



# EJBY KOMMUNE

*hævet for GB.*  
*Afløst af G85*



GELSTED – GB, GMF

**EJBY KOMMUNE**  
**LOKALPLAN NR. 35**  
for  
et erhvervsområde  
i  
Lunge by, Gelsted

## INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

### Redegørelse:

|                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| Hvad er en lokalplan?                                       | 2 A |
| Lokalplanens formål og indhold                              | 2 A |
| Lokalplanens forhold til den kommunale planlægning,         | 2 A |
| Lokalplanens forhold til regionplanlægningen,               | 5 A |
| Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger,            | 6 A |
| Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag, | 6 A |
| Lokalplanens retsvirkninger                                 | 6 A |

### Lokalplanen:

|                                                   |   |
|---------------------------------------------------|---|
| § 1 Lokalplanens formål                           | 2 |
| § 2 Område og zonestatus                          | 2 |
| § 3 Områdernes anvendelse                         | 2 |
| § 4 Matrikulære forhold                           | 3 |
| § 5 Vejforhold                                    | 3 |
| § 6 Ledningsanlæg                                 | 3 |
| § 7 Bebyggelsens omfang og placering              | 3 |
| § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden                  | 4 |
| § 9 Ubebyggede arealer                            | 4 |
| § 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse | 5 |
| § 11 Eventuelle myndighedstilladelser             | 5 |
| § 12 Vedtagelsespåtegninger                       | 5 |

Hvad er en lokalplan?

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

Ifølge lov om kommuneplanlægning kan kommunalbestyrelsen tilvejebringe lokalplaner, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder.

Lokalplanen skal udformes inden for de rammer for lokalplanlægningen, som kommuneplanen indeholder og indtil kommuneplanen er udarbejdet inden for de såkaldte § 15-rammer, der er en midlertidig og oversigtlig planlægning.

Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplanen er at sikre de eksisterende virksomheder Gelsted Bygningsindustri A/S og GMF Gelsted A/S's udvidelsesmuligheder. Lokalplanen indebærer, at området overføres til byzone, hvorved kommunalbestyrelsen får zonemyndigheden, og at arealer inden for lokalplanområdet skal anvendes til erhvervsformål. Der gives nærmere bestemmelser for omfanget og placeringen af fremtidig erhvervsbebyggelse.

Lokalplanens forhold til den kommunale planlægning.

Området er ikke medtaget i Ejby kommunens dispositionsplan (1972).

Området er ikke medtaget i Ejby kommunes bygningsvedtægt (1975).

Området er ikke medtaget i Ejby kommunes § 15-rammer (1977).

Området har været/er endnu beliggende i landzone.

Dette har betydet, at Fyns Amtskommune, i henhold til loven om by- og landzoner, har skullet ansøges om tilladelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.

Da især Gelsted Bygningsindustri A/S jævnligt har haft brug for sådanne tilladelser, har Fyns Amtskommune i skrivelse af 29. september 1981 (dato for den seneste zonelovstilladelse) udtalt:

"I den givne anledning henledes opmærksomheden atter på, at der ikke fremover kan forventes meddelt tilladelser efter zoneloven til yderligere bygningsmæssige udvidelser på det foreliggende planlægningsgrundlag".

Kommunen har derfor udarbejdet et tillæg til § 15-rammerne samt en lokalplan.

I tillæg nr. 22 til § 15-rammerne er områderne benævnt område 17.2 og område 17.3.

Tillægget har følgende planlægningsmæssige indhold:

