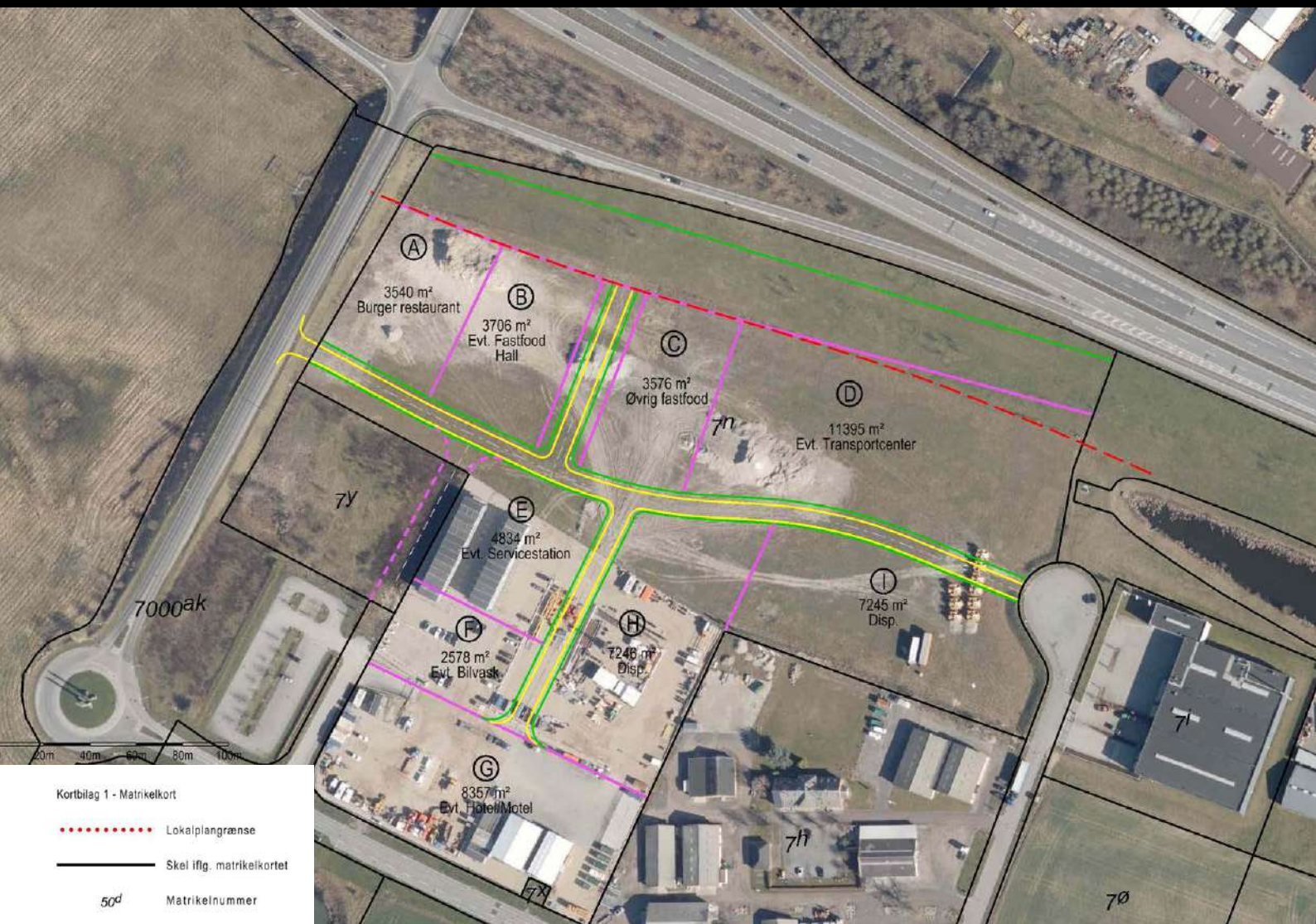




Ny trafikplads ved Langeskov,  
byggemodnet erhvervsjord  
til overtagelse fra Q4 2023

