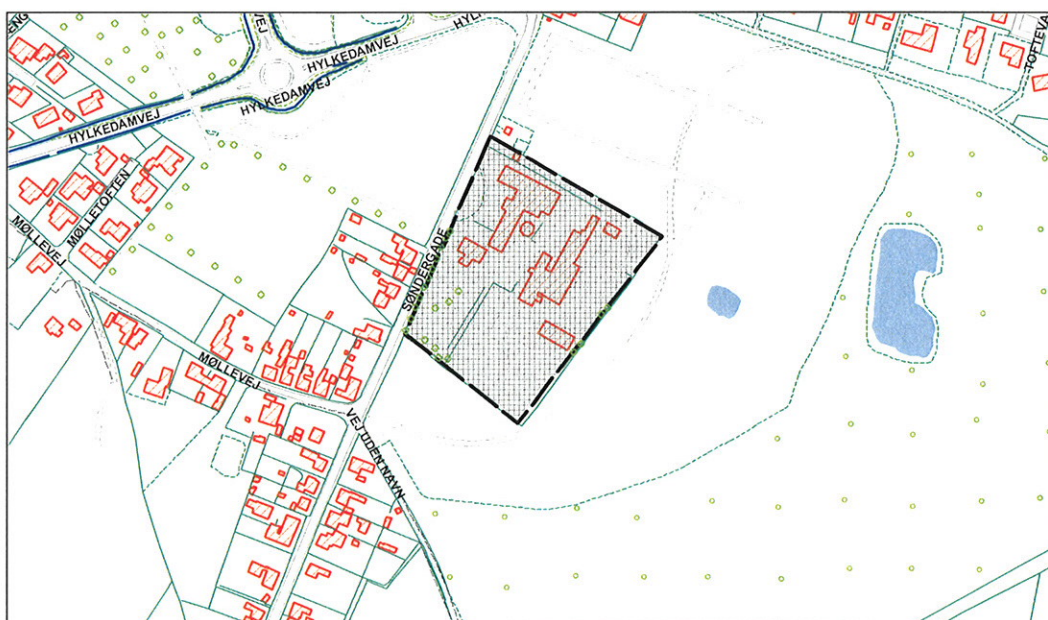




Middelfart
KOMMUNE



Lokalplan G 126

- Holmegården, bolig, erhverv og kultur

HVAD ER EN LOKALPLAN?	3
REDEGØRELSE	4
BAGGRUND	4
BESKRIVELSE AF OMRÅDET	4
FORMÅL MED LOKALPLANEN	5
FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING FOR OMRÅDET	5
REGIONPLANEN	5
KOMMUNEPLANEN	6
FORSKELLEN BESTÅR DERFOR HOVEDSAGELIGT I MINDRE JUSTERING AF ANVENDELSESBESTEMMELSER SAMT ÆNDRING AF BEBYGGELSESPROCENT FRA 30 TIL 60.	8
ANDRE PLANER – LOKALPLAN 38	8
SPILDEVANDSPPLAN	9
VARMEPLAN	9
VANDFORSYNING	9
BYGGELOVEN	9
AFFALDSDEPOTLOVEN	9
MUSEUMSLOVEN	9
STØJ	10
ANDEN LOVGIVNING	10
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	10
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	10
MILJØVURDERING / RAPPORT.	11
BESTEMMELSER FOR LOKALPLAN G 126	12
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	12
§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	12
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	12
§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD	13
§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD	13
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	13
§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	13
§ 8 ÆBEYGGEGEDE AREALER	14
§ 9 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	14
§ 10 EVENTUELLE MYNDIGHEDSTILLADELSER	14
VEDTAGELSESPÅTEGNINGER	15
Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	

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.

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.

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.

Redegørelse

Lokalplanen omfatter et mindre område syd for Gelsted Station.

