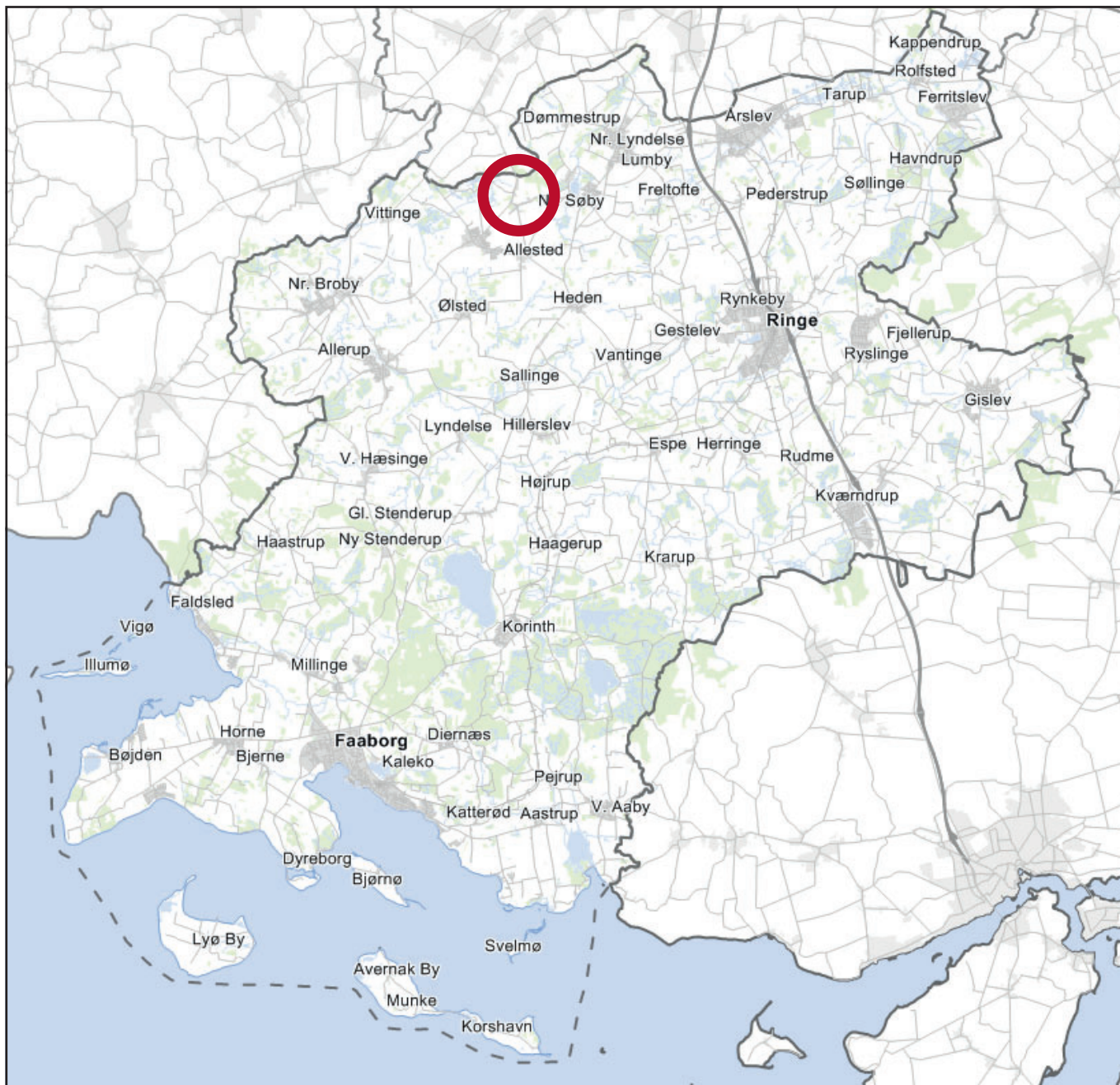




# Lokalplan 2025-6

## Fangelvej 98, Broby





## Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 16. januar til den 13. marts 2026.

**onsdag den 3. juni 2026** blev lokalplanen endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen.

# Indholdsfortegnelse

4	Hvad er en lokalplan?
<b>5</b>	<b>Redegørelse</b>
5	Baggrund og formål
7	Beskrivelse af lokalområdet
8	Lokalplanens indhold
10	Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
13	Screening for miljøvurdering
13	Klagevejledning til screening for miljøvurdering
<b>14</b>	<b>Bestemmelser</b>
14	§ 1 Formål
14	§ 2 Afgrænsning og zoneforhold
15	§ 3 Anvendelse
16	§ 4 Udstykning
17	§ 5 Vej- og stiforhold
18	§ 6 Omfang og placering
19	§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
21	§ 8 Ubebyggede arealer
23	§ 9 Forudsætning for ibrugtagning
23	§ 10 Grundejerforening
23	§ 11 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer
24	§ 12 Retsvirkninger
<b>25</b>	<b>Bilag</b>
25	1. Lokalplangrænse og matrikler
26	2. Zoneforhold
27	3. Byggefelter, skovbyggelinje og beplantning
28	4. Vej- og stiforhold
29	5. Terræn, klimatilpasning og regnvandshåndtering
30	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:

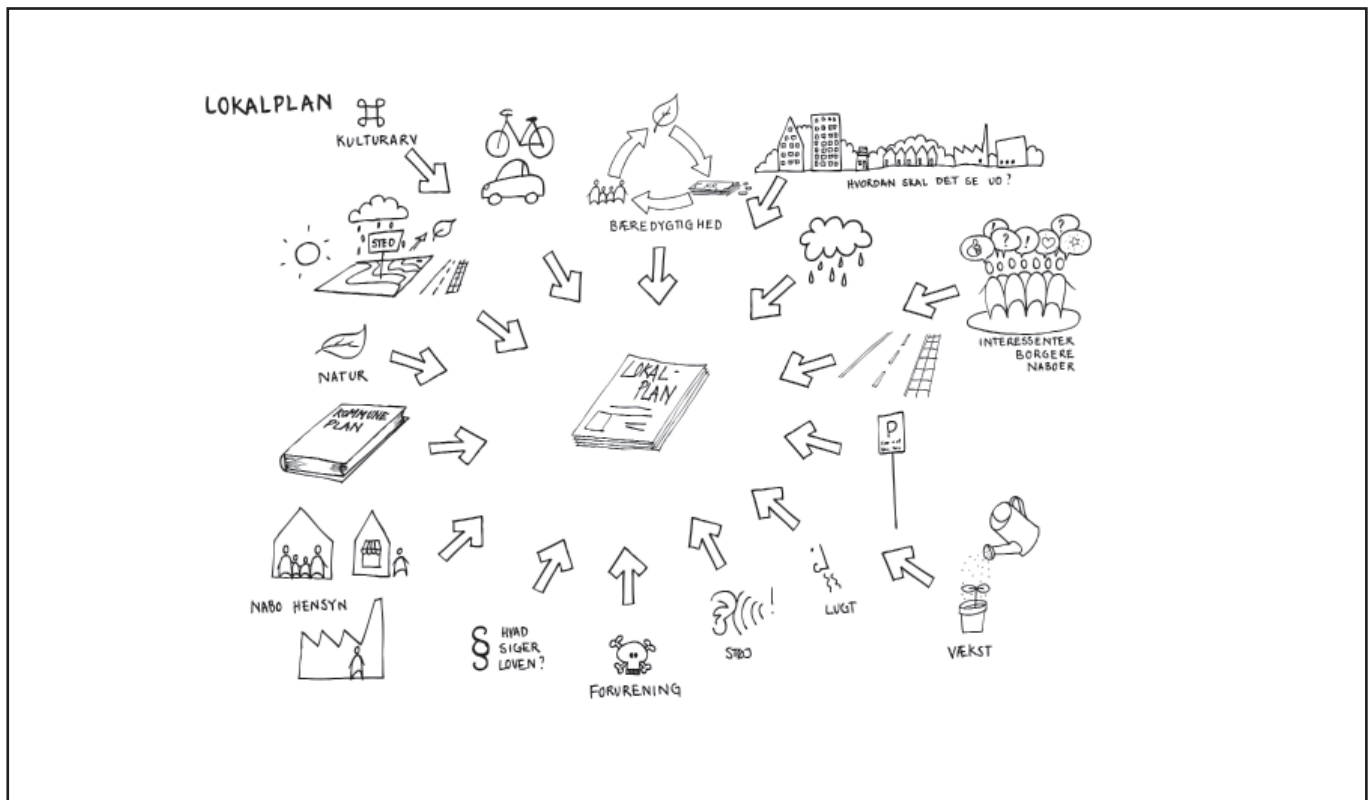
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget 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 et ønske om at give mulighed for udvidelse af en eksisterende virksomhed på Fangelvej 98, Broby.

