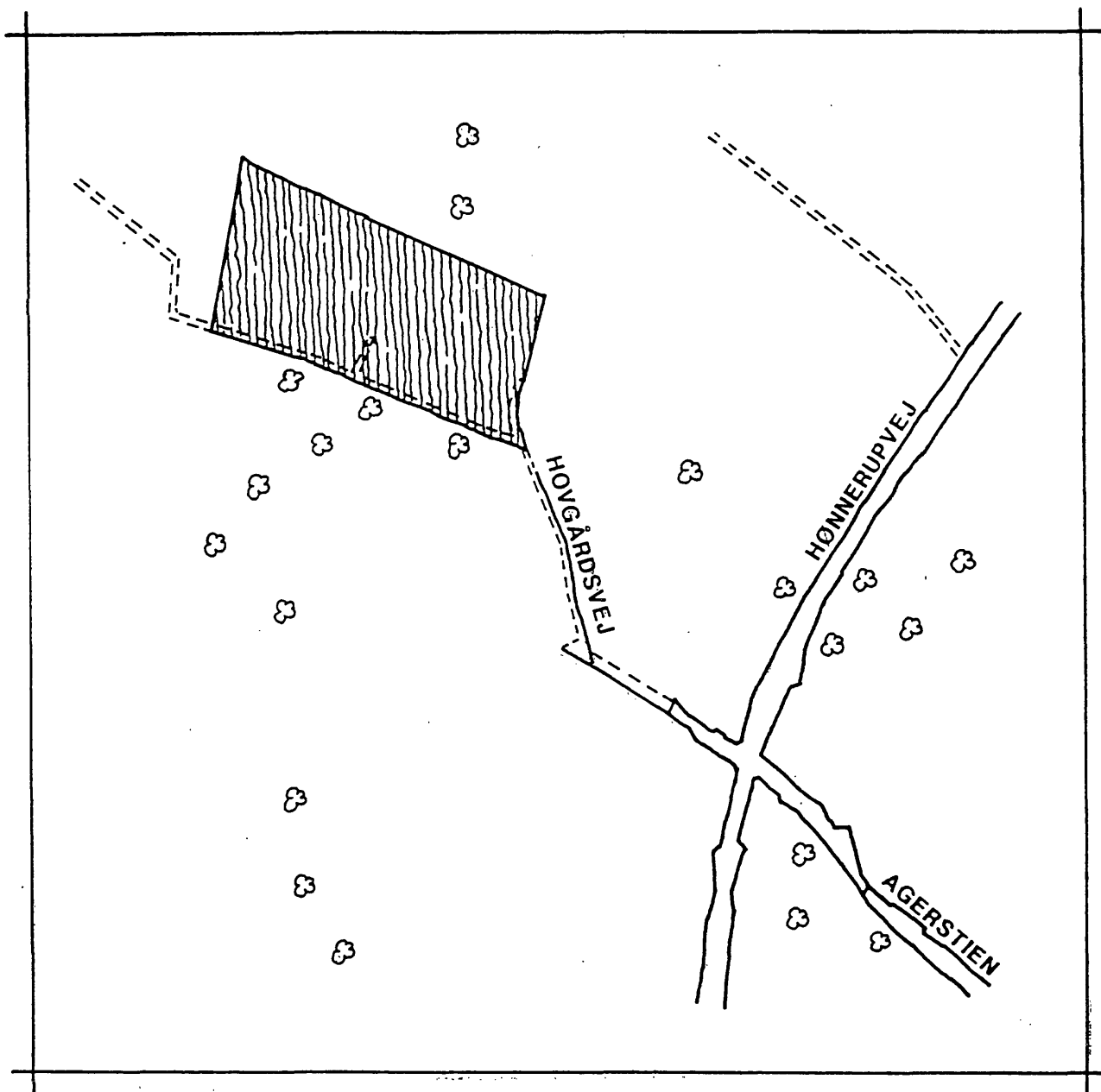




EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. G 68

FOR ET ERHVERVSOMRÅDE I HØNNERUP

1990

LOKALPLANFORSLAG NR. G 68
FOR ET ERHVERVSOMRÅDE I HØNNERUP.

Ejby Kommune, august 1990.

Indholdsfortegnelse.

1. Om lokalplaner og deres retsvirkninger side 1

2. Lokalplanredegørelse side 4

3. Lokalplan side 6

Vedhæftede bilag:

Tegning over lokalplanområdet 1:4000

Tillæg nr. 23 til kommuneplanen.

