



# Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan, hvori kommunalbestyrelsen kan fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse, udstykning, placering og udformning af bebyggelse, materialer, beplantning, vej- og stiforhold m.v.

For at sikre planlovens intentioner om at offentligheden inddrages i lokalplanlægningen, skal et forslag til lokalplan offentliggøres i mindst 8 uger, før kommunalbestyrelsen træffer endelig beslutning om lokalplanen. I de 8 uger kan borgere og myndigheder komme med ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Lokalplanen er juridisk bindende for den enkelte grundejer forstået på den måde, at den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil, men ændringer i de eksisterende forhold, f.eks. ved ny eller ombygning, skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

I følge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller nedrivning kan sættes igang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng med den øvrige planlægningen.

Den endelig vedtagne lokalplan tinglyses på de berørte ejendomme, således at den optræder sammen med de øvrige ejendomsoplysninger og bindinger på ejendommens blad i tingbogen.

Langeskov Kommune  
Grønvej 11  
5550 Langeskov

tlf: 63 38 28 00  
telefax: 63 38 28 18





# Indholdsfortegnelse

<b>Indledning.....</b>	<b>2</b>
<b>§ 1 Formål.....</b>	<b>3</b>
<b>§ 2 Område og zonestatus.....</b>	<b>4</b>
<b>§ 3 Områdets anvendelse.....</b>	<b>5</b>
<b>§ 4 Udstykning.....</b>	<b>7</b>
<b>§ 5 Vej, sti og parkeringsforhold.....</b>	<b>8</b>
<b>§ 6 Teknik.....</b>	<b>9</b>
<b>§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....</b>	<b>10</b>
<b>§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....</b>	<b>11</b>
<b>§ 9 Ubebyggede arealer.....</b>	<b>12</b>
<b>§ 10 Forudsætning for ibrugtagning.....</b>	<b>13</b>
<b>§ 11 Ophævelse af lokalplan.....</b>	<b>13</b>
<b>§ 12 Tilladelse fra andre myndigheder.....</b>	<b>13</b>
<b>Vedtagelsespåtegning.....</b>	<b>14</b>
<b>Retsvirkninger.....</b>	<b>14</b>
<b>Kommuneplantillæg nr. 30.....</b>	<b>15</b>
<b>Rammebestemmelser for 2.B.12.....</b>	<b>15</b>
<b>Vedtagelsespåtegning.....</b>	<b>18</b>



Når udefra kommende kører igennem området ved Nonnebo eller Birkende, kan de undre sig over, at der er placeret nogle rimelige store virksomheder “ude på landet”.

Hovedvejen fra Odense til Nyborg har ikke længere samme funktion som tidligere, om end den stadig anvendes som trafikåre for mange.

Motorvejen har aflastet hovedvejen, som dog stadigvæk er en del af den infrastruktur som virksomheder og borgere i Langeskov nyder glæde af.

Planlægningsmæssigt forvirrer disse levn fra hovedvejens storhed. I dag fornemmer man, at Exhausto og ASA-TOR ligger “på landet”, hvilket er understreget af, at disse virksomheder er omgivet af landzoneområder og ligger i tilknytning til mindre bysamfund uden særlige mu-

ligheder for udvidelse i henhold til regionplanlægning.

Trafikalt er det dog svært at argumentere for, at disse virksomheder ikke skal kunne udvide, ligesom der kan være indbyrdes modstrid mellem udmeldingerne i retning af “vi ønsker at styrke landdistrikterne” og den stramme arealstyring, der oftest findes i netop landdistrikterne.

Langeskov Kommune ønsker med udarbejdelsen af lokalplanen at signalere en velvilje for mulighederne for at “lokale” virksomheder kan styrkes og bibeholdes, selv med en beliggenhed som planlægningsmæssigt er mindre optimal, men i realiteten stadig er gunstig.



## Lokalplan nr. 56

Lokalplan nr. 56 for et erhvervsområde ved Birkende. I henhold til planloven (lov nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område.

### § 1 Formål

#### 1.1 Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til erhvervsformål,

at sikre den eksisterende virksomhedsmuligheder for udvidelse,

samt at fastlægge bestemmelser for udstykning og bebyggelse.

