

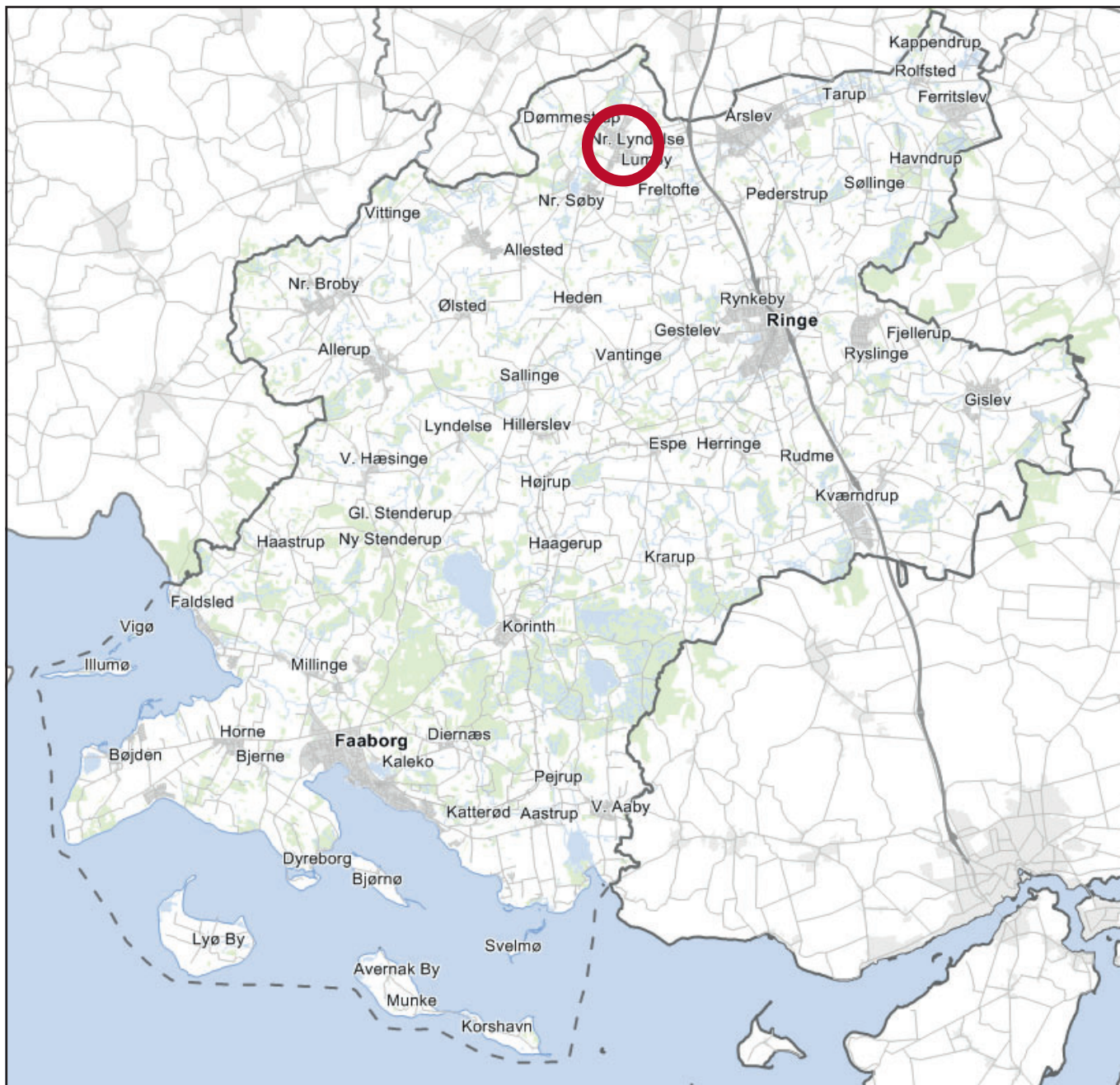


FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Lokalplan 2023-9 Erhvervsområde, Nr. Lyndelse

FORSLAG





Offentlighedsperiode

Lokalplanen er vedtaget til offentliggørelse på Teknik- og Miljøudvalgets møde d. 26. oktober 2023.

Lokalplanen er i offentlig høring fra den 3. november til den 1. december 2023.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 1. december 2023.

- planogkultur-post@fmk.dk
- Plan, Mellemgade 15, 5600 Faaborg.
- Ved sikker post vælg: skriv ny post -> vælg modtager -> Faaborg-Midtfyn Kommune -> Fysisk planlægning -> Fysisk planlægning -> Lokalplanlægning

Indholdsfortegnelse

4 Hvad er en lokalplan?

5 Redegørelse

5 Baggrund og formål

7 Beskrivelse af lokalområdet

8 Lokalplanens indhold

9 Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

12 Screening for miljøvurdering

12 Klagevejledning til screening for miljøvurdering

13 Bestemmelser

13 § 1 Formål

13 § 2 Afgrænsning og zoneforhold

14 § 3 Anvendelse

14 § 4 Udstykning

15 § 5 Vej- og stiforhold

16 § 6 Omfang og placering

17 § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

18 § 8 Ubebyggede arealer

20 § 9 Forudsætning for ibrugtagning

20 § 10 Grundejerforening

20 § 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

21 § 12 Retsvirkninger

22 Bilag

22 1. Lokalplangrænse og matrikler

23 2. Zoneforhold

24 3. Vejforhold og byggelinje

25 4. Terræn og Beplantning

26 5. Principskitser af beplantningsbælte

27 6. Jordfarver

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen fastlægger bindende bestemmelser for et klart afgrænset område, og bestemmelserne skal følges, hvis der skal ske ændringer. Lokalplanen udløser ikke handlepligt, hvilket vil sige, at en ejendoms lovlige anvendelse kan fortsætte, uanset om den bliver underlagt en ny lokalplan.

Før større bebyggelser eller ændringer af et område kan gennemføres, skal der udarbejdes en lokalplan. Det er kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om hvorvidt, der er tale om en større ændring, og der dermed er lokalplanpligt. Lokalplanen indeholder bestemmelser for anvendelse af de enkelte områder, om der må bygges, hvor højt, hvor meget, hvilke materialer det skal opføres i og meget andet. Planloven fastlægger, hvad en lokalplan kan regulere.

