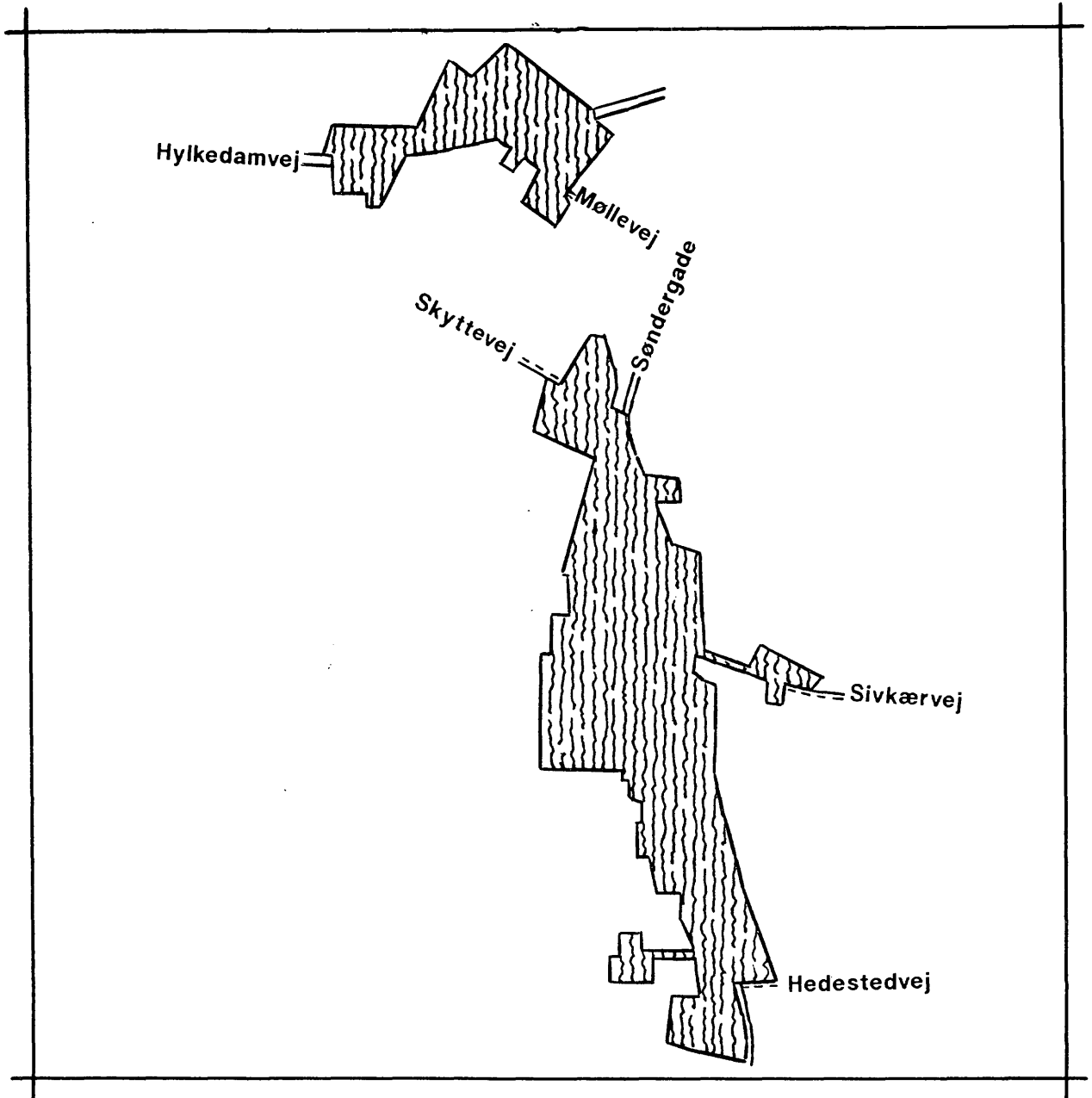




EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. G 83

FOR ET BLANDET BOLIG- OG ERHVERVSOMRÅDE
I LUNGHØJ OG ET BOLIGOMRÅDE I LUNGE

1995

Lokalplan G 83

For et blandet bolig- og erhvervsområde i Lunghøj og et boligområde i Lunge, Gelsted.

