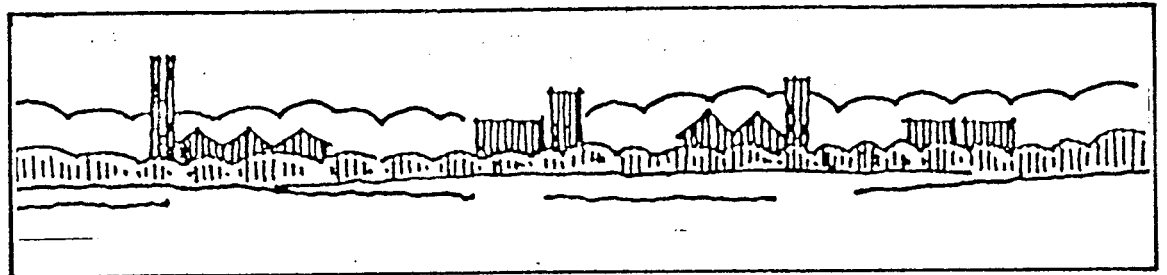




FUGLEBJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 1.E.1.B - 1988



ERHVERVSOMRÅDE
FUGLEBJERG SYD

Lokalplanområdet omfatter del af Falkevej og
del af Sandvedvej

Lokalplan 1.E.1.B.

For et erhvervsområde i Fuglebjerg syd.

Lokalplanen omfatter et område, der er beliggende i den sydlige del af Fuglebjerg by. Lokalplanområdet omfatter del af Falkevej og del af Sandvedvej. Arealet er beliggende i byzone.

Inden for lokalplanområdet skal der opføres bebyggelse til erhvervsformål. Der må ikke udstykkes grunde, der er mindre end 700 m². Falkevej skal have en bredde af 10 m, og afsluttes med en vendeplads.

Vejadgangen til parcellerne sker fra Falkevej. En enkelt parcel gives vejadgang fra Sandvedvej.

Alt byggeri skal holdes mindst 25,0 m fra A22, 20,0 m fra Sandvedvej og 5,0 m fra Falkevej. Mod vendeplads skal byggeriet holdes i en afstand af 2,5 m.

Bebyggelsens rumfang må for den enkelte ejendom ikke være større end 3 m³ pr. m² grundareal, og den bebyggede del af grunden må ikke overstige 50%.

Bebyggelsen må højst have 1 1/2 etage, d.v.s. een etage med udnyttet tagetage og kælder. Såfremt der bygges kelder, må dennes loft højst være 80 cm over terræn.

Skiltning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Skæmmende oplag må ikke forefindes på ejendommene.

Langs A22 og til dels også langs Sandvedvej skal der etableres et støjdæmpende plantebælte.

Ved Spurvevej etableres en 4,0 m høj støjvold.

Mod plantebæltet ved A22 skal der opsættes et 1,0 m højt hegn.

Nærværende lokalplan erstatter lokalplan nr. 1.E.1.

Området skal tilsluttes Fuglebjerg bys fælles fjernvarmeanlæg. Ved nyetablering eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal der indhentes tilladelse/dispensation i.h.t. miljølovens kap. V.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Sideløbende med, at nærværende lokalplan er udsendt i offentlighedsfase, er "Forslag til kommuneplan 1987-96" også udsendt i offentlighedsfase. Lokalplanforslag og kommuneplanforslag er i overensstemmelse med hinanden. Planen er ikke i strid med anden overordnet planlægning.

Lokalplan nr. 1.E.1.B.
for et erhvervsområde i Fuglebjerg syd.

I henhold til kommuneplanloven (lovbek.nr.391 af 22. juli 1985 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er

- 1.1. At sikre udformningen af et nyt erhvervsområde i den sydvestlige del af Fuglebjerg by, således at der ved områdets udbygning tages mest muligt hensyn til eksisterende bebyggelse, der grænser op til området, herunder også det tilgrænsede landskab.
- 1.2. At der fastsættes retningslinier for bebyggelsens omfang og placering på grundene.
- 1.3. At sikre et plantebælte mod A22 og en støjvold mod Spurvevej.

§ 2. Område og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter matr.nre 3ak og del af 2a. Lokalplanen omfatter alle parceller, som efter den 1. oktober 1988 udstykkes inden for ovennævnte område.

§ 3. Områdets anvendelse.

- 3.1. Inden for området må der kun opføres bygninger til værksteder, lettere industri, lager, garager, handels- og forretningsvirksomheder og lignende.
- 3.2. Der må inden for området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde er til gene for de omboende.
De enkelte virksomheder skal overholde de i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 anbefalede støjgrænser.

