgte strækninger af enkelte af dem.

Kommunens Natur og Miljø-afdeling vil gerne kontaktes forud for eventuelle planer om sejlads. Der henvises til kommunens hjemmeside for mere information.



Brende Å



Dette afsnit understøtter Livet i havet ved at sætte fokus på vandløbenes målsætning.

7.3 Søer

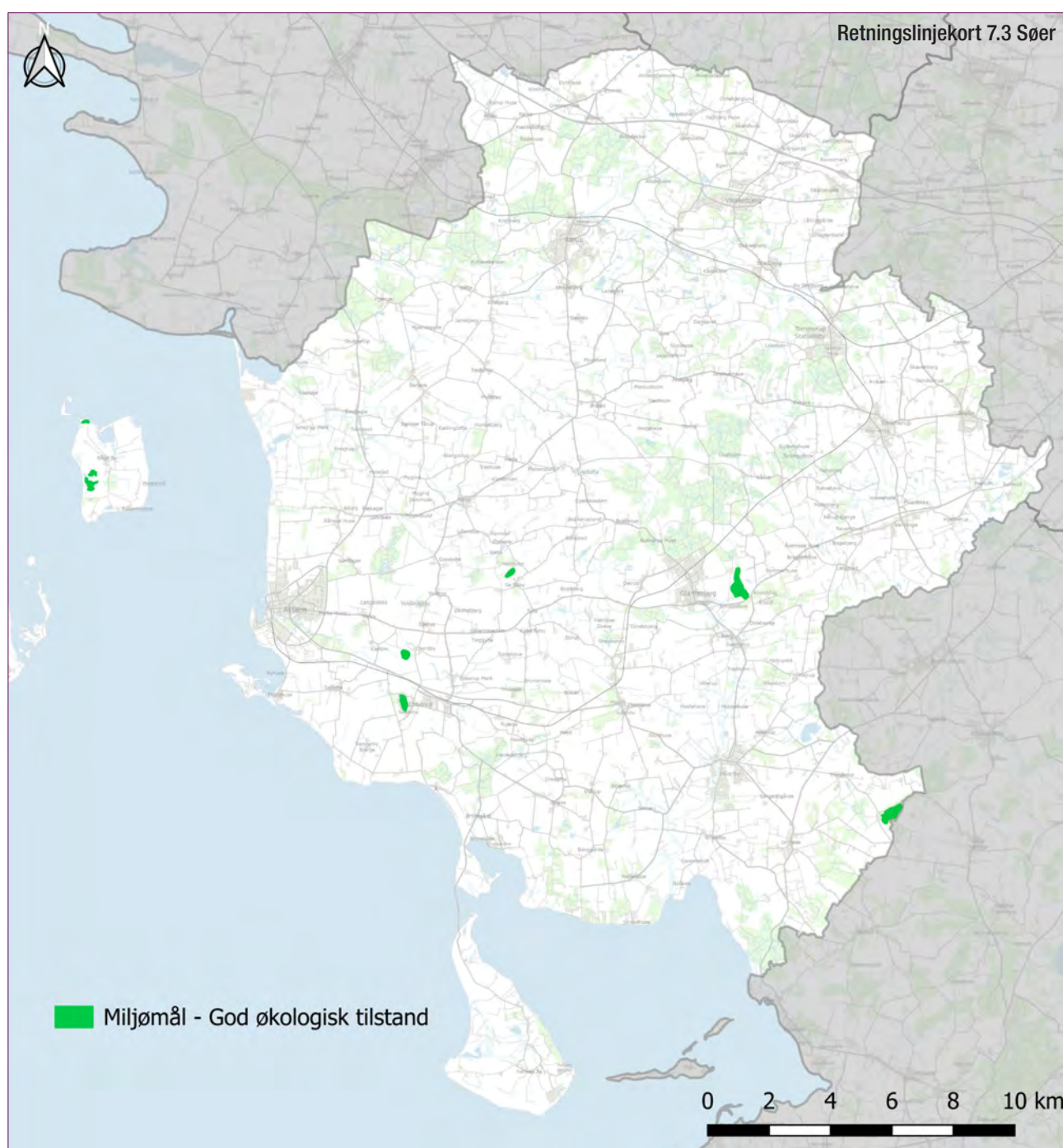
Søer har en vigtig biologisk funktion for de dyr og planter, som har søer og vandhuller som levested. Søerne har samtidig en stor rekreativ værdi for oplevelsen af landskabet. Vandkvaliteten i mange søer og vandhuller har gennem det sidste århundrede været under stort pres på grund af tilledning af næringsstoffer (især fosfor) via overfladeafstrømning fra landbrugsarealer og spildevandsudledninger fra industri og spredt bebyggelse.

Selvom udledninger af urensset spildevand efterhånden er udfaset, er der stadig bundet en stor mængde fosfor til bundsedimentet i mange søer, som frigives gradvist til den frie vandfase i søen. Dette medfører store algeopblomstringer, og når algerne dør nedbrydes de under forbrug af ilt. Det påvirker søernes tilstand negativt og betyder, at der kan gå lang tid, inden tilstanden naturligt forbedres. Derfor fastlægger statens vandområdeplaner, at der skal gennemføres restaureringsprojekter i en række større søer.

Vision

Assens Kommune vil gennem planlægning af kommunens samlede udvikling arbejde for, at alle søer i Assens Kommune har en god vandkvalitet med et alsidigt dyre- og planteliv, som kun udviser ubetydelige eller svage forringelser i forhold til uberørte forhold.

Assens Kommune vil arbejde for, at alle målsatte søer i kommunen lever op til de fastsatte miljømål, jf. statens vandområdeplaner.



Mål

Det er Byrådets mål:

- at mindske tilførsel af næringsstoffer fra landbrug, spredt bebyggelse med videre til søer, damme og vandhuller gennem forskellige tiltag.
- at bringe de målsatte søer i kommunen i en tilstand, så de med forskellige reguleringstiltag kommer til at opfylde de fastsatte målsætninger.

Miljømålene for de målsatte søer i vandområdeplanerne er fastsat i Bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster, og konkrete indsatser er fastsat i Bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter.

Kommunen skal arbejde for, at de statslige mål for vandområderne opfyldes senest i 2027.

Retningslinjer

7.3.1 Udsætning af fisk, krebs med videre i søer

Der gives normalt ikke tilladelse til udsætning af fisk, krebs eller lignende i søer omfattet af § 3 i lov om naturbeskyttelse.

7.3.2 Afvikling af søer

Der gives normalt ikke tilladelse til at nedlægge søer.

7.3.3. Placering af nye søer

Nye søer bør placeres i en afstand af mindst 20 meter fra højt målsatte vandløb og uden tilløb til disse, og således at der ikke er risiko for påvirkning af vandløbenes miljøtilstand.

7.3.4 Indvinding af overfladevand fra søer

Indvinding af overfladevand må ikke være til hinder for opfyldelse af de fastlagte miljømål for søer.

Redegørelse

Ingen af de målsatte søer i Assens Kommune opfylder miljømålet. Den væsentligste årsag til manglende målopfyldelse er tilførsel af fosfor. Den landbaserede tilførsel af fosfor til vandmiljøet er dog faldet over en længere årrække som følge af bedre spildevandsrensning. Der er dog stadig et problem med udvaskning af fosfor fra dyrkede arealer i oplandet til søerne.

Strategi og indsats

Alle søer med et overfladeareal større end 100 m² har som udgangspunkt en basismålsætning, som indebærer, at de skal have et naturligt og alsidigt plante- og dyreliv. En del større søer er specifikt målsat i statens vandområdeplaner. Målsætningerne for disse søer er vist på retningslinjekort 7.3.

Forbedring af miljøtilstanden i søerne i Assens Kommune kræver først og fremmest, at fosfortilførslen til dem nedbringes, hvilket typisk betyder, at belastningen fra dyrkede arealer og spredt bebyggelse skal reduceres.

For de søer, hvor tilførslen af fosfor er nedbragt tilstrækkeligt, kan der gennemføres sørestaurering til nedbringelse af den interne fosforbelastning (tidligere tiders tilførsel af fosfor, som nu er bundet i bundsedimentet, hvorfra det afgives til søvandet).

Målsætning for søer

Miljømålet for de målsatte søer i kommunen fremgår af retningslinjekort 7.3 og af Bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster.

For ikke målsatte søer gælder, at tilstanden ikke må forringes, og der administreres efter sektorlovgivningen.

Alle søer med et overfladeareal større end 100 m² er beskyttede, jf. naturbeskyttelseslovens § 3.



Søholm Sø

7.4 Kystvande

Assens Kommune er beliggende ud til Lillebælt med en kyststrækning på 89 km (107 km inkl. øerne) fra Emtekær Nor på grænsen til Middelfart Kommune i nord til Helnæs Bugt ved grænsen til Faaborg-Midtfyn Kommune i syd.

Vision

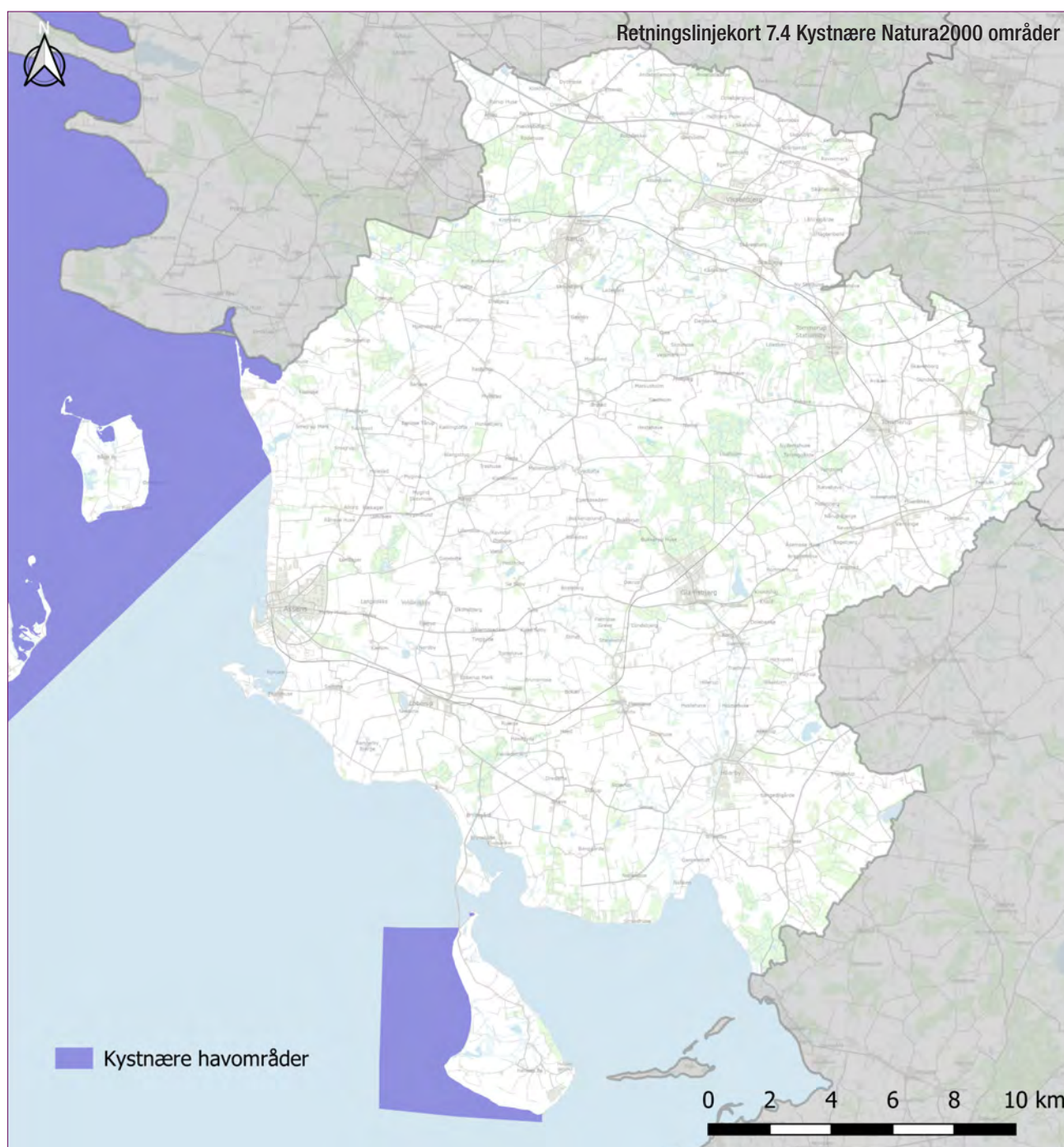
Assens Kommune vil gennem planlægning af kommunens samlede udvikling og administration af sektorlovgivningen arbejde for at sikre rene kystvande, som har et alsidigt dyre- og planteliv til gavn for kommunens borgere og til fremme af kystturismen.

Assens Kommune vil arbejde for, at alle nærliggende kystvandområder lever op til de fastsatte miljømål, jf. statens vandområdeplaner.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at opretholde en konstruktiv dialog med borgere, borgergrupper og interesseorganisationer vedr. anvendelsen af vores kystvandområder.
- at kystvandene omkring kommunen skal have et alsidigt dyre- og planteliv.
- at medvirke aktivt til at opnå god tilstand i vores kystvande i overensstemmelse med gældende miljømål.
- at kommunens kystvandområder med tilhørende faciliteter skal være af høj kvalitet og tiltrække gæster fra ind- og udland.
- at arbejde for at sikre offentlighedens frie adgang til og ophold på kyststrækningerne.
- at bevare de åbne kyststrækninger ved at begrænse antallet af bade- og bådebroer.



Retningslinjer

7.4.1 Bade- og bådebroer langs kysterne

Det er som udgangspunkt kommunerne, der behandler ansøgninger om bade- og bådebroer.

Der meddeles som udgangspunkt kun tilladelse til mindre boer og kun i områder, hvor der i forvejen er flere broer. På øvrige kyststrækninger tillades opsætning af nye bade- og bådebroer ikke.

Broerne må ikke hindre eller vanskeliggøre offentlighedens adgang og ophold langs kysten.

Af landskabelige hensyn tillades ikke opsætning af boer tættere end 200 meter fra eksisterende bro i landzone.

Der gives ikke tilladelse til opsætning af private broer ud for offentlige arealer.

Retningslinjen gælder ikke for etablering af broer i lystbåde- og erhvervshavne.

FAKTABOKS

I november 2013 vedtog Byrådet en Natur- og Friluftstrategi for Assens Kommune. Strategien indeholdt fem indsatsområder, hvor de to var kystområderne Lillebælt og Helnæs Bugt. Her har fokus været på at øge mulighederne for oplevelser og aktiviteter langs kysten, men kun i det omfang, at områdets rå og uberørte naturområder, plante- og dyreliv ikke blev påvirket.

I august 2021 vedtog Byrådet en ny Natur- og Friluftstrategi hvor biodiversitet, natur- og kystturisme samt den nære natur er fokusområder. Strategien har en tæt kobling til kommunens strategier inden for turisme og klima, og er samtidig tæt knyttet til områder som sundhed, bosætning, børn og unge samt erhverv og udviklingen på landet.



Redegørelse

Miljømål for kystvandområder i Danmark er fastsat i statens vandområdeplaner samt Bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster. Miljømålene for vores kystområder er ikke opfyldt. Det skyldes primært udvaskning af kvælstof fra landbrugsarealer. De indsatser, som skal gennemføres for at opnå god tilstand i kystvandområderne fremgår af Bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter.

Langs kysten i Assens Kommune er de primære kystvandområder Lillebælt og Helnæs Bugt samt en række mindre nor og kystlaguner, der støder op til de åbne kystvandområder.

De senere års indsats for at forbedre tilstanden i vores kystvande har dog medført en reduktion i tilførslen af fosfor og en vis reduktion i tilførslen af kvælstof. Kystvandområderne omkring kommunen er dog fortsat præget af for stor kvælstofpåvirkning, der giver algeopblomstringer og dermed øger risikoen for udvikling af iltsvind og skader på bestande af bunddyr og planter.

For at begrænse kvælstoftilførslen til vores kystvande skal der gennemføres en række indsatser, herunder etablering af vådområder, efterafgrøder, spildevandsindsats, målrettet regulering mv.

Der skal også gennemføres en indsats mht. at forebygge udledning af miljøfarlige forurenende stoffer, se afsnit 7.7.

En del af kommunens kystvande er udpeget som internationale naturbeskyttelsesområder eller ligger inden for sådanne områder. Det betyder, at kommunen har en forpligtelse til at sikre eller genoprette gunstig bevaringsstatus for de naturtyper og arter, der begrunder udpegningen. For Natura 2000-området Lillebælt er udpegningsgrundlaget bl.a. lagune, strandeng, marsvin, havørn og havterne.

Strategi og indsats

En forudsætning for at opfylde miljømålet for de kystnære områder med en artsrig bundfauna, god undervandsvegetation samt få alger i vandfasen er, at udledningen af næringsstoffer og miljøfarlige forurenende stoffer begrænses mest muligt samt, at der skabes mulighed for større vandudskiftning, hvor der er etableret dæmningsbyggeri.

Gennem administration af sektorlovgivningen må der generelt ikke ske en forringelse af tilstanden i vandområderne. Det betyder, at der skal arbejdes på at reducere påvirkningen fra spildevandsudledninger og diffus afstrømning fra landbrugsarealer.

Endvidere må bortskaffelse af materialer fra uddybningsarbejder på søterritoriet ikke være kilde til yderligere belastning af kystvandene. Optagne forurenede havbundsmaterialer skal derfor landdeponeres. Uforurenede havbundsmaterialer skal så vidt muligt genanvendes, alternativt deponeres til søs på udlagte klappadser.

Til fremme af kommunens kystturisme gør vi en særlig indsats for lystfiskere og lystfiskerturismen ved Helnæs Bugt og ved etableringen af Kyst- og Lystfiskercenteret på Assens Havn.

7.5 Badeområder

Vedtagelsen af en Bekendtgørelse om badevand og badeområder i september 2012 medførte, at der for alle badeområder findes en badevandsprofil, som blandt andet beskriver fysiske forhold ved det enkelte badeområde.

I 2021 vedtog Byrådet en strandplan for Assens Kommunes strande. Med strandplanen sikres en fremadrettet prioritering for eventuelle opgraderinger, vedligeholdelse og branding af de forskellige strande.

Vision

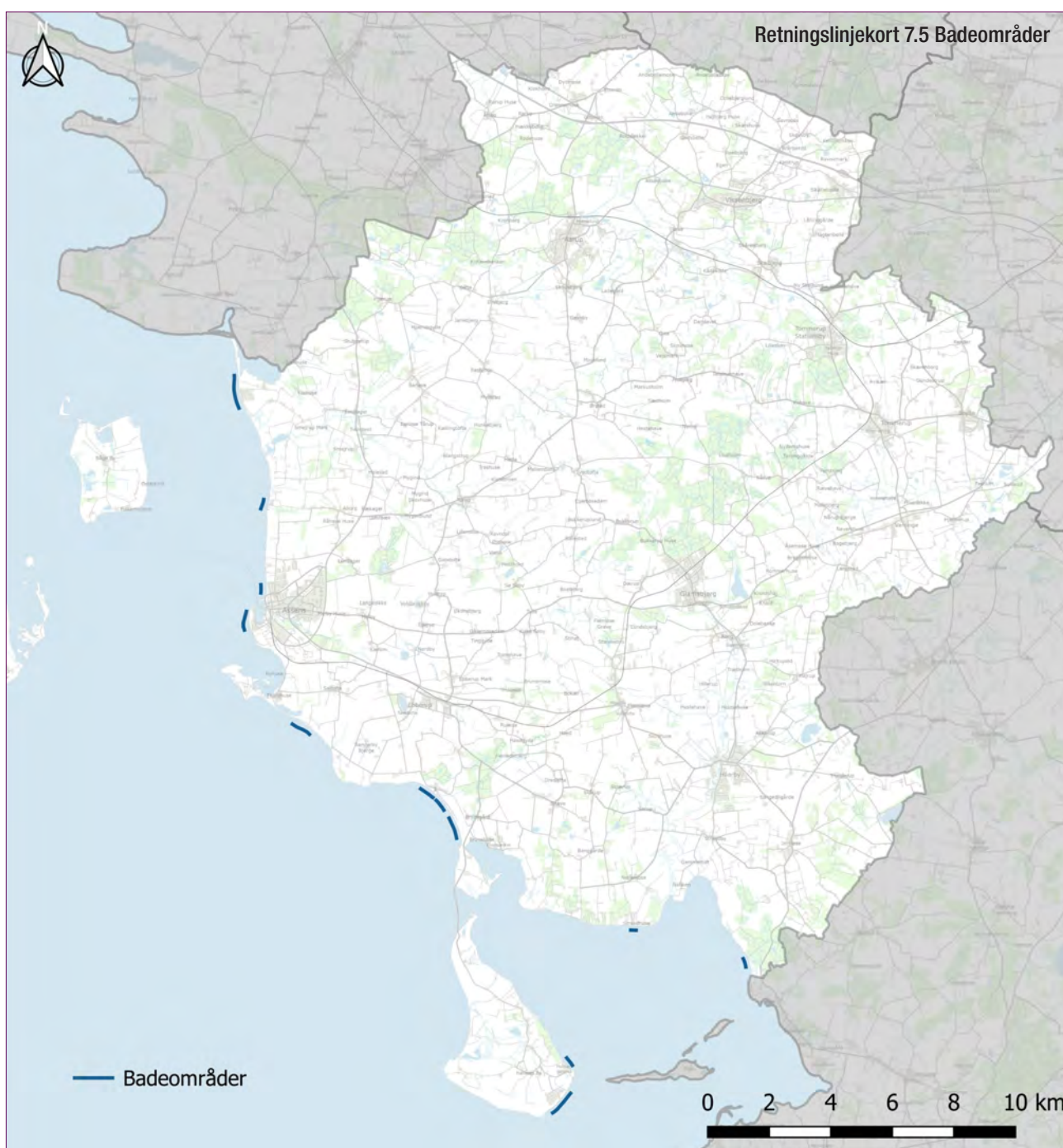
Kommunens badeområder skal være kendetegnet ved en høj standard, med udmærket badevandskvalitet. En del af strandene skal være klassificeret som Badepunktstrand.

Der skal arbejdes på at oprette faciliteter for vinterbadning et til to steder i kommunen.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at bevare, beskytte og forbedre badevandskvaliteten samt at beskytte badende borgers sundhed.
- at badevandskvaliteten bliver forbedret på de steder, hvor den er påvirket af udledninger fra renseanlæg, overløb, åudløb og spredt bebyggelse.
- at sikre, at kommunens badeområder har en høj standard, og at kommunen lever op til badevandsdirektivets krav om badevandskvalitet, kontrolovervågning, klassificering og information til offentligheden.



7.5 BADEOMRÅDER

- at øge badesikkerheden for alle kommunens badegæster gennem information og sikring af adgang til redningsudstyr.
- at sikre, at al badevand fastholder sin klassifikation som 'udmærket' jævnfør gældende bekendtgørelse.

Retningslinjer

7.5.1 Kvalitetskrav til badevand

Ved badeområder og i vandområder, hvor der foregår anden rekreativ udnyttelse, såsom surfing, roning, dykning med videre, skal vandkvaliteten kunne leve op til badevandsdirektivets kvalitetskrav. Langs kysten i øvrigt skal der ligeledes være en hygiejnisk vandkvalitet svarende til badevand. Dette gælder dog ikke vandområder tæt ved erhvervshavne, åudløb med videre.

7.5.2 Kontrol af badevand

I badesæsonen (1. juni-1. september) skal kommunens badevand løbende kontrolovervåges for at sikre, at vandet ikke er forurenet. Kontrolovervågningen foretages ved udtagning og analysering af badevandsprøver fra faste kontrolovervågningssteder på badestrandene.

7.5.3 Information og badeforbud

I tilfælde af uventede situationer, som har eller kan forventes at få negativ påvirkning af badevandskvaliteten eller af de badendes sundhed, skal offentligheden informeres og, om nødvendigt, skal der nedlægges badeforbud.

7.5.4 Identifikation af forureningskilde

Ved konstatering af vedvarende forhøjet indhold af fækale bakterier i badevandet skal forureningskilden søges identificeret, så fremtidig forurening i videst muligt omfang kan undgås.

7.5.5 Sikkerhedsinformation ved badeområder

Ved alle udlagte badeområder skal der i videst muligt omfang være sikkerhedsinformation om de lokale forhold samt adgang til redningsudstyr.

7.5.6 Udledning af urensset spildevand

Al udledning af urensset spildevand skal undgås.

7.5.7 Belastning af badeområder fra regnvandsudløb

Belastningen af badevandet fra regnbetingede spildevandsudløb skal løbende minimeres. Dette kan for eksempel ske gennem etablering af bassiner med videre.

7.5.8 Badevandsprofiler

På baggrund af data opnået ved kontrolovervågning og vurderinger er der opstillet badevandsprofiler for alle badeområder. En badevandsprofil skal blandt andet indeholde en liste over årsager til forurening, der kan påvirke badevandet.

7.5.9 Information om badevandskvalitet

Før og under hver badesæson skal offentligheden informeres

om vurdering og klassifikation af badevandet.

7.5.10 Vurdering af badevandskvalitet

Efter hver badesæson skal badevandskvaliteten vurderes og klassificeres i henhold til badevandsdirektivets krav.

Redegørelse

Med en kyststrækning på 107 kilometer (inklusive øerne) har Assens Kommune mange strande, som er velegnede til badning, og badevandet er af høj international standard. Følgende steder er udlagt til badevande i kommunen: Sandager Næs, Aborg, Bågå, Mariendal, Assens Næs, Saltofte, Aa Å-Nord, Aa Å-Syd, Feddet, Helnæs Sommerland, Helnæs Fiskerhuse, Løgismose og Damsbo Strande.

Badevandsprøverne kan til tider vise tegn på en forringelse af badevandskvaliteten på grund af forhøjet indhold af fækale bakterier. Forurening af badevand skyldes især udledninger fra renseanlæg, udledning af spildevand fra ejendomme beliggende i det åbne land til sø, å eller hav, afstrømning af for eksempel husdyrgødning fra landejendomme, overløb fra overløbsbygværker under kraftig regn og udledning af overfladevand fra befæstede arealer efter længere tørkeperioder.

Strategi og indsats

Assens Kommune skal i videst muligt omfang arbejde hen mod en minimering af følgende forureningskilder til badevandet:

- Udledning fra renseanlæg.
- Udledning af spildevand fra ejendomme beliggende i det åbne land til sø, å eller hav.
- Overløb fra overløbsbygværker.
- Udledning af overfladevand fra befæstede arealer.

Der skal skabes faciliteter for vinterbadning ved en eller to strande.

FAKTABOKS om Badepunkt

Friluftsrådet administrerer to ordninger om badevands- og strandkvalitet, henholdsvis 'Blå Flag' og 'Badepunkt'. For begge ordninger gælder, at de kun tildeles strande, som besidder den bedste badevandskvalitet.

Badepunktsordningen er udviklet af Friluftsrådet i samarbejde med de øvrige nordiske lande. Badepunktsstrande synliggør badesteder med rent badevand, badesikkerhed, basal infrastruktur og med særlige friluftsmuligheder.

Hvor der i Blå Flag-ordningen er stort fokus på strandenes faciliteter, service og miljøformidling, har Badepunktsordningen mere fokus på den gode badeoplevelse formet af badestedets lokale karakter.

Assens Kommune har i 2024 syv strande under Badepunktsordningen: Sandager Næs, Aborg, Bogø, Mariendal, Assens Næs, Helnæs Fiskerhuse og Løgismose Strande.



Dette afsnit understøtter Livet i havet ved at sætte fokus på at bevare, beskytte og forbedre badevandskvaliteten.

7.6 Spildevand

Tilstanden i kommunens vandområder er de senere år blevet forbedret, men der er stadig mange vandområder, som ikke lever op til de fastsatte målsætninger.

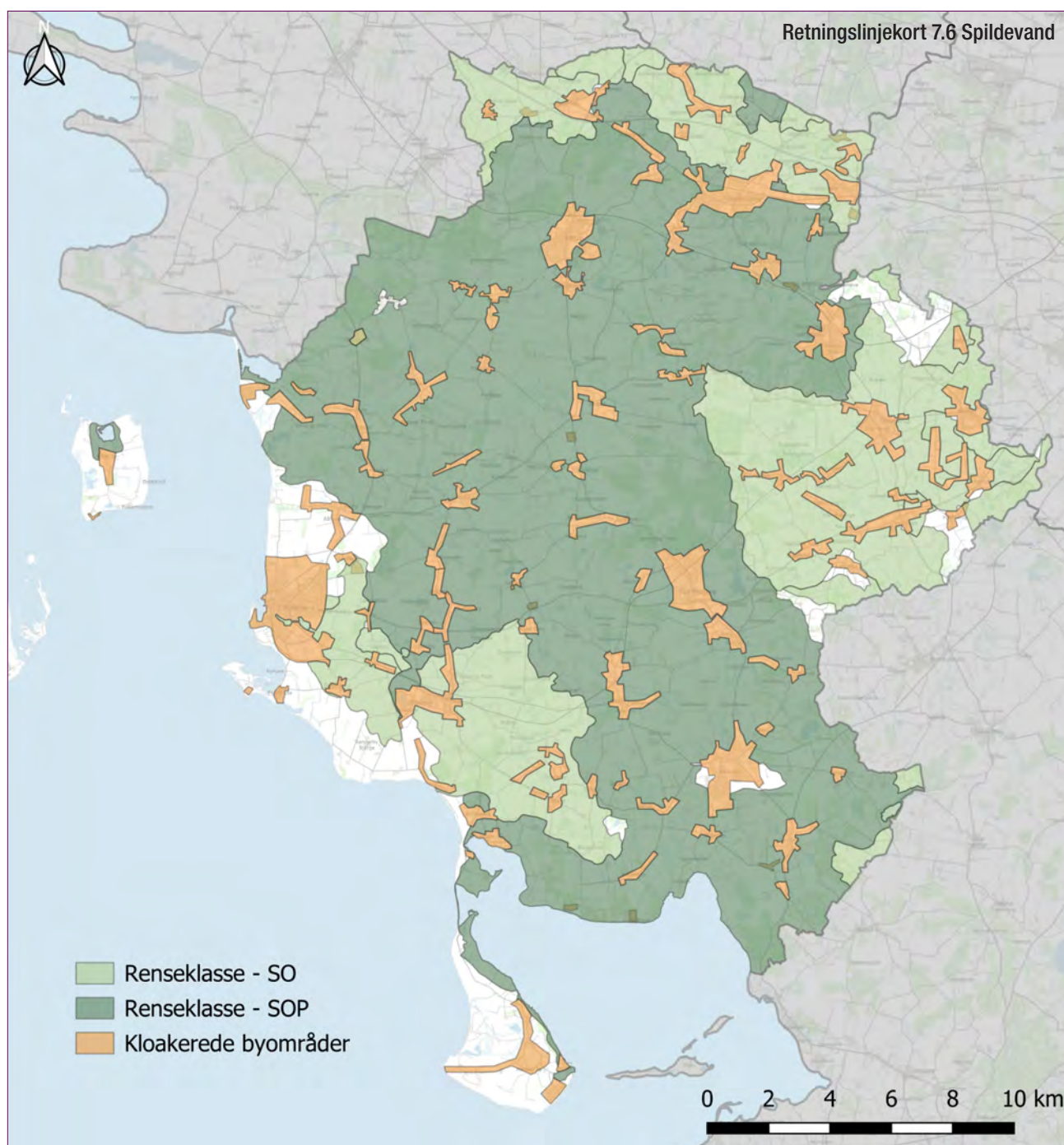
I de kommende år er det derfor nødvendigt at afslutte indsatsen vedrørende forbedret spildevandsrensning i spredt bebyggelse og indsatsen overfor de regnbetingede spildevandsudløb fra byerne. Ligeledes er der behov for fortsat fokus på forsinkelse og rensning af de separate regnvandsudløb inden udledning af hensyn til især vandløb og søer. Miljømål og indsats fremgår af statens vandområdeplaner 2021-2027 samt Bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster og Bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter. Vandområdeplanerne er et informationsredskab, der beskriver

hvordan EU's vandrammedirektiv implementeres i Danmark, og de er dermed ikke bindende. Det bindende indhold er udmøntet i bekendtgørelserne.

Vision

Assens Kommune vil arbejde for at sikre, at alle vandområder i kommunen lever op til de fastsatte miljømål, og at tilstanden ikke forringes.

Assens Kommune vil gennem planlægning af kommunens samlede udvikling sikre sammenhæng mellem et bedre vandmiljø og Vision 2030 – Med vilje og hjerte.



7.6 SPILDEVAND

Mål

Det er Byrådets mål:

- at arbejde for en miljøvenlig, effektiv og økonomisk fordelagtig rensning af spildevandet med henblik på at reducere og minimere udledningen af organisk stof, næringsstoffer og miljøfarlige forurenende stoffer med henblik på at sikre opfyldelse af målsætningerne for overfladevandområder og grundvandsforekomster.
- at reducere antal overløb fra fælleskloakerede byområder væsentligt i planperioden.
- at reducere den hydrauliske og stofmæssige påvirkning af vandområder som følge af separate regnvandsudløb.
- at alt spildevand overpumpes til det nye central renseanlæg ved Assens med henblik på at forbedre og effektivisere den samlede spildevandsrensning fra de kloakerede områder i kommunen.

Retningslinjer

7.6.1 Krav til kommunal planlægning og administration af miljølovgivningen

Det skal ved udformning af kommunens planlægning, herunder spildevandsplanlægning, altid sikres, at forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og grundvandsforekomster forebygges. Dette gælder også ved kommunens administration af miljølovgivningen.

Følgende er derfor gældende:

7.6.2 Håndtering af tag- og overfladevand i lokalplaner

Ved udarbejdelse af lokalplaner skal håndtering af tag- og overfladevand så vidt muligt tænkes ind som en naturlig del af planen, så der findes en løsning allerede i planlægningsfasen, der er miljømæssigt acceptabel, æstetisk og økonomisk rentabel. Der henvises i øvrigt til retningslinjer i afsnit 2.10 om klimatilpasning.

Lokalplaner skal indeholde oplysninger om maksimale befæstelsesgrader og områdets spildevandsafledning. Der er tilslutningspligt til spildevandsforsyningsselskabets kloaksystem, hvis lokalplanområdet ligger i planlagt spildevandkloakeret eller separatkloakeret opland.

7.6.3 Håndtering af tag- og overfladevand fra projekter

Ved udbygning af eksisterende bebyggede arealer eller bebyggelse/udnyttelse af ubebyggede arealer skal håndtering af tag- og overfladevand fra området indtænkes i projektet, og der skal søges om særskilt tilladelse efter miljølovgivningen.

7.6.4 Krav om forbedret spildevandsrensning i det åbne land

Der skal etableres forbedret spildevandsrensning på ejendomme i det åbne land, som udleder til et vandområde, der ikke opfylder miljømålet. Områder med rensekrav fremgår af retningslinjekort 7.6.

7.6.5 Krav om forbedret spildevandsrensning ved om- eller nybygning

Ved ombygning eller nybygning med ændret spildevandsafledning kræves der, hvis spildevandet kun renses mekanisk, forbedret spildevandsrensning uanset spildevandsplanens tidsfrist for, hvornår ejendommen ellers skal have gennemført forbedret spildevandsrensning.

7.6.6 Ingen spildevandsudledning til stillestående vandområder

Al ny og forøget spildevandsudledning til stillestående vandområder skal så vidt muligt undgås.

7.6.7 Udledning af rent overfladevand

Hvor det er muligt, bør rent overfladevand fra eksempelvis tagarealer afledes til nedsivning eller opsamles til vandingsformål eller lignende. Ved tilladelse til udledning i vandløb skal det sikres, at vandløbets samlede hydrauliske kapacitet ikke overskrides.

7.6.8 Spildevandsafledning fra anlæg til ferie- og fritidsformål

Udnyttelse af nye anlæg og udvidelser af eksisterende anlæg til ferie- og fritidsformål, herunder udnyttelse af eksisterende bygningsmasse, kan først ske, når spildevandsafledningen kan foregå miljømæssigt forsvarligt og ikke er til hinder for opfyldelse af miljømålet for den modtagende recipient.

Spildevandsforholdene skal som hovedregel løses ved afskæring af spildevandet til et kommunalt centralrenseanlæg eller ved etablering af et godkendt anlæg til forbedret spildevandsrensning (f.eks. nedsivningsanlæg, biologisk minirenseanlæg eller samletank).

For anlæg på de små øer skal der som minimum ske en biologisk rensning af spildevandet. Der skal endvidere på øerne etableres ordnede affaldshåndterings- og vandforsyningsforhold for nye anlæg til ferie- og fritidsformål.

Vesterled



Redegørelse

I Assens Kommune er vi meget langt med gennemførelse af forbedret spildevandsrensning i spredt bebyggelse, og Assens Forsyning er i fuld gang med at nedlægge overløb fra fælleskloak i byerne.

Med henblik på at sikre opfyldelse af vandområdernes miljømål er det et statsligt krav, at indsatserne vedrørende forbedret spildevandsrensning i spredt bebyggelse og regnbetingede spildevandsudledninger fra fælleskloak i byerne afsluttes. Der er desuden sundhedsmæssige, æstetiske og rekreative fordele ved at gennemføre indsatserne, herunder at risikoen for opstuvning af spildevand opblandet med regnvand i huse elimineres i de berørte områder.

Strategi og indsats

Byrådet vil arbejde for sine mål ved at administrere ud fra kommuneplanen og spildevandsplanen, der sammen med de statslige vandområdeplaner med tilhørende bekendtgørelser skal være udgangspunkt for kommunens indsats og administration, og som i videst mulige omfang skal anvendes til sikring af, at vandområdernes målsætning opfyldes.

Renseanlæg

Det nye Assens Central Renseanlæg blev sat i drift i januar 2023. På samme tid blev Assens Renseanlæg ved Melvej, Å Renseanlæg og Gummerup Renseanlæg nedlagt. De fem øvrige eksisterende renseanlæg nedlægges etapevis frem mod 2033. Centraliseringen vil forbedre den samlede rensning af spildevandet i Assens Kommune og give mulighed for en mere klimavenlig håndtering af spildevandet på grund af reduceret energiforbrug. Samtidigt vil centraliseringen reducere udledninger af forurenende stoffer til følsomme vandområder (vandløb, søer, kystlaguner/nor), idet spildevandet fra de mindre renseanlæg vil blive ledt til det nye renseanlæg ved Assens, som udleder det rensede spildevand til det åbne kystvandområde, Lillebælt.

Regnbetingede spildevandsudledninger

Som følge af beslutningen om centralisering af spildevandsrensningen gennemfører Assens Forsyning A/S separat-kloakering af de fælleskloakerede byområder i kommunen – blandt andet af økonomiske og energimæssige hensyn, så der ikke skal pumpes regnvand over store afstande til det nye renseanlæg. Det betyder, at udledninger med opspædet spildevand fra overløbsbygværkerne til vandområderne opfører i takt med, at overløbsbygværkerne nedlægges.

Spildevandsrensning i spredt bebyggelse

Gennem de senere år har mange ejendomme i det åbne land fået forbedret spildevandsrensningen via et privat spildevandsanlæg eller er blevet tilsluttet offentlig kloak. Kommunen fortsætter i de kommende år med at sikre spildevandsrensning på de resterende ejendomme.

Der findes i dag teknisk/økonomisk relevante individuelle spildevandsløsninger for sådanne ejendomme, der sikrer en ganske betydelig forbedring af spildevandsrensningen gennem f.eks. biologisk rensning eller nedsivning.

Af retningslinjekort 7.6 fremgår det, hvilke oplande der er omfattet af krav til forbedret spildevandsrensning. I disse oplande er udledning af spildevand en medvirkende årsag til, at vandområderne ikke opfylder deres målsætninger.

For de udpegede oplande gælder generelt, at spildevandsrensningen som minimum skal leve op til rensekasse SO, svarende til biologisk rensning med fjernelse af organisk stof

og ammonium/ammoniak. For ejendomme beliggende i oplande til stillestående vandområder som søer, moser og nor gælder dog, at spildevandsrensningen skal leve op til rensekasse SOP, det vil sige udvidet rensning med fosforfjernelse.

I de udpegede SO-oplande findes ejendomme, som afleder spildevand til søer og moser med et areal større end 100 kvadratmeter, og hvor målsætningen ikke er opfyldt. Disse ejendomme er også omfattet af krav om rensekasse SOP.

FAKTABOKS

Kriterier for udpegning af følsomme vandområder i relation til spildevandsudledningen fra spredt bebyggelse, jævnfør retningslinjekortet 7.6.

Landområder med rensekasse SOP:

- Hydrologiske oplande til søer og stillestående vandområder, som er særligt sårbare over for tilførsel af fosfor.

Landområder med rensekasse SO:

- Hydrologiske oplande til vandløbsstrækninger, der er målsat, og hvor målsætningen ikke er opfyldt.

Landområder uden markering:

- Hydrologiske oplande, der afvander direkte til åbne kyster og fjorde.
- Hydrologiske oplande til vandløbsstrækninger, der ikke er målsat.
- Hydrologiske oplande, der afvander til vandområder, hvor målsætningen er opfyldt, og hvor nedstrøms beliggende vandområder ikke påvirkes i betydende omfang.

FAKTABOKS - Godkendte spildevandsløsninger

- Opfylder kravet til SO- og SOP-rensning: Minirensesanlæg SOP, nedsivningsanlæg, beplantet filteranlæg og pileanlæg.
- Opfylder kravet til SO-rensning: Minirensesanlæg SO, nedsivningsanlæg, beplantet filteranlæg, pileanlæg og biologisk sandfilteranlæg.

FAKTABOKS - Rensekrav ved udledning af spildevand i spredt bebyggelse

Minimum-rensekasse til ejendomme, der udleder spildevand til vandløb, søer eller havet er inddelt i følgende rensekasser (jævnfør spildevandsbekendtgørelsen):

- SOP: Skærpet krav til reduktion af organisk stof og fosfor samt nitrifikation
- SO: Skærpet krav til reduktion af organisk stof samt nitrifikation
- OP: Reduktion af organisk stof og fosfor
- O: Reduktion af organisk stof

I Assens Kommune er de udpegede områder omfattet af rensekasse SO og SOP.

Kommuneplanens retningslinjer for spildevandsrensning i det åbne land er baseret på anvendelse af bedst tilgængelig teknologi. Det betyder, at der i de udpegede SOP-områder til søer, moser og nor kan anvendes godkendte minirensesanlæg, nedslivningsanlæg, pileanlæg eller kloakering for at leve op til renskravet. Kloakering har i de senere år i mange områder vist sig at være en økonomisk fordelagtig løsning.

Løsninger med afskæring af spildevandet til centralt renselanlæg er ofte at foretrække, når der er tale om samlede bebyggelser, idet der herved opnås en stor driftsstabilitet samt den bedst mulige rensning af spildevandet.

Regnbetingede spildevandsudløb

Under regn sker der overløb fra fælleskloakerede områder i byerne, når kloaksystemets kapacitet overskrides. Det betyder, at spildevand opblandet med regnvand udledes til vandområderne, hvilket er både et miljømæssigt, sundhedsmæssigt og æstetisk problem.

Det er muligt at nedlægge de regnbetingede spildevandsudløb ved at separatkloakere. Hvor det ikke er muligt eller samfundsøkonomisk rentabelt at separatkloakere, kan udledningerne fra de regnbetingede udløb reduceres ved at forsyne udløbene med bassiner eller andre tiltag, der begrænser udledning af vand og forurening.

Det er vigtigt, at håndtering af regnvand planlægges allerede ved udarbejdelse af lokalplaner, så der findes en løsning i planlægningsfasen, som tager højde for miljømæssige, økonomiske og æstetiske hensyn.

I de kommende år gennemføres initiativer med henblik på at reducere belastninger fra de regnbetingede udløb. Der arbejdes blandt andet med initiativer som for eksempel:

- LAR (Lokal Afledning af Regnvand) og LUR (Lokal Udnyttelse af Regnvand). Håndtering af mest muligt overfladevand lokalt. Ved LAR og LUR anvendes typisk tilbageholdelse, nedslivning, permeable belægninger (for eksempel græsarmingssten), lavere befæstelsesgrad eller nyttiggørelse til vanding med videre af uforurenet overfladevand. I byer vinder det mere og mere frem at tilføre bymiljøet en større rekreativ værdi ved planlægning med LAR og LUR, hvor regnvandet synliggøres og/eller genanvendes.
- Separering af regn- og spildevand i fælleskloakerede områder.
- Etablering af regnvandsbassiner og eventuelle andre tiltag til forsinkelse og/eller rensning af overfladevand fra befæstede arealer.
- SRO – Styring, regulering og overvågning af kloaksystemet under regn.
- Fjernelse af uvedkommende vand i kloaksystemerne, det vil sige tætning af ledninger mod indsvining af grundvand med videre.

Hygiejnisk vandkvalitet

Spildevand indeholder en mængde forskelligartede sygdomsfremkaldende bakterier og vira. Urenset spildevand indeholder blandt andet E.coli-bakterier.

Ingen af de eksisterende renselanlæg i Assens Kommune er udbygget med videregående rensning for bakterier, vira med



Minirenselanlæg - foto Watersystems A/S

videre. Det er heller ikke planlagt på det nye Assens Renselanlæg. Alligevel fjernes en betydelig andel af bakterierne ved passage gennem anlæggene. En fuldstændig fjernelse af bakterierne vil kræve en egentlig hygiejnisering af spildevandet ved f.eks. UV- eller ozonbehandling.

Spildevandsudledninger fra enkeltliggende ejendomme og regnbetingede spildevandsudløb er dog i visse områder mindst lige så væsentlige kilder til hygiejniske problemer. Bakterieindholdet i disse udledninger er normalt ikke væsentligt nedbragt i forhold til indholdet i urenset spildevand.

Generelt må den hygiejniske vandkvalitet i vandløbene betegnes som ikke tilfredsstillende, og der er fortsat tale om en vis smitterisiko ved direkte kontakt med vandløbsvand.



Dette afsnit understøtter Livet i havet ved at sætte retningslinjer for spildevandsafledningen.

7.7 Udledning af miljøfarlige forurenende stoffer

Af hensyn til miljø og sundhed er det vigtigt at reducere udledningen af miljøfarlige forurenende stoffer til vandmiljøet. Der kan eksempelvis være tale om kræftfremkaldende stoffer, giftige stoffer og stoffer med østrogenlignende effekt. For nogle af stoffernes vedkommende sker der endvidere en biomagnifikation – det vil sige en ophobning af stoffet op gennem fødekæden.

Vision

Med fokus på miljø og sundhed vil Assens Kommune arbejde for at reducere udledningen af miljøfarlige forurenende stoffer til vandmiljøet.

Mål

Det er Byrådets mål:

- at sikre mennesker og dyr et højt beskyttelsesniveau mod forekomst af miljøfarlige forurenende stoffer i vandmiljøet.
- at begrænse udledningen af miljøfremmede stoffer til vandløb, søer eller havet mest muligt ved hjælp af den bedste tilgængelige teknologi (BAT).

Retningslinjer

7.7.1 Reducering af udledningen

Assens Kommune vil gennem planlægning og administration af sektorlovgivningen sikre, at udledningen af miljøfarlige forurenende stoffer reduceres mest muligt.

Redegørelse

Ifølge EU's vandrammedirektiv omfatter tilstandsvurderingen af overfladevand både biologiske kvalitetselementer og fysisk/kemiske kvalitetselementer, herunder forekomsten af miljøfarlige forurenende stoffer. Vandområdernes tilstand med hensyn til miljøfarlige forurenende stoffer vurderes på baggrund af fastsatte miljøkvalitetskrav (målt i stofkoncentrationer), som ikke må overskrides, hvis miljømålet skal være opfyldt. Miljømålene er fastsat af staten i Bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster. Miljøkvalitetskravene fremgår af Bekendtgørelse om fastlæggelse af miljømål for vandløb, søer, overgangsvande, kystvande og grundvand.

Ifølge statens vandområdeplan 2021-2027 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn er kilderne til påvirkning af vandløb og søer med miljøfarlige forurenende stoffer blandt andet husholdninger og erhverv. For kystvande er kilderne bl.a. husholdninger, skibsfart, havbrug og øvrige erhverv.

Ifølge vandområdeplanen er indsatserne overfor miljøfarlige forurenende stoffer i vandområdeplanperiode 2021-2027 blandt andet:

- Berørte myndigheder skal inden for deres ressort foretage opsporing af kilder til forurenende stoffer, som hindrer opfyldelse af de fastlagte miljømål.
- Om nødvendigt skal myndigheden, hvis der er hjemmel hertil i den pågældende sektorlov, revidere meddelte godkendelser og tilladelser, så gældende miljøkvalitetskrav kan overholdes.

Med hensyn til udspredning af spildevandsslam fra renseanlæg på landbrugsjord, så reguleres det af bekendtgørelse om anvendelse af affald til jordbrugsformål (slam-Bekendtgørelsen), hvor der er fastsat grænseværdier for udvalgte miljøfarlige forurenende stoffer.

Også oppumpet forurennet grundvand fra afværgeforanstaltninger indeholder ofte miljøfarlige forurenende stoffer. Disse udledninger bør i så fald gennemgå rensning ved anvendelse af bedst tilgængelige teknologi, for eksempel ved tilledning til kommunalt renseanlæg eller særskilt rensning i eksempelvis kulfilter.

Assens Kommune ønsker at forstærke indsatsen mod pesticidudledninger fra landbrug, skovbrug og gartnerier. Det sker dels via rutinetilsyn og dels i konkrete tilfælde, hvor pesticidskader er synlige i vandløbene.



Dette afsnit understøtter Livet i havet ved at sætte fokus på at reducere udledningen af miljøfarlige forurenende stoffer til vandmiljøet.



8. Kommune- planrammer

Hvad er en kommuneplanramme?

Efter planlovens § 11, stk. 2 nr 3 skal kommuneplanen indeholde rammer for, hvad der kan bestemmes i lokalplaner for de enkelte dele af kommunen. Rammer og rammebestemmelser lægger grundlaget for, hvordan fremtidige lokalplaner skal udformes. Der er således nøje sammenhæng mellem lokalplanlægningen og kommuneplanens rammedel: Der kan ikke lokalplanlægges for emner eller områder, der ikke er opstillet kommuneplanrammer for.

Rammer skal fastlægges for alle de områder, hvor der forventes gennemført lokalplaner. Der er ikke pligt til at fastsætte rammer for hele kommunens område. Der kan kun laves en lokalplan for et område, når lokalplanen stemmer overens med kommuneplanrammen.

Byrådet kan alene med henvisning til kommuneplanen nægte at udarbejde lokalplanforslag, der er i strid med (og ville forudsætte tillæg til) planen.

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.

Rammebestemmelserne garanterer ikke en grundejer en bestemt maksimal udnyttelse af sin grund. Byrådet kan frit (og erstatningsfrit) indskrænke rammerne i en lokalplan, men ikke udvide rammerne i en lokalplan.

Byrådet kan ændre rammerne gennem revision af kommuneplanen eller gennem et tillæg til kommuneplanen.

Rammerne giver offentligheden mulighed for at vurdere, hvordan kommunen gennem lokalplanlægningen vil påvirke bygge- og anvendelsesmuligheder i de enkelte områder.

Rammerne skal udgøre et fyldestgørende grundlag for vurderingen af, om indeholder i en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanen. Rammerne skal derfor være så præcise med hensyn til angivelse, bebyggelsens art og omfang m.v. samt den geografiske afgrænsning, at det umiddelbart fremgår, hvilke bindende lokalplanbestemmelser, der kan fastsættes.

Konsekvensen af manglende præcision i kommuneplanrammerne kan være, at lokalplaner er ugyldige. Præcise rammer er i øvrigt en forudsætning for, at kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse efter lovens § 12, stk. 3.

Der kan ikke i rammebestemmelserne ske en regulering af forhold, som fastlægges af anden lovgivning.

Det er i § 11b, stk 6 angivet hvilke emner, der skal konkretiseres i rammedelen, såfremt det er aktuelt i kommunen.

Kommunen vil administrere efter rammebestemmelserne, hvor et byggeri eller lignende er af mindre omfang, så der ikke kræves lokalplan. Rammerne sætter dermed grænser for, hvilke tilladelser kommunen vil give f.eks. med hensyn til anvendelsen, bebyggelsens maksimale højde, bebyggelsesprocent og lignende.

Hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt er det dog bestemmelserne i disse, der er bindende, og som kommunen vil administrere efter. Eksisterende byplanvedtægter, lokalplaner og servitutter er fortsat gældende uanset hvad, der står i rammerne i Kommuneplanen. De kan kun ændres med gennemførelse af en ny lokalplan, der erstatter de gamle planer mm.

Vejledning til rammerne

Rammer og generelle rammebestemmelser ses i kapitel 8.

Afsnit 8.0 Kommuneplanrammer er opdelt i:

- en del med generelle bestemmelser, der gælder for hele kommunen og for alle de enkelte rammeområder, og
- en del med bestemmelser for de enkelte rammeområder.

Navngivning af rammerne

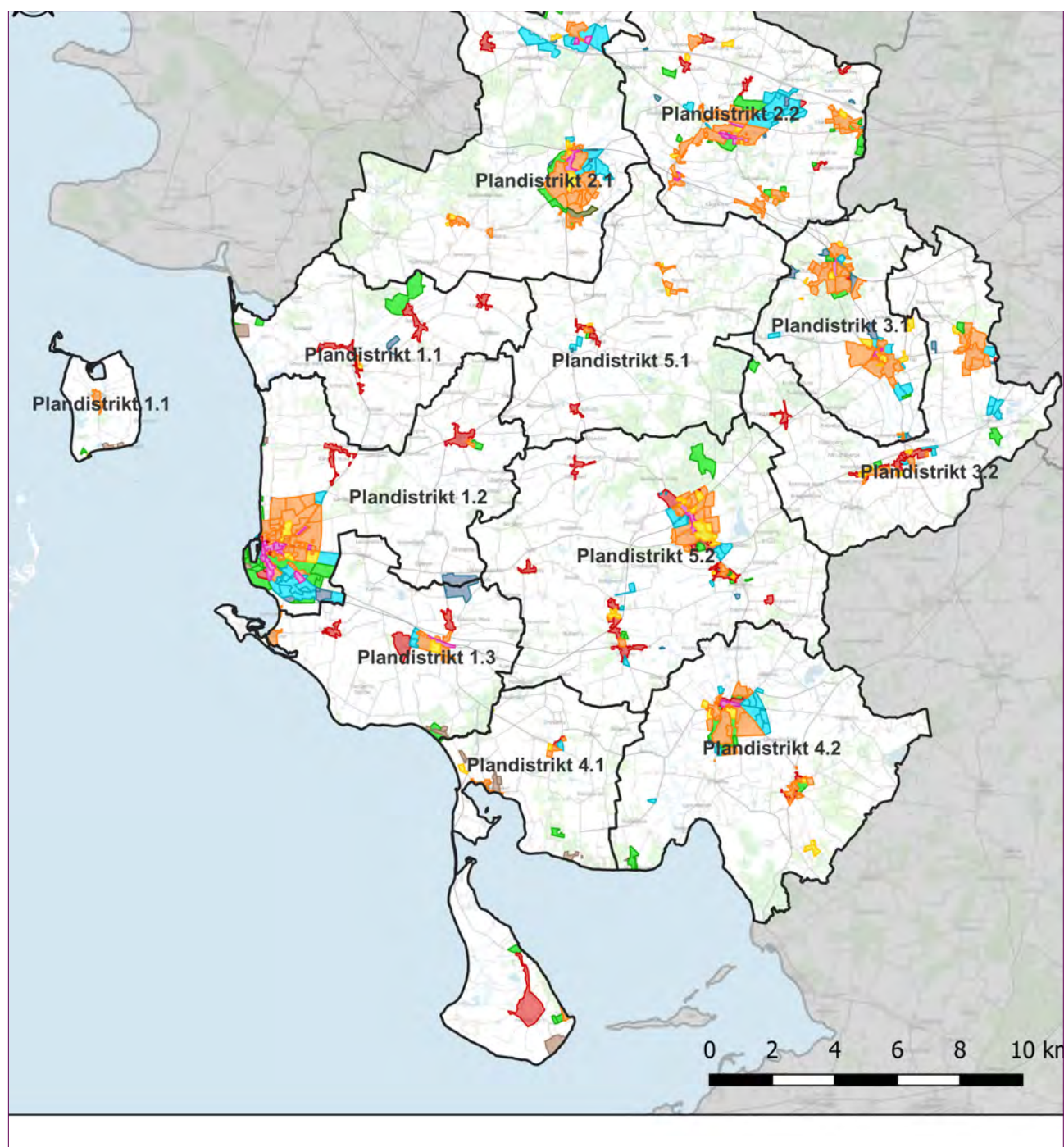
De enkelte områdenavngivet/nummereret efterskabelonen: "Plandistrikt". "Anvendelse". "Nummer" eksempelvis 4.2.B.7.

Plandistrikt: Kommunen er opdelt i 5 distrikter, der igen er underopdelt i 2-3 underdistrikter. Se kortet med plandistrikter og delområder. Plandistriktet kan aflæses med de første to tal i rammenummeret.

Anvendelse: Nedenfor er de 10 forskellige anvendelseskategorier oplistet.

- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)

Nummer: Rammerne inden for samme distrikt og anvendelseskategori er nummeret fortløbende dvs. med tal fx 17.



Plandistrikter:

- 1.1 - Sandager, Salbrovad, Barløse, Kaslunde og Bågø
- 1.2 - Assens, Aborg og Turup
- 1.3 - Ebberup, Torø Huse, Saltofte og Å
- 2.1 - Aarup, Skydebjerg, Kerte, Ålsbo, Grønnemose, Klokholt og Ørsbjerg
- 2.2 - Vissenbjerg, Skalbjer, Andebølle, Magtenbølle og Skallebølle
- 3.1 - Tommerup Stationsby og Tommerup
- 3.2 - Brylle, Verving, Frankfri og Nårup
- 4.1 - Snave, Dreslette, Helnæs og Brunshuse
- 4.2 - Haarby, Løgismose og Jordløse
- 5.1 - Ørsted, Frøbjerg og Orte
- 5.2 - Glamsbjerg, Gummerup, Køng, Flemløse, Højrupled, Søllested og Kirke Søby.

Signaturforklaring

- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)

Generelle rammer for lokalplanlægning

De generelle rammer gælder for alle rammeområder, med mindre der i den specifikke ramme er andre og mere præcise bestemmelser for de forhold, der indgår i de generelle rammer.

Der kan ikke planlægges for formål, anvendelser, bebyggelse eller fastsættelse af bestemmelser i øvrigt i en lokalplan, som er i modstrid med kommuneplanens retningslinjer, med mindre forholdet ikke er af væsentlig betydning. Lokalplaner må ligeledes ikke være i modstrid med overordnet statslig planlægning og lovgivning.

Byggeloven

Byggeloven har bestemmelser om grundstørrelse, bebyggelsesprocenter, parkering med videre. Hvis der fastsættes andre bestemmelser i en lokalplan er det lokalplanen, der gælder. Byggelovens maksimale bebyggelsesprocenter kan, ved udarbejdelse af lokalplan for et område, udnyttes såfremt det ikke strider mod kulturhistoriske bevaringsinteresser i bebyggelsesstrukturen eller mod landskabelige interesser. I modsat fald skal der ved lokalplanlægning fastsættes en lavere bebyggelsesprocent eller udlægges konkrete byggefeltet.

Master og antenner

Lokalplaner af ældre dato kan udsigtet forhindre opsætning af master og af antenner på hustage m.v. Der kan være gode grunde til at begrænse antenner på visse bygninger, men det giver de bedste forudsætninger for god mobildækning, hvis kommunen nøjes med at friholde få, udvalgte bygninger for antenner frem for hele kvarterer o.l. Kommunen vil derfor undersøge, om der er uhensigtsmæssige restriktioner, når lokalplaner af ældre dato alligevel revideres af andre årsager.

Byfornyelse i Assens By

Lokalplaner for Assens Bys centrale byområde skal sikre,

- at der opnås en udtynding af karréernes bagarealer ved nedrivning af ikke bevaringsværdig bebyggelse med henblik på at forbedre opholds og parkeringsarealerne,
- at randbebyggelsen bevares og eventuelle huller i randbebyggelsen udfyldes,
- at der tilstræbes en miljøbevarende byfornyelse, hvor gamle huse så vidt muligt istandsættes og evt. nybyggeri tilpasses den eksisterende bebyggelse.

Bevaring

Det skal sikres, at eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk, kulturhistorisk værdifulde bygninger bevares. Ved lokalplanlægning i byer, landsbyer og små bysamfund afgrænset i kommuneplanen kan anvendelsen af boliger forbeholdes helårsbeboelse.

