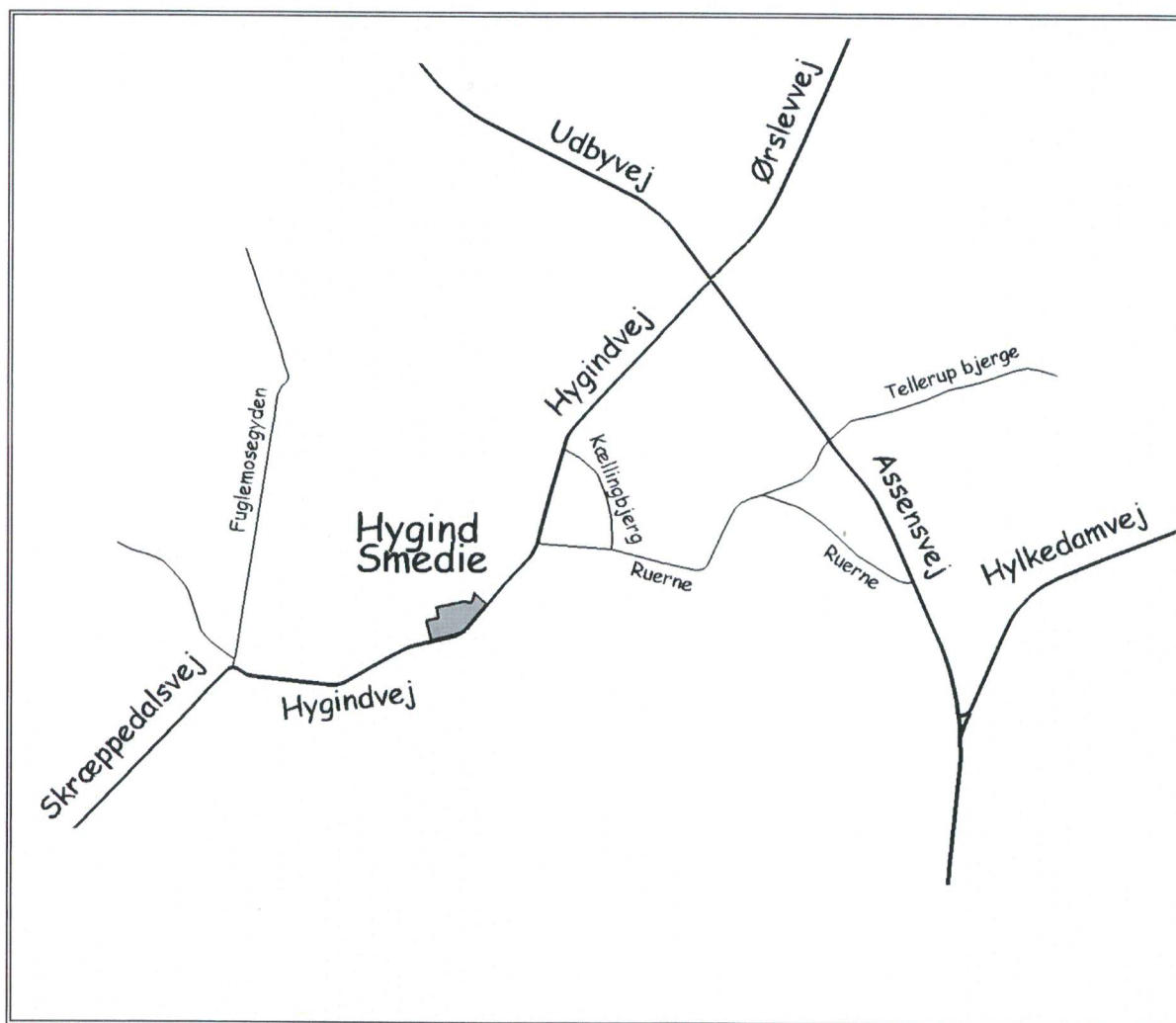




EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. HY 115
FOR ET ERHVERVSOMRÅDE
I HYGIND