Indholdsfortegnelse:

	Side
Redegørelse	2
Om lokalplanen	2
Forhold til anden planlægning for området	3
Lokalplanens forhold til gældende lovgivning	4
Lokalplanens retsvirkninger	6
Oplysninger om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	7
Endelig vedtagelse	8
 Lokalplan G 83	 9
§ 1 Formål	9
§ 2 Område og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Matrikulære forhold	13
§ 5 Vej- og stiforhold	13
§ 6 Ledningsanlæg	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9 Ubebyggede arealer	14
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	14
§ 11 Eventuelle myndigheds tilladelser	15
§ 12 Servitutter	15
§ 13 Dispensation	15
§ 14 Vedtagelsespåtegning	16

Om lokalplanen

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med Kommuneplanen, der igen skal være i overensstemmelse med Regionplanen (1989-2001).

Kommuneplanen for Ejby Kommune blev endeligt vedtaget den 6. februar 1985 (Kommuneplan 84).

En kommuneplan er ikke juridisk bindende for lodsejerne.

En endeligt vedtaget lokalplan er juridisk bindende for lodsejerne.

Se lokalplanens retsvirkninger på side 3.

Indholdet af lokalplanforslaget.

Lokalplanen omfatter områder benævnt Lunghøj og del af Lunge og er beliggende i Lunge Bjerger syd for Gelsted i Lunge ejerlav. Arealet udgør ca. 20 ha i Lunghøj og ca. 6 ha i Lunge.

Byen Lunge omtales allerede tilbage i 1435 og der var i ejerlavet herudover eneste-gårdene "Holmegård" og "Volden". Områderne Holme og Lunghøj henlå som mose og eng (og dyrket agerjord).

Den omhandlede del af Lunge er overvejende nyere boligbebyggelse.

Lunghøj er formentlig opstået som husmandssteder i Lunge Bjerger, i forbindelse med overgang til selveje og meget høj befolkningstilvækst i det 19. årh. især efter 1844.

Lunghøj udviklede sig især meget i årene efter 1874, hvor sadelmager Rasmus Nielsen på ejendommen Lunghøistedet grundlagde Lunghøi Piske- og Stokkefabrik. Fabrikken var skandinaviens største piske- og stokkefabrik og havde på et tidspunkt 100 ansatte, og husene i Lunghøj er for en stor dels vedkommende bygget af eller til fabrikkens arbejdere.

Piskefabrikken lukkede i 1932 af økonomiske årsager, men nogle af fabriksbygningerne vedblev med at være erhverv og har de sidste 30-40 år været anvendt til fyrværkerifabrik. Andre af fabrikkens bygninger blev omdannet til beboelse og direktørboligen blev til plejehjem nu revisionsfirma.

Nogle af de tidligere ansatte på piskefabrikken startede egen virksomhed bl.a. bogholderen Hansine Nielsen, som i nogle udbygninger bag sin villa indrettede stokkeværksted og grundlagde en handels- og grossistvirksomhed, det nuværende Lütimex.

Området kan idag karakteriseres som et ældre boligområde med enkelte forretninger og flere erhvervsvirksomheder. Området er løbende udbygget og omfatter således huse med stor variation i alder og udseende.

Virksomhederne der drives inden for området er bl.a. vognmandsforretning, autoværksteder, murerforretning, fyrværkerifabrik, handelsvirksomhed, produkthandel og revisionsfirma samt bager og købmandsforretning.

Lokalplanområdet er naturskønt beliggende og delvis omgivet af mose og skovarealer, heraf flere med fredskovpligt.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at området overføres til byzone.

Forholdet til anden planlægning for området.

Regionplanen.

I Regionplan 1989-2001 er området omfattet af en skravering for "sammenhængende naturområder". Lunge er omfattet af skravering for interessezone for fremtidig vej.

Kommuneplanen.

