

Etageboliger vest for Buchwaldsvej

DEN KOMMENDE PLANLÆGNING

Med denne folder inviteres naboer, borgere og erhverv til at byde ind med forslag til den kommende planlægning.

Efter denne foroffentlighed vil der i starten af 2022 blive sendt et forslag til kommuneplantillæg i høring. Kommuneplantillægget reviderer de overordnede rammer for områdets anvendelse og byggeri.

Derefter offentliggøres der forslag til lokalplaner, som regulere den konkrete udformning af de kommende byggeprojekter i området.

FOROFFENTLIGHED PLANLÆGNING VED BUCHWALDSVEJ OG SMEDEVEJ I TOMMERUP ST.

VELKOMMEN TIL INFO - MØDE

Områdets naboer inviteres til informationsmøde

**TORS DAG
DEN
18. NOVEMBER
2021**

KL.: 16:00

Mødet afholdes i

Tommerup ErhvervsPark
Østerbro 4, 5690 Tommerup

Tilmeld dig nu ved at sende en mail til plan@assens.dk

Ved mødet bliver de foreliggende projekter præsenteret, og du kan stille spørgsmål til dem og den kommende planlægning.

1 og 2 etager
ved
Smedevej

**SEND DINE FORSLAG, SÅ VI HAR DEM DEN
22. NOVEMBER 2021**

Der vil så blive taget stilling til, hvilke forslag der skal indgå i den efterfølgende revision af områdets planlægning.

Nye boliger ved Buchwaldsvej og Smedevej

Baggrund

Ejendommenene Smedevej 12 og Buchwaldsvej 33, 34 og 35 er tidligere industri.

Ejendommene ligger centralt i Tommerup Stationsby med god adgang til indkøbsmuligheder, skole og jernbanestation.

Grundejerne river områdets industribygninger ned. I stedet ønske de at opføre etage- og tæt-lave boliger (rækkehuse) i størstedelen af området.

Ejendommene Smedevej 4, 6, 15, 13A og Gyvelvænget 2 indgår dog ikke i projekterne.

Før der kan opføres boligbebyggelse i det ønskede omfang, skal der udarbejdes forslag til lokalplaner og et kommuneplantillæg.

Kommuneplantillæggets formål er at revidere kommuneplanrammerne 3.1.B.11 vest for Buchwaldsvej og kommuneplanramme 3.1.BE.3, som ligger øst for Gyvelvænget.

Veje og stier

Når de nye bebyggelser i området er opført kan Buchwaldsvej føres igennem til Smedevej.

Der bliver også etableret et system af stier, så man kan færdes i området, eller gå tur over til Tallerupsøerne.

Kommuneplanrammerne 3.1.B.11

Med revisionen af kommuneplanrammen forslås antallet af etager ændret fra 3 til 5 etager og, højden af bebyggelse ændret fra 10 til 17 meter.

En del af rammeområdet øst for Buchwaldsvej er med lokalplan 3.1-14 allerede lokalplanlagt til et plejehjem i 2 etager og maksimal højde på 10 meter. Det ændres der ikke på.

Vest for Buchwaldsvej ønsker grundejeren, at kunne planlægge for etagebyggeri fra 2 op til 5 etager med omkring 50 seniorboliger i sammenhæng med det planlagte plejehjem øst for Buchwaldsvej.

Nedenfor er der vist en visualisering¹ af skitseprojektet set fra vest med plejehjemmet i baggrunden.

Størstedelen af byggeriet bliver i 2 etager med 2 højere bygninger i midten med 4 eller 5 etager.



Indblik

Der kan være risiko for indblik, når man bygger i højden.

Illustrationerne nedenfor viser eventuelle indblik, som der kan være

- i forhold til de eksisterende rækkehuse øst for Buchwaldsvej, og
- i forhold til parcelhuset Buchwaldsvej 31 nord for området.

Det forudsættes derfor, at altanværn skal udføres i ikke transparente materialer.

