



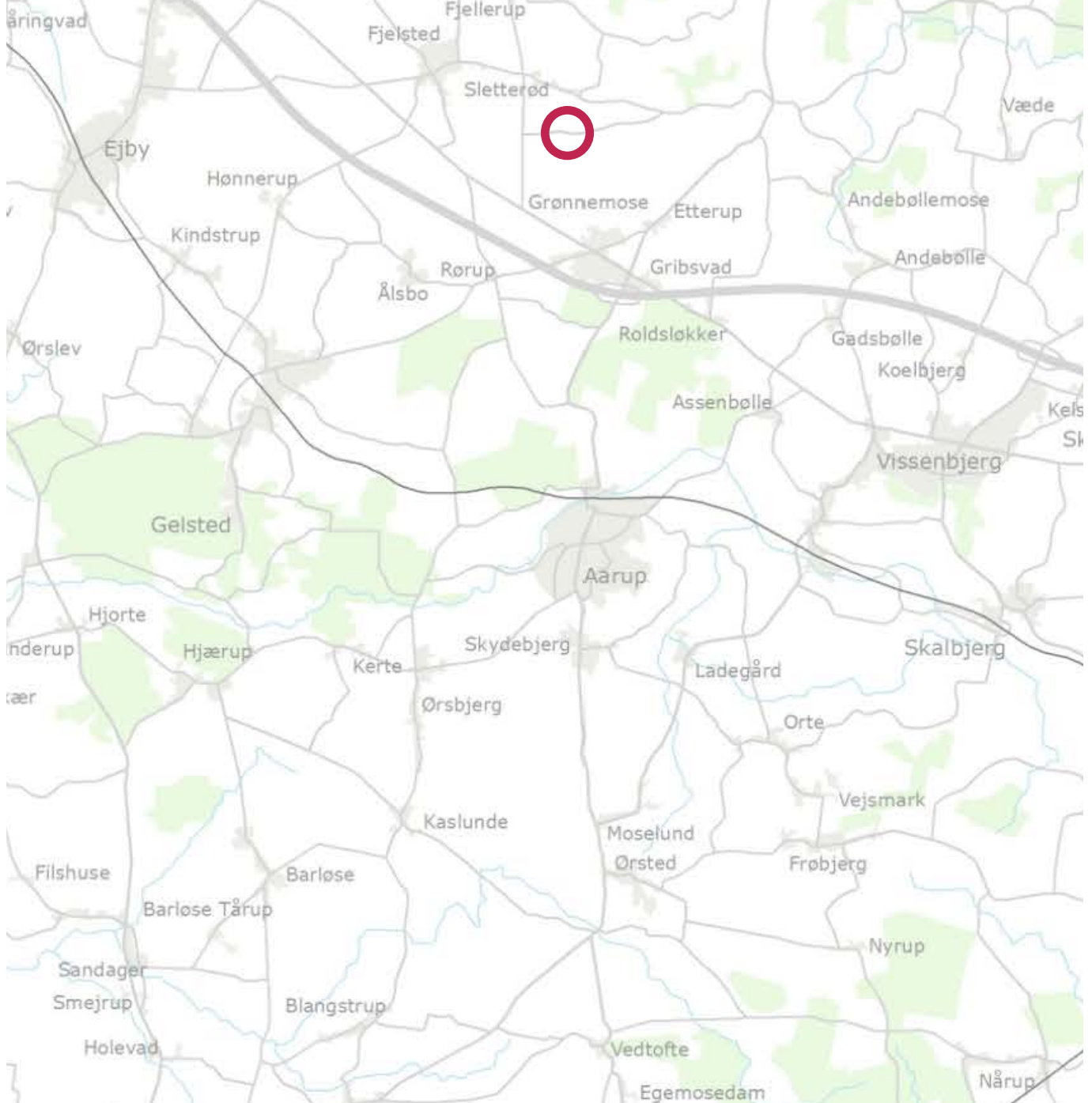
Lokalplan 2.1-4

Servicecenter ved Industrivej Grønnemose

Oktober 2019



ASSENS
KOMMUNE



Offentlig høring

Forslag til Lokalplan nr.2.1-4 har været i høring fra den 4. juni 2019 til den 16. juli 2019.

Har du spørgsmål, er du velkommen til at ringe til planafdelingen på 64 74 75 20 eller skrive via sikker post.

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	4
Retsvirkninger	5
Lokalplanens baggrund og formål	6

Redegørelse

Beskrivelse af lokalplanområdet og omgivelser	8
Lokalplanens indhold	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	11
Miljøvurdering	14

Bestemmelser

§ 1 Formål	15
§ 2 Afgrænsning og zonerforhold	15
§ 3 Anvendelse	15
§ 4 Udstykning	16
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	16
§ 6 Bebyggelsens omfang	17
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 8 Ubebyggede arealer	19
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning	21
§ 10 Grundejerforening	21
§ 11 Lokalplaner, servitutter	21
Vedtagelsespåtegning	23

Kortbilag

1. Lokalplangrænse, matrikler	24
2. Arealanvendelse	25
3. Illustrationsplan	26
4. Alternativ illustrationsplan	27
5. Rumlig illustration	28
6. Placering monitoreringsbrønde	29

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse, udstykning, placering og udformning af bebyggelse, materialer, beplantning, vej- og stiforhold m.v. En lokalplan kan alene regulere fremtidige forhold og ikke allerede eksisterende lovlige forhold.

Ifølge Lov om planlægning har byrådet pligt til at udarbejde lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller nedrivning kan sættes i gang. Herudover også, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når arealer skal overføres fra landzone til byzone. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng med den øvrige planlægning. Byrådet har ret til, på ethvert tidspunkt, at træffe beslutning om at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanen består af 2 dele:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt noter skrevet i højre spalte, har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Offentlig høring

For at sikre planlovens intentioner om, at offentligheden inddrages i lokalplanlægningen, skal et forslag til lokalplan offentliggøres i mindst 4 uger, før en lokalplan vedtages endeligt. I de 4 uger kan borgere og myndigheder komme med ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

I Assens Kommune har Byrådet delegeret beslutningskompetencen for lokalplaner til Miljø, Teknik og Plan.

Retsvirkninger

RETSVIRKNINGER

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

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

Dispensation

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanens bestemmelser, eller det, der søges skabt (eller fastholdt) i planen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med indholdet i en lokalplan, ophæves jf. planlovens § 18, når planen vedtages endeligt. Tilstandsservitutter, hvor der alene er en formålsuforenelighed jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 16 ophæves ikke med rammelokalplanen.

