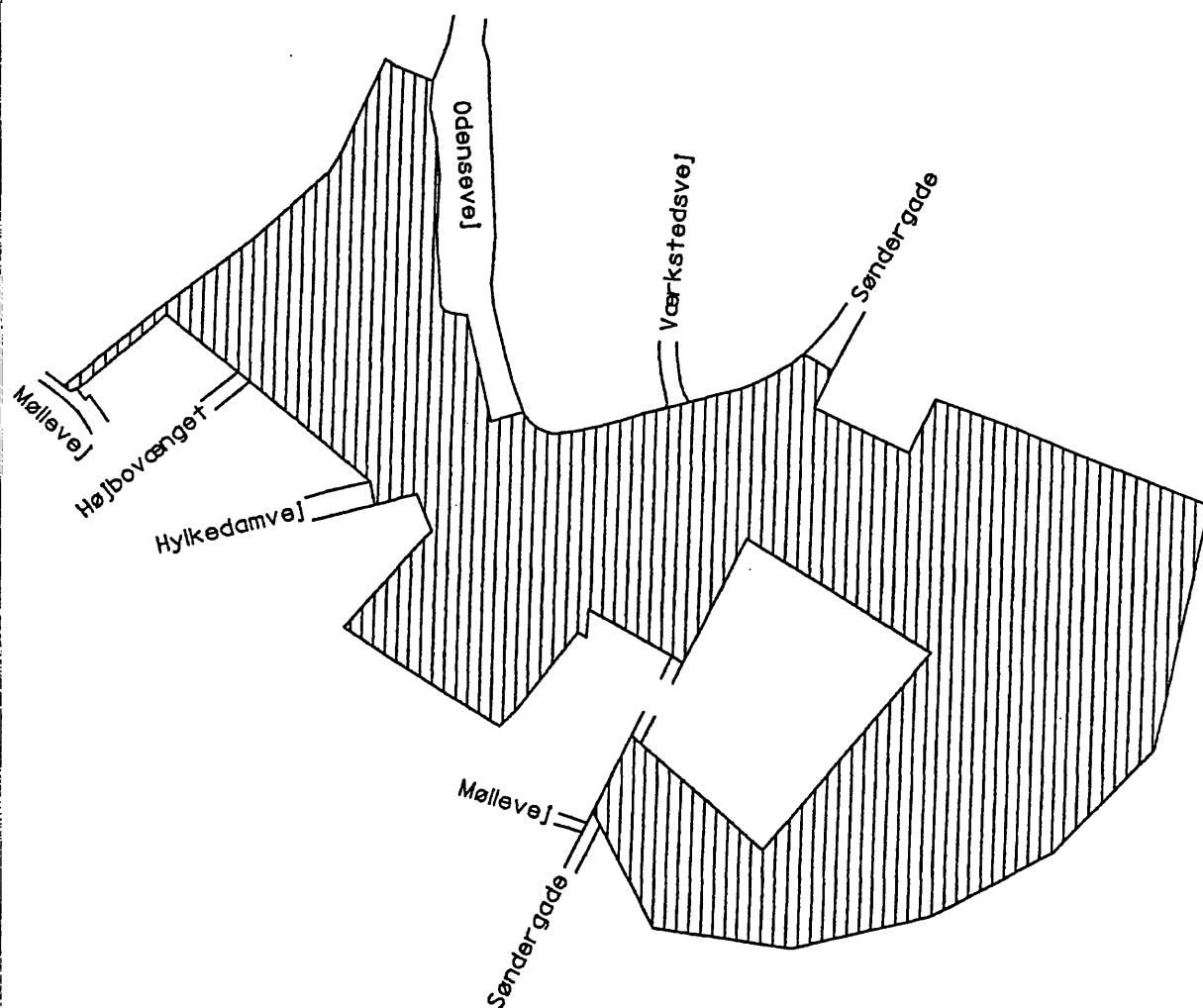




EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. G 101

FOR ET OFFENLIGT OMRÅDE I GELSTED

2000

Lokalplan G 101

For et offentligt område i Gelsted, Ejby Kommune

ORDLISTE	2
HVAD ER EN LOKALPLAN?.....	2
HVAD ER LANDBRUGSPLIGT?	2
REDEGØRELSE.....	3
BESKRIVELSE AF OMRÅDET.....	3
BESKRIVELSE AF LOKALPLANEN	3
FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING FOR OMRÅDET.....	4
KOMMUNEPLANEN	4
<i>Støj</i>	4
REGIONPLANEN	5
LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOVGIVNING M.V.5	
BYGGELOVEN.....	5
PLANLOVEN	5
LANDBRUGSLOVEN	6
AFFALDSDEPOTLOVEN	6
MUSEUMSLOVEN.....	6
LOV OM NATURBESKYTTELSE	6
EKSISTERENDE LEDNINGER FOR OLIE OG NATURGAS M.V.....	6
VANDFORSYNING	7
ANDEN LOVGIVNING	7
LOKALPLAN G101 - BESTEMMELSER	8
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	8
§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	8
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	8
§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD	9
§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	9
§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	10
§ 7 ANVENDELSE AF DE ENKELTE BYGNINGER.....	10
§ 8 SPILDEVAND.....	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	10
§ 10 BELYSNING	11
§ 11 VARIGE RETSVIRKNINGER	11
VEDTAGELSESPÅTEGNINGER:.....	11

Kortbilag 1: Matrikelkort og områdeafgrænsning

Kortbilag 2: Oversigtskort - registrerede ledninger m.v.

Kortbilag 3: Byggefelter m.v.

Bilag 1: Afstandskrav til vandindvindingsanlæg

Ordliste

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.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse bliver lokalplanen 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.

Hvad er landbrugspligt?