Udstykning

Med mindre andet er angivet i rammerne gælder følgende minimums udstykningsstørrelser:

Åben-lav bebyggelse udstykkes med et minimum grundareal på 700 m² pr. bolig. Åben-lav boligbebyggelse er boliger, der ligger enkeltvis på grunde (fritliggende en-familiehuse). Der kan efter en konkret vurdering arbejdes med kompakt-parceller, der er fritliggende boliger på grunde ned til 500 m².

Tæt-lav bebyggelse udstykkes med et minimum grunda-real på 400 m² pr. bolig inklusiv fælles opholds-, vej- og parkeringsarealer. I tilknytning til hver enkelt bolig skal der være et sammenhængende grundareal på minimum 250 m². Minimumgrundstørrelsen ved tæt-lav kan dog fraviges i forbindelse med lokalplanlægning. Fritliggende boliger på grunde mindre end 500 m² betragtes også som tæt-lav boligbebyggelse. Tæt-lav boligbebyggelse er tætliggende eller sammenbyggede boliger (dobbelt-, række-, kæde-, klyngehuse m.m.).

Friarealer

Mindst 10 % af boligområdernes grundareal skal friholdes for bebyggelse og reserveres til fælles friareal. Ved ny bebyggelse, eller ændret udnyttelse af eksisterende bebyggelse, skal der tilvejebringes opholdsarealer i overensstemmelse med bygge-lovgivningen.

Friarealerne kan være fælles for flere ejendomme.

Terrænregulering

For at undgå ødelæggelser og ændringer af det eksisterende landskab skal terrænregulering i større omfang begrænses. Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m og nærmere skel end 0,5 m forudsætter særlige tilladelse fra relevant myndighed.

Befæstelsesgrad

Se krav til befæstelsesgrader i gældende spildevandsplan.

Spildevand

Spildevandsplanen indeholder retningslinjer for, hvordan spildevand skal afledes og renses i de enkelte områder i kommunen. Lokalplaner skal indeholde oplysninger om områdets spildevandsafledning. Der er tilslutningspligt til det offentlige kloaksystem, hvis lokalplanområdet ligger i spildevandsplanens kloakopland. Hvis lokalplanområdet ligger i det åbne land (udenfor offentlig kloakering) skal der tages stilling til den fremtidige spildevandsafledning, og der skal være overensstemmelse med spildevandsplanen.

Kommuneplanen indeholder i øvrigt retningslinjer for spildevandsrensning i det åbne land.

Håndtering af regnvand

Der skal udarbejdes en regnvandshåndteringsplan i forbindelse med lokalplanlægning.

Afværgeforanstaltninger ved oversvømmelse og erosion

I rammer, der er beliggende helt eller delvist indenfor et udpeget område, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion jvf. retningslinjekort 2.10, skal det ved en efterfølgende lokalplanlægning vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion, når der planlægges for byudvikling, tekniske anlæg eller ændret anvendelse.

Klassificering og zoning af erhvervsområder

Med henblik på at minimere gener fra støj og ufarlige udslip af forurenninger kan der ved planlægning af både nye og eksisterende erhvervsområder tages stilling til, hvilke typer erhvervsvirksomheder, der ønskes i området. Ved angivelse af virksomhedstyper og zoneopdeling af erhvervsområder kan klasseinddelingen og de anbefalede minimumsafstande fra "Håndbog om miljø og planlægning", Miljøstyrelsen og Skov- og Naturstyrelsen, 2004 benyttes.

GENERELLE RAMMER

Klassifikationen af virksomhederne kan ikke betragtes som værende statisk. En virksomhed kan ændre sig over tid, og to forskellige virksomheder inden for den samme branche kan give anledning til så forskellig en miljøbelastning, at de må betegnes som hørende til forskellige miljøklasser. Planbestemmelserne i lokalplanerne kan tage højde for denne fleksibilitet i klassificeringen.

Det kan være u hensigtsmæssigt at fastsætte bestemmelser om lokalisering af forskellige typer virksomheder alene ud fra deres miljøklasse. Bestemmelserne kan suppleres med anvendelsesbestemmelser med eksempler på hvilke virksomheder, der ønskes i området. Herudover kan der tilføjes bestemmelser om maksimale støjgrænser, der skærper støjgrænserne i forhold til Miljøstyrelsens vejledninger.

I den situation, hvor der planlægges for en konkret allerede kendt virksomhed, kan den konkrete virksomheds forurening lægges til grund i stedet for virksomhedsbeskrivelsernes data om den pågældende branches miljøforhold.

Parkering erhverv

Ved bygninger, der helt eller delvist anvendes til erhverv, institution, kulturelle formål m.v., skal parkeringsarealet altid godkendes af vejmyndigheden - under hensyn til virksomhedens art, antal beskæftigede, behov for kundeparkering og lignende.

Nedenfor er vejledende parkeringsbehov for forskellige erhvervstyper:

Erhverv	Parkeringskrav
Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	1 p-plads pr. 20 m ² etageareal (ikke medregnet garage)
Lagerbygninger	1 p-plads pr. 100 m ²
Servicestationer	10 p-pladser i alt
Hoteller	1 p-plads pr. værelse
Restauranter i ældre byområder	1 p-plads pr. 10 siddepladser
Restauranter i nye byområder	1 p-plads pr. 5 siddepladser
Grill- og burgerbarer	1 p-plads pr. 12,5 m ² (ekskl. udenomsrum)
Spillehaller	1 p-plads pr. 12,5 m ²
Supermarkeder og discountbutikker	1 p-plads pr. 12,5 m ² salgsareal (ekskl. service og kunderum)
Døgnkiosker	1 p-plads pr. 12,5 m ² salgsareal
Øvrige butikker	1 p-plads pr. 50 m ²
Auktionslokaler	1 p-plads pr. 25 m ²
Teater, biograf, forsamlingslokaler o.l.	1 p-plads pr. 7 siddepladser
Ildrætshaller	1 p-plads pr. 10 personer, som hallen må rumme
Motionscentre	1 p-plads pr. 50 m ²

Sportsanlæg	1 p-plads pr. 5 siddepladser - 1 p-plads pr. 10 personer, som hallen må rumme
Sygehuse	1 p-plads pr. sengeplads
Skoler	1 p-plads pr. 2 ansatte og 1 plads pr. 5 elever over 18 år
Daginstitutioner (op til 40 børn):	8 p-pladser
Daginstitutioner (med mere end 40 børn):	1 p-plads pr. 10 børn
Plejehjem m.v.:	1 p-plads pr. bolig/selvstændigt værelse
Andre bygninger:	Efter vejmyndighedens skøn.

Alle p-pladser skal normalt anlægges inden bebyggelsen/anlægget tages i brug. Dog kan anlæg af p-pladser ved kontor, fabriks, værksteds- og lagerbygninger samt plejehjem og lignende aftales i de enkelte sager.

Parkering boliger

I forbindelse med byggeri eller ændret anvendelse af en ejendom skal der skaffes tilstrækkeligt parkeringsareal på ejendommens grund.

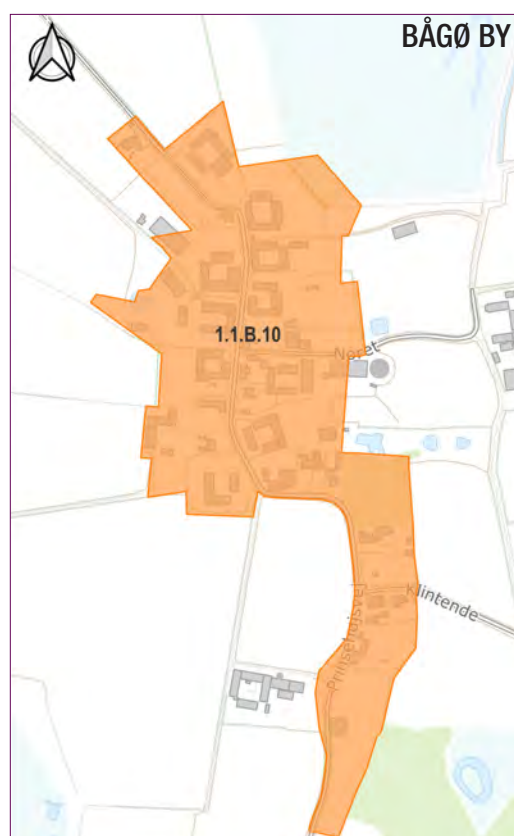
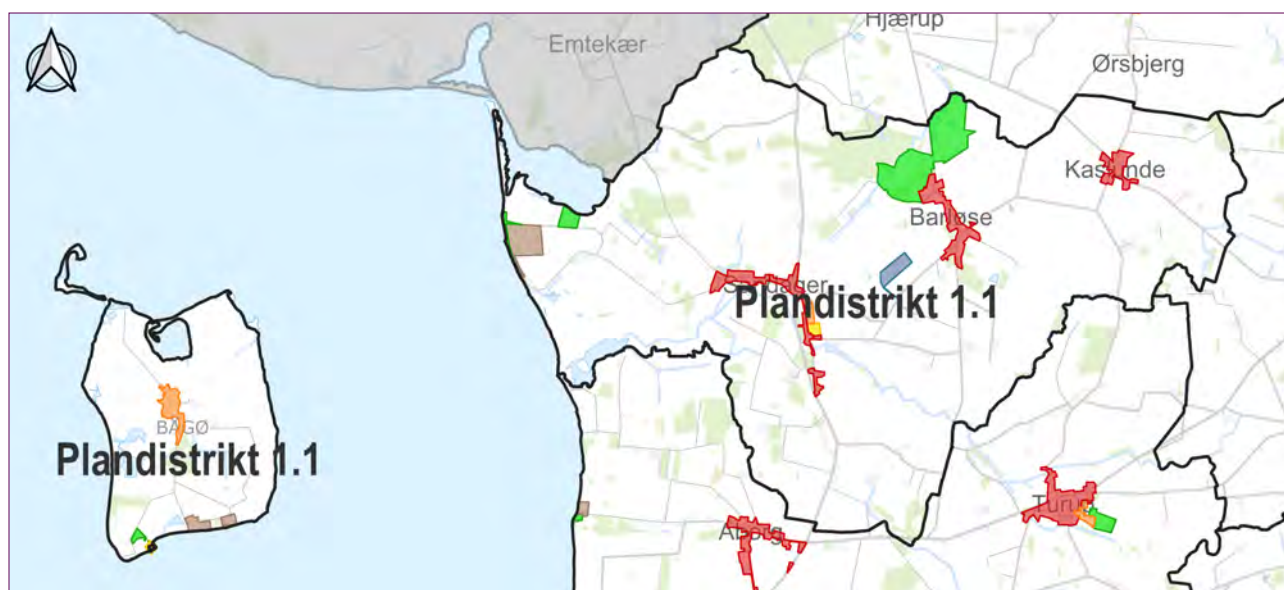
Hvor der ikke i byplanvedtægt, lokalplan eller kommuneplanens rammer for området er andre bestemmelser, gælder følgende krav til parkering:

Boliger	Parkeringskrav
Enfamiliehuse	Mindst 2 p-pladser pr. boligenhed. Hvis der er garage/carport til en eller flere biler nedsættes kravet til 1 p-plads pr. boligenhed
1-2 boligenheder	Samme krav som til enfamiliehuse
3-20 boligenheder	1,3 p-plads pr. boligenhed
Mere end 20 boligenheder	1 p-plads pr. boligenhed
1 værelse	1 p-plads

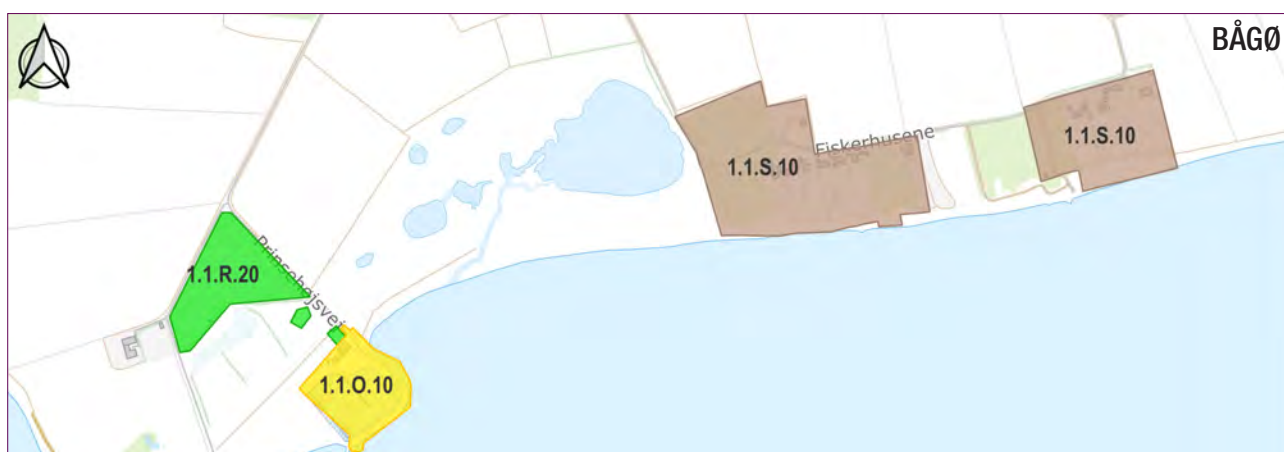
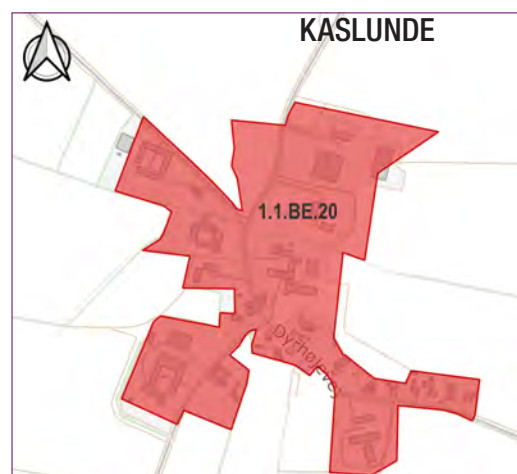
Alle parkeringspladser ved boliger skal anlægges inden bebyggelsen tages i brug, dog med følgende undtagelser:

Ved et samlet projekt med 10 eller flere boliger skal mindst 75 % af p-pladserne anlægges inden boligerne tages i brug. Resten skal anlægges, når Assens Kommune skønner det nødvendigt. Ved ungdoms- eller ældreboliger kan p-plads antallet reduceres med 50 %.

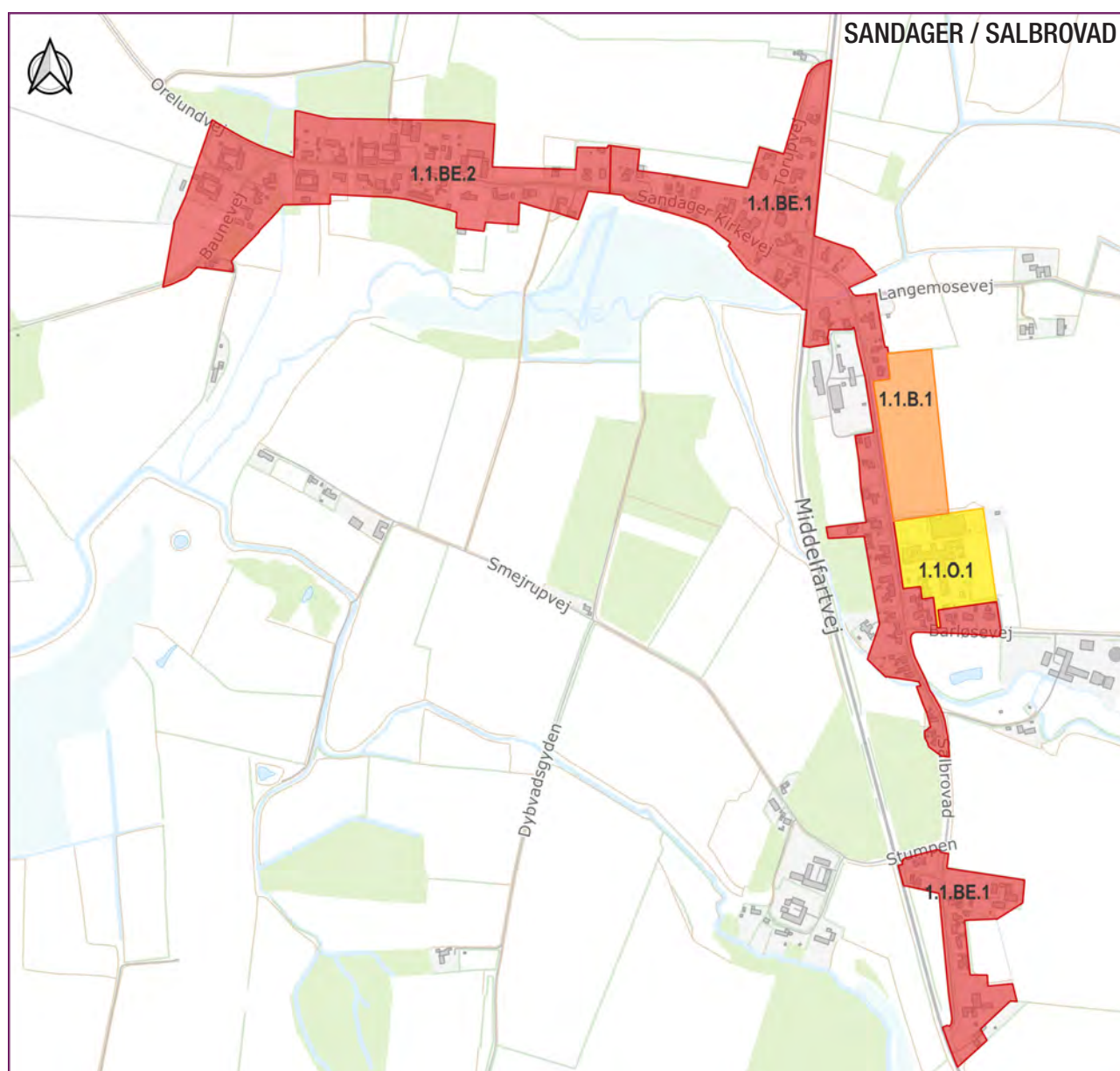
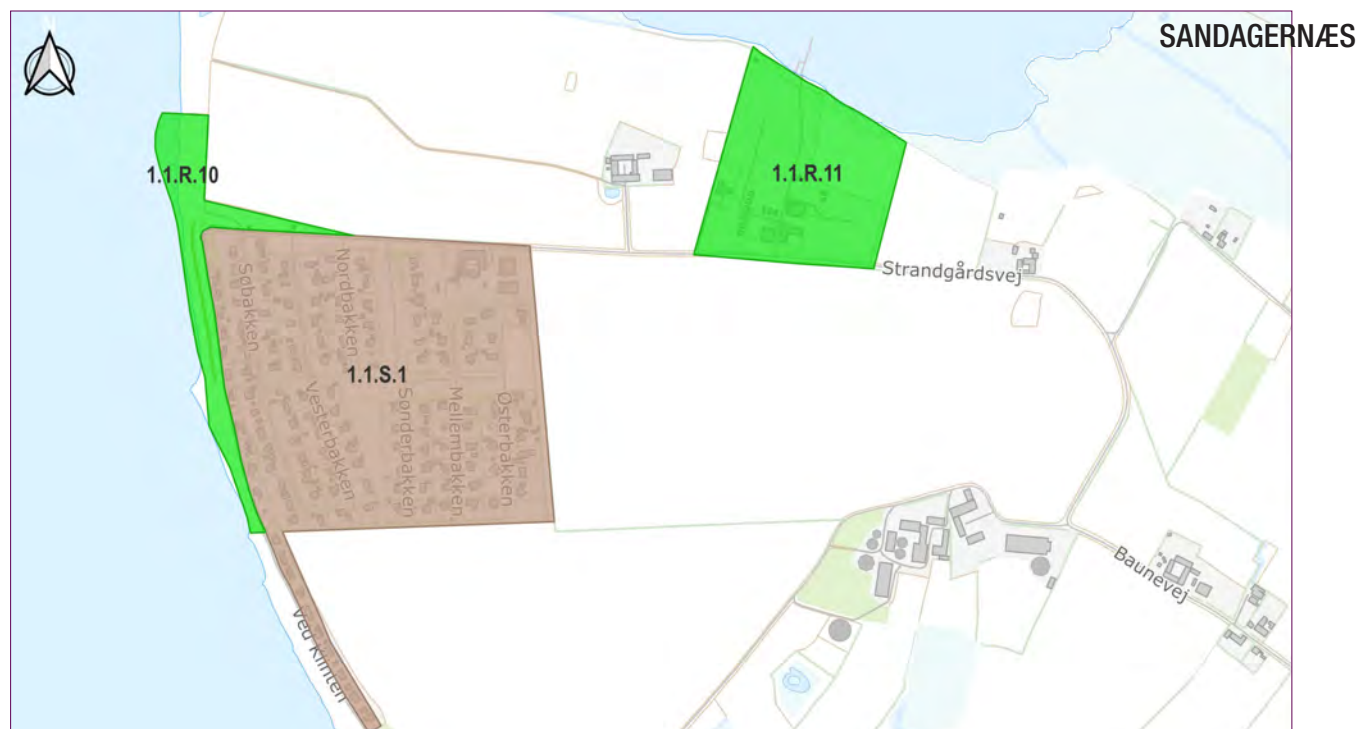
Plandistrikt 1.1 - Sandager, Salbrovad, Barløse, Kaslunde og Bågø

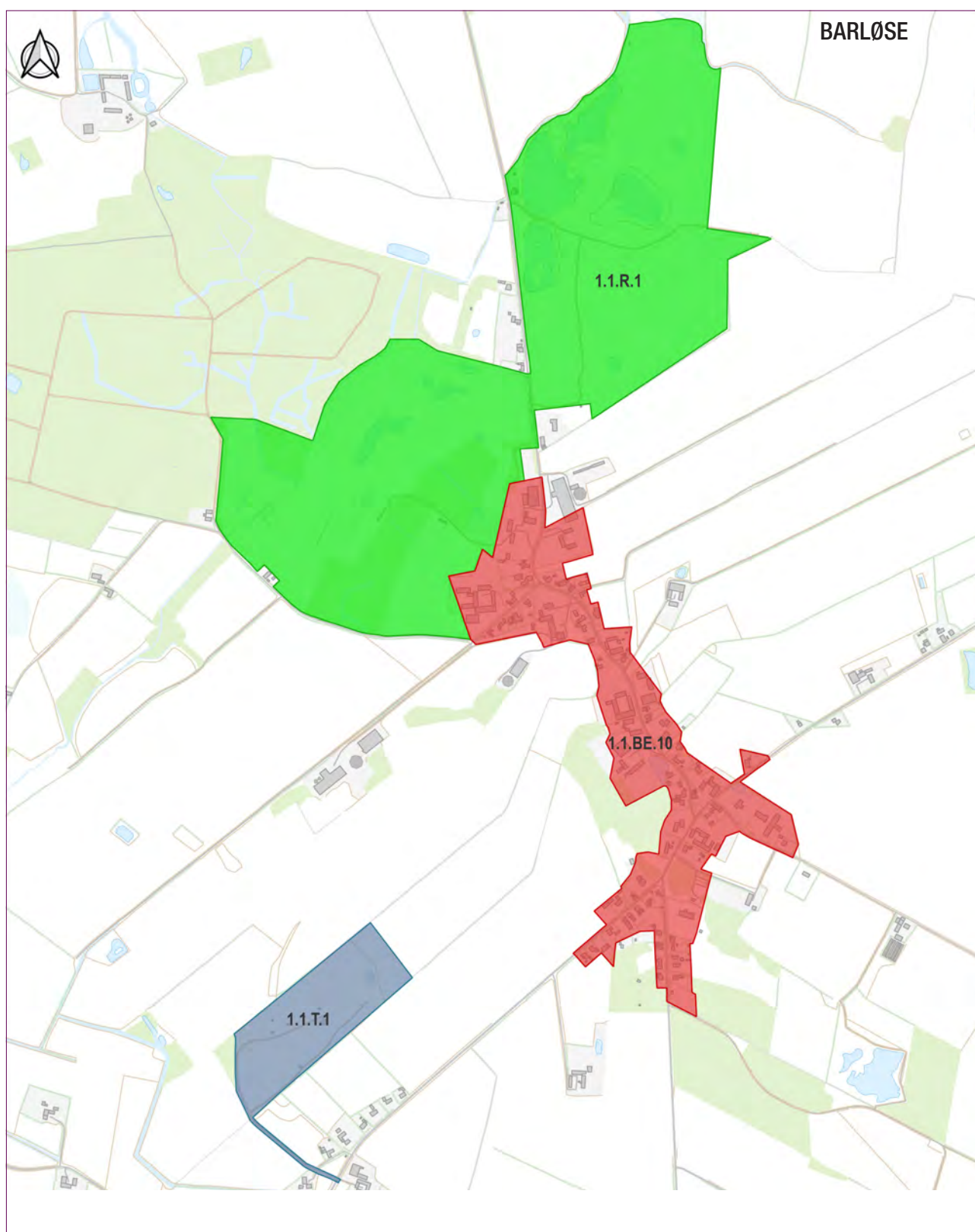


- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)



1.1 - SANDAGER, SALBROVAD, BARLØSE, KASLUNDE OG BÅGØ





- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)

1.1 - SANDAGER, SALBROVAD, BARLØSE, KASLUNDE OG BÅGØ

1.1.B.1**Boligområde ved Salbrovad**

Plandistrikt: Delområde 1.1
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben lav og tæt lav helårsboliger. Indenfor området kan udpeges særlige områder, hvor der kan placeres mindre lokalbutikker. Endvidere kan der etableres erhverv, der er forenelige med områdets karakter af boligområde, og som ikke medfører genevirkninger.

Bebyggelsens omfang:

For åben lav bebyggelse gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og maksimalt 1,5 etager. For tæt lav bebyggelse gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 45 og maksimalt 2 etager.

Særlige bestemmelser:

Grundstørrelser mindst 700 m² ved åben/lav boligbebyggelse.

1.1.B.10 Bågø by

Plandistrikt: Delområde 1.1
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben lav, landbrugs-ejendomme samt mindre erhverv og offentlige formål. Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger som hulfyldning.

Bebyggelsens omfang:

Enkelte bygningsdele, f.eks. skorstene, antenner, siloer m.v. kan opføres med en større højde, hvor dette ikke strider mod bevaringshensynene.

Særlige bestemmelser:

Bågø by er udpeget som særligt bevaringsværdig, især af kulturhistoriske grunde. Derfor bør Bågø bys eksisterende struktur og bebyggelse bevares. Byggeri skal ske under hensyntagen til bevaringsinteresserne. Der findes arealer ved Bågø kirke, der er fredet.

1.1.BE.1 Ved Salbrovad, Sandager Kirkevej og Torupvej

Plandistrikt: Delområde 1.1
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Boligområde samt mindre erhverv og butikker. Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger som hulfyldning samt indpasning af bebyggelse til visse offentlige formål samt visse mindre lokale erhvervs-, servicevirksomheder og butikker, der kan indpasses uden gene for omgivelserne.

Særlige bestemmelser:

Indenfor Sandager/Salbrovad by kan ny og eksisterende detailhandel samlet maksimalt udgøre 2000 m². En butik med dagligvarer må maksimalt være på 1200m².

1.1.BE.2 Sandager

Plandistrikt: Delområde 1.1
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Landbrugsejendomme, boliger samt mindre erhverv. Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger som hulfyldning, under hensyntagen til bevaringsinteresser. Ligeledes åbnes mulighed for indpasning af visse offentlige formål og erhvervstyper, der kan indpasses uden gene for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Enkelte bygningsdele såsom skorstene, siloer, elevatorårne og lignende kan opføres med større højde såfremt særlige forhold gør sig gældende.

Særlige bestemmelser:

Indenfor Sandager/Salbrovad by kan ny og eksisterende detailhandel samlet maksimalt udgøre 2000 m². En butik med dagligvarer må maksimalt være på 1200m².

1.1.BE.10 Barløse

Plandistrikt: Delområde 1.1
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Landbrugsejendomme, boliger samt mindre erhverv. Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger som hulfyldning, under hensyntagen til bevaringsinteresser. Ligeledes åbnes mulighed for indpasning af visse offentlige formål og erhvervstyper, der kan indpasses uden gene for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Enkelte bygningsdele såsom skorstene, siloer, elevatorårne og lignende kan opføres med større højde såfremt særlige forhold gør sig gældende.

1.1.BE.20 Kaslunde

Plandistrikt: Delområde 1.1
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Landbrugsejendomme, boliger samt mindre erhverv. Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger som hulfyldning, under hensyntagen til bevaringsinteresser. Ligeledes åbnes mulighed for indpasning af visse offentlige formål og erhvervstyper, der kan indpasses uden gene for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Enkelte bygningsdele såsom skorstene, siloer, elevatorårne og lignende kan opføres med større højde såfremt særlige forhold gør sig gældende.

1.1.0.1 Salbrovadskolen

Plandistrikt: Delområde 1.1
 Anvendelse: Område til offentlige formål
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 15 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Skole, idrætshal, idrætsanlæg, børnehave, fritidspasning, skoletandklinik m.v.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelseshøjde maksimalt 8,5 m. Der kan tillades en bygningshøjde på op til 15 m for idrætshal og lignende.

1.1.0.10 Bågø Havn

Plandistrikt: Delområde 1.1

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Max bygningshøjde: 4,5 m

Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Havneområde med servicebygninger til havnens- og campingpladsens brugere.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen må højest have et samlet bruttoetageareal på 450 m². Butikker må maksimalt have et bruttoetageareal på 150 m².

1.1.R.1 Golfbane ved Barløse

Plandistrikt: Delområde 1.1

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Områdets anvendelse:

Der kan opføres mindre bygninger til golfbanens drift. I golfbanens klubhus kan indrettes butik til golfudstyr.

Særlige bestemmelser:

En butik må have et bruttoetageareal på max. 100 m², hvilket også udgør det samlede mulige butiksareal inden for området som helhed.

1.1.R.10 Off.besøgsområde, Sandager Næs

Plandistrikt: Delområde 1.1

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Bebyggelsesprocent: 15 %

Max bygningshøjde: 3,5 m

Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Offentligt besøgsområde med dertil hørende parkeringsplads og toilet samt kioskbygning.

1.1.R.11 Campingplads Sandager Næs

Plandistrikt: Delområde 1.1

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Bebyggelsesprocent: 10 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Campingområde med dertil hørende faciliteter. Campingpladsens hidtidige tilladte maximale 125 campingenheder må ikke forøges i fuglenes yngleperiode.

1.1.R.20 Campingplads ved Bågø Havn

Plandistrikt: Delområde 1.1

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Max bygningshøjde: 4,5 m

Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Området kan anvendes til campingplads og landbrug.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke opføres bebyggelse eller vintercamperes.

Særlige bestemmelser:

Området er omfattet af 300 meter strandbeskyttelseslinie. Området er delvist udpeget som beskyttet naturområde i henhold til naturbeskyttelsesloven.

1.1.S.1 Sommerhusområde, Sandager Næs

Plandistrikt: Delområde 1.1

Anvendelse: Sommerhusområde

Zonestatus: Sommerhusområde og byzone

Fremtidig zone: Sommerhusområde og byzone

Bebyggelsesprocent: 15 % for området under ét

Max bygningshøjde: 6,5 m

Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Sommerhusområde. Mindst 15 % af området skal anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for området.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent maksimalt 15 % for området som helhed. Grundstørrelse minimum 800m².

1.1.S.10 Fiskerhusene på Bågø

Plandistrikt: Delområde 1.1

Anvendelse: Sommerhusområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Sommerhusområde

Bebyggelsesprocent: 25 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Særlige bestemmelser:

Bygningernes arkitektur skal tilpasses området.

1.1.T.1 Råjordsdepot og flugtskydebane ved Barløse

Plandistrikt: Delområde 1.1

Anvendelse: Teknisk anlæg

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Bebyggelsesprocent: 10 %

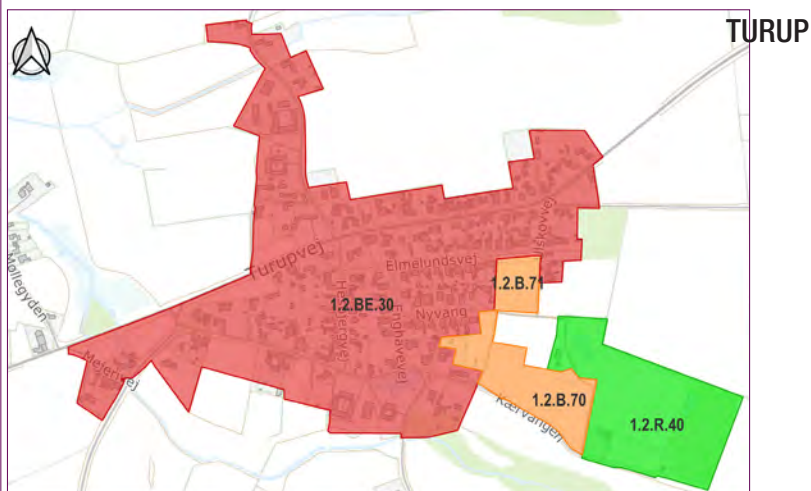
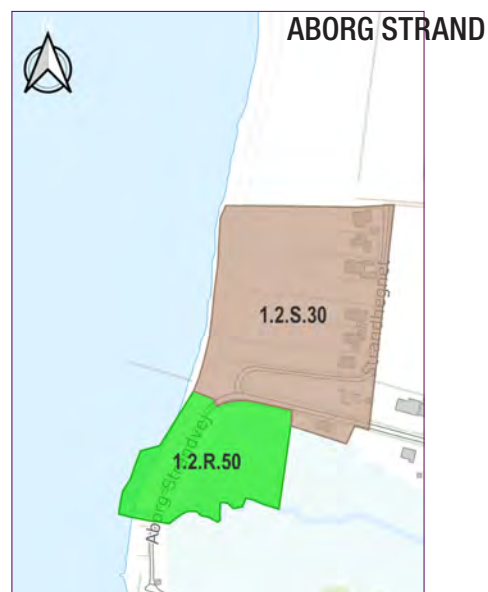
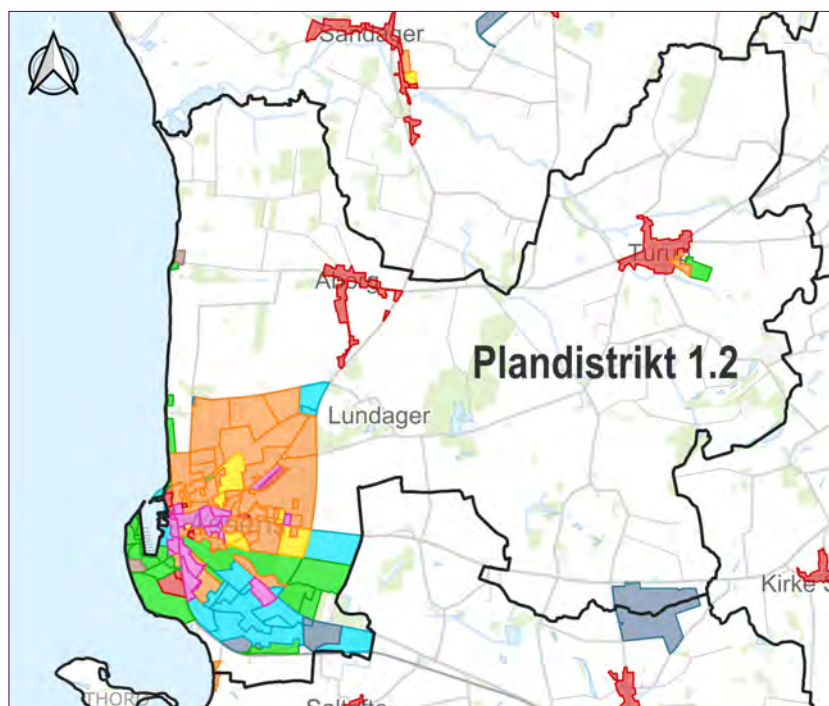
Max bygningshøjde: 6 m

Max etager: 1

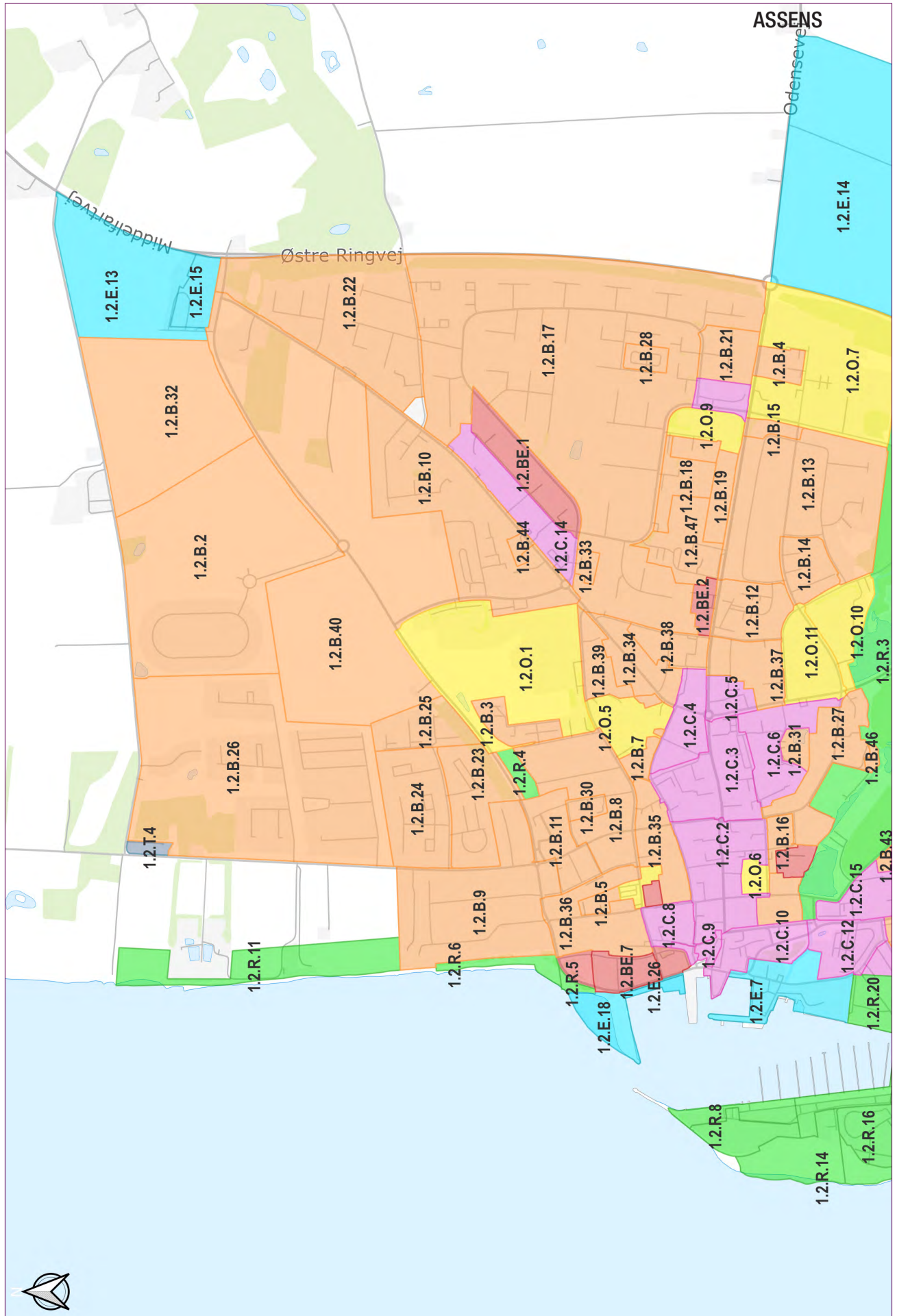
Områdets anvendelse:

Råjordsdepot og flugtskydning. Der kan opføres bygninger og anlæg, som er nødvendige for flugtskydningsaktiviteterne.

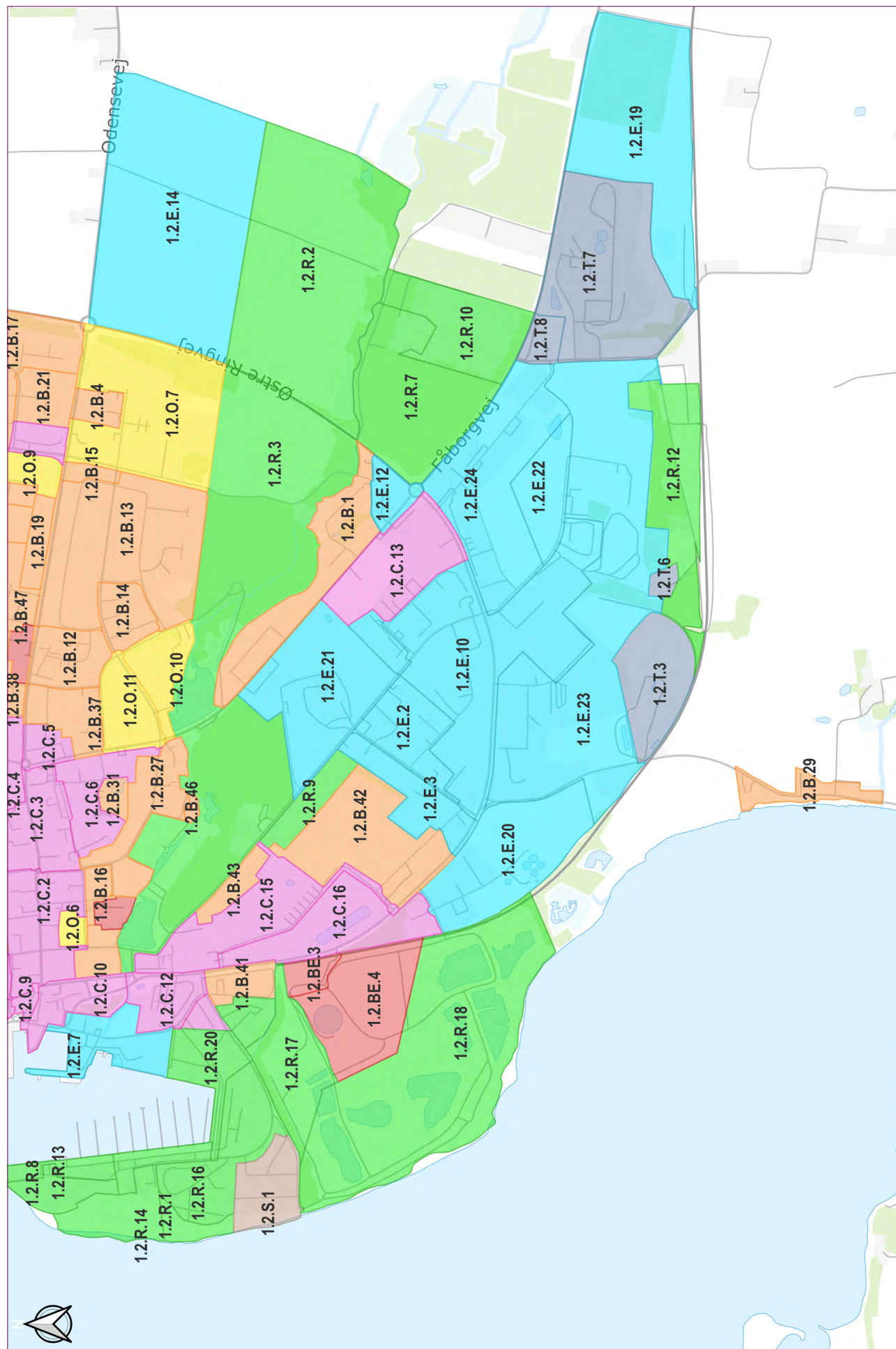
Plandistrikt 1.2 - Assens, Aborg og Turup



- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)



1.2 - ASSENS, ABORG OG TURUP



1.2.B.1 Boligområde nord for Fåborgvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben lav helårsboliger. Der gives mulighed for bebyggelse til offentlige formål samt etablering af erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

1.2.B.2 Boligområde nord for Kildensmindevej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben lav eller tæt lav helårsboliger med mulighed for indpasning af bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområdet samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Særlige bestemmelser:

Bebyggelsen skal opføres efter planer omfattende mindst en kvarterenhed. Der skal i forbindelse med udstykningen skabes nærløse muligheder. Indenfor området kan der etableres én butik med et bruttoetageareal på 1.200 m².

1.2.B.3 Ved Skelvænget

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt lav helårsboliger. Mulighed for indpasning af bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområdet samt erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

1.2.B.4 Område til boligformål ved Pilehaven i Assens

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt lav helårsboliger. Der skal være mulighed for bebyggelse kan anvendes til fællesfaciliteter.

Særlige bestemmelser:

Der skal udlægges et sammenhængende fælles friareal.

1.2.B.5 Boligområde ved Ramsherred i Assens By

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 70 % for området under ét
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt-lav boligbebyggelse. Eksisterende bygninger kan nedrives eller anvendes til boligformål. I eksisterende bygninger kan der indrettes mindre erhverv i form af liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelse opføres med taghældning på mellem 40-55 gr.

Infrastruktur:

Der skal i forbindelse med lokalplanlægning af området sikres stiftorbindelse til østsiden af boligerne Ramsherred 38 til 48.

1.2.B.6 Boligområde ved Damgade syd

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt-lav boligbebyggelse. Mulighed for placering af visse offentlige formål med naturlig tilknytning til det centrale byområde og erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen langs Damgade og Adelgade fastlægges som sluttet bebyggelse i gadelinjen i en dybde på 7-10 m. Facadebebyggelse skal opføres med symmetrisk sadeltag 40-50° og tagfoden tilpasses de omkringliggende bygninger. Boligetagearealet i området må ikke reduceres væsentligt.

1.2.B.7 Boligområde nord for Baronvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben lav helårsboliger med mulighed for placering af visse offentlige formål med naturlig tilknytning til det centrale byområde og erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

1.2.B.8 Boligområde nord for Toftevej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben lav helårsboliger med mulighed for indpasning af bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområderne samt erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

1.2.B.9 Præstevænget og Blomstervænget

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %

1.2 - ASSENS, ABORG OG TURUP

Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben lav helårsboliger med mulighed for indpasning af bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområderne samt erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

1.2.B.10 Boligområde vest for Nørre Alle

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben lav helårsboliger. Mulighed for indpasning af bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområderne samt erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

1.2.B.11 Boligområde ved Dankwart Dreyers vej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 60 %
Max bygningshøjde: 15 m
Max etager: 3
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med etagebebyggelse som helårsboliger.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra mindre fælles anlæg til brug for områdets beboere.

1.2.B.12 Boligområdet ved Østervang

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 60 % for området under ét
Max bygningshøjde: 15 m
Max etager: 3
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med etagebebyggelse som helårsboliger.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra mindre fælles anlæg til brug for områdets beboere.

1.2.B.13 Boligområdet Pilehaven

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben lav helårsboliger. Mulighed for indpasning af bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområderne samt erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

1.2.B.14 Boligområde ved Pilehaven

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 7 m
Max etager: 1
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt lav helårsboliger. Mulighed for indpasning af bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområdet samt erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

1.2.B.15 Boligområdet ved Berildsvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 7 m
Max etager: 1
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt lav helårsboliger. Mulighed for indpasning af bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområdet samt erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

1.2.B.16 Boligområde mellem Adelgade og Provstigade

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 60 %
Max bygningshøjde: 14 m
Max etager: 2
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt-lav boligbebyggelse. Mulighed for indpasning af bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområderne samt erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Facadebebyggelse skal opføres med symmetrisk sadeltag 40-50° og tagfoden tilpasses de omkringliggende bygninger. Bebyggelsen langs Adelgade fastlægges som sluttet bebyggelse i gadelinjen i en dybde på indtil 12 m. Maksimalt 2 etager og 14 meters bygningshøjde langs Adelgade. Bebyggelsen langs Provstigade, Provstistræde og Ny Adelgade fastlægges som overvejende sluttet bebyggelse med maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage og en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter.

Særlige bestemmelser:

Boligetagearealet i området må ikke reduceres væsentligt.

1.2.B.17 Boligområdet Fuglebakken

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben lav helårsboliger. Mulighed for indpasning af bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområderne samt erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

1.2.B.18 Boligområdet ved Korsvang

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 60 % for området under ét
 Max bygningshøjde: 15 m
 Max etager: 3
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med etagebyggeri med helårsboliger og fælles faciliteter.

1.2.B.19 Boligområde nord for Odensevej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben lav helårsboliger. Mulighed for placering af visse offentlige formål med naturlig tilknytning til det centrale byområde og erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

1.2.B.20 Boligområde ved Korsvang

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 7 m
 Max etager: 1
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt lav helårsboliger med mulighed for indpasning af bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområdet samt erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

1.2.B.21 Boligområdet ved Dyrhauggårde

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt lav helårsboliger med mulighed for indpasning af bebyggelse til offentlige formål, der skal be-

tjene boligområdet samt erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

1.2.B.22 Boligområdet nord for Koagervej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben lav helårsboliger. Mulighed for indpasning af bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområderne samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

1.2.B.23 Boligområde syd for Odinsvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben lav helårsboliger. Mulighed for indpasning af bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområderne samt erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

1.2.B.24 Boligområdet Baldersvænget og Fenrisvænget

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben lav helårsboliger. Mulighed for indpasning af bebyg-

gelse til offentlige formål, der skal betjene boligområderne samt erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

1.2.B.25 Boligområde ved Skjoldvænget og Gefionvænget

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt lav helårsboliger. Mulighed for indpasning af bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområdet samt erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

1.2.B.26 Boligområde øst for Mariendalsvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 %
 Max bygningshøjde: 12 m
 Max etager: 2,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med helårsboliger som åben lav, tæt lav samt etagebebyggelse med mulighed for indpasning af bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområdet samt erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen skal opføres efter planer omfattende mindst en kvarterenhed. Åben lav og tæt lav bebyggelse: Bebyggelsesprocent på maksimalt 30. Maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage. Bygningshøjde maksimalt 8,5 m. Etagebebyggelse: Bebyggelsesprocent på maksimalt 45. Maksimalt 2 etager med udnyttet tagetage. Bygningshøjde maksimalt 12 m.

1.2.B.27 Boligområde ved Ny Adelgade

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m

1.2 - ASSENS, ABORG OG TURUP

Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt-lav boligbebyggelse. Mulighed for placering af visse offentlige formål med naturlig tilknytning til det centrale byområde og erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen langs Ny Adelgade fastlægges som overvejende sluttet bebyggelse. Facadebebyggelse skal opføres med symmetrisk sadeltag 40-50° og tagfoden tilpasses de omkringliggende bygninger.

1.2.B.28 Boligområde ved Spurvevænget

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30 % for området under ét
Max bygningshøjde: 7 m
Max etager: 1
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt lav helårsboliger. Mulighed for indpasning af bebyggelse til offentlige formål, der skal betjene boligområdet samt erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent maksimalt 30 - for området som helhed.

1.2.B.29 Nyhuse

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben lav helårsboliger.

Bebyggelsens omfang:

Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger (helårsbebyggelse).

1.2.B.30 Boligområde ved Stentevej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 2
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med helårsboliger som etagebebyggelse.

1.2.B.31 Ved Brydes Allé

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 10 m
Max etager: 2
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med helårsboliger som etagebebyggelse. Mindst 50% af boligetagearealet udlægges til opholdsareal inden for området.

Særlige bestemmelser:

Sø skal bevares.

Infrastruktur:

1 p-plads pr. 120 m² boligareal.

1.2.B.32 Nord for Kildensmindevej ved Kannehøj

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 2
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben lav eller tæt lav helårsboliger. Mulighed for indpasning af bebyggelse til offentlige formål.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent maksimalt 30 for åben lav bebyggelse og maksimalt 40 for tæt lav bebyggelse. Tæt lav boligbebyggelse kan opføres i op til 2 etager.

Særlige bestemmelser:

Der skal i forbindelse med udstykningen skabes nærlegemuligheder.

Infrastruktur:

Området skal vejbetjenes fra nye vejforbindelser vest og øst for området mellem Kildensmindevej og Stensledgårdsvej.

1.2.B.33 Stærevænget

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben lav eller tæt lav helårsboliger mulighed for bebyggelse til offentlige formål til betjening af boligerne samt fællesfunktioner og administrationsfaciliteter i tilknytning til boligerne.

Bebyggelsens omfang:

Der kan indrettes flere boliger på den enkelte ejendom.

1.2.B.34 Boligområde ved Nørregade

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt-lav boligbebyggelse. Mulighed for placering af visse offentlige formål med naturlig tilknytning til det centrale byområde og erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen langs Nørregade fastlægges som sluttet bebyggelse i gadelinjen i en dybde på 7-10 m. Bebyggelse langs Thorvald Niss Gade fastlægges som overvejende sluttet bebyggelse. Facadebebyggelse skal opføres med symmetrisk sadeltag 40-50° og tagfoden tilpasses de omkringliggende bygninger. Boligetagearealet i området må ikke reduceres væsentligt.

1.2.B.35 Boligområde nord for Ladegårdsgade

Plandistrikt: Delområde 1.2
Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 60 %
Max bygningshøjde: 11 m
Max etager: 2
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt-lav boligbebyggelse. Mulighed for placering af visse offentlige formål med naturlig tilknytning til det centrale byområde og erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Facadebebyggelse skal opføres med symmetrisk sadeltag 40-50° og tagfoden tilpasses de omkringliggende bygninger. Bebyggelse langs Lade-gårdsgade fastlægges som sluttet bebyggelse i gadelinjen i en dybde på 7-10 m. Bygningshøjde maksimalt 11 m og maksimalt 2 etager langs Lade-gårdsgade fra Ramsherred til Bankegyden. Bebyggelse langs de øvrige gader fastlægges som overvejende sluttet bebyggelse med bygningshøjde maksimalt 8,5 m og maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage.

Særlige bestemmelser:

Boligetagearealet i området må ikke reduceres væsentligt. Forhuset og ladebygningen Ladegårdsgade 41 er fredet.

1.2.B.36 Boligområde ved Ramsherred nord for Havnegade/Toftevej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt lav boligbebyggelse. Mulighed for placering af visse offentlige formål med naturlig tilknytning til det centrale byområde og erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen langs Ramsherred fastlægges som sluttet bebyggelse i gadelinjen i en dybde på 7-10 m. Bebyggelsen langs de øvrige gader fastlægges som overvejende sluttet bebyggelse. Facadebebyggelse skal opføres med symmetrisk sadeltag 40-50° og tagfoden tilpasses de omkringliggende bygninger.

Særlige bestemmelser:

Boligetagearealet i området må ikke reduceres væsentligt.

1.2.B.37 Øst for Møllevej og nord for Stadionvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med mulighed for placering af visse offentlige formål med naturlig tilknytning til det centrale byområde og erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent på maksimalt 45 for boligområdet langs Østergade og Hardersvej. Det øvrige rammeområde har en bebyggelsesprocent på maksimalt 30.

1.2.B.38 Vest for Kalkbrænderivej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30 % or den enkelte ejendom
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med helårsboliger med mulighed for placering af visse offentlige formål med naturlig tilknytning til det centrale byområde og erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

1.2.B.39 Boligområde syd for Skelvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben lav boligbebyggelse med mulighed for placering af visse offentlige formål med naturlig tilknytning til det centrale byområde og erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

1.2.B.40 Boligområde ved Niels Kjærbyvej, Kildesmindevej, og Nørre Allé

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til tæt lav og åben lav helårsboliger. Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning. Udover boligformål kan området anvendes til placering af børneinstitutioner og lignende.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben lav: 30. Bebyggelsesprocent ved tæt lav: 40. Bebyggelse skal opføres efter en samlet plan der omfatter hele området.

Særlige bestemmelser:

Op til 50 % af opholds- og friarealerne kan anvendes til etablering af regnvandsbassin. Der skal sikres et grønt bælte langs Kildesmindevej.

Infrastruktur:

Adgang til området skal ske fra Niels Kjærbyes Vej, Kildensmindevej og eventuelt Nørre Allé. Området kan sikres stisammenhæng med område 1.2.B.2.

1.2.B.41 Boligområde ved Næsvej og Blegegyden

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 2
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt lav helårsboliger samt erhvervsformål, der er foreneligt med anvendelsen til boligformål.

**1.2.B.42 Boligområde ved Sdr. Ringvej - Danisco
Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Boligområde**

Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 60 %
Max bygningshøjde: 10 m
Max etager: 3
Max. tilladte miljøklasse: 1

1.2 - ASSENS, ABORG OG TURUP

Områdets anvendelse:

Boligområde med mulighed for åben lav, tæt lav og etage helårsboliger.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åbenlav: 30.
Bebyggelsesprocent ved tæt lav: 40.
Bebyggelsesprocent ved etageboliger 60. Bebyggelse skal opføres efter en samlet plan der omfatter hele området.

Særlige bestemmelser:

Op til 50 % af opholds- og friarealerne kan anvendes til etablering af regnvandsbassin. Der skal sikres et grønt bælte langs Kildesmindevej. Arealet mellem vejskel og vejbyggelinie skal udlægges som grønt område.

1.2.B.43 Boligområde ved Skovvej - Danisco

Plandistrikt: Delområde 1.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 100 % for området under ét

Max bygningshøjde: 18 m

Max etager: 6

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med helårsbebyggelse som etageboliger.

Bebyggelsens omfang:

Skal opføres efter en samlet plan, der omfatter hele området.

Særlige bestemmelser:

Op til 50 % af opholds- og friarealerne kan anvendes til etablering af regnvandsbassin.

1.2.B.44 Boliger vest for Nørre Allé.

Plandistrikt: Delområde 1.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 % for området under ét

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt lav eller åben lav helårs boligbebyggelse i form af enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt lav bebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent for området som helhed maksimalt 30 % for tæt lav og åben lav boligbebyggelse.

1.2.B.45 Boligområde ved Vagtelvænget

Plandistrikt: Delområde 1.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 % for åbenlav, 40 % for tæt-lav boliger i op til 1,5 etage. 45 % for tæt-lav boliger i 2 etager.

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Max tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben-lav, tæt-lav eller etageboliger til helårsbeboelse.

1.2.B.46 Boligområde ved Kildebakken

Plandistrikt: Delområde 1.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Der kan opføres ny boligbebyggelse under hensyn til bestemmelserne nævnt under særlige bestemmelser. Der kan maksimalt være én bolig i området plus en anneksbygning til boligformål. Den eksisterende bygning fra 1940 skal anvendes til bolig eller anneks.

Særlige bestemmelser:

Området er omfattet af bevaringsbestemmelser og ligger i den gamle del af Assens by. Ny bebyggelse skal tilpasses købstadens arkitektur og materialevalg, herunder opføres med sadeltag med en hældning på mellem 40 og 50 grader. Eksisterende bygning fra 1940 kan ikke nedrives. Der kan ikke ske udstykning i området.

1.2.B.47 Boligområde Østergade nordøst

Plandistrikt: Delområde 1.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 60 %

Max bygningshøjde: 12 m

Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Område til tæt-lav boligbebyggelse, etagebyggeri med mulighed for liberale erhverv og offentlige formål.

Bebyggelsens omfang:

Etagebyggeri må opføres i 2 etager med udnyttelig tagetage og en maksimal højde på 12 meter. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 60 for den enkelte ejendom. Tæt-lav boliger må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage i en maksimal højde på 8,5 meter og med en bebyggelsesprocent på maksimalt 40. Bebyggelse skal ved udformning og placering tilpasses den omkringliggende bebyggelse. Eksisterende velholdte bygninger skal søges bevaret og integreret i bebyggelsesplanen i tilfælde af nybyggeri.

Særlige bestemmelser:

Der skal udlægges opholds- og friarealer svarende til minimum 20% af boligetagearealet.

1.2.B.70 Boligområde ved Kærvangen

Plandistrikt: Delområde 1.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt lav eller åben lav med mulighed for indpasning af visse offentlige formål og erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 30 for åben lav og 40 for tæt lav.

1.2.B.71 Område til boligformål ved Elmelundsvej i Turup By.

Plandistrikt: Delområde 1.2

Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 % for området under ét
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt lav helårs boligbebyggelse. Der skal være mulighed for indpasning af fællesfaciliteter og offentlige formål til betjening af boligområdet.

1.2.BE.2 Ved Odensevej / Kalkbrænderivej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Blandet bolig og erhvervsområde med helårsboliger samt erhverv som forretninger, servicevirksomhed og lign. samt offentlige formål, der kan indpasses i området uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen langs Odensevej fastlægges som overvejende sluttet bebyggelse i en dybde på 7-10 m. Den maksimale størrelse af en butik med udvalgsvarer er 500 m² bruttoetageareal.

