



Middelfart
KOMMUNE

Østergade 9-11 · DK-5500 Middelfart · Tlf. +45 8888 5500 · Fax +45 8888 5501 ·
middelfart@middelfart.dk



Lokalplan G 125

- Gelstedparken, et boligområde ved Gelsted Skole

HVAD ER EN LOKALPLAN?	3
REDEGØRELSE	5
BAGGRUND	5
BESKRIVELSE AF OMRÅDET	5
BESKRIVELSE AF LOKALPLANEN	7
FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING FOR OMRÅDET	8
REGIONPLANEN	8
KOMMUNEPLANEN	8
ANDRE PLANER – LOKALPLAN 28	10
SPILDEVANDSPPLAN	10
VARMEPLAN	10
VANDFORSYNING	10
BYGGELOVEN	10
AFFALDSDEPOTLOVEN	10
MUSEUMSLOVEN	11
STØJ	11
ANDEN LOVGIVNING	13
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	14
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	14
MILJØVURDERING / RAPPORT	14
BESTEMMELSER FOR LOKALPLAN G 125	16
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	16
§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	16
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	17
§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD	17
§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD	18
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	19
§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	19
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER	20
§ 9 BELYSNING OG LEDNINGSANLÆG	20
§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE	21
§ 11 GRUNDEJERFORENING FOR GELSTEDPARKEN	21
§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	21
§ 13 EVENTUELLE MYNDIGHEDSTILLADELSER	21
VEDTAGELSESPÅTEGNINGER	22
Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	
Kortbilag 2: Illustrationsplan	
Kortbilag 3: Udstykningsplan for området	
Kortbilag 4: Arealer, der ikke umiddelbart må bruges til støjfølsom arealanvendelse	

Hvad er en lokalplan?

Et lokalplan kan kaldes en slags "lokal lov". Det er en "lov", som kan 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.

Det ville imidlertid være misvisende at tro, at en lokalplan kun er et teknisk anliggende. En lokalplan skal ses som slags praktisering af en given politik. Skal der være få og store parcelhusgrunde, skal der være mange og små rækkehuse, skal der være en blanding af boligtyper og størrelser? Det er bare nogle af de spørgsmål, der kan besvares i en lokalplan. De mere overordnede politiske ønsker fremgår af kommuneplanen, og lokalplanen skal være i overensstemmelse med den.²

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.

¹ Dette findes i planlovens §15 stk. 2

² Denne lokalplan er udarbejdet i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2004, der har været i offentlig høring og afventer den endelige behandling.

Lokalplanen skal offentliggøres som forslag for at sikre, at borgerne får kendskab til planen. Herved får de mulighed for at 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.

Redegørelse

Lokalplanen omfatter et mindre boligområde ved Gelsted Skole, Gelsted by.

Baggrund

Da der er ved at være udsolgt i de eksisterende og attraktive boligområder i Gelsted, er der efterspørgsel på et nyt boligområde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Området, der omfattes af denne lokalplan, er et attraktivt område for boligudvikling.

Området er bebygget med et tidligere alderdomshjem og ældreboliger. Området er udlagt til "offentlige formål" i lokalplan 28 samt kommuneplan 2004. Da de kommende boliger sigter mod en bred skare af brugere, og ikke kun "offentlige formål" skal der udarbejdes et nyt plangrundlag, hvor der i formålsbestemmelsen står "Boligformål". Det nye plangrundlag skal muliggøre, at de allerede etablerede boliger ikke alene kan tjene offentlige formål såsom alderdomshjem og plejeboliger, men også egentlige boligformål. En del af bebyggelsen er bygget til normalt boligformål, mens en anden del blot skal ombygges for bedre at kunne opfylde et normalt boligbehov, og endelig åbnes der op for bygning af nye boliger i området. Bygningsmassen skal fortsat anvendes til boliger, hvilket fremgår af lokalplanens formål, nemlig boligformål.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Gelsted by. Lokalplanområdet er grænset op til omfartsvejen i Gelsted og er beliggende over for Gelsted Skole. Der er regionaltogetsforbindelser fra Gelsted Station samt busforbindelser til og fra nabobyerne.

