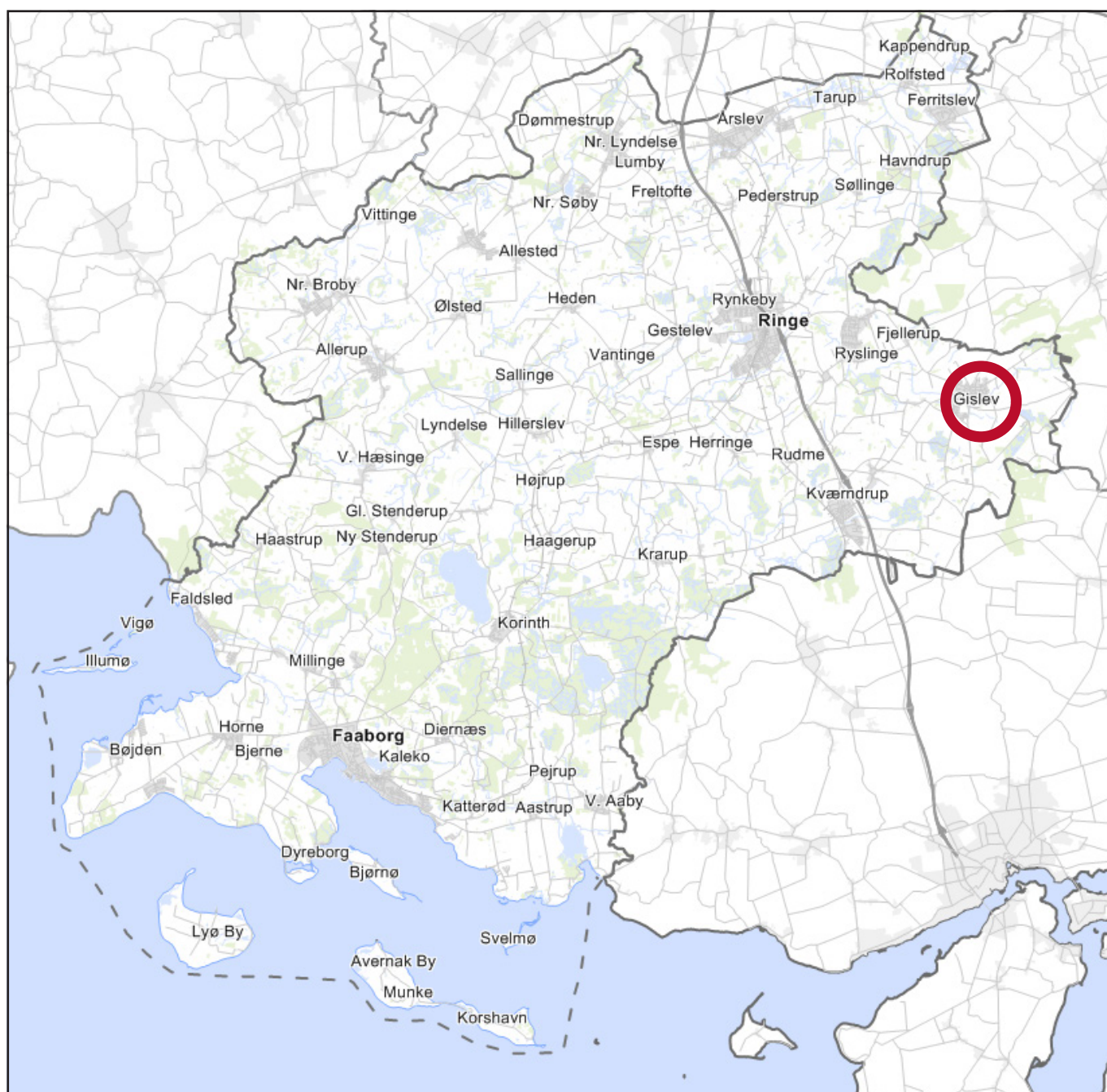




FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE

# Tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2019 Ændring af erhvervsom- råde ved Håndværkervej i Gislev Gis.E.1

## FORSLAG





# Indholdsfortegnelse

4 Hvad er et kommuneplantillæg?

## 5 Redegørelse

5 Baggrund og forhold til anden lovgivning

7 Screening for miljøvurdering

7 Klagevejledning til screening for miljøvurdering

8 Rammebestemmelser

## 9 Bilag

9 1. Eksisterende rammeafgrænsning (Gis.E.1)

10 2. Ny rammeafgrænsning (Gis.E.1)

## Offentlighedsperiode

Kommuneplantillægget er vedtaget til offentliggørelse på kommunalbestyrelsens møde den 10. maj 2023.