## INDHOLD

| SIDE               | BESKRIVELSE               |
|--------------------|---------------------------|
| 3                  | Indledning                |
| 4                  | Udvikling af området      |
| 5                  | Udbudspriser              |
| 6                  | Vaskeanlæg og tankstation |
| 7                  | Fastfoodkoncepter         |
| 8                  | Fastfood Hall             |
| 9                  | Ladestandere              |
| 10                 | Hotel / Motel             |
| 11                 | Transportcenter           |
| 12                 | Trafiktal og afstande     |
| FAKTA              |                           |
| 14                 | Ejendommen                |
| 14                 | Miljøforhold              |
| 15                 | Vejadgang og parkering    |
| 16                 | Lokalplan                 |
| 17                 | Tingbog og servitutter    |
| KONTAKTINFORMATION |                           |
| 19                 | Kontaktinformation        |

# Moderne trafikplads ved Langeskov under udvikling

Området er særdeles synligt langs den fynske motorvej ved Langeskov, og har nem tilkørsel til motorvejsafkørsel 47.

Området er i dag ubebygget, men der igangsættes i Q3/Q4 2023 anlæggelse af moderne trafikplads med byggemodnede erhvervsgrunde.





## UDVIKLINGEN AF OMRÅDET

På Hvedetoften 2, matr.nr. 7n Røjerup By, Rønninge, et erhvervsområde på ca. 7 ha beliggende langs den fynske motorvej ved Langeskovafkørslen, udvikles der en ny trafikplads, med alle tænkelige moderne faciliteter. Formålet er at skabe et sammenhængende område, der er indbydende og repræsentativt for virksomheder, kunder og forbipasserende på motorvejen.

Området etableres i 2 etaper, idet etape 1 kan indeholdes i den eksisterende kommune-/lokalplan. Etape 2 udvikles sideløbende og forventes igangsat i umiddelbar forlængelse af etape 1.

Med godt 42.000 daglige forbipasserende biler i 2022\*, og ikke mindst med super nemme tilkørselsforhold, vurderes beliggenheden at være særdeles attraktiv for alle parter.

Den planlagte diversitet skal muliggøre anvendelsen af området som bl.a. pendlerområde, for de mange mennesker, der færdes på motorvejen, og de forskellige behov de har. Endvidere er ønsket, at udviklingen skal skabe god synergi med det eksisterende erhvervsområde mod øst, og at etablere ladestationer for elbiler på området.

I første etape udvikles parcel A, B, C, D, E, F og evt. H og I til fastfoodrestauranter, transportcenter, servicestation og bilvask.

På sigt forventes der godkendt lokalplan til parcel G, til anvendelse som hotel/motel.

Området indgår i Kommunenplanen for Kerteminde Kommune 2021 - 2033, der blandt andet beskriver følgende vision: *Et velfungerende og veludbygget vejnet er en af grundstenene for by- og erhvervsudviklingen. Kerteminde Kommune vil være kendetegnet ved god fremkommelighed, tilgængelighed og sikkerhed for alle trafikanter, og øge tilslutningen til omverdenen.*

\* Kilde: <http://vej08.vd.dk/komse/nytui/komse/komSe.html?noegle=6061930510>.

