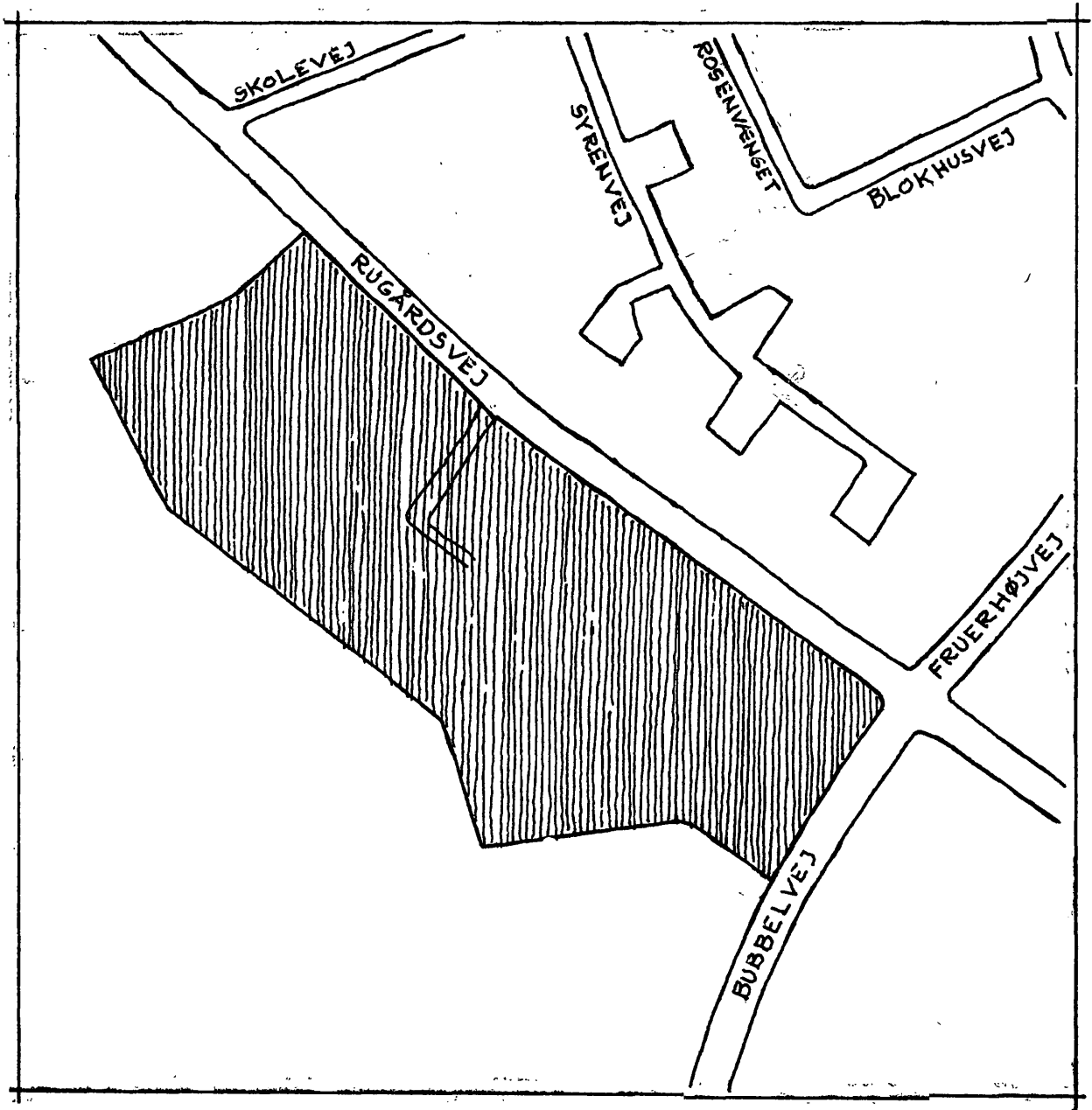


EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. B 51

FOR ET ERHVERVSOMRÅDE
VED RUGÅRDSVEJ I BRENDERUP

Forslag af 6. maj 1987
Offentliggjort i tiden 13. maj - 8. juli 1987
Godkendt 9. september 1987