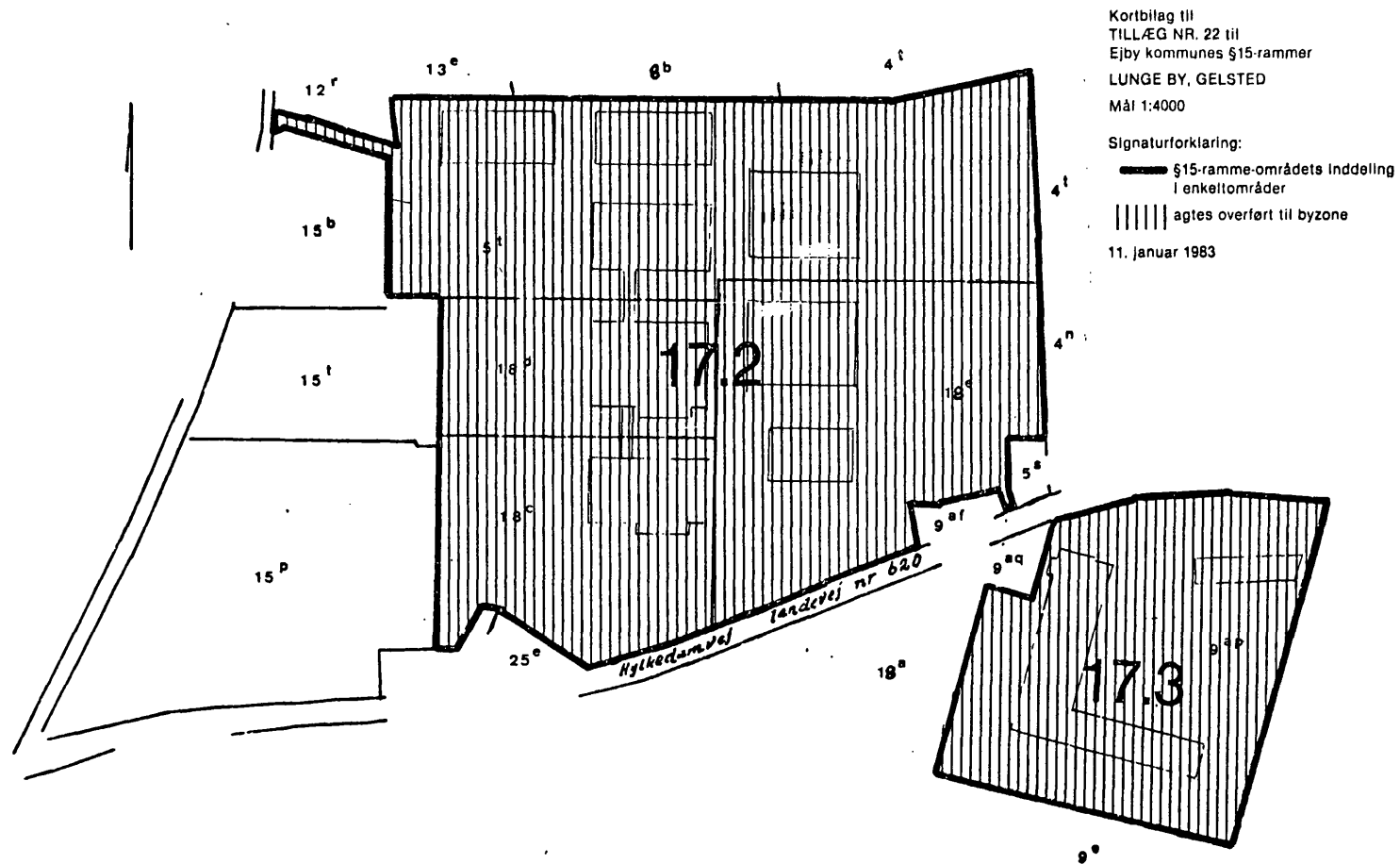
Eksisterende erhvervsområde.

For områderne 17.2 og 17.3 (Lunge by, Gelsted) gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdernes anvendelse fastlægges til produktionserhverv, og at der ikke åbnes mulighed for, at der ud over den til de enkelte virksomheder hørende administration m. v. placeres bebyggelse til kontorer og lignende anvendelsesformål,
- b. at højst 50% af den enkelte ejendoms grundareal bebygges,
- c. at det samlede rumfang af den enkelte ejendoms bygninger (bestående af alle bygningsdele over færdigt terræn) ikke overstiger  $3 \text{ m}^3$  pr.  $\text{m}^2$  grundareal,
- d. at intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag hæves mere end 9,5 m over det omgivende terræn. For at det synsmæssige indtryk fra landevejen af byudvikling det pågældende sted dæmpes, må der dog i en afstand af op til ca. 60 m fra landevejen kun opføres lavere bebyggelse efter en nærmere planlægning,
- e. at området overføres til byzone.