Nærværende lokalplan omfatter et erhvervsareal beliggende i udkanten af Birkende.

Arealet rummer på nuværende tidspunkt virksomheden ASA-TOR.

ASA-TOR har etableret virksomheden på ejendommen i 1964 og har gennem årene udvidet løbende.

Størstedelen af lokalplanområdet har siden 1987 været reguleret af lokalplan nr. 23.

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er et ønske om udvidelsesmuligheder, der ikke kan rummes af lokalplan nr. 23.



*Luftfoto af området Birkende/Nonnebo med lokalplanområdet indtegnet*



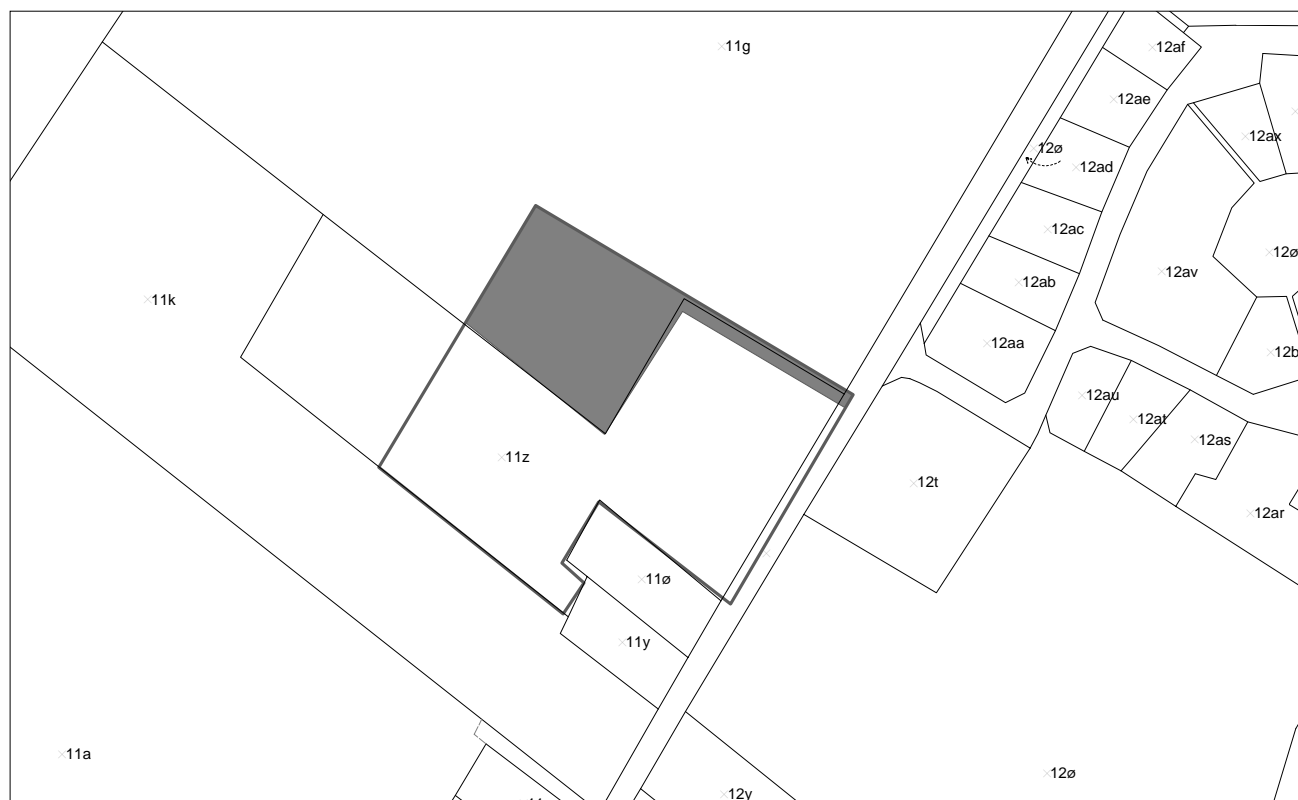
Af logistiske grunde ønsker ASA-TOR en anderledes udbygning, end det er muligt efter lokalplan nr. 23's områdeafgrænsning.

