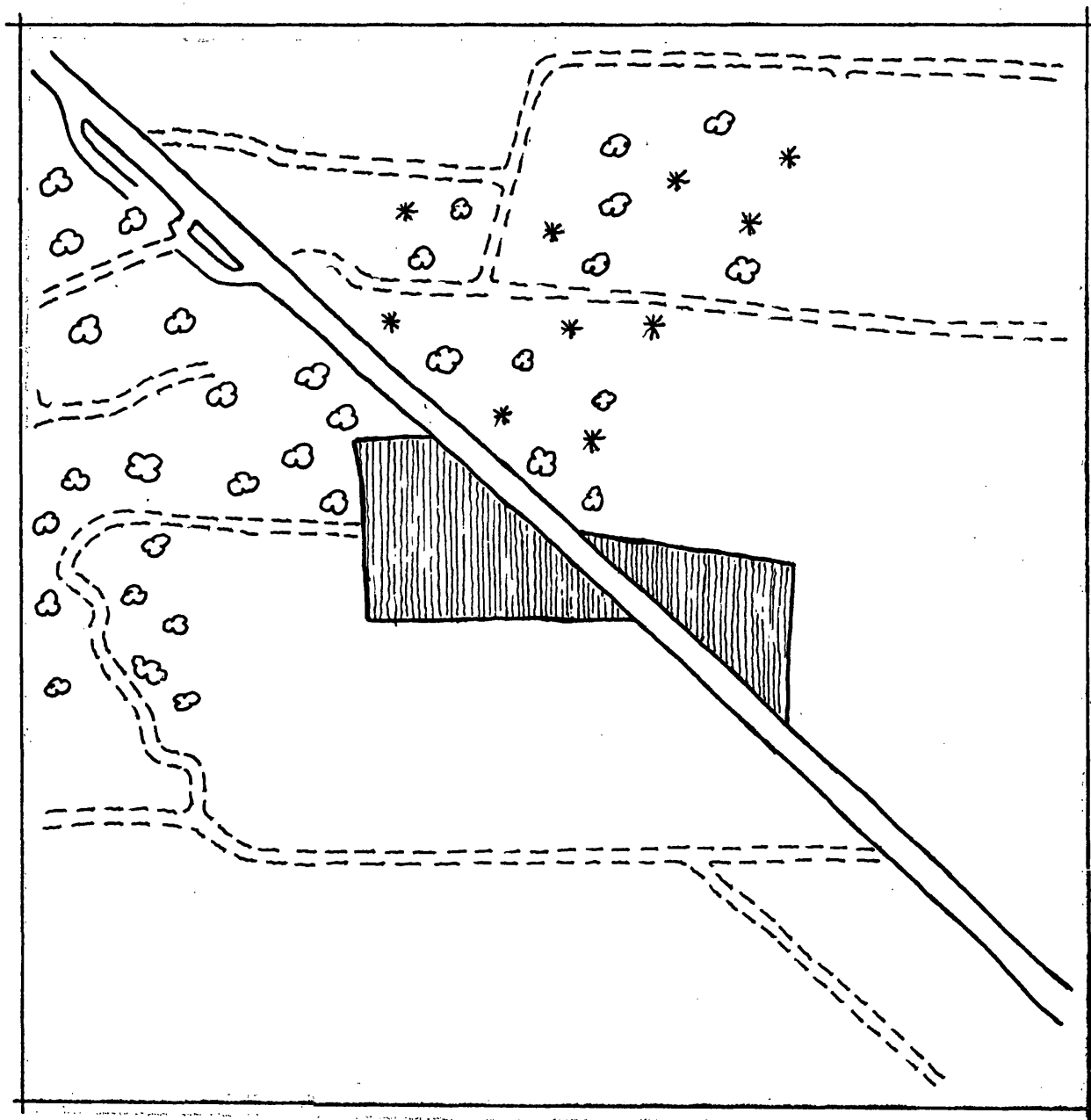




EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. FH 54 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE VED FJELSTED SKOV