I år 1993 fik ejeren landzonetilladelse til at drive erhverv fra en eksisterende maskinhal samt opførelse af kontor og hal. Fra 1993 til 2019 fik ejeren landzone- og byggetilladelser til udvidelse af sit erhverv.

I 2020 vedtog kommunalbestyrelsen Lokalplan 2020-4 for området med formålet at give mulighed for udvidelse af den eksisterende virksomhed i årene fremover. Byggefelter til ny bebyggelse var udlagt i lokalplanen.

I 2021 vedtog kommunalbestyrelsen Lokalplan 2021-9 med mulighed for at udvide et andet sted end Lokalplan 2020-4 gav mulighed for. Formålet med lokalplanen var at skabe bedre synergi mellem den nye produktionshal og lagerhallen med placering af porte overfor hinanden.

Virksomheden oplever dog fortsat stor vækst og Lokalplan 2021-9 rummer ikke mulighed for opførelse af flere større lagerhaller, hvorfor der planlægges for en udvidelse af virksomhedens areal mod øst.

Formålet med lokalplanen er at sikre virksomhedens udvidelsesmuligheder. Lokalplanen fastlægger derudover bestemmelser for ny bebyggelses placering og fremtoning og beplantning med hensigt at minimere spredning af bebyggelse i det åbne land og for at sikre at ny bebyggelse tilpasses landskabet.





## Beskrivelse af lokalområdet

Området omkring Radby er åbent land præget af intensivt landbrug og små/middelstore løvskovsområder, som ligger spredt. Landskabet er forholdsvist fladt, hvor de overordnede landskabsrum afgrænses af skovene.

Lokalplanområdet er en beboelses- og erhvervsejendom beliggende mellem Fangel og Radby, og tæt på kommunegrænsen til Odense Kommune.

### Anvendelse

De nære omgivelser er præget af intensiv landbrugsdrift, middelstore gårde primært med svinebrug og flere større gartnerier.

Ejendommen er en eksisterende landbrugsejendom med et samlet areal på ca. 5 ha fordelt på to matrikler. Siden 1989 har virksomheden Jack Foged A/S ligget på Fangelvej 98. Smedefirmaet er specialiseret i store og små konstruktionsopgaver inden for al form for smedearbejde inkl. drivhusvarme, industrivarmer, biogasanlæg og VVS. Virksomheden har udvidet inden for de seneste år med flere store lagerbygninger.

### Vejforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Fangelvej, som er en landevej, der strækker sig fra Vejle til Fangel.

### Bebyggelsesstruktur

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land, hvor der er god afstand mellem ejendommene.

Bebyggelsen i området består af mange mindre landsbyer, husmandssteder og gårde, som ligger tilbagetrukket fra vejen.

Omkring 1 km fra lokalplanområdet ligger Vejle, som er en større landsby med en bykerne med kirke, virksomheder, skole og en dagligvarebutik.

### Arkitektur

Langs vejen, særligt omkring Radby, ligger tidstypiske husmandssteder fra før 1900-tallet med traditionel bygningskultur og materialevalg. Disse er bevaret i deres udtryk og fremtoning. Fra omkring 1970 og frem er der sket udfyldninger langs vejen mellem de ældre huse. Disse er ligeledes karakteristiske for deres tid. Arkitekturen fremstår derfor blandet langs vejene omkring lokalplanområdet.

### Grønne og ubebyggede arealer

Området er præget af store markfelter til landbrug med lange sigtelinjer. Markfelterne er afgrænset af bevok-

sede diger med forskellig bevoksningsgrad. Der er flere skove eller større bevoksninger at se fra lokalplanområdet.

I lokalplanområdet er der en række gamle lindetræer langs vejen. Haven, som hører til beboelsesejendommen er afgrænset af en klippet hæk, og er iøvrigt tilplantet med mindre træer og buske. Området omkring virksomhedsbygningerne er belagt med betonfliser og der er lavet inddelinger til parkering og lignende, som er nødvendige for virksomhedens daglige drift.

### Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes af en bus med et stoppested 300 meter fra ejendommen.

# Lokalplanens indhold

## Afgrænsning

Lokalplanområdet er knap 5 ha i størrelse fordelt på to matrikler. Den omfatter hele ejendommens areal og rummer den eksisterende beboelses- og erhvervsjendom på Fangelvej 98, 5672 Broby. Det nordlige skel af området grænser op mod kommunegrænsen til Odense.

## Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for byggeri og oplag til erhvervsformål. Desuden må der være én bolig tilknyttet virksomheden.

## Udstykning

Lokalplanen giver ikke lov til at området udstykkes yderligere, af hensyn til dens placering i det åbne land. Bolig tilknyttet virksomheden må ikke udstykkes fra virksomheden.

## Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Fangelvej. I forbindelse med opførelse af nybyggeri stilles der med lokalplanen krav om, at eksisterende vejadgang fremadrettet bruges som indkørsel og at der etableres en ny udkørsel nord for eksisterende indkørsel. I den forbindelse skal der etableres en ensrettet intern vej for alle køretøjer.

Bestemmelserne er med til at forbedre trafiksikkerhed i området, især med hensyn til lastbiltrafik langs Fangelvej, som er en forholdsvis smal kommunal vej. Lokalplanen sikrer også bedre oversigtsforhold langs Fangelvej hvilket er ringe i dag pga. af overkørsels placering i et vejsving.

Det er fastlagt i en servitut på matriklen, at der ikke må opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art i en afstand af mindre end 10 m fra vejens midterlinje. Den skal respekteres.

## Bebyggelsesstruktur

Lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse, som skal holdes indenfor fastlagte byggefeltet for at sikre, at der ikke sker uhensigtsmæssig spredning af bebyggelse i det åbne land. Byggefeltet nærmest eksisterende bebyggelse skal udbygges inden der kan bygges længere mod øst. Det er for at sikre, at bebyggelse placeres samlet.

## Arkitektur

Med lokalplanen fastlægges bestemmelser, som sikrer en enkel arkitektur, der er afdæmpet i sit udtryk. Materialebruget skal også være enkelt, hvor materialernes farver skal sikre mindst mulig påvirkning på omgivelserne. Der tillades ikke reflekterende materialer.

## Terræn

Terræn falder fra et højdepunkt på kote 38 i den sydliste del af lokalplanområdet ned til kote 31 i den nordøstlige del af området. Terrænet i den østlige del af lokalplanområdet er væsentlige lavere end terræn inden for lokalplanområdet, da der i forvejen er foretaget terrænregulering ifm. etablering af eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen giver mulighed for at terrænregulere op til 1,25 m i de nye byggefeltet. Terrænregulering i forbindelse med etablering af en intern vej og regnvandsbassin er undtaget.

## Landskab

Virksomheden ligger inden for skovbyggelinjen. Der er ansøgt om reduktion af skovbyggelinjen i forbindelse med lokalplanen. Lokalplanen fastsætter dog, at der ikke må bebygges indenfor 30 m af skovbryn for at sikre, at der fortsat holdes afstand til skoven.

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som et landskab, der skal vedligeholdes. Dvs. at nyt byggeri kan tillades, hvis det indpasses i den eksisterende karakter og tager hensyn til de særlige visuelle oplevelsesmuligheder.

