

# LOKALPLAN



ODENSE  
KOMMUNE

# 6-803

## Forslag

**Erhvervsområde ved  
Fynske Motorvej, Højme**  
Erhverv



# Om planlægning

## Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en juridisk bindende plan for et afgrænset område. Med en lokalplan kan byrådet fastlægge, hvad der må ændres i omgivelserne og hvordan. Grundejere ved således, hvilke arbejder de må gennemføre, og hvilke arbejder de kan forvente, at naboen gennemfører.

## Plansystemet

Kommunernes planlægning af de fysiske omgivelser er reguleret i Lov om Planlægning. Lovens hensigt er at sikre en sammenhæng i planlægningen, at bevare byens kvaliteter og beskytte landskab og miljø. Herudover er det et særligt formål at høre offentlighedens synspunkter, inden byrådet træffer endelig beslutning om lokalplanens indhold.

I kommuneplanen skal byrådet fastlægge de overordnede rammer for planlægningen af de enkelte arealer i kommunen. Med en lokalplan kan byrådet fastlægge, hvad der må ændres i omgivelserne og hvordan.

Der skal altid vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Desuden skal der vedtages en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Byrådet kan på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i Lov om Planlægning og må ikke stride mod den overordnede planlægning, fx kommuneplanen. Lokalplanens bestemmelser må dog gerne være strammere end kommuneplanens.

## Lokalplanens bestemmelser

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om for eksempel -

- områdets anvendelse
- udstyknings
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelsen
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- etablering af fællesanlæg

## Offentlig høring

Inden en lokalplan kan vedtages skal den være fremlagt til offentlig høring i mindst 8 uger. Alle har her mulighed for at fremsætte bemærkninger til det foreslåede. Synspunkterne behandles i byrådet i forbindelse med planens endelige vedtagelse.

## Lokalplanens opbygning

Redegørelsen indeholder en gennemgang af lokalplanens indhold, lokalplanens forhold til anden planlægning samt lokalplanens foreløbige retsvirkninger. Bestemmelserne udgør den juridiske del af planen og er bindende for alle faste ejendomme inden for lokalplanens område.

Kortbilaget viser lokalplanens område.

## Offentlig høring

Du kan komme med høringssvar til lokalplanforslaget ved skriftlig henvendelse til Odense Kommune senest 8. august 2017.

Byrådet tager stilling til alle høringssvar i forbindelse med den endelige politiske behandling af lokalplanen.

Du er velkommen til at kontakte os med eventuelle spørgsmål til indholdet i lokalplanforslaget.

Planlægger Jan Rødland

Tlf. 5142 8903

Planlægger Lis Nowak

Tlf. 5142 8908

## Adresse

Odense Kommune, Byplan, Nørregade 36, 5100 Odense C.

E-mail: [byplankontoret@odense.dk](mailto:byplankontoret@odense.dk) eller

[www.odense.dk/høring](http://www.odense.dk/høring)



Om planlægning	side 2
Offentlig høring	side 3
Om lokalplanen	side 6
Lokalplanens baggrund	side 6

## REDEGØRELSE

Lokalplanens formål og indhold	side 8
Forhold til anden planlægning	side 9
Miljøforhold	side 12
Tilladelse fra andre myndigheder	side 14
Foreløbige retsvirkninger	side 14

## BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 17
2. Område og zonestatus	side 17
3. Anvendelse	side 17
4. Udstykning	side 18
5. Vej, sti og parkeringsforhold	side 18
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 18
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 19
8. Ubebyggede arealer	side 19
9. Støj	side 21
10. Forudsætninger for ibrugtagen	side 21
11. Ophævelse af lokalplan	side 21
12. Lokalplanens varige retsvirkninger	side 21
Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode	side 23

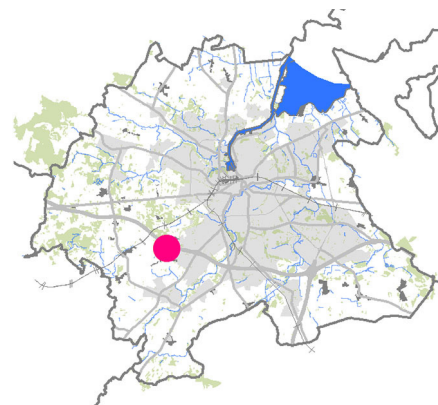
<b>Kortbilag 1</b>	<b>- Eksisterende forhold</b>
<b>Kortbilag 2</b>	<b>- Fremtidige forhold</b>
<b>Kortbilag 3</b>	<b>- Zonekort</b>

# Om lokalplanen

Lokalplanområdet ligger ved Fynske Motorvej i det vestlige Odense mellem Sanderum og Højme.

Lokalplanen er udarbejdet for at kunne sikre gode rammer for en fortsat vækst og udvikling i de vestlige erhvervsområder i Odense ved Fynske Motorvej. Det eksisterende erhvervsområde ved Hvidkærvej er det største erhvervsområde i den vestlige del af Odense.

Lokalplanen muliggør samtidig en håndtering af overfladevand ved udlæg af nye regnvandsbassiner.



Lokalplanområdets placering i Odense Kommune



Oversigtskortet viser lokalplanens område

## Lokalplanens baggrund

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger på begge sider af Fynske Motorvej mellem Sanderum og Højme og har et samlet areal på cirka 60,5 ha. Lokalplanen er således delt i to områder.

Den nordlige del lokalplanområdet på cirka 13 ha grænser mod nord og øst op til eksisterende boligbebyggelse ved Sanderum. Mod syd støder området op til Fynske Motorvej og mod vest grænser lokalplanområdet op til det åbne land.

Den sydlige del af lokalplanområdet, der ligger vest for det eksisterende erhvervsområde og nord for Højme er på cirka 47,5 ha.

Lokalplanområdet består i dag hovedsageligt af et kuperet terræn med opdyrkede marker.

Mod syd-øst grænser lokalplanområdet op til Sanderum Boldklubs fodboldbaner og en rideskole. Mod syd og mod vest grænser lokalplanen op til det åbne land.

Langs lokalplangrænsen mod syd-vest er der beskyttede diger og hegnsbeplantning. I lokalplanområdet findes flere diger, heraf et kulturhistorisk værdifuldt ejerlavsdige.

