

Lokalplan nr. 2.B.4.A/E & Kommuneplantillæg nr. 3

Lokalplan for en erhvervsvirksomhed beliggende i et blandet bolig- og erhvervsområde i Sandved



Fuglebjerg kommune

Fuglebjerg Kommune

Lokalplan nr. 2.B.4.A/E & Kommuneplantillæg nr. 3

for en erhvervsvirksomhed beliggende i et blandet bolig- og erhvervsområde i Sandved.

Indholdsfortegnelse side

Redegørelse:

A. Almen orientering	2
B. Lokalplanens indhold	3
C. Forhold til anden planlægning	3
D. Midlertidige retsvirkninger	5

Lokalplanens bestemmelser

§ 01 Lokalplanens formål	6
§ 02 Lokalplanområdet og zonestatus	6
§ 03 Områdets anvendelse	6
§ 04 Udstykning	7
§ 05 Veje, stier og parkering	7
§ 06 Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 07 Ubebyggede arealer, beplantning m.v.	8
§ 08 Tekniske anlæg m.v.	8
§ 09 Lokalplanens retsvirkninger	9

Vedtagelsespåtegning	10
-----------------------------	-----------

Kommuneplantillægget	11
-----------------------------	-----------

Kommuneplantillæggets bestemmelser	11
------------------------------------	----

Vedtagelsespåtegning	11
-----------------------------	-----------

Kortbilag

Lokalplanområdets beliggenhed	12
Illustrationsplan	13
Areal overført fra land- til byzone	14

Lokalplanen er udarbejdet af Fuglebjerg Kommune.

Redegørelse

I følge planloven skal en lokalplan ledsages af en redegørelse, som beskriver lokalplanens forhold til anden planlægning, og som angiver, om lokalplanens virkeliggørelse afhænger af andre myndigheder end kommunalbestyrelsen. De egentlige bestemmelser findes i lokalplanens 2. del.

For at lette forståelsen af lokalplanens indhold giver redegørelse desuden en beskrivelse af planens indhold, eksisterende forhold og intentioner.

Redegørelsen supplerer lokalplanens bestemmelser som grundlag for lokalplanens administration og realisering.

A. Almen orientering

Fuglebjerg kommunes kommunalbestyrelse har på sit møde den 14. oktober 1999 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan for et område i Sandved.

På lokalplanområdet findes finmekanisk virksomhed, der udfører specialmaskiner.

Virksomheden har behov for en udvidelse mod øst, hvilket nærværende lokalplan og kommuneplan-tillæg giver mulighed for.

Virksomhedens eksisterende bygningsmæssige udstrækning fremgår af kortbilag.

Hvor kan forslaget ses og hvor længe

Forslaget offentliggøres den 19. oktober 1999 gennem annoncering i Folkebladet.

Fra den 19. oktober 1999 og til den 14. december 1999 er forslaget fremlagt til gennemsyn på rådhuset i Fuglebjerg. Forslaget kan også ses på biblioteket. Eksemplarer kan rekvireres i teknisk afdeling.

Indsigelsesfrister m.v.

Eventuelle indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal være Fuglebjerg Kommune, Byagervej 1, 4250 Fuglebjerg i hænde senest den 14. december 1999.

Fremsatte kommentarer og forslag vil indgå i kommunalbestyrelsens endelige behandling af lokalplanforslaget.

Den endelige vedtagelse

Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker i Kommunalbestyrelsen.

Hvis der rettidigt er indkommet indsigelser, kan vedtagelsen dog tidligst ske 4 uger efter indsigelsesfristens udløb.

B. Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres en erhvervsbygning direkte øst for eksisterende bebyggelse.

Rammer inden for hvilke bebyggelsen skal holdes, er angivet i lokalplanens bestemmelser.

Desuden foretages der en mindre regulering af Sandved by's afgrænsning mod øst, hvorved et mindre areal overføres fra land- til byzone.

C. Forholdet til anden planlægning

Regionplanlægning

Lokalplanområdet er for hovedpartens vedkommende beliggende inden for afgrænsningen af Sandved by som er angivet i Regionplan 1997 – 2008. Dog foretages der en mindre regulering af afgrænsningen mod øst.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende i et område der ifølge kommuneplanen er udlagt til blandet bolig- og erhverv.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med rammerne herfor.

I kommuneplanen er der desuden angivet et areal der søges inddraget i en kommende Regionplan.

En mindre del af dette areal overføres via kommuneplantillægget, der findes bagerst i nærværende plan til forannævnte område for blandet bolig- og erhverv. Arealet ændre herved status fra land- til byzoneareal.