Gelsted by indeholder en række servicefaciliteter, og er sikret et vist serviceudbud som et af kommunens lokalcentre.

Området er i dag et bebygget areal på 8889 m², der er beliggende i byzone. Området har tidligere været benyttet som alderdomshjem og plejeboliger.



Figur 1 Den eksisterende bygningsmasse har været bygget til og har været anvendt til boliger.

Nedenstående luftfoto illustrerer områdets placering – tæt på Gelsted skole, centrum, station og grønne arealer.



Figur 2 Lokalplanområdet er tæt på – det hele.

Beskrivelse af lokalplanen

Området udlægges til åben-lav og tæt lav boligbebyggelse.

Området er opdelt i område A og B.

Bebyggelsesprocenten for området er 40 for både område A og B.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

Det er intentionen at skabe et harmonisk boligområde med facader opmuret i kendte og gennemprøvede materialer.

Området skal vejbetjenes med en vejadgang fra Gelstedvej. Der kan ikke ske vej- eller stitilslutning til Odensevej.

Interne veje skal anlægges, så hastigheden naturligt nedsættes, af trafiksikkerhedsmæssige årsager, da vejarealet skal benyttes af såvel gående som kørende trafik.

Forholdet til anden planlægning og lovgivning for området

Regionplanen

Lokalplanens område er udlagt som nuværende regional bymønsterby i byzoneområde i Regionplan 2005.

Ifølge Regionplan 2005's hovedkort 5 er lokalplanområdet formodentlig støjbelastet med mere end 60 dB(A). Emnet støj er behandlet særskilt i denne lokalplan.

Kommuneplanen

Området er i Gelsted by. Gelsted by er lokalcenter, hvilket betyder, at der kan forventes et vist udbud af servicefaciliteter.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2004. I Kommuneplan 2004 er lokalplanområdet udlagt til offentlige formål og ikke boligområde. Derfor er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2004, der følger denne lokalplan rent procesmæssigt. Det vil sige at begge planer sendes i offentlig høring samtidig.

I forslag til kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2004 er der opstillet følgende rammebestemmelser.

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1 FOR:

Rammeområde **B.2.16 (v/Gelsted Skole)**

Anvendelse

Området udlægges til boligformål og til enkelte offentlige formål (institutioner for børn, unge og ældre). Boligbebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse (parcelhuse) samt af tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse, kædehuse, klyngehuse og lign.).

Bebyggelsesregulering

Bebyggelsesprocenten for området som helhed, må ikke overstige 40.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.

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

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

Veje

Veje inden for området skal udføres som "§ 40" veje.

Andet

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

Friareal

Mindst 7 % af arealerne inden for området skal anvendes til større, samlede friarealer fælles for området.

Zonestatus

Området er i byzone.

Planer

Området er omfattet af forslag til lokalplan G125.

Af Kommuneplan 2004 fremgår det at lokalplanområdet er belastet over 60 dB(A). Emnet støj er behandlet særskilt i denne lokalplan.

Andre planer – lokalplan 28

Med denne plans endelige vedtagelse ophæves Ejby Kommunes lokalplan 28 fra 1980, der omfatter samme område som denne lokalplan. Nævnte plan tillader kun anvendelse til offentlige formål

Spildevandsplan

Området er medtaget i kommunens spildevandsplan. Området er fælles kloakeret.

Varmeplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens varmeplan. Området skal tilsluttes fjernvarmenettet. Der gives dispensation fra tilslutningspligten, hvis de nye huse opføres som lavenergihuse. Ved lavenergihuse forstås huse, der kan dokumentere, at de opfylder klassificeringskravene i afsnit 5.3 i tillæg 9 af den 16. juni 2005 til Bygningsreglement for småhuse 1998. Eksisterende huse, der ombygges til lavenergihuse, kan undtages fra tilslutning, såfremt kommunalbestyrelsen måtte beslutte at dispensere.

