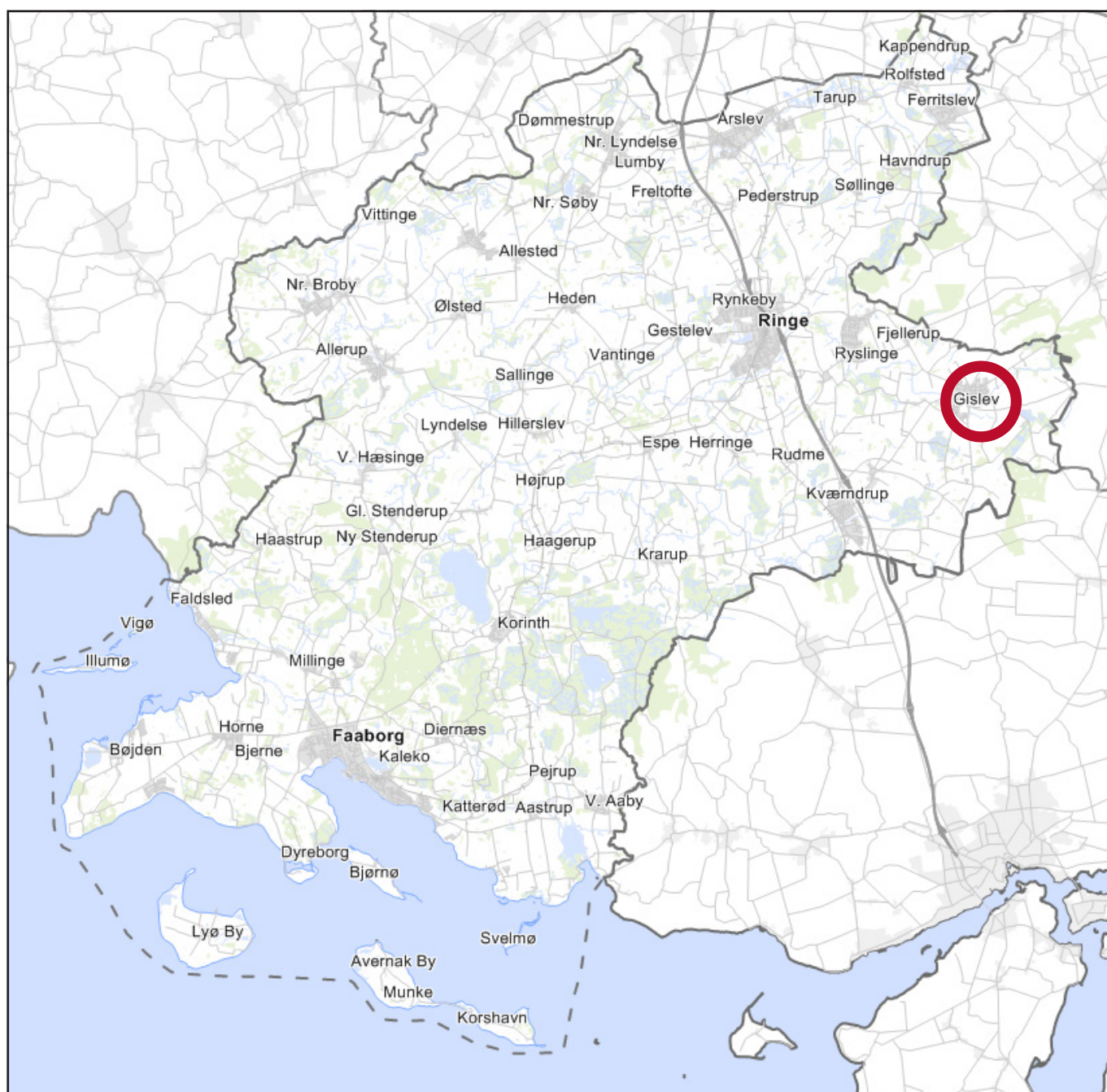




FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

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



Indholdsfortegnelse

4	Hvad er et kommuneplantillæg?
5	Redegørelse
5	Baggrund og forhold til anden lovgivning
7	Screening for miljøvurdering
9	Retningslinje Kirkeomgivelser
10	Rammebestemmelser
11	Bilag
11	1.Rammeafgrænsning (Gis.E.1)

Offentlighedsperiode

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

Onsdag den 17. januar 2024 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.