Til tillæg nr. 22 hører følgende kortbilag:



Området er beliggende således, at en tilslutning til spildevandsnettet kan udføres.

Området vil blive medtaget i Ejby kommunes spildevandsplan ved først-kommende revision af denne.

#### Lokalplanens forhold til regionplanlægningen.

De eksisterende erhvervsvirksomheder inden for lokalplanområdet betegnes som regionale erhvervsvirksomheder, det vil sige, at deres afsætning ikke alene går til befolkningen i den kommune, hvori de er beliggende.

I Regionplan 80 er det fastsat, at udlæg af regionale erhvervsvirksomheder i Ejby kommune kun kan ske i et område mellem Ejby og motorvejen, og udlæggets størrelse er begrænset til arealkvoten 15 ha til og med 1992.

Da lokalplanområdet ligger uden for det område i Ejby kommune, der er udpeget til regionale erhverv, kan området ikke udlægges som regionalt erhvervsområde, MEN:

I regionplanen er det yderligere fastsat, at eksisterende virksomheder skal sikres rimelige udvidelsesmuligheder, idet udvidelsesarealerne fragår den regionale erhvervskvote.

Hertil har Fyns Amtskommune imidlertid i skrivelse af 14. december 1982 (jour. nr. 8-70-01(429)/2-82) meddelt, at såfremt lokalplanen begrænses til de ejendomme, der i dag er bebygget (lokalplanområderne) betragtes lokalplanens udlæg af arealer til erhverv ikke som nyudlæg, der fragår arealkvoten for regionale erhverv.

Fyns Amtskommune har desuden opfordret kommunen til, at den - gennem bestemmelser om, at yderligere udstykning ikke kan ske, og gennem bestemmelser om arealers og bygningers benyttelse - sikrer, at udlægget af erhvervsarealer ikke giver anledning til en utilsigtet byudvikling, og at virksomhedernes produktion fortsat vil være af en art svarende til den eksisterende.

### Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget 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 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 10/2 1983 og indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog ikke længere end til 10/2 1984.

### 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 10/4 1983.

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 indkommet 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.

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 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 en ny lokalplan.



EJBY KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING

*Matr. nr. 5<sup>t</sup> m.fl.  
Lunge by, Gelsted.*

*J.nr. 83-0015-5  
B-522*

Jernbanevej, 5592 Ejby

Tlf. (09) 46 13 70

Lokal: 227

Kontortid: 10-12,30,

torsdag tillige 15,30-17,30

Lørdag lukket

Telefonekspedition:

Mandag-onsdag 8-16

Torsdag 8-18

Fredag 8-15

Giro 9 04 35 35

dato

j. nr.

skrevet af

Deres j. nr.

*Anmelder :*

EJBY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 35

FOR

ET ERHVERVSOMRÅDE

I

LUNGE BY, GELSTED

**LANDINSPEKTØRERNE**

**MØLLER CHRISTENSEN**

**WILLY DOLLERUP**

**LEHMANN MADSEN**

**FREDERIK RIEGELS**

**EJLIF BERTELSEN**

**TLF. (09) 43 12 56**

**5560 ARUP**

11. januar 1983

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

### § 1

#### Lokalplanens formål.

1. Formålet med denne lokalplan er at sikre eksisterende, regionale erhvervsvirksomheder udvidelsesmuligheder.

### § 2

#### Område- og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter matr. nr. 5 t, 9 ap, 18 c, 18 d, og 18 e Lunge by, Gelsted.

2. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres de i stk. 1 nævnte områder fra landzone til byzone.

### § 3

#### Områdernes anvendelse.

1. Områderne må kun anvendes til erhvervsformål.

Der må kun udøves følgende erhverv: Industri- og anden større værkstedsvirksomhed.

Der må kun opføres ny eller indrettes eksisterende bebyggelse til sådanne erhverv.