Denne lokalplan ændrer derfor først og fremmest på områdeafgrænsningen og dermed ændres også linjen mellem by- og landzone.

## § 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kort 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 11z og del af 11g, alle Birkende by, Birkende, samt alle parceller der udstykses fra ovennævnte ejendomme efter den 1. november 2001.

2.2 Med kommunalbestyrelsens offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det på kort 1 skraverede område til byzone.



Kort 1: Lokalplanområdet vist på grundkort.



## § 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet kan kun anvendes til erhvervsformål.

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til udførelse af følgende erhverv: industri-, værksteds- og lagervirksomhed.

3.2 Området kan endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv.

3.3 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen opføres eller indrettes en bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, portner, bestyrer eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden

3.4 Inden for området må der ikke drives virksomhed, som medfører gener i form af støj-, luft eller lugtforurening.

3.5 Såfremt det konstateres at støjgrænseværdierne ikke kan overholdes, skal støjdæmpende foranstaltninger etableres efter nærmere godkendelse af Byrådet.

Områdets anvendelse skal stadig være erhvervsformål. Miljøstyrelsen har fastlagt nogle vejledende støjgrænseværdier for erhvervsvirksomheder. Disse er optaget i Regionplan 2001-2013 og fremgår af figur 1.

Der gælder således en støjgrænse på 60dB(A) inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen er beliggende i nærheden af et boligområde samt op til det åbne land. Aktiviteterne inden for lokalplanområdet må ikke påvirke disse områder med støj over de i figur 1 viste støjgrænser.

På baggrund af den nuværende produktion og placeringsmulighederne for bygninger til udvidelse vurderes anvendelsen inden for lokalplanområdet at kunne overholde støjgrænserne. Der vil dog i forbindelse med byggesagsbehandlingen blive stillet krav om dokumentation herfor.

Lokalplanområdet er beliggende i et område med drikkevandsinteresser, men uden for indvindingsoplandene jf. Regionplan 2001-2013.

Områdetype	Tidsrum	Mandag - fredag kl. 07.00-18.00 lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag - fredag kl. 18.00-22.00 lørdag kl. 14.00-22.00 søn- og helligdag kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
Erhvervs- og industriområder		70	70	70
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder		60	60	60
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)		55	45	40
Etageboligområder		50	45	40
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse				
Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder		40	35	35
Kolonihaveområder		Konkret vurdering		
Enkeltboliger i det åbne land og landzonelandsbyer		55	45	40

Figur 1: Regionplanens vejledende støjgrænseværdier for ekstern støj fra virksomheder

**Område 5.E.2.**

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til udvidelse af eksisterende virksomhed, der var etableret i området inden datoen for kommuneplanforslagets vedtagelse,
- b. at ovennævnte virksomhed skal være erhverv, såsom industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder servicevirksomhed, i tilknytning til den pågældende virksomhed samt at der kun kan opføres virksomhed eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening, samt at der ikke i området kan placeres virksomhed, som ved sit udseende eller på anden måde kan virke generende i forhold til omgivelserne,
- c. at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 45,
- d. at det samlede rumfang af bygninger på grunden ikke overstiger 2,5 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal (rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.),
- e. at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn,
- f. fra området må der kun afledes spildevand svarende til almindelig husholdningsspildevand og i mængde svarende til et område af samme størrelse som for åben - lav bebyggelse,
- g. at området naturgasforsynes.
- h. at der udarbejdes en redegørelse for støjforholdene i tilgrænsende områder

Område 5.E.2. er omfattet af lokalplan nr. 23.

Lokalplanområdet er delvis beliggende i kommuneplanens rammeområde 5.E.2. For dette rammeområde er der fastlagt de i skemaet viste bestemmelser.

Lokalplanen er ledsaget af et kommuneplantillæg, da lokalplanområdet afviger fra kommuneplanens rammeområde.

Derudover ønskes der mulighed for bygninger, der er højere end 8.5 m af produktionshensyn. Dette ændres derfor også i kommuneplantillægget.

