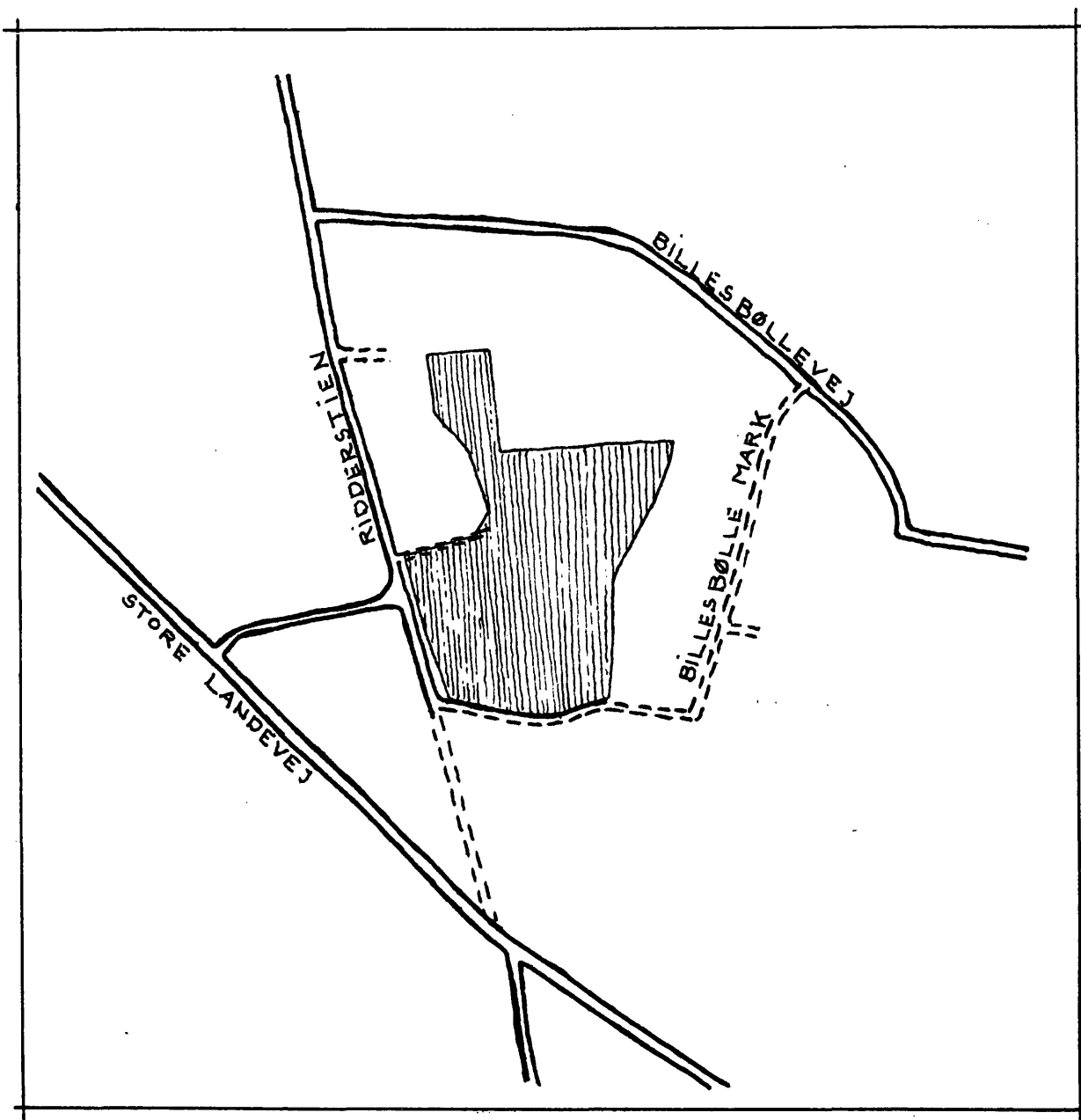




EJBY KOMMUNE



OFFENTLIGT OMRÅDE – FJELSTED

EJBY KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 39
for
et offentligt område
syd for
Fjelsted