## UDBUDSPRISER

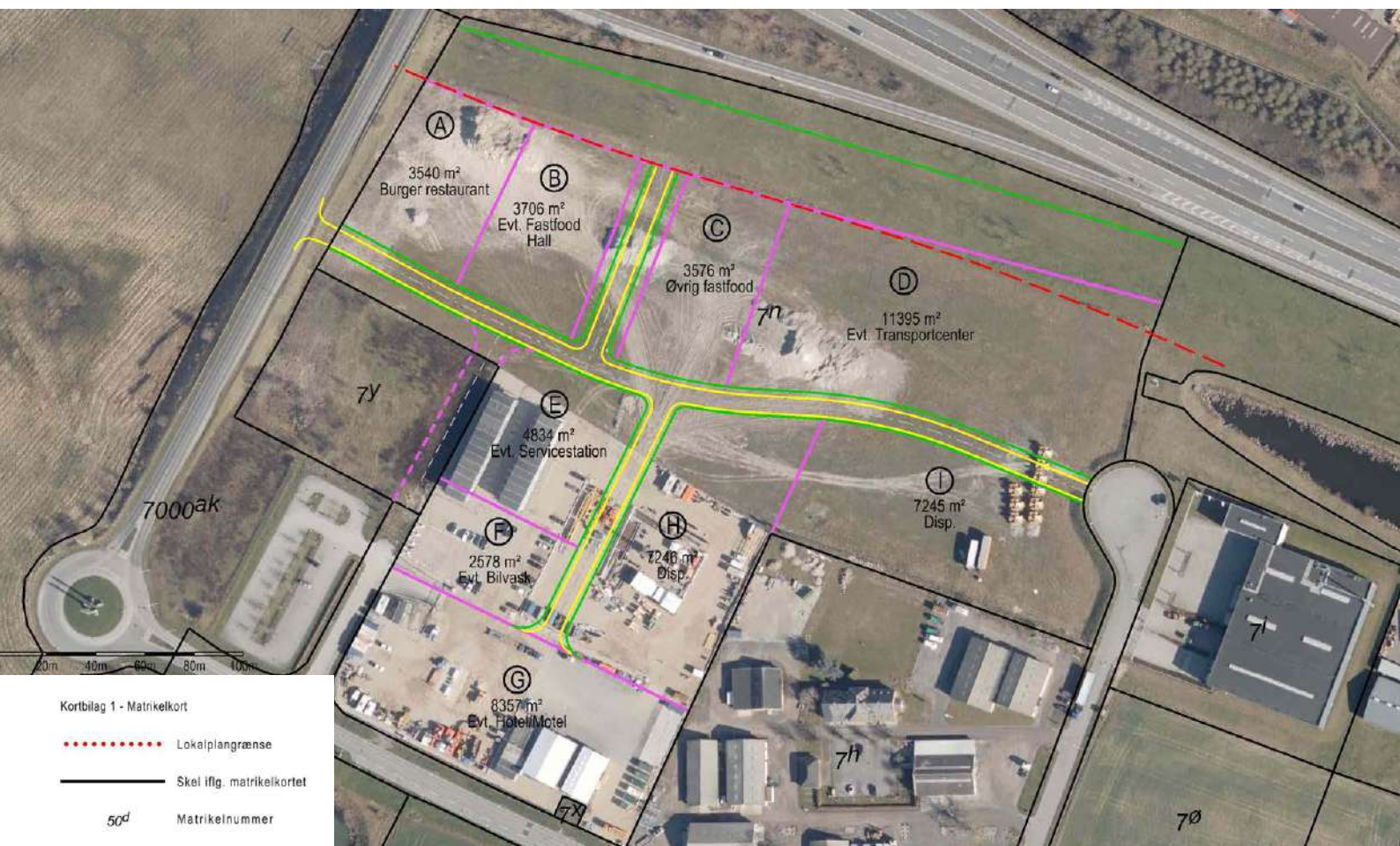
### Muligheder - Etape 1

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| A: Burger            | 3.540 m <sup>2</sup> á 3.000 kr.  |
| B: Fastfood Hall     | 3.706 m <sup>2</sup> á 3.000 kr.  |
| C: Fastfood          | 3.576 m <sup>2</sup> á 3.000 kr.  |
| D: Transportcenter   | 11.395 m <sup>2</sup> á 1.000 kr. |
| E: Servicestation    | 4.834 m <sup>2</sup> á 1.500 kr.  |
| F: Bilservice (vask) | 2.578 m <sup>2</sup> á 1.800 kr.  |
| H: Disponibelt areal | 2.246 m <sup>2</sup> á 2.000 kr.  |
| I: Disponibelt areal | 7.245 m <sup>2</sup> á 1.500 kr.  |