Baggrund

Gelsted borgerforening, områdets primær brugere, ønsker at have mulighed for en bebyggelsesprocent på 60 på matr. nr. 6a Lunge By, Gelsted. Området, der omfattes af denne lokalplan, er et i forvejen planlagt og velfungerende område. Der er boliger, genbrugscenter og kulturelle aktiviteter. Det skal der blive ved med at være og der skal åbnes op for en større bebyggelsesprocent på matr. nr. 6a, Lunge By, Gelsted, end den der er mulighed for i lokalplan 38 og Kommuneplan 2004 rammebestemmelser for område E.2.1.

Der kan ikke etableres nye boliger, medmindre det godtgøres at de vejledende støjgrænser kan overholdes (evt. vha. støjdæmpende foranstaltninger).

Derfor er denne lokalplan samt kommuneplantillæg nr. 2 til kommuneplan 2004 for Ejby Kommune udarbejdet. Den nye planlægning giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 60 på matr. nr. 6a Lunge By, Gelsted og det fremgår nu klart i planlægningen at området kan anvendes til kulturelle aktiviteter samt værksteder. Samtidig ophæves den gamle planlægning (lokalplan 38 samt rammebestemmelser for område E.2.1)

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Gelsted by. Lokalplanområdet er grænser op til Søndergade og er beliggende centralt i et rekreativt område i Gelsted, hvor der bl.a. afholdes det store årlige Gelsted marked.

Området er bebygget og anvendes bl.a. til genbrugscenter, boliger og Gelsted Borgerforenings aktiviteter. Området er på 20681 m². og beliggende i byzone.

Nedenstående luftfoto illustrerer områdets placering.



Formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boliger, kulturelle formål, lokalt erhvervsformål herunder genbrugscenter, værksteder samt offentlige aktiviteter.

Forholdet til anden planlægning og lovgivning for området

Regionplanen

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

Konceptområde

Området er en del af et større område, som vurderes at rumme særlige landskaber og naturområder, og som samtidig er attraktive områder for rekreative oplevelser og for en turistmæssig udnyttelse.

Støj

Støjbelastningen i området er dokumenteret over 60 db, af godkendte firmaer. Derfor må der ikke etableres yderligere støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger, inden for området. Det er selvsagt muligt at etablere støjfølsom arealanvendelse, hvis det kan dokumenteres af certificerede personer/firmaer at støj-

støjgrænserne kan overholdes (eks. vha. støjdæmpende foranstaltninger eller hvis støjkilden ophører med at støje, støjer mindre eller lignende).

Grundvandsbeskyttelse – Vandværksboring samt drikkevandsinteresser

Området grænser op til en offentlig vandværksboring, Gelsted vandværk. Sådanne boringer er omgivet af 300 meter beskyttelseszoner fastlagt med hjemmel i miljølovens § 22 og meddelt i forbindelse med vandindvindingstilladelser til vandværkerne efter vandforsyningslovens §§ 20 og 21. Der må indenfor en beskyttelseszone ikke etableres nedsivningsanlæg for væsker der kan forurene grundvandet, ligesom der er begrænsninger for etablering af nedgravede tankanlæg til opbevaring af olie- og benzinprodukter. Af hensyn til miljøet skal der derfor vises hensyn til vandværksboringen, og den tilgrænsende beskyttelseszone, i forbindelse med aktiviteter på området.

Området er en del af et område med særlige drikkevandsinteresser, hvor regnvandet nedsiver og danner grundvand, som bruges til vandforsyninger af regional betydning, eller som kan få regional betydning i fremtiden. Formålet med udpegningen af drikkevandsinteresser er at kunne prioritere oprydningen af gamle forureninger og beskyttelsen af grundvandet mod ny forurening. Der er ikke generelle begrænsninger på arealanvendelsen i områder med særlige drikkevandsinteresser.

Kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2004. I Kommuneplan 2004 er lokalplanområdets bestemmelser som følger:

Blandet bolig- og erhvervsområde	
Rammeområde	E.2.1 (Holmegården)
Anvendelse	Området må anvendes til boligformål, lokalt erhvervsformål herunder genbrugscenteret samt offentlige aktiviteter. Der må endvidere etableres service- og forretningsvirksomhed, der er en del af de pågældende erhvervsvirksomheder (dog ikke handel med dagligvarer). Der må ikke etableres yderligere boliger i området. Området må ikke yderligere udstykkes. Der må kun opføres virksomheder, som ikke medfører særlige gener i form af forurening.

