



Svendborg
Kommune

Kommuneplantillæg

2021-03 - Boligområde Gemalvej



Forslagsdato: 29. november 2022

Høringsperiode start: 07. december 2022

Høringsperioden slut: 07. februar 2023

Vedtagelsesdato: 25. april 2023



2021.03 - Nyt boligområde i Kirkeby

Baggrund og formål

Baggrund og formål

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med lokalplan 674 for et boligområde ved Gemalvej. Planlægningen er igangsat for at sikre, at Kirkeby fortsat kan være et attraktivt sted at bo med gode varierede boligtilbud.

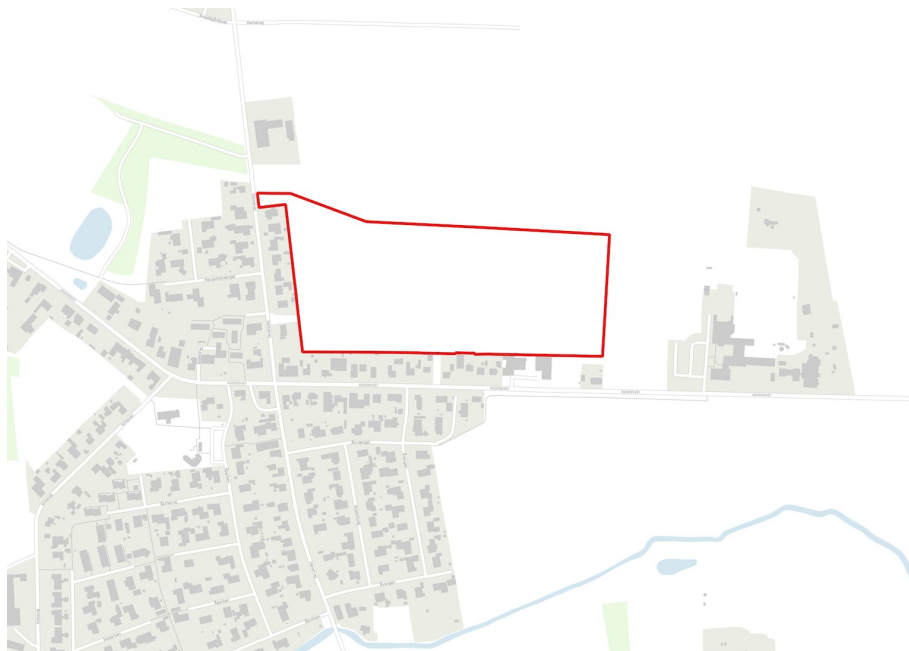
Boligmarkedet i Kirkeby er præget af ejerboliger, og antallet af større boliger er højt sammenlignet med Svendborg Kommune i øvrigt. Den eksisterende boligmasse består overvejende af større parcelhuse opført frem til 1965. Samtidig er der i dag en overvægt af husstande uden børn og det forventes, at antallet af borgere over 60 år vil stige frem mod 2036. For at Kirkeby fortsat skal være et attraktivt sted at bo med gode boligtilbud, er der brug for et varieret og fleksibelt udbud af boliger til borgere i alle aldre. På baggrund heraf er det besluttet at udlægge et areal til boliger umiddelbart nord for Assensvejs eksisterende bebyggelse og vest for Issø Skole i Kirkeby.

Kommuneplantillægget har til formål at sikre, at der udlægges rammer for lokalplanlægning, så området kan anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse. Planlægningen skal skabe mulighed for en varieret sammenhæng af små og store boliger samt stier og grønne arealer, der sikrer en sammenhæng med Kirkebys eksisterende bebyggelse og omgivende natur. Der er ikke befolkningstilvækst i Kirkeby som peger på, at der er behov for yderligere udlæg til boligformål. Der er dog behov for at omplacere to eksisterende boligudlæg, da det har vist sig ikke at være muligt at realisere boliger i de udlagte boligområder.

Kommuneplantillægget udlægger på den baggrund et nyt område til boligformål, og fjerner samtidig et tilsvarende område til boligformål i Kirkeby. Derudover foretages der en teknisk tilpasning af kommuneplanramme 09.03.C1.797 - Blandet bolig- og erhvervsområde Assensvej/Kirkebakken, som grænser op til planområdet, så kommuneplanrammen følger matrikelskel. Rammebestemmelserne for rammeområdet videreføres.

Nuværende forhold

Det nye rammeområde omfatter en del af matr. nr. 12a samt hele matr. nr. 7000p, 12ak og 12ai, Kirkeby By, Kirkeby, og det er beliggende centralt i Kirkeby mellem Assensvej og Gemalvej.



Kortet viser det nye rammeområde med rød stiple linje.

Det nye rammeområde anvendes til landbrugsdrift, og området er ikke omfattet af en eksisterende kommuneplanramme. Mod nord er landbrugsjord, mod øst er Issø Skolen, mod syd er boliger samt erhverv placeret og mod vest er boliger placeret. En mindre del af området er udlagt til en dobbeltrettet cykelsti, som forbinder eksisterende boligområder samt Issø Skolen.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Forhold til andre planer og strategier

Landsplanlægning

Kommuneplantillægget overholder landsplanlægningen. Dog rummer planlægningen et mindre overlap med et graveområde for rødbrændende ler indenfor Region Syddanmarks råstofplaner. Da overlappet mellem kommuneplanrammen og graveområdet for rødbrændende ler på matrikel 12a er placeret i udkanten af graveområdet og kun udgør et begrænset areal på omkring 2000 m², er det Regionens vurdering at planlægningen ikke er i strid med råstofplanen.

Råstofplanen indeholder retningslinjer der skal sikre, at råstofressourcerne i grave- og interesseområder ikke beslaglægges og i lokalplaner skal det sikres, at planlægningen ikke er i strid med råstofplanen.

