



Svendborg  
Kommune



**Lokalplan 687  
Fjernvarmecentral og  
solenergianlæg i Lundeborg**



Forslagsdato: 10. oktober 2023

Høringsperiode start: 12. oktober 2023

Høringsperioden slut: 07. december 2023

Vedtagelsesdato:



# Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Om lokalplanen	1
Lokalplanens formål og indhold	4
Forhold til anden lovgivning og planlægning	8
Bestemmelser	21
Miljøvurdering	29
Planens status	31
Hvad er en lokalplan?	32
Hørings svar	33

# Redegørelse

## Om lokalplanen

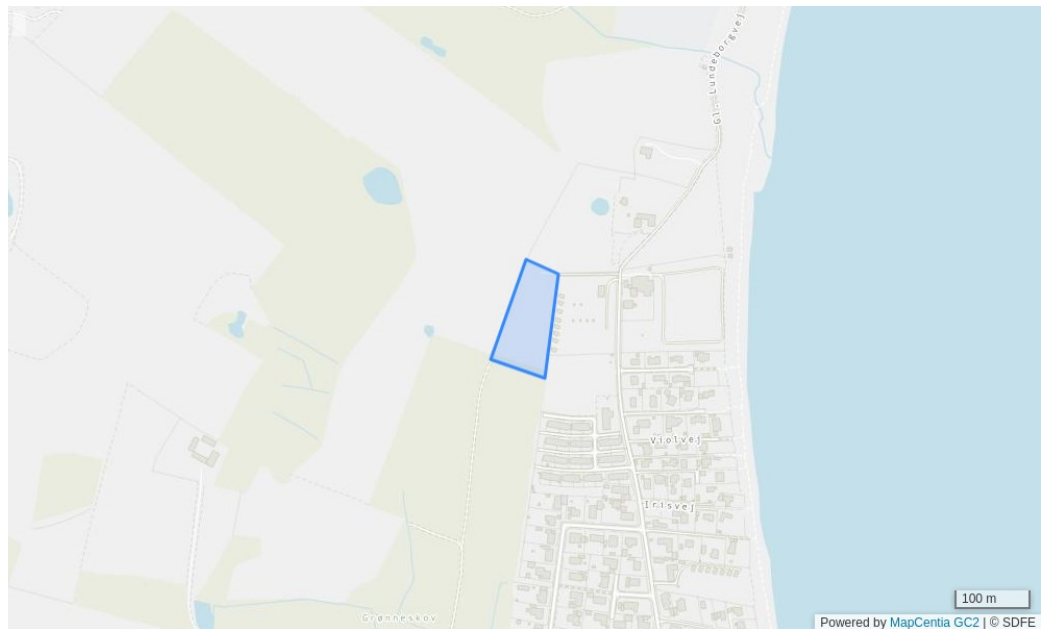
### Lokalplanens baggrund

Lokalplan 687 er udarbejdet med henblik på at muliggøre et teknisk anlæg i form af en fjernvarmecentral og et solenergianlæg.

Lokalplanen sker i forlængelse af aftale mellem Kommunernes Landsforening (KL) og den siddende regering i juli 2022 om udfasning af naturgas, hvis sigte er dels at fremme den grønne omstilling og dels at sikre uafhængighed af russisk gas.

En lokal arbejdsgruppe bestående af private borgere i Lundeborg har siden da arbejdet på at etablere en fjernvarmecentral i Lundeborg. Fjernvarmecentralen forventes at bestå af et luft-til-vand varmepumpeanlæg, hvor luft anvendes som den primære energikilde til opvarmning af fjernvarmevandet. Det forventes at der også etableres en gaskedel til spids- og reservelast. Forud for lokalplanens igangsættelse har arbejdsgruppen indsamlet interesseerklæringer fra borgere i området og siden er der dannet et andelsselskab (AMBA). Den rådgivende ingeniørvirksomhed Rambøll har vurderet at etablering af en fjernvarmecentral i Lundeborg er samfundsøkonomisk rentabelt og vil have en god selskabs- og brugerøkonomi.

Til fremtidssikring af fjernvarmecentralens energiproduktion muliggør lokalplanen desuden opførelse af et solenergianlæg med en forventet kapacitet på op til 1 MW.



*Dynamisk kort: Lokalplanens afgrænsning er vist med rød streg.*

## Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende nordvest for Lundeberg. Området er beliggende i landzone med en tilbagetrukket, men dog bynær placering, i tilknytning til den nordlige del af Lundeberg By.

Lokalplanområdet omfatter en del af matrikel 4 Lundeberg by, Oure og har et samlet areal på ca. 8.400 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdet er relativt fladt og stiger ca. 1,5 m over en stækning på knap 140 m fra kote 5,5 i nord til omkring kote 7 i syd.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Grønneskoven, mod vest af landbrugsjord, mod nord af græsarealer til en beboelsesejendom i landzone og mod øst af Lundeberg Strand-Camping.

Lokalplanområdet er ubebygget og henligger som uopdyrket landbrugsjord. Langs skel mod øst findes et eksisterende læbælte med beplantning. Langs skel mod nord findes eksisterende læbælte med løvfældende træer.

Området har i dag forbindelse til og fra Gl. Lundebergvej i det nordøstlige hjørne hen over campingpladsens område gennem matr.nr. 9b Lundeberg By, Oure. Ligeledes findes en trampesti fra det nordøstlige hjørne til det sydvestlige hjørne med videre forbindelse gennem Grønneskoven.



*Lokalplanområdet set nordøst mod sydvest*



*Lokalplanområdet set nordvest mod sydøst*



*Lokalplanområdet set nord mod syd*



*Lokalplanområdet set øst mod nordvest*

# Lokalplanens formål og indhold

## Lokalplanens formål, anvendelse og indhold

Lokalplan 687 skal muliggøre opførelse af et teknisk anlæg i form af en fjernvarmecentral og et solenergianlæg til kollektiv varmforsyning i Lundeborg.

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til tekniske anlæg i form af en fjernvarmecentral og et solenergianlæg med tilhørende faciliteter.

Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser om typen af fjernvarmecentral.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om

- Fjernvarmecentralens placering, omfang og højde
- Solenergianlæggets omfang og højde
- Vejadgang
- Rekreativ stiforbindelse gennem området
- Beplantningsbælte til afskærmning af anlæggets visuelle påvirkning af kystlandskabet

## Lokalplanens disponering

Lokalplanen disponeres således, at fjernvarmecentralen placeres i lokalplanområdets nordvestlige hjørne op ad eksisterende beplantning med henblik på at anlægget medfører færrest mulige gener for de omkringliggende naboer.

En støjrapport viser, at den forventede støj fra en placering af fjernvarmecentralen i det nordvestlige hjørne holder sig inden for de vejledende grænseværdier efter Miljøstyrelsens anbefalinger.

For at minimere den visuelle påvirkning af det omkringliggende område og kystlandskabet anvises arealer langs skel mod nord og mod øst til etablering af afskærmende beplantning.

Inden for lokalplanområdet må der placeres et solenergianlæg i form af solfangere eller solceller.

Lokalplanen stiller desuden krav om, at der fortsat skal være en rekreativ stiforbindelse gennem området.

## Bebyggelse og anlæg

Bebyggelse til de tekniske anlæg skal opføres inden for byggefeltene A og B i lokalplanområdets nordvestlige område som vist på kortbilag 2. Byggefeltene udgør et samlet areal på 800 m<sup>2</sup>. Byggefelt A er placeret længst mod nord med en afstand til

skel/lokalplanens afgrænsning på 4 m mod nord og 2,5 m mod vest. Byggefelt B er placeret syd for byggefelt A.

Foruden at sikre en afstand til naboerne er intentionen med byggefelterne at samle bebyggelsen og de tekniske anlæg, med undtagelse af solceller/solfangere, vejrmåler og lynafleder. Byggefeltet er delt i A og B for at sikre at de højeste bygninger/anlæg placeres længst mod nord op ad den eksisterende beplantning.

For byggefelterne gælder følgende:

- Inden for byggefelt A må bygninger, bygningsdele og tekniske anlæg inkl. varmtvandstank og skorsten ikke overstige kote 21 svarende til en maks. højde på ca. 15 m.
- Inden for byggefelt B må bygninger, bygningsdele og tekniske anlæg ikke overstige kote 13 svarende til en maks. højde på ca. 7 m.
- For begge byggefelter gælder, at energioptagere ikke må overstige kote 12 svarende til en maks. højde på ca. 6 m.

Herudover må der inden for lokalplanområdet opføres op til 5.000 m<sup>2</sup> solenergianlæg på terræn i form af solceller eller solfangere.