§ 4. Udstykninger.

- 4.1. Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på efterfølgende kortbilag viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2. Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 700 m².

§ 5. Vej og stiforhold.

- 5.1. Der udlægges arealer til veje og stier som angivet på efterfølgende kortbilag.
Falkevej i en bredde af 10 m og afsluttet med en vendeplads på 10 x 20 m.
- 5.2. På efterfølgende kortbilag er angivet følgende tinglyste oversigtsarealer:
a) Sandvedvejs udmunding i A22..
- 5.3. Vejadgangen til parceller sker fra Falkevej. Parcel 1 gives dog vejadgang fra Sandvedvej i km 0,773 i 7 m's bredde.
- 5.4. Langs Falkevej pålægges byggelinie på 5,0 m fra vejskel.

Ud for vendeplads på Falkevej nedsættes byggelinien til 2,5 m fra vejskel.

Langs Sandvedvej pålægges byggelinie på 20,0 m fra vejskel.

- 5.5. Overkørslerne placering og bredde skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 5.6. På ejendommen skal anlægges det fornødne antal parkeringspladser for de i virksomheden beskæftigede, kunder m.fl., jfr. bygningsreglementets bestemmelser.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundareal.
- 6.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.3. Kommunalbestyrelsen kan dog, når særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift gør det nødvendigt, tillade en større højde for en bygning eller dele heraf end fastsat i § 6.2.
- 6.4. Bygninger skal opføres parallelt med adgangsvejen eller et sideskel, som udgår herfra.
- 6.5. Bygninger må kun opføres i en etage, med eventuelt udnyttet tagetage. Eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,8 m over terræn (niveauplan).

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1. Skiltning og reklamering må kun forefindes med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Erhvervs-mæssig skiltning, som kommunalbestyrelsen skønner er sædvanlig for virksomheder af den pågældende art, kan forventes godkendt.
- 7.2. Udvendige bygningssider, vægge og sokler skal fremtræde i farver dannet af jordfarverne (okker, terra di Siena, umbra og engelsk rødt), hvidt, sort eller nævnte farvers blanding samt de naturlige træ- og teglfarver. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.
- 7.3. Tage med hældning skal dækkes af sorte, røde, grå, eller blå tegldækningsmaterialer. Blanke reflekterende materialer må ikke anvendes. Med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse kan der dog tillades indrettet energibesparende foranstaltninger i form af solfanger eller lignende.
- 7.4. Til udvendige bygningssider samt tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 7.5. Kun med kommunalbestyrelsens tilladelse må der anbringes udendørs antenner eller lignende indretninger til modtagelse af TV- og radiosignaler.

§ 8. Ubebyggede arealer.

- 8.1. Ubebyggede arealer må kun anvendes til gårdsplads, parkeringsarealer eller have.
- 8.2. Udendørs oplag, der efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende, må ikke forefindes.

- 8.3. Levende hegn mod vejareal, sti eller andet offentligt areal, skal plantes mindst 30 cm fra skel. Låger må ikke åbne ud over vejareal, sti eller andet offentligt areal.

§ 9. Friarealer - plantebælter - støjvolde.

- 9.1. Langs A22 og til dels også langs Sandvedvej etableres et mindst 20 m bredt støjdæmpende plantebælte. Plantebæltet er angivet på efterfølgende kortbilag. De 8 m af plantebæltet, der er nærmest vej, beplantes med lav/tæt buskbevoksning eller græs, medens de følgende 12 m beplantes med kraftig træ- og buskbevoksning.
- 9.2. Der kan ikke meddeles tilladelse til udstilling af industriprodukter eller lignende i plantebæltet. Plantebæltets etablering foretages af Fuglebjerg kommune.
- 9.2. I skel mod plantebæltet skal den enkelte lodsejer opsætte et 1 m højt uigennemtrængeligt hegn. Fremtidig vedligeholdelse sker for ejerens regning.
- 9.3. Mod Spurvevej (boligområde) etableres en 4 m høj støjvold, der beplantes med tæt buskbeplantning.

§ 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

- 10.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret det i § 9.2. nævnte hegn.
- 10.2. Virksomheder i områdets nordvestlige del (området vest for Spurvevej) skal tilsluttes det fælles fjernvarmeanlæg. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 11. Servitutter/lokalplaner.