Lidt om lokalplaner og deres virkninger

På denne side fortælles lidt om, hvad en lokalplan er, og hvilken betydning den har for grundejere og beboere m.fl.. Den, der i forvejen kender til lokalplaner, kan springe denne side over og alene læse de følgende sider, der handler om selve lokalplanen og dens indhold.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan? Hvad er en lokalplan?

I kommuneplanloven er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når man ønsker at gennemføre udstykninger af et vist omfang, og når der skal gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en rimelig udformning, og at der bliver god sammenhæng med allerede eksisterende bebyggelse og anlæg samt med kommunens planer iøvrigt. I en lokalplan, som kommunalbestyrelsen altså er forpligtet til at udarbejde - eventuelt i samarbejde med en bygherre eller anden interesseret part - kan man fastlægge de fremtidige forhold meget detaljeret. En lokalplan kan f. eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal benyttes til, hvor store de enkelte parceller skal være, hvordan vej- og stisystemer skal udformes, hvordan bebyggelsen skal udformes og hvilket omfang den må have, hvorledes friarealerne skal tilrettelægges, hvordan tekniske anlæg skal udformes og placeres - og en lang række andre forhold. Lokalplanen behøver ikke i alle tilfælde være så detaljeret, men hvor der er behov for det, kan man således meget nøje fastlægge kvarterets fremtidige benyttelse og udseende.

Lokalplanen skal behandles efter en bestemt fremgangsmåde, der er fastsat i kommuneplanloven. Bl.a. skal offentligheden - ikke mindst ejere og lejere i det område, der berøres af lokalplanen - have adgang til at tage stilling til planen og fremkomme med eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Når lokalplanen er endeligt behandlet af kommunalbestyrelsen, og der eventuelt er foretaget ændringer efter forslag fra befolkningen, fra amtskommunen eller fra andre myndigheder, vedtages lokalplanen endeligt af kommunalbestyrelsen.

Den er hermed bindende for de enkelte grundejere m.fl. Planen bliver desuden tinglyst på hver enkelt ejendom i det område, planen omfatter. Man opnår dermed sikkerhed for, at planen er kendt af de berørte parter, og at den fremtidige udvikling i kvarteret også i virkeligheden forløber i overensstemmelse med planen. Lokalplanen udarbejdes dog ikke blot, fordi det er en fremgangsmåde, kommunen efter loven er forpligtet til at følge. Man bør være opmærksom på, at planen først og fremmest er et planlægningsredskab, der er af værdi for den enkelte beboer i området. Planen skal bl.a. sikre, at der opstår harmoniske bebyggelsesforhold, og den skal på samme tid sikre den enkelte beboer de friest mulige vilkår samtidig med at yde ham beskyttelse mod, at naboens udfoldelser udvikler sig til gener. Dette betyder i praksis, at man, når man udarbejder planen, må søge at finde det balancepunkt, hvor de begrænsninger, der pålægges den enkelte, føles rimelige, fordi de også har karakter af beskyttelsesforanstaltninger mod en uønsket udvikling i kvarteret.

Ligesom en lokalplan er et nødvendigt middel, hvor der skal planlægges helt nye kvarterer, kan den være værdifuld i allerede eksisterende byområder - hvad enten planen skal sikre gennemførelse af større ændringer, eller den blot skal sikre, at alle de mange småændringer der til stadighed sker, foregår på en harmonisk måde.

Hvilke virkninger har lokalplanen?

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, og når lokalplanen er endeligt vedtaget, indtræder lokalplanens varige retsvirkninger.

De 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 således et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (kommuneplanlovens §§ 22). Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan derimod fortsættes som hidtil.

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

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagens offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

Lokalplanens varige 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 overrensstemmelse 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 for 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.

Det vil have den konsekvens, at stærkt støjende virksomheder ikke kan etableres i området, ligesom det kan være nødvendigt at begrænse støjende udendørsaktiviteter.

Den eksisterende anvendelse af arealerne er hovedsagelig lager- virksomhed og fremtidigt forventes området udnyttet til ikke støjende virksomhed.

2. Lokalplanredegørelsen.

Lokalplanredegørelsen giver en beskrivelse af de eksisterende forhold, af lokalplanens formål og indhold samt dens forventede virkninger - og af forholdet til anden planlægning.

Denne del skal orientere grundejere, lejere og andre interesserede parter om den planlagte udvikling.

Tidligere Hønnerup Mostfabrik - De nuværende forhold.

Den ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget rummer en del bygninger, der tidligere har været anvendt til mostfabrik. Bebyggelsen omfatter ca. 2600 m² bygninger og står i dag delvist tom.

Planens formål og indhold.

