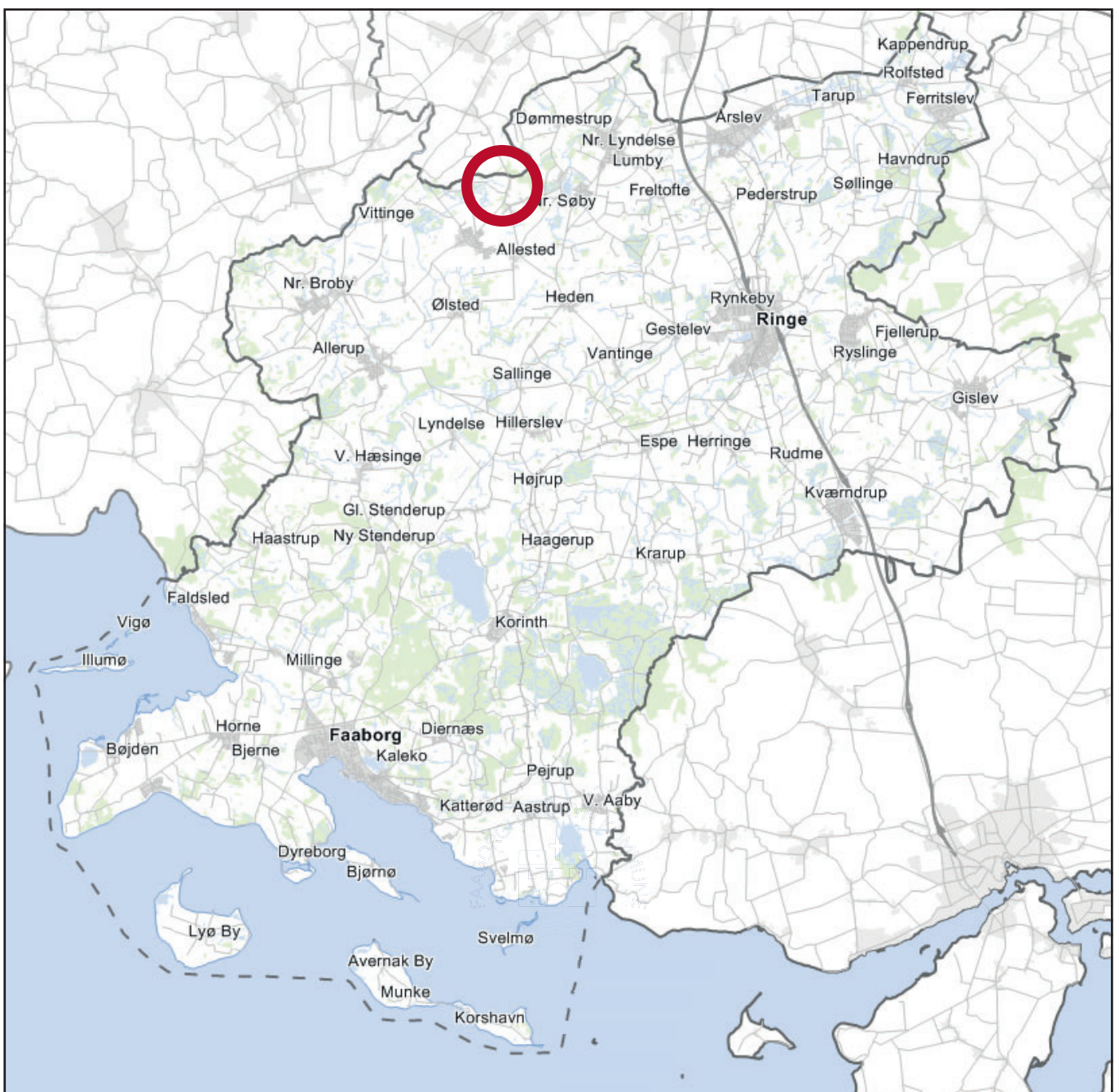




Tillæg nr. 45 til Kommuneplan 2019  
Fan.BE.1 for erhvervsvirksomhed  
Fangelvej 98, Broby



# Indholdsfortegnelse

- 3            Hvad er et kommuneplantillæg?
  
- 4    **Redegørelse**
- 4            Baggrund og forhold til anden lovgivning
- 6            Screening for miljøvurdering
- 6            Klagevejledning til screening for miljøvurdering
- 7            Rammebestemmelser
  
- 8    **Bilag**
- 8            1. Eksisterende rammeafgrænsning
- 9            2. Ny rammeafgrænsning

## Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Kommuneplantillægget var i offentlig høring fra den 16. januar til den 13. marts 2026.

