

GUDME KOMMUNE

ORIGINAL 078004 01 0000.0037 04.07.2002 TA
1.400+00 K

LOKALPLAN NR. 68 a

Nyt erhvervsområde ved Sognevej i Gudme



I n d h o l d

Indholdet af lokalplanen	side	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	1-2
Teknisk forsyning	side	2
Lokalplanens retsvirkninger	side	3
Lokalplan nr. 68	side	4
Afsnit 1 Lokalplanens formål	side	5
Afsnit 2 Område- og zonestatus	side	6
Afsnit 3 Områdets anvendelse	side	7-8
Afsnit 4 Udstykninger	side	9
Afsnit 5 Vej- og stiforhold	side	10
Afsnit 6 Ledningsanlæg	side	11
Afsnit 7 Bebyggelsens omfang og placering	side	12
Afsnit 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	side	13
Afsnit 9 Ubebyggede arealer	side	14
Afsnit 10 Forudsætninger for ibrugtagning	side	15
Vedtagelsespåtegninger	side	16
Kort over lokalplanområdet	Bilag	

Lokalplan nr. 68a

for et nyt erhvervsområde (A26) ved Sognevej i Gudme. (se kortbilag 1)

Nuværende forhold

Området er beliggende ved Stærkærvej, Gryagervej og Sognevej i Gudme. Området er omgivet af eksisterende boligområde mod nord, mod syd, øst og vest af landbrugsarealer. Områdets beliggenhed og anvendelse med mulighed for at etablere butikker menes ikke at ville påvirke bymiljøet og den eksisterende boligbebyggelse nord for området ligesom de trafikale til og frakørselsforhold ikke vil påvirke bymiljøet i nogen uheldig retning. Vejadgangen til arealet vil finde sted fra kommunevejene Stærkærvej og Sognevej.

Området består af matr. nr. 29-c og 30-f Gudme by, Gudme.

Matr. nr. 29-c Gudme by, Gudme anvendes i dag til Røde Kors center for flygtninge.

Indholdet af lokalplanen

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om:

områdets anvendelse
udstyknings
vej- og stiforhold
bebyggelsens omfang
samt ydre fremtræden

Lokalplanens forhold til anden planlægning for området:

Kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, der er vedtaget den 11. august 1999, hvorfor der er udarbejdet tillæg nr. 13 til kommuneplanen.

Støjforhold

Områdets støjbelastning vil efter kommunalbestyrelsens vurdering ikke give anledning til iværksættelse af særlige foranstaltninger.

Kollektiv trafik

Området er velforsynet med kollektiv trafik.

Busserne mellem Odense og Svendborg, har holdeplads umiddelbart ved siden af området.

Skoler og børnehaver

Der er kommunal skole i Gudme beliggende ca. 1 km. nord for området.

Der er børnehaver beliggende ved skolen.

Grundvandsbeskyttelse:

Planområdet har jfr. regionplan 2001-2013 særlige drikkevandsinteresser. Området ligger udenfor indvindingsopland og beskyttelsesområde for almene vandværker. Grundvandsmagasinet i området vurderes at være ringe til middel-godt beskyttet.

Følgende bestemmelser om grundvandsbeskyttelse skal respekteres jfr. retningslinierne 7.2.6 - 7.2.7 i regionplanen.

Virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter bør placeres udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser. Tilladelsesmyndigheden kan kun tillade placering indenfor de særligt sårbare områder, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placeringen kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystem, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening.

Teknisk Forsyning:

El-forsyning

Sydfyns El-forsyning
Fåborgvej 64
5700 Svendborg
Telefon: 62 21 27 71

Vandforsyning

Gudme Vandværk
(Privat fællesvandværk)

Varmeforsyning

Området er beliggende uden for Naturgas Fyns forsyningsområde.

Spildevand

Området tilsluttes eksisterende spildevandsanlæg, der føres til rensningsanlægget i Gudme.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger:

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omgivet af lokalplanen, ikke benyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Disse retsvirkninger gælder fra den 13.03.02 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst til den 13.03.03.

Lokalplanens retsvirkninger:

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen iflg. planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Planen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser i lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at de ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af denne.

