



EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. G 107

**FOR ET ERHVERVSOMRÅDE
I GELSTED**

2002

INDHOLDSFORTEGNELSE TIL LOKALPLAN NR. G 107

	side
<u>Lokalplanens redegørelse:</u>	
Definition m.v.	1
Eksisterende forhold / lokalplanens formål og indhold	1
Lokalplanens forhold til regionplanlægningen	3
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	3
Lokalplanens forhold til specielle emner	5
Lokalplanens forhold til gældende lovgivning	5
Lokalplanens forhold til nogle af områdets servitutter	6
Fristen for fremsættelse af indsigelser / ændringsforlag og om den endelige vedtagelse jf. planloven	6
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkning jf. planloven	7
Den endeligt vedtagne lokalplans varige retsvirkning jf. planloven	7
Dispensationsmuligheder jf. planloven	7
Klageadgang	7
<u>Lokalplanens bindende bestemmelser:</u>	
Kort - matrikulære forhold	8
§ 1 Formål	9
§ 2 Område og zonestatus	9
§ 3 Arealanvendelse	9
§ 4 Matrikulære forhold	9
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	10
§ 6 Ledningsanlæg	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og udformning	10
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 9 Ubebyggede arealer	10
Vedtagelsespåtegninger	11
Om ændringer i forhold til forslaget	11
Om påtaleret og tinglysning	11
Kort – illustration	12

LOKALPLAN NR. G 107's REDEGØRELSE

Definition m.v.

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

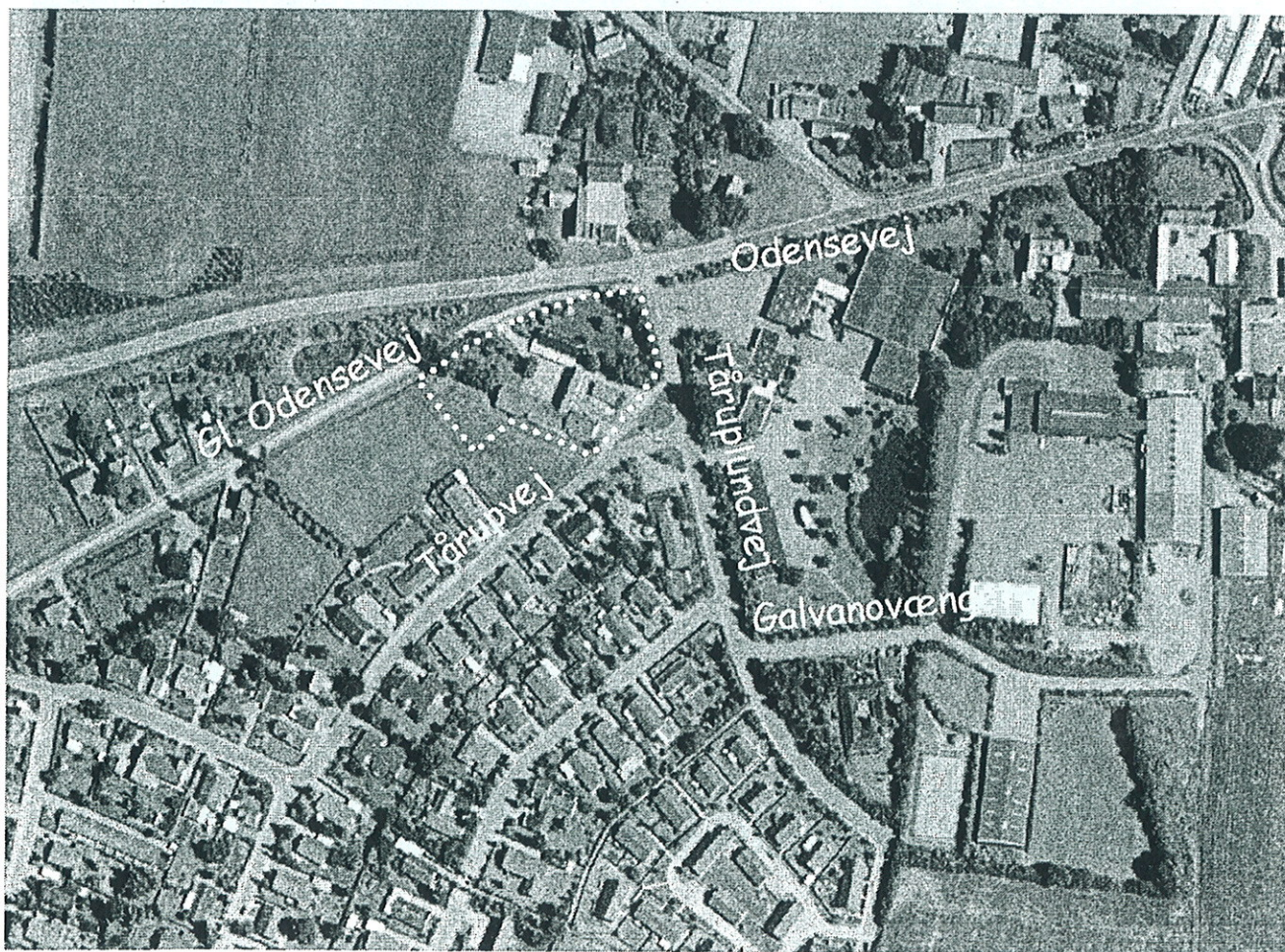
Lokalplaners tilvejebringelse er reguleret i lov om planlægning, i det følgende benævnt planloven.