Kystnærhedszone

Området er ikke beliggende indenfor kystnærhedszonen.

Natur og Miljø

Svendborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 241, Rødme Svinehaver, som ligger ca. ca. 2 km sydvest for planområdet. Svendborg Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder.

Habitatbekendtgørelsen

Kommunen må ikke vedtage en plan, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Habitatbekendtgørelsen indeholder i § 11 et krav om, at alle planer og projekter skal vurderes i forhold til deres virkning på bilag IV-arter.

Der er ikke fundet plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV inden for lokalplanområdet. Det vurderes, at plangrundlaget ikke vil være i strid med Habitatdirektivet.

Fredede områder

Der er ingen områder, der er udpeget som fredede områder inden for rammeområdet.

Infrastruktur

Svendborg Kommune har fået udarbejdet en ekstern trafikanalyse for området med fokus på at belyse den fremtidige trafikbelastning, når boligområdet udbygges. Trafikanalysen konkluderer, at planområdet vil genere mere trafik, men det eksisterende vejnet har kapacitet til at håndtere det.

Kulturarv og landskab

Indenfor kommuneplanrammen giver planlægningen mulighed for at ændre landskabet fra landbrugsjord til bebygget boligområde. Planlægningen giver mulighed for grønne friarealer og en bykant mod nord i sammenhæng til det omgivende landskab.

Kommuneplanrammen, der ønskes udlagt, er på ca. 7 ha placeret i

umiddelbar forlængelse af Kirkeby by i et større område, der er udpeget som det geologisk beskyttelsesområde - Stenstrup Egebjerg. Området udgør ca. 9.000 ha og strækker sig fra kommunegrænsen i nord til øhavet i syd. Det omfatter bl.a. det nærmeste opland til Stenstrup med det flade issølandskab. Området rummer forskellige geologiske elementer hvoraf det mest karakteristiske er Egebjerg Bakker, der ligger sydvest for kommuneplanrammen. Boligområdet giver mulighed for bebyggelse med en tilladt bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter. Det ligger ikke i tilknytning til værdifulde geologiske landskabsformationer og det grænser op til eksisterende bebyggelse mod både vest og syd.

Da der indenfor planområdet ikke er nævnte værdifulde, geologiske landskabsformationer såsom åse, ådale, tunneldale, randmorænebakker, dødislandskaber, er det derfor kommunens vurdering, at kommuneplantillægget ikke vil være i strid mod de nationale geologiske interesser.

Spildevandsplan 2020-2031

Planområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Rammeområdet grænser ikke op til en nabokommune, og det vurderes, at kommuneplantillægget ikke får betydelige konsekvenser i andre kommuner.

Forhold til Kommuneplan 2021-2033

Kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og ændrer ikke på kommuneplanens retningslinjer.

Nedenstående er et udsnit af kommuneplantemaer, som er relevante for nærværende planlægning.

Grønt Danmarkskort

Rammeområdet er ikke omfattet af Grønt Danmarkskort.

Byudvikling og bosætning

Kommuneplanen giver mulighed for, at udlægge nye arealer til byvækst, hvis

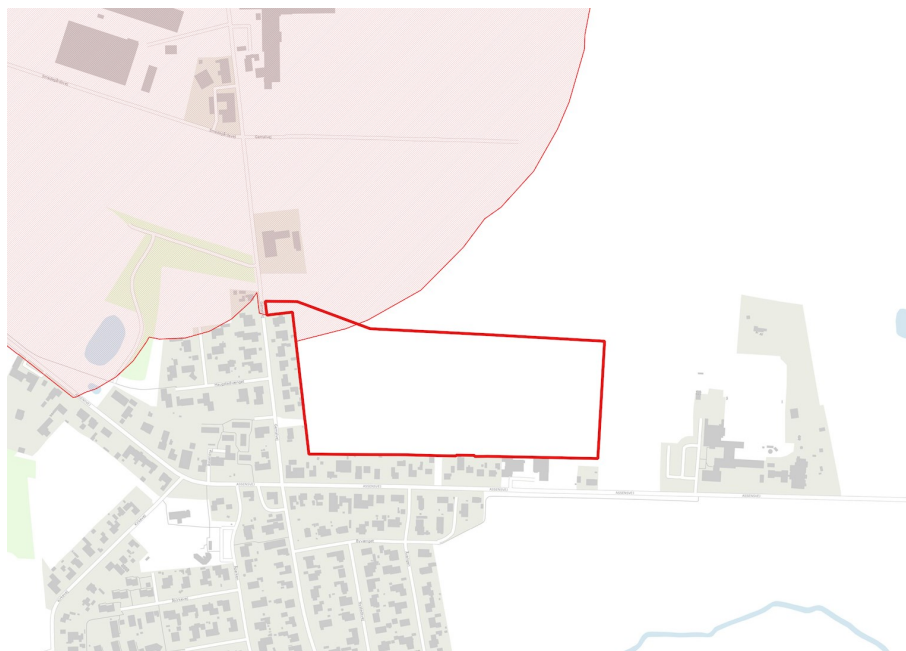
der samtidigt udtages et andet areal af omtrent samme størrelse. Kommuneplantillægget sikrer, at byudviklingen sker i overensstemmelse med det aktuelle boligbehov, efterspørgsel og potentiale. Kommuneplantillægget udlægger et nyt område til boligformål og giver mulighed for, at området kan overføres til byzone. Samtidigt udtages et tilsvarende areal til boligformål. Det nye rammeområde har et areal på ca. 7 ha, mens de rammer som udtages ca. udgør 7,5 ha.



Kortet viser det nye rammeområde samt de øvrige rammer, som kommuneplantillægget omfatter.