2003

INDHOLDSFORTEGNELSE

til lokalplan nr. HY 115

side

LOKALPLAN NR. HY 115's REDEGØRELSE	3
Definition m.v.	3
Eksisterende forhold / lokalplanens formål og indhold	3
Lokalplanens forhold til regionplanlægningen	5
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	5
Spildevand	7
Vandforsyning	7
Lokalplanens forhold til gældende lovgivning:	7
Fristen for fremsættelse af indsigelser / ændringsforslag og om den endelige vedtagelse.....	7
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkning	8
Den endeligt vedtagne lokalplans varige retsvirkning	8
Dispensationsmuligheder	8
Klageadgang	8
LOKALPLAN NR. HY 115's BINDENDE BESTEMMELSER	9
§ 1 Formål	9
§ 2 Område og zonestatus	9
§ 3 Arealanvendelse	9
§ 4 Matrikulære forhold	10
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	10
§ 6 Ledningsanlæg	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og udformning	10
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 9 Ubebyggede arealer	11
§ 10 Landzonetilladelser	11
§ 11 Ophævelse af tinglystedokumenter	11
Vedtagelsespåtegninger	11
Om ændringer i forhold til forslaget:	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Om påtaleret og tinglysning:	12

KORTBILAG NR. 1

KORTBILAG NR. 2

LOKALPLAN NR. HY 115's REDEGØRELSE

Definition m.v.

En lokalplan er en kommunal plan for reguleringen af anvendelse og udformning m.v. af det område, som lokalplanen omfatter.

Lokalplaners tilvejebringelse er reguleret i lov om planlægning, i det følgende benævnt planloven.

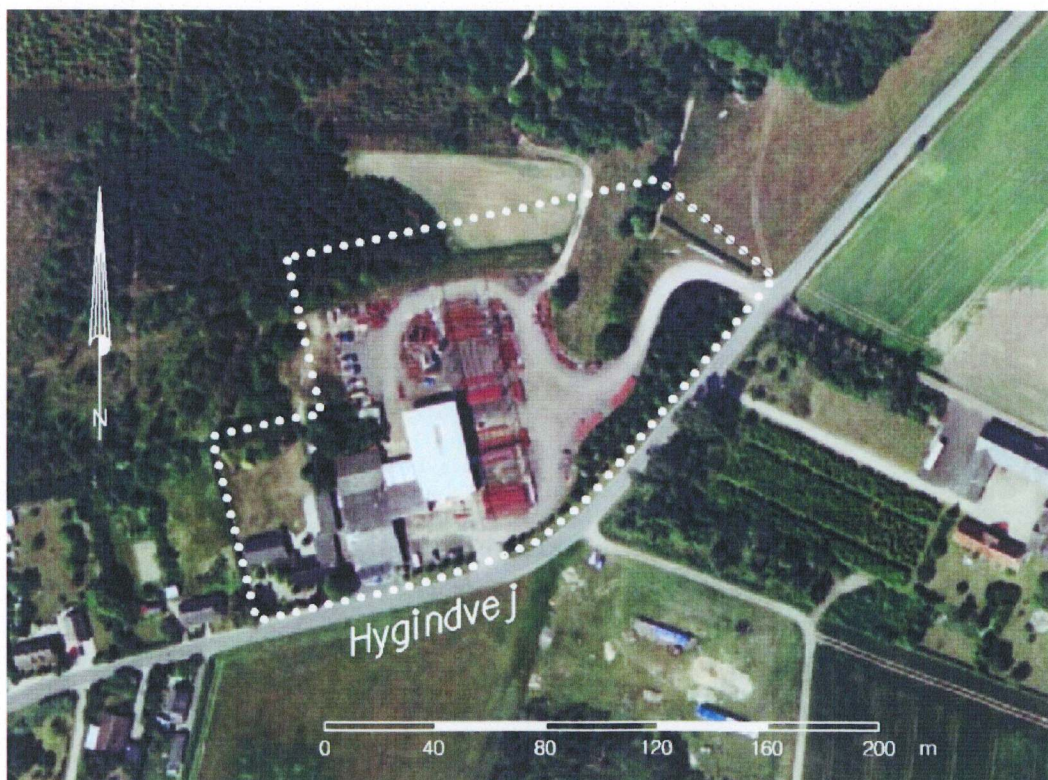
En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder og i øvrigt, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen, regionplanlægningen eller de såkaldte landsplandirektiver.