Gældende for lokalplaner er:

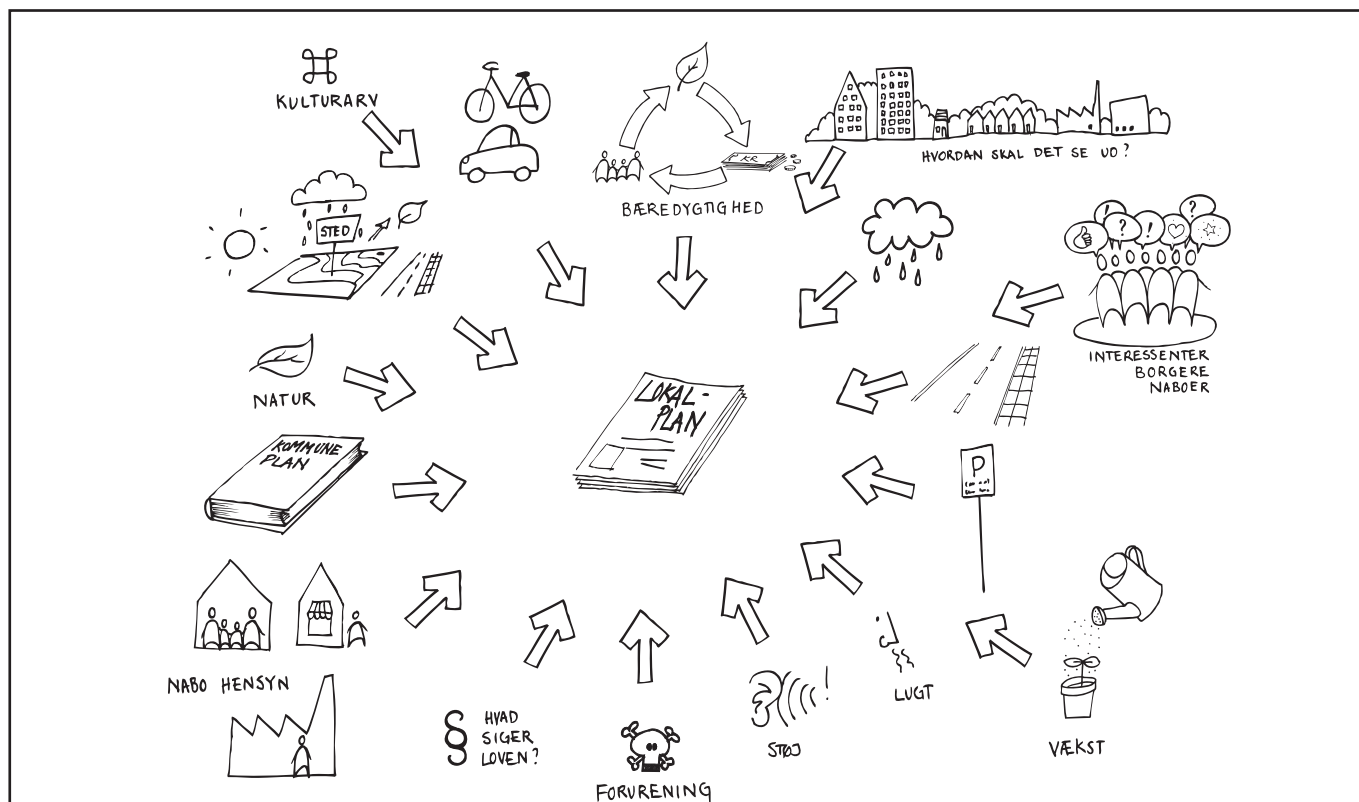
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget af de ændringer som planen medfører.

- Hvis der kommer indsigelser til lokalplanforslaget, vil disse blive behandlet i forbindelse med den endelige vedtagelse
- Indtil lokalplanen er endelig vedtaget, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, som fremgår af lokalplanforslaget.
- Hvis der mod forventning er uoverensstemmelse mellem bilag og bestemmelser, er det bestemmelserne der gælder.

Lokalplanproceduren kan starte med en 'foroffentlighedsperiode', hvor idéer og forslag til lokalplanens indhold indsamles, inden forslaget udarbejdes.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis der er tale om mindre væsentlige ændringer. I nogle situationer kan dispensation først meddeles, når ejere og brugere og naboer til lokalplanområdet, har haft mulighed for at udtale sig. Større afvigelser fra planen kan kun ske ved at udarbejde en ny lokalplan. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens principper.

Hvis der i lokalplanen er forhold, der ikke er reguleret, er det byggelovens, miljøbeskyttelsesloven og andre lovs almindelige bestemmelser, der er gældende.



Redegørelse

Baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er at Nr. Søby Slagter ønsker at udvide deres produktionsarealer med ca. 3000 m² over tre etaper.

Nr. Søby Slagteren blev etableret i 1970 og er siden vokset fra at være en lille slagter drevet af én mand i et bindingsværkshus i Nr. Søby til et stor produktionsvirksomhed der leverer produkter til hele Danmark. På grund af manglende plads til produktion flyttede virksomheden i 1997 til Nymarksgyden i Nr. Lyndelse, hvor det ligger i dag. Nu er der behov for videre udvikling af produktionsområdet.

For at udvidelsen kan realiseres, skal der tilkøbes nye arealer mod nord hvilket ikke er omfattet af den nuværende lokalplan for området. Der skal laves en ny lokalplan der omfatter eksisterende virksomhed, samt arealet udpeget til evt. fremtidig udvidelse. Ved udvidelse skal Nymarksgyden forlænges mod nord hvor der ønskes etableret en ny overkørsel til varelevering.

Formålet med lokalplanen er at sikre mulighed for udvidelse af virksomheden og samtidig sikre at det åbne land mod nord er beskyttet med afskærmende beplantning.





Nr. Lyndelse

Beskrivelse af lokalområdet

Nr. Søby Slagter ligger i et erhvervsområde i den nordlige del af Nr. Lyndelse. Mod vest, øst og nord ligger området op ad det åbne land. Området ligger lige øst for Albanivej og ligger ca. 1,5 km syd for kommunegrænsen til Odense.

Anvendelse

Lokalplanområdet, samt nærliggende arealer syd og vest for området, anvendes i dag til erhverv. Området er omfattet af kommuneplanramme Nr.E.5 til erhvervsformål og Lokalplan 3010 for et erhvervsområde i Nr. Lyndelse. Nabogrunden mod nord anvendes i dag til landbrug. Den er omfattet af den samme kommuneplanramme Nr.E.5 til erhvervsformål, men er ikke lokalplanlagt.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Nymarksgyden, som ligger langs den østlige grænse af lokalplanområdet. Albanivej ligger lige vest for lokalplanområdet, men der er ikke direkte vejadgang dertil.

Terræn

Terrænet i projektområdet falder fra kote 49,5 ved Nymarksgyden i den østlige del af området og ned til kote 39 i den nordvestlige del af området langs Albanivej. Lige vest for eksisterende bebyggelse er der en markant skræning (ca. 2-3 m) anlagt i forbindelse med opførelse af eksisterende produktionsbyggeri.

Udstykning

Inden for erhvervsområdet er der stor variation i grundstørrelser fra ca. 1000 m² til 30.000 m², grundet virksomhedernes forskellige behov for plads.

Bebyggelsesstruktur

Stort set al bebyggelse i eksisterende erhvervsområdet er 1 etage. Der er stor variation i størrelsen af erhvervsbebyggelse afhængig af hver virksomheds behov. De fleste erhvervsbygninger er tilbagetrukket fra vejene.

Arkitektur

Indenfor erhvervsområdet er der stor variation i virksomhedernes udseende. Facaderne, samt tage, er meget forskellige i både materialer og farver. Der findes facader i rød og gul mursten, metal plader, beton, mm. Mange bygninger har fladt tag, men der findes også sadeldag. De fleste tage er beklædt med eternit eller tagpap.

Landskab

Nord for erhvervsområdet er landskabet åbent med lange udsigter over landsbrugsmarkerne - især mod vest og nord. Området er udpeget i kommuneplanen som et landskab, der skal vedligeholdes. Det betyder at udviklingen skal ske i overensstemmelse med den eksisterende landskabskarakter. Nyt byggeri kan opføres hvis det indpasses i den eksisterende karakter og tager hensyn til de særlige visuelle oplevelsesmuligheder. Den nordlige del af arealet er også udpeget et område hvor skovrejsning er uønsket.



