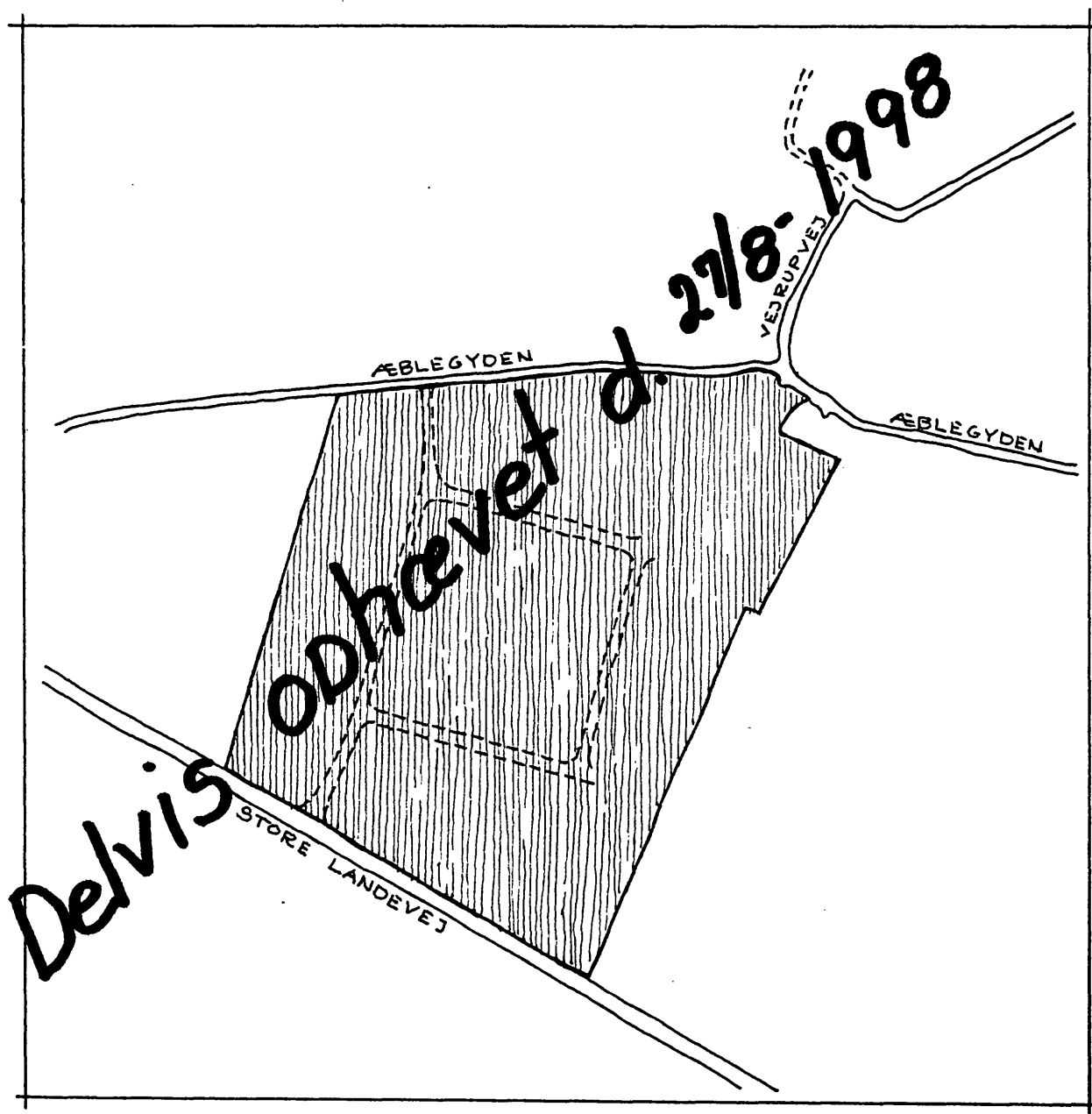




EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. I - 65 FOR ET REGIONALT ERHVERVSOMRÅDE VED INDSLEV - TÅRUP

Forslag af 6. december 1989

Offentliggjort i tiden 20. december 1989 - 14. februar 1990

Godkendt 31. maj 1990

1989

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Lokalplanens retsvirkninger:	2
Lokalplan nr. I 65 - 1989	3
§ 1 Formål	3
§ 2 Område og zonestatus	3
§ 3 Områdets anvendelse	4
§ 4 Matrikulære forhold	5
§ 5 Vej- og stiforhold	5
§ 6 Ledningsanlæg	8
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 9 Ubebyggede arealer	10
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	12
§ 11 Grundejerforening	12
§ 12 Eventuelle myndighedstilladelser	12
§ 13 Dispensation	13
§ 14 Påtaleret	14
§ 15 Klageadgang	14
Vedtagelsespåtegninger	14

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer 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.

