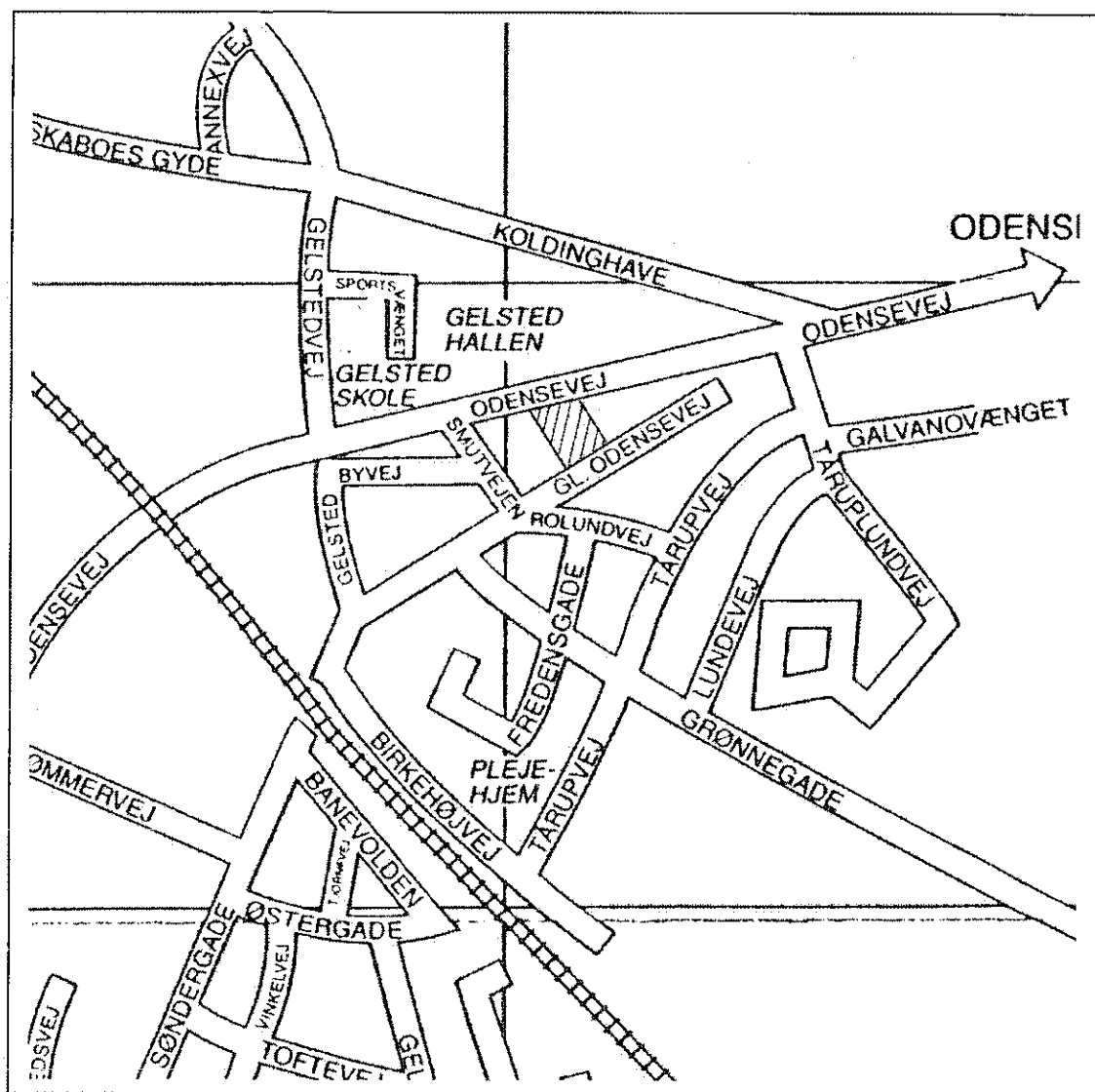


EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. G 119

FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GL. ODENSEVEJ
GELSTED

Lokalplan G 119

For et boligområde i GELSTED, Ejby Kommune

Indholdsfortegnelse:

	side
Hvad er en lokalplan	2
Redegørelse	
Beskrivelse af området	3
Beskrivelse af lokalplanen	3
Forholdet til anden planlægning for området	3
Lokalplanens forhold til gældende lovgivning	4
Lokalplan G 119	
§1 Lokalplanens formål	6
§2 Område og zonestatus	6
§3 Områdets anvendelse	6
§4 Matrikulære forhold	7
§5 Vej og stiforhold	7
§6 Bebyggelsens omfang og placering	7
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§8 Ubebyggede arealer	8
§9 Belysning og ledningsanlæg	9
§10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	9
§11 Eventuelle myndighedstilladelser	9
§12 Varige retsvirkninger	9
§13 Vedtagelsespåtegning	10

Kortbilag 1: Matrikulære forhold og områdeafgrænsning

Kortbilag 2: Illustrationsplan

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.

