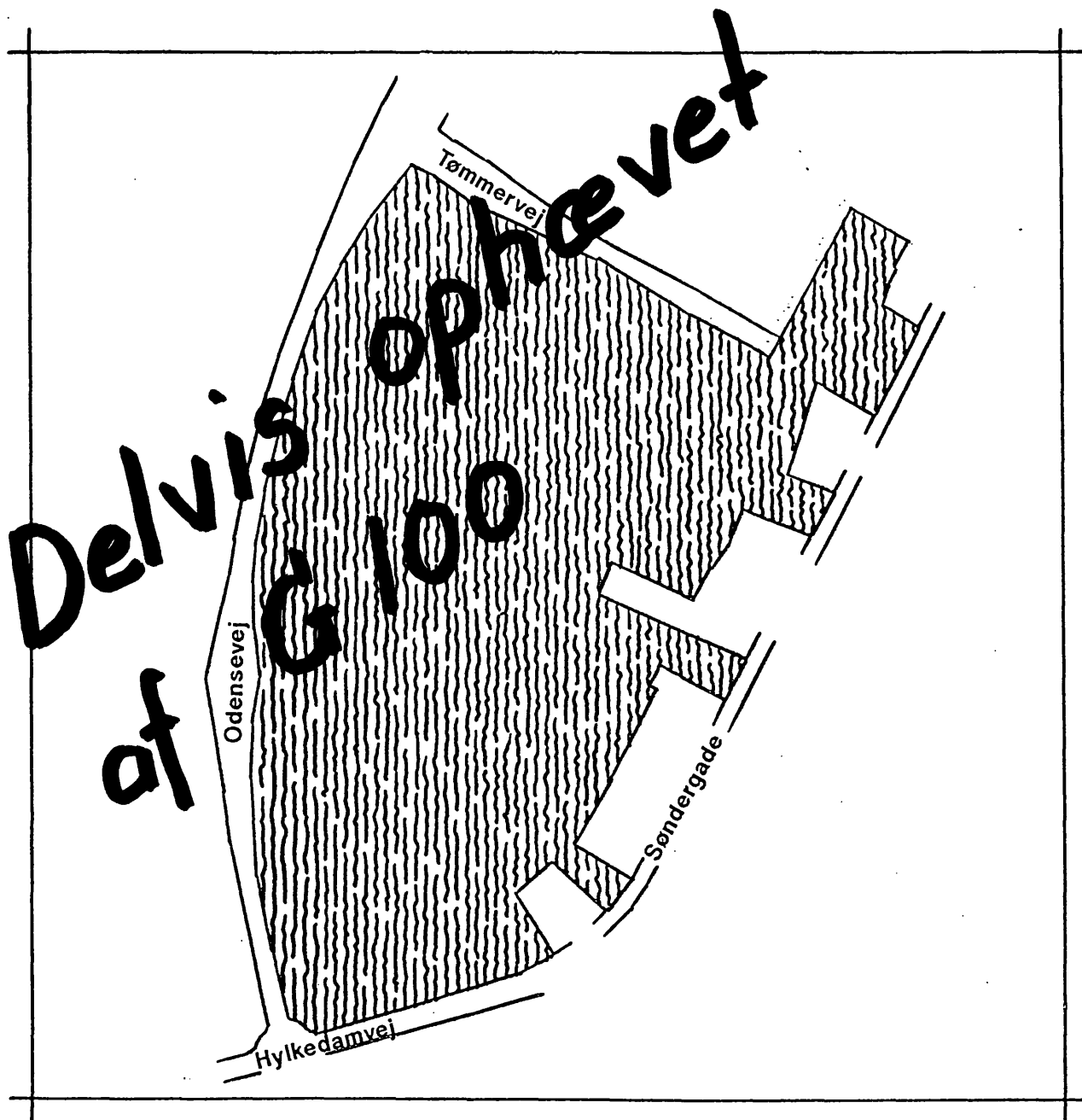


EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. G 86

FOR ET ERHVERVSOMRÅDE MELLEM
TØMMERVEJ OG VÆRKSTEDSVEJ

1995

Lokalplan G 86 for et erhvervsområde mellem Tømmervej og Værk- stedsvej i Gelsted.