En del af det eksisterende bygningsareal henstår uudnyttet. Denne lokalplan skal skabe mulighed for umiddelbar erhvervsmæssig anvendelse af bygningerne og fastlægger hvilke virksomheder, der skal kunne etableres.

Endvidere er der anført bestemmelser, der skal være gældende for eventuelle tilbygninger og nybygninger indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Arealet er beliggende i landzone og er ikke omfattet af nogen byplanvedtægt eller lokalplan. Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning omfatter ikke det aktuelle areal, hvorfor der samtidig med dette lokalplanforslag er udarbejdet et forslag til tillæg til kommuneplanen.

Området er ikke planlagt kloakeret i kommunens spildevandsplan.

Lokalplanens virkninger.

Ved etablering af ny virksomhed i området vil miljølovens bestemmelser finde anvendelse. D.v.s. at ved afgørelser i h.t. miljøloven vil der blive taget udgangspunkt i de til enhver tid gældende vejledende bestemmelser udgivet af Miljøstyrelsen. Herunder kan oplyses vedrørende støjforhold, at der må påregnes at støjvilkår for boliger i det åbne land skal overholdes ved de nærmeste boliger på matr. nr. 4 h og 4 d Hønnerup by, Gelsted.

Ejby Kommune

Lokalplan nr. G 68 for et erhvervsområde i Hønnerup.

I henhold til kommuneplanloven fastsættes herved følgende bestemmelse for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål at sikre at det af planen omfattede område anvendes til lettere industri- og værkstedsvirksomhed eller lagervirksomhed.

Planen skal endvidere sikre, at bebyggelse og anlæg på området udformes og anvendes på en i forhold til omgivelserne harmonisk måde.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter:

matr. nr. 4 f og 4 g Hønnerup by, Gelsted

samt alle parceller, der efter 1/9 1990 udstykkes fra disse matr. nre..

Området er beliggende i landzone og overføres til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål (vandværk, lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt lagervirksomhed)

- 3.2 Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke i væsentlig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

Virksomhederne skal overholde Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj. (De for tiden gældende værdier er angivet i note nedenfor).

- 3.3 Der må inden for området ikke etableres virksomheder, der afleder spildevand fra produktionen.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for området som helhed.
- 4.2 Bygningernes rumfang må ikke overstige $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ grundareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen som er over færdigt terræn, herunder kviste-fremspring og skorstene m.v..
- 4.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn.
Undtaget herfra er dog følgende:
Siloer og elevatorårne med et tværsnit på mindre end 50 m^2 må opføres med en højde på maksimalt 30 m.
Antenner og skorstene må opføres med større højde.

§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 5.2 Blanke og reflekterende tagflader må ikke anvendes.

§ 6 Myndighedstilladelser i henhold til gældende lovgivning.

- 6.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, som kræver tilladelser efter gældende lovgivning, før disse er indhentet.

§ 7 Påtaleret

- 7.1 Påtaleret ifølge nuværende lokalplan har alene Ejby kommunalbestyrelse.

NOTE vedrørende støjforhold:

De for tiden gældende vejledende støjgrænser som erhvervsområder skal kunne overholde er følgende, afhængigt af ugedag og tidspunkt:

I erhvervsområder med forbud mod opførelse af boliger

60/60/60 dB(A)

Ved boliger i det åbne land

55/45/40 dB(A)

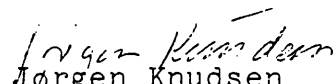
§ 8 Vedtagelsespåtegninger

- 8.1 Forslaget til denne lokalplan blev vedtaget af Ejby Kommunalbestyrelse den 25. oktober 1990.

P.k.v.



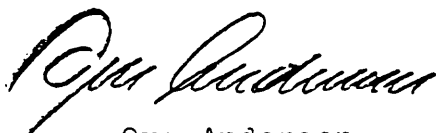
Ove Andersen
borgmester



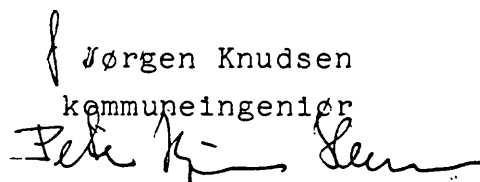
Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

- 8.2 I henhold til kommuneplanlovens § 27 blev lokalplanen vedtaget endeligt af Ejby Kommunalbestyrelse den 20. juni 1991.

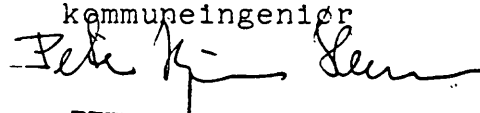
P.k.v.