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.

Eksisterende forhold / lokalplanens formål og indhold

Denne lokalplan har til formål at give mulighed for etablering af en erhvervsvirksomhed på ejendommen matr.nr. 1a Tårup By, Gelsted, beliggende på adressen Gl. Odensevej 31, 5591 Gelsted.

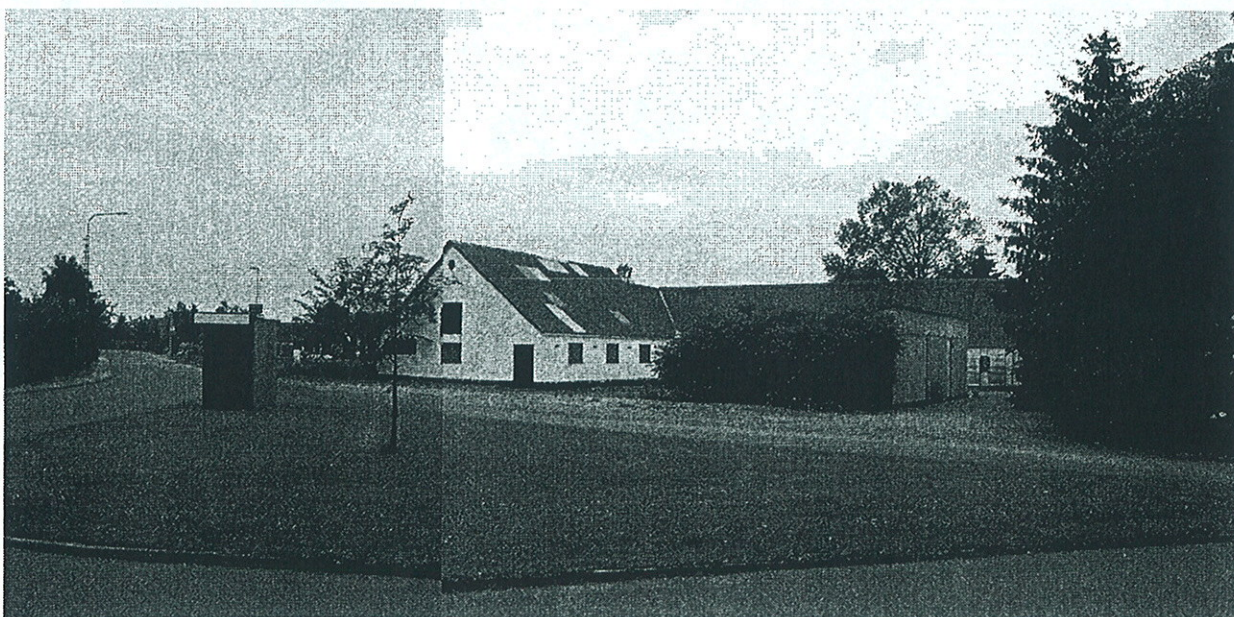


Lokalplanområdet grænser mod nord / nordvest til såvel landevejen Odensevej, der går fra Gelsted mod Grønnemose, som til kommunevejen Gl. Odensevej. Mod øst grænser det til kommunevejene Tårupvej og Tåruplundvej og det lokalplanlagte erhvervsområde ved Galvanovænget, hvor Ovethi A/S og Gelsted Galvano Industri A/S er placeret. Mod syd og sydvest grænser det mod boligområdet langs Tårupvej. Til boligområdet hører også matr.nr. 1ak, der er ubebygget, og matr.nr. 1ae, hvor en beboelse er under opførelse (Se kortet, der viser de matrikulære forhold). På fotoet på foregående side ses det igangværende boligbyggeri på matr.nr. 1ae ikke, men det fremgår af kortbilaget bagest.

