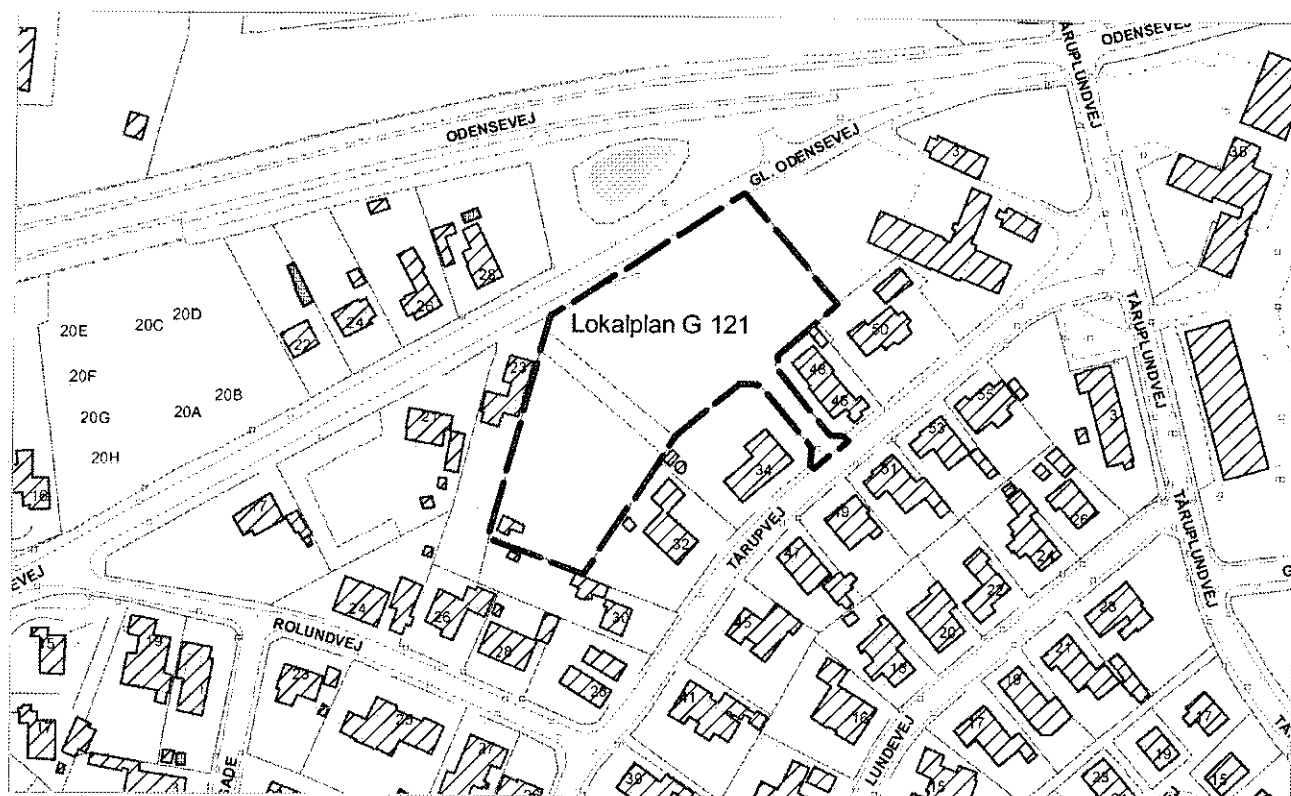




EJBY KOMMUNE 2005



Lokalplan G 121

– For et mindre boligområde i Gelsted ved Gl. Odensevej



Ejby Kommune, Anlægsvej 4, 5592 Ejby, Tlf. 63 46 46 00

<i>Hvad er en lokalplan</i>	2
<i>Lokalplanens formål og indhold</i>	2
<i>Lokalplanarealets placering</i>	3
<i>Forholdet til anden planlægning for området</i>	4
Kommuneplanen	4
Regionplanen	5
Spildevandsplanen	5
Vandforsyning	6
Varmeforsyning	6
<i>Lokalplanens forhold til gældende lovgivning</i>	6
Byggeloven	6
Affaldsdepotloven	6
Museumsloven	6
Anden lovgivning	6
<i>Lokalplanens midlertidige retsvirkninger</i>	6
<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	7
<i>Bestemmelser for lokalplanen</i>	8
§ 1 - Lokalplanens formål	8
§ 2 - Område og zonestatus	8
§ 3 - Arealanvendelse	8
§ 4 - Udstykning	9
§ 5 - Parkerings-, Vej- og stiforhold	9
§ 6 - Ledningsanlæg	10
§ 7 - Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 8 - Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9 - Ubebyggede arealer og friarealer	12
§ 10 - Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	12
§ 11 - Servitutter	13
§ 12 - Vedtagelsespåtegning	13