Varmeplanlægning

Via indgået frivillig aftale er virksomheden tilsluttet fælles varmforsyning (naturgasbaseret kraftvarme) i Sandved-Tornemark.

Alternative varmekilder kan tillades – f.eks. solfangere o.lign.

Spildevandsforhold

Området er separatkloakeret og tilsluttet Sandved renseanlæg.

Affaldsforhold

Virksomheden er pligtig at bortskaffe affald i henhold til retningslinier i kommunens affaldsregulativ.

Miljømæssige forhold herunder deponi og støjforhold

Området er ikke registreret som kemikalieaffaldsdepot. Ligeledes har kommunen ikke kendskab til aktiviteter som kan have medført særlig forurening på

grunden, eller at der skulle være deponeret materialer, med risiko for forurening.

I forbindelse med virksomhedsudvidelsen skal miljøgodkendelse og miljøministeriets vejledende norm om støj overholdes. Eventuelt opsættes støjskærm mod boliger.

Servitutter

Lokalplanen respekterer servitutter på området.

El-, vand- og antenneforsyning

Forsyningen må alene ske via fremføring i jord.

D. Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udstyknings, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet den 14. december 1999, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at bestemmelserne om mindste grundstørrelse, maksimal bebyggelsesprocent og etageareal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 19. oktober 1999, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst indtil den 19. oktober 2000.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 2.B.4.A/E for en erhvervsvirksomhed beliggende i et blandet bolig- og erhvervsområde i Sandved.

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 563 af 30. juni 1997) fastlægges følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte ejendomme.

Kortbilagene isat bagerst.

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen fastlægger retningslinier for området med det formål og sigte:
 - at give mulighed for at virksomheden der er beliggende på lokalplanområdet, kan udvide
 - at fastlægge retningslinier for bebyggelse og friarealer.

§ 2. Lokalplanområdet og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som det fremgår af kortbilag og omfatter matr. nr. 3-di og del af matr. nr. 3-cf Sandved by, Hårslev.
- 2.2 Matr. nr. 3-di Sandved by, Hårslev er beliggende i byzone medens del af matr. nr. 3-cf er beliggende i landzone. Ved nærværende plans endelige vedtagelse overføres også del af 3-cf til byzone, således at hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål.
- 3.2 Inden for lokalplanområdet kan opføres

transformerstationer o.lign. til lokalplanområdets forsyning.

Bygningen må max. udgøre 10 kvm. og ikke være højere end 2 m. over terræn.

Udformning, materialevalg og placering skal godkendes af kommunen og lokalplanområdets eventuelle grundejerforening.

§ 4. Udstykning

- 4.1. Der må ikke udstykkes grunde fra lokalplanområdet.

§ 5. Veje, stier og parkering

- 5.1. Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Langgade der har status som amtsvej.
- 5.2. I forbindelse med bebyggelse skal der etableres mindst 1 P-plads pr. 50 kvm. etageareal.
- 5.3. Kommunal gangsti der i dag forløber over lokalplanområdet forlægges mod øst og placeres uden for lokalplanområdet.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1. I lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50.
- 6.2. Byggelinie mod amtsvej skal respekteres.
- 6.3. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager, ligesom bygningens højde ikke må overstige 8,5 m over terræn.

Kommunalbestyrelsen kan dog fravige denne bestemmelse, når særlige

hensyn til virksomhedens indretning og drift gør dette nødvendigt.

§ 7. Ubebyggede arealer, beplantning m.v.

7.1. I forbindelse med bebyggelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 50 % af etagearealet der bebygges.

7.2. På arealet mellem Langgade og eksisterende bygninger må skæmmende oplag ikke anbringes.

På øvrige arealer må oplag anbringes forudsat der mod naboer etableres tæt hegn på mindst 1,8 m i højden.

7.3. Hegn/støjhegn i en højde over terræn på max 2,2 m tillades anbragt i skel i h.t. kortbilag. Hegnet kan erstattes med beplantning.

§ 8. Tekniske anlæg m.v.

8.1. Der må ikke opsættes antenner eller paraboler for TV på bygninger eller master.

Sandved fællesantenneanlæg skal anvendes.

8.2. Lokalplanområdet skal fortsat aftage varme fra det fælles kraftvarmeværk i Sandved-Tornemark.
Alternative varmekilder tillades, f.eks. solfangere o.lign.

8.3. Forsyning af el, vand og antenne må alene ske via fremføring i jord.

8.4. Angående transformastationer henvises til § 3.2.

§ 9. Lokalplanens retsvirkninger

- 9.1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 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 m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan efter ansøgning 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.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.