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.

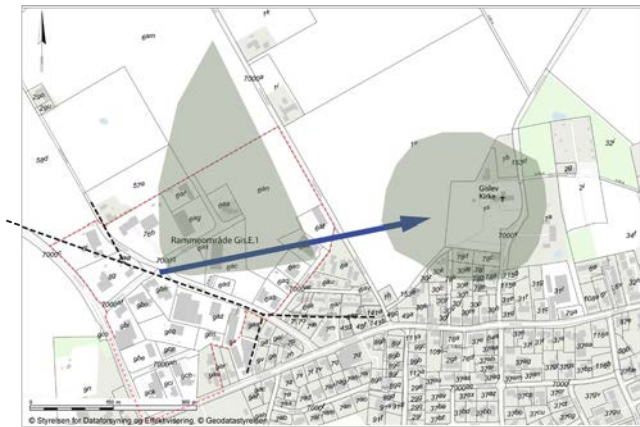
I forbindelse med kommuneplanændringen indføres ligeledes planmæssige rammer for, at der i erhvervsområdet kan opsættes en mast på op til 48 meter. I området står i dag en mobilkommunikationsmast på ca. 35 meter.



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

Redegørelse for Kirkeomgivelser

På baggrund af en indsigelse fra Fyens Stift har Faaborg-Midtfyn Kommune undersøgt historiske kilder herunder udgivelsen "Ryslinge Kommunes Landsbyer", 1980. Vigtigste oplysninger fra dette dokument er, at det, som i dag opleves som Landsbyen Gislev, består af to landsbyer og en ny tilbygget tofte mellem de to landsbyer. Planområdet ligger nordvest for den vestlige landsby Holme. Gislev Kirke ligger på et højdepunkt nord for og mellem de to landsbyer. Dette kan begrunde, at der tidligere har været gjort et forsøg på at sikre Gislev Kirkes placering i et åbent landskab nord for Gislev/Holme, bl.a. med udpegningen af kirkebeskyttelsesområdet.



Figur 1 – Historisk vejstruktur (sort stiplet) og angivelse af indkig til Gislev Kirke (blå pil) samt kirkebeskyttelse (grøn) på grundkort.

På de historiske kort kan det ses, at vejoplægninger i Gislev i nyere tid har fået stor betydning for oplevelsen af Gislev Kirke. Som det fremgår af illustrationen ovenfor, forløb Fjellerupvej lige ud helt ind til Holme (sort stiplet linje).

Det er Faaborg-Midtfyn Kommunes vurdering, at kirkebeskyttelsen relaterer sig til indblikket til Gislev Kirke fra den daværende Fjellerupvej, og at denne relation ikke længere er aktuel. I dag svinger Fjellerupvej mod syd, vest for erhvervsområdet. Fjellerupvej er delvist blevet til Håndværkervej, mens indblikket til Gislev Kirke er blevet blokeret af erhvervsbebyggelse umiddelbart øst for Håndværkervej. Fjellerupvej er omlagt inden 1970'erne og erhvervsbebyggelse er opført i 1980'erne.

Det vurderes derfor, at en ny erhvervsbebyggelse i maks. 15 meters højde ikke vil have væsentlig indvirkning på oplevelsen af kirken fra sine omgivelser.

Arealerne mellem kirke og erhvervsområdet er udpeget til uønsket til skovrejsning, men er ikke omfattet af kirkebeskyttelsesområder. En udpegning af arealerne mellem kirken og erhvervsområdet til kirkebeskyttelsesområde kan styrke muligheden for at fastholde relationen mellem Gislev Kirke og landskabet nord for Gislev/Holme.

Arealudpegningen for retningslinje 6.3.8 Kirkebeskyttelsesområde berører erhvervsområdet, og ændres jf. retningslinjekortene på side 9. Den ændrede udpegning ændrer ikke i retningslinjens intention, og den kulturhistoriske beskyttelse af landskabet umiddelbart omkring kirken bevares og styrkes. Retningslinjens ordlyd ændres således ikke.

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 Selected 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 planområdet flere produktionsvirksomheder i form af autoværksteder med tilsyn samt en maskinfabrik, et savværk og et garageanlæg.

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

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 nitratfølsomt indvindingsområde.

Produktionsvirksomheder i erhvervsområdet

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
Tømrermester 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.