Kortbilag

1. Lokalplanområdets afgrænsning og matrikulære forhold
2. Veje, stier og parkeringsforhold
3. Principskitse for tæt-lav bebyggelse

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.¹ 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 slags praktisering af en given politik. De mere overordnede politiske ønsker fremgår af kommuneplanen, og lokalplanen skal være i overensstemmelse med den.²

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.

Lokalplanens formål og indhold

Denne lokalplans formål er at give mulighed for etablering af tæt-lavt boligbyggeri på ejendommene matr.nr. 1-ak, 1-ac, 1-ab, 1-aa og 1-z samt en del af matr.nr. 1-a alle Tårup By, Gelsted.

¹ Dette findes i planlovens §15 stk. 2

² Denne lokalplan er ikke i overensstemmelse med Ejby Kommuneplan 1997. Derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 6500 m². Arealet har oprindeligt været tiltænkt parcelhusbyggeri i form af åben-lavt byggeri, men der har ikke vist sig interesse for bebyggelse af arealet med parcelhuse. Arealet har således henligget som ubebygget areal siden udstykning.

I det omfang tæt-lavt byggeri ikke opføres på lokalplanarealet, kan åben-lav byggeri fortsat realiseres indenfor nærværende lokalplans bestemmelser. Nærværende lokalplan lægger op til opførelse af op til 14 tæt-lave boliger indenfor lokalplanområdet

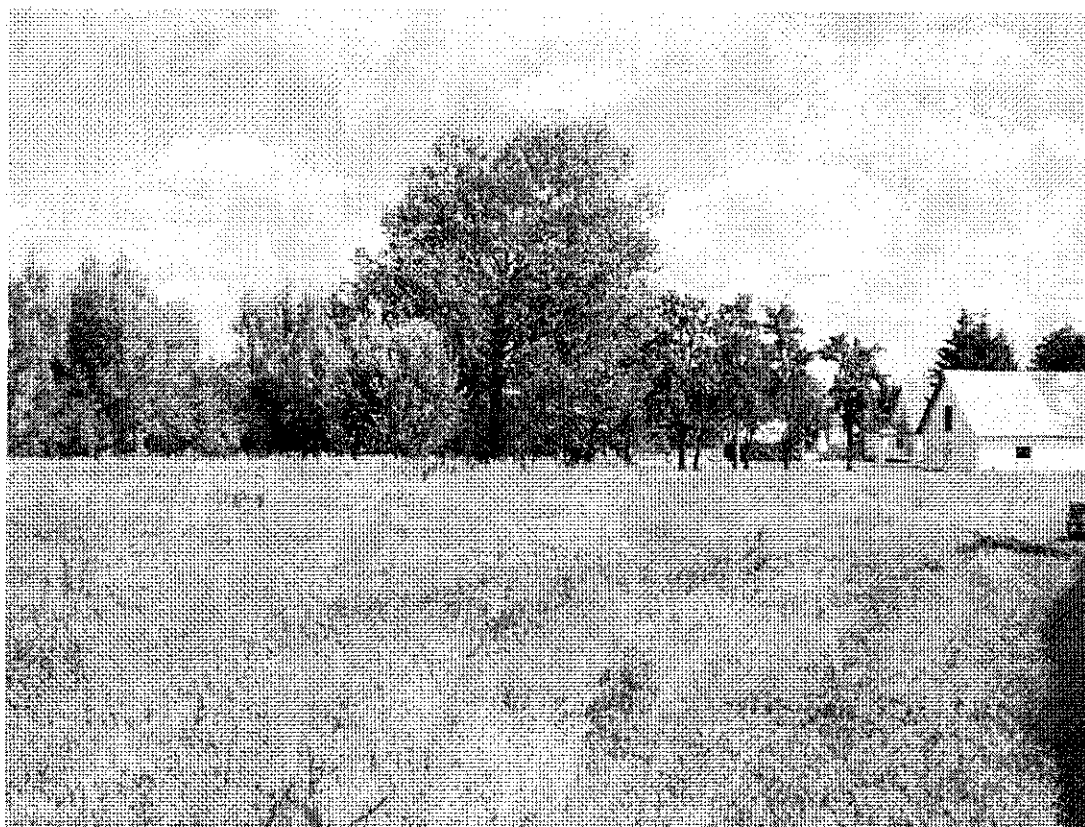
Nærværende lokalplan fastsætter bestemmelser for arealanvendelsen indenfor lokalplanområdet, udstykning, vej- og parkeringsforhold, ledningsanlæg, bebyggelsens omfang og placering, ubebyggede arealer samt forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse på lokalplanområdet.