Del af området er medtaget i Kommuneplan 84 og Rammedel a'jourført 1993, hvor området er benævnt henholdsvis B.2.5 og B.2.6. Hele området er medtaget i tillæg nr. 38 til Kommuneplan 84, hvor området er benævnt B.2.5 og B.2.6, og omfatter en udvidelse af de tidligere områder, samt mindre ændringer i rammebestemmelserne. Kommuneplantillæg nr. 38 gøres til genstand for behandling og offentliggørelse sideløbende med lokalplan G 83.

Område nr. B.2.5 og B.2.6

- a. Området overføres til byzone.
- b. Området udlægges til boligformål og til enkelte offentlige formål til betjening af boligområdet.
Der må endvidere etableres mindre butikker til områdets daglige forsyning samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- c. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.
- e. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.
- f. Langs veje udlægges der areal til højstammede træer.
- g. En lokalplan for området skal indeholde en støjredegørelse.

Spildevandsplan.

Det meste af området er medtaget i kommunens § 21-plan (spildevandsplan).

Udnyttelse og bebyggelse af arealer inden for området kan først ske når spildevandsforholdene er bragt i orden

Vandforsyning.

Området forsynes af Lunghøj vandværk, som er beliggende inden for området (Bøgevej 6). Vandværket har 2 borer, som er beliggende på matr. nre. 10 bd og 11 z Lunge by, Gelsted.

Lokalplanens forhold til gældende lovgivning

Byggeloven

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

Planloven (By- og landzoneloven).

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens ikrafttræden.

Se afsnittet om lokalplanens retsvirkninger.

Landbrugsloven.

Lokalplanen omfatter en mindre del af ejendommen matr. nr. 6 b m.fl Lunge by, Gelsted som er en landbrugsejendom. Fra ejendommen drives vognmandsforretning og den del der omfattes af lokalplanen udgør ca. 2000 m² og omfatter ikke dyrkede arealer. Ophævelse af landbrugspligten, ændring af nuværende anvendelse, udstykning m.v. forudsætter tilladelse fra Jordbrugskommissionen, som i medfør af landbrugslovens § 4 kan stille betingelser.

Det kan endvidere bemærkes, at udstykning af byzonearealet normalt vil blive betinget af, at resten af ejendommen afhændes til sammenlægning med en anden landbrugsejendom.

Naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanområdet er omfattet af beskyttelseslinier for skove (skovbyggelinie). Skovbyggelinien ønskes ophævet inden for lokalplanområdet, anmodning herom fremsendes til Skov- og Naturstyrelsen i særskilt sag.

Anden lovgivning.

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen (feks. for vejanlæg - politiets samtykke).

Affaldsdepotloven.

Det kan bemærkes, at der inden for lokalplanområdet gennem årene har været drevet flere former for muligt miljøbelastende virksomheder.

Eksempelvis anvendes ejendommen Søndergade 143 A (matr. nr. 10 x Lunge by, Gelsted) til produkthandel (tidligere piskefabrik), som er en virksomhedstype omfattet af Miljøbeskyttelseslovens kap. 5 (listevirksomheder).

De væsentligste mulige miljøbelastninger, i forbindelse med en sådan virksomhed, er spild eller nedgravning af olie- eller kemikalieaffald, samt forurening med tungmetaller.

Ejendommene Søndergade 177 A, B og C (matr.nre. 10 ba, 10 bb og 10 bc Lunge by, Gelsted) har tidligere været anvendt til oplagsplads for produkthandel.

Ejendommen Søndergade 141 (matr. nr. 10 d Lunge by, Gelsted) er fyrværkerifabrik (tidligere piskefabrik).

Ejendommen Fyrrevej 7 (matr. nr. 10 ak Lunge by, Gelsted) anvendes i dag til beboelse, men har tidligere været anvendt til garveri i forbindelse med piskefabrikken (fra 1897-1932).

Ejendommen Bøgevej 8 (matr. nr. 11 d Lunge by, Gelsted) anvendes til autoværksted.

