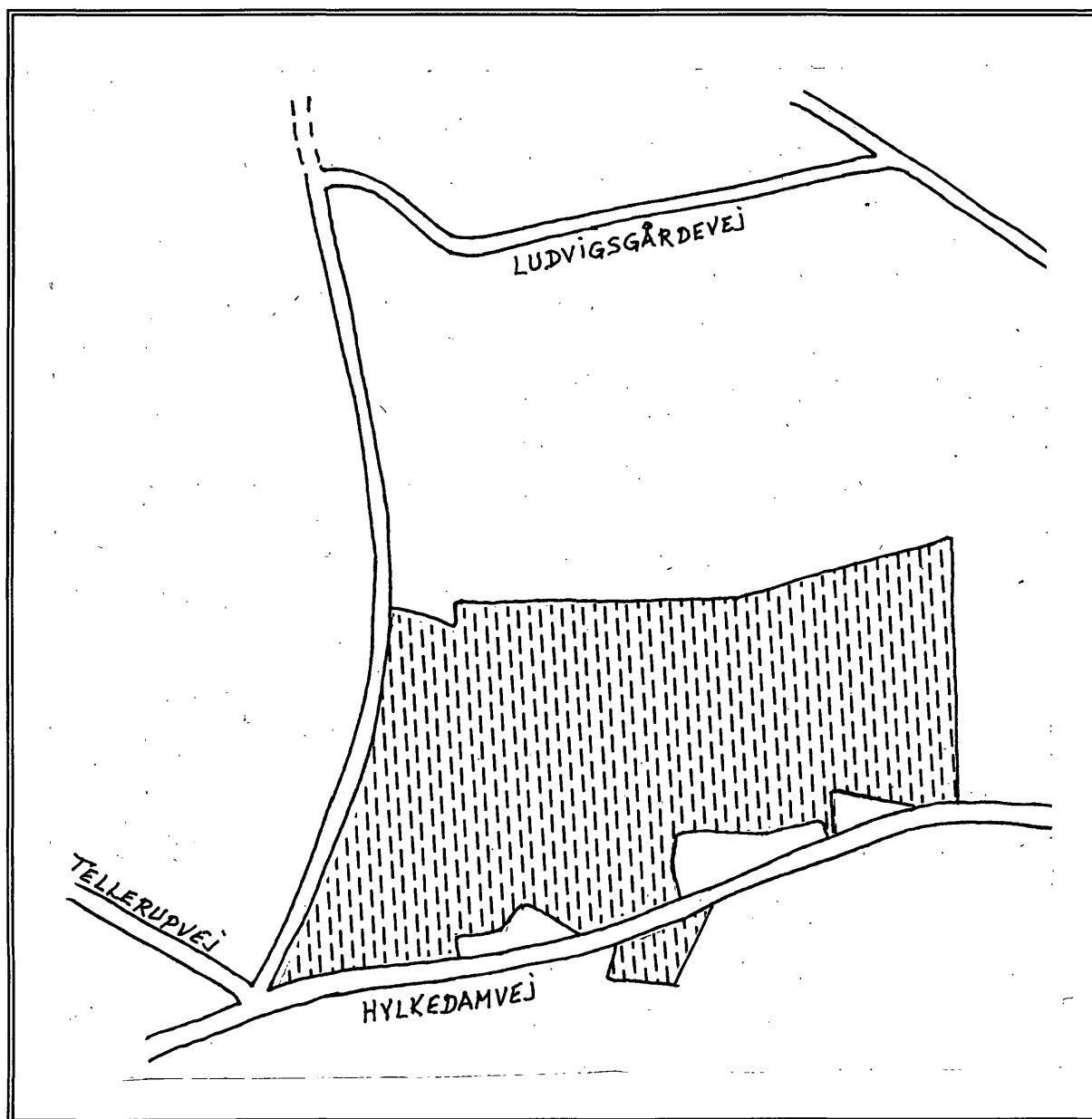




# EJBY KOMMUNE



**LOKALPLAN NR. G 85  
FOR ET ERHVERVSOMRÅDE  
VED HYLKEDAMVEJ I LUNGE BY, GELSTED**

**1995**

Lokalplanens redegørelse:

Om hvad en lokalplan er	1
" denne lokalplans formål og indhold	1
" lokalplanens forhold til kommuneplanen	1
" lokalplanens forhold til regionplanlægningen	2
" lokalplanens forhold til relevant sektorplanlægning	2
" lokalplanens forhold til gældende lovgivning	2
" fristen for fremsættelse af indsigelser / ændringsforslag og om den endelige vedtagelse	3
" den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkning	4
" dispensationsmuligheder	4
" klageadgang	4

Lokalplanens bindende bestemmelser:

§ 1 Formål	5
§ 2 Område og zonestatus	5
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	5
§ 4 Ejendommens størrelse og afgrænsning	6
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	6
§ 6 Ledningsanlæg	6
§ 7 Bebyggelsens størrelse, beliggenhed og udformning	6
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 9 Ubebyggede arealer	7
§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	8
§ 11 Myndighedstilladelser i h.t. gældende lovgivning m.v.	8
§ 12 Ophævelse af lokalplan	8
Vedtagelsespåtegninger m.v.	8
Om ændringer i forhold til forslaget	9
Om tinglysning og påtaleret	9
Kortbilag	10-12

## LOKALPLANENS 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 og indhold

A/S Gelsted Bygningsindustri blev i 1983 lokalplanlagt (ved lokalplan nr. 35) i en del af det af virksomheden ejede område.

Det har imidlertid vist sig, at der i dag er for lidt plads inden for lokalplan nr. 35's område til virksomhedens aktiviteter. Det var derfor nødvendigt for virksomheden at anmode Ejby kommune om at offentliggøre et lokalplanforslag for inddragelse af yderligere areal.

Formålet med nærværende lokalplan er at udlægge et større areal til erhvervsformål, end lokalplan nr. 35 gjorde. Af praktiske grunde ophæves lokalplan nr. 35 og erstattes af nærværende lokalplan for så vidt angår det område, der er sammenfaldende for de to lokalplaner.

Selv om der kun er tale om een virksomhed og dennes udvidelsesbehov, består lokalplanområdet af flere selvstændige matrikelnumre som selvstændige ejendomme. Lokalplanen giver ikke mulighed for yderligere udstykning.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse, bebyggelse, ubebyggede arealer, veje, parkeringsforhold m.m.

Miljømæssige forhold vil blive reguleret ved myndighedernes sagsbehandling efter miljøbeskyttelsesloven.

### Om lokalplanens forhold til kommuneplanen

Ejby kommunes "Kommuneplan 84" (endeligt vedtaget den 6. februar 1985) indeholder ikke rammer for lokalplanlægning af nærværende lokalplans område. Der er derfor udarbejdet et tillæg (nr. 41) til kommuneplanen for de arealer, der ikke var medtaget i lokalplan nr. 35. Kommuneplantillægget er udarbejdet under tilstedeværelsen af Fyns amts regionudvalg

vedtagne regionplan 1993-2005, hvis bestemmelser det skal overholde.

Tillægget gøres til genstand for behandling og offentliggørelse sideløbende med nærværende lokalplan nr. G 85.

Lokalplan nr. G 85 er i overensstemmelse med tillæg nr. 41 til Kommuneplan 84.

### **Om lokalplanens forhold til regionplanlægningen**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Regionplan 1993-2005's negative afgrænsninger. Det er derimod omfattet af regionplanens skravering for "sammenhængende naturområde" og "byvækst giver trafikale problemer".

Lokalplanområdet udgør en del af den nordlige bræmme af det sammenhængende naturområde indeholdende Faurskov Bjerger (syd for landevejen). Hensynet til naturområdet er søgt varetaget i lokalplanen ved indførelsen af en landevejsbyggelinie, der er mere restriktiv end den byggelinie, der er pålagt efter vejlovgivningen, og af et skråt højdegrænseplan fra landevejen mod nord, der er mere restriktivt end det højdegrænseplan, der gælder efter byggebylovgivningen. Der er desuden indført en bestemmelse om beplantningsbælte.

