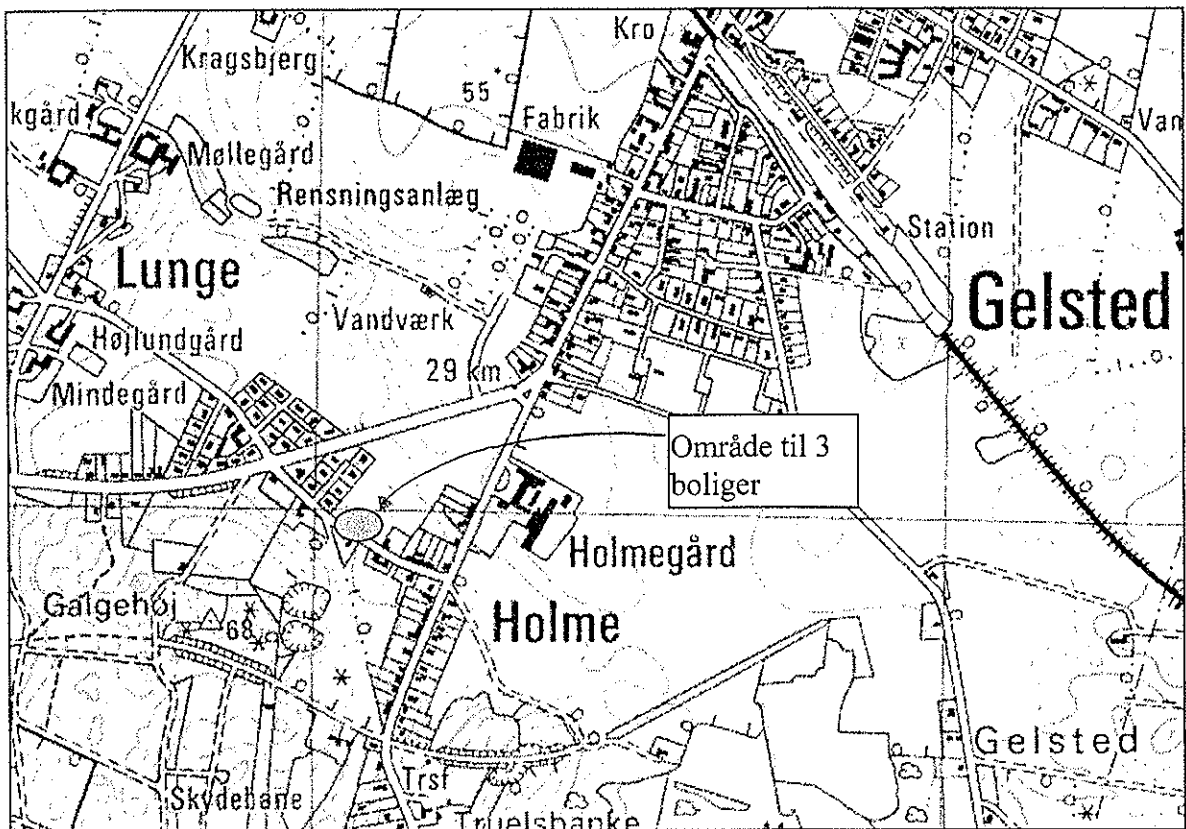




# EJBY KOMMUNE



## LOKALPLAN NR. G 116 FOR ET MINDRE BOLIGOMRÅDE I GELSTED

2003

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| <i>Hvad er en lokalplan</i>                                 | 3  |
| <i>Lokalplanens formål og indhold</i>                       | 4  |
| <i>Forholdet til anden planlægning for området</i>          | 5  |
| Kommuneplanen                                               | 5  |
| Regionplanen                                                | 5  |
| Lokalplaner                                                 | 6  |
| Spildevandsplanen                                           | 6  |
| Vandforsyning                                               | 6  |
| Varmeforsyning                                              | 6  |
| <i>Lokalplanens forhold til gældende lovgivning og støj</i> | 6  |
| Byggeloven                                                  | 6  |
| Affaldsdepotloven                                           | 7  |
| Museumsloven                                                | 7  |
| Anden lovgivning                                            | 7  |
| Støj fra skydebaner                                         | 7  |
| <i>Lokalplanens retsvirkninger</i>                          | 8  |
| <i>Bestemmelser for lokalplanen</i>                         | 10 |
| § 1 - Lokalplanens formål                                   | 10 |
| § 2 - Område og zonestatus                                  | 10 |
| § 3 - Områdets anvendelse                                   | 10 |
| § 4 - Vej- og sti forhold                                   | 11 |
| § 5 - Ledningsanlæg                                         | 11 |
| § 6 - Bebyggelsens omfang og placering                      | 12 |
| § 7 - Bebyggelsens ydre fremtræden                          | 12 |
| § 8 - Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse        | 13 |
| § 9 - Miljøforhold                                          | 13 |
| § 10 - Vedtagelsespåtegning                                 | 13 |