**Ophæves med tillæg
til kommuneplan nr. 2**

Bebyggelsesregulering	Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.
Planer	Området er omfattet af lokalplan nr. 38.

Derfor er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2004, der følger denne lokalplan rent procesmæssigt. Det vil sige at begge planer sendes i offentlig høring samtidig og behandles politisk samtidigt.

I kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2004 er der opstillet følgende rammebestemmelser:

Blandet bolig- og erhvervsområde	
Rammeområde	E.2.8 (Holmegården)
Anvendelse	Området må anvendes til boligformål, kulturelle formål, lokalt erhvervsformål herunder genbrugscenteret, værksteder samt offentlige aktiviteter. Der må endvidere etableres service- og forretningsvirksomhed, der er en del af de pågældende erhvervsvirksomheder (dog ikke handel med dagligvarer). Der må ikke etableres yderligere boliger i området. Området må ikke yderligere udstykkes. Der må kun opføres/indrettes virksomheder, som ikke medfører særlige gener i form af forurening.
Bebyggelsesregulering	Bebyggelsesprocenten for matr. nr. 6a Lunge By Gelsted må ikke overstige 60. For øvrige ejendomme er bebyggelsesprocenten 30. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.
Planer	Området er omfattet af lokalplan nr. 38, der ophæves med endelig vedtagelse af forslag til lokalplan G 126.

Forskellen består derfor hovedsageligt i mindre justering af anvendelsesbestemmelser samt ændring af bebyggelsesprocent fra 30 til 60 på matr. nr. 6a Lunge By, Gelsted.

Andre planer – lokalplan 38

Med denne plans endelige vedtagelse ophæves Ejby Kommunes lokalplan 38 fra 1984, der omfatter samme område som denne lokalplan. Lokalplan 38

erstattes af denne lokalplan, der bl.a. giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 60 på matr. nr. 6a Lunge By, Gelsted.

Spildevandsplan

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

Varmeplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens varmeplan. Området skal tilsluttes naturgas. Der gives dispensation fra tilslutningspligten, hvis de nye huse/bygninger opføres som lavenergihuse- eller lavenergibygninger. 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 således forsynes med solenergi og jordvarmeanlæg.

Vandforsyning

Området forsynes fra Lunghøj 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 bygges eller overgå til anden anvendelse, med mindre depotet frigives af Fyns amt til det pågældende formål.

Museumsloven

Odense Bys Museers er hørt, hvorvidt der er registreret fortidsminder på området.³ Ejby Kommune mangler fortsat et svar.

Det forventes at der ikke er registrerede fortidsminder på lokalplanområdet, og lokalplanområdet formodes ikke at rumme jordfaste fortidsminder, da eventuelle forekomster antages at være ødelagt ved opførsel af det eksisterende byggeri.

³ Den 13. oktober 2006

Hvis der sker byggeri eller anlægsarbejde 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.

Støj

Støj fra skydebane - området er i nærheden af skydebanen i Gelsted. Inden for konsekvensområderne for skydebanestøj kan støj fra skydebanen medføre gener. Vi vil derfor gerne undgå, at der placeres ny støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger, inden for områderne. Det er selvsagt muligt at etablere støjfølsom arealanvendelse, hvis det kan dokumenteres af certificerede personer/firmaer at støjgrænserne kan overholdes (eks. vha. støjdæpende foranstaltninger eller hvis støjkilden ophører med at støje, støjer mindre eller lignende).

Støj fra vejtrafik og jernbane.

Lokalplanområdets beliggenhed medfører at det ikke er belastet af støj, der overskrider grænseværdierne.

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 justere formålsparagraffen samt give mulighed for en bebyggelsesprocent på 60 istedet for 30 på matr. nr. 6a, Lunge By, Gelsted samt kulturelle formål på lokalplanområdet. I den forbindelse vil der ikke blive etableret større anlæg eller lignende, der påvirker miljøet negativt. Arealet er bebygget og velfungerende.