Eksisterende forhold / lokalplanens formål og indhold

Denne lokalplan har til formål at give mulighed for udvidelse af en eksisterende erhvervsvirksomhed (Hygind Smedie) på ejendommen matr.nr. 6d og del af matr.nr. 4c Hygind By, Husby beliggende på adressen Hygindvej 15, 5592 Ejby.

Lokalplanområdet grænser mod syd og sydøst til kommunevejen Hygindvej. Mod vest grænser det til parcelhusbebyggelse og skovbeplantet frijord, mod nord til skovbeplantet frijord og mod nordøst til landbrugsjord:





Set fra nordøst ved Hygindvej



Set fra syd ved Hygindvej

Lokalplanområdet ligger i landzone og er bebygget med en bolig på 216 m² samt erhvervsbebyggelse på 1434m². Området har via 1,3 km ad kommunevejen Hygindvej direkte adgang til det overordnede vejnet i form af landevejen mellem Middelfart og Assens (Landevej nr. 609 Assens/ Udby). Langs kommunevejen hen til landevejen ligger der kun 4 beboelser, og lokalplanen giver således ikke anledning til trafikale problemer.

Lokalplanområdet anvendes i dag af Hygind Smedie v/ Anne og Poul Mathiesen, der har 25 ansatte. Virksomheden har tilknytning til landbrugserhvervet.

Det er ønsket om at få området fastlagt til erhvervsformål, der er årsag til, at Ejby Kommunalbestyrelse ønsker nærværende lokalplan vedtaget.

Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål for virksomheder af klasse 1-4 jf. Miljøstyrelsens Håndbog om Miljø og Planlægning fra 1991. Klasserne beskrives således:

Klasse 1 virksomheder giver ikke anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og kan integreres med boliger.

Klasse 2 virksomheder giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser og kan indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 virksomheder giver fra udendørs aktiviteter (herunder transport) og småafkast anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne.

Klasse 4 virksomheder er mindre belastende, egentlige produktionsvirksomheder.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om en differentiering af områdets anvendelse, om bebyggelse og ubebyggede arealer, om byggelinie, overkørsler, beplantning og om støj. Detaljeringen af disse bestemmelser har gjort det muligt at give lokalplanen den særlige retsvirkning kaldet "bonusvirkning" efter planlovens § 15 stk.4. Det vil sige, at lokalplanen erstatter tilladelser efter planlovens § 35 stk.1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Lokalplanens forhold til regionplanlægningen

I Regionplan 2001-2013 bilag A om regionale bymønsterbyer er området hverken farvelagt eller omfattet af signaturen for fremtidigt byvækstområde. I overensstemmelse hermed overføres området ikke til byzone.

Lokalplanområdet ligger i nogle af de interesseområder, der er omfattet af Regionplan 2001-2013. Derfor foretages i det efterfølgende en vurdering af erhvervsområdets forventede påvirkninger på omgivelserne med hensyn til:

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, men uden for områder med særlig drikkevandsinteresser. Den eksisterende virksomhed og en eventuel udvidelse af denne, skønnes ikke at udgøre nogen risiko for grundvandsforurening.

Landskabelige forhold

Lokalplanområdet ligger på kanten af et i regionplanen udpeget større sammenhængende landskabsområde og et såkaldt konceptområde ved Brændeå. I forbindelse med tidligere meddelte zonelovstilladelser vurderede Fyns Amt, at de eksisterende bygninger og fremtidig udvidelse af disse ikke ville få væsentlig indflydelse på bygningernes fremtræden i landskabet, såfremt der blev fastsat vilkår om etablering af afskærmende beplantning. Derfor udlægger denne lokalplan areal til afskærmende beplantning.

