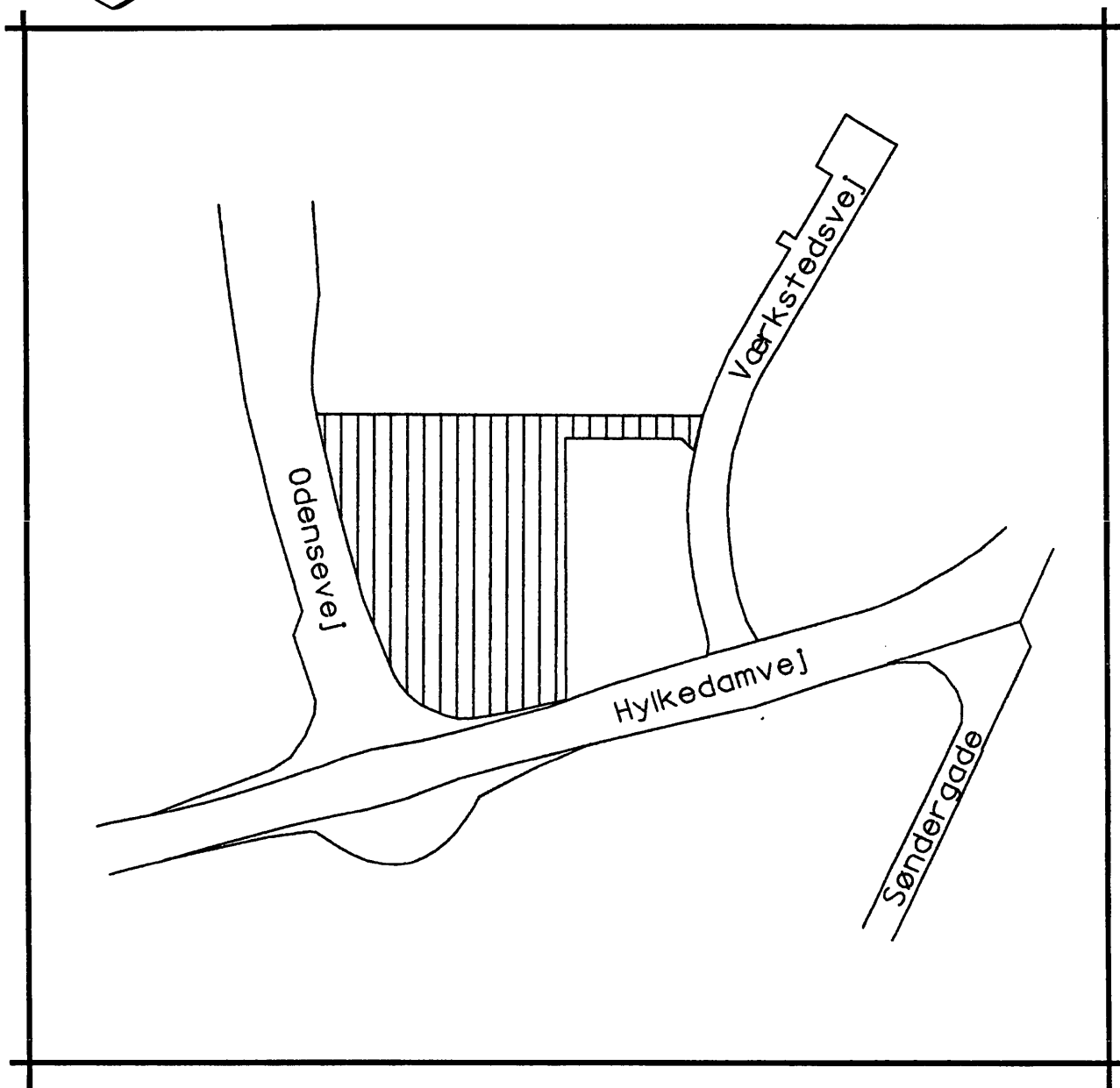




EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. G 100

FOR ET ERHVERVSOMRÅDE I GELSTED
VED VÆRKSTEDSVEJ

2000

Lokalplan G 100 for et erhvervsområde ved Værkstedsvej i Gelsted.