Lokalplanarealets placering

Lokalplanarealet grænser mod nord op til kommunevejen Odensevej.

Mod nordvest grænser arealet op til en erhvervsjendom som kan udnyttes til klasse 1 og 2 virksomheder (virksomheder som kun giver anledning til ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser og som kan indpasses i boligområder).

Mod syd og øst grænser lokalplanarealet op til eksisterende boligområder.



Lokalplanarealet set fra syd mod nord.



Lokalplanarealet grænser tæt op til et eksisterende boligområde bebygget med parcelhuse

Forholdet til anden planlægning for området

Kommuneplanen

Området er medtaget i *Kommuneplan 1997*, hvor området er benævnt B.2.8

I kommuneplanen er fastsat flg. Rammebestemmelser for lokalplanarealet:

Anvendelse: Området udlægges til boligformål og til enkelte offentlige formål til betjening af boligområdet. Boligbebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse (parcelhuse) samt af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse, kædehuse, klyngehuse og lign.)

Bebyggelsesregulering: Bebyggelsesprocenten for de arealer der anvendes til åben-lav boligbebyggelse samt til offentlige formål, må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocenten for de arealer, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, må ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.

Bygningshøjden må ikke overstige 8.5 m over terræn.

Dersom en del af arealet bliver bebygget med åben-lav boligbebyggelse, skal dette areal udgøre et samlet hele.

Dersom en del af arealet bebygges med tæt-lav boligbebyggelse, skal dette areal udgøre et samlet hele.

Friareal: Mindst 10 % af arealerne indenfor området skal anvendes til større samlede friarealer fælles for området.

Veje: Veje indenfor området skal udformes som "§ 40" veje.

Andet: Ingen ejendom må udstykkes før der foreligger en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan for området som helhed.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplaner

Regionplanen

I regionplan 2001-2013's bilag A om regionale bymønsterbyer er området farvelagt. Da området allerede er overført til byzone, er lokalplanen ikke i strid med regionplanlægningen, for så vidt angår byvæksts placering.

Regionplanen bestemmer, at der i forbindelse med kommune- og lokalplanlægning skal redegøres for de støjmessige forhold ved udlæg af nye arealanvendelser, ligesom planerne skal indeholde en egentlig dokumentation, når der er begrundet tvivl om overholdelse af regionplanens støjkrav.

Af regionplanen fremgår at boligområdets friarealer ikke må belastes af et større støjtryk end 55 dB(A). Idet lokalplanarealet er beliggende for enden af en lukket kommunevej skønner Ejby kommunes kommunalbestyrelse at lokalplanarealet ikke belastes af et støjtryk på mere end 55 dB(A), hvorfor der ikke udarbejdes en egentlig støjredegørelse. Da erhvervsjendommen mod nordvest alene kan anvendes til klasse 1 og 2 virksomhed, hvor støjen fra virksomheden er normeret til et maksimalt niveau på 45 dB(A) jfr. lokalplan G107, giver virksomheden på nabogrunden heller ikke anledning til udarbejdelse af en støjredegørelse for lokalplanarealet.

Spildevandsplanen

Området er medtaget i kommunens spildevandsplan.

Området skal separatkloakeres til offentligt spildevandsanlæg..

Vandforsyning

Området vandforsynes ved privat almen vandforsyning.

Varmeforsyning

Området skal forsynes med naturgas eller fjernvarme.

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- eller jordarbejder inden for lokalplanområdet konstateres et depot eller en forurening af jorden, skal arbejdet standses i henhold til affaldsdepotlovens § 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 omfattede 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 medføre en arkæologisk undersøgelse/registrering i.h.t. Museumslovens § 26 (Lov nr. 291 af 6 juni 1984). Ved eventuelle fund af fortidsminder skal Odense Bys Museer straks underrettes.