I lokalplanområdets østlige del er et fredsskowsareal på cirka 23.500 m<sup>2</sup>. I området ligger en mose, der er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven. Området er i dag i landzone og overføres med lokalplanen til byzone.

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan nr. 28-300, der ophæves ved vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Lokalplanområdet er vist på luffotoet side 6.



# Redegørelse

## Lokalplanens indhold

### Formål og indhold

Lokalplanen har til formål at sikre, at der kan skabes et attraktivt og velfungerende erhvervsområde. Samtidig er der særligt fokus på at skabe gode rammer for etablering af logistikvirksomheder.

Med lokalplanens bestemmelser om at skabe et grønt forareal mod motorvejen og en sluttet beplantning omkring erhvervsområdet, er det hensigten at skabe en attraktiv ankomst til Odense fra vest.

Lokalplanen regulerer primært to forhold. Erhvervsområdets udtryk mod omgivelserne, herunder særligt i forhold til motorvejen, samt erhvervsområdets miljømæssige påvirkning af nærområdet, herunder særligt i forhold til støj.

Langs adgangsvejen sikrer lokalplanen, at erhvervsområdet får et pænt og ordentligt udseende. Samtidigt giver lokalplanen fleksible rammer indenfor etablering af lettere industri.

Den del af gældende lokalplan nr. 28-300, der er indenfor lokalplan nr. 6-803, ophæves med denne lokalplan. Det betyder, at en del af et område, der er udlagt til offentligt formål i form af idrætsanlæg, ændres til erhvervsområde i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen. Området, der berøres, har ved lokalplanens udarbejdelse ikke været anvendt til idrætsanlæg.

### Erhvervsområder

Erhvervsområdet er opdelt i tre delområder, for at give mulighed for en opdeling, som kan tilgodese behovet for at tilpasse område til lettere industri, såsom logistikvirksomheder, til den konkrete placering. Det betyder at den del af erhvervsområdet fjernest fra boliger nemmest kan etablere sig med natakiviteter medens virksomheder nærmest boliger skal indrettes med hensyn til dette. Samtidig er området indrettet, så der kan etableres chafførovernatning internt i området.

Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål med virksomheder inden for virksomhedskategorien lettere industri.

Der kan opføres bebyggelse til, og udøves erhverv, som større lager- og transportvirksomheder samt fremstillingsvirksomheder.

Der går en naturgasledning tværs gennem erhvervsområdet. Ledningen flyttes, som vist på kortbilag 2, med henblik på at sikre en god udnyttelse af erhvervsområdet. Ledningen er sikret med et 10 m bredt servitutsikret bælte, hvor der ikke må bebygges.

### Overnatning

Som følge af områdets fokus på logistikvirksomheder giver lokalplanen mulighed for, at der i en del af erhvervsområdet kan skabes overnatningsfaciliteter for chauffører. Dette betyder dog ikke, at der kan opføres egentlige boliger/hoteller eller lignende i området.

### Bebyggelsens udseende

Bebyggelse, der er synlig mod Fynske Motorvej, skal opføres med fac-



devirkning, således at bebyggelsen fremstår med arkitektonisk bearbejdede facader og med god helhedsvirkning mod omgivelserne. Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser om skiltning og reklamer, der også vil have betydning for, hvordan bebyggelsen og dens nærmeste omgivelser opleves ude fra.

## **Beplantning**

Da både store bygningsanlæg og trådhegn er fremmedelementer i det åbne landskab, stilles der krav om afskærmende beplantning omkring lokalplanområdet mod det åbne land.

For afskærmende beplantninger stiller lokalplanen krav om, at der kun må anvendes egnskarakteristiske arter.

Mod Fynske Motorvej er udlagt et areal til grønt område, der skal beplantes, så området får et attraktivt udtryk mod motorvejen. I det grønne område langs Fynske Motorvej, der udgør en del af delområde E1 og E3 kan etableres støjafskærmning og parkering i området, hvis det gives en landskabelig bearbejdning, eksempelvis som beplantet jordige eller grønt

Samlede beplantninger skal etableres som tæt og vindfør beplantning med karaktertræ som lind eller eg.

## **Områder til friareal/regnvandsbassin**

For at sikre at erhvervsområdet ikke bidrager til en forværring af de lokale udfordringer i forhold til regnvandshåndtering, udlægger lokalplanen mulighed for etablering af regnvandsbassin nord for motorvejen umiddelbart op ad Sanderum i område R1. Bassinet skal gives en udformning, så det får flade brinker og en rekreativ værdi.

Endvidere etableres der en jordvold mod den eksisterende bebyggelse vest for regnvandsbassinet således at boligerne øst for ikke risikerer at få vand ind i boligområdet fra regnvandsbassinet.

Område R2 forbliver uændret naturområde.

Område R3 udlægges til grønt areal langs Fynske Motorvej, som vist på kortbilag 2. Området kan bruges til teknisk anlæg i form af regnvandsbassin. Dermed sikres Vejdirektoratet mulighed for at etablere regnvandsbassin i forbindelse med Fynske Motorvejs udvidelse. Indenfor område R3 kan etableres Fynske Motorvejs udvidelse.

Område R4 udlægges som stiareal med et udlæg på 3 m langs den sydvestlige og vestlige del af erhvervsområdet, som vist på kortbilag 2. Område R4 forbliver i landzone. R4 udlægges i en bredde af 5 m mod Holkebjergvej med henblik på at sikre plads til ridesti.

## **Forhold til anden planlægning**

### **Kommuneplan 2016-2028**

Kommuneplanen udlægger i dag en del af erhvervsområdet til dels område til lettere industri og til kontor og serviceerhverv.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2016-2028, da lokalplanen forudsætter, at det samlede erhvervsområde er udlagt til lettere industri. Der er derfor udarbejdet kommune-

# Redegørelse

plantillæg nr. 44, der ændrer området til lettere industri.

## Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger primært i landzone. Den del af lokalplanområdet, der indgår i matr. 15h, ligger i byzone, som vist på kortbilag 3. Dele af lokalplanområdet overføres med denne lokalplans endelige vedtagelse til byzone.

Område, der overføres til byzone, fremgår af kortbilag 3.

## Gældende lokalplaner

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 28-300 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

## Kulturhistoriske værdier

Diger

Langs lokalplangrænsen mod syd-vest er der beskyttede diger. Inde i lokalplanområdet er der yderligere 5 beskyttede diger, heraf et ejerlavsdige, mens de resterende er diger fra udskiftningstiden.