Området kan således forsynes med solenergi og jordvarmeanlæg.

Vandforsyning

Området skal forsynes fra Gelsted vandværk.

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

Odense Bys Museers afdeling for Arkæologi har oplyst³, at der ikke er registrerede fortidsminder på lokalplanområdet, og lokalplanområdet ikke formodes at rumme jordfaste fortidsminder, da eventuelle forekomster antages at være ødelagt ved opførsel af det eksisterende byggeri.

Når anlægsarbejde går i gang skal bygherre dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg (jf. Museumslovens §27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), skal anlægsarbejdet *omgående* indstilles i det omfang det berører fortidsminder, og Odense Bys Museer adviseres.

Med hensyn til det eksisterende alderdomshjem vurderes det, at dette ikke er bevaringsværdigt, og at ingen bevaringsværdige helheder påvirkes ved en omdannelse af området til et boligområde. Odense Bys Museers afdeling for Historisk Tid har således ingen bygningshistoriske kommentarer.

Støj

Støj fra vejtrafik og jernbane.

Lokalplanområdet grænser direkte op til omfartsvejen om Gelsted (landevej nr. 620, Grønnemose-Tellerup Bjerger, Odensevej). Årsdøgntrafikken på omfartsvejen ved hhv. jernbanetunnel og krydset landevej 620/Gelstedvej er 2997 i 2005 tal. Omfartsvejen er terræn-

³ Oplyst pr. mail den 18.05.06

mæssigt lidt under det niveau, hvor bebyggelsen er placeret. Omfartsvejen er fra 1996.

Ifølge Fyns Amts Regionplan 2005-, hovedkort 5, er området i tilknytning til støjkonsekvenszone fra jernbanen, hvilket er ensbetydende at støjbelastningen formodes at være >60 dB(A). Jernbanen er i kote 42,5 –45 hvilket er samme niveau som lokalplanområdet. Afstanden mellem lokalplanområde og jernbanen varierer fra 105 meter til 235 meter.



Parallelt med udarbejdelse af denne plan udarbejdes en støjredegørelse. Støjredegørelsen indgår derfor ikke i denne lokalplan. Støjredegørelsen skal beskrive de aktuelle støjforhold på området, og hvilke tiltag der evt. skal etableres for at overholde støjgrænserne.

Støjredegørelsen skal udarbejdes af en person, der er certificeret til udarbejdelse af støjmålinger og støjberegninger.

Støjafskærmende foranstaltninger

Hvis de vejledende støjgrænser overskrides kan der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger således, at grænserne for støjfølsom arealanvendelse kan overholdes. Eksempelvis må støjniveauet på de primære udendørs opholdsarealer, og hermed menes eksempelvis sidearealer og legearealer ikke overstige 55 dB(A) for vejstøj.



Figur 3 Eksisterende støjvold set fra omfartsvejen



Figur 4 Der er etableret støjvold mod omfartsvej og jernbane idag - set fra område

Det er en forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes. Det fremgår af lokalplanens formålsbestemmelse.

Støj fra virksomheder

Virksomhedsstøj.

Lokalplanområdet er ikke i umiddelbar nærhed af erhvervsområder eller virksomheder, der støjer.

Anden lovgivning

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen (f.eks. for 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 ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen (planens principper).

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

Miljøvurdering / rapport.

Det vurderes, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering jf. lov nr. 316 af 5. maj 2004, der gennemfører Europaparlamentets og Rådets direktiv 2001/42/EF af 27. juni 2001 om vurdering af bestemte planers og programmers indvirkning på miljøet.

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af et nyt boligområde, og i den forbindelse vil der ikke blive etableret anlæg eller lignende, der påvirker miljøet negativt. Arealet har tidligere været anvendt som boligområde til offentlige formål. Det er således et spørgsmål om at formålet med lokalplanen bliver "Boligformål" i stedet for "Offentlige formål".