Støjforhold

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

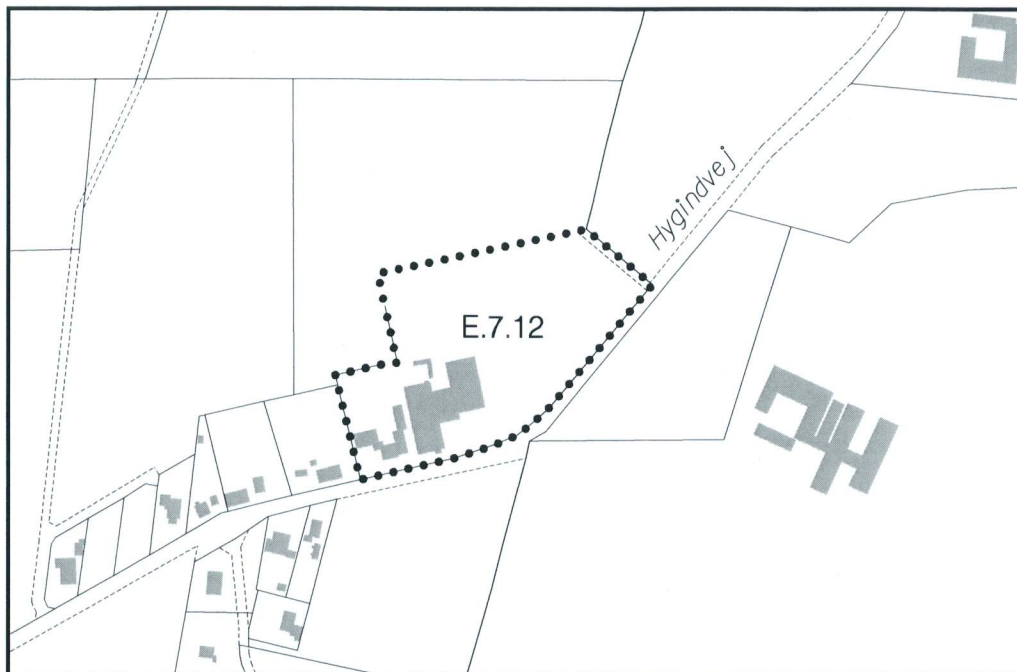
Lokalplanområdet grænser op til en boligparcel mod vest. Den eksisterende bolig i lokalplanområdet ligger i områdets vestlige del. En lokalplan for området skal indeholde støjbestemmelser svarende til de generelle krav i region- og kommuneplan. Der henvises til de generelle støjbestemmelser i Kommuneplan 1997 samt dennes bilag 1 og 2.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Kommuneplanen åbner ikke umiddelbart op for nærværende lokalplanlægning, fordi området hverken er omfattet af Kommuneplan 1997's hovedstrukturkort

eller rammekort. Lokalplanen er derfor afhængig af gennemførelsen af et kommuneplantillæg (i dette tilfælde tillæg nr. 16), som er udarbejdet og som offentliggøres sideløbende med nærværende lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 16 udlægger et område til erhvervsformål. Området er benævnt område E.7.12.



Rammebestemmelserne for område E.7.12 er dels kommuneplanens generelle bestemmelser, dels følgende særlige rammebestemmelser:

- | | |
|------------------------|---|
| Anvendelse: | Området udlægges til erhvervsformål for virksomheder af klasse 1-4 jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning fra 1991, dvs. op til mindre belastende, egentlige produktionsvirksomheder.
Der må etableres en bolig i områdets vestlige del til brug for ejer, bestyrer, portner og lignende. |
| Bebyggelses-Regulering | Højst 50 % af ejendommens grundareal må bebygges.
Bygningernes rumfang må for området som helhed ikke overstige 3 m ³ pr. m ² grundareal.
Bygningshøjden må ikke overstige 10 m over terræn. |
| Støj | En lokalplan for området skal indeholde bestemmelser om støj i overensstemmelse med regionplanens Bilag B jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 om Ekstern støj fra virksomheder. |
| Andet | Langs Hygindvej og langs områdets nordøstlige grænse udlægges areal til afskærmende beplantning. |
| Zonestatus | Området skal forblive i landzone. |

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med Kommuneplan 1997 og tillæg nr. 16 hertil.