Ejerlavsdiget er mellem 1000 til 1500 år gammelt. Det er ved områdets indretning taget bevaringsmæssige hensyn for at sikre det kulturelle spor, som diget udgør. Fordelingsvejen udlægges langs ejerlavsdiget således at vejstrukturen og beplantningen sikrer at ejerlavsdiget bevares i videst muligt omfang og fortsat vil fremstå som et væsentligt landskabeligt element.

Ejerlavsdiget forudsættes brudt to steder for nødvendig vejadgang. To udskiftningsdiger nedlægges med henblik på at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af lokalplanområdet. Alle øvrige diger bevares.

## Vejbyggelinje

Langs Fynske Motorvej er området efter vejlovgivningen pålagt vejbyggelinjer, hvor Vejdirektoratet som vejmyndighed er påtaleberettiget.

Vejbyggelinjerne er beliggende i en afstand af 50 m fra vejmidte af motorvejen.

I henhold til "Lov om udbygning af Fynske Motorvej syd om Odense" - Lov nr. 1607 af 26. december 2013 - vil der i forbindelse med udbygningen, blive pålagt nye byggelinjer med en afstand på op til (2 x) 60 m. Lokalplanen tager afsæt i de nye vejbyggelinjer.

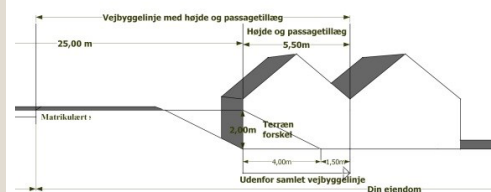
Byggelinjerne er eksklusiv højde og passagetillæg på 2 gange højdeforskellen og minimum 1 meter for passage.

Inden for byggelinjen må ikke etableres interne veje, parkering, bygninger eller anden blivende bygge- og anlægsarbejde.

I henhold til VVM-redegørelsen "Udbygning af Fynske Motorvej syd om Odense" er der fra Vejdirektoratets side udlagt en interessezone til placering af et udvidet regnvandsbassin i indenfor område E1. Placeringen af bassinet gør det vanskeligt at udnytte erhvervsområdet hensigtsmæssigt. Lokalplanen udlægger derfor et område R3 til alternativ placering af regnvandsbassin.

## Trafikstruktur

Lokalplanområdet vil alene blive vejbetjent fra Holkebjergvej. Via



Eksempel på højde- og passagetillæg

Højmevej og Hvidkærvej er der forbindelse til Assensvej, hvor der er motorvejstilslutning. Fra lokalplanområdet er der en godkendt rute for modulvogntog kan komme til motorvejstilslutning 52. Der er en igangværende ombygning af afkørsel 52, der skal sikre en bedre trafikafvikling.

I forhold til at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling til motorvejen er der udarbejdet en plan for udbygning af kryds ved Holkebjergvej, Højmevej/Assensvej og Hvidkærvej/Assensvej. De trafikmæssige foranstaltninger indgår ikke i selve lokalplanen, men etableres efter vejloven. De nævnte trafikforanstaltninger indgår i miljøvurderingen af lokalplanen.

## **Forsyning**

Området forventes varmforsynet af Fjernvarme Fyn A/S. Forsyningen kræver godkendelse af et projekt efter Varmeforsyningsloven af Odense Kommune.

Området elforsynes af Energi Fyn Net A/S.

Området vandforsynes af VandCenter Syd A/S.

## **Drikkevandsinteresser**

Lokalplanområdet er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det er derfor vigtigt, at der tages hensyn til underliggende drikkevandsinteresser.

I forbindelse med kommuneplantillæg nr 44 er der udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse, idet kommuneplanrammen 6.EC20 beliggende syd for den Fynske Motorvej og nord for Højme ønskes ændret fra kontor og serviceområde til lettere industri. Dette er gjort for at sikre at udlæg af det samlede erhvervsområde til let industri ikke vil give en forværring af grundvandssituationen.

Der er stor afstand til nærmeste indvindingsboring, der er relativt dårlige nedsivningsforhold, og overfladevand håndteres i forsinkelsesbassiner. En eventuel grundvandstrussel fra "lettere industri og håndværk" vil typisk opstå i forbindelse med afledning af overfladevand fra kørearealer og lignende. På denne baggrund vurderes, at ændringen af erhvervsudlægget fra EC – kontor og serviceområde til EB – lettere industri og håndværk ikke vil medføre en væsentligt øget trussel mod grundvandet. Odense Kommune vurderer derfor, at der ikke er grundvandsmæssige betænkeligheder ved den foreslåede ændring.

## **Regn- og spildevand**

Sideløbende med tilvejebringelsen af denne lokalplan udfærdiges et tillæg til spildevandsplanen. Vedtagelsen af spildevandstillæg nr. 4 er en forudsætning for endelig vedtagelse af lokalplanen.

Området er planlagt separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

Ud over at regnvandshåndteringen skal ske som beskrevet i tillægget til spildevandsplanen, skal den tillige ske i overensstemmelse med de krav om forsinkelse af regnvand på egen grund, der er beskrevet

# Redegørelse

i Odense Kommunes spildevandsplan. For erhvervsområder er for eksempel gældende, at befæstes mere end 40 % af grundarealet, skal regnvandet fra det areal, der befæstes ud over de 40 %, forsinkes eller lignende, før det afledes til VandCenter Syds regnvandskloak.

Erhvervsområdet er en udfordring for VandCenter Syds kloaksystem, idet tag- og overfladevand i store mængder vil tilgå kloaksystemet med stor hastighed. Selvom virksomhederne selv skal forsinke tag- og overfladevand, er den del af kloaksystemet, som området skal tilkobles i forvejen hårdt belastet, så der er behov for, at VandCenter Syd etablerer et forsinkelsesbassin i området.

Der sikres plads til regnvandsbassin i lokalplanen i delområde R1, nord for Fynske Motorvej.

## Klimatilpasning

For at sikrer, at bebyggelse samt andre værdier i området ikke skal blive oversvømmet under ekstrem regn er der behov for at lokalplanområdet klimatilpasses svarende til en 100 års regnhændelse. Ved den enkelte ejendoms indretning kan det sikres ved for eksempel en forhøjet sokkelkote, eller ved at lede regnvandet til områder, hvor det gør mindre skade. Det kan for eksempel være parkeringspladser, vejstrækninger eller lavninger i grønne områder mv.