Det skønnes, at den arealanvendelse ikke har, eller vil få, væsentlig indvirkning på miljøet.

Placeringen af et nyt boligområde på lokalplanområdet vurderes at være en samfundsøkonomisk, og miljømæssig, fordel, hvis boligbehovet skal imødekommes i Gelsted. Området giver god adgang til infrastruktur, forsyningsmuligheder (varme og kloak) og servicefaciliteter, hvilket en alternativ placering eventuelt ikke nødvendigvis kunne imødekomme på samme måde, uden dertilhørende behov for mere transportarbejde, energispild og forurening til følge.

Odense bys Museum har vurderet, at der ikke er bevaringsværdige kulturgenstande på arealet.

Planområdet er ikke omfattet af de områder, som har betydning for miljøet i f.eks. EU direktiver. De miljøbeskyttelsesmål, der er fastsat på regionalt, nationalt og internationalt niveau, overholdes med planens realisering.

Bestemmelser for Lokalplan G 125

I henhold til planloven (bekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

At udlægge området til boligområde af typen åben-lav og tæt-lav (parcelhuse og rækkehuse).

At Fastsætte bestemmelser for områdets bebyggelse, beplantning og vej- og stiudformning, så der sikres en hensigtsmæssig og harmonisk udnyttelse af området.

At sikre at der er mulighed for trafiksikker krydsning af Gelstedvej inden området tages i brug.

At sikre at området ikke tages i brug før en støjredegørelse kan godtgøre, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 01, og omfatter matrikel nr. 10cx, 10cb samt 10cs Gelsted by, Gelsted samt de arealer der udstykkes, overføres, sammenlægges m.v. fra nævnte matr. nr.

§ 2.2 Området opdeles i område A og område B.

Matrikel nr. 10 cx Gelsted by, Gelsted er område A og grænserne er identiske med de matrikulære grænser, der vises på bilag 1.

Matrikel nr. 10 cb samt 10 cs Gelsted by, Gelsted er område B og grænserne er identiske med de matrikulære grænser, der vises på bilag 1.

§ 2.3 Lokalplanområdet er i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1 Området udlægges til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

§ 3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder 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 lign.), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for værksteds-, fabrikations-, vognmandsvirksomhed eller detailhandel.

§ 3.4 Udøvelse af enhver virksomhed, der ved røg, støj, ildelugt eller ubehageligt skue kan forulempe de omkringboende, er ikke tilladt.

§ 3.5 Aktiviteter inden for området må ikke medføre støj, som overskrider de vejledende grænseværdier for boligområder med åben-lav bebyggelse dvs. (45/40/35 dB(A))

§ 3.6 Mindst 7 % af arealerne inden for område A og B skal anvendes til større, samlede friarealer fælles for hvert område.

§ 3.7 De områder der er markeret på kortbilag 4 må ikke anvendes til støjfølsom arealanvendelse medmindre de vejledende støjgrænser kan overholdes, eller overskridelserne er så beskedne at byrådet tillader en sådan anvendelse (sidstnævnte passage skal anvendes ved fortolkning af formålsparagraffen).

§ 4 Matrikulære forhold

§ 4.1 Der kan udstykkes til de enkelte boliger.

§ 4.2 Der kan udstykkes som vist på bilag 3.

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1 Området skal vejbetjenes fra Gelstedvej, hvortil der kan etableres maksimalt 1 vejtilslutning.

§ 5.3 Stierne omkring bebyggelsen udlægges i en bredde på minimum 2,25 meter.

§ 5.4 De interne veje har status som stilleveje, hvilket er ensbetydende med at vejene kan indrettes til maksimalt 30 km/t.

§ 5.5 Byggelinier mod offentlige stier er 1 m fra stiskel, bortset fra garager og lign., hvor byggelinier er ½ m.