**Onsdag den 3. juni 2026** blev Kommuneplantillægget endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen.

## Hvad er et kommuneplantillæg?

Kommuneplanen fastsætter de overordnede retningslinjer og rammer for arealers anvendelse og udvikling.

Det vil fx sige

- Hvordan skal byerne udvikle sig.
- Hvor kan der være fx butikker, boliger eller erhverv.
- Hvor er der særlige natur- og kulturværdier.
- Hvilke rammer skal lokalplanlægningen ske indenfor.

Kommuneplanen dækker hele kommunen, både byerne, landsbyerne og det åbne land.

### Hvem gælder kommuneplanen for?

Kommuneplanen er kun retningsvisende for kommunens egne planer og sagsbehandling, dvs. den gælder ikke direkte for borgerne. Dog kan kommunen nedlægge et forbud efter planlovens § 12 stk. 2 eller stk. 3, hvis et projekt strider mod kommuneplanens rammebestemmelser eller bestemmelser om rækkefølge for planlægningen.

Kommunalbestyrelsen skal altså sørge for at overholde kommuneplanen, når den laver lokalplaner og behandler borgernes sager.

Lokalplaner gælder derimod direkte for borgerne.

Kommuneplanen omfatter den fysiske udvikling i de kommende 12 år og skal revideres hvert 4. år. Det er dog ikke hele planen, der revideres.

I planstrategien, som er en del af kommunens udviklingsstrategi, fastlægges de temaer, der skal revideres i den kommende kommuneplan.

### Kommuneplantillæg

Hvis en kommuneplan ønskes ændret i løbet af de 4 år, den omfatter, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Forslag til kommuneplantillæg skal ligesom forslaget til kommuneplanen udsendes i offentlig høring. Et kommuneplantillæg er oftest i høring i mellem 4 og 8 uger.

# Redegørelse

## Baggrund og forhold til anden lovgivning

Baggrunden for ændringen af kommuneplanen er et ønske om udvidelse af en eksisterende virksomhed på Fangelvej 98, Broby, grundet stigende vækst. Smedfirmaet Jack Foged A/S specialiserer sig i store og små konstruktionsopgaver indenfor al form for smedje inkl. drivhusvarme, industrivarmer, biogasanlæg, og VVS. Arealet ligger ca. 2,5 nord for Allested-Vejle langs kommunegrænse til Odense. Området ligger delvis i byzone og landzone.

Formålet med kommuneplantillægget er at muliggøre udvidelse af virksomheden ved at udlægge området til blandet bolig- og erhvervsformål og fastlægge de overordnede bestemmelser for anvendelsen.

Det er i overensstemmelse med kommunalbestyrelsens ønske om at understøtte og arbejde for at den eksisterende virksomhed forsat kan udvikle sig.

Kommuneplantillægget udvider rammeområde Fan. BE.1. Bestemmelserne for rammeområdet bliver uændret med undtagelse af bestemmelsen om landbrugbyggeri. Det vurderes ikke længere relevant, da Landbrugspligt på ejendom ophøres og området bliver til byzone.

Kommunalbestyrelsen kan, i særlige tilfælde, overføre arealer i landzone til byzone for veletablerede virksomheder, jf. §11b, stk. 4 i Planloven. Virksomheden har over årrække foretaget væsentlige investeringer i bebyggelse og produktion på grundet og det derfor vurderes at rammeområdet skal overføres til byzone.

Samtidig med dette tillæg offentliggøres forslag til lokalplan 2020-4 der fastlægger detaljerede bestemmelser for bebyggelsen. Lokalplanen giver mulighed for udvidelse af virksomheden og sikrer at bebyggelsen tilpasses landskab.

### Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 3,25 km fra de nærmeste natura-2000 område nr. 114 "Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å" der er udpeget som Habitatområder.

### Bilag IV arter

Der er ikke kendskab til Bilag IV arter indenfor lokalplanområdet. I lokalområdet omkring Fangelvej 98 er der forekomst af vandflagermus, langøret flagermus, sydflagermus og dværgflagermus, samt af stor vandsalamander, spidssnudet frø og markfirben. Ingen af de

beskrevne arter vurderes imidlertid at have raste eller ynglepladser indenfor lokalplanområdet og de primære fourageringsområder for arterne vurderes, at være hhv. Vejle Lung vest for lokalplanområdet samt Dyrehave øst for lokalplanområdet.