## Kortbilag

1. Lokalplanområdets afgrænsning og matrikulære forhold

## Hvad er en lokalplan

Et lokalplan kan kaldes en "lokal lov" eller regelsæt. Det er en "lov", som kan bidrage til at fremme en attraktiv udvikling eller modvirke uønskede udviklingstendenser på et éntydigt geografisk område. Det er imidlertid ikke hvad som helst, en lokalplan kan "lovgive" om. De emner en lokalplan må behandle er afgrænset, og fremgår af planlovens emnekatalog.<sup>1</sup> Emnerne er f.eks. "Ejendommens størrelse og afgrænsning", "Beliggenhed af spor og ledningsanlæg" og andre umiddelbart tekniske forhold.

Planen beskriver de fremtidige, fysiske forhold for et bestemt område. Hvis ejerne vil ændre på anvendelsen af deres ejendomme eller opfører et nyt byggeri, skal de rette sig efter lokalplanen. Eksisterende lovlige byggerier og anlæg bliver ikke berørt - kun fremtidige byggerier og anlægsarbejder.

En af styrkerne ved lokalplaner er, at det klart kan og bør fremgå, hvad man må, og hvad man ikke må. Grundejere og andre kender råderummet for deres handlinger, og naboer ved hvad de kan forvente. En lokalplan, som opfylder sit formål, kan derfor betragtes som en slags investeringssikkerhed.

En lokalplan skal udarbejdes, inden et større byggeri e.l. sættes i gang. Hensigten er at sikre en sammenhæng i planlægningen. En lokalplan kan også udarbejdes, når kommunalbestyrelsen synes, at det er nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

Lokalplanen er altså langt mere end et teknisk anliggende. En lokalplan skal ses som en slags praktisering af en given politik. De mere overordnede politiske ønsker fremgår af kommuneplanen, og lokalplanen skal være i overensstemmelse med den.

Lokalplanen skal offentliggøres som forslag for at sikre, at borgerne får kendskab til planen. Herved får de mulighed for øve indflydelse på lokalplanen. Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse tinglyses lokalplanen på de arealer, den omfatter, og har status som en lokal lov.