Virksomhed i dag, set mod nordvest.



Der er et væsentligt terrænforskel mellem eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealet mod vest. Her er arealet set mod nord.

Lokalplanens indhold

Afgrænsning

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Nr. Lyndelse. Arealet er ca. 1,7 ha i størrelse og omfatter matr. nr. 9ba, 9az og en del af 7a, Nr. Lyndelse By, Nr. Lyndelse. Området afgrænses af Nymarksgyden mod øst, erhvervsområde mod syd, Albanivej mod vest og åben land mod nord.

Anvendelse

Med vedtagelse af lokalplanen må området anvendes som erhvervsformål uden bolig.

Udstykning

Lokalplanen sætter ikke en maksimal grundstørrelse for udstykning. Det er for at sikre at virksomheden har mulighed for at udvide i fremtiden, hvis der bliver behov for det. Der er dog fastlagt en minimum grundstørrelse for at sikre rimelig plads til Nr. Søby Slatger og evt. andre virksomheder i fremtiden.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Nymarksgyden. Ved evt. udvidelse mod nord skal Nymarksgyden forlænges mod nord. Det er hensigten at der vil etableres en ny indkørsel til vareindlevering ved eventuel udvidelse mod nord. Der gives ikke mulighed for direkte adgang til Albanivej af hensyn til trafik sikkerhed.

Bebyggelsesstruktur og arkitektur

Lokalplan indeholder bestemmelser for at sikre at området tilpasses tilstødende erhvervsområde i bebyggelses omfang og placering. For at beskytte det åbne land mod nord fastsætter lokalplanen en maks. højde på 8,5 m (2 etager). Facader skal desuden være afdæmpede i farver.

Landskab og omgivelserne

I nuværende lokalplan for erhvervsområdet stilles der krav om at vedligeholde et beplantningsbælte langs det østlige skel til Albanivej. Det er hensigtsmæssige at beplantningsbæltet fortsætter langs Albanivej inden for lokalplanområdet. Derfor fastsætter lokalplanen at der skal etableres et beplantningsbælte langs Albanivej mod vest. For at sikre at beplantningsbælte vedligeholdes, skal der oprettes en grundejerforening i hele erhvervsområdet.

Derudover skal der etableres et beplantningsbælte mod det åbne land mod nord, som i dag er en landbrugs

mark. Det er for at afskærme erhvervsområdet og beskytte det åbne land.

Terræn

Virksomheden skal planlægges udvidet mod nord, hvor der ikke er en stor terrænforskel mellem nuværende bebyggelse og der hvor der ønskes at udvide i fremtiden. Men for at koble eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse på en måde der giver mening for virksomhedens produktion, er det nødvendige i første etape at bygge mod vest, hvor der er en væsentlig terrænforskel. Derfor giver lokalplan mulighed for at terrænregulere op til 3 meters indenfor et begrænset areal mod vest.

Betingelser

Beplantningsbælte mod nord skal etableres inden området kan ibrugtages. I forbindelse med udvidelse af virksomheden mod nord, skal Nymarksgyden først forlænges inden ny bebyggelse kan tages i brug.



Indkørsel til vare ind- og ud levering idag.



Nabogrunden nord for lokalplanområdet. Der skal etableres et beplantningsbælte langs den nordlige lokalplangrænse for at afskærme erhvervsområdet og beskytte den omkringliggende landskab.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger under rammeområde Nr.1.E.5, Erhvervsområde i Nr. Lyndelse / Nr. Søby. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Udviklingsstrategi og egnsprofil

Lokalplanen er i overensstemmelse med Faaborg-Midtfyn Kommunes udviklingsstrategi som, bl.a. har til formål at skabe de bedste betingelser for udvikling og vækst i brancher med særligt vækstpotentiale. Fødevarer udpeges som en industri med høj udviklingspotentiale.

Zoneforhold

Den sydlige del af området, hvor virksomheden ligger i dag, er beliggende i byzone. Den nordlige del af området ligger i landzone og overføres til byzone ved vedtagelse af denne lokalplan.

Eksisterende planer

Ved endelig vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplan 2023-9, ophæves Lokalplan nr. 3010 for et erhvervsområde i Nr. Lyndelse, tinglyst den 3. februar 1988, for det område, der er omfattet af lokalplan 2023-9.

Dræn

Dræn i området, må ikke fjernes uden tilladelse efter Vandløbsloven.

Natura 2000 områder

Det nærmeste Natura 2000-område er Habitatområde nr. H98: Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å der ligger ca. 4,5 km nord for lokalplanområdet. Arealet består på nuværende tidspunkt af landbrugsjord og industriområde og de vurderes på den baggrund, at lokalplanen ikke vil påvirke de arter og naturtyper negativt, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne.

Bilag IV arter:

I nærheden af lokalplanområdet er der forekomst af følgende Bilag IV arter: stor vandsalamander, dværgflagermus, sydflagermus og vandflagermus. Da arealet på nuværende tidspunkt består af landbrugsjord og industriområde er det kommunens vurdering at der ikke er egnede yngle- eller rasteområder for dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor ikke at lokalplanen vil påvirke arter optaget på habitatdirektivets Bilag IV.

Produktionsvirksomheder

Der er registreret 3 produktionserhverv indenfor en radius af 500 meter fra lokalplanområdet.

Virksomhed	Adresse	CVR-nr.
Grundtvigs Autoservice	Nørrevang 4	81294828
HF Autoophug v/Hikmat Mounif Ftouni	Nørrevang 8	34685231
Midtfyns Autoophug	Nørrevang 8	35601880
Fimek ApS	Nørrevang 11	26255309
Hybridgenerator ApS	Nørrevang 15	38496794

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke, besværliggøre eller hindre udvikling af disse virksomheder. Lokalplanen tager ikke særlige hensyn til de tre virksomheder.

Klimasikring og ekstremregn

Lokalplanen er underlagt Kommuneplan 2019's retningslinjer, som betyder at der skal planlægges under hensyntagen til dennes retningslinjer. Det skal ske for at afværge problemer i områder med risiko for oversvømmelser ved havvandsstigninger og/eller store regnhændelser.

Der findes ikke oversvømmelsestruede områder eller lavninger i lokalplanområdet.

Grundvandssikring

Området er placeret inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Det skal derfor sikres, at der i forbindelse med ny bebyggelse ikke er fare for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

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

Det fremgår af bilag 1 i 'Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse', hvilke typer virksomheder

og anlæg der skønnes at medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Den type af virksomhed, som tillades i anvendelsesbestemmelsen, vurderes ikke at høre til blandt disse virksomheder og anlæg.

Denne lokalplan giver derfor ikke mulighed for en anvendelse af området, som strider mod beskyttelse af grundvandet.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller nitratfølsommen indvindingsområder.

Jordforurening

En del af lokalplanområdet er områdeklassificeret. Områder i byzoner, hvor der vurderes at være lettere forurening af jorden, blev områdeklassificeret i 2008.

Områder, der bliver overført til byzone, får særlige krav i forbindelse med bortkørsel af jord (områdeklassificering), med mindre kommunen tager det konkrete område ud af områdeklassificeringen. Da der kan være lettere, diffus forurening på det aktuelle areal, beholdes det i områdeklassificeringen.