Indholdsfortegnelse:

	Side
Hvad er en lokalplan	2
Redegørelse	3
Om lokalplanen	3
Forhold til anden planlægning for området	3
Lokalplanens forhold til gældende lovgivning	4
Lokalplan G 100	6
§ 1 Formål	6
§ 2 Område og zonestatus	6
§ 3 Områdets anvendelse	6
§ 4 Matrikulære forhold	7
§ 5 Vej- og stiforhold	7
§ 6 Ledningsanlæg	8
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 9 Ubebyggede arealer	8
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	9
§ 11 Eventuelle myndigheds tilladelser	9
§ 12 Ophævelse af ældre lokalplan	9
§ 13 Servitutter	10
§ 14 Retsvirkninger	10
Vedtagelsespåtegning	10
Kortbilag	
Matrikelkort	
Grundkort	
Bilag	
Støjredegørelse	
Støjgrænser	
Afstandskrav	

Hvad er en lokalplan?

I følge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. En lokalplan kan i øvrigt udarbejdes når kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- vej-, sti- og parkeringsforhold,
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg.

Lokalplanen skal offentliggøres som forslag for at sikre, at borgerne får kendskab til planen. På den måde er det muligt at øve indflydelse på lokalplanen, inden kommunalbestyrelsen vedtager den endeligt.

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, og lokalplanen bliver tinglyst på ejendommene inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser. Den 19. juni 1997 vedtog Ejby kommunalbestyrelse Kommuneplan 1997.

I nogle tilfælde vil lokalplanen afvige fra det, som kommuneplanens bestemmelser fastlægger. For at få tilvejebragt overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan vil det derfor være nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen

Redegørelse

Lokalplanen omfatter et eksisterende, men ubebygget, erhvervsområde i Gelsted ved Værkstedsvej

Baggrund

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan G 86 delområde 2, der udlægger området til erhvervsområde uden boliger. Kommunalbestyrelsen ønsker nu at åbne mulighed for etablering af bolig i tilknytning til erhverv inden for nærværende lokalplanområde.

Om lokalplanen

Området udlægges som erhvervsområde og må anvendes til lettere industri, værkstedsvirksomhed samt entreprenør og oplagsvirksomhed eller lign. Der må ikke udøves virksomhed, som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings og eller lugtgener.

Lokalplanen er stort set identisk med den eksisterende lokalplan for området, bortset fra at der i området nu gives mulighed for etablering af bolig

Forholdet til anden planlægning for området.

Kommuneplanen

Området er medtaget i kommuneplan 1997 og er omfattet af rammeområde E.2.2 zone II. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen og der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplan 1997. I tillægget er der foretaget ændringer af grænsen mellem zone I og zone II. Lokalplan G 100 er i overensstemmelse med kommuneplantillæg nr. 6.

Kommuneplantillæg nr. 6 gøres til genstand for behandling og offentliggørelse sideløbende med lokalplan G 100

Rammeområde E.2.2 Værkstedsvej	
Anvendelse	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). Der må ikke opføres nogen bolig inden for delområde 2.
Bebyggelsesregulering	Højst 50 % af den enkelte ejendoms grundareal må bebygges. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 3m³ pr. m² grundareal Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn
Andet	En lokalplan for området skal indeholde en støjdegørelse.

Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan G 86, der er offentligt bekendtgjort den 8. november 1995. Lokalplan G 86 ophæves inden for denne lokalplans grænse.

Spildevandsplan

Området er delvis medtaget i kommunens spildevandsplan.

Spildevand fra ejendomme inden for området skal føres til Gelsted Renseanlæg, og der skal foretages seperatkloakering.

Vandforsyning

Området forsynes af Gelsted Vandværk, der ligger ca. 100 meter fra lokalplanområdet. Det skal sikres, at grundvandet ikke udsættes for forureningsrisiko.

Varmeforsyning

Området forsynes med naturgas

Lokalplanens forhold til gældende lovgivning**Byggeloven**

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

Anden lovgivning

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

Museumsloven

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.

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.

Området grænser op til dels et blandet bolig- og erhvervsområde og dels et rent erhvervsområde, og i en afstand af godt 100 meter fra lokalplanområdet er der boligområder.