---

<sup>1</sup> Dette findes i planlovens §15 stk. 2

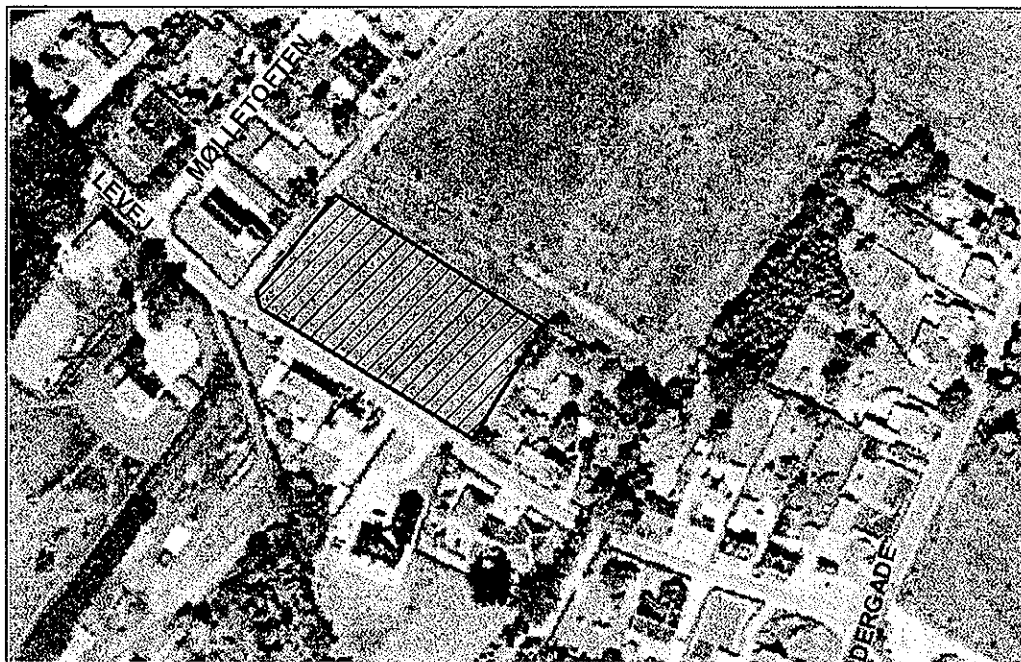
## Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen omfatter et område på ca. 3112 m<sup>2</sup>. Området indgår i den sydlige del Gelsted By, der er en af kommunens 4 centerbyer. Området er langs Møllevej, som er en del af Gelsteds eksisterende boligområde. Med vedtagelse af lokalplanen muliggøres etablering af boliger og dermed en boligmæssig huludfyldning af Møllevej.



*Figur 1 Det skal være muligt at etablere boliger på arealet –Her set langs Møllevej .*

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres området til byzone. Formålet er således at give mulighed for huludfyldning med opførelse af boliger på området og overføre området til byzone. Opførelsen af boliger på det lille areal udløser næppe lokalplanpligt, hvorimod en overførsel til byzone forudsætter lokalplan.



Figur 2 Her ses området, der er skraveret, fra luften.

## Forholdet til anden planlægning for området

### **Kommuneplanen**

Området er medtaget i *Kommuneplan 1997*, hvor området er benævnt B.2.9.

Området som lokalplan G 116 omfatter har følgende rammebestemmelser: "Området må anvendes til boligformål (åben-lav) og erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8½ meter over terræn. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Den del af området, der ligger i landzone, skal overføres til byzone."<sup>2</sup>

Lokalplanen medvirker til realisering af kommuneplanen.

### **Regionplanen**

I regionplan 2001-13 er Gelsted by udpeget som regional bymønsterby. Området er kommuneplanlagt fremtidig byzone.

Lokalplanområdet er i nærheden af eksisterende skov.

Lokalplanområdet er en del af større sammenhængende landskabsområder og konceptområde.

<sup>2</sup> Kommuneplan 1997, Rammebestemmelser for område B.2.9's zone 1.

Området indgår i et støjbelastingsområde, hvor støjbelastningen er dokumenteret til 70 dB(A) pga. nærliggende skydebane jf. hovedkort 5. Emnet støj behandles særskilt i lokalplanredegørelsen, hvoraf det vil fremgå at det på baggrund af en specifik støjundersøgelse er muligt at etablere boliger på området uden overskridelse af gældende støjvilkår for støjfølsom arealanvendelse.

### ***Lokalplaner***

Lokalplanens østlige grænse er mod lokalplan nr. 20 for et boligområde i Gelsted og mod nord er et lokalplanlagt område for et offentligt område i Gelsted, benævnt lokalplan G 101. Lokalplan G 101 giver mulighed for afvikling af Gelsted Marked. Markedet afholdes hvert år over flere dage med op til 40.000 besøgende og dertilhørende boder og forlystelsesarrangementer.

### ***Spildevandsplanen***

Området er medtaget i kommunens spildevandsplan.

Områdets fælles kloakering er udført.

### ***Vandforsyning***

Området forsynes fra privat alment vandværk i Gelsted.

Det er tilladt at opsamle regnvand og anvende det til eksempelvis toiletskyl.

### ***Varmeforsyning***

Området forsynes med naturgas.

Opførelse af energibesparende foranstaltninger, som for eksempel solfangere, anbefales etableret ved nybyggeri.