I områdeklassificerede områder skal kommunen have besked, inden man flytter jord væk fra en matrikel. Det gælder for entreprenører, der flytter mange tons jord, og det gælder for private borgere, der graver jord op af haven, eksempelvis for at bygge en carport eller lægge fliser.

Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt som erhvervsområde, hvilket ikke er støjfølsom arealanvendelse. Med lokalplanens vedtagelse overføres arealet, der i dag er beliggende i landzone, til byzone. Det samlede areal vil fremover kunne anvendes til erhvervsformål.

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

Husdyrbrug

Der ligger en hesteejendom ca. 600m nord for området med en konsekvenszone på ca. 140m. Det vurderes ikke at have en påvirkning på lokalplanområde.

Spildevand og regnvand

Storstedelen af området er separatkloakeret og omfattet af spildevandsplanen. Den nordligste del af området er ikke kloakeret og der skal udformes et tillæg til spildevandsplanen. Den nordlige del af område skal også separatkloakeres og må maksimalt have en befæstelsesgrad på 60%.

Der skal reserveres areal til et regnvandsbassin. Den konkrete placering aftales med FFV spildevand A/S

Alle kommunens Spildevandsanlæg er ejet og drevet af FFV Spildevand A/S.

Varmeforsyning

Området forsynes af naturgas. Faaborg-Midtfyn Kommune anbefaler, at ny bebyggelse tilkobles den kollektive varmforsyning, hvor det er muligt.

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at der i området er jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der er omfattet af Museumsloven. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan Kulturstyrelsen kræve anlægsarbejdet standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan situation, kan der med fordel foretages en forundersøgelse på arealet, forud for anlægsarbejdet. Forundersøgelsen vurderer udstrækning og bevaringsgrad af eventuelle jordfaste fortidsminder. Bygherren bør under alle omstændigheder kontakte Øhavsmuseet i god tid forud for anlægsarbejde. Bygherren afholder udgiften til undersøgelser og eventuel udgravning.

Ekspropriation

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almentil kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser, jf. planlovens § 47 stk. 1. Kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation efter planlovens § 47 stk. 1 bortfalder hvis beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter lokalplanen er offentliggjort.

Efter praksis gælder en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal være lovlige, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Servitutter

Deklaration 23.06.86 - 12211, handler om kloakledninger for erhvervsområde, som løber langs den østlige side af Albanivej . Deklarationen fastlægger, at *"bebyggelse, større træplantninger med dybtgående rødder, opfyldning, udgravning og anbringelse af hegn må ikke ske inden for et bælte i en bredde af 2,5 m til hver side af et lodret plan fra ledningens udvendige diameter."*

Afstanden af 2,5 m til hver side af ledning skal respekteres.

Dispensation fra lokalplanen

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Vidtgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan.

En dispensation forudsætter forudgående orientering efter planlovens § 20, stk. 1, medmindre den efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning, jf. § 20, stk. 2.

Erstatning

Ejeren af en privat ejendom, der udlægges til offentligt formål, kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, når ejendommen ikke længere kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme, jf. planlovens § 48. Bestemmelserne i en lokalplan medfører som altovervejende hovedregel ikke erstatningspligt for kommunen.

Screening for miljøvurdering

Som følge af Miljøvurderingsloven skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af Miljøvurderingsloven.

Det fremgår af loven, at der ved planer, som fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer, kun skal gennemføres miljøvurdering, hvis de vurderes at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor 'screenes' disse planer, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal foretages en egentlig miljøvurdering af planernes påvirkning af miljøet.

Denne beslutning skal offentliggøres før den endelige vedtagelse af lokalplanen. Beslutningen fremgår af konklusionen og offentliggøres hermed samtidig med offentliggørelse af forslag til lokalplan.

Screening

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000 områder eller Bilag IV arter. Lokalplanen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

Kommunen vurderes at lokalplanen ikke i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke de arter og naturtyper negativt, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne. Desuden vurderes det ikke at projektet vil påvirke arter optaget på habitatdirektivets Bilag IV.

Konklusion

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Da den hverken berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde eller muliggør anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 1 og 2, har Faaborg-Midtfyn Kommunes kommunalbestyrelse vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen, jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven.

Klagevejledning til screening for miljøvurdering

Forslaget til lokalplan er screenet i henhold til lov om miljøvurdering. Det vurderes at forslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet, inden 4 uger fra den 3. november 2023, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den 1. december 2023. Du klager via Klageportalen www.kpo.naevneneshus.dk, her finder du også en videovejledning til, hvordan du klager.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Du kan læse mere om gebyrerne og forventet sagsbehandlingstid på www.naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/vejledning/.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe Planklagenævnets afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den dato hvor afgørelsen er meddelt eller offentliggjort.

Bestemmelser

Teksten i venstre side er de egentlige bestemmelser.

Tekst, billeder og illustrationer i højre side er uddybende forklaringer til bestemmelserne.

§ 1 Formål

§ 1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at udlægge området til erhvervsformål
- at sikre at det åbne land mod nord er beskyttet med afskærmende beplantning
- at sikre areal til regnvandshåndtering

Ad. § 1

Formålsbestemmelsen er en del af hvad Planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

§ 2 Afgrænsning og zoneforhold

§ 2.1

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler: matr. nr. matr. nr. 9ba, 9az og en del af 7a, Nr. Lyndelse By, Nr. Lyndelse, samt alle matrikler der efter 01.09.2023 udstykkes herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

Lokalplanområdet ligger både i byzone og i landzone. Med bekendgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan, overføres landzonearealet til byzone. Følgende matrikler overføres til byzone: Del af matr. nr. 7a, Nr. Lyndelse By, Nr. Lyndelse (se bilag 2).

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål inden for miljøklasse 3-4 i form af lettere industri-, værksteds industri- og lagervirksomhed, entreprenør og oplagsvirksomhed, fødevarerfremstilling, samt forretningsvirksomhed der har tilknytning til den pågældende virksomhed.

§ 3.2

Der må ikke indrettes boliger i lokalplanområdet.

§ 3.3

I lokalplanområdet kan der indrettes mindre butikker til salg udelukkende af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktion. Butikken skal indrettes i overensstemmelse med virksomhedens produktion og må maksimalt udgøre en størrelse på 200 m².

§ 3.4

Området må anvendes til teknisk anlæg i form af en antennemast med dertilhørende antenner, teknikkabiner og lignende nødvendigt udstyr.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Inden for lokalplanområdet, må der ikke udstykkes erhvervsgrunde på under 1000 m².

§ 4.2

Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes som mindre grunde.

Ad. § 3

Anvendelsesbestemmelser er en del af hvad Planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

Ad. § 3.1

Det anbefales i vejledning om miljøklasser, at virksomheder overholder følgende afstand til forureningsfølsomme formål som f.eks. boliger:

Miljøklasse	Vejledende afstand (m)
1	0
2	20
3	50
4	100
5	150
6	300

Nuværende virksomhed er ca. 100 m fra nærmeste bolig. Det vil sige at virksomheden må ikke udvide på en måde der gør at den hører til en miljøklasse højere end 4, f.eks. ved transport af levende dyr til slagteren, fordi så vil det ikke være muligt at overholde anbefalede afstand til naboer.

Ad. § 4

Bestemmelser gælder ikke for udmatrikulering af veje.

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1

Vejadgang skal ske fra Nymarksgyden.

