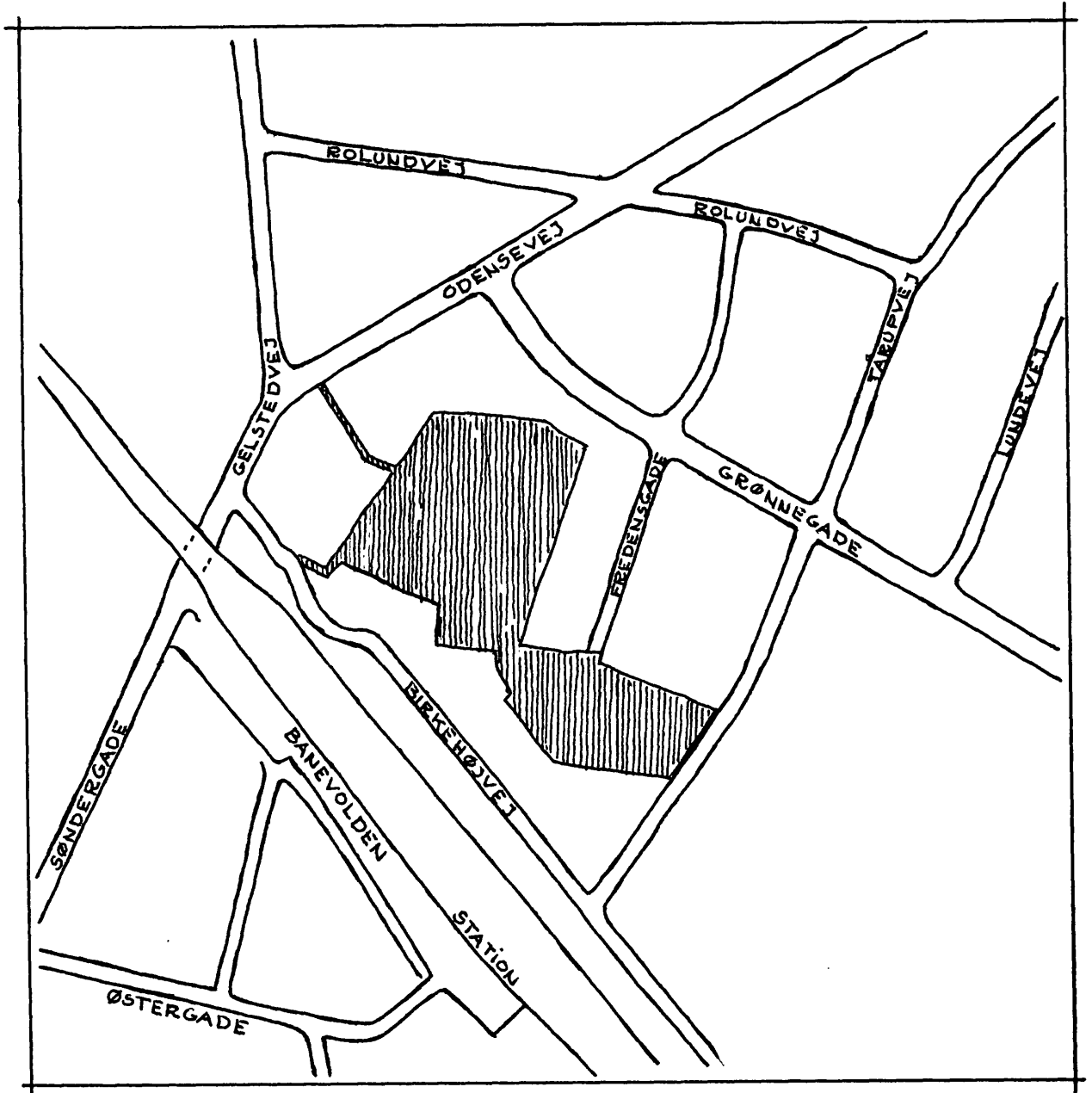




EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. G 52

**FOR ET BOLIGOMRÅDE VED
FREDENSGADE I GELSTED**

Forslag af 6. maj 1987
Offentliggjort i tiden 13. maj - 8. juli 1987
Godkendt 9. september 1987