Forslag af 9. december 1987

Offentliggjort i tiden 23. december 1987 - 17. februar 1988

Godkendt 6. april 1988

1988

INDHOLDSFORTEGNELSE

<u>Forord</u>	side 1
<u>Lokalplanens redegørelse:</u>	
Lokalplanområdets beliggenhed og karakteristika	side 2
Baggrunden for lokalplanen	side 2
Lokalplanens formål og indhold	side 3
Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	side 4
Lokalplanens forhold til gældende lovgivning	side 4
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	side 5
Lokalplanens retsvirkninger	side 6
<u>Lokalplan nr. FH 54:</u>	
Bestemmelser	side 9-11
Vedtagelsespåtegninger	side 11
Kortbilag	side 13

FORORD

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

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 lokalplanlægning, som kommuneplanen eller tillæg til denne indeholder.

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED OG KARAKTERISTIKA

Lokalplanområdet er beliggende midt i Ejby kommune, på hver side af landevejen Middelfart-Odense (Store Landevej) og øst for Fjeldsted Skov.

Lokalplanområdets nærmeste omgivelser består af landbrugsarealer, skov samt af en beboelse.

Lokalplanområdet består ved lokalplanens udarbejdelse (=p.t.) af to bebyggede ejendomme tilhørende eksisterende virksomheder. Ejendommene ligger p.t. i landzone og ejes af:

- Poul Erik Frandsen, der driver cafeteriet "Hos Polle" nordøst for landevejen, og
- Granli Trevarer A/S, der er et handelsselskab, bruger de eksisterende bygninger sydvest for landevejen til lagerformål.

De trafikale forhold for virksomhederne er yderst gunstige p.g.a. beliggenheden ved Store Landevej.

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Årsagen til denne lokalplans udarbejdelse er, at de aktiviteter, der fremover ønskes igangsat inden for lokalplanområdet er af en sådan karakter, at reguleringen heraf ikke bør ske ved administration i henhold til by- og landzoneloven.

For delområde 1 (nordøst for landevejen) er dette blevet statueret i den seneste tilladelse (af 24. november 1986) i henhold til by og landzoneloven fra Fyns amtskommune, hvori det hedder: "..... at det herefter ikke kan ventes, at der vil kunne opnås tilladelse efter zoneloven til yderligere arealmæssige eller aktivitetsmæssige udvidelser på denne ejendom".

Ejeren af cafeteriet inden for delområde 1 mener ikke, at virksomhedens drift altid fremover vil kunne ske i harmoni med denne bestemmelse, hvorfor han over for Ejby kommune har fremsat ønske om, at hans ejendoms fremtidige anvendelse måtte overgå fra regulering efter by- og landzonelovens bestemmelser til regulering efter lov om kommuneplanlægning, d.v.s. blive omfattet af kommuneplan og lokalplan.

Ejby kommune er i sommeren 1987 blevet foranlediget til at lokalplanlægge for et naboareal syd for landevejen, som er udlagt til erhvervsformål i Ejby kommunes Kommuneplan 84, hvorfor der blev taget skridt til udarbejdelse af en fælles lokalplan for begge områder.

Arsagen til den ønskede lokalplanlægning af området syd for landevejen er, at der for de eksisterende bygninger, der på nuværende tidspunkt anvendes til lagerformål, i forbindelse med at eventuelt ejerskifte ønskes åbnet mulighed for at anvende bygningerne til såvel lager- som produktionsformål, ligesom der ønskes mulighed for en eventuel nødvendiggjort udvidelse af bygningerne.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at muliggøre hensigtsmæssig anvendelse af erhvervsmulighederne som udvidelsesmulighederne for disse.

Kommuneplanlovens regler om offentlighed er endvidere et formål i sig selv.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om zoneforhold, anvendelse, udstykning, bebyggelse, beplantning m.v.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING

Kommuneplanen:

Delområde 2 er omfattet af Ejby kommunes Kommuneplan 84. Såvel de generelle bestemmelser for indholdet af lokalplaner på side 72 som bestemmelserne for område E.7.1. på side 92 er aktuelle ved denne lokalplan. Delområde 1 er ikke omfattet af Kommuneplan 84.