For at sikre, at der ikke sker uhensigtsmæssig spredning af bebyggelse i det åbne land, fastlægger lokalplanen, at ny erhvervsbebyggelse skal holdes indenfor fastlagte byggefeltet tilknyttet eksisterende bebyggelse. Derudover fastsætter lokalplanen, at der skal etableres beplantning langs lokalplangrænsen mod syd og mod vest for at afskærme erhvervsbyggeriet fra det åbne land.

## Sammenhæng til omgivelser

Fangelvej 98 er en enkeltstående virksomhed i et område karakteriseret af landbrug. Der er i dag landbrugspligt på ejendommen, som skal ophæves ved overførsel til byzone.

En del af lokalplanområdet er udpeget som et særlig værdifuldt landbrugsområde, hvor landbrugsinteresserne skal prioriteres højt. Der har ikke været en landbrugs-ejendom i en længere årrække selvom en del af grunden anvendes til landbrug. Derfor vurderes det, at lokalplanen ikke kommer til at påvirke landbruget væsentlig.

Nyt byggeri skal opføres i afdæmpet farver for at tilpasse landskabet. Afskærmende beplantning er med til at minimere bebyggelsens visuelle påvirkning af landskabet.

### Betingelser

Med henblik på at forbedre trafiksikkerheden fastsætter lokalplanen, at vejforhold ændres inden ny bebyggelse må tages i brug. Der skal bl.a. laves en ny udkørsel til Fangelvej for at sikre bedre oversigtsforhold til Fangelvej og der skal laves en ensrettet intern vej til alle køretøjer.

Lokalplanen sikrer desuden, at afskærmende beplantning etableres og regnvandshåndtering er i orden inden ibrugtagning.

# Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger delvis under rammeområde Fan.BE.1 for blandet bolig og erhverv. Resten af området er ikke omfattet af en kommuneplanramme.

Lokalplan er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, og derfor er der udformet et tillæg til kommuneplanen, som denne lokalplan følger.

## Udviklingsstrategi og egnsprofil

Sikring af udvidelsesmuligheder for erhverv i kommunen er i tråd med ambitionerne i kommunens Udviklingsstrategi 2023-2040. Strategien har til formål at skabe de bedste betingelser for udvikling og vækst i brancher med særlig vækstpotentiale. Metal- og maskineindustri, især i områder tæt på Odense, udpeges som en industri med højt udviklingspotentiale.

## Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger delvis i byzone og delvis i landzone. Den del af lokalplanområdet der i dag ligger i landzone skal overføres til byzone, så hele området ligger i byzone fremadrettet.

## Eksisterende planer

Lokalplanen erstatter Lokalplan 2021-9, Fangelvej 98, Broby, som aflyses ved vedtagelse af Lokalplan 2025-6.

## Dræn

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

Terrænregulering der medfører ændret afstrømning af overfladevand, kræver tilladelse efter vandløbsloven.

## Naturbeskyttelsesloven

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen efter naturbeskyttelseslovens § 17. I forbindelse med lokalplanen ansøger Faaborg-Midtfyn Kommune Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø om reduktion af skovbyggelinjen.

## Bilag IV arter/Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 3,25 km fra nærmeste Natura 2000-område nr. 114 "Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å" der er udpeget som Habitatområder.

Der er ikke kendskab til Bilag IV-arter indenfor lokalplanområdet. I lokalområdet omkring Fangelvej 98 er der forekomst af vandflagermus, langøret flagermus, sydflagermus og dværgflagermus, samt af stor vandsalamander, spidssnudet frø og markfirben. Ingen af de beskrevne arter vurderes imidlertid at have raste- eller ynglepladser indenfor lokalplanområdet og de primære fourageringsområder for arterne vurderes at være hhv. Vejle Lung vest for lokalplanområdet samt Dyrehave øst for lokalplanområdet.

Markfirben findes ca. 500 meter nord for lokalplanområdet inde i Odense Kommune og har her sit eneste kendte levested i Odense Kommune. I juli 2024 lavede Sweco en levestedsvurdering af lokalplanområdet for markfirben. Konklusionen var at området ikke rummer egnede levesteder for markfirben og derfor er det ikke et levested for arten.

Samlet set vurderes det ikke, at projektet vil påvirke hverken Natura 2000-områder eller Bilag IV-arter i negativ retning.

## Skovrejsning

Inden for lokalplanområdet er der udpeget ca. 4 ha til skovrejsning. Faaborg-Midtfyn Kommune ønsker at fjerne udpegningen som skovrejsningsområde for det omhandlende areal i forbindelse med en kommende revision af kommuneplanen. I samme forbindelse vil der blive udpeget nye arealer til skovrejsning som erstatning hertil.

## Økologisk forbindelse

Den nordøstlige del af lokalplanområdet er udpeget som en del af en større økologisk forbindelse nord og øst for området. Intentionen med en økologisk forbindelse er at sikre spredningskorridor for en række Bilag IV-arter. I dette lokalområde er der tale om en bred udpegningsareal af den økologiske forbindelse, hvor det konkrete areal lige nord for virksomhedens bygninger ikke har en særlig individuel betydning for funktionen af den økologiske forbindelse. Den økologiske forbindelse er bl.a. udpeget pga. forekomsten af markfirben 400 m nordvest for området. Det konkrete areal indenfor lokalplanområdet er ikke egnet som levested for markfirben på nuværende tidspunkt. Det ville bl.a. kræve, at overjorden skrubes af før arealet ville være egnet som levested for bl.a. markfirben. Det vurderes derfor ikke, at lokalplanens bestemmelser vil formindske nærområdets værdi som en økologisk forbindelse.

## Produktionsvirksomheder

Lokalplanen er med til at sikre denne virksomheds drifts- og udviklingsmuligheder. Der ligger ikke andre produktionsvirksomheder i nærheden af lokalplanområdet.

## 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 store regnhændelser. Ifølge retningslinje 9.0.2, kan der kun planlægges for eller gives tilladelse til byudvikling og spredt bebyggelse indenfor oversvømmelsestruende arealer, hvis der etableres afværgeforanstaltninger så en udnyttelse af det pågældende område ikke forværrer problematikken med vand andetsteds. Alternativt skal bygherre godtgøre, at der ikke vil ske oversvømmelse på og omkring stedet.

Der er udpeget arealer i lokalplanområdet, hvor der er risiko for oversvømmelse ved ekstremregnsituationer. Lokalplanen fastsætter derfor at regnvand, så vidt muligt skal nedsives via et lokalt afvandingssystem. Hvis terrænforhold forhindrer overjordisk tilslutning kan regnvand afledes i rør. Der kan etableres et regnvandsbassin, hvis det viser sig nødvendig for at håndtere regnvand på ejendommen.

## 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 uden for områder med særlige drikkevandsinteresser. Tilladelsesmyndigheden kan kun tillade placeringen inden for de særlige sårbare områder, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placering kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger 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 indvindingsoplunde 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.

Virksomheden drives som smedevirksomhed. Faaborg-Midtfyn Kommune fører tilsyn med virksomheden og deres oplag af olie og opløsningsmidler for at sikre at grundvandet er beskyttet. Håndtering af olie og andre kemikalier efter reglerne udgør ikke en risiko for grundvandsressourcen.

Det vurderes derfor, at virksomheden ikke er grundvandstruende og risikoen ikke øges væsentligt selvom virksomheden udvider deres nuværende drift. Lokalplanen giver ikke mulighed for en anvendelse af området, som strider mod beskyttelse af grundvandet.

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

## Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt som forurennet, men der kan være risiko for lettere, diffus forurening, fordi der har været smedevirksomhed på arealet siden 1989.

## Støjforhold

Med udvidelse af virksomheden kan der forventes øget støj i forbindelse med produktionsaktiviteter og trafik. Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål, som ikke er en støjfølsom anvendelse. Det skal dog sikres at der ikke sker en støjpåvirkning af omkringliggende boliger.

Den bolig der ligger inden for lokalplanområdet er en del af den samlede ejendom, som er udlagt til blandet bolig og erhverv. Lokalplanens bestemmelser sikrer at boligen kan ikke udstykkes fra virksomheden og at beboer skal være tilknyttet virksomhed. Den nærmeste nabobolig ligger over 100 m syd for virksomhedens bebyggelse.