1987

INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	2
REDEGØRELSE	3
Hvad er en lokalplan?	3
Beskrivelse af lokalplanområdet.	3
Lokalplanens formål og indhold.	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning/lovgivning.	4
By- og landzoneloven.	4
Regionplanlægningen.	4
Kommuneplanen	5
Område E.3.1	5
Spildevandsplanen	6
Delvarmeplanen.	6
Landbrugsloven.	6
Vejforhold, matrikulære forhold.	6
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.	7
Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsfors	7
Lokalplanens retsvirkninger.	8
LOKALPLAN NR. B 51	10
§ 1 Formål	10
§ 2 Område og zonestatus.	10
§ 3 Områdets anvendelse.	10
§ 4 Matrikulære forhold.	11
§ 5 Vejforhold.	11
§ 6 Ledningsanlæg.	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.	12
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.	12
§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.	14
§ 12 Eventuelle myndighedstilladelser.	14
Vedtagelsespåtegninger.	16

FORORD

Nærværende publikation indeholder såvel lokalplanens bindende bestemmelser (benævnt "lokalplanen") som den redegørelse, der efter kommuneplanlovens § 20 skal følge lokalplanen.

Området er på ca. 7,98 ha. og består på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse af 6,26 ha landbrugsarealer og af et 1,72 ha stort eksisterende erhvervsområde.

Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplanen er at udlægge et område i Brenderup til erhvervsområde til både lokale og regionale erhvervsformål.

Den i kommuneplanloven beskrevne offentlighedsprocedure er endvidere et formål i sig selv.

Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser om områdets anvendelse og udformning, herunder om bebyggelse, beplantning og vejforhold samt om overførsel til byzone. I lokalplanen henvises til kortbilaget i 1:2000 bagest.

Lokalplanens forhold til anden planlægning/lovgivning.

By- og landzoneloven.

Lokalplanområdet er beliggende delvis i landzone, delvis i byzone. Lokalplanen overfører den i landzone beliggende del af lokalplanområdet til byzone.

Regionplanlægningen.

Regionplan 85 bestemmer, at der kan udlægge lokale erhvervsområder efter behov "i respekt af regionsplanens øvrige retningslinier".

Ved "lokale erhvervsområder" påtænkes mindre virksomheder

- der er mere eller mindre snævert tilknyttet til den lokale befolkning,
- som består af mindre værksteds- og lagervirksomheder og mindre industrivirksomheder, der ikke medfører særlige gener i form af forurening, og
- som består af grunde af en størrelse på max 4500 m².

I allerede lokalplanlagte, lokale erhvervsområder er rummeligheden følgende:

Lokalplan nr. 10 : ca. 0,38 ha

Lokalplan nr. 30 : ca. 3,27 ha

Nærværende lokalplan er beliggende i et Regionplan 85 skraveret område. Den ene skravering angiver, at området er et "problemområde for regionale erhvervsområder". Da denne lokalplan tillige udlægger areal til regionale erhvervsformål til brug for udvidelse af eksisterende erhvervsvirksomheder, er der lagt op til en dialog med amtskommunen herom. Den anden skravering angiver, at "byvækst giver trafikale problemer". Se endvidere redegørelsens afsnit om vejforhold.