Set fra Gl. Odensevej:



Set fra Tåruplundvej:



Lokalplanområdet ligger i byzone og er bebygget med tidligere landbrugsbygninger. Det har via 90 m ad kommunevejene Tårupvej og Tåruplundvej direkte adgang til det overordnede vejnet i form af landevejen Odensevej, således at lokalplanen ikke giver anledning til trafikale problemer.

Lokalplanområdet agtes anvendt af tømrervirksomheden Gelsted Tømrer- og Snedkerforretning I/S v/ Johnny Larsen og Preben Jørgensen. I dag har firmaets værksted til huse på adressen Søndergade 78, medens kontoret ligger på adressen Søndergade 148. Der er 9 ansatte – ligesom de sidste 3 år.

Det er det sydfør beliggende boligområde langs Tårupvej og risikoen for støjproblemer, der er årsag til, at Ejby kommunalbestyrelse betragter etableringen af en tømrervirksomhed det pågældende sted som et lokalplanpligtigt tiltag

Nærværende lokalplan indeholder bl.a. bestemmelser om områdets anvendelse, om bebyggelse og ubebyggede arealer, om overkørsler, beplantning m.m. Desuden er der bestemmelser om forbud mod videreudstyknings og om støj.

Lokalplanens forhold til regionplanlægningen

I forslaget til regionplan 2001-2013's bilag A om regionale bymønstrebyer er området hverken farvelagt eller omfattet af signaturen for fremtidigt byvækstområde. Da området imidlertid allerede er overført til byzone, er lokalplanen ikke i strid med regionplanlægningen, for så vidt angår byvækst's placering.

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.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Kommuneplanen åbner ikke umiddelbart op for nærværende lokalplanlægning, fordi den nordlige del af ejendommen hverken er omfattet af kommuneplan 1997's hovedstrukturkort eller rammekort. Desuden er den sydlige del af ejendommen omfattet af kommuneplanens rammeområde B.2.8 og udlagt til boligområde.

Af disse to grunde er gennemførelsen af lokalplanlægning afhængig af gennemførelsen af et kommuneplantillæg (i dette tilfælde nr. 13), som er udarbejdet – og som offentliggøres – sideløbende med nærværende lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 13 opretter et erhvervsområde, der med benævnes område E.2.7.



Rammebestemmelserne for område E.2.7 er dels kommuneplanens generelle bestemmelser, dels følgende særlige rammebestemmelser:

- | | |
|------------------------------|--|
| Anvendelse | Området må anvendes til klasse 1 og 2 virksomheder, dvs. virksomheder med ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser.

Der må etableres / eksistere 1 bolig inden for området. |
| Bebyggelsesregulering | Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for området som helhed.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn, dog må enkelte bygningsdele såsom skorstene, antenner og lign. opføres i en større højde. |
| Støj | Den maksimale støjbelastning for virksomheder i området fastsættes til 45 dB(A) i dagtimerne jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder". |

Kommuneplan 1997 indeholder følgende generelle rammebestemmelser om virksomhedsstøj :

Ved udlæg af arealer til erhvervsformål skal der sikres en passende afstand til eksisterende og planlagt støjfølsom arealanvendelse, så virksomheder i erhvervsområdet kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ved disse arealer.

Ved udlæg af arealer til erhvervsformål skal det fastlægges, hvilke virksomhedstyper der under hensyn til omgivelsernes følsomhed kan placeres i det nye område. Der skal tages udgangspunkt i den klassificering, der er skitseret i Miljøstyrelsens "Håndbog for miljø og planlægning".

Ifølge Kommuneplan 1997's bilag 2 skal følgende grænseværdier overholdes jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984:

Boligområder for åben-lav bebyggelse:

Mandag-fredag kl. 07.00-18.00 og lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag-fredag kl. 18.00-22.00 og 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)

Med etablering af støjmassige foranstaltninger i form af tilmuring af vinduer samt opførelse af en indendørs lydvæg vurderes det, at de vejledende støjgrænser for den potentielle virksomheds støjbelastning af det nærliggende eksisterende boligområde kan overholdes, også uden for hverdages dagtimer. Ejby kommunalbestyrelse agter at forlange støjmålinger udført, såfremt / når virksomheden etableres.

