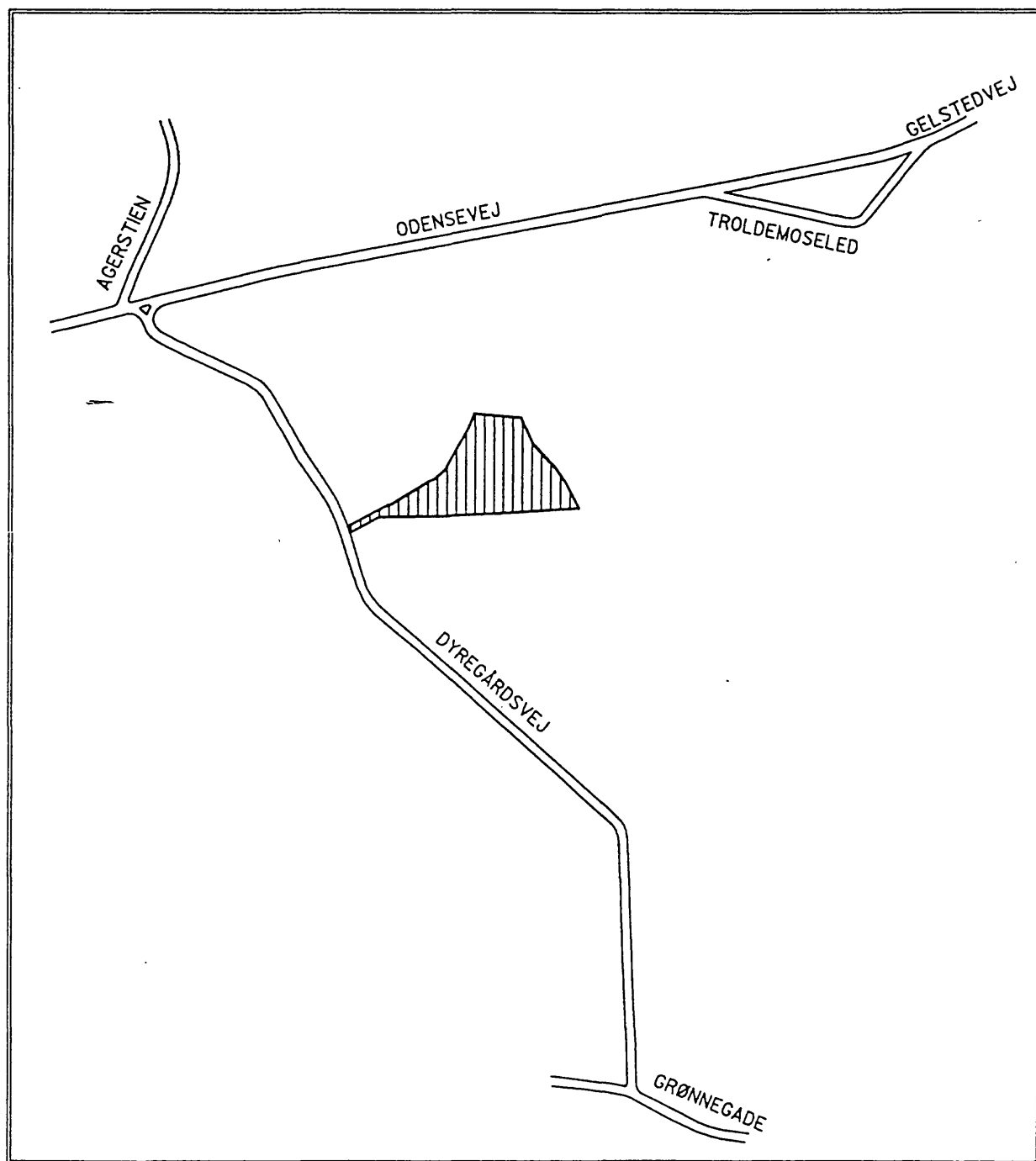




EJBY KOMMUNE



**LOKALPLAN NR. G 96
FOR ET INDUSTRIOMRÅDE
ØST FOR GELSTED**

1997-98

INDHOLDSFORTEGNELSE
til lokalplan nr. G 96

SIDE

Lokalplanens redegørelse:

Om hvad en lokalplan er	3
Om denne lokalplans formål, om virksomheden og om lokalplanens indhold	3
Om forholdet til anden planlægning for området	4
Om lokalplanens forhold til gældende lovgivning	6
Om lokalplanens forhold til ejendommens servitutter	6
Om dispensationsmuligheder	7
Om klageadgang	7

Lokalplanens bindende bestemmelser:

§ 1 Formål	8
§ 2 Område og zonestatus	8
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	8
§ 4 Matrikulære forhold	9
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	9
§ 6 Ledningsanlæg	9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 9 Ubebyggede arealer	11
§ 10 Myndighedstilladelser i henhold til gældende lovgivning m.v.	11
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen	11
§ 12 Varige retsvirkninger	11
Vedtagelsespåtegninger	12
Om ændringer i forhold til forslaget	12
Om påtaleret og tinglysning	13
Kortbilag nr. 1	
Kortbilag nr. 2	

LOKALPLAN NR. G 96'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 formål, om virksomheden og om lokalplanens indhold

Denne lokalplan har til formål at sikre udvidelsesmuligheder for eksisterende erhvervsbygninger på ejendommen matr.nr. 8-i Tårup by, Gelsted, i det følgende kaldet lokalplanområdet. Lokalplanområdet er ca. 2,8 ha.

Ejendommen ligger i det åbne land øst for Gelsted på adressen Dyregårdsvej 12. Den grænser til alle sider mod landbrugsarealer. Afstanden til nærmeste beboelse er 200 m i retningen mod sydvest.

Den virksomhed, der tidligere havde til huse i bygningerne, var en grøntpillefabrik. Virksomheden standsede sin produktion ca. 1980. Dernæst fungerede bygningerne som lager for korn og foderstof. Ejendommen agtes fremover anvendt til foderstoffabrik samt eventuelle mindre produktionsvirksomheder. Derfor udlægges lokalplanområdet til industriområde.

Den eksisterende placering øst for Gelsted er ønskværdig at bevare og ønskes ikke ændret til industriområdet i Ejby, fordi de eksisterende investeringer bør udnyttes, da de er

betydelige, og fordi der er nærhed til et overordnet, bæredygtigt vejnet. Lokalplanens gennemførelse giver ikke anledning til trafikale problemer.

Lokalplanen indeholder bl.a. bestemmelser om områdets anvendelse, om bebyggelse og ubebyggede arealer, om veje m.m. Desuden er der bestemmelser om overførsel til byzone, om forbud mod videreudstykning og om støj.

Om forholdet til anden planlægning for området

Kommuneplanen

Da lokalplanområdet ikke er indeholdt i Kommuneplan 1997's rammedel, er der sideløbende med tilvejebringelsen af denne lokalplan udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Dette tillæg er benævnt "Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 1997".

Det område, som tillægget omhandler, er identisk med lokalplanområdet, og det er i tillægget benævnt område nr. E.7.10.

Nævnte tillæg til kommuneplanen indeholder følgende rammebestemmelser for lokalplaner inden for området:

Anvendelse	Området udlægges til udvidelsesareal for en eksisterende industrivirksomhed. Der må endvidere etableres service- og forretningsvirksomhed, som er en del af den pågældende virksomhed (dog ikke handel med dagligvarer). I området må forefindes virksomheder inden for klasserne 1-5/6 jfr. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning. Der må ikke opføres nogen bolig inden for området.
Bebyggelsesregulering	Højst 50 % af ejendommens grundareal må bebygges. Bygningernes rumfang må for ejendommen ikke overstige 3 m ³ pr m ² grundareal. Bygningshøjden må ikke overstige 16 m over terræn. Undtaget herfra er følgende Siloer, silobatterier og elevatorårne må opføres med en højde på maksimalt 30 m og antenner og skorstene må opføres med en større højde, når det er begrundet af hensyn til modtageforhold eller miljømæssige forhold.
Andet	Ejendommen må ikke udstykkes yderligere.
Støj	En lokalplan skal indeholde bestemmelser om støj.
Zonestatus	Området skal overføres til byzone.