Ejendommen Søndergade 179 (matr. nre. 10 b Lunge by, Gelsted) anvendes eller har været anvendt til autoværksted. Driftsformen kendes ikke (om der f.eks har været autolakereri eller undervognsbehandling), og der kan også her forekomme spildt eller nedgravet olie eller kemikalieaffald på denne ejendom.

Det er ikke nærmere undersøgt om de mulige miljøbelastninger er konkret til stede.

Hvis der under bygge- eller jordarbejder inden for lokalplanområdet konstateres et depot eller en forurening af jorden, skal arbejdet standses i henhold til depotlovens § 20. Arealet registreres som affaldsdepot. Det fremgår af bemærkningerne i affaldsdepotloven, at enhver der opdager et depot eller en forurening af jorden, skal underrette kommunalbestyrelsen herom. Et areal der er registreret som affaldsdepot, må ikke bygges eller overgå til anden anvendelse, medmindre depotet frigives af Fyns Amt til det pågældende formål.

Støjforhold.

Virksomhedsstøj.

Indenfor området er beliggende en del eksisterende virksomheder. Der foreligger ingen klager over støj, og hovedparten af virksomhederne er ikke godkendelsespligtige i henhold til miljøbeskyttelsesloven. I tilfælde af klagesager vil virksomhederne kunne pålægges støjvilkår, der vil blive fastsat med udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for områder med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

En anvendelse af områdets få ubebyggede parceller til støjfølsom arealanvendelse (boligbebyggelse) vil ikke give anledning til skærpede støjvilkår for områdets virksomheder.

Etablering af virksomheder på de ubebyggede parceller vil være betinget af, at virksomhederne kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for områder med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Vejtrafikstøj.

På Hylkedamvej, ldv. 620 gennem Lunge er årsdøgntrafikken maksimalt 2000 efter oplysninger fra Fyns Amt, vejvæsenet.

Søndergade er "hovedgaden" gennem Lunghøj. Der foreligger ingen trafiktællinger for Søndergade, der er en kommunal vej.

På baggrund af oplysninger fra Fyns Amt, vejvæsenet, om årsdøgntrafikken på landevej 620 gennem Gelsted, vurderes det, at årsdøgntrafikken er maksimalt 1500 i Lunghøj.

I henhold til Vejdirektoratets beregningsmodel for vejtrafikstøj er det ækvivalente støjniveau fra vejtrafikken 55 dB(A) i en afstand af 20 m fra vejmidte.

Lokalplanens retsvirkninger.

Ifølge planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i en lokalplan. Denne bestemmelse fastslår, at en lokalplan er bindende for den/de ejendomme, der ligger inden for planens område.

Lokalplanens retsvirkninger indtræder ved planens offentliggørelse.

Forhold etableret før lokalplanen

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsættes som hidtil. En lokalplan medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt, bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Forhold etableret efter lokalplanen

Et byggeri eller ændret anvendelse af en ejendom, der etableres efter at lokalplanens retsvirkninger er indtrådt skal være i overensstemmelse med planen. Efter § 18 regulerer planen kun fremtidige dispositioner, derimod kan der *ikke* i en lokalplan påbydes nogen handlepligt, f.eks. til at gennemføre et i lokalplanen omhandlet byggeri.

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.

Lokalplanforslaget indeholder i § 2, stk 2.2 bemærkning om, at det på vedhæftede kortbilag afgrænsede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991).

Lov om tilbudspligt (lov nr. 328 af 18. juni 1969) er ophævet ved planlovens ikrafttræden.

Oplysninger om fristen for fremsættelse af ændringsforslag:

Offentliggørelsen af denne lokalplan er sket den 14. juni 1995 via annonce i Torsdagsavisen

Samtidig med offentliggørelsen af forslaget har kommunalbestyrelsen givet skriftlig underretning herom til:

1. ejerne af ejendomme, der er omfattet af planen, og lejerne i og brugerne af disse ejendomme,
2. ejerne af ejendomme uden for planens gyldighedsområder og lejerne i og brugerne af sådanne ejendomme i den udstrækning, hvor planen efter kommunalbestyrelsens skøn har væsentlig betydning for dem,
3. de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive holdt underrettet om forslaget til lokalplaner,
4. Miljøministeriet samt de statslige myndigheder, for hvem planen har særlig interesse.