2. Lokalplanforslaget indeholder i § 2, bestemmelser om, at lokalplanområdet overføres til byzoneområde. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 450 af 6. august 1982 om frigørelsesafgift), samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

EJBY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. I 65 - 1989.

Erhvervsområde ved Indslev - Tårup.

Der henvises til kortbilag nr. 1, 2 og 3 bagest.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område:

§ 1 Formål

1.1. Formålet med denne lokalplan er at fastlægge ensartede bestemmelser for et erhvervsområde, der på nuværende tidspunkt ikke er omfattet af nogen lokalplan.

1.2. At overføre området fra landzone til byzone.

1.3. At fastlægge bestemmelser for bebyggelse, beplantning, vejforhold m.v.

§ 2 Område og zonestatus

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 5^h, 7^a og 8^b samt en del af matr. nr. 5^a Indslev-Tårup, Indslev, samt alle parceller, der efter den 1. december 1989 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det under stk. 2.1. nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1. Området må kun anvendes til lokale og regionale erhvervsformål.

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: industri- og værkstedsvirksomhed, lager- og vognmandsvirksomhed, gartnervirksomhed samt kontorvirksomhed i tilknytning til de pågældende virksomheder.

- 3.2 Området må endvidere anvendes til service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.

Der må dog ikke inden for området drives handel med dagligvarer.

- 3.3. Der kan på hver ejendom indenfor lokalplanområdet med områdekategori I (se kortbilag nr. 2) og efter kommunalbestyrelsens tilladelse, opføres eller indrettes én bolig i forbindelse med virksomheden såfremt denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

Inden for lokalplanområdet med områdekategori II må der ikke opføres eller indrettes nogen form for bolig.

- 3.4. Inden for lokalplanområdet med områdekategori I må der ikke udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jfr. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomhed, som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

Inden for lokalplanområdet med områdekategori II må der normalt ikke udøves virksomhed som er omfattet af bilaget til Miljøbeskyttelseslovens kap. 5, herunder stjernemarkerede virksomheder.

Området med områdekategorier I er udlagt som stødpudeområde mellem området med områdekategorier II og den mere følsomme arealanvendelse nord for Æblegyden.

Som adskillelse mellem de to områdekategorier kan der afhængig af den endelige udstykningsplans udformning etableres vejanlæg vist på kortbilag nr. 2.

- 3.5. Virksomhederne skal overholde de til enhver tid i medfør af miljøloven fastsatte vejledende grænseværdier. De støjkrav, der er gældende ved planens vedtagelse er angivet i et notat, der er vedlagt planen.

§ 4 Matrikulære forhold

- 4.1. Udstykning af området vil ske løbende afhængigt af de enkelte virksomheders arealbehov.

Udstykningen af området kan ske efter de overordnede principper, der er vist på kortbilag nr. 3, eller såfremt én virksomheds arealbehov taler herfor omfatte hele arealet, dog således at de under § 5 pkt. 5.1 og 5.2 beskrevne adgangsveje kan etableres.

- 4.2. Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 4000 m² excl. vejareal i lokalplanområdet med områdekategorier I henholdsvis 6000 m² excl. vejareal i lokalplanområdet med områdekategorier II. Byrådet kan tillade, at der i mindre omfang i lokalplanområdet med områdekategorier I udstykkes grunde under 4000 m², når særlige forhold taler herfor, og når principperne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse ikke hermed tilsidesættes.

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1. Vejadgangen til lokalplanområdet skal primært foregå fra Store Landevej via den nye adgangsvej (A) som skal placeres ca. 110 m øst for lokalplanområdets vestlige områdebegrænsning, som vist på kortbilag nr. 2.

Stavnsgydens vejtilslutning til Store Landevej sløjfes.

Ved den nye adgangsvej's tilslutning til Æblegyden skal det så vidt muligt (ved skiltning og den geometriske udformning) sikres at den tunge trafik, dvs. køretøjer over 3500 kg, primært anvender den nye adgangsvej frem for Æblegyden.