§ 5.2

Ved eventuel forlængelse af Nymarksgyden skal vejen anlægges med samme vejprofil som eksisterende vej, i en bredde af 8 m med 2 m rabat på hver side.

§ 5.3

Der udlægges areal til evt. forlængelse af Nørrevang mod nord som vist på bilag 3. Vejen skal anlægges med samme vejprofil som eksisterende vej, i en bredde af 8 m med 2 m rabat på hver side.

§ 5.4

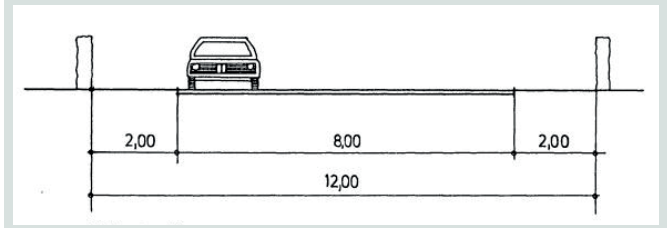
Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser for parkering.

Ad. § 5.1

Ny overkørsler skal ansøges ved Vejmyndigheden.

Ad. § 5.2

Eksisterende vejprofil for Nymarksgyden og Nørrevang vises her.



§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Bebyggelsesprocent må maks være 40.

§ 6.2

Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

§ 6.3

Bygningshøjde må maks. være 8,5 m fra DVR kote 48.

§ 6.4

Master, skorstene o.l. tekniske anlæg må udføres i en højde op til 15 m hvis dette er nødvendigt for virksomhedens drift.

§ 6.5

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere vejmidte end 10 m.

§ 6.6

Transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe og lign. er ikke omfattet af bestemmelserne om placering (6.1 - 6.4).

§ 6.7

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

Tagbeklædningen må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 10.

§7.2

Facader må kun udføres som blank eller pudset mur i teglsten, beton, træ eller metalplader.

§ 7.3

Bygningers facader skal udføres i grå, sort, brun eller grønne jordfarver. Jordfarver fremgår af bilag 5. Træfacader kan fremstå i træets naturlige farver.

SOLCELLER

§ 7.5

Solfangere/solceller på bygningens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

- de må ikke være reflekterende.
- de skal lægges på tagfladen og være paralelle med tagfladen.
- de skal placeres, så de udgør ét samlet rektangel.
- de skal placeres, så elementer som ovenlysvinduer, udluftningshætter mv. ikke bryder solpanel/solcellefladen.
- Ved fladt tag kan solceller opsættes på stativer med hældning - dog så de ikke er synlige fra det omgivende terræn.

SKILTNING OG REKLAMERING

§ 7.6

Firma- og logoskilte må kun opsættes på facader. Skilte må ikke rage op over facaden/tagfod. Skilte må maks. være 10 m² i størrelse. Der må kun opsættes et skilte per facade mod det åbne land. Belyste skilte (bogstaver og logo) skal udføres med coronabelysning.

Ud over firma- og logoskilte på facader må der inden for området kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte. Fælles oplysnings- og henvisningsskilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

Der må ikke opstilles digitale skilte eller ske andet form for reklamer.

§ 7.8

Der må opstilles én flagstang for hver virksomhed.

Ad. § 7.1

Glanstal måles i henhold til ISO 2813:2014. Glaserede og engoberede tagsten kan normalt ikke opfylde bestemmelsens krav til glanstal.

Ad. § 7.6

Med reklamer menes f.eks. bannere, beachflag mv. og faste installationer.



Eksempler på et skilt med coronabelysning og ikke dominerende henvisningsskilte.

§ 7.9

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres synligt på tag og facader.

§ 7.8

Paraboler og antenner må placeres på bygningers facader eller tage, dog ikke højere end bygningens tagryg.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

Fri- og opholdsarealer skal være mindst 5% af erhvervsarealet.

TERRÆNREGULERING

§ 8.2

Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares.

§ 8.3

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn.

§ 8.4

I forbindelse med udvidelse af virksomhed mod vest og inden for terrænreguleringslinje som vist på Bilag 4, må der terrænreguleres op til 3 m i forhold til det naturlige terræn. Skråningsanlæg må ikke være stejlere end 1:2.

§ 8.5

Terrænreguleringer tættere på skel end 0,5 m er ikke tilladt.

BEPLANTNING

§ 8.6

Ved nybyggeri skal der etableres og opretholdes afskærmende beplantning i en højde af minimum 6 meter og bestående af minimum 3 rækker planter mod det åbne land mod nord og mod Albanivej, som i principskitser vist på bilag 5. Dog kan der gives tilladelse til etablering af løvfældende allébeplantning med maks. 10 m mellem træerne land Albanivej, hvis der er etableret allébeplantning på den sydlige strækning mod Nr. Lyndelse - se bilag 5.

§ 8.7

Beplantningbælte skal ske med varieret beplantning.

§ 8.8

Levende hegn mod vej og andre matrikler skal placeres på egen grund, mindst 30 cm fra skel.

OPLAG

§ 8.9

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer. Hegn skal bestå af plankeværk eller hæk med en maks. højde på 1,8 m. Der må opsættes trådhegn bag hæk.

Ad. § 8.4

Der gives mulighed for op til 3 meters terrænregulering for at virksomheden kan udvides på et plan mod vest i et begrænset omfang. Yderligere udvidelse skal ske mod nord hvor terrænforskel er ikke så stor. Der skal søges dispensation til yderligere terrænregulering, hvis nødvendige.

Ad. § 8.5 - § 8.6

Beplantning skal etableres og opretholdes for at fastholde den visuelle oplevelse mod landskabet.

En varieret beplantning fremmer biodiversiteten og øger herlighedsværdien. Et robust læhegn består af min. 3-5 rækker og 5-7 forskellige arter, blandet buske og træer.

Beplantning kan for eksempel bestå af: eg, spidsløn, fuglekirsebær, Almindelig hæg, slåen, tjørn, Vild skovvæble, hassel og syren. Andre muligheder er Sargents æble, rød kornel, kvalkved, almindelig liguster, røn, hylde, og fjeldrubs.

Ad. § 8.6

Samtidig med lokalplanens udarbejdelse er der igangsat byfornyelse i Nr. Lyndelse. I forbindelse med dette er der planer om etablering af en allé på Albanivej. Bestemmelserne skal derfor sikre, at hvis alléen etableres, så kan den forsættes inden for lokalplanområdet.

BELYSNING

§ 8.10

Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendt, og placeres højst 4 m over terræn.

Facadebelysning skal være afskærmet og nedadvendt med en maks lyspunktshøjde på 2,5 m.

REGNVAND OG BEFÆSTELSE

§ 8.11

Arealet må maksimalt have en befæstelsesgrad på 60%.

§ 8.12

Der skal reserveres areal til et regnvandsbassin, hvor det naturlige terræn ligger under kote 40.

Regnvandsbassiner må kun udføres med let skrående brinker; ingen skråninger må være stejlere end 1:3.

Regnvandsbassiner skal fremstå som naturlige søer i området.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje og parkering som anført under lokalplanens §§ 5.1-5.3.

§ 9.1

Virksomheder skal etablere skærmende beplantning mod nord mod det åbne land ved eget nordlige matrikel-skel i overensstemmelse med §8.6 inden ibrugtagning.