Ekspropriation

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planlovens § 47.

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.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrund

Baggrunden for udarbejdelse af nærværende lokalplan er, at Assens kommune har modtaget en henvendelse fra en investor, der ønsker at skabe det planmæssige grundlag for at etablere motorvejsrelaterede servicefaciliteter i tilknytning til afkørsel 55 Fynske Motorvej.

På strækningen savnes en mulighed for at bilister kan tage et hvil og forsyne sig med mad og forfriskninger.

Lokalområdet tilføres nye arbejdspladser og faciliteter, der kan betjene et større opland.

Langturscyklister bruger ofte Gl. Hovedvej og her kan de i lokalplanområdet finde en stander med luftpumpe, værktøj og vand.

Området som ønskes anvendt er idag beliggende indenfor gældende lokalplan nr. 47 "for et industriområde ved Grønnemose". Det er vurderet, at den ønskede fremtidige anvendelse ikke kan rummes indenfor den eksisterende lokalplan, hvorfor der er udarbejdet en ny lokalplan.

Udvalget for Miljø, Teknik og Plan godkendte på deres møde den 1. april 2019 igangsætningen af en lokalplan for et servicecenter ved Grønnemose.

Formål

Formålet er at sikre mulighed for etablering af en rastepads med forskellige servicefunktioner, der fungerer som en oase tæt på motorvejen.

Formålet er ligeledes at sikre hensigtsmæssige vejadgange til området.

Terrænet skal tilpasses det omgivende terræn på en naturlig måde.

Området skal sikres synlighed fra omgivelserne. Herunder muligheden for opstilling af pylon synlig fra motorvejen.



Lokalplanområdet med skitseforslag set fra sydøst.

Redegørelse



Oversigtskort over lokalplanområdet og nærmeste omgivelser

Beskrivelse af lokalplanområdet og omgivelser

Lokalplanen omfatter matr.nr. 3bn og 3c Etterup By, Rørup samt matr.nr 5 Gribsvad Rørup - med et samlet areal på 1,85 ha. Området ligger tæt ved den Fynske Motorvej, afkørsel 55, i den østlige ende af Grønnemo-se by, som er beliggende nord for Aarup.

Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanområdet består af en ubebygget erhvervsgrund, en ejendom med en ubenyttet bygning - Gribvad Mølle. Denne vil blive fjernet i forbindelse med gennemførelsen af ønskede projekt, samt i den østlige del, et ubebygget areal som tidligere har været anvendt til råstofgravning.

Terræn

Lokalplanområdet er beliggende mellem kote 65-72. Lokalplanområdets terræn er faldende mod nordvest, men har i de seneste 10 år gennemgået flere

terrænarbejder.

Først i områdets nordlige del langs Gl. Hovedvej, er der blevet anlagt en depotvold i øst-vestlig retning ca. midt på grunden.

Der er efterladt en ubearbejdet afslutning mod grundens laveste punkt og nabo i nordvest. Senere blev terrænet mod syd betragteligt reguleret og fremstår idag ufærdigt.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende mellem Gl. Hovedvej og Industrivej ca. 250 meter fra afkørsel 55 Fynske Motorvej. Motorvejen er lavere beliggende end lokalplanområdet, men adskilt visuelt af skråningsanlæg og beplantning.

Nærmeste nabo er mod nordvest en tankstation, mod sydvest industriområde bebygget, mod syd industrigrunde til salg, mod øst rundkørsel og mod nord åbne beplantede arealer med 2 beboede ejendomme.



Lokalplanområdet set fra sydøst

Redegørelse

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Planen giver mulighed for etablering af servicecenter med eksempelvis servicestation, vaskehal, ladestation for elbiler, restauranter med udendørs lege- og opholdsområder, samt tankstation for lastbiler og parkering til lastbiler. Der er desuden mulighed for etablering af et regnvandsbassin indenfor området.

Vej- og stiforhold

Lokalplanen skal sikres vejtilslutning fra hhv. Industrivej og Gl. Hovedvej i en udformning, der tilgodeser sikkerheden på Gl. Hovedvej. Der skal i forbindelse med vejadgangen fra Gl. Hovedvej dispenseres fra kommuneplanens retningslinjer om max. 500 meters afstand mellem vejtilslutninger på landeveje gennem byområder.

Der skal sikres vejret over alle matrikler fra adgangsveje.

Interne veje skal gives en udformning, så der ikke animeres til genvejskørsel.

Der udlægges interne stier indenfor lokalplanområdet.

Omfang og placering af bebyggelse

For at sikre en ensartet bebyggelse, er der fastsat bestemmelser om omfang og placering.

Den maximale bebyggelsesprocent indenfor lokalplanområdet er 50% for området som helhed.

I lokalplanområdet er den maximale bygningshøjde 10 meter, undtaget herfra er, skorstene, antenner og pylon som kan opføres med en max. højde på 40 meter og 10 meter i bredden for pylonen, således at der kan blive mulighed for synlighed fra motorvejen.

Bygninger må opføres i højst 2 etager.

Langs Industrivej opretholdes en byggelinje på 5 meter fra vejmidte.

Langs Gl. Hovedvej skal en byggelinje på 15 meter fra vejmidte opretholdes. Hertil kommer et højdetillæg på 2 x højdeforskellen + 1 meter passage.

Der må ikke bebygges, flages eller skiltes i arealet mellem vejbyggelinjen og vejskel.

Illustrationsplaner for området

Der er udarbejdet 2 illustrationsplaner for lokalplanområdet, som er indsat som bilag. Illustrationsplanerne er eksempler på, hvordan den fremtidig bebyggelse eventuelt kan placeres og se ud.

Den endelige udformning vil afhænge af de aktører, som skal etablerer sig indenfor området.

Synlighed

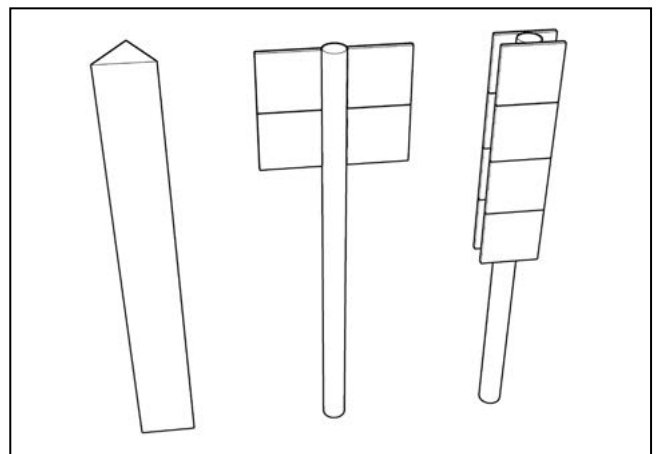
I forbindelse med nyt vejanlæg og terrænbearbejdning, syd for lokalplanområdet, samt eventuel anlæggelse af nyt banespor mellem motorvej og lokalplanområdet, er det hensigten at sikre indsigt til lokalplanområdet. Frem til da planlægges en opstamning og udtynding af beplantningen syd for erhvervs- og industriområdet.

