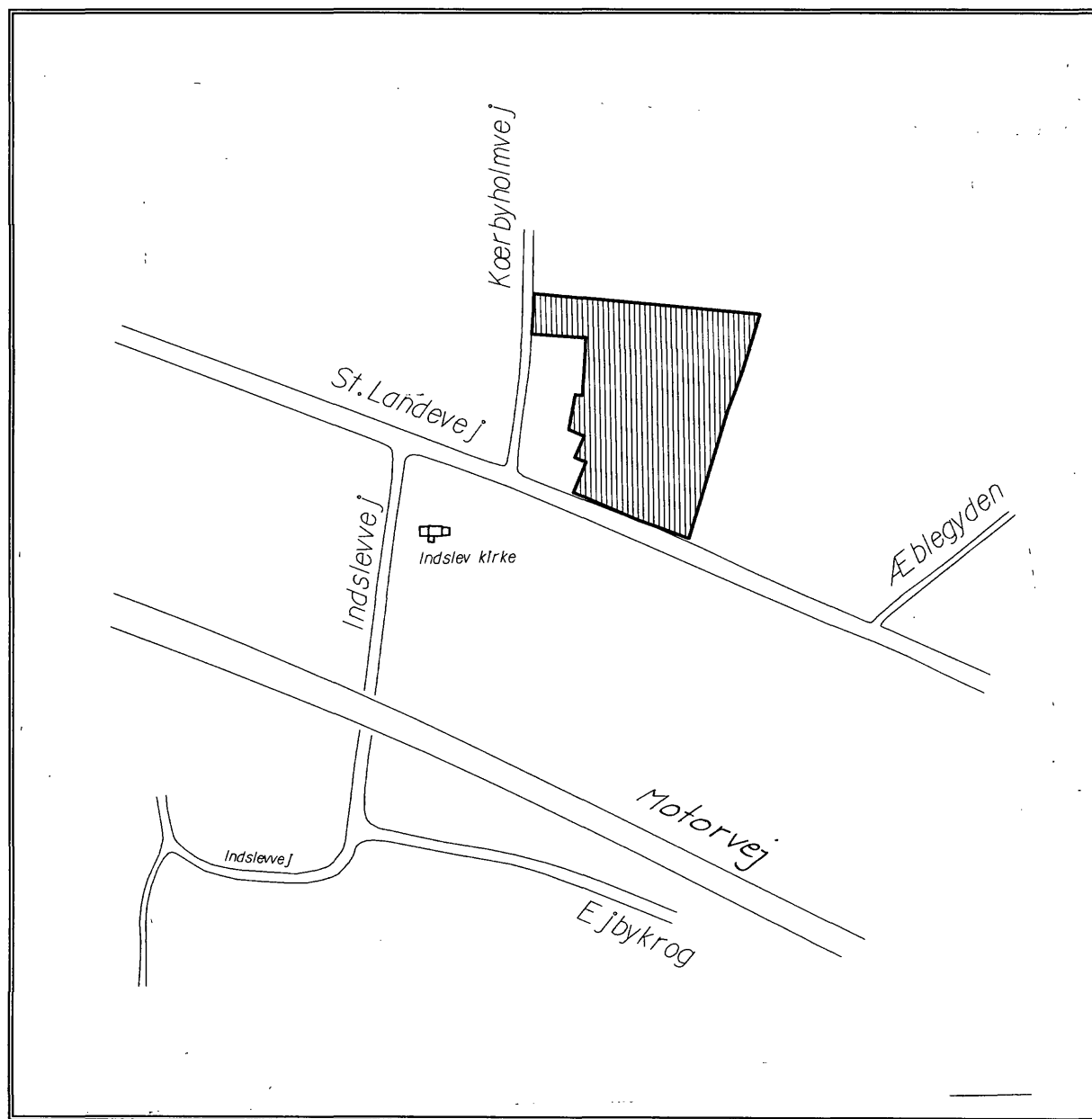




EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. I 91 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE I INDSLEV

1997

Lokalplanens redegørelse:

Om hvad en lokalplan er	3
" denne lokalplans formål, om virksomheden og om lokalplanens indhold	3
" lokalplanens forhold til kommuneplanen	4
" lokalplanens forhold til regionplanlægningen og til amtets administration af naturbeskyttelsesloven	5
" lokalplanens forhold til relevant sektorplanlægning	6
" lokalplanens forhold til gældende lovgivning	6
" dispensationsmuligheder	7
" klageadgang	7

Lokalplanens bindende bestemmelser:

§ 1 Formål	8
§ 2 Område og zonestatus	8
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	8
§ 4 Matrikulære forhold	9
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	9
§ 6 Ledningsanlæg	9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 9 Ubebyggede arealer	10
§ 10 Myndighedstilladelser i h.t. gældende lovgivning m.v.	10
§ 11 Varige retsvirkninger	11
Vedtagelsespåtegninger	11
Om ændringer i forhold til forslaget	12
Om påtaleret og tinglysning	12

Kortbilag

LOKALPLAN NR. I 91's REDEGØRELSE

Om hvad en lokalplan er

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.

Om denne lokalplans formål, om virksomheden og om lokalplanens indhold

Denne lokalplan har til formål at sikre en eksisterende erhvervsvirksomhed udvidelsesmuligheder ved planlægningsmæssigt at udlægge dens areal til erhvervsområde. Virksomheden er A/S Johs. Pedersens etf., der lejer J.P.Ejendomsselskab ApS's ejendom matr.nr. 1k Indslev by, Indslev. Der er tale om en gammel, bestående vognmandsvirksomhed (fra 1936) beliggende, hvor den altid har ligget, i tilknytning til det eksisterende landsbysamfund Indslev.

Matr.nr. 1k Indslev by, Indslev, grænser mod nord og øst til landbrugsarealer, mod syd til landevejen St. Landevej og mod vest til kommunevejen Kærbyholmvej (og landbrugsarealer), 2 helårsbeboelser og 1 blandet bolig/erhverv.

A/S Johs. Pedersen er i dag en vognmands- og entreprenørvirksomhed med 15-20 ansatte. De ansatte møder om morgenen, parkerer egne biler, tager en lastbil (der har været parkeret om natten) og kører ud til dagens opgaver.

De eksisterende bygninger på ejendommen benyttes til bolig, kontorfaciliteter til administrationen og værksteder til reparation af egne køretøjer / eget materiel.

Derudover sker der parkering af industri-containere, heraf nogle fyldte på gennemfart.

Virksomheden er i dag en H51-anmeldevirksomhed jfr. bekendtgørelse nr. 367 af 10-5-1992.

Virksomheden har p.t. (lige før lokalplanens opståen) et aktuelt udvidelsesbehov på 136 m².

Den eksisterende placering i Indslev er ønskværdig at bevare, og virksomheden ønsker ikke at flytte til det kommunale erhvervsområde i Ejby, fordi:

- det er nødvendigt for vognmandsvirksomheden, at der findes en bolig i

tilknytning til virksomheden, således at man altid kan holde øje med aktiviteterne (det er af samme grund, at ind- og udkørsel kun ønskes ved den eksisterende overkørsel);

- placeringen tæt ved Odense-Middelfart-landevejen er optimal;
- de eksisterende investeringer ønskes udnyttet, da de har et sådant omfang og en sådan betydning for virksomhedens drift, at geninvestering i nye bygninger med tilhørende driftsmateriel i væsentlig grad vil belaste virksomhedens likviditet og drift.

Ejby kommune bakker op om den eksisterende placering, hvorfor lokalplanen udlægger området til erhvervsformål.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse, om bebyggelse og ubebyggede arealer, om veje og parkeringsforhold m.m. Desuden er der bestemmelser om bl.a. forbliven i landzone, ingen videreudstykning, om støj og om forholdet til naturbeskyttelseslovens § 19 om 300 m's kirkebyggelinien ved Indslev kirke.

Om lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 97, idet der ikke er udarbejdet rammebestemmelser for området.

Der er derfor vedtaget et forslag til kommuneplantillæg nr. 1 til kommuneplan 97. Forslaget til tillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan.

Rammebestemmelserne for rammeområde E.7.10 er som følger:

Anvendelse

Området udlægges til erhvervsformål. Der må endvidere etableres service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til det pågældende erhverv (dog ikke handel med dagligvarer).