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<u>Redegørelsen</u>	
Hvad er en lokalplan?	2
Beskrivelse af lokalplanområdet	2
Lokalplanens formål	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning/ lovgivning:	5
By- og landzoneloven	5
Dispositionsplanen	7
§ 15-rammerne	7
Regionplanen	7
Kommuneplanen	7
Miljøbeskyttelsesloven	7
Spildevandsplanen	11
Landbrugsloven	11
Lov om udnyttelse af sten, grus og andre forekomster	11
Vej- og parkeringsforhold	12
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirknin- ger	12
Fristen for fremsættelse af indsigelser og æn- dringsforslag	13
Lokalplanens retsvirkninger	13
<u>Lokalplanen</u>	
§ 1 Formål	14
§ 2 Område og zonestatus	14
§ 3 Områdets anvendelse	14
§ 4 Matrikulære forhold	15
§ 5 Vejforhold	16
§ 6 Ledningsanlæg	16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 9 Ubebyggede arealer	17
§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyg- gelse	18
§ 11 Eventuelle myndighedstilladelser	18
Vedtagelsespåtegninger	20
Kortbilag	21

REDEGØRELSE

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan for reguleringen af anvendelse og udformning m.v. af det område, som lokalplanen omfatter.

Lokalplanen skal udformes inden for de rammer for lokalplanlægningen, som kommuneplanen indeholder.

Beskrivelse af lokalplanområdet



Området er beliggende i den østlige del af Ejby kommune ca. 800 m syd for Fjelsted. Det grænser mod vest til kommunevejen Ridderstien og i øvrigt til landbrugsjord samt til tidligere grusgravningsarealer.

Lokalplanområdet, der er på ca. 16 ha, er således beliggende i det åbne land. Inden for området findes der 2 speedwaybaner (en knallertbane og en motorcykelbane), en flugtskydningsbane samt forskellige anlæg i tilknytning hertil.

Knallertbanen er etableret i 1971 af Ejby ungdomsklub "Nuser" på lejet areal af matr. nr. 8 c Fjelsted by, Fjelsted. Den drives i dag af Fjelsted Speedwayklub.

Motorcykelbanen er etableret i 1976 af Fjelsted Speedwayklub på lejet areal af en lod af matr. nr. 7 o smst.

Flugtskydningsbanen er etableret i 1977 på samme lod af matr. nr. 7 o, men er i 1984 blevet flyttet til matr. nr. 7 i, der ejes af Fjelsted Speedwayklub.

Speedwaybaneanlæggene ligger højere end det omgivende terræn. Speedwaybanerne er omgivet af bander og jordvolde.

Bortset fra disse støjdæpende foranstaltninger samt barakkerne nordvest for motorcykelbanen er lydudbredelsen fri.

Inden for en afstand af ca. 700 m fra den store speedwaybanes centrum, findes der 16 beboelser fordelt således:

2 beboelser ligger 300 m fra, 2 beboelser ligger 400 m fra, 5 ligger 500 m fra, 4 ligger 600 m fra og 3 ligger 700 m fra.

Lokalplanens formål:

Formålet med lokalplanen er at sikre, at de i området værende aktiviteter kan blive permanente.

Det drejer sig altså om minispeedway, speedway og flugtskydning.

Desuden ønskes der skabt mulighed for opførelse af bygninger, herunder klubhus med overnatningsfaciliteter, samt en cykel motocross bane (BMX-bane). BMX-sport dyrkes på specialbyggede trædecykler).

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

Lokalplanens indhold:

Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser om områdets anvendelse og udformning, herunder om støjdæpende foranstaltninger, bebyggelse, beplantning, veje og parkeringsforhold.

I denne redegørelse er det nærmere indhold af Fyns amtskommunes tilladelser og godkendelser i henhold til zonetlov og miljøbeskyttelseslov beskrevet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning/lovgivning

B y - o g l a n d z o n e l o v e n:

Området ligger i landzone.

De anlæg og aktiviteter, der findes i dag, og som er etableret efter by- og landzonelovens ikrafttræden, har derfor krævet tilladelse fra Fyns amtskommune i henhold til lovens § 9.

Fyns amtskommune gav den 10. marts 1976 tilladelse til, at der på del af det daværende matr. nr. 7 a Fjelsted by, Fjelsted, etableredes træningsbane for 500 ccm speedwaymaskiner på vilkår, "at tilladelsens gyldighed begrænses til et tidsrum på 5 år regnet fra den 1. april 1976, og

at der til godkendelse i Fyns amtskommune, arkitektafdelingen, fremsendes et nøjere udformet projekt med planer og snit af banen og dens omgivelser og med forslag til en tæt, slørende beplantning omkring hele baneanlægget, inden anlægsarbejdet påbegyndes."