Det vurderes, at de vejledende støjgrænser for virksomheders støjbelastning af de nærliggende eksisterende boligområder og for det blandet bolig- og erhvervsområde kan overholdes.

Desuden vurderes det, at ingen af de omkringliggende virksomheder pålægges skærpede krav til den maksimale støjbelastning efter vedtagelsen af denne lokalplan, sammenlignet med de krav, der allerede kan stilles til virksomhederne på baggrund af den eksisterende planlægning.

Støj fra Skydebanen, Skyttevej 12

Skydebanen er miljøgodkendt af Ejby Kommune i 1997. I godkendelsen er fastsat krav om udførelse af støjdæmpende foranstaltninger, som begrænser støjbelastningen mod nord og øst. De støjdæmpende foranstaltninger er under udførelse og forventes færdigetableret inden starten af sæsonen i 2000.

Støjbelastningen fra skydebanens 200 meter standpladser er ved grænsen til lokalplanområdet beregnet til 73 dB(A) før udførelse af de støjdæmpende foranstaltninger. Efter udførelse af støjdæmpende foranstaltninger svarende til godkendelsens minimums krav er støjbelastningen reduceret til 61 dB(A). Beregningerne fremgår af bilag 1.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra en ny skydebane med et tilsvarende aktivitetsniveau som Gelsted Skytteforenings er 70 dB(A). Denne støjgrænse skal anvendes ved etablering af nye boliger nær den eksisterende skydebane. Da de støjdæmpende foranstaltninger på skydebanen endnu ikke er gennemført, er der indføjet en bestemmelse i lokalplanen, der sikrer, at etableringen af bolig i lokalplanområdet må afvente gennemførelsen af disse foranstaltninger eller et eventuelt ophør af aktiviteten på skydebanens 200 meter standpladser.

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. Der er derfor medtaget en bestemmelse om, at bolig ikke må etableres nærmere end 25 meter fra landvej 620.

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.

Lokalplan G 100

For et erhvervsområde ved Værkstedsvej i Gelsted.

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 1 nævnte område.

§ 1

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er bl.a.:

- 1.1 at udlægge området til erhvervsformål.

§ 2

Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 6 dx Lunge by, Gelsted, samt alle parceller, der efter den 1.januar 2000 udstykkes herfra.
- 2.2 Området er beliggende i 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.

I området må der normalt ikke placeres virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter.

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

- 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 den enkelte ejendom opføres eller indrettes en bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden. Boligarealet må dog ikke være større end det bebyggede areal til erhvervsformål

Bolig må først etableres:

når der på skydebanen, Skyttevej 12, er etableret støjdæpende foranstaltninger, der sikrer, at støjniveauet kommer under Miljøstyrelsens grænseværdier for støj fra nye skydebaner, eller ved ophør af aktiviteten på skydebanens 200 meter standpladser.

- 3.5 Virksomheder inden for området skal overholde de vejledende støjgrænser for støjpåvirkning af omgivelserne jvf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 (bilag 2)
- 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 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 (bilag 3)

§ 4

Matrikulære forhold

- 4.1. Der må ikke ske yderligere udstykning, bortset fra mindre skelreguleringer.

§ 5

vej- og stiforhold

- 5.1 Området vejbetjenes fra Værkstedsvej.

- 5.2 Der er i medfør af vejlovgivningen fastsat byggelinier og særlige adgangsbestemmelser langs landevej nr. 620, Odensevej. 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 m³ pr. m² 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.
- 7.3. En evt. bolig skal placeres minimum 25 meter fra vejmidten af Odensevej (Ldv. 620).

§ 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 gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

- 9.2 Oplagring uden for bygninger må kun finde sted på dertil indrettede og afskærmede arealer.

§ 10

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ved projektering af ny bebyggelse i lokalplanområdet skal der rettes forespørgsel til Ejby Kommune vedrørende eventuel tilslutning til et kollektivt varmesyningsystem. 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, ligesom der vil kunne fastsættes særlige vilkår.
- 11.4 Museet Fyns Oldtid skal på baggrund af formodning om fortidsminder oplyses om tidspunkt for igangsætning af terrænregulering/byggeri inden for lokalplanområdet

§ 12

Ophævelse af ældre lokalplan

- 12.1 Den af kommunalbestyrelsen den 8. november 1995 offentliggjorte lokalplan nr. G 86 ophæves inden for denne lokalplans område.

