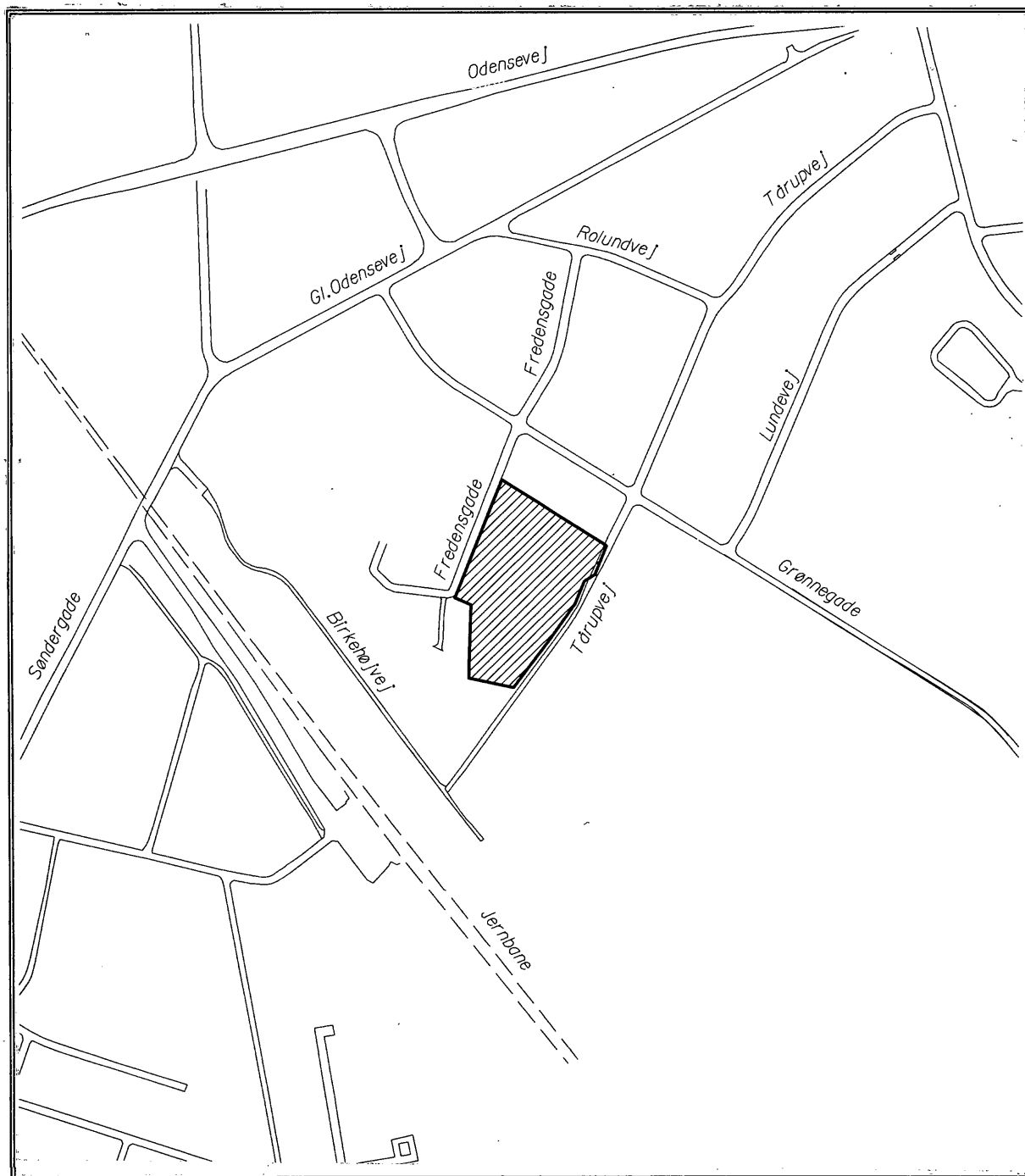




EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. G 93
FOR ET BOLIG OG OFFENTLIGT OMRÅDE
I GELSTED

1997

INDHOLDSFORTEGNELSE
til lokalplan nr. G 93

SIDE

Lokalplanens redegørelse:

Om hvad en lokalplan er	2
" denne lokalplans baggrund og formål	2
" lokalplanens indhold	2
" eksisterende forhold	3
" lokalplanens forhold til regionplanlægningen, herunder om støjforhold	3
" lokalplanens forhold til kommuneplanen, herunder om støjforhold	4
" lokalplanområdets forhold til specielle emner	5
" lokalplanens forhold til gældende lovgivning	6
" klageadgang jfr. planloven	6

Lokalplanens bindende bestemmelser:

§ 1 Formål	7
§ 2 Område og zonestatus	7
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	7
§ 4 Matrikulære forhold	7
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	7
§ 6 Ledningsanlæg	8
§ 7 Bebyggelsens omfang, placering og udformning	8
§ 8 Bebyggelsens indre og ydre fremtræden	8
§ 9 Ubebyggede arealer	9
§ 10 Ophævelse af lokalplan	9
§ 11 Varige retsvirkninger	9
Vedtagelsespåtegninger	9
Om ændringer i forhold til forslaget	10
Om påtaleret og tinglysning	10
Kortbilag	11-12

LOKALPLAN NR. G 93's REDEGØRELSE

Om hvad en lokalplan er

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

Lokalplaners tilvejebringelse er reguleret i lov om planlægning, i det følgende benævnt planloven.

En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder og i øvrigt, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen, regionplanlægningen eller de såkaldte landsplandirektiver.

Om denne lokalplans baggrund og formål

Baggrunden for denne lokalplan er, at Ejby kommunalbestyrelse i januar 1997 godkendte en udbygningsplan på ældreområdet, der blandt andet indebærer nedlæggelse af Gelsted Alderdomshjem med tilknyttede boliger. Herved vil der opstå et boligbehov til kompensation.

Behovet er 26 boliger, heraf 7 boliger for senil demente.

Formålet med denne lokalplan er at skabe mulighed for opførelse af 26 nye boliger i tilknytning til Gelsted *Plejehjem*.

Opførelsen af de 26 boliger vil medføre behov for forbedring og udbygning af Gelsted Plejhjems eksisterende servicefunktioner, hvilket i sig selv ikke er lokalplanpligtigt, men for overskuelighedens skyld er også Gelsted Plejehjem medtaget i denne lokalplan.

Om lokalplanens indhold

Lokalplanen knytter sig tæt til den arkitektkonkurrence, som Kultur- og Socialudvalget indbød til i maj 1997 for at få forslag til, "hvordan moderne plejeboliger kan udformes, og hvordan de funktionelt kan placeres i forhold til Gelsted Plejehjem, uden at boligerne får præg af institutionsboliger" (citater fra konkurrence-materialet).

Kommunen ønsker at se forslag til en bebyggelsesplan, der tilgodeser,

- "at nybyggeri og plejhjemsudvidelse arkitektonisk, i proportioner og materialevalg, tilpasses stedet og byggegrunden;
- at der skabes gode boligkvaliteter, både i den enkelte bolig, i de fælles boligarealer og i udenomsarealerne;
- at den samlede bebyggelse fremtræder i mindre og overskuelige enheder, hvor plejeboligerne udgør en selvstændig enhed;
- at plejhjemmets om- og tilbygning tilgodeser hensigtsmæssige funktioner og ved sin arkitektur giver beboere, brugere og personale en oplevelse af kvalitet og trivsel;
- at der ved bebyggelsens udformning og placering tages højde for de særlige krav, der stilles på baggrund af støj fra jernbanen." (citater)

Konkurrence-forslagene skal fremsendes til Ejby kommune senest den 5. september 1997.

Lokalplanlægningen sker således sideløbende, hvilket er muligt, fordi nærværende lokalplan er bredt formuleret, hvad angår bebyggelsens omfang og placering samt vejforhold, hvorved den vil kunne rumme vinderprojektet. Denne fremgangsmåde er anvendt, fordi konkurrencematerialets grundige udformning sikrer et resultat, der er godt gennemarbejdet og nøje vurderet.

Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser om bebyggelsens udformning og dens indre og ydre fremtræden, alt i overensstemmelse med konkurrencematerialets krav. Ved bebyggelse og udnyttelse af området skal der tages hensyn til det eksisterende byggeri og dets anvendelse inden for såvel lokalplanområdet som naboområderne.

Om eksisterende forhold

Der henvises til kortbilag nr. 1, der viser de eksisterende, topografiske forhold, og til kortbilag nr. 2, der (delvist) viser den matrikulære situation. Med minustegn er på kortbilag nr. 2 vist eksisterende bebyggelser, der helt eller delvis påtænkes nedrevet.

Området består af to matrikelnumre, som lokalplanen tillader sammenlagt.

Der er den 31/3-1941 tinglyst en servitut om byggelinier langs Tårupvej, hvorefter bebyggelse eller andre faste anlæg ikke må opføres nærmere Tårupvejs midte end 12 m. Påtaleberettiget er alene Ejby kommune. Servitutten vil blive aflyst inden for lokalplanområdet og erstattes i denne lokalplan af en anden byggelinie jfr. bl.a. kortbilag nr. 2.

Lokalplanområdet ligger i byzone allerede inden denne lokalplans opståen.

På matr.nr. 8ej Gelsted by, Gelsted, blev lokalplan nr. G 52 tinglyst den 24/9-1987, selv om matrikelnummeret ikke er omfattet af lokalplankortets områdegrænse. Tinglysningen må skyldes en fejl ved servitutens efterfølgende fordeling. Dette rådes der bod på i nærværende lokalplan, idet lokalplan nr. G 52 ophæves på matr.nr. 8ej.

Om lokalplanens forhold til regionplanlægningen, herunder om støjforhold

Området er ikke omfattet af nogen af Regionplan 1993-2005's negative afgrænsninger eller skraveringer jfr. hovedstrukturkort II. Men området grænser op til et sammenhængende naturområde jfr. Regionplan 1993-2005's hovedstrukturkort I.

Desuden ligger området lige i kanten af et beskyttelsesområde omkring vandværksboring ifølge Regionplan 1993-2005's temakort nr. 4 om grundvandsbeskyttelse. Men da der ikke kan tillades forurenende aktiviteter inden for lokalplanområdet anses det ikke at medfører interessekonflikter mellem lokalplanområdets anvendelse og beskyttelsen af drikkevandet.

Regionplanens omtale af støjforhold sker specifikt for hver enkelt støjfrembringende aktivitet, og lokalplanområdets støjforhold har alene at gøre med jernbanestrækningen Fredericia-Odense.

Regionplanen henviser til Miljøstyrelsens vejledning nr. 6 fra 1985 om støj og vibrationer fra jernbaner. Denne er siden erstattet af Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 fra 1997, hvori der til planlægningsbrug er opstillet vejledende grænseværdier for forskellige typer arealanvendelse langs jernbaner. Den vejledende støjgrænse er heri for boligområders boligbebyggelse 30

dB(A) inde og 60 dB(A) ude og for boligområdets opholdsarealer 60 dB(A).

Regionplanen nævner, at beregninger af togstøj og vibrationer efter Storebæltsforbindelsens etablering betyder en mindsteafstand på 350 m fra spormidte til nyudlagte boligområder, hvis den vejledende støjgrænse skal sikres overholdt ved afstandsændring.

Afstanden fra nordlige spormidte til nærmeste hjørne af lokalplanområdet er 117 meter, hvorfor man kan frygte, at området belastes med et støjniveau på over 60 dB(A).

Beregningerne forudsætter imidlertid, at banen er i niveau med det omgivende terræn, hvilket ikke er tilfældet her, da jernbanen ligger lavere end lokalplanområdet. Desuden er der eksisterende bebyggelse mellem jernbanen og lokalplanområdet, hvilket skønnes at medvirke til en effektiv dæmpning af støjniveauet. Støjbelastningen er endvidere lavere end beregnet, fordi en del tog gør ophold på den nærliggende Gelsted station.