G U D M E K O M M U N E

Lokalplan nr. 68

for et nyt erhvervsområde (A26) beliggende ved Sognevej, Gryagervej og Stærkærvej i Gudme. (se kortbilag 1)

I henhold til planloven (lov nr. 518 af 11 juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål at sikre:
at område A26 udlægges til erhvervsformål .

at der i området kan placeres virksomheder med særlig pladskrævende varegrupper.

at der indenfor området kan etableres et mindre butiksareal til detailhandel i forbindelse med lager og værkstedsbygninger.

at områderne disponeres i henhold til nærværende lokalplans retningslinier.

2. Område- og zonestatus

- 2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag.
- 2.2** Område A26 omfatter matr. nr. 29-c og 30-f Gudme by, Gudme samt alle parceller der efter den 13. marts 2002 udstykkes fra pågældende matr. nr. 29-c og 30-f Gudme by, Gudme.
- 2.3** Matr. nr. 29-c og 30-f Gudme by, Gudme er ikke omfattet af landbrugspligt eller deklARATIONER i medfør af landbrugsloven.
Matr.nr. 29-c Gudme by, Gudme er udlejet til Røde Kors og anvendes til flygtningecenter.
Matr. nr. 30-f Gudme by, Gudme er bortforpagtet og drives landbrugsmæssigt.
- 2.4** Område A26 er overført til byzone i forbindelse med vedtagelse af lokalplan nr. 68 den 13. juni 2001.
- 2.5** Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan nr. 68 a ophæves lokalplan nr. 68 vedtaget den 13. juni 2001.

3. Områdets anvendelse

Område A26

- 3.1** Området må kun anvendes til erhvervsformål.
Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse eller udføres erhverv som følgende:
Lettere industri, butikker med særlig pladskrævende varegrupper, mindre butik med detailhandel i forbindelse med værksteds- og oplagsvirksomheder, værksteds- og oplagsvirksomheder samt andet som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan finde plads i området.
Til hver virksomhed kan opføres en enkelt bolig, hvor det kan dokumenteres, at virksomhedens forsvarlige drift kræver, at der er en person til stede uden for almindelig arbejdstid.
- 3.2** Der må ikke i området opføres virksomheder, der er særligt forurenende med hensyn til spildevand, lugt eller støj eller som kan virke generende i forhold til omgivelserne.
- 3.3** I lokalplanens område A26 kan placeres følgende virksomheder med særlig pladskrævende varegrupper:
Biler, lystbåde, campingvogne, tømmer, trælast, byggemarked samt plante og havebrugsvarer.
Der må i område A26 som helhed maks. placeres 3000 m² bruttoetageareal til butikker, og maks. 1000 m² bruttoetageareal til butikker på den enkelte ejendom til virksomheder med særlig pladskrævende varegrupper. Der må i forbindelse med virksomheden etableres et udendørs salgsareal/udstillingsareal, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.
- 3.4** I lokalplan område A26 kan der i forbindelse med værksteds- og oplagsvirksomhed etableres en butik med detailsalg. Butikkens bruttoetageareal må maks. være på 100 m².
Inden for området må der samlet maks. opføres 500 m² bruttoetageareal til butikker.
Der må i forbindelse med virksomheden etableres et udendørs salgsareal/udstillingsareal, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.
- 3.5** Området kan eventuelt forsynes med naturgas efter forhandling med Naturgas Fyn, idet boligområdet nord for området er naturgasforsynet.
- 3.6** Inden for området kan der opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn.

3.7 Virksomheder i lokalplanområdet skal overholde de til enhver tid gældende grænser for støjpåvirkning af omgivelserne såvel indenfor som udenfor lokalplanområdet.

	Mandag - Fredag kl. 07.00 - 18.00	Mandag - Fredag kl. 18.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
	Lørdag kl. 07.00 - 14.00	Lørdag kl. 14.00 - 22.00	
		Søn- og Helligdage kl. 07.00 - 22.00	
indenfor området	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
udenfor området	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

4. Udstykninger

- 4.1** Området skal udstykkes efter en af kommunalbestyrelsen godkendt udstykningsplan som omfatter hele område A26, eller som minimum omfatter et af matrikelnumrene 29-c eller 30-f Gudme by, Gudme. Når udstykningsplanen er godkendt af kommunalbestyrelsen må yderligere udstykning kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse.

