



Lokalplan nr. 90

Erhvervsområde ved Asperup vest for Hedegaardsvej

februar 2007



NØRRE AABY KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE LOKALPLAN NR. 90 NØRRE AABY KOMMUNE

LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	3
§ 1 Lokalplanens retsvirkninger	3
§ 2 Lokalplanens formål	3
§ 3 Lokalplanens område og zonestatus	4
§ 4 Områdets anvendelse	4
§ 5 Udstykninger.....	4
§ 6 Vej- og parkeringsforhold	4
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	5
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	6
§ 9 Ubebyggede arealer	7
§ 10 Skiltning og reklamering	7
§ 11 Miljøforhold	8
§ 12 Tekniske anlæg	8
§ 13 Vedtagelsespåtegning	9
§ 14 Tinglysning	10
 KORTBILAG 1.....	 11
 KORTBILAG 2.....	 12
 BILAG 3 SKILTNING OG REKLAMERING	 13
 LOKALPLANENS REDEGØRELSE	 15
Lokalplanens forhold til anden planlægning	15
Nødvendige tilladelser fra øvrige myndigheder for planens virkeliggørelse.....	19

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

NØRRE AABY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 90 for et erhvervsområde

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§ 1 Lokalplanens retsvirkninger	Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om planlægning 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 m.v., der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
§ 2 Lokalplanens formål	Lokalplanens formål er: • at fastlægge områdets anvendelse til erhverv • at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone • at overføre del af matr. nr. 7-a, Asperup By, Asperup fra landzone til byzone, således at hele lokalplanområdet efter planens vedtagelse er i byzone.

§ 3 Lokalplanens område og zonestatus	Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanområdet omfatter del af nuværende matr.nr. 7-a, Asperup By, Asperup. Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres hele lokalplanområdet fra landzone til byzone.
§ 4 Områdets anvendelse	1. Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må ikke indrettes boliger i området. 2. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området. 3. Området indenfor en afstand af 200 meter fra gastransmissionsledningen, jf. kortbilag 1 må anvendes til virksomheder med pladskrævende aktiviteter og med et begrænset antal personer. Energinet.dk skal godkende og fastsætte vilkårene for byggeri indenfor dette område.
§ 5 Udstykninger	Området kan udstykkes i parceller, og parceller/matrikler kan sammenlægges efter Kommunalbestyrelsens godkendelse.
§ 6 Vej- og parkeringsforhold	1. Der udlægges ny adgangsvej til lokalplanområdet med tilslutning til Hedegaardsvej i et prioriteret T-kryds med primær kanalisering eller en rundkørsel udført efter gældende vejregler som vist på kortbilag 2. Adgangen til erhvervsområdet skal etableres i den nordligste del af erhvervsområdet.

	2. Der er tinglyst deklaration om adgangs-begrænsning fra Hedegaardsvej. 3. Eksisterende markoverkørsler til lokalplanområdet (3 stk.) skal lukkes i forbindelse med byggemodning af området. 4. Placering og udformning af veje internt i lokalplanområdet fastlægges efterhånden som arealerne udnyttes. 5. Alle veje i området får status af private fællesveje 6. De enkelte parceller kan ikke have direkte overkørsel til Hedegaardsvej. 7. Ved vejtilslutningen til Hedegaardsvej pålægges oversigtsareal med dimensionerne 225 m langs med Hedegaardsvej og 3 m langs med adgangsvejen målt fra stopposition på adgangsvejen. Inden for oversigtsarealet må der ikke forefindes genstande, beplantning mv. der hindrer den fri oversigt. 8. Der skal udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 100 m² erhvervsetageareal. 9. Parkeringsarealer skal være tæt afskærmede mod motorvejen således, at de ikke er synlige herfra.
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	1. Det bebyggede areal for hver enkel ejendom må ikke overstige 50 % af grundarealet. 2. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 5,6 m³/m² grundareal. 3. Bygningshøjden må ikke overstige 16,0 m over terræn. Skorstene, siloer og antennemaster må dog have en højde på maksimalt 25,0 m. 4. Bebyggelser skal i forhold til naboskel respektere et skråt højdegrænseplan på 3,0 m + 1,0 gange afstanden til skel.