Da kommuneplantillægget betragtes som en mindre væsentlig ændring i Kommuneplan 1997's hovedstruktur, offentliggøres forslaget til kommuneplantillægget og lokalplanforslaget samtidigt uden forudgående offentlig indkaldelse af ideer og forslag m.v. jf. planlovens § 23c, stk.1, pkt.3.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med Kommuneplan 1997 og tillæg nr. 13 hertil.

Lokalplanens forhold til specielle emner:

Spildevand Lokalplanområdet ligger inden for spildevandsplanens område og er separatkloakeret til offentligt rensningsanlæg.

Vandforsyning Lokalplanområdet vandforsynes ved privat almen vandforsyning.

Lokalplanens forhold til gældende lovgivning:

Uanset lokalplanens bestemmelser må eksisterende forhold ikke ændres uden indhentelse af fornødne

tilladelser efter gældende lovgivning. Før bebyggelse eller ændret anvendelse skal der derfor rettes henvendelse til Ejby kommune for en afklaring af hvilke myndighedstilladelser, der i øvrigt skal indhentes, f.eks.:

- Bygge- eller anlagsarbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse efter byggeloven.
- Der må ikke ske udvidelse eller ændring bygningsmæssigt eller driftsmæssigt på en måde, som indebærer øget forurening, før udvidelsen eller ændringen er godkendt efter miljøbeskyttelsesloven.

Lokalplanens forhold til nogle af områdets servitutter:

På matr.nr. 1a Tårup By, Gelsted, er tinglyst følgende offentligretslige servitutter:

I 1939 tinglystes 10 m byggelinier langs Gl. Odensevej.

I 1941 tinglystes 12 m byggelinier langs Tåruplundvej og Tårupvej.

I 1965 og 1993 tinglystes dokumenter om adgangsbegrænsning til Gl. Odensevej.

I 2000 tinglystes 20 m byggelinier langs Odensevej.

Fristen for fremsættelse af indsigelser / ændringsforslag og om den endelige vedtagelse jf. planloven

Offentliggørelsen af forslaget til lokalplanen er sket ved annonce i Torsdagsavisen den 14.11.01 sideløbende med offentliggørelsen af kommuneplantillægget.

Kommunalbestyrelsen har fastsat en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Fristen udløber den 23.01.02

Herefter skal kommunalbestyrelsen igen behandle forslaget til lokalplanen, hvor borgernes evt. indsigelser / ændringsforslag bliver taget med.

Er der ikke fremsat indsigelser / ændringsforslag, kan kommunalbestyrelsen umiddelbart vedtage forslaget endeligt.

Er der rettidigt fremsat indsigelser / ændringsforslag, kan vedtagelsen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Vedtagelsen kan gøres betinget af gennemførelsen af det nødvendige tillæg til kommuneplanen. I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan kommunalbestyrelsen som følge af fremkomne indsigelser / ændringsforslag foretage ændringer af planen efter underretning af evt. berørte parter. Omfattende ændringer skal dog offentliggøres igen som forslag.

Umiddelbart efter den endelige vedtagelse af lokalplanen foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse herom.

Museumsloven

Det er sandsynligt, at fremtidige jordarbejder i området vil berøre og forstyrre jordfaste fortidsminder, der er omfattet af museumslovens §26. Det vil derfor være nødvendigt at gennemføre prøvegravninger på de arealer, hvor der påtænkes foretaget anlægsarbejder, forud for igangsættelse af f.eks. byggemodning.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkning jf. planloven

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsættes som hidtil. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst i et år fra førnævnte offentliggørelse.

Den endeligt vedtagne lokalplans varige retsvirkning jf. planloven

Efter den endeligt vedtagne lokalplans offentliggørelse må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation. Lokalplanen er således bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanområdet, hvilket betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved (udstyknin), bebyggelse, ændret anvendelse osv. Planen regulerer således fremtidige dispositioner.