- 5.2. For at sikre vejadgangen til Store Landevej for arealet beliggende umiddelbart vest for lokalplanområdet, ved en eventuel senere ændring af arealanvendelsen skal der kunne etableres en vejforbindelse (E) mellem adgangsvejen (A) og det vest for liggende areal, som illustreret på kortbilag nr. 2, subsidiært skal Æblegyden kunne udvides mod vest for den nye adgangsvej således at Æblegyden vil kunne vejbetjene dette areal.

Der skal ligeledes sikres vejadgang til Store Landevej for arealet beliggende umiddelbart øst for lokalplanområdet ved en eventuel senere ændring af arealanvendelsen. Der skal således kunne etableres en vejforbindelse(-r) (B/C) mellem adgangsvejen (A) og det øst for liggende areal, som illustreret på kortbilag nr. 2.

- 5.3. Eksisterende vejadgange til Æblegyden, fra ejendommene med matr. 5^h, 7^a og 8^b Indslev-Tårup, Tårup samt fra den del af matr. nr. 5^a Indslev-Tårup, Tårup der omfattes af lokalplanen bibeholdes, indtil disse ejendomme overgår til erhvervsformål, eller til andet erhverv.

Anvendes de eksisterende ejendomme i tilknytning til virksomhederne som personalebolig kan eksisterende vejadgange til Æblegyden fra ejendommene bibeholdes, men kun for personer med tilknytning til selve boligen.

- 5.4. Den nye adgangsvej (A) skal anlægges i en bredde af 15 m, med 8 m bred kørebane og med 3,5 m brede rabatter.

5.5. Ved områdets udstykning kan anlæg af andre (mere betydende) veje blive nødvendige.

Sådanne veje skal anlægges som angivet under pkt. 5.4.

5.6. Ved områdets udstykning kan anlæg af andre, (mindrebetydende) veje blive nødvendig. Sådanne veje skal anlægges med 6 m bred kørebane og med 2 m brede rabatter.

5.7. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag nr. 2.

5.8. Der må ikke være direkte adgang til ejendommene fra Store Landevej.

5.9. Der må normalt kun etableres én overkørsel til veje for hver ejendom.

Ved større ejendomme og hvor til- og frakørselsforholdene betinger det, kan dog etableres yderligere overkørsler.

Overkørsler skal udføres af asfalt, belægningssten eller lignende. Kantsten ud for indkørsler kan efter ansøgning tillades sænket, dog ikke således at indkørsel bliver i niveau med kørebanekant.

5.10. Ved vejtilslutningen til Store Landevej er der pålagt oversigtslinier på 3 x 240 m.

5.11. Stier kan anlægges i en bredde af 5 m, med 3 m bred belægning og med 1 m brede rabatter.

Vejledende eksempel på placering af sti er vist på kortbilag nr. 2.

5.12. Adgangstilladelse til lokalplanområdet via Æblegyden beliggende øst herfor ændres, således at der ikke bliver adgang for køretøjer over 3500 kg (tung trafik), se også pkt. 5.1.

5.13 Områdets vejtilslutning til Store Landevej er betinget af en lukning af Æblegydens udmunding i Store Landevej.

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1. El-ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
Stærkstrømsledninger til 60/10 KV-transformerstation til forsyning af området kan dog fremføres som luftledninger.
- 6.2. Langs de i lokalplanområdet eksisterende jordlagte elkabler samt højspændingsluftledninger gælder særlige ved tinglyste deklARATIONER pålagte bestemmelser om bebyggelse, veje, stier, parkering, beplantning og hegning.
- 6.3. Der er beliggende telefonkabler og vandledninger igennem lokalplanområdet.
- 6.4. Grundejerne skal tillade fremføring og vedligeholdelse af kloak-, el-, vand-, og gasledninger med tilbehør, herunder brønde, der af kommunen måtte anses for nødvendige på privat grund.
- 6.5. Af hensyn til offentlige forsyningsinstallationer, må der ikke anlægges indkørsler i mindre afstand en 1,0 fra grundstykkeets skel, målt vinkelret på vejarealet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige $3,0 \text{ m}^3$ pr. m^2 grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet.
Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.
- 7.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 10 m over terræn (niveauplan).

Undtaget herfra er følgende:

Siloer og elevatorårne med et tværsnit på mindre end 50 m^2 må opføres med en højde på maksimalt 30 m.