2. Der må ikke opføres nogen bolig på ejendommene.

3. Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstands-krav eller andre særlige beliggenhedskrav, jfr. miljøbeskyttelseslovens kapitel 9, herunder virksomhed som giver anledning til væsentlig støj-, luftforurenings- eller lugtgener og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

#### Matrikulære forhold.

1. Yderligere udstykning må ikke finde sted.
2. Ejendommene nord for landevejen kan sammenlægges.

#### § 5

##### Vejforhold.

1. Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje fastsat bygge-linier og særlige adgangsbestemmelser langs landevej 620, Grønnemose-Tellerup Bjerge.

Enhver ændring af de eksisterende adgangsforhold til landevejen kræver forelæggelse for vejbestyrelsen ved Fyns Amtskommune.

#### § 6

##### Ledningsanlæg.

1. Spildevand fra virksomhederne inden for lokalplanens område skal afskæres til Gelsted renseanlæg. Tidspunktet for afskæring af virksomhedernes spildevand til Gelsted renseanlæg fastlægges i forbindelse med Ejby kommunes revision af spildevandsplanen.

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

#### § 7

##### Bebyggelsens omfang og placering.

1. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige  $3 \text{ m}^3$  pr.  $\text{m}^2$ -grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50%.

3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over færdigt terræn.

Såfremt en bygnings gulv i stueetagen er beliggende 1 m eller mere under det oprindelige (naturlige) terræn, må bygningens øverste punkt af ydervæg eller tagflade dog være hævet indtil 9,5 m over færdigt terræn. Hvis det på grund af terrænforholdene viser sig uhensigtsmæssigt at nedgrave en bygning, kan der dog meddeles dispensation herfra.

4. Bygningerne må ikke have en facadehøjde, der overstiger 1,5 m + 0,12 gange afstanden til det nærmeste landevejsskel.

Facadehøjden regnes til skæringen mellem facade og tagflade.

## § 8

### Bebyggelsens ydre fremtræden.

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

2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

3. Til udvendige bygningssider samt tagplader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker reflekterende eller på anden måde skæmmende.

## § 9

### Ubebyggede arealer.

1. Det på vedhæftede kort viste areal langs det øst- og sydøstlige skel for matr. nr. 5 t og 18 e samt langs dele af det sydlige skel for matr. nr. 18 c udlægges til et beplantningsbælte.

Beplantningen skal bestå af en tæt træplantning.

2. Ubebyggede arealer iøvrigt skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplægning af materialer og lignende skal overholdes.

## § 10

Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

1. Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før de i § 9 stk. 1 nævnte beplantningsbælter er etableret, for så vidt angår den ejendom, der agtes bebygget.

## § 11

Eventuelle myndighedstilladelser.

1. De virksomheder, der eksisterer på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse, er omfattet af reglerne i miljøbeskyttelseslovens kapitel 5, og Ejby kommune har den godkendende myndighed.

Uanset foranstående lokalplanbestemmelser må virksomhederne derfor ikke udvides eller ændres bygningsmæssigt eller driftsmæssigt på en måde, som indebærer øget forurening, før udvidelsen eller ændringen er godkendt af kommunalbestyrelsen.

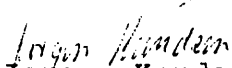
2. Fredningsstyrelsen har pr. <sup>14</sup>/6 1983 ophævet de dele af naturfredningslovens skov- og landevejsbyggelinier, som vedrører lokalplanområderne.

## § 12

Vedtagelsespåtegninger.

1. Således vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 31/1 1983.

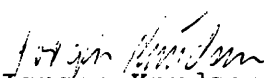
  
Karl-Aage Nielsen  
borgmester

  
Jørgen Knudsen  
kommuneingeniør

2. I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ejby kommunalbestyrelse, den 18/5 1983.

  
Karl-Aage Nielsen  
borgmester

  
Jørgen Knudsen  
kommuneingeniør

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan: 19. maj 1983.

4. Tinglysning:

Foranstående lokalplan begæres hermed tinglyst på matr.nr. 5t, 9<sup>ap</sup>, 18c, 18d og 18e Lunge by, Gelsted.

Årup, den 7-6-1983

landinspektør

INDFØRT I DAGBOGEN

09.06.83 07164

RETTEN I MIDDELFART  
LYST

*H. Hansen  
ass.*