	5. Der pålægges følgende byggelinier langs veje: • Motorvej E20: 25 m fra vejskel / 70 m fra vejmidte, jf. kortbilag 1. • Hedegaardsvej: 30 m fra vejmidte • Nye veje i området: 15 m fra vejmidte 6. Der gælder desuden følgende tidligere tinglyste byggelinier langs med tilkørselsrampen til Motorvej E20 og Hedegaardsvej, hvor der ikke må etableres nogen form for byggeri eller anlæg, herunder foranstaltninger til støjafskærmning: • Motorvej E20: 30 m fra vejmidte/venstre kant af vejbane på tilkørsel + højdetillæg på 1,5 gange højdeforskellen mellem kørebanen og terræn ved sokkel. • Hedegaardsvej: 20 m fra vejmidte + højdetillæg på 1,5 gange højdeforskellen mellem kørebanen og terræn ved sokkel. 7. I området indenfor en afstand af 200 meter fra gastransmissionsledningen, jf. kortbilag 1 skal Energinet.dk godkende og fastsætte vilkårene for byggeri.
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	1. Udvendige bygningssider, herunder tage, må ikke fremtræde i blanke og reflekterende materialer undtaget glas og polerede natursten. Farvemæssigt skal bebyggelsen fremtræde i naturlige og afdæmpede farver. Stærke røde, gule, blå og grønne farver er således ikke tilladt på udvendige bygningssider.

§ 9 Ubebyggede arealer	1. Ubebyggede arealer skal med beplantning, befæstelse eller lignende gives et efter Kommunalbestyrelsens vurdering ordentlig udseende. 2. I forbindelse med bebyggelse skal der tilvejebringes udendørs opholdsarealer svarende til mindst 5 % af bruttoetagearealet. Ved opholdsareal forstås sammenhængende fællesarealer indrettet til ophold for de i bebyggelsen beskæftigede. 3. Den byggefri zone på 25 m fra vejskel langs med motorvejen / 70 m fra motorvejsmidte jf. kortbilag 1 skal fremtræde græssået, evt. med spredte grupper af årstidens blomster, træer eller buske. Der må ikke være nogen form for vej- og parkeringsarealer, skiltning, udstilling af produkter eller oplag i den byggefri zone. 4. Udendørs udstilling af produkter og oplag skal være tæt afskærmede mod motorvejen således, at de ikke er synlige herfra. 5. Udendørs lyskilder må ikke være synlige fra motorvejen. Projektører, spots og lignende lysarmaturer må ikke anvendes til belysning af skilte og bygninger.
§ 10 Skiltning og reklamering	1. For erhvervsbygninger i lokalplanområdet gælder, at der på facaden kan opsættes skilte med virksomhedens navn og bomærke. Facadeskiltenes størrelse skal tilpasses bygningens karakter og respektere de øvrige farvevalg på bygningen. Der skal være "luft" omkring facadeskilte, så man kan se, at de sidder på en mur. Der må højst opsættes facadeskilte på to bygningssider pr. virksomhed. Der tillades endvidere mindre henvisningsskilte ved indkørslerne. Endelig må der opsættes 1-2 skiltesøjler (pyloner) pr. ejendom, som beskrevet i

	bilag 3. Jævnfør endvidere retningslinier for skiltning mv. i bilag 3. Der må ikke opsættes bevægelige eller blinkende skilte.
§ 11 Miljøforhold	1. På grund af drikkevandsinteresserne i området skal virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie og kemikalieprodukter, etablere særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystemer, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening. En vurdering af forureningsrisikoen skal godtgøre, at placeringen er forsvarlig. 2. Miljøkravene til virksomheder i området reguleres af miljølovgivningen herunder Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".
§ 12 Tekniske anlæg	1. Samtlige ledningsanlæg skal etableres under terræn. 2. Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. transformerstation, fællesantenne, regnvandsbassiner, såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne.



§ 13 Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan nr. 90 er godkendt af Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 13. oktober 2006.