Ved offentliggørelsen den har borgerne 8 uger til at komme med indsigelser eller eventuelt selv lave andet forslag. Fristen udløber altså den 9. august 1995.

Når fristen på de 8 uger er gået, 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 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Endelig vedtagelse.

Ved den endelige vedtagelse af planen kan kommunalbestyrelsen foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, som følge af fremkomne indsigelser eller ændringsforslag.

Hvis en ændring efter kommunalbestyrelsens skøn på væsentlig måde vil berøre andre end dem, der ved indsigelse eller ændringsforslag har foranlediget ændringen foretaget, kan kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen ikke ske, før de pågældende er underrettet om ændringen og har fået lejlighed til at fremsætte bemærkninger til spørgsmålet inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist.

Hvis afvigelserne er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt forslag, kan kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen ikke ske, før det ændrede forslag har været offentliggjort på ny.

Umiddelbart efter den endelige vedtagelse af lokalplanen foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse herom.

Lokalplan G 83

For et blandet bolig- og erhvervsområde i Lunghøj og et boligområde i Lunge, Gelsted.

I henhold til planloven (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk 1 nævnte område.

§ 1

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er bl.a.:

- 1.1 at overføre området til byzone.
- 1.2 at fastlægge bestemmelser for et eksisterende boligområde og et eksisterende blandet bolig- og erhvervsområde angående anvendelse og bebyggelsesregulerende bestemmelser (herunder mulighed for "huludfyldning").

§ 2

Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2 og omfatter matr. nr. 1 e, 1 g, 1 i, 1 m, 1 n, 1 o, 1 p, 1 q, 1 r, 1 s, 1 t, 1 u, 1 v, 1 x, 1 y, 1 æ, 2 æ, 2 ai, 2 s, 2 u, 2 v, 2 x, 2 y, 2 z, 2 æ, 2 ø, 6 h, 6 aq, 6 by, 6 cd, 6 ce, 6 cf, 6 cg, 6 ch, 6 ci, 6 ck, 6 cl, 6 cm, 6 cn, 6 co, 6 cp, 6 cq, 6 cr, 6 ct, 6 cu, 6 cv, 6 cx, 6 cy, 6 cz, 6 cæ, 6 cø, 7 aa, 7 ab, 7 ae, 7 ap, 7 ar, 7 at, 7 d, 7 b, 7 c, 7 f, 7 g, 7 i, 7 k, 7 l, 7 m, 7 o, 7 q, 7 r, 7 s, 7 t, 7 x, 7 y, 7 ø, 8 aa, 8 ab, 8 ac, 8 ad, 8 ae, 8 af, 8 ah, 8 ag, 8 f, 8 g, 8 h, 8 n, 8 o, 8 p, 8 v, 8 x, 8 y, 8 z, 8 æ, 8 ø, 10 aa, 10 ac, 10 ad, 10 ae, 10 af, 10 ag, 10 ah, 10 ai, 10 ak, 10 an, 10 ao, 10 ap, 10 ar, 10 as, 10 at, 10 au, 10 av, 10 ay, 10 az, 10 ax, 10 aæ, 10 aø, 10 b, 10 bd, 10 be, 10 d, 10 f, 10 g, 10 i, 10 k, 10 l, 10 n, 10 m, 10 o, 10 r, 10 s, 10 u, 10 x, 10 y, 10 z, 10 æ, 10 ø, 11 d, 11 e, 11 f, 11 g, 11 h, 11 k, 11 m, 11 n, 11 o, 11 p, 11 q, 11 r, 11 y, 11 z, 11 æ, 23 d, 23 e, 23 f, 23 g, 30 a, 30 b, 30 c, 30 d, 30 f, 30 g samt del af 1 d, 1 k, 6 bg, 6 da, 7 ac, 7 ak, 7 p, 7 v, 8 c, 8 m, 10 ba, 10 bb, 10 bc, 10 e, 10 h, 10 q, 10 v, 11 s, 11 v alle Lunge by, Gelsted samt alle parceller, der efter 1. april 1995 er udstykket/udstykket fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres med den endelige vedtagelse af lokalplanen til byzone.