Indholdsfortegnelse:

	Side
Redegørelse	2
Om lokalplanen	2
Forhold til anden planlægning for området	2
Lokalplanens forhold til gældende lovgivning	3
Lokalplanens retsvirkninger	5
Oplysninger om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	6
Endelig vedtagelse	7
 Lokalplan G 86	 8
§ 1 Formål	8
§ 2 Område og zonestatus	8
§ 3 Områdets anvendelse	8
§ 4 Matrikulære forhold	11
§ 5 Vej- og stiforhold	11
§ 6 Ledningsanlæg	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9 Ubebyggede arealer	13
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	13
§ 11 Eventuelle myndigheds tilladelser	13
§ 12 Ophævelse af ældre lokalplan	14
§ 13 Servitutter	14
§ 14 Dispensation	14
§ 15 Vedtagelsespåtegning	15

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 et område beliggende mellem Tømmervej, Odensevej (omfartsvejen) og Søndergade i Gelsted

En del af området anvendes i dag til landbrugsformål, men efter etableringen af landdevejsforlægningen er dele af arealet "afskåret" fra landbrugsejendomme og hænger naturligt sammen med det eksisterende erhvervsområde der er dækket af lokalplan nr. 10.

Nærværende lokalplan udvider det eksisterende erhvervsområde og erstatter lokalplan nr. 10.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at den del af området som er beliggende i landzone overføres til byzone.

Forholdet til anden planlægning for området.

Regionplanen.

I Regionplan 1993-2005 ligger området i "kanten" af skravering for sammenhængende naturområde.

Kommuneplanen.

Del af området er medtaget i Kommuneplan 84 og Rammedel a'jourført 1993 hvor området er benævnt L.2.7. Hele området er medtaget i tillæg nr. 42 til Kommuneplan 84, hvor området er benævnt E.2.2. Kommuneplantillæg nr. 42 gøres til genstand for behandling og offentliggørelse sideløbende med lokalplan G 86.

Område nr. E.2.2

- a. Området overføres til byzone.
- b. Området udlægges til lokale erhvervsformål. Der må endvidere etableres service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området (dog ikke handel med dagligvarer).

- c. Der må ikke opføres nogen bolig inden for delområde 2.
- d. Højst 50 % af den enkelte ejendoms grundareal må bebygges.
- e. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn
- f. En lokalplan for området skal indeholde en støjredegørelse.

Spildevandsplan.

Området er delvis medtaget i kommunens § 21-plan (spildevandsplan). Den resterende del af området medtages ved revision af spildevandsplanen.

Spildevand fra ejendomme inden for området skal føres til Gelsted Renseanlæg.

Vandforsyning.

Området forsynes af Gelsted Vandværk som er beliggende inden for området (på matr. nr. 6 bm Lunge by, Gelsted).

Varmeforsyning.

Del af området er omfattet af varmeplanen, hvor det dels er udlagt til fjernvarmeforsyning dels til naturgasforsyning.

Den del af området som i varmeplanen er beliggende i det åbne land forventes naturgasforsynet.

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 delvis i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens ikrafttræden.

Se afsnittet om lokalplanens retsvirkninger.

Landbrugsloven.

Lokalplanen omfatter del af matr. nr 10 a Gelsted by, Gelsted og del af matr. nr 6 bn Lunge by, Gelsted som er landbrugsejendomme.

Ophævelse af landbrugspligten, ændring af nuværende anvendelse, udstykning m.v. forudsætter tilladelse fra Jordbrugskommissionen, som i medfør af landbrugslovens § 4 kan stille betingelser.