Ove Andersen
borgmester



Jørgen Knudsen
kommuneingeniør



PETER KJEMS HANSEN
INGENIØR

Endringer i forhold til forslaget:

Tilføjelse til punkt 3.2:

Virksomhederne skal overholde Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj. (De for tiden gældende værdier er angivet i note nedenfor).

- 8.3 Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 17. juli 1991.

- 8.3 Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort
den 17. juli 1991.

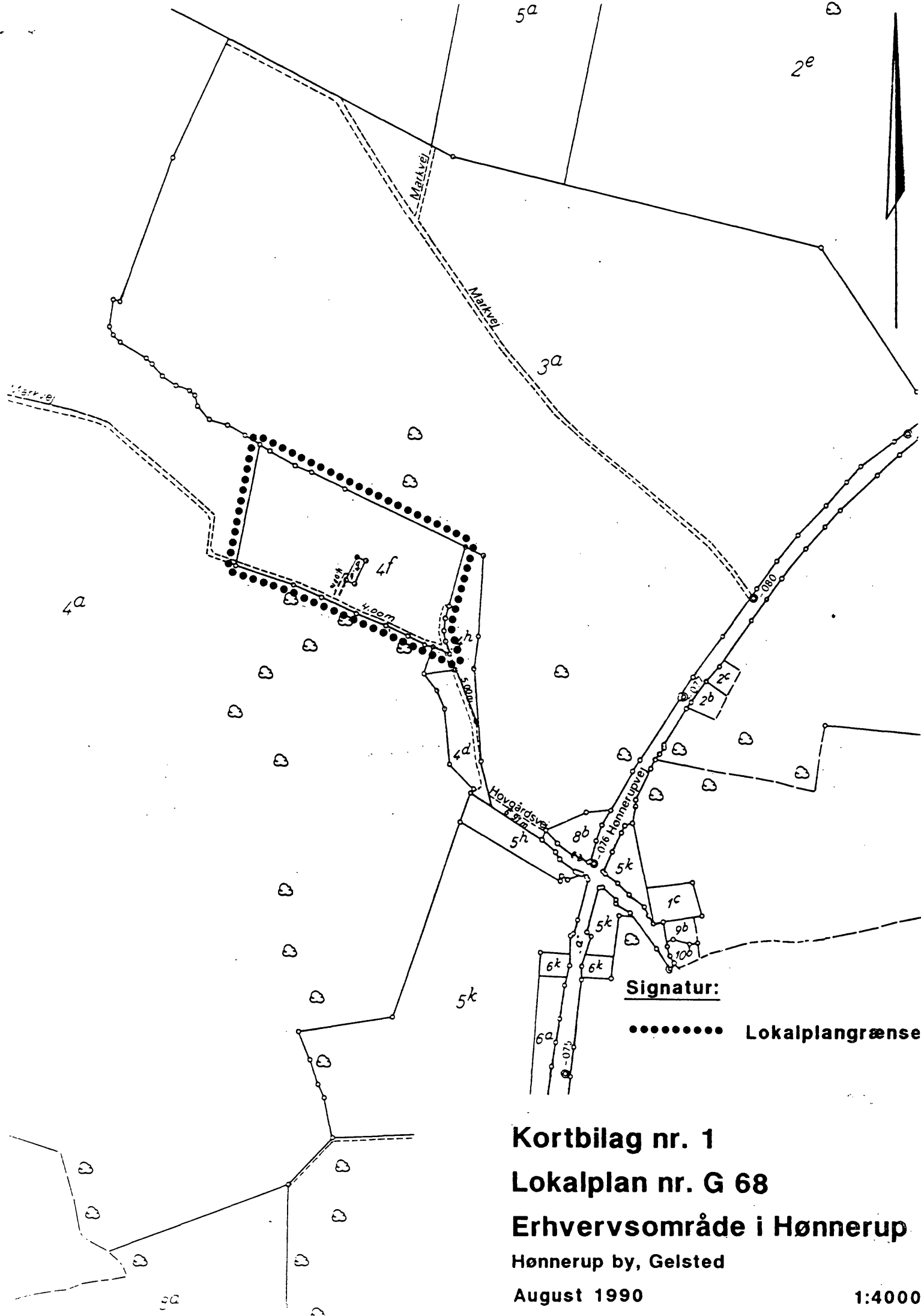
INDFØRT I DAGBOGEN

04.09.91 007460

RETTEN I MIDDELFART

LYST. på de i § 2, 2.1 nævnte matr. m.e.


Hanne Hansen
oass.



Kortbilag nr. 1

Lokalplan nr. G 68

Erhvervsområde i Hønnerrup

Hønnerrup by, Gelsted

August 1990

1:4000