Med denne tilladelse fulgte nogle miljømæssige vilkår, se under miljøbeskyttelsesloven.

Den 6. juli 1982 meddelte Fyns amtskommune - med de forudsætninger og begrænsninger der fulgte af nogle reviderede miljømæssige vilkår (se under miljøbeskyttelsesloven) - en tidsbegrænset tilladelse efter zonelovens § 9 til at benytte samme areal til træningsbane for motorcykelspeedway på vilkår

"at tilladelsen tidsbegrænses til at være gældende indtil udløbet af 10-årsperioden fra lejekontraktens oprettelse pr. 24. april 1976, det vil sige 24. april 1986, og

at tilladelsen iøvrigt bortfalder, hvis banen nedlægges og ryddes inden udløbet af tidsbegrænsningen."

Amtsrådets udvalg for teknik og miljø tilkendegav i denne tilladelse "i den givne anledning over for kommunen og klubben, at en udstykning af det lejede areal - for at opfylde 10-års reglen i udstykningslovens § 1 - samt en forlængelse af de tidsbegrænsede tilladelser ved nye tilladelser efter reglerne i zoneloven ikke kan forventes meddelt på det foreliggende planlægningsmæssige grundlag" og parterne opfordredes til " - i god tid inden 1986 - at søge afklaret, om speedwaybanen skal søges bevaret dette sted og søges gjort permanent ved en planlægning efter reglerne i kommuneplanloven, bl.a. af hensyn til investeringer på og omkring banerne."

De samme bemærkninger gjorde amtet gældende, for så vidt angår træningsbanen for knallertkørsel på naboejendommen, matr. nr. 8 c.

Fyns amtskommune gav den 27. december 1983 en tidsbegrænset zone-lovstilladelse til at etablere flugtskydningsbane på matr. nr. 7 i samt tilladelse til at benytte dele af naboejendommene matr. nr. 7 a (nuværende 7 o), 7 k og 8 c til nedslagsområde for blyhagl. Tidsbegrænsningen fastsattes til 1. januar 1986.

Kommuneplan 84 for Ejby kommune samt nærværende lokalplan er den forbedring af det planlægningsmæssige grundlag i henhold til kommuneplanloven, som Fyns Amtskommune efterlyser. Disse planer er således forudsætningen for, at knallert- og speedwaybanerne samt flugtskydningsbanen kan gøres permanente.

Lokalplanen ændrer ikke områdets zonestatus, men Ejby kommune overtager zonelovskompetencen. Eventuelle fremtidige bygge- og anlægsarbejder kræver således zonelovstilladelse fra Ejby kommune efter lokalplanens ikrafttræden.

D i s p o s i t i o n s p l a n e n

Omfattede ikke området.

§ 1 5 - r a m m e r n e

(= de midlertidige rammer for lokalplanlægningen).

Omfattede ikke området.

R e g i o n p l a n e n

Hverken Regionplan 80 eller oplægget til fredningsplan, der efter afvejning med andre sektorplaner skal indgå i regionplanen, indeholder retningslinier for støjende aktiviteter (skydebaner, motorbaner m.v.), og ønsker om sådanne friluftsanlæg vil derfor indtil videre blive vurderet i relation til regionplanens generelle bestemmelser og mål i øvrigt for udviklingen inden for det åbne land.

K o m m u n e p l a n e n

I kommuneplanens afsnit 3 om rammer for lokalplanlægningen er området benævnt område 0.7.2 og bestemmelserne herfor er følgende:

"a. Området forbliver i landzone.

b. Området udlægges til offentlige formål (knallertkørsel, speedwaykørsel, flugtskydning og parkering).

c. En lokalplan skal indeholde en samlet arealanvendelsesplan, der tager stilling til vejadgangsforhold, parkering, beplantning m. m.

d. Der må kun opføres bebyggelse, der er rettet mod områdets anvendelse, f. eks. klubhus med tilhørende faciliteter, herunder overnatningsmuligheder. Der må ikke opføres nogen beboelsesbygning inden for området.

e. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.

f. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage.

g. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.

h. Tilladelser til og anmeldelser af råstofindvindinger skal kunne udnyttes færdig, inden arealet båndlægges til andre formål.

i. En lokalplan skal i sin § 20-redegørelse indeholde oplysninger om størrelsesordenen af den aktivitetsudfoldelse, der vil blive tilladt i henhold til miljøbeskyttelsesloven."