### Muligheder - Etape 2

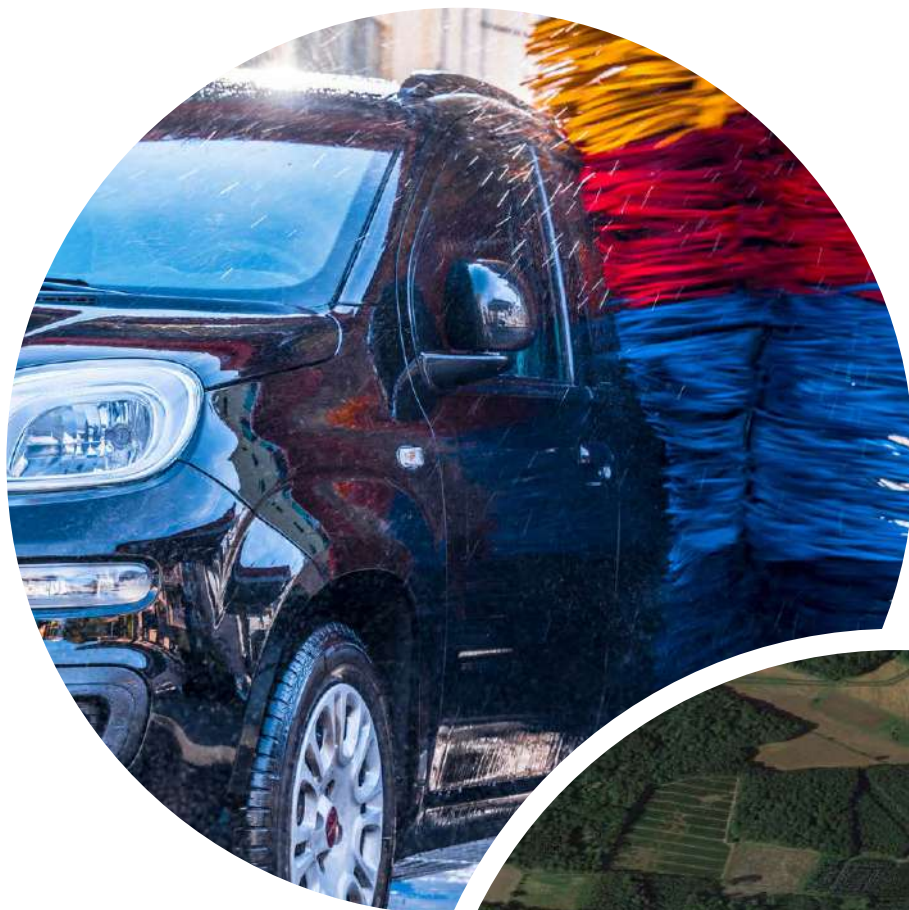
|                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| G: Hotel/motel | 8.357 m <sup>2</sup> á 2.000 kr. |
|----------------|----------------------------------|

Købesummen tillægges moms.





## VASKEANLÆG OG TANKSTATION



Der ønskes placeret et moderne vaskeanlæg, tankstation og ladestandere, så der er optimale forhold for alle forbigående trafikanter.

## Særdeles synlig motorvejsbeliggenhed

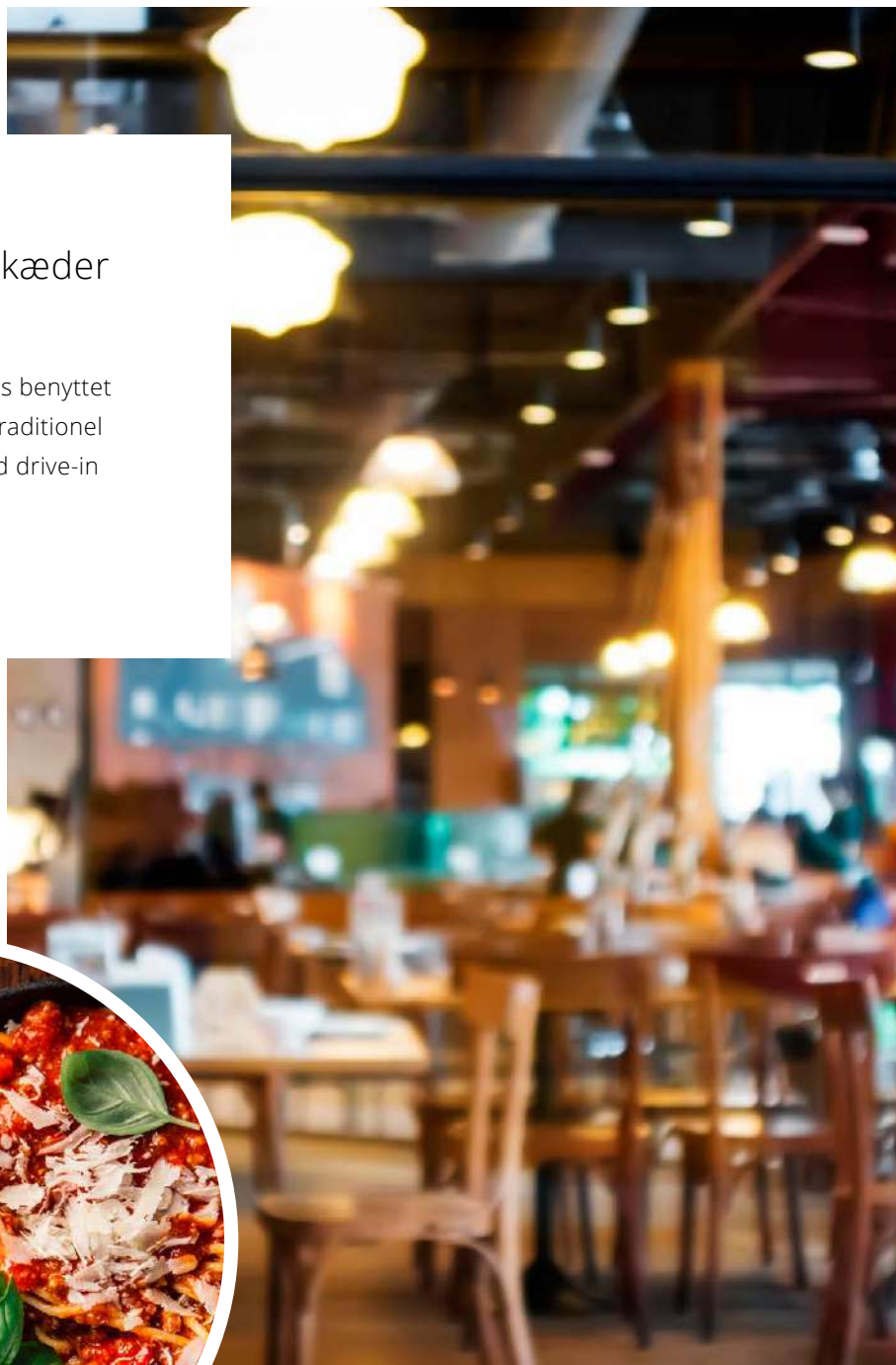
Spisesteder, tankanlæg, ladestationer, overnatningsmulighed og meget andet skal være med til skabe en attraktiv trafikplads.