I området må forefindes virksomheder inden for klasserne 1, 2 og 3.

Der må forefindes en bolig inden for området.

Området må ikke yderlig udstykkes.

Bebyggelsesregulering

Højest 10 % af ejendommens grundareal må bebygges.

Bygningernes rumfang

Bygningshøjden må ikke overstige 9,5 meter over terræn, dog må enkelte bygningsdele, såsom skorstene, antenner

og lign. opføres i en større højde.

Støj Lokalplaner skal indeholde en støjredegørelse.

Zonestatus Området skal forblive i landzone.

Om lokalplanens forhold til regionplanlægningen og til amtets administration af naturbeskyttelsesloven

Indslev, der er et landsbysamfund med bl.a. kirke, vognmand, maskinværksted, snedkeri, autolakereri og tømrervirksomhed, er i regionplanmæssig sammenhæng ikke udpeget som primær byvækstby eller som en landsby med store eller særlige bevaringsinteresser, og den ligger uden for kystnærhedszonen.

Der er ingen "negative afgrænsninger" eller "skraveringer" på regionplanens kort over området.

Der er kollektiv trafikbetjening på landevejen af regional busrute nr. 831.

Fyns Amt har i brev af 7. juni 1996 til LIFA I/S Landinspektører oplyst, at amtet ikke finder, at det vil være i strid med regionplanens retningslinier, at lokalplanen udarbejdes som en landzonelokalplan, således at såvel lokalplanområdet som Indslev forbliver i landzone.

Grundvand

Området er udpeget som drikkevandsområde inden for særligt sårbar drikkevandsområde.

Virksomheder der oplager, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter bør placeres uden for drikkevandsområderne.

Desuden skal disse virksomheder placeres uden for 300 meter beskyttelseszonerne for vandværksboringer.

Hvis virksomhederne placeres inden for drikkevandsområderne skal de under alle omstændigheder placeres uden for 300 meter beskyttelseszonerne for vandværksboringer og uden for de særligt sårbare områder.

Tilladelsesmyndigheden kan kun tillade placering inden for de særligt sårbare områder, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placeringen kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystem, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening.

Støj

Lokalplanen fastlægger grænserne for støjpåvirkning af omgivelserne. Hermed reguleres støjen fra fremtidige aktiviteter (jfr. afsnittet om lokalplanens retsvirkning).

A/S Johs. Pedersens Eftf. har udarbejdet en teknisk rapport om støjen fra lokalplanområdets eksisterende aktiviteter.

Kirkebyggelinien

På ingen af regionplanens kortbilag er kirkebyggelinien om Indslev kirke vist, men på temakort nr. 6 er med lilla farve vist de arealer, hvor skovrejsning er uønsket. Farven dækker arealer syd for Middelfart-landevejen og vest for kommunevejen Kærbyholmvej, men ikke øst for Kærbyholmvej. Dette er interessant, fordi lokalplanområdet ligger øst for Kærbyholmvej, og fordi en del af lokalplanområdet er berørt af zonen for kirkebyggelinien. Kirkebyggelinien stammer fra naturbeskyttelseslovens § 19, hvorefter opførelse af bebyggelse med en højde over 8,5 m i op til en afstand af 300 m fra Indslev kirke som hovedregel ikke er tilladt, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Indslev kirke er ikke omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen, og kirkebyggelinien kan hverken helt eller delvist ophæves.

Om lokalplanens forhold til relevant sektorplanlægning

Spildevandsplan:

A/S Johs. Pedersens eftf.'s spildevand afledes til det kommunale rensningsanlæg i Brenderup.

Vandforsyning:

Området som helhed er vandforsynet fra Indslev Vandværk.

Om 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 iøvrigt skal indhentes. Nogle eksempler:

- Da lokalplanområdet forbliver i landzone, er zonetilladelser fortsat fornødne. Zonekompetencen overgår med den endeligt vedtagne lokalplans offentliggørelse fra Fyns Amt til Ejby kommune.
- Bygge- eller anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse efter byggeloven. Selv om lokalplanen (med hjemmel i byggeloven) fraviger byggelovgivningens regler på nogle områder, er de af byggelovgivningens bebyggelsesregulerende bestemmelser, der ikke er ændret ved nærværende lokalplan, fortsat gældende.
- Der må ikke ske udvidelse eller ændring bygningsmæssigt eller driftsmæssigt på en måde, som indebærer forøget forurening, før udvidelsen eller ændringen er godkendt efter miljøbeskyttelsesloven.