Hanne R. Christensen
Borgmester

/ Vibeke Nørby
Forvaltningschef

I henhold til Lov om planlægning har Middelfart Byråd den 5. februar 2007 vedtaget lokalplan nr. 90 endeligt.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Thorbjørn Sørensen
Teknik- og miljødirektør

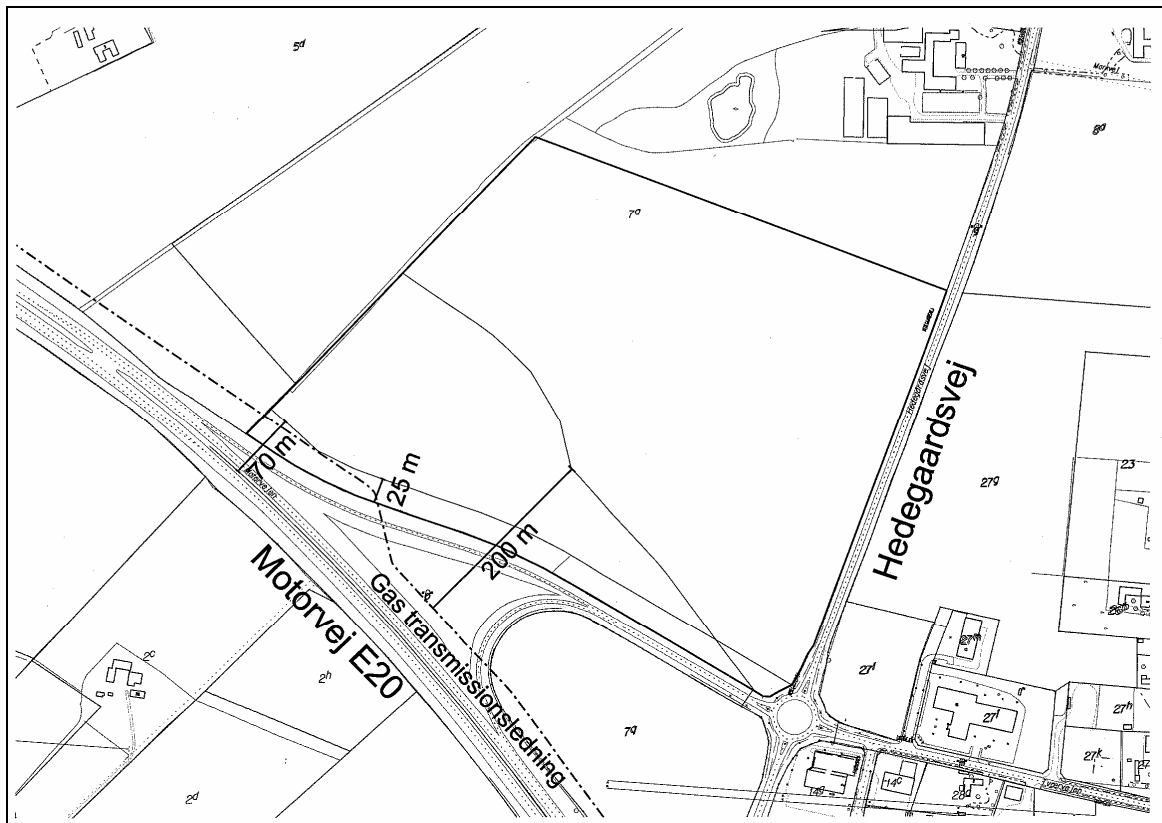
Dato for Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

