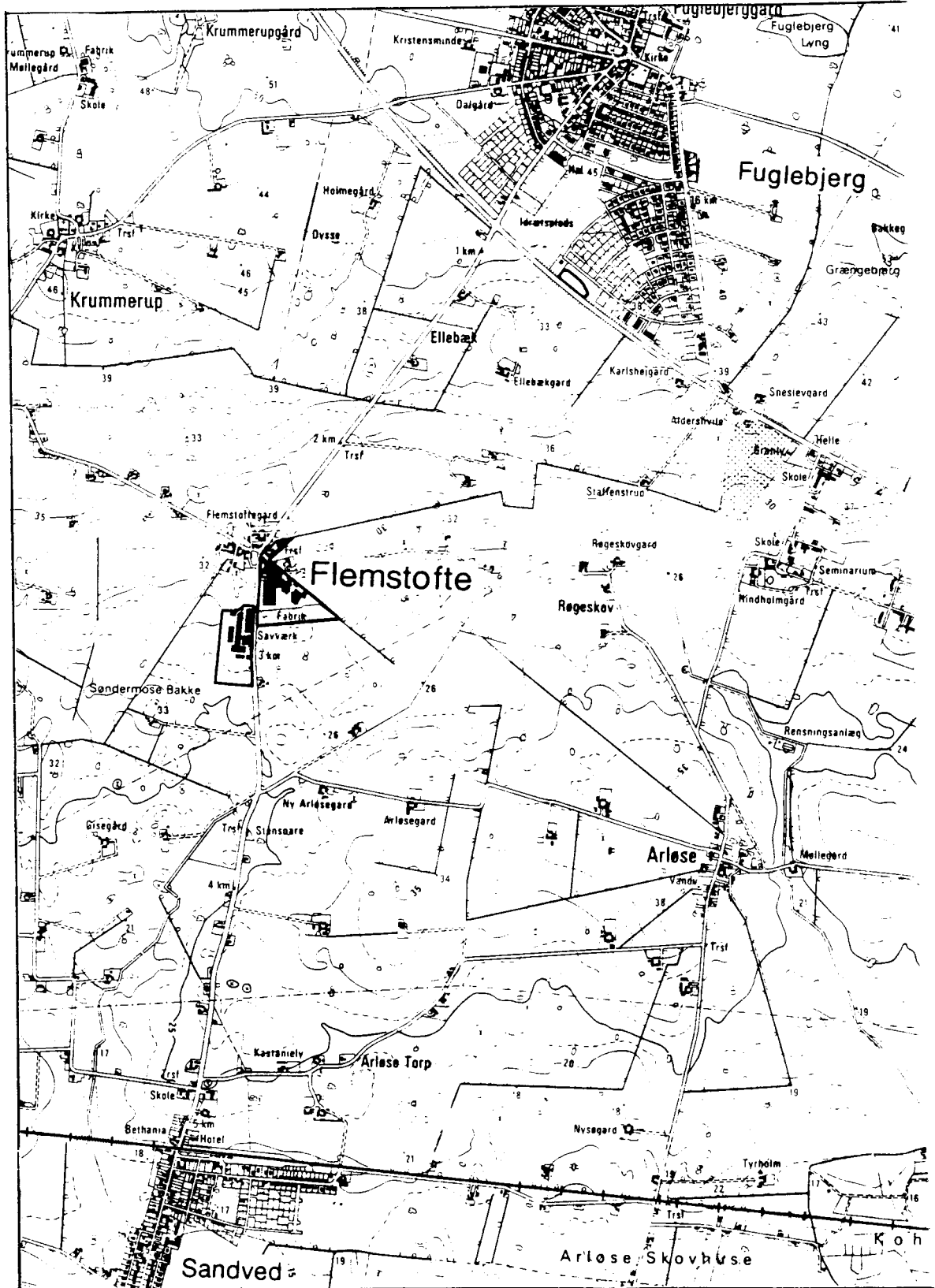


FUGLEBJERG KOMMUNE.