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 126

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 eksisterende boliger og boligformål, kulturelle formål, lokalt erhvervsformål herunder genbrugscenteret, værksteder samt offentlige aktiviteter.

At der ikke må etableres støjfølsom arealanvendelse medmindre det kan godtgøres af støjcertificerede personer/firmaer, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

At give mulighed for etablering af service- og forretningsvirksomhed, der er en del af de pågældende erhvervsvirksomheder (dog ikke handel med dagligvarer).

At give mulighed for en bebyggelsesprocent på 60 på matr. nr. 6a Lunge By, Gelsted.

At sikre at områdets eksisterende arkitektoniske udtryk bevares ved om-, til-, eller nybyggeri.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 01, og omfatter matrikel nr. 6a, 6dn samt 6dm Lunge By, Gelsted samt de arealer der udstykkes, overføres, sammenlægges m.v. fra nævnte matr. nr.

§ 2.2 Området er i byzone.

§ 2.3 På matr. nr. 6a Lunge By, Gelsted, hvis områdeafgrænsning fremgår af kortbilag 1, må bebyggelsesprocenten være 60 (Den øvrige del af lokalplanområdet må bebygges med 30%).

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1 Området må anvendes til eksisterende boliger, kulturelle formål, lokale erhvervsformål herunder genbrugscenter, værksteder samt offentlige aktiviteter. Desuden må det anvendes til service- og forretningsvirksomhed, der er en del af de pågældende erhvervsvirksomheder (dog ikke handel med dagligvarer).

§ 3.2 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 Der må etableres støjdæpende foranstaltninger, eksempelvis i form af støjvolde.

§ 4 Matrikulære forhold

§ 4.1 Der kan ikke foretages yderligere udstykning.

§ 5 Vej- og stiforhold

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

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

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

§ 5.5 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.

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

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

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

§ 5.9 Vejtilslutning må kun ske til Søndergade, hvor der etableres oversigtsforhold efter vejdirektoratets vejregler.

§ 5.10 Vejtilslutning, eller ændring af vejtilslutning, skal godkendes af certificeret trafiksikkerhedsrevisor.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

§ 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30% undtagen på matr. nr. 6a, Lunge By, Gelsted, hvor bebyggelsesprocenten må være 60%.

§ 6.2 Bygninger må max. opføres i 1½ etager.

§ 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8½ meter over terræn.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, der efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 7.3 Ombygning, nybygning, tilbygning eller renovering af bygninger skal tilpasses den stedlige og historiske byggetradition med hensyn til udformning, stil og materialevalg.

§ 7.4 Nybyggeri skal tilpasses den øvrige bebyggelses detaljeringsgrad og udsmykning.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende, gives et ordentlig udseende. Der skal holdes en passende orden ved oplægning af materialer og lignende.

§ 9 Ophævelse af lokalplan

§ 9.1 Med denne plans endelige vedtagelse ophæves Ejby Kommunes lokalplan 38 fra 1984, der omfatter samme område som denne lokalplan.

§ 10 Eventuelle myndighedstilladelser

§ 10.1 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 21.12.06. Offentliggørelse af forslag og høringsperiode sker i Melfarposten den 14.02.07. Høringsperioden slutter den 19.04.07.

Lokalplanen blev vedtaget endeligt den 25. juni 2007 af Byrådet i Middelfart og offentliggørelsen fandt sted den 18. juli 2007 i Melfar posten.

p.k.v.

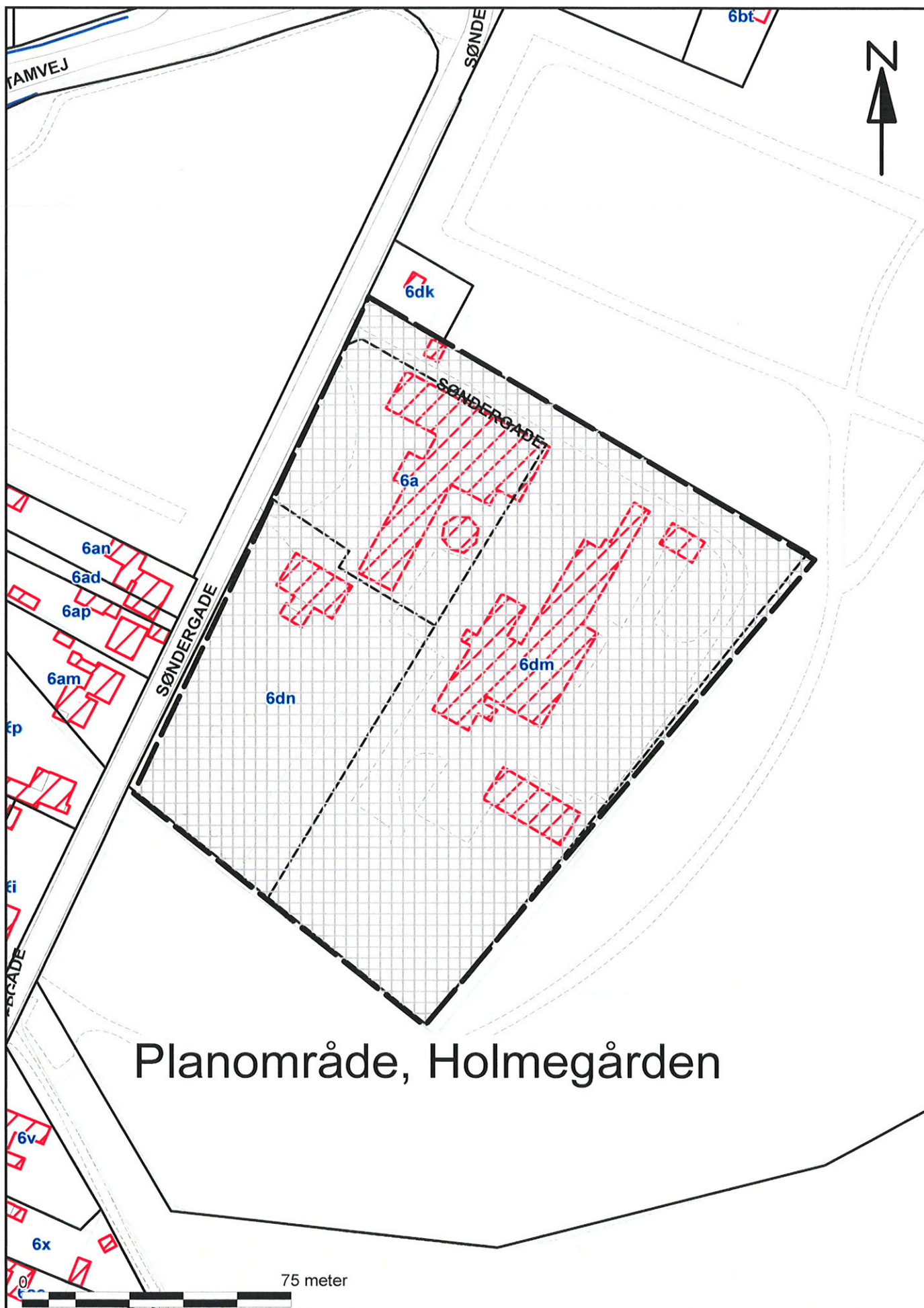
Claus Hansen
Borgmester
Ejby Kommune

Carl Sylvest
Kommunaldirektør
Ejby Kommune

P.b.v

Steen Dahlstrøm
Borgmester
Middelfart Kommune

Søren Andersen
Kommunaldirektør
Middelfart Kommune



Planområde, Holmegården



Ejby Kommune
Teknisk Afdeling

Projektsted: Lokalplan G 126 / Kommuneplantillæg

Områdefægrænsning _ _ _ _ _

Kortbilag 1

Sag om:

Dato: 20.10.2006

Mål: 1:1500

Init.: MMW

Rev.: 01.02.05.P.16