Produktionsvirksomheder

Det nye rammeområde ligger delvist inden for et udpeget konsekvensområde til produktionserhverv. Produktionserhvervene er placeret mod nord, og konsekvensområdet strækker sig ca. 70 meter ind i rammeområdet. I dette område må der ikke planlægges for miljøfølsom anvendelse såsom boliger, hvilket fastsættes i kommuneplanrammens særlige bestemmelser. På baggrund af analyser af virksomhedernes støjniveau er det vurderet,



Kort viser det nye rammeområde og konsekvensområdet for produktionserhvervene. Rammeområdet er vist med en rød linje, og konsekvensområdet er vist med lyserød skravering.

Der er registreret seks produktionserhverv indenfor en radius af 500 meter fra rammeområdet. Nærmeste produktionsvirksomheder er følgende:

1. Nordex Blade Technology Centre ApS, Gemalvej 15A, 5771 Stenstrup. Her er to virksomheder registreret.
2. Fyns Coating ApS
3. Munck Asfalt A/S, Smedegårdsvej 200, 5771 Stenstrup
4. Sydlyns Lak, Assensvej 22, 5771 Stenstrup
5. Kirkeby Auto Værksted, Assensvej 42, 5771 Stenstrup

Nærmeste nabo til virksomhederne er eksisterende boliger. Området langs Assensvej er lokalplanlagt som blandet bolig og erhvervsområde, og lokalplanen definerer anvendelsen med mulighed for at indrettes liberale erhverv, mindre erhvervsvirksomheder samt institutioner, hvis virksomheden ikke medfører væsentlig ulempe for de omboende i form af støj, luftforurening eller lugt. De boliger, lokalplanen giver mulighed for, vurderes derfor ikke at begrænse eksisterende virksomheders drift eller produktion yderligere. Det vil derfor ikke være nødvendigt med afværgeforanstaltninger for at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Kommuneplanramme 09.03.B.056 - Boligområde Gemalvej

Kommuneplantillægget udlægger en ny kommuneplanramme 09.03.B.056 - Boligområde Gemalvej nord for Gemalvej til boligformål.

Kommuneplanrammen indeholder følgende rammebestemmelser:

- Plannavn: Boligområde Gemalvej
- Plannummer: 09.03.B.056
- Anvendelse generelt: Boligområde
- Plandistrikt: Stenstrup-Kirkeby

- Fremtidig zone: Byzone
- Udstykningsforbud: Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
- Max. antal etager: 2,5
- Max. bygningshøjde (m): 8,5
- Specifikke anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten er 30 % beregnet ud fra den enkelte ejendom
- Specifikke anvendelse: Tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten er 40 % beregnet ud fra den enkelte ejendom
- Specifikke bestemmelser
Areal mod nordvest skal friholdes for bolig for den del, som er omfattet af konsekvensområdet for produktionserhverv. Grunde til åben-lav boligbebyggelse må have en grundstørrelse på minimum 400 m².

Kommuneplan 2021-2033 fastsætter at at åben-lav boligbebyggelse mindst skal have en grundstørrelse på 700 m². Nærværende kommuneplantillæg giver mulighed for at åben-lav boligbebyggelse inden for rammeområde 09.03.B.056 må udstykkes med en mindste grundstørrelse på 400 m². Svendborg Kommune vurderer, at der i Kirkeby kan gives mulighed for at fortætte og arbejde med socialt bæredygtig byvækst omkring fælles grønne forløb. Der gives derfor mulighed for små grundstørrelser der minder om tæt-lav boligbebyggelse. Det vurderes at en samlet udvikling af området til tæt-lav bebyggelse kan risikere ikke at kunne realiseres indenfor en rimelig periode. Der gives derfor mulighed for at private, via små grunde, kan udvikle området med tæt bebyggelse over en længere periode. Svendborg Kommune ønsker at gøre det muligt for fx bofællesskaber at etablere sig i området. De små grunde kan være med til at muliggøre dette.

Kommuneplanramme 09.03.C1.797 - Blandet bolig- og erhvervsområde Assensvej/Kirkebakken

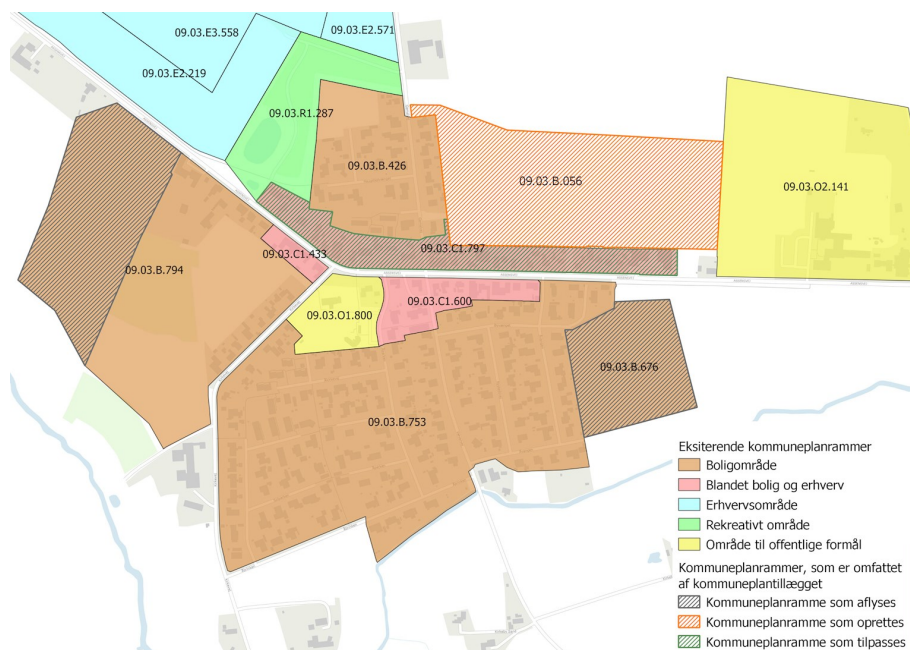
Der foretages en teknisk tilpasning af kommuneplanramme 09.03.C1.797 - Blandet bolig- og erhvervsområde Assensvej/Kirkebakken, som grænser op til det nye rammeområde, så kommuneplanrammen følger matrikelstel. Rammebestemmelserne for rammeområdet videreføres.

