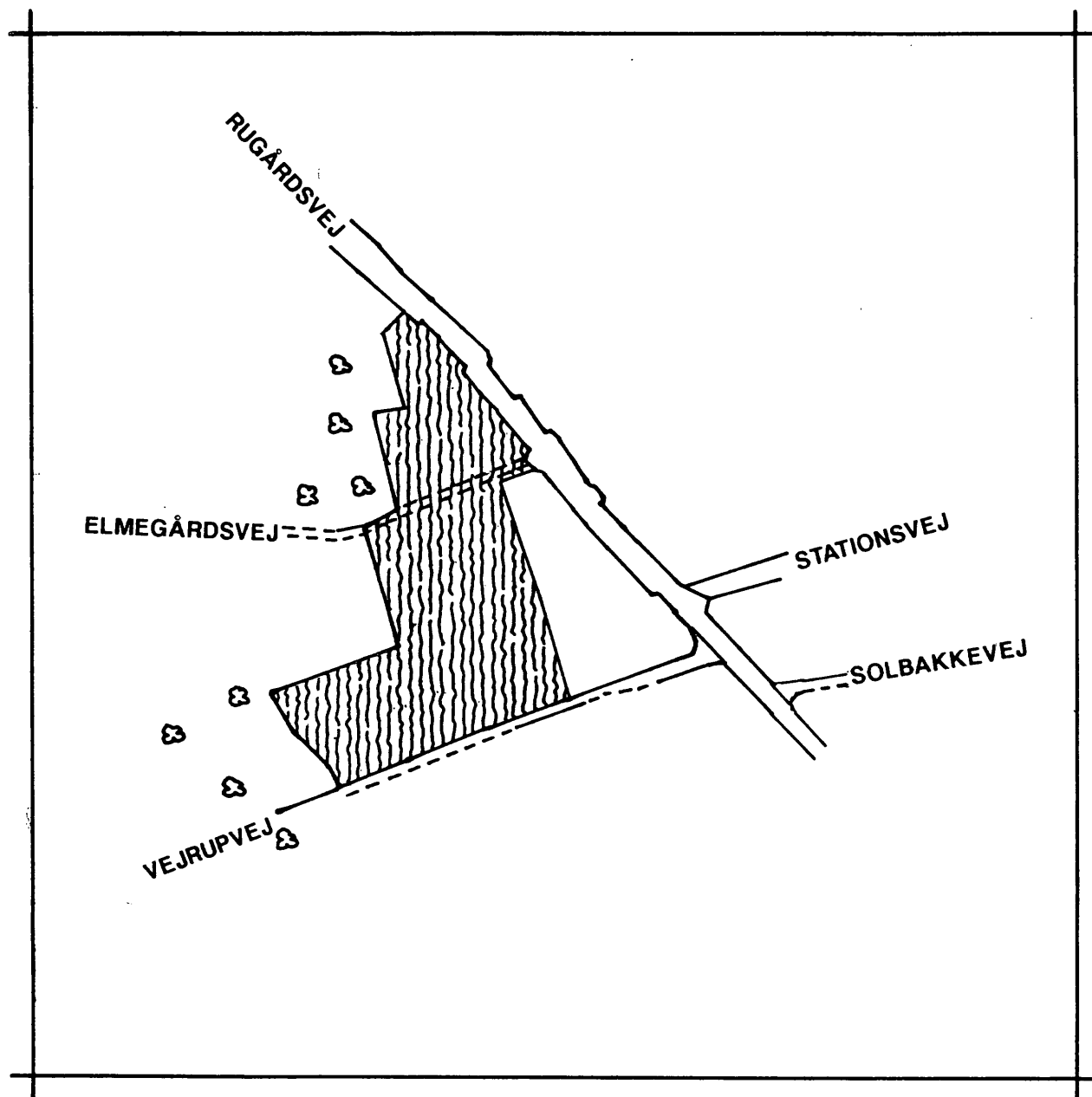




# EJBY KOMMUNE



## LOKALPLAN NR. B 76

FOR ET ERHVERVSOMRÅDE  
VED RUGÅRDSVEJ-VEJRUPVEJ

1992

**Ejby kommune**  
**Lokalplan nr. B 76**  
**for**  
**et erhvervsområde ved Rugårdsvej/Vejrupvej**

## **Indholdsfortegnelse.**

|                                              | side |
|----------------------------------------------|------|
| Redegørelse                                  | 1    |
| Om lokalplanen                               | 1    |
| Forhold til anden planlægning for området    | 1    |
| Lokalplanens forhold til gældende lovgivning | 1    |
| Lokalplanens retsvirkninger                  | 2    |
| Lokalplan B 76                               | 3    |
| Vedtagelsespåtegning                         | 7    |
| Tillæg til Kommuneplan 84                    | 8    |

## **REDEGØRELSE**

### **OM LOKALPLANEN:**

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med Kommuneplanen, der igen skal være i overensstemmelse med Regionplanen.