Virksomheden er omfattet af Maskinværkstedsbekendtgørelse, da den har et produktionsareal over 1000 m<sup>2</sup>. Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres derfor af Maskinværkstedsbekendtgørelsen regler om begrænsning af støj, som har strengere krav til støj end miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Lokalplanen giver mulighed for støj reducerende tiltag hvis der viser et behov for det.

### Spildevand og regnvand

Området er delvis spildevandskloakeret, og omfattet af spildevandsplanen. Matr.nr. 2e, Søby Søgård Hgd., Vejle er ikke kloakeret og der skal udformes et tillæg til spildevandsplanen.

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

Regnvand nedsives på egen matrikel eller afledes via dræn/vandløb. Afledning af overfladevand må ikke forværre problematik med håndtering af overfladevand andetsteds. Bestemmelserne vil sikre at udnyttelse af det pågældende område ikke forværre problematik med håndtering af overfladevand andetsteds jf. vandløbsloven §6.

### Affald

Erhvervsaffald skal overholde Faaborg-Midtfyn Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

### Varmeforsyning

Der er ikke kollektiv varmforsyning i området.

### 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 almenvellet 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 lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

### Servitutter

Der er en servitut tinglyst den 24.09.81 (titel 24.09.1981-8750-38) med forbud mod byggeri inden for 10 m fra vejmidten på Fangelvej. Servituten 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.

I særlige tilfælde kan der gives en midlertidig dispensation efter planlovens § 19, der strider mod planens principper. En midlertidig dispensation kan gives i op til 3 år eller 10 år for studieboliger. En midlertidig dispensation forudsætter, at forholdet der dispenseres til reelt er midlertidigt, og kan derfor ikke gives til forhold, der forudsætter væsentlige investeringer i byggeri og anlæg.

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. Planen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1. Planen giver mulighed for anlægsprojekter der

er omfattet af lovens bilag 2, nr. 10, litra a: Anlægsarbejder i erhvervsområder til industriformål. Det vurderes at planen er en mindre ændring af en eksisterende plan, hvorfor der er foretaget en miljøscreening.

Lokalplanområdet ligger ca. 3,25 km fra de nærmeste Natura 2000-område og der er ikke kendskab til Bilag IV-arter indenfor lokalplanområdet. Samlet set vurderes det ikke, at projektet vil påvirke hverken Natura 2000-områder eller Bilag IV-arter i negativ retning.

En levestedsvurdering for markfirben konkluderede at området ikke er egnet til markfirben og ikke er et levested for markfirben.

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen efter naturbeskyttelseslovens § 17. I forbindelse med lokalplanen ansøger Faaborg-Midtfyn Kommune Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø om reduktion af skovbyggelinjen.

### Konklusion

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Derfor har Faaborg-Midtfyn Kommunes kommunalbestyrelse vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen, jf. § 8, stk. 2 i miljøvurderingsloven.

# 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 og dermed sikre udvidelsesmuligheder.
- at sikre at ny bebyggelse opføres indenfor udlagte byggefelter for at minimere spredning i det åbne land.
- at sikre at virksomhedens udvikling indpasses landskabet og landbrugsomgivelserne ved at fastlægge bestemmelser om bebyggelsens højde.
- at sikre at virksomheden skærmes med beplantning under hensyn til landskabet og det åbne land.

### 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

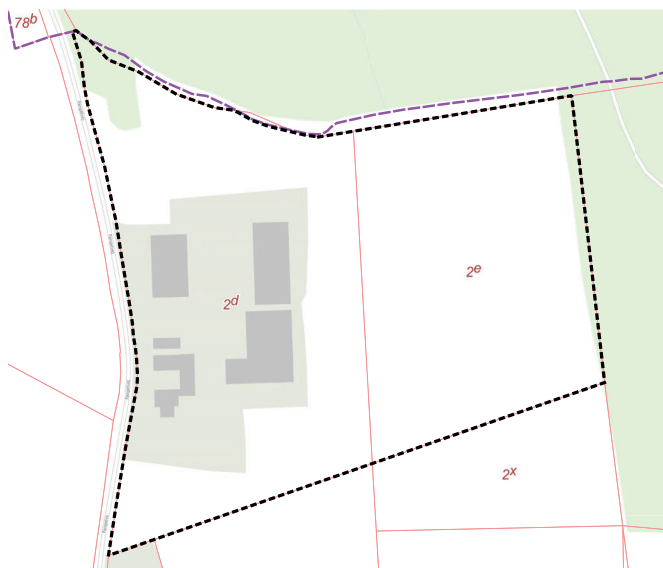
Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler: matr. nr. 2d og 2e, Søby Søgård Hgd, Vejle. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1. Området udgør 49.363 m<sup>2</sup>.

### § 2.2

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Ved den endelige vedtagelse af denne plan overføres landzonearealet, som vist på bilag 2, til byzone.

### Ad. § 2.2

Ved overførsel til byzone skal landbrugspligten ophæves ved Landbrugsstyrelsen. Det er ejerens ansvar.



## § 3 Anvendelse

### § 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhverv i form af smedevirksomhed med dertilhørende lager, samt tilknyttet bolig. Liberalt erhverv, som kan drives fra boligen, er tilladt.

Der må kun etableres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører gener i form af støj, lugt eller luftforurening, samt jord- og grundvandsforurening.

### § 3.2

I lokalplanområdet må der være én bolig i forbindelse med en virksomhed. Dette under forudsætning af:

- at beboer er tilknyttet virksomheden.
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering der ikke kan dækkes på den pågældende ejendom.

### § 3.3

Inden for lokalplanområde kan der opføres transformerstationer og andre tekniske anlæg.

### Ad. § 3

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

## § 4 Udstykning

### § 4.1

Området må ikke udstykkes.

### § 4.2

Bolig kan ikke skilles fra virksomheden.

### §4.3

Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes som mindre grunde.

## § 5 Vej- og stiforhold

### § 5.1

Vejadgang skal ske fra Fangelvej.

### § 5.2

Der skal udlægges parkeringspladser svarende til parkeringsnormer i den gældende kommuneplan.

### § 5.3

Der må som adgang til boligen være op til 5 m bred indkørsel, som vist på bilag 4.

### § 5.4

Der må som vejadgang til virksomheden være én indkørsel op til 8 m i bredden i fast belægning eller 2 mindre indkørsler, én til medarbejderne og én udelukkende til større lastbiler og varevogne med en samlet bredde på op til 8 m.

### § 5.5

Ved ny bebyggelse, skal der etableres en ny udkørsel nordfor den eksisterende indkørsel, så der er ensrettet ind- og udkørsel. Indkørslen må ikke bruges som udkørsel. Udkørslen skal placeres vinkelret på Fangelvej uden mulighed for indkørsel.

### Ad. § 5.4

Hensigten med at begrænse bredden af indkørslen er at for give et udtryk langs landevejen der minder mere om blandet bolig og erhverv end kun erhverv og dermed få hastigheden ned langs vejen. Dette er vigtigt, fordi der ligger boliger i nærheden.

### Ad. § 5.5

Fangelvej er en forholdsvis smal vej til håndtering af store lastbiler i forbindelse med virksomheden. Oversigtsforhold ved den nuværende indgang er desuden ringe. For at forbedre trafiksikkerhed i området, stilles der krav at der etableres en ensrettet intern vej uden mulighed for udkørsel på nuværende indgang. Udkørsel skal placeres længere mod nord og etableres vinkelret til Fangelvej for at sikre et bedre oversigtsforhold.

Etablering af overkørsler til matrikler fra offentlig vej, skal godkendes af vejmyndigheden, her Faaborg-Midtfyn Kommune.

## § 6 Omfang og placering

### § 6.1

Bygninger må maks. opføres i 2 etager uden udnyttelig tagetage.

### § 6.2

Bygningshøjdemå maks. være 11 m for erhvervsbygninger og 8,5 m for bolig/udhuse målt fra naturligt terræn i henhold til koterne vist på bilag 5.

### § 6.3

Inden for byggefelt 1, som vist på bilag 3, må der maks. opføres 3800 m<sup>2</sup> erhvervsareal.