Kommuneplanramme 09.03.B.794 - Boligområde Assensvej/Kirkeby

Kommuneplanramme 09.03.B.794 - Boligområde Assensvej/Kirkeby aflyses delvist.

Kommuneplanramme 09.03.B.676 - Boligområde Byvænget

Kommuneplanramme 09.03.B.676 - Boligområde Byvænget aflyses i sin helhed.



Kortet viser de eksisterende kommuneplanrammer og kommuneplanrammerne, som er omfattet af kommuneplantillægget.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1976 af 27/10/2021 indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er for en række planer og programmer pligt til at foretage en miljøvurdering, mens der for andre planer og programmer først skal foretages en screening, for at finde ud af om planen eller projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes.

Svendborg Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, jævnfør LBK nr. 1976 af 27/10/2021, gennemført en miljøscreening, idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Konklusionen på miljøscreeningen er, at planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 samt i forhold til lovens brede miljøbegreb, jævnfør LBK nr. 1976 af 27/10/2021.

Kommunens screeningsafgørelse er offentliggjort før den endelige vedtagelse af planen, jf. lovens § 33 og samtidig med annonceringen af planforslaget.

Planens status

Forslag

Kommunalbestyrelsen vedtog forslag til kommuneplantillæg 29. november 2022.

Forslag til kommuneplantillægget er offentliggjort den 7. december 2022 og var i offentlig høring i 9 uger til og med 7. februar 2023.

Vedtaget

Vedtaget

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 25. april 2023.

Kommuneplantillægget er offentliggjort og trådt i kraft den 28. april 2023.

[PDF - Kommunalbestyrelsens beslutning](#)

[PDF - Hvidbog](#)

Ændringer inden endelig vedtagelse

Her indskrives hvilke ændringer der er foretaget eller der henvises til hvidbogen.

Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[09.03.B.056 - Boligområde Gemalvej](#)

[09.03.B.794 - Boligområde Assensvej/Kirkeby](#)

[09.03.C1.797 - Blandet bolig- og erhvervsområde Assensvej/Kirkebakken](#)

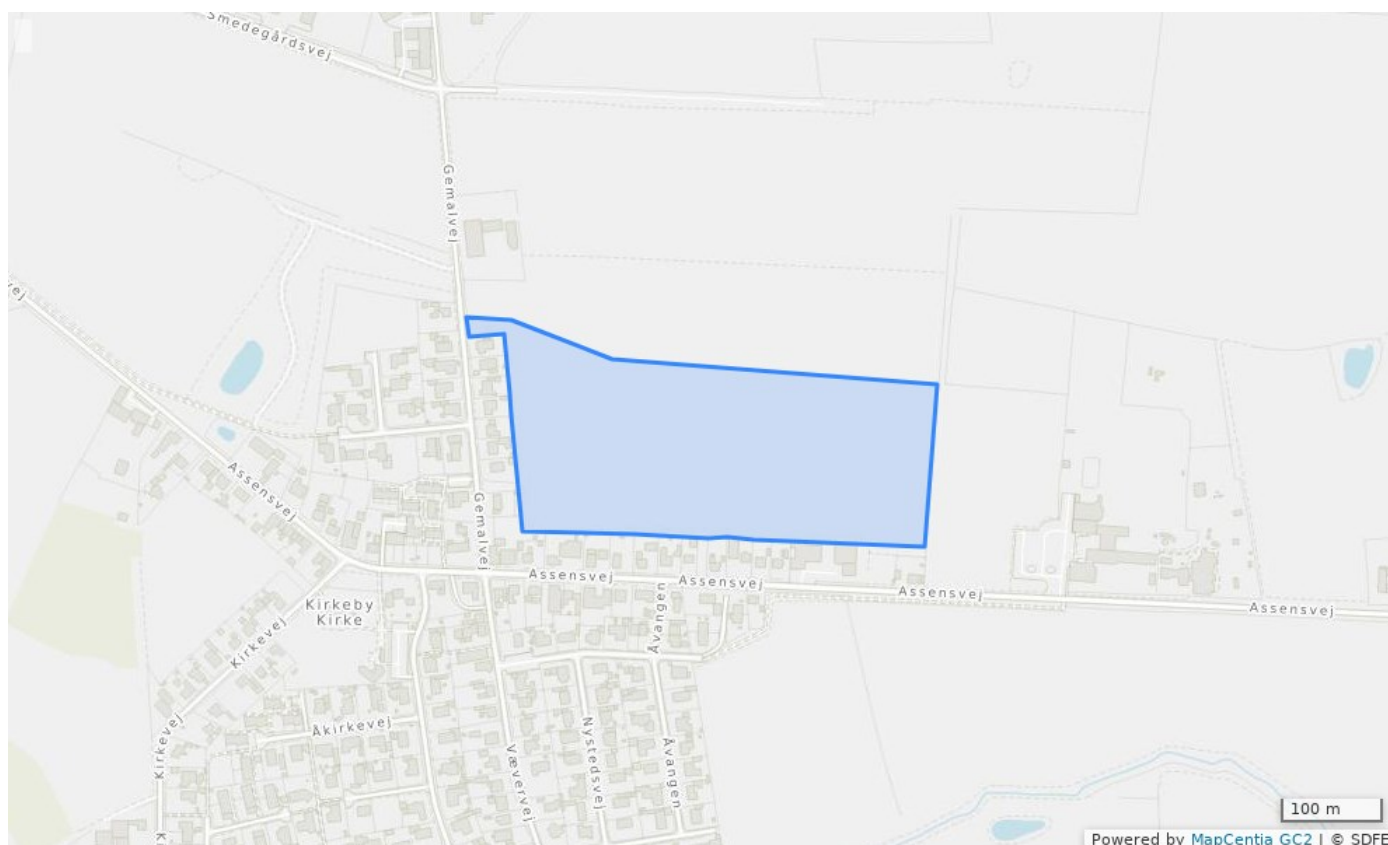
Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[09.03.B.676 - Boligområde Byvænget](#)