Landbrugspligt er en fællesbetegnelse for landbrugslovens forskellige begrænsninger i adgangen til at råde over arealer, der er udlagt til jordbrugsmæssige formål. Jorde til landbrugsejendomme skal udnyttes på forsvarlig jordbrugsmæssig måde i det omfang, de er egnede hertil. Ved jordbrugsmæssig udnyttelse forstås "landbrug, skovbrug, gartneri, herunder blomstergartneri, frugtplantage, planteskole eller

lignende jordbrugsvirksomhed". Landbrugspligten kan i visse situationer tillades ophævet. Dette kan bl.a. ske, når der er udarbejdet en lokalplan for området, der udlægger jorden til andre formål - eksempelvis offentlige formål.

Redegørelse

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til offentlige formål. I lokalplanen er offentlige formål ensbetydende med udlæg til et fritids- og aktivitetsområde, som kan anvendes til markedsplads, grønt rekreativt område, udendørs idrætsfaciliteter, primitiv teltplads, spejderanlæg, hobbydyrehold m.v.

Baggrunden for beslutningen er flere års gode erfaringer med ovenstående aktiviteter i lokalplanområdet. Når aktiviteterne tidligere er foregået på området uden lokalplan, skyldes det, at der for det pågældende område har været dispenseret fra landbrugspligt. For at kunne fortsætte aktiviteterne efter dispensationens udløb, forudsættes det, at landbrugspligten ophæves. Med vedtagelsen af lokalplanen vil landbrugspligten blive ophævet. Området er udlagt til offentlige formål i Kommuneplan 1997.

Lokalplanen er udarbejdet i samråd med Gelsted Borgerforening, som er brugere af området. Lokalplanen er udformet med en betoning på rammer, for at brugerne i vid udstrækning selv kan planlægge stisystemer, beplantning m.v. Kommunalbestyrelsen har dog bibeholdt sig kompetencen til at godkende evt. bebyggelses omfang og placering.

Beskrivelse af området

Lokalplanen gælder for et område, der forbinder Gelsted og Lunghøj ved Holmegården. Området er centralt placeret for benyttelse af beboerne i de omkringliggende bebyggelser. Området fremgår af kortbilag 1.