Ydre fremtræden af bebyggelse

Bebyggelse må kun fremstå med facader og gavle i tegl, natursten, træ, glas, beton.

Tage udformes som flade eller svagt hældende.

Varegårde, affaldsgårde og ventilationsanlæg skal inddækkes og fremstå som en integreret del af bygningen eller fritstående. I begge tilfælde skal inddækning udføres i facademateriale som forekommer i bygningernes facader eller som hegn i et ikke-transparent materiale.



Illustrative eksempler på pyloner.

Redegørelse

Pylon og skilte

Assens Kommune har tilsynsforpligtelsen i forbindelse med opsætning af pylon i reklameøjemed indenfor lokalplanområdet. Opsætning af pylon, som beskrevet i lokalplanforslaget, kan først opsættes når området bliver udbygget.

Skilte må ikke opføres som digitale skærme med levende billeder eller som rulleskilte.

Skilte og lysreklamer placeres på bygningerne og dimensioneres med begrænset luminans.

Mindre henvisningsskilte og menuskilte kan dog placeres frit på grunden.

Ubebyggede arealer

Indretning og struktur

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til erhvervsområde. Der stilles derfor alene krav om rekreative områder til servicering af rastepladsens gæster.

De frie arealer mellem færdselsarealerne udlægges som plæner. Dog etableres afskærmning i min 2,5 meters bredde min. 1 meter højt, hvor lyskegler fra drive-in kan afstedkomme gener for overforliggende boligbebyggelse langs Gl. Hovedvej. Hensigten er at dæmpe eventuelle lysgener på Gl. Hovedvej fra kørende og parkerende biler i lokalplanområdet.

Befæstigede arealer indenfor lokalplanområdet må højst udgøre 70%.

De grønne områder skal minimum udgøre 30%.

Der plantes minimum et opstammet træ for hver 10. parkeringsplads. Disse kan placeres langs, eller i p-området eller i de øvrige friarealer. Hensigten er at skabe en passende stemning af oase ved motorvejen.

Indenfor området vil der være mulighed for etablering af regnvandsbassin.

Terræn

Ved terrænregulering etableres naturlige overgange til lokalplanområdets tilgrænsende arealer.

Terrænregulering må efter generel terrænretablering, efter nuværende tilstand, ske lokalt med + / - 3 meter, der enten etableres som beplantede skrånninger eller som støttemure. Hensigten er at terrænet fremstår naturligt, dog med hensigtsmæssige reguleringer for den trafikale afvikling.

Terrænreguleringer i forbindelse med eventuelle forsinkelsesgrøfter og regnvandsbassiner begrænses ikke.

Forudsætning for ibrugtagning

Bebyggelsen kan først tages i brug, når vejtilslutninger og eventuelle trafiksikkerhedsforanstaltninger er etableret på Gl. Hovedvej, samt at afvandringsforhold er fuldt etablerede lokalt. Det er hensigten, at de etaper, der bygges, ved ibrugtagning er fuldt funktionsdygtige indenfor disse temaer.

Grundejerforeninger

Der skal ved ibrugtagning oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område.

Vedtægter skal godkendes af Assens Byråd.

Det påhviler grundejerforeningen at snerydde, renholde og vedligeholde egne grundstykker.

Redegørelse

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2017 - retningslinjer

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser(OSD), Nitratfølsom indvindingsområde(NFI). Det skal derfor sikres, at der i forbindelse med ny bebyggelse ikke er fare for nedsvivning af forurenende stoffer til grundvandet.

En del af lokalplan området ligger inden for Etterup-Grønnemose vandværks indvindingsopland, Ejby Vandværk: Harndrup Lillemarks indvindingsopland. Ved etablering og drift af virksomheder skal der tages hensyn til beskyttelse af områdets grundvands- og indvindingsinteresser, herunder sikres impermeable belægninger ved tankstation og bilvask og etablering af afløb herfra til offentlig kloak.

Jf. retningslinjerne i kommuneplanen skal en vurdering af forureningsrisiko godtgøre, at placeringen er forsvarlig og der bør etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystemer ved etableringen af et tankanlæg på den pågældende placering.

Det meste af Assens kommune er udpeget til områder med særlige drikkevandsinteresser. Det er således ikke muligt at finde placeringmuligheder for tankanlæg ved motorvejen som ikke er omfattet af særlige drikkevandsinteresser. Det er vurderet at placeringen er hensigtsmæssig, idet tankanlæg bør lokaliseres langs det overordnede vejnet. Det konkrete tankanlægs placering i kort afstand til motorvejen og hovedvejen må betegnes som optimal.

Med udgangspunkt i Kommuneplanens retningslinjer for grundvandsbeskyttelse og en konkret vurdering af de lokale forhold, er det Assens Kommunes vurdering, at der med lokalplanens bestemmelser er tilstrækkelig sikring af grundvandsinteresserne i området.

Konkrete krav til foranstaltninger er reguleret gennem lovgivning og tankanlægget skal opføres efter gældende foreskrifter, der sikrer minimal risiko for forurening.

Klimatilpasning og regnvand

Lokalplanområdet er beliggende i planlagt separatkloakeret område, jf. Spildevandsplan 2018-2027 for Assens Kommune. Det vil sige, at spildevand og regnvand løber i hver sin ledning. Regnvand fra tagflader og befæstede arealer kan afledes til spildevandsforsyningsselskabets regnvandssystem og evt. forsinkelse af vandet kan ske via grønne tage, regnvandsbassin og/eller grøfter. Hvis regnvand ikke ønskes afledt til regnvandssystem kræves særskilt tilladelse.