FASTFOODKONCEPTER

## Traditionelle fastfoodkæder med drive-in

Der er afsat to arealer, der ønskes benyttet til burgerrestauration og anden traditionel fastfood. Begge meget gerne med drive-in mulighed.





BESKRIVELSE & BILLEDER



## Fastfoodkæder og fastfood hall

Der er et ønske om at kombinere egentlige fastfood-restauranter med en fastfood hall, hvor mindre spisesteder deles om siddepladser.



## Fastfood hall

Det er udviklerens ønske at sælge matriklen til fastfoodhallen, til én udlejer, der sikrer spændende og tidssvarende koncepter i hall'en.



## LADESTANDERE

### Det skal være nemt at vælge grønt

Elbillister på vej over Fyn skal have mulighed for at lade elbilen op med lynladere.

Ventetiden kan udnyttes til et måltid mad i et af områdets mange spisesteder.





## Motorvejsnært hotel eller motel

I forbindelse med revideringen af Kerteminde Kommunes kommuneplan ønskes et hotel både tæt på naturen og tæt på motorvejs-afkørslen til Langeskov og i sammenhæng med erhvervsområdet. Generelt mangler der overnatningssteder for området, og det er intentionen på denne trafikplads, at der etableres overnatningsmulighed enten i form af et hotel eller et motel.

Overnatningsmulighederne skal ikke blot give trafikanter mulighed for let tilgængelig overnatning, men skal også bidrage til, at trafikanter benytter trafikpladsen med længere ophold, end blot kort for enten at spise eller tanke.

En placering direkte ved en motorvejsafkørsel kan favorisere overnatningsstedet i forhold til andre hoteller, der ikke er så motorvejsnære.

