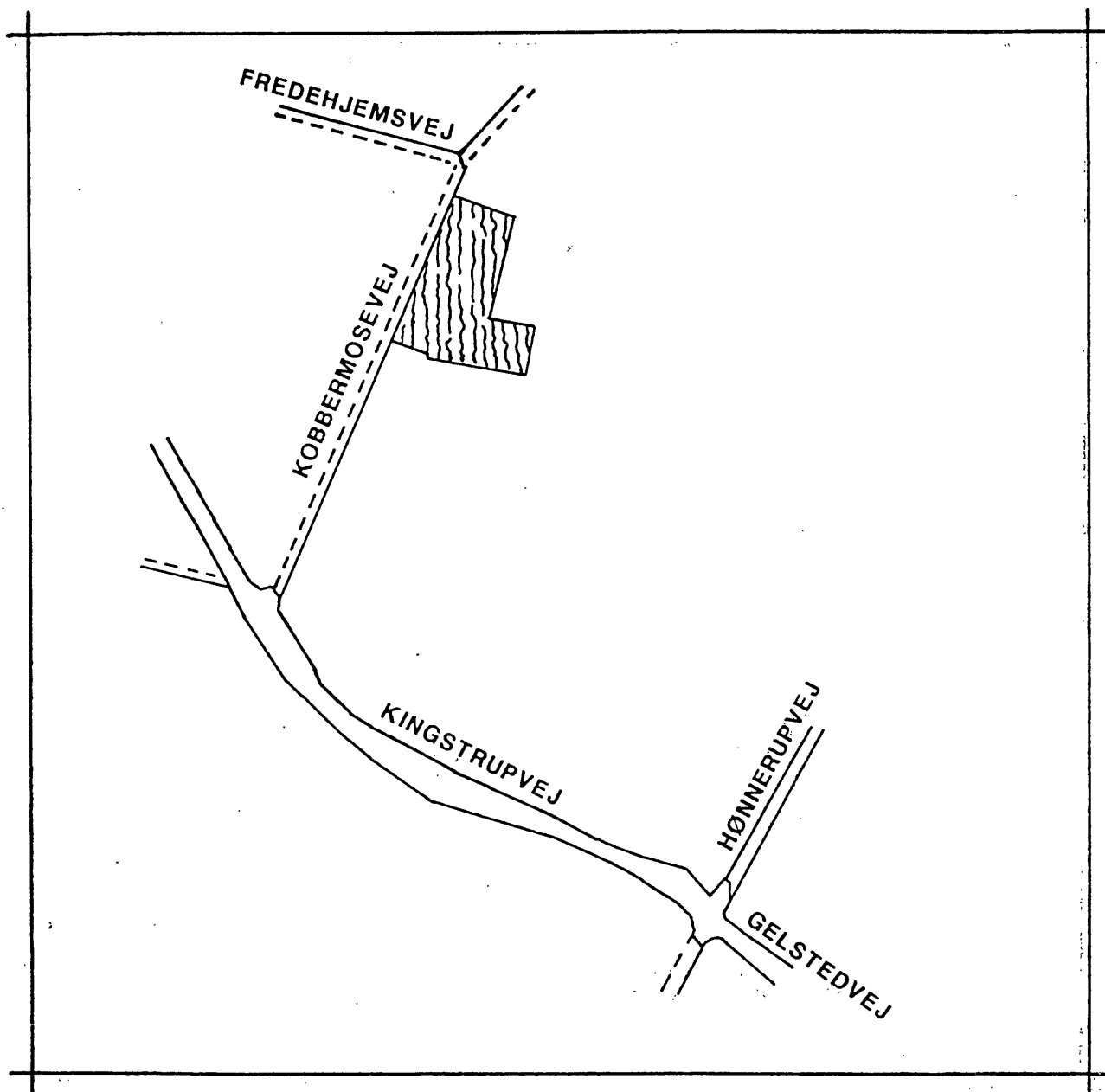




EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. G 69

FOR ET ERHVERVSOMRÅDE I KINGSTRUP

1990

LOKALPLANFORSLAG NR. G 69

FOR ET ERHVERVSOMRÅDE I KINGSTRUP

Ejby Kommune, september 1990

Indholdsfortegnelse.

1. Om lokalplaner og deres retsvirkninger	side 3
2. Lokalplanredegørelse	side 6
3. Lokalplan	side 8

Vedhæftede bilag:

Tillæg til kommuneplanen.

Tegning over lokalplanområdet 1:4000

1. 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 forslagets 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.

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 Kingstrup Mejeri - De nuværende forhold.

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

Planens formål og indhold.

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 forsynet med offentlig spildevandskloak i henhold til kommunens spildevandsplan. Spildevandet ledes til Ejby renseanlæg. Der er ikke offentlig kloak for regnvand.

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. 5 c Gelsted by, Gelsted.

Ejby Kommune

Lokalplan nr. G 69 for et erhvervsområde i Kingstrup.

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. 6 g Gelsted 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.
- 3.3 Der må i den eksisterende administrationsbygning indrettes 1 bolig. (se kortbilaget).

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige ⁴⁰~~50~~ for området som helhed.
- 4.2 Bygningernes rumfang må ikke overstige 2,5 m³/m² 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 elevatorstårne med et tværsnit på mindre end 50 m² 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.

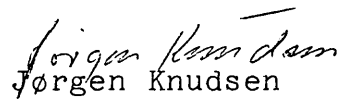
§ 8 Vedtagelsespåtegninger

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

P.k.v.