### § 6.4

Der må maks. opføres 4000 m<sup>2</sup> ny erhvervsbebyggelse inden for byggefelt 2, som vist på bilag 3.

### § 6.5

Først efter byggefelt 2 er fuldt udbygget, må der opføres maks. 2000 m<sup>2</sup> ny erhvervsbebyggelse inden for byggefelt 3, som vist på bilag 3.

### § 6.6

Boligen kan udvides op til 500 m<sup>2</sup>. Dertilknyttede udhuse og småbygninger skal placeres indenfor haveanlægget syd/sydpøst for boligen. Der kan samlet bygges maks. 150 m<sup>2</sup> udhus til boligen.

### § 6.7

Ny bebyggelse skal placeres mindst 10 m fra Fangelvejs midterlinje.

### § 6.8

Der må ikke bebygges tættere på skovbryn end 30 m mod nord og øst, som vist på bilag 3.

### SKILTNING PÅ FACADE

### § 6.9

Der må kun opsættes et firma- og logoskilt på facade. Skilte skal udføres som enkeltstående bogstaver/logo på facaden, det enkelte bogstav/logo må ikke overstige 0,7 m i højden. Derudover må der opsættes mindre oplysnings- og henvisningsskilte på facade på maks 1 m<sup>2</sup>. Skilte må ikke rage op over facaden/tagfod. Skilte på facaden må ikke belyses.

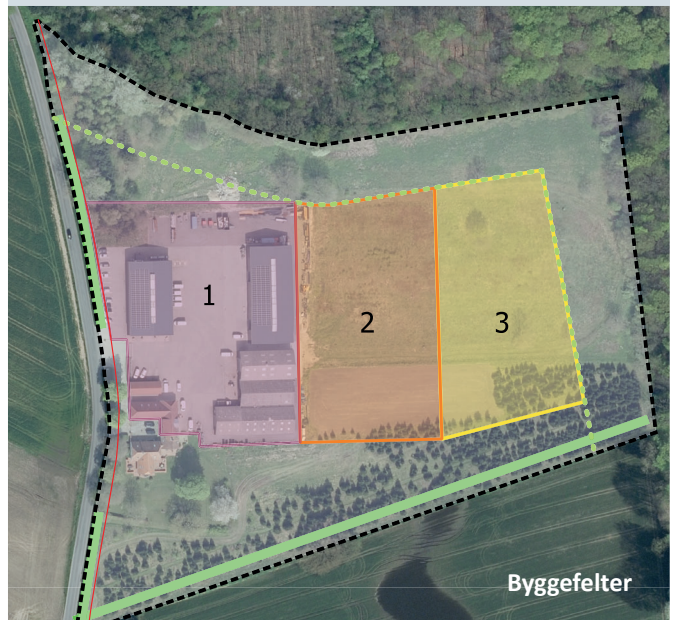
### Ad. § 6.2

Af hensyn til omkringliggende landskab, sikrer bestemmelsen, at bebyggelse i byggefelterne 2 og 3 ikke gives en højde der overstiger tagryggen på eksisterende bygninger.

Bygningshøjden fastlægges efter beregningreglerne i BR18 ([www.bygningsreglementet.dk](http://www.bygningsreglementet.dk)).

### Ad. §§ 6.3 - 6.5

Lokalplanen giver mulighed for ny erhvervsbebyggelse, som skal holdes indenfor fastlagte byggefelter for at sikre, at der ikke sker uhensigtsmæssig spredning af bebyggelse.



### Ad. § 6.3

I dag er der opført 3176 m<sup>2</sup> erhvervsareal inden for byggefelt 1. Der gives mulighed for en yderligere 600 m<sup>2</sup> erhvervsareal indenfor samme areal.

### Ad. § 6.7

Der er tinglyst en servitut på matriklen med forbud mod byggeri indenfor 10 m fra vejmidten på Fangelvej. Servituten skal respekteres.

### Ad. § 6.8

Hele området er omfattet af skovbyggelinje. Der er ansøgt om en reduktion af skovbyggelinjen, men for at minimere påvirkning af ny bebyggelse på skoven og skovbryn må der ikke bebygges indenfor 30 m fra skovbryn.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

### BOLIG

#### § 7.1

Tage på boligbebyggelse skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 35 og 45 grader.

#### § 7.2

Tagbeklædningen må ikke udføres i blanke eller reflekterende materialer med et glanstal på over 5.

#### § 7.3

Kviste skal udføres som saddeltagskvist, rytterkvist eller afvalmede rytterkvist. Placeres der flere kviste på en tagflade, skal kvistene være ens.

#### § 7.4

Facader skal udføres i jordfarver eller disses blanding med hvid eller sort. Jordfarver fremgår af bilag 6.

### ERHVERV

#### § 7.5

Tage på erhvervsbebyggelse skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 15-45 grader. Ved sammenbygning med eksisterende erhvervsbyggeri, skal hældning være samme som eksisterende.

#### § 7.6

Tagbeklædningen må ikke udføres i blanke eller reflekterende materialer med et glanstal på over 5.

#### § 7.7

Udvendige bygningsdele på erhvervsbyggeri skal holdes i mørke afdæmpede jordfarver, som harmonerer med omgivelserne. Jordfarver fremgår af bilag 6.

#### § 7.9

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

- de skal være anti-refleksbehandlede.
- de skal lægges på tagfladen og være parallelle med tagfladen.
- de skal placeres, så de udgør ét samlet rektangel.
- de skal placeres, så elementer som ovenlysvinduer, udluftningshætter mv. ikke bryder solpanel/solcelle fladen.

#### Ad. § 7.1

Taget skal udføres som symmetriske saddeltage for at tilpasse eksisterende bebyggelse i området og for at tilpasse husets oprindelig arkitektur.

#### Ad. §§ 7.2 og 7.7

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

#### Ad. § 7.9

Nu mere effektive solceller er, des mindre reflekterer de lyset, men de fleste solceller reflekterer lyset i et eller andet omfang. Anti-refleksbehandling sikrer, at refleksionsgener begrænses mest muligt.

## SKILTNING PÅ UBEBYGGEDE AREALER

### § 7.10

Der må kun placeres ét skilt mod vejen. Skiltet skal placeres så det ikke påvirker oversigtsforholdene for trafikanter og må maksimalt have en højde på 3 m og en bredde på 1,5 m. Derudover må der opsættes oplysnings- og henvisningsskilte på maks 1 m<sup>2</sup>.

Skilte må ikke opsættes på master eller tag, eller så dele af skiltet rager op over facaderne. Skilte må ikke være digitale eller udformes som lyskasser. Evt. belysning skal udføres enten som coronabeslysning eller enkeltstående bogstaver med lysdioder med lysdæmper.

### § 7.11

Der må ikke opsættes flagstænger til brug for markedsføring.

### § 7.12

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

### § 7.13

Paraboler må kun opsættes på bygninger.

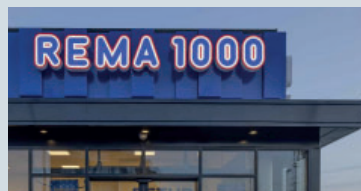
### Ad. § 7.10

Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende. Skiltene skal placeres på egen matrikel eller på bygningernes facader.

Lysende skilte skal udføres som coronabelysning eller bogstaver med lysdioder med lysdæmper, for at minimere påvirkning på kirken, som ligger over for. Det minimerer også lysforurening i bymidten.



*Eksempel på et skilt med coronabelysning.*



*Eksempel på et skilt med enkeltstående bogstaver med lysdioder.*

## § 8 Ubebyggede arealer

### TERRÆNREGULERING

#### § 8.1

Det naturlige terræn, som vist på bilag 5, skal i videst muligt omfang bevares.

#### § 8.2

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 1,25 m i forhold til det naturlige terræn. Bestemmelsen omkring terrænregulering gælder ikke for anlæg til regnvandshåndtering og interne vejanlæg.

#### § 8.3

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

### BEPLANTNING

#### § 8.4

Langs den vestlige og sydlige skel, skal afskærmende beplantning etableres og opretholdes i en højde af min. 4 m, en bredde af min. 5 m og bestå af min. 3 rækker planter. Eksisterende beplantning kan indgå i beplantningsbælte. I det tilfælde at beplantningen forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign., skal beplantningen genetableres.