Trafikale problemer ved udlægget af lokalplanområdet til erhvervsformål er søgt undgået ved, at lokalplanområdets nye landevejsoverkørsel kun skal være en indkørsel.

Der er kollektiv trafikbetjening på landevejen (Rute 855, timedrift).

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

Gelsted Bygningsindustri A/S har udarbejdet en støjredegørelse til Fyns Amt og Ejby kommune om støjen fra lokalplanområdets eksisterende aktiviteter og om mulige støjbeholdende foranstaltninger.

### **Om lokalplanens forhold til relevant sektorplanlægning**

#### Spildevandsplan:

A/S Gelsted Bygningsindustri spildevand afledes til Gelsted rensningsanlæg.

#### Vandforsyning:

Området som helhed er vandforsynet fra Lunghøj vandværk.

### **Om lokalplanens forhold til gældende lovgivning:**

Lokalplanen indeholder i § 2.2 en bestemmelse om, at landzonearealer inden for lokalplanområdet overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991).

Lov om tilbudspligt (lov nr. 328 af 18. juni 1969) er ophævet ved planlovens ikrafttræden.

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:

- Jordbrugskommissionens tilladelse til ophævelse af landbrugspligt er en forudsætning for lokalplanens virkeliggørelse på landbrugspligtige arealer. Der kan stilles betingelser i forbindelse med tilladelsen.
- Da der ønskes en ændring af de eksisterende adgangsforhold til landevejen Hylkedamvej, og da der i medfør af lovgivningen om offentlige veje er fastsat særlige adgangsbestemmelser langs landevejen, skal tilladelse indhentes fra Fyns amts vejvæsen.
- Da en del af lokalplanområdet (de nyplanlagte arealer) er omfattet af naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie (300 m), kræver byggeri inden for skovbyggelinien tilladelse fra Ejby kommune, medmindre miljøministeren v/ Skov- og naturstyrelsen ophæver skovbyggelinien.  
Skov- og naturstyrelsen er ansøgt om ophævelse af den del af naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie, som vedrører lokalplanområdet.
- 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.
- Vejanlæg, f.eks. ved ind- og udkørsel til Hylkedamvej og Ludvigsgårdevej, kræver politiets samtykke.

### **Om fristen for fremsættelse af indsigelser / ændringsforslag og om den endelige vedtagelse jfr. planloven**

Offentliggørelsen af forslaget til lokalplanen er sket ved annonce i Torsdagsavisen den 26. april 1995.

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

Fristen udløber den 21. juni 1995.

Herefter skal kommunalbestyrelsen igen behandle forslaget til lokalplanen, hvor borgernes evt. 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.

### **Om den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkning jfr. planloven**

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 udstykning, 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.

### **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.

## LOKALPLANENS 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 udlægge et område til større erhvervsvirksomhed, der ikke forårsager væsentlige gener for omgivelserne, herunder for landskabets helhedsindtryk set fra landevejen.