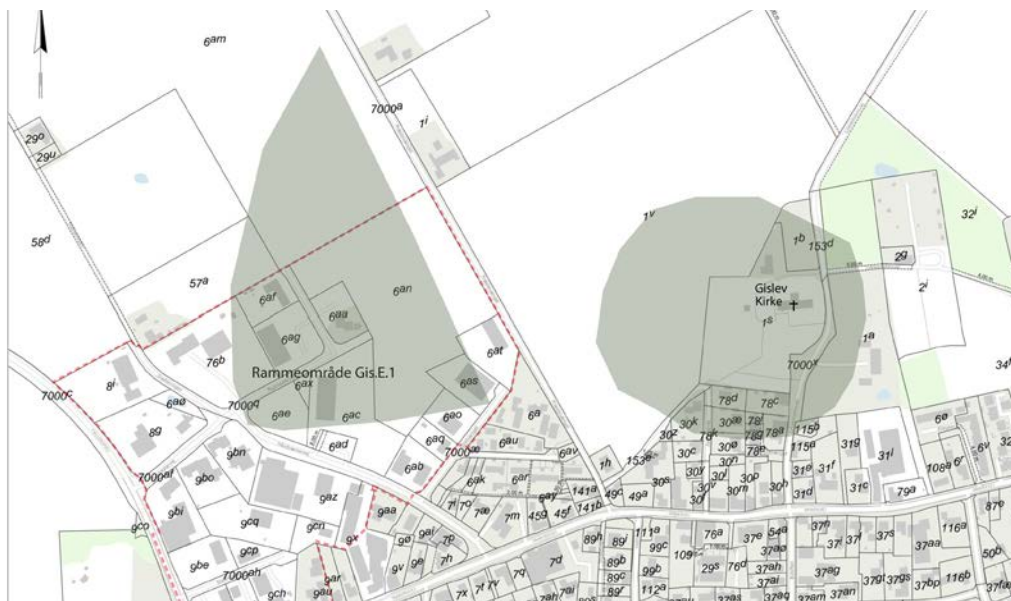
Konklusion

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.

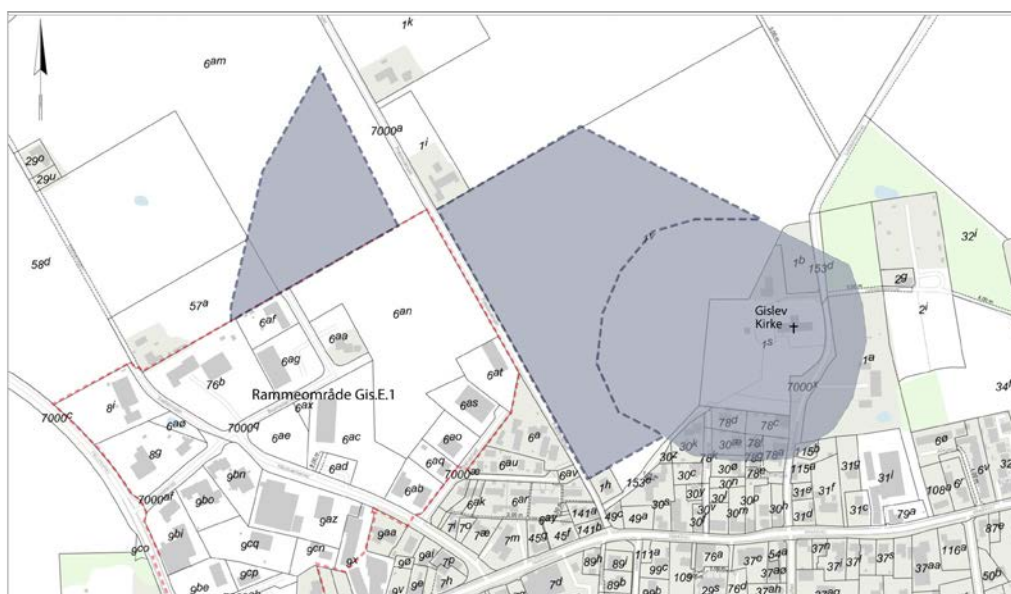
Retningslinje Kirkeomgivelser

Kommuneplantillæg nr. 31 ændrer afgrænsningen af kirkebeskyttelsen, som vist nedenfor.