Redegørelse.

Lokalplanen omfatter et nyt mindre boligområde i Gelsted.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet er beliggende ved Gl. Odensevej i Gelsted.

Området er i dag ubebygget.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 0,5 ha.

Beskrivelse af lokalplanen

Området udlægges til tæt-lav boligbebyggelse.

Der kan opføres 4 dobbelthuse med i alt 8 boliger inden for området.

Det er intentionen at skabe et harmonisk boligområde med murede facader og tegl- eller betontagsten.

Området skal vejbetjenes med vejadgang fra Gl. Odensevej.

Forholdet til anden planlægning for området

Kommuneplanen

Området er medtaget i *Kommuneplan 1997*, hvor området er benævnt E.2.5.

Område E.2.5 giver mulighed for at etablere 1 bolig på den enkelte ejendom, (er udlagt til erhvervsområde).

Der er derfor udarbejdet kommuneplantillæg nr. 18 der muliggør nyt boligområde benævnt med B.2.13. Tillægget ophæver rammebestemmelserne for område E.2.5.

Tillægget gøres til genstand for behandling og offentliggørelse sideløbende med nærværende lokalplan.

Regionplan

I Regionplan 2001-13, er Gelsted by udpeget som regional bymønsterby.

Spildevandsplan

Området er medtaget i kommunens spildevandsplan.

Området er ikke kloakeret, men af spildevandsplanen fremgår det, at det skal fælleskloakeres.

Varmeplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens delvarmeplan, hvorefter området forudsættes forsynet med fjernvarme.

Vandforsyning

Området skal forsynes fra Gelsted-Tårup vandværk.

Lokalplanens forhold til gældende lovgivning

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- og jordarbejdet 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

Der er ikke registreret objekter af antikvarisk interesse indenfor det af lokalplanen omfattende 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 § 27 (Lov nr. 471 af 7. juni 2001). Ved eventuelle fund af fortidsminder skal Odense Bys Museer straks underrettes.

Støj

Støj fra vejtrafik

I henhold til Regionplan 2001-13 må der som hovedregel ikke udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse (helårsbeboelse incl. udendørs opholdsarealer) i områder, der er belastet med et støjniveau (som årsgennemsnit) over 55 dB(A) fra eksisterende eller planlagt trafik.

Tal oplyst fra Fyns Amt viser, at der ud for området er et støjniveau på 55 dB(A) fra vejtrafikken på landevejen Odensevej i en afstand på 20 m fra vejmidten, hvor der er hastighedsbegrænsning på 50 km/t.

Afstanden fra vejmidten til nærmeste byggefelt er 30 m, hvorfor boligerne incl. udendørs opholdsarealer i lokalplanområdet ikke belastes med støj på over 55 dB(A) fra vejtrafikken.

Støj fra virksomheder

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af virksomheder, der normalt hører hjemme i et boligområde. Virksomheder inden for området skal overholde støjkraevne for boligområder med 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 og søndag kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
I lokalplanområdet	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

Anden lovgivning

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

Lokalplan G 119 for et boligområde ved Gl. Odensevej, Gelsted

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000)
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 boligområde,
- at** fastsætte bestemmelser for områdets bebyggelse, beplantning og vej- og stiforløb, således at der sikres en hensigtsmæssig og harmonisk udnyttelse af området.

§2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 8a Gelsted by, Gelsted.
- Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 01.04.03 udstykkes fra den nævnte ejendom, der er vist på kortbilag.
- 2.2 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området udlægges til tæt-lav boligbebyggelse (Dobbelthuse). Der må max etableres 8 boliger.
- Kommunalbestyrelsen kan endvidere tillade at beboerne fra deres bolig, driver en sådan virksomhed som almindeligvis kan udøves i boligområder - f.eks. frisør-, læge-, tegnestue-, revisionsvirksomhed m.m..
- En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering, trafik eller på anden måde er til gene.
- Endvidere gælder følgende bestemmelser:
- Virksomheden skal drives af den, der bebor ejendommen.