Da kommuneplantillægget betragtes som en mindre væsentlig ændring i Kommuneplan 1997's hovedstruktur, offentliggøres forslaget til kommuneplan-

tillægget og lokalplanforslaget samtidigt uden forudgående offentlig indkaldelse af ideer og forslag m.v. jf. planlovens § 23c, stk.1, pkt.3.

Spildevand

Lokalplanområdet er tilsluttet offentlig kloakledning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes ved privat almen vandforsyning fra Husby Vandværk.

Lokalplanens forhold til gældende lovgivning

Uanset lokalplanens bestemmelser må eksisterende forhold ikke ændres uden indhentelse af fornødne tilladelser efter gældende lovgivning. Før bebyggelse eller ændret anvendelse skal der derfor rettes henvendelse til Ejby kommune for en afklaring af hvilke myndighedstilladelser, der i øvrigt skal indhentes, f.eks.:

- Bygge- eller anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse efter byggeloven.
- Der må ikke ske udvidelse eller ændring bygningsmæssigt eller driftsmæssigt på en måde, som indebærer øget forurening, før udvidelsen eller ændringen er godkendt efter miljøbeskyttelses-loven.

Fristen for fremsættelse af indsigelser / ændringsforslag og om den endelige vedtagelse

Offentliggørelsen af forslaget til lokalplanen er sket sideløbende med offentliggørelsen af kommuneplantillægget ved annonce i Torsdagsavisen den 03.09.03

Kommunalbestyrelsen har fastsat en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget. Fristen udløber den 09.11.03

Herefter skal kommunalbestyrelsen igen behandle forslaget til lokalplanen, hvor borgernes eventuelle indsigelser / ændringsforslag bliver taget med.

Er der ikke fremsat indsigelser / ændringsforslag, kan kommunalbestyrelsen umiddelbart vedtage forslaget endeligt. Er der rettidigt fremsat indsigelser / ændringsforslag, kan vedtagelsen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Vedtagelsen kan gøres betinget af gennemførelsen af det nødvendige tillæg til kommuneplanen. I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan kommunalbestyrelsen som følge af fremkomne indsigelser / ændringsforslag foretage ændringer af planen efter underretning af evt. berørte parter. Omfattende ændringer skal dog offentliggøres igen som forslag. Umiddelbart efter den endelige vedtagelse af lokalplanen foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse herom.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsættes som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst i et år fra førnævnte offentliggørelse.

Forslaget til lokalplanen bortfalder, hvis det ikke er vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen, og den bortfalder også, hvis den ikke er offentligt bekendtgjort efter § 30 inden 8 uger efter den endelige vedtagelse.

Den endeligt vedtagne lokalplans varige retsvirkninger

Efter den endeligt vedtagne lokalplans offentliggørelse må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation.

Lokalplanen er således bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanområdet, hvilket betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved (udstyknings), bebyggelse, ændret anvendelse osv. Planen regulerer således fremtidige dispositioner.

Planen har derimod som hovedregel ikke nogen betydning for en lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der således kan fortsætte som hidtil uanset lokalplanen. Planen indebærer ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt bestående forhold til overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre eksisterende forhold.

Dispensationsmuligheder

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Klageadgang

Evt. klager over kommunalbestyrelsens afgørelser i medfør af lokalplanen behandles efter reglerne i kapitel 14 i planloven, hvortil der henvises.

LOKALPLAN NR. HY 115's BINDENDE BESTEMMELSER

Med hjemmel i lovbek. nr. 763 af 11. september 2002 om planlægning fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område:

§ 1 Formål

- 1.1 Formålet med lokalplanen er at udlægge et område til erhvervsformål.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nr. 6d Hygind By, Husby og en del af matr.nr. 4c smst.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i to områder som vist på kortbilag nr. 1.
- 2.3 Lokalplanområdet skal forblive i landzone.

§ 3 Arealanvendelse

- 3.1 Delområde 1 må kun anvendes til en erhvervsvirksomhed af klasse 1–4 jf. redegørelsen samt til kontor / administration hørende til virksomheden.
Delområde 2 må kun anvendes til boligformål som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til erhvervsvirksomheden i delområde 1.
- 3.2 Anvendelsen som nævnt i stk. 1 omfatter ikke handel med dagligvarer.
- 3.3 Virksomhed inden for området skal overholde følgende vejledende støjgrænser i naboskel mod boligområdet:
- | | |
|-----------|------------------------------|
| 55 dB(A): | Mandag-fredag kl. 07-18 |
| | Lørdag kl. 07-14 |
| 45 dB(A): | Mandag-fredag kl. 18-22 |
| | Lørdag kl. 14-22 |
| | Søn- og helligdage kl. 07-22 |
| 40 dB(A): | Alle dage kl. 22-07 |

§ 4 Matrikulære forhold

- 4.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted.
- 4.2 Der kan ske arealoverførsel fra matr.nr. 4c Hygind By, Husby til matr.nr. 6c smst.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Adgangen til lokalplanområdet skal ske ad direkte overkørsler fra kommunevejen Hygindvej som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Der udlægges areal til en 4 m bred privat fællesvej i områdets nordøstlige del som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.3 Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag nr. 2.

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1 El-ledninger skal udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og udformning

- 7.1 Højest 50 % af lokalplanområdet må bebygges.
- 7.2 Nye produktionsbygninger i delområde 1 må kun placeres inden for det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt.

Ny bebyggelse i øvrigt, det vil sige bebyggelse til kontor og administration, må kun placeres bag den på kortbilag nr. 2 viste byggelinie, der ligger i en afstand af 9 m fra midten af Hygindvej.

- 7.3 Bygningernes rumfang må for lokalplanområdet som helhed ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.
- 7.4 I delområde 1 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 10 m over terræn.

I delområde 2 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 8,5 m over terræn.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende, f.eks. blanke eller reflekterende.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Der udlægges areal til beplantningsbælter med placering og bredder som vist på kortbilag nr. 2
Beplantningsbælterne skal bestå af de på egnen naturligt hjemmehørende træer og buske.
- 9.2 Ubebyggede arealer i øvrigt skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 9.3 Belysning af færdselsarealer, parkeringspladser og udendørs arbejdspladsområder må kun udføres med en lyspunkthøjde over terræn på højst 7,0 m.

§ 10 Landzonetilladelser

- 10.1 Lokalplanen erstatter de tilladelser efter planlovens § 35 stk.1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

§ 11 Ophævelse af tinglyste dokumenter

- 11.1 Fyns Amtskommunes, arkitektafdelings tinglyste dokument med vilkår af 25. august 1976 aflyses på de i § 2.1 nævnte område med denne lokalplans endelige vedtagelse.

Vedtagelsespåtegninger

Lokalplanen blev godkendt som forslag af Ejby kommunalbestyrelse den 28.08.03

p.k.v.

Claus Hansen
Borgmester

Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Lokalplanen blev endeligt vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 18.12.03

p.k.v.