Ove Andersen
borgmester



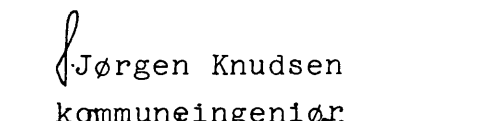
Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

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

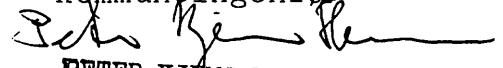
P.k.v.



Ove Andersen
borgmester



Jørgen Knudsen
kommuneingeniør



PETER KJEMS HANSEN
INGENIØR

Ændringer i forhold til forslaget:

- 3.4 Spildevandsafledning, oplagring af kemikalier m.v. for erhvervsvirksomhed inden for området skal overholde de vejledende afstandskrav i Dansk Ingeniørforenings norm for almen vandforsyningsanlæg (DS 442)
- 6.2 Virksomheder indenfor området skal overholde Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende støjgrænser både indenfor lokalplanområdet (blandet bolig- og erhverv) og udenfor.

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

INDFØRT I DAGBOGEN

04.09.91 007457

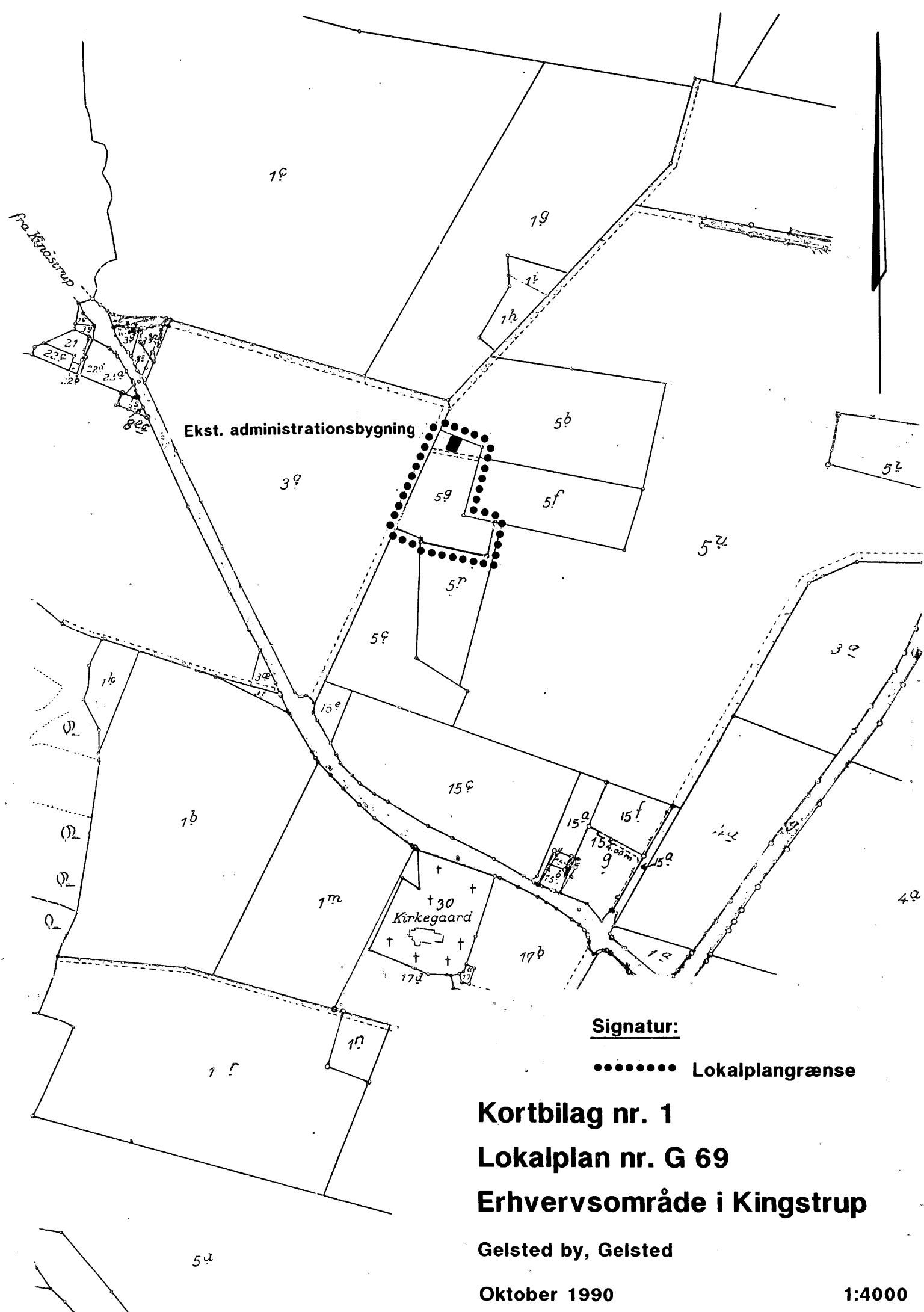
RET TEN I MIDDELFART

LYST. på 5 g.

Hanne

Hanne Hansen
oass.

F. P. *th*



Ekst. administrationsbygning

Signatur:

..... Lokalplangrænse

Kortbilag nr. 1

Lokalplan nr. G 69

Erhvervsområde i Kingstrup

Gelsted by, Gelsted

Oktober 1990

1:4000