M i l j ø b e s k y t t e l s e s l o v e n

Speedwaybaner samt flugtskydebaner er omfattet miljøbeskyttelses-

lovens kap. 5, og godkendelse fra amtskommunen efter lovens § 35 er nødvendig ved anlæg og ved bygningsmæssige eller driftsmæssige udvidelser.

I den under zoneloven omtalte skrivelse fra Fyns amtskommune af 10. marts 1976 meddeltes i medfør af § 35 godkendelse af den store speedwaybanes etablering på vilkår

"at banen kun må benyttes til træning,

at der på banen kun må køre speedwaymaskiner med max. 500 cm³ motor og støjdæmpet i overensstemmelse med de af Danmarks Motor Union til enhver tid gældende regler,

at tidsrummet for banens benyttelse i øvrigt begrænses til:

Perioden fra 1. april til 1. november. Træning må i denne periode kun finde sted på lørdage fra kl. 13.00 til kl. 17.00 samt een hverdag mere i ugen fra kl. 17.00 til kl. 20.00. Sidstnævnte træningsdag må dog kun anvendes i perioden fra 1. maj til 1. juli,

at virksomheden som helhed ved sin drift ikke medfører et højere støjniveau end 45 dB (A) målt ved anden mands beboede ejendom, hvor støjniveauet skal måles over een time som det ækvivalente, konstante, korrigerede lydniveau,

at der senest 1 år efter ibrugtagen af speedwaybanen på ansøgerens foranledning skal foretages kontrolmålinger med henblik på at efterprøve, om de i godkendelsen opstillede støjvilkår overholdes."

I forbindelse med den tidsbegrænsede zonelovstilladelse af 6. juli 1982 godkendte amtet driften af speedwaybanen på følgende reviderede vilkår:

"- Banen må kun benyttes til træning.

- På banen må kun køre speedwaymaskiner med max. 500 cm³ motor, der er støjdæmpet i overensstemmelse med de af Danmarks Motor Union til enhver tid gældende regler.

- Tidsrummet for banens benyttelse begrænses til perioden fra 15. marts til 15. oktober. Træning må i denne periode kun finde sted på lørdage fra kl. 13.30 til kl. 17.30 samt en hverdag mere i ugen - fra kl. 17.00 til kl. 20.00. Sidstnævnte træningsdag må dog kun anvendes i perioden fra 1. maj til 1. juli.

- Speedwaybanens bidrag til det ækvivalente, konstante, korrigerede lydniveau målt over en time må ikke overskride 45 dB (A) målt 10 m fra anden mands beboede ejendom.

- Speedwayklubben skal på tilsynsmyndighedens (Ejby kommune) forlangende lade foretage støjmålinger efter de retningslinier, der er angivet i miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1974 om ekstern støj fra virksomheder.
- Sådanne målinger kan dog højst kræves foretaget én gang årligt."

Motorcykelbanen og knallertbanen har været anvendt til publikumsløb efter konkret ansøgning i hvert enkelt tilfælde. Antallet af publikumsløb pr. sæson har været 3-4.

Træningsløb ud over de tilladte tidspunkter er ligeledes blevet godkendt i ca. 2 tilfælde pr. sæson.

Knallertbanen er ikke godkendt efter miljøbeskyttelseslovens kap. 5, § 35, idet der i perioden efter miljøbeskyttelseslovens ikrafttræden i oktober 1974, ikke er sket nogen udvidelse eller ændring på en sådan måde, at støjbelastningen af omgivelserne er forøget.

Den 2. april 1984 blev indretningen og driften af flugtskydningsbanen på matr. nr. 7 i godkendt af Fyns amtskommune i henhold til miljøbeskyttelsesloven med haglnedslagsområde over matr. nr. 7 i samt over matr. nr. 7 k, 8 c og 7 a (det nuværende 7 o). Godkendelsen er midlertidig og udløber den 1. januar 1986.

Lokalplanen viser et andet haglnedslagsområde end det godkendte, idet heglnedslag ikke bør ske over det på kortbilaget viste byggefelt.