Kommuneplan 84 er udarbejdet inden for de af Regionplan 80 afstukne rammer. Set i lyset af den forskel, der er i Regionplan 80 og Regionplan 85 (godkendt den 4. juni 1987) - hvad angår emnet udvikelse af eksisterende virksomheder - er der udarbejdet et tillæg (nr. 11) til Kommuneplan 84 inden for de af Regionplan 85 afstukne rammer. Tillægget omfatter arealer på begge sider af Store Landevej.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med tillæg nr. 11 til Kommuneplan 84.

Tillæg nr. 11 gøres til genstand for behandling og offentliggørelse sideløbende med lokalplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOVGIVNING.

Følgende lovgivning er bl.a. relevant i forbindelse med lokalplanens gennemførelse:

Miljøbeskyttelsesloven:

I området syd for landevejen kan etableres virksomheder der er omfattet af miljøbeskyttelseslovens kap. 5 om særligt forurenende virksomheder, d.v.s. at der skal indhentes godkendelse, før virksomheden anlægges eller påbegyndes, og før der udvides eller ændres bygningsmæssigt eller driftsmæssigt på en måde, som indebærer forøget forurening. Miljøbeskyttelseslovens kap. 4 vedrørende beskyttelse af overfladevand, herunder om udledning af spildevand, er aktuel for virksomhederne i lokalplanområdet.

Naturfredningsloven:

Lokalplanområdet er i sin helhed omfattet af skovbyggelinien i henhold til naturfredningslovens § 47, inden for hvilken der ikke uden fredningsnævnets tilladelse må placeres bygninger m.v. Nærværende lokalplan er som forslag fremsendt til Skov- og Naturstyrelsen med anmodning om ophævelse af skovbyggelinien virkninger inden for lokalplanområdet.

Vejloven:

Ifølge § 71 i lov om offentlige veje kræves amtskommunens tilladelse i tilfælde af udstykning, hvor en bestående overkørsel skal benyttes som adgang for parcellen.

Da Store Landevej er berørt af kundgjorte og tinglyste adgangsbe- grænsninger, kræver amtskommunen dispensation (undtagelse) efter lovens § 80, såfremt der skal ske en udvidet benyttelse af eksis- terende adgange, og efter lovens § 70, såfremt der agtes etableret nye adgange (overkørsler) til landevejen.

Byggeloven:

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

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan myndighederne give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget og of- fentliggjort, dog længst i et år efter forslagets offentliggørelse.

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 iøvrigt 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.
2. Private byggeservitutter og andre, private 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, jvf. pkt. 3).
3. Ifølge kommuneplanlovens § 34 kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

LOKALPLAN NR. FH 54

Der henvises til kortbilaget bagest.

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

Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanens formål er at sikre virksomheder udvidelsesmuligheder i forbindelse med eksisterende erhvervslokaler.
- 1.2 Lokalplanen skal endvidere fastlægge hensigtsmæssige bestemmelser for bebyggelse, beplantning m.v., således at anlæg og aktiviteter inden for lokalplanområdet ikke giver anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr. nr. 9 g, 9 l, 9 m og 10 e, Fjelsted by, Fjelsted.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og delområde 2 som vist på kortbilaget.
- 2.3 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Delområde 1 må kun anvendes til erhvervsformål for een virksomhed, der især har tilknytning til trafikanter på landevejen, og som udnytter den trafikalt set velbeliggende placering.

Inden for delområdet må kun opføres ny eller indrettes eksisterende bebyggelse til erhverv som følgende: Cafeteria, restaurant, selskabslokaler, hotel og kursusvirksomhed, samt lignende formål som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i delområdet.