Kommuneplantillægget fastlægger en anden afgrænsning af rammeområde 5.E.2, samtidig med at kommuneplantillægget ændrer på grænsen mellem by- og landzone.

Kommuneplantillægget er at finde bagerst i denne lokalplan på de blå sider.





### § 4 Udstykning

4.1 Der må ikke ske udstykning. Dog kan mindre matrikulære ændringer ske efter Byrådets tilladelse.

4.2 Sammenlægning af hele lokalplanområdet ved arealoverførsel kan dog ske.

Det er ikke meningen, at lokalplanen skal åbne mulighed for flere virksomheder end den allerede eksisterende. Det er derfor ikke muligt at udstykke en del af erhvervsområdet til anden virksomhed.





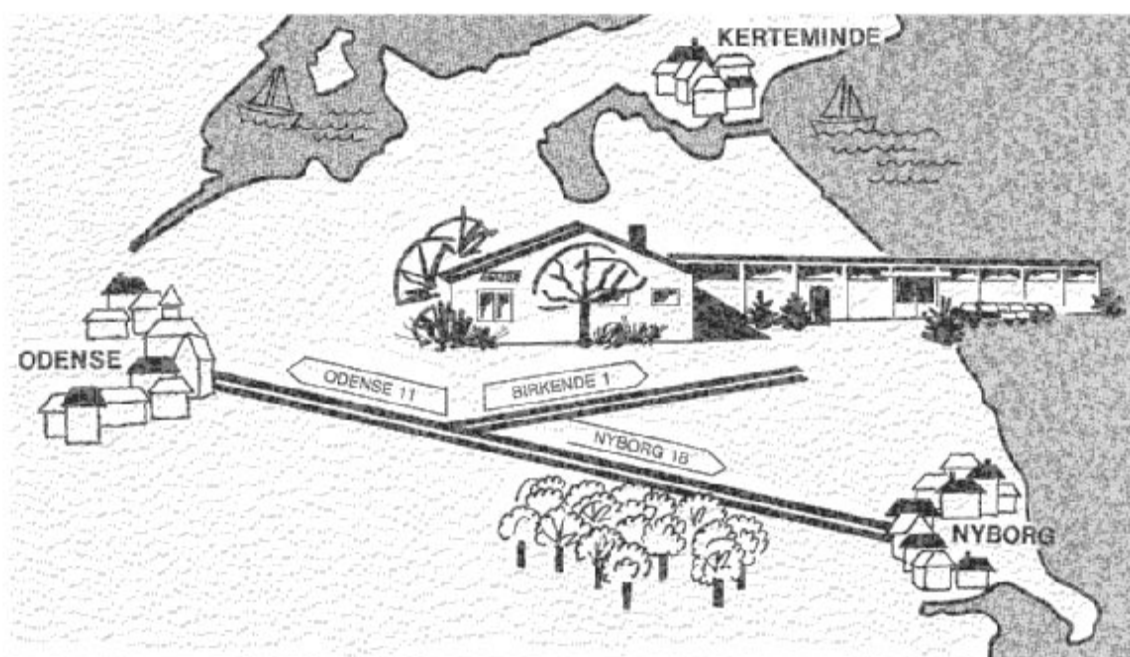
Lokalplanen ændrer ikke på vejadgangen til virksomheden, der fortsat via Hans Tausensgade har hurtig adgang til landevejen og motorvejen.

Det kan forventes, at udvidelsen af virksomheden vil øge trafikken på Hans Tausensgade, men det forventes dog ikke, at den vejledende støjgrænseværdi på 55 dB(A) overskrides.

## § 5 Vej, sti og parkeringsforhold

5.1 Vejadgangen til ejendommen sker via den eksisterende overkørsel fra Hans Tausensgade.

5.2 For bebyggelse, som anvendes til erhvervsformål, skal der udlægges parkeringsareal svarende til 1 pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsareal.