Forhold omkring klimasikring kan koordineres med VandCenter Syd.

## Miljøforhold

### Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 1533 af 10. maj 2015) er der foretaget en screening af lokalplanens indvirkning på miljøet.

Ud fra screeningen er det besluttet, at planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Odense Kommune har ved screeningen udpeget konsekvenserne for trafikafviklingen herunder støj samt drikkevand som emner til nærmere belysning i "Miljørapport for lokalplan 6-803 Erhvervsområde ved Højme".

### Støj

#### Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens 10.1 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

Internt i området er de vejledende støjgrænser 60 dB.

Beregninger viser, at det for virksomheder i lokalplanområdet sandsynligvis vil være hensynet til de lavere støjgrænser for eksisterende boliger, som sætter grænsen for, hvor meget støj virksomhederne må udsende. Særligt kan dette betyde, at der i lokalplanens delområde E3 ikke bør etableres virksomheder med støjende nataktiviteter.

Odense Kommune anbefaler virksomhederne at tage højde for dette allerede i projekteringsfasen. En virksomhed kan for eksempel placere

sine støjklender således, at virksomhedens egen bygning fungerer som støjskærm i retning mod de nærmeste boliger. Hvis en virksomhed har behov for at få tilkøbt og aflæsset varer om natten (kl. 22-7), bør den på forhånd sikre sig, at støjbidraget fra lastbilen og fra selve aflæsningen ikke overskrider den vejledende støjgrænse for natperioden ved boliger.

Lokalplanen tillader, at der indrettes chaufførovernatning i del område E2. Da de vejledende virksomhedsstøjgrænser i lokalplanområdet er 60 dB(A) for alle tider af døgnet, kræves det, at bygninger til chaufførovernatning skal være så godt lydisolerede, at støjniveauet inden i overnatningslokaler er passende lavt selv ved et støjniveau på 60 dB(A) udenfor. Miljøstyrelsen har ikke udmeldt indendørs grænseværdier for luftbåren virksomhedsstøj i situationer med lukkede vinduer. Derfor er der valgt at bruge grænseværdien  $L_r(0,5) = 25$  dB(A). Det er Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for bygningstransmitteret støj om natten. Ved et tænkt udendørs støjniveau på 60 dB(A) vurderes det muligt at overholde støjgrænsen 25 dB(A) indendørs ved hjælp af tilgængelige specialvinduer.

## Vejtrafikstøj

Lokalplanområdet er belastet af støj fra Fynske Motorvej.

Støjbelastningen fra vejtrafikken medfører et støjniveau på facader, der overstiger 63 dB  $L_{den}$ .

Støjberegningerne viser, at kommuneplanens støjkrav ikke kan overholdes på samtlige facader.

Derfor indeholder lokalplanens bestemmelse om, at det ved facadeisolering skal sikres, at det indendørs støjniveau i støjfølsomme opholds- og arbejdsrum ikke overstiger  $L_{den} = 38$  dB eller for overnatningsrum 25dB. I særlige tilfælde kan der ske en afvigelse fra kommuneplanens krav til det udendørs støjniveau.

Denne bestemmelse skal også ses i lyset af, at det er hensigten, at bebyggelse inden for lokalplanområdet skal fremstå med facadevirkning mod Fynske Motorvej

Planlægningsgrænsen for vejtrafikstøj hoteller er  $L_{den} = 63$  dB(A). Grænseværdien angår støjbidraget fra vejtrafik udendørs.

Motorvejen belaster allerede i dag delområde E2 med støjbidrag over 63 dB(A) og støjniveauet forventes at øges i de kommende år. Som udgangspunkt skal bygninger til chaufførovernatning sidestilles med hoteller. Vi vil derfor kræve, at støjbelastede facader til lokaler til chaufførovernatning lydisoleres ekstra godt mod trafikstøj, så følgende grænseværdier kan overholdes inde i lokaliteterne:

- 38 dB(A) med vinduerne lukkede (og eventuelle udeluftventiler åbne)
- 51 dB(A) med et vindue 0,35 m<sup>2</sup> åbent

## Habitatbekendtgørelsen

Odense Kommune har screenet lokalplanområdet og vurderer samlet, at lokalplanforslaget ikke medfører en beskadigelse eller ødelæggelse

# Redegørelse

af yngle- eller rasteområder for generelt beskyttede arter jævnfør habitatdirektivets bilag IV.

## Naturbeskyttelse

I lokalplanens delområde R2 ligger et moseområde, som er beskyttet af naturbeskyttelsesloven.

Naturbeskyttelsesloven §3 omfatter enge, moser, overdrev og heder større end 2.500 m<sup>2</sup> samt søer større end 100 m<sup>2</sup> og udpegede vandløb. Naturarealerne er beskyttet mod ændring i tilstanden – for eksempel opførelse af byggeri eller plantning af skov.

Vejdirektoratet fører i henhold til § 9, stk. 2 i "Bekendtgørelse om opsætning af mindre oplysningsskilte, skilte i erhvervsområder og reklamer på idrætsanlæg m.v. i det åbne land" (BEK nr. 1328 af 11. december 2006) tilsyn med overholdelsen af bekendtgørelsen og af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 langs statsvejene (herunder også Fynske motorvej).

Vejdirektoratet vurderer ikke umiddelbart, at planforslagets bestemmelser vedrørende skiltning vil kunne give anledning til konflikt med naturbeskyttelseslovens § 21. Vejdirektoratet forbeholder sig dog ret til på ethvert tidspunkt – som tilsynsmyndighed – at påtale eventuelle forhold som vurderes at stride mod naturbeskyttelseslovens regler vedrørende reklameskiltning i åbent land uanset lokalplanens bestemmelser.

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17 er en del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje i en afstand af 300 m fra skov. Der er offentligt ejet skov ved Elmelundskov beliggende vest for Sanderumvej. Samtidig er skovbeplantning i lokalplanområdet delområde R2 offentligt ejet og kaster dermed skovbyggelinje. Lokalplanen forudsætter, at Miljøstyrelsen ophæver skovbyggelinjen.

Såfremt skovbyggelinjen ikke ophæves vil bebyggelse i lokalplanområdet i stedet forudsætte dispensation fra Odense Kommune i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.