Anden lovgivning

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

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan

byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen af forslaget.

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 indeholdt 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 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område.

§ 1 - Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

Stk. 1

At udlægge området til boligområde til bebyggelse med op til 14 tæt-lave boliger, herunder:

At fastsætte bestemmelser for områdets arealanvendelse

At fastsætte bestemmelser for områdets udstykning

At fastsætte bestemmelser for områdets parkerings-, vej og stiforhold

At fastsætte bestemmelser for områdets ledningsanlæg

At fastsætte bestemmelser for områdets bebyggelses omfang og placering

At fastsætte bestemmelser for områdets bebyggelses ydre fremtræden

At fastsætte bestemmelser for områdets ubebyggede arealer og friarealer

At fastsætte bestemmelser for forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

At fastsætte bestemmelser for miljøforhold

Stk. 2

I det omfang tæt-lavt byggeri ikke er muligt at realisere, skal lokalplanen fastsætte bestemmelser for lokalplanarealets anvendelse til åben-lav bebyggelse

§ 2 - Område og zonestatus

Stk. 1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nr.: 1-ak, 1-ac, 1-ab, 1-aa og 1-z samt en del af matr.nr. 1-a alle Tårup By, Gelsted.

samt alle parceller der efter d. 13. september 2004 er udstykket/udstykket/overføres fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2

Området er beliggende i byzone.

§ 3 - Arealanvendelse

Stk. 1

Inden for lokalplanområdet må bebyggelsen kun bestå af åben-lav bebyggelse (parcelhuse) eller af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse, kædehuse, klyngehuse, gårdhuse eller lignende).

Tæt-lav bebyggelse kan opføres i henhold til den i kortbilag 3 viste principskitse.

Stk. 2

Indenfor lokalplanarealet 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 bebor den pågældende ejendom,

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.

Stk. 3

Der må ikke foretages bygge eller anlægsarbejder før der er foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

§ 4 - Udstykning

Stk. 1

Ved udstykning af lokalplanarealet til tæt-lav bebyggelse fastsættes mindste grundstørrelse til 350 m² incl. andele i fællesarealer. Fællesarealer udgøres af veje, stier samt fælles friarealer indenfor lokalplanområdet

Stk. 2

Ved udstykning af lokalplanarealet til åben-lav bebyggelse fastsættes mindste grundstørrelse til 550 m² eksklusive andele i fællesarealer. Til grunden kan medregnes privat fælles vejareal og stiareal som ligger indenfor den enkelte grund.

§ 5 - Parkerings-, Vej- og stiforhold

Stk. 1

Vejene indenfor lokalplanarealet udlægges i følgende bredde:

Vejforløb A-B jfr. kortbilag 2 udlægges i 6.00 m bredde

Vejforløb B-C jfr. kortbilag 2 udlægges i 5.00 m bredde

Vejforløb C-D jfr. kortbilag 2 udlægges i 2.80 m bredde

Vejarealet optages som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.
Vejforløbet A-D anlægges med fast belægning.

Stk. 2

Interne boligstier, som fungerer som eneste vejadgang for boliger, udlægges i en bredde af minimum 1.8 m.

Stk. 3

Der skal etableres parkeringspladser indenfor lokalplanarealet svarende til 1.5 p-plads pr. boligenhed

Parkeringspladser kan etableres helt eller delvist på vejareal

Stk. 4

Der skal anlægges og markeres en handicap p-plads for hver 15 p-pladser.
Handicap p-pladser skal have en minimumsbredde på 3.50 m og en minimumslængde på 7.50 m

Stk.5

Adgangen til p-areal må ikke have et niveauspring på over 2.5 cm af hensyn til handikappede.

Stk. 6

Kantsten og lignende udlignes med en max. stigning på 1:10

Stk. 7

Niveauforskelle i adgangsarealer skal udlignes i terræn eller ved rampe.
Ramper må have en maksimal stigning på 1:20. Ramper udføres med jævn skridhæmmende belægning.

Stk. 8

Lokalplanarealet vejforsynes fra Odensevej som vist på kortbilag 2.

§ 6 - Ledningsanlæg

Stk. 1

Eventuelle nye elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.

Stk. 2

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

§ 7 - Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 % indenfor lokalplanarealet som helhed.