### § 2 Område, zoneforhold, landbrugspligt

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilagene og omfatter matr. nre. 4n, 5t, 15b, 15p, 15t, 18b, 18c, 18d og 18e, Lunge by, Gelsted, samt dele af matr.nre. 4h, 4i og 5y smst. Eksisterende matrikulære forhold er vist på kortbilag nr. 1.
- 2.2 Lokalplanområdet består af 2 lodder: delområde I nord for landevejen og delområde II syd for landevejen som vist på kortbilag nr. 3.
- 2.3 Landzonearealer inde for lokalplanområdet overføres til byzone ved kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan. Se kortbilag 1.
- 2.4 Landbrugspligtige er følgende matr.nre.: 4h, 4i, 4n og 5y. Landbrugspligten ønskes ophævet inden for lokalplanområdet.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Området må med de undtagelser, der er nævnt herunder, kun anvendes til større erhvervsvirksomhed, værkstedsvirksomhed, oplagsvirksomhed samt dertil hørende kontor-, service- og forretningsvirksomhed.
- 3.2 Der må kun opføres ny bebyggelse eller indrettes eksisterende bebyggelse med henblik på anvendelsen nævnt i stk.1.
- 3.3 Der må ikke ske handel med dagligvarer inden for området.
- 3.4 Der må ikke opføres nogen bolig inden for området.
- 3.5 Inden for delområde II må bebyggelsen kun anvendes til de i stk. 1 nævnte "dertil hørende" virksomheder.
- 3.6 Virksomheder 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: $L_{r(8)} = 55$ dB(A)
lørdag	kl. 07.00-14.00: $L_{r(7)} = 55$ dB(A)
lørdag	kl. 14.00-18.00: $L_{r(4)} = 45$ dB(A)
søn- og helligdage	kl. 07.00-18.00: $L_{r(8)} = 45$ dB(A)
aften	kl. 18.00-22.00: $L_{r(1)} = 45$ dB(A)
nat	kl. 22.00-07.00: $L_{r(0,5)} = 40$ dB(A)

#### § 4 Ejendommens størrelse og afgrænsning

Der henvises til kortbilag nr. 1 vedr. de eksisterende matrikulære forhold.

4.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

4.2 De af lokalplanen omfattede dele af matr.nre. 4<sub>h</sub>, 4<sub>i</sub> og 5<sub>v</sub> skal arealoverføres til matr.nr. 4<sub>n</sub>.

4.3 Evt. anden arealoverførsel inden for lokalplanområdet kan ske, såfremt kommunalbestyrelsen kan acceptere det enkelte tilfælde.

4.2 Ejendomme kan sammenlægges.

#### § 5 Vej- og parkeringsforhold

5.1 Området vejbetjenes til kommunevejen Ludvigsgårdevej og til landevejen Hylkedamvej ad overkørsler som vist på kortbilag nr. 3. Overkørslen benævnt A må alene benyttes til indkørsel.

5.2 Der udlægges vejareal som vist på kortbilag nr. 3. Vejen B-B udlægges i en bredde af 8 m.

5.3 Der skal inden for området etableres parkeringspladser for personbiler og varebiler i fornødent omfang efter byggelovens bestemmelser.

#### § 6 Ledningsanlæg

6.1 El-ledninger skal udføres som jordkabler.

#### § 7 Bebyggelsens størrelse, beliggenhed og udformning

7.1 Delområde I: Bebyggelse må ikke opføres nærmere landevejsskel end 30 m fra dennes kørebanemidte.

7.2 Delområde I:  
Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 4 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup>



grundareal. (Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.)

7.3 Delområde I:

Det bebyggede areal må ikke overstige 60 % af den enkelte ejendoms grundareal.

7.4 Delområde I:

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over det oprindelige terræn (niveauplan), i tilfælde af afgravning dog højst 9,5 m over færdigt terræn (= terræn stueetagegulv). Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at enkelte bygningsdele, f.eks. skorstene, antenner, siloer gives en større højde, såfremt særlige indretningsmæssige hensyn betinger dette.

Der henvises iøvrigt til redegørelsens afsnit om lokalplanens forhold til gældende lovgivning (herunder bygge Lovgivningen).

7.5 Delområde I:

Bygninger må ikke have en facadehøjde, der overstiger 1,5 m + 0,15 gange afstanden til det nærmeste landevejsskel. (Facadehøjden regnes til skæringen mellem facade og tagflade).

7.6 Delområde II:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 33 %.

## § 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 eller materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn iøvrigt virker skæmmende, må ikke anvendes.

8.3 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker reflekterende eller på anden måde skæmmende.

## § 9 Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer iøvrigt 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 og afskærmede arealer.

9.3 De på kortbilag nr. 3 viste arealer udlægges til beplantning. Hvor denne beplantning har form af beplantningsbælter er bredden påført kortet. Beplantningen skal bestå af en tæt, naturligt hjemmehørende træbeplantning.

- 9.4 Ved afgravninger skal det naturlige terræn bevares i op til en afstand af 5 m fra skellene langs lokalplanens grænser.