§ 13 Servitutter

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

§ 14 Varige retsvirkninger

- 14.1 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.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 14.3 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.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag, af Ejby kommunalbestyrelse, den 25. marts 1999

p.k.v.

Claus Hansen
borgmester

Carl Sylvest
kommunaldirektør

I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Ejby kommunalbestyrelse, den 17.02.2000

p.k.v.

Claus Hansen
borgmester

Carl Sylvest
kommunaldirektør

Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

Dato: 23.02.2000

Tinglysning: Nærværende lokalplan begæres tinglyst på ejendommen matr. nr. 6dx Lunge by, Gelsted.

Ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag

I lokalplanens redegørelsesdel er der tilføjet afsnit vedrørende støjforhold bl.a. i forhold til skydebanen på Skyttevej 12. I lokalplanens bestemmelser er der tilføjet bestemmelser til sikring af grundvands- og vandindvindingsinteresser samt til sikring mod støjbelastning.

NOTAT

Redegørelse for støjforholdene i forbindelse med Lokalplan G 100 for et erhvervsområde ved Værkstedsvej i Gelsted.

Ejby Kommune har anmodet MLK om at udarbejde en redegørelse for støjforholdene i forbindelse med ændring af planstatus for en del af erhvervsområde E.2.2 i Gelsted. I den ændrede lokalplan tillades der etablering af en bolig i tilknytning til virksomhed i området. Baggrunden for anmodningen er at Fyns Amt har gjort indsigelse mod et forslag til lokalplan, med henvisning til at der mangler en redegørelse for at eksisterende virksomheder i erhvervsområde E.2.2 kan overholde de skærpede støjgrænser for lokalplanområdet. Samtidig mangler der dokumentation for at støjbelastningen fra den eksisterende skydebane i Gelsted ikke overstiger 70 dB(A) i lokalplanområdet.

Gelsted Skytteforenings skydebane, Skyttevej 12, Gelsted.

Skydebanen er miljøgodkendt af Ejby Kommune den 20. august 1997. I godkendelsen er fastsat krav om udførelse af støjdæpende foranstaltninger, som begrænser støjbelastningen mod nord og øst. De støjdæpende foranstaltninger er under udførelse og forventes færdigetableret inden starten af sæsonen i 2000.

Støjbelastningen fra skydebanens 200 m standpladser er ved grænsen til lokalplanområdet beregnet til 73 dB(A) før udførelse af støjdæpende foranstaltninger. Efter udførelse af støjdæpende foranstaltninger svarende til godkendelsens minimumskrav er støjbelastningen reduceret til 61 dB(A). Beregningerne fremgår af bilag 1.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra en ny skydebane med et tilsvarende aktivitetsniveau som Gelsted Skytteforenings er 70 dB(A). Denne støjgrænse skal anvendes ved etablering af nye boliger nær den eksisterende skydebane. Da de støjdæpende foranstaltninger på skydebanen endnu ikke er gennemført, bør etableringen af boliger i lokalplanområdet afvente gennemførelsen af disse, eller et eventuelt ophør af aktiviteten på skydebanens 200 m standpladser.

Virksomheder nær lokalplanområdet.

MLK vurderer, at redegørelsen bør omfatte virksomheder inden for en afstand på ca. 200 m fra lokalplanområdet. MLK har kendskab til følgende virksomheder, som opfylder dette kriterie. Virksomhedernes placering i forhold til lokalplanområdet fremgår af oversigtskortet i bilag 2.

Gelsted Slagterforretning, Søndergade 45.

Virksomheden er omfattet af punkt F.51 på listen over anmeldepligtig virksomhed. Virksomhedens eneste støjkilde er en udendørs placeret kølekondensator. MLK har i forbindelse med det seneste tilsyn på virksomheden vurderet, at denne ikke giver anledning til væsentlige støjgener i boligområdet, hvori virksomheden er placeret. Virksomheden vil således ikke kunne give anledning til støjgener i lokalplanområdet.

Eiby Kommunes Genbrugscenter, Søndergade 78.