11.1. Lokalplan nr. 1.E.1 - 1985 ophæves.

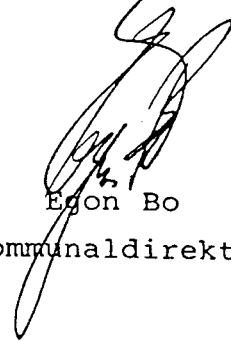
§ 12. Tilladelse eller anden dispensation fra anden myndighed.

12.1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages nyetablering eller ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra miljøbeskyttelseslovens kap. 5.

Således vedtaget af Fuglebjerg kommunalbestyrelse den 11. oktober 1988.



Sigfred Jacobsen
borgmester

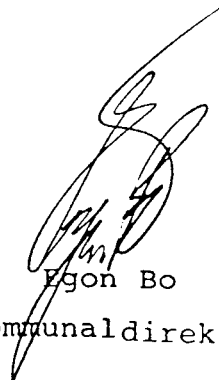


Egon Bo
kommunaldirektør

Endeligt vedtaget af Fuglebjerg Kommunalbestyrelsen den 9. marts 1989.



Sigfred Jacobsen
borgmester



Egon Bo
kommunaldirektør

Midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget 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 kommuneplanlovens § 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 (dvs. fra den 22/12 1988), 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 etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 27/10 1988 (dato for forslagets offentliggørelse) og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 27/10 1989 (dato et år efter offentliggørelse).

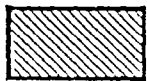
Lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 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 m.v., 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.