Eksisterende udpegning af kirkebeskyttelsesområder



Ny udpegning af kirkebeskyttelsesområder



Rammebestemmelser

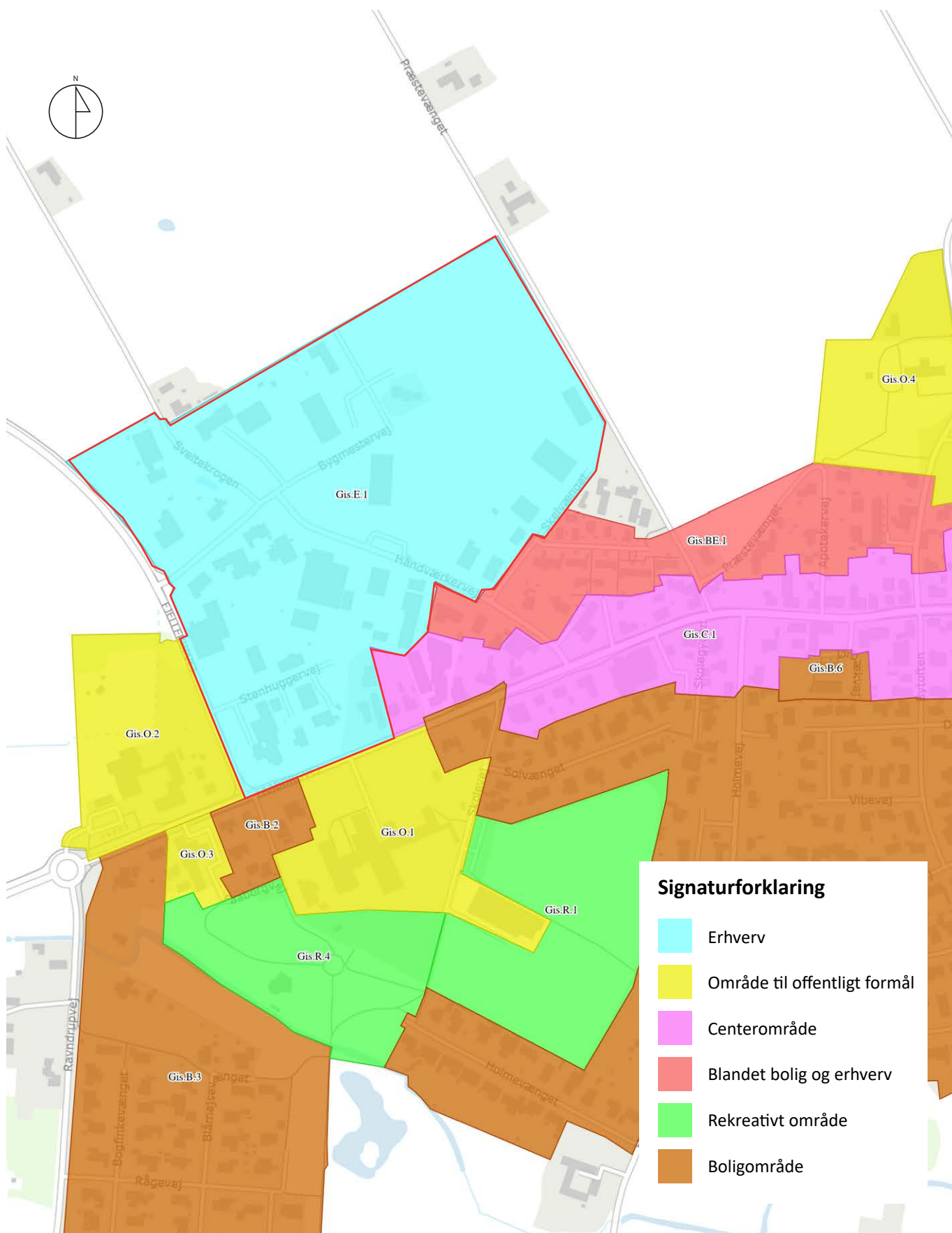
Eksisterende rammebestemmelser

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

Nye rammebestemmelser

Plannummer	Gis.E.1
Plannavn	Erhvervsområde i Gislev
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Specifik anvendelse	Erhvervsområde uden bolig
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt indenfor området. Minimums udstykningsstørrelse 1.000 m ²
Bebyggelsens omfang	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).
Opholds- og friarealer	Fri- og opholdsarealer i bebyggelser skal være mindst 5 % af erhvervsarealet

Rammeafgrænsning





FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

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