Endvidere er matr. nr. 9 a Gelsted by, Gelsted registreret som en landbrugsejendom. Arealet af denne ejendom, som er omfattet af denne lokalplan er dog i forbindelse med ekspropriationen den 16. juni 1993 til omfartsvejen (ved Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerene) overdraget til Ejby kommune. Landbrugspligten forventes ophævet i forbindelse med de matrikulære berigtigelser i forbindelse hermed.

Anden lovgivning.

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

Museet Fyns Oldtid har registreret fortidsminder/bopladsområder i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet og det er sandsynligt at pladserne strækker sig ind over delområde 2.

Sådanne fortidsminder vil, i det omfang de er truede af jordarbejder o.l., være omfattet af Museumslovens § 26 (lov. nr. 291 af 6. juni 1984). Det vil derfor være påkrævet, at de pågældende objekter underkastes en arkæologisk undersøgelse. Det er hensigtsmæssigt at sådanne undersøgelser gennemføres før byggemodning og byggeri påbegyndes.

Støjforhold.

Virksomhedsstøj.

I en afstand af 0-120 m fra lokalplanområdet er beliggende 3 boligområder og et centerområde (B.2.3, B.2.4, B.2.6 og C.2.2 i Kommuneplan 84). De vejledende støjgrænser for virksomheders støjbelastning af disse områder er fra 35-45 dB(A) for boligområderne og 40-55 dB(A) for centerområdet (efter tidspunktet på døgnet m.v). De vejledende støjgrænser for virksomheders støjbelastning af boliger inden for lokalplanområdet er som for centerområdet.

Inden for delområde 1 er beliggende en del eksisterende virksomheder såsom f.eks: lager, udstillingslokaler, garage for busser, snedkerværksted, fjernvarmecentral, autoværksted og tømmerhandel. Virksomhederne tilses og behandles efter anvisningerne i Miljøloven. Der er ikke kendskab til virksomheder inden for området, som ikke overholder de gældende regler.

Der pågår forøjeblikket en kap. 5 godkendelses procedure for en enkelt virksomhed inden for området.

Lokalplanområdet udlægges til lettere industri-, værksteds, entreprenør og oplagsvirksomhed og det kræves endvidere, at der ikke må udøves virksomhed, som giver anledning til bl.a. væsentlige støjgener.

Det kan være hensynet til boligområder og ikke de gældende støjgrænser inden for delområdet, som afgør hvormeget den enkelte virksomhed må støje.

Det vurderes at de vejledende støjgrænser for virksomheders støjbelastning af de nærliggende eksisterende boligområder og for delområde 1 kan overholdes, også når området er fuldt udbygget.

Vejtrafikstøj.

På Odensevej, ldv. 620 i lokalplanområdets vestlige grænse er årsdøgntrafikken maksimalt 1300 efter oplysninger fra Fyns Amt, vejvæsenet.

I henhold til Vejdirektoratets beregningsmodel for vejtrafikstøj er det ækvivalente støjniveau fra vejtrafikken 55 dB(A) i en afstand af 25 m fra vejmidten. Delområde 1 er beliggende udenfor denne afstand.

Støj fra jernbane.

En mindre del af delområde 1 er beliggende nærmere end 350 m fra Odense-Fredericia banen og kan på baggrund heraf forventes, at være belastet med et støjniveau på over 60 dB(A), jf. fig 3.2.1 i Regionplanen.

Affaldsdepotloven.

Der er ikke kendskab til mulige affaldsdepoter inden for området.

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.

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 nr. 1 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 28. 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 23. 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 86

For et erhvervsområde mellem Tømmervej og Værkstedsvej i 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 udlægge et område i tilknytning til eksisterende erhvervsområde til erhvervsformål.
- 1.2 at overføre en del af området til byzone.

§ 2

Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr. nr. 6 bm, 6 bu, 6 dp, 31 f, 31 i, 31 l, 31 m, 31 n, 31 p og del af 6 bn og 6 da alle Lunge by, Gelsted, samt 10 l, 10 ag, 10 ap, 10 as, 10 bn, 10 bs, 10 bt, 10 ch, 10 ck og del af matr. nr. 9 a, 10 a, 10 f, 10 h, 10 by, 10 cg Gelsted by, Gelsted samt alle parceller, der efter den 1. april 1994 er udstykket/udstykket fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 og 2, som vist på kortbilag nr. 2.
- 2.2 Del af lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres ved offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan til byzone.