[09.03.B.794 - Boligområde Assensvej/Kirkeby](#)

[09.03.C1.797 - Blandet bolig- og erhvervsområde Assensvej/Kirkebakken](#)

09.03.B.056 - Boligområde Gemalvej

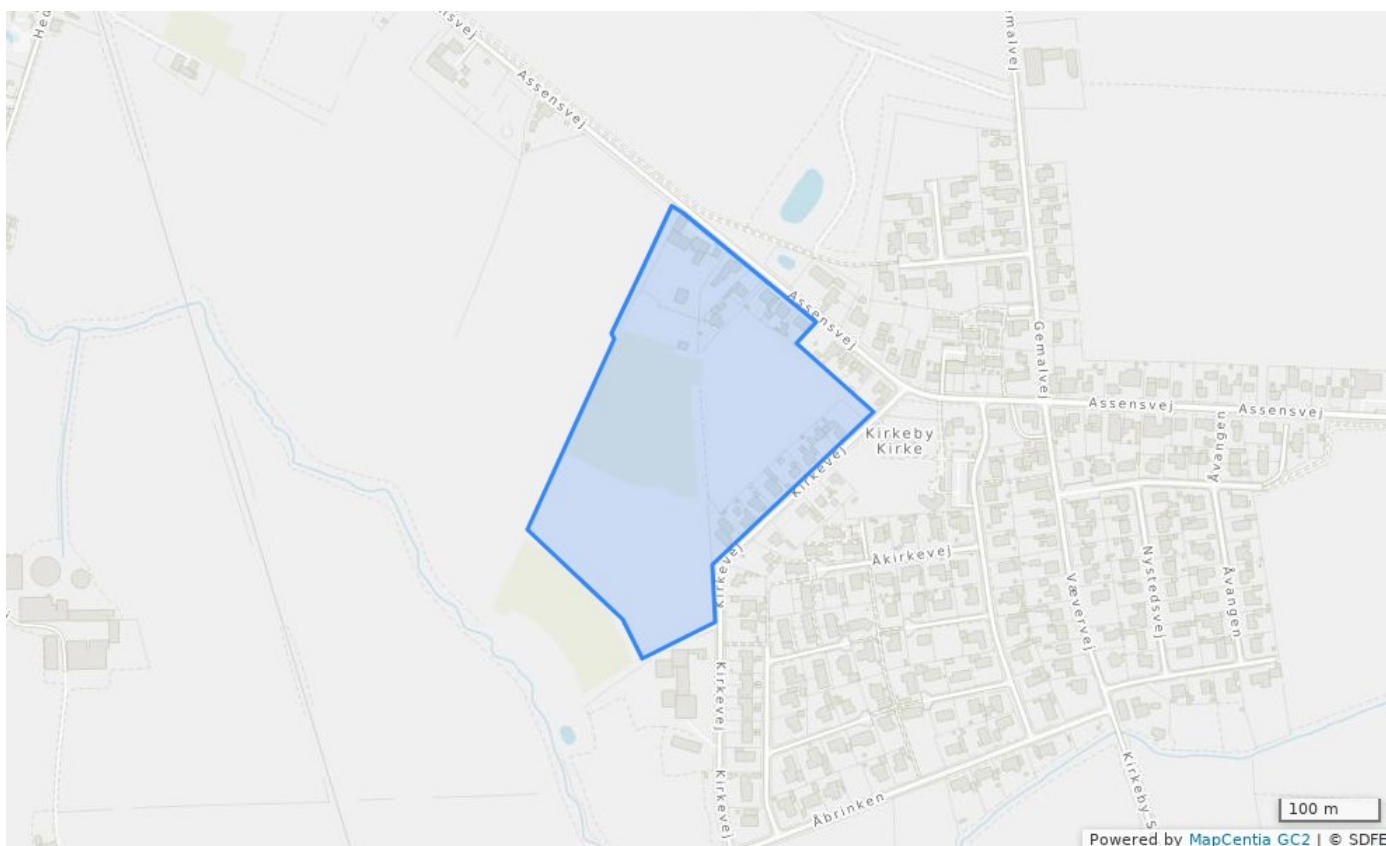


Bestemmelser

Plannavn	Boligområde Gemalvej								
Plannr	09.03.B.056								
Anvendelse generelt	Boligområde								
Plandistrikt	Stenstrup-Kirkeby								
Fremtidig zonestatus	Byzone								
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet								
Max. antal etager	2.5								
Max. bygningshøjde (m)	8.5								
Specifik anvendelse	<table> <tr> <td colspan="2">Åben-lav boligbebyggelse</td></tr> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>30% beregnet ud fra den enkelte ejendom</td></tr> <tr> <td colspan="2">Tæt-lav boligbebyggelse</td></tr> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>40% beregnet ud fra den enkelte ejendom</td></tr> </table>	Åben-lav boligbebyggelse		Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom	Tæt-lav boligbebyggelse		Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Åben-lav boligbebyggelse									
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom								
Tæt-lav boligbebyggelse									
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom								
Særlige bestemmelser	Areal mod nordvest skal friholdes for bolig for den del, som er omfattet af konsekvensområdet for produktionserhverv. Grunde til åben-lav boligbebyggelse må have en grundstørrelse på minimum 400 m ² .								