Godkendelsen af 2. april 1984 blev meddelt på følgende vilkår:

- Flugtskydningsbanen må maksimalt benyttes til 7 skydninger pr. år, heraf må maksimalt afholdes 1 pokalskydning på en lørdag/søndag. Skydningerne skal ske på hverdage mandag-fredag i tidsrummet fra kl. 18.00-21.00 og på lørdage/søndage i tidsrummet fra kl. 10.00- 17.00.
- Før hver sæson skal jagtforeningen udarbejde en oversigt over antal og tidspunkter for de planlagte skydninger. Oversigten fremsendes til tilsynsmyndigheden (Ejby kommune), der vil tage stilling til, om og på hvilken måde de planlagte skydninger i givet fald skal meddeles omkringboende.

- Efter hver sæson skal jagtforeningen til tilsynsmyndigheden opgive skydeaktiviteten med opgørelse over antal skud pr. år.
- Flugtskydningsbanens lydniveau må ikke overstige 75 dB (A) "impulse", målt 10 m fra beboelse i landzone.
- Jagtforeningen skal på tilsynsmyndighedens forlangende lade foretage støjmålinger efter de retningslinier, der er opstillet i miljøstyrelsens vejledning nr. 2/1979 om støj fra skydebaner. Sådanne målinger kan dog maksimalt kræves foretaget 1 gang årligt."

Fyns amtskommune gav godkendelsen under forudsætning af, at de sikkerhedsmæssige forhold godkendes af øvrige relevante myndigheder.

Ved amtskommunens fremtidige behandling af ny ansøgning om godkendelse af en af speedwaybanerne kan det forventes, at der vil ske en samlet vurdering i støjmæssig henseende, eventuelt at en miljøgodkendelse vil omfatte begge speedwaybaners aktiviteter.

Hvad angår flugtskydningsbanen vil en ansøgning om godkendelse af fortsat drift af denne bane efter 1. januar 1986 blive behandlet særskilt.

Støjbelastningen af omgivelserne er søgt nedbragt ved anlæg af jordvolde omkring motorcykelbanen. Såfremt støjmålinger viser, at dette ikke er tilstrækkeligt, kan det ske, at anlægget skal udvides enten ved mere jordpålæg eller ved opsætning af støjskærm, mur eller lignende på toppen af volden.

Beplantningen på ydersiden af volden skal holde jorden på plads og skal dæmpe indtrykket af det indgreb i landskabet, som et voldanlæg er. Såfremt der opstilles yderligere anlæg på toppen af volden (mure o.l.), er det hensigtsmæssigt også at beskærme dette med beplantning ud mod omgivelserne. Beplantningen skal være lav, da den ikke har nogen gavnlig virkning støjmæssigt.

Spildevandsplanen

Omfatter ikke området.

Landbrugsloven.

Lokalplanområdet omfatter jord af ringe landbrugsmæssig værdi.

Matr. nr. 7 i er endvidere retableret efter endt råstofindvinding.

Matr. nr. 7 i og matr. nr. 7 k er ikke undergivet landbrugspligt.

Matr. nr. 8 c og lodden af matr. nr. 7 o er pålagt landbrugspligt.

Landbrugsministeriet har udtalt, at det kan forventes, at der stilles betingelser i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten om, at arealet skal efterbehandles og afhændes til sammenlægning med en landbrugsejendom, hvis anvendelsen til speedwaybane ophører.

Lov om udnyttelse af sten, grus og andre naturforekomster:

På matr. nr. 8 c er der sket anmeldelse af råstofindvinding efter råstoflovens § 5 stk. 1, og anmeldelsen er godkendt af Fyns Amtskommune.

Vilkårene for godkendelsen tinglystes den 16. juni 1977. To af vilkårene omhandler retablering til jordbrugsmæssig drift/beplantning. På del af matr. nr. 8 c er på lokalplanens kortbilag vist et byggefelt. Såfremt der placeres yderligere bebyggelse inden for byggefeltet, bliver det på bekostning af den jordbrugsmæssige anvendelse/tilplantning, som omtales i ovennævnte vilkår.

På matr. nr. 7 k er der også godkendt en anmeldt råstofindvinding.

Lokalplanen indeholde en bestemmelse om, at de på matr. nr. 7 k og matr. nr. 8 c godkendte anmeldelser skal kunne færdigudnyttes. Herfra er dog undtaget arealer inden for ovennævnte byggefelt.