## **Lokalplanens forhold til gældende lovgivning og støj**

### ***Byggeloven***

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

### ***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. Det fremgår af bemærkningerne til 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 bebygges eller overgå til anden anvendelse, med mindre depotet frigives af Fyns amt til det pågældende formål.

### ***Museumsloven***

Af hensyn til eventuelle fortidsminder, der er omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001) skal Odense By's museer adviseres om byggemodning eller andre jordarbejder på stedet i god tid forud for igangsættelsen. Og 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 medføre en arkæologisk undersøgelse/registrering i.h.t. museumsloven. Ved eventuelle fund af fortidsminder skal Odense Bys Museer omgående underrettes. For at modvirke en situation med pludselige fund, kan der med fordel foretages en forundersøgelse på arealet forud for anlægsarbejdets opstart. Bygherren bedes kontakte Odense Bys Museer i så god tid som muligt forud for iværksættelse af anlægsarbejde på arealet.

### ***Anden lovgivning***

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

### ***Støj fra skydebaner***

Cirka 300 meter syd for lokalplanområdet ligger Gelsted Skytteforenings skydebane på Skyttevej 12. Skydebanen består af en 50 meter bane og en 200 meter bane. Skydebanen er miljøgodkendt den 20. august 1997.

De støjbidrag, som skydebanen påfører de kommende boliger i lokalplanområdet, skal overholde de støjgrænser, som efter Miljøstyrelsens nugældende skydebanevejledning bør fastsættes for en ny skydebane.

Støjgrænserne er:

70 dB(A) for 200 meter banen,  
65 dB(A) for 50 meter banen.

Støjgrænserne er bestemt ud fra de skydetider, som miljøgodkendelsen tillader.

Miljøcenter Fyn/Trekantområdet har beregnet, at skydebanens støjbidrag i lokalplanområdet er lavere end disse grænseværdier. Støjen fra skydebanen forhindrer derfor ikke, at der bygges boliger i lokalplanområdet.

Disse forhold er nærmere beskrevet i miljøcentrets ”Notat om skudstøj i lokalplanområde ved Møllevej 11, 5591 Gelsted” af 14. februar 2003. Notatet kan erhverves af Ejby Kommune.

### **Skovbyggelinien**

Lokalplanområdet og det påtænkte byggeområde er inden for skovbyggelinens grænse på 300 meter. Den planlagte bebyggelse skønnes ikke at tilsidesætte intentionerne med skovbyggelinien. Skovens værdi forringes ikke. Dels fordi skoven som landskabselement ikke vil blive ”skjult” for almenvellet af den påtænkte bebyggelse. Og dels fordi bebyggelsens omfang og fremtidige beboerantal er begrænset, hvorved skovens dyre- og planteliv ikke skønnes at blive belastet væsentligt. Derimod skønnes det, at skovens funktion som rekreativt område bedre udnyttes med udvidelsen af bebyggelsen/beboerantallet i det kommuneplanlagte boligområde.

### **Lokalplanens retsvirkninger**

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen vil lokalplanen blive tinglyst på de ejendomme, som planen omfatter.

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 indholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke ændre den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## **Bestemmelser for lokalplanen**

I henhold til lov om planlægning<sup>3</sup> fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område.

### **§ 1 - Lokalplanens formål**

#### **§ 1.1**

Lokalplanens formål er at:

- Udlægge området til boligområde med åben-lav bebyggelse
- overføre lokalplanområdet til byzone

### **§ 2 - Område og zonestatus**

#### **§ 2.1**

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nr.:

6du Lunge by, Gelsted samt alle parceller der efter d. 22. marts 2003 udstykkes eller overføres fra de nævnte ejendom.

#### **§ 2.2**

Området overføres til byzone fra landzone.

### **§ 3 - Områdets anvendelse**

#### **§ 3.1**

Inden for området må bebyggelsen kun bestå af åben-lav bebyggelse. Der må maksimalt opføres 3 boliger på området.

#### **§ 3.2**

Inden for området kan kommunalbestyrelsen tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

**at virksomheden drives af den, der bor på den pågældende ejendom,**

---

<sup>3</sup> Lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. sep. 2002, som ændret ved Lov nr. 440 af 10. juni 2003 om ændring af lov om planlægning (Byomdannelse).