Arealet er beliggende i landzone, hvilket det efter lokalplanens vedtagelse fortsat vil være.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 14,3 ha.

Beskrivelse af lokalplanen

Området udlægges til fritids- og aktivitetsområde, som kan anvendes til markedsplads, grønt rekreativt område, udendørs idrætsfaciliteter, primitiv teltplads, spejderanlæg, hobbydyrehold m.v.

Området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for områdets udnyttelse som fritids- og aktivitetsområde.

Ethvert anlæg skal placeres og udformes således, at der i videst muligt omfang tages hensyn til de landskabelige værdier.

Forholdet til anden planlægning for området

Kommuneplanen

I *Kommuneplan 1997* er området udlagt til offentligt formål under rammeområde O.2.3. Rammebestemmelserne hertil er formuleret således:

Rammeområde	O.2.3 (v. Holmegården)
Anvendelse	Området må anvendes til fritids- og aktivitetsområde i form af markedsplads, grønt rekreativt område, udendørs idrætsfaciliteter, primitiv teltplads, spejderanlæg m.v.
Bebyggelsesregulering	Området skal friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for områdets udnyttelse som fritids- og aktivitetsområde.
	Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 10 %.
	Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.
Zonestatus	Området skal forblive i landzone.

Støj

I forbindelse med lokalplanlægning skal det sikres, at der ikke er støjmessige problemer ved udlæg af nye arealanvendelser. Det

betyder, at kommuneplanens støjkrav skal iagttages og overholdes. I lokalplaner skal der derfor redegøres for de støjmæssige forhold ved udlæg af nye arealanvendelser.¹

I lokalplanområdet er der ikke tale om egentlig ny arealanvendelse. Samtidig skønner kommunalbestyrelsen, at området bør klassificeres som "Hverken støjende/støjfølsom arealanvendelse", idet der er tale om et bynært rekreativt område. Det betyder, at en egentlig støjvurdering ikke er nødvendig, selvom området er omfattet af en støjkonsekvenszone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen og bidrager til dennes realisering.

Regionplanen

Regionplan 1997-2009 indeholder hovedmålsætninger for ferie- og fritidsområdet, hvoraf det bl.a. fremgår at: Man vil fremme en vækst på ferie- og fritidsområdet på en sådan måde, at natur-, miljø- og kulturværdierne bevares, forbedres og udvikles. Dette skal bl.a. opnås ved at prioritere eksisterende og velfungerende anlæg og sikre deres fortsatte levedygtighed.²

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen og bidrager til dennes målopfyldelse.

Lokalplanens forhold til gældende lovgivning m.v.

Byggeloven

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

Planloven

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

¹ Ejby Kommuneplan 1997, s. 94

² Regionplan 1997-2009, s. 73

Landbrugsloven

Landbrugspligten er ophævet på betingelse af, at arealerne på matr.nr. 6da Lunge By, Gelsted mfl. inden for 1 år efter 1. januar 1998 er taget i brug til grønt område og bymæssige formål. Hvis ikke dette er tilfældet, skal arealerne afhændes til sammenlægning med en eller flere landbrugsejendomme. Denne frist er siden blevet forlænget. Kravet om afhændelse gælder ikke, såfremt arealerne indgår i en endeligt vedtaget lokalplan.

Affaldsdepotloven

Der er ikke kendskab til 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. Enhver, der opdager et depot eller en forurening af jorden, skal underrette kommunalbestyrelsen herom.

Museumsloven

Der er fundet flere bopladser fra jernalder og middelalder inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet kan som helhed antages at rumme jordfaste fortidsminder, der er omfattet af museumslovens § 26 (Lov nr. 291 af 6. juni 1984). Derfor skal der gennemføres prøveboringer på de arealer, hvor der påtænkes foretaget anlægsarbejder. Odense Bys Museer skal adviseres om byggemodning eller andre jordarbejder på stedet i god tid forud for igangsættelsen.