Regionplanen for Fyns Amtskommune blev godkendt af miljøministeren den 4. september 1981 (Regionplan 80).

Revision af Regionplanen for Fyns Amtskommune blev godkendt af Miljøministeren den 4. juli 1990 (Regionplan 85).

Kommuneplanen for Ejby Kommune blev endeligt vedtaget den 6. februar 1985 (Kommuneplan 84).

En kommuneplan er ikke juridisk bindende for lodsejerne.

En endeligt godkendt lokalplan er juridisk bindende for lodsejerne.

Se lokalplanens retsvirkninger på side

### **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING FOR OMRÅDET:**

#### **Kommuneplanen.**

Området er medtaget i tillæg nr. 31 til "Kommuneplan 84", hvor området i rammedelen er benævnt: Område nr. E.3.3.

Tillæg nr. 31 gøres til genstand for behandling og offentliggørelse sideløbende med lokalplanen.

#### **Spildevandsplan.**

Området er ikke medtaget i kommunens spildevandsplan, bortset fra den eksisterende bebyggelse på Rugårdsvej 242. Den øvrige del af lokalplanområdet agtes medtaget i spildevandsplanens kloakområder ved den forestående revision.

Spildevandet føres til Brenderup Renseanlæg hvor det renses biologisk og kemisk (for fosfor) inden udledning i Storåen.

#### **Vandforsyning**

Området påregnes vandforsynet fra Brenderup vandværk.

### **LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOVGIVNING:**

#### **Byggeloven:**

Bygge- og anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før Kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.

### By- og landzoneloven:

Del af lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens ikrafttræden. Se afsnittet om lokalplanens retsvirkninger.

### Anden lovgivning, støjforhold.

#### Vejtrafikstøj.

Den nordlige del af lokalplanområdet er belastet med trafikstøj fra Rugårdsvej. Udfra oplysning om trafikmængde og terrænoplysninger er støjniveauet i en afstand af 25 m fra vejmidten reduceret til  $L_{Aq} = 55 \text{ dB(A)}$ , som er den vejledende grænseværdi for boligbebyggelse.

#### Virksomhedsstøj.

Lokalplanområdet kan karakteriseres som et blandet bolig- og erhvervsområde med støjgrænser fra 40-55 dB(A) (efter tidspunktet på døgnet m.v.).

I en mindste afstand af ca. 50 m fra lokalplanområdet er beliggende 2 boligområder (B.3.2 og B.3.3. i Kommuneplanen). De vejledende støjgrænser for virksomheders støjbelastning af disse områder er fra 35-45 dB(A) (efter tidspunktet på døgnet m.v.). Den nødvendige dæmpning af støjen opnås lettest ved almindelig afstandsdæmpning.

Ved at fastsætte maximale grundstørrelser på 3500 m<sup>2</sup> opnås at den maximale afstand fra en given støjkilde til skel, ikke kan overstige 25 m. Med maximal støjniveau på 55 dB(A) i skel, kan støjniveauet i boligområdet beregnes til max.  $L_{eq} = 45 \text{ dB(A)}$  uden hensyntagen til den dæmpning beplantning m.v. bidrager med.

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

1. Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen 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 med videre, 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 lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

## **Lokalplan B76 for et erhvervsområde ved Rugårdsvej/Vejrupvej**

I henhold til kommuneplanloven fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 1 nævnte område.

### **§ 1**

#### **Lokalplanens formål**

1. Formålet med lokalplanen er at muliggøre erhvervsbebyggelse i området.

### **§ 2**

#### **Område og zonestatus**

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nr. : 1 æ, 1 bb, og 3 a Skovshøjrup by, Brenderup.
2. Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.

### **§ 3**

#### **Områdets anvendelse**

1. Virksomheder der etablerer sig i lokalplanområdet skal overholde de til enhver tid gældende\*(se note) vejledende støjgrænser for støjpåvirkning af omgivelserne (fra blandede bolig- og erhvervsområder).
2. Området opdeles i område A og B jvf. kortbilag nr. 1.
3. Indenfor område A fastsættes den maksimale grundstørrelse til 3500 m<sup>2</sup>, hvilket dog kan fraviges såfremt det kan dokumenteres, at støjgrænserne i boligområderne der grænser op til lokalplanområdet, ikke overskrides. Det kan bemærkes, at der kan være problemer med overholdelse af støjgrænserne ved døgndrift.
4. Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: lettere industri, værkstedsvirksomhed, udstillingsvirksomhed, samt entreprenør- og oplagsvirksomhed, vognmandsvirksomhed.

Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jvf. miljøbeskyttelseslovens kapitel 9, herunder virksomhed som giver anledning til væsentlige

støj-, luftforurenings- eller lugtgener og som derfor placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

5. Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv.
6. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen opføres eller indrettes een bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

#### \*NOTE

I miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 er fastsat følgende, vejledende støjgrænser for områder med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Disse støjgrænser anvendes normalt også for enkeltbeboelser, beliggende i landzone:

|                    |                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------|
| mandag-fredag      | kl. 07.00-18.00: $L_{r(8)} = 55 \text{ dB(A)}$   |
| lørdag             | kl. 07.00-14.00: $L_{r(7)} = 55 \text{ dB(A)}$   |
| lørdag             | kl. 14.00-18.00: $L_{r(4)} = 45 \text{ dB(A)}$   |
| søn- og helligdage | kl. 07.00-18.00: $L_{r(8)} = 45 \text{ dB(A)}$   |
| aften              | kl. 18.00-22.00: $L_{r(1)} = 45 \text{ dB(A)}$   |
| nat                | kl. 22.00-07.00: $L_{r(0,5)} = 40 \text{ dB(A)}$ |

I en mindsteafstand af ca. 50 m fra lokalplanområdet er beliggende 2 boligområder (område B.3.2 og B.3.3 i kommuneplanen). De vejledende støjgrænser for virksomheders støjbelastning af disse områder er følgende:

|                    |                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------|
| mandag-fredag      | kl. 07.00-18.00: $L_{r(8)} = 45 \text{ dB(A)}$   |
| lørdag             | kl. 07.00-14.00: $L_{r(7)} = 45 \text{ dB(A)}$   |
| lørdag             | kl. 14.00-18.00: $L_{r(4)} = 40 \text{ dB(A)}$   |
| søn- og helligdage | kl. 07.00-18.00: $L_{r(8)} = 40 \text{ dB(A)}$   |
| aften              | kl. 18.00-22.00: $L_{r(1)} = 40 \text{ dB(A)}$   |
| nat                | kl. 22.00-07.00: $L_{r(0,5)} = 35 \text{ dB(A)}$ |

#### § 4

#### Vej- og stiforhold jfr. vejlovens § 70

1. Vejadgang til ejendommen må kun etableres fra Vejrupvej og Elmegårdsvej. Den eksisterende adgang til Rugårdsvej lukkes.
2. Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje fastsat særlige adgangsbestemmelser langs landevej 503, Odense-Skovs-Højrup. Der kan ikke forventes meddelt tilladelse til nye adgange til landevejen.
3. Langs Rugårdsvej (amtsvej 503) pålægges en byggelinie på 25 m fra Rugårdsvejs vejmidte gældende for boliger. Se kortbilag nr. 1.

## **§ 5**

### **Ledningsanlæg**

1. El-ledninger, herunder vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

## **§ 6**

### **Bebyggelsens omfang og placering**

1. Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 25.
2. Bebyggelsen må kun opføres i 1/1 etage.
3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn.

## **§ 7**

### **Bebyggelsens ydre fremtræden**

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert tilfælde.
2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
3. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

## **§ 8**

### **Ubebyggede arealer**

1. Der skal etableres det på vedhæftede kortbilag viste 5 m brede beplantningsbælte ud mod Rugårdsvej.

## **§ 9**

### **Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

1. Ny bebyggelse må ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug inden det i § 8 nævnte beplantningsbælte er etableret.

## § 10

### Myndighedstilladelse i henhold til gældende lovgivning

1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold som kræver tilladelse efter gældende lovgivning før disse er indhentet.
2. Lokalplanen omfatter følgende matr. nr. med landbrugspligt:  
1 bb Skovs-Højrup by, Brenderup, 3a Skovs-Højrup by, Brenderup og 1 ae Skovs-Højrup by, Brenderup.  
Landbrugspligten ønskes ophævet jfr. landbrugsministeriets cirkulære nr. 36 af 8. marts 1990.  
Indtil områdets ibrugtagning til lokalplanformålet, skal der ske fortsat drift af arealerne efter landbrugslovens § 4 stk. 3.
3. Kommunalbestyrelsen kan, såfremt der inden etableringen af en virksomhed er tvivl om hvorvidt den kan overholde de fastsatte støjgrænser, forlange dokumentation for at de kan overholdes.
4. Planens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, for så vidt angår vejanlæg, politiet og vejbestyrelsen ved Fyns Amt.

§ 11  
Vedtagelsespåtegning

1. Forslaget til denne lokalplan blev vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 19. december 1991.

p.k.v.



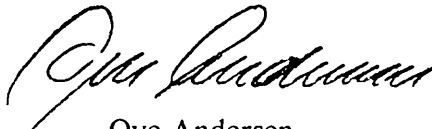
Ove Andersen  
borgmester



Jørgen Knudsen  
kommuneingeniør

2. I henhold til kommuneplanlovens § 27 blev lokalplanen vedtaget endeligt af Ejby Kommunalbestyrelse den 18. juni 1992.

p.k.v.

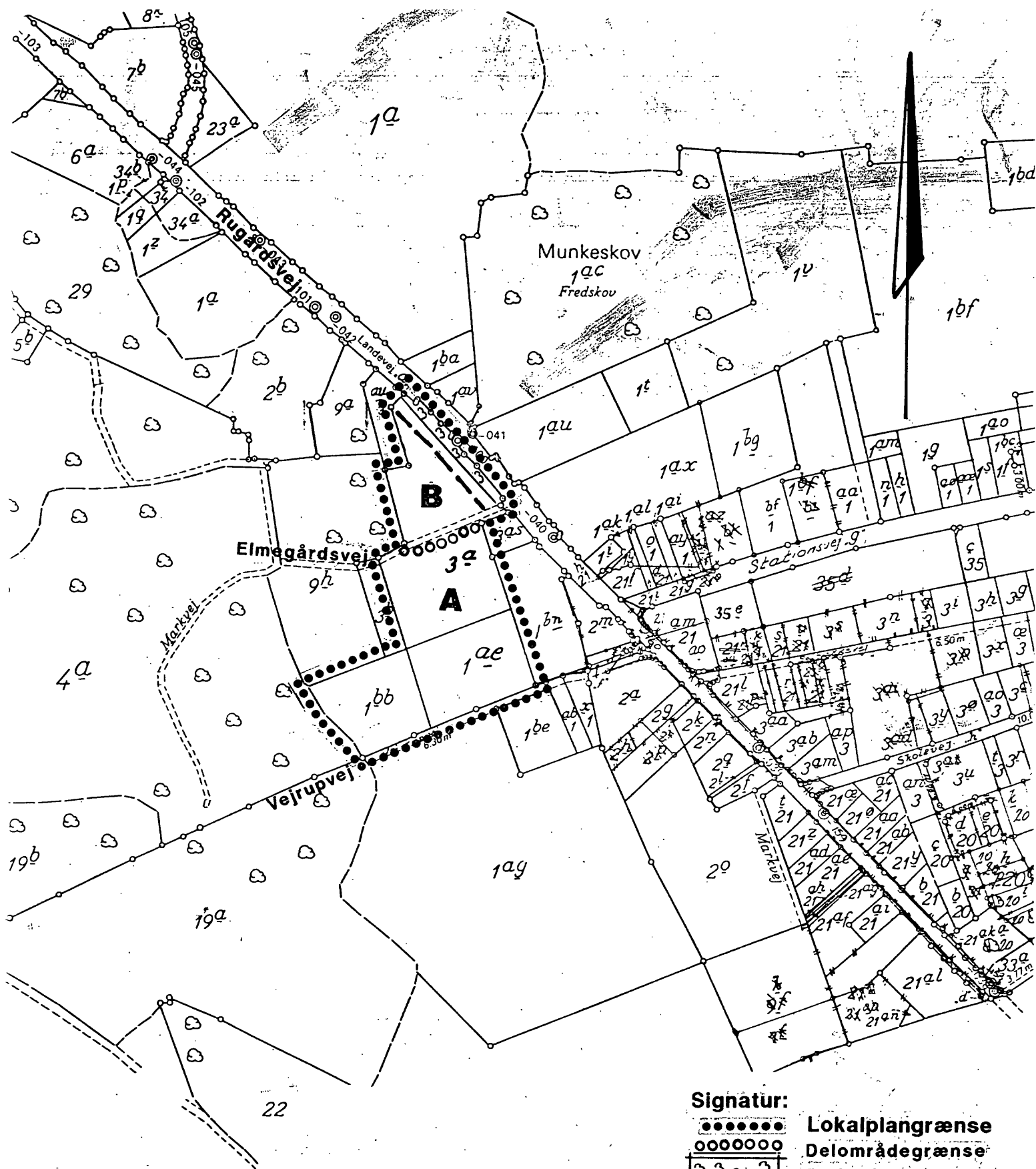


Ove Andersen  
borgmester



Jørgen Knudsen  
kommuneingeniør

3. Offentliggjort den 1. juli 1992  
4. Tinglyst 16. august 1993



**Kortbilag nr. 1**  
**Lokalplan nr. B 76**  
**Erhvervsområde ved Rugårdsvej-Vejrupvej**

Skovs-Højrup By, Brenderup

November 1991

1:4000