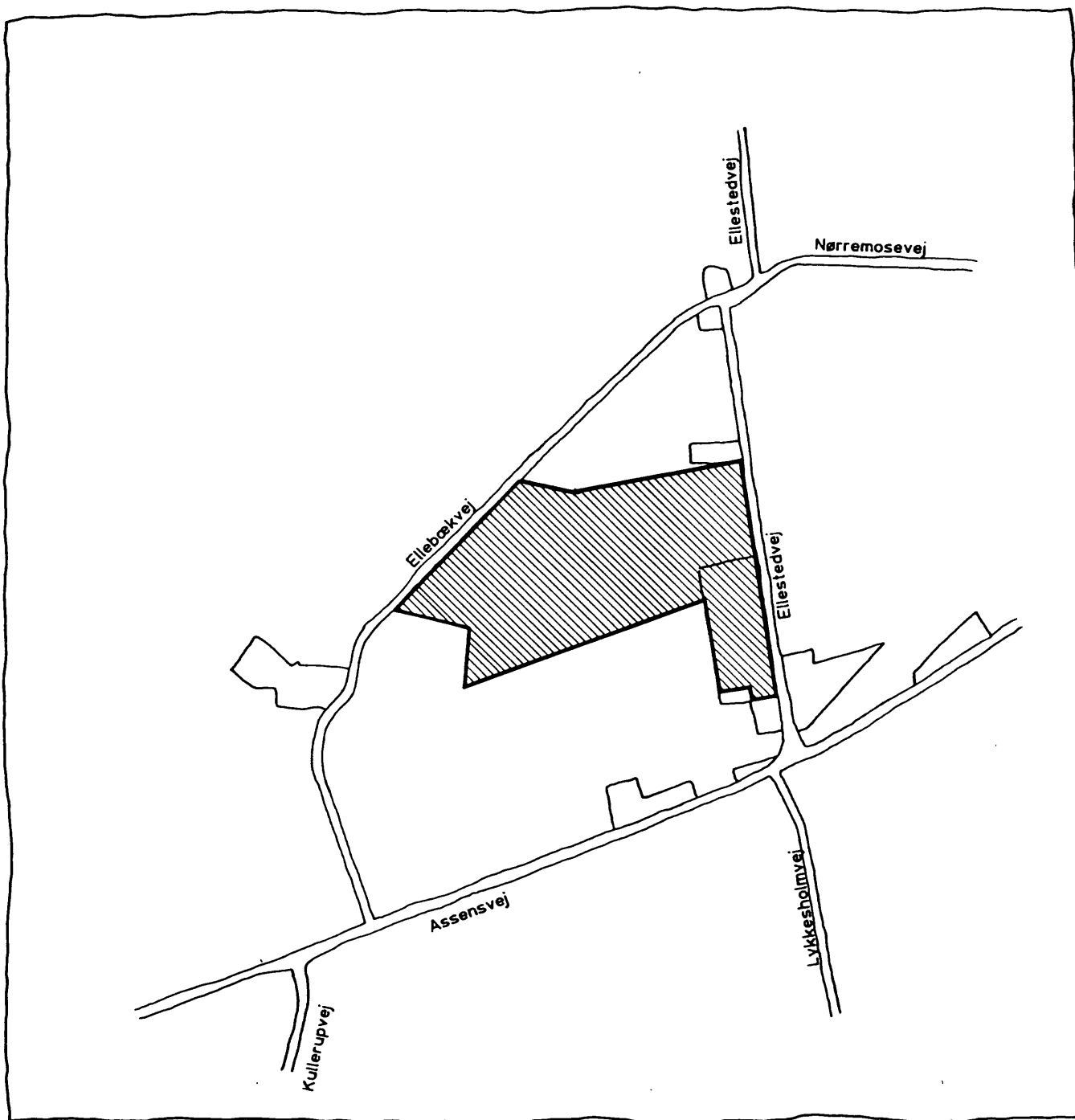




LOKALPLAN NR. RE 22.04.01



**FOR ELLESTED BY
ØRBÆK KOMMUNE**

INDHOLDET AF LOKALPLANFORSLAGET

Kommunalbestyrelsen ønsker gennem nærværende lokalplan at fastholde retningslinier for udlæg af regionalt erhvervsområde i Kullerup by, Ellested, således del af matr. nr. 5 a samt matr. nr. 7 n og 7 o alle Kullerup by, Ellested, overføres fra landzone til byzone med anvendelse til regionale erhvervsformål.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

a) Kommuneplan 1985 - 1992:

Lokalplanområdet er ikke medtaget i kommuneplan 1985 - 1992 endelig vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 8. marts 1988.