Drikkevand og indvindingsopland

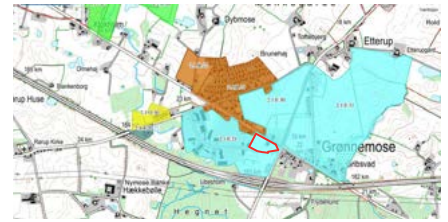
Redegørelse

Kommuneplan 2017 - rammer

Lokalplanområdet ligger under rammeområde 2.1.E.21, erhvervsområde. Der tillades en bebyggelsesprocent på 50 og en maximal bygningshøjde på 20 m. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Eksisterende planer

Lokalplan nr.2.1-4, Servicecenter ved Industrivej, Grønnemose, ophæver eksisterende 'Lokalplan nr. 47 for et industriområde ved Grønnemose' for de arealers vedkommende, der er omfattet af nærværende Lokalplan nr.2.1-4, Servicecenter ved Industrivej, Grønnemose, ved dennes endelige vedtagelse.



Kommuneplanrammer vedtaget

Zoneforhold

Området er og forbliver i byzone.

Forsyning

Varmeforsyning

Lov om adgang til at pålægge ny tilslutningspligt er ophævet for lokalplaner der offentliggøres efter den 1. januar 2019. Det er derfor valgfrit for byherre hvilken varmforsyning der ønskes. Adgang til at pålægge tilslutningspligt er ophævet for at hindre, at kunder bliver bundet til selskaber, som har ikke konkurrencedygtige priser.

Elforsyning

I Danmark er der frit elmarked. Dette betyder, at man som forbruger eller virksomhed har mulighed for selv at vælge leverandør.

Spildevandsforhold

Området tilsluttes offentlig separeret kloak.

Affaldsbortskaffelse

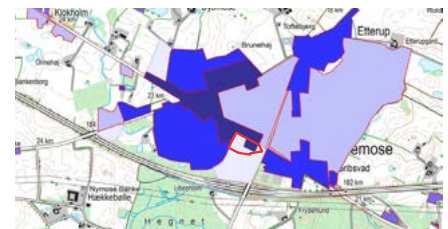
Affaldshåndtering sker ved Assens Forsyning. Specifikke affaldsfraktioner - herunder evt. farligt affald - håndteres via særlig henteordning.

Interesser i anden lovgivning

Støjforhold

Det vurderes ikke, at der er afgørende støjbelastning af lokalplanområdet fra omgivende veje. Opholdsområder i lokalplanområdet er til kortvarigt ophold. Den primære støjkilde vil være motorvejen og hovedlandevejen. Lokalplanen giver mulighed for at etablere lokale støjskærme ved opholdsarealerne.

Servicecenteret skal overholde de til enhver tid gældende grænseværdier for støj.



Kloak: ■ separeret ■ planlagt separeret.

Redegørelse

Jordforurening

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

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

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

Trafik

Lokalplanområdets funktioner vil afstedkomme en øget trafikmængde. Årsdøgtrafikken ved kortlægning i 2014 9000 enheder på Gl. Hovedvej. Det antages at denne mængde øges lokalt fra motorvej til indkørslen til området med ca. 600 enheder. Det vurderes ikke at udgøre nogen væsentlig gene for lokalplanområdet og de nærmeste boliger, da trafikken ledes fra rundkørslen på Gl. Hovedvej til Industrivej.

Museumsloven

Det kan oplyses, at arealet ikke formodes at rumme jordfaste fortidsminder da nyere luftfotos af arealet viser at der er sket omfattende jordarbejder på arealet. Eventuelle jordfaste fortidsminder vil formentligt være blevet fjernet i denne forbindelse.

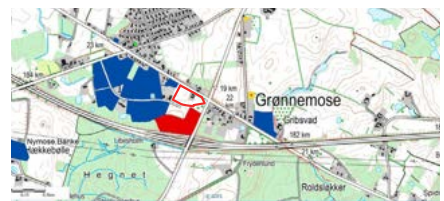
Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde på området findes arkæologiske spor (f.eks. ildsteder, brønde, stolpespor) eller genstande (f.eks. lerkar-/skår, bearbejdet træ, metalgenstande o.l.), skal anlægsarbejdet omgående indstilles (jf. Museumslovens §27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), og Odense Bys Museer kontaktes.

Ledninger

Før gravearbejde indhentes oplysninger om placering af vand-, gas-, varme-, fiber-, telefon- og elledninger. Graveanvisninger indhentes hos ledningsejere.



Områdeklassificering: område med krav om analyse



Jordforurening konstateret på lokalplanens omgivende arealer

Redegørelse

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og visse projekter skal planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, miljøvurderes.

Det fremgår af loven, at der ved planer og programmer, der fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer, kun skal gennemføres en egentlig miljøvurdering, hvis de antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Dette afgøres ved en såkaldt screening.

Planer og programmer, der medfører krav om en vurdering på et internationalt naturbeskyttelsesområde skal dog altid miljøvurderes.

En lokalplan fastsætter rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter og hører ind under plan/program-begrebet i loven. En lokalplan fastlægger som oftest anvendelsen af mindre områder, og skal derfor screenes. På baggrund af screeningen samt en høring af berørte myndigheder kan der træffes beslutning, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering af lokalplanens åvirkninger på miljøet.

Screening

Lokalplan 2.1-4 fastlægger rammer for fremtidige arealanvendelse og er screenet i henhold til lovens bilag 3. Der er gennemført en screening efter de kriterier der er angivet i lovens bilag 2. I screeningen er anvendt et skema med en række miljøtemaer, herunder de temaer, som en miljøvurdering jf. lovens §1 stk.2 skal omfatte.

Konklusion

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering. De væsentligste påvirkninger kommer fra den trafik, som dels den øgede aktivitet i området vil generere og dels den eksisterende trafik. Som beskrevet ovenfor vurderes det, at disse forhold kan håndteres med miljølovens, færdselslovens og planlægningens krav til områdets udformning, så de ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger i eller uden for lokalplanområdet.

Bestemmelser

§ 1 Formål

§ 1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at give mulighed for etablering af servicecenter tæt på motorvejen med eksempelvis servicestation, eventuel kiosk, vaskehal, ladestation for elbiler, restauranter med udendørs lege- og opholdsområder, samt tankstation for lastbiler og lastbilparkeringsplads og eventuelle toiletter.
- at sikre 3 vejtilslutninger til servicecenteret - fra Industrivej og en direkte fra Gl. Hovedvej.

§ 2 Afgrænsning og zoneforhold

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 3c og 3bn Etterup By, Rørup og matr.nr. 5 Gribsvad, Rørup - med et samlet areal på 1,85 ha.

§ 2.2

Området ligger i byzone og forbliver byzone.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet som helhed må kun anvendes til servicecenter i form af parkering, servicefaciliteter, restauranter og opholdsområder.

§ 3.2

Området henvendt til Gl. Hovedvej må kun anvendes til restauranter, parkering, servicefaciliteter, ladestation samt opholdsfaciliteter til persontrafik og mindre varevogne. Der gives mulighed for etablering af kiosk og toiletbygning.

§ 3.3

Området henvendt til Industrivej må kun anvendes til parkering for lastbiler og busser, ladestation og vaskehal og tankstation, serviceorienterede faciliteter generelt for hhv personbusser og lastbiler. Der gives mulighed for etablering af eventuel toiletbygning.

§ 3.4

Der må ikke indrettes boliger indenfor lokalplanområdet.

§ 3.5

Indenfor lokalplanområdet kan der opsættes en skiltepylon.

Ad § 1.1

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

Bestemmelser

§3.6

Indenfor lokalplanområdet kan der etableres regnvandsbassin.

§ 4 Udstykning

§4.1

Udstykning kan kun ske med tilladelse fra Assens Kommune.

§ 4.2

Arealer til eventuelle tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade + 1,0 meter hele vejen rundt om. Såfremt anlæggets drift kræver et større areal og dette kan dokumenteres, kan tekniske anlæg uden dispensation udstykes med større areal.

Ad § 4

Når lokalplanen ikke fastlægger særlige bestemmelser, gælder udstykningslovens almindelige regler.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1

Veje, stier og p-pladser etableres med en principiel placering som vist på illustrationsplan kortbilag 3 og 4.

§ 5.2

Vejadgang skal ske fra Industrivej via matr. 5 og 3bn og fra eksisterende overkørsel på Gl. Hovedvej, via matrikel 3ab og 3ad, som vist i princippet på Kortbilag 2.

§ 5.3

Nye overkørsler til Gl. Hovedvej fra ejendommen er ikke tilladt.

§ 5.4

Der kan udlægges stier internt indenfor lokalplanområdet.

§ 5.5

Stier udlægges i en bredde af 2,5 meter. Stier anlægges med en stibelægning på mindst 1,5 meter og rabat til hver side.

§ 5.6

Stier skal udføres med flise- eller asfalt belægning.

§ 5.7

Ved hver af restauranterne, skal der som minimum etableres 1 p.plads pr. 10 siddepladser.

Såfremt der etableres kiosk ved servicestationen etableres p-plads pr. 25 m² bruttoetagemeter.

§5.8

Som minimum skal der etableres 1 handicap-p-plads for hver 20 parkeringspladser til biler. Mindst én handicapparkeringsplads skal have et brugsareal på 4,5 x 8 m af hensyn til minibusser med lift bag på.

Bestemmelser

§ 5.9

Ved hver af restauranterne skal der som minimum etableres 1 plads til cykelparkering pr. 25 m² etagemeter. Cykelparkering etableres ikke længere væk end 30 meter fra indgang til restaurant.

§ 5.10

Såfremt der opføres en kiosk ved servicestationen, etableres 1 plads pr. 25 m² brutoetageareal.

§ 5.11

Der skal etableres en cykelservicestander med luftpumpe og værktøj.

§ 5.12

I lokalplanområdet må der ikke oplagres lastbiler, biler og campingvogne ud over den tidsbegrænsning, der er naturlig for et servicebesøg.

§ 6 Bebyggelsens omfang

§ 6.1

Bebyggelsesprocenten må maks. være 50 % for lokalplanområdet som helhed.

§ 6.2

Den principielle disponering af lokalplanens område er vist på kortbilag 3, alternativt som på kortbilag 4.

§ 6.3

Langs Industrivej skal en byggelinje på 5 meter fra vejmidte opretholdes. Langs Gl. Hovedvej skal en byggelinje på 15 meter fra vejmidte opretholdes.

§ 6.4

Bygningshøjde må maks. være 10 meter målt fra niveauplan iht. Bygningsreglementets bestemmelser.

§ 6.5

Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

§ 6.6

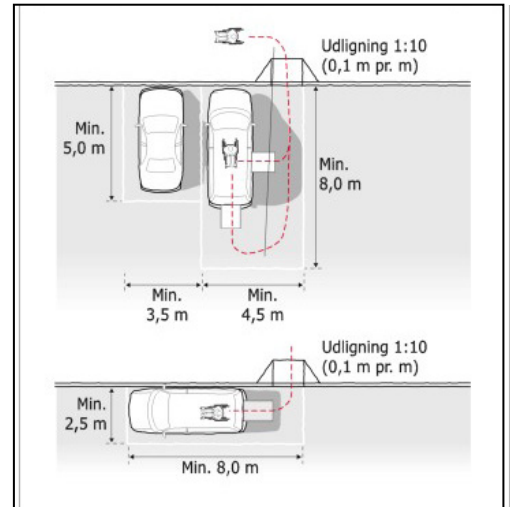
Der tillades opsat en pylon med en maks. højde på 40 meter og en bredde på maks. 10 meter .

§ 6.7

Transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe og lign. er ikke omfattet af ovennævnte bestemmelser.

§ 6.8

Monotoreringsboringerne må ikke nedlægges eller ændres i forbindelse med udnyttelsen af lokalplanen. Placeringen af boringerne er angivet på kortbilag 6.



Handicap parkeringsareal til minibus.

Ad § 6.4

Bygningshøjde fastlægges efter beregningsreglerne i BR18 (www.bygningsreglementet.dk).

Bestemmelser

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

Bebyggelsen skal fremstå med ensartede materialer og farver samt med ensartet taghældning og tagudformning.

§ 7.2

Bebyggelse må kun fremstå med facader og gavle i tegl, natursten, træ, glas, beton. Mindre bygninger og bygningsdele kan gives eget udtryk med opførelse i andre materialer.

Varegårde og lignende, der udføres som en integreret del af bygningen (fysisk sammenbygget), skal udføres i samme facade og tagmaterialer som bygningen i øvrigt.

§ 7.3

Tage udføres som flade tage med hældning på 0-5 grader.

§ 7.4

Tage på den enkelt bygning udføres som tagpaptage, energitage eller 'grønne tage'.

§ 7.5

- Solfangere/solceller på bygningens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:
- de må ikke være reflekterende.
- de skal være med sorte lister
- Ved fladt tag kan solceller opsættes på stativer med hældning - dog så de ikke er synlige fra det omgivende terræn.

§ 7.6

Ved indkørsler ved Gl. Hovedvej og Industrivej kan etableres 1 henvisningsskilt pr. virksomhed placeret på en pylon, der ikke overstiger 5 meter i højden og samlet 1 meter i bredden.

§ 7.7

Mindre henvisningsskilte, som ikke overstiger 2,5 meter i højden og 1,5 meter i bredden, kan placeres frit indenfor lokalplanområdet. Menuskilte og speakerboxe med en max. højde på 4 meter, placeres i tilknytning til drive-in veje.

§ 7.8

Øvrig skiltning og lysreklame placeres på bygninger.

§ 7.9

Skiltning omfattet af § 7.6, § 7.7 og § 7.8 skal etableres med indvendig belysning med luminans, som ikke overstiger 30 cd/m², for at minmere blændingsgener.

Ad § 7.4

Et energitag er et tag med enten integrerede solceller eller paneler for produktion af hhv. el og varmt vand.

Et grønt tag er et tag med planter som tagbelægning. De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenerter. Et grønt tag virker kølende om sommeren og holder gøst

Bestemmelser

§ 7.10

Der kan opstilles en lys skiltepylon med en størrelse som angivet i §6.6, placeret principielt som vist på kortbilag 3 og 4.

§ 7.11

Følgende er ikke tilladt inden for lokalplanområdet:

- Blænding eller delvis blænding af vinduer.
- Der må ikke opsættes laserlys.
- Der må ikke skiltes på tage.
- Der må ikke bebygges, flages eller skiltes i arealet mellem vejbyggelinjen og vejskel.

§ 7.12

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

§ 7.13

Udendørs belysning må kun udføres som:

- Parkarmaturer med lyspunkthøjde på max. 4,5 m.
- Pullert belysning
- armaturer på ydervægge.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

Ubebyggede arealer skal ved tilsåning, beplantning, befæstigelse eller lignende sikres et ordenligt udseende, således at disse ikke virker skæmmende set fra omgivelserne.

§ 8.2

Der kan i lokalplanområdet udlægges opholds- og legeareal i passende omfang for servicering af rasteplassens gæster. Opholdarealer skal indrettes, så de på forskellige tidspunkter af dagen og året tilbyder en variation af læ, skyggefulde og solbeskinnede områder med siddepladser og legeområder.

§8.3

Udendørs lege- og opholdsarealer skal placeres og udformes, så støjen på udendørs opholdsarealer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

§ 8.4

Befæstede og ubefæstede arealer anlægges, så der ikke kan ske overfladeafstrømning mellem arealerne.

§ 8.5

Ved terrænregulering skal der etableres naturlige overgange til lokalplanområdets tilgrænsende arealer.

Bestemmelser

§ 8.6

Terrænet må efter områdets generelle anlægsregulering max.reguleres lokalt + / - 3 meter.

§ 8.7

Terrænregulering i forbindelse med etablering af eventuelle regnvandsgrøfter og bassiner reguleres ikke.

§ 8.8

Beplantning af fælles friarealer, skal ske med egnskarakteristisk beplantning.

§ 8.9

På parkeringsarealet reserveres der areal til passende beplantning svarende til 1 træ / 5 m² pr. 10 parkeringspladser placeret frit i og omkring parkeringsarealerne.

§ 8.10

Hegn mod vej, sti og nabo skal være levende hegn. Dog kan der etableres fast hegn i max højde på 1,2 meter mellem restauranternes drive-in tilkørsler og Gl. Hovedvej, for at modvirke eventuelle lysgener mod genbeboelse, samt lydafsækrmning i nødvendig højde omkring opholdsarealer.

§ 8.11

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer.

§ 8.12

Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendt.

§ 8.13

Befæstigelsesgraden indenfor lokalplanområdet må højst udgøre 70% af det samlede areal.

De grønne områder skal minimum udgøre 30%.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet offentlig kloak / spildevand, og der er anlagt veje, stier og parkering til hver restaurant i takt med udbygningen.

Bestemmelser

§ 10 Grundejerforening

§ 10.1

Der skal ved ibrugtagning oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Vedtægter skal godkendes af Assens Byråd.

§ 10.2

Det påhviler grundejerforeningen at snerydde, renholde og vedligeholde egne grundstykker.

§ 11 Servitutter

§ 11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 2.1-4 aflyses Lokalplan 47, for et industriområde ved Grønemose 2001, vedtaget marts 2002 for det område, der er omfattet af lokalplan 2.1-4.

§ 11.2

Ophævelse af servitutter. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2.1-4 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 3c, Ejerlav Etterup By, Rørup
Tinglyst: 14.11.1908
Titel: Dok om adgang til landevejen mv.

Påtaleberettiget: Assens Kommune. Assens Kommune vil efterfølgende afløse servitutterne med en påtegning i tingbogen.

Matr.nr. 3bn, Ejerlav Etterup By, Rørup
Tinglyst: 12.12.1927
Titel: Dok om færdselsret mv, forsynings- / afløbsledninger mv.
Påtaleberettiget: Assens Kommune. Assens Kommune vil efterfølgende afløse servitutterne med en påtegning i tingbogen.

Matr.nr. 3c, Ejerlav Etterup By, Rørup
Tinglyst: 11.05.1951
Titel: Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering.
Påtaleberettiget: Etterup Elektricitetværk. Assens Kommune vil efterfølgende afløse servitutterne med en påtegning i tingbogen.

Matr.nr. 3c, 3bn Ejerlav Etterup By, Rørup
Tinglyst: 16.01.1958
Titel: Dok om færdselsret.
Påtaleberettiget: Ejeren af matr. nr. 3c, samt matr. nr. 22a og 23 Hækkebølle By, Rørup. Assens Kommune vil efterfølgende afløse servitutterne med en påtegning i tingbogen.

Ad. § 9

Lov om adgang til at pålægge ny tilslutningspligt er ophævet for lokalplaner der offentliggøres efter den 1. januar 2019. Det er derfor valgfrit for bygherre hvilken varmforsyning der ønskes. Adgang til at pålægge tilslutningspligt er ophævet for at hindre, at kunder bliver bundet til selskaber, som har ikke konkurrencedygtige priser.

Ad. § 11

Tilstandsservitutter, der er indholdsmæssigt uforenelige med Lokalplan 2.1-4 ophæves jf. planlovens § 18 med den endelige vedtagelse af planen. Tilstandsservitutter, hvor der alene er formålsuforenelighed jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 16 ophæves ikke med rammelokalplanen.

Bestemmelser

Matr.nr. 3c, Ejerlav Etterup By, Rørup

Tinglyst: 13. 02. 1965

Titel: Dok om adgangsbe­grænsning mv Vedr. 1B, 2A Gribsvad

Påtaleberettiget: Assens Kommune. Assens Kommune vil efterføl­gende aflyse servitutterne med en påtegning i tingbogen.