#### § 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før de i § 9 nævnte beplantningsbælter er etableret, for så vidt angår den ejendom, der agtes bebygget, og på naboejendomme, hvis kommunalbestyrelsen kræver det, samt før evt. nødvendige støjdæmpende foranstaltninger er etableret.

#### § 11 Myndighedstilladelser i h.t. gældende lovgivning m.v.

- 11.1 Der skal rettes henvendelse til Ejby kommune for en afklaring af, om nærværende lokalplan vil blive overholdt ved fremtidigt byggeri, ændret anvendelse m.v.
- 11.2 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 eksempelkatologet i redegørelsens afsnit om lokalplanens forhold til gældende lovgivning.
- 11.3 Bygge- eller anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse efter bygge-loven jfr. redegørelsen.

#### § 12 Ophævelse af lokalplan

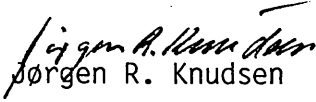
- 12.1 Lokalplan nr. 35 ophæves delvist, idet den ophæves på matr.nre. 5t, 18c, 18d og 18e Lunge by, Gelsted.
- 12.2 Om andre servitutter henvises der til ejendommenes blade i tingbogen.

#### Vedtagelsespåtegninger m.v.:

Lokalplanen blev godkendt som forslag af Ejby kommunalbestyrelse den 30. marts 1995.

  
Claus Hansen  
Borgmester

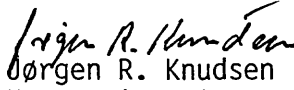
p.k.v.

  
Børgen R. Knudsen  
Kommuneingeniør

Lokalplanen blev endeligt vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 31. august 1995.

  
Claus Hanser  
Borgmester

p.k.v.

  
Jørgen R. Knudsen  
Kommuneingeniør

Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 13. september 1995.

#### Om ændringer i forhold til forslaget:

Støjforhold er omtalt i lokalplanens redegørelse's afsnit om forholdet til regionplanlægningen, en bindende bestemmelse om støj er indført i § 3.6, og en bindende bestemmelse om nødvendige, støjdæmpende foranstaltninger er indført i § 10.1.

Ændret omtale af landbrugspligten.

Ændret (større) udlæg af arealer til beplantning.

#### Om tinglysning og påtaleret:

Tinglysningsdato = den

Påtaleretten tilkommer alene Ejby kommunalbestyrelse.

Skov- og Naturstyrelsen har med brev af 8. september 1995 ophævet naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie inden for lokalplanområdet.