1987

INDHOLDSFORTEGNELSE

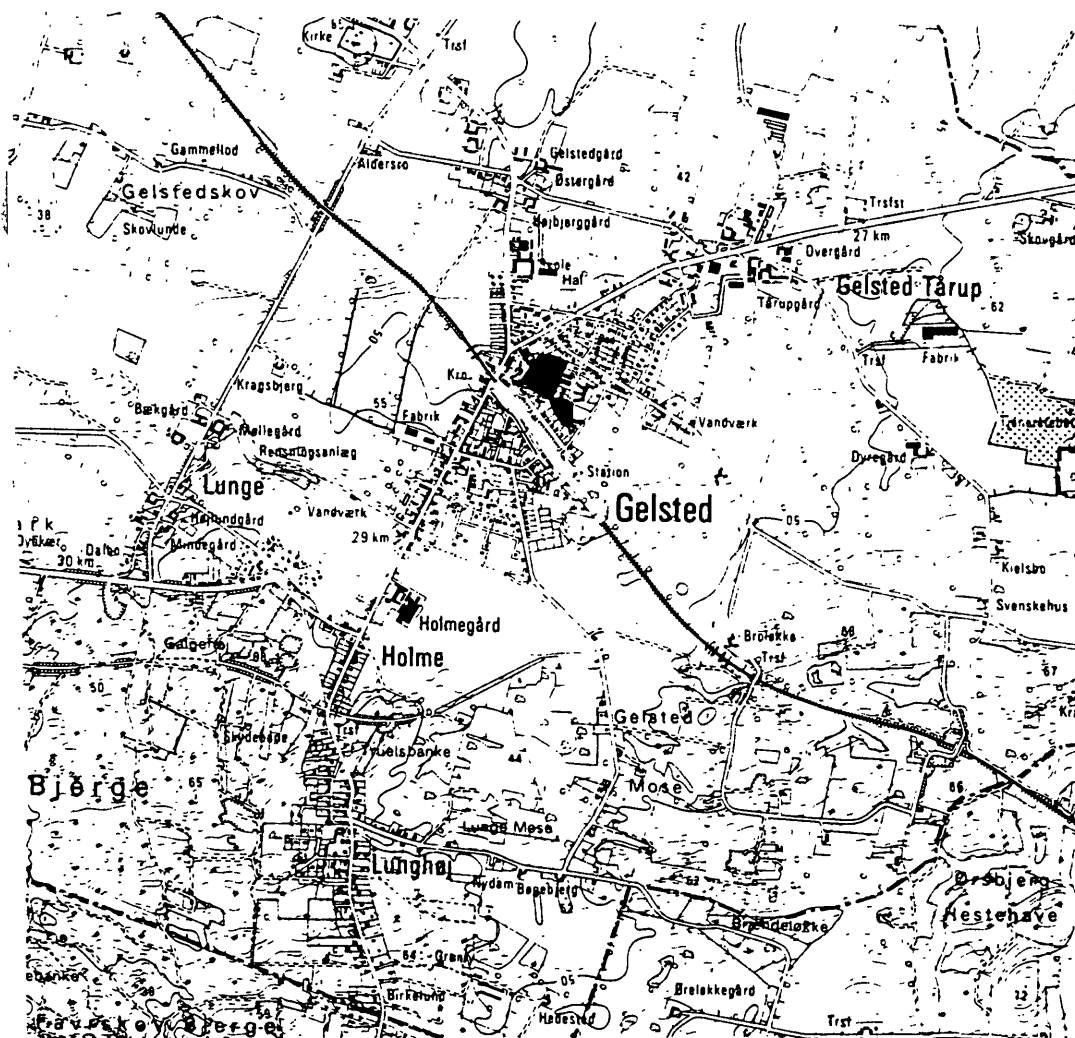
FORORD	2
REDEGØRELSE	3
Hvad er en lokalplan?	3
Beskrivelse af lokalplanområdet.	3
Lokalplanens formål og indhold.	4
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.	4
Regional planlægning.	4
Kommunal planlægning	5
Område nr. B.2.7.	5
Vej- og stiforhold.	6
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.	7
Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsfors	7
Lokalplanens retsvirkninger.	8
LOKALPLAN NR. G52	10
§ 1 Formål	10
§ 2 Område og områdeopdeling	10
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Udstykning	11
§ 5 Vej- og stiforhold	11
§ 6 Ledningsanlæg	11
§ 7 Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden.	12
§ 8 Ubebyggede arealer	13
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	13
§ 10 Grundejerforening	13
§ 11 Myndighedstilladelser	14
Vedtagelsespåtegninger.	14