§ 3

Områdets anvendelse

- 3.1 Området opdeles i delområde 1, 2, og 3 j.f. kortbilag nr. 1 og 2.

3.2 For område 1 gælder at

Området udlægges til boligformål og til enkelte offentlige formål til betjening af boligområdet.

Der må endvidere etableres mindre butikker til områdets daglige forsyning, samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Kommunalbestyrelsen kan tillade etableret virksomheder, (herunder mindre produktions- og værkstedsvirksomhed og forretningsvirksomhed) indpasset i eksisterende bygninger, når disse virksomheder ikke forårsager støj, trafik eller andre gener, som overskrider det normale for et blandet bolig- og erhvervsområde (vedr. støjgrænser se note*).

Endvidere gælder følgende bestemmelser:

- virksomheden skal drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
- ejendommens karakter af beboelsesejendom må ikke forandres og områdets karakter som boligområde må ikke brydes.
- virksomheden må ikke medføre behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- lovligt eksisterende erhvervsbebyggelse kan tillades genopført f.eks. efter brand.

3.3 For område 2 og 3 gælder at

Området må kun anvendes til boligformål.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
- at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende og ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende)
- at områdets karakter som boligområde ikke brydes.
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom (vedr. støjgrænser se note*).

3.4 Inden for lokalplanområdet som helhed kan opføres en transformerstation til kvarterets forsyning, når den ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2 m over terræn, og når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3.5 Da lokalplanområdet ligger inden for et særligt sårbart drikkevandsområde, samt indenfor beskyttelsesområderne til Lunghøj og Gelsted Vandværkers indvindingsboringer, skal nye tekniske anlæg (som f.eks spildevandsledninger) placeres og indrettes, så det sikres, at grundvandet ikke udsættes for forure-

ningsrisiko. De til enhver tid gældende vejledende afstandskrav herfor skal sikres opfyldt.

(De aktuelt gældende afstandskrav findes i Dansk Ingeniørforenings normer samt i Miljøministeriets bekendtgørelser, cirkulærer og vejledninger. Vedr. nugældende afstandskrav i henhold til Dansk Ingeniørforenings norm, DS 442 se note #)

*NOTE

I miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 er fastsat følgende, vejledende støjgrænser for områder med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Disse støjgrænser anvendes normalt også for enkeltbeboelser, beliggende i landzone:

mandag-fredag	kl. 07.00-18.00: $L_{T(8)} = 55 \text{ dB(A)}$
lørdag	kl. 07.00-14.00: $L_{T(7)} = 55 \text{ dB(A)}$
lørdag	kl. 14.00-18.00: $L_{T(4)} = 45 \text{ dB(A)}$
søn- og helligdage	kl. 07.00-18.00: $L_{T(8)} = 45 \text{ dB(A)}$
aften	kl. 18.00-22.00: $L_{T(1)} = 45 \text{ dB(A)}$
nat	kl. 22.00-07.00: $L_{T(0,5)} = 40 \text{ dB(A)}$

Grænsende op til lokalplanområdet er beliggende 1 boligområde (område L.2.8 i kommuneplanen). De vejledende støjgrænser for virksomheders støjbelastning af dette område og delområde 2 og 3 er følgende:

mandag-fredag	kl. 07.00-18.00: $L_{T(8)} = 45 \text{ dB(A)}$
lørdag	kl. 07.00-14.00: $L_{T(7)} = 45 \text{ dB(A)}$
lørdag	kl. 14.00-18.00: $L_{T(4)} = 40 \text{ dB(A)}$
søn- og helligdage	kl. 07.00-18.00: $L_{T(8)} = 40 \text{ dB(A)}$
aften	kl. 18.00-22.00: $L_{T(1)} = 40 \text{ dB(A)}$
nat	kl. 22.00-07.00: $L_{T(0,5)} = 35 \text{ dB(A)}$