§ 10 Grundejerforening

§ 10.1

Ejere af grunde indenfor lokalplanområdet skal være medlemmer af den grundejerforening som er krævet jf. lokalplan 3010, som indtil denne plans vedtagelse har omfattet bl.a. matrikel nr. 9az og 9ba, Nr. Lyndelse By, Nr. Lyndelse.

Ad. § 10.1

Grundejerforeningen skal oprettes for at drifte og vedligeholde beplantningsbælte der løber langs den østlige side af Albanivej inden for begge lokalplanområder.

§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

§ 11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 2023-9 ophæves lokalplan nr. 3010 for et erhvervsområde i Nørre Lyndelse, tinglyst 08.02.1988, for det område, der er omfattet af lokalplan 2023-9.

§ 12 Retsvirkninger

§ 12.1

Lokalplanens retsvirkninger

Når Faaborg-Midtfyn Kommune har vedtaget lokalplanen endeligt, og vedtagelsen er offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge § 18 i Lov om Planlægning, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt ændres i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Eksisterende lovlige forhold på en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i lokalplanen.

§ 12.2

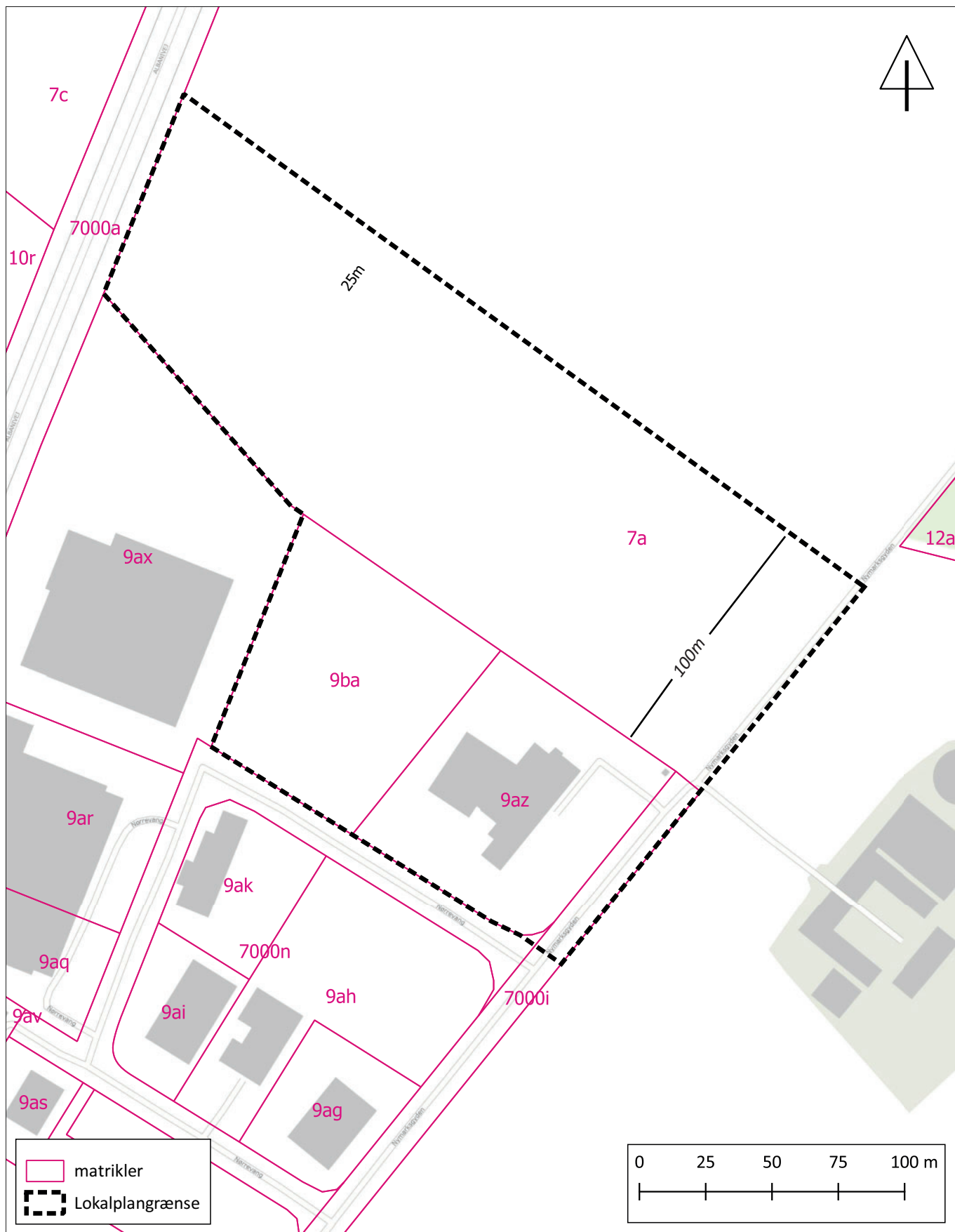
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Forslaget til lokalplanen betyder, at det ikke er tilladt at bebygge eller udnytte ejendomme inden for lokalplanområdet på en måde, der tager forskud på eller er i strid med den endelige plans indhold. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil, forslaget er endeligt vedtaget dog højst et år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