Matr: 4 N *neff.*

Lunge By, Gelsted

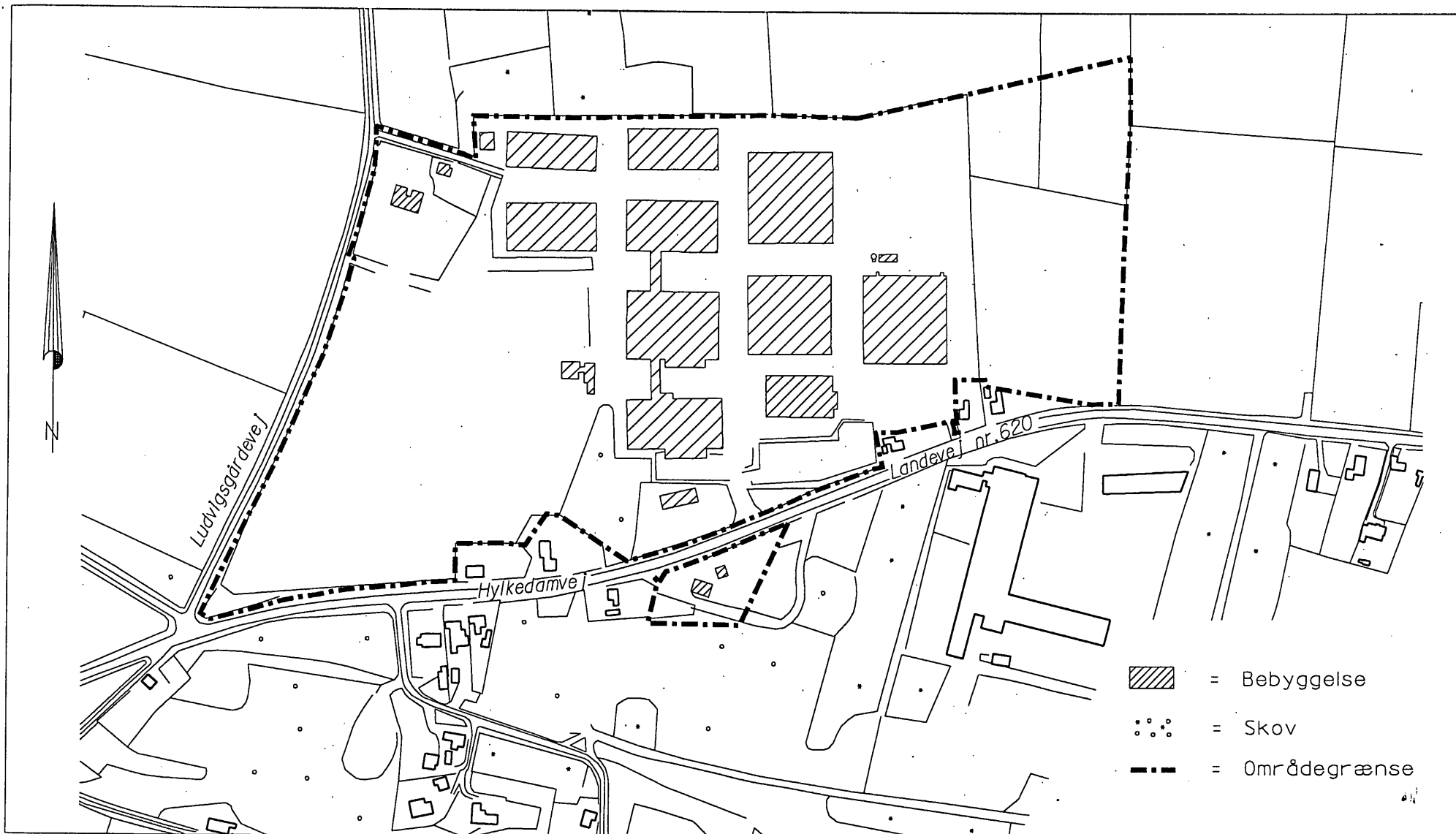
A




Retten i : Middelfart  
Indført den : 15.09.1995  
Lyst under nr.: 14367 - 78

  
Claus Hanser  
Borgmester

*de*





-  = Bebyggelse
-  = Skov
-  = Områdegrens

Kortbilag nr. 2 til lokalplan nr. G 85 i Ejby kommune

Eksisterende topografiske forhold

9. mar. 1995

Jr.nr.: 940158

Målforshold 1:4000

Sign.: *Hanne Kildegaard*

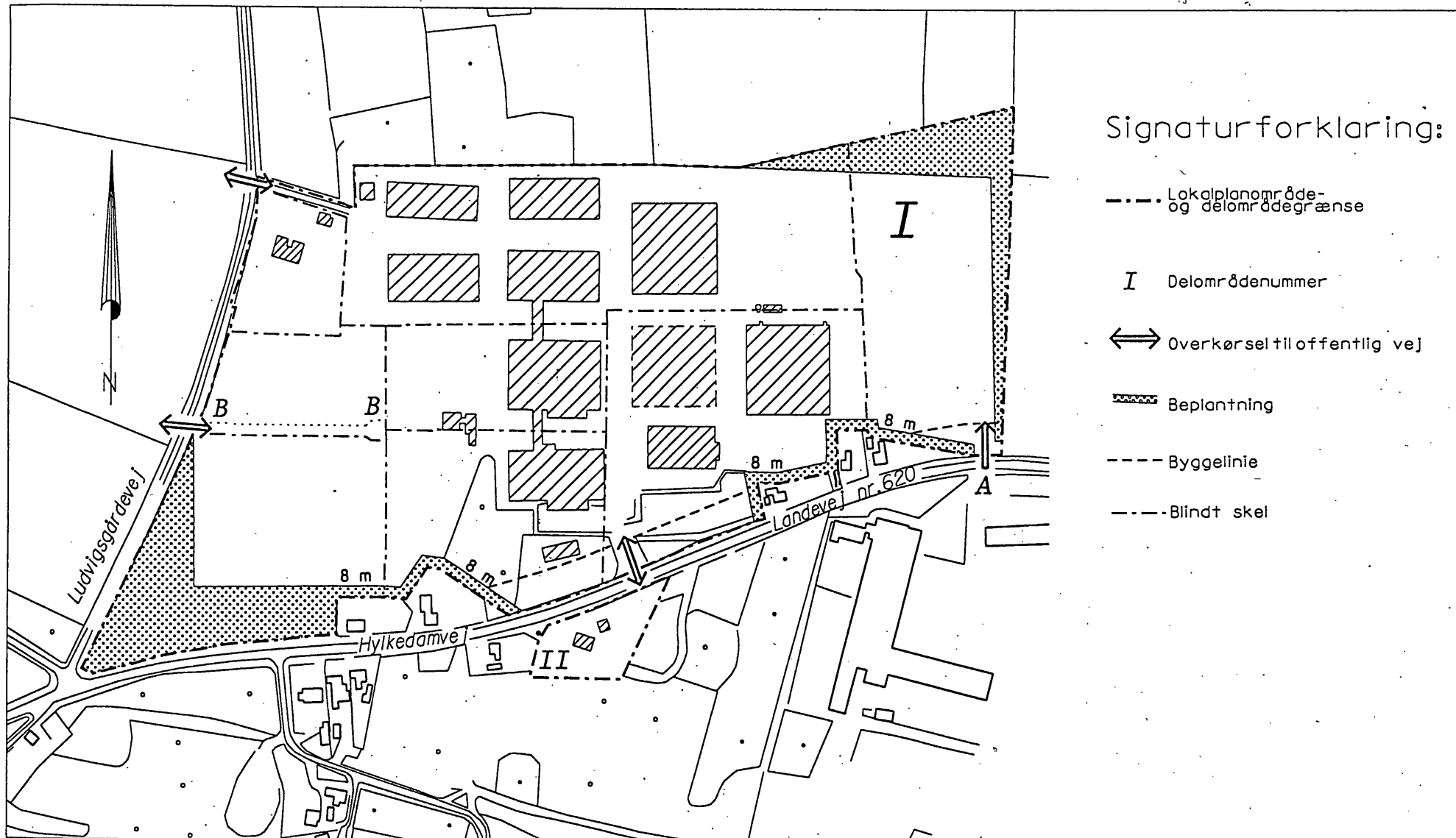
Bredgade 91  
5560 Aarup  
Tlf. 6443 3100  
Fax. 6443 3140

L. Kirkestræde 3  
5610 Assens  
Tlf. 6471 4500  
Fax. 6471 4564

Vendregade 28, 1  
7000 Fredericia  
Tlf. 7591 1200  
Fax. 7591 3820

Torvet 1, 2. sal  
5500 Middelfart  
Tlf. 6441 8100  
Fax. 6441 7382





Kortbilag nr. 3 til lokalplan nr. G 85 i Ejby kommune

Illustration

5. jul. 1995

Jr.nr.: 940158

Målforshold 1:4000

Sign. *Hans Kellert*

Bredgade 91  
5560 Aarup  
Tlf. 6443 3100  
Fax. 6443 3140

L. Kirkestræde 3  
5610 Assens  
Tlf. 6471 4500  
Fax. 6471 4554

Vendensgade 26, 1  
7000 Fredericia  
Tlf. 7591 1200  
Fax. 7591 3820

Torvet 1, 2. sal  
5500 Middelfart  
Tlf. 6441 8100  
Fax. 6441 7382