*Ældre illustration af ASA-TOR's beliggenhed overfor kunder og samarbejdspartner.*

### § 6 Teknik

6.1 Elledninger, herunder til vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

6.2 Området skal kloakeres iht. spildevandsplanen.

Fra lokalplanområdet må der kun afledes spildevand svarende til almindelig husholdningsspildevand og i mængde svarende til et område med åben - lav bebyggelse på 6000 m<sup>2</sup>.

I det omfang det er muligt, skal regnvand nedsives på ejendommen.

6.3 Området forsynes med naturgas.

Lokalplanområdet er delvis omfattet af Langeskov Kommunes spildevandsplan, da den del af området som har været reguleret af lokalplan nr. 23 er omfattet af spildevandsplanområdet 6.1. Ved den næste revision af spildevandsplanen vil hele lokalplanens område blive inddraget i spildevandsplanens område 6.1.





Med lokalplanens ændring af områdeafgrænsningen gøres det nu muligt for virksomheden at samle sine driftsbygninger, hvilket giver bedre udnyttelsesmuligheder for virksomheden.

Derudover giver den valgte placering af driftsbygningerne, at disse er længst muligt borte fra de eksisterende omkringliggende boliger. På den måde vil placeringen af driftsbygningerne i sig selv være med til at begrænse støjpåvirkningen af boliger mest muligt.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelse skal placeres inden for de på kort 5 viste byggefelter.

7.2 Bebyggelsesprocenten for den samlede ejendom må ikke overstige 45.

7.3 Bygninger, flagstænger eller lign. må ikke være højere end 11 m over færdigt terræn. Enkelte bygningsdele som skorstene og lign. kan imidlertid tillades opført med en større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift gør det nødvendigt.

7.4 Det samlede rumfang af bygninger på grunden må ikke overstige 2,5 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal (rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.).



kort 5: Byggefelter i lokalplanområdet.



### § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Ny bebyggelse i delområde 1 og 2 skal i udformning og proportionering have en erhvervmæssig karakter og udføres med farver, således at den samlede bebyggelse i lokalplanområdet fremtræder ensartet.

3.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Det er ikke hensigten med lokalplanen at fastlægge detaljerede bestemmelser for bygningernes udseende og materialevalget.

En stor del af virksomheden er allerede etableret og det formodes, at når der kun er tale om én samlet virksomhed, så giver det sig selv, at virksomhedens bygninger udformes, således at de samlet giver et godt indtryk overfor eventuelle samarbejdspartnere og kunder.

Den ændrede mulighed for højere bygninger giver til gengæld en mere markant forskel til det åbne land og boligerne. Dette bør derfor indgå i særlig grad i overvejelserne, når bygningerne udformes og materialevalget foretages.



Det er et ønske, at lokalplanområdet holdes så grønt som muligt, således at overgangen til det åbne land blødgøres.

Af visuelle hensyn henstilles der til, at der bag driftsbygningerne plantes træsorter, der med tiden vil blødgøre de høje bygningernes fremtoning mod det åbne land.

I forbindelse med plantevalg bør der tages hensyn til de omkringliggende områders karakter og de naturlige forekomne planter.

## § 9 Ubebyggede arealer

9.1 Hegn langs vej og sti skal plantes minimum 0.4 m inden for skel.

9.2 Hegn mod naboer skal være levende.

9.3 Både og uindregistrerede køretøjer må ikke opbevares på ubebyggede arealer, så de skæmmer området.

9.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, udlæg af græs, befæstelse eller lignende, gives et ordentligt udseende, ligesom de ubebyggede arealer skal være vedligeholdte og fremstå i passende orden.

9.5 De på kort 6 med skovsignatur angivne arealer udlægges til støjskærmende beplantning.



Kort 6: Arealer udlagt til støjskærmende beplantning



### § 10 Forudsætning for ibrugtagning

10.1 Inden der kan meddeles byggetilladelse til udvidelser eller ombygning skal det dokumenteres, at støjgrænseværdierne kan overholdes.

10.2 Inden der kan meddeles byggetilladelse til udvidelser eller ombygning skal det dokumenteres, at mængden af spildevand ikke overstiger den mængde, som et område med åben/lav boligbebyggelse på 6000 m<sup>2</sup> vil afgive.