Regionplanen bestemmer, at der i forbindelse med kommune- og lokalplanlægning skal redegøres for de støjmæssige forhold ved udlæg af nye arealanvendelser, ligesom planerne skal indeholde en egentlig dokumentation, når der er begrundet tvivl om overholdelse af regionplanens støjkrav.

Ejby kommune har derfor v/ Miljø- og Levnedsmiddelkontrollenheden, Odense, beregnet støjen og udfærdiget en støjredegørelse, der er vedlagt som bilag til lokalplanen.

Om lokalplanens forhold til kommuneplanen, herunder om støjforhold

Kommuneplan 1997, der blev endeligt vedtaget den 19. juni 1997, indeholder ikke bestemmelser om støjforhold gældende specifikt for området, men indeholder i overensstemmelse med regionplanens krav følgende generelle rammebestemmelser om støj og vibrationer fra jernbaner:

Ny og støjfølsom arealanvendelse skal som hovedregel placeres, så støjbelastningen fra eksisterende eller planlagt jernbanetrafik ikke overstiger 60 dB(A) i hele det støjfølsomme område. Dette svarer til en afstand på 350 meter, hvis støjgrænsen skal sikres alene ved afstandsændring. For rekreative områder i det åbne land, herunder fritidsbebyggelse, er den tilsvarende grænseværdi dog 55 dB(A), og for liberale erhverv mv. i byområder 65 dB(A).

Det maksimale støjniveau fra jernbanetrafik, målt som spidsværdi under passage af det mest støjende tog, må ikke overstige en grænse på 85 dB(A) ved støjfølsom arealanvendelse.

Grænsen for vibrationer fra togtrafik ved støjfølsom arealanvendelse er 75 Db(KB-vægtet accelerationsniveau), hvilket i henhold til Regionplan 1993-2005 svarer til en afstand på 50 meter.

Der kan i særlige tilfælde, f.eks. i forbindelse med sammenhængende byfornyelse eller udfyldning af huller i karrébebyggelse, accepteres overskridelse af førnævnte støjgrænser, såfremt det sikres, at støjen på boligens primære opholdsarealer og støjniveauet ved mindst én af boligens facader ikke overstiger støjgrænsen. Endvidere skal det sikres, at det indvendige støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i beboelsesrummene (sove- og opholdsrum). Grænserne for det maksimale støjniveau og for

vibrationer skal ligeledes overholdes.

Den udarbejdede støjredegørelse belyser lokalplanområdets belastning med jernbanestøj, og lokalplanen kræver udførelse af støjdæmpende foranstaltninger, hvor støjniveauet ellers ville overskride 60 dB(A).

Til kommuneplanens bestemmelser om overskridelse af støjgrænsen i særlige tilfælde kan knyttes den kommentar, at kommuneplanens område B.2.7, som ligger mellem Tårupvej og Gelsted Brugs, og som indeholder lokalplanområdet, har ligget i byzone siden dispositionsplanens dage i 1972, og at lokalplanområdet indeholder den sidste, ubebyggede del heraf, der ligger tilbage som et hul i Gelsteds udkant.

Med hensyn til støj fra plejehjemmet skal følgende grænseværdier overholdes i henhold til *Kommuneplan 1997* bilag 2:

Boligområder for åben-lav bebyggelse (daginstitutioner/skoler og kirkelige formål)

Mandag - fredag Kl. 07.00 - 18.00 Lørdag Kl. 07.00 - 14.00	Mandag - fredag Kl. 18.00 - 22.00 Lørdag Kl. 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage Kl. 07.00 - 22.00	Alle dage Kl. 22.00 - 07.00
45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

Kommuneplanen beskriver intentionerne med området B.2.7, idet den bestemmer, at lokalplaners bestemmelser skal holde sig inden for følgende rammebestemmelser:

Anvendelse: Området må anvendes til boligformål og til enkelte offentlige formål.

Bebyggelsesregulering: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter over terræn.

Friareal: Mindst 10% af arealerne inden for området skal anvendes til friareal.

På kortet hørende til kommuneplanens rammebestemmelser for området B.2.7 er den nordlige del af lokalplanområdet fremhævet med signaturen for offentligt område.