Dato: 21. februar 2007



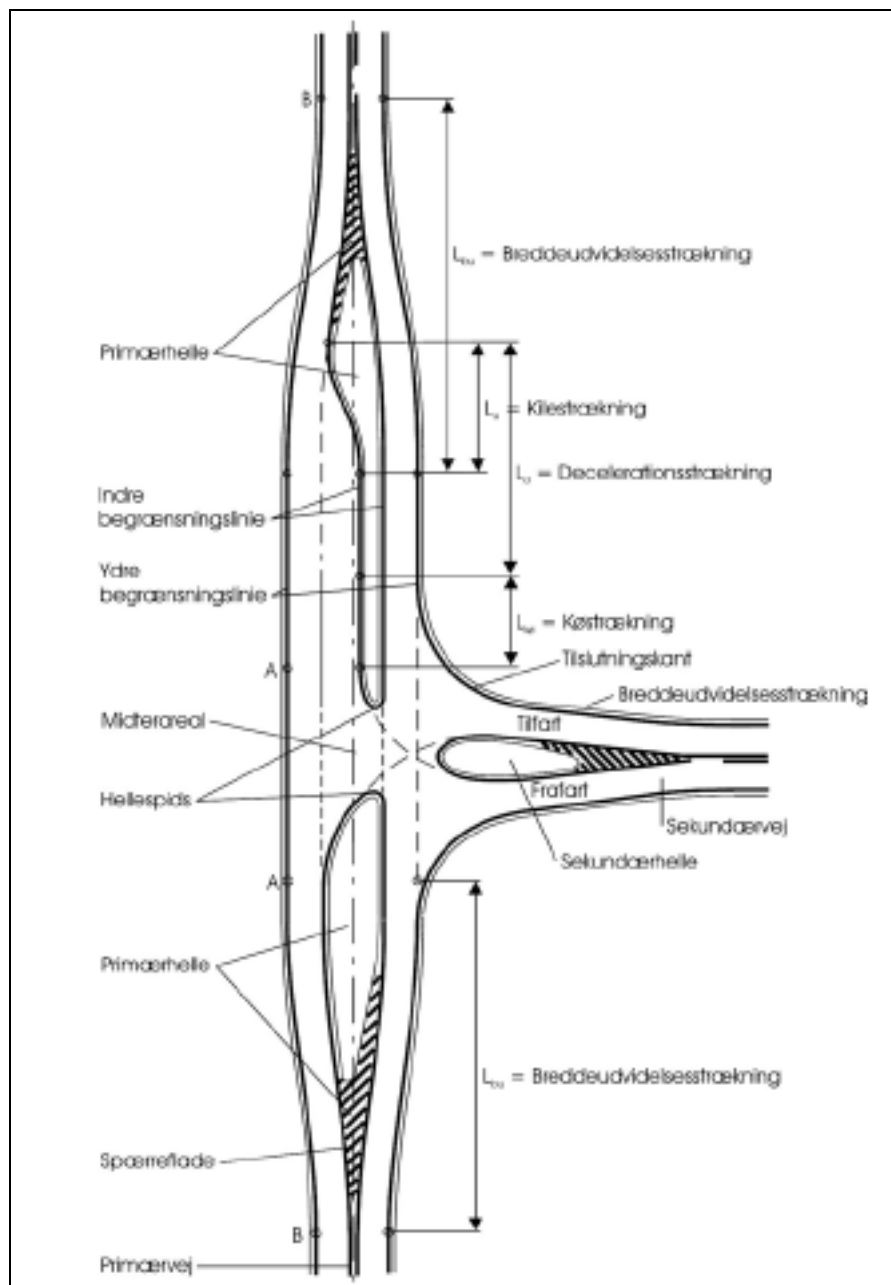
§ 14 Tinglysning

KORTBILAG 1



Afgrænsning af lokalplanområdet med angivelse af byggelinie 25 m fra vejskel langs med motorvejen / 70 m fra motorvejsmidte samt gastransmissionsledning og 200 m sikkerhedszone.

KORTBILAG 2



Princip for udformning af vejkrøds med primær kanalisering ved tilslutning af adgangsvej til Hedegaardsvej. Alternativt udformes vejkrødset som en rundkørsel.

BILAG 3 SKILTNING OG REKLAMERING

I området kan der opsættes skilte efter følgende retningslinier:

- A: Skiltning på virksomheder og institutioners facader.
- B: Alternativ skiltning ved virksomheder og institutioner udført som fritstående søjle.
- C: Henvisningsskilte til virksomheder/institutioner placeret ved virksomhedens vejadgang.

Skiltetype A - Facadeskilte

Skiltning må kun udføres på én bygning og kun på to facadesider, f.eks. på hovedbygning, administrationsbygning eller lignende.

Skiltning må kun udføres i form af navn og eventuelt logo. Skiltningen skal udføres med en størrelse, formgivning, farve- og materialevalg samt placering, der er i harmoni med bygningens arkitektur.