Matr.nr. 3bn, Ejerlav Etterup By, Rørup

Tinglyst: 30. 04. 1981

Titel: Dok om byggelinier mv Vedr. 5A Erholm

Påtaleberettiget: Assens Kommune. Assens Kommune vil efterføl­gende aflyse servitutterne med en påtegning i tingbogen.

Matr.nr.3c, 3bn, Ejerlav Etterup By, Rørup

Tinglyst: 14. 05. 2001

Titel: Dok om adgangsforbud mv, om resp se akt Vedr.3BL

Påtaleberettiget: Assens Komune. Assens Kommune vil efterfølgen­de aflyse servitutterne med en påtegning i tingbogen.

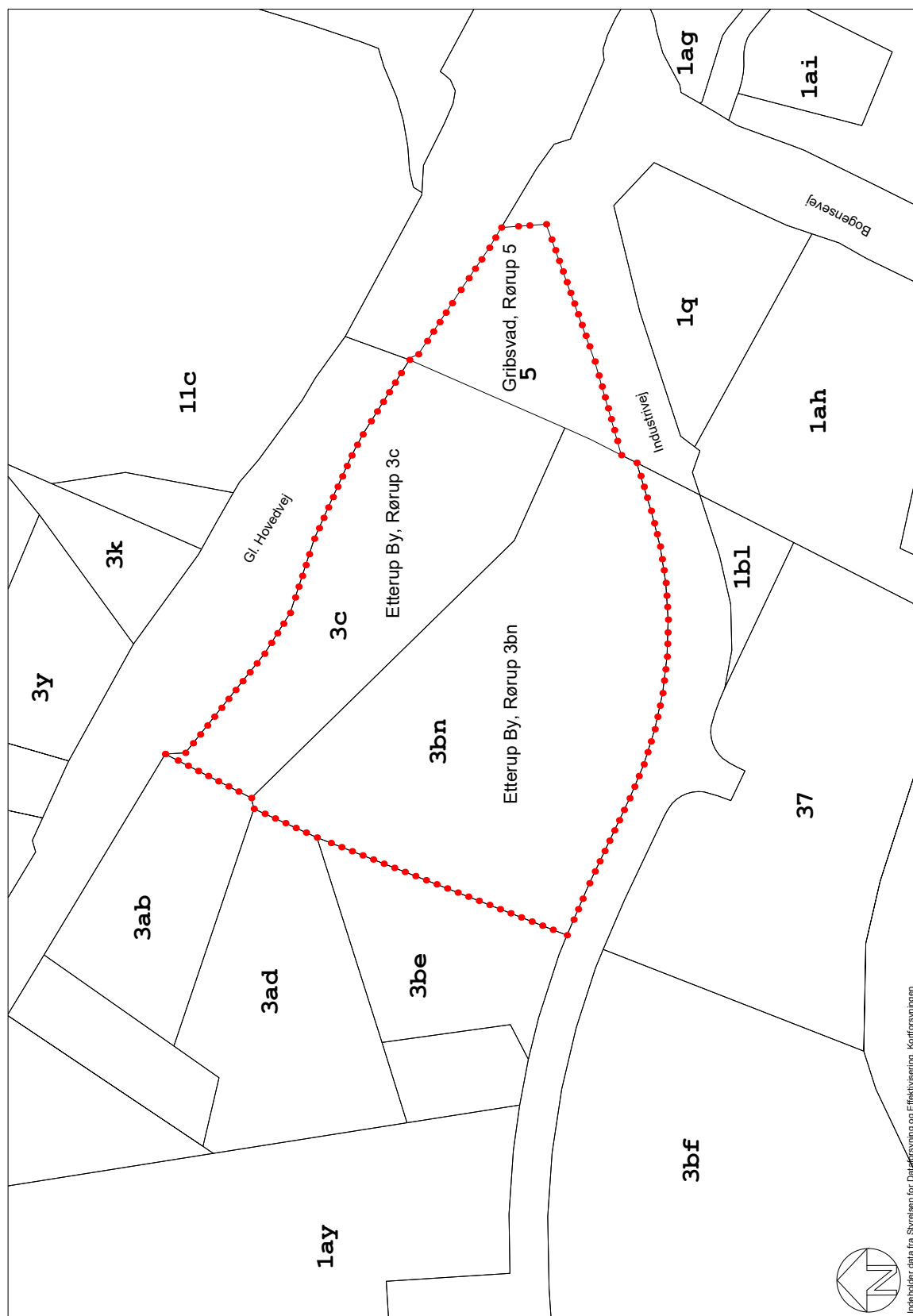
Bestemmelser

Vedtagelsespåtegning

Forslag vedtaget til offentliggørelse på Miljø, Teknik og Plan den 3. juni 2019.

Lokalplanen er endeligt vedtaget på Miljø, Teknik og Plan den 8. oktober 2019.