Solceller/solfangere må ikke overstige 3,5 m i højde over terræn og skal overholde en afstand til skel på min 2,5 m. For at undgå genskin stilles der krav om at solceller/solfangere skal være antirefleksbehandlet.

Solceller/solfangere skal opstilles i parallelle lige rækker med ensartet farve, størrelse og udformning.

Tilhørende tekniske anlæg solcellerne/solfangerne såsom transformerstation skal opføres inden for byggefelt A eller B.

Der må inden for lokalplanområdet desuden opsættes tekniske installationer som vejrmåler og lynafleder, der er nødvendig for drift af fjernvarmecentral og solenergianlæg.

Antenner og udstyr til telekommunikation må kunne opsættes på fjernvarmecentralens skorsten.

## **Beplantning og rekreativ stiforbindelse**

Lokalplanen fastsætter krav om etablering af afskærmende beplantning, langs skel mod nord og skel mod øst, for at minimere anlæggets visuelle påvirkning af det omkringliggende område og kystlandskabet. Der er eksisterende beplantning mod nord og øst, men denne beplantning ligger uden for lokalplanområdet, på anden mands grund. Den afskærmende beplantning som lokalplanen stiller krav om, sikrer en afskærmende beplantning og vil også fungere som supplement til den eksisterende.

Langs skel mod nord er der reserveret areal med en bredde på 4,0 m til etablering af et trerækket beplantningsbælte bestående af buske og træer. Beplantningsbæltet skal etableres med en variation af naturligt hjemmehørende arter jf. nedenstående artsliste, der med tiden vil få en tæt karakter og skærmende funktion.

Langs skel mod øst er der reserveret areal med en bredde på 2,5 m til etablering af en hækbeplantning af navn som supplement til den eksisterende beplantning langs skel. Navrhæk forekommer allerede i nærområdet og er en hurtigtvoksende, hjemmehørende art som giver en høj og tæt hæk.



Mod vest afgrænses planområdet af opdyrket landbrugsjord, hvorfor der mod vest ikke vurderes behov for afskærmende beplantning, da der herfra er begrænset indkig til planområdet.

TRÆER	
Navn	Latinsk betegnelse
Ask	Fraxinus excelsior
Avnbøg	Carpinus betulus
Vortebirk	Betula pendula
Dunbirk	Betula pubescens
Bøg	Fagus Sylvatica
Stilkeg	Quercus robur
Vintereg	Quercus petraea
Rødel	Alnus glutinosa
Storbladet elm	Ulmus glabra Ulmus
Småbladet elm	minor
Skovfyr	Pinus sylvestris
Fuglekirsebær	Prunus avium
Småbladet lind	Tilia cordata
Spidsløn	Acer platanoides
Røn (almindelig)	Sorbus aucuparia
Seljerøn	Sorbus intermedia
Bævreasp	Populus tremula
Navr	Acer campestre
Seljepil	Salix caprea
Skovåble (vild æble)	Malus sylvestris
Hvidtjørn	Crataegus laevigata
(almindelig)	Crataegus
Engriflet hvidtjørn	monogyna Prunus
Hæg (almindelig)	padus
BUSKE	
Navn	Latinsk betegnelse
Benved	Euonymus europaeus
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum
Hassel Havtorn	Corylus avellana
Hylid	Hippophae rhamnoides
(almindelig)	Sambucus nigra
Rød kornel	Cornus sanguinea
Kvalkved	Viburnum opulus
Femhannet pil	Salix pentandra
Gråpil	Salix cinerea
Ribs (vild)	Ribes Spicatum ssp.
Blågrøn rose	Spicatum Rosa dumalis
Hunderose	Rosa canina
Æblerose	Rosa rubiginosa
Solbær (vild)	Ribes nigrum
Slåen	Prunus spinosa
Tørst	Frangula alnus
Vrietorn	Rhamnus cathartica

Der findes en eksisterende rekreativ stiforbindelse gennem lokalplanområdet fra lokalplanens nordøstlige hjørne til Grønneskoven mod syd.

Lokalplanen stiller krav om, at en rekreativ stiforbindelse gennem området skal fastholdes – men at stien kan gives en anden linjeføring end den nuværende, når blot stien forbinder punkt a og b vist på kortbilag 2. Vejadgangen til lokalplanområdet kan placeres inden for en strækning på ca. 35 m (se under vej og parkering), det samme gælder for placeringen af stiforbindelsens punkt a. Dog skal den rekreative stiforbindelsens punkt a følge placeringen af vejadgangen, da det er den, som giver den videre forbindelse til Gl. Lundeborgvej.

Stien kan eventuelt suppleres med belægning i form af grus eller stenmel. Der skal på hver side af stiens linjeføring være fri passage i en bredde på min. 1,5 m.

## Regnvandshåndtering

Regnvand skal håndteres på egen grund. Det befæstede areal vurderes at udgøre en begrænset del af lokalplanrådets samlede areal, og derfor forventes regnvandshåndteringen at kunne ske ved nedsivning evt. suppleret med lavninger og grøfter.

## Vej og parkering

Lokalplanen fastsætter at vejbetjening af området skal ske fra en overkørsel i lokalplanområdets nordøstlige grænse, hvorfra der skal etableres forbindelse til Gl. Lundeborgvej hen over ejendommen matr.nr. 9b Lundeborg by, Oure for det nuværende Lundeborg Strand-Camping.

På kortbilag 2 er angivet en strækning på ca. 35 m inden for hvilken vejadgangen skal etableres. Den konkrete placering af vejadgangen skal aftales med den private grundejer af matr.nr. 9b Lundeborg by, Oure. Vejen hen over matr.nr. 9b Lundeborg by, Oure vil således have status som privat fællesvej. Lokalplanens bestemmelser for vejadgang muliggør, at vejadgangen kan flyttes ved en fremtidig omdannelse af campingpladsen.

Der skal inden for lokalplanområdet etableres vej, parkering og vendeplads i nødvendigt omfang til anlæg, drift og servicering af de tekniske anlæg.

## Bonusvirkning

Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone ved lokalplanens endelige vedtagelse. Lokalplanen indeholder bonusvirkning, hvilket betyder, at der er indarbejdet landzonetilladelse til fjernvarmecentral og solenergianlæg i lokalplanen. Bonusvirkningen meddeles på betingelse af, at arealet reetableres, når det ikke længere er i brug for de tekniske anlæg. Ved ophør af driften af de tekniske anlæg skal disse, inklusive fundamenter, skilte og veje, der alene anvendes som led i anlæggenes drift, fjernes af anlægsejer inden ét år efter, at driften er ophørt. Sker dette ikke, kan kommunen lade arbejdet udføre for grundejers regning.

Der skal derfor ikke efter lokalplanens vedtagelse meddeles landzonetilladelse til bebyggelse og anlæg, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, herunder:

- Anvendelse af lokalplanområdet til tekniske anlæg i form af fjernvarmecentral og solenergianlæg,
- Udstykning,
- Etablering af vejadgang, intern vej og parkering,
- Opførelse af fjernvarmecentral herunder bygninger og tekniske anlæg,
- Opførelse af solenergianlæg og tilhørende bygninger og tekniske anlæg,
- Etablering af skiltning og belysning,
- Etablering af beplantningsbælter,
- Terrænregulering

Lokalplanen giver ikke bonusvirkning til støjdæmpende foranstaltninger. Såfremt der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger, skal der søges om en landzonetilladelse.

# Forhold til anden lovgivning og planlægning

Kommuneplan 2021-2033 - Hovedstruktur

## Kommuneplanens hovedstruktur

Lokalplanen skal udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur. Nedenstående overskrifter er et udsnit af kommuneplantemaer, som er relevante for nærværende lokalplan.

Erhverv og Turisme

### *Produktionsvirksomheder*

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et udpeget konsekvensområde til produktionsvirksomheder.

### *Campingpladser*

Lokalplanområdet er beliggende vest for Lundeborg Strand-Camping. En støjundersøgelse udarbejdet i forbindelse med lokalplanprocessen viser, at den forventede støj fra en placering af fjernvarmecentralen i det nordvestlige hjørne holder sig inden for de vejledende grænseværdier efter Miljøstyrelsens anbefalinger.

Kulturarv

### *Kulturarvsarealer*

Lokalplanområdet ligger uden for udpegede kulturarvsarealer.

Omkring 50 meter nordøst for lokalplanområdet ligger et kulturarvsareal af international betydning. Kulturarvsarealet indbefatter en sæsonbenyttet handels- og håndværksplads fra den yngre romerske og germanske jernalder. Ved realisering af lokalplanen ønsker Svendborg Museum at overvåge afrømningen af muld. Hvis der under overvågning findes væsentlige fortidsminder, skal der foretages yderligere undersøgelse.