§ 3

Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse eller udføres erhverv som følgende:
Lettere industri-, værkstedsvirksomhed, samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.
Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jf. Miljøbeskyttelseslovens kap. 5, herunder virksomhed som giver anledning til væsentlige støj- luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

- 3.2 Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området. Der må dog ikke inden for området drives handel med dagligvarer.
- 3.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade at der på hver ejendom indenfor delområde 1 opføres eller indrettes en bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.
- 3.4 Der må ikke opføres eller indrettes boliger inden for delområde 2.
- 3.5 Virksomheder inden for området skal overholde de vejledende støjgrænser for støjpåvirkning af omgivelserne jvf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 * (se note).
- 3.6 Inden for lokalplanområdet som helhed kan opføres en transformerstation til områdets 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.
- 3.7 Da lokalplanområdet ligger inden for et særligt sårbart drikkevandsområde, samt indenfor beskyttelsesområdet til Gelsted Vandværks indvindingsboringer, skal nye tekniske anlæg (som f.eks spildevandsledninger) placeres og indrettes, så det sikres, at grundvandet ikke udsættes for forureningsrisiko. 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. 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. Delområde 1.

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

I miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 er fastsat følgende, vejledende støjgrænser for erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomhed.

Delområde 2.

mandag-fredag	kl. 07.00-18.00: $L_{T(8)} = 60 \text{ dB(A)}$
lørdag	kl. 07.00-14.00: $L_{T(7)} = 60 \text{ dB(A)}$
lørdag	kl. 14.00-18.00: $L_{T(4)} = 60 \text{ dB(A)}$
søn- og helligdage	kl. 07.00-18.00: $L_{T(8)} = 60 \text{ dB(A)}$
aften	kl. 18.00-22.00: $L_{T(1)} = 60 \text{ dB(A)}$
nat	kl. 22.00-07.00: $L_{T(0,5)} = 60 \text{ dB(A)}$

Grænsende op til lokalplanområdet er beliggende 3 boligområder (område B.2.3, B.2.4 og B.2.6 i kommuneplanen). De vejledende støjgrænser for virksomheders støjbelastning af disse områder 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
topografiske forhold	grøfter, vandløb og åbne vandarealer	10
anlæg for dyrehold	stalde, løbegårde og lignende indretninger	15
	kreaturvandingssteder	15
oplag af brugsstoffer	tanke for bezin og olie, herunder påfyldnings- og udluftningsrør	50
	møddinger og ajlebeholdere	50
	gødningsoflag og åbne eller lukkede	50
	gødningstanke	50
	ensilagebeholdere og tanke for ensilagesaft	50

fortsættes

<u>gruppe</u>	<u>forureningskilde, terrængenstand m.v.</u>	<u>afstand (m)</u>
anlæg for vandafledning og klakering mv	faskiner for tagvand	15
	ledningsanlæg for overfladevand og regnvand 1)	15
	ledningsanlæg for drænvand <i>udenspildevand</i> 1)	15
	ledningsanlæg for spildevand <i>såfremt</i> ledningen udføres med tætte rør og samlinger 2)	50
	hustanke (septiktanke) og samletanke for hus-spildevand	50
	ledningsanlæg for spildevand, når ledningen er udført af drænrør eller muffeløse rør	150
	nedsivningsanlæg for vejvand og spildevand <i>uden WC</i>	150
	rensningsanlæg og pumpestationer for spildevand	300
	sivebrønd eller -dræn for spildevand <i>med WC</i>	300
	jordbassiner for spildevand, også selv om dette er opspædet med regnvand	300
	slambede for spildevandsrensningsanlæg	300
oplag af affalds-stoffer	tørklosetter	15
	nedgravning af latrin	30
	latriner	150
	lossepladser, slaggeoplag fra forbrændingsanstalter og skrotpladser	300
<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. Udstykning af området vil ske løbende, afhængigt af de enkelte virksomheders arealbehov.