- Byggeri i en større højde end 8,5 m i en afstand af indtil 300 m fra Indslev kirke kræver tilladelse fra Fyns amt efter naturbeskyttelseslovens § 65 stk.2, jfr. § 19.
- 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 museet Fyns Oldtid - Hollufgård underrettes.
- Hvis der under bygge- eller jordarbejder 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, medmindre depotet frigives af Fyns Amt til det pågældende formål.

Om dispensationsmuligheder jfr. planloven

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.

Om klageadgang jfr. planloven

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

LOKALPLAN NR. I 91's BINDENDE BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning (med senere lovændringer, benævnt planloven) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte lokalplanområde:

§ 1 Formål

- 1.1 Formålet med lokalplanen er at sikre en eksisterende erhvervsvirksomhed bygningsmæssige udvidelsesmuligheder ved at udlægge lokalplanområdet til erhvervsformål.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilagene og omfatter matr.nr. 1k Indslev by, Indslev.
- 2.2 Området ligger i landzone og forbliver i landzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål såsom værksteds-, håndværks-, lager- og vognmandsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til det pågældende erhverv, jfr. i øvrigt stk.2-4.
- 3.2 Anvendelsen nævnt i stk. 1 omfatter kontorfaciliteter og udendørs oplag af sten- og grus materialer samt lignende materialer.
- 3.3 Anvendelsen nævnt i stk.1 omfatter ikke handel med dagligvarer.
- 3.4 Der må kun opføres ny bebyggelse eller indrettes eksisterende bebyggelse med henblik på anvendelsen nævnt i stk.1. Der må dog indrettes en bolig på ejendommen, såfremt denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.
- 3.5 Der må kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støv, røg eller lugt.

- 3.6 Der må ikke udøves virksomhed, der oplager, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter.

Tilladelsesmyndigheden kan kun tillade placering inden for beskyttelseszonerne for vandværksboringer og inden for de særligt sårbare områder, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystem, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening.

- 3.7 Virksomheden inden for området skal overholde de vejledende støjgrænser for støjpåvirkning af omgivelserne, jfr. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984:

mandag - fredag	kl. 07.00-18.00: 55 dB(A)
lørdag	kl. 07.00-14.00: 55 dB(A)
mandag - fredag	kl. 18.00-22.00: 45 dB(A)
lørdag	kl. 14.00-22.00: 45 dB(A)
søn- og helligdage	kl. 07.00-22.00: 45 dB(A)
alle dage	kl. 22.00-07.00: 40 dB(A)

§ 4 Matrikulære forhold

- 4.1 Området består i dag af en ejendom, og yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Området vejbetjenes til den adgangsbegrænsede landevej "St. Landevej" ad en eksisterende overkørsel.
- 5.2 Der udlægges parkeringsarealer som vist på kortbilaget.
- 5.3 Interne køreveje er i princippet skitseret på kortbilaget.

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1 El-ledninger skal udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Der udlægges areal til to retningsgivende byggefeltet.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 10 %.

- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 9,5 m over det oprindelige terræn (niveauplan). Lokalplanen hindrer dog ikke, at Fyns Amt efter naturbeskyttelseslovens § 65 stk.2 (jfr. § 19) tillader, at enkelte bygningsdele, f.eks. skorstene, antenner, siloer gives en større højde, ifald særlige indretnings-mæssige hensyn betinger dette.
- 7.4 Taghældningen skal minimum være 20°.
- 7.5 Der er den 28/9-1932 tinglyst en byggelinie langs St.Landevej, hvorefter bebyggelse eller andre faste anlæg ikke må opføres nærmere St. Landevejs midte end 15 m. Påtaleberettiget er Fyns Amts Vejvæsen. Byggelinien skal respekteres, og lokalplanen udlægger ikke nogen større byggelinieafstand.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 Blanke og reflekterende bygningsmaterialer må ikke anvendes. Ved eventuel anvendelse af alternativ energi er solfangere dog tilladt.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Oplagring af materialer uden for bygninger må kun finde sted på dertil indrettede arealer.
- 9.3 De på kortbilaget med særlig fladesignatur viste arealer udlægges til beplantningsbælter. Beplantningen skal være en træplantning bestående af naturligt hjemmehørende træer. Bæltets bredde ved nordsiden af ejendommen matr. nr. 9c Indslev by, Indslev skal have en minimums bredde a 5 meter.
- 9.4 Det på kortbilaget med vandret skravering viste areal udlægges til oplagsplads for grus- og stenmaterialer.
- 9.5 Terrænet i områdets østlige del kan terrasseopdeles af hensyn til tipning af grus- og stenmaterialer fra vognlad.