Kommuneplanen

I kommuneplanens afsnit 3 om rammer for lokalplanlægningen er lokalplanområdet benævnt område E.3.1, og bestemmelserne heri er følgende:

Område E.3.1

- a. Den del af området, der ligger inden for byggelinierne hørende til den fremtidige, nye vejforbindelse Brenderup-Holse st. må først lokalplanlægges, hvis/når vejprojektet opgives.
- b. Den del af området, der er beliggende i landzone, overføres til byzone.
- c. Området udlægges til lokale erhvervsformål. Der må endvidere etableres service- og forretningsvirksomhed, som er en del af de pågældende erhvervsvirksomheder (dog ikke handel med dagligvarer) og en bolig (bestyrer-, portnerbolig eller lign.) i tilknytning til den enkelte virksomhed.
- d. Der må kun opføres/indrettes virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening.
- e. Grunde må ikke udstykkes med et areal, der er større end 3500 m².
- f. Højst 33% af den enkelte ejendoms grundareal må bebygges.
- g. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal.

h. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn, dog må enkelte bygningsdele, såsom skorstenene, antenner og lign. opføres i en større højde.

1. Sideløbende med områdets etapevise ibrugtagning skal der etableres beplantningsbælter.

I tillæg nr. 9 til Kommuneplan 84 ændres områdegrænsen for område E.3.1, således at dette udvides, bestemmelserne ændres således, at der både udlægges et areal til lokale erhvervsformål og et nærmere angivet areal til regionale erhvervsformål, og maximumgrænsen for udstykning af grunde til lokale erhvervsformål hæves til 4500 m².

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er beliggende således, at en tilslutning til spildevandsnettet kan udføres. Afledningen af kloak og regnvand vil ske i et fællessystem og ført til renseanlægget i Brenderup.

Delvarmeplanen.

Delvarmeplanen omfatter ikke området men der vil evt. være mulighed for tilslutning til naturgasnettet.

Landbrugsloven.

Lokalplanområdet omfatter arealer, der er pålagt landbrugspligten. Landbrugspligten ophæves af landbrugsministeriet i forbindelse med udstykning, hvorved der evt. vil blive stillet nogle betingelser. Arealet skal dyrkes landbrugsmæssigt, indtil udstykningen i parceller finder sted.

Vejforhold, matrikulære forhold.

Projektet for en ny vejforlægning Brenderup-Holse st. er opgivet, og den på de berørte ejendomme lyste deklaration om byggeliniebestemmelser er aflyst den 19. november 1986. Herved er nærværende lokalplan gjort mulig.

På kortbilaget er vist, hvordan området agtes vejbetjent. Adgangen til området skal ske ad kommunevej nr. 205, der udmunder i Rugårdsvej, landevej 503, samt ad de eksisterende overkørsler til Rugårdsvej fra matrikel nr. 21 al, 21 ai og 21 af.

Udstykning af området vil ske løbende. En parcel er forbeholdt langtidsparkering af lastvogne.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse den 13-5-87, og indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog ikke længere end til den 13-5-88. Der er dog nogle undtagelsesbestemmelser i lovens § 22 stk. 2.

Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.

I overensstemmelse med kommuneplanlovens § 24 har kommunalbestyrelsen fastsat en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

SÅDANNE INDSIGELSER ELLER ÆNDRINGSFORSLAG SKAL VÆRE KOMMUNEN I HÆNDE SENEST DEN 8. juli 1987

Når fristen er udløbet, skal kommunalbestyrelsen igen behandle forslaget til lokalplanen. Borgernes eventuelle indsigelser og/eller ændringsforslag bliver taget med i denne behandling.

Er der ikke kommet indsigelser, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt.

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser og/eller ændringsforslag, kan vedtagelsen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Lokalplanens retsvirkninger.

1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation 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 lokal planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
2. Retsvirkningen af, at et areal overføres til byzone, er, at der skal betales frigørelsesafgift efter reglerne i lovbekendtgørelse nr. 450 af 6. august 1982 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom.
3. Kommuneplanlovens § 34 fastlægger følgende retsvirkninger af en lokalplan:

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Ved ekspropriation til erhvervelse af ejendomsret bortfalder alle rettigheder over det eksproprierede, medmindre andet bestemmes i det enkelte tilfælde.

En ekspropriationsbeslutning kan påklages til Miljøministeren. Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra beslutningens meddelelse. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Miljøministeren bestemmer andet.

4. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne. (Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor).