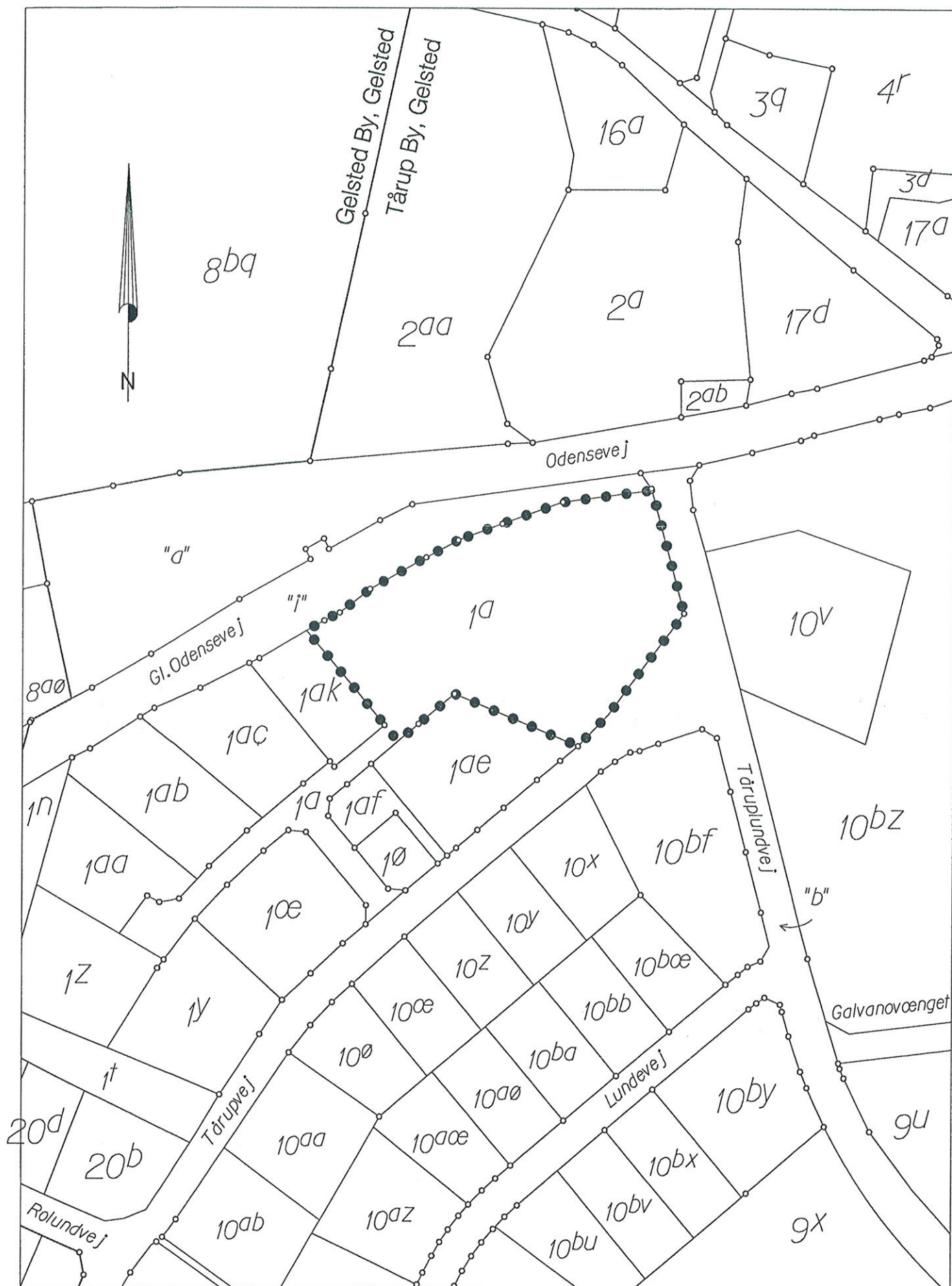
Planen har derimod som hovedregel ikke nogen betydning for en lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der således kan fortsætte som hidtil uanset lokalplanen. Planen indebærer ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt bestående forhold til overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre eksisterende forhold.

Dispensationsmuligheder jf. 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.

Klageadgang jf. planloven

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



• • • • • = områdegrænse
 ————— = ejerlavsgænse



Lokalplan nr. G 107 i Ejby Kommune

Erhvervsområde ved Tårupvej / Tåruplundvej / Odensevej
 MATRIKULÆRE FORHOLD

J.nr.: 20018091 hh Målforhold 1: 1500 4. juli 2001

LIFA A/S Bredgade 91 5560 Aarup
 Tlf. 64433100 Fax 64433140 E-mail land@lifa.dk

Kontorer: AARUP ASSENS FREDERICIA KERTEMINDE MIDDELFART ODENSE RINGE

LOKALPLAN NR. G 107'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 udlægge et område til erhvervsformål.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortet på modstående side og omfatter en del af matr.nr. 1a Tårup By, Gelsted.
- 2.2 Lokalplanområdet forbliver i byzone.