Markfirben findes ca. 500 meter nord for lokalplanområdet inde i Odense Kommune og har her sit eneste kendte levested i Odense Kommune. I juli 2024, lavede Sweco en levestedsvurdering af planområdet for Markfirben. Konklusion var at område ikke rummer egnede levesteder for markfirben og derfor er det ikke et levested for arten.

Samlet set vurderes det ikke, at projektet vil påvirke hverken natura 2000-områder eller bilag IV arter i negativ retning.

### Produktionsvirksomheder

Lokalplanen er med til at sikre denne virksomheds drifts- og udviklingsmuligheder. Der ligger ikke andre produktionsvirksomheder i nærheden af lokalplanområdet.

### Grundvandssikring

Området er placeret inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Det skal derfor sikres, at der i forbindelse med ny bebyggelse ikke er fare for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

Tilladelse til virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter bør placeres udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser.

Tilladelsesmyndigheden kan kun tillade placeringen inden for de særlige sårbare områder, 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.

Det fremgår af bilag 1 i 'Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse', hvilke typer virksomheder og anlæg der skønnes at medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Smedevirksomhed, som tillades i anvendelsesbestemmelsen, vurderes ikke at høre til blandt disse virksomheder og anlæg.

Faaborg-Midtfyn Kommune fører tilsyn med virksomheden og deres oplag af olie og opløsningsmidler for at sikre at grundvandet er beskyttet. Håndtering af olie og andre kemikalier efter reglerne udgør ikke en risiko for grundvandsressourcen. Det vurderes derfor, at virksomheden ikke er grundvandstruende og risikoen ikke øges væsentligt selvom virksomheden udvider deres nuværende drift. Der må ikke indenfor rammerne drives eller etableres virksomheder eller anlæg der er grundvandstruende.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller nitratfølsomme indvindingsområder.

### Skovrejsning

Inden for lokalplanområdet er udpeget ca. 4 ha til skovrejsning. Faaborg-Midtfyn Kommune ønsker at fjerne udpegningen som skovrejsningsområde for det omhandlede areal i forbindelse med en kommende revision af kommuneplanen. I samme forbindelse vil der blive udpeget nye arealer til skovrejsning som erstatning hertil.

## Screening for miljøvurdering

Som følge af miljøvurderingsloven skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af miljøvurderingsloven.

Formålet er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse og at integrere miljøhensyn i planlægningen med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.

Det fremgår af loven, at der ved planer, som fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer, kun skal gennemføres miljøvurdering, hvis de vurderes at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor 'screenes' disse planer, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal foretages en egentlig miljøvurdering af planernes påvirkning af miljøet.

Denne beslutning skal offentliggøres før den endelige vedtagelse af planen. Beslutningen fremgår af konklusionen og offentliggøres hermed samtidig med offentliggørelse af forslag til planen.

### Screening

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000 områder eller Bilag IV arter. Planen giver ikke

mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1. Planen giver mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 2, nr. 10, litra a: Anlægsarbejder i erhvervsområder til industriformål. Det vurderes at planen er en mindre ændring af en eksisterende plan, hvorfor der er foretaget en miljøscreening.

Lokalplanområdet ligger ca. 3,25 km fra de nærmeste natur-2000 område og der er ikke kendskab til Bilag IV arter indenfor lokalplanområdet. Samlet set vurderes det ikke at projektet vil påvirke hverken natura 2000-områder eller bilag IV arter i negativ retning.

En levestedsvurdering for markfirben konkluderede at området er ikke egnede til markfirben og er ikke et levested for markfirben.

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen efter naturbeskyttelseslovens § 17. I forbindelse med lokalplanen ansøger Faaborg-Midtfyn Kommune Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø om reduktion af skovbyggelinjen.

### Konklusion

Det vurderes, at realisering af planen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Derfor har Faaborg-Midtfyn Kommunes kommunalbestyrelse vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen, jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven.

# Rammebestemmelser

## Eksisterende rammebestemmelser

<b>Plannummer</b>	Fan.BE.1
<b>Plannavn</b>	Fangelvej 98, Broby 5672
<b>Generel anvendelse</b>	Erhvervsformål
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Specifik anvendelse</b>	Virksomhed med tilknyttet bolig
<b>Bebyggelse</b>	Der må kun opføres bebyggelse/anlæg til anvendelsen som virksomhed og dertil knyttet bolig. Bebyggelse skal ske i tilknytning til eksisterende bygningsmasse.
<b>Bygningshøjde</b>	Maks. 11 m for erhverv fra naturligt terræn. Maks. 8,5 m for boligen fra naturligt terræn.
<b>Etager</b>	Maks 2 etager
<b>Andre bestemmelser</b>	Landbrugsbyggeri er ikke omfattet af ovenstående bebyggelsesregulerende bestemmelser.