Stk. 2

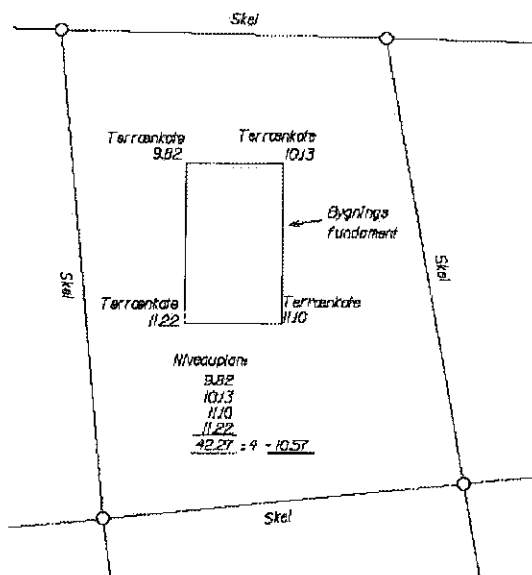
Ved udstykning af parceller til åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten indenfor den enkelte ejendom ikke overstige 25 %

Stk. 3

Bygninger må maksimalt opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage

Stk. 4

Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflader må gives en højde, der overstiger 8,5 m over et niveauplan som beregnes som gennemsnitskoten i bygningens 4 hovedhjørner (se figur).



Beregning af niveauplan

§ 8 - Bebyggelsens ydre fremtræden**Stk. 1**

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

Stk. 2

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

Stk. 3

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende. Bebyggelsens udseende skal tilstræbes den stedlige bygestil.

§ 9 - Ubebyggede arealer og friarealer

Stk. 1.

Kommunalbestyrelsen kan stille krav om fremlæggelse af en beplantningsplan langs veje og stier, inden der gives tilladelse til ibrugtagning af nye boliger indenfor lokalplanområdet

Stk. 2

Belysning indenfor området på vej og sti må kun etableres som parkbelysning. Max. lyspunkthøjde over færdig terræn 3 m.

Stk. 3

Der skal udlægges fælles friarealer indenfor lokalplanområdet svarende til 10 % af lokalplanområdets samlede areal.

Stk. 4

I beregningen af friarealers areal kan indgå stiarealer som er udlagt i 2.5 m bredde.

Stk. 5

Oplagring af materialer skal afskærmes.

§ 10 - Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Stk. 1

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektiv varmforsyningsanlæg i form af enten naturgas eller fjernvarme. Alle boliger indenfor lokalplanarealet skal tilsluttes samme type varmforsyning.

Stk. 2

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for alle boligejere indenfor Lokalplanområdet, når højest 6 boliger indenfor lokalplanområdet er taget i brug.

Stk. 3

Grundejerforeningen varetager driften og vedligeholdelse af lokalplanområdets veje, stier og fælles friarealer

Stk. 4

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Ejby kommunes kommunalbestyrelse.

Stk. 5

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser på 45/40/35 dB(A) overholdes i lokalplanområdet i henholdsvis dag, aften og natperioden.

§ 11 - Servitutter

Stk. 1.

Lokalplanen fortrænger tilstandsservitutter som er uforenelige med lokalplanen.

§ 12 - Vedtagelsespåtegning

Den 28.10.2004 har Ejby kommunalbestyrelse vedtaget denne lokalplan som forslag. Forslaget er offentliggjort i torsdagsavisen den 03.11.04 til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

P.k.v.

Erling Justesen
Viceborgmester

Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Den 09.03.05 har kommunalbestyrelsen offentliggjort lokalplanen som endelig vedtaget i Torsdagsavisen.

P.k.v.

Erling Justesen
Viceborgmester

Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Påtaleretten tilkommer kommunalbestyrelsen i Ejby.

Justering i den endeligt vedtagne plan på baggrund af indsigelser.