Vedtagelsespåtegning

Kommunalbestyrelsen i Fuglebjerg Kommune har den 14. oktober 1999 vedtaget at offentliggøre dette lokalplanforslag.



Henrik Willadsen
borgmester

/




K. Flemming Hansen
teknisk chef

Kommunalbestyrelsen i Fuglebjerg Kommune har den 13. januar 2000 vedtaget foranstående lokalplan endeligt.



Henrik Willadsen
borgmester

/



K. Flemming Hansen
teknisk chef

Tillæg nr. 3 til kommuneplan 1997-2004

Fuglebjerg kommuneplan 1997 – 2004
indeholder i afsnittet for Sandved by område
2.B.4 følgende:

"Hovedparten af området er beliggende i
byzone. En mindre del af det sydøstlige
område forbliver indtil videre i landzone.

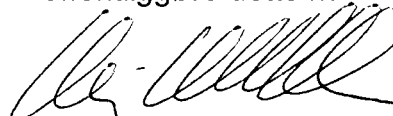

Området skal først medtages i Regionplanen,
forinden der kan byudvikles for området.
Området søges inddraget i Regionplan 2001 –
2012".

Med nærværende kommuneplantillæg
foretages en regulering af afgrænsningen
mellem ovennævnte to områder. Reguleringen
fremgår af kortbilag.



I øvrigt er teksten ændret.