Kommuneplantillægget er i offentlig høring fra d. 12. maj 2023 til den 9. juni 2023.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 9. juni 2023:

- [planogkultur-post@fmk.dk](mailto:planogkultur-post@fmk.dk)
- Plan, Mellemgade 15, 5600 Faaborg.
- Ved sikker post vælg: skriv ny post -> vælg modtager -> Faaborg-Midtfyn Kommune -> fysisk planlægning -> lokalplaner.

## 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.

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

Faaborg-Midtfyn Kommune har modtaget en henvendelse fra Zelected Foods i Gislev, som ønsker at udvide og fremtidssikre virksomheden.

For at muliggøre Zelected Foods' ønsker er det nødvendigt at tilpasse rammebestemmelserne for rammeområde Gis.E.1 således, at der tillades en højere bebyggelsesprocent fra de eksisterende tilladte 45 % til 55 %. Det er desuden nødvendigt at hæve den tilladte bygningshøjde fra 12,5 meter til 15 meter.

Herudover kræver en udnyttelse af de nordlige erhvervsarealer en ændring af udpegningen af kirkebeskyttelsesområdet omkring Gislev kirke.

Der er i forvejen udlagt et skovrejsningsområde mellem kirken og erhvervsarealerne udlagt i ramme Gis.E.1. Det vurderes derfor, at en ny erhvervsbebyggelse i maks. 15 meters højde ikke vil have væsentlig indvirkning på oplevelsen af kirken fra sine omgivelser.

I forbindelse med kommuneplanændringen indføres ligeledes planmæssige rammer for, at der i erhvervsområdet kan opsættes en mast på op til 48 meter. Der er i området en mast i den størrelsesorden.



Ortofoto af det nordvestlige Gislev med kommuneplanens rammeområde Gis.E.1.

## Natura 2000

Det tættest beliggende Natura 2000-område ligger ca. 7 km nordvest for Gislev (Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å). Det vurderes, at planerne for Zlected Foods ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af de arter og levesteder, der er udpegningsgrundlag for området.

## Bilag IV-arter

300-500 meter syd for planområdet er der forskellige beskyttede naturtyper som skov, eng og mose. Der kan være forekomst af følgende bilag IV-arter: sydflagermus, dværgflagermus, vandflagermus og brunflagermus. Det vurderes, at der ikke er flagermusbo inden for lokalplanområdet, men muligvis fouragering. Det vurderes, at flagermus ikke vil blive påvirket af lokalplanen.

Det er kommunens vurdering, at ændringen af arealets anvendelse fra landbrugsjord til erhvervsområde ikke vil påvirke disse arter og naturtyper negativt.

## Produktionsvirksomheder

Der er inden for 500 meter af lokalplanområdet flere produktionsvirksomheder i form af autoværksteder med tilsyn samt en maskinefabrik, et savværk og et garageanlæg.

Det vurderes ikke, at lokalplanen vil påvirke eller besværliggøre eller hindre udviklingen af disse virksomheders driftsmuligheder.

Lokalplanen tager ikke, særlige hensyn til de 8 virksomheder, da det ikke er relevant.

## Grundvandssikring

Planområdet ligger inden for indvindingsopland for 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 uden for områder med særlige drikkevandsinteresser. Tilladelsesmyndigheden kan kun tillade placeringen inden for de særligt sårbare områder, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan sikres, at placering kan finde sted uden at tilside-sætte 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 af virksomheder og anlæg, der skønnes at medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. De typer af virksomheder, som tillades i anvendelsesbestemmelsen, vurderes ikke at høre til blandt disse virksomheder og anlæg.