1.2.BE.3 Blandet bolig- og erhvervsområde vest for Søndre Ringvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 80 %
 Max bygningshøjde: 12 m
 Max etager: 4
 Min. tilladte miljøklasse: 1
 Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Blandet bolig og erhvervsområde med kontor- og serviceerhverv, bådeoplag og bådehuse, tæt lav eller etageboliger som helårshuse.

Særlige bestemmelser:

Der skal via lokalplanlægning sikres, at minimum 10 % af området udlægges til opholds- og friarealer. Op til 50 % af

opholds- og friarealerne kan anvendes til etablering af regnvandsbassin.

1.2.BE.4 Bolig- eller turismeområde vest for Søndre Ringvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 %
 Max bygningshøjde: 12 m
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Blandet bolig og erhvervsområde med helårsboliger i form af åben lav, tæt lav og etageboliger eller turismeområde i form af fritids- og turisme anlæg som ferie-, eller conferencecentre, hotel, kulturelle institutioner eller forlystelsesanlæg.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent åben lav 30 % for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocent tæt lav 45 % for området som helhed. Bebyggelsesprocent etageboliger 60 % for området som helhed. Bebyggelsesprocent for fritids- og turisme anlæg fastlægges i lokalplan for området.

Særlige bestemmelser:

Anvendelser med forbehold for eventuelle støj- og lyspåvirkninger af nabo-områder. Der skal udarbejdes en samlet lokalplan for område 1.2.BE.4 og 1.2.R.18. I lokalplanen kan det fastsættes, at ibrugtagning af ny bebyggelse til boligformål eller fritids- og turisme anlæg kræver etablering af fællesanlæg i rammeområdet 1.2.R.18.

1.2.BE.5 Blandet bolig- og erhvervsområde ved Provstistræde

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 90 % for området under ét
 Max bygningshøjde: 22 m
 Max etager: 2,5
 Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Blandet bolig- og erhvervsområde med mulighed for kontor- og serviceerhverv, virksomhedsklasse 1-2 og etageboliger.

Bebyggelsens omfang:

Det skal via lokalplanlægningen sikres, at min. 10 % af området udlægges til opholds- og friarealer.

1.2.BE.6 Blandet bolig og erhvervsområde ved Ramsherred og Toftevej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 75 %
 Max bygningshøjde: 12 m
 Max etager: 2,5
 Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Bolig- og erhvervsformål, virksomhedsklasser 1-2 i form af kontor, klinikker, liberale erhverv og mindre ikke generende værksteder, hotel herunder vandrehjem, uddannelsesformål og institutioner uden væsentlige støjgener.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen langs Ramsherred skal etableres som en sluttet bebyggelse i gadelinje med en dybde på 7 til 10 m. Maximalt 2 etager med udnyttet tagetage. Bygningshøjde maksimalt 12 meter langs Toftevej og maksimalt 10,5 m langs Ramsherred. Bebyggelsesprocent maksimalt 75 % for området som helhed. Facadebebyggelse skal opføres med symmetrisk sadeltag 40-50°.

Særlige bestemmelser:

Generelle rammebestemmelser overholdes. Området udlægges til byomdannelsesområde.

En lokalplan, der muliggør etablering af hotel herunder vandrehjem skal fastsætte krav om,

- at hotellet inden for ejendommen skal råde over kostforplejnings- og opholdsarealer, og
- at hotellet desuden skal tilbyde mulighed for servering, fx morgenmad.

En lokalplan, der muliggør etablering af internat eller højskole, skal fastsætte krav om, at internatet eller højskolen skal råde over:

- egnede og tilstrækkelige elevværelser
- kostforplejning- og opholdsarealer, og undervisningslokaler.

Infrastruktur:

Krav til parkering i henhold til de generelle rammebestemmelser. Parkering skal etableres inden for rammeområdets ejendomme.

Opholdsarealer:

Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 30% af bruttoetagearealet til boliger, undervisnings- og institutionsformål og mindst 10 % til erhverv inden for området eller den enkelte ejendom. Arealerne, der

1.2 - ASSENS, ABORG OG TURUP

kan være fælles for flere ejendomme, kan etableres på terræn eller på altaner, tagterrasser o.l. når de er placeret og indrettet, så de er egnet til formålet.

1.2.BE.7 Område til erhverv, hotel og boliger nord for Havnegade

Plandistrikt: Delområde 1.2

Anvendelse: Blandet bolig og erhverv

Specifik anvendelse: Rekreative erhverv, kontor- og serviceerhverv, boliger, byomdannelsesområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 125

Max bygningshøjde: 45 m

Max etager: 15

Max tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Blandet bolig- og erhvervsområde. Område for blandede byfunktioner. Der kan planlægges for boliger og erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål i form af kontor, serviceerhverv, hotel og kongrescenter, restauranter og andre publikumsorienterede erhverv.

Bebyggelsens omfang:

I rammeområderne nord for Havnegade mellem Nordre Havnevej og Ved Stranden kan der planlægges for én høj "silobygning" på minimum 30 m og maksimalt 45 m. Øvrige bygninger kan opføres med en højde på maksimal på 25 m og i op til 6 etager. Bebyggelsesprocenten er 125 for området som helhed. Der kan maksimalt etableres 200 m² udvalgsvarerhandel i tilknytning til et hotel- og kongrescenter samt eventuel restaurant i tilknytning til centeret og restaurantens gæster. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må maksimalt være 100 m².

Parkering:

Parkering skal etableres i henhold til kommuneplanens generelle rammer med mindre der fastsættes krav til parkering i lokalplanlægningen.

Særlige bestemmelser:

Der kan ikke planlægges for støjfølsomme anvendelser inden for rammeområdet medmindre, disse kan skærmes eller på anden måde kan sikres mod støjgener over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Boliger skal skærmes eller isoleres for støj over de vejledende støjgrænser for boliger. Opholdsarealer skal skærmes mod støj over de vejledende støjgrænser. Der kan etableres anlæg til klimatilpasning og beskyttelse mod højvande og stormflod. Ny bebyggelse skal sikres mod højvande f.eks.

med krav til en sokkelkote eller tilsvarende tiltag op til minimum kote 2,8 forberedt til kote 3,5.

1.2.BE.8 Område til erhverv, hotel og boliger på Skøjtebanen

Plandistrikt: Delområde 1.2

Anvendelse: Blandet bolig og erhverv

Specifik anvendelse: Rekreative erhverv, kontor- og serviceerhverv, boliger

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 125

Max bygningshøjde: 19 m

Max etager: 5

Max tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Blandet bolig- og erhvervsområde. Område for blandede byfunktioner. Der kan planlægges for boliger og erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål i form af kontor, serviceerhverv, hotel og kongrescenter, restauranter og andre publikumsorienterede erhverv.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten er 125 for området som helhed. Bebyggelse kan opføres med en højde på maksimalt 19 m og i op til 5 etager. Der kan maksimalt etableres 200 m² udvalgsvarerhandel i tilknytning til et hotel- og kongrescenter samt eventuel restaurant i tilknytning til centeret. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må maksimalt være 100 m².

Parkering:

Parkering skal etableres i henhold til kommuneplanens generelle rammer medmindre, der fastsættes krav til parkering i lokalplanlægningen

Særlige bestemmelser:

Der kan ikke planlægges for støjfølsomme anvendelser inden for rammeområdet medmindre, disse kan skærmes eller på anden måde kan sikres mod støjgener over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Boliger skal skærmes eller isoleres for støj over de vejledende støjgrænser for boliger. Opholdsarealer skal skærmes mod støj over de vejledende støjgrænser. Der kan etableres anlæg til klimatilpasning og beskyttelse mod højvande og stormflod. Ny bebyggelse skal sikres mod højvande f.eks. med krav til en sokkelkote eller tilsvarende tiltag op til minimum kote 2,8 forberedt til kote 3,5.

1.2.BE.9 Område til erhverv, hotel og boliger syd for Havnegade

Plandistrikt: Delområde 1.2

Anvendelse: Erhvervsområde

Specifik anvendelse: Rekreative erhverv, kontor- og serviceerhverv, boliger, byomdannelsesområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 125

Max bygningshøjde: 19 m

Max etager: 5

Max tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Blandet bolig- og erhvervsområde. Område for blandede byfunktioner. Der kan planlægges for boliger og erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål i form af kontor, serviceerhverv, hotel og kongrescenter, restauranter og andre publikumsorienterede erhverv.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten er 125 for området som helhed. Der kan maksimalt etableres 200 m² udvalgsvarerhandel i tilknytning til et hotel- og kongrescenter med en eventuel restaurant i tilknytning til centeret til centerets og restaurantens gæster. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må maksimalt være 100 m².

Parkering:

Parkering skal etableres i henhold til kommuneplanens generelle rammer med mindre der fastsættes krav til parkering i lokalplanlægningen.

Særlige bestemmelser:

Der kan ikke planlægges for støjfølsomme anvendelser inden for rammeområdet medmindre, disse kan skærmes eller på anden måde kan sikres mod støjgener over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Boliger skal skærmes eller isoleres for støj over de vejledende støjgrænser for boliger. Opholdsarealer skal skærmes mod støj over de vejledende støjgrænser. Der kan etableres anlæg til klimatilpasning og beskyttelse mod højvande og stormflod. Ny bebyggelse skal sikres mod højvande f.eks. med krav til en sokkelkote eller lign. tiltag op til minimum kote 2,8 forberedt til kote 3,5.

1.2.BE.30 Turup

Plandistrikt: Delområde 1.2

Anvendelse: Blandet bolig og erhverv

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 %

Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Blandet bolig og erhvervsområde med helårsboliger, mindre erhverv samt landbrugsejendomme. Der åbnes mulighed for indpasning af visse offentlige formål, mindre lokale erhvervs- og servicevirksomheder samt butikker, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Enkelte bygningsdele såsom skorste-
ne, siloer, elevatorårne og lign. kan op-
føres med større højde såfremt særlige
forhold gør sig gældende.

Særlige bestemmelser:

Turup Sprøjtehus er fredet. Der findes
arealer ved Turup kirke, der er fredet.
Indenfor området kan etableres en bu-
tik med et maksimalt bruttoetageareal
på 1.200 m².

1.2.BE.40 Aborg

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Blandet bolig og erhvervsområde med
landbrugsejendomme, boliger samt
mindre erhverv. Der åbnes mulighed for
indpasning af visse offentlige formål og
erhvervstyper, der kan indpasses uden
gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Enkelte bygningsdele såsom skorste-
ne, siloer, elevatorårne og lign. Kan op-
føres med større højde såfremt særlige
forhold gør sig gældende.

1.2.C.2 Willemoesgade og Østergade

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 100 %
Max bygningshøjde: 17 m
Max etager: 3
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Centerområde til butikker, liberale er-
hverv, mindre - ikke generende værk-
steder samt mindre - ikke generende
fremstillingsvirksomheder fortrinsvis -
tilknytning til butikkerne, boligformål og
offentlige formål med naturlig tilknytning
til centret.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen langs Willemoesgade,
Torvet og Østergade fastlægges som
sluttet bebyggelse i gadelinjen i en dyb-
de indtil 12 m. Husdybden i stueplan
kan ved Willemoesgade og på nordsi-
den af Torvet øges til 20 m samt til 25
m ved Østergade. Bebyggelsen langs
Damgade, sydsiden af Strandgade,
L. Kirkestræde, østsiden af St. Kirke-
stræde, vestsiden af Kindhestegade,
vestsiden af Korsgade og nordsiden af
Adelgade fastlægges som sluttet be-
byggelse i gadelinjen i en dybde indtil
12 m. Bebyggelsen langs den vestlige
side af Badstuestræde fastlægges som
en overvejende sluttet bebyggelse i en
dybde af 12 m med tilbagerykket faca-
de. Bebyggelsen langs den østlige del
af Badstuestræde, sydlige side af La-
degårdsgade, det nordvestlige hjørne af
Adelgade/St. Kirkestræde fastlægges
som sluttet bebyggelse i gadelinjen i en
dybde på 7-10 m. Butikker og eventu-
elle fremstillingsvirksomheder i tilknyt-
ning hertil skal fortrinsvis etableres i
stueetagen. gen. Facadebebyggelsens
stueetager i Willemoesgade, Øster-
gade og sydlige side af Torvet bør så
vidt muligt friholdes for liberale erhverv
som kontorer, pengeinstitutter, forsik-
ringsselskaber, klinikker og lignende.
Facadebebyggelsen langs Ladegårds-
gade, den østlige del af Badstuestræde
og Adelgade fastlægges til fortrinsvis
boligformål. Maksimalt 3 etager langs
Willemoesgade, Torvet og Østergade.
Maksimalt 1 etage med udnyttet tage-
tage langs den østlige del af Badstue-
stræde, den sydlige del af Ladegårds-
gade samt det nordvestlige hjørne af
St. Kirkestræde/ Adelgade samt i den
centrale del af karréerne. Bygningshøj-
de maksimalt 17 m langs Willemoes-
gade, Torvet og Østergade. Maksimalt
8,5 m langs den østlige del af Badstue-
stræde, den sydlige side af Ladegårds-
gade samt det nordvestlige hjørne af
St. Kirkestræde/ Adelgade samt i den
centrale del af karréerne. Facadebe-
byggelse skal opføres med symmetrisk
sadeltag 40-50°, og tagfoden tilpasses
de omkringliggende bygninger. Mindst
20 % af bruttoetagearealet skal tilve-
jebringes som opholdsareal inden for
området. Nuværende opholdsarealer
må ikke reduceres væsentligt.

Særlige bestemmelser:

Boligetagearealet i facadebebyggelsen
må ikke reduceres væsentligt. Områ-
det er omfattet af tinglyste bevarings-
bestemmelser om bebyggelsens ydre
fremtræden. De to bindingsværkshuse
mod Ladegårdsgade (2 og 4) /Dam-
gade 1, Ladegårdsgade 20, forhuset
Korsgade 11, Strandgade 7 (Hotel
Postgården), forhuset Østergade 11,
Østergade 27 (Apoteket) er fredet.
En dagligvarebutik indenfor bymidte-
afgrænsningen må max. have 3000
m² bruttoetageareal. Den maksimale
størrelse af en butik med udvalgsvarer
er 1500 m² bruttoetageareal. En butik
med pladskrævende varegrupper skal
være mellem minimum 500 m² og mak-
simum 1500 m² bruttoetageareal.

Infrastruktur:

Mindst 20 - af bruttoetagearealet skal
tilvejebringes som opholdsareal inden
for området. Nuværende opholdsarea-
ler må ikke reduceres væsentligt.

1.2.C.3 Østergade fra Korsgade til Nygade og Møllevej

Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 80 %
Max bygningshøjde: 14 m
Max etager: 2,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Centerområde til butikker, liberale er-
hverv, mindre - ikke generende værk-
steder samt mindre - ikke generende
fremstillingsvirksomheder fortrinsvis -
tilknytning til butikkerne, boligformål og
offentlige formål med naturlig tilknytning
til centret.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen langs Østergade, øst-
siden af Kindhestegade, østsiden af
Korsgade og Gåsetorvet fastlægges
som sluttet bebyggelse i gadelinjen
i en dybde på indtil 12. Husdybden i
stueplan ved Østergade kan øges til
30 m. Bebyggelsen langs Ladegårds-
gade fastlægges som sluttet bebyg-
gelse i gadelinjen i en dybde på 7-10
m. I facadebebyggelsen skal butikker
og eventuelle fremstillingsvirksomhe-
der i tilknytning hertil fortrinsvis etable-
res i stueetagen. Facadebebyggelsens
stueetager i Østergade bør så vidt mu-
ligt friholdes for liberale erhverv som
kontorer, pengeinstitutter, forsikrings-
selskaber, klinikker og lignende. Faca-
debebyggelsen langs Ladegårdsgade
fastlægges fortrinsvis til boligformål.

1.2 - ASSENS, ABORG OG TURUP

Maksimalt 2 etager langs Gåsetorvet. Maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage langs Ladegårdsgade. Maksimalt 11 m langs Gåsetorvet. Maksimalt 8,5 m langs Ladegårdsgade. I den centrale del af karréen må højden ikke være større end den tilhørende facadebebyggelse. Facadebebyggelse skal opføres med symmetrisk sadeltag 40-50°, og tagfoden tilpasses de omkringliggende bygninger.

Særlige bestemmelser:

Boligetagearealet må ikke reduceres væsentligt. Mindst 20 % af bruttoetagearealet skal tilvejebringes som opholdsareal inden for området. Nuværende opholdsarealer må ikke reduceres væsentligt. Gavluhuset Korsgade 22, Østergade 36 (Willemoesgården) og Østergade 42 (forhuset Brydes Gård) er fredet. Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål inden for bymidteafgrænsningen, som fremgår af detailhandelsstrukturen, er 21.500 m². Der kan inden for bymidteafgrænsningen etableres dagligvare- og udvalgsvarerhandel. Den enkelte butik kan gives et bruttoetageareal på op til 3500 m² for dagligvarebutikker og 2000 m² for udvalgsvarerbutikker.

Infrastruktur:

Mindst 20 % af bruttoetagearealet skal tilvejebringes som opholdsareal inden for området. Nuværende opholdsarealer må ikke reduceres væsentligt.

1.2.C.4 Nord for østlige del af Østergade

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 70 %
Max bygningshøjde: 14 m
Max etager: 2,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Centerområde til butikker, liberale erhverv, mindre - ikke generende værksteder samt mindre - ikke generende fremstillingsvirksomheder fortrinsvis i tilknytning til butikkerne, boligformål og offentlige formål med naturlig tilknytning til centret.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen langs Østergade og den østlige side af Nygade til og med nr. 4 fastlægges som sluttet bebyggelse i gadelinjen i en dybde på indtil 12 m. Husdybden i stueplan ved Østergade kan øges til 20 m. Bebyggelsen langs den vestlige side af Nygade, den nordlige del af den østlige side af Nygade

fra nr. 6 og den sydlige side af Baronvej mellem Nygade og Nørregade fastlægges som sluttet bebyggelse i gadelinjen i en dybde på 7-10 m. I facadebebyggelsen skal butikker og eventuelle fremstillingsvirksomheder i tilknytning hertil fortrinsvis etableres i stueetagen. Facadebebyggelsens stueetager i Østergade bør så vidt muligt friholdes for liberale erhverv som kontorer, pengeinstitutter, forsikringselskaber, klinikker og lignende. Facadebebyggelsen langs Nygade og Baronvej fastlægges fortrinsvis til boligformål. Maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage langs den vestlige side af Nygade, den nordlige del af den østlige side af Nygade fra nr. 6 og den sydlige side af Baronvej mellem Nygade og Nørregade. Bygningshøjde maksimalt 8,5 m langs den vestlige side af Nygade, den nordlige del af den østlige side af Nygade fra nr. 6 og den sydlige side af Baronvej mellem Nygade og Nørregade. I den centrale del af karreeerne må højden ikke være større end den tilhørende facadebebyggelse. Facadebebyggelsen skal opføres med symmetrisk sadeltag 40-50°, og tagfoden tilpasses de omkringliggende bygninger.

Særlige bestemmelser:

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål inden for bymidteafgrænsningen, som fremgår af detailhandelsstrukturen, er 21.500 m². Der kan inden for bymidteafgrænsningen etableres dagligvare- og udvalgsvarerhandel. Den enkelte butik kan gives et bruttoetageareal på op til 3500 m² for dagligvarebutikker og 2000 m² for udvalgsvarerbutikker.

Infrastruktur:

Mindst 20 % af bruttoetagearealet skal tilvejebringes som opholdsareal inden for området. Nuværende opholdsarealer må ikke reduceres væsentligt.

1.2.C.5 Møllevej / Østergade

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 80 %
Max bygningshøjde: 12 m
Max etager: 2,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Centerområde til butikker, liberale erhverv, mindre - ikke generende værksteder samt mindre - ikke generende fremstillingsvirksomheder fortrinsvis i tilknytning til butikkerne, boligformål og offentlige formål med naturlig tilknytning til centret.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen på hjørnet af Østergade/Møllevej fastlægges som sluttet bebyggelse i gadelinjen. Bebyggelsen langs den sydlige side af Østergade fra nr. 80 til Hardsersvej fastlægges som sluttet bebyggelse i gadelinjen i en dybde på 7-10 m. Butikker og fremstillingsvirksomheder i tilknytning hertil skal i facadebebyggelsen fortrinsvis etableres i stueetagen. I den centrale del af karréen må højden ikke være større end den tilhørende facadebebyggelse. Facadebebyggelsen langs Østergade og den Nordlige del af Møllevej skal opføres med symmetrisk sadeltag 30-50°, og tagfoden tilpasses de omkringliggende bygninger.

Særlige bestemmelser:

Boligetagearealet må ikke reduceres væsentligt. Mindst 20 % af bruttoetagearealet skal tilvejebringes som opholdsareal inden for området. Nuværende opholdsarealer må ikke reduceres væsentligt. Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål inden for bymidteafgrænsningen, som fremgår af detailhandelsstrukturen, er 21.500 m². Der kan inden for bymidteafgrænsningen etableres dagligvare- og udvalgsvarerhandel. Den enkelte dagligvarebutik kan gives et bruttoetageareal på op til 5.000 m².

1.2.C.6 Vest for Møllevej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 80 %
Max bygningshøjde: 12 m
Max etager: 3
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Centerformål til butikker, liberale erhverv, mindre - ikke generende værksteder samt mindre - ikke generende fremstillingsvirksomheder fortrinsvis i tilknytning til butikkerne, boligformål og offentlige formål med naturlig tilknytning til centret. Del af området er omfattet af bymidteafgrænsningen.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent maksimalt 80 % for området som helhed. Antal etager maksimalt 3 etager inklusiv tagetage. Bygningshøjde maksimalt 12 m.

Særlige bestemmelser:

Mindre del af området er omfattet af tinglyste bevaringsbestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden. Plums Tømmerlade, Østergade 38 er fredet. Det samlede maksimale bruttoetagea-

real til butiksformål indenfor bymidteafgrænsningen, som fremgår af detailhandelsstrukturen, er 21.500 m². Der kan inden for bymidteafgrænsningen etableres dagligvare- og udvalgsvarerhandel. Den enkelte dagligvarebutik kan gives et bruttoetageareal på op til 3500 m² og 2000 m² for udvalgsvarerbutikker.

Infrastruktur:

Mindst 50 % af boligetagearealet og 20 % af erhvervsetagearealet tilvejebringes som opholdsareal.

1.2.C.7 Korsvangcentret

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Centerområde til butikker, liberale erhverv, mindre ikke-generende værksteder samt mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne herunder også offentlige formål i form af bibliotek.

Særlige bestemmelser:

Inden for området kan der etableres daglig- og udvalgsbutikker inden for en samlet arealramme på 550 m² bruttoetageareal. Der kan etableres dagligvarebutikker på op til 300 m² og udvalgsvarerbutikker på op til 250 m².

1.2.C.8 Strandgade og Havnegade

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 80 %
Max bygningshøjde: 14 m
Max etager: 2
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Centerområde til butikker, liberale erhverv, mindre ikke-generende værksteder samt mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boligformål og offentlige formål.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen langs Strandgade fastlægges som sluttet bebyggelse i gadelinjen i en dybde på 12 m. Bebyggelsen

langs Ramsherred og Ved Stranden fastlægges som sluttet bebyggelse i gadelinjen i en dybde på 7-10 m. Bebyggelsen langs Havnegade fastlægges som en overvejende sluttet bebyggelse i gadelinjen i en dybde på 7-10 m. I facadebebyggelsen skal butikker og eventuelle fremstillingsvirksomheder i tilknytning hertil fortrinsvis etableres i stueetagen. Facadebebyggelsen langs Ramsherred, Havnegade og Ved Stranden fastlægges fortrinsvis til boligformål. Maksimalt 2 etager med udnyttet tagetage langs Strandgade. Maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage langs Havnegade, Ramsherred og Ved Stranden. Maksimalt 14 m langs Strandgade. Maksimalt 8,5 m langs Havnegader, Ramsherred og Ved Stranden. I den centrale del af karréen må højden ikke være større end den tilhørende facadebebyggelse. Facadebebyggelse skal opføres med symmetrisk sadeltag 40-50°, og tagfoden tilpasses de omkringliggende bygninger. Boligetagearealet må ikke reduceres væsentligt.

Særlige bestemmelser:

Boligetagearealet må ikke reduceres væsentligt. Mindst 20% af bruttoetagearealet skal tilvejebringes som opholdsareal inden for området. Nuværende opholdsarealer må ikke reduceres væsentligt. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må maksimalt være 1000 m², og den enkelte butik må maksimalt være 1000 m². Området er omfattet af tinglyste bevaringsbestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden. Toldkammerbygningen Nordre Havnevej 19 og forhuset Strandgade 17 er fredet.

Infrastruktur:

Mindst 20% af bruttoetagearealet skal tilvejebringes som opholdsareal inden for området. Nuværende opholdsarealer må ikke reduceres væsentligt.

1.2.C.9 Centerområde mellem Willemoesgade, Nordre Havnevej, Strandgade og Strandporten

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Centerområde
Anvendelse specifik: Boligområde, butikker, kontor- og serviceerhverv, Publikumsorienterede service erhverv, kulturelle institutioner
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 80 %
Max bygningshøjde: 14 m
Max etager: 4
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Byomdannelsesområde. Centerområde til butikker, liberale erhverv, boligformål og offentlige formål med naturlig tilknytning til centret samt erhvervstyper, der er forenelige med anvendelsen til boligformål herunder mindre ikke-generende værksteder samt mindre ikke-generende virksomheder i tilknytning til butikkerne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen langs Strandgade fastlægges som sluttet bebyggelse i gadelinjen i en dybde på 12 m. Maksimalt 2 etager med udnyttet tagetage langs Strandgade. Facadebebyggelse mod Strandgade skal opføres med symmetrisk sadeltag 40-50°, og tagfoden tilpasses de omkringliggende bygninger. Bebyggelsesprocent maksimalt 80 % for området som helhed. Nybyggeri skal sikres mod højvande til en sikringshøjde på min. 2,5 m DVR90.

Særlige bestemmelser:

Generelle bestemmelser overholdes. Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål indenfor bymidteafgrænsningen, som fremgår af detailhandelsstrukturen, er 21.500 m². Der kan inden for bymidteafgrænsningen etableres dagligvare- og udvalgsvarerhandel. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må maksimalt være 1000 m² og den enkelte butik må maksimalt være 1000 m².

Området er omfattet af tinglyste bevaringsbestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden. Toldkammerbygningen Nordre Havnevej 19 er fredet.

Jf. planlovens §15a:

- Må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af af-skærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Infrastruktur:

Mindst 1 p-plads pr 80 m² kontor og erhvervsetageareal. Mindst 20% af bruttoetagearealet skal tilvejebringes som opholdsareal indenfor området. Nuværende opholdsarealer må ikke reduceres væsentligt. Nybyggeri og anlæg skal udformes, så de kan indgå i den indre sikringslinje mod højvande i kote 1,8 m DVR90.

1.2 - ASSENS, ABORG OG TURUP

1.2.C.10 Centerområde mellem Willemoesgade og Kærum Å

Plandistrikt: Delområde 1.2

Anvendelse: Centerområde

Anvendelse specifik: Byomdannelsesområde. Boligområde, Uddannelsesinstitutioner, Butikker, Publikumsorienterede serviceerhverv, Kontor- og serviceerhverv, Sports- og idrætsanlæg, kulturelle institutioner, Vejanlæg, trafikterminal

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 80 % for området under ét

Max bygningshøjde: 18 m

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Centerområde til boliger, bibliotek, kulturelle formål, kontorhverv og offentlig administration, andre liberale erhverv som f.eks. frisør og klinikker til læge/tandlæge. Publikumsorienterede serviceerhverv, butikksformål, restaurant og lign. parkeringsområde og busholdeplads.

Sports- og idrætsanlæg i form af aktivitetsarealer vest for Søndre Ringvej til Strandmølleskolen.

De eksisterende bygninger langs Søndre Ringvej kan indrettes til beboelse eller undervisningsformål, hvis den nye anvendelse har bestemmelser i en lokalplan om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikres mod støjgener.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent er maksimalt 80 for den enkelte ejendom.

Bebyggelse mod Willemoesgade og Søndre Ringvej skal fortrinsvis opføres som facade bebyggelse. Der kan udlægges byggefelter.

Den maksimale bygningshøjde for byggeri mellem Willemoesgade og Bådebyggervej er 18 m.

Den maksimale bygningshøjde for området iøvrigt er 14 m.

Mindst 20 % af bruttoetagearealet tilvejebringes som opholdsareal inden for området.

Nybyggeri skal sikres mod højvande til en sikringshøjde på min. 2,5 m DVR90.

Særlige bestemmelser:

Generelle bestemmelser overholdes. Den gamle stationsbygning, Søndre Ringvej er fredet.

Nybyggeri skal sikres mod oversvømmelse til kote 2,5.

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål indenfor bymidteafgrænsningen, som fremgår af detailhandelsstrukturen, er 21.500 m². Der kan inden for bymidteafgrænsningen etableres dagligvare- og udvalgsvarerhandel.

Den enkelte dagligvarebutik kan gives et bruttoetageareal på op til 5.000 m². Den enkelte udvalgsvarebutik kan gives et bruttoetageareal på op til 2.000 m².

Skovarealet må ikke reduceres.

Jf. planlovens §15a:

- Må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Infrastruktur:

Mindst 1 p-plads pr. 120 m² boligeetageareal og pr. 80 m² kontor- og erhvervsetageareal. Der kan planlægges ny vejforbindelse mellem Søndre Ringvej og Søndre Havnevej. Willemoesgade kan omlægges med ny linjeføring.

Nybyggeri og anlæg skal udformes, så de kan indgå i den indre sikringslinje med højvande på 1,8 m DVR90.

1.2.C.11 Ved Willemoesgade og Søndre Ringvej

Plandistrikt: Delområde 1.2

Anvendelse: Centerområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 80 % for området under ét

Max bygningshøjde: 14 m

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Byomdannelsesområde. Centerområde til blandet bolig og erhverv som fx servicefunktion og detailhandel.

Bebyggelsens omfang:

Fortrinsvis som facadebebyggelse. Der kan udlægges byggefelter. Mindst 20 % af bruttoetagearealet tilvejebringes som opholdsareal inden for området.

Særlige bestemmelser:

Den gamle stationsbygning, Søndre Ringvej 4, er fredet. Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål indenfor bymidteafgrænsningen, som fremgår af detailhandelsstrukturen, er 21.500 m². Der kan inden for bymidteafgrænsningen etableres dagligvare- og udvalgsvarerhandel. Den enkelte

dagligsvarebutik kan gives et bruttoetageareal på op til 5.000 m².

Infrastruktur:

Mindst 1 p-plads pr. 120 m² boligeetageareal, pr. 30 m² butikksareal og pr. 80 m² kontor- og erhvervsetageareal. Der kan planlægges for ny vejforbindelse mellem Søndre Ringvej og Søndre Havnevej. Willemoesgade kan omlægges med ny linjeføring.

1.2.C.12 Centerområde vest for Søndre Ringvej

Plandistrikt: Delområde 1.2

Anvendelse: Centerområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 80 %

Max bygningshøjde: 14 m

Max etager: 2

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Centerområde til butikker, liberale erhverv og offentlige formål med naturlig tilknytning til centret.

Bebyggelsens omfang:

Der kan inden for området etableres dagligvare- og udvalgsvarerhandel. Den enkelte dagligvarebutik kan gives et bruttoetageareal på op til 3.500 m².

Særlige bestemmelser:

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål indenfor området, som fremgår af detailhandelsstrukturen, er 4.500 m².

Infrastruktur:

Mindst 1 p-plads pr. 30 m² butikksareal og pr. 60 m² kontor- og erhvervsetageareal

1.2.C.13 Ved Løimarksvej, Drejervænget og Fåborgvej

Plandistrikt: Delområde 1.2

Anvendelse: Centerområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Max. tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse:

Centerområde til detailhandel med salg af pladskrævende varegrupper og erhverv såsom lettere industri, lager service og værksted.

Bebyggelsens omfang:

En butik med pladskrævende varegrupper skal være på minimum 500 m² og maksimalt på 2.000 m² bruttoetageareal.

Særlige bestemmelser:

Der kan ikke etableres butik med salg af dagligvarer i området. Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksførmål indenfor området til særlig pladskrævende varegrupper, som det fremgår af detailhandelsstrukturen, er 8.000 m². Inden for dette rammeområde gælder, at den samlede arealramme til butiksførmål udgør max. 3.000 m².

1.2.C.14 Mellem Nørre Allé og Vagtelvænget

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 60 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 3

Områdets anvendelse:

Centerområde til detailhandel og mindre erhvervsformål (lager- og værkstedsvirksomhed samt service- og forretningsvirksomhed, eventuelt med tilhørende bolig). Forretninger skal være til salg af virksomhedens egne produkter.

Bebyggelsens omfang:

Mindst 20% af bruttoetagearealet skal tilvejebringes som opholdsareal inden for området.

Særlige bestemmelser:

Den maksimale butiksstørrelse er 1.000 m² bruttoetageareal. Inden for området kan der etableres daglig- og udvalgswarebutikker. Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksførmål indenfor lokalcenterområdet, som fremgår af detailhandelsstrukturen, er 3.000 m².

1.2.C.15 Område til rådhus, idrætshus, kontorer m.v. ved Søndre Ringvej i Assens

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 18 m

Områdets anvendelse:

Centerformål, kontorer, klinikker, serviceerhverv, restaurationer, kulturelle formål, herunder bibliotek, idræt, fritid, musik og lignende, rekreative formål, hotel/vandrerhjem.

Særlige bestemmelser:

Eksisterende bygninger med kulturhistorisk værdi skal bevares, men kan om- og tilbygges under hensyntagen til at opnå en god helhedsvirkning som respekterer områdets arkitektoniske kvalitet og områdets tidligere virke som sukkerfabrik.

1.2.C.16 Centerområde vest for Rådhus Allé

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 80 %
Max bygningshøjde: 18 m
Min. tilladte miljøklasse: 1
Max. tilladte miljøklasse: 3

Områdets anvendelse:

Centerområde i form af kontor, service, liberale erhverv, boligformål, offentlige formål, hotel, rekreative formål, idrætsfaciliteter udvalgswarebutikker for særligt pladskrævende varegrupper.

Særlige bestemmelser:

Den maksimale butiksstørrelse for den enkelte butik til særlig pladskrævende varer er 2.000 m², og der kan i alt opføres 5.000 m² til særligt pladskrævende varehandel inden for rammeområdet. Der kan ikke etableres øvrig detailhandel i området.

Infrastruktur:

Der skal sikres rekreativ forbindelse til aktivitetsområdet ved Assens Arena og rekreative arealer vest for Sdr. Ringvej.

1.2.C.17 Centerområde syd for Krabbeløkkevej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 80 %
Max bygningshøjde: 14 m
Max etager: 2
Min. tilladte miljøklasse: 1
Max. tilladte miljøklasse: 3

Områdets anvendelse:

Centerområde til butikker til camping relateret pladskrævende varehandel, offentlige formål med naturlig tilknytning til centret samt erhvervsformål i form af mindre industri- og håndværksvirksomhed samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne. Derudover kan området anvendes til sports- og friluftaktiviteter, parkeringsplads og bådeoplæg for marinaen.

Bebyggelsens omfang:

En butik med pladskrævende varegrupper skal være på min 500 m². Den maksimale butiksstørrelse til særlig pladskrævende varer er 2.000 m². Det samlede maksimale bruttoetageareal til særlig pladskrævende udvalgsvarer inden for rammeområdet er 2.000 m².

1.2.C.19 Centerområde mellem Ved Stranden og Bådsmandsstræde

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Centerområde
Anvendelse specifik: Boligområde, By-omdannelsesområde, Publikumsorienterede serviceerhverv, ferie- og kongrescenter, kontor- og serviceerhverv.
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 100 %
Max bygningshøjde: 15 m
Max etager: 3
Min. tilladte miljøklasse: 1
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området kan anvendes til boliger, publikumsorienterede serviceerhverv, ferie- og kongrescenter herunder hotel samt kontor- og serviceerhverv.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten er maksimalt 100 for rammeområdet som helhed. Bebyggelsen mellem Ved Stranden og Bådsmandsstræde fastlægges som sluttet bebyggelse i gadelinjen i en dybde af indtil 10-12 m. Facadebebyggelsen opføres med symmetrisk sadeltag 40 -50 grader, og tagfoden søges tilpasset de omkringliggende bygninger. Nybyggeri skal sikres mod højvande til en sikringshøjde på min. 2,5 m DVR90.

Særlige bestemmelser:

Generelle bestemmelser overholdes.

Der må kun planlægges for boliger, hvis lokalplanen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. jf. Planlovens §15 stk. 2, nr. 13, kan sikre den fremtidige anvendelse modstøjgener ved vejtrafik. Afskærmningsforanstaltninger kan eksempelvis være støjvold, mur og lignende.

En del af området er udlagt som transformationsområde.

1.2 - ASSENS, ABORG OG TURUP

Jf. planlovens §15a:

- Må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af af-skærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.
- Byrådet kan udlægge støjbelastende arealer til støjfølsom anvendelse, når byrådet har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år, efter den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

Infrastruktur:

Byggeri og anlæg skal udformes, så de kan indgå i den indre sikringslinje mod højvande i kote 1,8 m DVR90

1.2.E.2 Ved Løimarksvej, Drejervænget og Fåborgvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Min. tilladte miljøklasse: 1
Max. tilladte miljøklasse: 3

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde til lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Forretninger skal være til salg af virksomhedens egne produkter.

1.2.E.3 Ved Løimarksvej, Drejervænget og Fåborgvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 3

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde til lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomheder. Boliger kun i tilknytning til erhvervsdelen.

1.2.E.7 Havneområde ved Søndre Havnevej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 11 m
Min. tilladte miljøklasse: 3
Max. tilladte miljøklasse: 5

Områdets anvendelse:

Havneerhvervsområde med bebyggelse, som har tilknytning til havneområdet. Området forbeholdes produktionsvirksomheder i form af skibsværft og anden anvendelse i tilknytning hertil.

Bebyggelsens omfang:

Bygningshøjde maksimalt 11 m, dog maksimalt 30 m for siloanlæg. For området må intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade have en højde, der i forhold til havneområdets grænse mod land er større end 3 m + 0,8 m x afstanden til områdegrensen.

Byggeri skal sikres mod højvande til en sikringshøjde på min. 2,5 m DVR9.

1.2.E.10 Ved Søndre Ringvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 18 m
Min. tilladte miljøklasse: 3
Max. tilladte miljøklasse: 5

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde til produktionserhverv med tilhørende administration.

Bebyggelsens omfang:

Enkelte bygningsdele, såsom siloer og skorstenene kan opføres i en højde op til 55 m.

Særlige bestemmelser:

Arealet mellem vejskel og vejbyggelinie skal udlægges som grønt område.

1.2.E.11 Mellem Ndr. Havnevej og Bådmandsstræde

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 80 %
Max bygningshøjde: 15 m
Max etager: 2,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Hotelformål.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen fastlægges som sluttet bebyggelse i gadelinien i en dybde af indtil 10-12 m. Facadebebyggelse op-

føres med symmetrisk sadeltag 40-50°, og tagfoden søges tilpasset de omkringliggende bygninger.

Særlige bestemmelser:

Lille del af området er omfattet af tinglyste bevaringsbestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden.

1.2.E.12 Ved Møllerhuse

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 10 m
Max etager: 2
Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde, servicevirksomhed, administration og butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Indenfor området må der ikke placeres virksomheder, der kan virke til gene for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Enkelte bygningsdele, såsom skorstenene og lignende kan opføres i en større højde end 10 m.

Særlige bestemmelser:

Butikker med særligt pladskrævende varegrupper må maksimalt være på 2000 m². Den samlede ramme til butiksformål er på 2000 m². Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål indenfor området til særlig pladskrævende varegrupper, som det fremgår af detailhandelsstrukturen, er 8.000 m².

1.2.E.13 Ved Kildensmindevej og Middelfartvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 2
Min. tilladte miljøklasse: 1
Max. tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde til klasse 1-4 virksomheder, produktionsvirksomheder, servicevirksomheder, administration, lager, værksted og lignende. Der må ikke etableres boliger i erhvervsområdet.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent maksimalt 50 for den enkelte erhvervsgrund og for området under et højst 40. Grundstørrelser minimum 10.000 m².

Særlige bestemmelser:

Adgang til området skal ske fra Frederik Plums Vej.

1.2.E.14 Øst for Østre Ringvej og syd for Odensevej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 10 m
Min. tilladte miljøklasse: 3
Max. tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde til virksomheder med behov for udstillingsfaciliteter. Det vil sige håndværksprægede virksomheder, visse servicevirksomheder og de mindst belastende af de egentlige produktionsvirksomheder svarende til klasse 3-4 virksomheder. Udnyttelsen af arealet skal ske, så klasse 3 virksomhederne placeres ved Odensevej og Østre Ringvej, mens klasse 4 virksomheder kan placeres i den sydøstlige del af arealet.

Bebyggelsens omfang:

Grundstørrelser minimum 2500 m² og maksimalt 4000 m².

Særlige bestemmelser:

Adgang til området skal ske via niveaufri skæring med Østre Ringvej eller en med trafikmyndigheden i Assens Kommune aftalt helhedsløsning for vejadgang til områderne 1.2.R.2 og 1.2.E.14. Afstand mellem vejtilslutninger til overordnet vejnet skal normalt være 1-2 km og minimum 500 m indenfor bymæssig bebyggelse. Ønskes vejbetjening etableret til en sidevej til landevejen inden for dens interessezone på 100 m uden for bymæssig bebyggelse skal der søges om tilladelse ved vejmyndigheden i Assens Kommune. Der kan ikke forventes tilladelse til direkte adgang. Lokalplaner bør indeholde oplysninger om fastsatte adgangsbestemmelser og tinglyste byggeplaner langs landeveje.

1.2.E.15 Ved Kildensmindevej og Middelfartvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 12 m
Max etager: 2
Min. tilladte miljøklasse: 3
Max. tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde til klasse 3-4 virksomheder, produktionsvirksomheder, servicevirksomheder, administration, lager, værksted, salg og lignende.

Bebyggelsens omfang:

Grundstørrelser minimum 1000 m².

1.2.E.17 Gadekajen langs Nordre Havnevej i Assens Havn

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Specifik anvendelse: Havneerhvervsområde, offentlige formål.
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 10 %
Max bygningshøjde: 4,5 m

Områdets anvendelse:

Havneområde med mulighed for anvendelser med relation til havnen.

Bebyggelsens omfang:

Bygningshøjde maksimalt 11 m. Siloanlæg tillades højde på maksimalt 30 meter. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må dog have en højde, der i forhold til havneområdets grænse mod land er større end 3 m + 0,8 m x afstanden til områdegrensen.

Særlige bestemmelser:

Arealer på søterritoriet, som tillægges landarealer, skal overføres til byzone. Der kan ikke planlægges for støjfølsomme anvendelser inden for rammeområdet medmindre, disse kan skærmes eller på anden måde kan sikres mod støjgener over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

1.2.E.18 Havneområde - Nordre Havnemole

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: By- og landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: %
Max bygningshøjde: 11 m
Max. tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse:

Havneområde i form af moleanlæg.

Bebyggelsens omfang:

Bygningshøjde maksimalt 11 m. Siloanlæg tillades højde på maksimalt 30 meter.

1.2.E.19 Erhvervsområde ved Fåborgvej og Egebjergvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: By- og landzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 10 m
Max etager: 2
Min. tilladte miljøklasse: 3
Max. tilladte miljøklasse: 6

Områdets anvendelse:

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.

Bebyggelsens omfang:

Grundstørrelser minimum 2500 m². 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.

Infrastruktur:

Adgang til området skal ske fra Egebjergvej. Minimum 1 p-plads pr. 100 m² erhvervsetageareal. og pr. 50 m² administrationsareal.

Særlige bestemmelser:

Skiltning og reklamer 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.

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

1.2 - ASSENS, ABORG OG TURUP

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

1.2.E.20 Ved Melvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 18 m
Min. tilladte miljøklasse: 2
Max. tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde til produktionserhverv samt offentlige formål, modtagestation for olie- og kemikalieaffald, komposteringsanlæg, omlastestation, oplagsplads, materialeplads og lignende. Udover til den enkelte virksomhed hørende administration m.v. må der ikke placeres bebyggelse til kontorer og lignende anvendelsesformål.

Bebyggelsens omfang:

Enkelte bygningsdele som skorstene og lignende, som er nødvendiggjort af en bygnings- eller virksomheds funktion, kan opføres højere end 18 m.

Infrastruktur:

Areal mellem vejskel og vejbyggelinie skal udlægges som grønt område.

1.2.E.21 Ved Fåborgvej (bl.a. bryggeriet)

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 11 m
Min. tilladte miljøklasse: 3
Max. tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde til produktionserhverv, eksisterende bryggeri og udvidelse heraf og herudover klasse 3 og 4 virksomheder. Der kan ikke etableres nye boliger indenfor området.

Bebyggelsens omfang:

Enkelte bygningsdele som skorstene og lignende, som er nødvendiggjort af en bygnings- eller virksomheds funktion, kan opføres højere end 11 m.

Særlige bestemmelser:

Området skal fortrinsvis trafikbetjenes fra Skovvej.

1.2.E.22 Ved Stejlebjergrvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 12 m
Min. tilladte miljøklasse: 2
Max. tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde til lettere industri, lager og værkstedstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed.

1.2.E.23 Syd for Søndre Ringvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 18 m
Min. tilladte miljøklasse: 2
Max. tilladte miljøklasse: 5

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde til produktionserhverv samt offentlige formål, såsom varmecentral, kraftvarmeværk, forbrændingsanlæg og lignende. Udover til den enkelte virksomhed hørende administration m.v. tillades ikke placeret bebyggelse til kontorer og lignende anvendelsesformål.

Bebyggelsens omfang:

Bygningshøjde maksimalt 18 m, dog kan enkelte bygningsdele, såsom siloer og skorstene opføres i en højde op til 55 m.

Infrastruktur:

Arealet mellem vejskel og vejbyggelinie skal udlægges som grønt område.

1.2.E.24 Mellem Fåborgvej og Stejlebjergrvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 12 m
Max etager: 2,5
Max. tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde til detailhandel med salg af pladskrævende varegrupper og erhvervsformål såsom lettere industri, lager service og værksted. Der kan ikke etableres butik med salg af dagligvarer i området.

Bebyggelsens omfang:

I området friholdes et bælte på 25 m fra Fåborgvej for bebyggelse på strækningen fra Søndre Ringvej til Egebjergrvej og fra Fåborgvej langs Søndre Ringvej til Stejlebjergrvej.

Særlige bestemmelser:

Grunde kan have en størrelse på maksimalt 4.500 m². Dog kan grund ved Søndre Ringvej/ Stejlebjergrvej være 6.000 m². En butik med pladskrævende varegrupper skal være på minimum 500 m² og maksimalt på 2.000 m² bruttoetageareal. Inden for dette rammeområde gælder, at den samlede arealramme til butiksformål udgør max. 3.000 m². Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål indenfor området til særlig pladskrævende varegrupper, som det fremgår af detailhandelsstrukturen, er 8.000 m².

1.2.E.25 Havneområde på Midtermolen i Assens Havn

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 15 m
Max. tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse:

Havneområde med mulighed for anvendelser med relation til havnen. Erhvervsområde med forbud mod genevirkende virksomhed. Der kan planlægges for:

- havneerhverv,
- offentlige formål i form af et formidlingscenter med udstillings-, service-, kursus- og informationsaktiviteter,
- service i form af udstillings-, service-, kursus- og informationsaktiviteter i tilknytning til centeret, samt
- udvalgswarebutikker og restaurationsvirksomhed i tilknytning til centeret.

Der kan ikke planlægges for støjsølsomme anvendelser inden for rammeområdet medmindre, disse kan skærmes eller på anden måde kan sikres mod støjgener. Udendørs opholds- og aktivitetsarealer skal skærmes mod støvgener og andre luftemissioner. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj inden for området er for dag-, aften- og natperioden alle ugens dage 60dB(A).

Bebyggelsens omfang:

Bygningshøjde maksimalt 15 m. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må have en højde, der i forhold til rammeområdets grænse mod land er større end 3 m + 0,8 m x afstanden til områdegrensen. Bebyggelsesprocenten er 45 for området som helhed.

Specifik anvendelse:

Havneerhvervsområde, offentlige formål, serviceerhverv, butikker.

Udvalgsvarer:

Der kan maksimalt etableres 200 m² udvalgswarehandel i tilknytning til et formidlingscenter inden for området. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må maksimalt være 200 m².

Særlige bestemmelser:

Ny bebyggelse skal sikres mod højvande med en sokkelkote eller tilsvarende på minimum kote 2,5 forberedt til kote 3,5.

1.2.E.26 Havneområde i Assens Havn

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Specifik anvendelse: Havneerhvervsområde, offentlige formål.
Bebyggelsesprocent: 10 %
Max bygningshøjde: 4,5 m

Områdets anvendelse:

Havneområde med mulighed for anvendelser med relation til havnen.

Bebyggelsens omfang:

Der kan på eventuelle fremtidige landarealer bortset fra mindre bygninger på maksimalt 50 m² til serviceformål for havnen ikke opføres bygninger. Bebyggelsesprocenten er 10 for eventuelle fremtidige landarealer som helhed.

Særlige bestemmelser:

Arealer på søterritoriet, som tillægges landarealer, skal overføres til byzone. Der kan ikke planlægges for støjsølsomme anvendelser inden for rammeområdet medmindre, disse kan skærmes eller på anden måde kan sikres mod støjgener over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

1.2.0.1 Offentligt område nord for Skelvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Område til offentlige formål
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Offentligt område til uddannelsesinstitutioner, skoler, institutioner, kollegier m.v. og visse liberale erhverv som fx kontorer, der kan indpasses i området uden gener for omgivelserne.

1.2.0.4 Offentligt område ved Ramsherred og Toftevej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Område til offentlige formål
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 12 m
Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Offentligt område til arresthus og parkeringsplads m.v.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen placeres så genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås. Bebyggelsen opføres med symmetrisk sadeltag 40-50°.

Særlige bestemmelser:

Området er omfattet af tinglyste bevaringsbestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden.

1.2.0.5 Offentligt område syd for Skelvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Område til offentlige formål
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 12 m
Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Offentligt område til ældreboliger samt genoptrænings- og aktivitetscenter for ældre og administration i tilknytning hertil.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen kan opføres med sadeltage, tage med ensidig taghældning og flade tage. Taghældning skal være mindst 15°.

Infrastruktur:

Området vejbetjenes fra Skelvej. Området tilknyttes stimulighed fra Baronvej.

1.2.0.6 Vor Frue Kirke

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Område til offentlige formål
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 80 %
Max bygningshøjde: 12 m
Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Offentligt område til Vor Frue Kirke med tilhørende grønt område.

Bebyggelsens omfang:

Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse.

1.2.0.7 Pilebakken m.m.

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Område til offentlige formål
Zonestatus: By- og landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Offentligt område til uddannelsesinstitutioner, skoler, institutioner, kollegier m.v. og visse liberale erhverv, der kan indpasses i området.

1.2 - ASSENS, ABORG OG TURUP

1.2.0.9 Offentligt område ved Korsvang

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Område til offentlige formål
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 % for området under ét
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Offentligt område til plejehjem, sundhedsinstitutioner og børnehaver m.v.

1.2.0.10 Pilehaveskolen

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Område til offentlige formål
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Offentligt område til skoler, institutioner, kollegier m.v. og visse liberale erhverv, der kan indpasses i området uden gener for omgivelserne.

1.2.0.11 Assistents kirkegård

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Område til offentlige formål
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 20 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Offentligt område til kirkegård m.v.

1.2.R.1 Asnæs Strand syd

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 10 %
 Max bygningshøjde: 4,5 m
 Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Rekreativt område i form af badestrand og naturområde.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke opføres bebyggelse ud over de til områdets drift nødvendige bygninger.

1.2.R.2 Rekreativt område nord for Kærum Å

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 10 %
 Max bygningshøjde: 15 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Offentligt område til fritidsområde, halbyggeri, idrætsanlæg m.v.

Bebyggelsens omfang:

Halbyggeri og lignende kan tillades en maksimal bygningshøjde på 15 m. Området skal friholdes for bebyggelse ud over bygninger, der er nødvendige for områdets drift.

Infrastruktur:

Adgang til området skal ske via niveaufri skæring med Østre Ringvej eller en med vejmyndigheden i Assens Kommune aftalt helhedsløsning for vejadgang til dette rammeområde og 1.2.E.14. Afstande mellem vejtilslutninger til overordnet vejnet skal normalt være 1-2 km og minimum 500 m indenfor bymæssig bebyggelse. Ønskes vejbetjening etableret til en sidevej til landevejen inden for dens interessezone på 100 m uden for bymæssig bebyggelse skal der søges om tilladelse ved vejmyndigheden i Assens Kommune. Der kan ikke forventes tilladelse til direkte adgang. Lokalplaner bør indeholde oplysninger om fastsatte adgangsbestemmelser og tinglyste byggelinier langs landeveje. Også udvidet/ændret benyttelse af eksisterende overkørsler og private fællesveje, der er tilsluttet landeveje, kræver tilladelse fra vejmyndigheden i Assens Kommune.

1.2.R.3 Skovområde omkring Kærum å

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 10 % for området under ét
 Max bygningshøjde: 12,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Offentligt område til rekreative faciliteter som skov, skovpavillon, miniby, idrætsanlæg m.v.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent maksimalt 10 % for området som helhed. Maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage. Bygningshøjde maksimalt 8,5 m, dog 12,5 m for halbyggeri.

Særlige bestemmelser:

Områderne skal friholdes for bebyggelse ud over enkelte bygninger, som er nødvendige for områdernes anvendelse til de pågældende formål.

1.2.R.4 Grønt område nord for Bakkevej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone

Områdets anvendelse:

Grønt område.

1.2.R.5 Rekreativt område ved Nordre Havnevej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Specifik anvendelse: Øvrige ferie- og fritidsformål, landskabstekniske anlæg herunder diger
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 10 %
 Max bygningshøjde: 4,5 m
 Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Rekreativt ikke støjfølsomt grønt område.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten er 10 for området som helhed.

1.2.R.6 Off. område ved Rosenstien

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 10 %
 Max bygningshøjde: 4,5 m
 Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Grønt område og parkering. Området friholdes for bebyggelse ud over enkelte bygninger, der er nødvendige til områdets drift og anvendelse som offentligt badestrand.

Infrastruktur:

Områdets stinet skal sikres forbindelse med byens stinet.

1.2.R.7 Fritidsområde ved Bru-nebjerg

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 20 %
 Max bygningshøjde: 9 m
 Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Fritidsområde til ophold, motion, idræt, skovområde og lignende.

Bebyggelsens omfang:

Området udstykkes principielt ikke. Indenfor området ved kolonihavearealet må der opføres byggeri og anlæg tilknyttet områdets anvendelse. Bygninger skal tilpasses området ved arkitektur og materialevalg. Hal, klatretårn og lignende kan gives en maksimal bygningshøjde på 14 meter.

Infrastruktur:

Adgangsveje til området skal være i overensstemmelse med vejmyndigheden. Stier fastholdes og udvides i sammenhæng med byområdets stinnet. Gældende parkeringsvedtægt skal overholdes.

1.2.R.8 Rekreativt område i den nordlige del af Asnæs

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 25 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Rekreativt område i form af hotel og ferieboliger til udlejning uden mulighed for helårsbeboelse.

Bebyggelsens omfang:

Eksisterende bebyggelse bibeholdes. Åben-lav bebyggelse.

1.2.R.9 Kolonihaver ved Skovvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Max bygningshøjde: 3 m
 Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Område til kolonihaver.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelses areal maksimalt 20 m² pr lod. Grundstørrelser maksimalt 400 m².

1.2.R.10 Kolonihaver ved Fåborgvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Max bygningshøjde: 3 m
 Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Rekreativt område til kolonihaver.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelses areal maksimalt 20 m² pr. lod. Grundstørrelse maksimalt 400 m².

Særlige bestemmelser:

Friarealet mod Fåborgvej skal bibeholdes for at undgå støj- og andre forureningsgener fra Fåborgvej.

1.2.R.11 Rekreativt område langs Lillebælt

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Max bygningshøjde: 3,5 m
 Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Rekreative formål, grønt område m.v. med tilhørende faciliteter.

Bebyggelsens omfang:

Der må kun opføres de til området nødvendige servicebygninger, toilet, kiosk og lign.

1.2.R.12 Rekreativt område omkring Tronebjergvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 10 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Rekreativt grønt område. Områdets særlige beliggenhed og terrænformer gør det velegnet til fritidsformål.

1.2.R.13 Søsportscenter på Asnæs

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 25 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Rekreativt område i form af søsportscenter, klub og marinafaciliteter.

1.2.R.14 Asnæs Strand

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 12 m

Områdets anvendelse:

Rekreativt område til turist- og fritidsformål i form af badestrand, hotel, restaurant og konferencefaciliteter, feriecenter, vandland, kiosk, bådudstyrsforretning og lign.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen kan placeres syd for ferieboligerne beliggende i rammeområde 1.2.R.8.

1.2.R.15 Assens Marina

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 25 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Rekreativt område til bådoplag, lystbådehavn, marina og klubfaciliteter.

1.2.R.16 Campingplads ved Asnæs

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 15 m
 Max etager: 3,5

Områdets anvendelse:

Rekreativt område i form af campingplads med hytter og tilhørende anlæg og bygninger til kiosk, service-, fritids- og turismefaciliteter, overnatningsvirksomhed i form af hotel samt særligt pladskrævende varegrupper i form af caravancer.

1.2 - ASSENS, ABORG OG TURUP

Bebyggelsens omfang:

Den maksimale butiksstørrelse til særligt pladskrævende varer er 2.000 m². Det samlede maksimale bruttoetageareal til særlig pladskrævende udvalgsvarer indenfor rammeområdet er 2.000 m². Den maksimale butiksstørrelse til dagligvarer i form af kiosk er 250 m². Det samlede maksimale bruttoetageareal til dagligvarehandel indenfor rammeområdet er 250 m².

1.2.R.17 Campingplads ved Asnæs, sydlig del

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone og landzone
Bebyggelsesprocent: 10 %
Max bygningshøjde: 6 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Udvidelsesareal til campingplads med hytter og servicefaciliteter.

Særlige bestemmelser:

Området er omfattet af en 300 m strandbeskyttelseslinje.

Infrastruktur:

Der kan etableres offentlig vej- og sti-forbindelse fra Næsvej og Sdr. Ringvej.

1.2.R.18 Rekreativt område på Jordbassinnerne

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone

Områdets anvendelse:

Rekreativt aktivitets-, friluft-, natur- og kunstneriske formål. Der kan udlægges vådområder, små vandhuller, rørskov og græssteppelignende arealer. Der kan udlægges fritidsområder, parkeringspladser og toiletter. Der vil blive foretaget en del terrænbearbejdning i området.

Særlige bestemmelser:

Der skal udarbejdes en samlet lokalplan for område 1.2.BE.4 og 1.2.R.18. Grundejerforeningen kan pålægges etablering af fællesanlæg.

Infrastruktur:

Der kan etableres stiforbindelse fra Næsvej og Sdr. Ringvej til og langs kysten efter en samlet plan godkendt af Byrådet.

1.2.R.19 Rekreativt område syd for Næsvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 10 m
Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Marinerelaterede formål i form af bådeoplæg med tilhørende haller og skure samt erhvervsformål, lettere industri, lager, service og værksted, der er foreneligt med anvendelse til boligformål.

Bebyggelsens omfang:

Haller til brug for istandsættelse og opbevaring af både kan opføres med en højde på op til 10 m. Øvrige bygninger kan opføres med en højde på 8,5 meter

1.2.R.20 Rekreativt område ved havnen

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 12 m
Max. tilladte miljøklasse: 3

Områdets anvendelse:

Rekreativt byområde til turist- og fritidsformål herunder bådoplæg for marinaen. Maritimt eller camping relateret særligt pladskrævende varehandel. Butikker, fritids- og turismefaciliteter og havnerelaterede forenings- og værkstedsfaciliteter.

Særlige bestemmelser:

Den maksimale butiksstørrelse til særlig pladskrævende varer er 2.000 m². Det samlede maksimale bruttoetageareal til særlig pladskrævende udvalgsvarer inden for rammeområdet er 2.000 m². Den maksimale butiksstørrelse til dagligvarehandel i form af kiosk er 250 m². Det samlede maksimale bruttoetageareal til dagligvarehandel indenfor rammeområdet er 250 m².