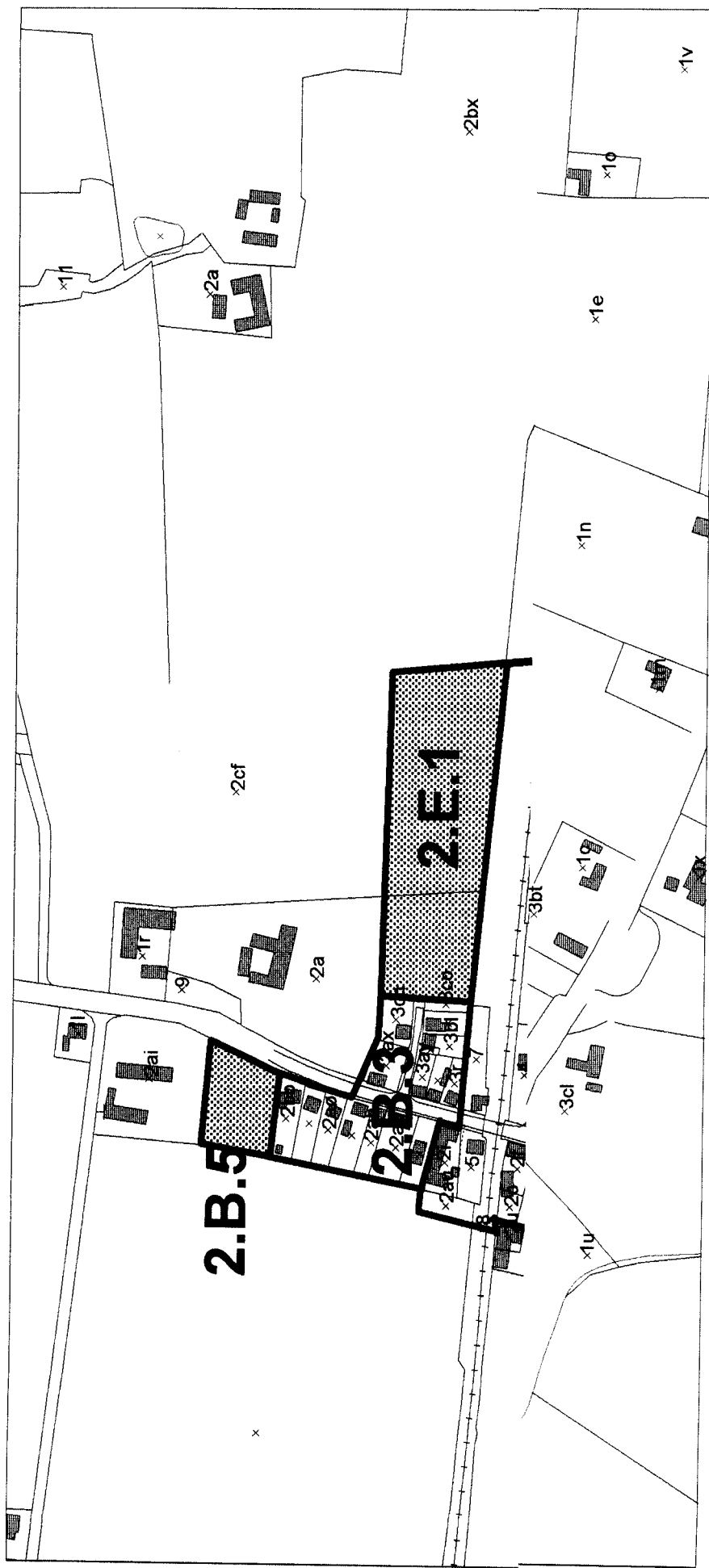
Vedtagelsespåtegning

Kommunalbestyrelsen i Fuglebjerg Kommune
har den 14. oktober 1999 vedtaget at
offentliggøre dette kommuneplantillæg.


Henrik Willadsen
borgmester / 
K. Flemming Hansen
teknisk chef

Kommunalbestyrelsen i Fuglebjerg Kommune
har den 13. januar 2000 vedtaget
foranstående kommuneplantillæg endeligt.