Denne plan giver derfor ikke mulighed for en anvendelse af området, som strider mod beskyttelse af grundvandet.

Planområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Arealet syd for Håndværkervej ligger delvist inden for nitrattfølsomt indvindingsområde.

Navn	Adresse	CVR-nr.	Hovedaktivitet
Gislev Autohandel	Bygmestervej 1, 5854 Gislev	14080341	Autoværksteder
Gislev autoteknik	Bygmestervej 2, 5854 Gislev	40128743	Autoværksteder
Promat Maskinfabrik v. Michael Kristiansen	Bygmestervej 4, 5854 Gislev	19505073	Maskinfabriker
Gylvig s Autolakering	Bygmestervej 6, 5854 Gislev	30737296	Autoværksteder
Kildegaards Auto v/Erik Kildegaard	Håndværkervej 6, 5854 Gislev	85528319	Autoværksteder
Poul Kirkeskov Pedersen	Præstevænget 2b, 5854 Gislev	23940612	Autoværksteder
Hans H. Pedersen ApS	Skelvænget 1, 5854 Gislev	86078910	Garageanlæg
Tømremester Verner Pedersen	Sveltekrogen 1, 5854 Gislev	50222713	Savværk

## 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.

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 lokalplanen. Beslutningen fremgår af konklusionen og offentliggøres hermed samtidig med offentliggørelse af forslag til kommuneplantillæg.

### Screening

Der er ikke i miljøscreeningen fundet forhold der skal vurderes nærmere. Da lokalplanen muliggør en udvidelse af et allerede eksisterende erhvervsområde er der

allerede i dag erhvervsrelateret støj og trafik. De i dag ubebyggede arealer der kan udvikles til erhverv er beliggende i udkanten af landsbyen. Derfor vil påvirkningen af nærmeste naboer være begrænset. Det er i forbindelse med miljøscreening vurderet selvstændigt at trafikken fortsat kan afvikles på Håndværkervej, der skærer midt gennem erhvervsområdet. Trafikken til publikumsorienterede funktioner inden for rammeområde Gis.C.1 ledes desuden udenom Håndværkervej med en indkørsel til parkeringsarealer fra Stenhuggervej.

### Konklusion

Det vurderes, at realisering af planen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Da den hverken berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde eller muliggør anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 1 og 2, har Faaborg-Midtfyn Kommunes kommunalbestyrelse vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af planen, jf. § 8, stk. 2 i miljøvurderingsloven.

## Klagevejledning til screening for miljøvurdering

Forslaget til kommuneplantillæg er screenet i henhold til lov om miljøvurdering. Det vurderes at forslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet, inden 4 uger fra den 12. maj 2023, hvor planen er indlæst i [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk), altså senest den 9. juni 2023. Du klager via Klageportalen <https://kpo.naevneneshus.dk>, her finder du også en videovejledning til, hvordan du klager.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Du kan læse mere om gebyrerne og forventet sagsbehandlingstid på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe Planklagenævnets afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den dato hvor afgørelsen er meddelt eller offentliggjort.