1.2.R.40 Rekreativt område ved Kærvangen

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 10 % for området under ét
Max bygningshøjde: 9,5 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Rekreativt område til idrætsanlæg og grønt område. Der kan kun opføres bebyggelse, som er nødvendig for områdets drift.

1.2.R.50 Rekreativt område, Aborg strand

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 10 % for området under ét
Max bygningshøjde: 3,5 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Rekreativt område med parkeringsplads og toilet samt kioskbygning.

1.2.S.1 Sommerhusområde ved Asnæs

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Sommerhusområde
Zonestatus: Sommerhusområde og landzone
Fremtidig zone: Sommerhusområde og landzone
Bebyggelsesprocent: 25 %
Max bygningshøjde: 4,5 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Sommerhusområde.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsen skal placeres, så genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås. Der må ikke foretages yderligere udstykninger.

1.2.S.30 Sommerhusområde, Aborg strand

Plandistrikt: Delområde 1.2
Anvendelse: Sommerhusområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent: 15 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Sommerhusområde.

1.2.T.3 Genbrugsplads, komposteringsplads og lign. Ved Torø Huse Vej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Teknisk anlæg
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 10 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Område til genbrugsplads, omlastestation for indsamlet affald, komposteringsanlæg samt modtageplads for farligt affald fra private husstande. Komposteringsanlægget placeres i den østlige del af området. Indenfor området kan der etableres de til områdets drift nødvendige bygninger.

Særlige bestemmelser:

Indenfor området må der ikke ske terrænreguleringer på mere end +/- 2 m. På området indenfor eventuelle skrænter skal der etableres et beplantningsbælte på 10 m mod den nordvestlige del af erhvervsområdet, jernbanen og sidesporet og 20 m mod den nordøstlige del af erhvervsområdet.

1.2.T.4 Vandværk ved Mariendalsvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Teknisk anlæg
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 25 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Område til vandværk.

1.2.T.6 Vindmølleområde ved Tronebjerg

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Teknisk anlæg
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Max bygningshøjde: 80 m

Områdets anvendelse:

Område til teknisk anlæg til opstilling af 1 vindmølle med tilhørende transformatoranlæg og vej.

Bebyggelsens omfang:

Lokalplanen angiver vindmøllens præcise placering indenfor lokalplanområdet, samt . Vindmøllens tilladte totalhøjde er 80 m og minimum 72 m.

1.2.T.7 Rensningsanlæg m.v. ved Assens

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Teknisk anlæg
 Specifik anvendelse: Rensningsanlæg
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: By- og landzone
 Max bygningshøjde: 12 m, dog 22 m for tankanlæg
 Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Område til renseanlæg.

Særlige bestemmelser

Området er omfattet af skovbeskyttelselinje jf. naturbeskyttelsesloven. Dele af rammen omkring Fåborgvej er udlagt til reservationer for fremtidige veje. Der må ikke planlægges for eller meddeles tilladelse til forhold, der efterfølgende kan forhindre eller besværliggøre realiseringen af det pågældende vejanlæg.

Infrastruktur

Krav til parkering i henhold til de generelle rammebestemmelser. Parkering skal etableres på egen grund indenfor lokalplanafgrænsningen.

1.2.T.8 Transformerstation m.v. ved Fåborgvej

Plandistrikt: Delområde 1.2
 Anvendelse: Teknisk anlæg
 Specifik anvendelse: Forsyningsanlæg
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: By- og landzone

Områdets anvendelse:

Område til transformerstation m.v.

Miljø

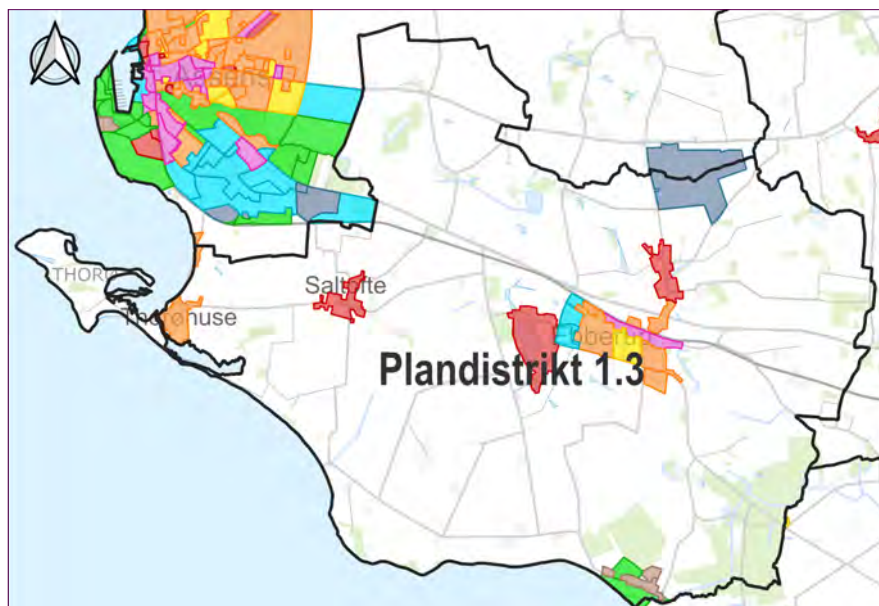
Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes såvel indenfor området som overfor de tilstødende områder.

Særlige bestemmelser

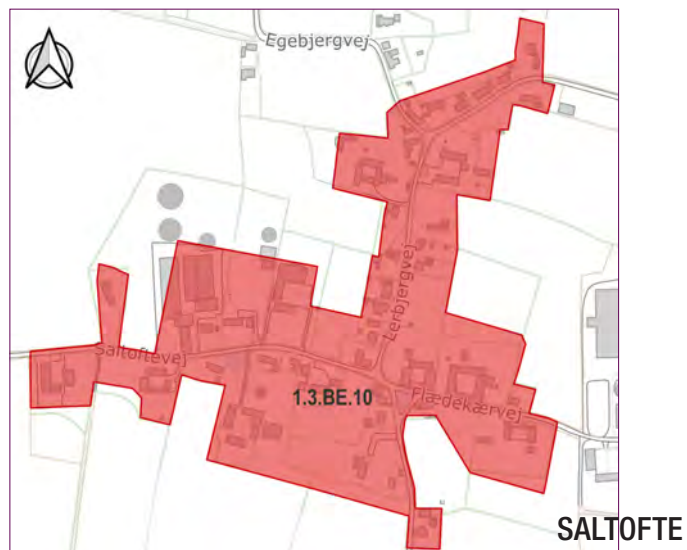
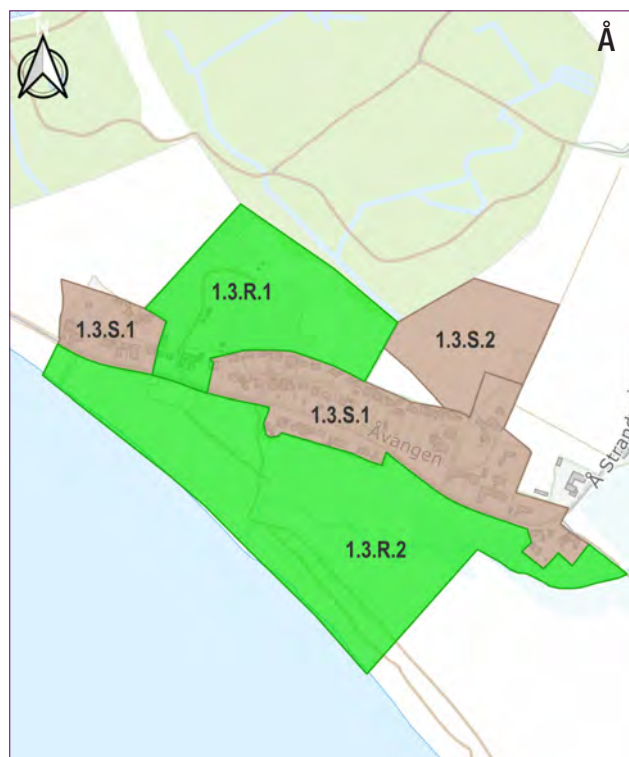
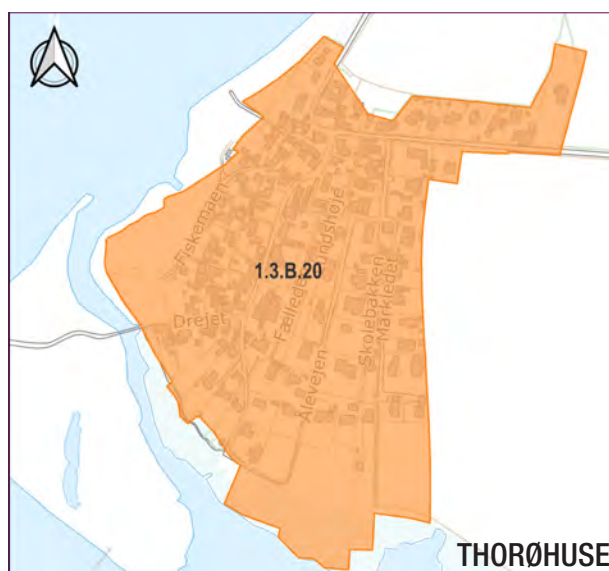
Området er omfattet af skovbeskyttelselinje jf. naturbeskyttelsesloven. Dele af rammen omkring Fåborgvej er udlagt til reservationer for fremtidige veje. Der må ikke planlægges for eller meddeles tilladelse til forhold, der efterfølgende kan forhindre eller besværliggøre realiseringen af det pågældende vejanlæg.

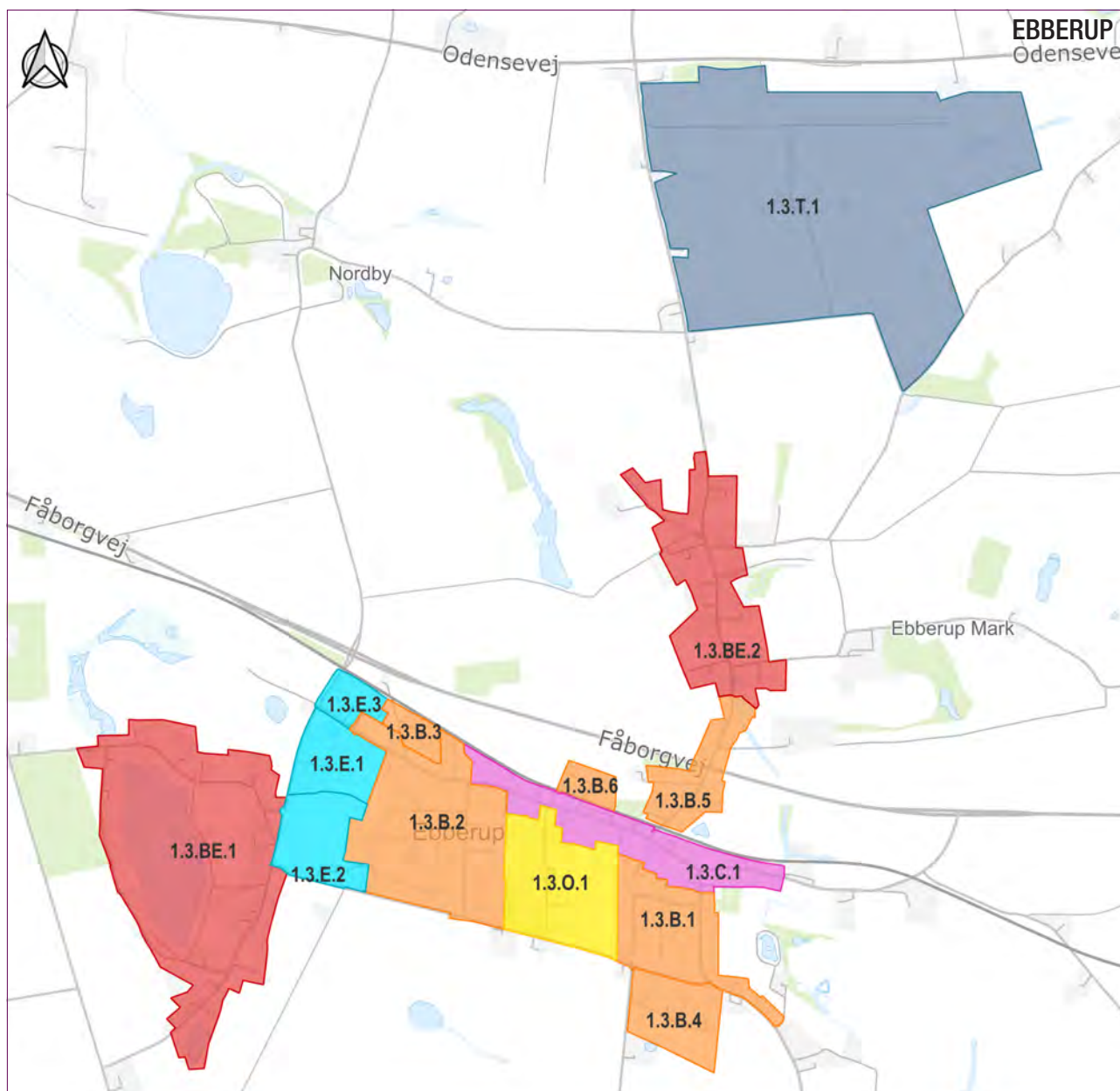
1.3 - EBBERUP, THORØHUSE, SALTÖFTE OG Å

Plandistrikt 1.3 - Ebberup, Thorøhuse, Saltofte og Å



- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)





1.3.B.1 Boligområde ved Nyvej og Prinsevej

Plandistrikt: Delområde 1.3
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav med mulighed for indpasning af visse offentlige formål, der skal betjene boligområderne samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller erhverv, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutik på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarerbutik på maksimalt 250 m².

1.3.B.2 Boligområde ved Toftedalsvej

Plandistrikt: Delområde 1.3
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav boliger med mulighed for indpasning af visse offentlige formål, der skal betjene boligområderne samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller erhverv, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutik på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarerbutik på maksimalt 250 m².

1.3.B.3 Boligområde ved Topshøj

Plandistrikt: Delområde 1.3
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 6 m
Max etager: 1
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med tæt - lav karakter.

1.3 - EBBERUP, THORØHUSE, SALTØFTE OG Å

1.3.B.4 Boligområde ved Wittenbergvej

Plandistrikt: Delområde 1.3
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben lav og tæt lav boliger med mulighed for indpasning af visse offentlige formål, der skal betjene boligområderne samt erhverv, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent max 30 % for åben lav og 40 % for tæt lav. Max antal etager 1½ etage for åben lav og 1 etage for tæt lav. Bruttoetagearealet på hver grund er maksimalt 40% .

1.3.B.5 Boligomr. ved Ravnekærvej

Plandistrikt: Delområde 1.3
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus:
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde. Bebyggelsen skal have en åben/lav karakter, med mulighed for indpasning af visse offentlige formål, der skal betjene boligområderne samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne. Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning.

1.3.B.6 Boligområde ved Stensland

Plandistrikt: Delområde 1.3
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til tæt-lav boligbebyggelse.

Særlige bestemmelser:

Matr.nr 78a Ebberup By, Kærum må kun anvendes til tekniske anlæg og nyttehave.

1.3.B.20 Thorøhuse

Plandistrikt: Delområde 1.3
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: By- og landzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav helårsbeboelse med mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning, under hensyntagen til bevaringsinteresser. Der kan indpasses offentlige formål til betjening af området, mindre butikker til områdets daglige forsyning samt erhverv, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent maksimalt 40 for hver enkelt ejendom i den vestlige og ældste del af bebyggelsen. Maksimalt 30 for hver enkelt ejendom i den østlige og nyeste del af bebyggelsen. Friarealerne vest for bebyggelsen skal bibeholdes som friareal og må ikke bebygges.

Særlige bestemmelser:

Zoneforhold: Strandarealer er i landzone.

1.3.BE.1 Sønderby

Plandistrikt: Delområde 1.3
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Område til blandet boliger, mindre erhverv samt landbrugsejendomme, med mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning, under hensyntagen til bevaringsinteresser. Der åbnes mulighed for indpasning af visse offentlige formål og erhverv, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Enkelte bygningsdele såsom skorste-
 ne, siloer, elevatorårne og lign. kan opføres med større højde end 8,5 m, såfremt særlige forhold gør sig gældende.

1.3.BE.2 Gl. Ebberup

Plandistrikt: Delområde 1.3
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boliger, mindre erhverv samt landbrugsejendomme, med mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning, under hensyntagen til bevaringsinteresser. Der åbnes mulighed for indpasning af visse offentlige formål og erhverv, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Enkelte bygningsdele såsom skorste-
 ne, siloer, elevatorårne og lign. kan opføres med større højde end 8,5 m, såfremt særlige forhold gør sig gældende.

1.3.BE.10 Saltofte

Plandistrikt: Delområde 1.3
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 30 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Landbrugsejendomme, boliger samt mindre erhverv med mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning, under hensyntagen til bevaringsinteresser. Ligeledes åbnes mulighed for indpasning af visse offentlige formål og erhverv, der kan indpasses indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Enkelte bygningsdele såsom skorste-
 ne, siloer, elevatorårne og lign. kan opføres med større højde end 8,5 m, såfremt særlige forhold gør sig gældende.

1.3.C.1 Område ved Ebberupvej

Plandistrikt: Delområde 1.3
 Anvendelse: Centerområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Centerformål, boliger, forretninger og erhverv, så der fortsat er mulighed for etablering af butikker, liberale erhverv samt mindre erhvervsvirksomheder og offentlige formål med naturlig tilknytning til centret, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent maksimalt 30 % for hver enkelt ejendom ved boligbebyggelse. Maksimalt 60 % for hver enkelt ejendom ved anden bebyggelse.

Særlige bestemmelser:

Den samlede ramme til butikksformål i Ebberup er på 2000 m². En butik med dagligvarer må maksimalt være på 2.000 m². En butik med udvalgsvarer må maksimalt være på 500 m².

1.3.E.1 Erhv.område ved Rybergsvej/Ebberupvej

Plandistrikt: Delområde 1.3
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 12,5 m
Max. tilladte miljøklasse: 5

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde til produktionserhverv med tilhørende administration.

Bebyggelsens omfang:

Bygningshøjde maksimalt 12,5 m, med mindre særlige forhold gør sig gældende.

1.3.E.2 Erhv.område ved Rybergsvej/Snaven

Plandistrikt: Delområde 1.3
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max. tilladte miljøklasse: 3

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde til kontor og serviceerhverv, lettere industri og lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, der ikke medfører gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Grundstørrelser maksimalt 3500 m².

1.3.E.3 Erhv.område ved Ebberupvej/Rybergsvej

Plandistrikt: Delområde 1.3
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Min. tilladte miljøklasse: 2
Max. tilladte miljøklasse: 5

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde til lettere industri og lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, der ikke medfører gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Grundstørrelser maksimalt 3500 m².

1.3.O.1 Off. Område ved Skolevej

Plandistrikt: Delområde 1.3
Anvendelse: Område til offentlige formål
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 25 %
Max bygningshøjde: 12 m
Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Offentlige formål, herunder skole, børnehaver, institutioner og idrætsanlæg.

1.3.R.1 Å Camping

Plandistrikt: Delområde 1.3
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 10 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Campingplads med dertil hørende bebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Bygningshøjde maksimalt 8,5 m for bestyrerbolig og 5 m for øvrige bygninger.

1.3.R.2 Strandområde ved Å

Plandistrikt: Delområde 1.3
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Rekreativt strandareal med tilhørende faciliteter med parkering - toilet og kiosk.

Infrastruktur:

På området kan der placeres et mindre parkeringsareal. Parkeringsarealet skal bl.a. ved beplantning tilpasses strandområdet.

1.3.S.1 Sommerhusområde Å

Plandistrikt: Delområde 1.3
Anvendelse: Sommerhusområde
Zonestatus: Sommerhusområde
Fremtidig zone: Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent: 25 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Sommerhusområde. Indenfor området kan der være helårshuse.

Bebyggelsens omfang:

Maksimal 1 etage for sommerhuse og maksimal bygningshøjde på 5 m for sommerhuse.

1.3.S.2 Udvidelse af Sommerhusområdet Å

Plandistrikt: Delområde 1.3
Anvendelse: Sommerhusområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent: 15 %
Max bygningshøjde: 5 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Sommerhusområde.

Bebyggelsens omfang:

Indenfor området må der maksimalt udstykkes 12 sommerhusgrunde

1.3.T.1 Solcellepark Nord for Ebberup

Plandistrikt: Delområde 1.3
Anvendelse: Teknisk anlæg
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 10 %
Max bygningshøjde: 6 m
Max etager: 1

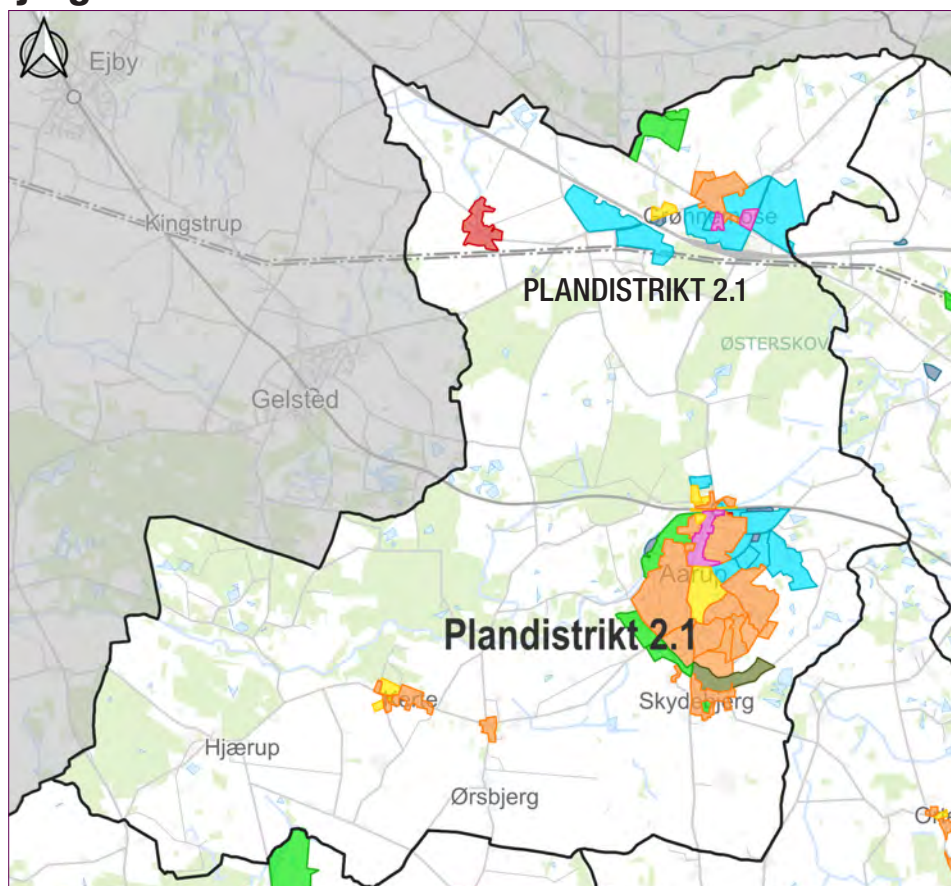
Områdets anvendelse:

Teknisk anlæg - solceller.

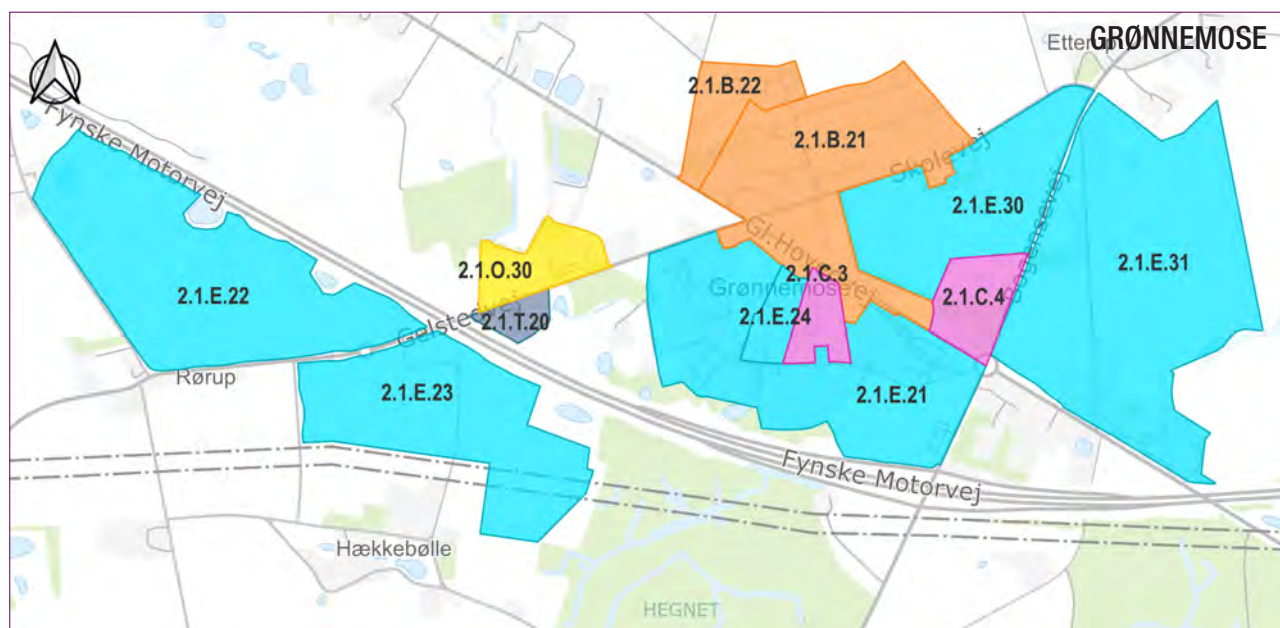
Særlige bestemmelser:

Opstilling skal tage hensyn til naturbeskyttede arealer samt beskyttede sten- og jorddiger.

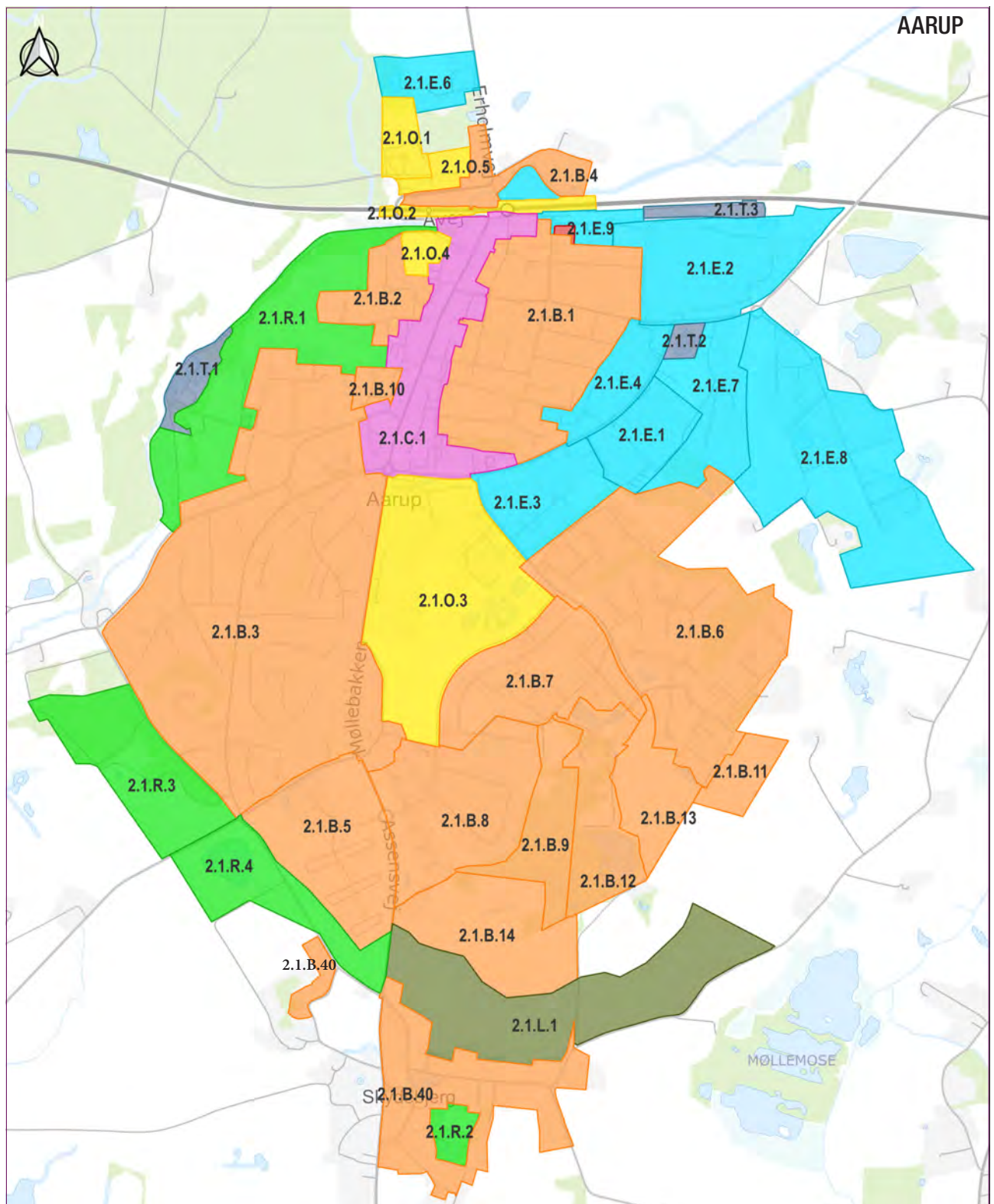
Plandistrikt 2.1 - Aarup, Skydebjerg, Kerte, Ålsbo, Grønnemose, Klokholt og Ørsbjerg



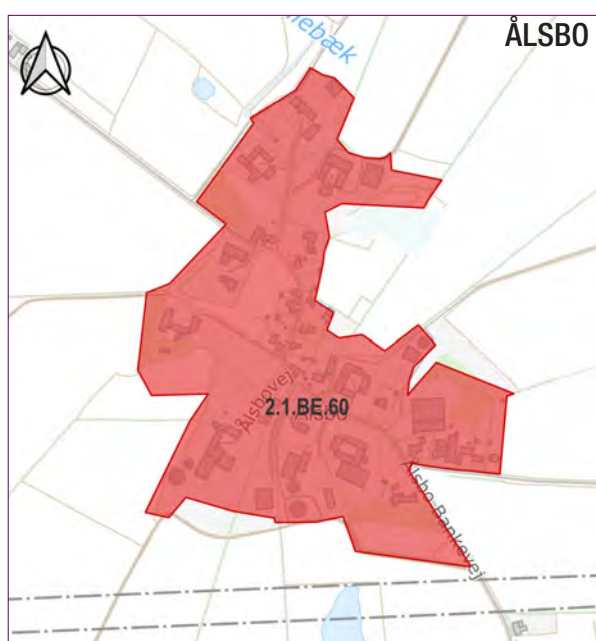
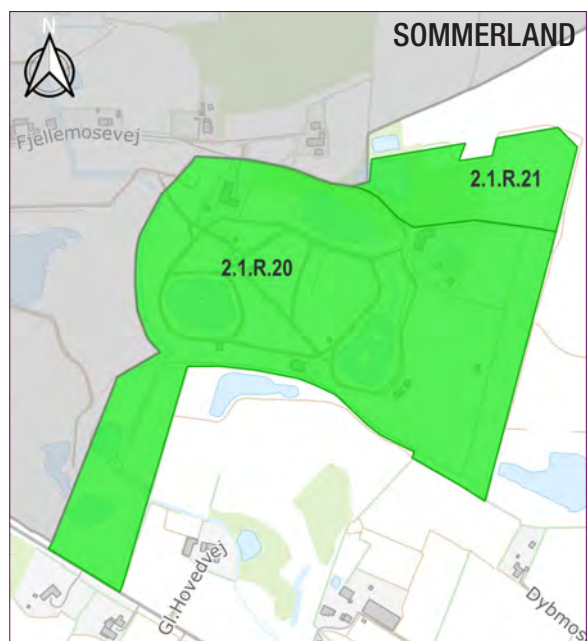
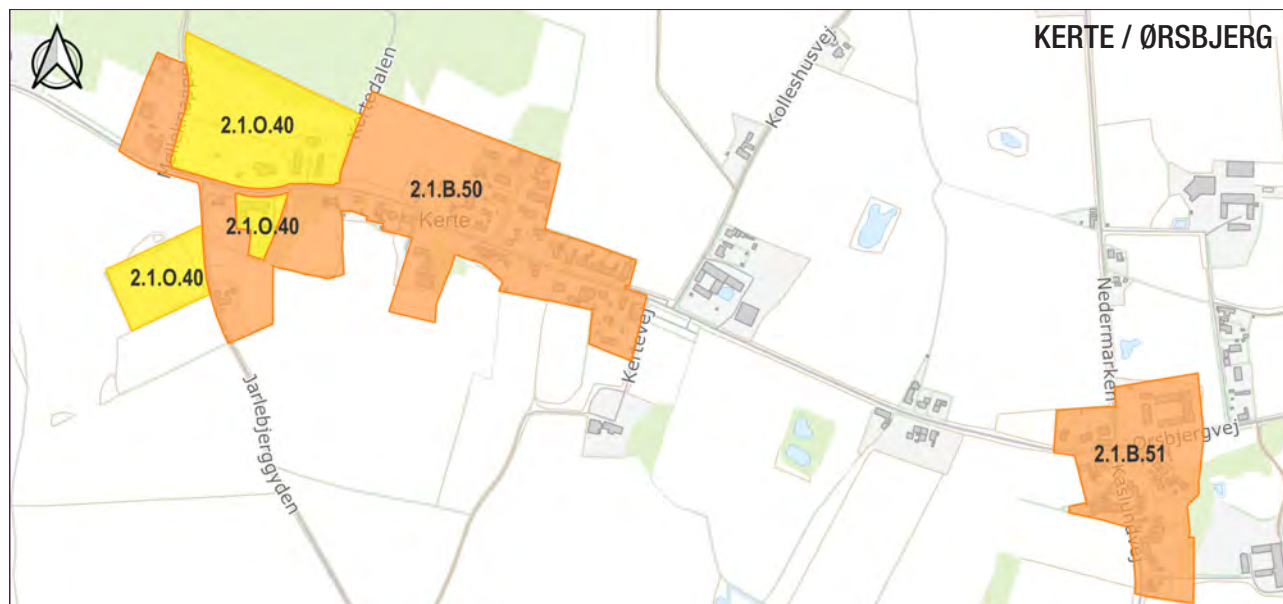
- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)



- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)



2.1 - AARUP, SKYDEBJERG, KERTE, ÅLSBO, GRØNNEMOSE, KLOKHOLM OG ØRSBJERG

**2.1.B.1 Boligområde - Holmelundkvarteret**

Plandistrikt: Delområde 2.1
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav og tæt lav boligbebyggelse. Der må inden for området placeres enkelte institutioner, herunder dag- og døgninstitutioner.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent: Åben lav bebyggelse: 30 %. Tæt lav bebyggelse: 40 %. Lokalplanområdet ved Birkely kan yderligere indeholde etagebyggeri med et maksimalt etageareal på 2½.

Særlige bestemmelser:

Del af rammen er indenfor støjkonskvensområdet fra jernbanen.

2.1.B.2 Boligområde - Rosenvænget m.v.

Plandistrikt: Delområde 2.1
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav og tæt lav boligbebyggelse. Der må inden for området placeres enkelte institutioner, herunder dag- og døgninstitutioner.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent: Åben lav bebyggelse: 30 %. Tæt lav bebyggelse: 40 %.

Særlige bestemmelser:

Del af rammen er indenfor støjkonskvensområdet fra jernbanen.

2.1.B.3 Boligområde omkring Uglebjergvej

Plandistrikt: Delområde 2.1
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav og tæt lav boligbebyggelse. Der må inden for området placeres enkelte institutioner, herunder dag og døgninstitutioner.

Bebyggelsens omfang:

Åben lav bebyggelse: 30 %. Tæt lav bebyggelse: 40 %.

Særlige bestemmelser:

Del af rammen er indenfor støjkonsekvensområdet fra jernbanen.

2.1.B.4 Boligområde - Vandværksvej-Erholmvej

Plandistrikt: Delområde 2.1

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav og tæt lav boligbebyggelse. Der må inden for området placeres enkelte institutioner, herunder dag og døgninstitutioner.

Bebyggelsens omfang:

Åben lav bebyggelse: 30 %. Tæt lav bebyggelse: 40 %.

Særlige bestemmelser:

Del af rammen er indenfor støjkonsekvensområdet fra jernbanen.

2.1.B.5 Boligområde - ml. Assensvej og Møllegården

Plandistrikt: Delområde 2.1

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav og tæt lav boligbebyggelse. Der må inden for området placeres enkelte institutioner, herunder daginstitutioner.

Bebyggelsens omfang:

Åben lav bebyggelse: 30 % og 2 etager. Tæt lav bebyggelse: 40 % og 1½ etage.

2.1.B.6 Boligområde - Blomme-, Æble- og Kirsebærhaven.

Plandistrikt: Delområde 2.1

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav og tæt lav boligbebyggelse. Der må inden for området placeres enkelte institutioner, herunder daginstitutioner.

Bebyggelsens omfang:

Åben lav bebyggelse: 30 % og 2 etager.

Tæt lav bebyggelse: 40 % og 1½ etage.

2.1.B.7 Boligområde - Troldebakken og Eventyrbakken

Plandistrikt: Delområde 2.1

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav og tæt lav boligbebyggelse. Der må inden for området placeres enkelte institutioner, herunder daginstitutioner.

Bebyggelsens omfang:

Åben lav bebyggelse: 30 % og 2 etager.

Tæt lav bebyggelse: 40 % og 1½ etage.

2.1.B.8 Boligområde - Mørkmosehøj, Solbakken og Flintebakken

Plandistrikt: Delområde 2.1

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav og tæt lav boligbebyggelse. Udover boligformål kan området anvendes til placering af børneinstitutioner og lignende.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben lav: 30 %.

2.1.B.9 Boligområde - Aarup Syd - ved Mosevej

Plandistrikt: Delområde 2.1

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Max tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav og tæt lav boligbebyggelse. Udover boligformål kan området anvendes til placering af børneinstitutioner og lignende.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben lav: 30%. Bebyggelsesprocent ved tæt lav: 40 %. Det skal via lokalplanlægningen sikres, at min. 10 % af området udlægges til opholds- og friarealer. Op til 50 % af opholds- og friarealerne kan anvendes til etablering af regnvandsbassin.

Særlige bestemmelser:

Bebyggelse skal opføres efter en samlet plan der omfatter hele området.

2.1.B.10 Boligområde - Søstrenes Have

Plandistrikt: Delområde 2.1

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 70 %

Max bygningshøjde: 12 m

Max etager: 2,5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til etagebebyggelse.

2.1.B.11 Boligområde Mosevej

Plandistrikt: Delområde 2.1

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav og tæt lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben lav: 30%. Bebyggelsesprocent ved tæt lav: 40 %. Det skal via lokalplanlægningen sikres, at min. 10 % af området udlægges til opholds og friarealer.

2.1.B.12 Boligområde Aarup Syd ved Dragebakken

Plandistrikt: Delområde 2.1
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2
 Max tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben-lav boligbebyggelse og rekreativt område.

Bebyggelsens omfang:

Det skal via lokalplanlægningen sikres, at der kun bygges ovenfor skrænten vest for søen samt nord for søen. Der kan maksimalt udstykkes otte grunde til åben-lav boligbebyggelse med fem grunde vest for søen og tre nord for. Øvrige arealer udlægges til friarealer.

Særlige bestemmelser:

Bebyggelse skal opføres efter en samlet plan, der omfatter hele området.

2.1.B.13 Boligområde Aarup Syd vest for Mosevej

Plandistrikt: Delområde 2.1
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2
 Max tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav og tæt lav boligbebyggelse. Udover boligformål kan området anvendes til placering af børneinstitutioner og lignende, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben lav: 30%. Bebyggelsesprocent ved tæt lav: 40 %. Det skal via lokalplanlægningen sikres, at min. 10 % af området udlægges til opholds- og friarealer. Op til 50 % af opholds- og friarealerne kan anvendes til etablering af regnvandsbassin.

Særlige bestemmelser:

Bebyggelse skal opføres efter en samlet plan der omfatter hele området. Der kan etableres én dagligvarebutik med et bruttoetageareal på op til 300 m² og én udvalgsvarebutik på op til 250 m².

2.1.B.14 Boligområde Skråenthusene

Plandistrikt: Delområde 2.1
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde primært til åben-lav bebyggelse. Et mindre område mod Flintebakken kan planlægges til tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben lav: 30%. Bebyggelsesprocent ved tæt lav: 40 %. Det skal via lokalplanlægningen sikres, at min. 10 % af området udlægges til opholds og friarealer. Op til 50 % af opholds- og friarealerne kan anvendes til etablering af regnvandsbassin.

Særlige bestemmelser:

Bebyggelse skal opføres efter en samlet plan, der omfatter hele området. Der skal udarbejdes en samlet plan for regnvandshåndtering.

2.1.B.21 Boligområde Grønnemose

Plandistrikt: Delområde 2.1
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav boligbebyggelse. Der må inden for området placeres enkelte institutioner (offentlig service til betjening af området) samt mindre butikker, liberale erhverv.

Særlige bestemmelser:

Der kan etableres én dagligvarebutik med et bruttoetageareal på op til 300 m² og én udvalgsvarebutik på op til 250 m².

2.1.B.22 Boligområde Grønnemose

Plandistrikt: Delområde 2.1
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav og tæt lav boligbebyggelse. Der må inden for området placeres enkelte institutioner, herunder daginstitutioner.

Bebyggelsens omfang:

Åben lav: Bebyggelsesprocent 30 % og maksimal 1½ etage.

Særlige bestemmelser:

Der skal indtænkes en nærlegeplads i området.

2.1.B.40 Boligområde - Skydebjerg by

Plandistrikt: Delområde 2.1
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav og tæt lav boligbebyggelse. Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning, enkelte institutioner (off. service til betjening af området), liberale erhverv og mindre erhvervsvirksomheder, som kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Åben lav bebyggelse: 30 %. Tæt lav bebyggelse: 40 %.

Særlige bestemmelser:

Eksisterende karakteristisk bebyggelse, beplantning og vejforløb skal søges bevaret, ligesom nybebyggelse, om- og tilbygning skal placeres, udformes og i sit materialevalg være i overensstemmelse med stedlig tradition.

2.1.B.50 Boligområde - Kerte by

Plandistrikt: Delområde 2.1
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav boligbebyggelse. Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning.

Enkelte institutioner (off. service til betjening af området). Liberale erhverv, mindre erhvervsvirksomheder og butikker som kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Særlige bestemmelser:

Eksisterende karakteristisk bebyggelse, beplantning og vejforløb skal søges bevaret, ligesom nybebyggelse, om- og tilbygning skal placeres, udformes og i sit materialevalg være i overensstemmelse med den stedlige tradition. Der kan etableres én dagligvarebutik med et bruttoetageareal på op til 300 m² og én udvalgsvarebutik på op til 250 m².

2.1.B.51 Boligområde - Ørsbjerg by

Plandistrikt: Delområde 2.1
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav boligbebyggelse. Enkelte institutioner (off. service til betjening af området). Liberale erhverv og mindre erhvervsvirksomheder som kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

2.1.BE.1 Blandet bolig- og Erhverv ved Pilevej, Aarup Grønnemose

Plandistrikt: Delområde 2.1
Anvendelse: Blandet Bolig- og erhvervsområde
Zonestatus: By- og landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1
Max. tilladte miljøklasse: 3

Områdets anvendelse:

Blandet bolig- og erhverv.

Særlige bestemmelser:

Området ligger indenfor vandværkets indvindingsopland og indenfor område med særlige 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.

2.1.BE.60 Blandet bolig og erhverv - Aalsbo by

Plandistrikt: Delområde 2.1
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligformål (åben lav helårsbebyggelse) og mindre erhvervsvirksomheder, der kan indpasses i området uden gener.

Særlige bestemmelser:

Aalsbo er udpeget som særligt bevaringsværdig landsby. Eksisterende karakteristisk bebyggelse, beplantning og vejforløb skal søges bevaret, ligesom nybebyggelse, om- og tilbygning skal placeres, udformes og i sit materialevalg være i overensstemmelse med den stedlige tradition.

2.1.C.1 Centerområde - Bredgadeområdet

Plandistrikt: Delområde 2.1
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 120 %
Max bygningshøjde: 14 m
Max etager: 3,5

Områdets anvendelse:

Centerformål (butikker, liberalt erhverv samt mindre - ikke-generende - fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), boligformål og offentlige formål.

Særlige bestemmelser:

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål indenfor bymidteafgrænsningen, som fremgår af detailhandelsstrukturen, er 12.500 m². Den enkelte butik kan gives et bruttoetageareal på op til 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarebutikker. Del af rammen er indenfor støjkonsekvensområdet fra jernbanen.

2.1.C.4 Aflastningsområde Grønnemose

Plandistrikt: Delområde 2.1
Anvendelse: Centerområde
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 10 m
Max etager: Ikke reguleret
Max tilladte miljøklasse: 5

Områdets anvendelse:

Centerområde.

Specifik anvendelse:

Centerområde i form af aflastningsområde med mulighed for dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende varegrupper, og erhverv i form af let industri, lager, serviceerhverv som restauranter, El-ladeplasser og værksted.

Bebyggelsens omfang:

Den enkelte dagligvarebutik skal mindst være 500 m² og må maksimalt være 1.200 m². Den enkelte udvalgsvarebutik eller butik med særligt pladskrævende varegrupper skal mindst være 750 m² og må maksimalt være 2.300 m².

Særlige bestemmelser:

Inden for rammeområdet er der mulighed for en dagligvarebutik på 1.200 m² og op til 2.300 m² udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

2.1.C.3 Aflastningsområde Grønnemose

Plandistrikt: Delområde 2.1
Anvendelse: Centerområde
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 20 m
Max etager: Ikke reguleret
Max tilladte miljøklasse: 6

Områdets anvendelse:

Centerområde.

Specifik anvendelse:

Centerområde til detailhandel med salg af udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper, og erhverv i form af lettere industri, lager, service og værksted.

Bebyggelsens omfang:

Den enkelte butik skal mindst være på 750 m² og maksimalt 5.000 m² bruttoetageareal.

Særlige bestemmelser:

Der kan ikke etableres dagligvarebutikker indenfor rammeområdet. Inden for dette rammeområde kan der maks. etableres 5.000 m² udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

2.1.E.1 Erhvervsområde - Indre Ringvej

Plandistrikt: Delområde 2.1
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 50 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Min. tilladte miljøklasse: 1
 Max. tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse:

Blandet erhvervsområde med mulighed for særligt pladskrævende varer.

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 etableres og indrettes butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål inden for området er 5.000 m².

2.1.E.2 Erhvervsområde ved Holmelund, Dan-Foam

Plandistrikt: Delområde 2.1
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 50 %
 Max bygningshøjde: 14 m
 Min. tilladte miljøklasse: 2
 Max. tilladte miljøklasse: 5

Områdets anvendelse:

Industri med særlige beliggenhedskrav. Dan-Foam Aps betegnes som 'risikovirksomhed'. Dette betyder, at der inden for en radius af 500 m ikke bør etableres risikofølsom anvendelse som boliger, plejehjem, skoler mv. Ingen grund må udstykkes mindre end 2.000 m².

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.

Rammen indgår i en opmærksomhedszone til Banedanmarks arbejdsareal, hvorpå der kan pågå støjende aktiviteter. Aktiviteterne i området reguleres efter miljøbeskyttelsesloven. Der skal ved lokalplanlægning redegøres for, at planlægningen ikke vil medføre skærpede miljøkrav for Banedanmark.

2.1.E.3 Erhvervsområde - Malervænget i Aarup

Plandistrikt: Delområde 2.1
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Min. tilladte miljøklasse: 1
 Max. tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde - lettere industri.

Bebyggelsens omfang:

Ingen grund må udstykkes mindre end 2.000 m².

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 5 på baggrund af en konkret vurdering, der viser, at den omkringliggende boligbebyggelse ikke påføres gener.

2.1.E.4 Erhvervsområde - Indre Ringvej/Smede- og Snedkervænget

Plandistrikt: Delområde 2.1
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Min. tilladte miljøklasse: 1
 Max. tilladte miljøklasse: 3

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde - lettere industri med mulighed for forretninger med større pladskrævende varer (byggemarked, autoforhandler o.lign.)

Bebyggelsens omfang:

Der kan etableres og indrettes butikker til særligt pladskrævende varegrupper inden for det område der fremgår af detailhandelstrukturen. Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål inden for området er 5.000 m². Den enkelte butik må højst gives et bruttoetageareal på 2.000 m². Ingen grund må udstykkes mindre end 2.000 m².

Særlige bestemmelser:

Området ligger inden for vandværkets indvindingsopland og inden for område med særlig drikkevandsinteresse. Ved etablering af virksomheder skal der tages

ges 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.

2.1.E.5 Erhvervsområde - Vandværksvej 17

Plandistrikt: Delområde 2.1
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Min. tilladte miljøklasse: 1
 Max. tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde med blandet erhverv, industri- og værkstedsvirksomhed samt entreprenør og oplagsvirksomhed samt butikker til salg af egne produkter i tilknytning til virksomheden.

Bebyggelsens omfang:

Ingen grund må udstykkes mindre end 2.000 m².

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 5 på baggrund af en konkret vurdering, der viser, at den omkringliggende boligbebyggelse ikke påføres gener.

2.1.E.6 Erhvervsområde v/ Erholmvej

Plandistrikt: Delområde 2.1
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Min. tilladte miljøklasse: 1
 Max. tilladte miljøklasse: 3

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde til industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed samt butikker til salg af egne produkter i tilknytning til virksomheden.

Bebyggelsens omfang:

Ingen grund må udstykkes mindre end 2.000 m². - i forbindelse med etablering af butikker med salg af egne produkter skal der være en rimelig overensstemmelse mellem butikkens størrelse

og den type varer, som virksomheden producerer.

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.

2.1.E.7 Erhvervsområde - Holmevænget

Plandistrikt: Delområde 2.1
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 12 m
Min. tilladte miljøklasse: 1
Max. tilladte miljøklasse: 5

Områdets anvendelse:

Erhvervsområder til materielplads, genbrugsstation, industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed samt samt butikker til salg af egne produkter i tilknytning til virksomheden.

Bebyggelsens omfang:

Ingen grund må udstykkes mindre end 2.000 m².

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.

2.1.E.8 Erhvervsområde - Taarupparken

Plandistrikt: Delområde 2.1
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 12 m
Min. tilladte miljøklasse: 1
Max. tilladte miljøklasse: 5

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde til industri og service-erhverv.

Bebyggelsens omfang:

En del af området må kun udnyttes til klasse 1-3 virksomheder. Ingen grund må udstykkes mindre end 2.000 m².

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.

2.1.E.9 Erhvervsområde - Pilevej

Plandistrikt: Delområde 2.1
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: By- og landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Min. tilladte miljøklasse: 1
Max. tilladte miljøklasse: 3

Områdets anvendelse:

Blandet erhverv

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.

Rammen indgår i en opmærksomhedszone til Banedanmarks arbejdsareal, hvorpå der kan pågå støjende aktiviteter. Aktiviteterne i området reguleres efter miljøbeskyttelsesloven. Der skal ved lokalplanlægning redegøres for, at planlægningen ikke vil medføre skærpede miljøkrav for Banedanmark.

2.1.E.21 Erhvervsområde - Industrivej i Grønnemose

Plandistrikt: Delområde 2.1
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 20 m
Min. tilladte miljøklasse: 3
Max. tilladte miljøklasse: 6

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde.

Særlige bestemmelser:

En del af området ligger inden for observationszonen omkring naturgasledningen.

2.1.E.22 Erhvervsområde ved Rørup

Plandistrikt: Delområde 2.1
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 20 m
Max etager: 3
Max tilladte miljøklasse: 5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til transport- og logistikvirksomheder, samt andre transport tunge erhvervs-virksomheder, med tilhørende administration og service.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelse skal anlægges med en maksimal topkote på 72,70 (DVR90). Dog kan der i den østlige del af rammeområdet etableres et højlagere med en maksimal topkote på 80,20 (DVR). Der må ikke opsættes skilte på terræn bortset fra en pylon ved indkørslen ud mod Gelstedvej, og der må ikke opsættes flagstænger, der er synlige fra motorvejen. Al bebyggelse inklusiv skiltning skal placeres, så sigtekilerne fra Gelstedvej og Rørupgyden til Rørup Kirke friholdes for bebyggelse, der hindrer indsigten til kirken. Ny bebyggelse skal placeres udenfor vejbyggelinjen for motorvej E20.

Særlige bestemmelser:

Al bebyggelse skal opføres med en farvesætning tilpasset omgivelserne. Bygninger skal farvesættes i dæmpede og svage naturprægede farver i henhold til den klassiske jordfarveskalas brunlige og grålige nuancer. Et højlagere skal dog opføres i en brækket hvid/ lys grå for optimal tilpasning til nuancerne på himlen. Ved todelt farvesætning skal der arbejdes med en horisontal opdeling, og farverne skal harmoneres og afpasses i forhold til hinanden ved ikke at være kontrastfyldte. Ny bebyggelse skal placeres under hensyntagen til det omkringliggende landskab. Der skal i forbindelse med ny bebyggelse plantes hegnsplantninger af større træer syd og vest for bebyggelsen i samme længderetning som bebyggelsen med afslutning i lunde af småtræer. Der skal plantes lunde af større træer/småtræer ud mod motorvejen, lunde af småtræer mod vest og rækker af mindre træer på parkeringsarealer. Arter i hegnsplantninger skal vælges ud fra en sluthøjde på minimum 12,5 meter svarende til den maksimalt tilladte højde på lagerbygninger. Beplantning skal plantes efter en samlet beplantningsplan jf. retningslinje 2.3.10 i kommuneplanen. Der kan ved valg af træart vælges fra følgende artsliste: poppel, bøg, eg, fuglekirsebær, lind, birk, avnbøg, spidsløn, skovfyr og rødgran. Ved valg af andre arter skal der vælges arter med tilsvarende karakter og egenskaber som arter på listen. Smålunde skal bestå af skovæble eller lignende mindre træer. De konkrete bestemmelser herom vil blive fastsat i lokalplanen.

Der skal anlægges en blød bakke med

topkote i 67,50 (DVR90) op mod Rørup Kirke og ske terrænregulering, så terrænet tættest på Gelstedvej/Rørupgyden hæves op mod kirken, så der ikke er en stejl skrænt ned til arealet.

Der er særlige drikkevandsinteresser og grundvandsmagasin i området. Virksomheder der anvender, oplagrer eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter kan ikke placeres i området. Planlægning skal ske under hensyntagen til eksisterende beskyttelseszone omkring gasledningen.

Skærpet opmærksomhed på vandhåndtering. Indgår i tillæg til spildevandsplanen.

2.1.E.23 Erhvervsområde ved Hækkebøllevej

Plandistrikt: Delområde 2.1
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 20 m
Max etager: 2
Max tilladte miljøklasse: 5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til transport- og logistikvirksomheder, samt andre transport tunge erhvervsvirksomheder, med tilhørende administration og service.

Bebyggelsens omfang:

Bygningshøjden må ikke overstige 20 meter, og topkoten for bebyggelse må maksimalt ligge i kote 84,5 (DVR 90). Der må ikke opsættes skilte på terræn bortset fra en pylon ved indkørslen ud mod Gelstedvej, og der må ikke opsættes flagstænger, der er synlige fra motorvejen. Ny bebyggelse skal placeres udenfor vejbyggelinjen for motorvej E20.

Særlige bestemmelser:

Al bebyggelse skal opføres med en farvesætning tilpasset omgivelserne. Bygninger skal farvesættes i dæmpede og svage naturprægede farver i henhold til den klassiske jordfarveskalas brunlige og grålige nuancer. Byggeri, der gives en væsentlig højere højde end øvrige som fx et højlager, skal opføres i en brækket hvid/lys grå for optimal tilpasning til nuancerne på himlen. Ved todelt farvesætning skal der arbejdes med en horisontal opdeling, og farverne skal harmoneres og afpasses i forhold til hinanden ved ikke at være kontrastfyldte. Ny bebyggelse skal placeres under hensyntagen til det omkringliggende landskab. Der skal i forbindelse med ny

bebyggelse etableres skovplantninger mod det særligt værdifulde landskab Erholm-Søndergård, ligesom der skal plantes en skovholm ud mod motorvejen samt spredte træer bestående af større og mindre træer mod Gelstedvej og syd for regnvandsbassinet ud til motorvejen. Beplantning skal plantes efter en samlet beplantningsplan jf. retningslinje 2.3.10 i kommuneplanen. Der skal plantes hjemmehørende løvfældende træer og buske suppleret med stedsegrønne træer og buske. Der kan ved valg af træart vælges fra følgende artsliste: poppel, bøg, eg, fuglekirsebær, lind, birk, avnbøg, spidsløn, skovfyr og rødgran. Ved valg af andre arter skal der vælges arter med tilsvarende karakter og egenskaber som arter på listen. Smålande skal bestå af skovæble eller lignende mindre træer. De konkrete bestemmelser herom vil blive fastsat i lokalplanen. Der er særlige drikkevandsinteresser og grundvandsmagasin i området. Virksomheder der anvender, oplagrer eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter kan ikke placeres i området. Planlægning skal ske under hensyntagen til eksisterende beskyttelseszone omkring gasledningen og højspændingstraceet.

Skærpet opmærksomhed på vandhåndtering. Indgår i tillæg til spildevandsplanen.

2.1.E.24 Erhvervsområde Grønnemose

Plandistrikt: Delområde 2.1
Anvendelse: Erhvervsområde
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 20 m
Max etager: Ikke reguleret
Max tilladte miljøklasse: 6

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde.

Specifik anvendelse:

Mulighed for let industri og håndværk samt butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Bebyggelsens omfang:

Maksimalt 2.000 m² bruttoetageareal til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

2.1.E.30 Erhvervsområde - Industrivejs forlængelse.

Plandistrikt: Delområde 2.1
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 % for området under ét

Max bygningshøjde: 10 m
Min. tilladte miljøklasse: 1
Max. tilladte miljøklasse: 5

Områdets anvendelse:

Blandet erhverv - lettere industri.

Bebyggelsens omfang:

En del af området må kun udnyttes til klasse 1-3 virksomheder. Ingen grund må udstykses mindre end 2.000 m².

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.

2.1.E.31 Erhvervsområde ved Gl. Bogensevej - Grønnemose

Plandistrikt: Delområde 2.1
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 % for området under ét
Max bygningshøjde: 18 m
Max etager: 1
Max tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål (som kontor, administration og serviceerhverv og lettere produktionsvirksomheder).

Bebyggelsens omfang:

En del af området er placeret inden for class-location zonen omkring naturgasstransmissionsledningen. Energinet.dk skal foretage sikkerhedsvurdering samt fastlægge vilkår for ny bebyggelse, herunder maksimalt etageantal. Det skal via lokalplanlægningen. Min. 10 procent af området skal udlægges til grønne friarealer.

Særlige bestemmelser:

Der er særlige drikkevandsinteresser og grundvandsmagasin i området. Virksomheder der anvender, oplagrer eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter kan ikke placeres i området. En del af området må kun udnyttes til klasse 1-3 virksomheder (mellem Bogensevej og Gl. Bogensevej og ned mod Gl. Hovedvej). Generelt skærpet opmærksomhed på vandhåndtering.

2.1.L.1 Landområde mellem Aarup og Skydebjerg

Plandistrikt: Delområde 2.1
Anvendelse:
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål og naturområde, for at sikre, at Aarup og Skydebjerg ikke vokser sammen.

Bebyggelsens omfang:

Området friholdes for bebyggelse.

2.1.0.1 Offentligt område - Lindebjerg Allé

Plandistrikt: Delområde 2.1

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 11 m

Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Inden for området må placeres sociale døgninstitutioner, dagcentre og sundhedsklinikker med dertil hørende nødvendig bebyggelse/beboelse og andre tilsvarende offentlige institutioner.

2.1.0.2 Off.område - Aarup Station

Plandistrikt: Delområde 2.1

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 5 %

Max bygningshøjde: 11 m

Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Området udlægges til offentlige formål (jernbanearealer med dertil hørende nødvendige stationsbygninger).