#### § 8.5

Beplantning skal bestå af min. 5 forskellige træer og buske. Bevares eksisterende træer og/eller buske, kan disse tælles med. Der må ikke plantes invasive arter.

#### § 8.6

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

#### § 8.7

Der må opsættes støjreducerende tiltag, som f.eks. støj-dæmpende hegn/hegnsmur, bag beplantningsbælter langs den vestlige og sydlige skel, hvis nødvendigt for at overholde vejledende støjgrænser i skel.

#### § 8.8

Ved anlæg af udkørsel jf. § 5.5, kan arealet til beplantning reduceres i det omfang, det er nødvendigt.

### OPLAG

#### § 8.9

Materialer og opstillede arbejdsredskaber må oplagres med en maks. højde på 4 m.

#### Ad. § 8.4

Beplantning skal etableres og opretholdes for at fastholde den visuelle oplevelse langs vejen og mod landskabet. En varieret beplantning fremmer biodiversiteten og øger herlighedsværdien. Et robust læhegn består af min. 3-5 rækker og 5-7 forskellige arter, blandede buske og træer. Det vurderes ikke nødvendigt at stille krav til beplantning mod nord og øst, hvor der er i dag fredskov.

#### Ad. § 8.5

Egnskarakteristisk beplantning er fx: Fuglekirsebær, Almindelig hæg, slåen, tjørn, Vild skovæble, hassel og syren. Andre muligheder er Sargents æble, Rød kornel, Kvalkvæd, almindelig liguster, Røn, Hyld, og Fjeldrøvs.

Se Miljøstyrelsens hjemmeside for en oversigt over invasive arter.

#### Ad. § 8.6

Færdigudvokset levende hegn må ikke overskride skel mod vej, med mere end 50 cm i vækstsæsonen, for så at blive klippet ind minimum 1 gang årligt til at følge skel.

#### Ad. § 8.7

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af Maskinværkstedsbekendtgørelsen, som har strengere krav til støj end Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

#### Ad. § 8.8

Beplantning kan reduceres for at give plads til vejen og for at sikre gode oversigtsforhold.

### § 8.10

Udendørs oplag må kun finde sted inden for byggefelt 2 og 3.

## BELYSNING

### § 8.11

Belysning på ubebyggede arealer skal være afskærmet, retningsbestemt indad mod ejendommen og nedadvendt, og placeres maks. 4 m over terræn.

## REGNVAND OG BEFÆSTELSE

### § 8.12

Ejendom skal sikres op til minimum en 10 års regnhændelse.

### § 8.13

Regnvand fra tage og befæstede arealer, dog med undtagelse af vejvand, skal så vidt muligt nedsives via et lokalt afvandingssystem. Hvis terrænforhold forhindrer overjordisk tilslutning, kan regnvand afledes i rør.

### § 8.14

Der kan etableres et regnvandbassin indenfor lokalplanområdet, dog ikke indenfor 25 m fra åen mod nord eller 30 meter fra fredskov.

### Ad. § 8.12 - 8.13

Bestemmelserne vil sikre at udnyttelse af det pågældende område ikke forværrer problematikken med vand andetsteds. Vand skal, så vidt muligt, holdes på egen grund.

Befæstelsesareal er inklusiv bebyggelse.

## § 9 Forudsætning for ibrugtagning

### § 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 8.4-8.7 og § 8.12.

### § 9.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje og parkering som anført under lokalplanens §§ 5.1-5.6.

## § 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser.

## § 11 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer

### § 11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 2025-6 ophæves Lokalplan 2021-9 Fangelvej 98, Broby, tinglyst 17. december, 2021 i sin helhed.

### Ad. § 11

Dette afsnit indeholder bestemmelser om ophævelse af servitutter og lokalplaner, samt bestemmelser om bonusvirkning i landzone og dispensationer fra naturbeskyttelsesloven, som er indeholdt i lokalplanen. Relevante servitutter, som ikke ophæves og respekteres af lokalplanen, fremgår af redegørelsens afsnit om servitutter.

## § 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 udstykses, 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

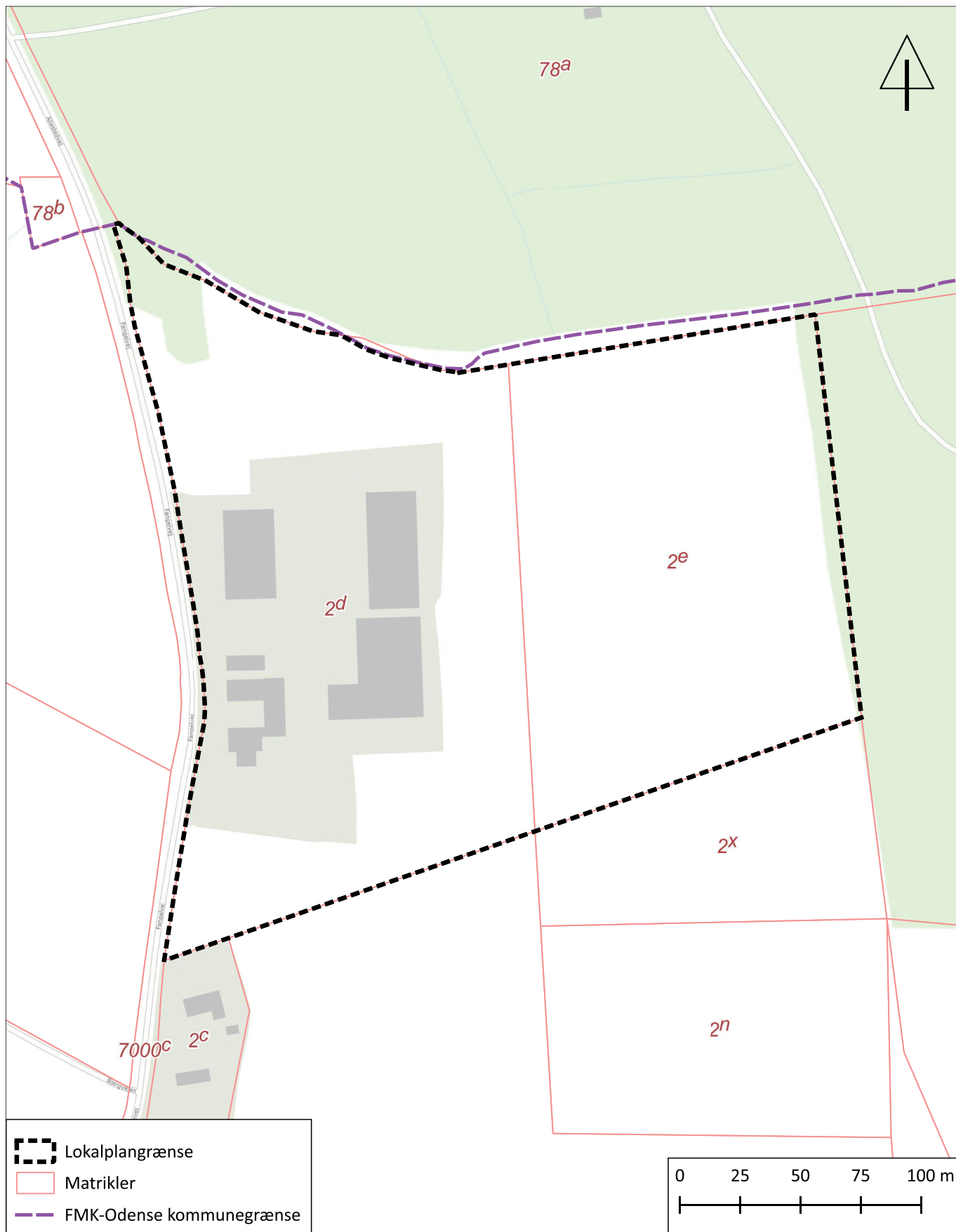
#### Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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.