§ 5.6 Der skal udlægges parkeringsplads for mindst 2 biler for hver beboelse.

§ 5.7 Vejarealet optages som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

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

§ 5.9 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.

§ 5.10 Der skal anlægges og markeres en handicap p-plads for hver 15 p-pladser.

§ 5.11 Handicap p-pladser skal have en minimumsbredde på 3.50 m og en minimumslængde på 7.50 m

§ 5.12 Adgangen til p-areal, eller andre overgange, må ikke have et niveauspring på over 2.5 cm af hensyn til handicappede.

§ 5.13 Vejtilslutning må kun ske til Gelstedvej, hvor der etableres oversigtsforhold efter vejdirektoratets vejregler.

§ 5.14 Vejtilslutning skal godkendes af certificeret trafiksikkerhedsrevisor.

§ 5.15 I forbindelse med byggeri skal der etableres mulighed for at fodgængere o.a. kan krydse Gelstedvej sikkert. Krydsningsanlæg skal kunne godkendes af trafiksikkerhedsrevisor.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

§ 6.1 Bebyggelsesprocenten for hhv. område A og B må ikke overstige 40% for hvert delområde som helhed.

§ 6.2 Bygninger må max. opføres i 2 etager.

§ 6.3 Såfremt bebyggelsen opføres efter en samlet plan, som anvist i bilag 3, kan beboelsesbygningen opføres i skel. Såfremt en beboelsesbygning er nærmere skel end 2½ meter, skal ydervæggen opføres jf. bygningsreglementets brandkrav (bygningsdel i klasse EI 60 helt op tæt til underside af yderste tagbeklædning (BD bygningsdel 60)).

§ 6.5 Garager, udhuse, skure og lignende mindre bygninger, der udelukkende indrettes og anvendes som udenomsrum, jf. bygningsreglementet, kan opføres tættere på naboskel end de 2,5 m, når bestemmelserne i kap. 3.4, i ovennævnte bygningsreglement respekteres. Omtalte bygninger må ikke være under 10m². Omtalte bygninger kan opføres på fri- og fællesarealer.

§ 6.6 En evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,4 m over terræn eller niveauplan regnet midt for facaden.

§ 6.7 Hække mod vej og sti skal plantes i en minimums afstand til sti- og vejskel på 0,4 meter.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1 Ydre bygningssider skal fremstå som mure af træ, 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.

§ 7.2 En vandskuret facade må ikke stå i særprægede farver, men skal være i enten hvid-, grå-, rød-, eller gullige nuancer, der harmonerer med teglsten.

§ 7.3 Tagtækningen kan være af tegl, skifer, eternit eller cementsten.

§ 7.4 Alt udvendig træværk skal holdes i farverne hvid, sort, okker, terra de sienna, umbra, engelsk rød eller dodenkop. Vinduer må udføres alufarvede.

§ 7.5 Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne (eksempelvis blanke eller reflekterende materialer).

§ 7.6 Der kan etableres solenergihuse med dertilhørende anlæg.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende, gives et ordentlig udseende. Opholdsarealerne skal desuden tilplantes med et miljømæssigt sigte dvs. flere træer og buske og mindre græs.

§ 8.2 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn, må kun foretages med Kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 8.3 Hegn må kun etableres som levende hegn, evt. suppleret med et let trådhegn. Parcellen har helhegnspligt mod vej, sti og offentligt areal, og halvhegnspligt mod nabogrund.

§ 8.4 Såfremt låger opsættes, skal de indrettes til at åbne ind på parcellen.

§ 8.5 Der kan opføres støjdæmpende foranstaltninger i skel.

§ 9 Belysning og ledningsanlæg

§ 9.1 Elledninger, telefonkabler og andre forsyningsledninger må kun fremføres som jordkabler.

§ 9.2 Belysning af stier udføres som parkbelysning. Belysning indenfor området på vej og sti må kun etableres som parkbelysning. Max. lyspunkthøjde over færdig terræn er 3 m.