LOKALPLAN NR. 4.E. 1 OG 2 - 1987



FLEMSTOFTE INDUSTRIOMRÅDE

I N D H O L D

Kortfattet beskrivelse af lokalplan-området	side 2 - 3
Lokalplanens bestemmelser	side 4
Lokalplanens formål	side 4
Område og zonestatus	side 4
Områdets anvendelse	side 4
Udstykninger	side 5
Vej- og parkeringsforhold	side 5
Bebyggelsens omfang og placering	side 6
Bebyggelsens ydre fremtræden	side 6
Ubebyggede arealer	side 7
Retsvirkninger	side 8 - 9
Vedtagelsespåtegning	side 10
Kortbilag	side 11
Status pr. 2. januar 1987 over planer udarbejdet på grundlag af byplanlovgivningen	side 12

Kortfattet beskrivelse af lokalplanområdet.

Lokalplanen omfatter et område, der er beliggende direkte syd for landsbyen Flemstofte.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Det er lokalplanens formål, at sikre at området kan udbygges til industriformål og samtidig sikre, at fremtidig udbygning i rimelig grad tilpasser sig hensyn til omgivelserne. Dette angår såvel den bebyggelsesmæssige disponering af området som anvendelse af bygningsmaterialer, afskærmende beplantning m.v.

Inden for lokalplanområdet skal der fortrinsvis opføres bebyggelse til erhvervsformål, industri og værkstedsvirksomhed med tilknyttet administrations- og handelsfunktioner.

På hver erhvervsejendom må der yderligere opføres en bolig for en til erhvervsvirksomheden tilknyttet person (ejer, bestyrer, pedel, opsynsmand eller lign.).

Der må ikke nyudstykkedes grunde, der er mindre end 700 m².

Vejadgang til parcellerne sker fra Sandvedvej (amtsvej), via allerede registrerede overkørsler og fra den del af Sandvedvej der forløber nordøst for området (kommunevej - blind vej).

Ved fremtidig bebyggelse skal parkeringsarealets størrelse godkendes af kommunalbestyrelsen efter følgende retningslinier: Mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² produktionsareal eller lign., mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² bebyggelse for administration, handel eller lign. og mindst 1 1/2 parkeringsplads pr. bolig. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Bygningerne må ikke opføres med mere end 2 etager.

Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde der er mere end 8,5 m over omgivende terræn.

Kommunalbestyrelsen kan dog fravige denne bestemmelse, når særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift gør dette nødvendigt, (skorstene, siloer, elevatorårne, tørretårne, antennemaster, vindmøller o.lign.).

Bygningerne skal opføres parallelt med adgangsvejen, eller et sideskel, som udgår herfra.

Alt byggeri mod Sandvedvej (amtsvej) skal holdes bag byggelinie, såfremt amtskommunen ikke meddeler tilladelse til byggeri nærmere vejen.

(fortsat)

I forbindelse med at der opføres nyt byggeri, skal der etableres en afskærmende randbeplantning mod den omgivende landzone.

Med hensyn til hegn gælder de almindelige regler for hegnsloven, bortset fra, at levende hegn skal plantes mindst 30 cm fra offentligt areal.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Fuglebjerg kommune
 Lokalplan nr. 4.E.1 & 2.
 Flemstofte industriområde.

Lokalplanen omfatter et område der er beliggende i og direkte syd for landsbyen Flemstofte.

I henhold til kommuneplanloven (bekendtgørelse nr. 391 af 22. juni 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL ER:

- 1.1. - at sikre at den på området beliggende virksomhed får mulighed for en videre udvikling og udbygning af produktions-, lager og tilhørende kontorfaciliteter.
- at sikre at fremtidig udbygning af området i rimelig grad tilpasser sig hensynet til omgivelserne. Dette angår såvel den bebyggelsesmæssige disponering af området som anvendelse af bygningsmaterialer, afskærmende beplantning m.v.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS:

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nr.e alle af Flemstofte by, Krummerup: ~~3-k~~, ~~3-l~~, ~~3-m~~, ~~3-i~~, ~~4-h~~, ~~4-k~~, ~~4-q~~ og ~~7~~ samt alle parceller der efter den 13. januar 1987 udstykker indenfor det på kortet viste område.
- 2.2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.
 (Ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse overføres området fra land- til byzone).

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE:

- 3.1. Lokalplanområdet skal primært anvendes til erhvervsformål, industri og værkstedsvirksomhed med tilknyttet administrations- og handelsfunktioner.
- 3.2. På hver selvstændig erhvervsejendom må der yderligere opføres

3.2. (fortsat)

en bolig for en til erhvervsvirksomheden tilknyttet person (ejer, bestyrer, pedel, opsynsmand eller lign.).