- Ejendommens karakter af beboelsesejendom må ikke forandres og områdets karakter som boligområde må ikke brydes.

Aktiviteter indenfor området må ikke medføre støj som overskrider de vejledende grænseværdier for boligområder (45/40/35 dB(A)).

- 3.2 Mindst 10 % af hele området skal anvendes til grønt areal for hele bebyggelsen.
- 3.3 Der kan opføres transformerstationer og lignende tekniske anlæg, som er nødvendige for områdets forsyning. Anlæggene skal placeres og udformes under hensyntagen til områdets karakter.

§4

Matrikulære forhold

- 4.1 Ved eventuel udstykning skal bestemmelserne i §6 stk. 2 iagttages.

§5

Vej- og stiforhold

- 5.1 Området skal vejbetjenes fra Gl. Odensevej, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til interne veje og stier.
Veje udlægges i en bredde på 5 meter. Stier udlægges i en bredde på 3 meter.
- 5.3 Der skal anlægges parkeringsarealer svarende til 1,5 biler pr. bolig.

§6

Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området.
- 6.2 Ved eventuel udstykning må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25, dog kan der gives dispensation i henhold til §10a i Byggeloven.

- 6.3 Beboelsesbygninger skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter.
- 6.4 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter over eksisterende naturlige terræn, mål efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.5 På beboelsesbygninger skal tagenes vinkel med det vandrette plan være mellem 25° og 40°. Dog kan mindre bygningsdele samt garager/carporte og udhuse have en mindre taghældning.

§7

Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ydre bygningssider skal fremstå som mure af tegl eller være vandskurede og eventuelt malede murflader. Vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger kan dog udføres i andre materialer, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

Der kan, efter nærmere godkendelse fra kommunalbestyrelsen, gives tilladelse til at udføre dele af facader med anden beklædning.
- 7.2 Til tagmaterialer på beboelsesbygninger skal anvendes tegltagsten eller betontagsten.
- 7.3 Udhuse, garager, carporte og lignende skal udføres i harmonisk helhed med boligbebyggelsen.
- 7.4 Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Kommunalbestyrelsen skal give tilladelse i hvert enkelte tilfælde.

§8

Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og holdes fri for generende ukrudt. Grønne arealer skal desuden tilplantes med et miljøvenligt sigte d.v.s. flere træer og buske og mindre græs.
- 8.2 Der udlægges et grønt areal i princippet som vist på kortbilag 2. Arealet må ikke udstykkes til bebyggelse, men skal udlægges til grønt område.

§9

Belysning og ledningsanlæg

- 9.1 Elledninger, telefonkabler og andre forsyningsledninger må kun fremføres som jordkabler.
- 9.2 Belysning af veje og stier udføres som parkbelysning.

§10

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er opført støjvold af jord mod Odensevej.

§11

Eventuelle myndighedstilladelser

- 11.1 Byggearbejder må ikke påbegyndes før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.

§12

Varige retsvirkninger

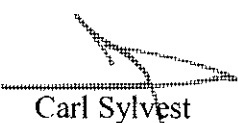
- 12.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må det område, der er omfattet af planen, kun bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jævnfør planlovens § 18.
- 12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte 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.

§13
Vedtagelsespåtegninger:

Lokalplanen blev godkendt som forslag af Ejby kommunalbestyrelse d.
28.05.03. Offentliggørelsen fandt sted i Torsdagsavisen den 11.06.03.

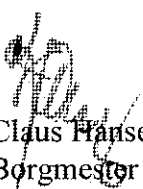
p.k.v.

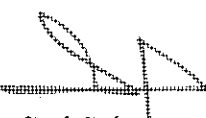

Claus Hansen
Borgmester


Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Lokalplanen blev endeligt vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den
30.10.03.

p.k.v.