§ 3 Arealanvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål for klasse 1 og 2 virksomheder jf. Miljøstyrelsens Håndbog om Miljø og Planlægning.
Klasse 1 virksomheder giver ikke anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og kan integreres med boliger.
Klasse 2 virksomheder giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser og kan indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.
- 3.2 Anvendelsen nævnt i stk. 1 omfatter ikke handel med dagligvarer.
- 3.3 Inden for området må højst forefindes / indrettes en bolig, der skal anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner og andre personer med lignende tilknytning.
- 3.4 Virksomhed inden for området skal overholde følgende vejledende støjgrænser for støjpåvirkning af omgivelserne i naboskel mod boligområdet, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984:
- | | |
|--------------------|---------------------------|
| mandag - fredag | kl. 07.00-18.00: 45 dB(A) |
| lørdag | kl. 07.00-14.00: 45 dB(A) |
| mandag - fredag | kl. 18.00-22.00: 40 dB(A) |
| lørdag | kl. 14.00-22.00: 40 dB(A) |
| søn- og helligdage | kl. 07.00-22.00: 40 dB(A) |
| alle dage | kl. 22.00-07.00: 35 dB(A) |

§ 4 Matrikulære forhold

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

§ 5 Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Adgangen til lokalplanområdet skal ske fra kommunevejene Tåruplundvej / Tårupvej som vist på kortbilaget bagest. Adgangen til lokalplanområdet kan dog tillige ske fra kommunevejen Gl. Odensevej for så vidt angår kørsel til boligen.
- 5.2 Der udlægges areal til parkeringspladser som vist på kortbilaget bagest.

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1 El-ledninger skal udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og udformning

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40 %.
- 7.2 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn.
- 7.4 Bebyggelse skal indrettes således, at det sikres, at det udendørs støjniveau ved naboskel i boligområder ikke overstiger 45 / 40 / 35 dB(A).
- 7.5 Der er tinglyst byggelinier langs Gl. Odensevej, Odensevej, Tåruplundvej og Tårupvej, hvorefter bebyggelse eller andre faste anlæg ikke må opføres nærmere vejmidterne end h.h.v. 10 m, 20 m, 12 m og 12 m. Påtaleberettiget er de respektive vejbestyrelser. Byggelinien skal respekteres, og lokalplanen udlægger ikke nogen større byggelinieafstand. På kortbilaget bagest er de byggelinieberørte arealer vist.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende (herunder blanke eller reflekterende).

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Der udlægges areal til beplantningsbæter med bredder på h.h.v. 5 m og 2 m som vist på kortbilaget bagest som vist på kortbilaget bagest. Beplantningsbættet skal være tæt og bestå af de på egnen naturligt hjemmehørende træer og buske.
- 9.2 Ubebyggede arealer i øvrigt skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 9.3 Belysning af færdselsarealer, parkeringspladser og udendørs arbejdspladsområder må kun udføres med en lyspunkthøjde over terræn på højst 5,0 m.

Vedtagelsespåtegninger:

Lokalplanen blev godkendt som forslag af Ejby kommunalbestyrelse den 25.10.01

p.k.v.


Claus Hansen
Borgmester


Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Lokalplanen blev endeligt vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 28.02.02

p.k.v.