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter som boligområde ikke brydes,  
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,  
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed, ud over ovennævnte.

#### **§ 4 - Vej- og sti forhold**

##### **§ 4.1**

Ved tilslutning til Møllevej (udkørsel fra området), etableres oversigtsarealer. Oversigtsareal er en bræmme på 2,5 meter målt fra vejkant.

##### **§ 4.2**

Inden for oversigtsarealerne må der ikke placeres genstande, hække eller andet med en højde på over 0,8 meter.

##### **§ 4.3**

Interne stier som renovationsarbejdere og postvæsen anvender i forbindelse med affaldshåndtering og postomdeling skal fra afhentnings- og afleveringssted til offentlig vej være plane, jævne og med kørefast underlag, som eksempelvis fliser, asfalt eller lignende.

#### **§ 5 - Ledningsanlæg**

##### **§ 5.1**

El-ledninger, telefonledninger o.l., må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.

##### **§ 5.2**

Såfremt kabelskabe anbringes bag skellinien mod vej, skal dette respekteres af grundejerne.

## **§ 6 - Bebyggelsens omfang og placering**

### **§ 6.1**

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 25 for den enkelte ejendom.

### **§ 6.2**

Bygninger må ikke have en højde på mere end 8½ meter over terræn. Boliger må ikke opføres med mere end 1½ etage.

### **§ 6.3**

En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1 m. over terræn (niveauplan).

### **§ 6.4**

Renovationsstativer og postkasser må kun placeres steder, hvor affaldshåndtering og postomdeling kan ske med sunde arbejdsstillinger med hensigtsmæssige arbejdsbevægelser og belastninger.

## **§ 7 - Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **§ 7.1**

Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelte tilfælde.

### **§ 7.2**

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Ved opførelse af solenergi huse kan kommunalbestyrelsen give dispensation.

### **§ 7.3**

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende. Der må kun males i jordfarver.

### **§ 7.4**

Affaldspladser, renovationsstativer og lignende skal anbringes eller afskærmes, så de ikke er synlige fra vejene. Anbringelse og renholdelse skal i øvrigt ske, så det ikke er generende for naboer.

### **§ 7.5**

Der må ikke opbevares skæmmende oplag som eksempelvis lastbiler, uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne samt større både og lignende på de enkelte grunde og på rabatter.

## **§ 8 - Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

### **§ 8.1**

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektiv varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

## **§ 9 - Miljøforhold**

### **§ 9.1**

Det er tilladt at opsamle regnvand og anvende det til eksempelvis toiletskyl.

### **§ 9.2**

Ved planlægning og disponering af bebyggelse og anlæg, samt ved materialevalg, skal der tages udgangspunkt i økologiske principper. Ved valg af materialer skal der tages hensyn til materialernes livscyklus, herunder energiforbrug til materialernes fremstilling, afgasning samt generelle hensyn til sundhed og velvære i øvrigt, samt til efterfølgende bygningsvedligeholdelse.<sup>4</sup>

## **§ 10 - Vedtagelsespåtegning**

Den 28.08.03 har Ejby kommunalbestyrelse vedtaget denne lokalplan som forslag. Forslaget er offentliggjort den 08.09.03 til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

P.k.v.

  
Claus Hansen  
Borgmester

  
Carl Sylvest  
Kommunaldirektør

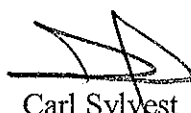
<sup>4</sup> Det kan anbefales at projekttere efter vejledningen "Miljørigtig projektering", der er udgivet af SBI.

Den 18.12.03 har kommunalbestyrelsen vedtaget planen endeligt, liste A (4) stemte imod.  
Lokalplanen blev offentliggjort som endelig vedtaget den 14.01.04.

P.k.v.