## Tekniske anlæg

Inden for område R1 kan etableres regnvandsbassin/forsinkelsesbassin.

## Tilladelse fra andre myndigheder

### Landbrugsloven—landbrugspligt

Der er landbrugspligt på ejendommene matr nr 6a, 15o og del af 15a, og 15h af Højme By, Sanderum samt matr. nr 15k, 15t, 16l, 16m 35a og del af 32a af Sanderum By, Sanderum. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil de tages i brug til det planen bestemmer. Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning.

### Jordforurening

Hvis der ved bygge- og anlægsarbejder konstateres jordforurening, skal arbejdet standses og Odense Kommune skal underrettes, jævnfør § 71

i Lov om forurennet jord. Arbejdet kan genoptages, når Region Syddanmark og kommunen i fællesskab har vurderet, på hvilke vilkår projektet kan fortsætte.

## **Museumsloven**

Odense Bys Museer oplyser, at der er fundet jordfaste fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Der vil forud for anlægsarbejde blive foretaget en arkæologisk forundersøgelse. Forundersøgelsen danner grundlag for en vurdering af om arealet umiddelbart herefter kan frigives, eller vurdere omfanget af en eventuel egentlig arkæologisk udgravning det er nødvendigt yderligere at foretage.

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg (jævnfør Museumslovens §27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang det berører fortidsminder, og Odense Bys Museer adviseres.

## **Vejdirektoratet**

Byggeri og anlæg indenfor vejbyggelinjen plus højde- og passagetillæg kræver tilladelse efter vejlovens §40, stk 2. Det er Vejdirektoratet, der kan meddele dispensation.

## **Skovbyggelinje**

Tilladelse fra miljøstyrelsen til ophævelse af skovbyggelinjen, der går gennem lokalplanområdet. (Såfremt skovbyggelinjen ikke ophæves, forudsætter lokalplanen dispensation fra Odense Kommune til opførelse af bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

## **Foreløbige retsvirkninger**

Ifølge Lov om Planlægning § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at ejendommen bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke er lokalplanpligtigt.

De foreløbige retsvirkninger gælder, indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i ét år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år fra offentliggørelsen.



# Redegørelse

*Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 23. november 2015 med senere ændringer). Bestemmelserne gælder for det i § 2 nævnte område i Odense Kommune.*

## 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at udlægge området til forskellige typer af erhverv i form af lettere industri,
- at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og udformning,
- at sikre, at området fremstår med facadevirkning mod Fynske Motorvej,
- at sikre, at der undgås miljømæssige konflikter,
- at sikre bevaringsværdier i området.

## 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr 6a, 15o og del af 14a, 15a, 15h og 51 af Højme By, Sanderum, samt matr. nr 15k, 15t, 16l, 16m 35a og del af 13fs og 32a af Sanderum By, Sanderum samt alle parceller, der udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone, undtagen en mindre del af matr.nr 15h Højme By, Sanderum. Med den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres de dele af lokalplanområdet som er markeret på kortbilag 3 til byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles, som vist på kortbilag 2 i områderne: E1, E2, E3, R1, R2, R3 og R4.

## 3. Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i 7 delområder, som vist på kortbilag 2.
- 3.2 Delområde E1 må kun anvendes til erhvervsformål, i form af større lager- og transportvirksomheder samt fremstillingsvirksomheder. Der må ikke etableres grundvandstruende virksomheder i området.
- 3.3 Delområde E2 må kun anvendes til erhvervsformål, i form af større lager- og transportvirksomheder samt fremstillingsvirksomheder. Der må ikke etableres grundvandstruende virksomheder i området. I området kan endvidere etableres overnatningsmulighed for chauffører.
- 3.4 Delområde E3 må kun anvendes til erhvervsformål, i form af større lager- og transportvirksomheder samt fremstillingsvirksomheder. Der må ikke etableres grundvandstruende virksomheder i området.

# Bestemmelser

- 3.5 Der kan i delområderne E1, E2 og E3 placeres butikker i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler til salg af egne produkter. De pågældende butikker må have en størrelse på op til 200 m<sup>2</sup>.
- 3.6 Delområder R1, R2 og R3 kan kun anvendes til friareal/naturområde. Der kan etableres regnvandsbassiner indenfor områderne.
- 3.7 R4 kan kun anvendes til friareal i form af stiareal.

## 4. Udstykning

- 4.1 Udstykning skal ske efter principperne, som vist på kortbilag 2. De viste storparceller er vejledende og kan gøres større eller mindre inden for et delområde.
- 4.2 Ingen grund i delområderne E1 og E3 kan udstykkes med en grund mindre end 5.000 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Matrikler skal have en facadelængde mod Fynske Motorvej på mindst 50 m.

## 5. Vej, sti og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet kan alene ske fra Holkebjergvej, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til nye veje og stier med en principiel beliggenhed, som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Adgangsvej udlægges i 18 m. bredde og anlægges med mindst 7 m. kørebane og 2 m. fællessti på hver side af kørebanen/ i den ene side af kørebanen. Der skal etableres græsrabat på 2,5 meter mellem kørebane og sti.
- 5.4 Med delområde R4, udlægges der stiareal på 3,0 m bredde i yderkanten af lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2. Endvidere udlægges R4 i en bredde på 5 m mod Holkebjergvej.

### Parkering

- 5.5 Der skal etableres areal til mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> kontor- og værksted.
- 5.6 Der skal etableres areal til mindst 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> lagerbygning.

## 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Delområde E1, E2 og E3

- 6.1 Højest 50% af den enkelte ejendom må bebygges og bebyggelsens rumfang må højst udgøre 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> grundareal. Rumfanget beregnes af den del af bygningen, der er over færdigt terræn, herunder kviste fremspring, skorstene med mere.