NOTE

Dansk Ingeniørforenings norm for fælles vandforsyningsanlæg DS 442 angiver følgende vejledende minimumsaftande (vandret målt) mellem indvindingsanlæg for fælles vandforsyning og forureningskilder m.v.

gruppe	forureningskilde, terrængenstand m.v.	afstand (m)
ejendomsforhold	skel, medmindre byggelinie eller servitutbestemmelser kræver større afstand	10
vejanlæg mv	veje og parkeringsarealer	10
bebyggelse, ledninger og kabler	bygninger	5
	lavspændingsluftledninger eller - jordkabler	5
	højspændingsluftledninger eller - jordkabler	10

fortsættes

<u>gruppe</u>	<u>forureningskilde, terrængenstand m.v.</u>	<u>afstand (m)</u>
<u>topografiske forhold</u>	<u>grøfter, vandløb og åbne vandarealer</u>	<u>10</u>
<u>anlæg for dyrehold</u>	<u>stalde, løbegårde og lignende indretninger</u>	<u>15</u>
	<u>kreaturvandingssteder</u>	<u>15</u>
<u>oplag af brugsstoffer</u>	<u>tanke for bezin og olie, herunder påfyldnings- og udluftningsrør</u>	<u>50</u>
	<u>møddinger og ajlebeholdere</u>	<u>50</u>
	<u>gødningsoflag og åbne eller lukkede</u>	<u>50</u>
	<u>gødningstanke</u>	<u>50</u>
	<u>ensilagebeholdere og tanke for ensilagesaft</u>	<u>50</u>
<u>anlæg for vandafledning og klakering mv</u>	<u>faskiner for tagvand</u>	<u>15</u>
	<u>ledningsanlæg for overfladevand og regnvand 1)</u>	<u>15</u>
	<u>ledningsanlæg for drænvand <i>udenspildevand</i> 1)</u>	<u>15</u>
	<u>ledningsanlæg for spildevand <i>såfremt</i> ledningen udføres med tætte rør og samlinger 2)</u>	<u>50</u>
	<u>hustanke (septiktanke) og samletanke for hus-spildevand</u>	<u>50</u>
	<u>ledningsanlæg for spildevand, når ledningen er udført af drænrør eller muffeløse rør</u>	<u>150</u>
	<u>nedsivningsanlæg for vejvand og spildevand <i>uden</i> WC</u>	<u>150</u>
	<u>rensningsanlæg og pumpestationer for spildevand sivebrønd eller -dræn for spildevand <i>med</i> WC</u>	<u>300</u>
	<u>jordbassiner for spildevand, også selv om dette er opspædet med regnvand</u>	<u>300</u>
	<u>slambede for spildevandsrensningsanlæg</u>	<u>300</u>
<u>oplag af affalds-stoffer</u>	<u>tørklosetter</u>	<u>15</u>
	<u>nedgravning af latrin</u>	<u>30</u>
	<u>latriner</u>	<u>150</u>
	<u>lossepladser, slaggeoplag fra forbrændingsan-stalter og skrotpladser</u>	<u>300</u>
<u>begravelsespladser</u>	<u>kirkegårde</u>	<u>100</u>
<u>andre indvindings-anlæg</u>	<u>indvindingsanlæg på naboejendomme</u>	<u>50</u>

1) Regnvand fra bebyggelser og befæstede arealer defineres som spildevand. Herved tænkes bl.a. på afledning fra større vejarealer, hvor mulighed for forskellig forurening er til stede. Afstand fra udledningssteder ved nedsivning fra dræn eller faskiner bør derfor vurderes i hvert enkelt tilfælde, og bør ved væsentlige udledninger ikke sættes mindre end 300 m. Afløb til faskiner fra større vejanlæg bør ikke forekomme inden for vandindvindingsoplandet.

2) Herved forstås ledninger og brønde mv, som tilfredsstiller tæthedskravene i Dansk Ingeniørforenings: Norm for afløbsledninger af beton mv i jord, DS 437.