Lov om naturbeskyttelse

Området grænser op til bynær skov, der ejes af staten, hvorfor der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m. Kommunalbestyrelsen kan ansøge Amtsrådet om dispensation fra beskyttelseslinien.

Eksisterende ledninger for olie og naturgas m.v.

I lokalplanområdet findes en ledning for naturgas (16 bar). Ændret arealanvendelsen indenfor 5 meters afstand på hver side af ledningen

må ikke foretages uden tilladelse fra Naturgas Fyn. Placeringen fremgår af kortbilag 2. Endvidere er der strømførende ledninger på området. Derfor skal Energi Fyn og Gelsted Transformerforening orienteres om gravearbejder m.v., inden disse foretages.

Vandforsyning

Området ligger tæt på Gelsted Vandværk, og det skal sikres, at grundvandet ikke forurenes.

Anden lovgivning

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen (f.eks. for vejanlæg - politiets samtykke). Der er fastsat særlige adgangsbestemmelser og der er tinglyst byggelinier langs landevej 620, Grønnemose-Tellerup Bjerger, Odensevej/Hylkedamvej.

Lokalplan G101 - Bestemmelser

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28 juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Formålet med lokalplanen er at udlægge området til offentligt område.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 6da, 6ds og 6dr Lunge By, Gelsted.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 01.05.00 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området udlægges til offentligt formål, hvormed der menes et fritids- og aktivitetsområde i form af grønt rekreativt område, der kan anvendes til markedsplads, udendørs idrætsfaciliteter, primitiv teltplads, spejderanlæg, hobbydyrehold m.v.
- 3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade opførelse af mindre bebyggelser, såfremt det er nødvendigt for at anvende området. Bebyggelsesprocenten for området under ét, må ikke overstige 10%.
- 3.3 Lokalplanområdet ligger i nærheden af Gelsted Vandværks indvindingsboringer, og det skal sikres, at grundvandet ikke udsættes for forureningsrisiko. Derfor

skal de til enhver tid gældende vejledende afstandskrav til vandindvindingsanlæg sikres opfyldt.³

- 3.4 Inden byggemodning eller andre jordarbejder påbegyndes, skal Odense Bys Museer adviseres. Dette skal i god tid forud for igangsættelsen således, at der kan udføres de nødvendige arkæologiske prøvegravninger.

§ 4 Vej- og stiforhold

- 4.1 Området skal vejbetjenes fra eksisterende kommuneveje.
- 4.2 Adgangsveje til eksisterende veje skal godkendes af kommunalbestyrelsen og andre relevante myndigheder.
- 4.3 I skel mellem lokalplanområdet og landevejen etableres ubrudt hegn, grøfter eller jordvolde (evt. i kombination). Dette gøres i begge vejsider. Hensigten er at modvirke vejkrydsninger der kan skabe trafikale problemer.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 10 %. Bebyggelse skal placeres inden for de markerede byggefelter på kortbilag 3.
- 5.2 Bebyggelsen må ikke overstige 8,5 meter over terræn.
- 5.3 Kommunalbestyrelsen skal godkende bebyggelsens omfang og placering.
- 5.4 Kommunalbestyrelsen vil medvirke til at udarbejde ansøgning om dispensation fra skovbyggelinien såfremt en bebyggelse, der tager hensyn til de landskabelige værdier, søges opført umiddelbart øst for Holmegården/genbrugscenteret.

³ De aktuelt gældende afstandskrav findes i Dansk ingeniørforenings normer samt i Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelser, cirkulærer og vejledninger. Dansk Ingeniørforenings norm, DS 442 er i bilag 1.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Til bebyggelsens udvendige bygningssider samt tagplader skal anvendes materialer, som i videst muligt omfang tager hensyn til de landskabelige værdier.
- 6.2 Kommunalbestyrelsen skal godkende bebyggelsens ydre fremtræden.
- 6.3 Der må ikke anvendes blanke og/eller reflekterende materialer til udvendige bygningssider og tag.