Antenner og skorstene må opføres med en større højde, når dette er begrundet af hensyn til modtagerforholdene henholdsvis af miljømæssige forhold.

- 7.3. Der må ikke opføres bebyggelse eller andre faste anlæg nærmere Store Landevej's midte end 15 m (tinglyst bygge-linie).

Såfremt der er tale om højdeforskelle, skal denne afstand tillægges $1,5 \times \text{højdeforskellen} + 1 \text{ m}$.

Bebyggelsen og andre faste anlæg skal dog mindst placeres 15 m fra vejskel.

- 7.4. Der må ikke opføres bebyggelse eller andre faste anlæg nærmere vejskel mod 15 m brede veje (overordnede) end 6 m.

- 7.5. Der må ikke opføres bebyggelse eller andre faste anlæg nærmere vejskel mod 10 m brede veje (mindrebetydende) end 3 m.

- 7.6. Langs Æblegyden må der ikke opføres bebyggelse eller andre faste anlæg nærmere vejskel end 15 m.

§ 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 samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1. Belysning af vejarealer må kun udføres med en lyspunkthøjde over terræn på højst 8,0 m.
- 9.2. Belysning af øvrige færdselsarealer, parkeringspladser og udendørs arbejdspladsområder må kun udføres med en lyspunkthøjde over terræn på højst 5 m.
- 9.3. Der udlægges areal til et 15 m bredt samlet grønt område på ejendommene langs Store Landevej, og der udlægges areal til et 15 m bredt samlet grønt område på ejendommene langs Æblegyden, dog ikke ved eksisterende faste anlæg, bygninger og adgangsveje samt fremtidig forsinkelsesbassin (-er) langs Æblegyden. Ved fjernelse af de eksisterende faste anlæg, bygninger og adgangsveje langs Æblegyden skal ovennævnte grønne område etableres.
- I disse grønne områder skal forefindes solitære træer samt en bundbeplantning af græs.
- Etablering og vedligeholdelse af disse grønne områder skal foretages af de enkelte erhvervsvirksomheder.
- Inden for ovenstående grønne område langs Store Landevej tillades kampesten fra udstykningen placeret.
- Inden for de i § 5 stk. 10 nævnte oversigtslinier må beplantningens og faste genstandes højde ikke overstige 0,8 m.
- 9.4. Der udlægges areal til 5 m brede beplantningsbælter på ejendommene langs med det østlige og vestlige skel samt op imod de eksisterende bygninger øst for Stavnsgyden og syd for Æblegyden, som vist på kortbilag nr. 2. Det sidstnævnte beplantningsbælte vil kunne undlades, såfremt der imellem ejerne af ejendommene kan opnås enighed herom, eller såfremt udstykningen taler herfor.

I beplantningsbælterne skal forefindes træer samt en bundbeplantning af lave buske.

Etablering og vedligeholdelse af beplantningsbælterne skal foretages af de enkelte virksomheder.

- 9.5. Der udlægges areal til 3 m brede grønne områder på ejendommene langs 15 m brede veje (overordnede).

I disse grønne områder skal forefindes solitære træer samt en bundbeplantning af græs og lave buske.

Etablering og vedligeholdelse af disse grønne områder skal foretages af de enkelte virksomheder.

- 9.6. Eventuel hegning mod 15 m brede veje (overordnede) skal af hensyn til de grønne områder, som angivet under pkt. 9.5 ske i en afstand af mindst 3 m fra vejskel.

- 9.7. Kommunalbestyrelsen kan, såfremt der foreligger et velbegrundet forslag, fravige bestemmelserne i stk. 9.3, 9.4 og 9.5 således, at evt. parkering kan finde sted på græsarmeringssten mellem beplantning, dog ikke indenfor det byggeliniesikrede areal langs Store Landevej.

- 9.8. Ubebyggede arealer iøvrigt skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom der skal være en passende orden ved oplagring af materialer og lignende.

Rabatter langs veje samt beplantningsbælter må ikke bruges til oplagsplads.

- 9.9. Kommunalbestyrelsen henstiller, at der iøvrigt plantes træer, hvor dette er muligt.

- 9.10. Den eksisterende sø er ikke fredet i henhold til Naturfredningsloven.