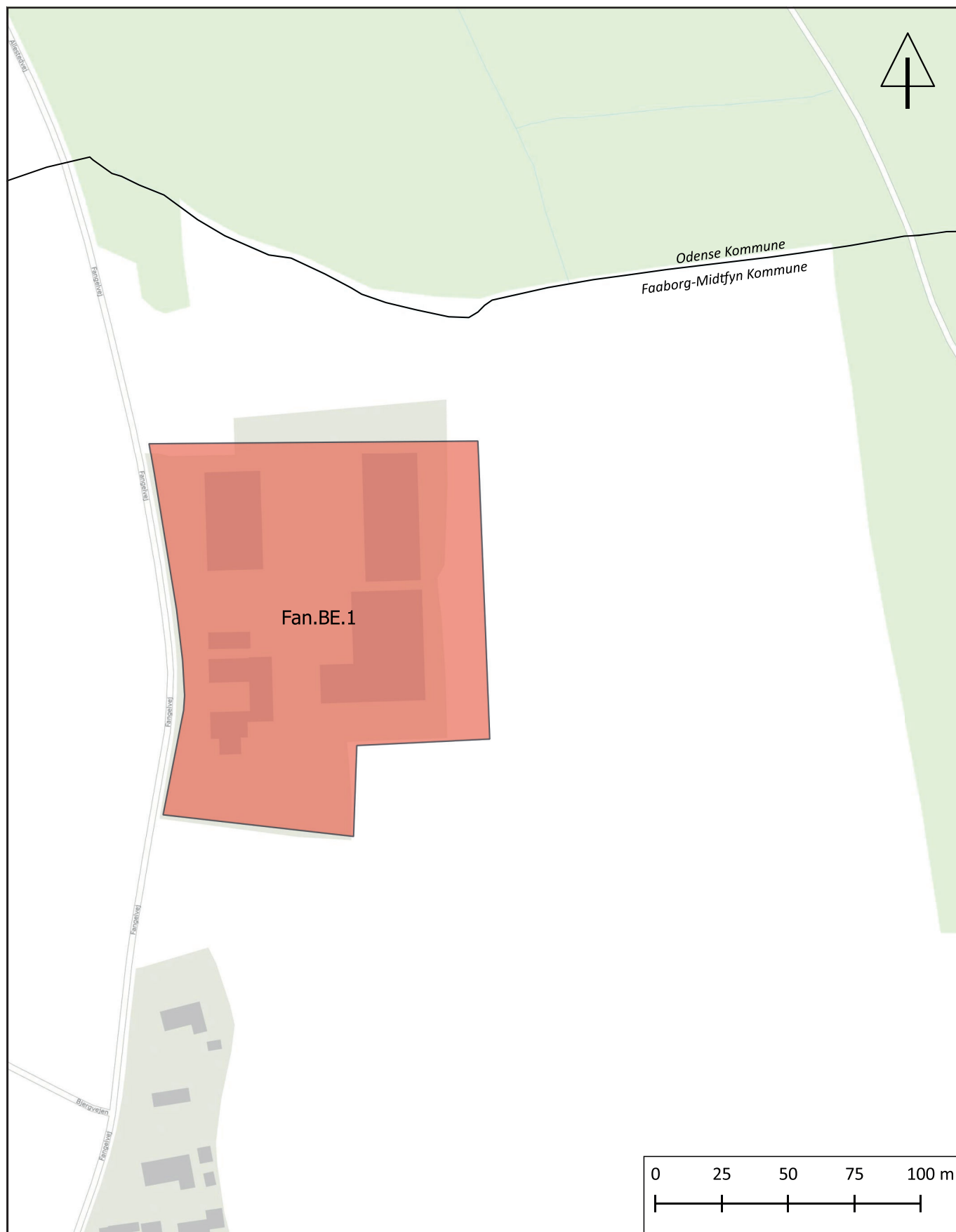
## Nye rammebestemmelser

<b>Plannummer</b>	Fan.BE.1
<b>Plannavn</b>	Fangelvej erhvervsområde
<b>Generel anvendelse</b>	Erhvervsformål
<b>Zonestatus</b>	Landzone/Byzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Specifik anvendelse</b>	Smedevirksomhed med dertilhørende lager, samt tilknyttet bolig. Der må ikke ske grundvandstruende aktiviteter inden for området.
<b>Bebyggelsens omfang</b>	Der må kun opføres bebyggelse/anlæg til anvendelsen som virksomhed og dertil knyttet bolig. Bebyggelse skal ske i tilknytning til eksisterende bygningsmasse.
<b>Bygningshøjde</b>	Maks. 11 m for erhverv fra naturligt terræn. Maks. 8,5 m for boligen fra naturligt terræn.
<b>Etager</b>	Maks. 2 etager