Tekniske anlæg og forsyning

### *Solenergianlæg*

Kommuneplanen indeholder retningslinjer for placering og udformning af solenergianlæg

på terræn.

Lokalplanområdet er beliggende i landskab karakteriseret som kystforland hvor der i henhold til kommuneplanens retningslinjer som udgangspunkt ikke må placeres solenergianlæg. Særlige forhold vedrørende kystforland er nærmere beskrevet i kommuneplanen under afsnittet 'Landskabsområder'.

Herudover vurderes det i lokalplanen muliggjorte solenergianlæg at opfylde de øvrige retningslinjer for området:

- Lokalplanområdet er fladt og omkranses af eksisterende hegnsbeplantning på 3 af 4 sider.
- Anlægget placeres i tilknytning til fjernvarmecentralen som et samlet anlæg.
- Solenergianlægget betegnes som et mindre anlæg (maks. 5.000 m<sup>2</sup>) som skal tilpasses eksisterende forhold herunder opretholdelse af en eksisterende rekreativ stiforbindelse gennem området og krav om yderligere afskærmende beplantning.

Natur

*Grønt Danmarkskort*

Lokalplanområdet er ikke omfattet af grønt Danmarkskort.

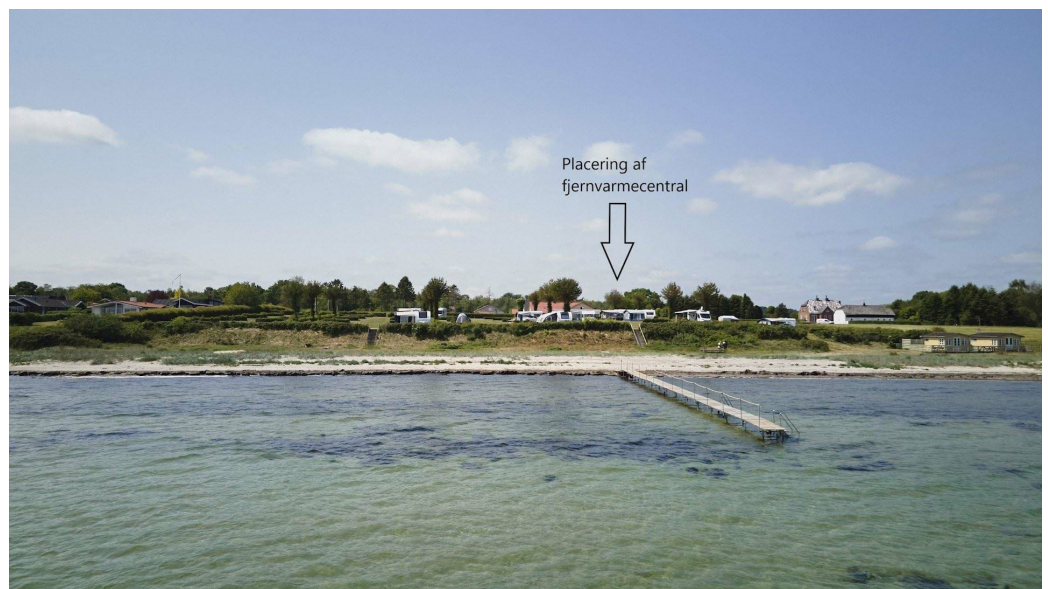
Landskabsområder

*Kystforland*

Lokalplanområdet er beliggende i området karakteriseret som kystforland hvor der i henhold til kommuneplanen ved ændret arealanvendelse, etablering, udvidelse eller ændring af byggeri og tekniske anlæg skal redegøres for varetagelse af de visuelle sammenhænge mellem land og vand, mellem modstående kyster og langs kystlinjen.

Ved anvendelse af lokalplanområdet til teknisk anlæg i form af en fjernvarmecentral og et solenergianlæg varetages de visuelle sammenhænge i kraft af:

- Området er placeret vest for eksisterende byzone med bebyggelse, ca. 250 m fra kysten mod øst.
- Området har en beskeden størrelse og vil med dets placering opleves sammenhængende med Lundeborg.
- Lokalplanområdet er beliggende 5-6 m højere end kysten. Sammen med bebyggelsen og beplantningen imellem lokalplanområdet mod vest og kysten mod øst vurderes det, at det kun vil være en mindre del af anlægget som vil være synligt fra kysten og langs med kysten. Det vurderes at anlægget ikke vil være synligt fra modstående kyster.
- Der findes i området mellem kysten og planområdet beplantning af forskellig karakter, som vil skærme for anlæggets visuelle påvirkning af kystlandskabet.
- Lokalplanen indeholder krav om afskærmende beplantning som supplement til områdets eksisterende beplantning for at begrænse den landskabelige påvirkning.



På billedet er angivet fjernvarmecentralens/byggefeltets placering

Kyst

### Planlægning i kystnærhedszonen

Hele lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er en statsligt udpeget ca. 3 km bred zone langs hele kysten i Danmark.

I henhold til kommuneplanens retningslinjer må der kun planlægges for arealer inden for kystnærhedszonen såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for en kystnær placering, og der tages særlige landskabelige hensyn.

Planlægning for et areal i kystnærhedszonen begrundes med følgende:

- Planlægningen for fjernvarmecentral og solenergianlæg er en vigtig brik i den grønne omstilling jf. aftale mellem KL og siddende regering juli 2022 om at fremme udfasning af naturgas herunder sikre uafhængighed af russisk gas. Placeringen af fjernvarmecentral er afhængig af en bynær placering med henblik på samfundsøkonomisk rentabel og effektiv forsyning af Lundeberg.
- Planområdet er beliggende ca. 250 m fra kysten og er placeret bag et eksisterende byzoneområde langs kysten. Det tekniske anlæg opføres således i direkte forlængelse af det eksisterende byområde og vil fremstå som en sammenhængende del af Lundeberg By. Denne placering vurderes mindre indgribende i forhold til større landskabelige sammenhænge sammenlignet med en solitær placering i åbent land.
- Planområdet er afgrænset af skov og eksisterende hegnsbeplantning på 3 af 4 sider, og lokalplanen indeholder krav om supplerende afskærmende beplantning. Ligeledes er planområdet beliggende 5-6 m højere end kysten, hvilket medvirker til at minimere synligheden fra kysten.
- Lundeberg er omgivet af områder med væsentlige naturinteresser herunder fredede områder og områder omfattet af Grønt Danmarkskort, hvilket betyder at egnede områder til en fjernvarmecentral er begrænset. Lokalplanområdet er beliggende uden for disse udpegninger.

Den kystnære del af landzonen

§16, Stk. 4. I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal der oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Set fra kysten er landskabet skrånende, hvor lokalplanområdet er beliggende bag eksisterende kystnær bebyggelse og bag eksisterende beplantning. Lokalplanområdet vil derfor kun i begrænset omfang være synligt fra kysten.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et teknisk anlæg bestående af en fjernvarmecentral og et solenergianlæg.

Anlægget omfatter bebyggelse og anlæg med en højde på op til 7 m samt bebyggelse og anlæg med en højde på op til 15 m. Bebyggelse og anlæg op til 15 m må have et grundareal på maks. 80 m<sup>2</sup> og skal opføres inden for lokalplanens byggefelt A, som er placeret længst mod nordvest inden for lokalplanområdet. Inden for byggefelt B, som er beliggende syd for byggefelt A, må bebyggelse og anlæg opføres med en højde på maks. 7 m.

Herudover må der inden for planområdet opføres solenergianlæg med en højde på 3,5 m over terræn.

Bebyggelse og anlæg på op til 7 m er tilsvarende det nærliggende kystnære byggeri i Lundeborg og vurderes ikke at have synlighed fra kysten/kystområdet. Dette skyldes dels den begrænsede højde, placeringen bag eksisterende byområde, beliggenheden 5-6 m højere end kysten samt den afskærmende effekt af omgivelsernes eksisterende beplantning.