Lokalplanen holder sig inden for disse rammebestemmelser.

Om lokalplanområdets forhold til specielle emner

Jordforurening Der er ikke mistanke om, at jorden inden for lokalplanområdet er forurennet.

Spildevand Lokalplanområdet ligger inden for spildevandsplanens område og er separatkloakeret.

Vandforsyning Lokalplanområdet vandforsynes fra Gelsted-Tårup vandværk.

Om lokalplanens forhold til gældende lovgivning**Byggeloven**

Bygge- eller anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse efter byggeloven.

Anden lovgivning

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

Om klageadgang jfr. planloven

Evt. klager over kommunalbestyrelsens afgørelser i medfør af lokalplanen behandles efter reglerne i kapitel 14 i planloven, hvortil der henvises.

LOKALPLAN NR. G 93's BINDENDE BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning (med senere lovændringer) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte lokalplanområde:

§ 1 Formål

- 1.1 Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for opførelse af nye boliger i tilknytning til Gelsted Plejehjem, der samtidigt udbygges.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilagene og omfatter matr.nre. 8cb og 8ej Gelsted by, Gelsted.
- 2.2 Området ligger i byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål og offentlige formål såsom institutionsbyggeri til dækning af en befolkningsgruppes behov for boliger, pleje, bospisning og aktivitet. Hertil hører kontor-, køkken- og personalefaciliteter samt cafeteria- og kioskvirksomhed.
- 3.2 Der må kun opføres ny bebyggelse eller indrettes eksisterende bebyggelse med henblik på anvendelsen nævnt i stk.1.
- 3.3 Mindst 10 % af områdets grundareal skal anvendes til friareal.

§ 4 Matrikulære forhold

- 4.1 Området består i dag af to ejendomme. Sammenlægning til een ejendom kan finde sted.
- 4.2 Der kan ske udstykning i området.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Området vejbetjenes af såvel Fredensgade som Tårupvej.
- 5.2 Der skal inden for området udlægges fornødent parkeringsareal til brug for områdets beboere, beskæftigede, besøgende, leverandører m.v.

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1 El-ledninger skal udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang, placering og udformning

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 % for området som helhed.
- 7.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn, hvilket dog ikke hindrer, at Ejby kommune kan tillade, hvor særlige indretningsmæssige hensyn betinger dette, at enkelte bygningsdele, f.eks. antenner, gives en større højde.
- 7.4 Der må ikke opføres bebyggelse nærmere Tårupvejs midte end 7 meter jfr. kortbilag nr. 2.
- 7.5 Kommunalbestyrelsen skal godkende en samlet bebyggelsesplan for området.
- 7.6 Bebyggelsen skal placeres så det sikres at støjniveauet ved mindst en af boligens facader ikke overstiger 60dB(A)¹
- 7.7 Bebyggelse skal placeres, så der kan etableres udendørs opholdsarealer, hvor støjniveauet ikke overstiger 60dB(A)².
- 7.8 Det skal sikres at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A).

§ 8 Bebyggelsens indre og ydre fremtræden

- 8.1 Af hensyn til indeklimaet skal der vælges materialer, der giver et minimum af forurening til indeluften, og konstruktioner, der skaber naturlige ventilationsmuligheder.
- 8.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.3 Bebyggelse inden for området skal fremstå som et samlet hele.
- 8.4 De enkelte boliger skal gives et arkitektonisk udtryk, der understreger, at der er tale om selvstændige boliger.

¹ Dette kan ifølge MLK FYN I/S opfyldes ved en placering af bebyggelsen således, at vinduesfacaderne forløber vinkelret på jernbanen.

² Dette kan ifølge MLK FYN I/S opfyldes ved at opholdsarealerne placeres mellem bygningerne, således at bygningerne virker som støjskærme. Samtidig skal der mellem bygningerne (ved den ende der vender mod jernbanen) opføres en støjskærm med en højde på mindst 2,5 m. over terræn. Støjskærmen kan eventuelt erstattes af en bygningsdel, som anvendes til ikke støjfølsomme formål (gangareal eller lignende)

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning og befæstelse indrettes som gang-, have- og opholdsarealer fælles for områdets beboere.
- 9.2 Der skal etableres gangforbindelser internt i området, så der er nem adgang fra boliger til servicefunktioner m.v.