2.1.0.3 Off.område - Aarupskolen

Plandistrikt: Delområde 2.1

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 %

Max bygningshøjde: 14 m

Max etager: 3

Områdets anvendelse:

Skole, børneinstitutioner, ældreinstitutioner, sportshaller, svømmehal, klubhuse og bygning til fritidsformål samt grønt område, boldbaner o.lign. Inden for området må placeres offentlige kontorer, private kontor- og serviceerhverv, sociale døgninstitutioner, dagcentre og sundhedsklinikker med dertil hørende nødvendig bebyggelse / beboelse og andre tilsvarende offentlige institutioner.

2.1.0.4 Offentlige formål - Aarup-hallen/Vandrehjem

Plandistrikt: Delområde 2.1

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 70 %

Max bygningshøjde: 10,5 m

Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Inden for området må placeres sociale døgninstitutioner, dagcentre og sundhedsklinikker med dertil hørende nødvendig bebyggelse/beboelse og andre tilsvarende offentlige og private institutioner.

2.1.0.5 Offentlige formål - Lindebjerg

Plandistrikt: Delområde 2.1

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Inden for området må placeres sociale døgninstitutioner, dagcentre og sundhedsklinikker med dertil hørende nødvendig bebyggelse/beboelse og andre tilsvarende offentlige institutioner.

2.1.0.30 Off.område - Lærkeskolen

Plandistrikt: Delområde 2.1

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 %

Max bygningshøjde: 11,5 m

Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Skole, daginstitution, idrætsbaner, sports-/gymnastikhal. Inden for området må placeres sociale døgninstitutioner, dagcentre og sundhedsklinikker med dertil hørende nødvendig bebyggelse/beboelse og andre tilsvarende offentlige institutioner.

Bebyggelsens omfang:

En del af området ligger inden for class-location zonen omkring naturgastransmissionsledningen. Energinet.dk skal foretage sikkerhedsberegning for ny bebyggelse eller ændret anvendelse af området samt fastlægge placering af ny bebyggelse og lignende.

Særlige bestemmelser:

En del af området ligger inden for observationszonen omkring naturgasledningen.

2.1.0.40 Offentlige formål - Kerte Kirke, boldbaner og institutioner

Plandistrikt: Delområde 2.1

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Kirke, kirkegård, fritidsformål, uddannelsesinstitution, skole, idrætsanlæg og daginstitutioner.

Bebyggelsens omfang:

Eksisterende karakteristisk bebyggelse, beplantning og vejforløb skal søges bevaret, ligesom nybebyggelse, om- og tilbygning skal placeres, udformes og i sit materialevalg være i overensstemmelse med stedlige tradition.

2.1.R.1 Rekreative- og fritidsformål - kirke, boldbaner, stadion

Plandistrikt: Delområde 2.1

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 5 %

Max bygningshøjde: 6,5 m

Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Kirke og kirkegård, klubhus og stadion.

2.1.R.2 Rekreativt område i Skydebjerg

Plandistrikt: Delområde 2.1

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Max bygningshøjde: 4 m

Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Offentligt friareal, landbrug, skovbrug o.lign.

2.1.R.3 Rekreativt område - v Møllegårdspladsen

Plandistrikt: Delområde 2.1

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Max bygningshøjde: 4 m

Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Rekreativt grønt område (eksisterende skov) og boldbaner, legeplads m.v. Mindre bebyggelse som er nødvendig for områdets anvendelse: toiletbygning, skovarbejderskur o.lign.

2.1.R.4 Rekreativt område ved Bakkehusene

Plandistrikt: Delområde 2.1
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Max bygningshøjde: 4 m
 Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til rekreativt område, samt område til regnvandsbassin. Området er en del af bufferzonen mellem Skydebjerg og Aarup. Området skal indrettes, så det sikres en grøn visuel adskillelse mellem Aarup og Skydebjerg.

Bebyggelsens omfang:

Området skal friholdes for bebyggelse, udover bebyggelse, der har en rekreativ anvendelse eller er nødvendig for håndtering af regnvand i området. Der kan opføres ialt 200 m² bebyggelse i området.

Særlige bestemmelser

Eventuelle bålhytter kan gives en større højde end de 3,5 meter.

2.1.R.20 Off.formål - Sommerland v Klokholm

Plandistrikt: Delområde 2.1
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 10 %
 Max bygningshøjde: 7 m
 Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Off. fritidsformål - sommerland, p-pladser, interne veje og stier, cafeterier, kontor, depot- og staldbygninger, kiosk, toiletbygninger o.lign. mindre bygninger. Anlæg til udendørs fritidsaktiviteter, fx vandrutschebane, bold-, skyde-, rulle-skøjte- og minigolfbaner o.lign.

2.1.R.21 Feriecenter i tilknytning til forlystelsesparken v Klokholm

Plandistrikt: Delområde 2.1
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 50 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til feriecenter, feriehusbebyggelse, hotel.

2.1.T.1 Renseanlægget

Plandistrikt: Delområde 2.1
 Anvendelse: Teknisk anlæg
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Max bygningshøjde: 6,5 m
 Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Renseanlæg

2.1.T.2 Regnvandsbassin

Plandistrikt: Delområde 2.1
 Anvendelse: Teknisk anlæg
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone

Områdets anvendelse:

Regnvandsbassin

2.1.T.3 Teknisk anlæg i Aarup

Plandistrikt: 2.1
 Anvendelse: Teknisk anlæg
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone

Områdets anvendelse:

Tekniske anlæg i form af trafik- og kommunikationsanlæg, forsyningsanlæg og andre tekniske anlæg samt sporarealer, remiser, støjafskærmning, tunnel og gangbroer mv., som naturligt hører til i området. Specifik anvendelse er angivet til tekniske anlæg, forsyningsanlæg, trafikkanlæg.

Særlige bestemmelser:

Området kan anvendes til aktiviteter, der er væsentlige for at kunne drive en jernbane, herunder som lager, holdeplads for maskiner, der skal bruges på banestrækningen, samt af- og pålæsning af materiel og mandskab. Området er knudepunkt for, og anvendes til, reparation, vedligeholdelses- og fornyelsesaktiviteter af jernbanen for strækningen. Det betyder blandt andet, at arbejdstog kan holde her, når de ikke er ude at køre. Der kan være støj fra aktiviteterne på jernbanearealerne. Støj fra aktiviteterne i området reguleres efter miljøbeskyttelsesloven.

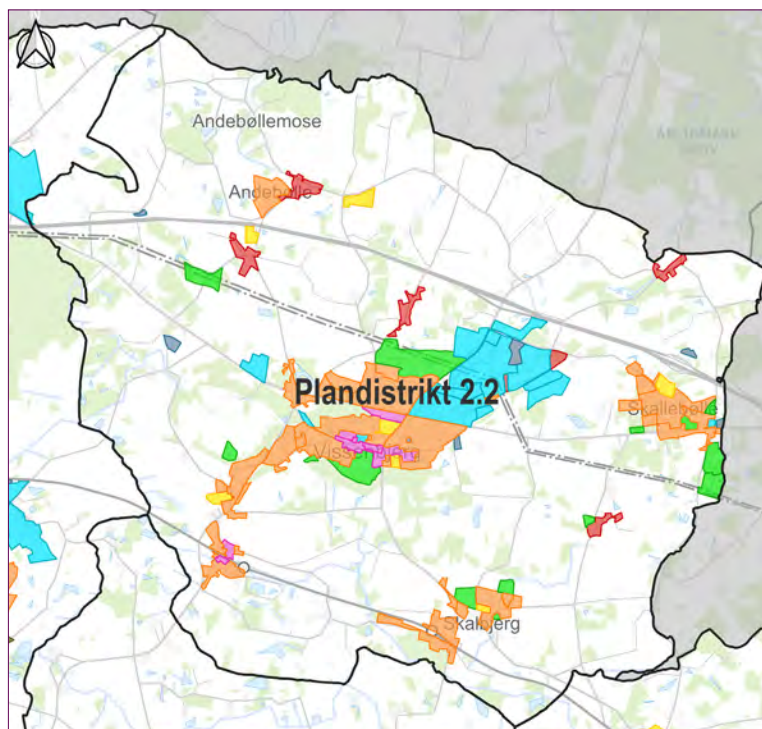
2.1.T.20 Offentligt område - M/R-station

Plandistrikt: Delområde 2.1
 Anvendelse: Teknisk anlæg
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 4 m
 Max etager: 1
 Max. tilladte miljøklasse: 1

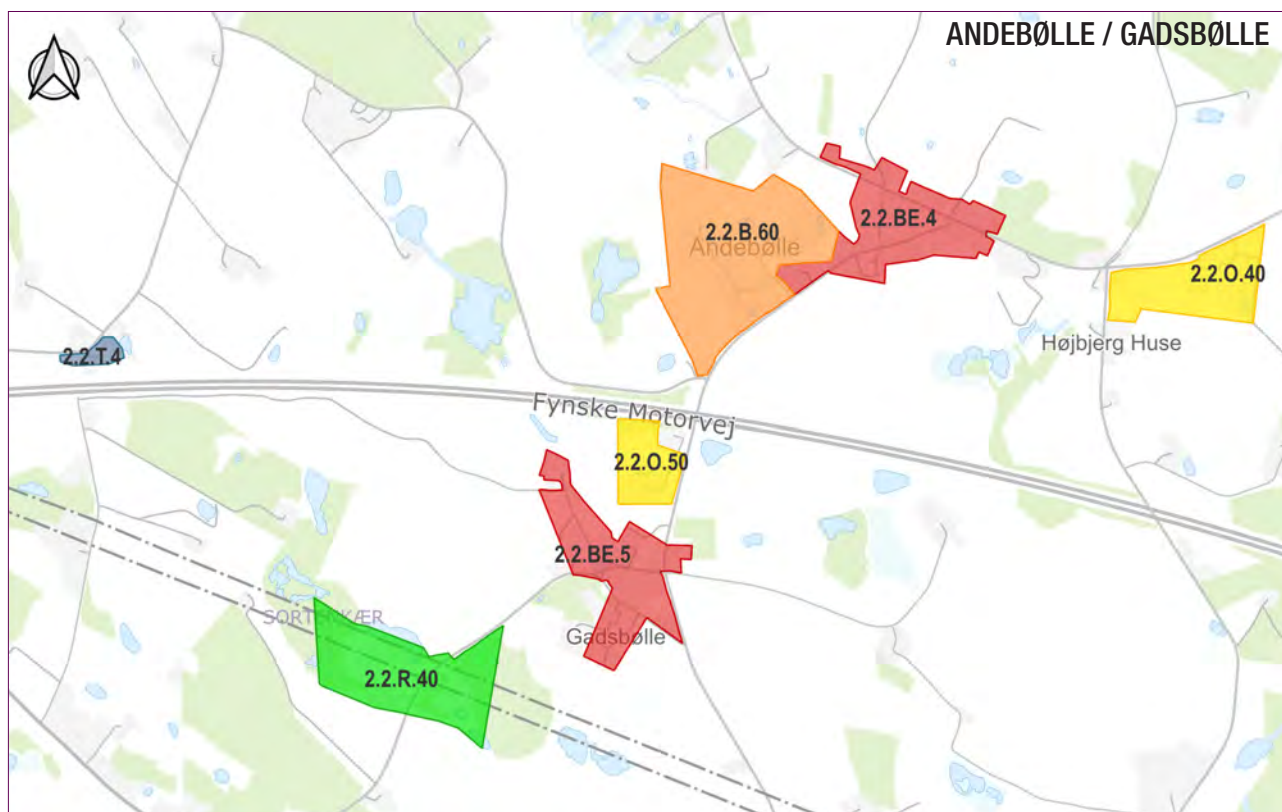
Områdets anvendelse:

Måler- og regulatorstation (M/R station) med tilhørende ventil- og rørarrangementer til transmission og distribution af naturgas.

Plandistrikt 2.2 - Vissenbjerg, Skalbjerg, Andebølle, Magtenbølle og Skallebølle

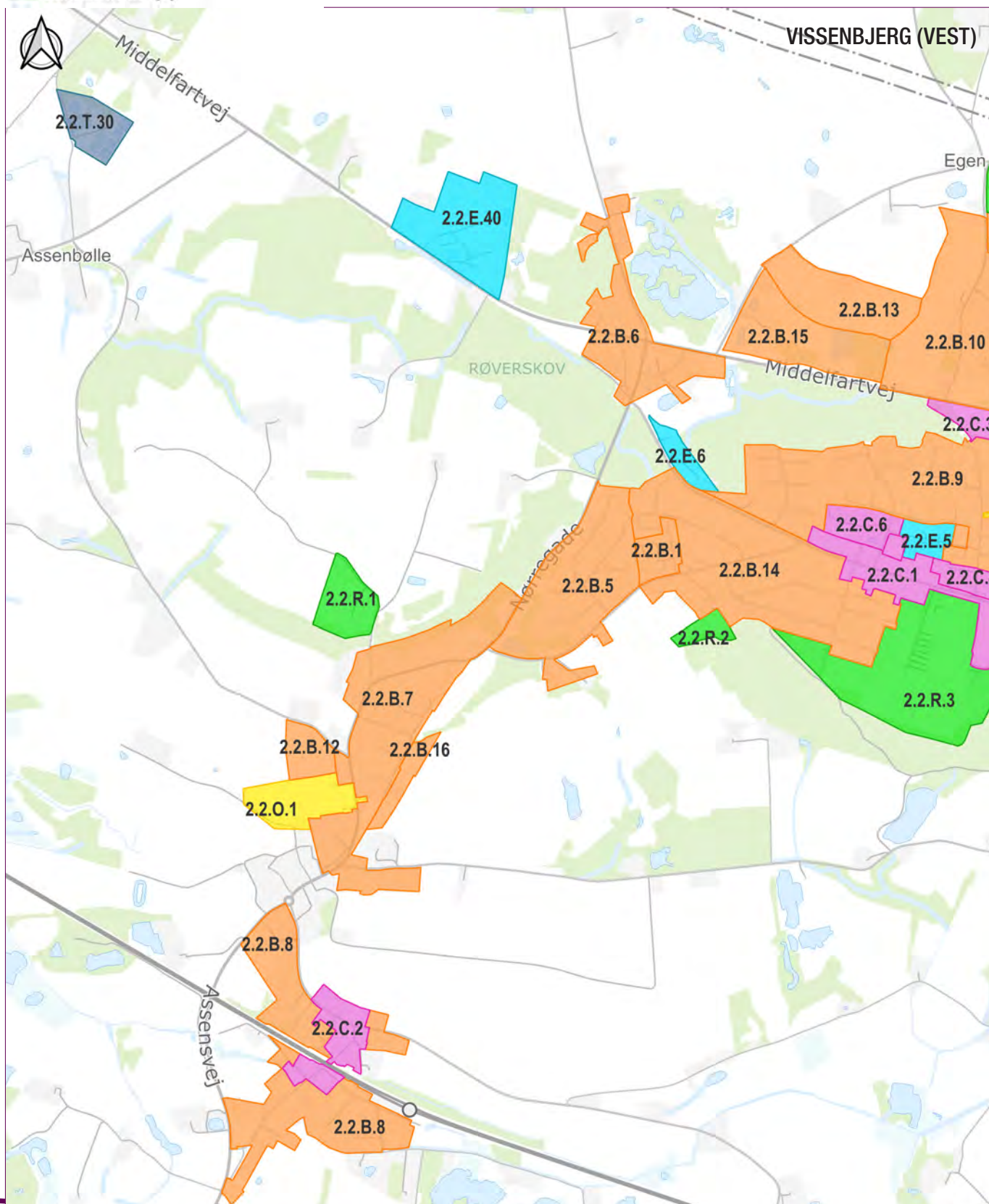


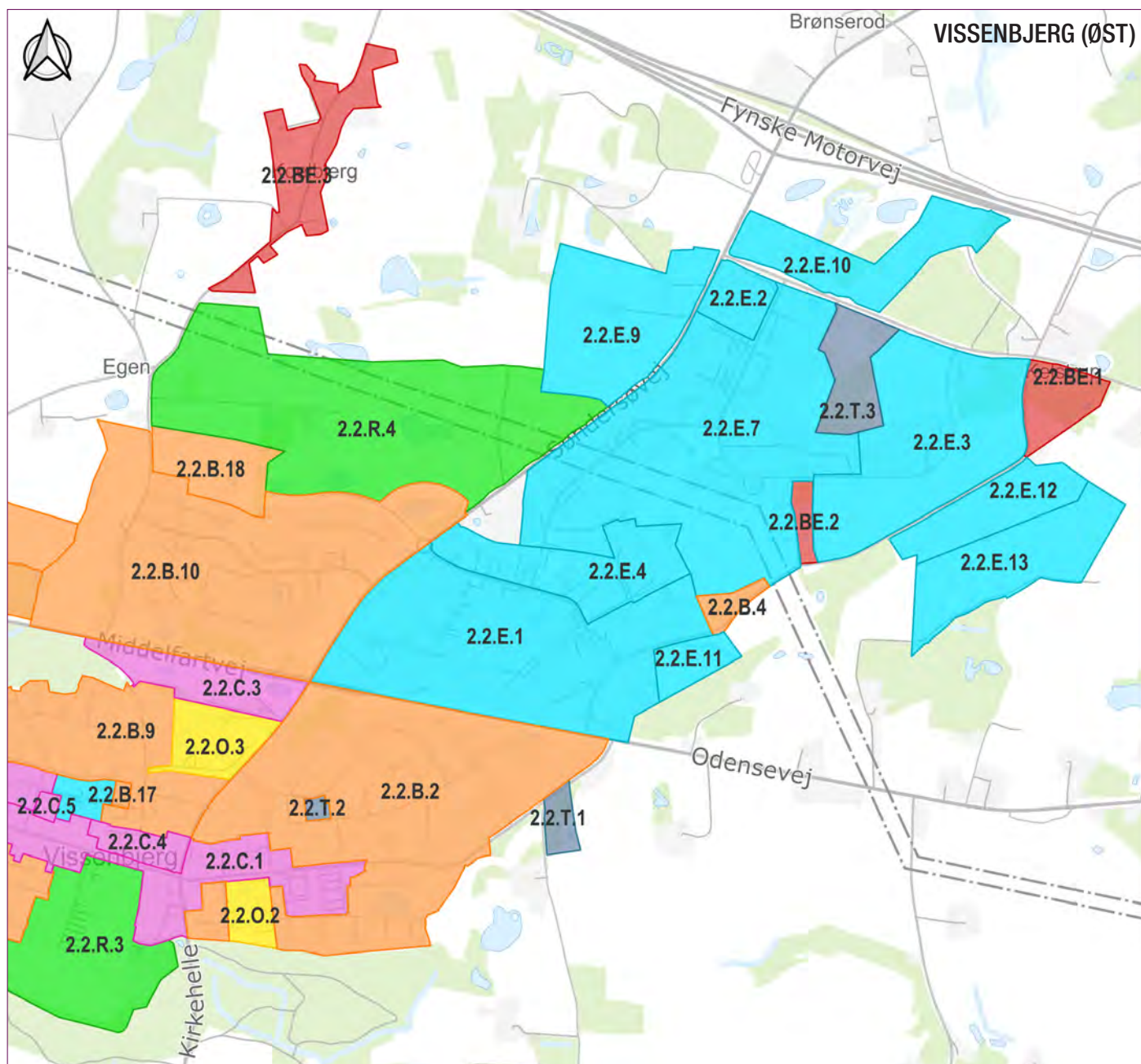
- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)



2.2 - VISSENBJERG, SKALBJERG, ANDEBØLLE, MAGTENBØLLE OG SKALLEBØLLE

- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)

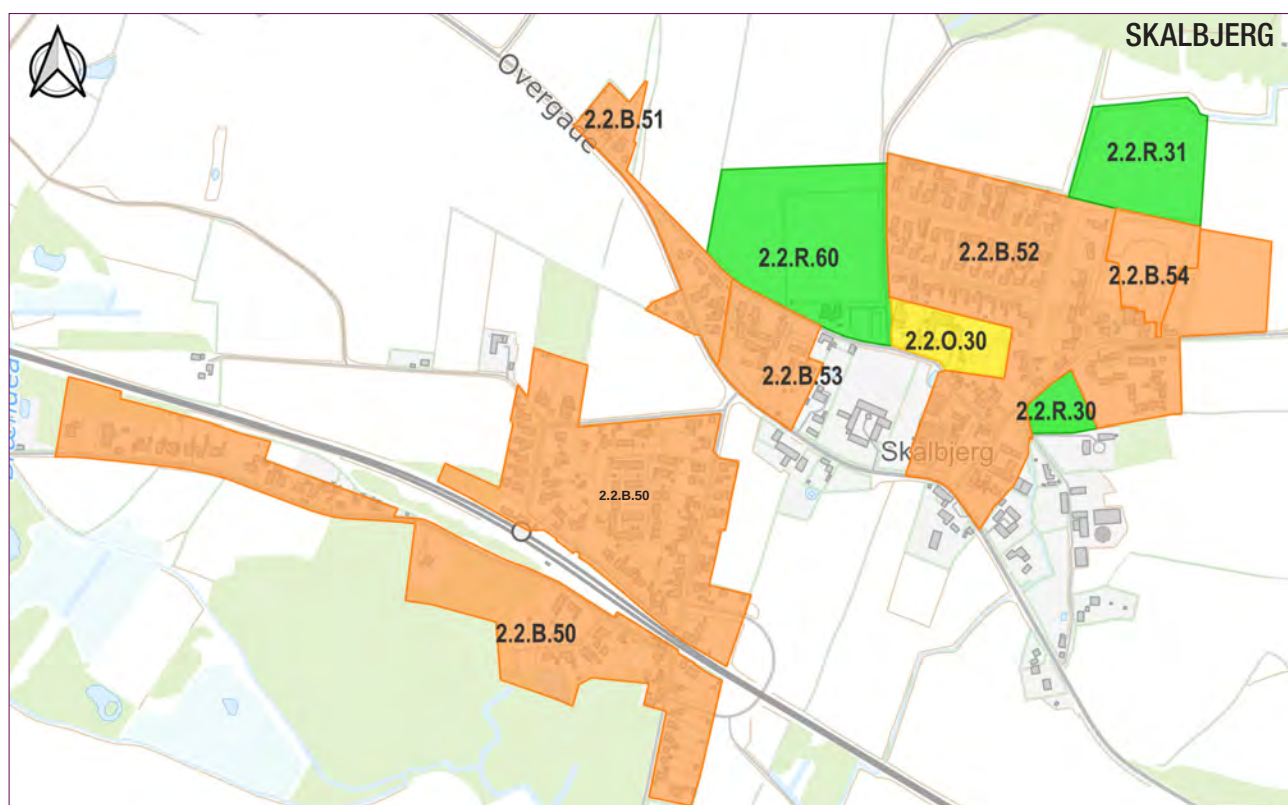
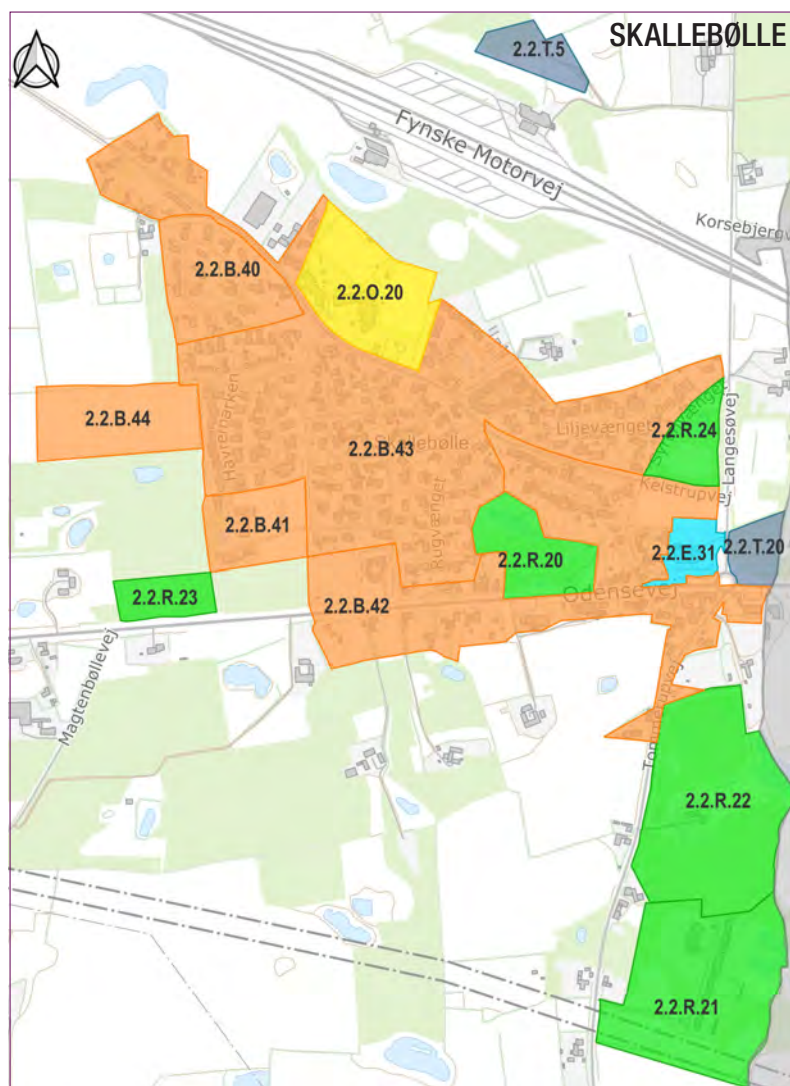
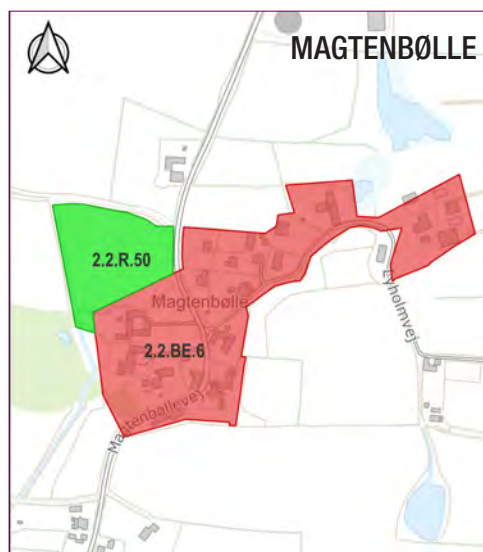




- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)

2.2 - VISSENBJERG, SKALBJERG, ANDEBØLLE, MAGTENBØLLE OG SKALLEBØLLE

- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)



2.2.B.1 Boligområde - Bakkevej

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til boligformål som åben lav og tæt lav. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30, samt at der øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

2.2.B.2 Boligområde Fuglebakken, Østergade og Østervang

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til boligformål som åben lav og tæt lav. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30, samt at der - øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for

hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.B.3 Boligområde Kildevej

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse fastlægges primært til åben lav boligformål. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.B.4 Boligområde Hestehavevej

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til åben lav boligformål. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige

forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.B.5 Boligområde ved Lundegårdsparken og Bakkevej

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til boligformål med åben lav og tæt lav. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.B.6 Boligområde ved Munkevænget og Gadsbøllevej

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til boligformål som åben lav og tæt lav. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger - forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30, samt at der - øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.B.7 Boligområde ved Nørregade og Lundager

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til boligformål som åben lav og tæt lav. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger - forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30, samt at der øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

lighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.B.8 Boligområde ved Bredgade Assensvej Stationsvej

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til boligformål som åben lav og tæt lav. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.B.9 Boligområde Møllegården Møllevej Tværvej

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til boligformål som åben lav og tæt lav. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.B.10 Boligområde - Duedalen

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til boligformål som åben lav og tæt lav. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

Særlige bestemmelser:

Der kan etableres én dagligvarebutik på maksimalt 1000 m².

Skærpet opmærksomhed på vandhåndtering, særligt i det sydvestlige område.

2.2.B.12 Boligområde ved Assenbøllevej

Plandistrikt: Delområde 2.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til boligformål som åben lav og tæt lav. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

Skærpet opmærksomhed på vandhåndtering, som kan være kritisk i tilfælde af en nedbørshændelse pga. terrænnært grundvand.

2.2.B.13 Boligområde ved Grøftebjergvej og Koelbjergvej

Plandistrikt: Delområde 2.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til boligformål som åben lav og tæt lav. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

Skærpet opmærksomhed på vandhåndtering.

2.2.B.14 Boligområde ved Røverbanken, Vestergade og Vestervang

Plandistrikt: Delområde 2.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til boligformål som åben lav og tæt lav. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed

for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.B.15 Boligområde ved Koelbjergvej/Middelfartvej

Plandistrikt: Delområde 2.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til boligformål som åben lav og tæt lav. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30 %, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30 %. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40 %.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

Skærpet opmærksomhed på vandhåndtering.

2.2.B.16 Boligområde øst for Lundager

Plandistrikt: Delområde 2.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Min. tilladte miljøklasse:
 Max. tilladte miljøklasse:

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til åben lav boligformål. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30 %, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30 %.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutik på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.B.17 Boligområde ved Nyvej i Vissenbjerg

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til tæt-lav boligbebyggelse.

Særlige bestemmelser:

Rammeområdet kan ikke tages i anvendelse til miljøfølsom anvendelse hvis området er påvirket af støj, støv eller emmissioner over de vejledende grænser. Den eksisterende lovlige anvendelse af boligen på Nyvej 1 kan fortsætte.

2.2.B.18 Boligområde ved Duedal Huse

Plandistrikt: 2.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 % for området som helhed
 Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2
 Max tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til boligformål som tæt-lav helårs-boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent på 40 % for området som helhed ved tæt-lav boligbebyggelse.

Særlige bestemmelser:

Der er registreret særligt beskyttede arter (bilag IV-arter) i området. I lokalplanlægningen skal der tages hensyn til områdets naturværdier.

2.2.B.40 Boligområde Hvedemarken

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1
 Min. tilladte miljøklasse:
 Max. tilladte miljøklasse:

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse fastlægges primært til boligformål som åben lav og tæt lav. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30 %, samt at der øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutik på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.B.41 Boligområde ved Kløvermarken

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1
 Min. tilladte miljøklasse:
 Max. tilladte miljøklasse:

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til boligformål som åben lav og tæt lav. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30 %, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutik på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.B.42 Boligområde ved Odensevej, Violvænget og Rosenvænget

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Min. tilladte miljøklasse:
 Max. tilladte miljøklasse:

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til boligformål som åben lav og tæt lav. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.B.43 Boligområde ved Kløvermarken, Rugvænget og Kelstrupvej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: By- og landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Min. tilladte miljøklasse:
Max. tilladte miljøklasse:

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til boligformål som åben lav og tæt lav. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.B.44 Boligområde vest for Skallebølle

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 2
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligområde med tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben lav: 30. Bebyggelsesprocent ved tæt lav: 40. Bebyggelsen skal opføres efter en samlet plan, der omfatter hele området. Der skal ved udlæg af en grøn kile sikres afstand til de eksisterende boliger mod øst.

Særlige bestemmelser:

Det skal via lokalplanlægningen sikres at min. 10 % af området udlægges til opholds- og friarealer. Området ligger indenfor 300 meter beskyttelseszone om BNBO. Der kan derfor ikke ske nedsivning. Det skal dokumenteres, at et boligområde ikke vil være belastet med støj fra motorvejen

2.2.B.50 Boligområde ved Søndergade, Bellisvej og Teglværksvej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: By- og landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til boligformål. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder

der med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40. Desuden sikres det at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage samt, at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.B.51 Boligområde ved Overgade og Smedestræde

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til åben lav boligformål. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.B.52 Boligområde ved Lykkegårdsvej, Solgårdsvej og Drejebanken

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til boligformålsomåben lav og tæt lav. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.B.53 Boligområde ved Overgade-Skolevej i Skalbjer

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til tæt lav boligformål. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger 30, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt lav bebyggelse kan dog

åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.B.54 Boligområde ved Magtenbøllevej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 2
Max tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligområde. Indenfor området kan der opføres åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. Der kan i området opføres et fælleshus hvorfra der kan drives virksomhed, uden genevirkninger i forhold til omgivelserne som f.eks. kontor, liberale erhverv m.v.

Bebyggelsens omfang:

Den maksimale bebyggelsesprocent må være 30 % for området som helhed ved åben-lav og tæt-lav boligbyggeri.

2.2.B.60 Boligområde Andebølleudstyknngen

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: By- og landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til boligformål som åben lav og tæt lav. Dog kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet overstiger

30, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 30. For eksisterende og fremtidige underområder med rækkehuse, kædehuse eller lignende tæt-lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40. En del af området er placeret inden for class-location zonen omkring naturgastransmissionsledningen. Energinet.dk skal fastsætte minimum afstand til ny bebyggelse.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² og én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.BE.1 Område ved Kelstrupvej/Hestehavevej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål (industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt kontor-, lager-, service-, forsynings- og forretningsvirksomhed) og enkelte boliger (ejer-, bestyrer-, portnerbolig og lignende), eller i særlige tilfælde andre funktioner, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Bebyggelsens omfang:

Eksisterende ejendomme kan benyttes som hidtil og kan ombygges/udvides til maks. 250 m² etageareal for så vidt angår boligarealet. Områderne kan kun anvendes til kontor- og servicevirksomhed, laboratorie- og let produktionsvirksomhed samt lagervirksomhed i forbindelse med de nævnte erhverv, eller i særlige tilfælde funktioner, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. På grund af eksisterende boliger i området har området status som blandet bolig og erhverv med hensyn til støjforhold.

2.2.BE.2 Område vest for Hestehavevej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: By- og landzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål (industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt kontor-, lager-, service-, forsynings- og forretningsvirksomhed) og enkelte boliger (ejer-, bestyrer-, portnerbolig og lignende), eller i særlige tilfælde andre funktioner, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Bebyggelsens omfang:

Eksisterende ejendomme kan benyttes som hidtil og kan ombygges/udvides til maks. 250 m² etageareal for så vidt angår boligarealet. Områderne kan kun anvendes til kontor- og servicevirksomhed, laboratorie- og let produktionsvirksomhed samt lagervirksomhed i forbindelse med de nævnte erhverv, eller i særlige tilfælde funktioner, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. På grund af eksisterende boliger i området har området status som blandet bolig og erhverv med hensyn til støjforhold.

2.2.BE.3 Koelbjerg

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til landbrugsformål og sekundært til boligformål. Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning. Endvidere kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der har lokal tilknytning og i øvrigt kan indpasses i områderne uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at karakteristisk landsbybebyggelse og beplantning i videst muligt omfang bevares og at fremtidigt byggeri, herunder også landbrugets driftsbygninger, indpasses bedst muligt i det bestående landsbymiljø.

Særlige bestemmelser:

Der kan etableres én dagligvarebutik på maksimalt 500 m² samt én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.BE.4 Andebølle

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til landbrugsformål og sekundært til boligformål. Endvidere kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der har lokal tilknytning og i øvrigt kan indpasses i områderne uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at karakteristisk landsbybebyggelse og beplantning i videst muligt omfang bevares og at fremtidigt byggeri, herunder også landbrugets driftsbygninger, indpasses bedst muligt i det bestående landsbymiljø.

Særlige bestemmelser:

Der kan etableres én dagligvarebutik på maksimalt 500 m² samt én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.BE.5 Gadsbølle

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til landbrugsformål og sekundært til boligformål. Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning. Endvidere kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der har lokal tilknytning og i øvrigt kan indpasses i områderne uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at karakteristisk landsbybebyggelse og beplantning i videst muligt omfang bevares og at fremtidigt byggeri, herunder også landbrugets driftsbygninger, indpasses bedst muligt i det bestående landsbymiljø.

Særlige bestemmelser:

Der kan etableres én dagligvarebutik på maksimalt 500 m² samt én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.BE.6 Magtenbølle

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til landbrugsformål og sekundært til boligformål. Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning. Endvidere kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der har lokal tilknytning og i øvrigt kan indpasses i områderne uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at karakteristisk landsbybebyggelse og beplantning i videst muligt omfang bevares og at fremtidigt byggeri, herunder også landbrugets driftsbygninger, indpasses bedst muligt i det bestående landsbymiljø.

Særlige bestemmelser:

Der kan etableres én dagligvarebutik på maksimalt 500 m² samt én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.BE.7 Kelstrupskov

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til landbrugsformål og sekundært til boligformål. Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning. Endvidere kan der i begrænset omfang indpasses bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der har lokal tilknytning og i øvrigt kan indpasses i områderne uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det sikres, at karakteristisk landsbybebyggelse og beplantning i videst muligt omfang bevares og at fremtidigt byggeri, herunder også landbrugets driftsbygninger, indpasses bedst muligt i det bestående landsbymiljø.

Særlige bestemmelser:

Der kan etableres én dagligvarebutik på maksimalt 500 m² samt én udvalgsvarebutik på maksimalt 250 m².

2.2.C.1 Vestergade Østergade i Vissenbjerg

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 12,5 m
Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til centerformål (butikker, kontor- og restaurationsvirksomhed, servicevirksomhed, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne samt i øvrigt til boligbebyggelse og offentlige formål (herunder institutionsbyggeri og parkeringsarealer).

Bebyggelsens omfang:

I forbindelse med bebyggelse tilvejebringes opholdsarealer inden for områderne svarende til min. 25 pct. af bruttoetagearealet.

Særlige bestemmelser:

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål indenfor bymidteafgrænsningen, som fremgår af detailhandelsstrukturen, er 11.500 m². Den enkelte butik kan gives et bruttoetageareal på op til 3500 m² for dagligvarebutikker og 2000 m² for udvalgsvarebutikker.

Infrastruktur:

Det sikres, at der ved ny bebyggelse eller ændret udnyttelse af eksisterende bebyggelse skal være udlagt parkering svarende til mindst 1 plads pr. bolig, 1 plads pr. 50 m² butikksareal samt 1 plads pr. 100 m² kontorareal. Byrådet kan tillade parkeringsbehovet dækket på fælles og/eller offentlige parkeringspladser.

2.2.C.2 Bredgade i Bred

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 12,5 m
Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til centerformål, liberale erhverv, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne samt boligbebyggelse og offentlige formål.

Bebyggelsens omfang:

I forbindelse med bebyggelse tilvejebringes opholdsarealer inden for områderne svarende til min. 25 pct. af bruttoetagearealet. Bebyggelsen mod Bredgade tilstræbes opført som sluttet bebyggelse i gadelinie, og facadebebyggelsen mod Bredgade må kun ændres med byrådets særlige tilladelse.

Særlige bestemmelser:

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål er 1000 m². Den enkelte butik må maksimalt være 1000 m².

Infrastruktur:

Ved ny bebyggelse eller ændret udnyttelse af eksisterende bebyggelse skal udlægges parkering svarende til mindst 1 plads pr. bolig, 1 plads pr. 50 m² butikksareal samt 1 plads pr. 100 m² kontorareal. Byrådet kan tillade parkeringsbehovet dækket på fælles og/eller offentlige parkeringspladser.

2.2.C.3 Hotel Vissenbjerg Storkro m.v.

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 12,5 m
Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (hotel, restaurant, kursusvirksomhed m.v. samt enkelte boliger i forbindelse hermed for ejer, bestyrer, portner o. lign.) og til offentligt tilgængeligt grønt område.

Bebyggelsens omfang:

Den eksisterende terrænform ændres mindst muligt. I forbindelse med bebyggelse tilvejebringes opholdsareal inden for området svarende til min. 25pct. af bruttoetagearealet.

Infrastruktur:

Der må kun etableres een vejtilslutning fra området til Søndersøvej. Der etableres stiforbindelse til Møllevej. Det sikres, at der ved ny bebyggelse skal være udlagt parkeringsareal svarende til mindst 1 plads pr. hotelværelse, 1 plads pr. 50 m² restaurant- og kursuslokaler m.v. samt 1 plads pr. bolig.

2.2.C.4 Centerområde nord for Vestergade

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 60 %
Max bygningshøjde: 12,5 m
Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til centerformål (butikker, kontor- og restaurationsvirksomhed, servicevirksomhed, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne) samt i øvrigt til boligbebyggelse og offentlige formål (herunder institutionsbyggeri og parkeringsarealer).

Bebyggelsens omfang:

I forbindelse med bebyggelse tilvejebringes opholdsareal inden for området svarende til min. 25 pct. af bruttoetagearealet. Facadebebyggelsen opføres som sluttet bebyggelse i gadelinien, og bebyggelse og anlæg inden for området udformes i harmoni med omgivelserne.

Særlige bestemmelser:

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål indenfor bymidteafgrænsningen, som fremgår af detailhandelsstrukturen, er 11.500 m². Den enkelte butik kan gives et bruttoetageareal på op til 3500 m² for dagligvarebutikker og 2000 m² for udvalgsvarebutikker.

Infrastruktur:

Ved ny bebyggelse eller ændret udnyttelse af eksisterende bebyggelse skal der være udlagt parkering inden for området svarende til mindst 1 plads pr. bolig, 1 plads pr. 50 m² butikksareal samt 1 plads pr. 100 m² kontorareal.

2.2.C.5 Nyvej - parkvej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 60 % for området under ét

Max bygningshøjde: 12,5 m
Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til centerformål (butikker, kontor- og restaurationsvirksomhed, servicevirksomhed, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne) samt i øvrigt til boligbebyggelse og offentlige formål (herunder institutionsbyggeri og parkeringsarealer).

Bebyggelsens omfang:

Facadebebyggelsen opføres som sluttet bebyggelse i gadelinien, og bebyggelse og anlæg inden for området udformes i harmoni med omgivelserne. I forbindelse med bebyggelse tilvejebringes opholdsareal inden for området svarende til min. 25 pct. af bruttoetagearealet.

Særlige bestemmelser:

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål indenfor bymidteafgrænsningen, som fremgår af detailhandelsstrukturen, er 11.500 m². Den enkelte butik kan gives et bruttoetageareal på op til 3500 m² for dagligvarebutikker og 2000 m² for udvalgvarebutikker.

Infrastruktur:

Ved ny bebyggelse eller ændret udnyttelse af eksisterende bebyggelse skal der være udlagt parkering inden for området svarende til mindst 1 plads pr. bolig, 1 plads pr. 50 m² butiksareal samt 1 plads pr. 100 m² kontorareal.

2.2.C.6 Parkvej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 60 % for området under ét
Max bygningshøjde: 12,5 m
Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til centerformål (butikker, kontor- og restaurationsvirksomhed, servicevirksomhed, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne) samt i øvrigt til boligbebyggelse og offentlige formål (herunder institutionsbyggeri og parkeringsarealer).

Bebyggelsens omfang:

Facadebebyggelsen opføres som sluttet bebyggelse i gadelinien, og bebyggelse og anlæg inden for området

udformes i harmoni med omgivelserne. I forbindelse med bebyggelse tilvejebringes opholdsareal inden for området svarende til min. 25 pct. af bruttoetagearealet.

Særlige bestemmelser:

Ved ny bebyggelse eller ændret udnyttelse af eksisterende bebyggelse skal der være udlagt parkering inden for området svarende til mindst 1 plads pr. bolig, 1 plads pr. 50 m² butiksareal samt 1 plads pr. 100 m² kontorareal.

Infrastruktur:

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål indenfor bymidteafgrænsningen, som fremgår af detailhandelsstrukturen, er 11.500 m². Den enkelte butik kan gives et bruttoetageareal på op til 3500 m² for dagligvarebutikker og 2000 m² for udvalgvarebutikker.

2.2.E.1 Industrivej Glasvænget Trævænget

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål (industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt kontor-, lager-, service-, forsynings- og forretningsvirksomhed) eller i særlige tilfælde andre funktioner, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

2.2.E.2 Søndersøvej-Kelstrupvej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 10 m
Max tilladte erhvervsklasse: 4

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til kontor- og servicevirksomhed, laboratorie- og let produktionsvirksomhed samt lagervirksomhed i forbindelse med de nævnte erhverv, eller i særlige tilfælde andre funktioner, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. På grund af eksisterende boliger i området har området status som blandet bolig og erhverv med hensyn til støjforhold. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for blandet bolig- og erhvervsområder er gældende.

Særlige bestemmelser:

Virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter bør placeres uden for områderne, da der gælder særlige drikkevandsinteresser. Desuden skal disse virksomheder placeres uden for 300 meter beskyttelseszonerne for vandværksboringer. Hvis virksomhederne placeres inden for områderne skal de under alle omstændigheder placeres uden for 300 meter beskyttelseszonerne for vandværksboringer. Kommune kan kun tillade placeringen inden for beskyttelseszonerne for vandværksboringer, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placering kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystem, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening.

2.2.E.3 Kelstrupvej-Hestehavevej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til kontor- og serviceerhvervsformål (industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt kontor-, lager-, service-, forsynings- og forretningsvirksomhed) eller i særlige tilfælde andre funktioner, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Særlige bestemmelser:

Virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter bør placeres uden for områderne, da der gælder særlige drikkevandsinteresser. Desuden skal disse virksomheder placeres uden for 300 meter beskyttelseszonerne for vandværksboringer. Hvis virksomhederne placeres inden for områderne skal de under alle omstændigheder placeres uden for 300 meter beskyttelseszonerne for vandværksboringer. Kommune kan kun tillade placeringen inden for beskyttelseszonerne for vandværksboringer, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placering kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystem, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening.

2.2 - VISSENBJERG, SKALBJERG, ANDEBØLLE, MAGTENBØLLE OG SKALLEBØLLE

Udvidelse af det nuværende erhvervsområde i den nordlige del af Vissenbjerg gøres betinget af, at kommunen kan løse drikkevandsproblemet i forbindelse med kildepladsen ved Kelstrup, dvs. en aftale om, at kommunen først kan anvende det pågældende areal, når der er anvist en løsning på drikkevandsproblemet.

2.2.E.4 Industrivej Kobbervænget

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål (industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt kontor-, lager-, service-, forsynings- og forretningsvirksomhed) eller i særlige tilfælde andre funktioner, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

2.2.E.5 Nyvej og Parkvej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til kontor- og serviceerhvervsformål (industri-, værksteds-, oplags-, handels- og servicevirksomhed) eller i særlige tilfælde andre funktioner, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i områderne. Indenfor områderne kan kun placeres virksomheder, som ikke giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener.

2.2.E.6 Vestergade

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: By- og landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til kontor- og serviceerhvervsformål (industri-, værksteds-, oplags-, handels- og

servicevirksomhed) eller i særlige tilfælde andre funktioner, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i områderne. Indenfor området kun kan placeres virksomheder, som ikke giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener.

2.2.E.7 Erhvervsområde Damsbovej og Højmarken

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål (industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt kontor-, lager-, service-, forsynings- og forretningsvirksomhed) eller i særlige tilfælde andre funktioner, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

2.2.E.9 Erhvervsområde ved Søndersøvej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 10 m
Min. tilladte miljøklasse: 1
Max. tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål (som kontor, administration og serviceerhverv og lettere produktionsvirksomheder).

Bebyggelsens omfang:

Det skal via lokalplanlægningen sikres, at området udlægges med en parkpræget karakter, der understreger landskabet.

Særlige bestemmelser:

Der er særlige drikkevandsinteresser, beskyttelseszone ved drikkevandsboring og grundvandsmagasin i området. Virksomheder, der anvender, oplagrer eller fremstiller olie og kemikalieprodukter bør ikke placeres i området.

Det bør godtgøres, at forureningsrisikoen ved en placering af en enhver virksomhed, er forsvarlig.

Det sker på baggrund af en grundvandsrapport, der belyser forureningsrisikoen. Der skal etableres særlige

beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystemer, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening.

Byrådet bør anvise løsningsmulighed for omlægning af indvinding til almen vandforsyning, der må ophøre som følge af stor risiko for forurening.

2.2.E.10 Erhvervsområde ved Kelstrupvej

Plandistrikt:
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: By- og landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 16 m
Min. tilladte miljøklasse: 2
Max. tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål til transportunge erhvervsvirksomheder.

Bebyggelsens omfang:

Det skal via lokalplanlægningen sikres, at området udlægges med en parkpræget karakter, der understreger landskabet.

Særlige bestemmelser:

Der er særlige drikkevandsinteresser, drikkevandsboring og grundvandsmagasin i området. Virksomheder, der anvender, oplagrer eller fremstiller olie og kemikalieprodukter bør ikke placeres i området. Det bør godtgøres, at forureningsrisikoen ved en placering af en enhver virksomhed, er forsvarlig. Der kan kun lokalplanlægges for erhverv, såfremt det sker på baggrund af en grundvandsrapport, der belyser forureningsrisikoen. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystemer, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening. Kommunalbestyrelsen bør anvise løsningsmulighed for omlægning af indvinding til almen vandforsyning der må ophøre som følge af stor risiko for forurening.

2.2.E.11 Område øst for Hestehavevej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål (industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt

kontor-, lager-, service-, forsynings- og forretningsvirksomhed).

Bebyggelsens omfang:

Områderne kan kun anvendes til kontor- og servicevirksomhed, laboratorie- og let produktionsvirksomhed samt lagervirksomhed i forbindelse med de nævnte erhverv.

2.2.E.12 Område øst for Hestehavevej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål (industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør-, oplags- eller transportvirksomhed, engroshandel samt kontor-, lager-, service-, forsynings- og forretningsvirksomhed).

Særlige bestemmelser:

Skærpet opmærksomhed på vandhåndtering. Området er ikke omfattet af spildevandsplanen. Ved udnyttelse af arealet skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Der må ikke etableres grundvandsstruende funktioner indenfor rammen.

2.2.E.13 Område øst for Hestehavevej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål (industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør-, oplags- eller transportvirksomhed, engroshandel samt kontor-, lager-, service-, forsynings- og forretningsvirksomhed).

Særlige bestemmelser:

Skærpet opmærksomhed på vandhåndtering. Området er ikke omfattet af spildevandsplanen. Ved udnyttelse af arealet skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Der må ikke etableres grundvandsstruende funktioner indenfor rammen.

2.2.E.31 Erhvervsområde med enkeltstående dagligvarebutik ved Odensevej/Langesøvej, Skallebølle

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: By- og Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 10 m
Max etager: 2
Max. tilladte miljøklasse: 3

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål og offentlige formål i form af teknisk anlæg.

Bebyggelsens omfang:

Max. to etager og en max. bygningshøjde på 10 m.

Særlige bestemmelser:

Der må etableres én dagligvarebutik til lokalområdets daglige forsyning på max. 1200 m².

2.2.E.40 Assenbølle Erhvervspark

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 % for området under ét
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til kontor- og serviceerhvervsformål eller i særlige tilfælde andre funktioner, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Indenfor området kan placeres virksomheder, som ikke giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener.

2.2.0.1 Offentlige formål ved Bred Skole

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Område til offentlige formål
Zonestatus: By- og landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 % for området under ét
Max bygningshøjde: 12,5 m
Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (skole, sportsanlæg, bibliotek, lærerboliger, børneinstitutioner, tandklinik og lignende institutioner, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området, samt parkeringsarealer).

2.2.0.2 Kildebakken Kildevej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Område til offentlige formål
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 % for området under ét
Max bygningshøjde: 10 m
Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (plejehjem, pensionistboliger, kollektive boliger og lignende institutioner, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området, samt parkeringsarealer).

2.2.0.3 Vissenbjerg Skole

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Område til offentlige formål
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 % for området under ét
Max bygningshøjde: 12,5 m
Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (skole, sportsanlæg, bibliotek, lærerboliger, børneinstitutioner, tandklinik og lignende institutioner, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området, samt parkeringsarealer).

2.2.0.20 Offentlige formål ved Skallebølle Skole

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Område til offentlige formål
Zonestatus: By- og landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 % for området under ét
Max bygningshøjde: 12,5 m
Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (skole, sportsanlæg, bibliotek, lærerboliger, børneinstitutioner, tandklinik og lignende institutioner, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området, samt parkeringsarealer).

2.2.0.30 Offentlige formål ved Skalbølle Skole

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Område til offentlige formål
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone

2.2 - VISSENBJERG, SKALBJERG, ANDEBØLLE, MAGTENBØLLE OG SKALLEBØLLE

Bebyggelsesprocent: 40 % for området under ét
 Max bygningshøjde: 12,5 m
 Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (skole, sportsanlæg, bibliotek, lærerboliger, børneinstitutioner, tandklinik og lignende institutioner, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området, samt parkeringsarealer).

2.2.0.40 Andebølle Ungdomshøjskole

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Område til offentlige formål
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 20 % for området under ét
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (efterskole, højskole- eller lignende virksomhed med tilhørende faciliteter til undervisning og beboelse m.v. samt parkeringsarealer).

2.2.0.50 Offentlige formål ved Gadsbølle Skole

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Område til offentlige formål
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 40 % for området under ét
 Max bygningshøjde: 12,5 m
 Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (skole, sportsanlæg, bibliotek, lærerboliger, børneinstitutioner, tandklinik og lignende institutioner, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området, samt parkeringsarealer).

Bebyggelsens omfang:

En del af området er placeret inden for class-location zonen omkring naturgasstransmissionsledningen. Energinet.dk skal foretage sikkerhedsberegning inden ny bebyggelse eller ændret anvendelse af området samt fastlægge placering af ny bebyggelse og lignende.

2.2.R.1 Motorbanen i Bred

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 10 % for området under ét
 Max bygningshøjde: 5 m
 Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til støjende fritidsformål (motorbane og de for driften nødvendige bygningsmæssige anlæg som dommertårn, klubhus, toiletbygning, motorgård m.v. samt grønne områder og parkeringsarealer). Bebyggelsen (dommertårn undtaget) må ikke opføres med mere end 1 etage eller overstiger 5,0 m.

2.2.R.2 Grønt område ved Egevænget

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: Byzone

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til rekreativt grønt område (beplantet fællesområde og lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området).

2.2.R.3 Idrætsområde i Vissenbjerg

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 10 %
 Max bygningshøjde: 10 m
 Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til rekreativt grønt område og offentlige formål (kirke, kirkegård, præstegård, kulturelle aktiviteter, idrætsanlæg, funktioner i relation til forannævnte samt til parkeringsarealer).

2.2.R.4 Rekreativt område nord for Duedalen

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 10 %
 Max bygningshøjde: 5 m
 Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges primært til rekreativt grønt område med mulighed for tekniske anlæg som f.eks. regnvandsbassiner eller vej.

Bebyggelsens omfang:

Der kan opføres bygninger tilknytning til den rekreative anvendelse.

Specifik anvendelse:

Rekreativt grønt område, tekniske anlæg.

Infrastruktur:

Der kan planlægges ny vejforbindelse mellem Duedalen og Grøftebjergvej indenfor området.

2.2.R.20 Grønt område i Skallebølle

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 5 % for området under ét
 Max bygningshøjde: 4 m
 Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til rekreativt grønt område (beplantet fællesområde, toiletbygning, pumpestation og lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området).

2.2.R.21 Skydebaneanlæg Skallebøllecentret

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 15 % for området under ét
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål (skydebaneanlæg og i tilknytning hertil restaurationsvirksomhed, kiosk, klubhus, kontorbestyrer/portnerbolig, reparationsværksted, grønne områder samt parkeringsarealer).

2.2.R.22 Skydebaneanlæg i Skallebølle

Plandistrikt: Delområde 2.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 10 % for området under ét
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områdets primære anvendelse fastlægges til rekreativt grønt område og fritidsformål (afskærmende beplantning i tilknytning til eksisterende skydebaneanlæg 'Skallebøllecentret'). Områdets sekundære anvendelse fastlægges til aktiviteter (dog ikke skydning) i tilknytning til aktiviteter på eksisterende skydebaneanlæg 'Skallebøllecentret' (fysisk træning herunder terrænsport, teltslagning, parkering o.l. samt depot for skydebaneartikler).

2.2.R.23 Bynær skov, Skallebølle, nord for Odensevej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til rekreativt grønt område, herunder skov.

2.2.R.24 Rekreativt område ved Syrenvænget

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 5 %
Max bygningshøjde: 4 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til rekreativt område med mulighed for anvendelse til regnvandshåndtering.

Bebyggelsens omfang:

Der kan opføres bebyggelse til rekreative formål eller områdets udnyttelse til regnvandshåndtering.

2.2.R.30 Grønt område ved Magtenbøllevej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til rekreativt grønt område og offentlige formål (beplantet fællesområde og lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området).

2.2.R.31 Rekreativt område ved Magtenbøllevej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone
Max bygningshøjde: 3 m
Max etager: 1
Max tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til rekreativt grønt område. Der kan etableres regnvandsbassiner og lignende til at håndtere regnvand.

Bebyggelsens omfang:

Der kan opføres små sekundære bygninger i tilknytning til områdets anvendelse, såsom læskure, bålhytte, shelter, legeplads m.m.

2.2.R.40 Sortenkærvej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 5 % for området under ét
Max bygningshøjde: 5 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til rekreativt grønt område og fritidsformål (spejderaktiviteter og hermed beslægtede udfoldelser, toiletbygning, grønne områder og parkeringsarealer).

2.2.R.50 Campingplads for cyklister

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 10 % for området under ét
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål (campingplads for cyklister for max. 50 personer med tilhørende faciliteter, køkkenrum, opholdsrum, toilettrum og lignende).

2.2.R.60 Idrætsområde i Skalbølle

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Max bygningshøjde: 4 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Området må anvendes til offentlige formål (idrætsanlæg med tilhørende bebyggelse).

2.2.T.1 Forsinkelsesbassin Bredlundvej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Teknisk anlæg
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 25 % for området under ét
Max bygningshøjde: 6 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til teknisk anlæg (forsinkelsesbassin og andre spildevandstekniske anlæg, beplantet areal og parkeringsareal).

2.2.T.2 Radiokædetårn

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Teknisk anlæg
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 25 % for området under ét
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (radiokædetårn og hertil hørende bygningsanlæg samt parkeringsareal).

Bebyggelsens omfang:

Radiokædetårnet kan opføres med en højde på indtil 70 m.

2.2.T.3 Genbrugsplads Kelstrupvej

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Teknisk anlæg
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til teknisk anlæg, erhvervsformål, såsom lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed.

2.2.T.20 Pumpestation i Skallebølle

Plandistrikt: Delområde 2.2
Anvendelse: Teknisk anlæg
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 25 % for området under ét
Max bygningshøjde: 6 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til teknisk anlæg (rensningsanlæg og andre spildevandstekniske anlæg, beplantet areal og parkeringsareal).

2.2.T.21 Teknisk anlæg ved Langesøvej

Plandistrikt: 2.2

Anvendelse: Teknisk anlæg

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Områdets anvendelse:

Tekniske anlæg i form af trafik- og kommunikationsanlæg, forsyningsanlæg og andre tekniske anlæg samt sporarealer, remiser, støjafskærmning, tunnel og gangbroer mv., som naturligt hører til i området. Specifik anvendelse er angivet til tekniske anlæg, forsyningsanlæg, trafikkanlæg.

Særlige bestemmelser:

Området kan anvendes til aktiviteter, der er væsentlige for at kunne drive en jernbane, herunder som lager, holdeplads for maskiner, der skal bruges på banestrækningen, samt af- og pålæsning af materiel og mandskab. Området er knudepunkt for, og anvendes til, reparation, vedligeholdelses- og fornyelsesaktiviteter af jernbanen for strækningen. Det betyder blandt andet, at arbejdstog kan holde her, når de ikke er ude at køre. Der kan være støj fra aktiviteterne på jernbanearealerne. Støj fra aktiviteterne i området reguleres efter miljøbeskyttelsesloven.

2.2.T.30 Centralrensingsanlæg Assenbølle

Plandistrikt: Delområde 2.2

Anvendelse: Teknisk anlæg

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Bebyggelsesprocent: 25 % for området under ét

Max bygningshøjde: 6 m

Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til teknisk anlæg (rensningsanlæg og andre spildevandstekniske anlæg, beplantet areal og parkeringsareal).

