



EGEBJERG KOMMUNE



Lokalplan 23/53.06

Erhvervsområde i Kirkeby/Stenstrup Syd

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan for et område i en kommune. Den fastlægger en række retningslinier for, hvordan et område skal afgrænses, anvendes og indrettes med bebyggelse, veje, friarealer mm.

En lokalplan er bindende for grundejerne inden for området, og den gælder til en ny lokalplan udarbejdes.

Planloven fastlægger en række retningslinier for, hvornår kommunalbestyrelsen skal udarbejde en lokalplan. Det skal den blandt andet, før der gennemføres større udstykninger, byggerier og anlægsarbejder eller nedrives markant bebyggelse, men der skal altid laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Åbenhed i lokalplanlægningen

Loven sikrer, at borgerne har ret til at blive orienteret om indholdet af en lokalplan. Inden en kommunalbestyrelse endeligt kan vedtage en lokalplan, skal den derfor være i offentlig høring i mindst 8 uger. I denne periode kan enhver kommentere lokalplanen.

Når høringen er slut, behandler kommunalbestyrelsen kommentarerne og vurderer, om nogle af kommentarerne giver anledning til at ændre lokalplanen, inden den vedtages endeligt.

I høringsperioden har Fyns Amt og en række overordnede myndigheder mulighed for at kontrollere, om forslaget er i overensstemmelse med regionplan og kommuneplan og at komme med deres kommentarer til planen.

En lokalplan skal være i overensstemmelse med overordnede planer. Er det ikke tilfældet kan overordnede myndigheder nedlægge veto overfor en lokalplan, så den ikke kan vedtages, før myndigheder og kommune har forhandlet lokalplanens indhold på plads.

Egebjerg Kommune

Lokalplan 23/53.06

Erhvervsområde i Kirkeby

Indhold

Lokalplanens redegørelse

Baggrund	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	4
<i>Forhold til anden planlægning</i>	
Regionplan 2005 for Fyns Amt	7
Miljøvurdering	7
Arkæologiske forhold	8
Kommuneplanlægning	8
Anden kommunal planlægning	8

Bestemmelser for lokalplan 23/53.06

1. Lokalplanens formål	10
2. Områdets afgrænsning og zonestatus	10
3 Områdets anvendelse	10
4. Udstykningsforhold	11
5. Vej- og parkeringsforhold	11
6. Tekniske anlæg mm.	11
7. Bebyggelsens omfang og placering	12
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	12
9. Ubebyggede arealer	12
10. Grundejerforening	12
11. Forudsætninger for ibrugtagen	13
12. Tilladelse fra andre myndigheder	13
13. Lokalplanens retsvirkninger	13
Kort 1: Områdets afgrænsning	14
Kort 2: Lokalplankort	15
12. Vedtagelsespåtegning	16

Lokalplanens redegørelse

I dette afsnit af lokalplanen redegøres for baggrunden for lokalplanens udarbejdelse, de eksisterende forhold og en kortfattet gennemgang af betydningen af lokalplanens bestemmelser, som er lokalplanens juridisk, bindende del.

Baggrund

Statens beslutning om at gennemføre en motorvej mellem Svendborg og Odense har givet nye vilkår for at styrke erhvervsudviklingen i Svendborgområdet.

For Egebjerg kommunalbestyrelse har det været vigtigt at omsætte dette udviklingspotentiale til handling, og det sker blandt andet ved at udbygge det eksisterende erhvervsområde ved Smedegårdsvej med nye erhvervsområder nord for Kirkeby, tæt på den planlagte motorvejstilslutning øst for Kirkeby.

Nye arealer til erhvervsformål i nærheden af motorvejen ligger fint i tråd med, at der i den fremtidige Svendborg Kommune er behov for yderligere erhvervsarealer med en central beliggenhed til motorvejen især til arealkrævende virksomheder. I nærheden af Svendborg By findes ikke yderligere arealer, som i beliggenhed eller egnethed i øvrigt er på højde med dette.

Eksisterende forhold

Arealet er udlagt til landbrug og er stort set fladt med en største højdevariation på cirka 2-2,5 meter.

Lokalplanområdet er kommunalt ejet og er på godt 18 ha. Det afgrænses mod syd af Assensvej, mod vest af Smedegårdsvej, mod nord hovedsageligt af nyetableret vej og mod øst af Gemalvej. Området indeholder ikke bebyggelse, men et dige centralt i området er beskyttet efter museumsloven.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger den overordnede struktur for områdets anvendelse, bebyggelse og vejbetjening.

Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i delområder med forskellige typer af erhvervsanvendelse.

Centralt i området placeres de mest arealkrævende virksomheder, som samtidig antages at være de mest tunge virksomheder, som karakteriseres som industrihverv. Denne del af området ligger længst fra beboelser, hvilket sikrer virksomhederne mulighed for at udsende en vis støj, uden at genere områdets beboere.

Den del af området, som vender ud til Assensvej reserveres til kontor-, service- og udstillingserhverv, som dels har brug for at være synlige og dels har interesse i at holde område præsentabelt. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, som fx begrænser udendørs oplag og begrænser muligheden for at udøve støjende aktiviteter.

Lokalplanens bestemmelser er indrettet således, at større virksomheder kan strække sig over begge områder, således at den mere administrative og repræsentative del placeres ud mod Assensvej, medens den producerende del placeres mere tilbagetrukket.

I den del af området, som ligger tættest på Kirkeby udlægges et tredje område, som især henvender sig til mindre og mindre støjende virksomheder, som for eksempel håndværksvirksomheder.

Bebyggelse

Det er kommunalbestyrelsens holdning, at dette erhvervsområde skal kunne rumme pladskrævende industrierhverv, hvilket også indebærer, at virksomheder skal have friheden til at tilrettelægge deres byggeri, så det optimeres i forhold til virksomhedens produktion og hensigtsmæssige arbejdsgange.

Omvendt ønsker kommunalbestyrelsen også at skabe et område, hvor enhver virksomhed på forhånd ved, hvad der kan ske på dens nabogrunde.

Lokalplanen fastlægger præcise retningslinier for hvor meget byggeri målt i omfang og højder, som kan opføres på den enkelte grund, men den indeholder derimod forholdsvis rummelige bestemmelser for hvilke materialer, som kan anvendes til tage og udvendige bygningsider.

Vejadgang

Den vejæssige rygrad i lokalplanområdet er den nyligt etablerede vej vest og nord for området. Vejen skal med tiden også vejbetjene erhvervsområdets planlagte videre udbygning mod nord. Med tiden tænkes både erhvervsområde og vejen udvidet mod øst i takt med erhvervsområdet udvikler sig i retning mod motorvejstilslutningen ved Assensvejs forlængelse.

Internt i området etableres yderligere en forsyningsvej, som alt efter behovet og områdets udbygning yderligere kan suppleres med mindre veje.

Der bliver ikke direkte vejadgang til virksomheder fra Assensvej eller fra vejstrækninger, hvor der etableres plantebælter. I konsekvens af lokalplanen lukkes Gemalvej for erhvervstrafik, så den opretholdes som en lokal vej for områdets beboere.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger et forholdsvist stort område til skovlignende beplantning mellem erhvervsområdet og boligområdet i Kirkeby. Området skal afskærme erhvervsområdet mod boligerne og skabe en sådan afstand mellem de to områder, at boligerne hverken støjmessigt eller visuelt belastes af aktiviteterne i erhvervsområdet.

Desuden fastlægger lokalplanen plantebælter på visse strækninger af de omgivende veje for også at skærme omgivelserne mod indsigt til erhvervsbygningerne.

Centralt i området ligger et dige, som i dag er beskyttet i henhold til museumsloven. Med lokalplanen gennembydes dette dige med områdets centrale vej, men herudover beskytter lokalplanen mod yderligere indgreb i diget. Blandt andet derfor udlægges et fem meter bredt plantebælte med diget placeret i midten. Lokalplanen fastlægger ikke bestemmelser for, hvordan beplantningen skal udføres.

Lokalplanen indeholder derudover bestemmelser for omfanget og karakteren af reklamering langs Assensvej. Bestræbelsen er, at virksomhederne klart skal kunne tilkendegive deres eksistens via tydelige navnetræk og logo, medens egentlig reklamering for varer begrænses.

Grundejerforening

Lokalplanen indeholder retningslinier for oprettelsen af en grundejerforening, som skal forestå driften og vedligeholdelsen af de fællesarealer, området indeholder. Omfanget af disse fællesarealer fastlægges i forbindelse med salg af grunde og fastlæggelse af grundejerforeningens vedtægter.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2005 for Fyns Amt

Lokalplanens område ligger inden for de rammer, som er udstukket i Regionplan 2005 for Fyns Amt.