Virksomheden er godkendt af Fyns Amt i 1984 med støjgrænser på 55/45/40 dB(A) i skel. Disse støjgrænser svarer til de vejledende støjgrænser for lokalplanområdet. Hvis godkendelsens støjgrænser overholdes kan virksomheden ikke give anledning til støjgener i lokalplanområdet.

K.C. Busser, Værkstedsvej 5.

Virksomheden er omfattet af punkt H.51 på listen over anmeldepligtig virksomhed. Virksomhedens aktivitet er buskørsel med turister. Virksomhedens areal støder op til et område for åben og lav boligbebyggelse. Virksomheden er beliggende nærmere boligen på Værkstedsvej 6 end afstanden til lokalplanområdet. Boligen i erhvervsområdet og det tilstødende boligområde er således bestemmende for virksomhedens maksimalt tilladelige støjbidrag.

Gelsted Køkken- og Byggecenter, Værkstedsvej 6.

Virksomhedens støjende aktiviteter består i kørsel samt af- og pålæsning af byggematerialer. Der er etableret en bolig på ejendommen. Afstanden fra virksomheden til et område for åben og lav boligbebyggelse er ca. 70 m. Afstanden til lokalplanområdet er ca. 40 m. Ud fra afstandsforholdene kan det antages at virksomhedens støjbelastning af lokalplan-området maksimalt er 5 dB højere end støjbelastningen i boligområdet. De vejledende støjgrænser for lokalplanområdet er tilsvarende 5-10 dB højere end støjgrænserne for boligområdet. Boligområdet er således bestemmende for virksomhedens maksimalt tilladelige støjbidrag.

H.F. Biler, Værkstedsvej 7.

Virksomheden er omfattet af punkt H.51 på listen over anmeldepligtig virksomhed. Virksomhedens aktivitet er buskørsel med turister. Virksomhedens areal støder op til et område for åben og lav boligbebyggelse. Virksomheden er ligeledes beliggende nærmere boligen på Værkstedsvej 6 end afstanden til lokalplanområdet. Boligen i erhvervsområdet og det tilstødende boligområde er således bestemmende for virksomhedens maksimalt tilladelige støjbidrag.

Huusom & Andreasen, Værkstedsvej 14.

Virksomheden er en murerforretning. De støjende aktiviteter består i kørsel samt af- og pålæsning af materiel. Afstanden til boligområder er ca. 80 m og afstanden til lokalplanområdet er ca. 140 m. Boligområderne er således bestemmende for virksomhedens maksimalt tilladelige støjbidrag.

For samtlige ovennævnte virksomheder gælder, at ingen af disse har godkendelse til en støjbelastning som overstiger de vejledende støjgrænser for lokalplanområdet på 55/45/40 dB(A). Der er ligeledes ikke meddelt påbud med støjgrænser til virksomhederne.

Ingen af virksomhederne har efter MLK's vurdering retningsbestemte støjklender som kan medføre en højere støjbelastning i lokalplanområdet end ved nabovirksomheder i erhvervsområdet.

Der er efter MLK's vurdering ikke grund til at forvente væsentlige støjklender for boliger som etableres i lokalplanområdet. Eventuelle støjklender kan reguleres med påbud i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 42.

Konklusion.

Ingen af de ovennævnte virksomheder pålægges skærpede krav til den maksimale støjbelastning efter vedtagelse af lokalplanen, sammenlignet med de krav der allerede kan stilles til virksomheden på baggrund af den eksisterende planlægning. De vejledende støjgrænser for erhvervsområdet, hvori virksomhederne er beliggende, svarer til de vejledende støjgrænser for lokalplanområdet. Ingen af virksomhederne har gældende støjgrænser som med retsbeskyttelse kan tillade en højere støjbelastning af lokalplanområdet.

Der bør i lokalplanen fastsættes en bestemmelse om at etableringen af boliger i lokalplan-området skal afvente gennemførelsen af støjklæmpende foranstaltninger på Gelsted Skytteforenings skydebane, eller et eventuelt ophør af aktiviteten på skydebans 200 m standpladser.


Jørgen Dam Christensen

Bilag 2

I miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 er fastsat følgende, vejledende støjgrænser.