9.11. Der udlægges et areal som vist på kortbilag nr. 2 for forsinkelsesbassin (-er) i arealets nordlige ende. Bassin -et/-erne indgår i afløbssystemet for overfladevand og regnvand.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1. De i § 9 nævnte beplantningsbælter og grønne områder skal etableres senest 1 år efter at ny bebyggelse er taget i brug. Bestemmelsen vedrører kun den del af beplantningsbælterne/de grønne områder, der ligger ud for/på den erhvervsejendom, hvorpå den pågældende bebyggelse tages i brug.

10.2. Ved projektering af ny bebyggelse i området skal der rettes forespørgsel til Ejby kommune vedrørende evt. tilslutning til et kollektivt varmforsyningssystem.

§ 11 Grundejerforening

11.1. Kommunalbestyrelsen kan kræve grundejerforening oprettet.

11.2. Grundejerforeningen skal udføre de opgaver, som i medfør af kommuneplanloven og anden lovgivning kan henlægges til grundejerforeningen.

11.3. Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12 Eventuelle myndighedstilladelser

12.1. I et bilag til miljøbeskyttelseslovens kap. 5 er nævnt hvilke virksomheder, der kræver godkendelse i henhold til lovens kap. 5, og hvilke virksomheder, der ikke kræver denne godkendelse såfremt de anlægges i overensstemmelse med en gyldig lokalplan, der udlægger område til erhvervsvirksomhed.

For førstnævnte virksomhedstyper gælder det, at disse ikke må etableres i lokalplanområdet med områdekategori I og normalt ikke må etableres i lokalplanområdet med områdekategori II.

Eksisterende virksomheder må ikke udvides eller ændres bygningsmæssigt eller driftsmæssigt på en måde, som indebærer forøget belastning af omgivelserne, før etableringen, udvidelsen eller ændringer er godkendt i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

For sidstnævnte virksomhedstyper gælder det, at en udvidelse eller ændring kan bevirke, at der skal søges godkendelse for virksomheden som helhed, såfremt udvidelsen eller ændringen vil medføre en overskridelse af de "for enkelte virksomhedstyper fastsatte kvantitative grænser".

12.2. Bygge- og anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.

12.3. Overkørsler må ikke etableres, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse efter vejloven.

12.4. Der er meddelt tilladelse fra Fyns Amtskommune til at tilslutte den på kortbilag nr. 2 viste nye adgangsvej (A) til Store Landevej (ldv. 501).

12.5 Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen (for vejanlæg - politiets samtykke), og at vejbestyrelsens afgørelse om at iværksætte de i færdselslovens § 100 omtalte vejanlæg skal træffes med politiets samtykke, uanset om vejanlægget udføres i henhold til en vedtagen lokalplan.

§ 13 Dispensation

13.1. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

13.2. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanens bestemmelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 14 Påtaleret

14.1. Påtaleret ifølge nærværende lokalplan har alene Ejby kommunalbestyrelse.

§ 15 Klageadgang

15.1. Evt. klager over kommunalbestyrelsens afgørelser i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i kapitel 7 i lov om kommuneplanlægning, hvortil der henvises.

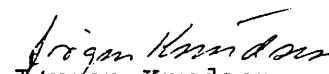
Vedtagelsespåtegninger

1. Forslaget til denne lokalplan blev vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 6. december 1989.

P. k. v.



Ove Andersen
borgmester



Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

2. I henhold til kommunaplanlovens § 27 blev lokalplanen vedtaget endeligt af Ejby kommunalbestyrelse den 31. maj 1990-

P. k. v.



Ove Andersen
borgmester



Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

Bilag til lokalplan I 65.

Notat om vejledende støjgrænser i lokalplanområde I65, maj 1990.

Følgende vejledende grænseværdier er gældende for erhvervsområdets støjbelastning af omgivelserne i dag:

(De tre angivne tal refererer til følgende tidsrum:

Mandag - Fredag	Mandag - Fredag	Alle dage
kl. 07.00 - 18.00	kl. 18.00 - 22.00	kl. 22.00 - 07.00
lørdag	lørdag	
kl. 07.00 - 14.00	kl. 14.00 - 22.00	
	Søn-og helligdag	
	kl. 07.00 - 22.00	)