Miljøvurdering

Kommunalbestyrelsen har vurderet, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 316 af 5. juni 2004.

Trafik

Lokalplanområdet er første etape i realiseringen af et større erhvervsområde, som med udgangspunkt i det eksisterende erhvervsområde ved Smedegårdsvej skal udvikle sig nord om Kirkeby i retning mod den kommende motorvejsudfletning ud for Assensvejs forlængelse.

Området skal på sigt vejbetjenes fra en ny vejbjølle, som forbinder det samlede erhvervsområde fra Assensvej nord om Kirkeby og igen til Assensvej. Vejbjøllen muliggør, at al tung trafik bliver ledt uden om Kirkeby.

Den del af vejbjøllen, som skal betjene lokalplanområdet er allerede etableret, men ikke i et omfang, som leder trafikken uden om Kirkeby. Erhvervsområdet skal især rumme arealkrævende virksomheder.

Udbygningstakten samt sammensætningen og karakteren af de kommende virksomheder kendes i sagens natur ikke, men kommunalbestyrelsen skønner, at den trafikforøgelse, som første etape af realiseringen vil medføre, ikke i væsentlig omfang bidrager til en forøgelse af trafik gennem Kirkeby. En hurtig udbygning af området, vil medføre en tilsvarende hurtigere gennemførelse af vejbjøllen, så den fremtidige trafikforøgelse af erhvervs trafikken ikke vil berøre Kirkeby.

Alene etableringen af den eksisterende del af bøjlevejen aflaster en række af områdets mindre veje for transport af de vindmøllevinger, som produceres på den eksisterende virksomhed SSP Technologies, Gemalvej 22. Vingerne er så store, at de ved transport skal køre snørklede omveje for at omgå nogle skarpe drej på den strækning, som ellers er den korteste.

Vejstøj

I henhold til Regionplanen er støjbelastede områder eller områder med et uacceptabelt støjniveau kendetegnet ved, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ikke kan overholdes. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj er for helårsbeboelse inklusiv udendørs opholdsarealer, støjfølsomme institutioner, herunder folkeskoler: 55 dB(A) udendørs og 30 dB(A) indendørs.

I Regionplan 2005 er angivet vejledende støjkonsekvensområder langs amtets landeveje. Langs Assensvej angives støjkonsekvensområdet at omfatte arealet inden for en afstand af 25 meter fra vejmidte.

Inden for konsekvensområdet må der kun udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse, hvis det kan dokumenteres, at grænseværdierne kan overholdes. Lokalplanområdet skal anvendes til ikke-støjfølsomme erhverv.

Anden støj

Retningslinierne for områdets bebyggelse sikre, at de mindst støjproducerende virksomheder placeres tættest på boligområdet i Kirkeby, og den tilladte støjudsendelse reguleres således, at støjen i boligområdets skel overholder de støjforhold, som generelt gælder for boligområder.

Erhvervsområdet holdes i betydelig afstand fra boligområdet, og det mellemliggende areal beplantes med skovlignende beplantning, som visuelt vil danne skærm mellem boliger og erhverv.

Kommunalbestyrelsens beslutning om, at der ikke herudover udarbejdes en miljøvurdering, kan for så vidt angår de retslige forhold påklages til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15 4., 1360 København K. eller på e-mail til nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af nævnet inden 4 uger fra nærværende offentlig bekendtgørelse. Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på kr. 500.

Arkæologiske forhold

Svendborg Museum har registreret fortidsminder indenfor selve området og på nabomatriklerne. Museet vurderer på den baggrund, at der bør foretages en forundersøgelse forud for igangsættelse af anlægsarbejder. Forundersøgelsen er i henhold til museumsloven frivillig. Da anlægsarbejder øjeblikkeligt skal indstilles ved eventuelle arkæologiske fund, påregnes det, at der forud for anlægsarbejder gennemføres en forundersøgelse.

Området indeholder et dige, som er beskyttet efter museumslovens § 29a. Lokalplanen forudsætter et enkelt vejgennembrud af et beskyttet dige, som i øvrigt sikres bevaret med bestemmelser i lokalplanen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet ligger inden for de rammer for lokalplanlægningen, som er fastlagt i Egebjerg Kommuneplan 2004-2012.

Anden kommunal planlægning

Teknisk forsyning

Området forsynes med vand fra Lunde Vandværk og el fra Sydfyns Elforsyning med mulighed for tilslutning til fibernet.