- 3.2 Inden for delområde 1 må forefindes 2 boliger, der skal anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheder.
- 3.3 Delområde 2 må kun anvendes til regionale erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Industri- og værkstedsvirksomhed samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.
Der må endvidere inden for delområdet etableres service- og forretningsvirksomhed, som er en del af den pågældende erhvervsvirksomhed.
- 3.4 Inden for delområde 2 må opføres eller indrettes en bolig, der skal anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

§ 4 Matrikulære forhold

- 4.1 Delområde 1 må ikke udstykkes yderligere.
- 4.2 Delområde 2 må ikke udstykkes yderligere og skal udgøre en samlet ejendom. Matr. nr. inden for området må sammenlægges.

§ 5 Vejforhold

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Store Landevej.
- 5.2 Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje fastsat særlige adgangsbestemmelser langs landevej 501, Odense-Middelfart, "Store Landevej".

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1 El-ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 40 % af grundarealet.

Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.

- 7.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn (niveauplan).

- 7.3 Bygninger må ikke have en facadehøjde, der overstiger 2 m + 0,4 gange afstanden til det nærmeste landevejsskel. Facadehøjden regnes til skæringen mellem facade og tagflade.

- 7.4 Der må ikke opføres bebyggelse eller andre faste anlæg nærmere landevejens midte end 15 m (tinglyst byggelinie).

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

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

- 8.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

- 8.3 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Der etableres 4 m brede beplantningsbælter som vist på kortbilaget. Beplantningsbælterne skal være tætte og bestå af de på egnen naturligt hjemmehørende træer og buske.

- 9.2 Ubebyggede arealer iøvrigt skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 9.3 Belysning af færdselsarealer, parkeringspladser og udendørs arbejdspladsområder må kun udføres med en lyspunkthøjde over terræn på højst 5,0 m.
- 9.4 Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje tinglyst deklaration om oversigt på et areal inden for delområde 2 som vist på kortbilaget.

§ 10 Myndighedstilladelser i henhold til gældende lovgivning.

- 10.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, som kræver tilladelser efter gældende lovgivning, før disse er indhentet. Der henvises til redegørelsens afsnit om lokalplanens forhold til gældende lovgivning.

§ 11 Servitutter

- 11.1 Vedrørende servitutter, der hviler på lokalplanområdet, henvises til ejendommens blade i tingbogen.

§ 12 Lokalplanens overholdelse m.v.

- 12.1 Før bebyggelse eller ændret anvendelse skal der rettes henvendelse til Ejby kommune for afklaring af, om lokalplanen vil blive overholdt, og om hvilke myndighedstilladelser, der iøvrigt skal indhentes.

§ 13 Dispensation

- 13.1 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 ved lokalplanen.

13.2 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanens bestemmelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 14 Påtaleret

14.1 Påtaleret ifølge nærværende lokalplan har alene Ejby kommunalbestyrelse.

§ 15 Klageadgang

15.1 Evt. klager over kommunalbestyrelsens afgørelser i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i kapitel 7 i lov om kommuneplanlægning, hvortil der henvises.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse til offentlig fremlæggelse i perioden 23. december 1987 - 17. februar 1988.

Ejby, den

Ove Andersen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

Vedtagelsespåtegning.

Således endeligt vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse i henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning.

Ejby, den

Ove Andersen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den

Skov- og Naturstyrelsen ophævede skovbyggelinien inden for lokalplanområdet i skrivelse af 4. juli 1989
og som offentligt bekendtgjort den 12. juli 1989

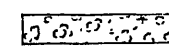
KORTBILAG TIL
LOKALPLAN NR. FH 54

FOR ET ERHVERVSOMRÅDE VED
FJELSTED SKOV.

MÅLFORHOLD ca. 1 : 1000

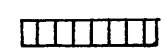
SIGNATURFORKLARING:

— — — Grænse for lokalplanområde
og for delområder.

 4 m bredt beplantningsbælte

— - — Byggelinie 15 m fra vejmidte

① ② delområder

 oversigtsareal, jvf. '9.5

— Eksist. skel