§ 9.3 Ny bebyggelse er pligtig at tilslutte fællesantenneanlæg.

§ 9.4 Udvendige antenner herunder paraboler må ikke opsættes inden for området på andre steder end fællesantennen på matr. nr. 10 cx, Gelsted by, Gelsted.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

§ 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret en sikker krydsningsmulighed for fodgængere og andre af Gelstedvej. Etableringen skal godkendes af en certificeret trafiksikkerhedsrevisor.

§ 11 Grundejerforening for Gelstedparken

§ 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

§ 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af vej, stier og fællesarealer inden for lokalplanområdet med tilhørende belysning samt antenneforhold.

§ 11.3 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

§ 11.4 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

§ 11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

§ 12.1 Med denne plans endelige vedtagelse ophæves Ejby Kommunes lokalplan 28 fra 1980, der omfatter samme område som denne lokalplan.

§ 13 Eventuelle myndighedstilladelser

§ 13.1 Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen (for vejanlæg – politiets samtykke).

Vedtagelsespåtegninger

Lokalplanen blev godkendt som forslag af Kommunalbestyrelsen i Ejby Kommune den 28. september 2006. Offentliggørelse af forslag og høringsperiode skete i Torsdagsavisen den 11. oktober 2006. Høringsperioden sluttede den 11. december 2006.

Lokalplanen blev vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den _____ og offentliggørelsen fandt sted den _____

På Byrådets vegne

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Søren Andersen
Kommunaldirektør

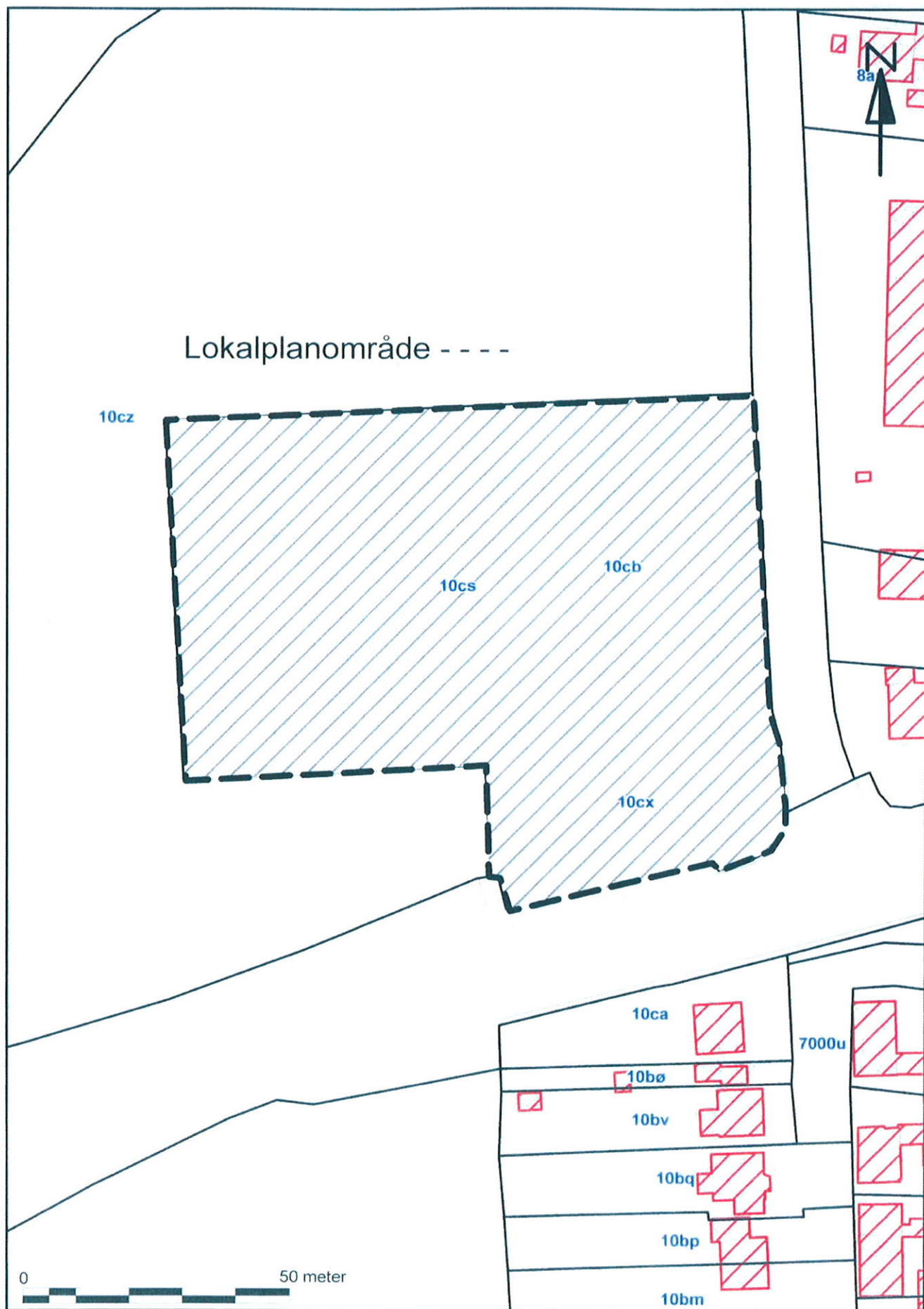
I forbindelse med den endelige vedtagelse er følgende indført i lokalplanen (kursiv skrift):