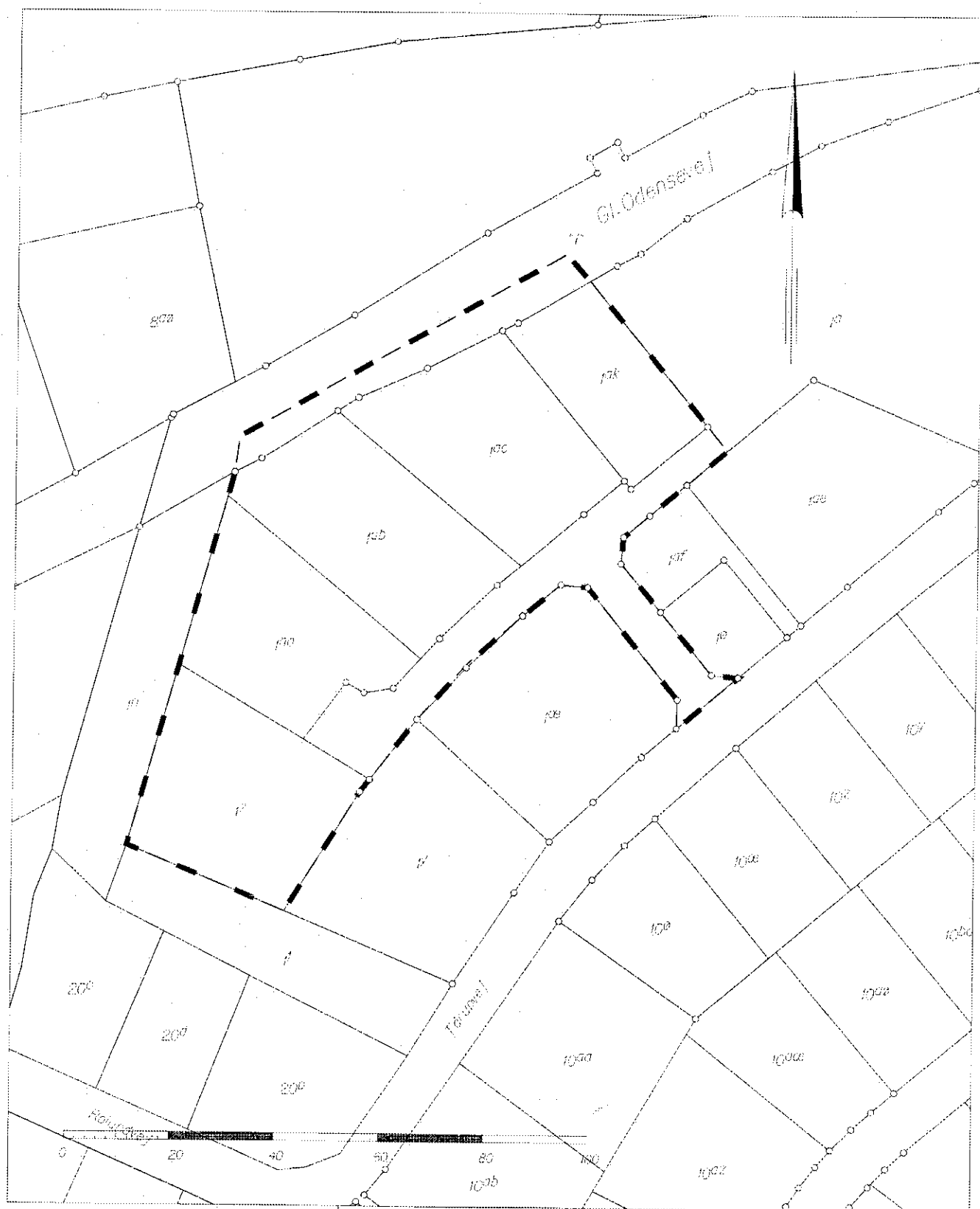
Der indføres justeringer i lokalplanen som foreslået af Fyns Amt og Odense Bys Museer. Planen vedtages endeligt med nedenstående tilføjelser.

§3 Stk. 3

Der må ikke foretages bygge eller anlægsarbejder før der er foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

§ 10 Stk. 5

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser på 45/40/35 dB(A) overholdes i lokalplanområdet i henholdsvis dag, aften og nat perioden.