§ 10 Myndighedstilladelser i h.t. gældende lovgivning m.v.

- 10.1 Der skal rettes henvendelse til Ejby kommune for en afklaring af, om nærværende lokalplan vil blive overholdt ved fremtidigt byggeri, ændret anvendelse m.v.

10.2 Eksisterende forhold må ikke ændres uden indhentelse af fornødne tilladelser efter gældende lovgivning.

Før gennemførelsen af ønsker om bebyggelse eller ændret anvendelse skal der derfor rettes henvendelse til Ejby kommune for en afklaring af hvilke myndighedstilladelser, der skal indhentes. Der henvises til eksempel-kataloget i redegørelsens afsnit om lokalplanens forhold til gældende lovgivning.

§ 11 Varige retsvirkninger

11.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må det område, der er omfattet af planen, kun bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jævnfør planlovens § 18.

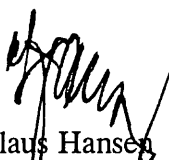
11.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

11.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis det ikke er i strid med principperne i planen. Større afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

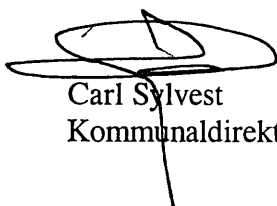
Vedtagelsespåtegninger:

Lokalplanen blev godkendt som forslag af Ejby kommunalbestyrelse den 19. juni 1997

p.k.v.



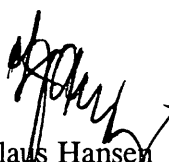
Claus Hansen
Borgmester



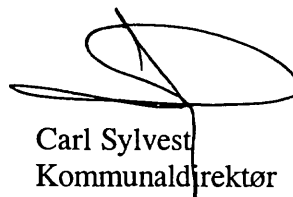
Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Lokalplanen blev endeligt vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 18. december 1997

p.k.v.



Claus Hansen
Borgmester



Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den

Om ændringer i forhold til forslaget:

I redegørelsesdelen er der tilføjet bemærkninger om; Museumsloven, Affaldsdepotloven, grundvandsforhold samt udtaget nogle bemærkninger omkring kirkebyggelinien. I lokalplanens bestemmelser er der medtaget en ny § 3.6 der berører anvendelsen af området set i forhold til grundvandsforholdene endvidere er bestemmelsen omkring beplantningsbælter præciseret for bæltet mod naboejendommen matr. nr. 9 c Indslev by, Indslev.

Om påtaleret og tinglysning:

Påtaleretten tilkommer alene Ejby kommunalbestyrelse.

Tinglysningsdato = den

Matr: 1 K .