§ 10 Ophævelse af lokalplan

- 10.1 Lokalplan nr. G 52 ophæves på matr.nr. 8*ei*.

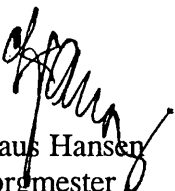
§ 11 Varige retsvirkninger

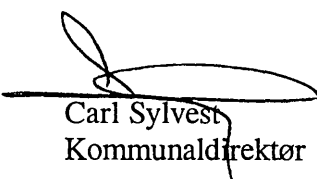
- 11.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må det område, der er omfattet af planen, kun bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jævnfør planlovens § 18.
- 11.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 11.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis det ikke er i strid med principperne i planen. Større afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegninger:

Lokalplanen blev godkendt som forslag af Ejby kommunalbestyrelse den 19. juni 1997

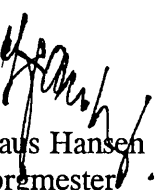
p.k.v.

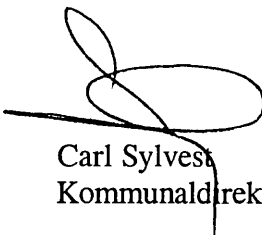

Claus Hansen
Borgmester


Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Lokalplanen blev endeligt vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 30. oktober 1997

p.k.v.


Claus Hansen
Borgmester


Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 12. november 1997.

Om ændringer i forhold til forslaget:

Tilføjelser til redegørelsen om:

- Forhold til naboarealer
- støjgrænser for området
- Forholdet til anden lovgivning

Om påtaleret og tinglysning:

Påtaleretten tilkommer alene Ejby kommunalbestyrelse.

Tinglysningsdato:

Matr: 8 CB .

Gelsted By, Gelsted

Retten i : Middelfart
Indført den : 09.01.1998
Lyst under nr.: 406

A

Matr: 8 EI .

Gelsted By, Gelsted

Retten i : Middelfart
Indført den : 09.01.1998
Lyst under nr.: 407

A

A. Fønnesbæk

Asta Fønnesbæk
ass.

Matr: 8 EI .