*Som hovedregel opgøres parkeringskravet med baggrund i byggeriets bruttoetageareal. For byggerier, hvor lagerlokaler udgør en relativ stor andel af det samlede areal, kan disse opgøres særskilt.*

# Bestemmelser

- 6.2 Bebyggelse må ikke opføres højere end 12 meter. Enkelte bygningsdele må være 15 meter, hvis det er nødvendigt af hensyn til virksomhedens drift.
- 6.3 I område E1, E2 og E3 må bebyggelse mod vej ikke placeres nærmere end 10 m fra skel. Arealerne mellem bebyggelse og vej må ikke benyttes til oplag. Eventuelle udstillinger må ikke placeres nærmere skel end 5 m.
- 6.4 Der kan etableres regnvandsbassin inden for E1, E2 og E3 områderne.
- 6.5 På det deklarationsareal, som vist på kortbilag 2, må der ikke etableres byggeri, eller etableres beplantning med dybdgående rødder. Nature Energy har ret til adgang i forbindelse med eftersyns-, reparations- og vedligeholdelsesarbejder af den i arealet nedgravede naturgasledning.

## 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 For bygninger, der er synlige fra Fynske Motorvej, skal tekniske installationer, anlæg til indvinding af solenergi med mere udformes som en integreret del af bygningen. Installationer placeret på tagplanet skal samles og afskærmes på en måde, så de ikke skæmmer helhedsindtrykket fra motorvejen.
- 7.2 Den ydre fremtræden af mindre bygninger, skure og overdækninger skal tilpasses hovedbygningens arkitektur, farver og materialer.
- 7.3 Skilte skal placeres i umiddelbar nærhed af eller direkte på ejendommens bygninger. Skilte skal tilpasses bygningens form og farvevalg og må ikke virke dominerende. Skilte må ikke være reflekterende eller bevægelige.

Der må kun opsættes skilte, der henviser til de virksomheder, der er i området.

Belysning af skilte må ikke være til gene for trafikanter eller naboer.

- 7.4 Der kan opsættes fritstående oversigtstavler i området, såfremt de ikke virker dominerende. Tavlerne må ikke anbringes på vejarrealer.
- 7.5 Ved opstilling af flagstænger må der opstilles maksimalt tre flagstænger pr. 2.500 m<sup>2</sup> etageareal. Flagstængernes højde må ikke overstige 12 m og skal placeres i grupper.

## 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Der skal etableres friarealer, som vist på kortbilag 2.

# Bestemmelser

Der skal etableres beplantningsbælter, som vist på kortbilag 2. Beplantningsbælterne skal etableres med 3 rækket beplantning med hjemmehørende arter af træer og buske, således at de får en markant og tæt karakter, der visuelt skærmer for indblik til bebyggelsen. Mindst 20% af planterne skal udgøres af ammetræer til fremme af hurtig opvækst.

Øvrige friarealer skal beplantes med græsser og hjemmehørende arter af træer og buske. Der kan anlægges stier og etableres forsinkelsesbassiner for regnvand. Friarealerne må ikke benyttes til nogen form for oplag.

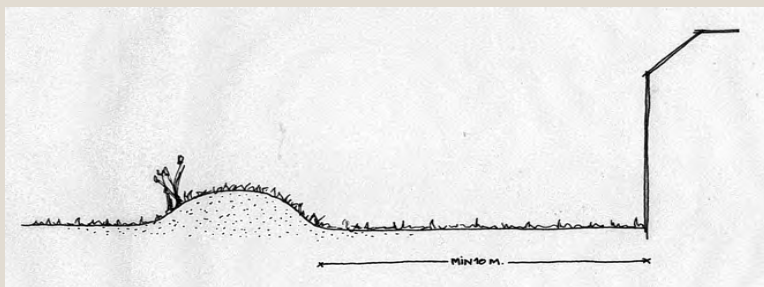
Der kan ikke opføres bebyggelse i område R1, som vist på kortbilag 2, ud over hvad der er nødvendigt for regnvandsbassinernes funktion samt til brug for områdernes anvendelse af friareal, det vil sige enkelte lette bygninger i én etage på maksimum 150 m<sup>2</sup>.

8.2 Forsinkelsesbassiner for regnvand skal have en landskabelig karakter med skråninger på maksimum 1:5. Bassinerne må ikke hegnes.

8.3 Arealerne mellem bebyggelse og vej må ikke benyttes til oplag.

8.4 Det eksisterende øst-vestgående ejerlavsdige, vist på kortbilag 2, skal bevares.

Diget kan gennembrydes to steder, i princippet som vist på kortbilag 2. Ud over nævnte gennembrud til vej eller overkørsel må diget ikke overpløjes eller på anden måde beskadiges. Diget skal friholdes for bebyggelse i en afstand på min 10 m fra digekant, se illustrationen.



8.5 Ved ejendomme, der støder op til et vejareal, skal der på ejendommene etableres et 5 m bredt bælte langs vejen, som skal beplantes med græs eller anden bunddække og beplantes træer.

8.6 Langs vejbyggelinjer til Fynske Motorvej udlægges areal til et minimum 20 m. bredt grønt bælte, som vist på kortbilag 2. Bæltet beplantes i grupper i princippet, som vist på kortbilag 2. Træer kan opstammes.

Indenfor det grønne bælte kan der etableres støjvolde, regnvandsbassiner og parkering. Parkering skal skærmes med

beplantning mod Fynske Motorvej. Støjvolde kal udformes med en landskabelig karakter.

- 8.7 Hegn (trådhegn, plankeværker og lignende) skal imod Fynske Motorvej og fordelingsvejen begrønnes med klatrende planter eller buske.
- 8.8 Mod lokalplanens afgrænsning må der ikke foretages terrænreguleringer større end +/- 0,5 meter i forhold til det oprindelige terræn.
- 8.9 Ubebyggede arealer skal beplantes med græsser og hjemmehørende arter af træer og buske.
- 8.10 Belysningskilder skal være rettet mod jorden, så de ikke lyser til naboer og ud i landskabet.
- 8.11 I E-områder, som vist på kortbilag 2, kan der etableres afskærmning mod lys fra køretøjer og støj. Afskærmning kan etableres som beplantet jordvold.
- 8.12 Beplantning og anlæg inden for det 10 m. brede deklarationsareal for naturgasledningen, som vist på kortbilag 2, må kun ske i overensstemmelse med bestemmelserne i tinglyst servitut.

## 9. Støj

- 9.1 Ved etablering af virksomhed skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.
- 9.2 Støjbelastede facader til lokaler til chaufførovernatning skal være så godt lydisolerede, at grænseværdierne for støj indendørs i nedenstående skema kan overholdes. En facade betragtes som belastet af vejtrafikstøj, hvis den udendørs grænseværdi i nedenstående skema er overskredet ud for facaden.

Skema 9.5

Støjgrænse, $L_{den}$ , i dB(A)		
Udendørs	Indendørs med lukkede vinduer <sup>1</sup>	Indendørs med åbent vindue <sup>2</sup>
63	38	51

<sup>1</sup> Grænseværdien skal overholdes med eventuelle udeluftventiler stående i åben position.

<sup>2</sup> Kravet anses for efterlevet, hvis ét af rummets vinduer eller en lydsluse (ikke gennemsigtig), kan sikre grænseværdien overholdt. Vinduet eller lydslusen skal stå 0,35 m<sup>2</sup> åbent.

- 9.3 Støjbelastede facader til lokaler til chaufførovernatning skal være så godt lydisolerede, at grænseværdien  $L_r(0,5) = 25$

# Bestemmelser

dB(A) vil kunne overholdes ved et udendørs virksomhedsstøjbidrag på  $L_r(0,5) = 60$  dB(A) ud for rummets facader med vinduerne lukkede og eventuelle udeluftventiler stående i åben position. Kravet skal være opfyldt uanset størrelsen af virksomhedernes faktiske støjbelastning af facaderne.

## 10. Forudsætninger for ibrugtagen

- 10.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet offentligt spildevandsanlæg.
- 10.2 Parkeringsarealer, fælles friarealer langs interne veje og plantebælter på egen grund skal være anlagt og der skal være etableret opholdsarealer. Arealerne skal senest være beplantet førstkomende vækstsæson efter byggeriets opførelse.
- 10.3 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før udearealer og parkeringspladser er etableret.
- 10.4 Der kan ikke meddeles ibrugtagning til bygningerne omfattet af lokalplanen, før det ved beregning er eftervist, at støjbestemmelserne i 9.1 - 9.3 er overholdt.

På Odense Kommunes forlangende skal dokumentationen foreligge i form af en rapport over en "miljømåling – ekstern støj".

## 11. Ophævelse af lokalplan

- 11.1 Lokalplan nr. 28-300 ophæves for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i 2.1.

## 12. Lokalplanens varige retsvirkninger

Lokalplanens foreløbige retsvirkninger er beskrevet i lokalplanens redegørelse.

### Bebyggelse/anvendelse

Efter Odense Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen jf. § 18 i Lov om Planlægning kun udstykses, 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 mv., der er indeholdt i planen.

### Dispensation

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

### Servitutter og lokalplaner

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er ufor-



enelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

## **Ekspropriation**

I henhold til § 47 kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

## **Krav om overtagelse**

Indeholder lokalplanen bestemmelse om, at en del af bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet, kan ejeren - hvis tilladelse nægtes - i henhold til § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

## **Påtegning**

Godkendt til offentliggørelse af Odense Byråd den 7. juni 2017.

Lokalplanforslaget offentligt fremlagt fra den 12. juni til den 8. august 2017.

# Kortbilag 1 til lokalplan nr. 6-803

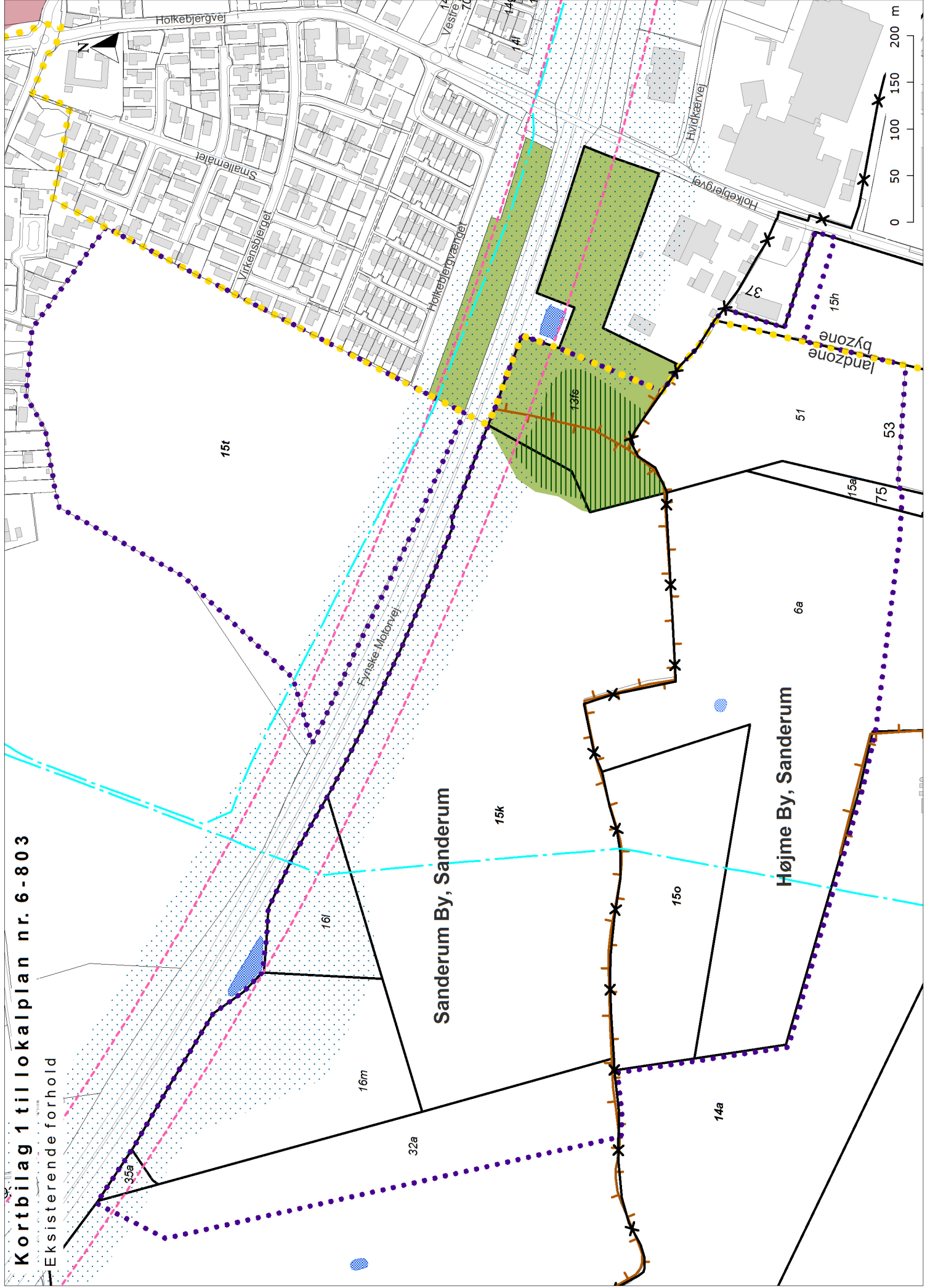
## Eksisterende forhold

### Signaturer:

	Grænse for lokalplanens område
	Matrikelskel
	Ejerlavsgænse
	Diger - §29a beskyttede
	Byzone/landzonegrænse
	Vejbyggelinie - Vejdirektoratet
	Naturgasledning
	Interessezone motorvejsudvidelse
	Fredskov
	Mose - §3 beskyttet
	Sø (ikke omfattet af lokalplanen)
1:5000	Målforhold