§ 7 Anvendelse af de enkelte bygninger

- 7.1 Bebyggelse skal kunne anvendes til offentlige formål såsom skoleudflugter og lignende samt til opmagasinering af redskaber o.l., der indgår i områdets drift.
- 7.2 Der kan opføres læskure og små primitive bygninger som skal sikre hobbydyreholdenes ve og vel.

§ 8 Spildevand

- 8.1 Bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak efter spildevandsplanens bestemmelser.

§ 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 opretholdes.
- 9.2 Der kan foretages mindre terrænændringer i områdets vestlige del (anlægfelt på bilag 3), således at området kan anvendes som kælkebakke. Jordarbejderne må ikke på noget sted overstige 6 meter over terræn, og den tilførte jordmængde må ikke overstige 1000m³.

§ 10 Belysning

- 10.1 Belysning af stier udføres som parkbelysning efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisninger

§ 11 Varige retsvirkninger

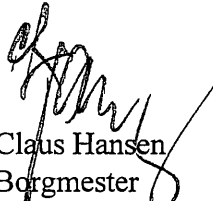
- 11.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i planlovens §§ 19 eller 40.
- 11.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af 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:

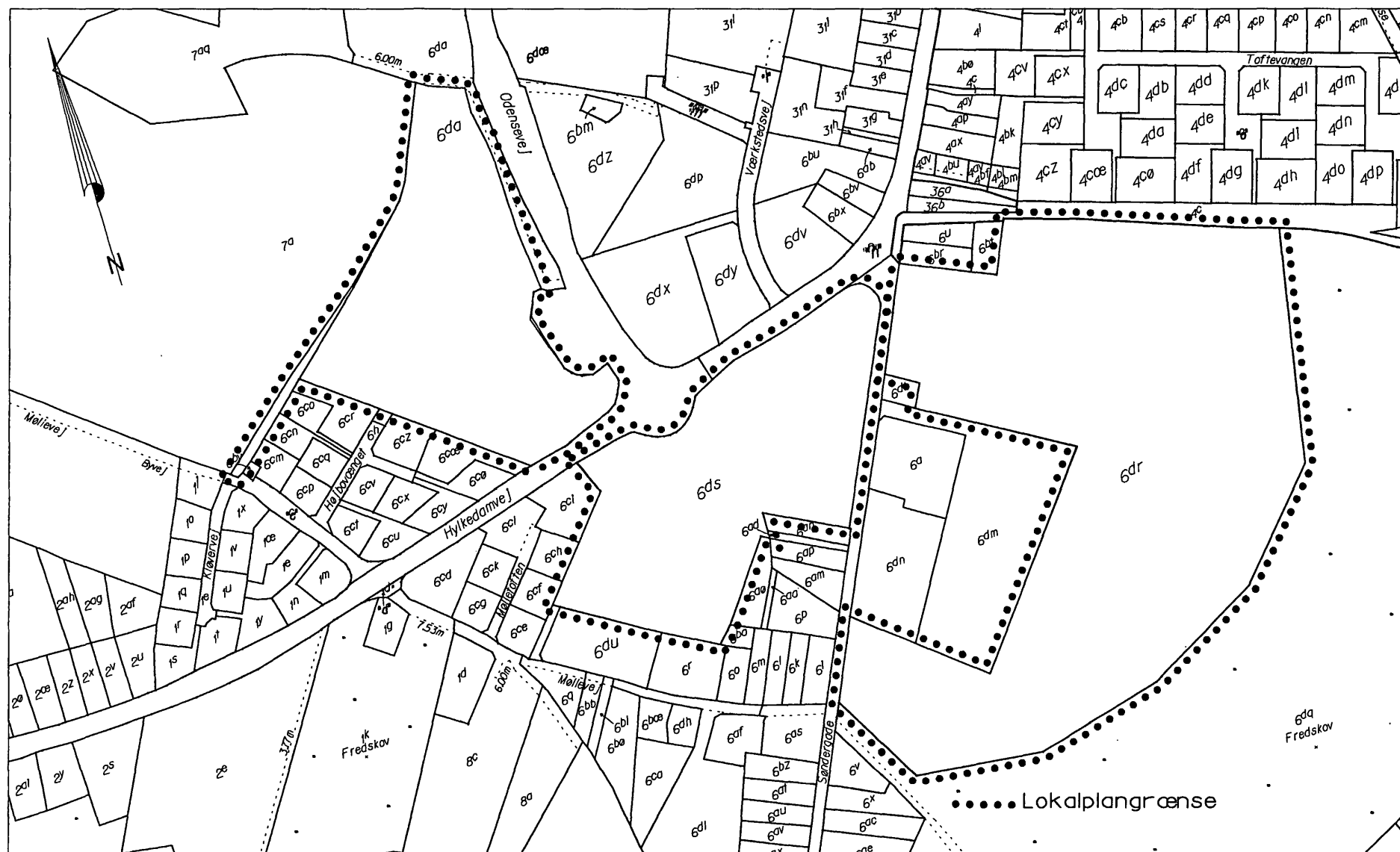
Lokalplanen blev godkendt som forslag af Ejby kommunalbestyrelse den 31.08.2000