Gelsted By, Gelsted

Retten i : Middelfart
Indført den : 09.01.1998
~~Lyst~~ under nr.: 408

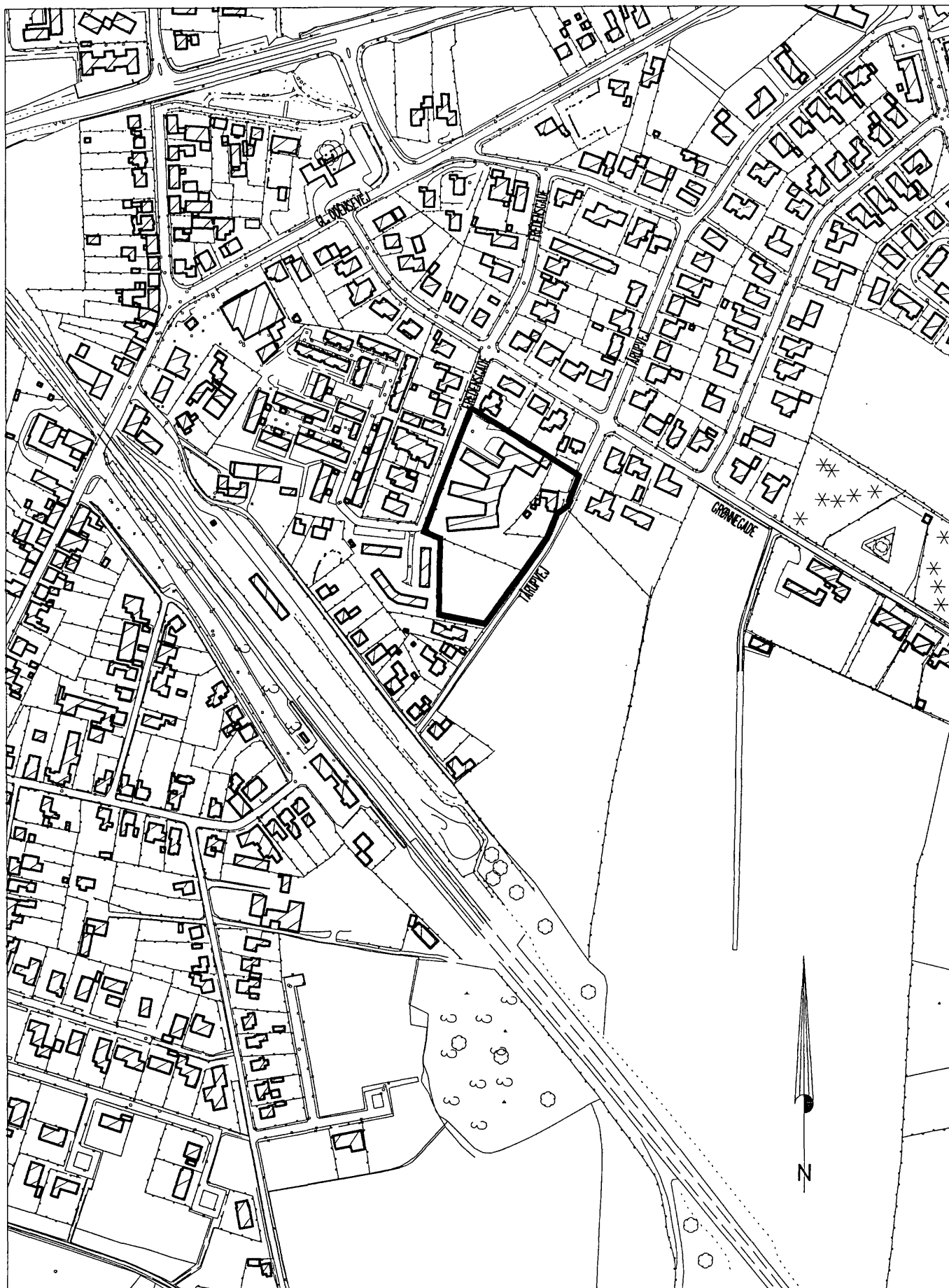
A

Aflyst

A. Fønnesbæk

Asta Fønnesbæk
ass.

TB



Kortbilag nr. 1 til lokalplan nr. G 93 - eksisterende forhold jfr. redegørelsen

— = lokalplangrænsen

23. maj. 1997

Jr.nr.: 970085

Målforskel 1:4000

Sign.: *[Signature]*

Bredgade 91
5560 Aarup
Tlf. 6443 3100
Fax. 6443 3140

Li. Kirkestræde 3, 1
5610 Assens
Tlf. 6471 4500
Fax. 6471 4554

Vendsgade 26, 1
7000 Fredericia
Tlf. 7591 1200
Fax. 7591 3820

Strandvejen 2
5300 Kerteminde
Tlf. 6532 1771
Fax. 6532 1874

Torvet 1, 2
5500 Middelfart
Tlf. 6441 8100
Fax. 6441 7382



0 80 160 240 320 400 m



Kortbilag nr. 2 til lokalplan nr. G 93

Matr.nr. 8cb og 8ei Gelsted by, Gelsted, Ejby kommune

23. maj. 1997

Jr.nr.: 970085

Målforskel 1:1000

Sign.: H.H.

Bredgade 91
5560 Aarup
Tlf. 6443 3100
Fax. 6443 3140

U. Kirkestræde 3, 1
5610 Assens
Tlf. 6471 4500
Fax. 6471 4554

Vendersgade 26, 1
7000 Fredericia
Tlf. 7591 1200
Fax. 7591 3820

Strandvejen 2
5300 Karlshøj
Tlf. 6532 1771
Fax. 6532 1874

Torvet 1, 2
5500 Middelfart
Tlf. 6441 8100
Fax. 6441 7382