Vej- og parkeringsforhold:

Da speedwaybanerne anvendes til både træningsløb, turneringsmatcher og publikumsløb varierer behovet for parkering meget. Under publikumsløbene er der normalt mellem 3000 og 7000 tilskuere. Lokalplanen udlægger areal til parkering under publikumsløb svarende til ca. 7000 tilskuere.

Banen er godkendt til 12.000 tilskuere. Såfremt der forventes over 7000 tilskuere, skal løbsarrangørerne fremlægge en redegørelse over parkeringsbehov og en plan for løsning af disse, eventuelt i form af skriftligt tilladelse fra ejer om benyttelse af markareal eller lignende.

Vejadgangsforholdene er skitseret i lokalplanen.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyren, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanloves § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommenen kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse 10/7 1985 og indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog ikke længere end til 10/7 1986.

Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag

I overensstemmelse med kommuneplanlovens § 24 har kommunalbestyrelsen fastsat en frist på mindst 2 måneder for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

SÅDANNE INDSIGELSER ELLER ÆNDRINGSFORSLAG SKAL VÆRE KOMMUNEN I HÆNDE SENEST DEN 4. SEPTEMBER 1985.

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 en måned efter udløbet af indsigelsesfristen.

Lokalplanens retsvirkninger

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 lokalplanen.

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

LOKALPLAN NR. 39

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 sikre de eksisterende speedwaybaner og flugtskydningsbanen samt de aktiviteter, der er knyttet hertil;
- at give mulighed for indretning af cykelmoto-crossbane og opførelse af bebyggelse, herunder klubhus med overnatningsfaciliteter,
- at fastlægge bestemmelser for etablering af støjdæmpende foranstaltninger, bebyggelse, beplantning og parkering.

§ 2 Område og zonestatus

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr. nr. 7 i, samt del af matr. nr. 7 k, 7 o og 8 c alle Fjelsted by, Fjelsted.
2. Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

1. Området må kun anvendes til offentlige formål såsom aktiviteter omkring speedwaykørsel og flugtskydning på dertil hørende eksisterende knallertbane, motorcykelbane og flugtskydningsbane og aktiviteter omkring cykelmoto-cross på den i stk. 2 nævnte BMX-bane. På kortbilaget er vist placeringen af hvert enkelt anlæg.

2. De på matr. nr. 7 k og matr. nr. 8 c godkendte anmeldelser af råstofindvinding skal kunne udnyttes færdig, inden arealerne båndlægges til andre formål ved f. eks. opførelse af ny bebyggelse. Herfra er dog undtaget den del af matr. nr. 8 c, der er omfattet af lokalplanens byggefelt, jfr. § 7 stk. 2.
3. På knallertbanen og motorcykelbanen må der ikke køres med større maskiner end henholdsvis 80 cm³ (minispeedway) og 500 cm³ maskiner (speedway).
4. Flugtskydningsbanen må ikke benyttes, samtidigt med at speedwaybanerne benyttes.
5. På speedwaybanerne må der køres træningsløb, turneringsløb og publikumløb efter miljømyndighedens nærmere godkendelse.
6. Området må kun indrettes med de til anlæggenes drift nødvendige bygninger og andre faciliteter (såsom klubhus med overnatningsfaciliteter, tribuner), parkeringsarealer og interne veje samt anlæg såsom bander, mure, volde og beplantning til afhjælpning af miljømæssige gener.
7. Der må ikke opføres nogen bolig inden for området.
8. Der må ved hver speedwaybane etableres et dommertårn, der opføres som let konstruktion. Der må etableres lysanlæg.
9. Der må ikke forefindes methanoloplag inden for området.
10. Når speedwaybanerne ikke benyttes, skal disse være afspærret.

§ 4 Matrikulære forhold

1. Der må ikke etableres nye, matrikulære skel inden for området
Bortset fra ved mindre betydende, matrikulære ændringer (skel-
forandringer, omdelinger m.v.).
2. Ejendommene inden for området kan sammenlægges.

§ 5 Vejforhold

1. Adgang til området skal ske fra kommunevej nr. 147, Ridderstien, som vist på kortbilaget. Der må ikke ske udkørsel til Ridderstien i svinget på Ridderstien.
2. Der må anlægges interne, private veje inden for området efter behov.
3. Publikumparkering skal ske på de dertil udlagte arealer, jfr. kortbilaget. Når pladsen her er opbrugt, kan der ske parkering på andre arealer inden for området efter behov.