5. Vej- og stiforhold

- 5.1** Stærkærvej, Gryagervej og Sognevej er eksisterende kommunevej.
- 5.2** Vejadgang til område A26 skal ske fra Sognevej og Stærkærvej.
- 5.3** Der påtænkes etableret en 10 m bred stamvej til området fra Stærkærvej.
Interne veje etableres i en bredde på 8 m.
- 5.4** Der må kun etableres en overkørsel, med en maksimal bredde på 8 meter, til vej fra hver grund.
- 5.5** Der skal sikres nødvendige oversigtsarealer i forbindelse med anlægelse af interne veje, stamveje og deres tilslutning til kommunevej.

Byggelinier

- 5.6** Langs Stærkærvej, Gryagervej og Sognevej pålægges byggelinie på 10 m fra vejskel. Langs stamvej og interne veje i området pålægges byggelinie på 5 m fra vejskel.
- 5.7** Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Parkering

- 5.8** Inden for området er det ikke tilladt på veje og vendepladser at overnatningsparkere større arbejdskøretøjer (lastvogne, busser, store varevogne, entreprenør- og landbrugsredskaber m.v.).
Der skal etableres en parkeringsplads pr. påbegyndt 50 m² bruttoeta-geareal. .
I forbindelse med at der etableres udendørs salgs- og udstillingsareal, kan kommunalbestyrelsen kræve anlagt flere parkeringspladser.

6. Ledninger

6.1 El-ledninger herunder til vejbelysning skal udføres som jordkabler.

6.2 TV-ledninger skal udføres som jordkabler.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1** Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 40.
- 7.2** Bygningernes samlede rumfang på hver ejendom må ikke overstige $2,5 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ grundareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.
- 7.3** I området kan bygninger tillades opført i en højde af max. 12,5 m.
- 7.4** Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal opføres efter gældende regler.
- 7.5** Der er tinglyst deklARATION på matr. nr. 29-c Gudme by Gudme i forbindelse med nedgravet naturgasledning. Samtlige deklARATIONENS bestemmelser skal respekteres herunder at der ikke må bebygges m.v. indenfor et 10 m bredt bælte omkring ledningens midte.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1** Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 8.2** Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes materialer som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring skal overholdes.
- 9.2** Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn, trådhegn eller andet ikke skæmmende.
- 9.3** I forbindelse med grundens indretning må der ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.
Det naturlige terræn bibeholdes i en afstand af 0,5 meter fra skel.

10. Forudsætninger for ibrugtagen.

10.1 Matr. nr. 30-f Gudme by Gudme rummer efter al sandsynlighed betydelige levn fra jernalderen som fordrer arkæologiske undersøgelser inden anlægsarbejder igangsættes.

De arkæologiske forekomster er omfattet af museumslovens § 26. Svendborg og Omegns Museum skal derfor i god tid inden anlægsarbejdet påbegyndes kontaktes med henblik på udgravninger i området.