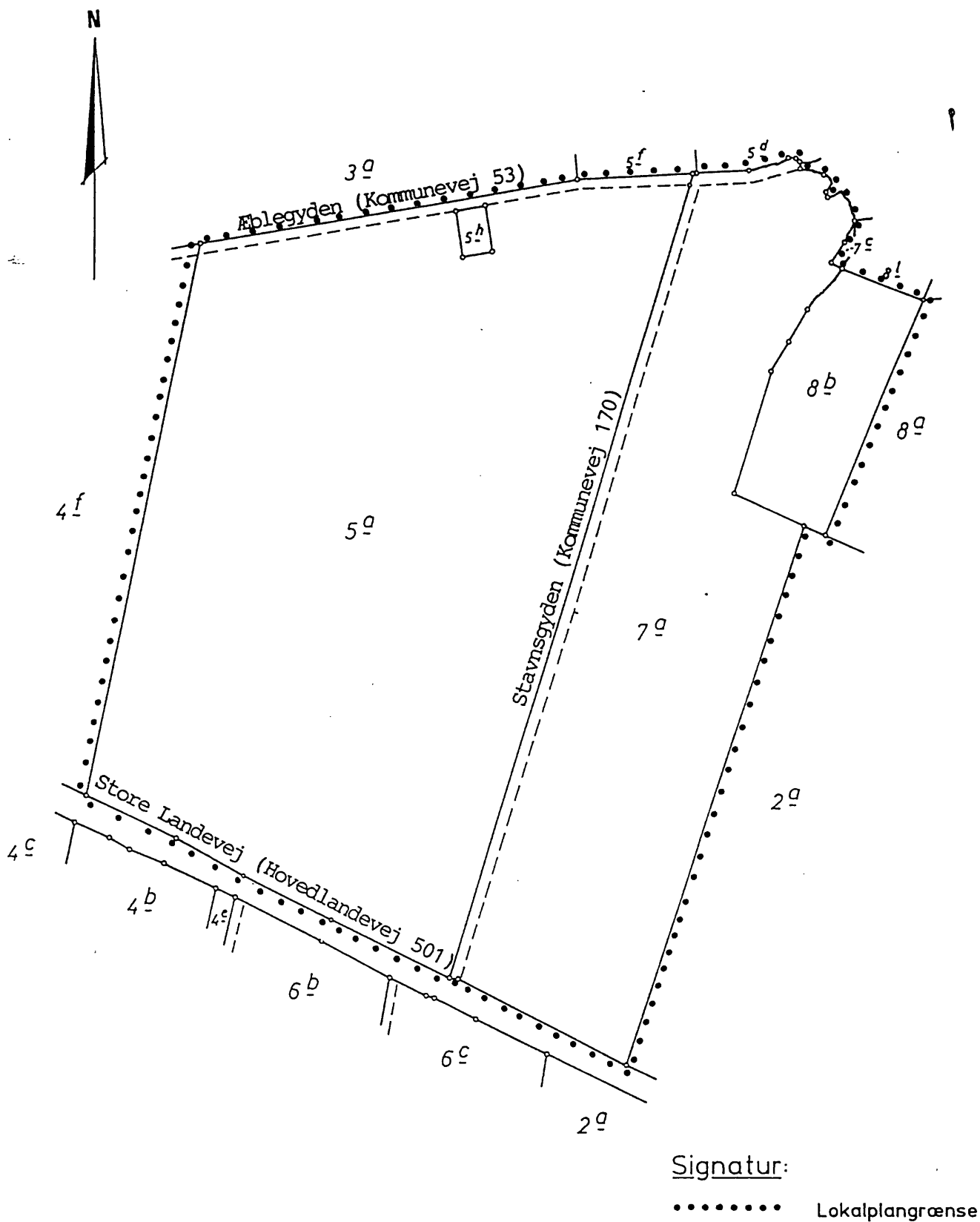
Støjbelastning fra delområde I:

- ved nærmeste beboelse i boligområde B.7.5.:
max 45/40/35 dB(A)
- i område II (max 60/60/60 dB(A))
- ved nærmeste beboelse i det åbne land:
max 55/45/40 dB(A).

Støjbelastning fra delområde II:

- ved nærmeste beboelse i boligområde B.7.5:
max 45/40/35 dB(A)
i delområde I: max. 55/45/40 dB(A)
- ved nærmeste bolig i det åbne land:
max 55/45/40 dB(A).