§ 4 Matrikulære forhold

- 4.1. Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse, end 700 m² til fritliggende parcelhuse, og 400 m² til dobbelthuse.
- 4.2. Eventuel udstykning af byzonedelen af ejendomme med delarealer i landzone, kan kun ske på betingelse af, at landzonedelen, såfremt den fraskilles bygningerne, sammenlægges med en skov- eller landbrugsejendom.
- 4.3. Delområde 2 må udstykkes til en selvstændig ejendom, yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 vej- og stiforhold

- 5.1. Veje inden for området skal bevares i deres nuværende tracé.
- 5.2. Langs veje udlægges der areal til højstammede træer.
- 5.3. Der er i medfør af vejloven tinglyst byggelinier og adgangsbegrænsning langs landevej 620, Hylkedamvej. Der kan ikke forventes meddelt tilladelse til nye adgange til landevejen.

§ 6 Ledningsanlæg

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.
- 7.2. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 ½ etage.
- 7.3. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.
- 7.4. På matr. nr. 8 m Lunge by, Gelsted må der kun opføres én bolig inden for hvert delområde.

- 7.5 Nye boliger må af hensyn til vejtrafikstøj ikke opføres nærmere end 20 m fra vejmidte af vej nr. 8700, Søndergade og ldv. 620 Hylkedamvej.
- 7.6 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse på arealet mellem vejskel og de i § 5 omtalte byggelinier.

§ 8

Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 8.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Ved eventuel anvendelse af alternativ energi er etablering af solfangere dog tilladt.

§ 9

Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende give et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 9.2 Oplagring må uden for bygninger kun finde sted på dertil indrettede og afskærmede arealer.

§ 10

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Kommunalbestyrelsen kan kræve, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til fællesantenneanlæg har fundet sted.
- 10.2 Ved projektering af ny bebyggelse i lokalplanoprådet skal der rettes forespørgsel til Ejby Kommune vedrørende eventuel tilslutning til et kollektivt varmforsyningssystem. Der er forbud mod elopvarmning af såvel ny som eksisterende bebyggelse inden for kollektive varmforsyningsområder.

§ 11

Eventuelle myndighedstilladelser

- 11.1 Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen (for vejanlæg - politiets samtykke).
- 11.2 Byggearbejder må ikke påbegyndes før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.
- 11.3 Virksomheder må ikke etableres inden for området før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil. Tilladelse til etablering af virksomhed kan gøres betinget af dokumentation for, at virksomheden ikke vil medføre gener som overskrider det normale for et boligområde/blandet bolig- og erhvervsområde.
- 11.4 En del af lokalplanområdet er omfattet af naturfredningslovens skovbyggelinie (300 m).
Byggeri inden for dette område kræver derfor tilladelse fra Fredningsnævnet, medmindre Skov- og naturstyrelsen ophæver skovbyggelinien (fremsendes til Skov- og Naturstyrelsen i særskilt sag).
- 11.5 Ophævelse af landbrugspligt, ændret anvendelse samt udstykning af landbrugsejendom forudsætter tilladelse fra Jordbrugskommissionen.

§ 12

Servitutter

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

§ 13

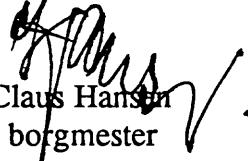
Dispensation

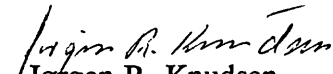
- 13.1 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.
- 13.2 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanens bestemmelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 14
Vedtagelsespåtegning

- 14.1 Således vedtaget som forslag, af Ejby kommunalbestyrelse, den 30. marts 1995

p.k.v.

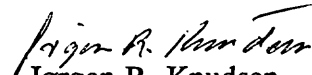

Claus Hansen
borgmester


Jørgen R. Knudsen
kommuneingeniør

- 14.2 I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Ejby kommunalbestyrelse, den 31. august 1995

p.k.v.


Claus Hansen
borgmester


Jørgen R. Knudsen
kommuneingeniør

- 14.3 Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.
Dato: 27. september 1995

- 14.4 Tinglysning

Tinglyst den 29. september 1995

Skov- og Naturstyrelsen har mod brev af 4. oktober 1995 ophævet naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie inden for lokalplanområdet.