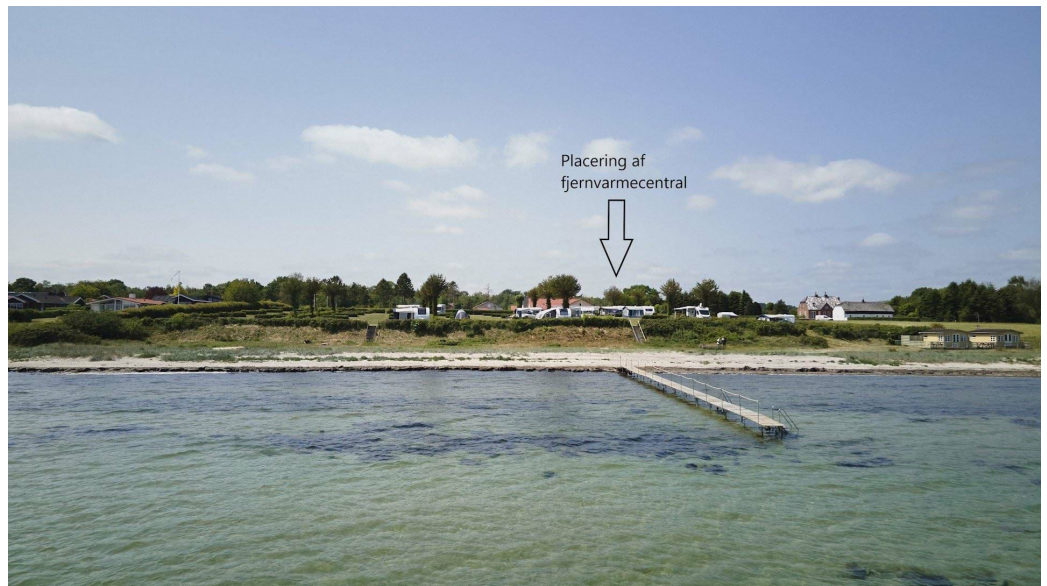
For fjernvarmecentralens funktionalitet og drift er det nødvendigt at kunne opføre anlæg herunder varmtvandstank og skortsen med en højde på op til 15 m.

En højde på op til 15 m over terræn afviger fra den eksisterende bebyggelse i området, men afviger ikke fra højden på de større træer, der findes i Grønneskoven syd for området, i læhegnet nord for området og øvrige skovplantninger nord og vest for planområdet.

Grundarealet for den høje bebyggelse og anlæg er begrænset til maks. 80 m<sup>2</sup>.



På baggrund af ovenstående vurderes den i lokalplanen muliggjorte bebyggelse og anlæg ikke visuelt at ville påvirke kystlandskabet i nævneværdig grad.



## Geologi og grundvand

### *Grundvand*

Lokalplanområde 687 ligger udenfor område med særlig drikkevandsinteresse samt udenfor indvindingsområde til en almen vandforsyning, som der skal tages særlige hensyn til i forbindelse med planmæssige udlægninger. Lokalplanområdet ligger ved Lundeberg i et område med drikkevandsinteresser (OD) og der er ca. 50 m til indvindingsopland for Lundeberg Vandværk. Der er ca. 550 m fra lokalplanområdet til den nærmeste af Lundeberg Vandværks borer. Nærmeste private vandindvinding ligger ca. 420 m nord for lokalplanområdet. Grundvandsstrømmen går mod øst ud mod Storebælt. Det vurderes derfor, at der ingen fare er for, at aktiviteterne vil kunne påvirke Lundeberg Vandværk eller de private vandindvindinger.

## Klimatilpasning

I henhold til retningslinjerne for vand- og klimatilpasning i gældende Kommuneplan 2021-2033 er området ikke udpeget som fokusområde for havvandsstigninger.

Oversvømmelseskort viser, at der området kan være udsat i forhold til ekstremnedbør, hvor regn kan oversvømme dele af lokalplanområdet.

Regnvandshåndtering skal ske på egen grund uden at ændre på de overordnede strømningsveje. Idet områdets befæstelsesgrad forventes meget lav vil regnvandshåndtering formentligt kunne ske ved nedsivning evt. suppleret med lavninger og grøfter.

Kommuneplan 2021-2033 - Rammer

## **Kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning.

## Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er beliggende uden for den rammelagte del af kommunen.

Lokalplanen ledsages derfor af et tillæg til kommuneplan 2021- 2033, der udlægger en ny ramme til teknisk anlæg med samme afgrænsning som lokalplanen.

Tillægget til kommuneplanen offentliggøres samtidigt med offentliggørelse af lokalplan 687.

Det nye rammeområde 10.04.T2.055, Fjernvarme- og solenergianlæg, Lundeborg fastlægger følgende:

Områdets anvendelse til teknisk anlæg i form af forsyningsanlæg og solenergianlæg med en maksimal bygningshøjde på 15 m.

Særlige bestemmelser:

Ved lokalplanlægning skal der optages bestemmelser om afskærmende beplantning som supplement til områdets eksisterende beplantning. Beplantningens formål er at minimere de visuelle gener.

Området skal vejbetjenes fra øst via en vejadgang over Lundeborg Strand Camping til Gl. Lundeborgvej.

Der skal opretholdes en rekreativ sti igennem området, som forbinder Lundeborg og Grønneskoven.

Lokalplaner og servitutter

### Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er ikke omfattet af gældende lokalplaner.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes.

Forhold til andre planer og strategier

CittaSlow

Svendborg Kommune opnåede i 2008, som den første danske kommune, medlemskab af den internationale Cittaslowbevægelse.

Ved at være en del af Cittaslow, har Svendborg Kommune forpligtet sig på at planlægge og udvikle kommunen med udsyn, kvalitet og omtanke.



Vi skal bruge de moderne og teknologiske løsninger på en kreativ måde, med afsæt i de lokale særpræg, traditioner og historien.

Svendborgs lokale særpræg, traditioner og historie er forankret i naturen, landskaberne, det maritime, det kulinariske, de velbevarede historiske bygninger, de snoede gader og de levende landsbyer, et aktivt foreningsliv, en stærk høj- og friskole tradition, masser af kulturtilbud, levende havnemiljøer, smukke landskaber - og uanset hvor du er, så er det hele tæt på.

Planlægningen for fjernvarmecentral og solenergianlæg understøtter lokalt fællesskab, bæredygtighed og lokalt særpræg ved bl.a. at:

- Støtte initiativ fra en lokal gruppe borgere
- Skabe plangrundlag som udgangspunkt for udfasning af gas og etablering af ny varmforsyning baseret på vedvarende energi fra vind og sol.
- Fastholde rekreativ trampesti gennem området.

#### Varmeplan 2030

Varmeplan 2030 tager afsæt i gældende lovgivning, nationale aftaler og mål samt kommunalbestyrelsens godkendte planer. Varmeplan 2030 efterlever kravene i Klimaaftale om grøn strøm og varme 2022 og Cirkulærbeskrivelsen om kommunal varmeplanlægning og projektgodkendelse, som dikterer at alle kommuner med gasforsynede områder, skal have godkendt varmeplaner inden udgangen af 2022.

Rambøll har udarbejdet et analysegrundlag for konvertering fra gas til fjernvarme i Lundeberg, hvor grundlasten produceres fra en luft til vand varmepumpe. Analysen viser at en fjernvarmecentral i Lundeberg har en solid samfundsøkonomi og god selskabs- og brugerøkonomi.

#### 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**

Lokalplanområdet er beliggende uden for Natura 2000 områder. Nærmeste Natura 2000 område er beliggende 1,7 km nord for lokalplanområdet nr. 116, Centrale Storebælt og Vresen.

Grundet afstanden til Natura 2000 området er det kommunens vurdering at realiseringen af lokalplanen ikke påvirker Natura 2000 områder eller dets udpegningsgrundlag.

### **Bilag IV-arter**

I habitatbekendtgørelsen findes en fortegnelse over dyre- og plantearter, som Danmark

har et særligt ansvar for at kræve strengt beskyttet - de såkaldte bilag IV-arter.

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

Svendborg Kommune har ikke kendskab til konkrete forekomster af Bilag IV-arter i projektområdet.

Planområdet er placeret på en mark uden beskyttet natur. I forbindelse med realisering af lokalplanen, vil der ikke ske ændringer af søer, store gamle træer, levende hegn eller lignende, som kunne være et yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter i området.

Det er derfor kommunens vurdering, at realisering af lokalplanen ikke kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de dyre- og plantearter der optaget på habitatdirektivets bilag IV.

## Skovloven

### *Fredskov*

Grønneskoven beliggende umiddelbart syd for lokalplanområdet er registreret som fredskov.

På luftfoto fremgår det, at skoven muligvis er vokset op til 10 m ind over lokalplanens afgrænsning svarende til et areal på ca. 700 m<sup>2</sup>.

Fredskovspligtige arealer skal vedblive som skov og drives i henhold til skovlovens regler. Fredskov skal holdes bevokset med træer, der danner, eller som inden for et rimeligt tidsrum vil danne, sluttet skov af højstammede træer. Der må fældes træer i forbindelse med udtynding, men arealer må kun ryddes, hvis træerne er hugstmodne som tømmer og områderne genplantes. Ligeledes må skovbryn kun ryddes efter forudgående dispensation.

## Naturbeskyttelsesloven

### *Fredede- og naturbeskyttede områder*

Der er ingen fredede eller beskyttede områder i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen grænser op til et større udpeget fredningsområde med særlig geologisk og landskabelig interesse, som omfatter særlige beskyttelsesinteresser og landskabsformer der afviger fra omgivelserne. Landskabet er i dag moræneflade med fald ud mod havet og indeholder varieret natur, herunder Tange Å, ådal med eng, kystnære skove og strandoverdrev.