Da tillægget betragtes som en uvæsentlig ændring i Kommuneplan 1997's hovedstruktur offentliggøres forslaget til kommuneplantillæget og lokalplanforslaget samtidigt jfr. planlovens § 22, stk.2, 3.pkt.

Regionplanlægningen m.m.

Regionplan 1997 - 2009 er underudarbejdelse. Der har i perioden fra sommeren 1997 frem til 1. november 1997 været fremlagt et forslag til offentlig høring. Indtil *Regionplan 1997 - 2009* er endeligt vedtaget er det de skrappeste krav fra såvel regionplan 1993 - 2005 som forslag til *Regionplan 1997 - 2009* der er gældende.

Der er på Regionplan 1993-2005's kort ingen "negative afgrænsninger", som vedrører lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er beliggende lige på grænsen af et sammenhængende naturområde. I den forbindelse skal det nævnes at lokalplanområdet i henhold til lokalplanens bestemmelser næsten skal omkranses af beplantningsbælter således, at en del af virksomhedens bygninger ikke ses "udefra".

Lokalplanområdet er ikke omfattet af nogen af naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier, og det ligger uden for kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet ligger inden for et af Regionplanforslag 1997-2009 defineret område med almindelige drikkevandsinteresser derfor skal der gøres opmærksom på følgende..

Virksomheder der oplager, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter bør placeres uden for drikkevandsområderne.

Desuden skal disse virksomheder placeres uden for 300 meter beskyttelseszonerne for vandværksboringer.

Hvis virksomhederne placeres inden for drikkevandsområderne skal de under alle omstændigheder placeres uden for 300 meter beskyttelseszonerne for vandværksboringer og uden for de særligt sårbare områder.

Tilladelsesmyndigheden kan kun tillade placering inden for de særligt sårbare områder, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placeringen kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystem, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening.

Lokalplanen fastlægger grænserne for støjpåvirkning af omgivelserne.

Spildevandsplanen

Ved etablering af en virksomhed i området skal det, inden ibrugtagning, sikres at spildevandet herfra renses svarende til gældende miljøkrav. Dette kan eventuel betyde at virksomheden skal tilsluttes Geldsted renseanlæg.

Om lokalplanens forhold til gældende lovgivning:

Miljøloven

I fald der etableres en virksomhed, der er godkendelsespligtig i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 skal der ansøges om en kapitel - 5 - godkendelse.

Byggeloven

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

Museumsloven

Der er ikke registreret objekter af antikvarisk interesse indenfor det af lokalplanen omfattede areal. Men der skal gøres opmærksom på at der under evt. kommende jordarbejde kan fremkomme fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg der ikke hidtil har været erkendt, og som kan medfører en arkæologisk undersøgelse/registrering i.h.t. Museumslovens § 26 (Lov nr. 291 af 6 juni 1984). Ved eventuelle fund af fortidsminder skal Odense Bys Museer underrettes.

Om lokalplanens forhold til ejendommens servitutter:

På ejendommen matr.nr. 8-i Tårup by, Gelsted, er der tinglyst en offentligretslig, tilstandsservitut i form af byggelinie langs Dyregårdsvej.

Desuden er der tinglyst 4 servitutter om elektricitetsmaster (1948, -60, -61 og -69) og en servitut om en intern

transformerstation i fabriksbygning og underjordiske kabler (1972).

Disse servitutter er rådighedsservitutter, hvorfor de ikke fortrænges af lokalplanen.

Lokalplanen respekterer specifikt en af servitutterne, fordi den indeholder bestemmelser om friholdelse for bebyggelse langs højspændingsledninger.