Spilde- og overfladevand afledes til Egebjerg Kommunes Kloakforsyning. Kun den mindre del af området op til det gamle erhvervsområde er indeholdt i den gældende spildevandsplan 2003 til 2012. Der er udarbejdet for-

slag til tillæg til spildevandsplan, som sendes i høring ultimo november 2006.

I forslaget er området fastholdt som et separat kloakeret område, hvor spildevandet ledes til Egebjerg Nord Renseanlæg, medens overfladevandet ledes til Hørup Å gennem forsinkelsesbassin med forrensning.

En del af lokalplanområdet indeholder eksisterende drænledning, som skal respekteres ved byggeri. Linieføring vises på lokalplanens kort 1.

Lokalplanområdet ligger udenfor, men middelbart op til energidistriktsgrænsen for naturgasforsyning. Forud for beslutning om energiforsyning af området, er det en forudsætning at der udarbejdes og godkendes projekt om varmforsyning.

Bestemmelser for lokalplan 23/53.06

Boligområde i Kirkeby

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

- at udlægge et nyt erhvervsområde, især for arealkrævende virksomheder,
- at tilrettelægge placeringen af områdets virksomheder sådan i området, at de ikke vil genere omgivelserne visuelt eller med støj og
- at fastlægge områdets veje inden for rammerne af en overordnet vejplan, som sikrer, at erhvervstrafikken til og fra området adskilles fra anden boligrelateret trafik.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus og opdeling

- a. Lokalplanen afgrænses som vist på kort 1 og omfatter del af matrikel 4a Kirkeby by, Kirkeby, samt alle parceller, der udstykkes fra ovennævnte ejendomme efter den 1. juli 2006.
- b. Lokalplanområdet er landzone og overføres til byzone.
- c. Lokalplanområdet opdeles i fire delområder som vist på kort 1.

3. Områdets anvendelse

- a. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål:
 - Delområde I skal primært anvendes til pladskrævende virksomheder inden for industri, entreprenør- og oplagsvirksomhed.
 - Delområde II ud mod Assensvej skal anvendes til virksomheder, som kan karakteriseres som 'græsplæneerhverv' såsom udstillings-, service- og kontoraktiviteter, samt erhverv uden behov for udendørs oplag.
 - Delområde III skal anvendes som mindre pladskrævende og mindre støjende erhverv såsom håndværksvirksomheder o.lign.
 - Delområde IV udlægges til grønt område.
- b. Der kan inden for området ikke etableres selvstændig detailhandelsvirksomheder bortset fra sådanne virksomheder, som forhandler særligt pladskrævende varegrupper som defineret i lov om planlægning.
- c. Inden for området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til boliger.
- d. Støjniveauet i skel mod naboejendomme i og uden for området må ikke overstige de til enhver tid gældende grænseværdier for ekstern

støj fra virksomheder.

Note: Delområde I karakteriseres som et industriområde med maksimal støj-udsendelse på 70/70/70 dB(A), og delområde II og III karakteriseres som et industriområde med maksimal støjudsending på 60/60/60 dB(A).

- e. Der må ikke etableres virksomheder, som oplagrer, anvender eller fremstiller olie- eller kemikalieprodukter, hvis det kan medføre risiko for forurening af drikkevandsressourcerne.

4. Udstykningsforhold

- a. I delområde I må grunde ikke udstykkes med et mindre areal end 5.000 m² nettoareal og med en mindste bredde på 50 meter.
- b. I delområde II og III må grunde ikke udstykkes med mindre areal end 3.000 m² nettoareal.
- c. Grunde kan udstykkes, så de overskrider områdegrensen mellem delområderne I og II under forudsætning af, at den herved fremkomne ejendom ved senere opdeling kan udstykkes til to eller flere grunde, som hver for sig kan opfylde bestemmelserne i stk. 4a og 4b.
- d. Ved områdets etapevise udstykning, skal det løbende sikres, at restarealer til stadighed kan udstykkes efter lokalplanens retningslinier, således at minimumsgrundstørrelsen kan forøges, for at undgå uhenigtsmæssige restarealer.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- a. Ny vej A-A udlægges i en mindste bredde af 14 meter.
- b. Yderligere veje kan etableres under forudsætning af, at de ikke gennembryder det beskyttede dige som vist på kort 1. Disse veje skal have en mindste bredde på 12 meter.
- c. Nye vejtilslutninger forsynes med oversigtsarealer udformet i overensstemmelse med vejlovgivningens regler.
- d. Der kan fra den enkelte virksomhed etableres direkte adgang til vejstrækninger uden planbæltesignatur.
- e. Der kan højst etableres én vejadgang pr. ejendom med en største bredde på 5 meter.
- f. Der udlægges stier som vist på kort 2.
- g. Der skal på den enkelte ejendom etableres parkeringspladser i et sådant omfang, at al parkering til en virksomhed kan holdes på egen grund.