## Skovbyggelinje

Hele planområdet er omfattet af skovbyggelinjer på 300 m omkring fredskovsarealer i området bl.a. Grønneskoven. Realisering af lokalplanen forudsætter en dispensation fra skovbyggelinjen.

Kommunalbestyrelsen har bemyndigelse til at dispensere fra skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

## Jordforureningsloven

Der er ikke kortlagt forurening efter jordforureningsloven inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af anmelde- og analysepligt for bortskaffelse jord.

Ejeren eller brugeren skal sikre sig, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenet eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord.

Ejeren eller brugeren skal ud fra de oplysninger, de kender, selv tage stilling til, om kravet er opfyldt eller om der skal foretages nærmere undersøgelser.

Såfremt der under et bygge- og anlægsarbejde opstår mistanke ved syn eller lugt om jordforurening, skal arbejdet standses og Svendborg Kommune kontaktes.

## Kulturarv

## Museumsloven

### Fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet.

### Støj

Der er udarbejdet en rapport for støjvurderingen for en fjernvarmecentral. Rapporten indeholder en beskrivelse af den forventede indretning og drift, støjkloderne og beregnede niveauer for støjbelastningen af omgivelserne.

Støjrapporten viser, at den forventede støj fra en placering af fjernvarmecentralen i det nordvestlige hjørne holder sig inden for de vejledende grænseværdier efter Miljøstyrelsens anbefalinger. Lokalplanen indeholder derfor ikke krav om støjafskærmende foranstaltninger, men muliggør støjskærmende foranstaltninger, såfremt der opstår behov herfor.

## Infrastruktur

### Vej

Lokalplanen fastsætter at vejbetjening af området skal ske fra en overkørsel i lokalplanområdets nordøstlige grænse, hvorfra der skal etableres forbindelse til Gl. Lundeborgvej hen over ejendommen matr.nr. 9b Lundeborg by, Oure for det nuværende

Lundeborg Strand-Camping.

På kortbilag 2 er angivet en strækning på ca. 35 m inden for hvilken vejadgangen skal etableres. Den konkrete placering af vejadgangen skal aftales med den private grundejer af matr.nr. 9b Lundeborg by, Oure. Vejen hen over matr.nr. 9b Lundeborg by, Oure vil således have status som privat fællesvej. Lokalplanens bestemmelser for vejadgang muliggør, at vejadgangen kan flyttes ved en fremtidig omdannelse af campingpladsen.

Der skal inden for lokalplanområdet etableres vej, parkering og vendeplads i nødvendigt omfang til anlæg, drift og servicering af de tekniske anlæg.

## Forsyning

Vandforsyning og renovation

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor vandforsyning og renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg. Der henvises til Svendborg Kommunes vandforsynings- og affaldsplan, regulativer og vedtægter. Derudover henvises der til vandogaffald.dk for vejledning om adgangsforhold for renovationsbiler, placering af beholdere mm.

Elforsyning

Elforsyningen varetages af Flow Elnet A/S. Etablering af el-anlæg (transformerstationer, kabelskabe og kabelanlæg) samt anvisning af tilslutningssteder i det kollektive elforsyningsnet varetages af Flow Elnet A/S. Det må forventes at nødvendigt areal til etablering af el-anlæg skal stilles til rådighed og afklares med Flow Elnet A/S. Der henvises i øvrigt til det liberale el-marked for så vidt angår leverandørvalg.

Ledninger, kabler mv.

Der stilles med lokalplanen krav om, at alle ledningsføringer skal udføres som jordkabler.

Varmeforsyning

Der er ingen nuværende kollektiv varmforsyning i lokalplanområdet.

Regn- og Spildevand

## Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2020-2031 for Svendborg Kommune.

Området er planlagt spildevandskloakeret men er for nuværende uden kloakering.

*Regnvandshåndtering*

I lokalplanområdet skal regnvand håndteres med lokal afledning af regnvand eller lokal anvendelse af regnvand (LAR).

Grundet planrådets forventede lave befæstelsesgrad forventes regnvandshåndtering at kunne ske via nedsivning evt. suppleret med grøfter og lavninger.

Tilladelse og dispensationer i medfør af anden lovgivning

Lokalplanen fritager ikke kommende bygherrer fra at søge og indhente øvrige fornødne tilladelser, eksempelvis byggetilladelse.

Museumsloven

#### *Arkæologisk forundersøgelse*

Svendborg Museums Afdeling for Arkæologi har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanområdet og oplyser, at der ikke er registreret fund eller fortidsminder indenfor planområdet men anbefaler at der laves en samlet arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet

I god tid forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder, der medfører udgravning i lokalplanområdet, skal bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode Svendborg Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder.

Viser resultatet af forundersøgelsen, at eventuelle væsentlige fortidsminder ligger problematisk i forhold til byggeplanerne har bygherre mulighed for at ændre på planerne, så fortidsminderne ikke forstyrres eller bygherre kan vælge at få fortidsminderne fjernet, dvs. udgravet.

Museet skal herpå indenfor en frist på 4 uger komme med en udtalelse om dette. Udgiften til arkivalsk kontrol og en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

#### *Generelt*

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder eller affaldsgruber, så skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres, og museet skal underrettes (Museumslovens § 27), Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til, om jordarbejdet kan fortsætte, eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

Naturbeskyttelsesloven.

Realisering af fjernvarmecentral og solenergianlæg forudsætter en dispensation fra skovbyggelinjen.

Landbrugsloven

Der er registreret landbrugspligt på matr. 4 Lundeberg by, Oure. Landbrugspligten kan blive ophævet ved erklæring fra landinspektør.

Vejloven

Etablering af nye adgange fra privat ejendom til offentlig vej og/eller privat fællesvej kræver tilladelse fra vejmyndigheden (Svendborg Kommune), jf. vejloven og privatvejsloven.

Miljøvurdering af projekt

Konkrete projekter kan kræve en selvstændig screening i forhold til Miljøvurderingsloven inden der søges om byggetilladelse, selv om lokalplanen er screenet efter Miljøvurderingsloven.



# Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Svendborg Kommune.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Den nedtonede tekst (den grå boks i pdf-version) har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Den nedtonede tekst er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

## §1 - Lokalplanens formål

### 1.1

Lokalplanen har til formål:

- At fastlægge områdets anvendelse til teknisk anlæg i form af fjernvarmecentral og solenergianlæg
- At fastlægge placering og højde af områdets bebyggelse og anlæg
- At fastlægge placering og etablering af afskærmende beplantning
- At sikre en rekreativ stiforbindelse gennem området
- At sikre bonusvirkning for anvendelse til teknisk anlæg samt etablering af bebyggelse og anlæg i landzone.

## §2 - Område og status

### 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag

1 og omfatter dele af matr.nr. 4 Lundeborg By, Oure, samt alle parceller, der udstykkes herfra.

### 2.2

Området ligger i landzone og skal forblive landzone.

## Bonusvirkning

### 2.3

Lokalplanen erstatter, jf. planlovens §15, stk. 4 (bonusvirkning), de tilladelser til ændret anvendelse, udstykning, bebyggelse, anlæg, skiltning, belysning, beplantning og terrænændringer i landzonen jævnfør § 35, stk. 1 (landzonetilladelse), der er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, herunder:

- Anvendelse af lokalplanområdet til tekniske anlæg i form af fjernvarmecentral og solenergianlæg, jævnfør § 3.1,
- Mulighed for udstykning, jævnfør § 4,
- Etablering af vejadgange, interne veje og parkering, jævnfør § 5,
- Placering og omfang, samt udseende af bebyggelse,

Støjdæmpende foranstaltninger er ikke omfattet af bonusvirkningen.



- transformerstation og anlæg til fjernvarmecentral og til solenergianlæg, jævnfør § 6 og § 7,
- Skiltning og belysning, jævnfør § 8,
- etablering af beplantningsbælter, jævnfør §§ 9.2-9.4, samt
- Terrænregulering, jævnfør §§ 9.6-9.7.

## 2.4

Bonusvirkningen meddeles på betingelse af, at:

- arealet der anvendes til fjernvarmecentral reetableres, når det ikke længere er i brug til fjernvarmecentral. Ved ophør af brugen til fjernvarmecentral skal denne inklusive teknikbygninger, tekniske anlæg, fundamenter, skilte, veje, belysning og parkering, der alene anvendes som led i anlæggets drift, fjernes af anlægsejer inden ét år efter, at driften er ophørt. Sker dette ikke, kan kommunen lade arbejdet udføre for grundejers regning.
- arealet der anvendes til solenergianlæg reetableres, når det ikke længere er i brug til solenergianlæg. Ved ophør af brugen til solenergianlæg skal disse inklusive teknikbygninger/-skabe, fundamenter, skilte og veje, der alene anvendes som led i anlæggets drift, fjernes af anlægsejer inden ét år efter, at driften er ophørt. Sker dette ikke, kan kommunen lade arbejdet udføre for grundejers regning.