§ 3.7 De områder der er markeret på kortbilag 4 må ikke anvendes til støjfølsom arealanvendelse medmindre de vejledende støjgrænser kan overholdes, eller overskridelserne er så beskedne at byrådet tillader en sådan anvendelse (sidstnævnte passage skal anvendes ved fortolkning af formålsparagraffen).

Kortbilag 4 er nyt.

§ 8.5 Der kan opføres støjdæmpende foranstaltninger i skel.

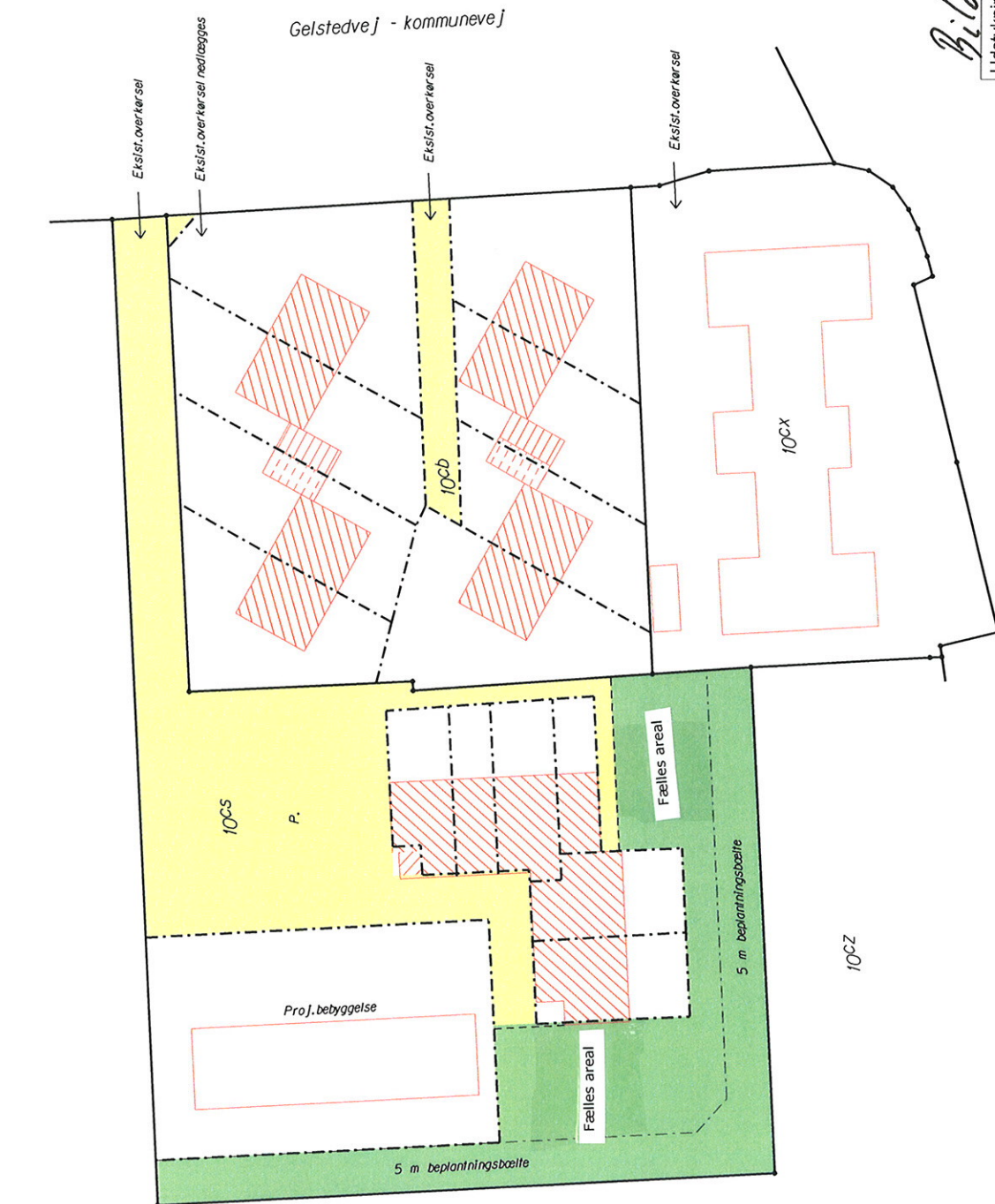
Kortbilag 3 er konsekvensrettet, så der ikke udpeges opholdsarealer på de områder der ikke må anvendes til støjfølsom arealanvendelse jf. kortbilag 4.



A KOPI



 Ejby Kommune	Initialer:
	Dato: 12/05/2006
	Tid: 18:30
	Måforhold: 1:500 CA 1:750