Virksomhedens navn skal udføres som enkeltstående bogstaver med en max. højde på 80 cm. Bogstaverne tillades indirekte belyst, som kontur eller udført f.eks. som spinkle formede neonrør. Etableres der logo på facaden må logoets størrelse udgøre max. 0,8 m².

Skiltetype B - Skiltesøjler (pyloner)

Alternativt kan der skiltes med virksomhedens navn og logo med en max. bredde x højde på 1 x 3 meter.

Skiltesøjlen skal placeres indenfor eventuelle byggelinier og højst 3 meter fra bygningsfacaden.

Der må kun opsættes to skiltesøjler på hver ejendom.

Skiltning må kun udføres i form af navn og eventuelt logo. Skiltningen skal udføres med en størrelse, formgivning, farve- og materialevalg samt placering, der er i harmoni med bygningens arkitektur. Teksthøjden må udføres med en højde på max. 80 cm.

Etableres søjlen med logo må logoets størrelse udgøre max. 0,8 m².

Navn og logo tillades indirekte belyst, som kontur eller udført fx som spinkle formede neonrør.

Skiltesøjler på ejendomme, der grænser til motorvej

Der må oprettes én skiltesøjle foran facader mod motorvejen med en max. bredde x højde på 1,5 x 6 meter.

Skiltet skal placeres inden for byggelinien mod motorvejen og med en max. afstand fra hovedbygningens facade på 8 meter.

Der må kun opsættes én skiltesøjle mod motorvejen. Skiltesøjlen må kun udføres med navn og eventuelt logo.

Skiltningens skal udføres med en størrelse, formgivning, farve- og materialevalg samt placering, der er i harmoni med bygningens arkitektur. Endvidere skal skiltesøjlen udføres med en bogstavhøjde på max. 80 cm.

Etableres der logo på søjlen må logoets størrelse udføres på max. 0,8 m².

Skiltetype C – Henvisningsskilte

Et henvisningsskilt tillades opsat ved virksomhedens vejadgang på egen grund (indkørsel til ejendom).

Skiltet kan udformes i en galvaniseret stålkonstruktion eller letmetal med en dobbeltsidet skilteflade (ca. 60 x 1,20 cm) udført på en hvid skilteplade.

Skilteteksten må kun omfattede virksomhedens navn, logo og henvisningstekst trykt på skiltefladen.

Skiltekonstruktioner må udføres med en max. højde på 120 cm.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til anden planlægning

a. Regionplanen	Lokalplanområdet er udpeget som fremtidigt erhvervsområde i Regionplan 2005. Det fremgår af regionplanen, at udnyttelsen af området forudsætter, at trafikbetjeningen skal afklares gennem den mere detaljerede kommunale planlægning i samarbejde med vejmyndigheden, således at trafikafviklings- og trafiksikkerhedsinteresser varetages forsvarligt, jf. regionplanens retningslinier.
	Grundvandsbeskyttelse Der er særlige drikkevandsinteresser i hele lokalplanområdet. Området er indvindingsopland til Nørre Aaby Vandværk. I henhold til regionplanens retningslinie 7.2.6 bør virksomheder der oplagrer, anvender eller fremstiller olie og kemikalieprodukter placeres uden for indvindingsoplande til vandværker. Ved placering i vandværkernes indvindingsoplande skal en vurdering af forureningsrisikoen godtgøre, at placeringen er forsvarlig. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystemer, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening. Kommunalbestyrelsen skal anvise løsningsmulighed for omlægning af indvinding til almen vandforsyning, der må ophøre som følge af stor risiko for forurening.