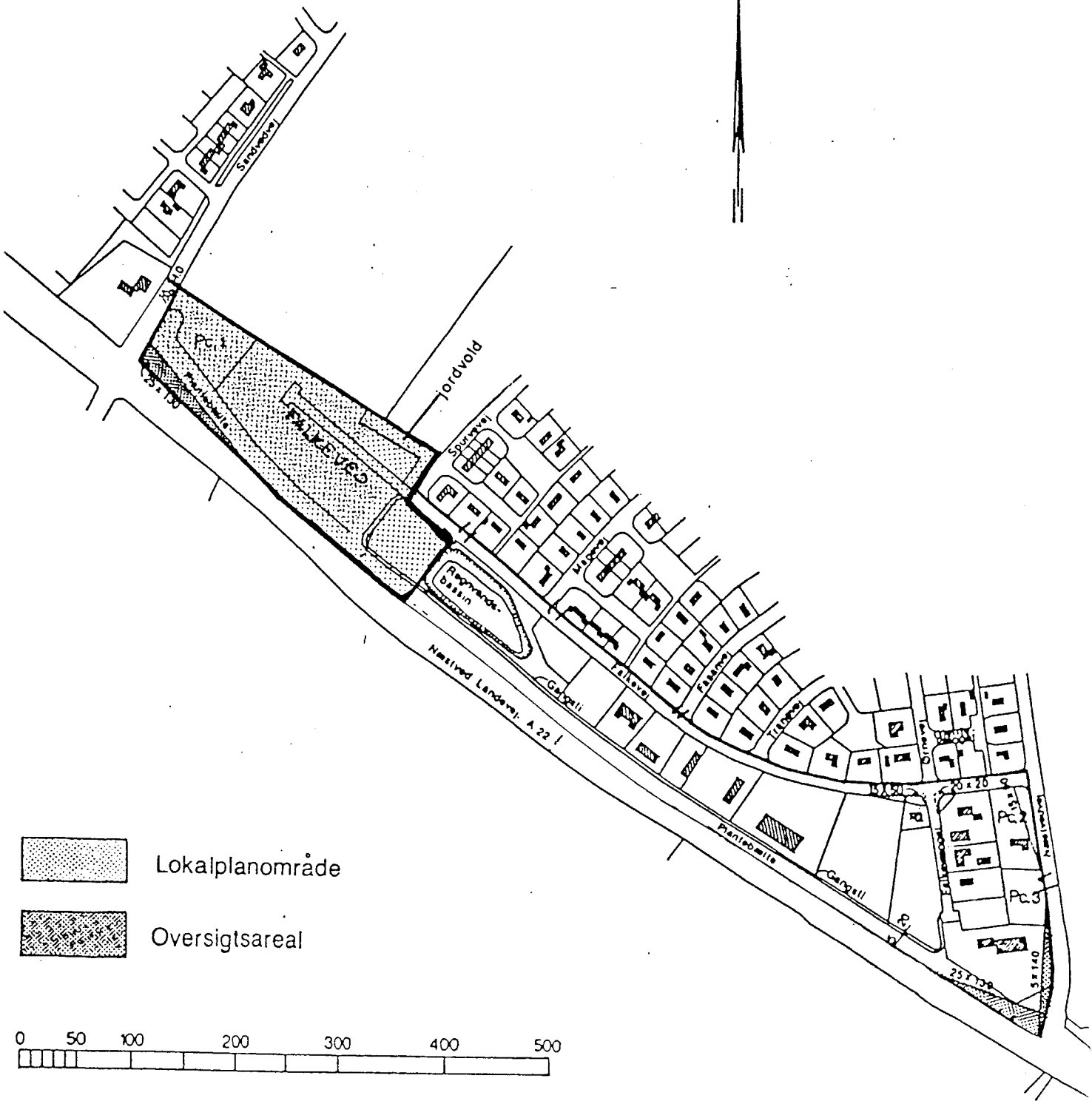




Lokalplanområde

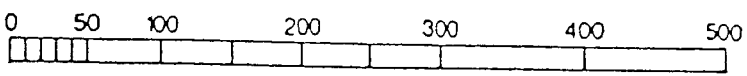
TILGRÆSENDE
OMRÅDER:

- NR. 1. (I.B.1) BOLIGOMRÅDE
- NR. 7. (I.B.5) BOLIGOMRÅDE
- NR. 14 (I.D.1) OFFENTLIGE FORMÅL
- (I.E.1) ERHVERVSOMRÅDE

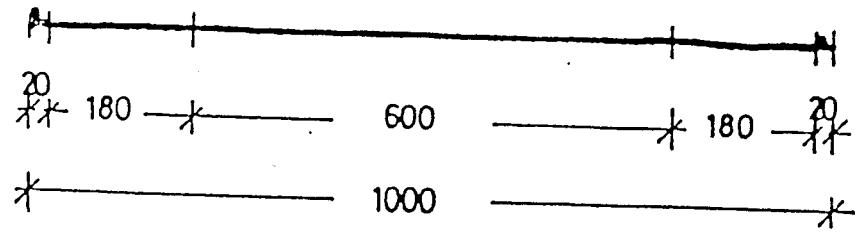
LOKALPLANOMRÅDETS
BELIGGENHED I
FUGLEBJERG BY



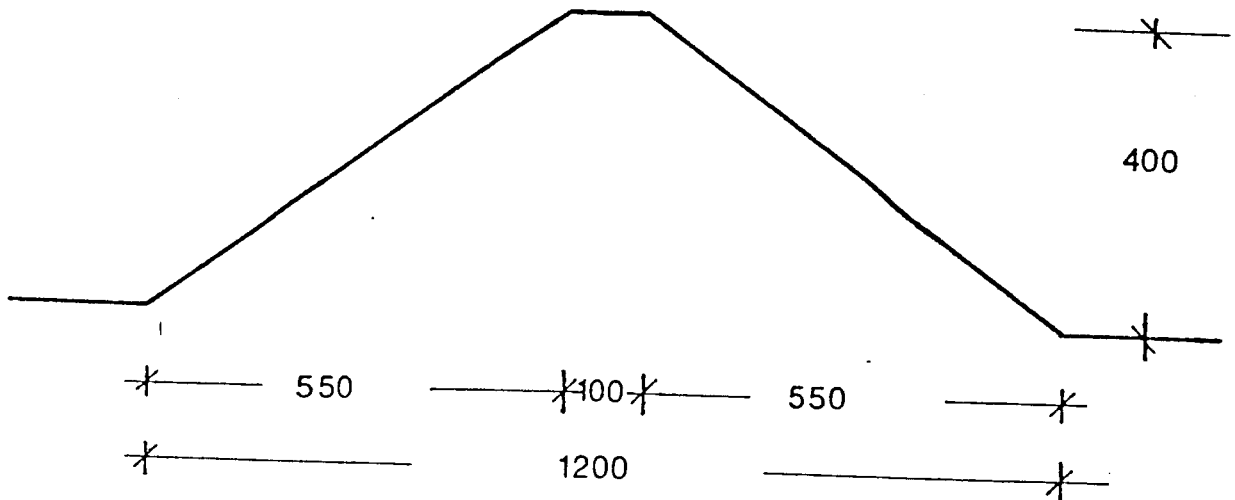
 Lokalplanområde
 Oversigtsareal



Rabat Fortov Asfalt Fortov Rabat



TVÆRSNIT I FALKEVEJ VEST FOR SPURVEVEJ



Tværsnit i jordvold. (lydvold).

TVÆRPROFILE AF VEJE
OG JORDVOLD
MÅL 1:100