2.2.T.40 Teknisk anlæg ved Roldvej

Plandistrikt: 2.2

Anvendelse: Teknisk anlæg

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

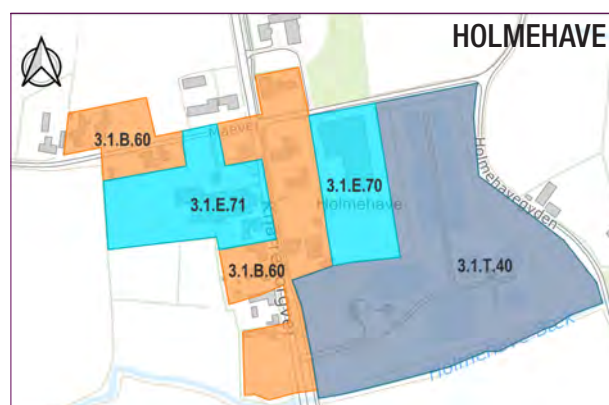
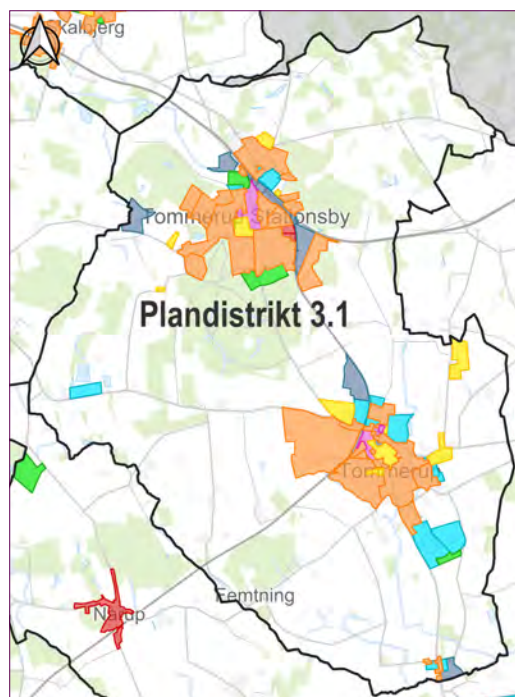
Områdets anvendelse:

Tekniske anlæg i form af trafik- og kommunikationsanlæg, forsyningsanlæg og andre tekniske anlæg samt sporarealer, remiser, støjafskærmning, tunnel og gangbroer mv., som naturligt hører til i området. Specifik anvendelse er angivet til tekniske anlæg, forsyningsanlæg, trafikkanlæg.

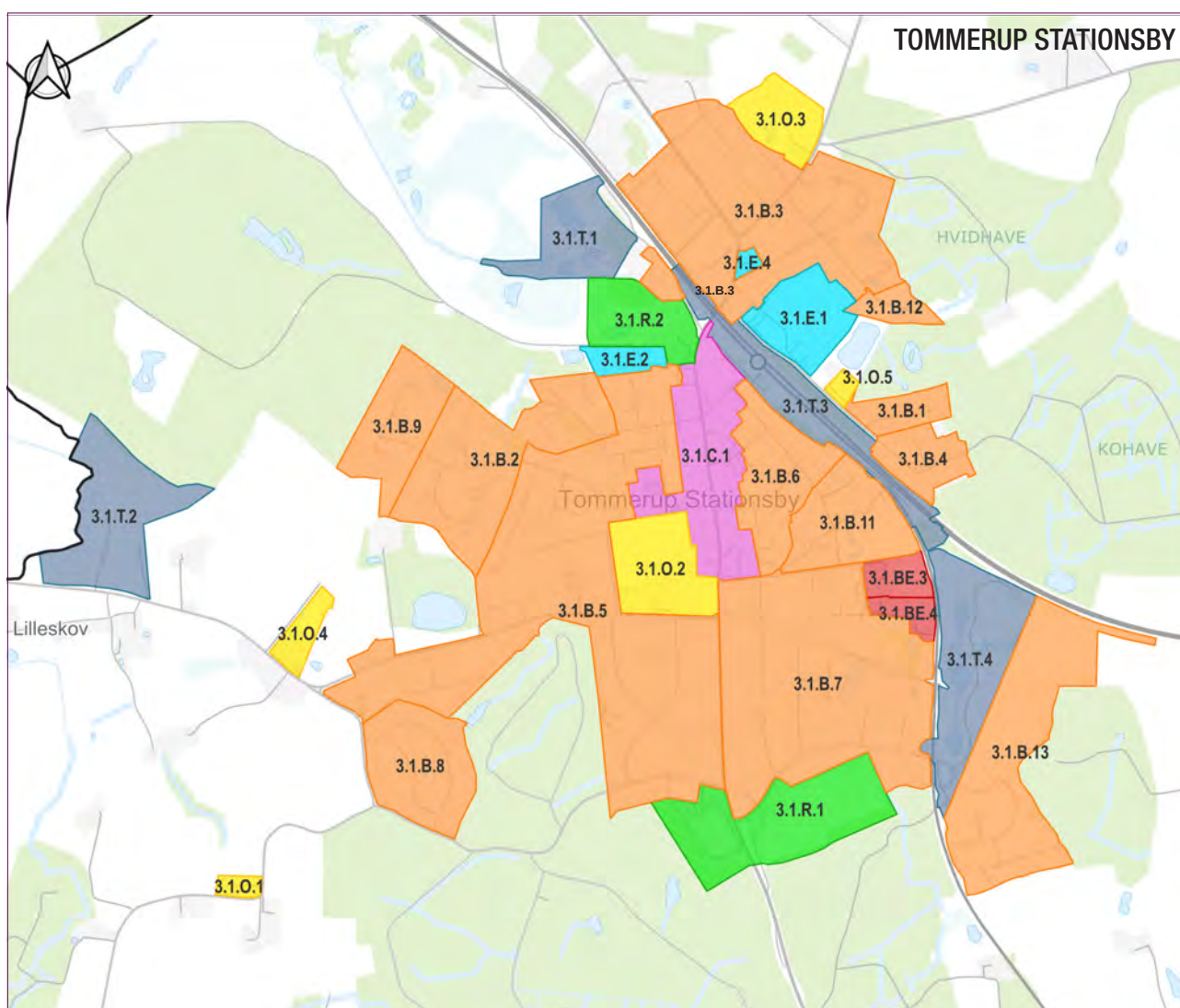
Særlige bestemmelser:

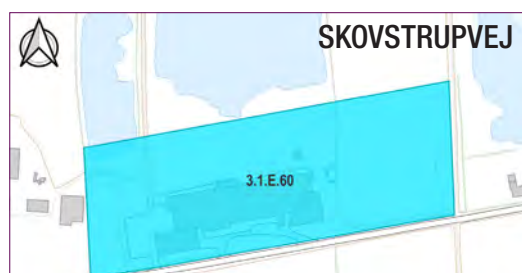
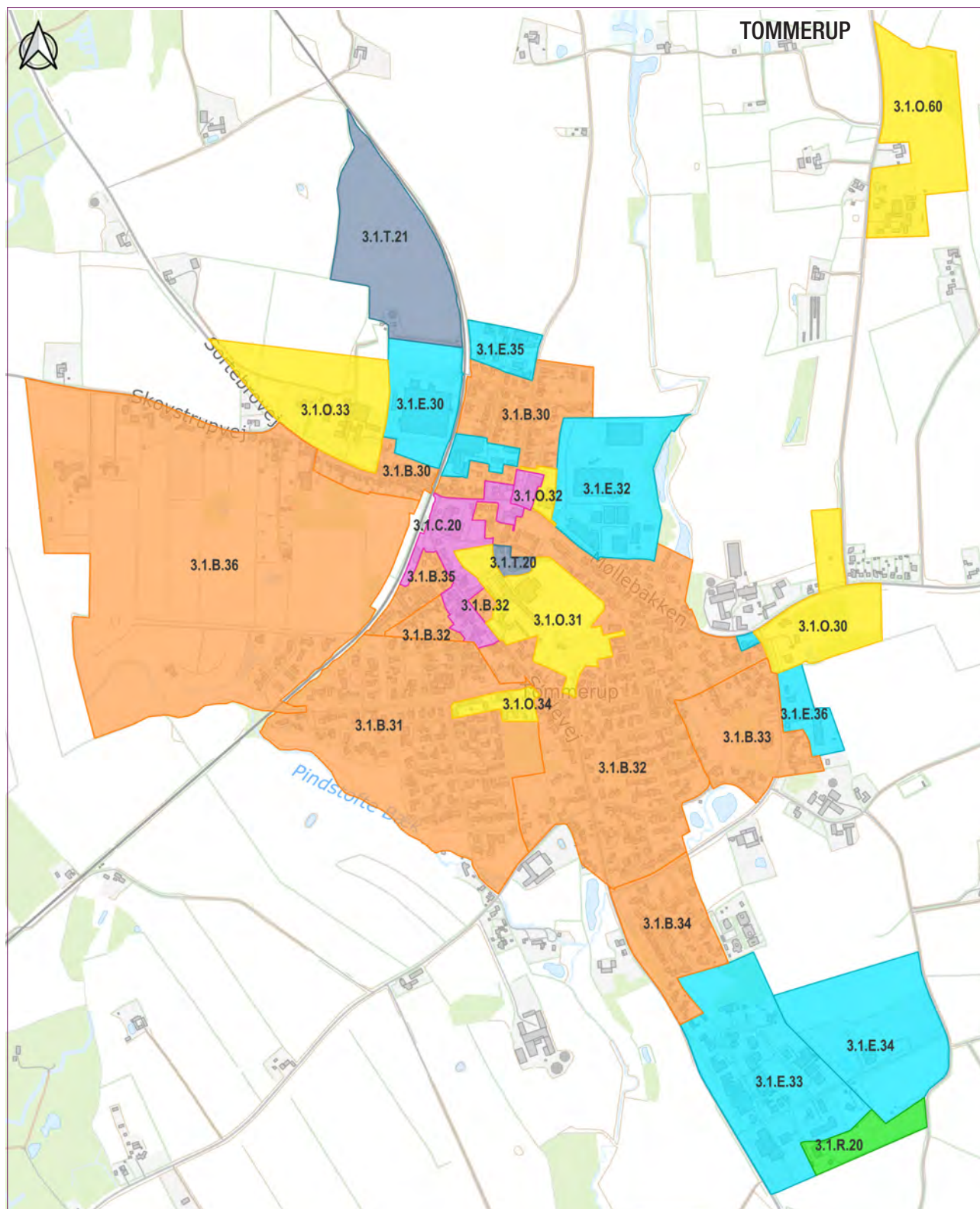
Området kan anvendes til aktiviteter, der er væsentlige for at kunne drive en jernbane, herunder som lager, holdeplads for maskiner, der skal bruges på banestrækningen, samt af- og pålæsning af materiel og mandskab. Området er knudepunkt for, og anvendes til, reparation, vedligeholdelses- og fornyelsesaktiviteter af jernbanen for strækningen. Det betyder blandt andet, at arbejdstog kan holde her, når de ikke er ude at køre. Der kan være støj fra aktiviteterne på jernbanearealerne. Støj fra aktiviteterne i området reguleres efter miljøbeskyttelsesloven.

Plandistrikt 3.1 - Tommerup Stationsby og Tommerup



- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)





- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)

3.1.B.1 Boligområde Skovkanten

Plandistrikt: Delområde 3.1
 Anvendelse: Boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2
 Min. tilladte miljøklasse: 1
 Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Boligområde med åben og lav boligbebyggelse. I eksisterende bygninger kan der indrettes mindre erhverv i form af liberale erhverv, kontorer, mindre institutioner og mindre værksteder med butik, der ikke medfører nævneværdige støj-, røg eller lugtgener. I eksisterende bygninger, må der ikke etableres erhverv, der giver risiko for forurening af grundvandet.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke udstykkes parceller mindre end 700 m². Der må ikke ske udstykning til boligbebyggelse, der belastes med støj over de fastsatte vejledende støjgrænseværdier for jernbanestøj i forhold til boligbebyggelse.

Særlige bestemmelser:

Der skal etableres stiforbindelse til den bynære skov nord og øst for området.

Rammen indgår i en opmærksomhedszone til Banedanmarks arbejdsareal, hvorpå der kan pågå støjende aktiviteter. Aktiviteterne i området reguleres efter miljøbeskyttelsesloven. Der skal ved lokalplanlægning redegøres for, at planlægningen ikke vil medføre skærpede miljøkrav for Banedanmark.

3.1.B.2 Boligområde Højsletten og Teglhøjen

Plandistrikt: Delområde 3.1
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 35 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2
 Min. tilladte miljøklasse: 1
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav og tæt lav boligbebyggelse. Der kan etableres erhverv i boligenes underetager, når disse udgøres af erhvervstyper der normalt kan indpasses i boligområder. Erhvervene skal være uden genevirkning for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent for åben lav 25 % for den enkelte ejendom og tæt lav 35 % som helhed. Bebyggelsen må opføres i en etage med udnyttelig tagetage og 2 etager med fladt tag. Maksimal bygningshøjde 8,5 m. Ved byggeri i én etage med udnyttelig tagetage som saddeltag, eller anden konstruktion, må bygningers facadehøjde ikke overstige 4 meter. Højden fastsættes i skæringspunktet mellem bygningsfacade og overkant tagflade.

Særlige bestemmelser:

Af hensyn til den regionale grundvandsbeskyttelse der er i området, må der ikke sprøjtes med pesticider eller anvendes andre former for kemikalier i området.

3.1.B.3 Boligområde Tommerup St

Plandistrikt: Delområde 3.1
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1.5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav boligbebyggelse og i mindre omfang tæt lav boligbebyggelse. Eksisterende erhvervsudøvelse, der består af mindre forretnings- og håndværksvirksomheder samt enkelte produktionsvirksomheder, kan fortsætte, ligesom der kan tillades udvidelser eller nye erhverv, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger for de omboende, eller uden at bryde kvarterets præg som boligområde.

Bebyggelsens omfang:

Åben lav må ikke etableres på parceller mindre end 700 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. Udstyknings- og bebyggelsesplaner for tæt lav skal godkendes særskilt, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Områdets præg som boligområder bevares. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens formgivning, der sikrer en harmonisk helhed. Det skal tilstræbes, at der etableres yderligere beplantninger i områderne.

Infrastruktur:

Ved ændringer i trafikssystemerne skal der ske en forbedring af stisystemerne internt i områderne og med forbindelser til øvrige områder, specielt til forretninger og institutioner. Endvidere skal der tilstræbes en fredeligsgørelse af områdernes vejnet. Der skal i vej-

planlægningen ske en nøje vurdering af områdernes vejnet i relation til områdernes sammensætning, anvendelse og forsyning med friarealer, og de enkelte vejstrækningers trafikale funktion og kapacitet inden for områderne og ved tilslutning til øvrige trafiknet. Der skal herigennem tages stilling til anvendelse af trafikdæmpende foranstaltninger, herunder om visse strækninger bør ændres til stilleveje. Behov for parkering skal kunne skaffes på egen ejendom.

Særlige bestemmelser:

Rammen indgår i en opmærksomhedszone til Banedanmarks arbejdsareal, hvorpå der kan pågå støjende aktiviteter. Aktiviteterne i området reguleres efter miljøbeskyttelsesloven. Der skal ved lokalplanlægning redegøres for, at planlægningen ikke vil medføre skærpede miljøkrav for Banedanmark.

3.1.B.4 Boligområde, Østerbro i Tommerup St.

Plandistrikt: Delområde 3.1
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1.5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde fortrinsvis til åben lav boligbebyggelse og i mindre områder til tæt lav boligbebyggelse. Eksisterende erhvervsudøvelse, der består af mindre forretnings- og håndværksvirksomheder samt enkelte produktionsvirksomheder, kan fortsætte, ligesom der kan tillades udvidelser eller nye erhverv, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger for de omboende, eller uden at bryde kvarterets præg som boligområder.

Bebyggelsens omfang:

Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres parceller på mindre end 700 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. I områder til tæt lav boligbebyggelse skal udstyknings- og bebyggelsesplaner godkendes særskilt og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens formgivning, der sikrer en harmonisk helhed. Det skal tilstræbes, at der etableres yderligere beplantninger i områderne.

Infrastruktur:

Ved ændringer i trafikssystemerne skal der ske en forbedring af stisystemerne internt i områderne og med forbin-

3.1 - TOMMERUP STATIONSBY OG TOMMERUP

delser til øvrige områder, specielt til forretninger og institutioner. Endvidere skal der tilstræbes en fredeliggørelse af områdernes vejnet. Der skal i vejplanlægningen ske en nøje vurdering af områdernes vejnet i relation til, områdernes sammensætning, anvendelse og forsyning med friarealer, og de enkelte vejstrækningers trafikale funktion og kapacitet inden for områderne og ved tilslutning til øvrige trafiknet. Der skal herigennem tages stilling til anvendelse af trafikdæmpende foranstaltninger, herunder om visse strækninger bør ændres til stilleveje. Behov for parkering skal kunne skaffes på egen ejendom.

Særlige bestemmelser:

Rammen indgår i en opmærksomhedszone til Banedanmarks arbejdsareal, hvorpå der kan pågå støjende aktiviteter. Aktiviteterne i området reguleres efter miljøbeskyttelsesloven. Der skal ved lokalplanlægning redegøres for, at planlægningen ikke vil medføre skærpede miljøkrav for Banedanmark.

3.1.B.5 Parkvejsområdet i Tommerup St.

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse fastlægges til boligformål fortrinsvis til åben lav boligbebyggelse og i mindre grad til tæt lav boligbebyggelse. Eksisterende erhvervsudøvelse, der består af mindre forretnings- og håndværksvirksomheder samt enkelte produktionsvirksomheder, kan fortsætte, ligesom der kan tillades udvidelser eller nye erhverv, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger for de omboende, eller uden at bryde kvarterets præg som boligområde.

Bebyggelsens omfang:

Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres parceller på mindre end 700 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. I områder til tæt lav boligbebyggelse, skal udstyknings- og bebyggelsesplaner godkendes særskilt, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens formgivning, der sikrer en harmonisk helhed. Det skal tilstræbes, at der etableres yderligere beplantninger i områderne.

Infrastruktur:

Ved ændringer i trafiksystemerne skal der ske en forbedring af stisystemerne internt i områderne og med forbindelser til øvrige områder, specielt til forretninger og institutioner. Endvidere skal der tilstræbes en fredeliggørelse af områdernes vejnet. Der skal i vejplanlægningen ske en nøje vurdering af områdernes vejnet i relation til, områdernes sammensætning, anvendelse og forsyning med friarealer, og de enkelte vejstrækningers trafikale funktion og kapacitet inden for områderne og ved tilslutning til øvrige trafiknet. Der skal herigennem tages stilling til anvendelse af trafikdæmpende foranstaltninger, herunder om visse strækninger bør ændres til stilleveje. Behov for parkering skal kunne skaffes på egen ejendom.

3.1.B.6 Buchwaldsvej, Bannervej, Æblehaven

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde fortrinsvis til åben lav boligbebyggelse og i mindre grad til tæt lav boligbebyggelse. Eksisterende erhvervsudøvelse, der består af mindre forretnings- og håndværksvirksomheder samt enkelte produktionsvirksomheder, kan fortsætte, ligesom der kan tillades udvidelser eller nye erhverv, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger for de omboende, eller uden at bryde kvarterets præg som boligområde.

Bebyggelsens omfang:

Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres parceller på mindre end 700 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. I områder til tæt lav boligbebyggelse skal udstyknings- og bebyggelsesplaner godkendes særskilt og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens formgivning, der sikrer en harmonisk helhed. Det skal tilstræbes, at der etableres yderligere beplantninger i områderne.

Infrastruktur:

Behov for parkering skal kunne skaffes på egen ejendom.

Særlige bestemmelser:

Rammen indgår i en opmærksomhedszone til Banedanmarks arbejdsareal, hvorpå der kan pågå støjende aktiviteter. Aktiviteterne i området reguleres

efter miljøbeskyttelsesloven. Der skal ved lokalplanlægning redegøres for, at planlægningen ikke vil medføre skærpede miljøkrav for Banedanmark.

3.1.B.7 Parkvejsområdet, Smedevej, Gyvelvænget mv.

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde fortrinsvis til åben lav boligbebyggelse og i mindre grad til tæt lav boligbebyggelse. Eksisterende erhvervsudøvelse, der består af mindre forretnings- og håndværksvirksomheder samt enkelte produktionsvirksomheder, kan fortsætte, ligesom der kan tillades udvidelser eller nye erhverv, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger for de omboende, eller uden at bryde kvarterets præg som boligområde.

Bebyggelsens omfang:

Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres parceller på mindre end 700 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. I områder til tæt lav boligbebyggelse skal udstyknings- og bebyggelsesplaner godkendes særskilt og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens formgivning, der sikrer en harmonisk helhed. Det skal tilstræbes, at der etableres yderligere beplantninger i områderne.

Infrastruktur:

Behov for parkering skal kunne skaffes på egen ejendom.

3.1.B.8 Kildebjerggård

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Boligområde fortrinsvis til åben lav boligbebyggelse og i mindre grad til tæt lav boligbebyggelse. På ejendommen Storskovvej 14 må der opføre etagebyggeri i max. 2 etager.

Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocent ved åben lav: 30%. Bebyggelsesprocent ved tæt lav og etagebyggeri 40 %. Det skal via lokalplanlægningen sikres, at min. 10 % af området udlægges til opholds- og friarealer. Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres parceller på mindre end 700 m².

Infrastruktur:

Der skal skabes stiforbindelser til Skovvænget og langs området østgrænse mod Høgsholt Skov.

3.1.B.9 Boligområde ved Højsletten

Plandistrikt: Delområde 3.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelse skal opføres efter en samlet plan der omfatter hele området.

Særlige bestemmelser:

Det skal via lokalplanlægningen sikres at min. 10 % af området udlægges til opholds- og friarealer. Op til 50 % af opholds- og friarealerne kan anvendes til etablering af regnvandsbassin. Der er særlige drikkevandsinteresser og grundvandsmagasin i området. Virksomheder der anvender, oplagrer eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter kan ikke placeres i området. Der skal generelt tages hensyn til beskyttelse af områdets grundvands- og indvindingsinteresser.

3.1.B.11 Boligområde ved Buchwaldsvej

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Blandet bolig og erhverv

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 %

Max bygningshøjde: 17 m

Max etager: 5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Byomdannelsesområde. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsområde med åben lav, tæt lav og etageboliger. Udover boligformål kan området anvendes til kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv og mindre værksteder med og uden butik, udstillingsvirksomhed samt privat service, dag- og døgninstitutioner.

Bebyggelsen omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben lav: 30 %

Bebyggelsesprocent ved tæt lav: 40 %

Bebyggelsesprocent ved etageboliger: 50 %

Max bygningshøjde etageboliger: 17 m

Max. bygningshøjde andre anvendelser: 10 m

Der må ikke ske udstykning til boligbebyggelse, der belastes med støj over de fastsatte vejledende støjgrænseværdier for jernbanestøj i forhold til boligbebyggelse.

Særlige bestemmelser:

Der er særlige drikkevandsinteresser og grundvandsmagasin i området. Virksomheder, der anvender, oplagrer eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter, kan ikke placeres i området. Der skal generelt tages hensyn til beskyttelse af områdets grundvands- og indvindingsinteresser. Bebyggelse skal opføres efter en samlet plan, der omfatter hele området.

Rammen indgår i en opmærksomhedszone til Banedanmarks arbejdsareal, hvorpå der kan pågå støjende aktiviteter. Aktiviteterne i området reguleres efter miljøbeskyttelsesloven. Der skal ved lokalplanlægning redegøres for, at planlægningen ikke vil medføre skærpede miljøkrav for Banedanmark.

3.1.B.12 Boligområde ved Svanevej

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 % for den enkelte ejendom

Max bygningshøjde: 8,5 m

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 procent og. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter over naturligt

terræn.

Særlige bestemmelser:

Der skal etableres en stiforbindelse fra Svanevej til Skoven sydøst for området.

3.1.B.13 Boligområde ved Tallerup søerne

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m. Bygningernes topkote skal holde sig 1.5 m under angivet topkote af bakke på 71.75.

Max etager: 2

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben lav: 30%. Bebyggelsesprocent ved tæt lav: 40 %. Det skal via lokalplanlægningen sikres, at min. 10 % af området udlægges til opholds- og friarealer.

Specifik anvendelse:

Åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

3.1.B.30 Boligområde ved Sorte-brovej og Møllebakken

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1.5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav boligbebyggelse og i mindre omfang tæt lav boligbebyggelse. Eksisterende erhvervsudøvelse, der består af mindre forretnings- og håndværksvirksomheder samt enkelte produktionsvirksomheder, kan fortsætte, ligesom der kan tillades udvidelser eller nye erhverv, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger for de omboende, eller uden at bryde kvartets præg som boligområde.

Bebyggelsens omfang:

Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres parceller på mindre end 700 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. I områder, der godkendes til tæt lav boligbebyggelse, skal bebyggelsesplaner godkendes særskilt, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og ingen bygnings ydervæg

3.1 - TOMMERUP STATIONSBY OG TOMMERUP

eller tagflade må være mere end 8,5 m over terræn.

Særlige bestemmelser:

Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens formgivning, der sikrer en harmonisk helhed. Det skal tilstræbes, at der etableres yderligere beplantninger i områderne.

Infrastruktur:

Ved ændringer i trafikssystemerne skal der ske en forbedring af stisystemerne internt i områderne og med forbindelser til øvrige områder, specielt til forretninger og institutioner. Endvidere skal der tilstræbes en fredeliggørelse af områdernes vejnet. Der skal i vejplanlægningen ske en nøje vurdering af områdernes vejnet i relation til, områdernes sammensætning, anvendelse og forsyning med friarealer, og de enkelte vejstrækningers trafikale funktion og kapacitet inden for områderne og ved tilslutning til øvrige trafiknet. Der skal herigennem tages stilling til anvendelse af trafikdæmpende foranstaltninger, herunder om visse strækninger bør ændres til stilleveje. Behov for parkering skal kunne skaffes på egen ejendom.

3.1.B.31 Vestervangen, Brunsegårdsvej og Kirkebjerg

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1.5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav eller tæt lav med mulighed for bebyggelse til offentlige formål eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres parceller på mindre end 700 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. For underområder med række- og kædehuse eller lignende tæt lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

Særlige bestemmelser:

Ved lokalplanlægning af de ubebyggede områder skal der træffes bestemmelser om friarealer, stiforbindelser m.v.

3.1.B.32 Boligområde ved Skolebakken og Møllevej i Tommerup

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1.5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde fortrinsvis til åben og lav boligbebyggelse og i mindre omfang tæt lav boligbebyggelse. Eksisterende erhvervsudøvelse, der består af mindre forretnings- og håndværksvirksomheder samt enkelte produktionsvirksomheder, kan fortsætte, ligesom der kan tillades udvidelser eller nye erhverv, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger for de omboende, eller uden at bryde kvarterets præg som boligområde.

Bebyggelsens omfang:

Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres parceller på mindre end 700 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. I områder med tæt lav boligbebyggelse skal bebyggelsesplaner godkendes særskilt og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Særlige bestemmelser:

Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens formgivning, der sikrer en harmonisk helhed. Det skal tilstræbes, at der etableres yderligere beplantninger i områderne. Områderne Skolevej 39-69 og Krengerupvej 1-9 samt Savmøllevej og Møllebakken 46-48 er landzone. Ved lokalplanlægning inddrages disse ejendomme i byzone ligesom de øvrige områder.

Infrastruktur:

Ved ændringer i trafikssystemerne skal der ske en forbedring af stisystemerne internt i områderne og med forbindelser til øvrige områder, specielt til forretninger og institutioner. Endvidere skal der tilstræbes en fredeliggørelse af områdernes vejnet. Der skal i vejplanlægningen ske en nøje vurdering af områdernes vejnet i relation til, områdernes sammensætning, anvendelse og forsyning med friarealer, og de enkelte vejstrækningers trafikale funktion og kapacitet inden for områderne og ved tilslutning til øvrige trafiknet. Der skal herigennem tages stilling til anvendelse af trafikdæmpende foranstaltninger, herunder om visse strækninger bør ændres til stilleveje. Behov for parkering skal kunne skaffes på egen ejendom.

3.1.B.33 Boligområde ved Smedegyden og Kirkebjerg i Tommerup

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1.5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben og lav boligbebyggelse og i mindre omfang tæt lav boligbebyggelse. Eksisterende erhvervsudøvelse, der består af mindre forretnings- og håndværksvirksomheder samt enkelte produktionsvirksomheder, kan fortsætte, ligesom der kan tillades udvidelser eller nye erhverv, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger for de omboende, eller uden at bryde kvarterets præg som boligområde.

Bebyggelsens omfang:

Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres parceller på mindre end 700 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. I områder til tæt lav boligbebyggelse skal bebyggelsesplaner godkendes særskilt og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Særlige bestemmelser:

Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens formgivning, der sikrer en harmonisk helhed. Det skal tilstræbes, at der etableres yderligere beplantninger i områderne.

Infrastruktur:

Ved ændringer i trafikssystemerne skal der ske en forbedring af stisystemerne internt i områderne og med forbindelser til øvrige områder, specielt til forretninger og institutioner. Endvidere skal der tilstræbes en fredeliggørelse af områdernes vejnet. Der skal i vejplanlægningen ske en nøje vurdering af områdernes vejnet i relation til, områdernes sammensætning, anvendelse og forsyning med friarealer, og de enkelte vejstrækningers trafikale funktion og kapacitet inden for områderne og ved tilslutning til øvrige trafiknet. Der skal herigennem tages stilling til anvendelse af trafikdæmpende foranstaltninger, herunder om visse strækninger bør ændres til stilleveje. Behov for parkering skal kunne skaffes på egen ejendom.

3.1.B.34 Vestervangen, Brunsegårdsvej og Kirkebjerg

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1.5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde primært til åben lav boligbebyggelse, sekundært til tæt lav boligbebyggelse. Mulighed for bebyggelse til offentlige formål eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres parceller på mindre end 700 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. For underområder med række- og kædehuse eller lignende tæt lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

Infrastruktur:

Ved lokalplanlægning af de ubebyggede områder skal der træffes bestemmelser om friarealer, stiforbindelser m.v.

3.1.B.35 Boligområde ved Møller Eriksensvej

Plandistrikt: Delområde 3.1
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 50 %
 Max bygningshøjde: 10 m
 Max etager: 2
 Min. tilladte miljøklasse: 1
 Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav og tæt lav herunder bofællesskaber o. lign. Eksisterende erhvervsudøvelse, der består af serviceerhverv, kan fortsætte, ligesom det kan tillades, at der etableres erhverv til kontor- og serviceformål, som normalt kan drives fra en bolig uden at ændre kvarterets præg som boligområde.

Bebyggelsens omfang:

Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres ejendomme med mindre areal end 700 m², og bebyggelsesprocenten for ejendomme med enfamiliehuse må ikke overstige 30. Ved udnyttelse til øvrige boligformål, kan tillades en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på 50. Bebyggelse kan opføres i indtil 2 etager med en maksimal højde på 10 m og maksimal facadehøjde på 8 m målt til skæring mellem facade og tagflade.

Særlige bestemmelser:

Langs jernbanen skal der etableres beplantning.

3.1.B.36 Boligområde Overmarken

Plandistrikt: Delområde 3.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone:
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 11,5 m
 Max etager: 2
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til åben lav og tæt lav boligbebyggelse, rekreativt grønt område, skov og dag-institution.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben lav: 30 og tæt lav: 40. For åben lav bebyggelse gælder max højde 8,5 m og 2 etager. I bebyggede områder skal det via lokalplanlægningen sikres, at min. 10 % af området udlægges til opholds og friarealer. Op til 50 % af opholds- og friarealerne kan anvendes til etablering af anlæg til håndtering af regnvand.

Særlige bestemmelser:

Opførelse af bebyggelse samt etablering af rekreative skov- og friarealer skal ske efter en samlet plan der dækker hele området. Boliger placeres i tilknytning til eksisterende byzone. Boliger inddrages i byzone. Rekreative skov- og friarealer samt daginstitution forbliver i landzone.

Skærpet opmærksomhed på vandhåndtering.

3.1.B.60 Boligområde Holmehave

Plandistrikt: Delområde 3.1
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1.5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til åben lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Der kan tillades udstykning af 3 parcelhusgrunde fra matr. nr. 7 a Holmehave, i øvrigt må der ikke foretages udstykninger til ny boligbebyggelse.

3.1.BE.3 Blandet bolig/erhverv, Smedevej

Plandistrikt: Delområde 3.1
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 10 m
 Max etager: 2
 Max tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Byomdannelsesområde. Områdernes anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv. Der kan opføres bebyggelse til erhverv og til etage-, åben-lave og tæt-lave boliger. Der kan etableres kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv, elektronikværksteder, laboratorier og mindre værksteder med og uden butik, udstillingsvirksomhed samt privat service. Der kan etableres en bolig i tilknytning til den enkelte erhvervsvirksomhed. Der må ikke inden for områderne udøves særligt miljøbelastende aktiviteter. Virksomhederne i området må ikke ved luftforurening, lugt, støj eller vibrationer virke generende på tilgrænsende boligområder.

Bebyggelsen omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben lav: 30 %
 Bebyggelsesprocent ved tæt lav og etageboliger: 40 %

Særlige bestemmelser:

Rammen indgår i en opmærksomhedszone til Banedanmarks arbejdsareal, hvorpå der kan pågå støjende aktiviteter. Aktiviteterne i området reguleres efter miljøbeskyttelsesloven. Der skal ved lokalplanlægning redegøres for, at planlægningen ikke vil medføre skærpede miljøkrav for Banedanmark.

3.1.BE.4 Blandet bolig/erhverv, Gyvelvænget

Plandistrikt: Delområde 3.1
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 %
 Max bygningshøjde: 11,5 m
 Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom industri-, værksteds-, udstillings-, lager- og transportvirksomhed samt privat service. Endvidere kan områderne anvendes til forretningsvirksomhed med tilknytning til de enkelte virksomheder, eller som hører naturligt hjemme i et erhvervs-

3.1 - TOMMERUP STATIONSBY OG TOMMERUP

område. Der kan etableres en bolig i tilknytning til den enkelte erhvervsvirksomhed. Der må ikke inden for områderne udøves særligt miljøbelastende aktiviteter. Virksomhederne i områderne må ikke ved luftforurening, lugt, støj eller vibrationer virke generende på tilgrænsende boligområder.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer parceller på mindre end 1000 m². Bebyggelsesprocenten for hvert enkelt ejendom må ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m bortset fra enkelte mindre bygningsdele som siloer, skorstene og lignende, hvor særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette. Der må ikke inden for områderne etableres yderligere beboelser.

Særlige bestemmelser:

Detaljerede bestemmelser om områdernes disponering, herunder vejbetjening, beplantningsforhold og friarealer m.v. fastlægges i lokalplanlægningen.

3.1.C.1 Centerområde Tommerup St

Plandistrikt: Delområde 3.1
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1.5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, d.v.s. butikker, kontorer, servicevirksomheder, liberale erhverv, ikke generende fremstillingsvirksomheder eller øvrige funktioner, der efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, samt boligformål.

Bebyggelsens omfang:

Ved ren boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30. Ved anvendelse til egentlige centerformål og blandet bolig- og centerformål må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. For ejendommene Tallerupvej 9-25 gælder dog, at kommunalbestyrelsen kan tillade bebyggelsesprocent på indtil 100. Det skal dog sikres, at opholdsarealer i terræn udgør mindst 50% af bruttoetagearealet, og bebyggelsen må højst opføres i 2 etager med udnyttelig tagetage. Facadehøjden må ikke overstige 8 m målt fra gadeniveau og den samlede bygningshøjde må

ikke overstige 11,5 m målt fra terræn. Bebyggelserne skal tilstræbes opført i gadelinie og som sluttet bebyggelse.

Særlige bestemmelser:

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål indenfor bymidte afgrænsningen, som fremgår af detailhandelsstrukturen, er 6500 m². Den enkelte butik kan gives et bruttoetageareal på op til 3500 m² for dagligvarebutikker og 2000 m² for udvalgswarebutikker.

Rammen indgår i en opmærksomhedszone til Banedanmarks arbejdsareal, hvorpå der kan pågå støjende aktiviteter. Aktiviteterne i området reguleres efter miljøbeskyttelsesloven. Der skal ved lokalplanlægning redegøres for, at planlægningen ikke vil medføre skærpede miljøkrav for Banedanmark.

3.1.C.20 Centerområde ved Skolevej og Møllebakken i Tommerup

Plandistrikt: Delområde 3.1
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1.5
Min. tilladte miljøklasse:
Max. tilladte miljøklasse:

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, d.v.s. butikker, kontorer, servicevirksomheder, liberale erhverv, ikke generende fremstillingsvirksomheder eller øvrige funktioner, der efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, samt boligformål.

Bebyggelsens omfang:

Ved ren boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30. Ved anvendelse til egentlige centerformål og blandet bolig- og centerformål må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Særlige bestemmelser:

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål indenfor bymidte afgrænsningen, som fremgår af detailhandelsstrukturen, er 7000 m². Den enkelte butik kan gives et bruttoetageareal på op til 3500 m² for dagligvarebutikker og 2000 m² for udvalgswarebutikker.

3.1.C.21 Udvidelse af centerområde ved Møllebakken i Tommerup

Plandistrikt: Delområde 3.1
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til butiksformål, herunder dagligvarebutik, samt lager, parkering og lignede faciliteter i tilknytning hertil.

Bebyggelsens omfang:

Der kan inden for området ikke opføres yderligere areal ved nybyggeri og omdannelse til butiksformål.

3.1.E.1 Erhvervsområde ved Østerbro i Tommerup St.

Plandistrikt: Delområde 3.1
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Der må ikke etableres boliger inden for området.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer parceller med mindre end 1000 m². Det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundens areal. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m bortset fra enkelte mindre bygningsdele som siloer, skorstene og lignende, hvor særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.

Særlige bestemmelser:

Området skal beplantes og vedligeholdes, så det ikke virker skæmmende på omliggende arealer.

Rammen indgår i en opmærksomhedszone til Banedanmarks arbejdsareal, hvorpå der kan pågå støjende aktiviteter. Aktiviteterne i området reguleres efter miljøbeskyttelsesloven. Der skal ved lokalplanlægning redegøres for, at planlægningen ikke vil medføre skærpede miljøkrav for Banedanmark.

3.1.E.2 Erhvervsområde, Vædegårdsvej

Plandistrikt: Delområde 3.1
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 50 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom industri-, værksteds-, udstillings-, lager- og transportvirksomhed samt privat service. Endvidere kan områderne anvendes til forretningsvirksomhed med tilknytning til de enkelte virksomheder, eller som naturligt hører hjemme i et erhvervsområde. Der må ikke inden for området udøves særligt miljøbelastende aktiviteter.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer parceller med mindre end 1000 m². Det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m bortset fra enkelte mindre bygningsdele som siloer, skorstene og lignende, hvor særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.

3.1.E.4 Erhvervsområde ved Kirkevej 3 i Tommerup St.

Plandistrikt: Delområde 3.1
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom industri-, værksteds-, udstillings-, lager- og transportvirksomhed samt privat service. Endvidere kan områderne anvendes til forretningsvirksomhed med tilknytning til de enkelte virksomheder, eller som naturligt hører hjemme i et erhvervsområde. Der må ikke inden for området udøves særligt miljøbelastende aktiviteter.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer parceller med mindre end 1000 m². Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må

ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m bortset fra enkelte mindre bygningsdele som siloer, skorstene og lignende, hvor særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.

3.1.E.30 Erhvervsområde ved Højeløkkevej i Tommerup

Plandistrikt: Delområde 3.1
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom industri-, værksteds-, udstillings-, lager- og transportvirksomhed samt privat service. Endvidere kan områderne anvendes til forretningsvirksomhed med tilknytning til de enkelte virksomheder, eller som naturligt hører hjemme i et erhvervsområde. Der må ikke inden for området udøves særligt miljøbelastende aktiviteter.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer parceller med mindre end 1000 m². Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m bortset fra enkelte mindre bygningsdele som siloer, skorstene og lignende, hvor særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.

3.1.E.32 Møllebakken, erhvervsområde

Plandistrikt: Delområde 3.1
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom udstillings-, lager-, og transport-, oplags- og handelsvirksomheder med dertil hørende funktioner med mulighed for indretning af ikke miljøbelastende forarbejdningsvirksomhed. Området skal ved beplantning gives et venligt præg og afskærmes med omgivende arealer.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer parceller med mindre end 1000 m². Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m bortset fra enkelte mindre bygningsdele som siloer, skorstene og lignende, hvor særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.

3.1.E.33 Erhvervsområde ved Ellehaven i Tommerup

Plandistrikt: Delområde 3.1
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom industri-, værksteds-, udstillings-, lager- og transportvirksomhed samt privat service. Endvidere kan områderne anvendes til forretningsvirksomhed med tilknytning til de enkelte virksomheder, eller som naturligt hører hjemme i et erhvervsområde. Der må ikke inden for området udøves særligt miljøbelastende aktiviteter.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer parceller med mindre end 1000 m². Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m bortset fra enkelte mindre bygningsdele som siloer, skorstene og lignende, hvor særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.

3.1.E.34 Erhvervsområde ved Ellehaven og Holmehavegyden i Tommerup

Plandistrikt: Delområde 3.1
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom industri-, værksteds-, udstillings-, lager- og transportvirksomhed samt privat service. Endvidere kan området anvendes til

3.1 - TOMMERUP STATIONSBY OG TOMMERUP

forretningsvirksomhed med tilknytning til de enkelte virksomheder, eller som naturligt hører hjemme i et erhvervsområde. Området skal skabe mulighed for udvidelse af område 3.1.E.33., når dette område er udbygget.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer parceller med mindre end 1000 m². Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m bortset fra enkelte mindre bygningsdele som siloer, skorstene og lignende, hvor særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.

3.1.E.35 Erhvervsområde ved Højeløkkevej i Tommerup

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom

Max bygningshøjde: 10 m

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom værksteds-, lager-, transport- og handelsvirksomheder og andre servicefunktioner, der kan indpasses i området samt dertil hørende funktioner. Området skal ved beplantning gives et venligt præg og afskærmes mod omgivende arealer. Der må ikke inden for området udøves særligt miljøbelastende aktiviteter

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer parceller med mindre end 1000 m². Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m bortset fra enkelte mindre bygningsdele som siloer, skorstene og lignende, hvor særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.

3.1.E.36 Erhvervsområde ved Kirkebjerg i Tommerup

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom

Max bygningshøjde: 10 m

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 3

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom værksteds-, lager-, transport- og handelsvirksomheder og andre servicefunktioner, der kan indpasses i området samt dertil hørende funktioner. Området skal ved beplantning gives et venligt præg og afskærmes mod omgivende arealer. Der må ikke inden for området udøves særligt miljøbelastende aktiviteter.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer parceller med mindre end 1000 m². Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m bortset fra enkelte mindre bygningsdele som siloer, skorstene og lignende, hvor særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.

3.1.E.60 Teglværk ved Skovstrupvej

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 % for området under ét

Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom industri-, værksteds-, udstillings-, lager- og transportvirksomhed samt privat service. Endvidere kan områderne anvendes til forretningsvirksomhed med tilknytning til de enkelte virksomheder, eller som naturligt hører hjemme i et erhvervsområde. Der må ikke inden for området udøves særligt miljøbelastende aktiviteter

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer parceller med mindre end 1000 m². Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m bortset fra enkelte mindre bygningsdele som siloer, skorstene og lignende, hvor særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.

3.1.E.70 Erhverv ved Knarreborgvej

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1.5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom industri-, lager-, og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Der må ikke inden for området udøves særligt miljøbelastende aktiviteter

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer parceller med mindre end 1000 m². Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m bortset fra enkelte mindre bygningsdele som siloer, skorstene og lignende, hvor særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.

3.1.E.71 Erhverv ved Knarreborgvej og Maevej

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1.5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom industri-, lager-, og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Der må ikke inden for området udøves særligt miljøbelastende aktiviteter

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer parceller med mindre end 1000 m². Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m bortset fra enkelte mindre bygningsdele som siloer, skorstene og lignende, hvor særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.

3.1.0.1 Helenegården ved Stor-skovvej

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Max bygningshøjde: 6 m

Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål, bofællesskab for unge mennesker med mulighed for undervisning og beskæftigelse.

Bebyggelsens omfang:

Der kan udlægges byggefelt til opførelse af supplerende bebyggelse. Eksisterende bygningskompleks kan ombygges og indrettes til institutionsformål. Bygninger i området må ikke opføres med mere end een etage og en maksimal bygningshøjde over terræn på 6 m.

3.1.0.2 Tallerupskolen

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 % for området under ét

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1.5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, som undervisnings- og institutionsformål samt lignende aktiviteter, der naturligt kan indpasses i området. Friarealerne udnyttes til idrætsformål, legearealer og parkeringsplads i forbindelse med områdets aktiviteter. Det skal sikres, at områdets bebyggelse og udnyttelse af friarealerne harmonerer med tilgrænsende områder.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

3.1.0.3 Broholm Kirke

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zone: Byzone

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, kirke og andre bygninger til kirkelige formål i forbindelse med kirkegårdsdrift, møde- og undervisningsvirksomhed m.v. Ubebygget areal, der ikke anvendes til kirkegård eller parkeringsplads skal ved beplantning og pleje kunne tjene som nærrekreativt område.

Bebyggelsens omfang:

Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendige til kirkelige formål.

3.1.0.4 Lilleskov Teglværk

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, museums-, møde- og fritidsaktiviteter, arbejdende værksteder, turistformål og lignende inden for eksisterende bygningsrammer.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke foretages forandringer i bygningernes ydre rammer, og der må ikke opføres ny bebyggelse. Der kan på baggrund af konkret vurdering tillades nedrivning af enkelte bygninger.

3.1.0.5 Offentlig formål på Østerbro i Tommerup St. by

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Område til undervisnings- og institutionsformål samt lignende aktiviteter.

Særlige bestemmelser:

Rammen indgår i en opmærksomhedszone til Banedanmarks arbejdsareal, hvorpå der kan pågå støjende aktiviteter. Aktiviteterne i området reguleres efter miljøbeskyttelsesloven. Der skal ved lokalplanlægning redegøres for, at planlægningen ikke vil medføre skærpede miljøkrav for Banedanmark.

3.1.0.30 Tommerup Kirke

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Byzone

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, kirke og andre bygninger til kirkelige formål i forbindelse med kirkegårdsdrift, møde- og undervisningsvirksomhed m.v. samt præstebolig. Ubebygget areal, der ikke anvendes til kirkegård eller parkeringsplads skal ved beplantning og pleje kunne tjene som nærrekreativt område.

Bebyggelsens omfang:

Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig til kirkelige formål.

3.1.0.31 Tommerup Skole

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 % for området under ét

Max bygningshøjde: 11,5 m

Max etager: 2.5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, som undervisnings- og institutionsformål, bibliotek, tandklinik samt lignende aktiviteter, der naturligt kan indpasses i området. Friarealer skal udnyttes til idrætsformål, legearealer og parkeringsplads i forbindelse med områdets aktiviteter. Det skal sikres, at områdets bebyggelse og udnyttelse af friarealerne harmonerer med tilgrænsende områder.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage og ingen bygnings ydervæg eller tagflade må være mere end 11,5 m over terræn.

3.1.0.32 Tommerup Gl. Rådhus

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 %

Max bygningshøjde: 11,5 m

Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, administration, mødelokaler og lignende funktioner, detailhandel, private kontor- og serviceerhverv, privat sundhedscenter, overnatningsmuligheder som for eksempel hotel og lign, boliger, der efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan indpasses i området.

3.1.0.33 Tommerup Efterskole

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 %

Max bygningshøjde: 11,5 m

Max etager: 2.5

3.1 - TOMMERUP STATIONSBY OG TOMMERUP

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, skolevirksomhed og de hermed forbundne funktioner af privat eller almenyttig karakter. Det kan tillades at der opføres eller indrettes boliger, når disse anvendes af personer med tilknytning til institutionen.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 45. Bebyggelse må ikke opføres med end 2 etager med udnyttelig tagetage.

3.1.0.34 Område til offentlige formål, Hørvangen i Tommerup

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1.5

Områdets anvendelse:

Området kan udnyttes til offentlige formål, opførelse af ældrecenter og pensionistboliger med servicefunktioner for ældreplejen. Det sikres at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, kirke, kirkegård, skole, sportsplads, varmecentral og lignende samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Desuden sikres at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 30 til lav-åben boligbebyggelse og 40 til lavtæt boligbebyggelse, ved offentlige anlæg må bebyggelsesprocenten ikke overstige 45 samt, at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 1/2 etage. Ydermere sikres det at mindst 10 % af arealet indenfor området anvendes til større, samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for området. Der etableres et 15 m bredt beplantningsbælte mod Knarreborgvej.

Bebyggelsens omfang:

For ejendommen Skolevej 37 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25. For det øvrige område under ét må bebyggelsesprocenten ikke overstige 45.

3.1.0.60 Vestfyens Efterskole

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Max bygningshøjde: 11,5 m

Max etager:

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlig formål, skolevirksomhed og de hermed forbundne funktioner af privat eller almenyttig karakter. Der udlægges et areal til landbrugsdrift som led i undervisningen.

Bebyggelsens omfang:

Der skal i lokalplan fastlægges et byggefelt for bebyggelse til egentlige skoleformål, herunder elevboliger mv. samt et byggefelt for bygninger til landbrugsdrift. Der må højst opføres 1000 m² driftsbygninger. Der må ikke opføres bygninger, hvis ydervæg eller tagflade er mere end 11,5 m over terræn.

3.1.R.1 Tommeruphallerne og idrætspladsen

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 55 % for området under ét

Max bygningshøjde: 11,5 m

Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til fritids-, erhvervs- og offentlige formål, som idrætshaller, klubhus og udendørs idrætsanlæg, børnehaver, bibliotek, undervisning, motionscenter m.v. med tilhørende parkering.

3.1.R.2 Bågegård

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zone: Byzone

Områdets anvendelse:

Området udlægges til nærrekreativt naturområde.

Særlige bestemmelser:

Rammen indgår i en opmærksomhedszone til Banedanmarks arbejdsareal, hvorpå der kan pågå støjende aktiviteter. Aktiviteterne i området reguleres efter miljøbeskyttelsesloven. Der skal ved lokalplanlægning redegøres for, at planlægningen ikke vil medføre skærpede miljøkrav for Banedanmark.

3.1.R.20 Ellehaven, knallertbane

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål for motorsport med tilhørende baneanlæg, klubhus og værkstedsbygninger.

3.1.T.1 Tommerup St Renseanlæg

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Teknisk anlæg

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Området udlægges til renseanlæg og andre spildevandstekniske anlæg.

3.1.T.2 Fyldplads ved Lilleskovvej

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Teknisk anlæg

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Max bygningshøjde: 6 m

Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til tekniske anlæg i form af fyldplads for jordfyld. Virksomhed i området må ikke ved luftforurening, lugt, støj eller vibrationer virke generende i tilgrænsende områder.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke ske udstykning af området. Der skal fastlægges et byggefelt for opførelse af nødvendige bygninger til mandskab og eventuelle andre nødvendige foranstaltninger.

3.1.T.3 Tommerup Station

Plandistrikt: Delområde 3.1

Anvendelse: Teknisk anlæg

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: By- og landzone

Bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Tekniske anlæg i form af stations- og baneområde, trafik- og kommunikationsanlæg, forsyningsanlæg og andre tekniske anlæg samt sporarealer, remiser, støjafskærmning, tunnel og gangbroer mv., som naturligt hører til i området. Specifik anvendelse er angivet til tekniske anlæg, forsyningsanlæg, trafikkanlæg.

Bebyggelsens omfang:

Ny bebyggelse kan opføres med en højde på maksimalt 8,5 meter.

Særlige bestemmelser:

Området kan anvendes til aktiviteter, der er væsentlige for at kunne drive en jernbane, herunder som lager, holdeplads for maskiner, der skal bruges på banestrækningen, samt af- og pålæsning af materiel og mandskab. Området er knudepunkt for, og anvendes til, reparation, vedligeholdelses- og fornyelsesaktiviteter af jernbanen for strækningen. Det betyder blandt andet, at arbejdstog kan holde her, når de ikke er ude at køre. Der kan være støj fra aktiviteterne på jernbanearealerne. Støj fra aktiviteterne i området reguleres efter miljøbeskyttelsesloven.

3.1.T.4 Teknisk anlæg øst for Tommerup St. by

Plandistrikt: Delområde 3.1
Anvendelse: Teknisk anlæg
Zonestatus: By- og landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 15 %
Max bygningshøjde: 4 m
Max etager: 1
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Forsyningsanlæg. Området må anvendes til regnvands- og klimaanlæg, landskabstekniske anlæg samt forsyningsanlæg i form af varmepumpeanlæg og energioptagere. Der må desuden etableres beplantning i området.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Max antal etager: 1. Max bygningshøjde: 4 m. Bebyggelsesprocenten er maksimal 15 % for den enkelte ejendom. Der kan udelukkende opføres bebyggelse i form af tekniske og rekreative anlæg samt enkelte skurbygninger.

Infrastruktur:

Ændret anvendelse af området til regnvands- og klimaanlæg, landskabstekniske anlæg forudsætter, at der er sikret vejadgang. Ændret anvendelse af området til varmepumpeanlæg og energioptagere forudsætter, at der er sikret vejadgang til varmepumpeanlæg.

Særlige bestemmelser:

Rammen indgår i en opmærksomhedszone til Banedanmarks arbejdsareal, hvorpå der kan pågå støjende aktiviteter. Aktiviteterne i området reguleres efter miljøbeskyttelsesloven. Der skal ved lokalplanlægning redegøres for, at planlægningen ikke vil medføre skærpede miljøkrav for Banedanmark.

3.1.T.20 Tommerup fjernvarme

Plandistrikt: Delområde 3.1
Anvendelse: Teknisk anlæg
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 11,5 m
Max etager: 2.5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastsættes til fjernvarmecentral med tilhørende udenomsarealer.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 45. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage og ingen bygningsydervæg eller tagflade må være mere end 11,5 m over terræn. De nødvendige skorstene kan tillades i en større højde.

3.1.T.21 Solvarmeanlæg nord for Tommerup

Plandistrikt: Delområde 3.1
Anvendelse: Teknisk anlæg
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 2 %
Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Solvarmeanlæg med tilhørende teknikbygning, akkumulatortank o.l.

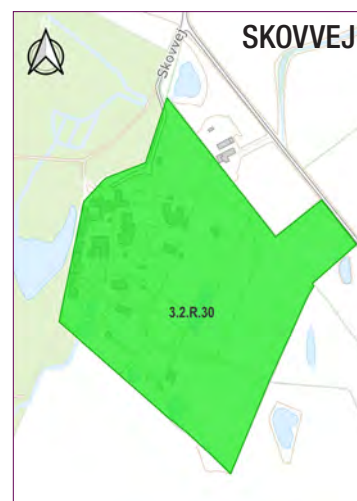
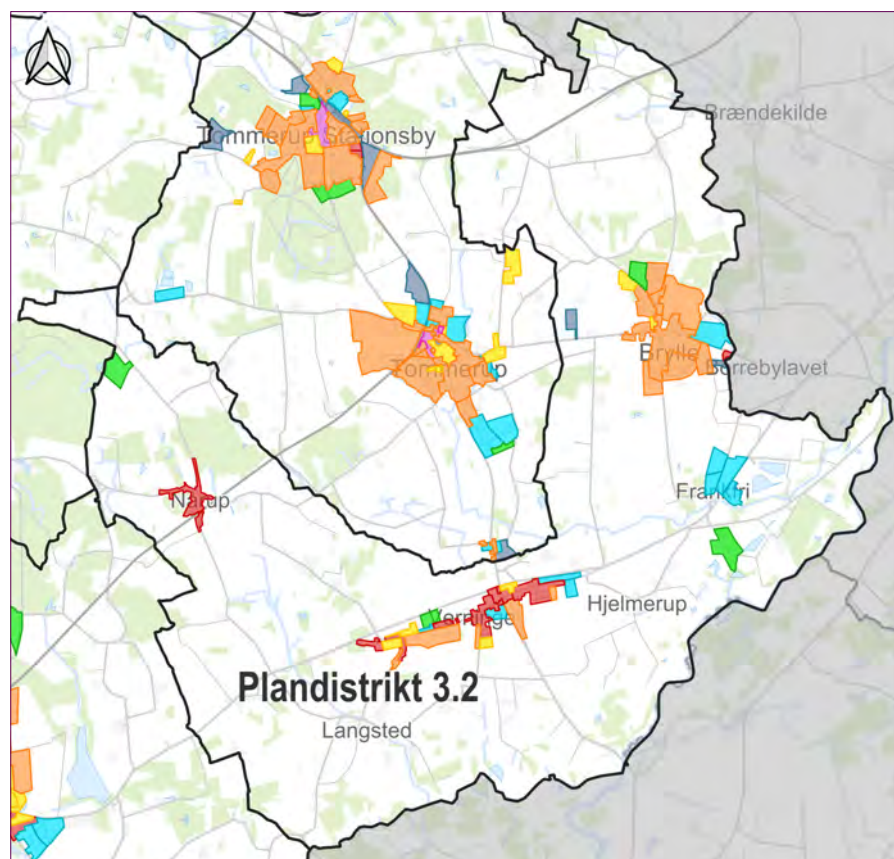
3.1.T.40 Holmehave Renseanlæg

Plandistrikt: Delområde 3.1
Anvendelse: Teknisk anlæg
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1

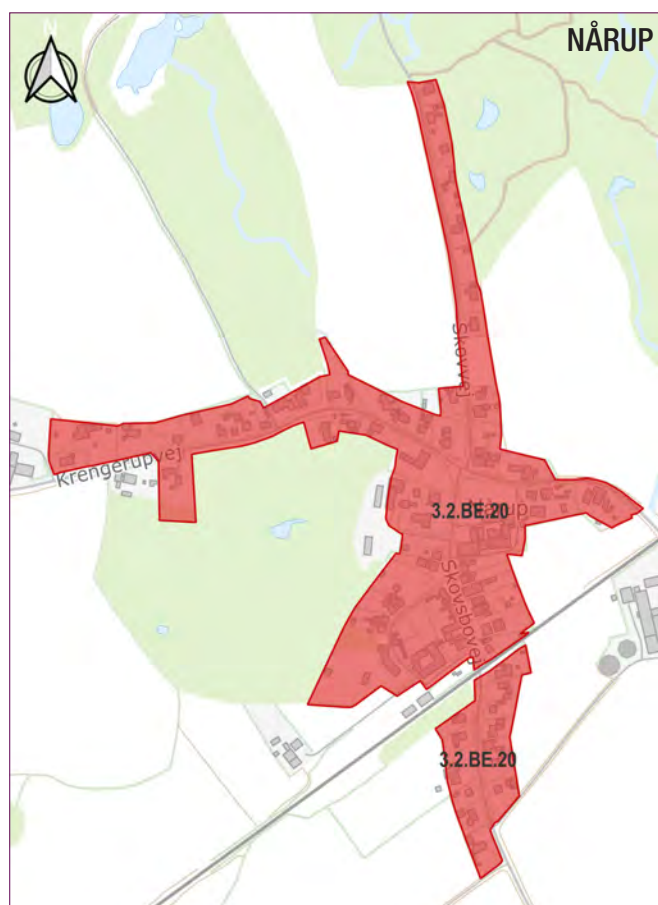
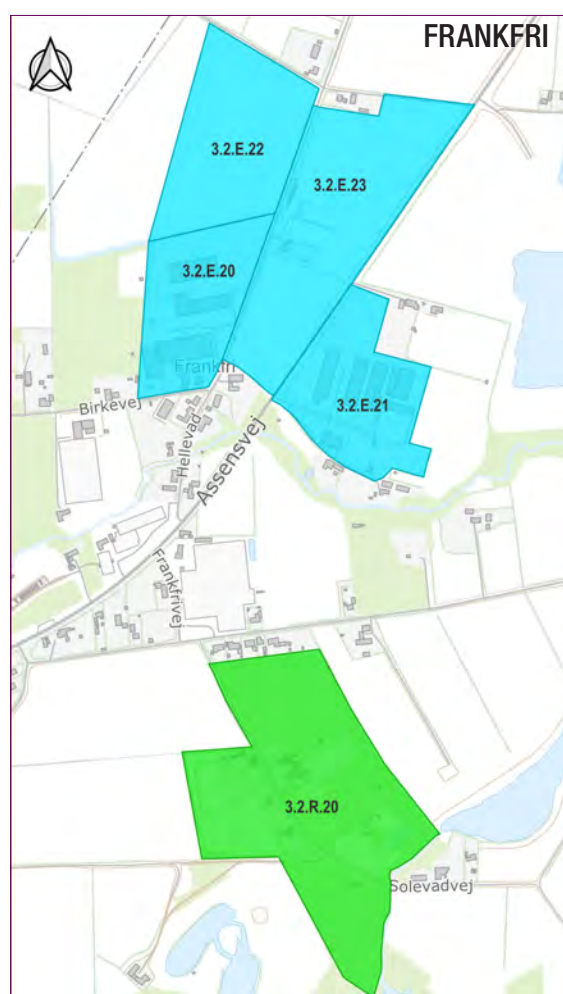
Områdets anvendelse:

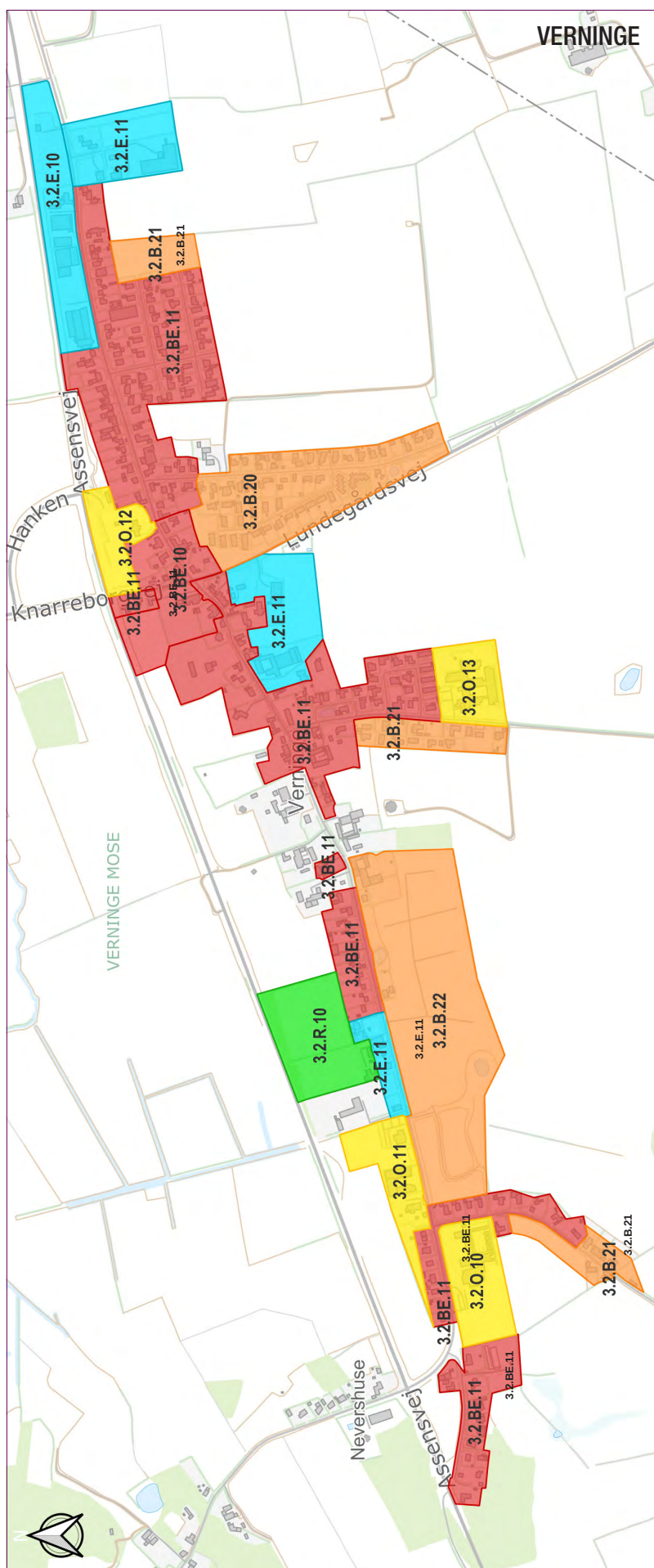
Området udlægges til renseanlæg og andre spildevandstekniske anlæg.