Der er udarbejdet tillæg nr. 1 til kommuneplan 1985 - 1992 med følgende særlige rammebestemmelser for indholdet af lokalplanlægningen for området:

RE 22.04 Regionalt erhvervsområde (nyt).

- 1) Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Der må kun etableres eller indrettes køreteknisk anlæg med den dertil hørende bebyggelse, der har tilknytning til det pågældende erhverv, eller som efter Kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.
- 2) Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes enkelte boliger for de til virksomheden knyttede personer, som indehaver, bestyrer, portner eller lignende.

- 3) Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 4) Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 11,0 m.
- 5) Uanset denne bestemmelse kan der i en lokalplan fastsættes særlige højdebestemmelser for enkelte bygningsdele, der er nødvendige for virksomhedens drift.
- 6) Ingen bygningsdele må opføres højere end 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra Ellested kirke.
- 7) Området vejbetjenes til kommunevej nr. 1250 Ellestedvej mindst 100 m fra landevej nr. 602 Hårby - Ørbæk.
- 8) Der skal omkring området etableres jordvold med en højde på indtil 6 m over naturligt terræn.
- 9) Der skal omkring området etableres et 3 rækket løvhegn.
- 10) Arealet overføres fra landzone til byzone.

b) Kommunens spildevandsplan:

Lokalplanområdet er ikke medtaget i kommunens spildevandsplan.

Tilladelse til afledning af spildevand skal meddeles af Fyns Amtskommune.

c) Forholdet til fredningslovgivningen:

Ingen del af lokalplanområdet er omfattet af fredningslovgivningen eller byggelinier i henhold til naturfredningsloven.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

1. Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge kommuneplanlovens paragraf 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt 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. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endelig vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens paragraf 22 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 (d.v.s. fra den 11. maj 1989) kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageareal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 16. marts 1989 og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil den 16. marts 1990.

**UDSKRIFT AF KOMMUNALBESTYRELSENS BESLUTNINGSPROTOKOL,
HERUNDER EVT. SÆRSTANDPUNKT.**

Kommunalbestyrelsens møde den 14. marts 1989.

Pkt. 12. Forslag til lokalplan nr. RE 22.04.01.

I henhold til det udarbejdede forslag til tillæg nr. 1 til kommuneplan 1985-1992, har teknisk forvaltning udarbejdet forslag til lokalplan nr. RE 22.04.01 omhandlende det eksisterende kørelærercenter samt det nye køretekniske anlæg.

Lokalplanforslaget fastlægger retningslinier for udlæg af regionalt erhvervsområde i Kullerup by, Ellested, således del af matr. nr. 5 a samt matr. nr. 7 n og 7 o alle Kullerup by, Ellested, overføres fra landzone til byzone med anvendelse til regionalt erhvervsformål.

(Lokalplanforslaget vedhæftet referat fra PMU møde den 15.02.1989/6).

Planlægnings- og miljøudvalget indstiller, at forslaget godkendes til fremlæggelse, idet der korrigeres i overensstemmelse med tillæg til kommuneplan.

Indstillingen anbefalet af økonomiudvalget.

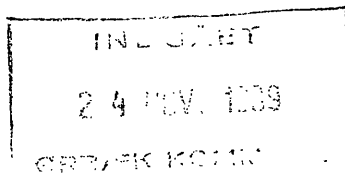
Beslutning: Indstillingen vedtaget.

Jens Bendix Knudsen afleverede skrivelse med sit særstandpunkt, der vedlægges sagen.

Særstandpunkt:

Jens Bendix Knudsen kunne ikke anbefale kommuneplantillægget af følgende grunde:

1. Anlæggets beliggenhed i område, der er højt prioriteret landskabeligt og biologisk set.
2. Risikoen for støjmæssige gener.
3. De spildevandsmæssige forhold, der indebærer risiko for, at de private husstande i området kan blive inddraget i kloakering med store udgifter til følge.

STEMPELMÆRKE
RETTE N I
NYBØRGKUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
E 13320310.11.89 10:21
000550.00
103537 SMØRBÆK KOMMUNELOKALPLAN NR. RE 22.04.01KULLERUP BY, ELLESTED

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

PARAGRAF 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1. Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området anvendes til regionalt erhvervsområde,
- at fastlægge retningslinier for etablering og indretning af køreteknisk anlæg med den dertil hørende bebyggelse m.v.,
- at fastlægge principiel udstykningsplan for området, samt bestemmelser for områdets adgangsforhold,
- at fastlægge retningslinier for bebyggelsens omfang, placering m.v.,
- at området disponeres i overensstemmelse med nærværende lokalplans retningslinier.

PARAGRAF 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, dateret den 01.02.1989 og omfatter del af matr. nr. 5 a samt matr. nr. 7 n og 7 o alle Kullerup by, Ellested, samt alle parceller, der efter den 01.02.1989 udstykkes fra nævnte ejendom.
2. Lokalplanens område opdeles i områderne I og II som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1.
3. Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.

PARAGRAF 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

1. Området må kun anvendes til regionalt erhvervsområde.
2. I område I må der kun etableres eller indrettes den til det køretekniske anlæg hørende bebyggelse m.v., der har tilknytning til det pågældende erhverv, eller som efter Kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.
3. I område I kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for de til virksomheden knyttede personer, som indehaver, bestyrer, portner eller lignende.
4. I område II må der kun etableres og indrettes køreteknisk anlæg bestående af baneanlæg med tilhørende glatbane, glatbakke, bane for bremse/undvigemanøvre, bane for slalom/dobbelt undvigemanøvre samt de til anlægget hørende observationsposter, lysanlæg m.v.

PARAGRAF 4 Udstykning

1. Lokalplanområdet sammenlægges til een matrikel.

PARAGRAF 5 VEJ- OG STIFORHOLD

1. Vejrummene med parkeringsarealer skal anlægges og indrettes som principielt angivet på kortbilag nr. 2.
2. Området skal vejbetjenes til kommunevej nr. 1250, Ellestedvej, mindst 100 m fra landevej nr. 602, Hårby - Ørbæk.

PARAGRAF 6 PARKERINGSFORHOLD

1. Der skal indrettes parkeringsarealer svarende til mindst én bilplads pr. 50 m² butiksareal, én bilplads pr. 50 m² erhvervsareal og 2 bilpladser pr. bolig.

PARAGRAF 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

1. Bebyggelsesprocenten i område I må ikke overstige 40.
2. Bebyggelsen i område I må ikke opføres med mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 11,0 m.
3. I område II kan der opføres observationsposter med et bebygget areal på max. 25 m², og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
4. Inden for lokalplanområdet må der opføres transformerstationer, radio-master, belysningsanlæg og lignende installationer til brug for områdets forsyning/betjening.
De nævnte anlæg må opføres med en højde på max. 18 m over terræn.
5. Ingen bygningsdele, master m.v. må opføres højere end 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra Ellested kirke.
6. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 m over terræn (niveauplan).

PARAGRAF 8 BEBYGGELENS YDRE FREMTRÆDEN

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
2. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter Kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
3. Medmindre andet godkendes af Kommunalbestyrelsen, må udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rød, doden kop) eller disse sidst nævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

PARAGRAF 9 AFSKÆRMNINGSFORANSTALTNINGER

1. Der skal omkring området etableres jordvold med en højde på indtil 6 m over naturligt terræn, principielt som angivet på kortbilag nr. 2.
2. Der skal omkring området etableres et 3 rækket løvhegn.

PARAGRAF 10 UBEBYGGEDE AREALER

1. Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med Kommunalbestyrelsens tilladelse.
2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

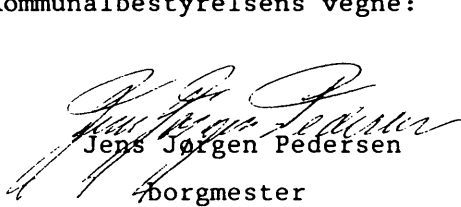
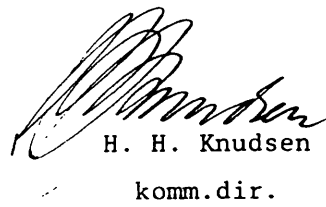
PARAGRAF 11 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

1. Afledning af spildevand kræver tilladelse fra Fyns Amtskommune.
2. Bygge- og anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før der foreligger godkendelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens kap. 5.
Godkendende myndighed er Fyns Amtskommune.