## §3 - Anvendelse

### 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til teknisk anlæg i form af fjernvarmecentral og solenergianlæg med tilhørende funktioner, bebyggelse og anlæg, der er nødvendige for anlæggenes drift og vedligehold.

Lokalplanområdet må derudover anvendes til antenne- og teleudstyr.

### 3.2

Der skal opretholdes en rekreativ stiforbindelse gennem området.

## §4 - Udstykning

### 4.1

Der må foretages udstykning inden for området.

## §5 - Vej, sti- og parkeringsforhold

### 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra overkørsel i lokalplanområdets østlige skel inden for den strækning, som angivet på kortbilag 2.

Den afskærmende beplantning, vist på kortbilag 2, må ved overkørslen gennembydes.

### 5.2

Der må inden for planområdet etableres vej, parkering og vendeplads i nødvendigt omfang til

*Der skal fra overkørslen etableres vejforbindelse til Gl. Lundeborgvej over matr.nr. 9b Lundeborg by, Oure.*

anlæg, drift og betjening af områdets anvendelse som teknisk anlæg.

## §6 - Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1

Bebyggelse, transformerstation og anlæg til fjernvarmcentral og til drift af solenergianlæg skal placeres inden for byggefeltene A og B vist på kortbilag 2.

Solceller/solfangere, lynafleder og vejrmåler må opføres uden for byggefeltene. Se også § 6.4 og § 6.8.

### 6.2

Inden for byggefelt A må bygninger, bygningsdele og tekniske anlæg herunder varmvandstank og skorsten ikke have en højde der overstiger kote 21.

*Byggefelt A har en størrelse på 240 m<sup>2</sup> og er placeret med en afstand til skel/lokalplanens afgrænsning på 4 m mod nord og 2,5 m mod vest.*

Energioptagere må ikke have en højde der overstiger kote 12.

Grundarealet for bygninger, bygningsdele og tekniske anlæg med en højde der overstiger kote 13 må samlet udgøre maks. 80 m<sup>2</sup>.

### 6.3

Inden for byggefelt B må bygninger, bygningsdele og tekniske anlæg ikke have en højde der overstiger kote 13.

*Byggefelt B har en størrelse på 560 m<sup>2</sup> og er placeret med en afstand til skel/lokalplanens afgrænsning mod vest på 2,5 m.*

Energioptagere må ikke have en højde der overstiger kote 12.

### 6.4

Der må inden for lokalplanområdet etableres solenergianlæg på terræn i form af solceller/solfangere med et samlet areal på maks. 5.000 m<sup>2</sup>.

### 6.5

Solceller/solfangere skal opstilles i lige, parallelle rækker og skal overholde en afstand til lokalplanens afgrænsning på minimum 2,5 m.

### 6.6

Solceller/solfangere må ikke overstige 3,5 m over terræn.

### 6.7

Antenne- og teleudstyr må kun opsættes på skorsten til fjernvarmecentral inden for byggefelt A.

6.8

Der må inden for lokalplanområdet etableres tekniske installationer som eks. lynafleder og vejrmåler.

Der må kun opsættes tekniske installationer, master og lign. som er nødvendige for områdets anvendelse til fjernvarmecentral og solenergianlæg.

§7 - Bebyggelsens udformning og fremtræden

7.1

Udvendige bygningsflader skal fremtræde i sort, grå eller mørkegrøn farve.

Facadematerialer må ikke give anledning til væsentlige refleksions- og blændingsgener. Der må derfor ikke anvendes facadematerialer, der har en glansværdi over 10.

*Glansværdi måles i henhold til ISO 2813:2014 Malinger og lakker – Bestemmelse af glansværdi ved 20°, 60° og 85°.*

7.2

Solceller/solfangere skal have en antirefleksbehandlet overflade.

Alle solceller/solfangere indenfor lokalplanområdet skal fremtræde med samme farve, størrelse og udformning.

§8 - Skiltning og belysning

8.1

Der må kun opsættes skilte (navn, logo, adresse samt kontaktinformation) for de funktioner, som aktuelt drives i lokalplanområdet.

Undtaget denne bestemmelse er henvisningsskilte og oversigtsskilte samt relevante færdselsskilte i forbindelse med parkerings- og kørearealer.

Det er ligeledes tilladt at skilte på tekniske installationer såfremt det er nødvendigt af sikkerhedsmæssige hensyn.

8.2

Lyskilder skal være nedadrettet og afskærmet

således at der ikke lyses over armaturets placering. Lyspunkthøjden må ikke overstige 3,5 meter målt fra terræn.

## §9 - Ubebyggede arealer

### 9.1

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til vej, sti, parkering og/eller afskærmende beplantning, skal enten tilsås med græs eller beplantes med varierede engplanter og blomster bestående af hjemmehørende arter jf. §9.3.

*Der kan på ubebyggede arealer opsættes solenergianlæg jf. § 6.4.*

### 9.2

Der skal etableres afskærmende beplantning som vist på kortbilag 2.

Langs skel mod nord er der reserveret areal med en bredde på 4,0 m til etablering af et trerækket plantebælte. Den indbyrdes afstand imellem rækkerne skal være 1 m. Langs skel mod øst er der reserveret et areal med en bredde på 2,5 m til etablering af hæk.

Den afskærmende beplantning må gennembrydes til etablering af vej- og stiadgang jf. §§ 5.1 og 9.5.

### 9.3

Tre-rækket plantebælte langs skel mod nord skal etableres med en blanding af buske og træer med indbyrdes afstand på mellem 1-1,5 m mellem rækker og planter afhængig af artsvalg.

Beplantningen skal bestå af 20 % træer og 80 % buske fra plantelisten og at der skal indgå minimum 3 træarter og 5 buskarter.

TRÆER	
Navn	Latinsk betegnelse
Ask	Fraxinus excelsior
Avnbøg	Carpinus betulus
Vortebirk	Betula pendula
Dunbirk	Betula pubescens
Bøg	Fagus sylvatica
Stilkeøg	Quercus robur
Vintereg	Quercus petraea
Rødel	Alnus glutinosa
Storbladet elm	Ulmus glabra Ulmus
Småbladet elm	minor
Skovfyr	Pinus sylvestris
Fuglekirsebær	Prunus avium
Småbladet lind	Tilia cordata
Spidkløn	Acer platanoides
Røn (almindelig)	Sorbus aucuparia
Seljerøn	Sorbus intermedia
Bævreasp	Populus tremula
Navr	Acer campestre
Seljepil	Salix caprea
Skovæble (vild æble)	Malus sylvestris
Hvidtjørn	Crataegus laevigata
(almindelig)	Crataegus
Engriffet hvidtjørn	monogyne Prunus
Hæg (almindelig)	padus
BUSKE	
Navn	Latinsk betegnelse
Bærved	Euonymus europaeus
Dunet gædeblad	Lonicera xylosteum
Hassel Havtorn	Corylus avellana
Hylt	Hippophae rhamnoides
(almindelig)	Sambucus nigra
Rød kornel	Cornus sanguinea
Kvaikved	Viburnum opulus
Femhannet pil	Salix pentandra
Gråpil	Salix cinerea
Ribs (vild)	Ribes Spicatum ssp.
Blågrøn rose	Spicatum Rosa dumalis
Hunderose	Rosa canina
Æblerose	Rosa rubiginosa
Solbær (vild)	Ribes nigrum
Slæen	Prunus spinosa
Tøst	Frangula alnus
Vrietorn	Rhamnus cathartica

#### 9.4

Hæk beplantning langs skel mod øst skal etableres med beplantning af navr.

#### 9.5

Der skal være en rekreativ offentlig tilgængelig stiforbindelse gennem området fra punkt a til b vist på kortbilag 2.

Stiadgang a skal placeres ved overkørsel til vejadgang i henhold til § 5.1.

Stiforbindelse må etableres som en trampesti og kan evt. suppleres med belægning af grus eller stenmel.

Der skal på hver side af stiens linjeføring være fri passage i en bredde på min. 1,5 m.

## Terrænregulering

#### 9.6

Det er kun tilladt at terrænregulere indtil +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, og der må ikke etableres støttemure med højde målt fra terræn på over 0,5 m.

#### 9.7

Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m. I en afstand på mellem 0,5 og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn

hældning, og der må i dette område ikke etableres støttemure. Dog er det tilladt at terrænregulere helt til skel ved vejadgang.

## Støjafskærmning

9.8

Der må etableres støjdæmpende foranstaltninger i nødvendigt omfang med henblik på at fjernvarmecentralen ikke støjpåvirker omgivelserne med en støj der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Støjdæmpende foranstaltninger kræver en landzonetilladelse.

Støjdæmpende foranstaltninger skal placeres på indersiden af den afskærmende beplantning vist på kortbilag 2.

## §10 - Tekniske anlæg

10.1

Ledninger, kabler mv. til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

## §11 - Forudsætning for ibrugtagning

11.1

Tekniske anlæg må ikke tages i brug før:

- Vejadgang er etableret jf. § 5.1
- Afskærmende beplantning er etableret jf. §§ 9.2, 9.3 og 9.4
- Det er dokumenteret, at støj fra fjernvarmecentralen ikke påvirker omgivelserne med støj der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Svendborg Kommune kan kræve at dokumentationen skal foreligge i form af en rapport, der er kvalitetsstempet som "Miljømåling – ekstern støj" af en godkendt rådgiver.

*Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en fastsat frist.*

## §12 - Ophævelse af servitutter

12.1

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges indenfor lokalplanens område af lokalplanen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

## §13 - Lokalplanens retsvirkninger

13.1

Efter endelig vedtagelse og offentliggørelse af

lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen jævnfør § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

§14 - Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

# Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), 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 miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, 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 miljøvurderingslovens bilag 3 samt i forhold til lovens brede miljøbegreb.

## Resume af miljøscreeningens konklusioner

### By- og kulturmiljø

Planområdet er ikke bebygget og henligger som uopdyrket landbrugsjord. Planen fastsætter bestemmelser for ny fjernvarmecentral og solenergianlæg i den nordlige del af Lundeberg By med en tilbagetrukket placering fra Lungeborg By.

### Landskab

Planområdet er placeret i kystnærhedszonen og i et landskab der er karakteriseret som kystforland. Set fra kysten er landskabet skrånende. Planområdet er beliggende ca. 5-6 meter højere end kysten og placeret bag eksisterende beplantning fra 3 og ud 4 sider. Planområdet grænser op mod Grønneskoven mod syd, Lundeberg Strand-Camping mod øst og landejendom mod nord. Planområdet vurderes ikke at være synligt fra kysten, grundet terrænforskel samt foranliggende bebyggelse og beplantning.

Planen skal være med til at sikre at bebyggelsen placeres så denne har mindst mulig gene for omkringliggende naboer og er mindst synlig fra kysten. Det vurderes at solenergianlægget og størstedelen af det tekniske anlæg, vil ikke være synligt fra kysten. En del af anlægget må have en højde på om til 15 m. En højde på op til 15 m over terrænen er afvigende fra den eksisterende bebyggelse i området, men ikke afvigende fra de større træer, der findes i Grønneskoven syd for området, i læhegnet nord for området og øvrige skovplantninger nord og vest for planområdet. Den del af anlægget med en højde op til 15 m, skal være placeret samlet og begrænses til ikke at have et større omfang end 80 m<sup>2</sup>. På den baggrund vurderes det, at en lille del af anlægget kan være synligt fra kysten, hvor anlægget rager op over trækroneerne, men det vurderes at være i et mindre omfang, med



en ubetydeligt påvirkning.

### **Natur**

Nærmeste Natura 2000 område er placeret 1,7 km nord for planområdet nr. 116, Centrale Storebælt. Grundet afstanden er det kommunens vurdering at realiseringen af lokalplanen ikke kan påvirke Natura 2000 områder eller dets udpegningsgrundlag.

Planområdet er placeret på en mark uden beskyttet natur. I forbindelse med realisering af lokalplanen, vil der ikke ske ændringer af søer, store gamle træer, levende hegn eller lignende, som kunne være et yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter i området.

### **Forurening**

Den fjernvarmecentral lokalplanen giver mulighed for vil afgive støj. Der er udarbejdet en støjrapport der viser at en fjernvarmecentral, men en placering inden for byggefeltet, kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. I anlægsfasen vil der kunne forventes en midlertidig støjpåvirkning, som dog ikke vurderes at udgøre en væsentlig støjpåvirkning.

### **Trafik**

Det tekniske anlæg som planerne muliggør, giver ikke anledning til væsentlig trafik. De tekniske anlæg skal ikke have en daglig bemanding, men tilses ca. en gang om ugen. Det forventes ikke at der til fjernvarmecentralen skal tilkøres materialer der kræver større transporter i driftsperioden.

I anlægsfasen vil der være en øgede trafik af større transportere på Gl. Lundeborgvej. Varmtvandstank, energioptagere, varmepumpe, gaskedel, skorsten og byggelementer leveres på lastbiler, sandsynligvis 20-30 stk. i alt hen over anlægsperioden. Transporterne forventes at foregå hen over en periode på ca. 6 måneder.

### **Afgørelse**

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

Kommunen har vurderet, at der ikke har været behov for at inddrage eksterne myndigheder. Kommunens afgørelse om, at planen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet, hvilket fremgår af annonceringen på kommunens hjemmeside.

# Planens status

## Vedtaget

Lokalplanen er ikke endeligt vedtaget.

### Ændringer inden endelig vedtagelse

Der er foretaget en administrativ ændring: Højden på energioptagere ændres fra ikke at må overstige kote 10 m til ikke at må overstige kote 12 m, svarende til en højde på ca. 6 meter.

# Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner har til formål at styre den fremtidige udvikling i et lokalt område og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med kommuneplanens øvrige mål.

En lokalplan er desuden Kommunalbestyrelsens redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

Ifølge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes

i gang. I øvrigt kan der altid udarbejdes lokalplan, når Kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner er en plan, hvori Kommunalbestyrelsen kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om:

- anvendelse
- udstykning
- vej-, sti- og parkeringsforhold
- placering, udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

En lokalplan omfatter to hoveddele - en redegørelse og bestemmelser

I **redegørelsen** er der gjort rede for lokalplanens indhold samt en kort præsentation af lokalplanområdet og baggrunden og formålet med lokalplanen.

**Bestemmelserne** omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Bestemmelserne understøttes af kortbilag.

Offentlig høring

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Kommunalbestyrelsen offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Når Kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Lokalplanens bestemmelser får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Hvad regulerer lokalplanen?

Lokalplanen regulerer kun fremtidige handlinger som kræver en tilladelse, mens eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Kan der dispenseres?

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens vedtagelse. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres med tilvejebringelse af en ny lokalplan.

11239929

## Hørings svar

december 07 2023

Nummer på  
høringssvar 4

Navn Allan Ploug Jepsen

Adresse Engvejen 10, Lundeborg

Postnummer 5874

By Hesselager

Kommentar På vegne af Lundeborg Varme Amba indsendes følgende kommentarer: Kommentar til §9.2: Beplantningskravet mod nord virker voldsomt. Der er i forvejen i skellet etableret hegn af anseelig bredde og højde, hvorfor en yderligere beplantning på lokalplansområdet af 2 - 2,5 meters bredde må anses for tilstrækkeligt. Lokalplanen medgiver bonusvirkning til lokalplansområdet, dels anlæg af varmecentral, dels etablering af solfangeranlæg. Etableringen af beplantningsbælte mod øst ønskes beskrevet så kravet alene opstår i takt med at bonusvirkningerne tages i anvendelse. Eksempelvis: såfremt alene varmeanlægget opføres gælder beplantningskravet kun strækningen fra nord til gennemkørslen fra nabomatrikel. Kommentar til §9.2 og 9.3: Det fremstår uklart om afstanden mellem rækkerne i beplantningen skal udgøre 1m som i §9.2 eller 1 -1,5 m som i § 9.3