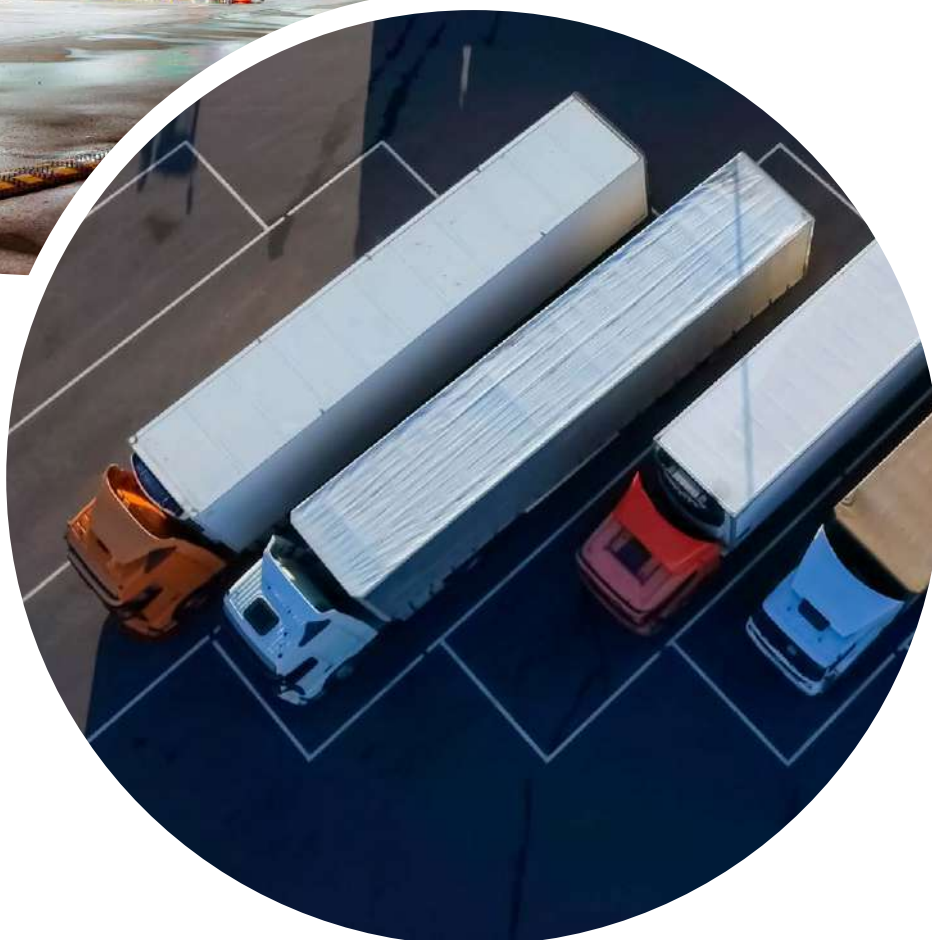


TRANSPORTCENTER

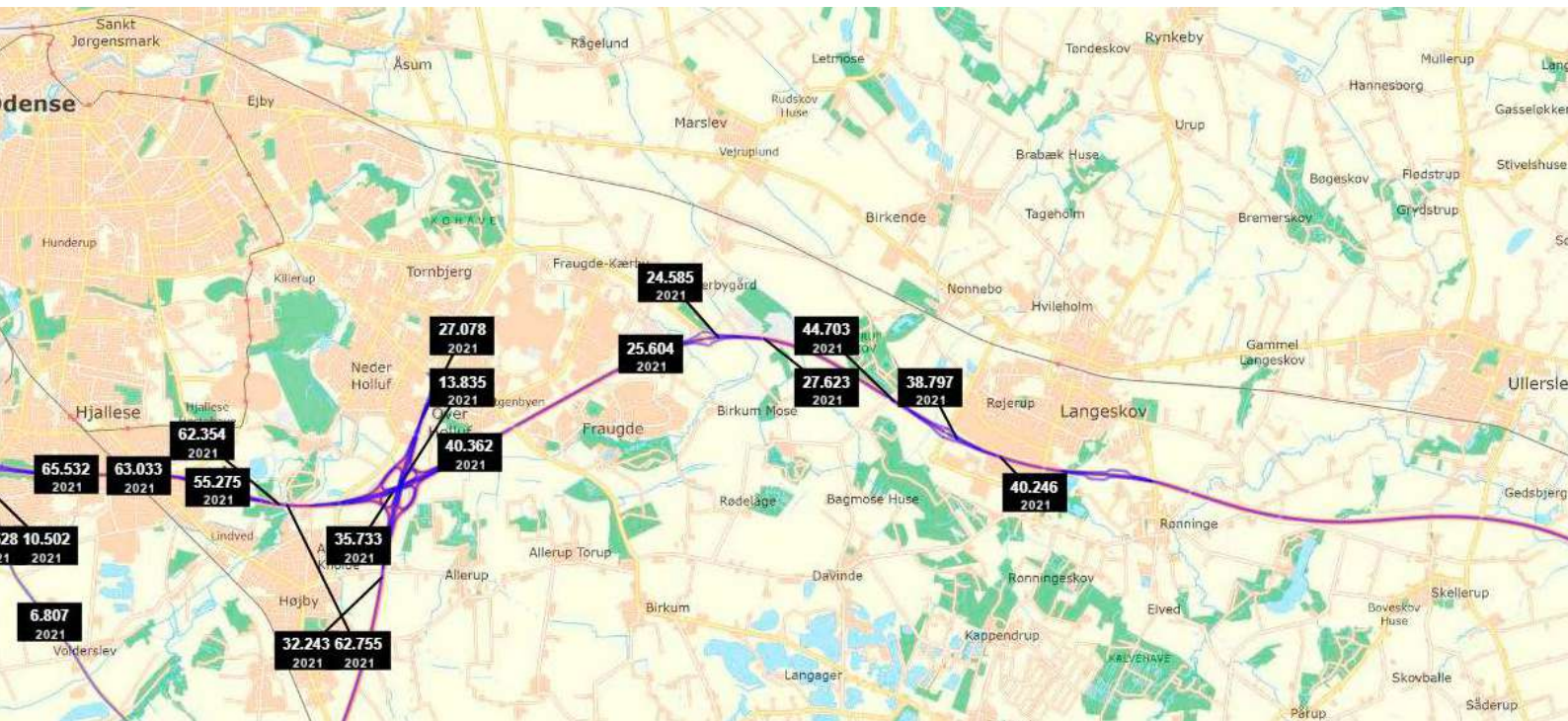


### Tankanlæg og transportcenter

Udover at der skal være mulighed for at tanke, tilbydes lastbilchauffører parkeringsmuligheder i lukket område, med tilhørende velfærdsfaciliteter.



## TRAFIKTAL OG AFSTANDE



Ovenstående billede viser antal trafikanter i 2021. Iflg. Kerteminde Kommune passerede godt 42.000 trafikanter Langeskov afkørslen i 2022.

100 meter til den fynske motorvej

6 km til Odense

20 km til Nyborg

77 km til Kolding

149 km til København

267 km til Aalborg

322 km til Hamborg



## FAKTA

### Ejendommen

|            |                               |
|------------|-------------------------------|
| Beliggende | Hvedetoften 2, 5550 Langeskov |
| Kommune    | Kerteminde                    |
| Region     | Region Syddanmark             |
| Zonestatus | Byzone                        |
| Vejforhold | Offentlig                     |

### Anvendelse

|                    |                               |
|--------------------|-------------------------------|
| Ejendomstype       | Erhvervsgrund                 |
| Anvendelse, aktuel | Ubebygget areal med lokalplan |

### Matr. nr.

7 n Røjerup By, Rønninge

### Areal

70.065 m<sup>2</sup>

### Brugsret

Brugsret ifølge sælger til: Rasteanlæg, servicevirksomhed, restauration og lignende.