Buchwaldsvej 31

I forhold til Indblik til ejendommen Buchwaldsvej 31 kan det næppe helt undgås. Med hegning i skel og spredt beplantning af træer ved den nye bebyggelse kan indblik til hus og have dog begrænses væsentligt.



Illustration af Indblik til Buchwaldsvej 31, CASA Arkitekter ApS

Boliger øst for Buchwaldsvej

Der vil i højere grad være indblik til de nye boliger øst for Buchwaldsvej. Det er blandt andet en konsekvens af kommunens ønske om at omdanne det tidligere industriområde til et nyt byområde med en høj udnyttelsesgrad. I et tæt bebygget byområde kan indblik ikke undgås.

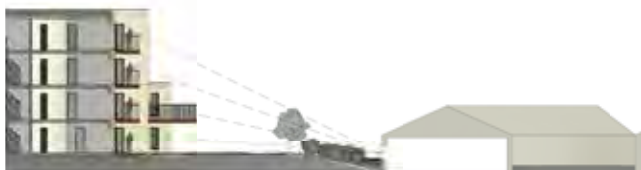


Illustration af indblik til boliger øst for Buchwaldsvej, CASA Arkitekter ApS

¹ Visualisering af skitse af 24-08-2021 af seniorboliger og friplejehjem set fra vest, CASA Arkitekter ApS



0 10 20 m



Signaturforklaring

-  Kommuneplanramme 3.1.B.11
-  Kommuneplanramme 3.1.BE.3

Kortbilag

Kommuneplanramme 3.1.B.11 og 3.1.BE.3

Mål: 1:2000 (A4)

Assens Kommune, oktober 2021

Nye boliger ved Buchwaldsvej og Smedevej

Kommuneplanramme 3.2.BE.3

Ejeren af ejendommen Smedevej 12 ønsker at opføre etageboliger i 2 etager og rækkehuse (tæt-lave boliger) på 1 etage.

Projektet forudsætter,

- at områdets anvendelse ændres fra erhverv til blandet bolig og erhverv.
- at kommuneplanrammen revideres, så der kan lokalplanlægges for etage-, åben-lave og tæt-lave boliger.

I et kommende kommuneplantillæg foreslås det derudover, at erhverv i området begrænses til erhverv i miljøklasse 2. Det vil sige erhverv, som kan ligge i en afstand på minimum 20 meter fra boliger. Det kan eksempelvis være elektronikværksteder og laboratorier.

En planskitse² af boligerne på ejendommen Smedevej 12 er vist nedenfor.



Virksomheden Tommerup Elektronik A/S ligger syd for området.

Kommunen vurderer, at der ikke er væsentlige gener fra støj eller andre miljøforhold fra virksomheden.

Der er med rammelokalplan 3.1-9 udlagt en 20 meter bufferzone mod virksomheden, som skal forebygge konflikter på grund af eventuel støj fra virksomhedens afkast fra ventilation og udsugning. Bufferzonen bibeholdes i en kommende lokalplan.

² Illustrationsplan Smedevej 12 Tommerup st. by, 13.10.2021, Selmer Gruppen A/S

**SEND DINE ØNSKER
OG FORSLAG, SÅ VI
HAR DEM SENEST
DEN**

22. NOVEMBER 2021.

Du kan skrive til os på følgende måder:

- Via e-boks: Send en besked til Assens Kommune via digital post/e-boks.
- Via Assens Kommunes hjemmeside: Gå ind på www.assens.dk/kontakt/plan/ og tryk på linket, hvor der står "Send sikker e-mail via borger.dk".
- Virksomheder sender via den digitale postkasse på www.virk.dk

Personer, der er fritaget for digital post, kan skrive til:

- Assens Kommune, Plan og Kultur, Rådhus Allé 5, 5610 Assens.

VIL DU VIDE MERE?

Du kan finde

- Strukturplanen for omdannelsen mellem Buchwaldsvej og Smedevej under dette [link](#), og
- Lokalplanen for plejehjemmet ved Buchwaldsvej under dette [link](#).

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at ringe til byplanlægger Erik Bossen på telefon 64 74 68 96.