Claus Hansen
Borgmester

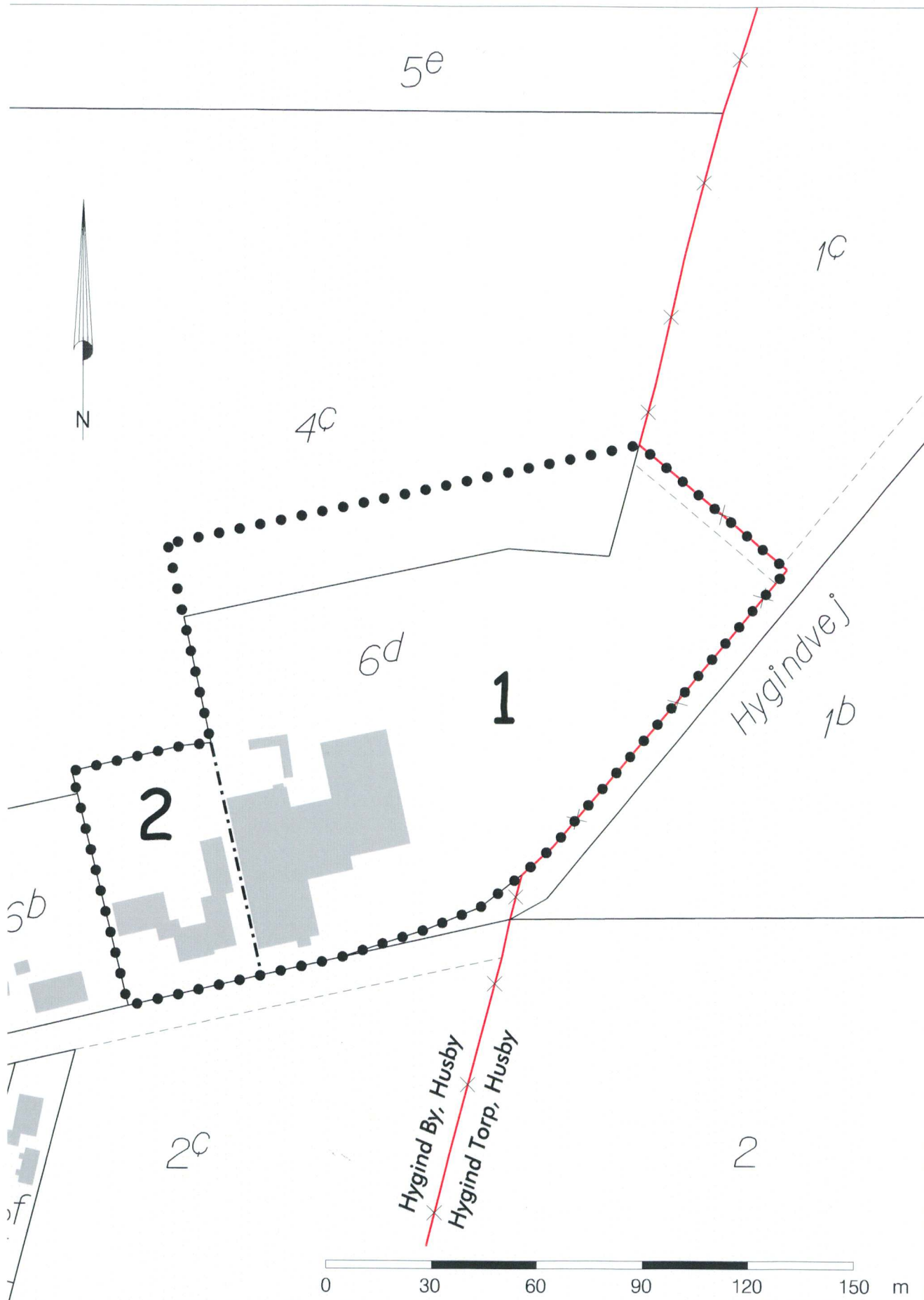
Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 14.01.04

Om påtaleret og tinglysning

Påtaleretten tilkommer alene Ejby kommunalbestyrelse.

Tinglysningsdato:



- ● ● ● Grænse for lokalplanområde
- - - - Grænse for delområde
- × Ejerlavsskel
- Matrikelskel
- 1 Nummer på delområde



Kortbilag nr. 1 til lokalplan nr. HY 115 - Hygind Smedie	
Matrikulære forhold og grænser for lokalplanområde og delområder	
J.nr.: 20028127 hh	Marts 2003
LIFA A/S Bredgade 91 5560 Aarup	
Tlf. 64433100 Fax 64433140 E-mail land@lifa.dk	
Kontorer: AARUP ASSENS FREDERICIA KERTEMINDE MIDDELFART ODENSE RINGE	