§ 5

vej- og stiforhold

- 5.1 Området vejbetjenes af Værkstedvej og adgangsvej med tilslutning til Værkstedvej.
Der må endvidere etableres de på kortbilag nr. 2 viste adgange til Tømmervej.
- 5.2 Der udlægges areal til følgende nye vej med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag nr. 2:

Vejen a - b i en bredde af 12 m.
- 5.3 Der er i medfør af vejlovgivningen fastsat byggelinier og særlige adgangsbestemmelser langs landevej nr. 620. Der kan ikke forventes meddelt tilladelse til adgange til ldv. 620.

§ 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 Bygningernes rumfang må ikke overstige 3 m^3 pr. m^2 grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundarealet. Rumfanget beregnes af den del af bygningen som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, frem-spring, skorstene m.v.
- 7.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn. Skorstene og mindre bygningsdele kan dog opføres i en større højde end angivet.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

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

- 8.3 Til udvendige bygningssider samt tagplader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 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 Ved projektering af ny bebyggelse i lokalplanoprådet skal der rettes forespørgsel til Ejby Kommune vedrørende eventuel tilslutning til et kollektivt varmesystem. Der er forbud mod elopvarmning af såvel ny som eksisterende bebyggelse inden for kollektive varmesyningsområder.

§ 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 blandet bolig- og erhvervsområde/erhvervsområde, ligesom der vil kunne fastsættes særlige vilkår.
- 11.4 Der må ikke opføres boliger nærmere end 350 m fra jernbanen, medmindre det kan dokumenteres, at støjniveauet ikke overstiger 60 dB(A).
- 11.5 Ophævelse af landbrugspligt, ændret anvendelse samt udstykning af landbrugsejendom forudsætter tilladelse fra Jordbrugskommissionen.

- 11.6 Museet Fyns Oldtid skal på baggrund af formodning om fortidsminder oplyses om tidspunkt for igangsætning af terrænregulering/byggeri inden for delområde 2.

§ 12

Ophævelse af ældre lokalplan

- 12.1 Den af kommunalbestyrelsen den 28. juni 1979 offentliggjorte lokalplan nr. 10 ophæves.

§ 13

Servitutter

- 13.1 Vedrørende servitutter, der hviler på lokalplanområdet, henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

§ 14

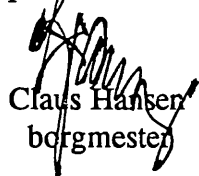
Dispensation

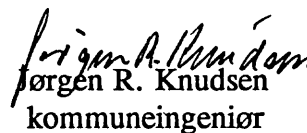
- 14.1 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.
- 14.2 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanens bestemmelser kan kun gennemføres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

§ 15
Vedtagelsespåtegning

15.1 Således vedtaget som forslag, af Ejby kommunalbestyrelse, den 27. april 1995

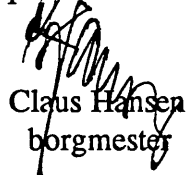
p.k.v.

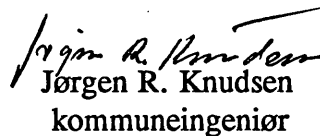

Claus Hansen
borgmester


Jørgen R. Knudsen
kommuneingeniør

15.2 I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Ejby kommunalbestyrelse, den 26. oktober 1995

p.k.v.