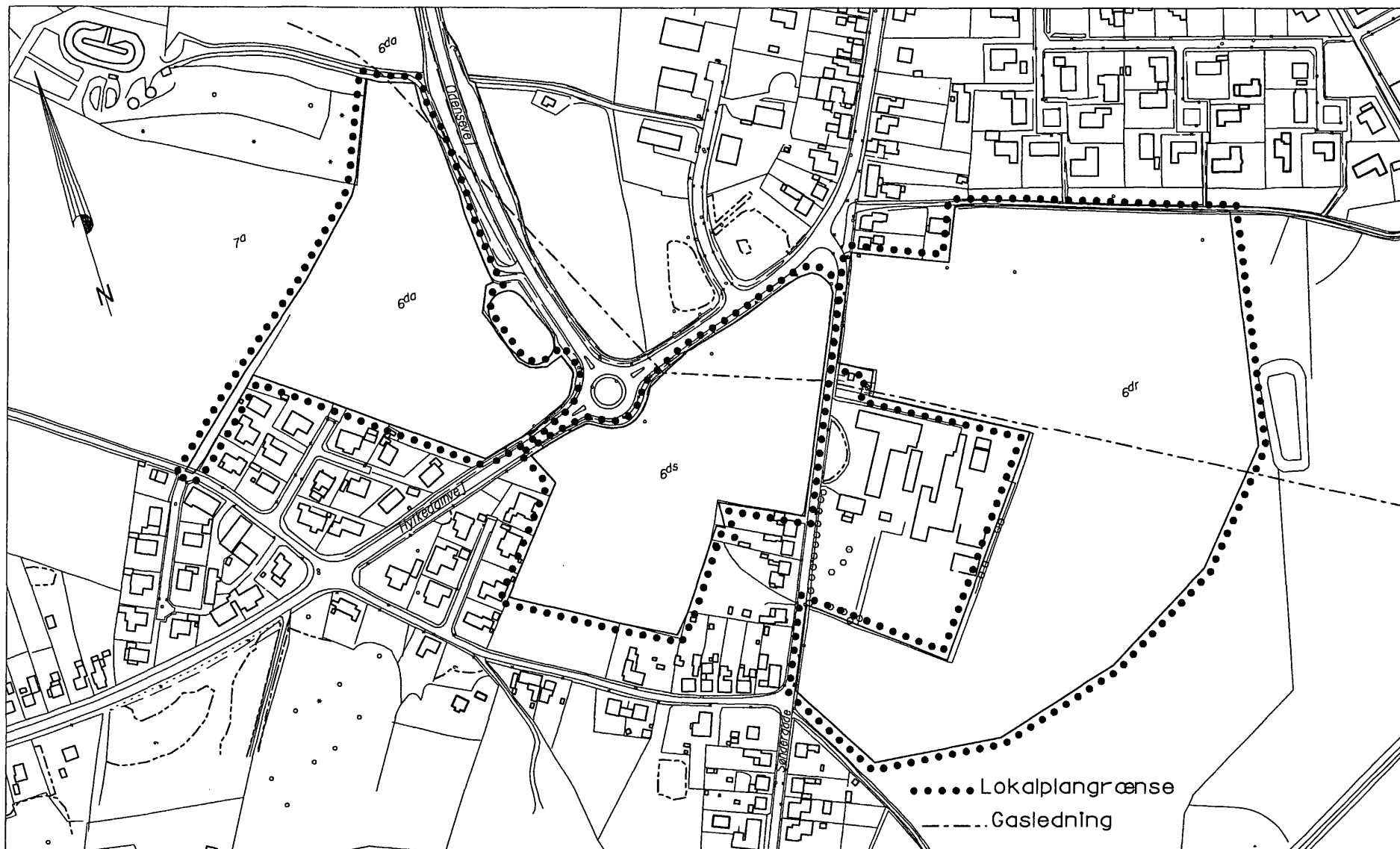
Lokalplanen blev vedtaget endeligt d. 30 november 2000 og offentliggjort 6. december 2000

p.k.v.


Claus Hansen
Borgmester


Carl Sylvest
Kommunaldirektør





EJBY KOMMUNE
TEKNISK AFDELING
5592 EJBY
Tlf. 04 46 13 70
Fax 04 46 29 70

Projektsted: LUNGE BY, GELSTED

Sag om: LOKALPLAN NR. G101
FOR ET OFFENTLIGT OMRÅDE I GELSTED

Tegning: OVERSIGTSPLAN

Dato: 16. nov. 2000

Mål: 1:4000

Udf. af: L.E.

Revision:

Jour.nr:

Tegn.nr: 2

Bilag 1

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.

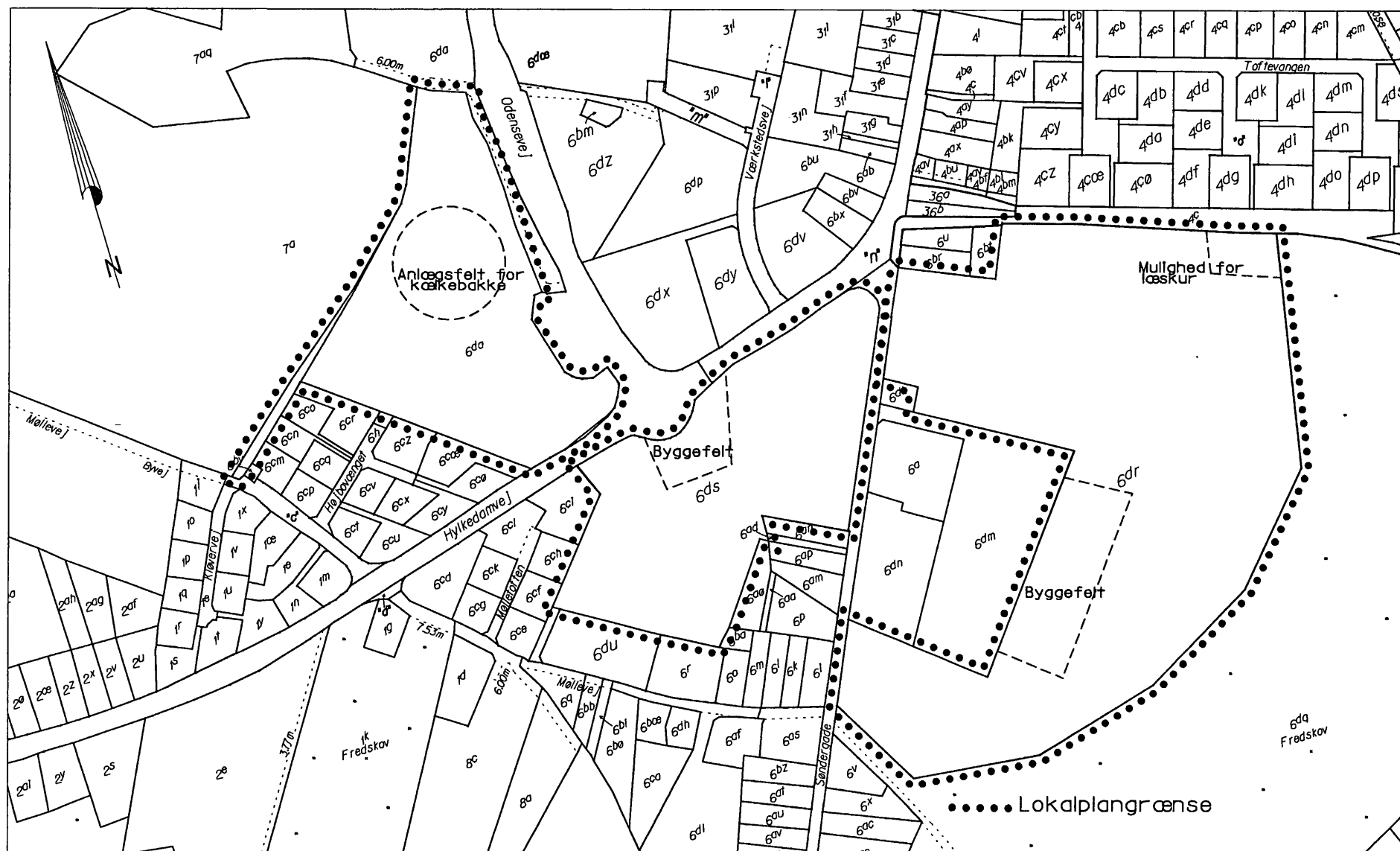
GRUPPE	FORURENINGSKILDE, TERR. GENSTAND M.V.	AFSTAND (VANDRET MÅLT) M
Ejendomsforhold	Skel. med mindre byggelinie eller servitutbestemmelse kræver større afstand	10
Vejanlæg m.v.	Veje og parkeringsarealer	10
Bebyggelse, ledninger og kabler	Bygninger	5
	Lavspændingsluftledninger eller jordkabler	5
	Højspændingsluftledninger eller jordkabler	10
Topografiske forhold	Grofter, vandløb og åbne vandarealer	10
Anlæg for dyrehold	Stalde og lignende indretninger til dyr	50
	Moddinger 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 vandafledning og kloakering m.v.	Ledningsanlæg for	
	- Overfladevand og regnvand	15
	- Drænvand <i>uden</i> spildevand	15
	- Spildevand, <i>såfremt</i> 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 moddingssaft 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
5582 EJBY
Tlf. 64 46 13 70
Fax 64 46 29 70

Projektsted: LUNGE BY, GELSTED

Sag om: LOKALPLAN NR. G101
FOR ET OFFENTLIGT OMRÅDE I GELSTED

Tegning: PLAN OVER BYGGE- OG ANLÆGSFELT

Dato: 4. dec. 2000

Mål: 1:4000 Udf. af: L.E.

Revision:

Jour.nr:

Tegn.nr: 3

*** * ***

Side: 12

* * *

* * ***

* * * Retten i Middelfart

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

A 451

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 6 DA m.fl., Lunge By, Gelsted

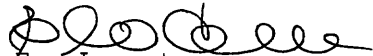
Ejendomsejer: Ejby Kommune m.fl.

Lyst første gang den: 19.01.2001 under nr. 848

Senest ændret den : 19.01.2001 under nr. 848

Lyst på de i lokalplanen nævnte matr. nr.

Retten i Middelfart den 29.01.2001


Eva Lorentzen, oass.