FORORD

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

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

Beskrivelse af lokalplanområdet.



Lokalplanområdet er beliggende midt i Gelsted, nord for jernbanen i området mellem Odensevej, Grønnegade og Fredensgade. Området er på ca. 1,85 ha. Det ligger i byzone og bliver på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse dyrket landbrugsmæssigt.

Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplanen er at indrette et centralt område i Gelsted til boligformål.

Kommuneplanlovens § 16 stk. 3 foreskriver, at der skal tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større bygge- eller anlægsarbejder. Årsagen hertil er, at der skal skabes offentlighed omkring det pågældende arbejde. Derfor er den i kommuneplanloven beskrevne offentlighedsprocedure således et formål i sig selv.

Ifølge Ejby kommunes byggeprogram for almennyttigt boligbyggeri, som dette senest blev vedtaget i kommunalbestyrelsen den 1. oktober 1986, er det hensigten, at der skal opføres 10 boliger i Gelsted i årene 1988 og 1990. Denne lokalplan åbner mulighed for, at disse boliger kan placeres inden for lokalplanområdet. Endvidere åbnes der mulighed for inden for området at bygge 15 lette-kollektive boliger, hvilket Ejby kommune har ansøgt Boligstyrelsen om kvotetilsagn for.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og udformning, herunder om bebyggelse, beplantning, vej-, sti- og parkeringsforhold.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

Regional planlægning.

Regionplan 80 og forslaget til Regionplan 85 indeholder en bestemmelse om, at arealforbruget til boliger med tilhørende veje, friarealer m.v. ikke må overstige 1 ha pr. 12 boliger i gennemsnit for kommunen.

Denne bestemmelse er gentaget i Kommuneplan 84's generelle rammebestemmelser, hvoraf det også fremgår, at lokalplaner, der udlægger arealer til boligformål, skal indeholde bestemmelser om antallet af boliger pr. ha. Af lokalplanens redegørelse skal det frem-

gå, hvor stort boligantallet er pr. ha i gennemsnit for de områder inden for kommunen, der er lokalplanlagt siden Regionplan 80's godkendelse (= 4 september 1981). Dette fremgår af det følgende:

Lokalplan nr. *)	Antal boliger	Antal ha	Boligtæthed i lokalplanområde boliger/ha
37	28	1,05	26,7
41	16	0,55	29,1
E23-1985	48	5,02	9,6
B37-2	4	0,16	25
E49	98	7,50	13,1
B50	21	1,39	15,1
G52	57	1,85	30,8
Ialt	272	17,52	

Boligtæthed i gennemsnit for disse områder er
 $272/17,52 = 15,5$ boliger pr. ha.

Kommunal planlægning

Lokalplanområdet ligger i byzone og er omfattet af Kommuneplan 84's rammer for lokalplanlægning for område B.2.7. og L.2.5. er lokalplanlagt ved lokalplan nr. 21, (udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde 8centerområde)). Nærværende lokalplan udlægger areal til en 3 m bred sti inden for område L.2.5, men da dette ikke er i strid med lokalplan nr. 21's indhold, ophæves lokalplan nr. 21 ikke af nærværende lokalplan.