	Mandag -fredag kl. 07.00 - 18.00 og lørdag kl. 07.00 - 14- 00	Mand - fredag kl. 18.00 - 22.00 og lørdag kl. 14.00 - 22.00 og søndag kl. 07.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
Blandet bolig og erhverv (Lokalplanområ- det og området nordøst herfor)	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Erhvervsområ- det nord for lokalplanområ- det	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
Nærliggende boligområder	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

Bilag 3

I Dansk Ingeniørforenings norm for almene vandforsyningsanlæg, (2. udgave 1988) DS 442 angives følgende vejledende afstande mellem indvindingsanlæg for almene vandforsyningsanlæg og forureningskilder m.v.

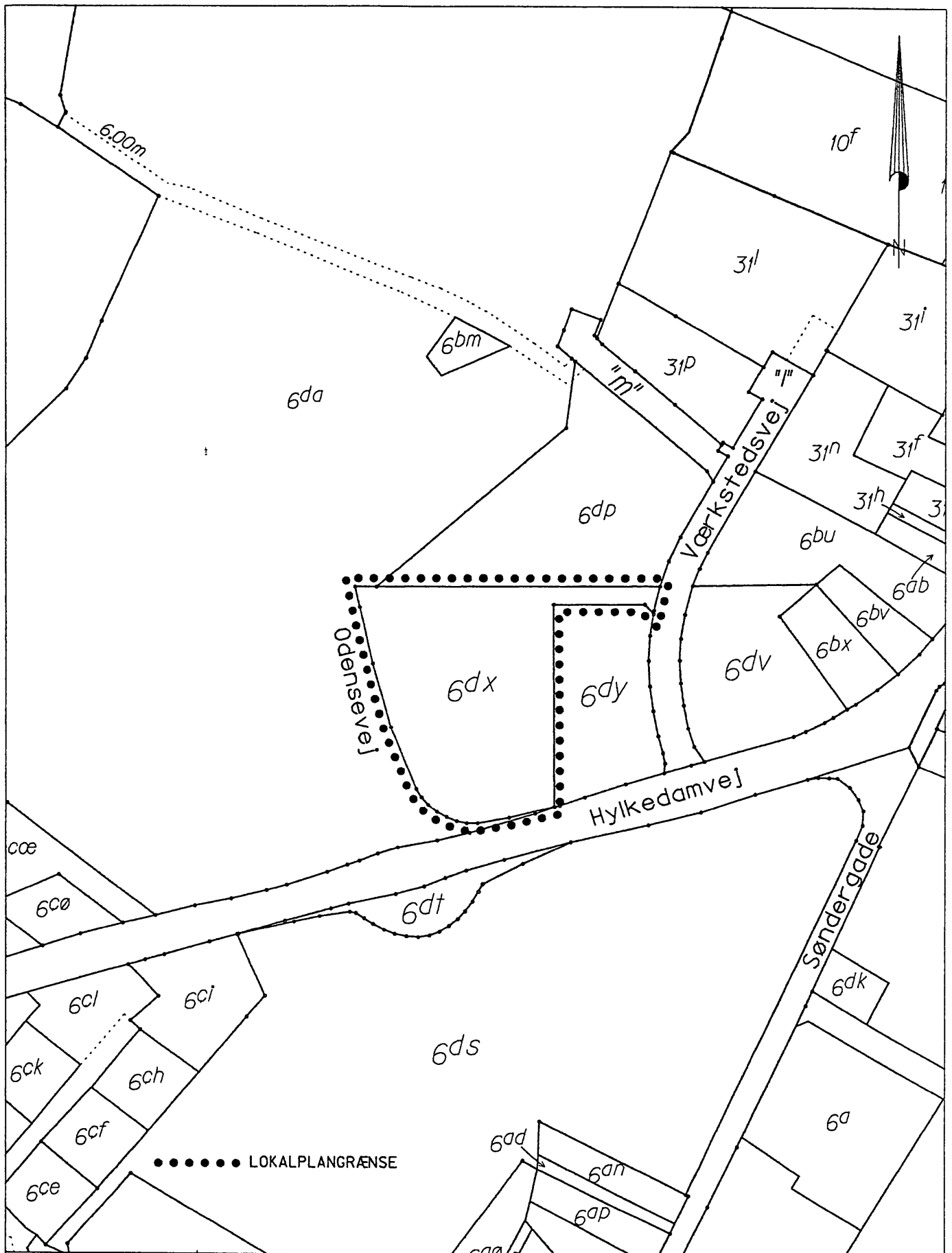
GRUPPE	FORURENINGSKILDE, TERRÆNGENSTAND M.V.	AFSTAND (VANDRET MÅLT) M
Ejendomsforhold	Skel, medmindre byggelinie eller servitutbestemmelse kræver større afstand	10
Vejanlæg m.v.	Veje og parkeringsarealer	10
Bebyggelse, ledninger og kabler	Bygninger	5
	Lavspændingsluftledninger eller jordkabler	5
	Højspændingsluftledninger eller jordkabler	10
Topografiske forhold	Grøfter, vandløb og åbne vandarealer	10
Anlæg for dyrehold	Stalde og lignende indretninger til dyr	50