De øvrige rådighedsservitutter skal også respekteres, idet servitutophør alene kan ske efter aftale med den påtaleberettigede (elværket) - eller efter ekspropriation, som der dog ikke er tale om her.

Om dispensationsmuligheder jfr. planloven

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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 96's BINDENDE BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov nr. 563 af 30. juni 1997 om planlægning (benævnt planloven) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område, idet der henvises til vedhæftede kortbilag nr. 1 og 2:

§ 1 Formål

- 1.1 Formålet med lokalplanen er at udlægge lokalplanområdet til industriområde således, at de eksisterende industribygninger inden for lokalplanområdet fortsat kan udnyttes til industriformål og således at der kan ske bygningsmæssige udvidelser.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr.nr. 8j Tårup by, Gelsted.
- 2.2 Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til industriformål, herunder f.eks. foderstoffabrikation, samt til erhvervsformål såsom værksteds-, håndværks-, lager- og vognmandsvirksomhed. I området må forefindes virksomheder inden for klasserne 1-5/6 jfr. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning.
- 3.2 Anvendelsen nævnt i stk.1 omfatter kontorfaciliteter og udendørs oplag samt service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til den pågældende virksomhed.
- 3.3 Anvendelsen nævnt i stk.1 omfatter ikke handel med dagligvarer.

- 3.4 Der må kun opføres ny bebyggelse eller indrettes eksisterende bebyggelse med henblik på anvendelsen nævnt i stk.1.
- 3.5 Der må ikke opføres nogen bolig inden for området.
- 3.6 Virksomheden inden for området skal overholde de vejledende støjgrænser for støjpåvirkning af omgivelserne, jfr. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984:

Tidsrum		I lokalplanområdet	v. boliger udenfor lokalplanområdet i det åbne land	v. boligområder i byzone udenfor lokalplan-området
mandag - fredag	07.00-18.00	70 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(AA)
lørdag	07.00-14.00	70 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)
mandag -fredag	18.00-22.00	70 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
lørdag	14.00-22.00	70 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
søn- og helligdage	07.00-22.00	70 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
alle dage	22.00-07.00	70 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

§ 4 Matrikulære forhold

- 4.1 Området består i dag af en ejendom, og yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 Vejforhold

- 5.1 Området vejbetjenes direkte til kommunevejen Dyregårdsvej, der ca. 400 m derfra udmunder i landevejen Odensevej.

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1 El-ledninger skal udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Som vist på kortbilag nr. 2 udlægges der areal til to byggefelter, inden for hvilke bygningerne til de tungeste industriformål skal placeres.

- 7.2 Uden for byggefeltene kan der placeres maskinværksted og andre bygninger til mindre belastende erhvervsformål under iagttagelse af undtagelsen nævnt i stk.3.
- 7.3 Kortbilag nr. 2 viser et areal langs højspændingsledninger. Dette areal skal friholdes for bebyggelse. Arealet afgrænses af de to linier, der ligger 5 m på hver side af de yderste ledninger.
- 7.4 Bygningernes rumfang må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.
- 7.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 16 m over det oprindelige terræn med de undtagelser, der er nævnt i stk.4.
- 7.6 Siloer, silobatteri og elevatorårne må max opføres med en højde på 30 meter.
- Siloerne må max. have et grundareal på 50 m² og silobatteriet må max. have et grundareal på 200 m².
- 7.7 Der må opstilles 4 siloer og de skal placeres på linie med en indbyrdes afstand på max. 3,5 meter.
- Siloerne og silobatteriet skal opstilles parallelt.
- 7.8 Antenner og skorstene må opføres med en større højde, når det er begrundet af hensyn til modtagerforhold eller miljømæssige forhold.
- 7.9 Af hensyn til brandveje skal der være minimum 3,5 meter fripassage rundt om bygningerne.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
- 8.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker reflekterende eller på anden måde skæmmende.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 De på kortbilaget med særlig fladesignatur viste arealer udlægges til beplantningsbælter med træbevoksning.

§ 10 Myndighedstilladelser i h.t. gældende lovgivning m.v.