Indslev By, Indslev

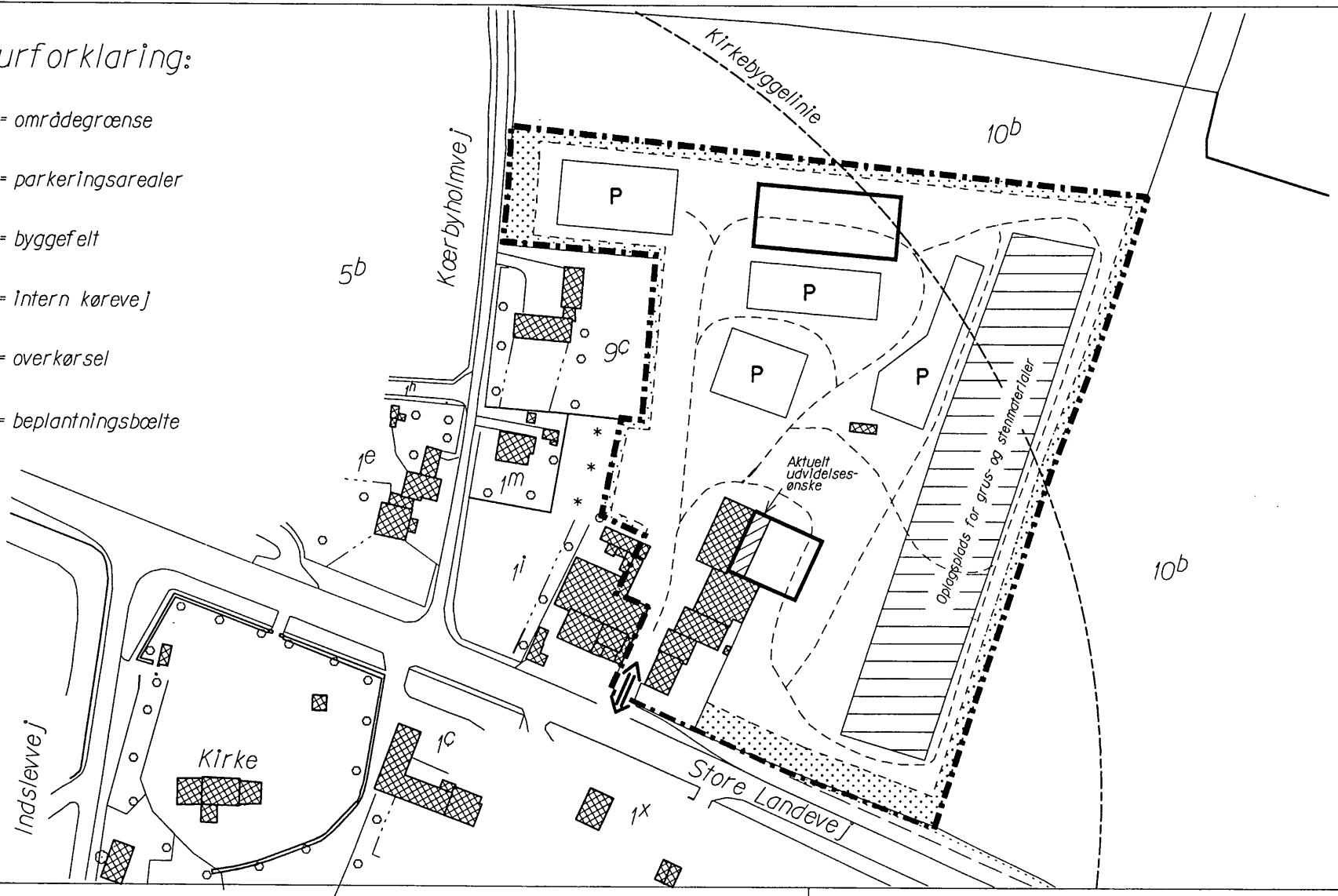
A

Retten i : Middelfart
Indført den : 04.02.1998
Lyst under nr.: 2686


Jette Hultgaard

Signaturforklaring:

-  = områdegænse
-  = parkeringsarealer
-  = byggefelt
-  = Intern kørevej
-  = overkørsel
-  = beplantningsbælte



Kortbilag til lokalplan nr. 191 for et eksisterende erhvervsområde i Indslev				
Matr.nr. 1k Indslev by, Indslev (A/S Johs. Pedersens Eff.)				6. feb. 1997
Jr.nr.:	960003	M�llforhold	1:2000	Sign.: HH
Bredgade 91 5560 Aarup Tlf. 6443 3100 Fax. 6443 3140	U. Kirkestræde 3, 1 5610 Assens Tlf. 6471 4500 Fax. 6471 4554	Vendersgade 26, 1 7000 Fredericia Tlf. 7591 1200 Fax. 7591 3820	Strandvejen 2 5300 K�rteem�de Tlf. 6532 1771 Fax. 6532 1874	Torvet 1, 2 5500 Middelfart Tlf. 6441 8100 Fax. 6441 7382