10.1 Kerteminde Egnens Museer skal adviseres i god tid forinden noget anlæg eller byggearbejde påbegyndes.

Hvis der i lokalplanområdet konstateres forurening under bygge- og anlægsarbejde, skal arbejdet straks standses og Langeskov Kommune underrettes, jf. lov om forurennet jord §71.

Ligeledes skal Kerteminde Egnens museer underrettes, hvis der konstateres tegn på fortidsminder. Arbejdet skal også her standses.

### § 11 Ophævelse af lokalplan.

Den af kommunalbestyrelsen vedtagne lokalplan nr. 23 ophæves.

### § 12 Tilladelse fra andre myndigheder

12.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke for de berørte arealer foretages ændringer af eksisterende og lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra Jordbrugskommissionen, Fyns Amt til ophævelse af landbrugspligten på den del af matr. nr. 11g, Birkende by, Birkende, som omfattes af lokalplanen.



## Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 56 er vedtaget af Langeskov Byråd den. 25. marts 2002.

E. Høyer Nielsen  
Borgmester

Per Nyegaard Olesen  
Forvaltningschef

Nærværende lokalplan nr. 56 for et erhvervsområde i Birkende i Langeskov Kommune, begæres herved i medfør af lov nr. 518 af 11. juni 2000 om planlægning, § 31, stk. 2, tinglyst på matrikelnumrene: 11z og del af 11g, alle Birkende By, Birkende, samt alle parceller der udstykkes fra ovennævnte ejendomme efter den 1. november 2001.

Langeskov Byråd, den 9. april 2002

E. Høyer Nielsen  
Borgmester

Per Nyegaard Olesen  
Forvaltningschef

## Retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 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 lokalplanen.

Byrådet 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.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan





## Kommuneplantillæg nr. 30

### Rammebestemmelser for 5.E.2.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til udvidelse af eksisterende virksomhed,
- b. at ovennævnte virksomhed skal være erhverv, såsom industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder servicevirksomhed, i tilknytning til den pågældende virksomhed samt, at der kun kan opføres virksomhed eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening, samt at der ikke i området kan placeres virksomhed, som ved sit udseende eller på anden måde kan virke generende i forhold til omgivelserne,
- c. at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 45,
- d. at det samlede rumfang af bygninger på grunden ikke overstiger 2,5 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal (rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.),
- e. at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 11 m over det omgivende terræn,
- f. fra området må der kun afledes spildevand svarende til almindelig husholdningsspildevand og i mængde svarende til et område med åben - lav bebyggelse på 6000 m<sup>2</sup>,
- g. at området naturgasforsynes.
- h. at der udarbejdes en redegørelse for støjforholdene i forhold til grænsende områder

Nærværende lokalplan nr. 56 er delvist omfattet af rammeområde 5.E.2 i Kommuneplan 1997-2009.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplaner må ikke stride mod kommuneplanens rammer, hvorfor dette kommuneplantillæg udarbejdes.

Kommuneplantillægget indeholder ikke så væsentlig en ændring, at det påvirker kommuneplanens hovedstruktur.

Der sker ved kommuneplantillægget ændring af rammeområdets afgrænsning, men ikke ved rammeområdets betegnelse.

Linjen mellem by- og landzone ændres, men det samlede areal som efter lokalplan nr. 56's endelige vedtagelse er beliggende i byzone vil være uforandret.

Det på kort K1 viste skravede areal tilbageføres til landzone ved Byrådets endelige vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 30.

Kommuneplantillægget ændrer ligeledes ved den maksimale bygningshøjde, således at denne kan blive 11 m i stedet for 8.5 m.



*Kort K1 : Det skravede areal tilbakeføres til landzone.*



*Kort K2: Kommuneplanens rammeområde 5.E.2 for kommuneplantillæg nr. 30.*



*Kort K3: Kommuneplanens rammeområde 5.E.2 efter den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 30.*



## Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillæg nr. 30 er vedtaget af Langeskov Byråd den 25. marts 2002.

E. Høyer Nielsen  
Borgmester

Per Nyegaard Olesen  
Forvaltningschef