— — Lokalplangrænse

Kortbilag 1

Matrikulære forhold på lokalplanarealet

Matr.nr. 1-aa, 1-ab, 1-ac, 1-ak, 1-z samt del af 1-a

Tårup By, Gelsted

J.nr.: 048163-pb

Dato: 8. sep. 2004

Målf.: 1: 1000



LANDINSPEKTØRERNE
HVENEGAARD & MEKLENBORG A/S
Torvegade 10, 5600 Pårup, tlf. 62 91 10 00 fax 62 91 10 76

Landinspektør



Kortbilag 2

Principalskitse

J.nr.: 048163-pb

Dato: 8.9.2004

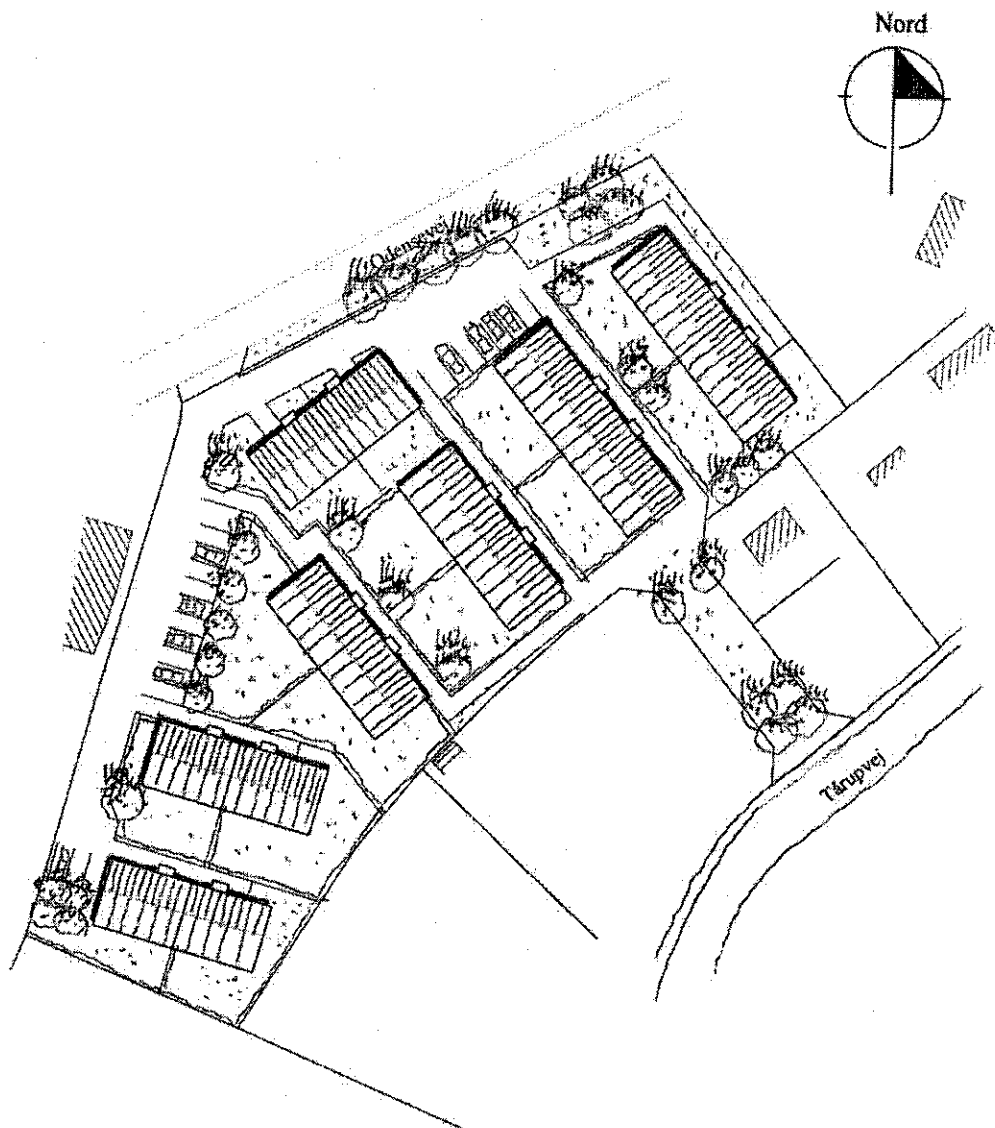
Målf.: 1: 500

Kortbilag2



LANDINSPEKTØRERNE
HVENEGAARD & MEKLENBORG A/S
Tårupgade 1C, 5250, København III 65 51 10 50 - 194 52 81 10 16

Landinspektør



SITUATIONSPLAN, mål 1:1000

Arkitekt m.a.a
KARL C. ROSENBERG RASMUSSEN A/S ♦
Algade 83,
5500 Middelfart

T 64 41 85 22
www.kcrr.dk

F 64 41 85 12
post@kcrr.dk

Dato - 06.09.2004.