Henrik Willadsen
borgmester / 
K. Flemming Hansen
teknisk chef

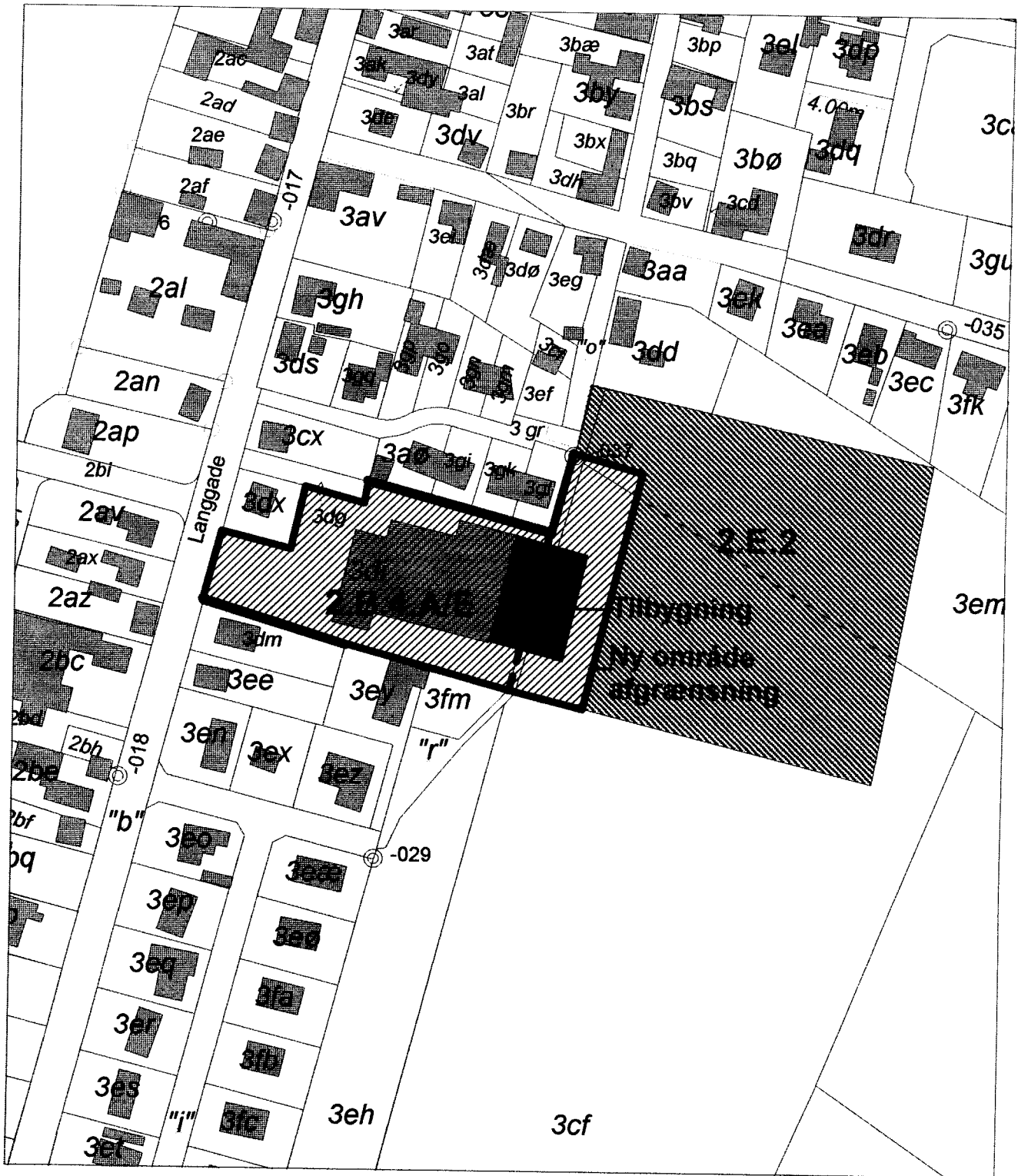


Sandved by

 Landzonearealer

 Landzoneareal der søges inddraget i Regionplan 2001 - 2012

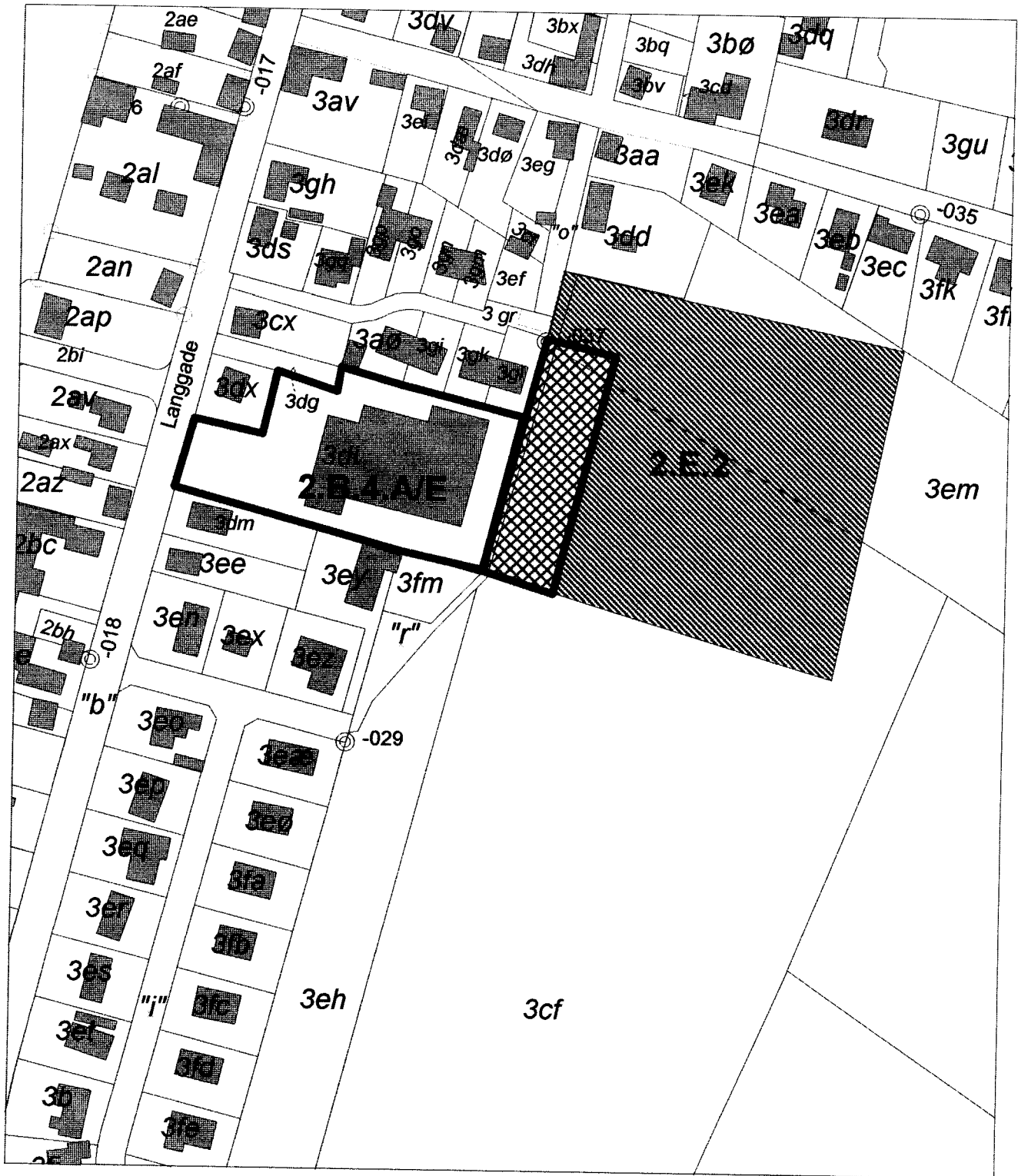
Mål 1 : 4000



Illustrationsplan

Mål 1 : 2000

———— Eventuelt hegn



Areal overført fra land- til byzone

Mål 1 : 2000