# Kortbilag 1 til lokalplan nr. 6-803








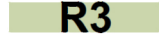













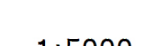
Eksisterende forhold



# Kortbilag 2 til lokalplan nr. 6-803

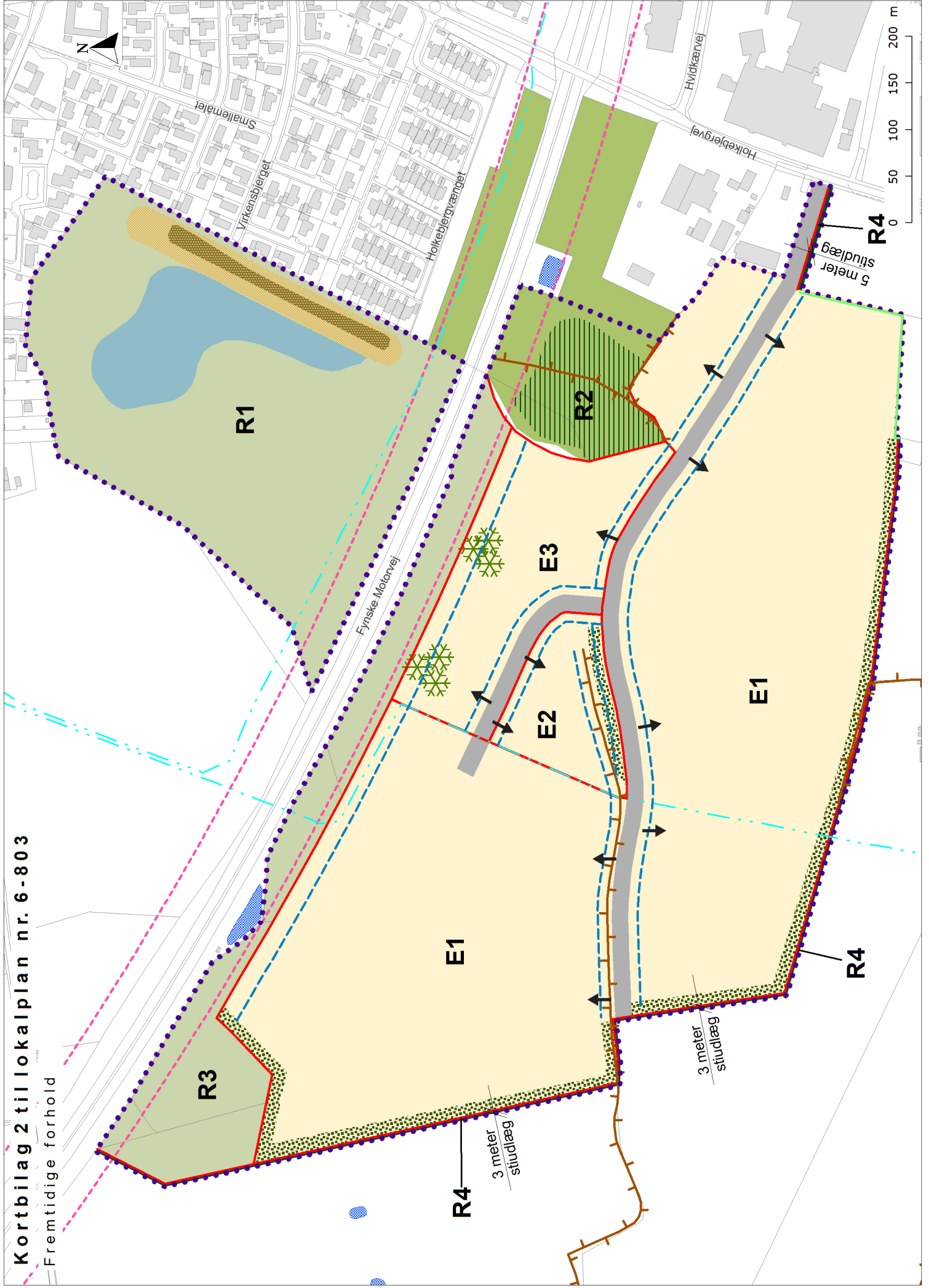
## Fremtidige forhold

### Signaturer:

	Grænse for lokalplanens område
	Delområder
	Byggefelt, erhvervsområde
	Byggefelt, erhvervsområde
	Byggefelt, erhvervsområde
	Friareal / naturområde
	Friareal / beskyttet naturområde
	Friareal / naturområde - tekniske anlæg
	Friareal / naturområde - Stiudlæg 3 og 5 meter
	Byggelinie
	Fredskov
	Mose - §3 beskyttet
	Beplantningsbælte
	Vejudlæg - principiel
	Stiforbindelse
	Vejbyggelinie - Vejdirektoratet
	Naturgasledning - ny placering
	Diger - §29a beskyttede
	Støjvold
	Regnvandsbassin
	Vejadgang
	Sø (ikke omfattet af lokalplanen)
1:5000	Målforshold

# Kortbilag 2 til lokalplan nr. 6-803


Fremtidige forhold




# Kortbilag 3 til lokalplan nr. 6-803


## Fremtidige byzone

### Signaturer:

 Grænse for lokalplanens område

 Matrikelskel

 Ejerlavsgænse

 Areal der overføres til byzone

 Fredskov

1:5000 Målförhold



**Kortbilag 3 til lokalplan nr. 6-803**

Fremtidige byzone