Plandistrikt 3.2 - Brylle, Verninge, Frankfri og Nårup

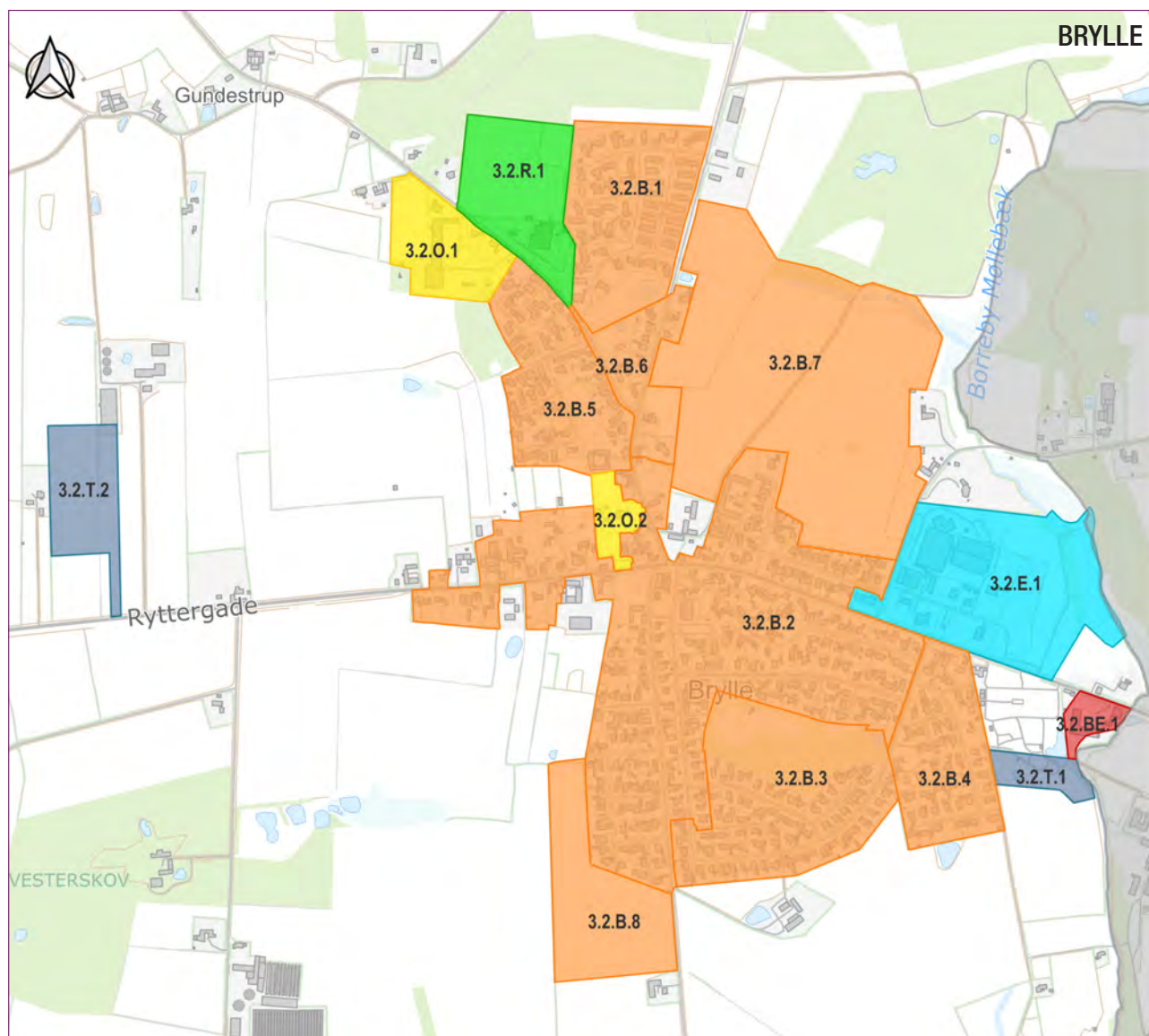


- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)





3.2 - BRYLLE, VERNINGE, FRANKFRI OG NÅRUP

**3.2.B.1 Område til boligformål i Brylle**

Plandistrikt: Delområde 3.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1.5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åbenlav og tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben-lav bebyggelse max. 30. Ved tæt-lav bebyggelse max. 40 i området som helhed.

3.2.B.2 Boligområder centralt i Brylle

Plandistrikt: Delområde 3.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1.5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse fastlægges til boligformål, fortrinsvis til åben og lav boligbebyggelse. På baggrund af konkrete vurderinger kan der gives tilladelse til at mindre områder udnyttes til tæt lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres parceller på mindre end 700 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. I områder, der godkendes til tæt lav boligbebyggelse, skal bebyggelsesplaner godkendes særskilt, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

3.2.B.3 Boligområde omkring Kildemaen

Plandistrikt: Delområde 3.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1.5
 Min. tilladte miljøklasse: 1
 Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Området skal anvendes til boligformål og med mulighed for bebyggelse til offentlige formål eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres parceller på mindre end 700 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. For underområder med række- og kædehuse eller lignende tæt lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

3.2.B.4 Boligområde Ternevej

Plandistrikt: Delområde 3.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1.5

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Området skal anvendes til boligformål og med mulighed for bebyggelse til offentlige formål eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres parceller på mindre end 700 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. For underområder med række- og kædehuse eller lignende tæt lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

3.2.B.5 Boligområde, Agertoften, Kroggårdsvej

Plandistrikt: Delområde 3.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1.5

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Området skal anvendes til boligformål og med mulighed for bebyggelse til offentlige formål eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres parceller på mindre end 700 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. For underområder med række- og kædehuse eller lignende tæt lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

3.2.B.6 Boligområde ved Tobovej og Toftevej

Plandistrikt: Delområde 3.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1.5

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Området skal anvendes til boligformål og med mulighed for bebyggelse til offentlige formål eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres parceller på mindre end 700 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. For underområder med række- og kædehuse eller lignende tæt lav bebyggelse kan dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

3.2.B.7 Boligområde ved Toftevej

Plandistrikt: Delområde 3.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse

Områdernes anvendelse fastlægges til boligformål, fortrinsvis til åben lav boligbebyggelse. På baggrund af konkrete vurderinger kan der gives tilladelse til at mindre områder udnyttes til tæt lav boligbebyggelse.

Særlige bestemmelser

Skærpet opmærksomhed på vandhåndtering, som kan være udfordret ved en potentiel nedbørshændelse.

3.2.B.8 Boligområde ved Birkevej

Plandistrikt: Delområde 3.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse fastlægges til boligformål, fortrinsvis til åben lav boligbebyggelse. På baggrund af konkrete vurderinger kan der gives tilladelse til at mindre områder udnyttes til tæt lav boligbebyggelse.

3.2.B.20 Hindsløkken

Plandistrikt: Delområde 3.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1.5

Min. tilladte miljøklasse: 1

Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Området skal anvendes til boligformål og med mulighed for bebyggelse til offentlige formål eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres parceller på mindre end 700 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. For underområder med række- og kædehuse eller lignende tæt lav bebyggelse kan der dog åbnes mu-

3.2 - BRYLLE, VERNINGE, FRANKFRI OG NÅRUP

lighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40. Bebyggelse må ikke opføres med mere en 1 etage med udnyttelig tagetage.

3.2.B.21 Nyere Boligområder i Verninge

Plandistrikt: Delområde 3.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1.5
Min. tilladte miljøklasse: 1
Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Området skal anvendes til boligformål og med mulighed for bebyggelse til offentlige formål eller andre nærmere angivne anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres parceller på mindre end 700 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. For underområder med række- og kædehuse eller lignende tæt lav bebyggelse kan der dog åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent for det pågældende underområde under eet på op til 40.

3.2.B.22 Boligområde ved Langstedvej og Fuglekildevej

Plandistrikt: Delområde 3.2
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: By- og landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 2
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligområde: tæt-lav og åben-lav.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben-lav: 30.
Bebyggelsesprocent ved tæt-lav: 40.
Bebyggelse skal opføres efter en samlet plan der omfatter hele området. Der etableres grønne kiler i bebyggelsen for at bevare udkig til åbent land fra Fuglekildevej. Ved byggemodning i etaper skal byggemodning ske i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

3.2.BE.1 Dannesbovej 54

Plandistrikt: Delområde 3.2
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1.5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom transport-, lager- og servicevirksomhed og forretningsvirksomhed med tilknytning til pågældende virksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten for området og for ejendommen må ikke overstige 45.

3.2.BE.10 Centerområde, omkring krydset i Verning

Plandistrikt: Delområde 3.2
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1.5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, d.v.s. butikker, kontorer, servicevirksomheder, liberale erhverv, ikke generende fremstillingsvirksomheder eller øvrige funktioner, samt boligformål.

Bebyggelsens omfang:

Ved ren boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30. Ved anvendelse til egentlige centerformål og blandet bolig- og centerformål må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Særlige bestemmelser:

Arealrammen for nybyggeri og omdannelse til butiksformål er 2000 m². Den maksimale butiksstørrelse til dagligvare- eller udvalgsvarer er 1000 m² bruttoetageareal.

3.2.BE.11 Ældre boligområder i Verninge

Plandistrikt: Delområde 3.2
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1.5
Min. tilladte miljøklasse: 1
Max. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse fastlægges til boligformål, fortrinsvis til åben lav boligbebyggelse. På baggrund af konkrete vurderinger kan der gives tilladelse til at mindre områder udnyttes til tæt lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres parceller på mindre end 700 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

3.2.BE.20 Nårup

Plandistrikt: Delområde 3.2
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 40 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1.5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for udøvelse af erhverv, herunder landbrug, der naturligt hører hjemme i landsbyen. Der skal fortsat være mulighed for erhvervsudøvelse, såvel landbrug som andre erhverv. Der kan således tillades opførelse af erhvervsbebyggelse med tilknytning til landbruget, ligesom der kan tillades etablering og udvidelse af andre erhverv, der kan indpasses i landsbyen uden genevirkninger for de omkringboende og andre erhverv. Der er mulighed for opførelse af enkelte boliger ved Skovvej og som huludfyldning. Det skal sikres, at områdets karakter af landsby bevares både i henseende til bebyggelsesformen, og ved bevarelse og etablering af beplantning og ved behandling af friarealer m.v.

Bebyggelsens omfang:

Ved åben lav bebyggelse må der ikke etableres parceller på mindre end 700 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. I områder, der godkendes til tæt lav boligbebyggelse, skal bebyggelsesplaner godkendes særskilt, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

3.2.E.1 Brylle Industrivej

Plandistrikt: Delområde 3.2
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom industri-, værksteds-, udstillings-, lager- og transportvirksomhed, samt privat service. Endvidere kan områderne anvendes til forretningsvirksomhed med tilknytning til de enkelte virksomheder, eller som naturligt hører hjemme i et erhvervsområde.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer parceller med mindre end 1000 m². Bygningshøjden må ikke overstige 10 m bortset fra enkelte mindre bygningsdele som siloer, skorstene og lignende, hvor særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette. Der må ikke inden for områderne etableres yderligere beboelser.

3.2.E.10 Erhvervsområde, Oden-sevej

Plandistrikt: Delområde 3.2
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom industri-, værksteds-, udstillingslager- og transportvirksomhed samt privat service. Endvidere kan områderne anvendes til forretningsvirksomhed med tilknytning til de enkelte virksomheder, eller som naturligt hører hjemme i et erhvervsområde. Der må ikke inden for områderne etableres yderligere beboelse.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer parceller med mindre end 1000 m². Det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom må ikke overstige 2 m² pr. m² grundareal. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m bortset fra enkelte mindre bygningsdele som siloer, skorstene og lignende, hvor særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.

3.2.E.11 Erhvervsområder i Verninge

Plandistrikt: Delområde 3.2
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom industri-, værksteds-, udstillingslager- og transportvirksomhed samt privat service. Endvidere kan områderne anvendes til forretningsvirksomhed med tilknytning til de enkelte virksomheder, eller som naturligt hører hjemme i et erhvervsområde. Der må ikke inden for områderne etableres yderligere beboelse.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer parceller med mindre end 1000 m². Det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom må ikke overstige 2 m² pr. m² grundareal. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m bortset fra enkelte mindre bygningsdele som siloer, skorstene og lignende, hvor særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.

3.2.E.20 Erhverv ved Hellevej og Birkevej

Plandistrikt: Delområde 3.2
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 20 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service og forretningsvirksomhed og enkelte boliger for bestyrer, portner eller lignende med tilknytning til virksomhedens drift.

Bebyggelsens omfang:

Lagerbygninger må maksimalt opføres med 6 m lodret sidehøjde og en total bygningshøjde på 20 m over terræn. Bygningshøjden for øvrig bebyggelse må ikke overstige 8,5 m over terræn.

3.2.E.21 Erhverv, Assensvej, Frankfri

Plandistrikt: Delområde 3.2
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service og forretningsvirksomhed og enkelte boliger for bestyrer, portner eller lignende med tilknytning til virksomhedens drift.

Bebyggelsens omfang:

Bygningshøjden må ikke overstige 10 m bortset fra enkelte mindre bygningsdele som siloer, skorstene og lignende, hvor særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.

3.2.E.22 Erhvervsområde ved Hellevej

Plandistrikt: Delområde 3.2
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Bygningshøjden må ikke overstige 10 m bortset fra enkelte mindre bygningsdele som siloer, skorstene og lignende, hvor særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.

Særlige bestemmelser:

Skærpet opmærksomhed på vandhåndtering.

3.2 - BRYLLE, VERNINGE, FRANKFRI OG NÅRUP

3.2.E.23 Erhvervsområde mellem Assensvej og Hellevad

Plandistrikt: Delområde 3.2

Anvendelse: Erhvervsområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom

Max bygningshøjde: 10 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Bygningshøjden må ikke overstige 10 m bortset fra enkelte mindre bygningsdele som siloer, skorstene og lignende, hvor særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette.

Særlige bestemmelser:

Skærpet opmærksomhed på vandhåndtering.

3.2.0.1 Brylle Skole

Plandistrikt: Delområde 3.2

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 % for området under ét

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1.5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, som undervisnings- og institutionsformål samt lignende aktiviteter, der efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan indpasses i området. Området er bebygget med Brylle skole og Brylle Børnehave. Friarealerne udnyttes til idrætsformål, legearealer og parkeringspladser i forbindelse med områdets aktiviteter. Det skal sikres, at områdets bebyggelse og udnyttelse af friarealerne harmonerer med tilgrænsende områder.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

3.2.0.2 Brylle Kirke

Plandistrikt: Delområde 3.2

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, kirke og andre bygninger til kirkelige formål og i forbindelse med kirkegårdsdrift. Ubebygget areal, anvendes til kirkegård eller parkeringsplads.

Bebyggelsens omfang:

Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendige til kirkelige formål.

3.2.0.10 Verninge Skole

Plandistrikt: Delområde 3.2

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1.5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, som undervisnings- og institutionsformål samt lignende aktiviteter, der naturligt kan indpasses i området. Området er bebygget med Verninge skole. Friarealerne udnyttes til idrætsformål, legearealer og parkeringsplads i forbindelse med områdets aktiviteter. Det skal sikres, at områdets bebyggelse og udnyttelse af friarealerne harmonerer med tilgrænsende områder.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

3.2.0.11 Kildevangen og Verninge Forsamlingshus

Plandistrikt: Delområde 3.2

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 % for området under ét

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1.5

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse fastlægges til offentlige formål som plejehjeminstitutioner, ældreboliger, børneinstitutioner samt forsamlingshus eller andre funktioner, der efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i områderne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at

der i forbindelse med plejehjemmene opføres een bolig, når denne skal tjene som bolig for forstander, pedel eller lignende med tilknytning til institutioner.

3.2.0.12 Verninge Kirke

Plandistrikt: Delområde 3.2

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, kirke og andre bygninger til kirkelige formål i forbindelse med kirkegårdsdrift m.v. Ubebygget areal, der ikke anvendes til Kirkegård eller parkeringsplads skal ved beplantning og pleje gives et pænt udseende.

Bebyggelsens omfang:

Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendige til kirkelige formål.

3.2.0.13 Sydmarksgården

Plandistrikt: Delområde 3.2

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 % for området under ét

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1.5

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse fastlægges til offentlige formål som plejehjeminstitutioner, ældreboliger, børneinstitutioner samt forsamlingshus eller andre funktioner, der efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i områderne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i forbindelse med plejehjemmene opføres een bolig, når denne skal tjene som bolig for forstander, pedel eller lignende med tilknytning til institutioner.

3.2.R.1 Brylle Fritidscenter og sportsplads

Plandistrikt: Delområde 3.2

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 % for området under ét

Max bygningshøjde: 11,5 m

Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål, som idrætshaller, klubhus og udendørs idrætsanlæg m.v. med tilhørende parkeringsanlæg.

3.2.R.10 Idrætsområde i Verninge

Plandistrikt: Delområde 3.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 % for området under ét
Max bygningshøjde: 11,5 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål, som idrætshaller, klubhus og udendørs idrætsanlæg m.v. med tilhørende parkeringsanlæg.

3.2.R.20 Fritidsområde Port Arthur

Plandistrikt: Delområde 3.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Max bygningshøjde: 6 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til fritidsformål som spejderområde med tilhørende faciliteter, bebyggelse og anlæg.

3.2.R.30 Frydenlund Fuglepark

Plandistrikt: Delområde 3.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Max bygningshøjde: 6 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til besøgsområde med fuglepark med tilknyttede faciliteter som cafeteria, opholds og legepladser, parkeringspladser m.v. Området ligger i det åbne land umiddelbart op til Krengerupskovene. Dets karakter som åbent land skal bevares.

Bebyggelsens omfang:

Inden for området må kun opføres bygninger med tilknytning til drift af fugleparken, som kioskbygninger, volierer,

bure, legehuse og nødvendige bygninger til foder, redskaber o.lign. Inden for rammerne af eksisterende tidligere landbrugsbygninger, kan der indrettes ferielejligheder eller værelser til udlejning til turister.

3.2.T.1 Brylle Renseanlæg

Plandistrikt: Delområde 3.2
Anvendelse: Teknisk anlæg
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til renseanlæg og andre spildevandstekniske anlæg. Området omfatter, foruden det eksisterende renseanlæg, et reserveareal mod syd.

3.2.T.2 Teknisk anlæg til biogas-, gylleseparerings- og kraftvarmeanlæg mellem Brylle og Tommerup

Plandistrikt: Delområde 3.2
Anvendelse: Teknisk anlæg
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 50 % for området under ét
Max bygningshøjde: 15 m

Områdets anvendelse:

Område til teknisk anlæg til behandling af gylle og anden biomasse som råstof for produktion af biogas, el, varme, gødning og destilatvand.

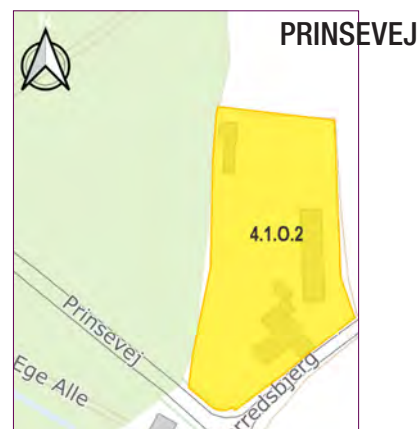
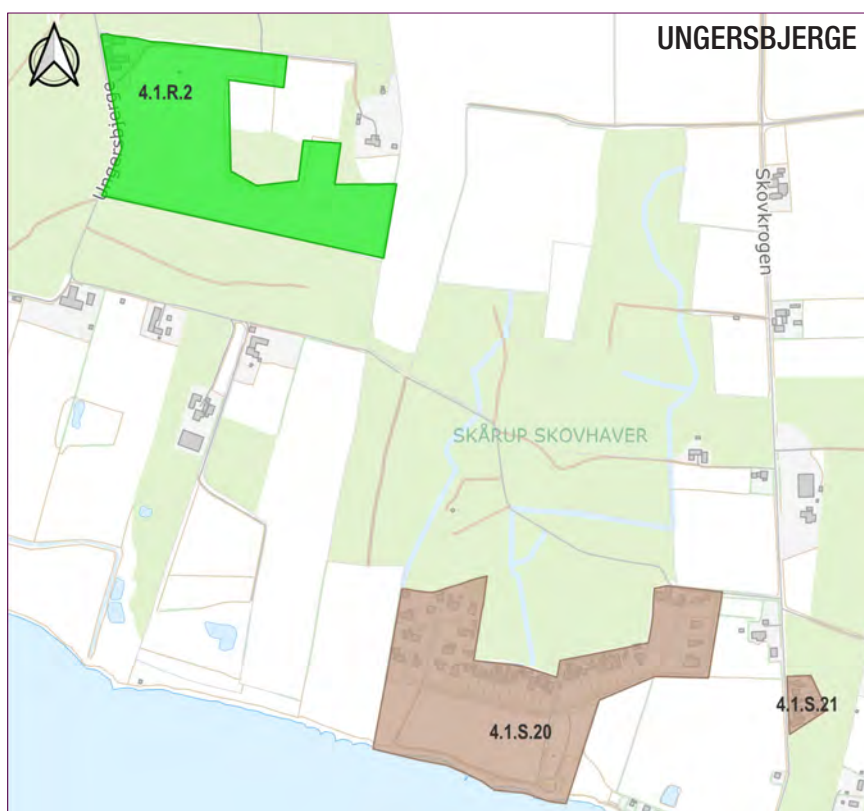
Bebyggelsens omfang:

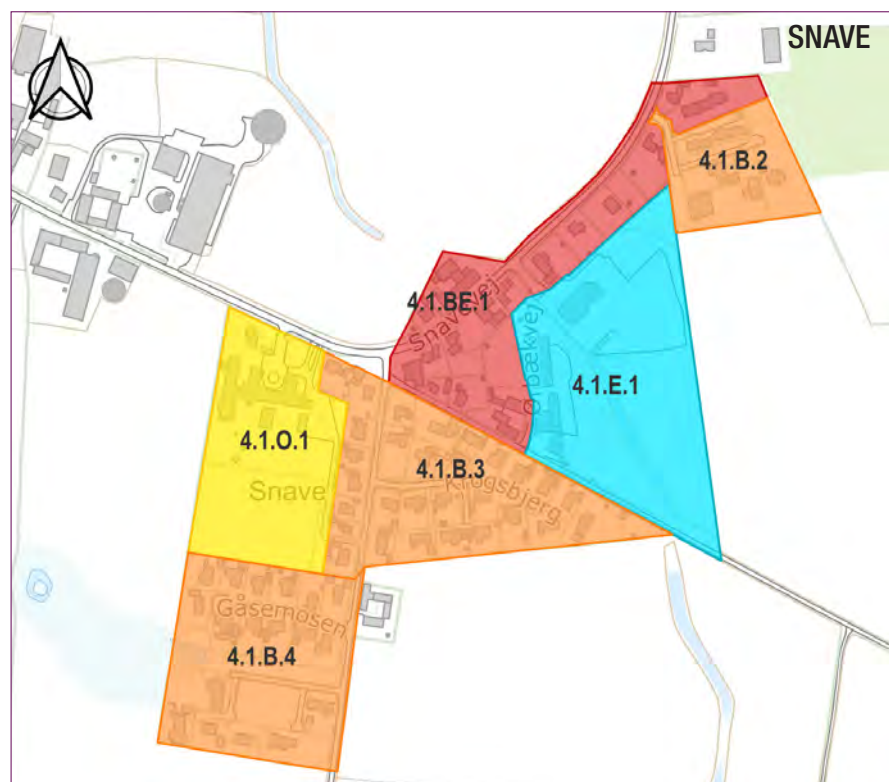
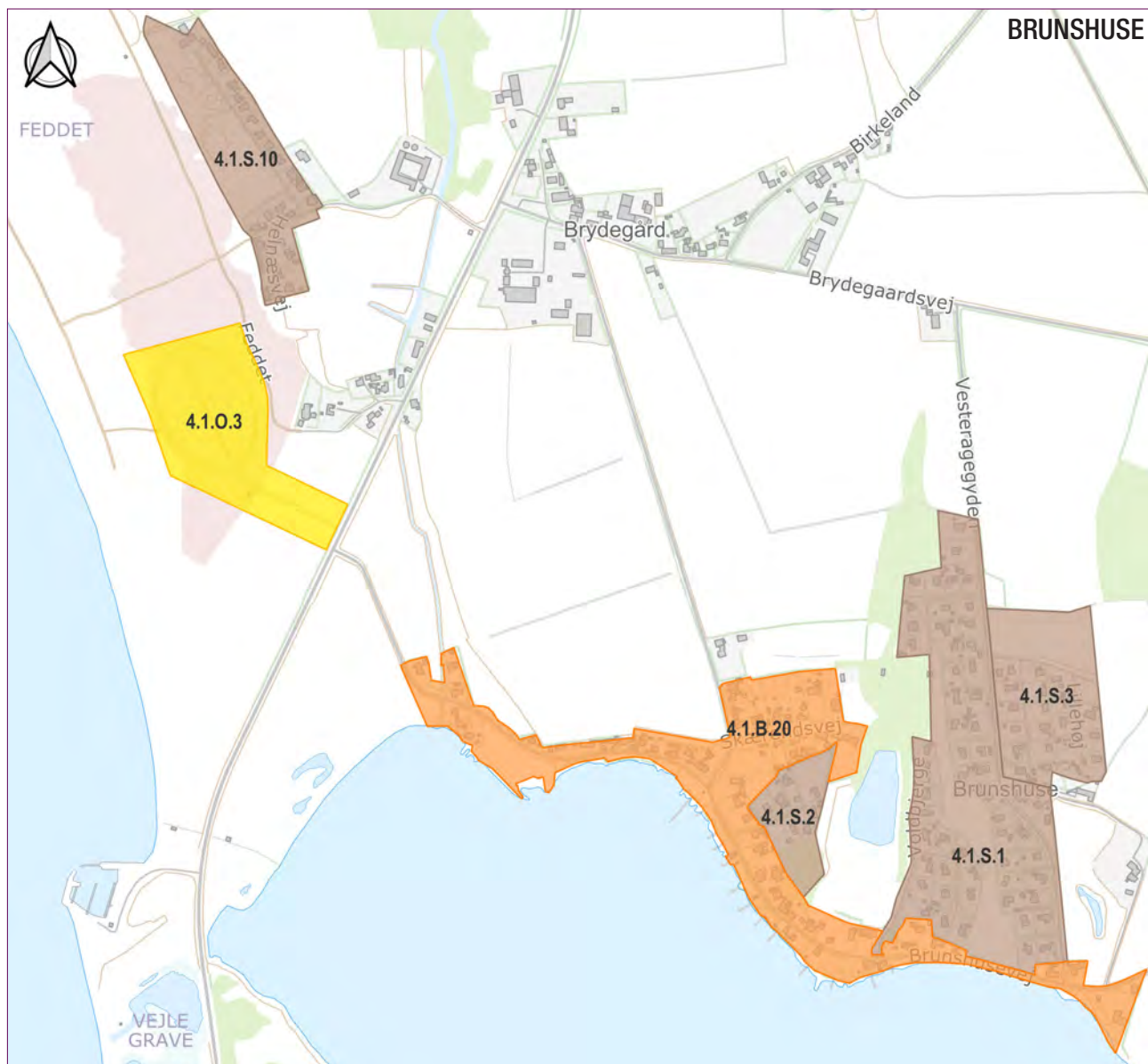
Tankanlæg herunder biogastank må maksimalt have en højde på 15 meter. Øvrige bygninger må maksimalt opføres med en højde på 8,5 meter.

Plandistrikt 4.1 - Snave, Dreslette, Helnæs og Brunshuse

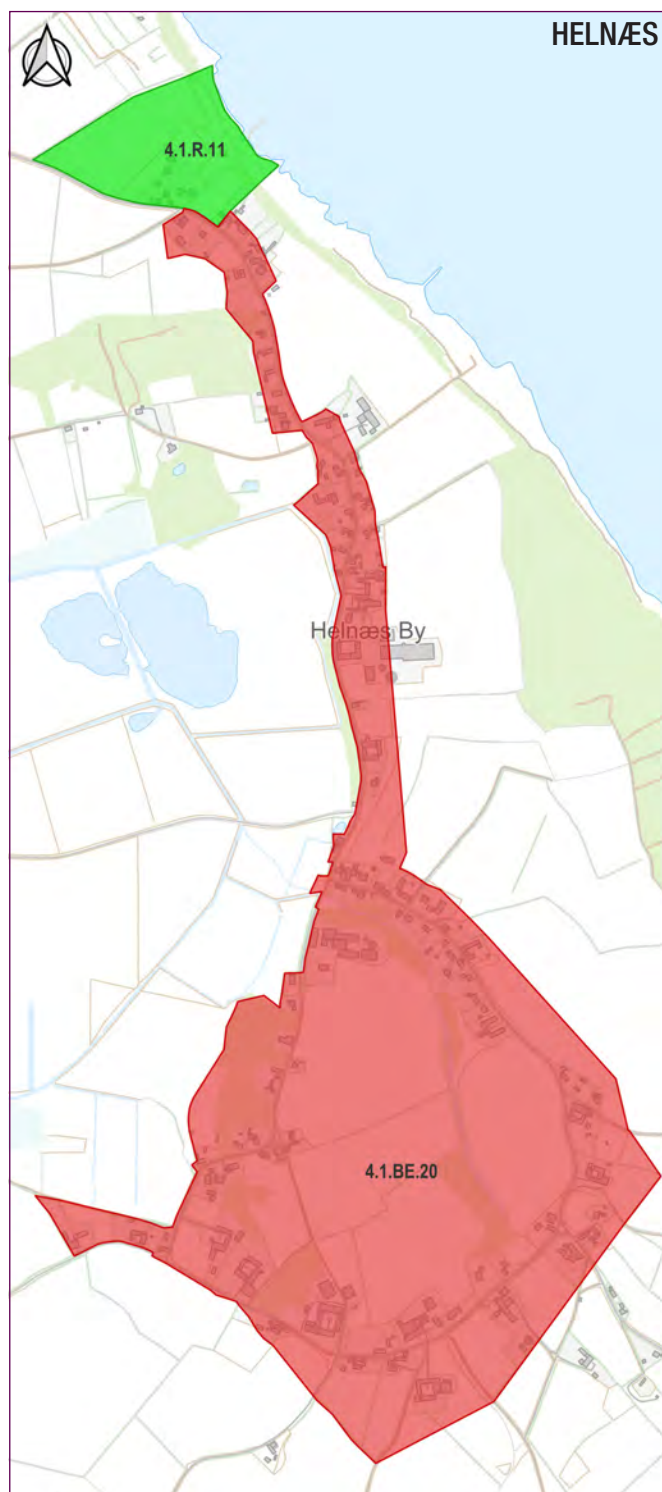


- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)

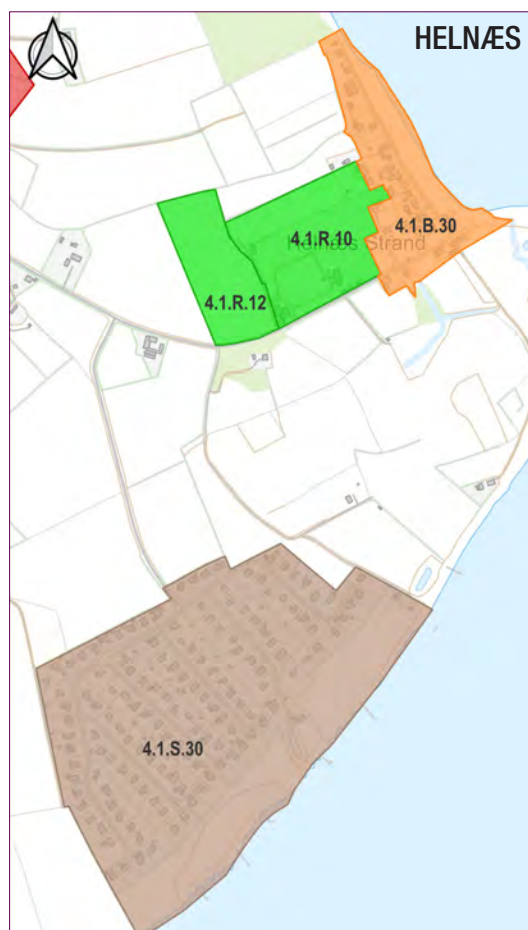




- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)



- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)



4.1.B.2 Ravnekær

Plandistrikt: Delområde 4.1
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområdet skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse, med mulighed for offentlige formål, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.1.B.3 Krogsbjerg / Kallehagegyden

Plandistrikt: Delområde 4.1
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.1.B.4 Gåsemosen / Pindskrog

Plandistrikt: Delområde 4.1
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.1.B.20 Boligområde Brunshuse

Plandistrikt: Delområde 4.1
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

I området kan der kun opføres eller foretages om- eller tilbygning til boligformål. Der kan i forbindelse med en bolig kan foregå lokalt betingede serviceerhverv, når dette kan ske uden tilsidesættelse af bevaringsinteresserne.

Bebyggelsens omfang:

Området skal bevare sin nuværende struktur med den eksisterende bebyggelse og tilknyttede strandarealer. Ny bebyggelse, om- og tilbygninger skal placeres og udformes, således at området kan bevare sit nuværende helhedspræg.

4.1.B.30 Fiskerhusene Helnæs

Plandistrikt: Delområde 4.1
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområdet, dog kan eksisterende fiskerskure og sommerhuse bibeholdes. Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning.

4.1.BE.1 Område ved Snavesvej nord

Plandistrikt: Delområde 4.1
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 50 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Området skal anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse, butikker, offentlig og privat service samt mindre erhverv der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne. Der er mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning.

4.1.BE.20 Helnæs By

Plandistrikt: Delområde 4.1
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Boliger, mindre erhverv samt landbrugs-ejendomme, med mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning, under hensyntagen til bevaringsinteresser. Der åbnes mulighed for indpasning af visse offentlige formål samt mindre lokale erhvervs-, servicevirksomheder og butikker, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Enkelte bygningsdele, f. eks. skorste-ne, elevatorårne og lign. kan opføres med en større højde end 8,5 m, såfremt særlige forhold gør sig gældende.

4.1.E.1 Erhvervsområde mellem Snavesvej og Ørbækvej

Plandistrikt: Delområde 4.1
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Lokalt erhvervsområde. Produktionserhverv, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed.

4.1.0.1 Dreslette skole

Plandistrikt: Delområde 4.1
 Anvendelse: Område til offentlige formål
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Skole, institutioner, idrætsanlæg og lignende.

Bebyggelsens omfang:

Området skal friholdes for anden bebyggelse end de for området nødvendige bygninger.

4.1.0.2 Institution ved Herredsbjerg

Plandistrikt: Delområde 4.1
 Anvendelse: Område til offentlige formål
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

4.1 - SNAVE, DRESLETTE, HELNÆS OG BRUNSHUSE

Områdets anvendelse:

Området anvendes fastlægges til institution, samt anlæg af almennyttig karakter

4.1.0.3 Feddet

Plandistrikt: Delområde 4.1
Anvendelse: Offentligt formål
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Max bygningshøjde: 4,5 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Offentlig parkering og toiletter.

Bebyggelsens omfang:

Byggefelt max 1.500 m². Området skal friholdes for anden bebyggelse end mindre bygninger (f.eks. toiletbygning med redningspost og nødtelefon samt evt. kiosk) i forbindelse med områdets anvendelse til parkering for publikum, der ønsker at benytte strandområdet (Feddet). Bebyggelse skal placeres således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne undgås bedst muligt.

4.1.R.2 Område til vinproduktion og Parkgolf m.v. ved Ungersbjerg

Plandistrikt: Delområde 4.1
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

I tilknytning til driften af landbrugsejendommen herunder vindrykning, kan der i eksisterende bygninger indrettes produktionslokaler til fremstilling af vin, lager, køkken, Café, gårdbutik med salg af egne produkter. I tilknytning til ejendommens vin- og landbrugsproduktion må der i de eksisterende bygninger indrettes kursusfaciliteter. Der kan indrettes områder etableres en parkgolfbane. Der kan indrettes én bolig på ejendommen.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsens samlede etageareal må højst udgøre 1100 m². Heraf må en gårdbutik med salg af egen produkter have et bruttoetageareal på max. 200 m².

4.1.R.10 Campingplads Helnæs

Plandistrikt: Delområde 4.1
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 10 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Campingplads med dertil hørende bygninger og faciliteter.

4.1.R.11 Helnæs Friluftsgård

Plandistrikt: Delområde 4.1
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 20 % for området under ét
Max bygningshøjde: 6,5 m
Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Friluftsmål, friluftsgård, naturskole og lignende.

Bebyggelsens omfang:

Værelseskapacitet til max. 10 enheder. Bygningshøjde maksimalt 6,5 m og facadehøjde maksimalt 3 m.

4.1.R.12 Rekreativt område med campingplads ved Strandbakken, Helnæs

Plandistrikt: Delområde 4.1
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 10 % for området under ét
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til campingplads. Det sikres at områdets anvendelse fastlægges til campingformål med dertil hørende faciliteter, herunder bygninger.

Bebyggelsens omfang:

Der kan opføres bygninger og anlæg som er nødvendige for campingpladsens drift og udvikling.

4.1.S.1 Sommerhusområde Vesteragegyden / Voldbjerge

Plandistrikt: Delområde 4.1
Anvendelse: Sommerhusområde
Zonestatus: Sommerhusområde
Fremtidig zone: Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent: 15 %
Max bygningshøjde: 5,5 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Sommerhusområde

4.1.S.2 Sommerhusområde ved Brunshusevej

Plandistrikt: Delområde 4.1
Anvendelse: Sommerhusområde
Zonestatus: Sommerhusområde og landzone
Fremtidig zone: Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent: 15 %
Max bygningshøjde: 5,5 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Sommerhusområde

4.1.S.3 Sommerhusområde Brunshuse

Plandistrikt: Delområde 4.1
Anvendelse: Sommerhusområde
Zonestatus: Sommerhusområde
Fremtidig zone: Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent: 15 %
Max bygningshøjde: 5,5 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Sommerhusområde

4.1.S.10 Sommerhusområde v. Helnæsvej

Plandistrikt: Delområde 4.1
Anvendelse: Sommerhusområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent: 15 %
Max bygningshøjde: 5,5 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Sommerhusområde

4.1.S.20 Sommerhusområde i Skovkrogen

Plandistrikt: Delområde 4.1
 Anvendelse: Sommerhusområde
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Fremtidig zone: Sommerhusområde
 Bebyggelsesprocent: 15 %
 Max bygningshøjde: 5,5 m
 Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Sommerhusområde og offentligt natur-
 område.

Bebyggelsens omfang:

Indenfor området må der opføres en
 helårsbolig med en højde på max. 7 m.

4.1.S.21 Lille sommerhusomr. ved Skovkrogen

Plandistrikt: Delområde 4.1
 Anvendelse: Sommerhusområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 15 % for den
 enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 5,5 m
 Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Sommerhusområde

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent for området max
 11. Bebyggelsesprocent for den enkel-
 te ejendom max 13.

4.1.S.30 Helnæs Sommerland

Plandistrikt: Delområde 4.1
 Anvendelse: Sommerhusområde
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Fremtidig zone: Sommerhusområde
 Bebyggelsesprocent: 15 %
 Max etager: 1

Områdets anvendelse:

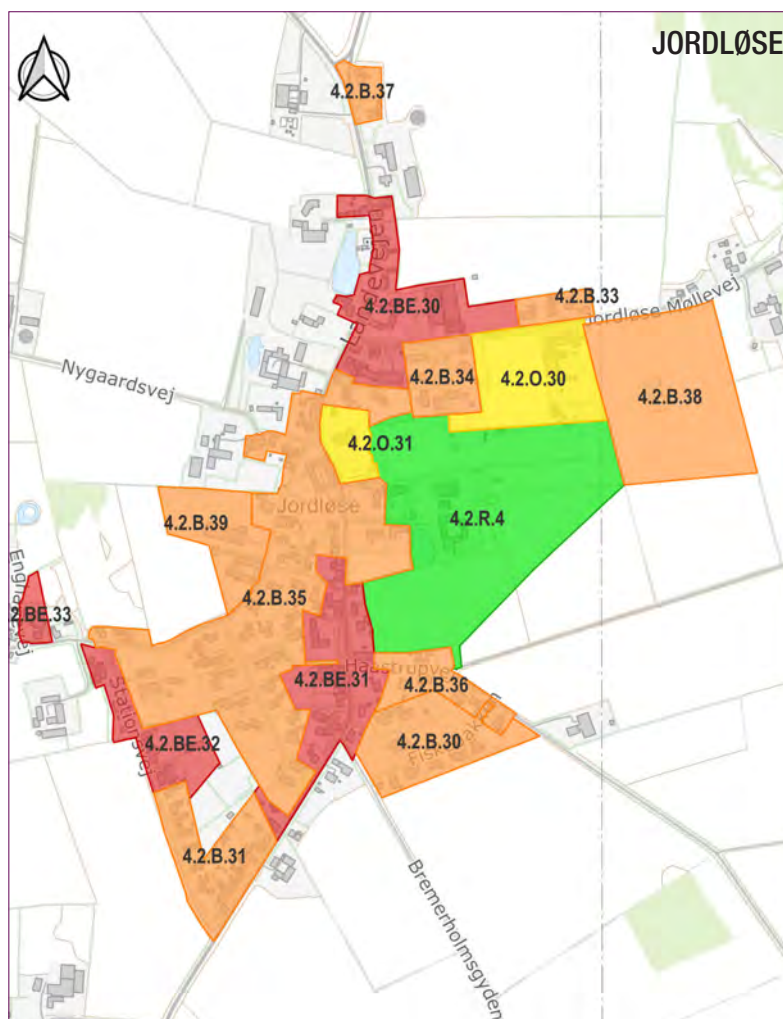
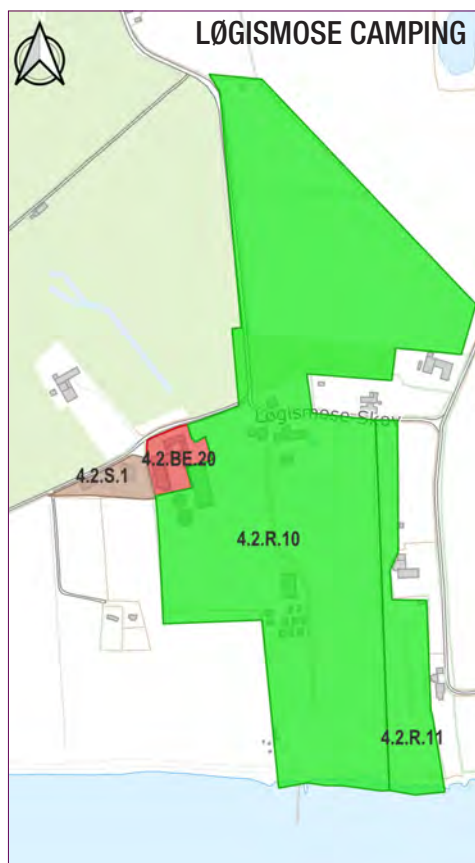
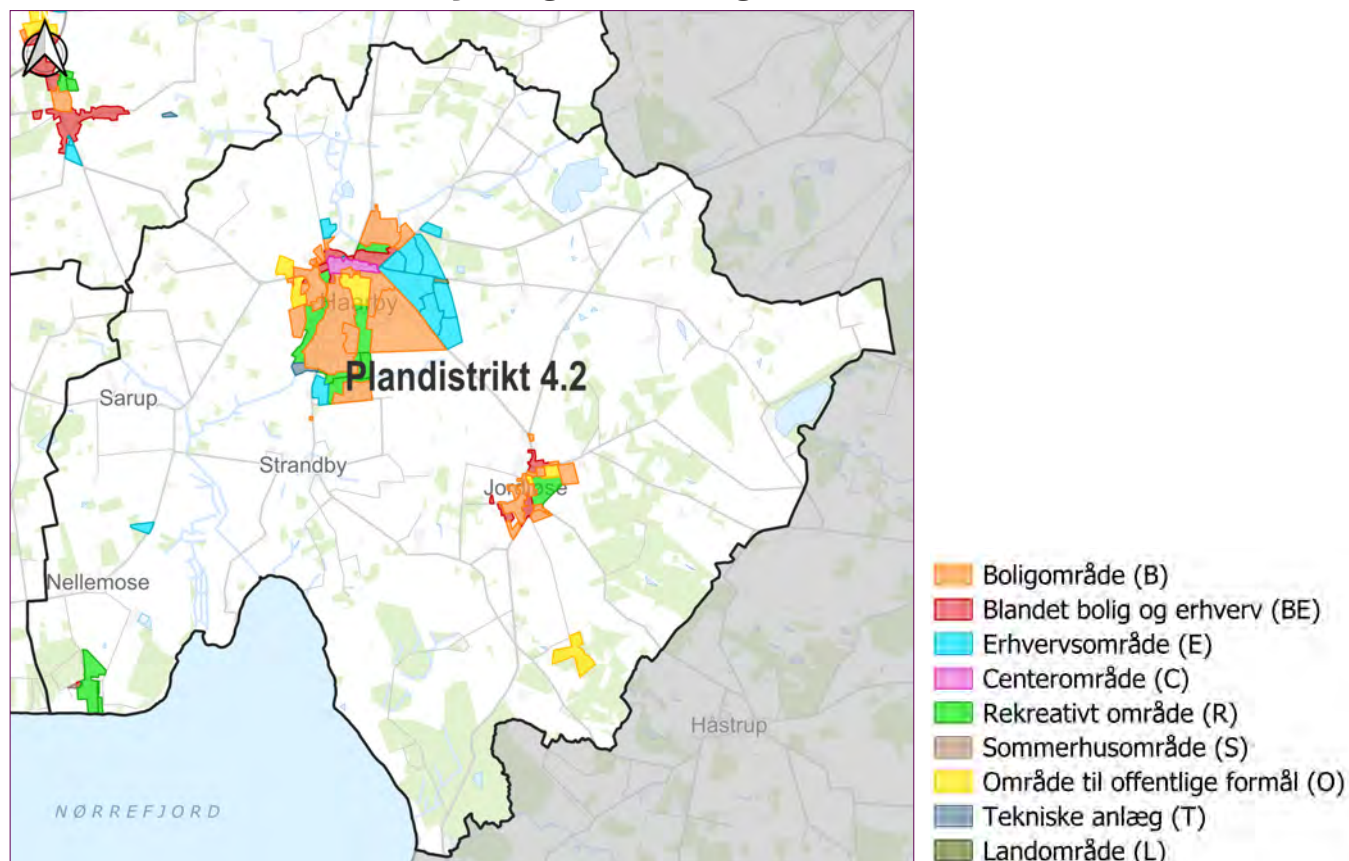
Sommerhusområde, offentlige formål,
 parkeringsplads og fælles friarealer.

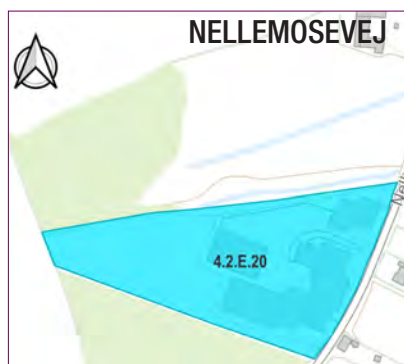
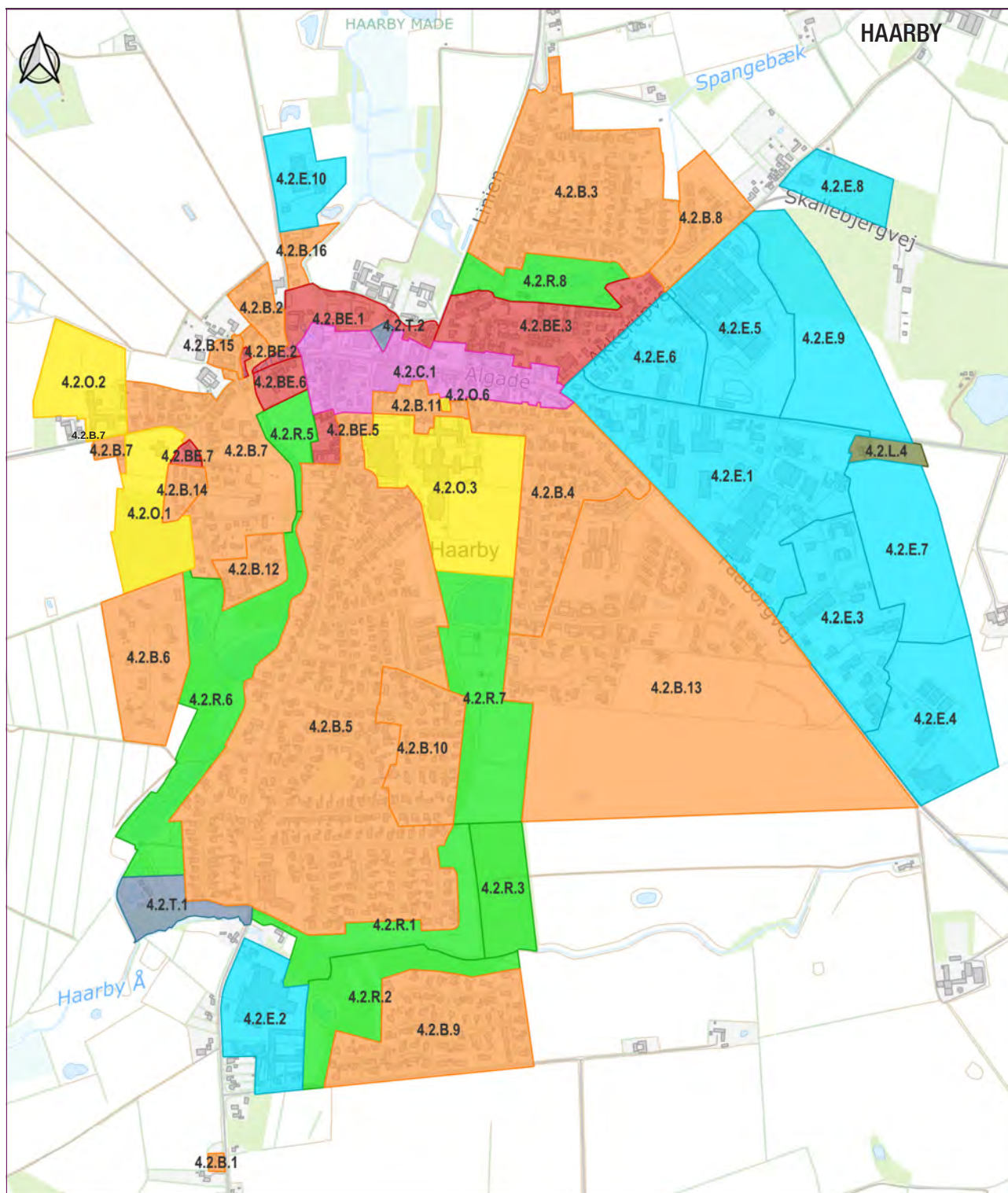
Bebyggelsens omfang:

Bygningshøjde maksimalt 2,70 m fra ter-
 ræn til hvor ydervæg og tagflade skæ-
 rer hinanden.

4.2 - HAARBY, LØGISMOSE OG JORDLØSE

Plandistrikt 4.2 - Haarby, Løgismose og Jordløse





- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)

4.2 - HAARBY, LØGISMOSE OG JORDLØSE

4.2.B.1 Boligområde ved Strandgade

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med tilhørende nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.2.B.2 Holmevej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med tilhørende nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent max. 30 for åben, lav boligbebyggelse, og max. 40 for tæt, lav boligbebyggelse.

4.2.B.3 Landø, Solvej, Bakkevej, Pilevej, Spangevej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.2.B.4 Ingrid Marie Vej m.m.

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %

Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.2.B.5 Boligområder omkring Strandgade nord

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.2.B.6 Område ved Mosegårds Allé

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse som storparceller og nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.2.B.7 Møllevej, Engvej, Fasanvej, Kildevej, Algade vest

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.2.B.8 Spangebo, Akkerupvej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.2.B.9 Østergaardsvej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.2.B.10 Egevej, Ellevangen

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med mulighed for erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.2.B.11 Område på Skolevej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med mulighed for erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.2.B.12 Møllevej, Mosegården

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med mulighed for erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.2.B.13 Boligområde Filippavænget

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med mulighed for erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent maks. 40 % for tæt-lav og 30 % for åben-lav.

Særlige bestemmelser:

Skærpet opmærksomhed på vandhåndtering af især den sydlige del af området pga. højtstående grundvand.

4.2.B.14 Boligområde Møllevej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde til tæt-lav boligbebyggelse. Der kan indrettes andre boligtyper i de nedlagte landbrugsbygninger, herunder i det gamle stuehus. I de nedlagte landbrugsbygninger kan der endvidere indrettes anvendelser som f.eks. fælleshus, sognehus, foredragssal, liberalt erhverv og mindre ikke generende værkstedsvirksomheder.

Bebyggelsens omfang:

Tæt-lav bebyggelse: 40% og 1½ etage.

Særlige bestemmelser:

Der må ikke opføres bebyggelse indenfor en afstand af 10 m fra kirkegården.

4.2.B.15 Boligområde Kildevej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Tæt lav bebyggelse: 40 % og 1½ etage.

Særlige bestemmelser:

Bevares den eksisterende gård ikke, skal der ved opførelse af ny bebyggelse, opføres et nyt firlænget gårdanlæg med principielt samme struktur og dimensioner.

4.2.B.16 Boligområde Holmevej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Åben-lav og Tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben lav: 30%. Bebyggelsesprocent ved tæt lav: 40 %. Det skal via lokalplanlægningen sikres, at min. 10 % af området udlægges til opholds og friarealer.

4.2.B.30 Fiskebakken

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.2.B.31 Boligområde ved Stationsvej / Landevejen

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.2.B.32 Boligområde mellem Haastrupvej og Landevejen

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.2.B.33 Boligområde på Jordløse Møllevej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.2 - HAARBY, LØGISMOSE OG JORDLØSE

4.2.B.34 Jordløse Møllevejs vænge

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.2.B.35 Bækmarken, Enghavevej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med nærmere erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.2.B.36 Boligområde v. Haastrupvej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.2.B.37 Boligområde v. Landevejen nord

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligbebyggelse med nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

4.2.B.38 Boligområde nord for Haastrupvej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligområde med mulighed for tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Bebyggelse skal opføres efter en plan inspireret af landsbybebyggelse med en fælles central forte.

Fremtidig bebyggelse må maksimalt have en højde svarende til kote 92,5.

Særlige bestemmelser:

'Den del af rammen, der ligger over kote 89,5 skal friholdes for bebyggelse for at sikre og bibeholde indkigget mod Jordløse Bakker fra Jordløse Møllevej.

4.2.B.39 Boligområde vest for Enghavevej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligområde med tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben-lav: 30.
 Bebyggelsesprocent ved tæt-lav: 40

4.2.BE.1 Postvænget/Toftevej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Området skal anvendes til boligbebyggelse, offentlig og privat service samt mindre erhverv der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Parkeringsareal skal svare til mindst 1 P-plads pr. 100 m² boligetageareal og 1 P-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal. Parkeringsareal kan anlægges fælles for flere ejendomme.

4.2.BE.2 Kildevej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 % for området under ét
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Området skal anvendes til boligbebyggelse, offentlig og privat service samt mindre erhverv der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten for området som helhed er 60. Der er ikke mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 50. Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkning i forhold til.

4.2.BE.3 Akkerupvej, Spangevej, Jonsgårdsvej, Landø

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Området skal anvendes til boligbebyggelse, offentlig og privat service samt mindre erhverv der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

4.2.BE.5 Område i Strandgade nord

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Området skal anvendes til boligbebyggelse, offentlig og privat service samt mindre erhverv der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

4.2.BE.6 Område ved Haarby Bageri

Plandistrikt: Delområde 4.2
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 60 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Området skal anvendes til boligbebyggelse, offentlig og privat service samt mindre erhverv der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

4.2.BE.7 Blandet Bolig- og erhvervsområde i Gl. Haarby Rådhus

Plandistrikt: Delområde 4.2
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 60 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Området skal anvendes til boligbebyggelse, offentlig og privat service samt mindre erhverv der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

4.2.BE.30 Jordløse Møllevej

Plandistrikt: Delområde 4.2
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 60 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Området skal anvendes til boligbebyggelse, offentlig og privat service samt mindre erhverv der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

4.2.BE.31 Boligområde i Jordløse

Plandistrikt: Delområde 4.2
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Området skal anvendes til boligbebyggelse, offentlig og privat service samt mindre erhverv der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

4.2.BE.32 Bollig- og erhvervsområde på Stationsvej

Plandistrikt: Delområde 4.2
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Området skal anvendes til boligbebyggelse, offentlig og privat service samt mindre erhverv der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

4.2.BE.33 Bolig- og erhvervsområde på Enghavevej

Plandistrikt: Delområde 4.2
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 50 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Området skal anvendes til boligbebyggelse, offentlig og privat service samt mindre erhverv der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

4.2.C.1 Bycenterområde

Plandistrikt: Delområde 4.2
Anvendelse: Centerområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 65 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Butikker, hotel- og restaurationsvirksomhed, liberale erhverv, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder med tilknytning til butik, i mindre omfang boligbebyggelse.

Særlige bestemmelser:

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål inden for bymidteafgrænsningen, som fremgår af

detaillhandelsstrukturen, er 9.500 m². Den enkelte butik kan gives et bruttoetageareal på op til 3500 m² for dagligvarebutikker og 2000 m² for udvalgsvarebutikker.

4.2.E.1 Erhvervsområde Faaborgvej, Trunderupvej

Plandistrikt: Delområde 4.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 60 %
Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Produktionserhverv, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Afstanden fra bebyggelse, lager og erhvervsudøvelse skal mindst udgøre 20 m fra Faaborgvej og 20 m fra evt. kommende omfartsvej.