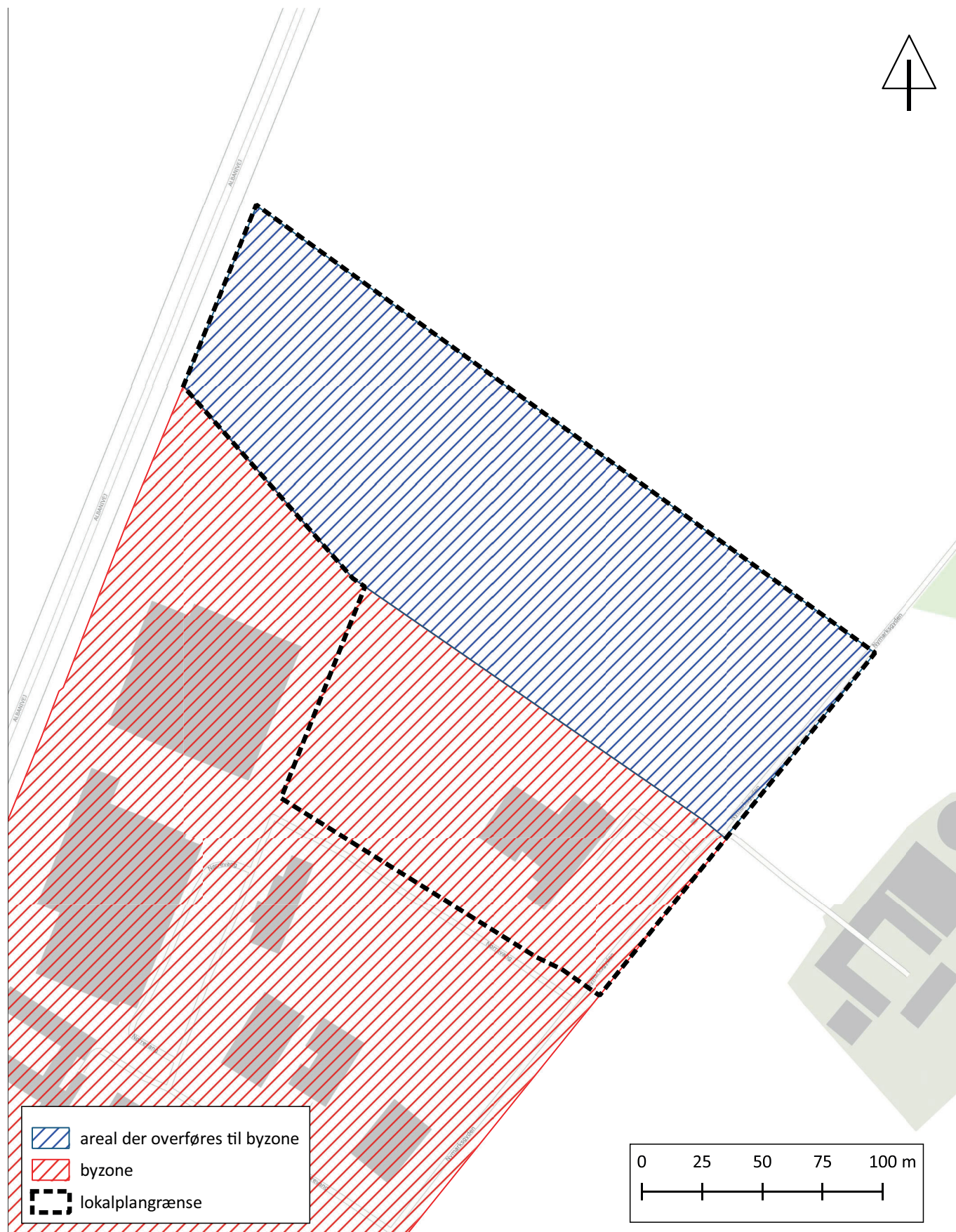
Bilag

Planafgrænsning og delområdeafgrænsning mv. kan ses på digitalt kort på plandata.dk