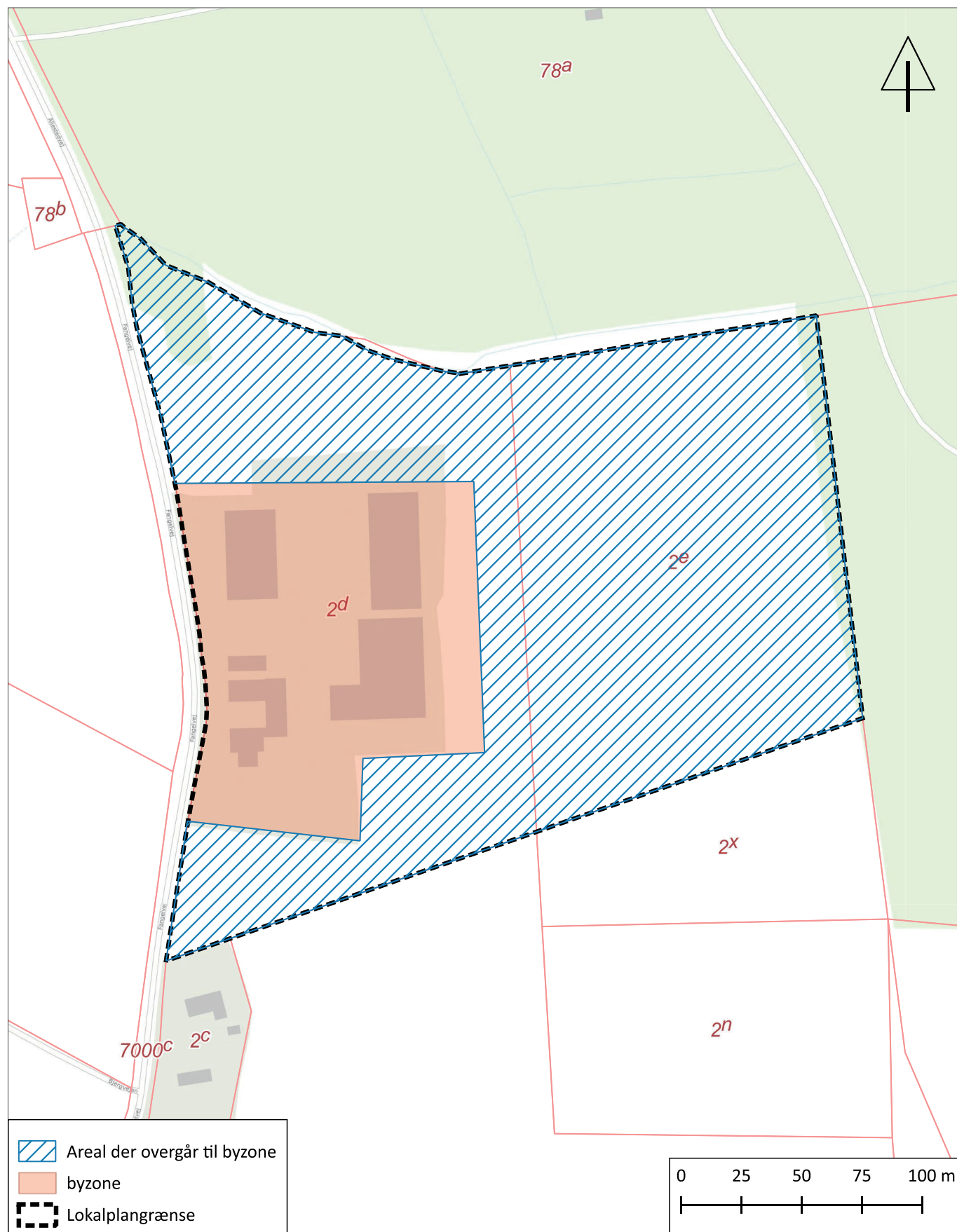
# Bilag

Planafgrænsning og delområdeafgrænsning mv. kan ses på digitalt kort på [plandata.dk](http://plandata.dk)

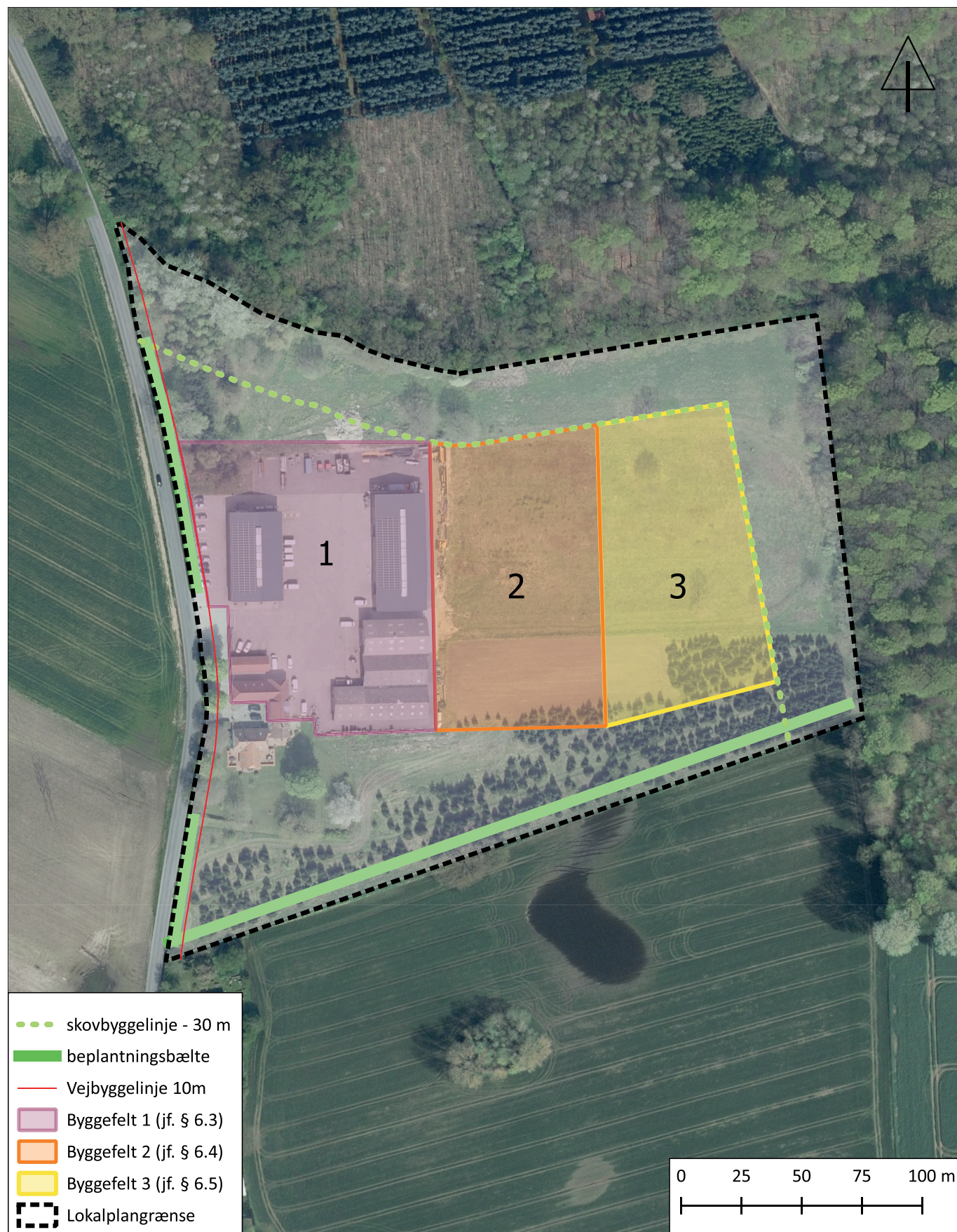
## 1. Lokalplangrænse og matrikler



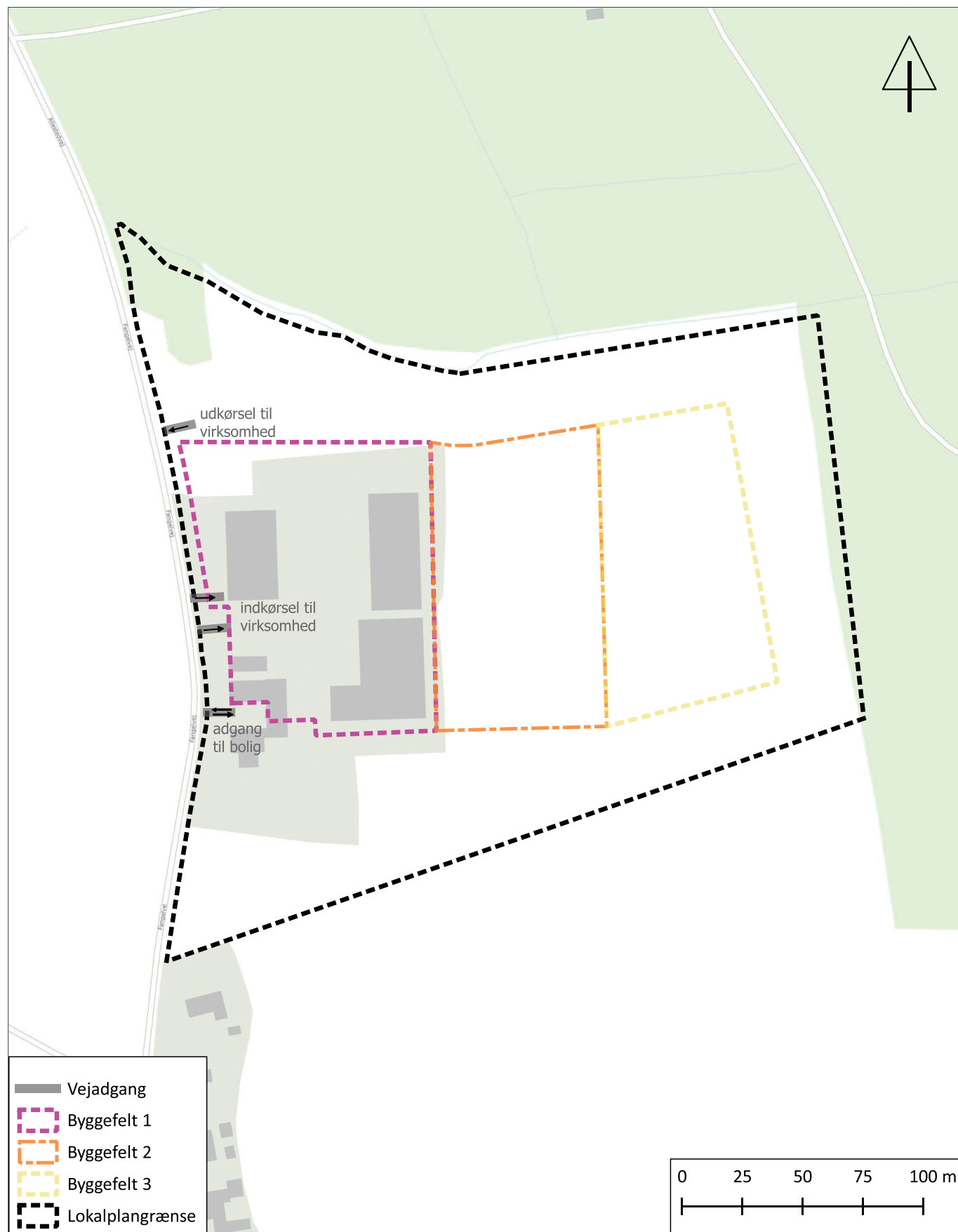
## 2. Zoneforhold



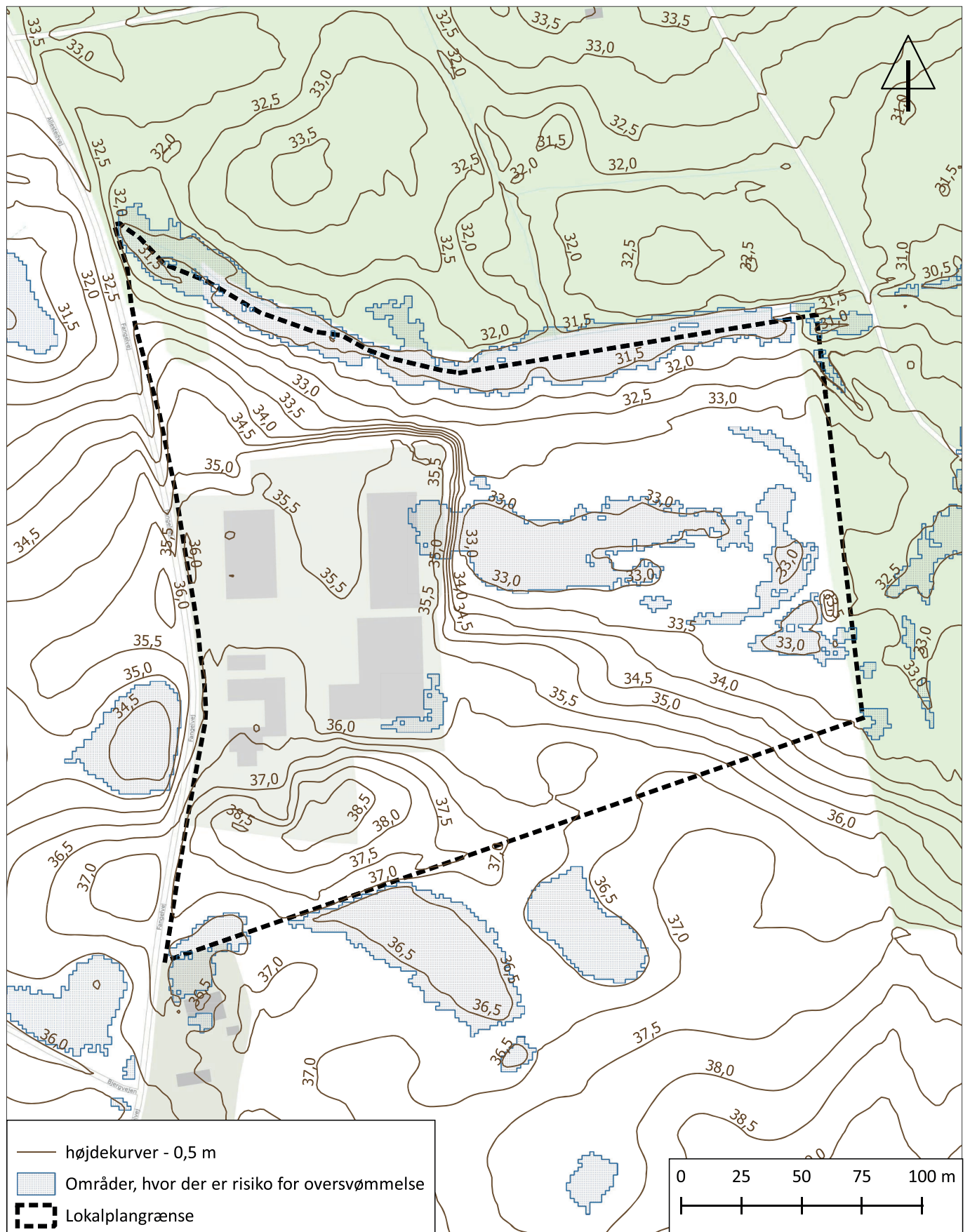
### 3. Byggefelter, skovbyggelinje og beplantning



## 4. Vej- og stiforhold




## 5. Terræn, klimatilpasning og regnvandshåndtering



## 6. Jordfarver



Ultramarin S3060 - R70B



Brændt umbra S8010 - Y70R



Dodenkopf S7020 - Y90R



Oxydrød S4550 - Y80R




Rød okker/brændt okker S3060 - Y60R



Rå siena S4050 - Y20R



Gul okker S2050 - Y20R



Jernvitriolkalk (ikke et pigment, derfor ingen farvekode)



Grøn jord S5020 - G50Y



By, Land og Kultur  
Mellemgade 15  
5600 Faaborg  
[plan@fmk.dk](mailto:plan@fmk.dk)  
7253 2036