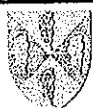
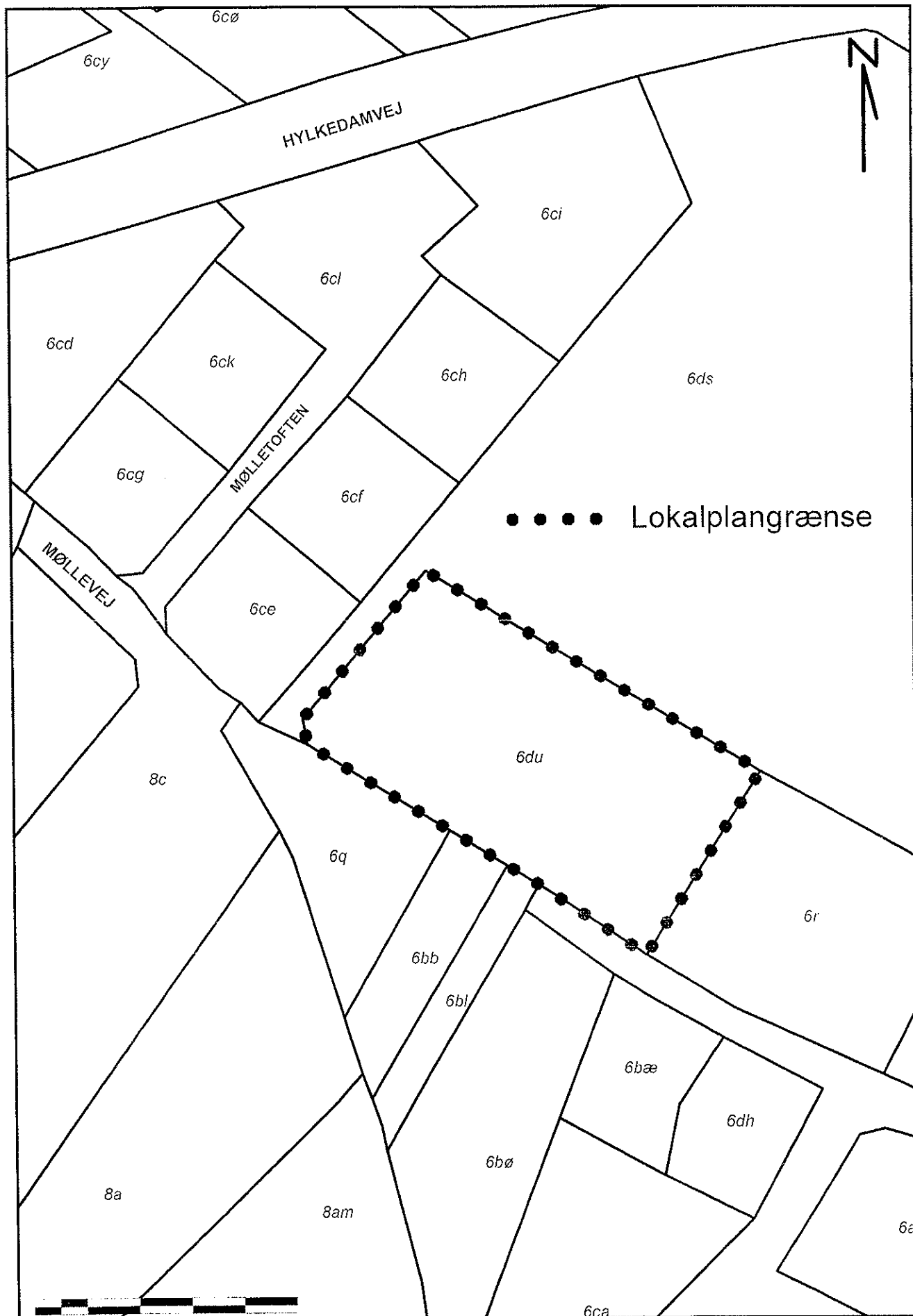
Claus Hansen  
Borgmester



Carl Sylvest  
Kommunaldirektør

Påtaleretten tilkommer kommunalbestyrelsen i Ejby.

Tinglyst 21.07.04



**EJBY KOMMUNE**  
TEKNISK AFDELING

Anlægsvej 4, 5592 Ejby  
Tlf. 63464600 Fax. 63464699

Projektsted: Matr. nr. 6du Lunge By, Gelsted  
Lokalplan G116

Sag om: Mindre Boligområde

Tegning: Matrikelkort

Dato: 15.08.2003

Mål: 1:1000

Init.: LE

Rev.: 6dl

J.nr.:

Tegn.nr.: 1