LOKALPLAN NR. B 51

Der henvises til kortbilaget bagest.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område:

§ 1 Formål

1. Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at et areal kan anvendes til erhvervsformål, samt at fastlægge bestemmelser om bebyggelse, beplantning, vejforhold m.v.

§ 2 Område og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matrikel nr. 13 k, 13 l, 13 m, 13 n, 13 o samt del af matrikel nr. 12 a, og 16 h Brenderup by, Brenderup, og matrikel nr. 9 f, 21 af, 21 ai, 21 an, 21 al Skovs-Højrup by, Brenderup, samt alle parceller, der efter den 27-3-1987 udstykkes fra de ovennævnte ejendomme.
2. Den del af lokalplanområdet, der den 27-3-1987 udgøres af matrikel nr. 13 k, 13 l, 13 m, 13 n, 13 o samt dele af matrikel nr. 12 a, 16 h, Brenderup by, Brenderup, og matrikel nr. 9 f Skovs-Højrup by, Brenderup, overføres til byzone. Den øvrige del af lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

1. Området må kun anvendes til lokale erhvervsformål (lettere industri, værkstedsvirksomhed samt entreprenør- og oplagsvirksomhed), som ikke medfører særlige gener i form af forurening. Dog må det på kortbilaget med raster fremhævede areal kun anvendes til regionale erhvervsformål i form af arealer, herunder udvikelsesareal for eksisterende erhvervsvirksomheder.

2. Der må endvidere i området etableres service- og forretningsvirksomhed, som er en del af de pågældende erhvervsvirksomheder. Der må dog ikke ske handel med dagligvarer.
3. Der må ikke opføres nogen bolig og eksisterende bebyggelse må ikke tages i brug til boligformål.
4. Der må placeres en lastbilholdeplads som vist på kortbilaget.

§ 4 Matrikulære forhold.

1. Udstykning af området vil ske løbende afhængigt af de enkelte virksomheders arealbehov. Udstykningen af området kan f. eks. ske som vist på kortbilaget. Ved udstykning skal der fremkomme hjørneafskæringer som vist på kortbilaget.
2. Grunde inden for det lokale erhvervsområde må ikke udstykkes med et areal, der er mindre end 2000 m² eller større end 4500 m².
3. Grunde inden for det regionale erhvervsområde må ikke udstykkes med et areal, der er mindre end 2000 m².
4. Grunde må ikke udstykkes med en facadebredde, der er under 30 m.

§ 5 Vejforhold.

1. Adgang til området skal ske fra Rugårdsvej ad kommunevej nr. 205 som vist på kortbilaget.
2. De på kortbilaget viste veje anlægges i en bredde af 12 m med 8 m brede kørebaner og med 2 m brede rabatter.
3. Ved tilslutning af kommunevej nr. 205 til landevej nr. 503, Rugårdsvej og i krydset Rugårdsvej Bubbelvej er der tinglyst oversigtslinier.

4. På de på kortbilaget viste oversigtsarealer må der ikke findes genstande eller beplantning af en større højde end 0,8 m. over terræn. Undtagelser herfra er sne.
5. Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje særlige adgangsbestemmelser langs Rugårdsvej, landevej 503.

§ 6 Ledningsanlæg.

1. El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

1. Højst 40% af den enkelte ejendoms grundareal må bebygges.
2. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 2 m³ pr m² grundareal.
3. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.
4. Der må ikke opføres bebyggelse inden for de tinglyste byggelinier langs Rugårdsvej og Bubbelvej. Der er tinglyst en byggelinie langs Rugårdsvej og Bubbelvej i en afstand af 10 m fra dens vejmidte. Såfremt der er tale om højdeforskelle, skal denne afstand tillægges 1,5 x højdeforskellen + 1 m, dog er byggelinien 15 m + nævnte tillæg langs de nærmeste 60 m af Rugårdsvej regnet fra Bubbelvej.
5. Der må ikke opføres bebyggelse inden for en afstand af 5 m fra skel mod vejene nævnt i § 5 stk. 2.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

2. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes blanke materialer eller materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn på anden måde virker reklekterende eller skæmmende.

§ 9 Ubebyggede arealer.

1. Belysning af vejarealer må kun udføres med en lyspunkthøjde over terræn på højst 8 m.
2. Belysningen af parkeringspladser og udendørs arbejdspladsområder må kun udføres med en lyspunkthøjde over terræn på højst 5 m.
3. Der udlægges areal til beplantningsbælter på 8 m. langs Bubbelvej og Rugårdsvej samt langs områdets begrænsning mod syd og vest på henholdsvis 5 og 8 m som vist på kortbilaget. Beplantningsbælterne skal være tætte og bestå af såvel træer som buske. Vedligeholdelse af beplantningsbælterne foretages af de enkelte erhvervsvirksomheder.
4. Der udlægges areal til 1 m brede beplantningsbælter på ejendommene langs områdets interne veje. Disse beplantningsbælter skal bestå af en række af løvtræer (f.eks. søjleeg) med en indbyrdes afstand på højst 10 m med en bundbeplantning af buske.
5. Ubebyggede arealer iøvrigt skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordenligt udseende, ligesom der skal være en passende orden ved oplagring af materialer og lignende. Rabatter langs veje og beplantningsbælter må ikke bruges til oplagsplads.
6. Kommunalbestyrelsen henstiller, at der iøvrigt plantes træer i den omfang, dette overhovedet er muligt.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

1. De i § 9 stk. 3 og 4 nævnte beplantsbælter skal etableres senest et år efter, at ny bebyggelse tages i brug. Bestemmelsen vedrører kun den del af beplantningsbælterne, der ligger ud for/på den erhvervsejendom, hvorpå den pågældende bebyggelse agtes taget i brug.
2. Ved projektering af ny bebyggelse i området skal der rettes forespørgsel til Ejby kommune vedrørende evt. tilslutning til et kollektivt varmforsyningssystem.

§ 11 Grundejerforening.

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
2. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når kommunalbestyrelsen kræver det.
3. Grundejerforeningen skal udføre de opgaver, som i medfør af kommuneplanloven og anden lovgivning kan henlægges til grundejerforeningen.
4. Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12 Eventuelle myndighedstilladelser.

1. Ejendommene matrikel nr. 12 a, 13 a og 11 h er undergivet landbrugspligt. Landbrugspligten skal dog ikke være til hinder for, at kommunen kan tillade at arealet bruges til det i lokalplanen angivne formål.
(Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykning).

2. I et bilag til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 er nævnt hvilke virksomheder, der kræver godkendelse i henhold til lovens kapitel 5, og hvilke virksomheder, der ikke kræver denne godkendelse, såfremt de anlægges i overensstemmelse med en gyldig lokalplan, der udlægges til erhvervsvirksomhed.

For førstnævnte virksomhedstyper gælder det, at disse ikke må etableres, og at eksisterende virksomheder ikke må udvides eller ændres bygningsmæssigt eller driftsmæssigt på en måde, som indebærer forøget belastning af omgivelserne, før etableringen, udvidelsen eller ændringen er godkendt i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

For sidstnævnte virksomhedstyper gælder det, at en udvidelse eller ændring kan bevirke, at der skal søges godkendelse for virksomheden som helhed, såfremt udvidelsen eller ændringen vil medføre en overskridelse af de "for enkelte virksomhedstyper fastsatte kvantitative grænser"

3. Bygge- og anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.
4. Overkørsler til vejene i området må ikke etableres, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse efter vejloven.

Vedtagelsespåtegninger.

1.

Forslaget til denne lokalplan blev vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 6 / 5 1987 .

P. k. v.

Ove Andersen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

2.

Lokalplanen blev vedtaget endeligt af Ejby kommunalbestyrelse den 9 / 9 1987 .

P. k. v.

Ove Andersen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

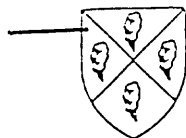
Ændringer i forhold til forslaget:

- Der må ingen adgang ske fra Bubbelvej, men kun ad eksisterende adgang fra Rugårdsvej.

- I området må ske detailhandel i forbindelse med virksomheden.

3.

Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 23/9 1987 .



EJBY KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING

Erhvervsrådet
Algade 6
5592 Ejby

Rådhuset, 5592 Ejby. Tlf. 64461370
Telefax: 64462324
Anlægsvej
Lokal:
Åbningstid: 10.00-12.30
Torsdag tillige 15.00-16.30. Fredag 10.00-12.00
Telefonekspedition:
Mandag-onsdag 8.00-16.00
Torsdag 8.00-17.00. Fredag 8.00-12.30
Middagslukning mandag-torsdag 12.30-13.30
Giro: 9043535.

dato	j.nr.	skrevet af	Deres j.nr.
31. jan. 1990	01.02.05P16	ES/SH	

Vedrørende tilladeligt bebygget areal som procent af grundarealet samt tilladeligt bygningsrumfang i m³ pr. m² grundareal for erhvervsområder.

Ved skrivelse af 15. november 1989, anbefaler Erhvervsrådet blandt andet, at samtlige erhvervsområder i Ejby Kommune har en konkurrencedygtig bebyggelsesprocent.

Kommunalbestyrelsen har i møde den 25. januar 1990, fastlagt følgende rammebestemmelser for lokalplaner ved en kommende revision af Kommuneplan 84 eller ved udarbejdelse af tillæg til samme plan:

1. Fritliggende erhvervsområder:

Bebygget areal som procent af grundarealet: 50%

Bygningsrumfang i m³ pr. m² grundareal: 3 m³.

2. Øvrige erhvervsområder, incl. enkeltvirksomheder:

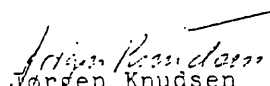
Bebygget areal som procent af grundarealet: 40%

Bygningsrumfang i m³ pr. m² grundareal: 2,5 m³

I samme møde besluttede kommunalbestyrelsen, at ovennævnte rammebestemmelser danner grundlag ved behandling af dispensationsansøgninger i konkrete sager, hvor der er udarbejdet lokalplan, idet det ikke er hensigten, at udarbejde nye lokalplaner hvor der er en gældende lokalplan.

./. Fortegnelse over lokalplaner for erhvervsområder med eksisterende bestemmelser og de nu vedtagne rammebestemmelser påført vedlægges.

Med venlig hilsen


Jørgen Knudsen
kommuneingeniør


Erik Sørensen
ingeniør

LOKALPLANER FOR ERHVERVSOMRÅDER.

Nr.	Beliggenhed.	Bebyggelses- procent.	Bebygget areal som procent af grundareal	Bygningers rumfang i m ² pr m ² grundareal.
(G) 1	Borøvænget.		33 40	2 2,5
(G) 10	Værkstedsvej.		33 50	2 3,0
(E) 14	Aligade - vest.			
	Zone I og II	25		
	Zone II		40	2 2,5
(B) 27	Stationsvej - nord.		40	2 2,5
(FH) 30	Støvengårdvej		33 50	2 3,0
(B) 34	Vejrupvej	35		
(G) 35	GB og GMF	50	50	3
(G) 36	Gelsted Kro	35		
(G) 38	Holmegården	30		
E 48-1986	Ejby Industripark		40 50	2,5 3,0
B 51	Klodegårken		40 50	2 3,0
FH 54	Fjlsted Skov		40	3
FH 55	Tarso A/S	10		
	Zone I, II og III		40	2,5
	Zone IV	40		
- B 57	Frigodan A/S		40	2,5
- F 63	Elmegade - Jernbanvej		33 40	2 2,5
- G 64	Søndergade - vest.		33 50	2 3,0
- I 65	Indslev - Tørup.		50	3

Teknisk forvaltning, den 2. okt. 1989

Nye rammebestemmelser påført med rød farve *[Signature]*
den 31. jan 1990