§ 6 Ledningsanlæg

1. El-ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler. Undtaget herfra er det/de i § 3 stk. 7 omtalte lysanlæg.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

1. Der må kun opføres de for anlæggenes mest hensigtsmæssige drift nødvendige bygninger, såsom ryttergårde, toiletbygninger, iskiosker, klubhuse indeholdende bl. a. omklædningsrum og overnatningsfaciliteter.
2. Toiletbygninger og iskiosker kan placeres frit. Øvrige bygninger skal som hovedregel placeres inden for det på kortbilaget viste byggefelt (se dog stk. 3). Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere herfra. Der henvises til § 3 stk. 2 hvad angår færdigudnyttelse af anmeldte råstofindvindinger.
3. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 10%.
4. Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 1/2 etage.

5. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
6. Bygningerne må ikke have en facadehøjde, der overstiger 5 m. Facadehøjden regnes til skæringen mellem facade og tagflade.
7. Taghældninger må ikke være stejlere end 45° .

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker reflekterende eller på anden måde skæmmende.
2. Skiltning i området må ikke virke dominerende.
3. Alle bygninger skal til enhver tid vedligeholdes, så de ikke virker skæmmende.

§ 9 Ubebyggede arealer

1. Der udlægges areal til parkering, jvf. kortbilaget.
2. Der udlægges areal til beplantningsbælter (A-F), jvf. kortbilaget. Beplantningsbælterne skal tilplantes med en tæt træplantning bestående af løvtræer eller af en blanding af løv-og nåletræer.
3. Til sikring af det externe miljø skal der indrettes støjdæmpende foranstaltninger i form af volde og evt. skærme, mure eller støjskærmelementer.
4. På indersiden af voldanlæggene bør der indrettes forsvarlige tilskuerpladser.

5. Ydersiden af voldene skal tilplantes med træer og buske for at dæmpe overgangen fra det omkringliggende landskab til volden. En eventuel mur på voldenes top (krone) skal også dækkes. Ingen beplantning må imidlertid rage op over oversiden af vold, mur eller lignende.
6. Alle anlæg (herunder volde, beplantning m.v.) skal til enhver tid vedligeholdes, så de ikke virker skæmmende.
7. Ubebyggede arealer iøvrigt skal være grusbelagte, græsbevoksede eller tilplantede og skal have et ordentligt udseende.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

1. I forbindelse med anlæg og ibrugtagen af BMX-banen skal der senest ved førstkommande plantesæson etableres beplantning som nævnt i § 9 stk. 1, benævnt D og E på kortbilaget.
2. En forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse er, at spildevandsforholdene løses på forsvarlig, godkendt måde.
3. Ændring af voldenes form, f.eks. i forbindelse med indretning af tilskuerpladser, må kun iværksættes mod, at der efterfølgende foretages den i § 9 stk. 5 nævnte beplantning på voldenes yderside.

§ 11 Eventuelle myndighedstilladelser

1. Nye anlæg må ikke påbegyndes, og eksisterende anlæg/virksomheder må ikke udvides eller ændres bygningsmæssigt eller driftsmæssigt på en måde, som indebærer forøget belastning af omgivelserne, før udvidelsen eller ændringen er godkendt af Fyns amtsråd i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

2. Matr. nr. 7 o 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. Der kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af § 4 stk. 2 og/eller stk. 3 i landbrugsloven.)
3. Bygge- og anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til lov om by- og landzoner og byggeloven.

Vedtagelsespåtegninger

1. Forslaget til denne lokalplan blev vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 3. juli 1985.

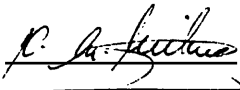
P. k. v.

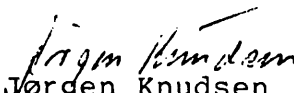

Karl-Aage Nielsen
borgmester


Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

2. I henhold til kommuneplanlovens § 27 blev lokalplanen vedtaget endeligt af Ejby kommunalbestyrelse den 6. november 1985.

P. k. v.


Karl-Aage Nielsen
borgmester


Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

Ændringer i forhold til forslaget:

Det er nu præciseret, at der er tale om indendørs overnatningsfaciliteter, og der er indføjet bestemmelser, der - med en undtagelse - respekterer, at udnyttelse af godkendte anmeldelser af råstofindvinding skal kunne ske.

3. Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 20. november 1985.