Bilag 3

Udstykningsplan - revideret den 19.04.2007

Matr.nr. 10cb og 10cs
Gelsted By, Gelsted
Ejby Kommune

J.nr.: 20068064 | tbn/vej | Mål 1:500 | 29. aug. 2006

LIFA A/S Østergade 61 5000 Odense C

Tlf. 63136800 Fax 63136801 E-mail land@lifa.dk

Kontorer: FREDERICA KERTEMINDE MIDDELFART ODENSE RINGE VEJLE VISSENBJERG

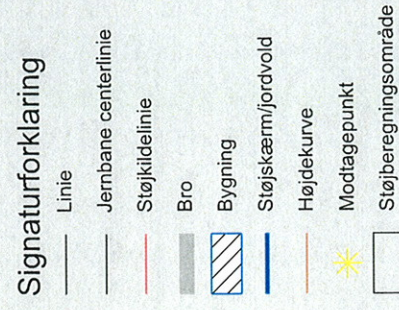
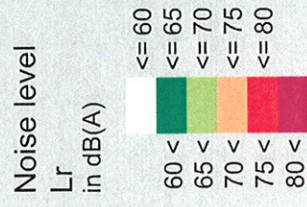


Hubbe & Thoriacius
Landinspektør A/S

Kortbilag 4

Fra COWI's støjregdegørelse dateret 03.05.07
Arealer nævnt i §3.7 er farvelagt med grøn.

Middelfart Kommune
Lokalplan G 125
Gelstedparken, Gelsted
Støj fra jernbane
Eksisterende forhold



Scale 1:2000