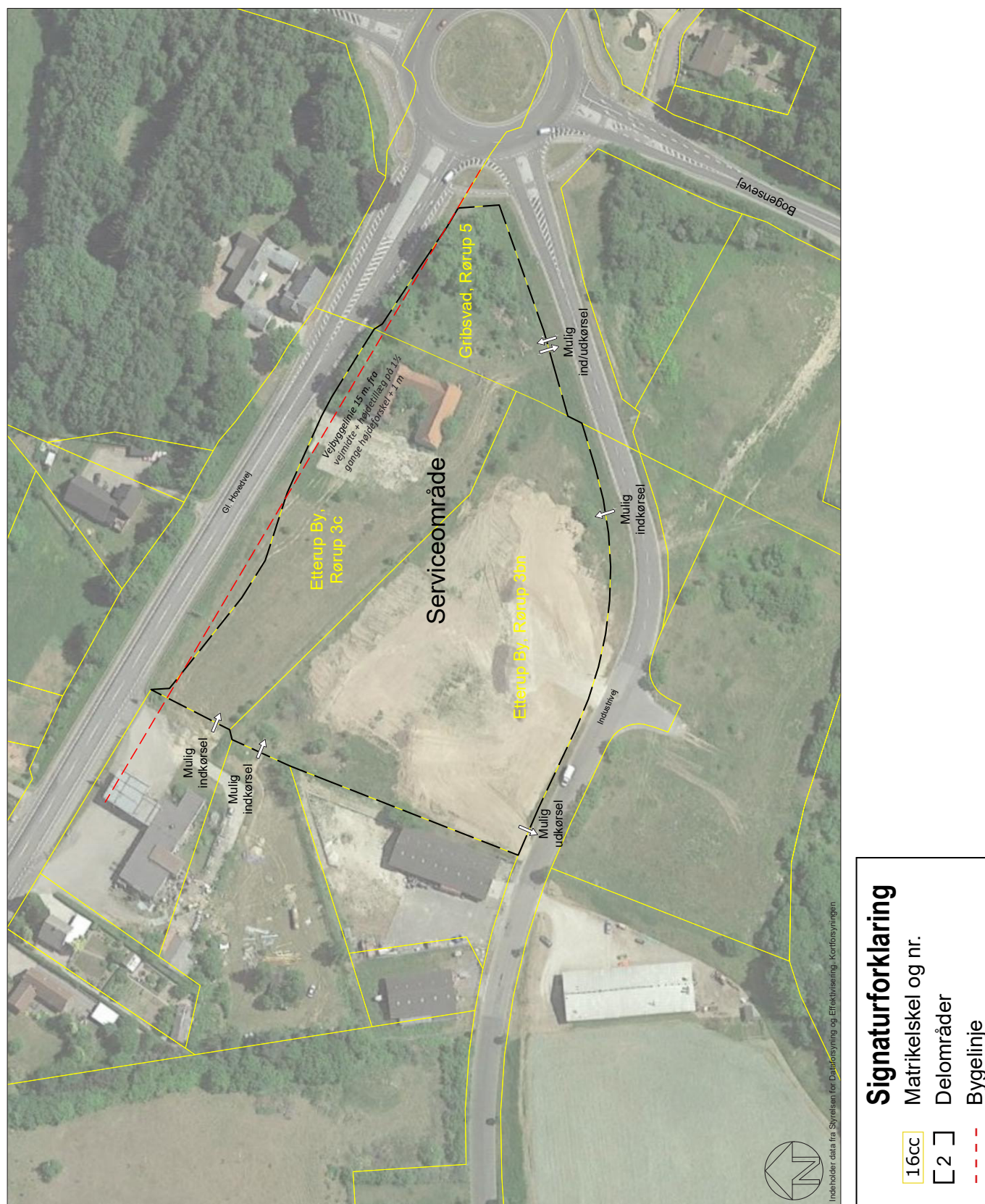
1. Lokalplangrænse, matrikler



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- 16cc Matrikelskel og nr.

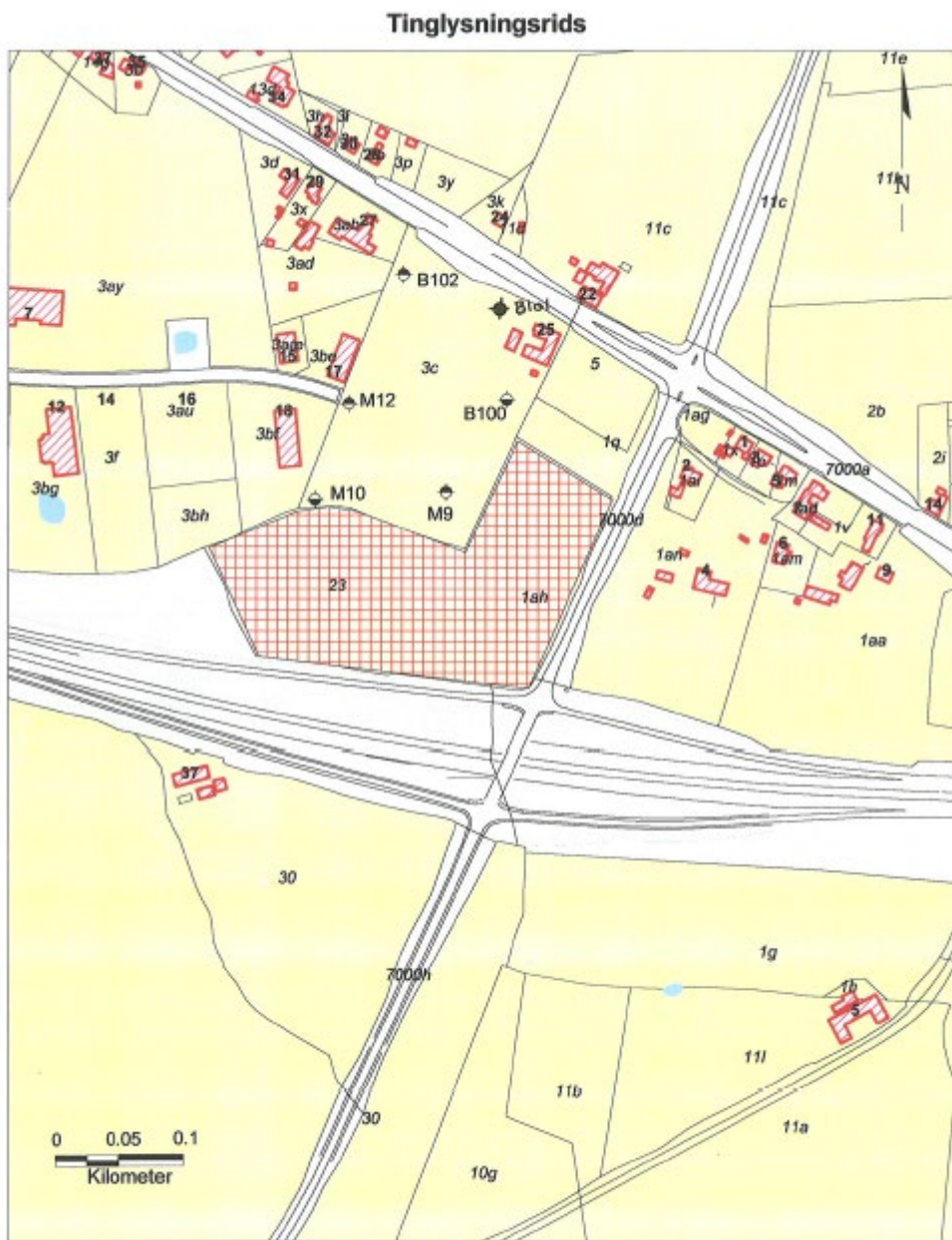
2. Arealanvendelse






5. Rumlig illustrationsplan



6. Placering af monitoreringsbrønde



Signaturforklaring

-  Forurenet lokalitet
-  Monitoringsboring, primært magasin
-  Monitoringsboring, sekundært magasin

Forurenet lokalitet nr.: 499-10
Boringer placeret på matr. nr.:
3c, Etterup By, Rørup
5560 Arup



Plan & Kultur
Rådhus Alle 5
5610 Assens