### Offentlige forhold / planer

#### Lokalplan

Lokalplan 53 er gældende for området.

#### Byggesager - bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for arealet udgør 50%.

## MILJØFORHOLD

### Områdeklassificering

Arealet er beliggende i et område, der er områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, der ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

## VEJADGANG OG PARKERING

Der etableres indkørselsforhold fra Mariesmindevej, således at der fra til-/afkørsel 47 køres 100 meter af Omfartsvejen, rundt i rundkørslen til Mariesmindevej og ind i området.

Der etableres parkeringsforhold på området, ligesom der forventes at de enkelte interessenter etablerer parkeringsmuligheder ved egen opførsel.



## LOKALPLAN

Området er beliggende i et område, hvor lokalplan 53 er gældende.

### Lokalplanes bestemmelser:

I lokalplan 53 er arealet benævnt som delområde 2, der alene må anvendes til rasteanlæg, servicevirksomhed, restauration og lignende, såfremt parkeringsarealer og rasteanlæg m.v. afskærmes eller sløres mod motorvej af beplantning. I forbindelse med reasteanlægget kan der etableres en kiosk med dagligvarehandel med et samlet bruttoetageareal på maksimalt 500 m<sup>2</sup>. Der kan ikke ellers etableres dagligvarebutikker i området.