Kommuneplanens rammebestemmelserne for område B.2.7. er følgende:

Område nr. B.2.7.

a. Området udlægges til boligformål og til enkelte offentlige formål til betjening af boligområdet. Boligbebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse (parcelhuse) samt af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse, kædehuse, klyngehuse og lign.)

b. Bebyggelsesprocenten for de arealer, der anvendes til åben-lav boligbebyggelse samt til offentlige formål må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

c. Bebyggelsesprocenten for de arealer, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, må ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.

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

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

f. Mindst 10% af arealerne inden for området skal anvendes til større, samlede friarealer fælles for området.

g. Dersom en del af området bliver bebygget med åben-lav boligbebyggelse, skal dette areal udgøre et samlet hele.

h. Dersom en del af området bliver bebygget med tæt-lav boligbebyggelse, skal dette areal udgøre et samlet hele.

i. Veje inden for området skal udføres som "§ 40" veje.

j. Ingen ejendom må udstykkes, før der foreligger en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan for området som helhed.

Lokalplanområdet er omfattet af Ejby kommunes spildevandsplan. Lokalplanområdet er desuden omfattet af kommunens delvarmeplan, hvorefter området forudsættes naturgasforsynet.

Vej- og stiforhold.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Fredensgade af en adgangsvej, som flankeres af og ender i parkeringspladser. Herfra udgår der boligveje, som i princippet er bilfri, og som indgår som en del af områdets fælles opholdsarealer. For enden af boligvejene findes der legepladser, som har en naturlig sammenhæng med områdets grønne, fælles opholdsarealer.

Lokalplanen udlægger stier gennem området og ud til Odensevej, Birkehøjvej og Tårupvej.

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 13/5 1987, og indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog ikke længere end til 13/5 1988.

Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.

I overensstemmelse med kommuneplanlovens § 24 har kommunalbestyrelsen fastsat en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser mod og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

SÅDANNE INDSIGELSER ELLER ÆNDRINGSFORSLAG SKAL VÆRE KOMMUNEN I HÆNDE SENEST DEN 8/7 1987.

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 4 uger 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 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 lokal planen.

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

2.

Retsvirkningen af, at et areal overføres til byzone, er, at der skal betales frigørelsesafgift efter reglerne i lovebekendtgørelse nr. 450 af 6. august 1982 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom.

3.

Kommuneplanlovens § 34 fastlægger følgende retsvirkninger af en lokalplan:

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Ved ekspropriation til erhvervelse af ejendomsret bortfalder alle rettigheder over det eksproprierede, medmindre andet bestemmes i det enkelte tilfælde.

En ekspropriationsbeslutning kan påklages til Miljøministeren. Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra beslutningens meddelelse. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Miljøministeren bestemmer andet.

4.

Private byggeservitutter og andre 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, jfr.ovenfor).

LOKALPLAN NR. G52

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 udlægge et område til tæt/lav boligbebyggelse samt at fastsætte sådanne bestemmelser, at en hensigtsmæssig udnyttelse af området sikres.

§ 2 Område og områdeopdeling

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter matr. nr. 8 ei samt del af matr. nr. 8 l og 8 m Gelsted by, Gelsted, samt alle parceller, der udstykkes fra de nævnte ejendomme efter den 3. april 1987.

2. Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 og 2.

§ 3 Områdets anvendelse

1. Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål herunder et fælleshus.

2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der etableres virksomheder indpasset i beboelsesbygninger, når disse virksomheder ikke forårsager støj, trafik eller andre gener, som overskrider det normale for et boligområde.

Forudsætningen herfor er endvidere

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom;
- at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører krav om forøget parkeringsmulighed udover de anlagte.

3. Inden for de fælles opholdsarealer, må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til fælles formål, såsom drivhuse o.lign.

4. Inden for området kan opføres transformatorstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere en 10 m² bebygget areal; når de ikke gives en højde af mere end 2 m over terræn og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4 Udstykning

Udstykning kan foretages efter behov under iagttagelse af blandt andet bestemmelserne i § 7. En undtagelse herfra fremgår af § 7 stk. 2.