Claus Hansen
borgmester

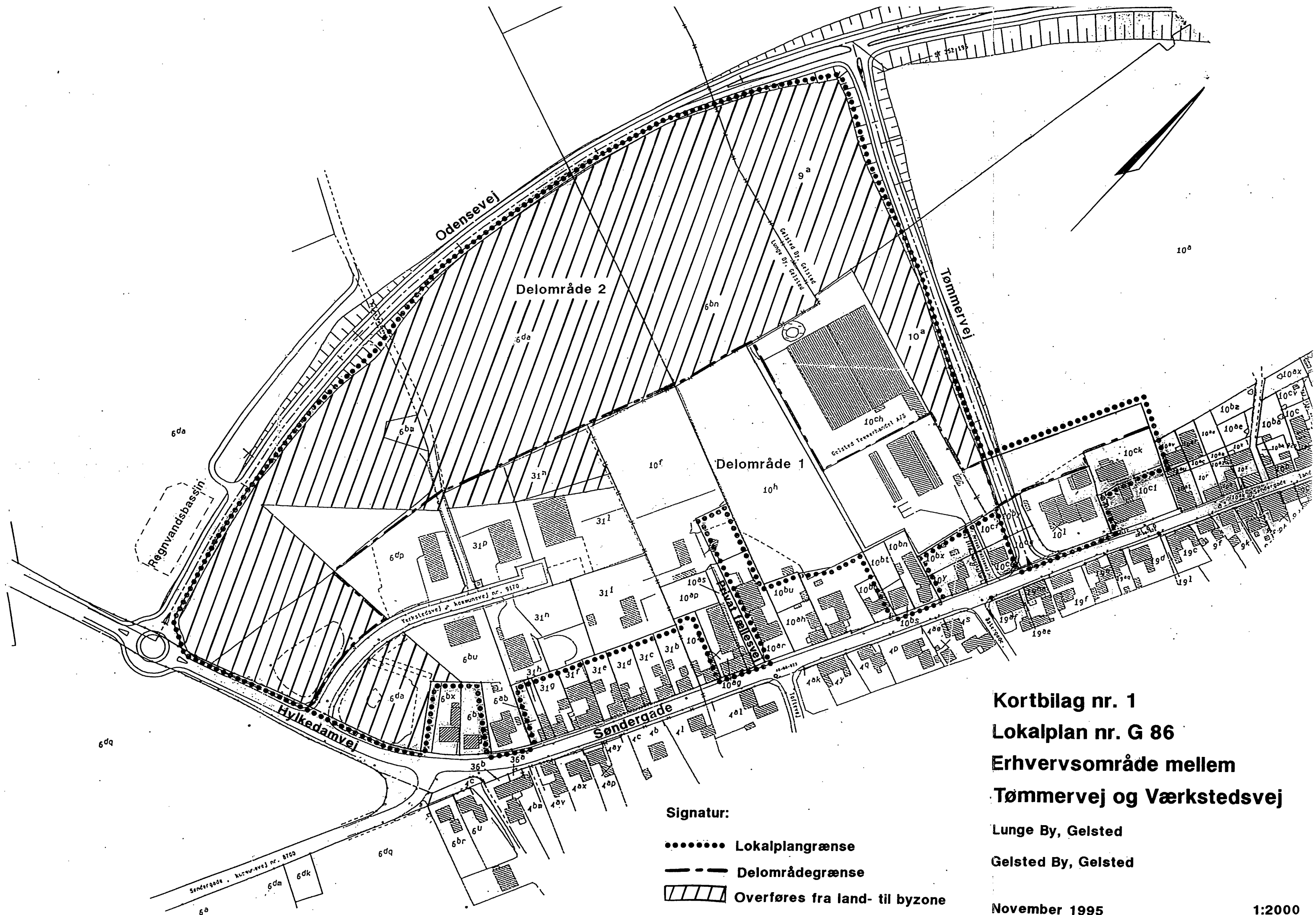

Jørgen R. Knudsen
kommuneingeniør

15.3 Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt
vedtagne lokalplan.

Dato: 8. november 1995

15.4 Tinglysning

15.5 Tinglyst den 9. november 1995



Kortbilag nr. 1
Lokalplan nr. G 86
Erhvervsområde mellem
Tømmervej og Værkstedvej

Lunge By, Gelsted
 Gelsted By, Gelsted

November 1995
 1:2000