Særlige bestemmelser:

Der kan placeres udvalgsvarehandel i form af pladskrævende varegrupper. Den maksimale butiksstørrelse til særlig pladskrævende varer er 2.000 m². Den maksimale bruttoetageareal til pladskrævende varegrupper inden for rammen er 5.000 m². Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål indenfor området til særlig pladskrævende varegrupper, som det fremgår af detaillhandelsstrukturen, er 9.500 m².

4.2.E.2 Erhvervsområde Strandgade, Østergårdsvej

Plandistrikt: Delområde 4.2
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 60 %
Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Produktionserhverv, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Afstanden fra bebyggelse, lager og erhvervsudøvelse skal mindst udgøre 20 m fra Faaborgvej og 20 m fra evt. kommende omfartsvej.

4.2 - HAARBY, LØGISMOSE OG JORDLØSE

4.2.E.3 Erhvervsområde Stær-mosevej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Produktionserhverv, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Afstanden fra bebyggelse, lager og erhvervsudøvelse skal mindst udgøre 20 m fra Faaborgvej og 20 m fra evt. kommende omfartsvej.

4.2.E.4 Erhvervsområde ved Faaborgvej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Produktionserhverv, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Afstanden fra bebyggelse, lager og erhvervsudøvelse skal mindst udgøre 20 m fra Faaborgvej og 20 m fra evt. kommende omfartsvej.

4.2.E.5 Erhvervsområde ved Akkerupvej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Produktionserhverv, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed.

4.2.E.6 Erhvervsområde Trunderupvej, Akkerupvej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Produktionserhverv, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Afstanden fra bebyggelse, lager og erhvervsudøvelse skal mindst udgøre 20 m fra Faaborgvej og 20 m fra evt. kommende omfartsvej.

Særlige bestemmelser:

Jævnfør detailhandelsstrukturen kan der placeres udvalgsvarerhandel i form af pladskrævende varegrupper i en del af rammen. Den maksimale butiksstørrelse til særlig pladskrævende varer er 2.000 m². Den maksimale bruttoetageareal til pladskrævende varegrupper inden for rammen er 4.500 m². Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksførmål indenfor området til særlig pladskrævende varegrupper, som det fremgår af detailhandelsstrukturen, er 9.500 m².

4.2.E.7 Erhvervsområde ved Østertorn

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Produktionserhverv, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Afstanden fra bebyggelse, lager og erhvervsudøvelse skal mindst udgøre 20 m fra Faaborgvej og 20 m fra evt. kommende omfartsvej.

4.2.E.8 Erhvervsområde ved Akkerupvej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Produktionserhverv, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Afstanden fra bebyggelse, lager og erhvervsudøvelse skal mindst udgøre 20 m fra Faaborgvej og 20 m fra evt. kommende omfartsvej.

4.2.E.9 Erhvervsområde ved Skallebjergvej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Produktionserhverv, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Afstanden fra bebyggelse, lager og erhvervsudøvelse skal mindst udgøre 20 m fra Faaborgvej og 20 m fra evt. kommende omfartsvej.

Særlige bestemmelser:

Skærpet opmærksomhed på vandhåndtering af især den sydlige del af området.

4.2.E.10 Erhvervsområde ved Holmevej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Produktionserhverv, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Afstanden fra bebyggelse, lager og erhvervsudøvelse skal mindst udgøre 20 m fra Faaborgvej og 20 m fra evt. kommende omfartsvej. Der må ikke placeres virksomheder, som kan virke væsentlig generende i forhold til omgivelserne.

4.2.E.20 Erhvervsområde ved Nellesmosevej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Min. tilladte miljøklasse:

Områdets anvendelse:

Produktionserhverv, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed. Ikke handel med dagligvarer.

4.2.L.4 Rammeområde i landzone ved Trunderupvej i Haarby

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: Max. 30 for åben-lav
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Landbrugsformål med mulighed for, at indpasse en bolig.

4.2.O.1 Haarby kirkegård

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Område til offentlige formål
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 10 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Offentligt område, Kirke med tilhørende faciliteter

Bebyggelsens omfang:

Eksisterende kirkebygning kan bevares i samme højde og udformning.

4.2.O.2 Efterskole på Assensvej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Område til offentlige formål
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Efterskole, social institution, plejecenter og lignende.

Bebyggelsens omfang:

Område 1: Kan bebygges. Område 2: Større samlede friarealer. Området skal friholdes for bebyggelse.

4.2.O.3 Haarby skole m.m.

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Område til offentlige formål
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Skole, institutioner, idrætsanlæg, idrætshal, svømmehal og lignende.

Bebyggelsens omfang:

Bygningshøjde max 8,5 m. og 14 m. for idræts- og svømmehal.

4.2.O.6 Skolevej 21

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Område til offentlige formål
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 50 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Offentlige formål i form af undervisning, daginstitution, ungdomsklub, tandklinik og lignende

4.2.O.30 Område ved Jordløse Skole

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Område til offentlige formål
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Skole, institutioner, idrætsanlæg og lignende.

Bebyggelsens omfang:

Området skal friholdes for anden bebyggelse end de for området nødvendige bygninger.

4.2.O.31 Jordløse Kirkegård

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Område til offentlige formål
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 10 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Område med Kirke og tilhørende faciliteter.

Bebyggelsens omfang:

Eksisterende kirkebygning kan bevares i samme højde og udformning.

4.2.R.1 Grønt område ved skolestier

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 10 %
 Max bygningshøjde: 7 m

Områdets anvendelse:

Rekreativt område, bypark, landbrug, skovbrug og lignende.

Bebyggelsens omfang:

Området skal friholdes for anden bebyggelse end evt. mindre bygninger (f.eks. toiletbygninger, hytter og lignende) i forbindelse med områdets anvendelse.

4.2.R.2 Rekreativt område ved Østergårdsvej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 10 %

Områdets anvendelse:

Rekreativt område, bypark, landbrug, skovbrug og lignende.

4.2.R.3 Rekreativt område vest for Bøgevej

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Max bygningshøjde: 5 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til rekreativt grønt område, bypark, legeplads, grøn kile, skov

Bebyggelsens omfang:

Området skal friholdes for anden bebyggelse end mindre bygninger (f.eks. toiletbygninger, hytter, shelters, anlæg til legeredskaber mv.) i forbindelse med områdets anvendelse.

4.2.R.4 Reakreativt område i Jordløse

Plandistrikt: Delområde 4.2
 Anvendelse: Rekreativt område
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 5 %
 Max bygningshøjde: 5 m

4.2 - HAARBY, LØGISMOSE OG JORDLØSE

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til rekreativt område til bypark, legeplads med videre samt rideskole/rideanlæg.

4.2.R.5 Rekreativt område ved Haarby å

Plandistrikt: Delområde 4.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 10 %
Max bygningshøjde: 7 m

Områdets anvendelse:

Bynært landskab, landbrug, skovbrug og lignende.

Bebyggelsens omfang:

Der må kun etableres anlæg og bebyggelse, der alene omfatter landbrugs- og skovbrugsvirksomhed.

4.2.R.6 Rekreativt område ved Mølledam

Plandistrikt: Delområde 4.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: By- og landzone
Fremtidig zone: By- og landzone
Bebyggelsesprocent: 10 %
Max bygningshøjde: 7 m

Områdets anvendelse:

Bynært landskab, landbrug, skovbrug og lignende samt anlæg med tilknytning til kommunens renseanlæg for den del, der ligger øst for Haarby å.

Bebyggelsens omfang:

Der må kun etableres anlæg og bebyggelse, der alene omfatter landbrugs- og skovbrugsvirksomhed samt renseanlæg.

4.2.R.7 Rekreativt område i Haarby by

Plandistrikt: Delområde 4.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 10 %
Max bygningshøjde: 7 m

Områdets anvendelse:

Rekreativt område, bypark, landbrug, skovbrug og lignende.

Bebyggelsens omfang:

Området skal friholdes for anden bebyggelse end evt. mindre bygninger (f.eks. toiletbygninger, hytter og lignende) i forbindelse med områdets anvendelse.

4.2.R.8 Rekreativt område syd for Spangevej

Plandistrikt: Delområde 4.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 10 %
Max bygningshøjde: 7 m

Områdets anvendelse:

Bynært landskab, landbrug, skovbrug og lignende.

Bebyggelsens omfang:

Der må kun etableres anlæg og bebyggelse, der alene omfatter landbrugs- og skovbrugsvirksomhed.

4.2.R.10 Løgismose Strand Camping

Plandistrikt: Delområde 4.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 10 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Rekreativt område, bypark, landbrug, skovbrug og lignende.

Bebyggelsens omfang:

Der kan opføres bygninger og anlæg som er nødvendige for campingpladsens drift og udvikling.

4.2.R.11 Rekreativt område ved campingplads ved Løgismose

Plandistrikt: Delområde 4.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 10 %
Max bygningshøjde: 5 m
Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Rekreativt område.

Bebyggelsens omfang:

Indenfor området kan der ved om- eller tilbygning af eksisterende bygning eller som erstatning for eksisterende bygning, opføres bebyggelse, som toiletbygning og skur. Bebyggelsen skal placeres hvor den eksisterende bygning ligger i dag. Der er mulighed for mindre tilpasning af placeringen af hensyn til afstand til skel. Derudover kan der, trukket længst muligt væk fra kysten opstilles elementer som shelters, bål-

plads, bænke o.lign til understøttelse af friluftslivet. Bebyggelse og anlæg forudsætter at der er meddelt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

4.2.S.1 Sommerhusområde Løgismose skov

Plandistrikt: Delområde 4.2
Anvendelse: Sommerhusområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent: 15 %
Max bygningshøjde: 6 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Sommerhusområde

Bebyggelsens omfang:

Der kan ialt udstykkes to sommerhusgrunde på hver min 1200 m².

4.2.T.1 Rensningsanlæg m.m.

Plandistrikt: Delområde 4.2
Anvendelse: Teknisk anlæg
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 65 %
Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Renseanlæg og offentlige friarealer.

Bebyggelsens omfang:

Området skal friholdes for anden bebyggelse end de bygninger og anlæg, der er nødvendige for etablering, drift og vedligeholdelse af renseanlæg, udført i henhold til spildevandsplan.

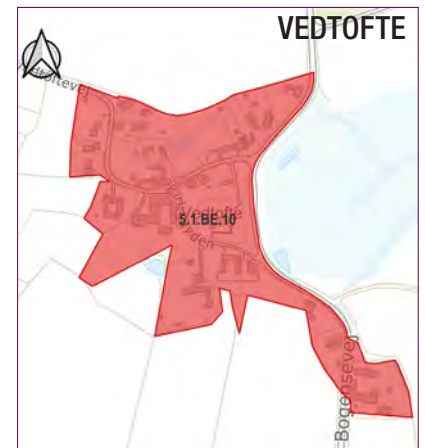
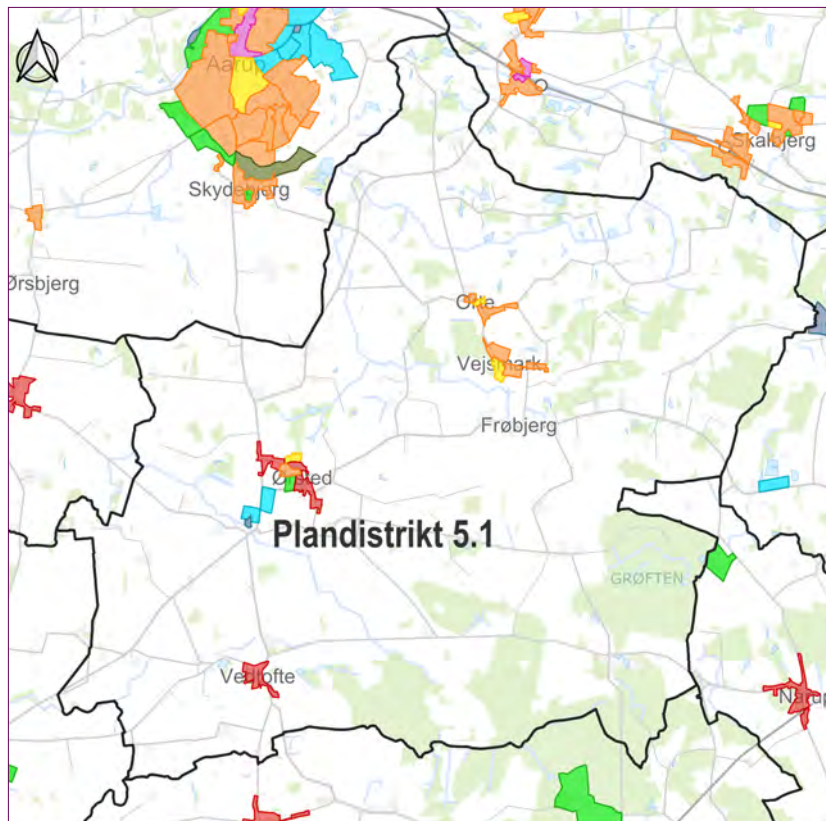
4.2.T.2 Haarby Kraft-Varmeværk

Plandistrikt: Delområde 4.2
Anvendelse: Teknisk anlæg
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 40 % for området under ét
Max bygningshøjde: 10 m

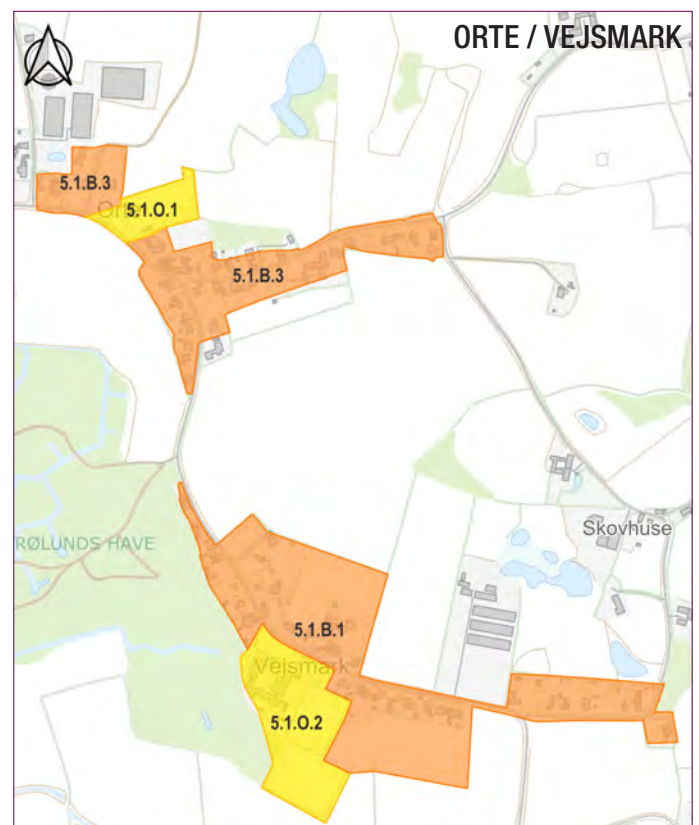
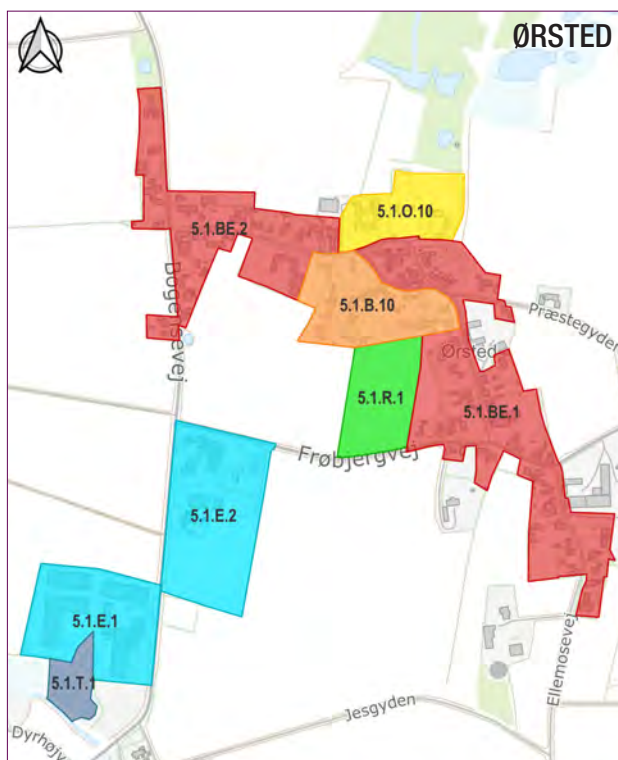
Områdets anvendelse:

Område til teknisk anlæg.

Plandistrikt 5.1 - Ørsted, Frøbjerg og Orte



- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)



5.1.B.1 Boligformål Orte Vejsmark

Plandistrikt: Delområde 5.1
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 30 % for den enkelte ejendom
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde. Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning. Herunder enkelte institutioner. Liberale erhverv og mindre erhvervsvirksomheder som kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Nybebyggelse, om- og tilbygning skal placeres, udformes og i sit materialevalg være i overensstemmelse med stedlige tradition.

5.1.B.3 Boligområde Orte Byvej/ Skalbjergrvej

Plandistrikt: Delområde 5.1
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Boligområde. Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning. Herudover enkelte institutioner, butikker o.lign., samt liberale erhverv og mindre erhvervsvirksomheder, der kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Nybebyggelse, om- og tilbygning skal placeres, udformes og i sit materialevalg være i overensstemmelse med stedlige tradition.

5.1.B.10 Boligområde ved Chr. Richarts vej

Plandistrikt: Delområde 5.1
Anvendelse: Boligområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 35 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5
Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål med tilhørende fællesanlæg - børneinstitutioner, varmecentral m.v. samt til mindre butikker til områdets daglige forsyning. Boligbebyggelsen må kun bestå af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse (parcelhuse, række-, kæde-, klyngehuse m.v.). Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning. Området kan endvidere indeholde lettere erhvervstyper, som uden gener kan indpasses i omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten i de områder, der anvendes til åben-lav, må ikke overstige 30% for den enkelte parcel. For områder med tæt-lav må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40%.

5.1.BE.1 Blandet bolig og erhverv - Chr. Richartsvej/Ellemosevej

Plandistrikt: Delområde 5.1
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt butikker til områdets daglige forsyning. Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning. Området kan endvidere indeholde lettere erhvervstyper, som uden gener kan indpasses i omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det skal sikres at ny bebyggelse placeres således, at der opstår mindst mulige gener for omgivelserne. Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25 ved boligbebyggelse og må ikke overstige 40 ved anden bebyggelse.

5.1.BE.2 Blandet bolig og erhverv - Chr. Richardtsvej

Plandistrikt: Delområde 5.1
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: By- og landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 30 % ved boligbebyggelse, 45 % ved anden bebyggelse
Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål og samt offentlige formål. Der åbnes mu-

lighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning. Mulighed for lettere erhvervstyper, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Det skal sikres at ny bebyggelse placeres således, at der opstår mindst mulige gener for omgivelserne. Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og må ikke overstige 45 ved anden bebyggelse.

5.1.BE.10 Vedtofte

Plandistrikt: Delområde 5.1
Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 30 %

Områdets anvendelse:

Der åbnes mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning.

5.1.E.1 Ørsted Mølle

Plandistrikt: Delområde 5.1
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom
Max bygningshøjde: 13 m

Områdets anvendelse:

Erhvervsformål, så som lettere industri samt enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Rumfang beregnes af den del af bygningen, der er over færdigt terræn. Elevatortårne, skorstene, antenner og lignende kan opføres i en højde på op til 19 m. efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

5.1.E.2 Erhvervsområde ved Vesterled Nord

Plandistrikt: Delområde 5.1
Anvendelse: Erhvervsområde
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom
Max bygningshøjde: 13 m

Områdets anvendelse:

Erhvervsformål, så som lettere industri samt enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Rumfang beregnes af den del af bygningen, der er over færdigt terræn. Elevatortårne, skorstene, antenner og lignende kan opføres i en højde på op til 19 m. efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

5.1.0.1 Offentlige formål - Orte kirke

Plandistrikt: Delområde 5.1
Anvendelse: Område til offentlige formål
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Området udlægges til offentlige formål - kirke

Bebyggelsens omfang:

Nybebyggelse, om- og tilbygning skal placeres, udformes og i sit materialevalg være i overensstemmelse med stedlige tradition.

5.1.0.2 Offentlige formål - Frøbjerg/Orte friskole

Plandistrikt: Delområde 5.1
Anvendelse: Offentlige formål som uddannelsesinstitution, skole, idrætsanlæg og daginstitution.
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 45 %
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Offentlige formål som uddannelsesinstitution, skole, idrætsanlæg og daginstitution.

5.1.0.10 Ørsted Kirke

Plandistrikt: Delområde 5.1
Anvendelse: Område til offentlige formål
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 % for området under ét
Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Området udlægges til offentlige formål - kirke

Bebyggelsens omfang:

Det skal sikres at ny bebyggelse opføres således, at der opstår mindst mulige gener for omgivelserne.

5.1.R.1 Rekreativt område nord for Frøbjergvej

Plandistrikt: Delområde 5.1
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Max bygningshøjde: 5 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til rekreativt grønt område, bypark, legeplads

Bebyggelsens omfang:

Området skal friholdes for anden bebyggelse end mindre bygninger (f.eks. toiletbygninger, hytter, shelters, anlæg til legeredskaber mv.) i forbindelse med områdets anvendelse.

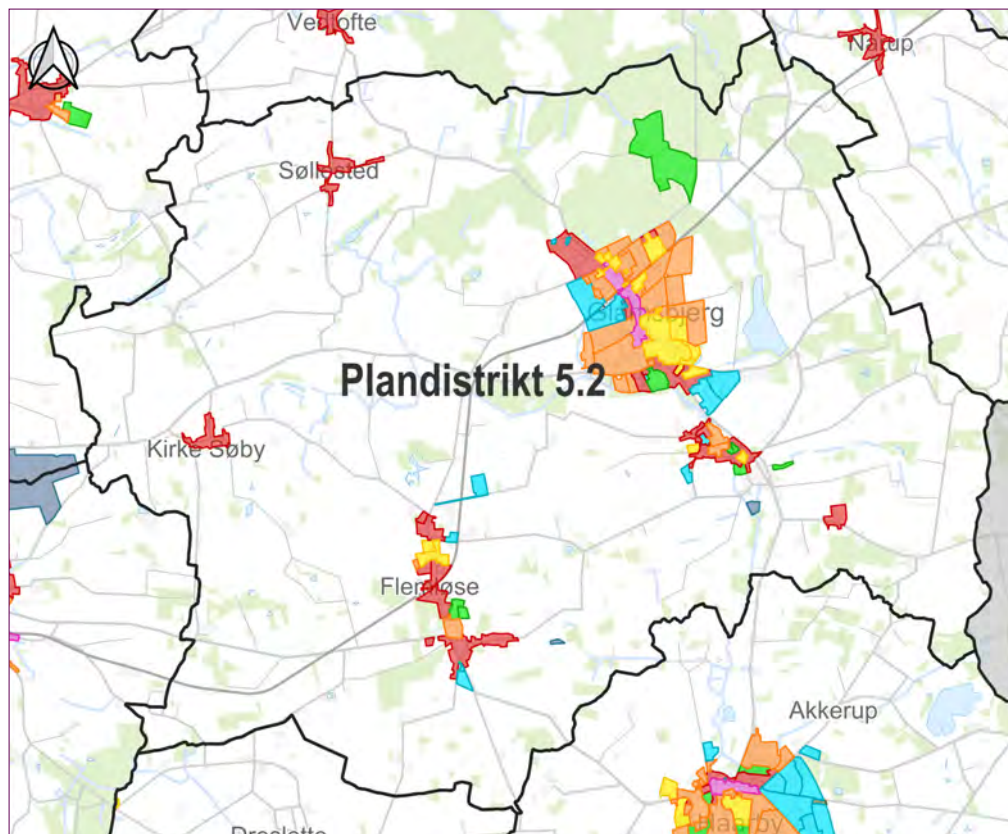
5.1.T.1 Ørsted Renseanlæg

Plandistrikt: Delområde 5.1
Anvendelse: Teknisk anlæg
Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Max bygningshøjde: 3,5 m

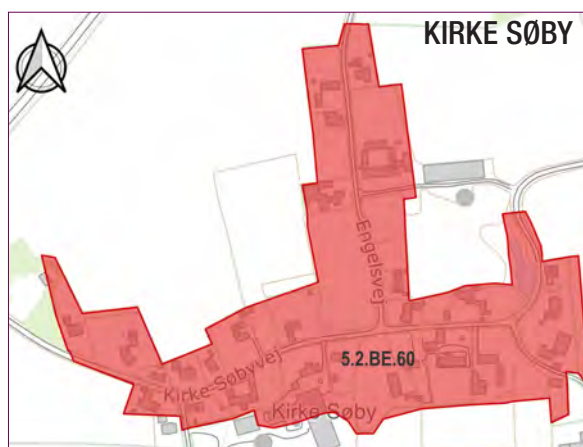
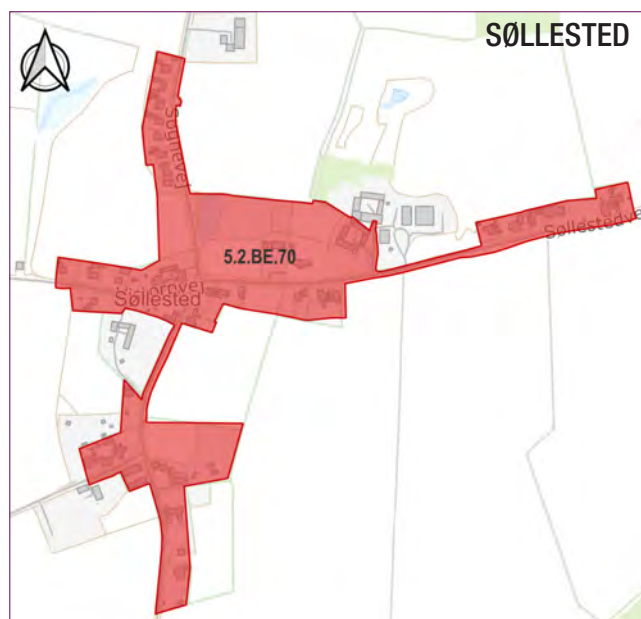
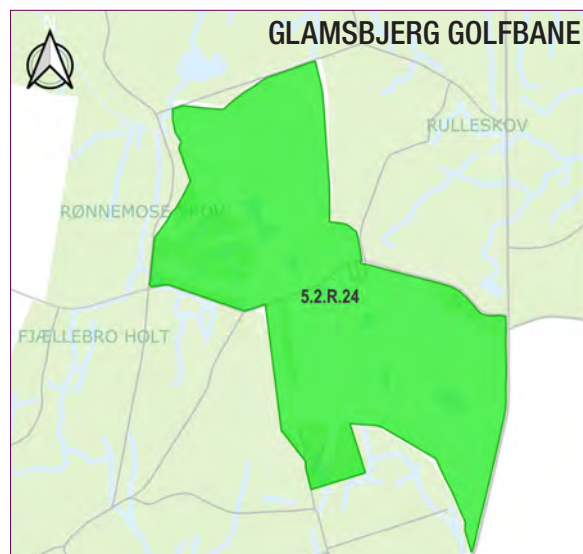
Områdets anvendelse:

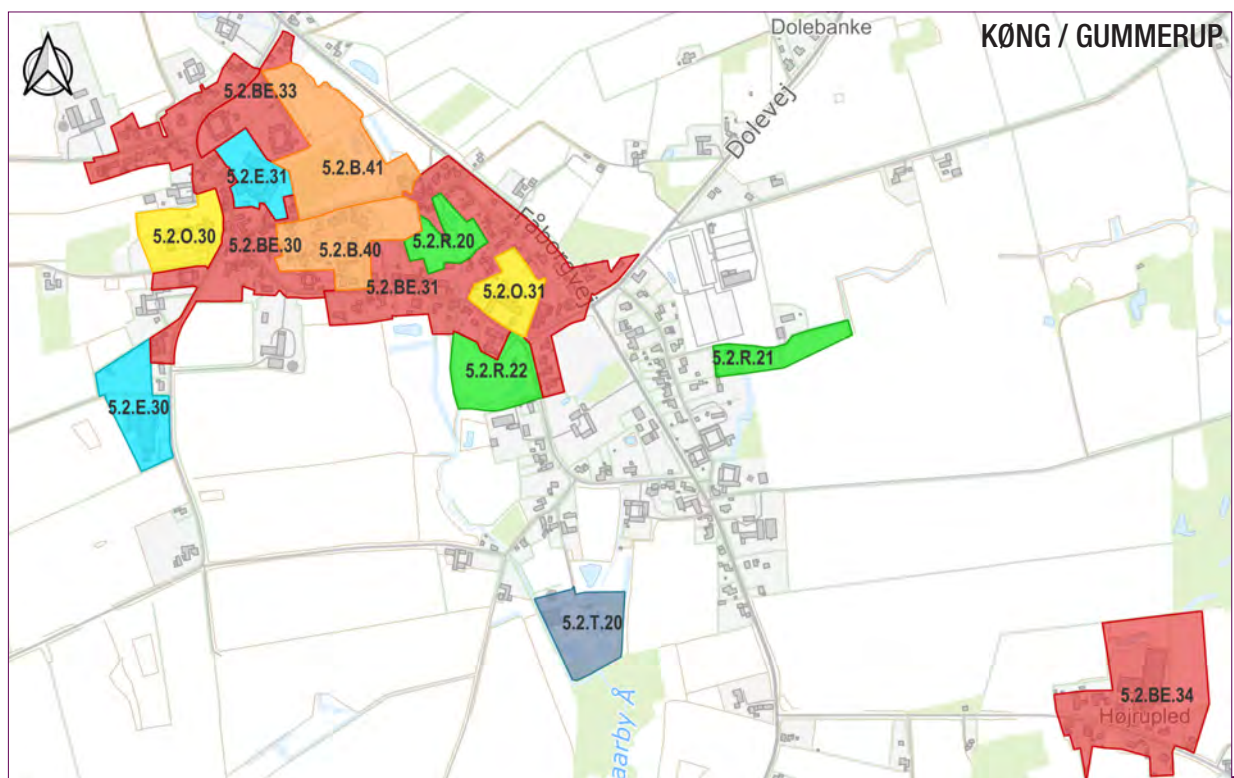
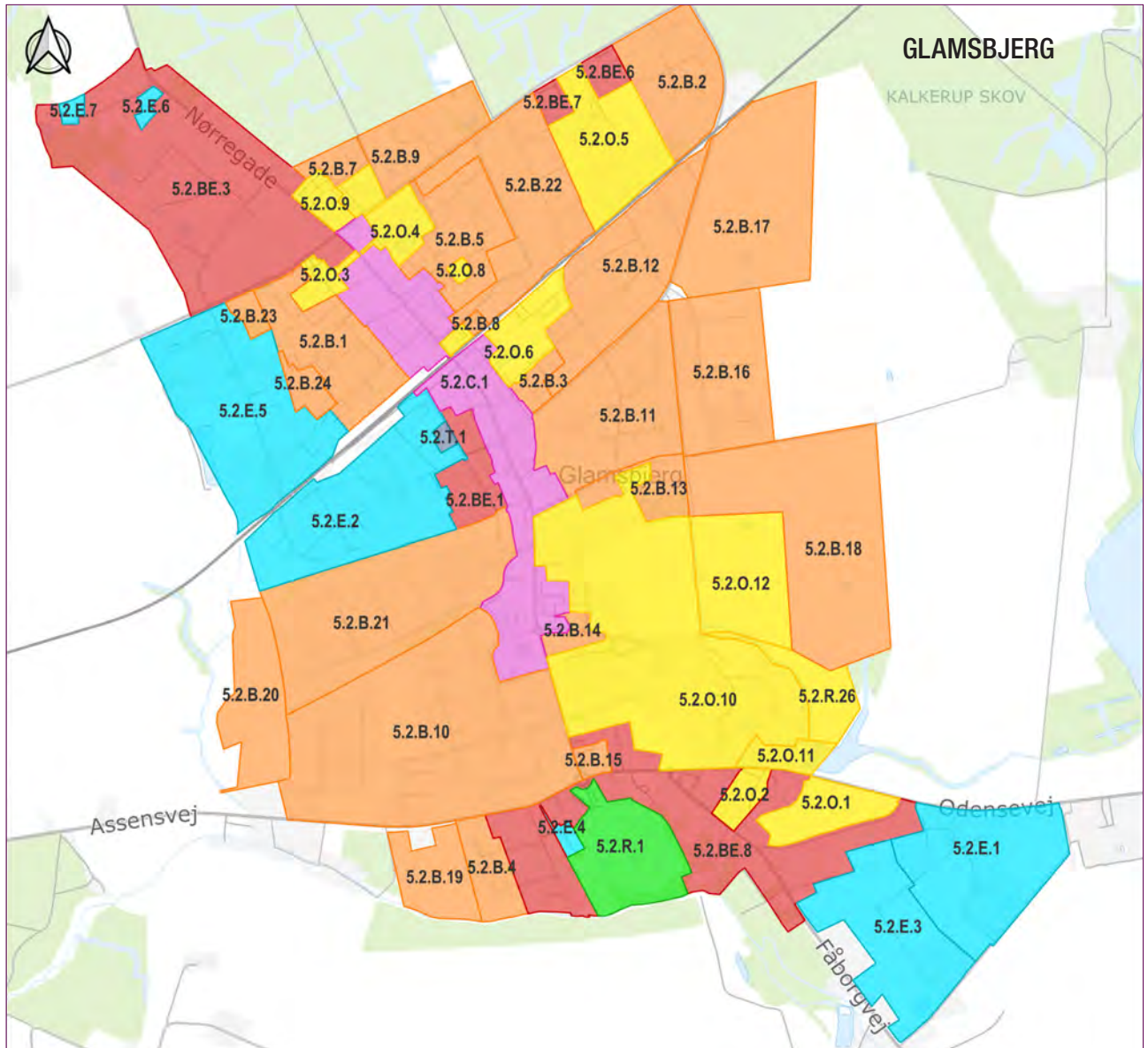
Områdets anvendes fastlægges til renseanlæg.

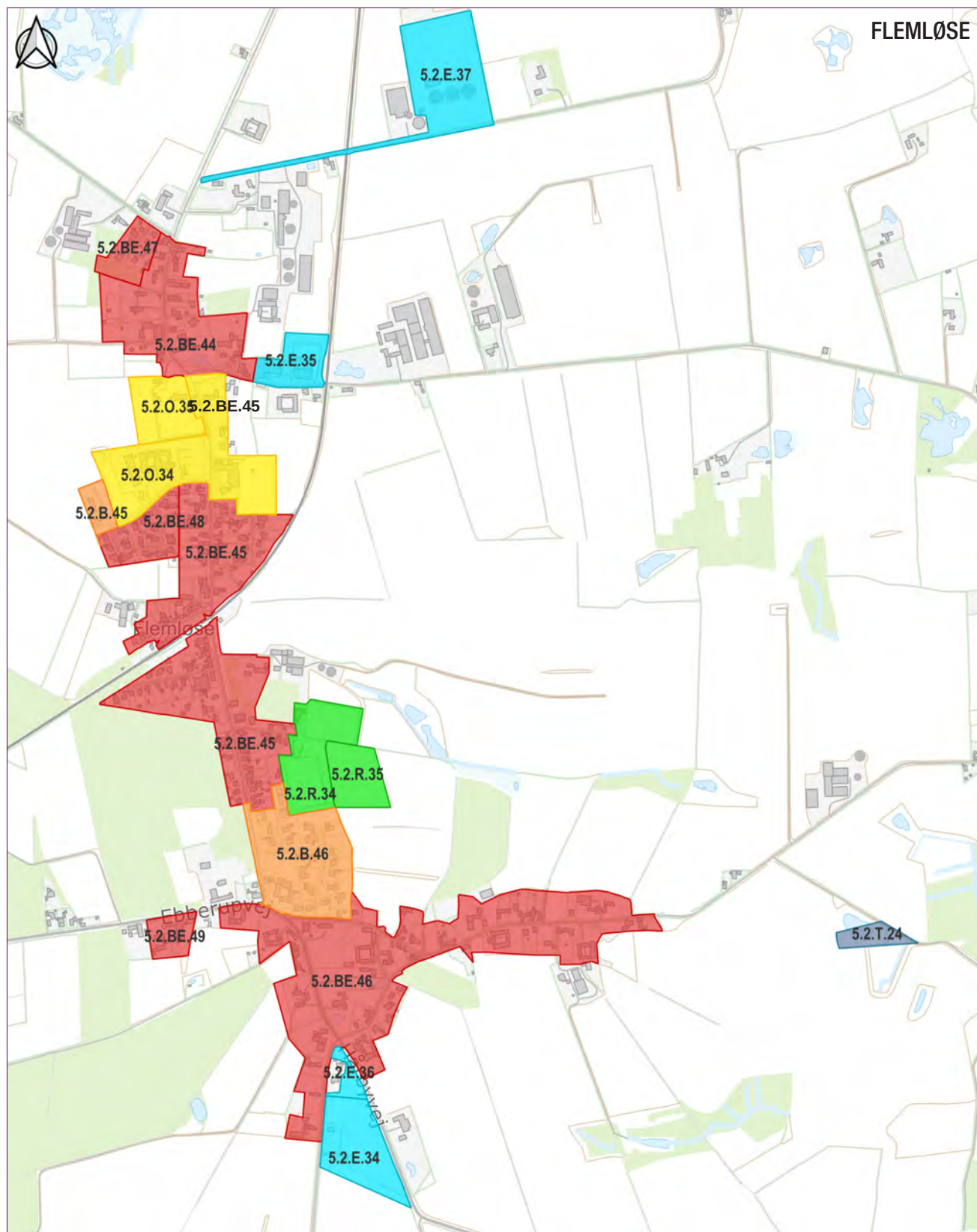
Plandistrikt 5.2 - Glamsbjerg, Gummerup, Køng, Flemløse, Højrupled, Søllested og Kirkesøby



- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)







- Boligområde (B)
- Blandet bolig og erhverv (BE)
- Erhvervsområde (E)
- Centerområde (C)
- Rekreativt område (R)
- Sommerhusområde (S)
- Område til offentlige formål (O)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)

5.2.B.1 Savværksvej, Bryggermarken og Birkevej

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områderne anvendelse skal fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Områderne kan endvidere indeholde lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

For åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte parcel. For tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte parcel.

5.2.B.2 Skovbrynet

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

5.2.B.3 Tømmerparken

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

5.2.B.4 Toftevej - Stentevej

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben-lav: 30.
 Bebyggelsesprocent for øvrig bebyggelse 40.

5.2.B.5 Poul Mose Parken

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, samt offentlig formål. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben-lav: 30.
 Bebyggelsesprocent ved tæt-lav: 40,
 øvrig bebyggelse 40.

5.2.B.7 Skovvænget

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området kan anvendes til boligbyggeri i form af åben-lav boligbebyggelse.

5.2.B.8 Skolevej 4

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 10 m
 Max etager: 3
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området kan anvendes til boligbyggeri i form af etagebebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke opføres nye bygninger til boligbebyggelse.

5.2.B.9 Rosenparken

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 % for området under ét
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

I området skal grundstørrelsen min. være 1200 m².

5.2.B.10 Boligområdet Søndermarken

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områderne anvendelse skal fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Områderne kan endvidere indeholde lettere erhvervstyper, som uden gener kan indpasses i omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

For åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte parcel. For tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte parcel.

5.2.B.11 Grønnevejskvarteret

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 % for den enkelte ejendom

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål som åben-lav boligbebyggelse. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

5.2.B.12 Harevejskvarteret

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 % for den enkelte ejendom

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områderne anvendelse skal fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

For åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte parcel. For tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte parcel.

5.2.B.13 Boligformål ved Grønnevej

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 % for den enkelte ejendom

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områderne anvendelse skal fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

For åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte parcel. For tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte parcel.

5.2.B.14 Boliger ved Langbygårdsvej

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 % for den enkelte ejendom

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områderne anvendelse skal fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Områderne kan endvidere indeholde lettere erhvervstyper, som uden gener kan indpasses i omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

For åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte parcel. For tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte parcel.

5.2.B.15 Boligområde ved Glamsbjerg gl. rådhus

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 % for området under ét

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål, i form af åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse, samt offentlige formål.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og må ikke overstige 40 ved anden bebyggelse.

5.2.B.16 Boligformål Søholm Parkvej

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 % for den enkelte ejendom

Max bygningshøjde: 6,5 m

Max etager: 1,5

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Særlige bestemmelser:

Skærpet opmærksomhed på vandhåndtering i den midterste del af området. Ved udstykning af den midterste del af området må det forventes, at ekstremregn skal håndteres uden for området. Dræn i området skal omlægges i samarbejde med Assens Forsyning A/S, der er forpligtet i området at tillede drænvand til deres regnvandssystem. Opmærksomhed på terrænnært grundvand. Vandhåndtering af dette område skal koordineres og samtænkes med vandhåndtering af 5.2.B.17 og 5.2.B.18.

5.2.B.17 Boligområde ved Old Gyde

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Boligområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 % for den enkelte ejendom

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligområde i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben-lav: 30. Bebyggelsesprocent ved tæt-lav: 40.

Særlige bestemmelser:

Skærpet opmærksomhed på vandhåndtering. Vandhåndtering af dette område skal koordineres og samtænkes med vandhåndtering af 5.2.B.16 og 5.2.B.18.

5.2.B.18 Boligområde vest for stadion

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, samt til offentlige formål. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben-lav: 30.

Særlige bestemmelser:

Skærpet opmærksomhed på vandhåndtering. Vandhåndtering af dette område skal koordineres og samtkendes med vandhåndtering af 5.2.B.16 og 5.2.B.17.

5.2.B.19 Boligområde ved Assensvej

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben-lav: 30.
 Bebyggelsesprocent ved tæt-lav: 40.

Særlige bestemmelser:

Skærpet opmærksomhed på vandhåndtering af især den sydlige del af rammen pga. terrænnært grundvand.

5.2.B.20 Boligområde ved Glamsbjerg vest

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde i form af

åben-lav boligbebyggelse
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben-lav: 30.
 Bebyggelsesprocent ved tæt-lav: 40.

5.2.B.21 Glenshøjparken

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben-lav: 30.
 Bebyggelsesprocent ved tæt-lav: 40,
 øvrig bebyggelse 40.

5.2.B.22 Egevej og Skolevej

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben-lav: 30.
 Bebyggelsesprocent ved tæt-lav: 40.

5.2.B.23 Dærupvej

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved tæt-lav: 40 %

Specifik anvendelse:

Tæt-lav boliger.

5.2.B.24 Savværksvej

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved tæt-lav: 40 % for området som helhed.

5.2.B.40 Åhaven

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben-lav: 30.
 Bebyggelsesprocent for øvrig bebyggelse 40.

5.2.B.41 Ådalen

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben-lav: 30.
 Bebyggelsesprocent ved tæt-lav: 40.

Særlige bestemmelser:

Skærpet opmærksomhed på vand-håndtering, som kan være kritisk i tilfælde af en nedbørshændelse.

5.2.B.45 Th. Bangsvej Nord

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben-lav: 30.
 Bebyggelsesprocent ved tæt-lav: 40.

5.2.B.46 Kappelvænget

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5
 Max. tilladte miljøklasse: 1

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben-lav: 30.
 Bebyggelsesprocent ved tæt-lav: 40.

5.2.BE.1 Teglværksvej

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent ved åben-lav: 30.
 Bebyggelsesprocent ved tæt-lav: 40,
 øvrig bebyggelse 40.

5.2.BE.3 Bøgevejskvarteret

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 % for den enkelte ejendom
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

5.2.BE.6 Krengerupvej 84

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse skal fastlægges til erhvervsformål, så som lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed samt enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og ikke overstige 60 ved anden bebyggelse.

5.2.BE.7 Krengerupvej 42

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, så som lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed samt boligformål.

5.2.BE.8 Fåborgvej og Rønnevej

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Området udlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og må ikke overstige 40 ved anden bebyggelse.

5.2.BE.30 Byvejen

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt butikker til områdets daglige forsyning. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og ikke overstige 40 ved anden bebyggelse.

5.2.BE.31 Gummerup

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt butikker til områdets daglige forsyning. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og ikke overstige 40 ved anden bebyggelse.

5.2.BE.33 Køng

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt butikker til områdets daglige forsyning. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og ikke overstige 40 ved anden bebyggelse.

5.2.BE.34 Højrups Led

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 11 m for erhverv, 8,5 m for boliger
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål, butikker til områdets daglige forsyning samt lager og lignende. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og ikke overstige 40 ved anden bebyggelse.

5.2.BE.44 Flemløse Nord

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt butikker til områdets daglige forsyning. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og ikke overstige 40 ved anden bebyggelse.

Særlige bestemmelser:

Den samlede ramme til butiksformål i Flemløse er 2000 m². Der kan etableres en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på max 1000 m², samt en udvalgsvarebutik med et bruttoetageareal på max. 500 m².

5.2.BE.45 Langgade-Kirkebjergvej

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt butikker til områdets daglige forsyning. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og ikke overstige 40 ved anden bebyggelse.

Særlige bestemmelser:

Den samlede ramme til butiksformål i Flemløse er 2000 m². Der kan etableres en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på max 1000 m², samt en udvalgsvarebutik med et bruttoetageareal på max. 500 m².

5.2.BE.46 Voldtoftevej/Holmen

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse skal fastlægges til boligformål, offentlige formål samt butikker til områdets daglige forsyning. De betydelige bevaringsinteresser skal sikres ved udformning af nybygninger og om- og tilbygninger. Overflødiggjorte landbrugsbygninger kan anvendes til ikke miljøbelastende formål uden tilføjelse af bevaringsinteresserne. Ny bebyggelse skal placeres og udformes under hensyn til bevaringsinteresserne.

Bebyggelsens omfang:

Områdets velbevarede landsbystruktur skal sikres. Bebyggelsesprocenten ved boligbebyggelse må ikke overstige 30 og ikke overstige 40 ved anden bebyggelse.

Særlige bestemmelser:

Den samlede ramme til butiksformål i Flemløse er 2000 m². Der kan etableres en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på max 1000 m², samt en udvalgsvarebutik med et bruttoetageareal på max. 500 m².

5.2.BE.47 Søbyvænget

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områderne skal fastlægges til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

5.2.BE.48 Th. Bangsvej

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områderne skal fastlægges til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. Mulighed for lettere erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

5.2.BE.49 Ebberupvej

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Området må anvendes til boligformål og lettere erhvervsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Grundstørrelsen til boligformål skal minimum være 700 m². Grunde til erhverv kan ikke udstykkes. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for boliger og 45 for erhverv.

5.2.BE.60 Kirke Søby

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 30 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Landbrugsejendomme, boliger samt mindre erhverv med mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning, under hensyntagen til bevaringsinteresser. Ligeledes åbnes mulighed for indpasning af visse offentlige formål og erhvervstyper, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Enkelte bygningsdele såsom skorste-
 ne, siloer, elevatortårne og lign. kan opføres med større højde såfremt særlige forhold gør sig gældende.

5.2.BE.70 Søllested

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zone: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 40 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m
 Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Landbrugsejendomme, boliger samt mindre erhverv med mulighed for byggeri af enkelte boliger som huludfyldning. Mulighed for indpasning af visse offentlige formål og erhvervstyper, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten ved boligbebyggelse må ikke overstige 30 og ikke overstige 40 ved anden bebyggelse.

5.2.C.1 Glamsbjerg bymidte

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Centerområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 70 %
 Max bygningshøjde: 10 m
 Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Området kan anvendes til centerformål, herunder forretninger, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i forbindelse med forretningerne. Endvidere kan området indeholde boligbebyggelse samt bygninger og anlæg til offentlige formål.

Inden for et nærmere angivet område skal lokalplanen træffe bestemmelser om, at stueetagen i bygninger langs Søndergade og Nørregade kun må anvendes til forretninger og lignende. Eksisterende forretningsejendomme langs Søndergade og Nørregade må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse anvendes til andet formål.

Bebyggelsens omfang:

Det tillades at opføre bygninger (ud over garager og carporte) i skel. Det skal sikres at ny bebyggelse placeres sådan, at der opstår mindst mulige gener for omgivelserne. Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 30 ved boligbebyggelse og ikke overstige 70 ved anden bebyggelse. I et i en lokalplan nærmere angivet område langs Søndergade og Nørregade gælder, at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke må overstige 70. Bebyggelse må ikke opføres i

mere end 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter over terræn. Dog gælder det for et nærmere angivet område, at bebyggelse i gadelinie langs Søndergade og Nørregade ikke må opføres med mere end 2½ etage. Bygningshøjden i samme område må ikke overstige 10 meter over terræn.

Særlige bestemmelser:

Den samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål indenfor bymidteafgrænsningen, som fremgår af detailhandelsstrukturen er 11.500 m². Den enkelte butik kan gives et bruttoetageareal på op til 3500 m² for dagligvarebutikker og 2000 m² for udvalgsvarebutikker.

5.2.E.1 Toftegårdsvej

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 50 %
 Max bygningshøjde: 10 m, dog 40 m for produktionstårne o.lign.

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse skal fastlægges til erhvervsformål, herunder industri, produktion m.v.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke udstykkes grunde med et areal mindre end 2000 m².

5.2.E.2 Fredensvej

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: By- og landzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål, så som lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed samt produktionsskole.

Bebyggelsens omfang:

Grundstørrelsen må maksimalt være 3500 m².

5.2.E.3 Toftegårdsvej

Plandistrikt: Delområde 5.2
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zone: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 %
 Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål, så som lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Grundstørrelsen må maksimalt være 3500 m².

5.2.E.4 Planteskole Glamsbjerg

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 % for den enkelte ejendom

Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom lager og lettere industri, planteskole herunder service- og forretningsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang:

For området må grundstørrelsen maksimalt være 4500 m².

5.2.E.5 Kastanievej

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Erhvervsområde

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 % for den enkelte ejendom

Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, så som lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Grundstørrelsen må maksimalt være 3500 m².

5.2.E.6 Erhvervsvirksomhed på Nørregade

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 % for den enkelte ejendom

Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, så som lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed samt enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed.

5.2.E.7 Erhvervsvirksomhed på Gravene 18

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 60 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, så som lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed.

5.2.E.30 Bodebjergvej

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, herunder industri, produktion mv. Udover administrationslokaler til den enkelte virksomhed. Der må endvidere etableres service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv (dog ikke handel med dagligvarer).

Bebyggelsens omfang:

Mindre bygningsdele kan opføres med indtil 12 meter over terræn.

5.2.E.31 Erhvervsområde Køng

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse skal fastlægges til udvidelse af eksisterende erhvervsvirksomhed bestående af lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed.

5.2.E.34 Voldtoftevænget Syd

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Erhvervsområde

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom

Områdets anvendelse:

Området udlægges til erhvervsformål, såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forsyningsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Grundstørrelsen må maksimalt være 3500 m².

5.2.E.35 Flemløse Maskinforretning

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Erhvervsområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Bebyggelsesprocent: 50 % for området som helhed

Max bygningshøjde: 10 m

Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse skal fastlægges til erhvervsformål, herunder service- og forretningsvirksomhed.

5.2.E.36 Voldtoftevænget Nord

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 % for den enkelte ejendom

Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Området må anvendes til erhvervsformål, såsom lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forsyningsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang:

Grundstørrelsen må maksimalt være 3500 m².

5.2.E.37 Flemløse Biogasanlæg

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Erhvervsområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Bebyggelsesprocent: 45 %

Max bygningshøjde: 15 m. Skorstene o. lign. kan opføres med en højde, der er nødvendig for at tilgodese miljømæssige forhold.

Max etager: 1

Max tilladte miljøklasse: 7

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde med særlige beliggenhedskrav.

Særlige bestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til virksomheder med særlige beliggenhedskrav i form af forsyningsanlæg til biogasproduktion med de tilhørende bygninger, tanke og andre faciliteter, der er nødvendige for drift og produk-

tion. Det skal sikres, at anlægget afskærmes med beplantning.

Specifik anvendelse:

Biogasanlæg.

5.2.0.1 Bakkevej

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 % for området under ét

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, herunder skoler, institutioner, fritidsanlæg samt lignende anlæg af almennyttig karakter.

5.2.0.2 Offentligt område ved stadion

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 % for området under ét

Max bygningshøjde: 10 m

Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, herunder skoler, institutioner, fritidsanlæg samt lignende anlæg af almennyttig karakter.

Bebyggelsens omfang:

Området skal friholdes for anden bebyggelse end bygninger (f.eks. hal, toiletbygninger, bygninger til omklædning, klubhus mv.) i forbindelse med områdets anvendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse eller tilbygninger placeres således, at der opstår mindst mulige gener for omgivelserne.

5.2.0.3 Aktivcenteret

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 % for området under ét

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, herunder, institutioner, bofællesskaber, ældreboliger m.v.

5.2.0.4 Glamsbjerg Kirke

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 % for området under ét

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Området udlægges til offentlige formål Kirke med tilhørende faciliteter herunder sognehus og rekreativt grønt område

Bebyggelsens omfang:

Det skal sikres at ny bebyggelse eller tilbygninger placeres således, at der opstår mindst mulige gener for omgivelserne.

5.2.0.5 Glamsbjerg Friskole

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 % for området under ét

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdernes fastlægges til offentlige formål, herunder skoler, institutioner, fritidsanlæg samt lignende anlæg af almennyttig karakter.

Bebyggelsens omfang:

Det skal sikres at ny bebyggelse eller tilbygninger placeres således, at der opstår mindst mulige gener for omgivelserne.

5.2.0.6 Glamsbjerg Hallen

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 % for området under ét

Max bygningshøjde: 10 m

Max etager: 2,5

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse skal fastlægges til offentlige formål, herunder idræts- og fritidsanlæg samt lignende anlæg af almennyttig karakter.

Bebyggelsens omfang:

Det skal sikres, at ny bebyggelse eller tilbygninger placeres således, at der opstår mindst mulige gener for omgivelserne.

5.2.0.8 Bofællesskabet Poul Mose Parken

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Området udlægges til Offentlige formål som institutioner, samt tæt-lav boligbyggeri med tilhørende funktioner.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocent 40 ved tæt-lav boligbebyggelse og 25 for institutionsbyggeri.

5.2.0.9 VUC

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 60 %

Områdets anvendelse:

Området udlægges til offentlige formål og liberalt erhverv.

5.2.0.10 Område til offentlige formål

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 % for området under ét

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, herunder skoler, institutioner, fritidsanlæg samt lignende anlæg af almennyttig karakter.

5.2.0.11 Område til offentligt rekreativt område

Plandistrikt: Delområde 5.2
Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 0 %

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastsættes til offentligt rekreativt område. Der kan i området indrettes rekreative aktiviteter, der ikke ændrer områdets karakter af grønt område.

Bebyggelsens omfang:

Der må ikke opføres bebyggelse i området.

5.2.0.12 Offentligt område ved stadion

Plandistrikt: Delområde 5.2
Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 30 %
Max bygningshøjde: 12 m
Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til idrætsanlæg med tilhørende bygninger, legeplads

Bebyggelsens omfang:

Området skal friholdes for anden bebyggelse end bygninger i forbindelse med områdets anvendelse.

5.2.0.20 Offentligt område med Plejecenter

Plandistrikt: Delområde 5.2
Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 40 % for området under ét
Max bygningshøjde: 8,5 m
Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, herunder Plejecenter, institutioner o.lign.

5.2.0.30 Køng Kirke

Plandistrikt: Delområde 5.2
Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 % for området under ét
Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, Kirke med tilhørende faciliteter.

5.2.0.31 Gummerup Skole

Plandistrikt: Delområde 5.2
Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 % for området under ét
Max etager: 2

Områdets anvendelse:

Områdernes anvendelse skal fastlægges til offentlige formål herunder skoler, institutioner mv.

5.2.0.34 Flemløse Skole og Plejehjem

Plandistrikt: Delområde 5.2
Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 45 % for området under ét
Max etager: 10

Områdets anvendelse:

Området udlægges til offentlige formål, herunder skole, institutioner, fritidsanlæg og lignende.

5.2.0.35 Flemløse Kirke

Plandistrikt: Delområde 5.2
Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Landzone
Fremtidig zone: Landzone
Bebyggelsesprocent: 45 % for området under ét

Områdets anvendelse:

Offentlige formål Kirke med tilhørende faciliteter.

5.2.R.1 Glamsdalen

Plandistrikt: Delområde 5.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: By- og landzone
Fremtidig zone: By- og landzone

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse skal fastlægges til offentlige friarealer - idrætsanlæg.

Bebyggelsens omfang:

Området skal friholdes for bebyggelse, bortset fra mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som idrætsanlæg.

5.2.R.20 Hårby Å i Køng

Plandistrikt: Delområde 5.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone

Områdets anvendelse:

Området udlægges til grønt område.

5.2.R.21 Hjemstavnsgårdens campingplads

Plandistrikt: Delområde 5.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 10 % for området under ét
Max bygningshøjde: 6 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til campingplads. Der må ikke permanent opstilles campingvogne, men der må åbnes mulighed for opstilling af mindre campinghytter.

Bebyggelsens omfang:

Der må inden for området ikke opføres nye bygninger ud over mindre bygninger i forbindelse med campingpladsens drift. Bebyggelse skal opføres indenfor et nærmere angivet byggefelt, og må maksimalt omfatte 30 pladser. Som betingelse for områdets ibrugtagen til campingplads skal der etableres et beplantningsbælte rundt om pladsen.

5.2.R.22 Byfolden

Plandistrikt: Delområde 5.2
Anvendelse: Rekreativt område
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zone: Byzone
Bebyggelsesprocent: 5 % for området under ét
Max bygningshøjde: 5 m
Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse skal fastlægges til offentlige formål, fritidsanlæg og rekreative anlæg.

Bebyggelsens omfang:

Terrænændringer og beplantning skal udføres så udsigten over Hårby Å og engene bevares.

5.2.R.23 Hjemstavnsgrådens campingplads

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 10 % for området under ét

Max bygningshøjde: 6 m

Max etager: 1

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til campingplads. Der må ikke permanent opstilles campingvogne, men der må åbnes mulighed for opstilling af mindre campinghytter.

Bebyggelsens omfang:

Der må inden for området ikke opføres nye bygninger ud over mindre bygninger til informationskontor, kiosk, toilet- og baderum, fælles køkken o.l. i forbindelse med campingpladsens drift. Bebyggelse skal opføres indenfor et nærmere angivet byggefelt, og må maksimalt omfatte 25 pladser. Som betingelse for områdets ibrugtagning til campingplads skal der etableres et beplantningsbælte rundt om pladsen.

5.2.R.24 Glamsbjerg Golfbane

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Området må anvendes til golfbane.

Bebyggelsens omfang:

Eksisterende bygninger kan anvendes til klubhus, cafeteria, oplag for maskiner m.v. Der kan foretages mindre udvidelser af det eksisterende byggeri.

5.2.R.25 Golfbane ved Odensevej

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Max etager: 8,5

Områdets anvendelse:

Golfbane med tilhørende faciliteter samt mindre anlæg til boldspilsaktiviteter, så som minigolfbane og petanquebane.

5.2.R.26 Mountainbikebane Langbygårdsvej

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 10 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1,5

Områdets anvendelse:

Området må anvendes til offentlige formål, idrætsformål, fritidsformål og rekreative anlæg.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelse skal opføres indenfor et nærmere angivet byggefelt. Terrænreguleringer og beplantning skal udføres så udsigten over vandløb, mølledammen, enge og marker bevares.

5.2.R.34 Idrætsanlæg Flemløse

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Byzone

Områdets anvendelse:

Områderne udlægges til offentlige formål - idrætsanlæg.

Bebyggelsens omfang:

Området friholdes for bebyggelse, bortset fra mindre bygninger forbindelse med områdets anvendelse som idrætsanlæg.

5.2.R.35 Idrætsanlæg Flemløse

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Byzone

Områdets anvendelse:

Områderne udlægges til offentlige formål - idrætsanlæg.

Bebyggelsens omfang:

Området friholdes for bebyggelse, bortset fra mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som idrætsanlæg.

5.2.T.1 Glamsbjerg Fjernvarme

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Teknisk anlæg

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Området må anvendes til varmecentral/kraftvarmeværk.

Bebyggelsens omfang:

Grundstørrelsen må maksimalt udgøre 3.500 m². Akkumuleringsstankens højde må ikke overstige 14 m over terræn.

5.2.T.20 Gummerup Renseanlæg

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Teknisk anlæg

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Bebyggelsesprocent: 35 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Området udlægges til teknisk anlæg som renseanlæg.

5.2.T.24 Voldtofte pumpestation

Plandistrikt: Delområde 5.2

Anvendelse: Teknisk anlæg

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zone: Landzone

Bebyggelsesprocent: 35 %

Max bygningshøjde: 8,5 m

Områdets anvendelse:

Området udlægges til teknisk anlæg som renseanlæg.