PARAGRAF 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

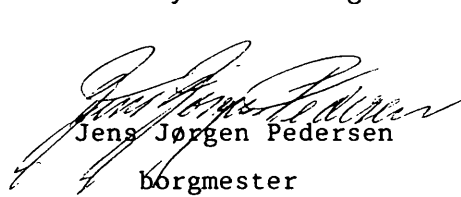
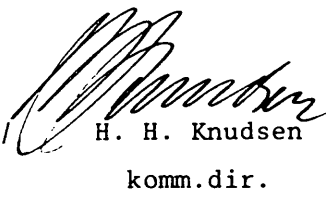
1. Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse
den 14. marts 1989

På Kommunalbestyrelsens vegne:

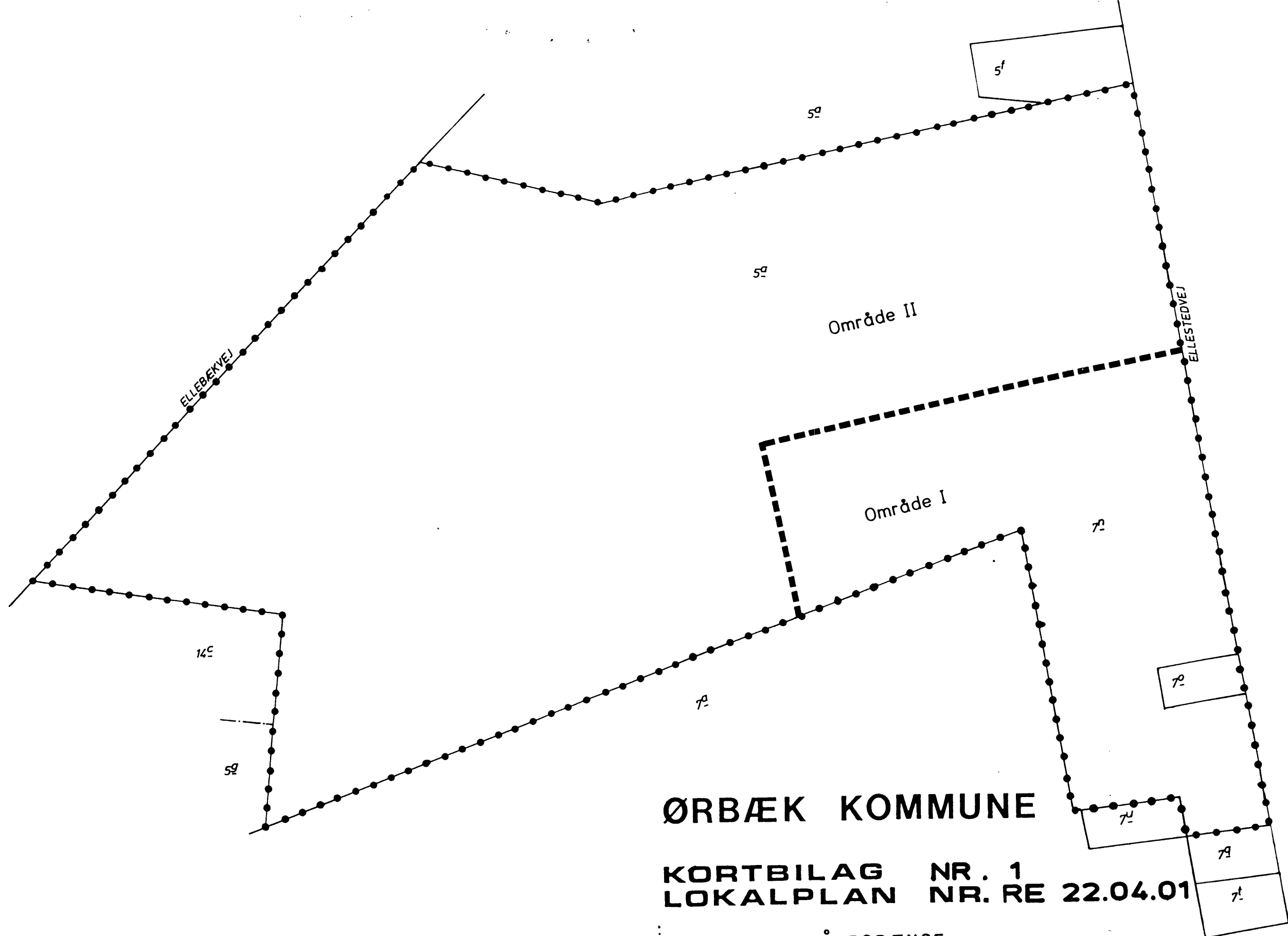
	
Jens Jørgen Pedersen	H. H. Knudsen
borgmester	komm.dir.

2. I henhold til paragraf 27 i Lov om Kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Ørbæk Kommunalbestyrelse, den 18. oktober 1989

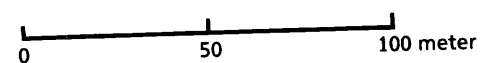
På Kommunalbestyrelsens vegne:

	
Jens Jørgen Pedersen	H. H. Knudsen
borgmester	komm.dir.