- 10.1 Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen (for vej anlæg - politiets samtykke)
- 10.2 Byggearbejder må ikke påbegyndes før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen

- 11.1 Virksomheder inden for området må først tages i anvendelse når spildevandsforholdene er løst.

Som udgangspunkt skal der ske tilslutning til Gelsted renseanlæg, men for virksomheder uden afledning af processpildevand eller forurenede overfladevand kan anden løsning evt. komme på tale efter nærmere aftale med Fyns Amt. For de virksomheder, der ikke tilsluttes Gelsted renseanlæg løses spildevandsforholdene for det sanitære spildevand efter regionplanens retningslinier svarende til minimum biologisk rensning

§ 12 Varige retsvirkninger

- 12.1 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.

- 12.2 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.
- 12.3 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.

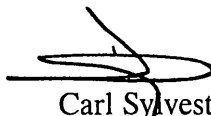
Vedtagelsespåtegninger:

Lokalplanen blev godkendt som forslag af Ejby kommunalbestyrelse den 18. december 1997

p.k.v.



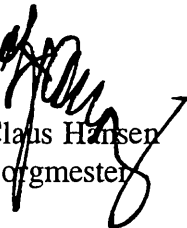
Claus Hansen
Borgmester



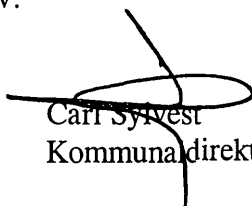
Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Lokalplanen blev endeligt vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 30. april 1998

p.k.v.



Claus Hansen
Borgmester



Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den

Om ændringer i forhold til forslaget:

Bestemmelserne om beskyttelse af visse naturtyper i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 udgår, da de ikke har nogen relevans. I redegørelsen er der indsat et afsnit om museumsloven og spildevandsforhold og i lokalplan bestemmelserne er medtaget en bestemmelse om virksomhedens grænser for støjbelastning af de

omkringliggende boliger og om afklaring af
spildevandsforholdene..

Om påtaleret og tinglysning:

Påtaleretten tilkommer alene Ejby kommunalbestyrelse.

Tinglysningsdato = den

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Middelfart

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 13

Akt.nr.:

U 272

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 8 I, Tårup By, Gelsted

Ejendomsejer: Erling E Lerche-Simonsen

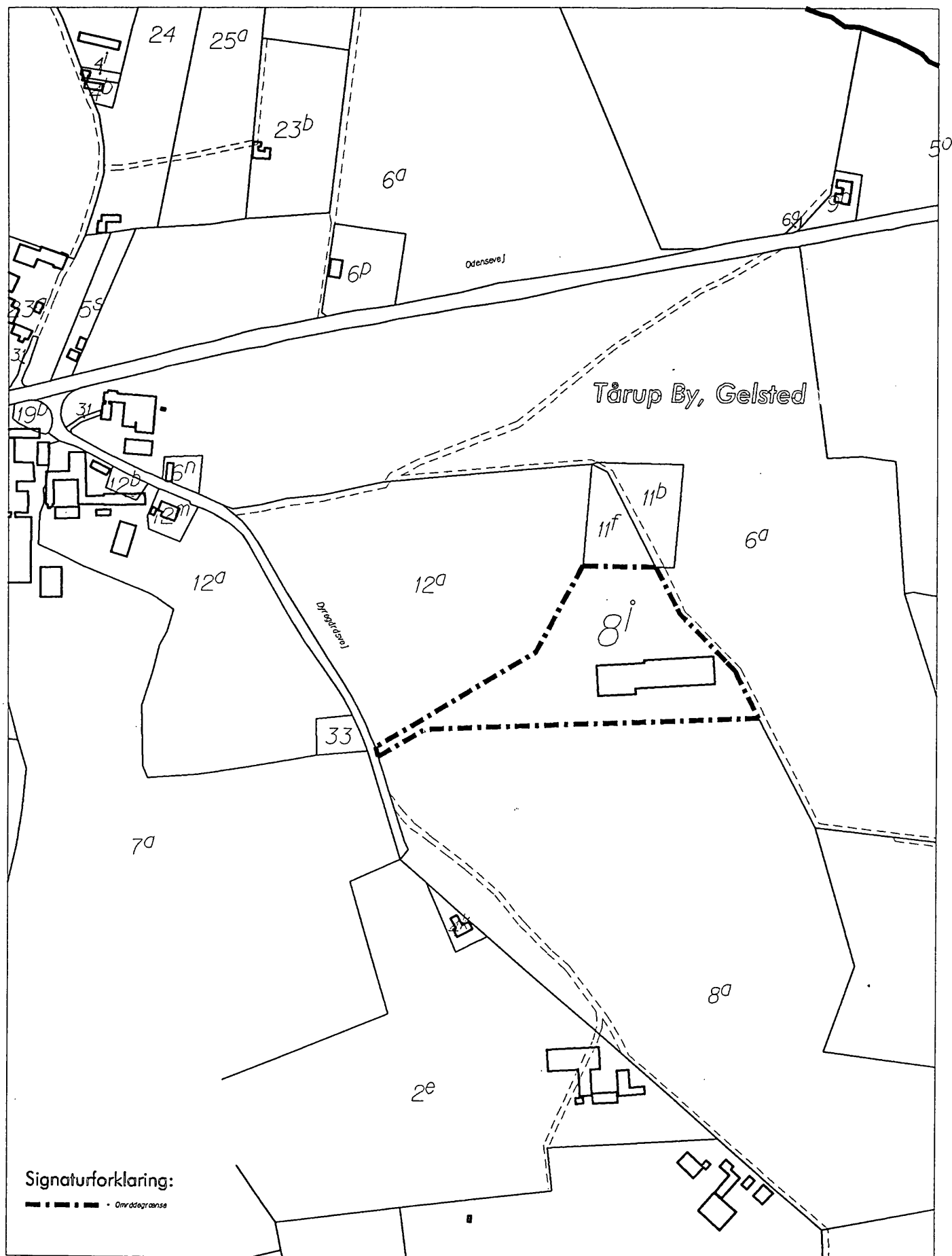
Lyst første gang den: 30.11.1998 under nr. 503024

Senest ændret den : 30.11.1998 under nr. 503024

Retten i Middelfart den 10.12.1998

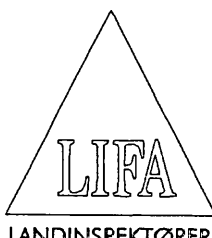


Hanne Hansen, ktfm



Signaturforklaring:

--- Onrudsgrænse



Kortbilag nr. 1 til lokalplan nr. G 96 for et industriområde øst for Gelsted

Matrikulære forhold m.m. Matr.nr. 8-i Tårup by, Gelsted.