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

09.03.B.794 - Boligområde Assensvej/Kirkeby

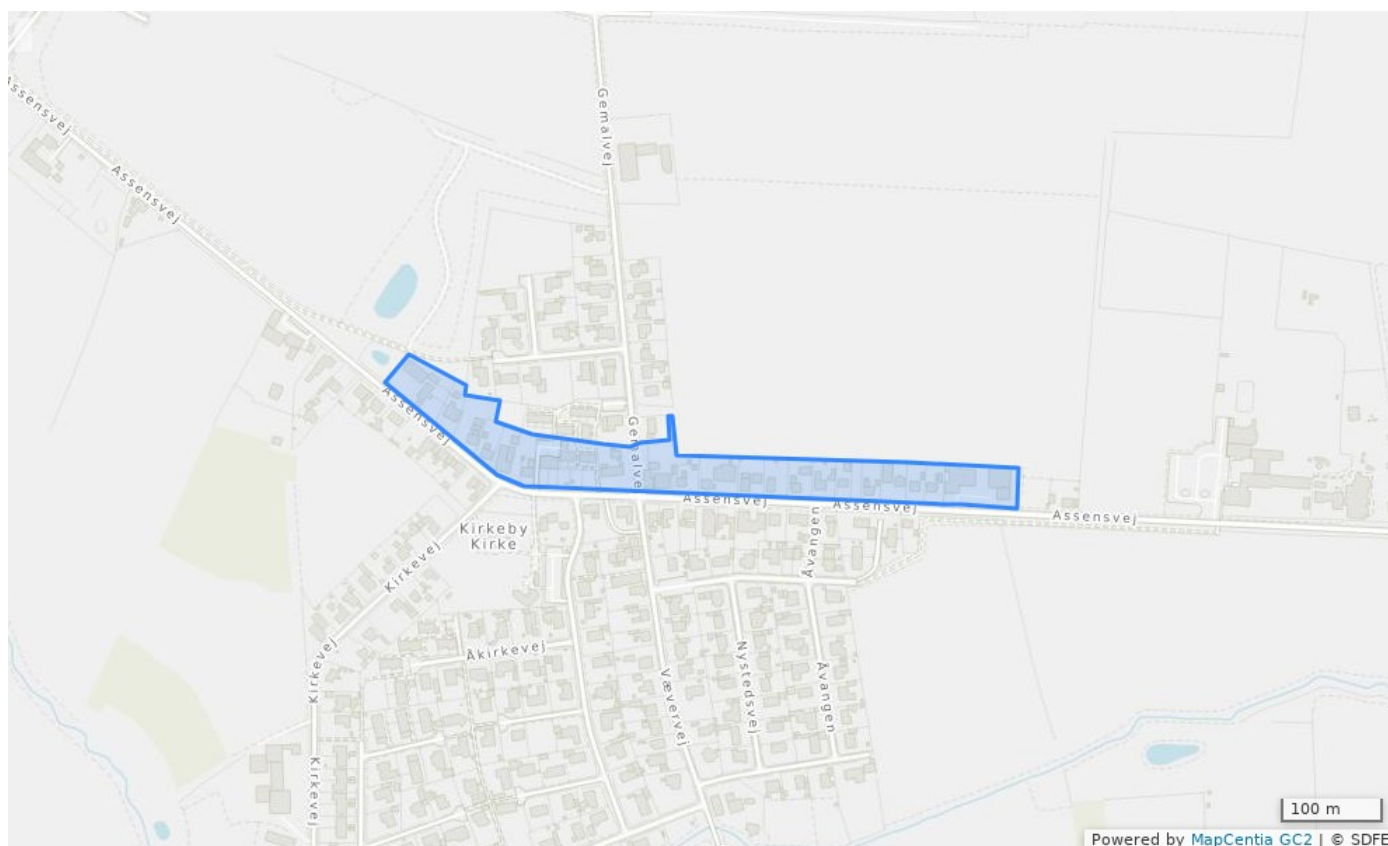


Bestemmelser

Plannavn	Boligområde Assensvej/Kirkeby
Plannr	09.03.B.794
Anvendelse generelt	Boligområde
Plandistrikt	Stenstrup-Kirkeby
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	30% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

09.03.C1.797 - Blandet bolig- og erhvervsområde Assensvej/Kirkebakken



Bestemmelser

Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Assensvej/Kirkebakken
Plannr	09.03.C1.797
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Plandistrikt	Stenstrup-Kirkeby
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Specifik anvendelse	Publikumsorienterede serviceerhverv Butikker Kontor- og serviceerhverv Boligområde
Særlige bestemmelser	Det maks. areal for butikker: 600m ² . Dagligvarer, maks. areal pr. butik: 400m ² . Udvalgsvarer, maks. areal pr. butik: 200m ² .