3. Dato for Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan nr. RE 22.04.01 , den 19. oktober 1989.



Originaltegning i mål 1:2000

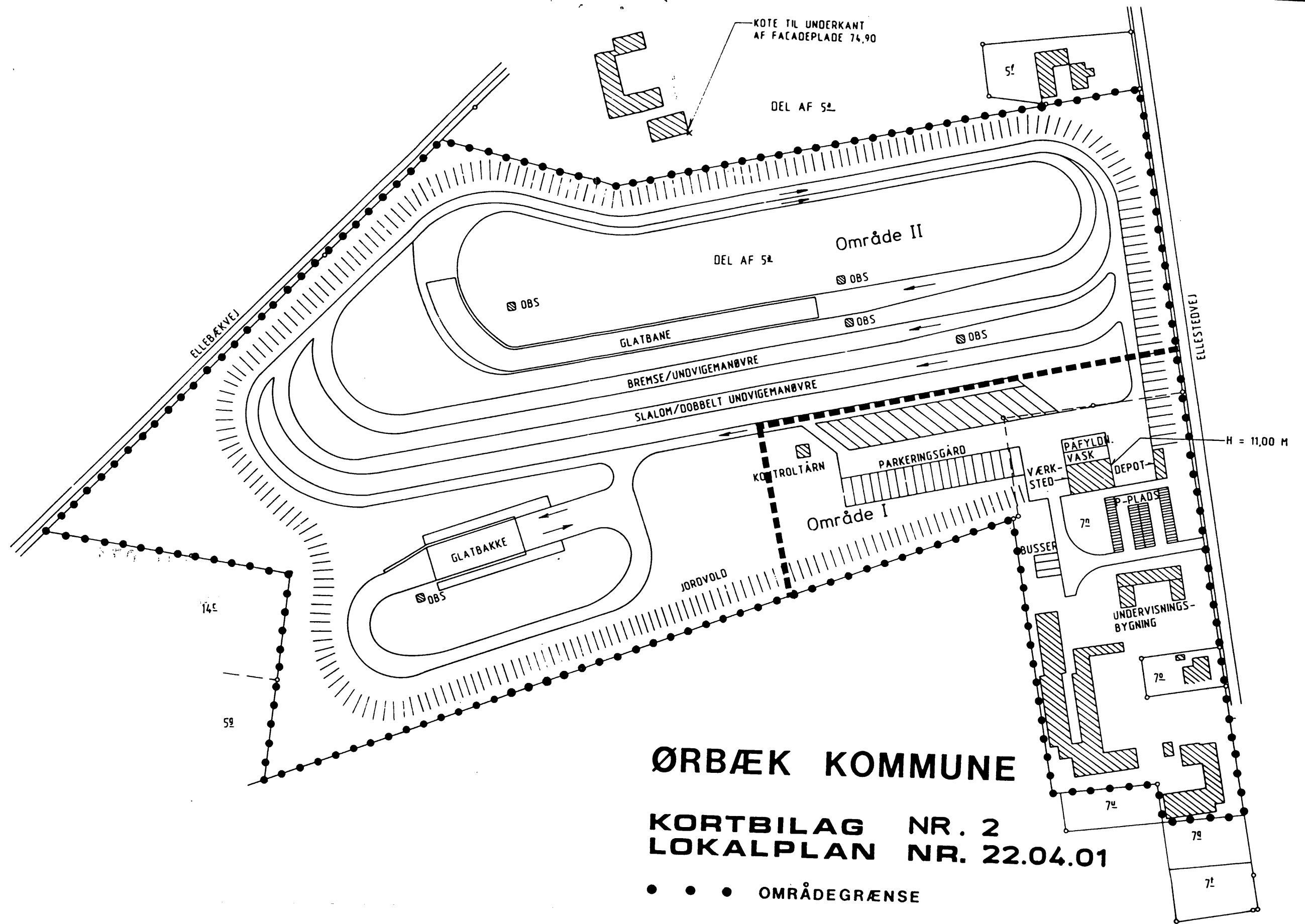


MÅL 1:2000

DATO: 01.02.1989

ØRBÆK KOMMUNE-TEKNISK FORVALTNING

STATIONSVEJ 15 - 5853 ØRBÆK - TELF. (09) 33 11 55



ØRBÆK KOMMUNE

KORTBILAG NR. 2
LOKALPLAN NR. 22.04.01

• • • OMRÅDEGRÆNSE

MÅL 1: 2000

DATO: 01.02.1989

ØRBÆK KOMMUNE-TEKNISK FORVALTNING
STATIONSVEJ 15 - 5853 ØRBÆK - TELF. (09) 33 11 55