Claus Hansen
Borgmester


Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Den endelige vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 05.11.03

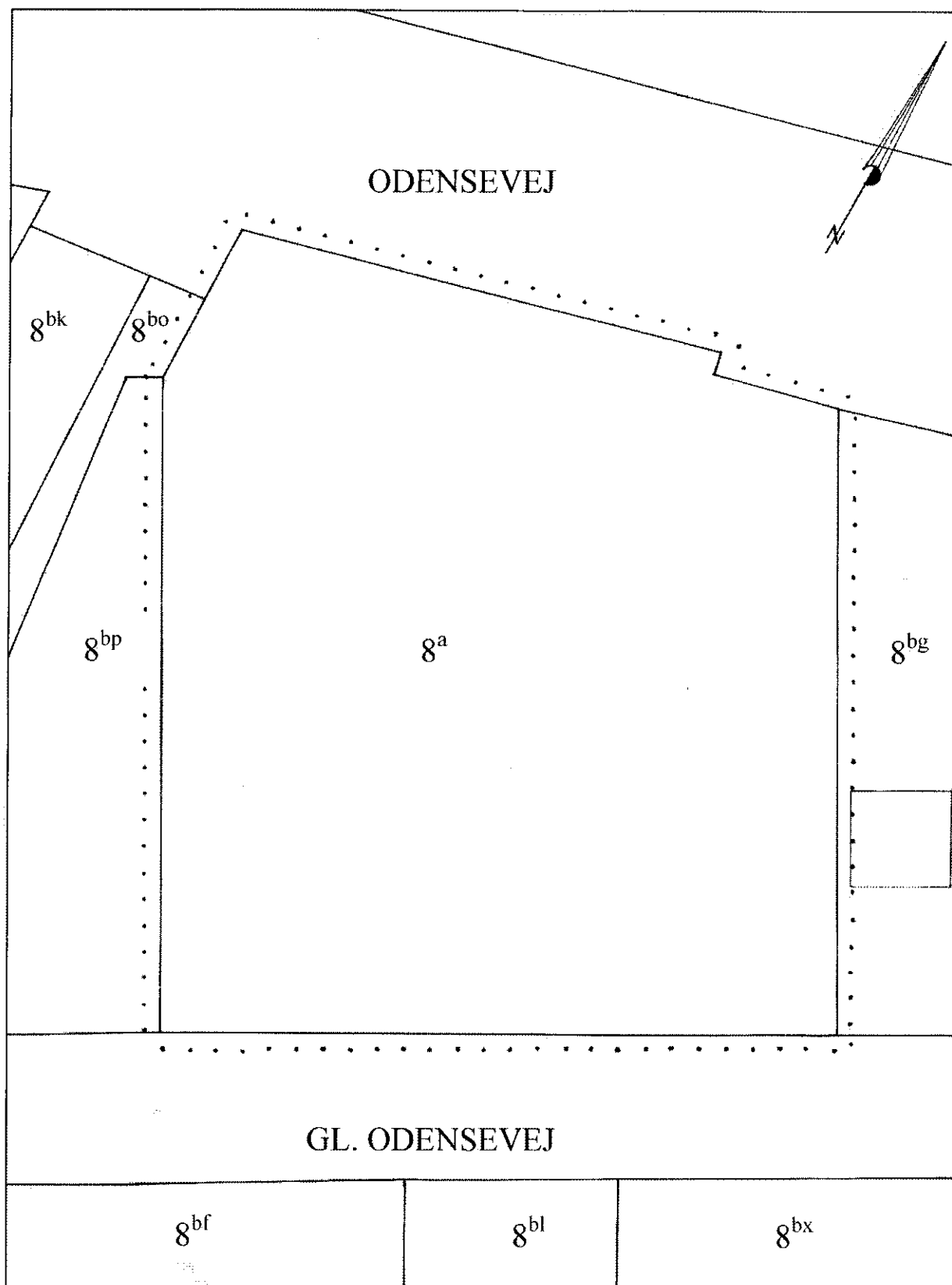
Justeringer foretaget i den endeligt vedtagne plan

I fremlæggelsesperioden indgik der konstruktive forslag, der er indarbejdet i den endeligt vedtagne plan. De mindre væsentlige ændringer består af følgende suppleringer: Fællesarealer udlægges til grønt område i stedet. Følgende paragraf er tilføjet : "10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er opført støjvold af jord mod Odensevej"

Om påtaleret og tinglysning:

Påtaleretten tilkommer alene Ejby kommunalbestyrelse.

Tinglysningsdato: 2003.