6. Tekniske anlæg mm.

- a. Ledninger skal fremføres som kabler.
- b. Området gennemskæres af en regnvandsledning som vist på kortbilag. På begge sider af regnvandsledningen i område III må der i en

afstand på 2,5 m fra midten af ledningen ikke placeres byggeri, faste genstande eller beplantning med dybdegående rødder.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- a. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 50.
- b. Bebyggelse må opføres i to etager.
- c. Bebyggelse i delområde I må opføres i op til 12 meter og i delområde II og III i 8,5 meter. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.
- d. Bebyggelsens rumfang må i delområde I ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal og i delområde III ikke overstige 2 m³ pr. m².
- e. Ved beregning af bebyggelsesprocent og rumfang inddrages fasthegnede arealer, containere o.lign., som anvendes til permanent, udenørs oplag.
- f. Bebyggelse og permanent lager må ikke placeres nærmere skel eller grænse mod beplantningsbælte end 5 meter. Mod Assensvej dog ikke nærmere end 10 meter fra plantebælte.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- a. Bebyggelse må ikke opføres i blanke eller reflekterende materialer.

9. Ubebyggede arealer

- a. Der skal udlægges plantebælter med en mindste bredde på 5 meter i et omfang og med en omtrentlig placering som vist på kort 2. Mod Assensvej er plantebæltet dog udlagt i en bredde af 10 meter.
- b. Det på kort 1 angivne dige må ikke fjernes eller ændres, og træstubbe efter fældning må ikke bortgraves. Diget må kun gennembrydes af den nye vej, som vist på kort 2.
- c. Arealer, som permanent anvendes til oplagring, skal hegnes med tæt hegn.
- d. Terrænreguleringer på mere end ± 0,5 m kræver særlig godkendelse fra bygningsmyndigheden.

10. Grundejerforening

- a. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige virksomheder indenfor lokalplanområdet.
- b. Grundejerforeningen skal oprettes, når senest halvdelen af alle grunde i et delområde er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- c. Grundejerforeningens formål er at varetage drift og vedligeholdelse af eventuelle private fællesveje og -stier, friarealer og øvrige fælles anliggender.

- d. Det påhviler foreningen selv at udarbejde sine vedtægter, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Vedtægterne skal senest 2 måneder efter afholdelse af stiftende generalforsamling indsendes til kommunalbestyrelsens godkendelse.

11. Forudsætning for ibrugtagen

- a. Før der kan gives en byggetilladelse skal veje være anlagt og sikret med kørefast belægning og tekniske installationer skal være etableret og klar til drift. Før ibrugtagning skal byggemodningen være etableret med de krav lokalplanens indeholder til anlæg, beplantning og grønne områder.