Claus Hansen
Borgmester

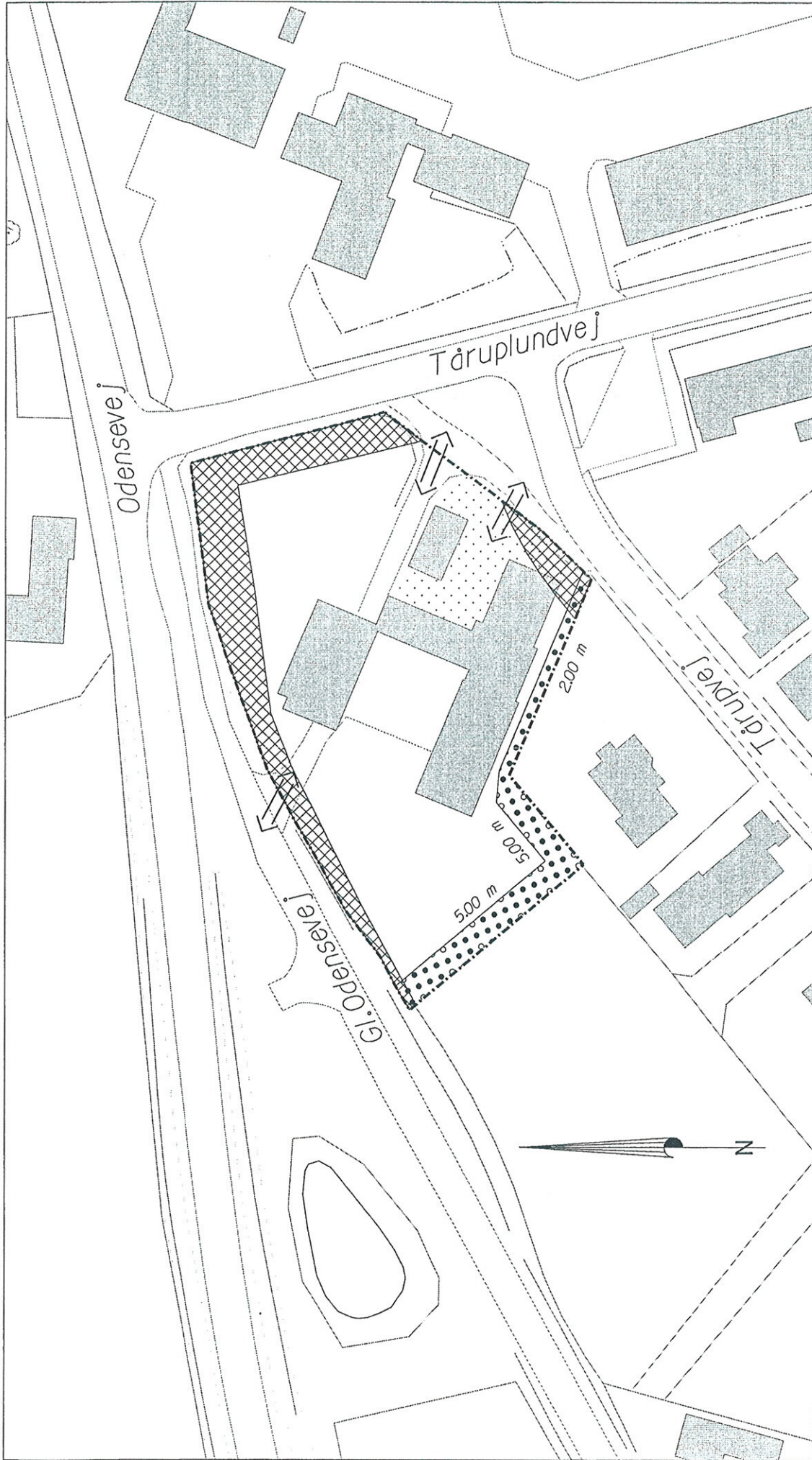

Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Lokalplanens endelige vedtagelse blev offentligt bekendtgjort den 13.03.2 i Torsdagsavisen

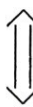
Om ændringer i forhold til forslaget: Teknisk ændring af rammeområdenummerering og indføjelse af afsnit om museumslov i redegørelse.

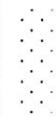
Om påtaleret og tinglysning: Påtaleretten tilkommer alene Ejby kommunalbestyrelse.

Tinglysningsdato:



Signaturforklaring:

-  = områdegænse
-  = overkørsel
-  = beplantningsbælte

-  = eksisterende bebyggelse
-  = areal, der skal friholdes for ny bebyggelse jf. tinglyste servitutter om byggelinier
-  = parkering



Lokalplan nr. G 107 i Ejby Kommune			
Erhvervsområde ved Tårupvej / Tåruplundvej			
Illustrationsplan			
J.nr.: 20018091 hh	Målforhold 1: 1000	6. juli 2001	
LIFA A/S Bredgade 91 5560 Aarup			
Tlf. 64433100 Fax 64433140 E-mail land@lifa.dk			
Kontorer:	AARUP ASSENS	FREDERICIA KERTEMINDE	MIDDELFART ODENSE RINGE