Vedhæftede  
filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

december 06 2023

Nummer på  
høringssvar 3

Navn Cecilie Lindblad Nyholm

Adresse Gl. Lundeborgvej 49

Postnummer 5874

By Hesselager

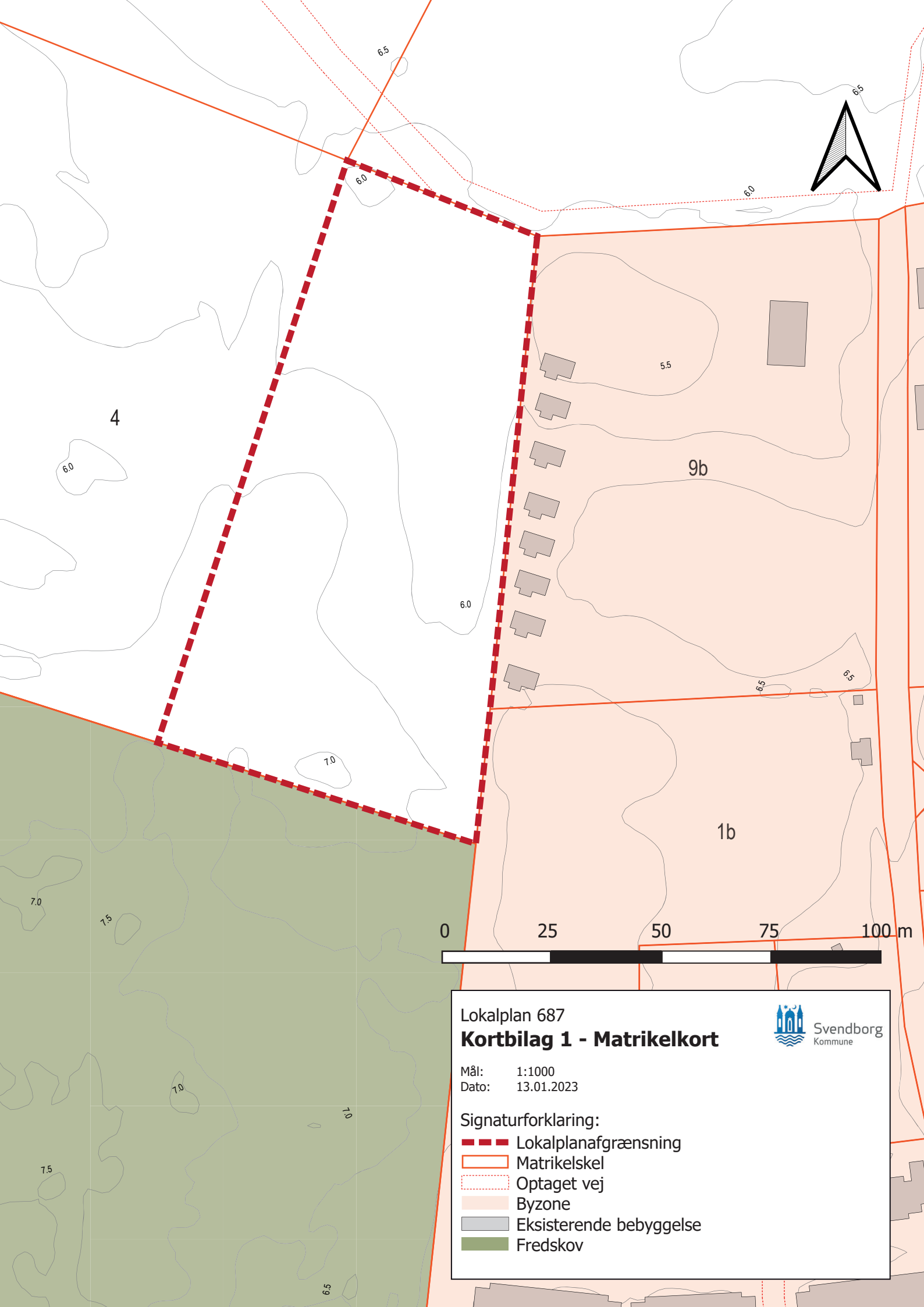
Kommentar Som nabo til det kommende fjernvarme anlæg, er jeg selvfølgelig optaget af hvor placeringen af anlægget skal ligge på grunden. Jeg har intet i mod et fjernvarme anlæg til gavn for byens borgere. Dog er jeg ikke interesseret i, at anlægget skal ligge op til min ejendom i forhold til det synsmæssige for et 15 meter højt anlæg. Mod syd står der i forvejen høj skov, hvor anlæg eventuelt kunne stå uden at genere landskab og nabo. Jeg bor i landzonen og får ingen gavn af fjernvarme anlægget. Med venlig hilsen Cecilie L. Nyholm Gl. Lundeborgvej 49

Vedhæftede  
filer [Klik her for at se vedhæftet](#)

Nummer på høringssvar 1

Navn	Carsten Skræp
Adresse	Anemonevej 8
Postnummer	5874
By	Hesselager
Kommentar	Jf. vedhæftede "2023-12 Høringssvar Lundeborg Fjernvarme.pdf"
Vedhæftede filer	<a href="#">Klik her for at se vedhæftet</a>

---



Lokalplan 687

## Kortbilag 1 - Matrikelkort









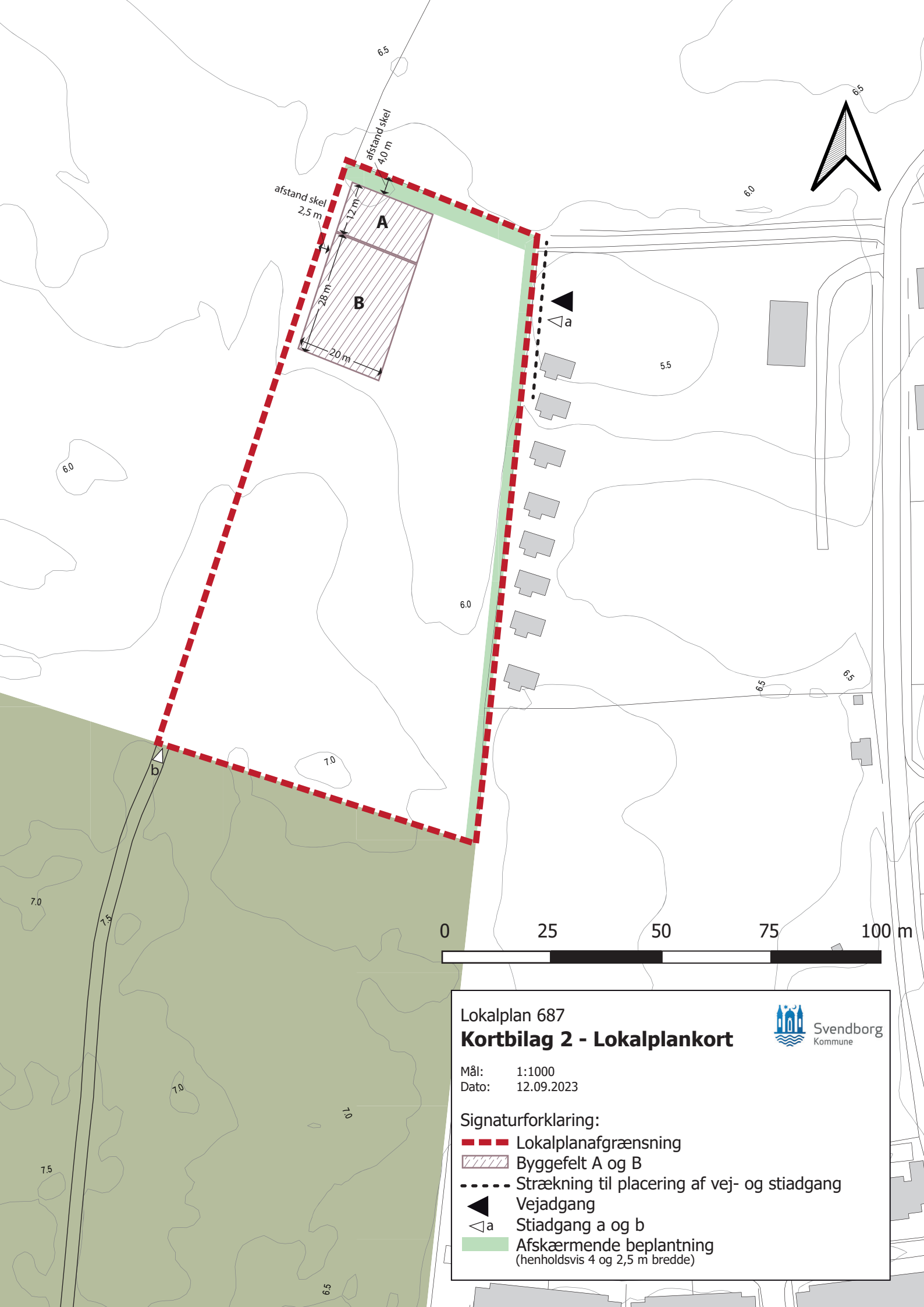
Svendborg  
Kommune

Mål: 1:1000

Dato: 13.01.2023

### Signaturforklaring:

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Byzone
-  Eksisterende bebyggelse
-  Fredskov



Lokalplan 687

## Kortbilag 2 - Lokalplankort




Mål: 1:1000

Dato: 12.09.2023

### Signaturforklaring:

 Lokalplanafgrensning

 Byggefelt A og B

 Strækning til placering af vej- og stiadgang

 Vejadgang

 Stiadgang a og b

 Afskærmende beplantning  
(henholdsvis 4 og 2,5 m bredde)