### Bebyggelse:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

Det samlede rumfang af bygninger på den enkelte ejendom må ikke oversigte 3,3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder kviste, fremspring, skorstene m.v.

Bygninger, flagstænger eller lignende må ikke være højere end 10 meter over færdigt terræn. Enkelte bygningsdele kan imidlertid tidlades opført med en større højde, hvis særlige hesyn til indretning eller drift gør det nødvendigt.

Bebyggelse, der helt eller delvist opføres inden for det på kort 4 (Lokalplanens side 14) viste skraverede område, skal opføres således at facaden mod motorvejen er parallel med motorvejens tracé, som vist i princippet på kortet.

Antallet af flagstænger på hver enkelt ejendom må ikke overstige 3.

### Bebyggelsens ydre fremtræden:

Bebyggelse skal i udformning og proportionering have en erhvervsmæssig karakter og udføres med farver, således at bygningen fremtræder som en konstruktiv helhed fra terræn til tag.

Udvendige facader skal opføres med tegl, beton eller stålplader som primært byggemateriale. Tegl kan eventuel fremstå som pudsede.

Mindre partielle bygningsdele kan udføres i andre materialer, og dele af bebyggelsen kan opføres som glasfacader/ glaspartier.

Udvendige facader skal fremstå enten i naturlige teglfarver eller lyse jordfarver.

Til udvendige tagflader må der kun anvendes tegl, cementsten eller skifre i mørkere jordfarver. På mindre bygningsdele, så som baghuse og kviste kan der anvendes andre materialer som tagpap, zink, glas eller lignende.

Der kan undtagelsesvis gives tilladelse til at anvende tagpap til større bygninger, eller større dele heraf. Tilladelsen gives af kommunalbestyrelsen og vil bero på en vurdering af den konkrete ansøgning.

Skiltning og reklamering inkl. logo på udvendige facader må samlet maksimalt have en udstrækning, der svarer til 10% af facadearealet. Skiltning må ikke rage over bygningsfacaden, hverken til siden eller over tag. Stærkt reflekterende materialer, rullereklamer og neonbelysning, hverken i forbindelse med skiltning og reklamering eller belysning i det hele taget, tillades ikke.

Skiltning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Det er udviklerens intention at ansøge Kerteminde Kommune om opsætning af fælles skiltepylon.

## TINGBOG OG SERVITUTTER

Nr. 1 lyst d. 23.02.1984 lbnr. 2092-34

Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas, Vedr 41.

Nr. 2 lyst d. 18.08.1987 lbnr. 6842-34

Tillægstekst Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv.

Nr. 3 lyst d. 15.11.1988 lbnr. 65644-34

Tillægstekst Dok om højspænding mv, master mv, Vedr 5D, 11E, 8I, 12P.

Nr. 4 lyst d. 21.02.1989 lbnr. 12470-34

Tillægstekst Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, Vedr 5D, 8I, 11E, 12P.

Nr. 5 lyst d. 18.12.1998 lbnr. 117484-34

Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 6A, 6X, 6Y.

Nr. 6 lyst d. 04.07.2001 lbnr. 39196-34

Tillægstekst Dok. om kabler m.m. Ej til hinder for prioritering.

Nr. 7 lyst d. 15.10.2001 lbnr. 62064-34

Tillægstekst Dokument om kabler/kabelrør se akt.

Nr. 8 lyst d. 15.03.2004 lbnr. 25893-34

Tillægstekst Dokument om kloakledning mv.

Nr. 9 lyst d. 25.05.2007 lbnr. 37213-34

Tillægstekst Vedtægter for Grundejerforeningen Langeskov Syd mv vedr 6V,6X,6Y.



▪ Liebhaveri ▪ Projektsalg ▪ Erhverv



KONTAKT:

Jan Højer Hinnerskov

Mobil: 31 52 00 78

Mail: [jh@hinnerskovejendomme.dk](mailto:jh@hinnerskovejendomme.dk)

Hinnerskov Ejendomme • Havnegade 5A • 5500 Middelfart

Telefon: 21 16 44 22 • E-mail: [kontakt@hinnerskovejendomme.dk](mailto:kontakt@hinnerskovejendomme.dk) • Hjemmeside: [www.hinnerskovejendomme.dk](http://www.hinnerskovejendomme.dk)