1. Lokalplangrænse og matrikler

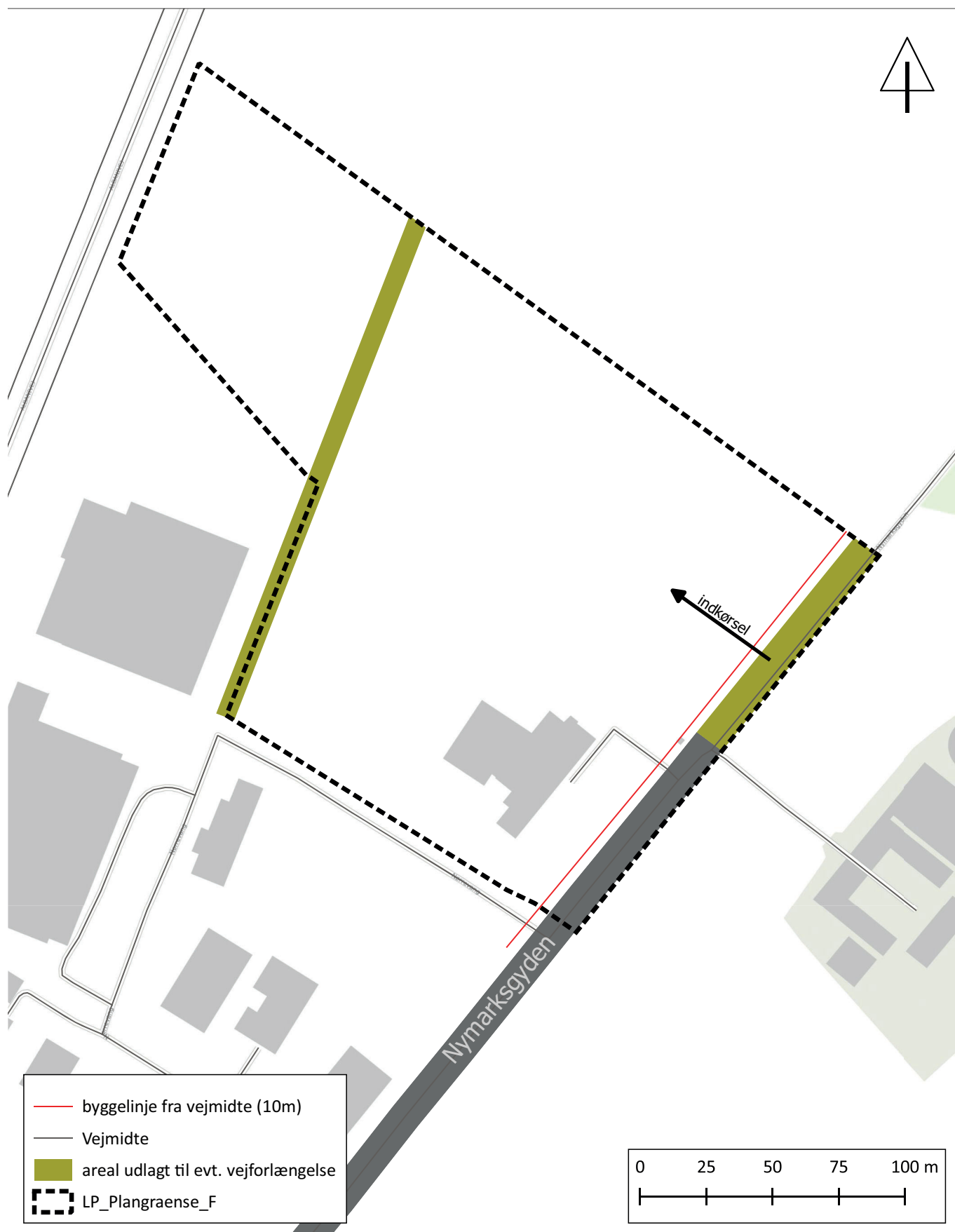


2. Zoneforhold

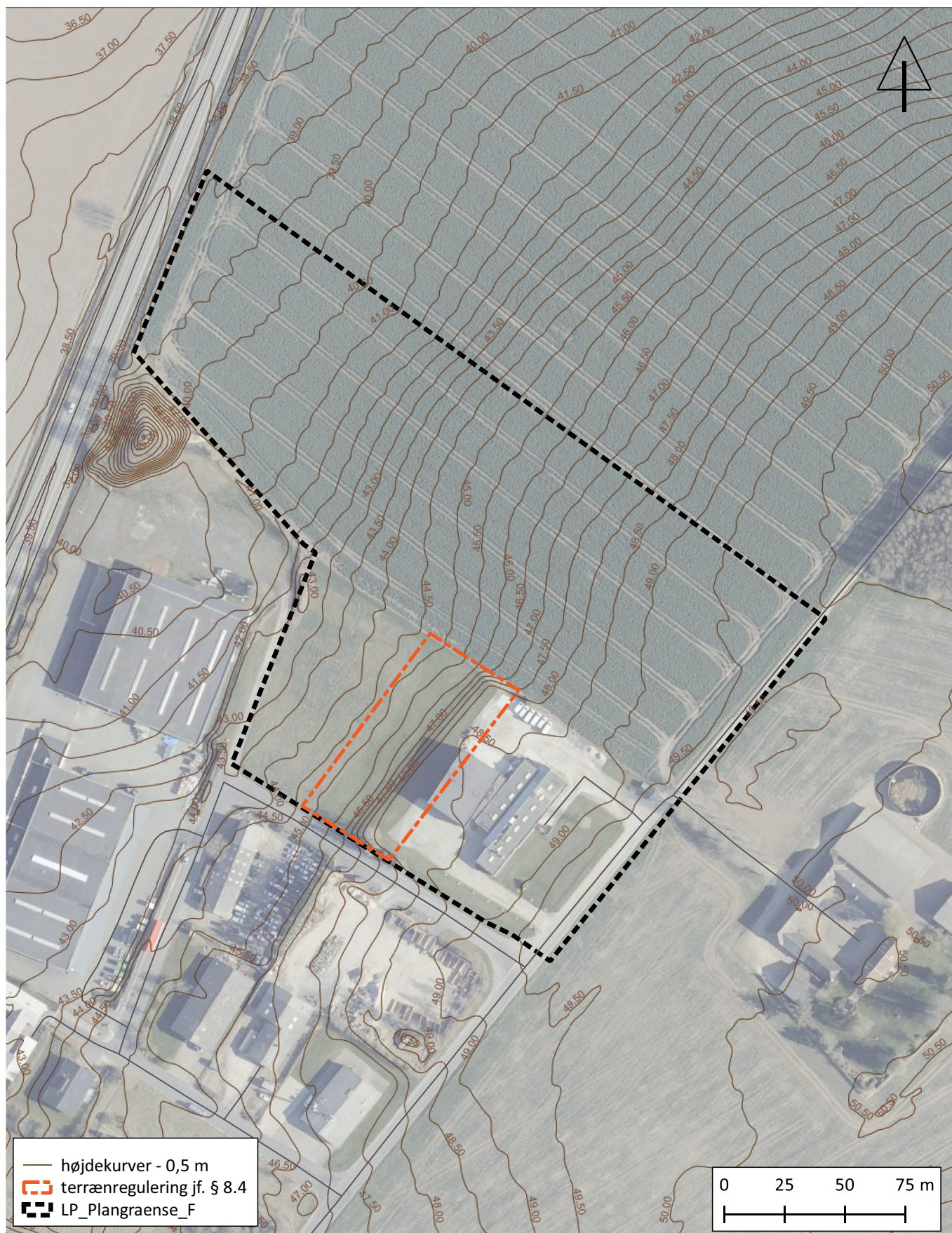


3. Vejforhold og byggelinje

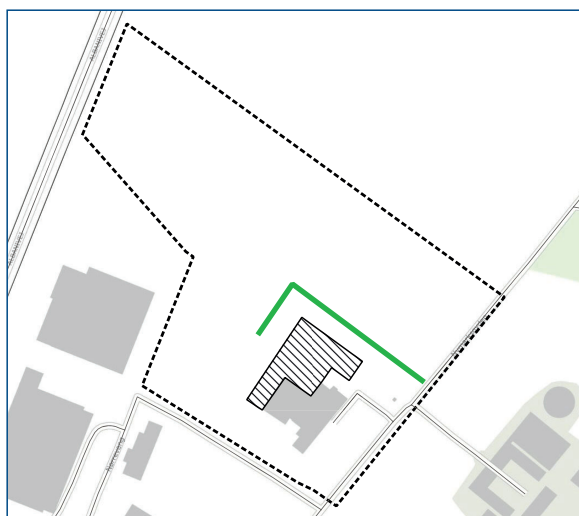
Illustrationsplanen viser et eksempel på hvordan vej skal forlænges og overkørsel kan placeres ved evt. udvidelse mod nord.



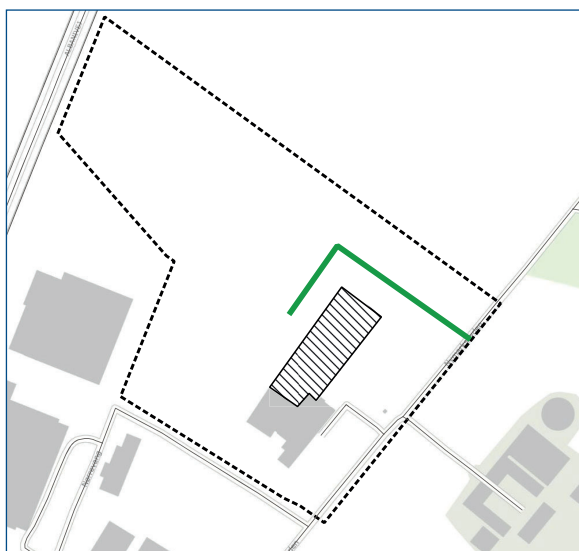
4. Terræn



5. Principskitser af beplantningsbælte



eksempel 1



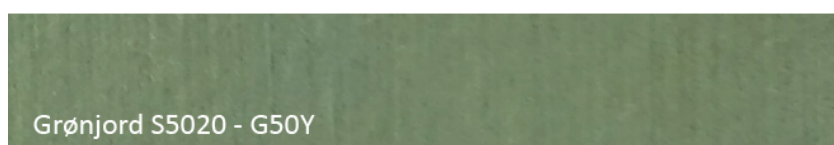
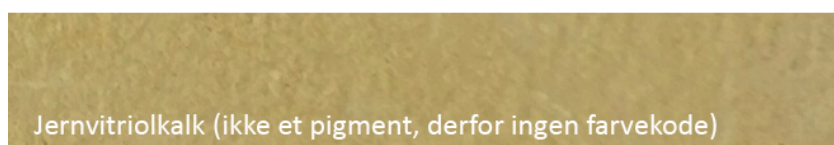
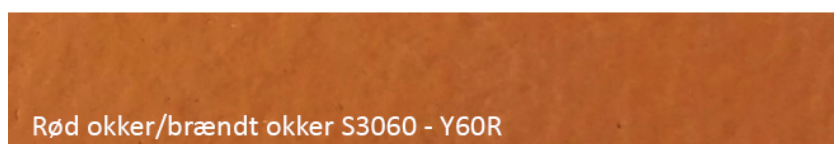
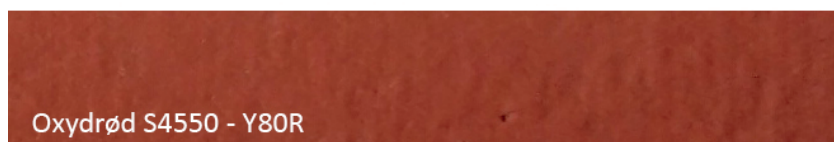
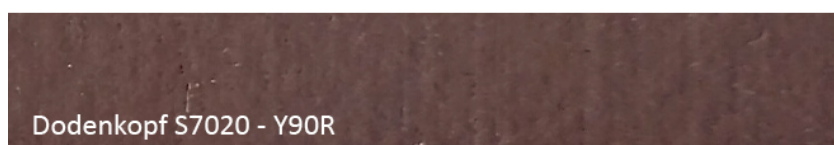
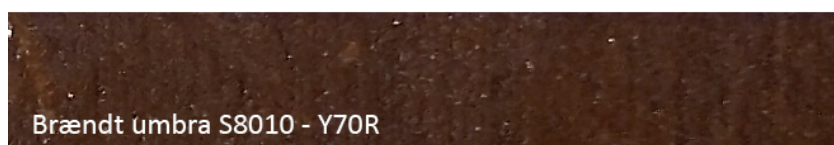
eksempel 2



eksempel 3

Beplantningsbælte skal afskærme ny byggeri mod det åbne land mod nord og mod Albanivej mod vest. Der skal vælges den der giver bedst mening i forhold til omfang af nybyggeri og ejerforhold i lokalplanområdet.

6. Jordfarver



*De angivne farvekoder er estimeret udført ved indscanning af farveprøver



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE