Kerteminde Kommune

Kommuneplantillæg nr. 23 til Kommuneplan 2013

Kommuneplanrammerne 4.E.04, 4.E.05 og 4.E.11

Februar 2016

Kerteminde Kommune
Hans Schacksvej 4
5300 Kerteminde

Tlf. 65 15 15 15
www.kerteminde.dk
plan-byg@kerteminde.dk

Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2013 for rammeområderne 4.E.04, 4.E.05 og 4.E.11

Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2013

Nærværende tillæg til kommuneplanen 2013-25 er udarbejdet for at skabe planmæssig overensstemmelse mellem eksisterende kommuneplanrammer og de ønskede udvidelsesmuligheder, som lokalplan 273 muliggør.

Kommuneplanen 2013-2025

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013-2025 omfattet af fem eksisterende rammeområder:

4.E.04 (erhvervsområde)
4.E.05 (erhvervsområde)
4.E.08 (erhvervsområde)
4.E.11 (erhvervsområde)
4.F.08 (landområde)
4.T.01 (teknikområde)

De eksisterende rammer fastlægger erhvervsområderne til erhvervsområde til fremstillings-, lagerværksteds- og handelsvirksomhed med tilknyttet service- og administration. Der er en maks. bebyggelsesprocent på 50, og et maks. rumfang af bygningerne på 4 m3 pr. m2 grundareal. Bebyggelse må opføres i maks. 1 etage.

Den maksimale bygningshøjde er fastlagt til henholdsvis 5 meter, 5,5 meter, 8,5 meter og 45 meter for rammeområderne til erhvervsformål.

Rammeområde 4.F.08 er fastlagt som rekreativt område i form af et beplantet afskærmningsbælte.

Rammeområde 4.T.01 er fastlagt som teknikområde ifm. de eksisterende vindmøller. Lokalplanen omfatter kun en ganske lille del af 4.T.01.

Rammeområde 4.F.08 (landområde med afskærmningsbælte) og rammeområde 4.T.01 (teknikområde med vindmøller) bibeholdes uændret.

Tillæg til Kommuneplan 2013-2025

Lokalplan 273 'Udvidelse af erhvervsområdet Lindø Industripark' er ikke i overensstemmelse med de eksisterende rammebestemmelser i Kommuneplan 2013-2025, idet lokalplanen giver mulighed for at opføre erhvervsbebyggelse i 30-45 meters højde, og i mere end én etage.

Det er et ønskes at ensrette byggemuligheder mest muligt inden for Lindø Industripark´s område, med mulighed for bebyggelse i flere etager, varierende bygningshøjder fra område til område. Det er formålet med kommuneplantillægget, at der sikres en planmæssig overensstemmelse mellem Kommuneplan og lokalplan.

I kommuneplantillægget fastlægges nye rammebestemmelser for rammeområderne 4.E.04, 4.E.05 og 4.E.11. Rammeområder 4.E.08 udgår. Det areal, som før var omfattet af 4.E.08 lægges ind under 4.E.11.

De nye rammeområder 4.E.04, 4.E.05 og 4.E.11 fastlægges til erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds- og handelsvirksomhed med tilknyttet service- og administration.

Vedtagelse og fremlæggelse

Forslaget til Kommuneplantillæg har været fremlagt til offentlig gennemsyn i 8 uger fra den 1.sep. 2015 til den 27. okt. 2015 og er endeligt vedtaget af Byrådet den 25. februar 2016.

Den endelig plan er offentliggjort den 26. februar 2016 via plansystem.dk og på kommunens hjemmeside: www.kerteminde.dk

Hvis du har spørgsmål kan disse rettes til Erhvervsafdelingen på mail til til Plan-Byg@kerteminde.dk

Der gives mulighed for erhvervsbebyggelse i varierende højde på 8,5-45 meter, og med mulighed for at bygge i mere end én etage.

Kraner og enkelte bygninger eller dele af bygninger, skorstene og lignende kan opføres i større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift gør det nødvendigt.

Desuden giver rammebestemmelserne mulighed for en udvidelse af kransporet for Lindø Industriparks eksisterende portalkran.

Forslag til kommunetillæg bliver offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen

Lokalplan 273 'Udvidelse af erhvervsområdet Lindø Industripark' samt kommuneplantillæg nr. 23 er beliggende inden for kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen dækker de dele af kysten, der ligger i sommerhusområder og i landzone (dvs. ikke områder, der er udlagt som byzone, som har andre regler).

Det pågældende areal er beliggende delvist i landzone og overføres til byzone med vedtagelsen af Lokalplan 273 'Udvidelse af erhvervsområdet Lindø Industripark', og planerne er derfor omfattet af Planlovens bestemmelser vedr. kystnærhedszonen.

Inden for kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone, når der er en særlig begrundelse for det. Afvigelse fra hovedreglen kan ske, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for den kystnære lokalisering, og udviklingen foregår væk fra kysten. Tekniske anlæg skal placeres i tilknytning til eksisterende byzone, bebyggelse eller tekniske anlæg.
Udvidelsen af erhvervsområdet er begrundet i den eksisterende store portalkran og dennes kranspor, som ønskes udvidet for derved at opnå en bedre udnyttelse af de investeringer, der allerede er foretaget i infrastruktur. Området ligger desuden i direkte tilknytning til den eksisterende Lindø Industripark, beliggende i byzone.

Det pågældende areal blev rammebelagt og fastlagt til erhvervsområde ifm. Kommuneplan 2013-2025, hvor der blev givet følgende redegørelse:

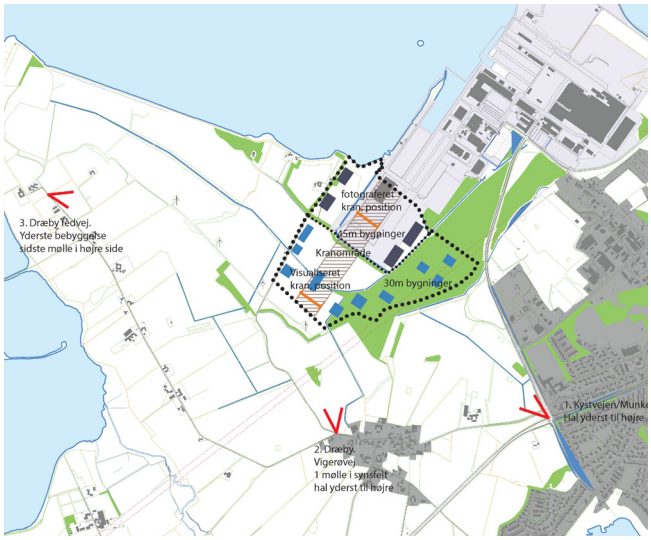
"Arealet ligger i forlængelse af det eksisterende industriområde Lindø Industripark. Dette nyudlæg giver mulighed for en sporforlængelse for Lindø Industriparks portalkran, således at anvendelsen af denne kan udnyttes mere optimalt, hvilket har været et ønske fra Lindø Industripark. Udvidelsen af erhvervsområdet for Lindø industipark kan kun ske i denne retning, da det ikke er ønskeligt at erhvervsområder kommer tættere på Munkebo by."

Ved planlægning for byggeri over 8,5 skal der ligeledes gives en begrundelse for behovet derfor. Behovet for den større byggehøjde begrundes med områdets anvendelse til erhvervsområde, hvori der foregår fremstilling, håndtering og oplag af store konstrruktioner, som medfører behov for tilsvarende høje bygninger.

Der er således funktionel og planlægningsmæssig begrundelse for udvidelsen på de aktuelle arealer.

Visuel påvirkning

Vurderingen af påvirkningen af kystnærhedszonen sker på baggrund af tre visualiseringer der sammen med tilhørende vurderinger er gengivet på de følgende sider set fra nedenstående fotostandpunkter markeret med røde fotovinkler:



Eksisterende forhold set fra fotostandpunkt 1.

Ved de eksisterende forhold set fra 'Munkebokrydset' mellem Kystvejen og Munkebovej ses fra syd mod nord de fire eksisterende 126,5 m høje møller nord-vest for Dræby på Dræby Fed.

Længst mod nord ses den eksisterende ca. 120 m høje portalkran samt de syd-ligste bygninger i den eksisterende del af Lindø Industripark.

Landskabet er fladt og oplevelsen i høj grad præget af de eksisterende store anlæg.

Fremtidige forhold set fra fotostandpunkt 1. I modellen er der indsat en ekstra portalkran i det forlængede spors sydlige ende med det formål at illustrere, hvor langt mod syd kranen kan komme. Den ekstra kran ses til venstre i visualiseringen og har en orange kasse øverst. Kranen længst mod nord er den eksisterende kran. Positionerne for de to kranpositioner i modellen er vist med en orange bjælke i oversigten over fotostandpunkter.

Ved de fremtidige forhold set fra 'Munkebokrydset' mellem Kystvejen og Munkebovej ses de fire eksisterende møller mod syd og den eksisterende ca. 120 m høje portalkran mod nord i en normalposition suppleret med endnu en model af en portalkran placeret i den sydligste position nærmest Dræby med det formål at illustrere udbredelsen af portalkranens aktionsområde. Desuden er der i visualiseringen indsat 30 m høje industribygninger i lokalplanens delområder nærmest åbent land og Dræby samt 45 m høje bygninger i delområdet nærmest den eksisterende industripark. Lokalplanen for den sydligste og nærmeste del af den eksisterende industripark giver ligeledes mulighed for op til 45 m høj bebyggelse.

Afstanden fra fotostandpunktet til plangrænsen er ca. 900 m.

De nye anlæg vil give en væsentlig yderlige påvirkning af landskabet. Derfor er den maksimale byggehøjde sat lavere i områderne nærmest åbent land og Dræby. Påvirkningen vurderes dog acceptabel på det pågældende sted, idet anlæg-get ligger i sammenhæng med et i forvejen landskabeligt dominerende anlæg.

Eksisterende forhold set fra fotostandpunkt 2.

Ved de eksisterende forhold set fra Dræby Fedvej vest for Dræby ses fra vest mod øst den sydligste af fire eksisterende 126,5 m høje møller nordvest for Dræby på Dræby Fed.

Længst mod øst ses den eksisterende ca. 120 m høje portalkran samt de sydligste bygninger i den eksisterende del af Lindø Industripark.

Landskabet er fladt og oplevelsen i høj grad præget af de eksisterende store anlæg.

Fremtidige forhold set fra fotostandpunkt 2. I modellen er der indsat en ekstra portalkran i det forlængede spors sydlige ende med det formål at illustrere, hvor langt mod syd kranen kan komme. Den ekstra kran ses til venstre i visualiseringen og har en orange kasse øverst. Kranen længst mod nord er den eksisterende kran. Positionerne for de to kraner i modellen er vist med en orange bjælke i oversigten over fotostandpunkter.

Ved de fremtidige forhold set fra Dræby Fedvej vest for Dræby ses de fire eksisterende møller mod syd og den eksisterende ca. 120 m høje portalkran mod nord suppleret med endnu en model af en portalkran placeret i den sydligste position nærmest Dræby med det formål at illustrere udbredelsen af portalkranens aktionsområde. Desuden er der i visualiseringen indsat 30 m høje industribygninger i lokalplanens delområder nærmest åbent land og Dræby samt 45 m høje bygninger i delområdet nærmest den eksisterende industripark. Lokalplanen for den sydligste og nærmeste del af den eksisterende industripark giver ligeledes mulighed for op til 45 m høj bebyggelse.

Afstanden fra fotostandpunktet til plangrænsen er ca. 600 m.

De nye anlæg vil give en væsentlig yderlige påvirkning af landskabet, og anlægget vil opleves som rykket væsentligt nærmere på Dræby. Dette skal dog sammenholdes med den i forvejen store påvirkning fra det eksisterende anlæg og Dræby-møllerne.

Eksisterende forhold set fra fotostandpunkt 3.

Ved de eksisterende forhold set fra den nordvestligste bebyggelse på Dræby Fedvej fra nord mod syd de fire eksisterende 126,5 m høje møller med den eksisterende ca. 120 m høje portalkran samt de sydligste bygninger i den eksiste-rende del af Lindø Industripark i baggrunden.

Landskabet er fladt og oplevelsen i høj grad præget af de eksisterende store anlæg.

Fremtidige forhold set fra fotostandpunkt 3. I modellen er der indsat en ekstra portalkran i det forlængede spors sydlige ende med det formål at illustrere, hvor langt mod syd kranen kan komme. Den ekstra kran ses til højre i visualiseringen og har en orange kasse øverst. Kranen længst mod nord er den eksisterende kran. Positionerne for de to kraner i modellen er vist med en orange bjælke i oversigten over fotostandpunkter.

Ved de fremtidige forhold set fra den nordvestlige ende af Dræby Fedvej ses de fire eksisterende møller mod syd og den eksisterende ca. 120 m høje portalkran mod nord suppleret med endnu en model af en portalkran placeret i den sydligste position nærmest Dræby med det formål at illustrere udbredelsen af portalkranens aktionsområde. Desuden er der i visualiseringen indsat 30 m høje industribygninger i lokalplanens delområder nærmest åbent land og Dræby samt 45 m høje bygninger i delområdet nærmest den eksisterende industripark.

Afstanden fra fotostandpunktet til plangrænsen er knap 1,5 km.

De nye anlæg vil blive oplevet som en forlængelse af de eksisterende anlæg beliggende bag eksisterende læhegn og beplantning, om end anlægget ikke skjules af disse.

Udvidelsen vil medføre en væsentlig ekstra påvirkning af landskabet. Dette skal dog sammenholdes med den i forvejen store påvirkning fra det eksisterende anlæg og Dræby-møllerne, der i forvejen dominerer synsfeltet fra dette fotostandpunkt.

Miljøvurdering af planer og programmer

Ifølge lovbekendtgørelse nr. 939 om miljøvurdering af planer og programmer af 3. juli 2013 skal planer, som tilvejebringes af offentlige myndigheder vurderes / screenes med henblik på at undersøge behovet for en konkret miljøvurdering af den pågældende plan.

Jævnfør lovbekendtgørelsens § 3 stk. 2 skal der ved planer og programmer, der fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer eller programmer, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanens formål er at give mulighed for:
at forlænge kransporet for den eksisterende portalkran.
at opføre ny bebyggelse til erhverv.
at ændre afvandingskanaler.
at hæve terræn.

Kerteminde Kommune har truffet afgørelse om, at der på den baggrund skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplan samt kommuneplantillæg.
Miljøvurderingen indeholder bl.a.:

- Vurdering af støj og emissioner til luften.
- Vurdering af de visuelle forhold.
- Ændring af vandløb/afvandingskanaler / Afledning af overfladevand.
  Trafikafvikling.

Miljøvurderingen af Lokalplan 273 'Udvidelse af erhvervsområdet Lindø Industripark' og kommuneplantillæg nr. 23 er offentliggjort sammen med planforslagene den 1. sep. 2015

VVM (vurdering af virkning på miljøet)

Der er foretaget en VVM screening af projektet vedr. forlængelse af kransporet, terrænhævning og omlægning af drænkanaler, og Kerteminde Kommune har på baggrund heraf truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdet en egentlig VVM rapport.

Eksisterende forhold

Kortet viser eksisterende forhold med kommuneplanens nuværende rammeområder.

Eksisterende forhold

4.E.04 - Lindø Industripark

Bestemmelser

Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Munkebo
Bebyggelsesprocent	Maks. bebyggelsesprocent for området 50. Det samlede rumfang af bygningerne må ikke overstige 4 m^3 pr. m^2 grundareal.
Arealanvendelse	Regionalt erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds- og handelsvirksomhed med tilknyttet service- og administration.
Bebyggelsens udformning	Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage og ikke højere end 8,5 m.
Lokalplaner	Lokalplan nr. 130, Udvidelse af Lindøværftets område m.v. fra 2001 (delområde 3).
Notat	Arealer, der ikke anvendes til erhverv, skal anlægges og udformes som opholds-, græsnings- eller dyrkningsarealer. Der skal etableres 20 m beplantningsbælte omkring området, undtaget ud mod fjorden.

Eksisterende forhold

4.E.05 - Lindø Industripark

Bestemmelser

Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Munkebo
Bebyggelsesprocent	Maks. bebyggelsesprocent for området 50. Det samlede rumfang af bygningerne må ikke overstige 4 m^3 pr. m^2 grundareal.
Arealanvendelse	Regionalt erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds- og handelsvirk somhed med tilknyttet service- og administration.
Bebyggelsens udformning	Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage og ikke højere end 45 m.
Lokalplaner	Lokalplan 130, Udvidelse af Lindøværftets område m.v. fra 2001.
Notat	Arealer, der ikke anvendes til erhverv, skal anlægges og udformes som opholds-, græsnings- eller dyrkningsarealer.

Eksisterende forhold

4.E.08 - Lindø Industripark

Bestemmelser

Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Landzone
Plandistrikt	Munkebo
Bebyggelsesprocent	Maks. bebyggelsesprocent for området 50. Det samlede rumfang af bygningerne må ikke overstige 4 m^3 pr. m^2 grundareal.
Arealanvendelse	Regionalt erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds- og handelsvirk somhed med tilknyttet service- og administration.
Bebyggelsens udformning	Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage og ikke højere end 5 m.
Lokalplaner	Lokalplan 130, Udvidelse af Lindøværftets område m.v. fra 2001.
Notat	Arealer, der ikke anvendes til erhverv, skal anlægges og udformes som opholds-, græsnings- eller dyrkningsarealer.

Eksisterende forhold

4.E.11 - Lindø Industripark

Bestemmelser

Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Landzone
Plandistrikt	Munkebo
Bebyggelsesprocent	Maks. bebyggelsesprocent for området 50. Det samlede rumfang af bygningerne må ikke overstige 4 m^3 pr. m^2 grundareal.
Arealanvendelse	Erhvervsområde til havnerelaterede erhverv, herunder anvendelse af kran. Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds- og handelsvirksomhed med tilknyttet service- og administration.
Bebyggelsens udformning	Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage og ikke højere end 5,5 m.
Lokalplaner	Lokalplan 214, Nye vindmøller på Dræby Fed fra 2009 gælder for en del af området.

Fremtidige forhold

Kortet viser fremtidige forhold med kommuneplantillæggets nye rammeområder 4.E.04, 4.E.05 og 4.E.11. (Afgrænsningen af 4.E.04 og 4.E.05 er uændret, mens 4.E.08 er medtaget i 4.E.11).

Fremtidige forhold

4.E.04 - Lindø Industripark

Bestemmelser

Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Munkebo
Bebyggelsesprocent	Maks. bebyggelsesprocent for området 50.
Arealanvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds- og handelsvirksomhed med tilknyttet service- og administration.
Bebyggelsens udformning	Bebyggelsen må ikke opføres højere end 8,5 m. MIndre dele af bygninger, kraner, skorstene og lignende kan opføres i større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift gør det nødvendigt.
Lokalplaner	Lokalplan 273
Notat	Arealer, der ikke anvendes til erhverv, skal anlægges og udformes som opholds-, græsnings- eller dyrkningsarealer. Der skal etableres 20 m bredt beplantningsbælte langs områdets grænse mod syd og vest.

Fremtidige forhold

4.E.05 - Lindø Industripark

Bestemmelser

Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Munkebo
Bebyggelsesprocent	Maks. bebyggelsesprocent for området 50.
Arealanvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds- og handelsvirksomhed med tilknyttet service- og administration.
Bebyggelsens udformning	Bebyggelsen må ikke opføres højere end 45 meter. Mindre dele af bygninger, kraner, skorstene og lignende kan opføres i større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift gør det nødvendigt. Der må ske udvidelse af kranspor for Lindø Industriparks eksisterende portalkran.
Lokalplaner	Lokalplan 273
Notat	Arealer, der ikke anvendes til erhverv, skal anlægges og udformes som opholds-, græsnings- eller dyrkningsarealer.

Fremtidige forhold

4.E.11 - Lindø Industripark

Bestemmelser

Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Landzone
Plandistrikt	Munkebo
Bebyggelsesprocent	Maks. bebyggelsesprocent for området 50.
Arealanvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds- og handelsvirksomhed med tilknyttet service- og administration.
Bebyggelsens udformning	Bebyggelsen må ikke opføres højere end 30 meter. Mindre dele af bygninger, skorstene og lignende kan opføres i større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift gør det nødvendigt. Der må ske udvidelse af kranspor for Lindø Industriparks eksisterende portalkran.
Lokalplaner	Lokalplan 273
Notat	Arealer, der ikke anvendes til erhverv, skal anlægges og udformes som opholds-, græsnings- eller dyrkningsarealer.

Vedtagelsespåtegning
Kommuneplantillæg nr. 23 til Kommuneplan 2013

Således vedtaget af Kerteminde Byråd den 25. februar 2016

På Byrådets vegne:

Hans Luunbjerg
Borgmester

Tim Jeppesen
Kommunaldirektør

KONTAKT:

Kerteminde Kommune
Hans Schacksvej 4
5300 Kerteminde
Tlf. 65 15 15 15

kommune@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk