

Lokalplan nr. B 111

For et offentligt område ved Køstrup
Fyldplads m.m.



Ejby Kommune 2002



Rådhuset, Anlægsvej 4, 5592 Ejby, Tlf. 63 46 46 00 - Fax 63 46 46 99, E-mail :
info@ejby.dk, Hjemmeside : www.ejby.dk

Indholdsfortegnelse

HVAD ER EN LOKALPLAN ?	3
REDEGØRELSE.....	4
NUVÆRENDE OG FREMTIDIGE AKTIVITETER PÅ LOKALPLANOMRÅDET.....	4
PÅ KØSTRUP KAN MAN I DAG:	4
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	5
REGIONPLAN	5
KOMMUNEPLAN.....	5
LOKALPLAN B. 47	6
AFFALDSPLAN 2001- 2013 FOR EJBY KOMMUNE.....	6
JORDFORURENING	7
LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOVGIVNING	7
BYGGELOVEN	7
LANDBRUGSLOVEN	7
MILJØBESKYTTELSESLOVGIVNING	7
NATURBESKYTTELSESLOVGIVNING	7
MUSEUMSLOVEN	8
VEJLOVGIVNINGEN.....	8
ANDRE SERVITUTTER.....	8
FRISTEN FOR FREMSÆTTELSE AF INDSIGELSER / ÆNDRINGSFORSLAG OG OM DEN ENDELIGE VEDTAGELSE JF. PLANLOVEN	8
LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNING JF. PLANLOVEN.....	9
DEN ENDELIGT VEDTAGNE LOKALPLANS VARIGE RETSVIRKNING JF. PLANLOVEN	9
DISPENSATIONSMULIGHEDER JF. PLANLOVEN	10
KLAGEADGANG JF. PLANLOVEN	10
LOKALPLAN B 111 - BESTEMMELSER.....	10
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL.....	10
§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	11
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	11
§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD.....	11
§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	12
§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	12
§ 7 BELIGGENHED AF LEDNINGSANLÆG.....	12
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER.....	12
§ 9 Udstykning.....	12
§ 10 VARIGE RETSVIRKNINGER	12
§ 11 - OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.....	13
VEDTAGELSESPÅTEGNINGER:	13
OM PÅTALERET OG TINGLYSNING.....	14
Kortbilag 1. Lokalplanområdets afgrænsning og matrikulære forhold.	
Kortbilag 2. Afgrænsning af område, der kan anvendes til flugtskydebane.	

Hvad er en lokalplan ?

Et lokalplan kan kaldes en slags "lokal lov". Det er en "lov", som kan fremme en attraktiv udvikling eller modvirke uønskede udviklingstendenser på et éntydigt geografisk område. Det er imidlertid ikke hvad som helst, en lokalplan kan "lovgive" om. De emner en lokalplan må behandle er afgrænset, og fremgår af planlovens emnekatalog.¹ Emnerne er f.eks. "Ejendommens størrelse og afgrænsning", "Beliggenhed af spor og ledningsanlæg" og andre umiddelbart tekniske forhold.

Det ville imidlertid være misvisende at tro, at en lokalplan kun er et teknisk anliggende. En lokalplan skal ses som slags praktisering af en given politik. De mere overordnede politiske ønsker fremgår af kommuneplanen, og lokalplanen skal være i overensstemmelse med den.²

En af styrkerne ved lokalplaner er, at det klart kan og bør, fremgå hvad man må, og hvad man ikke må. Grundejere og andre kender råderummet for deres handlinger, og naboer ved hvad de kan forvente. En lokalplan, som opfylder sit formål, kan derfor betragtes som en slags investeringssikkerhed.

En lokalplan skal udarbejdes, inden et større byggeri e.l. sættes i gang. Hensigten er at sikre en sammenhæng i planlægningen. En lokalplan kan også udarbejdes, når kommunalbestyrelsen synes, at det er nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

Lokalplanen skal offentliggøres som forslag for at sikre, at borgerne får kendskab til planen. Herved får de mulighed for øve indflydelse på lokalplanen. Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse tinglyses lokalplanen på de arealer, den omfatter, og har status som en lokal lov.

¹ Dette findes i planlovens §15 stk. 2

² Denne lokalplan er udarbejdet i overensstemmelse med Ejby Kommuneplan 1997

Redegørelse

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land umiddelbart nord for motorvejen i Køstrup By, Brenderup.

Nuværende og fremtidige aktiviteter på lokalplanområdet.

Hele lokalplanområdet anvendes i dag til flugtskydning og fyldplads.

Området er delvist omfattet af lokalplan nr. B. 47. Lokalplan B. 47 omfatter dog ikke et areal på ca. 1 ha. af matr. nr. 9d, Køstrup By, Brenderup, der i dag anvendes til flugtskydning. Sagt på en anden måde så "mangler" lokalplan B.47 et areal. I forbindelse med kommunens køb af det ca. 1 ha. store areal kan en udstykning først ske når området er lokalplanlagt.

Derfor har Ejby Kommune iværksat en planlægning for hele området.

På Køstrup kan man i dag:

Private kan gratis aflevere genanvendeligt affald som park- og haveaffald, metal, plastfolie, aviser, tøj, glas, farligt affald herunder olie- og kemikalieaffald. Mod betaling kan man aflevere stort brændbart affald, som ikke kan indsamles med dagrenovationen, affald, som ikke kan eller må brændes, uforurenet jord og uforurenede byggematerialer.

Erhverv kan gratis aflevere genanvendeligt affald som have- og parkaffald. Mod betaling kan der afleveres stort brændbart affald.

En del af området anvendes også til skydeplads.

Ønsker man at vide mere om afleveringsmuligheder kan man kontakte:

Køstrup Fyldplads er på Juelsmindevej 53, 5464 Brenderup, tlf. 6488 1715

Områdets anvendelse er i dag muligt blandt andet fordi hele det område, som anvendes til affaldsplads, er omfattet af lokalplan B 47 for et offentligt område ved Køstrup Fyldplads.

Forhold til anden planlægning

Regionplan

I regionplan 2001-2013 befinder lokalplanområdet sig i et område med særlige drikkevandsinteresser i et overordnet indsatsområde (hovedkort 6). Området er ifølge regionplanens hovedkort 4 i særligt biologisk interesseområde og naturområde af regional eller lokal betydning.

Etablering af deponeringsanlæg svarende til de tidligere fyldpladser kan ske ved kommune- og lokalplanlægning, normalt uden særskilt regionplanlægning, såfremt regionplanens retningslinier overholdes.

Det forventes ikke at denne lokalplan er i strid med regionplanen.

Grundvandsforhold jf. regionplanen

Som nævnt er lokalplanområdet i et område med særlige drikkevandsinteresser. I regionplan 2001-13 er der en række retningslinier, der skal fremme en anvendelse og beskyttelse af grundvand og fersk overfladevand på grundlag af en samlet planlægning. Disse retningslinier skal iagttages. Det fremgår bl.a. i retningslinie 7.2.6 at fyldpladser bør placeres udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser. Ved eventuelle omplaceringsovervejelser for fyldpladsen skal retningslinierne derfor også iagttages.

Støj

Planen ændrer ikke på områdeanvendelsen. Hvad angår støj er der udarbejdet forudsætninger og vilkår for skydebaneanlægget af 15. marts 1999 ved MLK Fyn i forbindelse med godkendelse af anlægget. Heri fremgår at støjbelastningen fra skydebaneanlægget ikke må overstige 73 db (A) i re. 20 µPa ved omliggende boliger i begrænsede tidsrum.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er identisk med rammeområde O.7.4 (fyldplads m.m. i Køstrup) i Kommuneplan 1997 for Ejby Kommune. Rammebestemmelserne for området er:

Rammeområde	O.7.4 (Fyldplads m.m. i Køstrup)
Anvendelse	Området udlægges til fortsat grusgravning samt til offentligt formål (kontrolleret fyldplads/omlastestation og flugtskydning). Anvendelsen skal ske på en sådan måde, at terrænet kan reguleres efter endt udnyttelse. Området skal færdiggøres med et afsluttende jordlag og tilplantes.
Bebyggelsesregulering	Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 10. Bygningshøjden må ikke overstige 6 m over terræn.
Andet	En lokalplan for området skal indeholde en samlet arealanvendelsesplan.
Zonestatus	Området forbliver i landzone.
Planer	Området er omfattet af lokalplan nr. B 47.

Lokalplan B. 47

Området er delvis omfattet af lokalplan B. 47. Lokalplanen indeholder ikke hele matr.nr. 9d Køstrup By, Brenderup på kortbilaget. Selvom der i teksten står at hele matr.nr. indgår har kommunalbestyrelsen valgt at udarbejde en ny plan, hvor der er overensstemmelse mellem tekst og kort. Derfor erstattes lokalplan B. 47 af nærværende lokalplan.

Affaldsplan 2001- 2013 for Ejby Kommune

Lokalplanen er i overensstemmelse med affaldsplanen, som er udarbejdet i henhold til miljøbeskyttelsesloven. Kommunens affaldsplan er i overensstemmelse med Regeringens udmeldte retningslinier for den kommunale affaldsplanlægning i "Affald 21". Lokalplanen sikrer et arealanvendelsesgrundlag, hvorved affaldsplanens mål kan opfyldes.

Jordforurening

Dele af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2.

Lokalplanens forhold til gældende lovgivning

Uanset lokalplanens bestemmelser må eksisterende forhold ikke ændres uden indhentelse af fornødne tilladelser efter gældende lovgivning. Før bebyggelse eller ændret anvendelse skal der derfor rettes henvendelse til Ejby kommune for en afklaring af hvilke myndighedstilladelser, der i øvrigt skal indhentes, f.eks.:

Byggeloven

Bygge- eller anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse efter byggeloven.

Landbrugsloven

Lokalplanens område omfatter matr. nr. 9d Køstrup By, Brenderup samt del af matr.nr. 10b Køstrup By, Brenderup og del af matr. nr. 38c Fjelsted By, Fjelsted. Arealerne er underlagt landbrugspligt. Landbrugspligten forventes ophævet på det areal, som lokalplanen omfatter. Dette forudsætter tilladelse fra Jordbrugskommissionen iht. landbrugslovens § 4. Restejendommen af matr. nr. 10b, der ligger uden for lokalplanområdet skal sammenlægges med anden landbrugsejendom i området eller oprettes som ejendom nr. 2 uden bygninger til samdrift med anden landbrugsejendom iht. Reglerne i landbrugsloven.

Miljøbeskyttelseslovgivning

Efter miljøbeskyttelseslovens § 24 kan der gives påbud eller nedlægges forbud for at undgå fare for forurening af bestående eller fremtidige vandindvindingsanlæg til indvinding af grundvand.

Der må ikke ske udvidelse eller ændring bygningsmæssigt eller driftsmæssigt på en måde, som indebærer øget forurening, før udvidelsen eller ændringen er godkendt efter miljøbeskyttelsesloven.

Naturbeskyttelseslovgivning

Der må efter naturbeskyttelseslovens § 16 ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af

150 m fra søer med en vandflade på mindst 3 ha. og fra de vandløb, der er registreret med en beskyttelseslinie i henhold til den tidligere lovgivning.

Museumsloven

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til rigsantikvaren jf. museumslovens § 26.

Vejlovgivningen

Efter vejlovens § 34, stk. 3, må der langs eksisterende veje på arealer pålagt byggelinjer (jf. vejlovens § 34, stk. 1 og 2) ikke uden vejbestyrelsens tilladelse opføres ny bebyggelse, tilbygning eller ske genopførelse efter nedrivning efter brand, eller foretages væsentlige forandringer i eksisterende bebyggelse. Der må heller ikke etableres sportspladser, kirkegårde, tankanlæg, grusgrave eller andre anlæg af blivende karakter. "Andre anlæg af blivende karakter" kan fx være befæstede arealer, som parkeringspladser – specielt hvis det i lokalplanen fastsatte antal ikke kan etableres på ikke-byggelinjepålagt areal. Og det kan være interne veje og oplagspladser, reklamer, udstilling, flagning, belysning mm. (Formålet med byggelinjerne er ofte at sikre mulighed for udvidelse af vejen og/eller at holde bebyggelse og aktiviteter i en passende afstand fra trafikken.)

Andre servitutter

Andre offentligretlige servitutter kan have betydning for udnyttelsen af lokalplanens bestemmelser, som fx afstandskrav fra ledningsanlæg (fx kloak- og elledninger). På området er der tinglyst dokument om byggelinier mv., dokument om master mv., dokument om transformerstation/anlæg, dokument om færdselsret m.m.

Fristen for fremsættelse af indsigelser / ændringsforslag og om den endelige vedtagelse jf. planloven

Offentliggørelsen af forslaget til lokalplanen er sket ved annonce i Torsdagsavisen den 10.04.02.

Kommunalbestyrelsen har fastsat en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Fristen udløber den 12.06.02

Herefter skal kommunalbestyrelsen igen behandle forslaget til lokalplanen, hvor borgernes evt. indsigelser/ændringsforslag bliver taget med.

Er der ikke fremsat indsigelser/ændringsforslag, kan kommunalbestyrelsen umiddelbart vedtage forslaget endeligt.

Er der rettidigt fremsat indsigelser/ændringsforslag, kan vedtagelsen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Vedtagelsen kan gøres betinget af gennemførelsen af det nødvendige tillæg til kommuneplanen. I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan kommunalbestyrelsen som følge af fremkomne indsigelser/ændringsforslag foretage ændringer af planen efter underretning af evt. berørte parter. Omfattende ændringer skal dog offentliggøres igen som forslag.

Umiddelbart efter den endelige vedtagelse af lokalplanen foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse herom.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkning jf. planloven

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsættes som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst i et år fra førnævnte offentliggørelse.

Den endeligt vedtagne lokalplans varige retsvirkning jf. planloven

Efter den endeligt vedtagne lokalplans offentliggørelse må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation.

Lokalplanen er således bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanområdet, hvilket betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved (udstyknings), bebyggelse, ændret anvendelse osv. Planen regulerer således fremtidige dispositioner.

Planen har derimod som hovedregel ikke nogen betydning for en lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der således kan fortsætte som hidtil uanset lokalplanen. Planen indebærer ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt bestående forhold til overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre eksisterende forhold.

Dispensationsmuligheder jf. planloven

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Klageadgang jf. planloven

Evt. klager over kommunalbestyrelsens afgørelser i medfør af lokalplanen behandles efter reglerne i kapitel 14 i planloven, hvortil der henvises.

Lokalplan B 111 - Bestemmelser

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28 juni 1999 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Formålet med lokalplanen er at :

- Udlægge området til offentligt område, hvor der kan etableres fyldplads, omlastestation og modtageplads samt flugtskydebane.
- Give retningslinier for terrænregulering.
- Sikre at området kan anvendes til skov efter endt anvendelse som fyldpladsvirksomhed og flugtskydebane.

§ 2 Område og zonestatus

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter hele matr.nr. 9d samt del af matr.nr. 10b Køstrup By, Brenderup. Desuden indgår en del af matr.nr. 38c Fjeldsted By, Fjeldsted i lokalplanområdet. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 21.01.02 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
2. Lokalplanområdet ligger i landzone. Området bliver i landzone.
3. Ejendommen er undergivet landbrugspligt. Landbrugspligten ophæves inden for området.

§ 3 Områdets anvendelse

1. Området udlægges til offentligt formål, hvor der kan etableres fyldplads, omlastestation og modtageplads samt flugtskydebane.
2. Kommunalbestyrelsen kan tillade opførelse af mindre bebyggelser, såfremt det er nødvendigt for at anvende området. Bebyggelsesprocenten for området under ét, må ikke overstige 10%.
3. Efter endt anvendelse som fyldplads m.v. tilplantes området med henblik på oprettelse af skov.
4. Flugtskydebane må kun etableres på område 1 i henhold til kortbilag 2.

§ 4 Vej- og stiforhold

1. Området skal vejbetjenes fra Juelsmindevej.
2. Der må ikke etableres yderligere adgangsveje.
3. I skel mellem lokalplanområdet og kommunevej etableres ubrudt hegn, grøfter eller jordvolde (evt. i kombination).

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 10 %.
Bebyggelsen må ikke overstige 6 meter over terræn.
2. Kommunalbestyrelsen skal godkende bebyggelsens omfang og placering.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Til bebyggelsens udvendige bygningssider samt tagplader skal anvendes materialer, som i videst muligt omfang tager hensyn til de landskabelige værdier.
2. Kommunalbestyrelsen skal godkende bebyggelsens ydre fremtræden.
3. Der må ikke anvendes blanke og/eller reflekterende materialer til udvendige bygningssider og tag. Solvarmeanlæg tillades.

§ 7 beliggenhed af ledningsanlæg

7.1 El-ledninger, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.

§ 8 Ubebyggede arealer

1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal opretholdes.
2. Der kan foretages terrænenændringer i området for at udjævne terrænforskelle.
Skråninger langs veje må ikke findes nærmere end 3 meter fra vejskel.

§ 9 Udstykning

1. Der må foretages udstykning af lokalplanområdet. Inden for lokalplanområdet må der ikke foretages yderligere udstykning.

§ 10 Varige retsvirkninger

1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i planlovens §§ 19 eller 40.

Lokalplanen blev vedtaget endeligt den 20.06.02 og offentliggjort som endelig vedtaget den 26.06.02

p.k.v.



Claus Hansen
Borgmester



Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Justeringer i den endelig vedtaget plan.

I den endelig vedtaget plan er der foretaget mindre væsentlige justeringer. Der er anført hvilket område, der kan anvendes til flugtskydning. Der er indført afsnit i redegørelsen om planens forhold til landbrugsloven samt regionplanens retningslinier vedr. grundvand. Endelig er en bestemmelse angående udstykning justeret.

Om påtaleret og tinglysning.

Påtaleret tilkommer Ejby Kommunalbestyrelse.

Tinglysningsdato:

2. 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.
3. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis det ikke er i strid med principperne i planen. Større afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

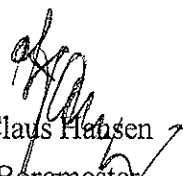
§ 11 - Ophævelse af lokalplan

1. Lokalplan nr. B 47 ophæves i sin helhed for det i § 2 stk. 1 nævnte område.

Vedtagelsespåtegninger:

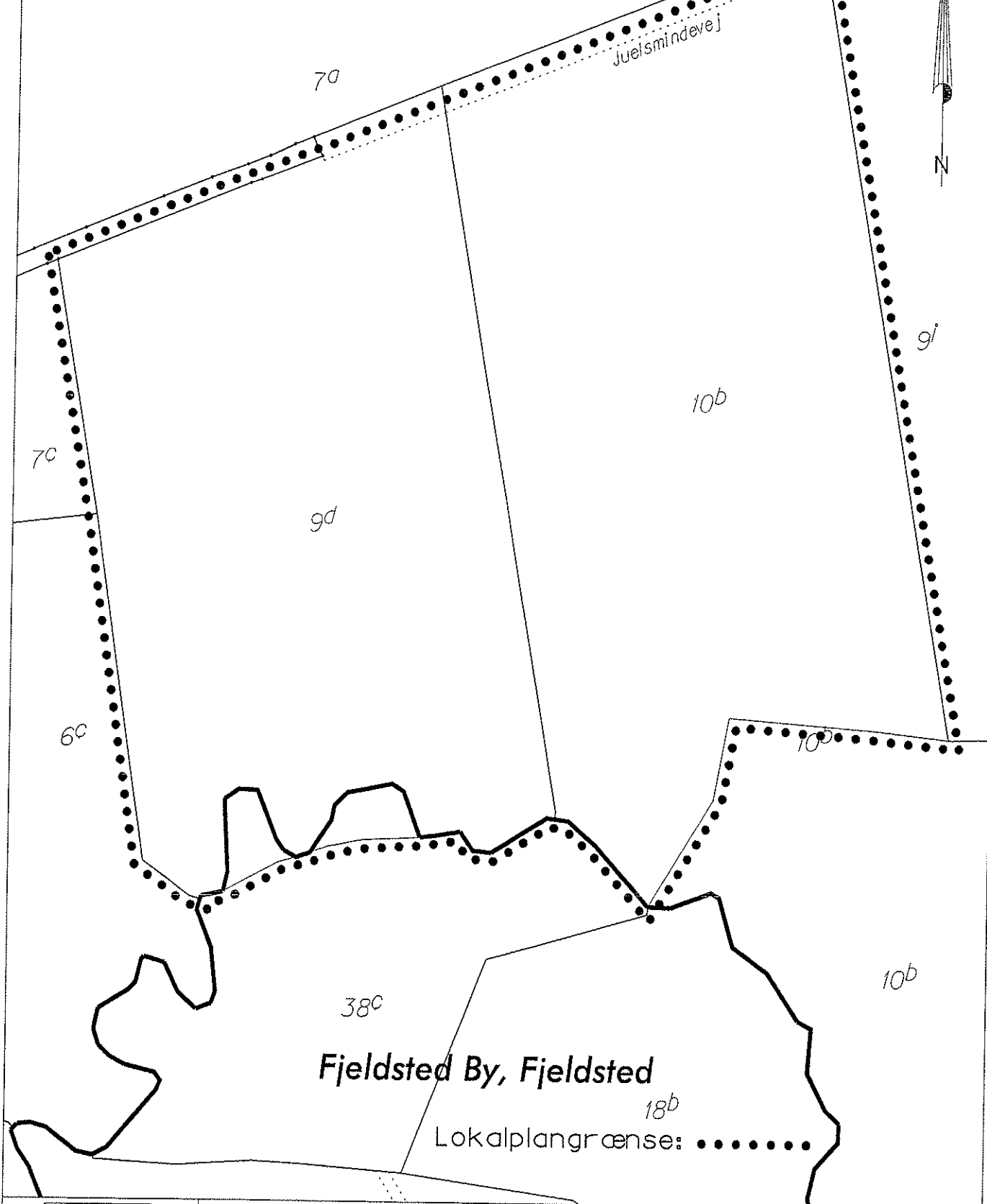
Lokalplanen blev godkendt som forslag af Ejby kommunalbestyrelse den 21.03.02 og blev annonceret som forslag den 10.04.02

p.k.v.


Claus Hansen
Borgmester


Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Køstrup By, Brenderup



EJBY KOMMUNE
TEKNISK AFDELING
5592 EJBY
Tlf. 64 46 13 70
Fax 64 46 29 70

Projektsted: KØSTRUP BY, BRENDERUP og
FJELSTED BY, FJELSTED

Sag om: LOKALPLAN B111
OFF. OMRÅDE VED KØSTRUP FYLDPLADS

Tegning: MATRIKELKORT MED LOKALPLANGRÆNSE

Dato: 31. jan. 2002

Mål: 1:2500

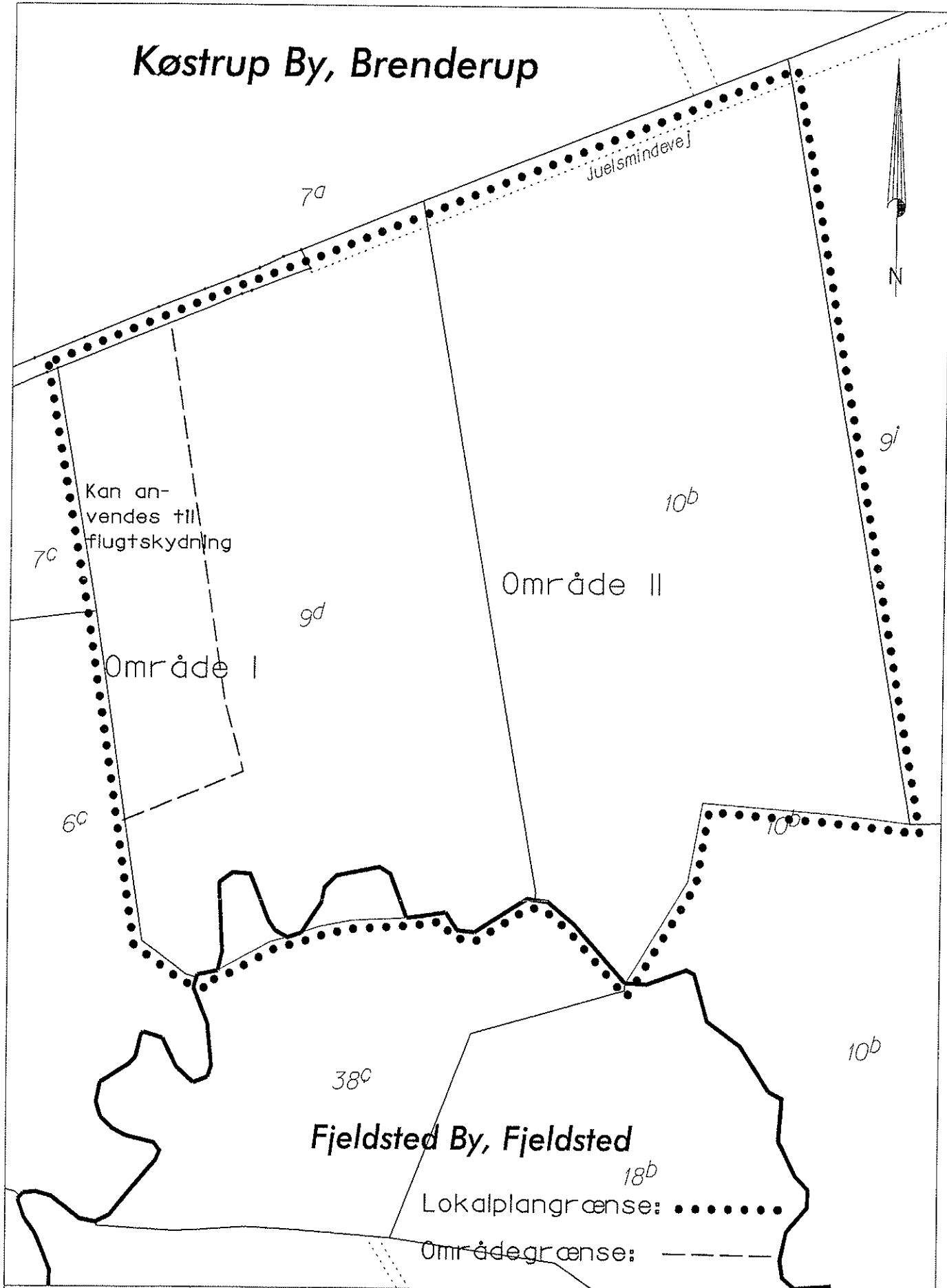
Udf. af: L.E.

Revision:

Jour.nr:

Tegn.nr: 1

Køstrup By, Brenderup



EJBY KOMMUNE

TEKNISK AFDELING
5592 EJBY
Tlf. 54 45 13 70
Fax 54 45 29 70

Projektsted: KØSTRUP BY, BRENDERUP og
FJELSTED BY, FJELSTED

Sag om: LOKALPLAN B111
OFF. OMRÅDE VED KØSTRUP FYLDPLADS

Tegning: OMRÅDEPLAN

Dato: 19. jun. 2002

Mål: 1:2500

Udf. af: L.E.

Revision:

Jour.nr:

Tegn.nr: 2