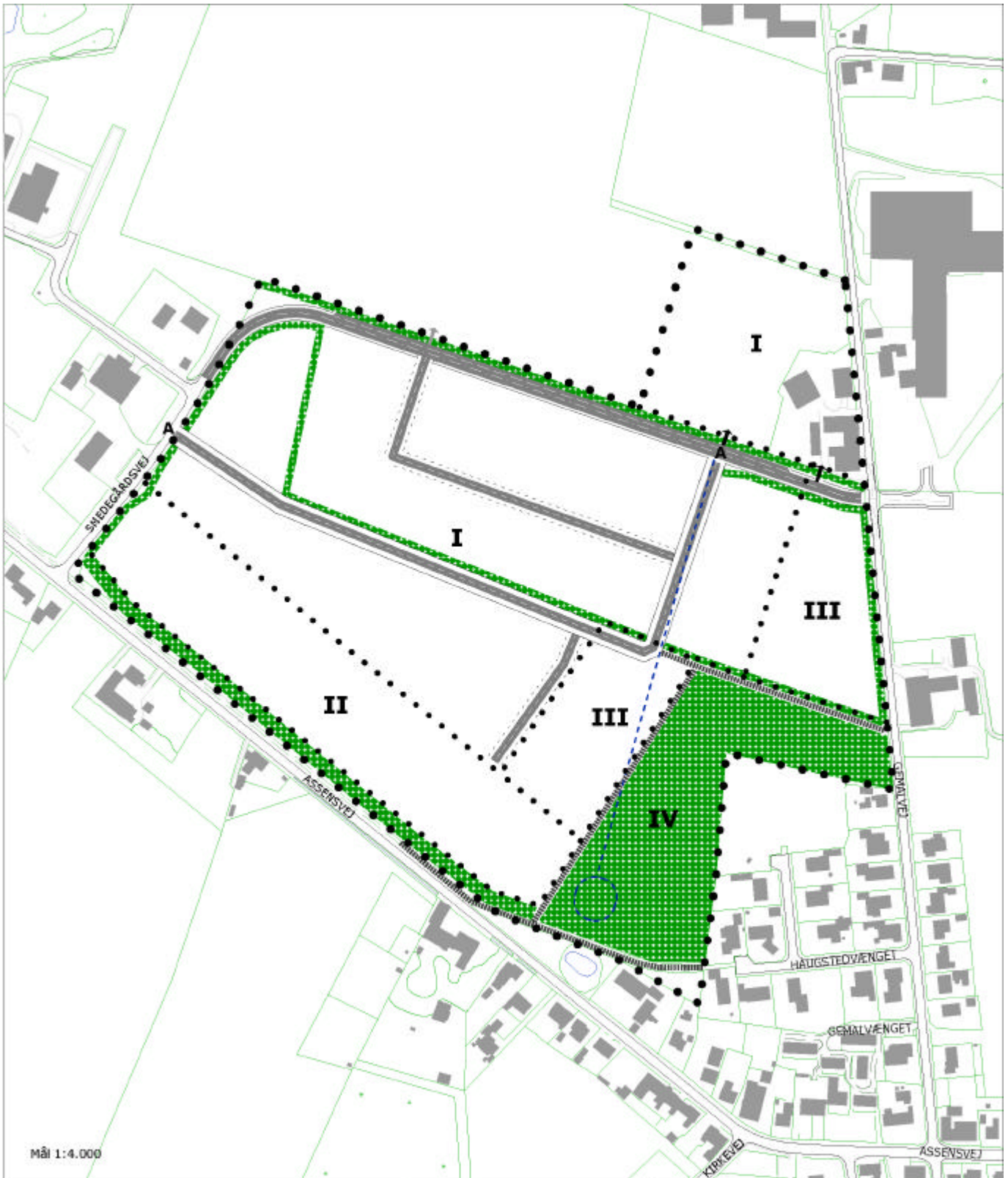
12. Tilladelser fra andre myndigheder

- a. Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt, og området må ikke tages i brug til bebyggelse før landbrugspligten er ophævet af jordbrugsmyndigheden.

13. Lokalplanens retsvirkninger

- a. Efter offentliggørelse af den endelig vedtagne lokalplan må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning §18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- b. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- c. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- d. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.
- e. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplan 23/53.06 – Kort 2



- • • Lokalplanens grænse
 - • • Delområde
 - IV** Delområdenummer
 - ▬▬▬▬▬ Sti
 - - - - - Regnvandsledning og -bassin
 - ▨▨▨▨▨ Beplantning/plantebælte
 - ↑ Ny vejadgang
- Egebjerg Kommune · Lokalplan 23/53.06

Egebjerg Kommune Lokalplan 23/53.06

14. Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 23/53.06 er vedtaget til offentliggørelse af Egebjerg Kommunalbestyrelse på mødet den 15.11.2006.

Mogens Johansen
borgmester

Søren Stensbo-Smidt
kommunaldirektør

Således vedtaget af Svendborg Byråd den 30. april 2007. Dato for offentliggørelse af endelig vedtagen lokalplan den 22. maj 2007.

P.b.v.
E.b.

Jan Carlsson
Planchef

I medfør af lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 begæres lokalplanen tinglyst på de ejendomme, der er omfattet af planen jf. punkt 2: Matr. nr. 4-a, Kirkeby by, Kirkeby. Der er ikke sket yderligere udstykning inden for lokalplanområdet efter 1. juli 2006.

Svendborg Byråd, den 22. maj 2007.

P.b.v.
E.b.

Jan Carlsson
Planchef