	Møddinger og beholdere til husdyrgødning ¹	50
	Ensilageoplag og ensilagebeholdere	50
Energianlæg	Tanke for benzin og olie, herunder påfyldnings- og udluftningsrør	50
	Forsyningsledninger for gas og olie	50
	Varmeindvindingsanlæg	75
	Jordvarmeanlæg (varmeslanger)	300
Anlæg for vandaflledning og kloakering m.v.	Ledningsanlæg for	
	- Overfladevand og regnvand	15
	- Drænvand uden spildevand	15
	- Spildevand, såfremt ledningen er udført med tætte rør og samlinger ²	50
	Hustanke (septiktanke), samletanke for husspildevand	50
	Nedsivningsanlæg for tagvand	25
	Rensningsanlæg og pumpestationer for spildevand	150
	Slambede for spildevandsrensingsanlæg	300
	Ledningsanlæg for spildevand, når ledningen er udført af drænrør	300
	Nedsivningsanlæg for vejvand, husspildevand og spildevand fra malkerum	300
Oplag af affald ³	Tørklossetter	15
	Slagger og flyveaske anvendt i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder	20
	Nedgravning af latrin	30
	Latriner	150
	Lossepladser, slagge- og flyveaskeoplag	300
	Skrotpladser	300
Industrianlæg ⁴	Oplag af kemikalier m.v.	300
Begravelsespladser	Nedgravning af døde dyr	50
	Kirkegårde	100
Andre indvindingsanlæg	Indvindingsanlæg på naboejendomme	50

¹ Ved husdyrgødning forstås fast gødning, alje, gylle og møddingssaft fra alle husdyr, jf. Miljøministeriets bekendtgørelse om husdyrgødning m.v.

² Herved forstås ledninger og brønde m.v., som tilfredsstiller skærpet kontrolniveau i DIF's norm for tæthed af afløbssystemer i jord (DS 455).

³ Såvel nuværende som tidligere.

⁴ Såvel nuværende som tidligere.



EJBY KOMMUNE
TEKNISK AFDELING
5592 EJBY
Tlf 64 46 13 70
Fax 64 46 29 70

Projektsted: LUNGE BY, GELSTED

Sag om: LOKALPLAN G100
FOR ET ERHVERVSOMRÅDE I GELSTED

Tegning: MATRIKELKORT

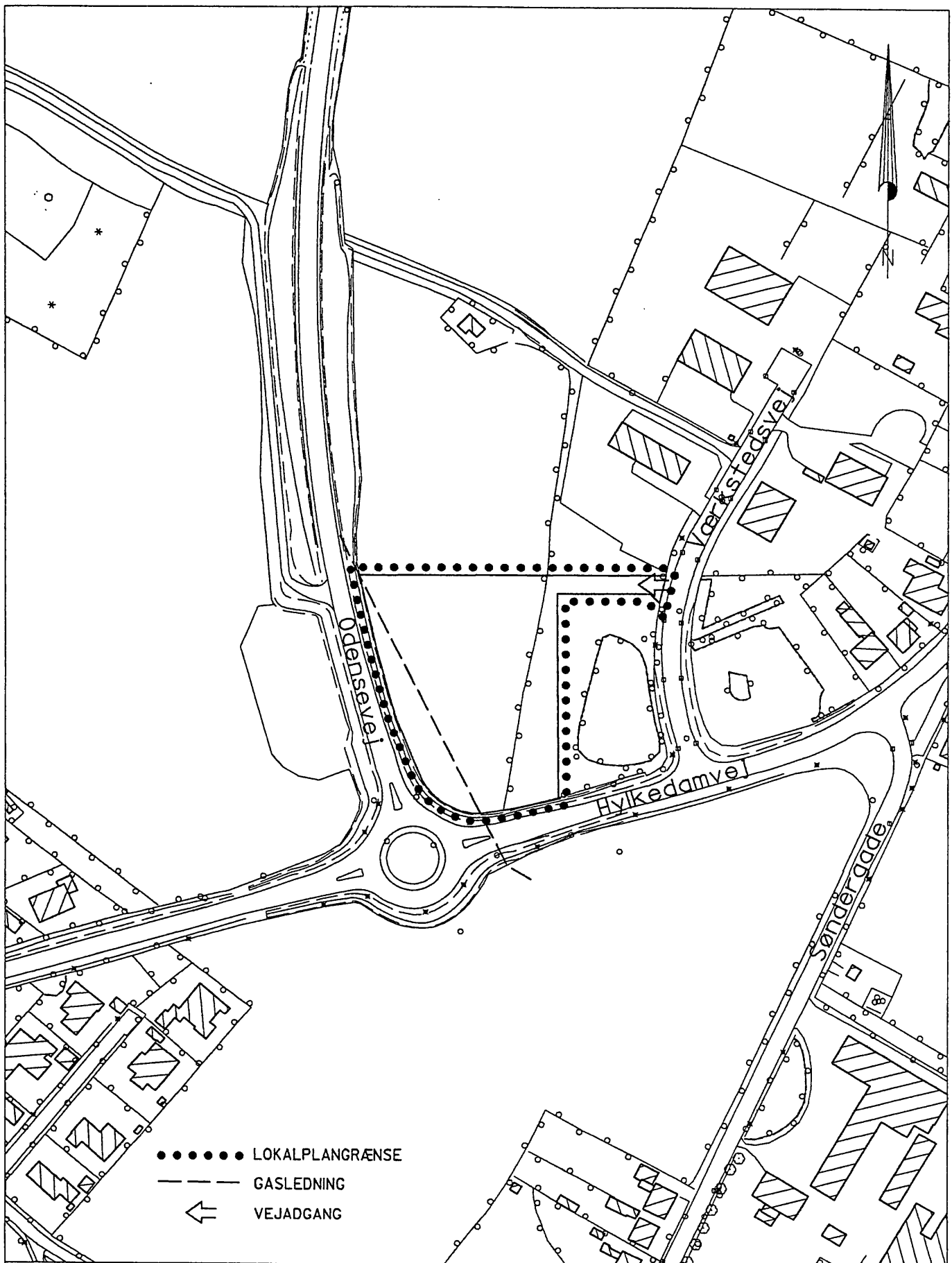
Dato: 11. Jan. 2000

Mdl: 1: 2000 Udf. af: L.E.

Revision:

Jour.nr:

Tegn.nr: 1



- LOKALPLANGRÆNSE
 --- GASLEDNING
 ← VEJADGANG



EJBY KOMMUNE
 TEKNISK AFDELING
 5592 EJBY
 Tlf 64 46 13 70
 Fax 64 46 29 70

Projektsted: LUNGE BY, GELSTED

Sag om: LOKALPLAN G100
 FOR ET ERHVERVSAREAL I GELSTED

Tegning: OVERSIGTSPLAN

Dato: 11. Jan. 2000

Mål: 1: 2000

Udf. af: L.E.

Revision:

Jour.nr:

Tegn.nr: 2

*** * ***

Side: 12

* * *

* * ***

* * * Retten i Middelfart

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Y 5

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 6 DX, Lunge By, Gelsted

Ejendomsejer: Anders Sunddahl

Lyst første gang den: 17.05.2000 under nr. 5174

Senest ændret den : 17.05.2000 under nr. 5174

Retten i Middelfart den 23.05.2000


Eva Lorentzen, oass.