6. nov. 1997

Jr.nr.: 970200

Målforshold 1:5000

Sign.: *Jannik Helveg*

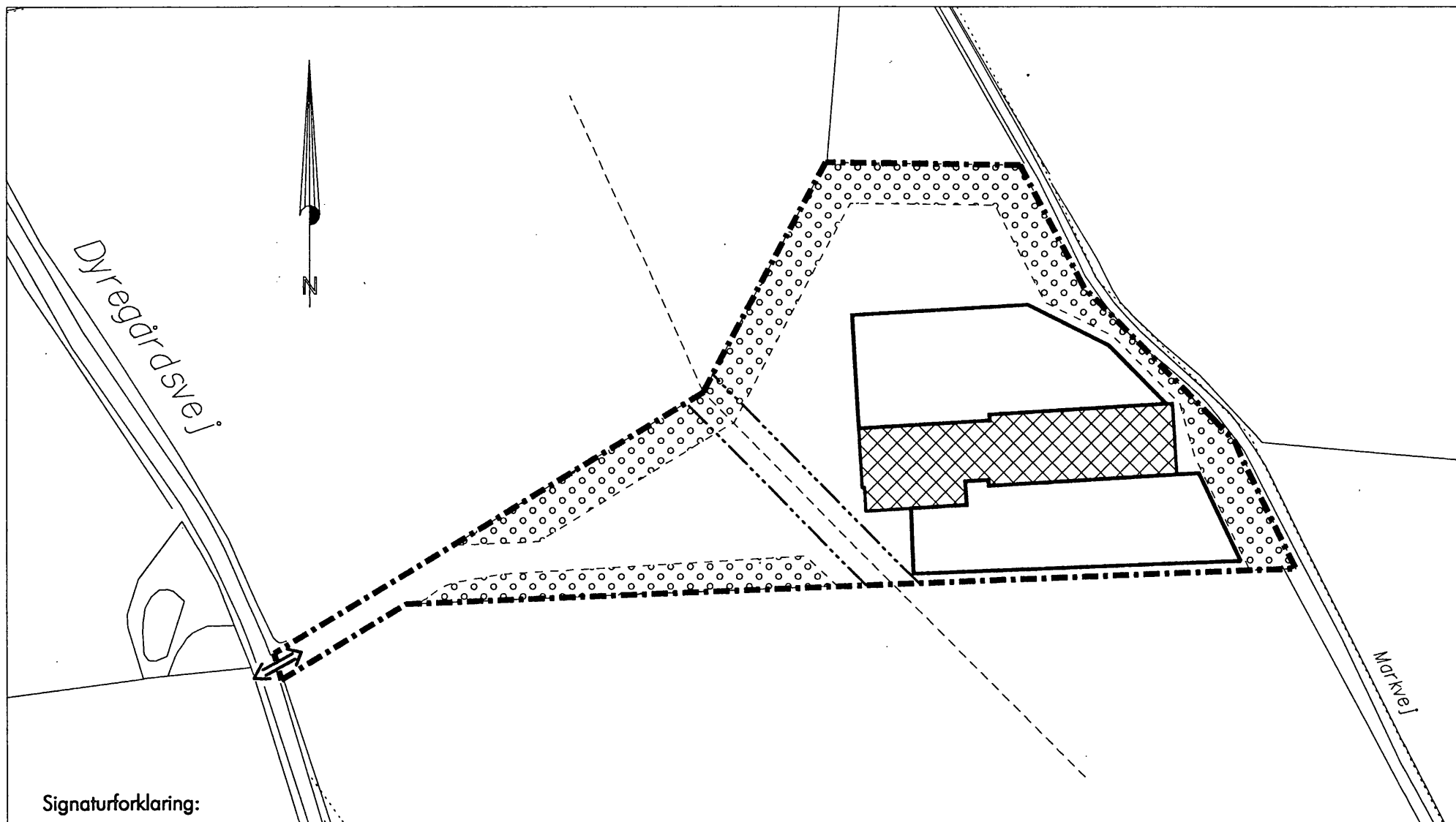
Bredgade 91
5560 Aarup
Tlf. 6443 3100
Fax. 6443 3140

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

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

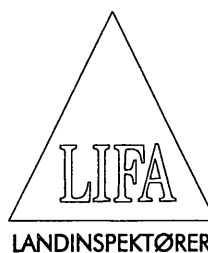
Strandvejen 2
5300 Kerteminde
Tlf. 6532 1771
Fax. 6532 1874

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



Signaturforklaring:

- = områdegrænse
- = byggefelt ▨ = eks. bebyggelse
- = beplantningsbælte
- ↔ = overkørsel
- - - = højspændingsledning (10kV)
- = grænse for friholdt areal
b.a.r.a. højspændingsledninger



Kortbilag nr. 2 til lokalplan nr. G 96 for et industriområde øst for Gelsted

Matr.nr. 8-i Tårup by, Gelsted (Dyregårdsvej nr. 12)

11. nov. 1997

Jr.nr.: 970200

Målforshold 1:2000

Sign.: *J. K. K. K.*

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

L. 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 Kerteminde
Tlf. 6532 1771
Fax. 6532 1874

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