Foranstående lokalplan nr. 39 begæres på Ejby kommunalbestyrelses vegne
tinglyst på de i § 2 nævnte matr.nre.: 7i, 7k, 7o og 8c alle Fjelsted by,
Fjelsted.

Årup, den 5-12-1985.



landinspektør

INDFØRT I DACBOGEN

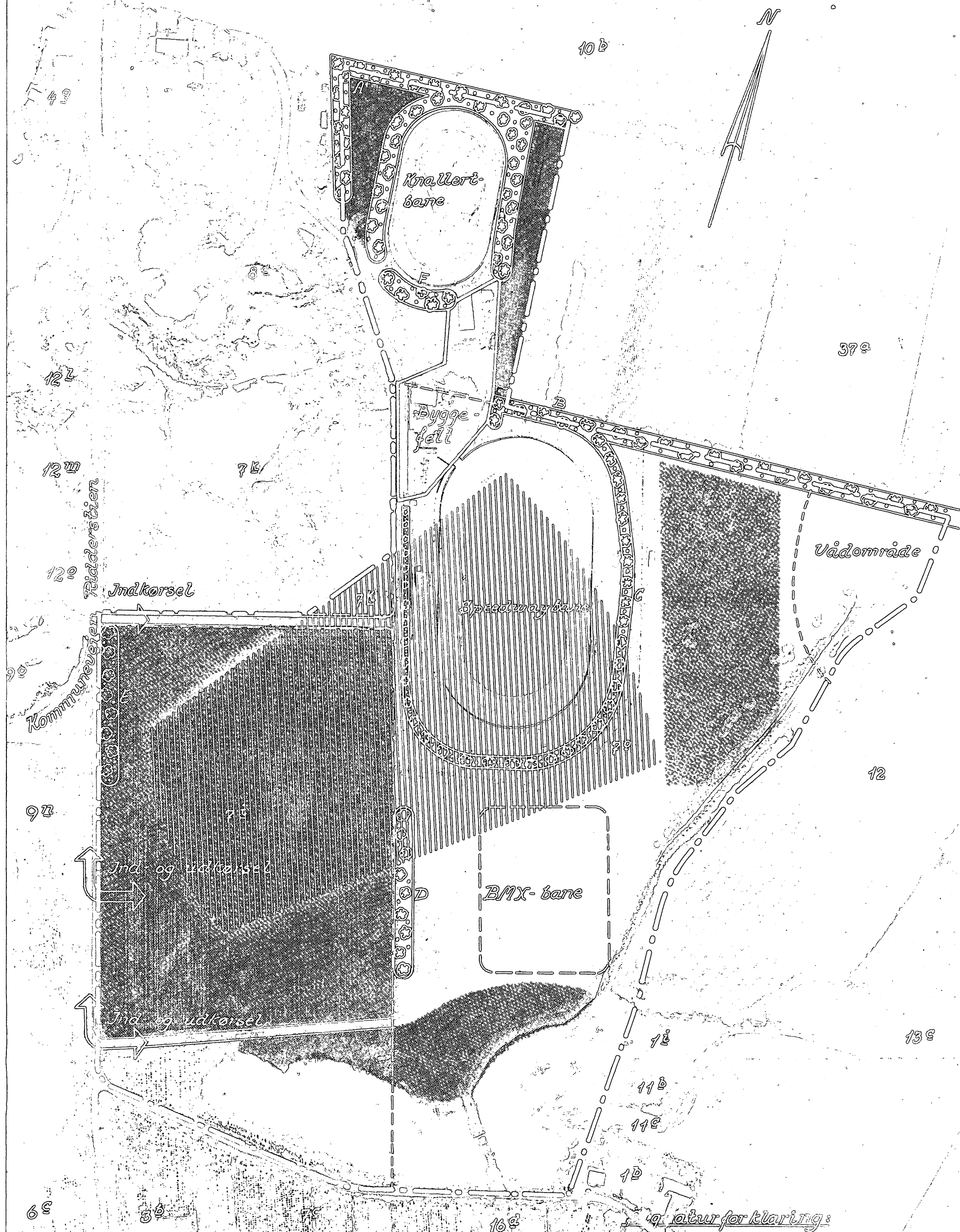
06.12.85 17210

RETTEN I MIDDELFART
LYST



Lissi Henriksen
kontorleder





Kortbilag til Lokalplan nr. 39

for et offentligt område syd for Jelsøvej.

Mål: ca. 1:2000



Hagl nedslagsområde

real