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

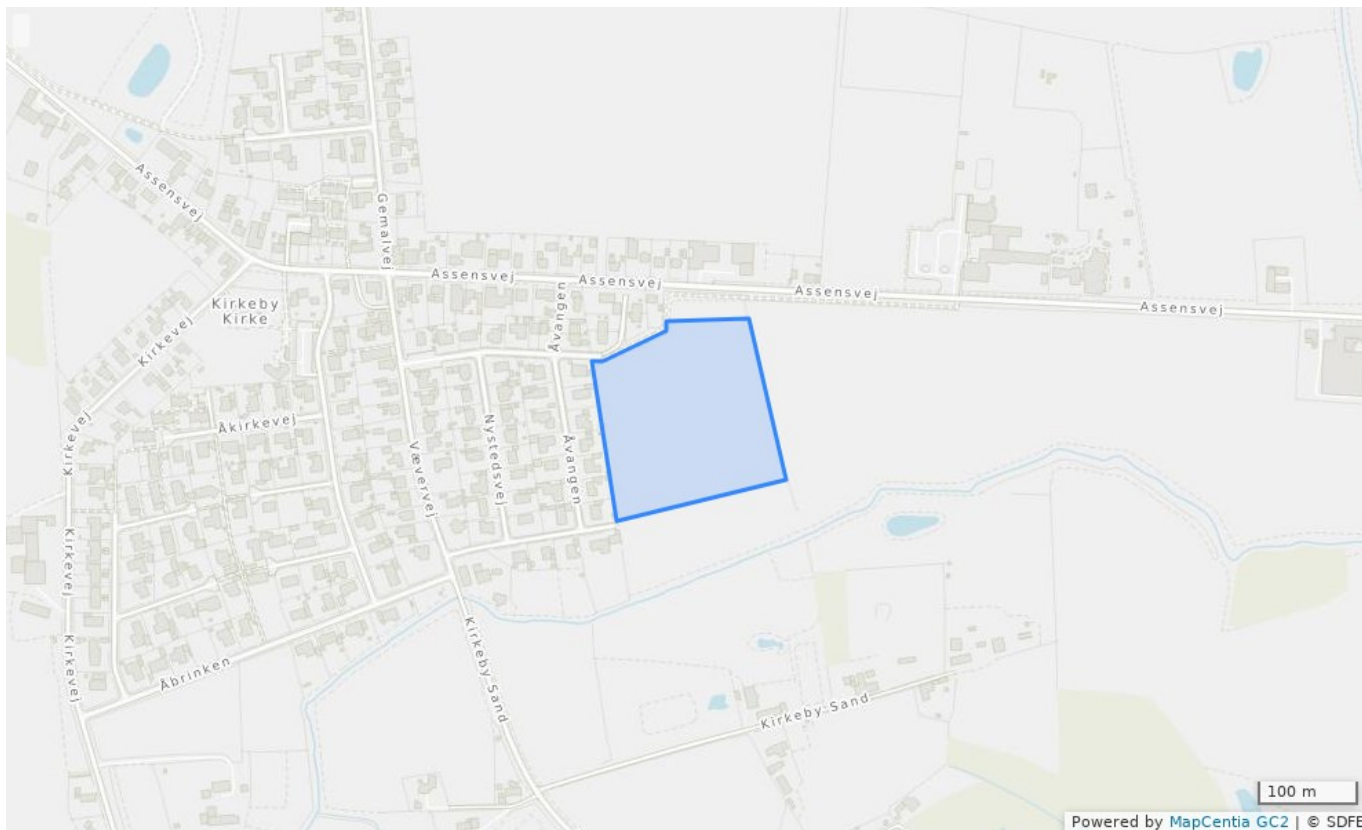
Placeholder

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

09.03.B.676 - Boligområde Byvænget

09.03.B.676



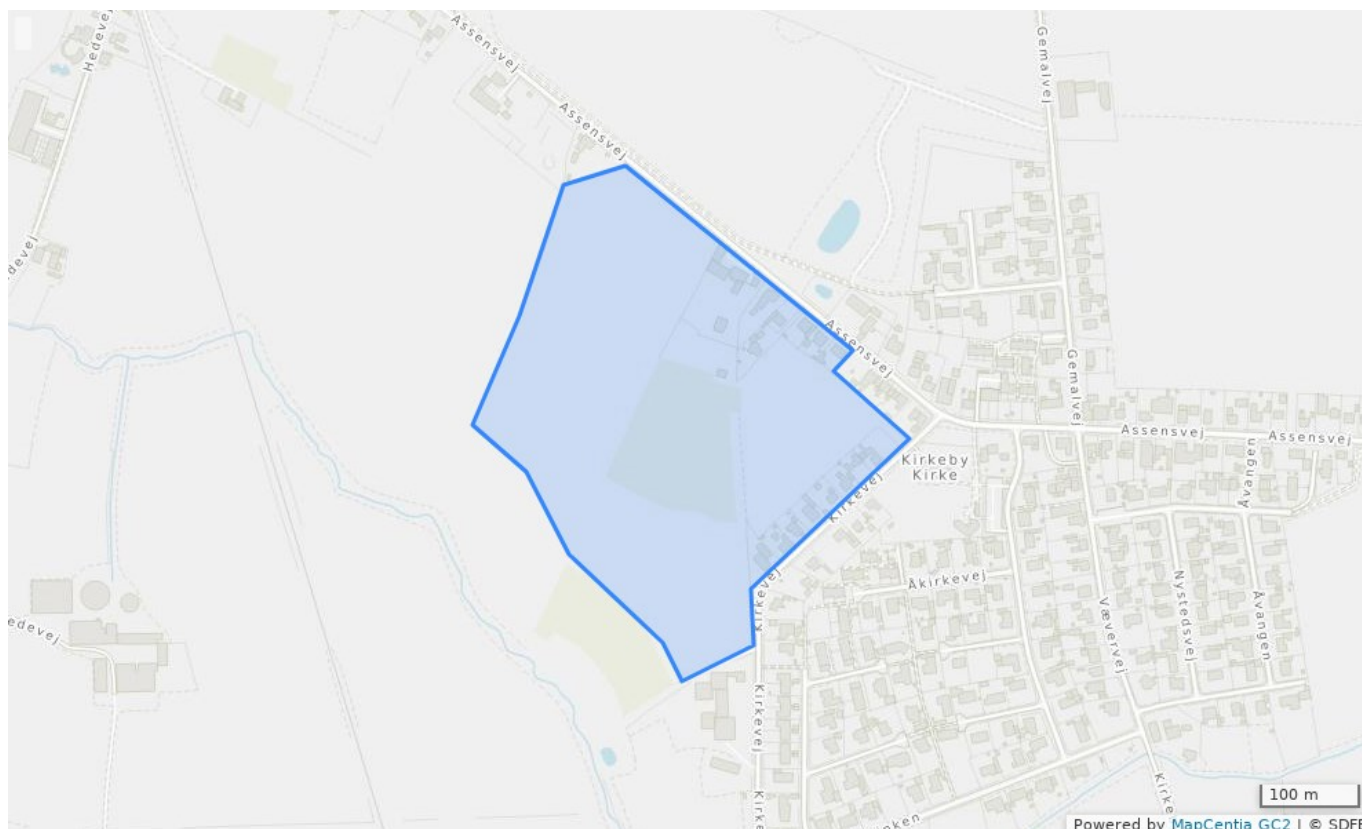
Bestemmelser

Plannavn	Boligområde Byvænget
Plannr	09.03.B.676
Anvendelse generelt	Boligområde
Plandistrikt	Stenstrup-Kirkeby
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Åben-lav boligbebyggelse

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

09.03.B.794 - Boligområde Assensvej/Kirkeby

09.03.B.794



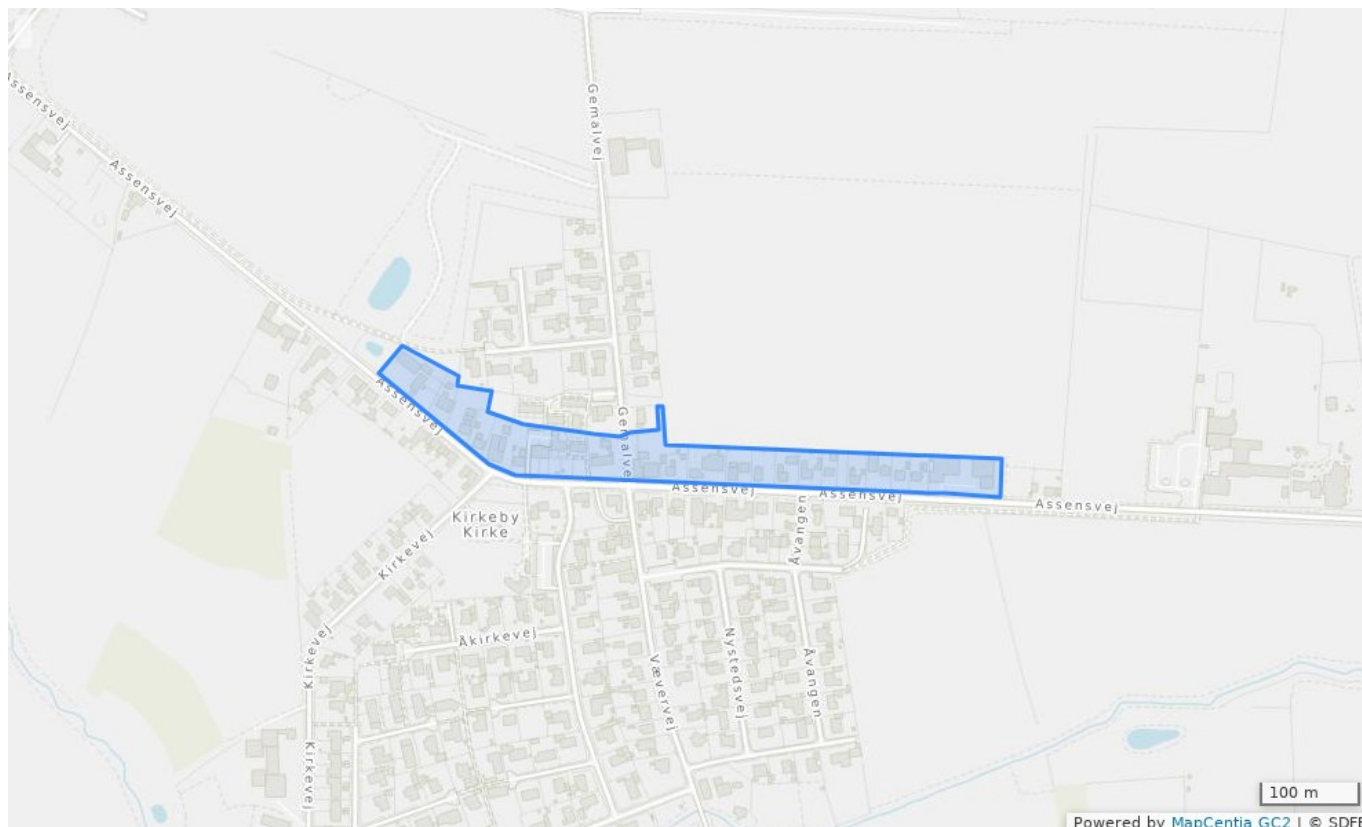
Bestemmelser

Plannavn	Boligområde Assensvej/Kirkeby
Plannr	09.03.B.794
Anvendelse generelt	Boligområde
Plandistrikt	Stenstrup-Kirkeby
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	30% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

09.03.C1.797 - Blandet bolig- og erhvervsområde Assensvej/Kirkebakken

09.03.C1.797



Bestemmelser

Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Assensvej/Kirkebakken
Plannr	09.03.C1.797
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Plandistrikt	Stenstrup-Kirkeby
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Specifik anvendelse	Publikumsorienterede serviceerhverv Butikker Kontor- og serviceerhverv Boligområde
Særlige bestemmelser	Det maks. areal for butikker: 600m ² . Dagligvarer, maks. areal pr. butik: 400m ² . Udvalgsvarer, maks. areal pr. butik: 200m ² .

Se også de [generelle rammer](#) og [generelle bestemmelser](#) for hvad der gælder for området.