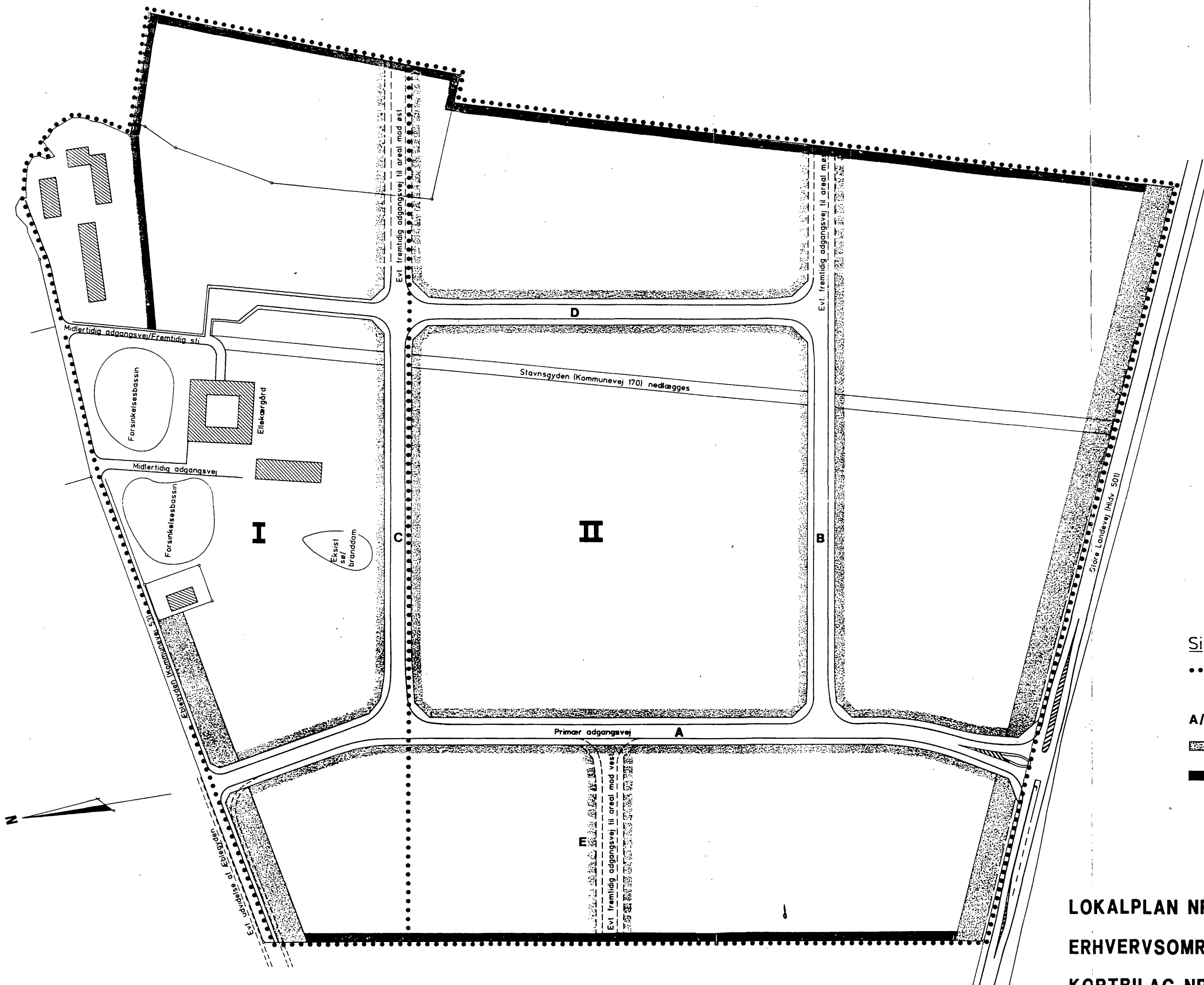
Teknisk Forvaltning maj 1990.



LOKALPLAN NR. I 65-1989

ERHVERVSOMRÅDE V. INDSLEV-TÅRUP

KORTBILAG NR. 1



Signatur:

..... Katagoriområdegænse

I / II Katagoriområdenummer

A/B/C/D/E Vejbenævnelse

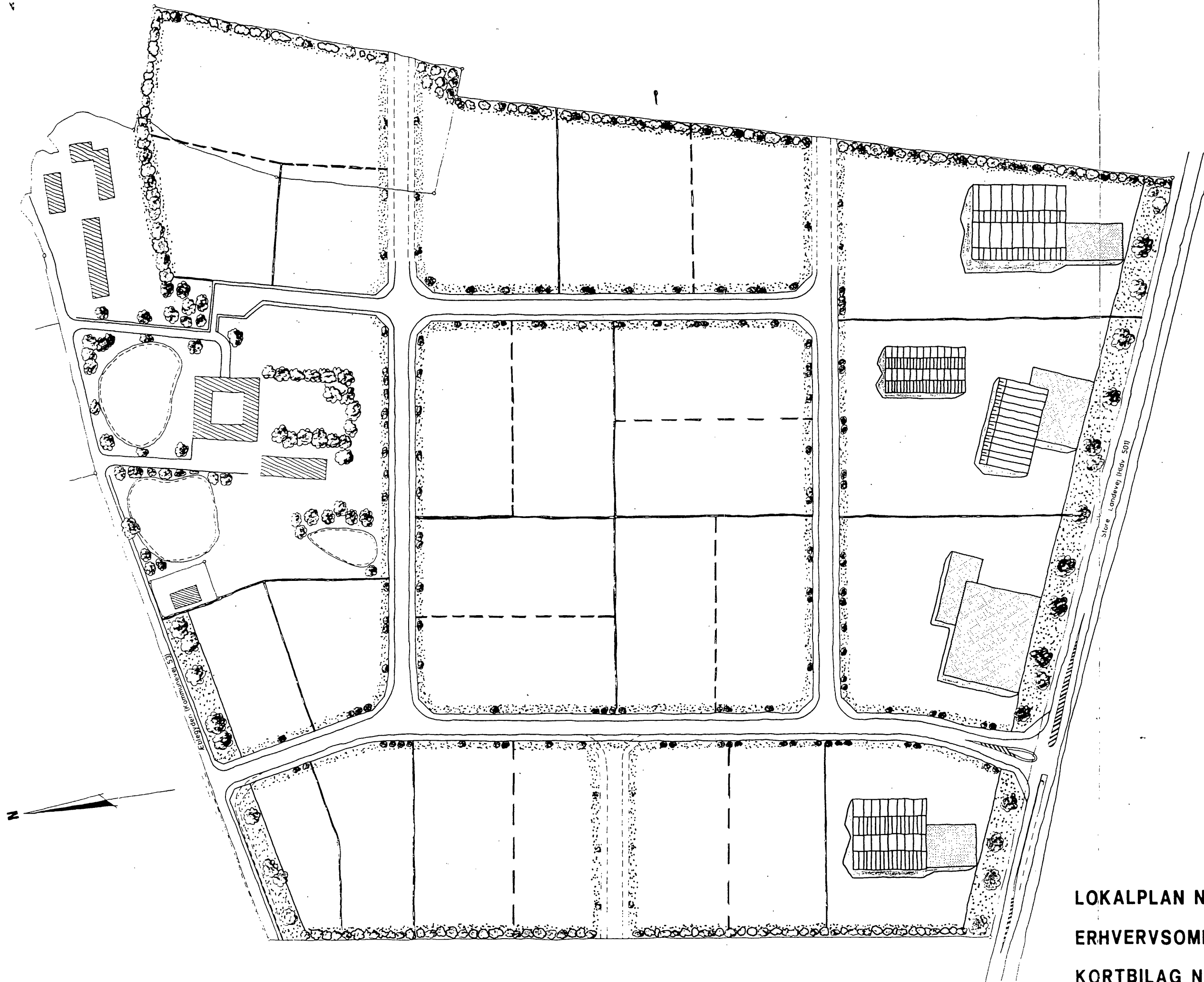
Samlet grønt område

Beplantningsbælte

LOKALPLAN NR. I 65-1989

ERHVERVSOMRÅDE V. INDSLEV-TÅRUP

KORTBILAG NR. 2



LOKALPLAN NR. I 65-1989
ERHVERVSOMRÅDE V. INDSLEV-TÅRUP
KORTBILAG NR. 3

Ophævelse af del af lokalplan I 65 for et regionalt erhvervsområde ved Indslev - Tårup.

Ved beslutning af 27. august 1998 har Ejby kommunalbestyrelse vedtaget at ophæve lokalplan I 65 på ejendommene matr. nr. "f", 5a, 5h, 5i og del af 7d (77.559 m²) og "c" (3.964 m²) alle Indslev Tårup, Indslev. Lokalplan I 65 omfatter derefter kun matr. nr. 7a, 7f samt del af 7d (4609 m²) alle Indslev Tårup, Indslev samt alle parceller der efter den 1. april 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme. Jf. nedenstående kort