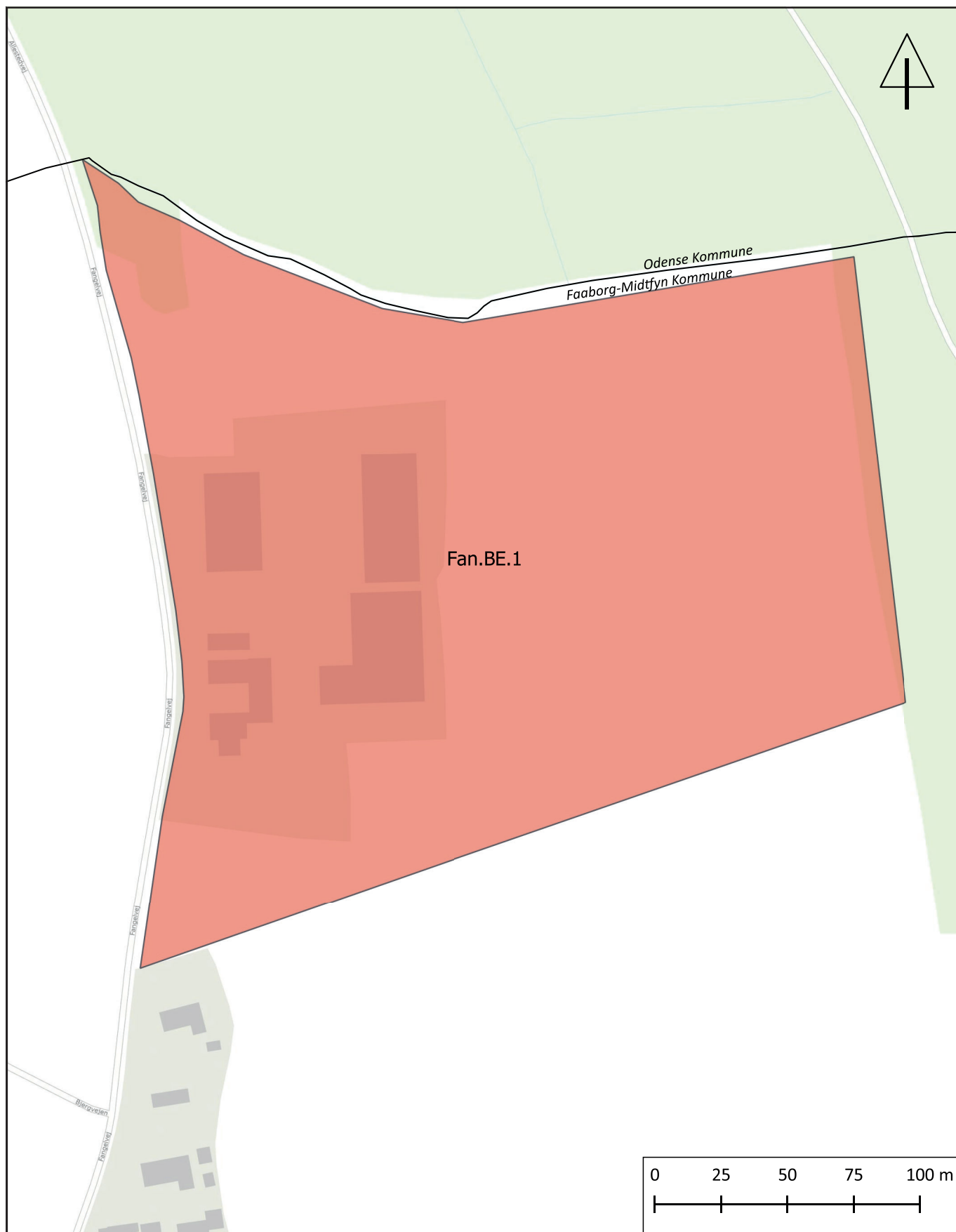
# Bilag

Rammeafgrænsninger kan ses på digitalt kort på [plandata.dk](http://plandata.dk)

## 1. Eksisterende rammeafgrænsning



## 2. Ny rammeafgrænsning





By, Land og Kultur  
Mellemgade 15  
5600 Faaborg  
[plan@fmk.dk](mailto:plan@fmk.dk)  
7253 2033