## Retningslinje

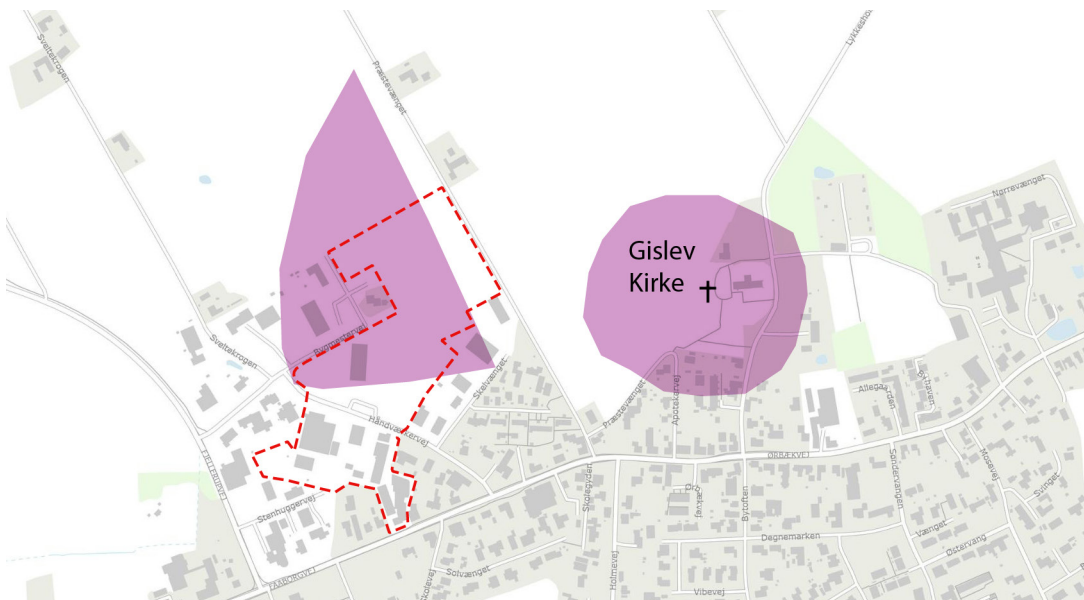
### Redegørelse for Kirkeomgivelser

Arealudpegningen for retningslinje 6.3.8 Kirkebeskyttelsesområde berører erhvervsområdet, og ændres jf. kortene neden for. Den ændrede udpegning ændrer ikke i retningslinjens intention, og den kulturhistoriske beskyttelse af landskabet umiddelbart omkring kirken bevares.

Arealerne mellem kirke og erhvervsområdet er udpeget til skovrejsning og er ikke omfattet af kirkebeskyttelsesområder.

Det vurderes derfor, at det udpegede skovrejsningsområde vil betyde, at udviklingen af erhvervsarealerne ikke vil have væsentlig indflydelse på indblik til kirken, hvorfor udpegningen kan ændres således, at det areal, der ikke har kontakt til kirken, udgår. En fremtidig skov vil dække for indblik til kirken fra vest. Retningslinjens ordlyd ændres ikke.

### Eksisterende udpegning af kirkebeskyttelsesområder



### Ny udpegning af kirkebeskyttelsesområder





## Rammebestemmelser

### Eksisterende rammebestemmelser

<b>Plannummer</b>	Gis.E.1
<b>Plannavn</b>	Erhvervsområde i Gislev
<b>Generel anvendelse</b>	Erhvervsområde
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Specifik anvendelse</b>	Erhvervsområde uden bolig
<b>Udstykningsforbud</b>	Udstykning er tilladt indenfor området. Minimums udstykningsstørrelse 1.000 m <sup>2</sup>
<b>Bebyggelsens omfang</b>	Maks.bebyggelsesprocent: 45 % Maks. bygningshøjde: 12,5 meter målt fra naturligt terræn (niveauplan).
<b>Opholds- og friarealer</b>	Fri- og opholdsarealer i bebyggelser skal være mindst 5% af erhvervsarealet og 50 % af boligarealet

### Nye rammebestemmelser

<b>Plannummer</b>	Gis.E.1
<b>Plannavn</b>	Erhvervsområde i Gislev
<b>Generel anvendelse</b>	Erhvervsområde
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Specifik anvendelse</b>	Erhvervsområde uden bolig
<b>Udstykningsforbud</b>	Udstykning er tilladt indenfor området. Minimums udstykningsstørrelse 1.000 m <sup>2</sup>
<b>Bebyggelsens omfang</b>	Maks.bebyggelsesprocent: 55 % Maks. bygningshøjde: 15 meter målt fra naturligt terræn (niveauplan). Tekniske installationer, herunder skorsten og afkast, må have en højde op til 30 meter målt fra naturligt terræn (niveauplan). Der kan opsættes én mast til kommunikationsudstyr på op til 48 meter målt fra naturligt terræn (niveauplan).
<b>Opholds- og friarealer</b>	Fri- og opholdsarealer i bebyggelser skal være mindst 5 % af erhvervsarealet







**FAABORG-MIDTFYN**  
KOMMUNE

By, Land og Kultur  
Mellemgade 15  
5600 Faaborg  
planogkultur-post@fmk.dk  
7253 2036