	Vejtrafikstøj En del af lokalplanområdet ligger inden for et i regionplanen udpeget støjkonsekvensområde langs med Motorvej E20 og Hedegaardsvej, hvor støjbelastningen fra vejtrafik overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 55 dB(A) for boligområder. I henhold til retningslinie 3.1.6 i Regionplan 2005 må der som hovedregel ikke udlægges arealer til støjfølsomme formål i områder, der belastes med støj fra eksisterende eller planlagte veje. Støjbelastede områder er kendetegnet ved, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ikke kan overholdes. Der findes ikke vejledende grænser for vejtrafikstøj i industriområder. Dette skyldes, at industrivirksomhed ikke er støjfølsom anvendelse. Lokalplanen pålægger en byggelinie på 25 m fra vejskel langs med motorvejens frakørsel nr. 57. I forbindelse med lokalplanlægning for et andet erhvervsområde langs med Motorvej E20 i Middelfart Kommune blev der i 2006 udført en beregning af støjbelastningen fra motorvejen. Under forudsætning af at trafikken er den samme på strækningen ud for Nørre Aaby vurderes det, at støjbelastningen inden for byggelinien på 25 m i det vestlige hjørne af lokalplanområdet, hvor afstanden til selve motorvejen er mindst, ikke vil overstige 70 dB(A), som er Miljøstyrelsens vejledende grænse for virksomhedsstøj i erhvervs- og industriområder.
	Virksomhedsstøj Det fremgår af regionplanens retningslinie 2.5.1, at der ved udlæg af arealer til erhvervsformål skal sikres en passende afstand til eksisterende og planlagt støjfølsom arealanvendelse, så virksomheder i

	erhvervsområdet kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Det nærmeste kommuneplanlagte boligområde ligger i Asperup ca. 550 m fra lokalplanområdet. Afstanden til nærmeste enkeltliggende bolig i det åbne land er ca. 230 m. Det vurderes, at virksomheder i lokalplanområdet evt. ved etablering af støjdæmpende foranstaltninger vil kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.
b. Kommuneplanen	Lokalplanområdet er udlagt som erhvervsområde i kommuneplanen. Området er benævnt område E2.3 i Kommuneplanrammer for lokalplanlægning 2006. Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området. Bygningshøjden er begrænset til 10,0 m, dog må skorstene, siloer og antennemaster have en højde på maks. 25 m. Bygningernes rumfang må ikke overstige $3,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ grundareal. Det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundarealet. Lokalplanforslaget muliggør byggeri med maks. højde på 16,0 m og med et rumfang på $5,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$. For at skabe overensstemmelse mellem lokalplanforslaget og kommuneplanen er der udarbejdet et tilhørende forslag til tillæg nr. 2 til Kommuneplanrammer for lokalplanlægning 2006.

c. Spildevandsplan	Hele området vil blive omfattet af spildevandsplanen med offentlig kloakering. Spildevandet vil blive afledt til Nørre Aaby Renseanlæg.
d. Vandforsyning	Lokalplanområdet ligger inden for Båring-Asperup Vandværks forsyningsområde.
e. Varmeforsyning	Kommunen vil arbejde for at indgå aftale med Naturgas Fyn om forsyning af området med naturgas.
f. Udbygning af Motorvej E20	Lokalplanområdet afgrænses mod syd af den nordlige frakørsel nr. 57 på Motorvej E20. Vejdirektoratet gennemfører i perioden fra 2005 til udgangen af 2007 en VVM-undersøgelse for en udbygning af Den fynske Motorvej E20 mellem Odense Vest og Middelfart fra 4 til 6 spor. Der er endnu ikke udarbejdet projektforslag for udbygningen af motorvejen. Det er dog højst tænkeligt, at det endelige projekt vil omfatte en ombygning af til- og frakørslen, og at der herved vil opstå behov for udvidelse af vejarealet ind i lokalplanområdet. Vejbestyrelsens erhvervelse af de nødvendige arealer kan ske ved ekspropriation. For at undgå konflikter med planerne om udbygning af motorvejen indførte Vejdirektoratet i slutningen af 2005 en fast høringsprocedure, hvorefter kommunerne sender lokalplanforslag og byggesager inden for et nærmere afgrænset undersøgelsesområde langs med motorvejen til udtalelse ved Vejdirektoratet.

Nødvendige tilladelser fra øvrige myndigheder for planens virkeliggørelse

Det forudsættes, at der kan opnås tilladelse ved vejmyndigheden Fyns Amt til etablering af vejtilslutning til Hedegaardsvej.

Etablering af nye veje i lokalplanområdet kræver Politiets samtykke.

Landbrugspligten forudsættes ophævet efter lokalplanens endelige vedtagelse.