Således vedtaget af Gudme Kommunalbestyrelse

den 13.03.2002



Lars Erik Hornemann
Borgmester



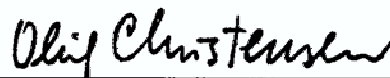
Oluf Christensen
Kommunaldirektør

I henhold til §27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt

Gudme Kommunalbestyrelse den 26.06.2002



Lars Erik Hornemann
Borgmester



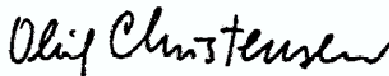
Oluf Christensen
Kommunaldirektør

Nærværende lokalplan begæres hermed tinglyst på foranstående ejendomme

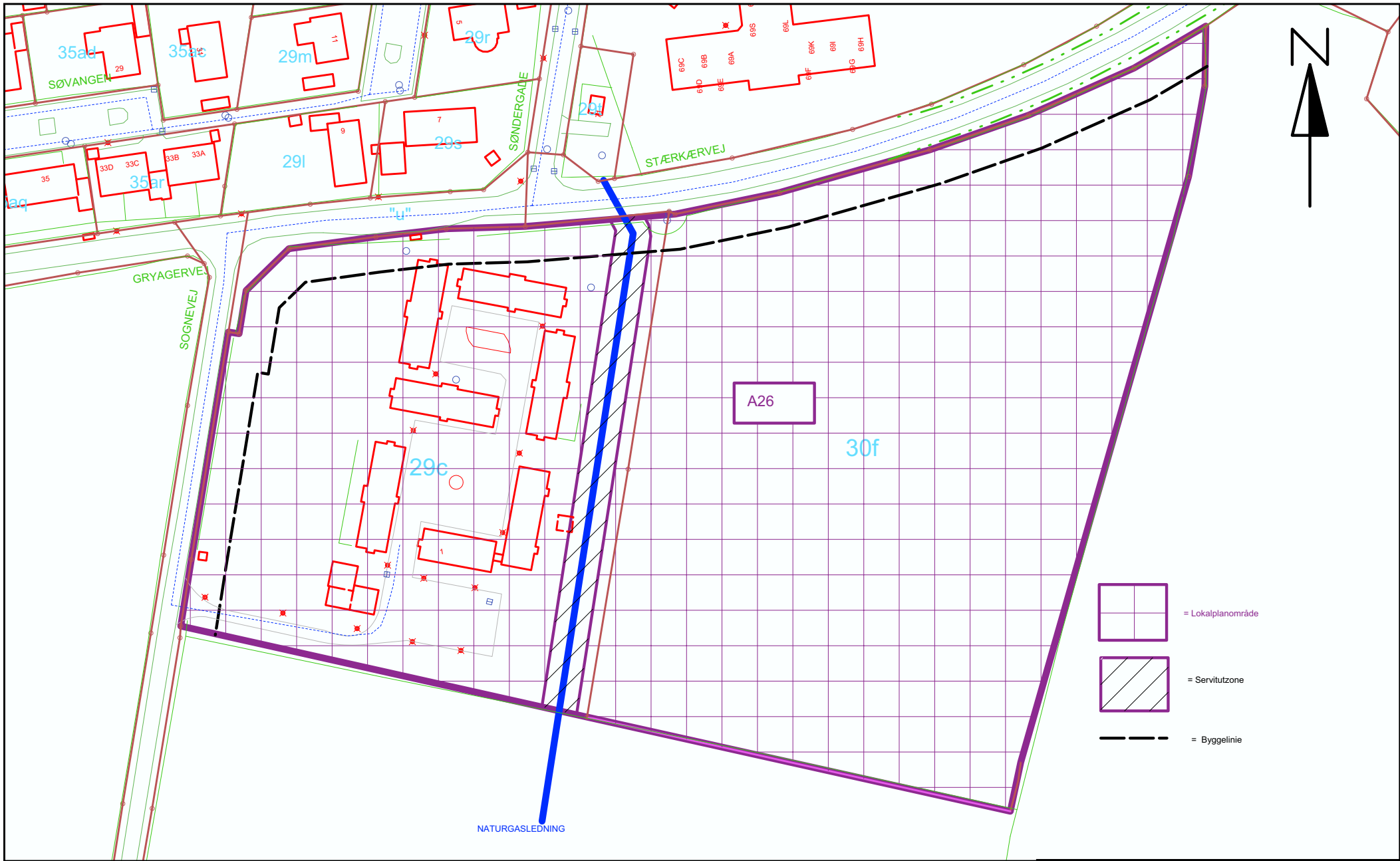
Gudme Kommune den 26.06.2002


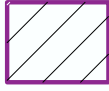



Lars Erik Hornemann
Borgmester




Oluf Christensen
Kommunaldirektør



-  = Lokalplanområde
-  = Servitutzone
-  = Byggetlinie



Gudme Kommune Teknisk Forvaltning Kirkegade 14, 5884 Gudme Tlf. 6325 1300 Fax.		
Erhvervsområde i Gudme		
Lokalplan 68a Dato: 5.feb.2002	J.Nr. Mål: 1:1000 Init.: pot	