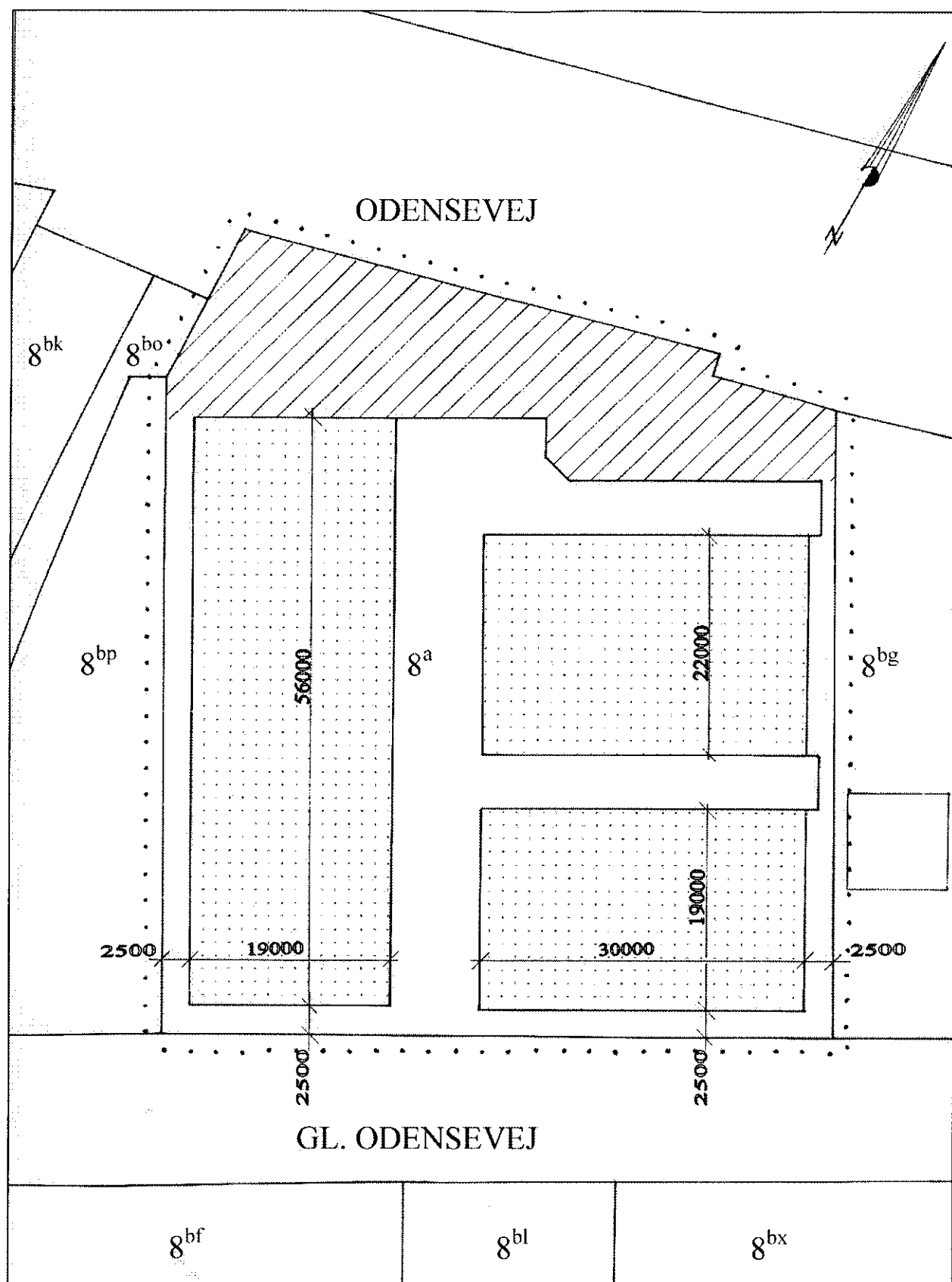


KORTBILAG 1 TIL LOKALPLAN NR. G119
FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GL. ODENSEVEJ, GELSTED

Matr. nr. 8^a Gelsted by, Gelsted

..... Lokalplangrænse

Mål 1 :500



KORTBILAG II TIL LOKALPLAN NR. G119 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GL. ODENSEVEJ, GELSTED

Matr. nr. 8^a Gelsted by, Gelsted

Mål 1 :500

..... Lokalplangrænse
 ///// Grønt område
 :::::::::: Byggefelt