§ 5 Vej- og stiforhold

1. Vejadgang til området skal ske fra Fredensgade.

2. Der udlægges areal til følgende private fællesveje og -stier:
 -adgangsvej som vist på kortbilaget i en bredde af 7 m (kørebane 6 m, rabatter 0,5 m),
 -boligveje, som vist på kortbilaget i en bredde af 5 m (kørebane 4m, rabatter 0,5m),
 - områdets interne stier i en bredde af 3 m (belægning 2 m, rabatter 0,5 m).

3. Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilaget således, at bebyggelsen i princippet bliver bilfri.

4. Der udlægges areal til eksterne stier i en bredde af 3 m (belægning 2 m, rabatter 0,5 m). Ved eksterne stier forstås stierne fra området til Tårupvej, Birkehøjvej og Odensevej. Disse stier skal være offentlige.

5. Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje tinglyst byggelinier langs landevej 620, Grønnemose - Tellerup Bjerger.

§ 6 Ledningsanlæg

1. El-ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden.

1. En samlet bebyggelsesplan skal forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse. Det skal tilstræbes, at bebyggelsen giver et harmonisk helhedsindtryk, og at den indrettes hensigtsmæssigt for beboerne. Den på kortbilaget angivne bebyggelsesplan er vejledende.
2. Bebyggelsen skal placeres efter det princip, som fremgår af den på kortbilaget viste retningsgivende bebyggelsesplan. Dog kan der inden for delområde 2 placeres åben - lavt byggeri (parcelhuse) efter kommunalbestyrelsens godkendelse af en samlet udstykningsplan for dette delområde.
3. Der må inden for området maksimalt placeres det på kortbilaget viste antal boliger samt et fælleshus.
4. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.
5. Bebyggelsens højde må ikke overstige 7,5 m.
6. Tages vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 50°
7. Bebyggelsesprocenten for hvert delområde under eet må ikke overstige 35. Såfremt lokalplanområdet udstykkes, må bebyggelsesprocenten for hver af parcellerne ikke overstige 35.
8. Bestemmelsen i stk. 7 gælder ikke for delområde 2, såfremt dette anvendes til parcelhusbyggeri. I så fald må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.
9. Bebyggelsen skal opføres med facader af tegl og med tag af tagsten.
10. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
11. Der må ikke etableres udvendige antenner.

§ 8 Ubebyggede arealer

1. De på kortbilaget viste ubebyggede arealer må ikke bebygges, men skal udlægges som fælles opholdsarealer.
2. Der skal placeres legepladser som vist på kortbilaget.
3. Områdebeplantningerne skal udformes, således at det bedst mulige samspil til omgivelserne opnås.
4. Belysninger på såvel vej-, sti- og opholdsarealer skal etableres som parkbelysninger. Lyspunkthøjden over terræn må ikke overstige 3 m.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før opholds- og parkeringsarealer hørende til den pågældende bebyggelse er etableret.
2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.
3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til fælles-antenneanlæg har fundet sted.

§ 10 Grundejerforening

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes, senest når kommunalbestyrelsen kræver det.
2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles opholdsarealer samt af vej- og stiarealer inden for området. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til grundejerforeningen.
3. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 11 Myndighedstilladelser

1. Bygge-og anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.
2. Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelse fra vejbestyrelsen ved Fyns Amtskommune til at tilslutte den viste sti til landevej 620, Grønnemose - Tellerup Bjerger.

Vedtagelsespåtegninger.

1.

Forslaget til denne lokalplan blev vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 6/5 1987.

P. k. v.

Ove Andersen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

2.

I henhold til kommuneplanlovens § 27 blev lokalplanen vedtaget endeligt af Ejby kommunalbestyrelse den 9/9 1987 .

P. k. v.

Ove Andersen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

Ændringer i forhold til forslaget:

- en tilføjelse om tinglyste byggelinier langs Odensevej (landevej 620)
- en tilføjelse om tilladelse fra vejbestyrelsen ved Fyns Amtskommune for tilslutning af sti ved Odensevej (landevej 620).

3.

Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 23/9 1987.