§ 4 Udstykninger:

Området er udstykket som vist på vedhæftede kortbilag.

- 4.1. Yderligere udstykning/frastykning er tilladt på betingelse af at ingen ny grund udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m².
- 4.2. Kommunalbestyrelsen kan tillade sammenlægning af parceller.

§ 5. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD:

- 5.1. De eksisterende veje i området opretholdes med deres nuværende bredde og forløb. Ligesom også parkeringspladser på matr. nr. 4-h af Flemstofte by, Krummerup opretholdes.
- 5.2. Vejadgang til parcellerne sker fra Sandvedvej (amtsvej) via allerede registrerede overkørsler og fra den nye del af Sandvedvej der forløber nordøst for området (blind kommunevej).
- 5.3. Mod amtsvejen Sandvedvej er der pålagt en byggelinie på 20,0 m fra vejmidte, hvortil skal lægges 2 gange en eventuel højdeforskel + 1,0 m på følgende matr. nr.e alle af Flemstofte by, Krummerup:
3-~~2~~, 4-h, 4-k, 4-q og 7.

- 5.4. Ved fremtidig bebyggelse inden for lokalplanområdet skal parkeringsarealernes størrelse godkendes af kommunalbestyrelsen efter følgende retningslinier: mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² produktionsareal eller arealer sidestillet hermed, mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² bebyggelse for administration, handel eller lignende og mindst 1 1/2 parkeringsplads pr. bolig.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING:

- 6.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 6.2. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m fra omgivende terræn.
Kommunalbestyrelsen kan dog fravige denne bestemmelse, når særlige hensyn til virksomhedens drift gør dette nødvendigt (skorstene, siloer, elevatortårne, tørretårne, antennemaster, vindmøller o. lign.).
- 6.3. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der er højere end 8,5 m over omgivende terræn.
- 6.4. Bygninger skal opføres parallelt mod adgangsvej eller et sideskel, som udgår her fra.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN:

- 7.1. Opsætning af skilte og reklamer indenfor området skal begrænses. På hver ejendom må der maksimalt opsættes 2 skilte hver på maksimalt 2 m².
Opsætning af yderligere skilte og reklamer må kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.2. Udvendige bygnings sider, vægge og sokler skal fremtræde i farver, dannet af jordfarverne (okker, terra di sienna, umbra og engelsk rødt), hvidt, sort eller nævnte farvers blanding, samt de naturlige træ- og teglfarver.
Til døre, vinduesrammer og lignende bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

- 7.3. Tage med hældning skal dækkes af sorte, røde, grå eller blå eternitbølgeplader, tegl skifer eller andet af kommunalbestyrelsen godkendt materiale. Ingen overflade må være reflekterende, dog tillades der nedfældet solfangere i tagfladen.
- 7.4. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER:

- 8.1. Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads og have, dog tillades udendørs oplag i mindre grad.
- 8.2. Levende hegn mod vejareal, sti eller andet offentligt areal skal plantes mindst 30 cm fra skel. Iøvrigt er hegnssynslovens almindelige regler gældende.
- 8.3. I forbindelse med at der opføres nyt byggeri, skal der etableres en afskærmende beplantning på en bredde af mindst 5,0 m mod den omgivende landzone.

RETSVIRKNINGERMidlertidige 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 20. marts 1987) 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 bebyggelsehøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 22. januar 1987 (dato for forslagets offentliggørelse) og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 22. januar 1988 (dato et år efter offentliggørelsen).

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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 af planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at der ikke ændres ved 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.

Lokalplanens virkeliggørelse vil dog til stadighed betinget af en række overordnede myndigheders tilladelse/godkendelse. Jvf. § 9.

REDEGØRELSE FOR LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING.

Planen er i overensstemmelse med den af kommunalbestyrelsen godkendt kommuneplan (22. november 1985).

Området er kloakeret dels til lukkede tanke og dels via trix-anlæg, ifølge kommunens spildevandsplan skal området kloakeres og spildevandet tilledes centralrenseanlægget i Arløse. Kommunens spildevandsplan er under revision og centralrenseanlægsløsningen forventes at udgå.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Fuglebjerg kommunalbestyrelse,
den ..13. januar.....1987.

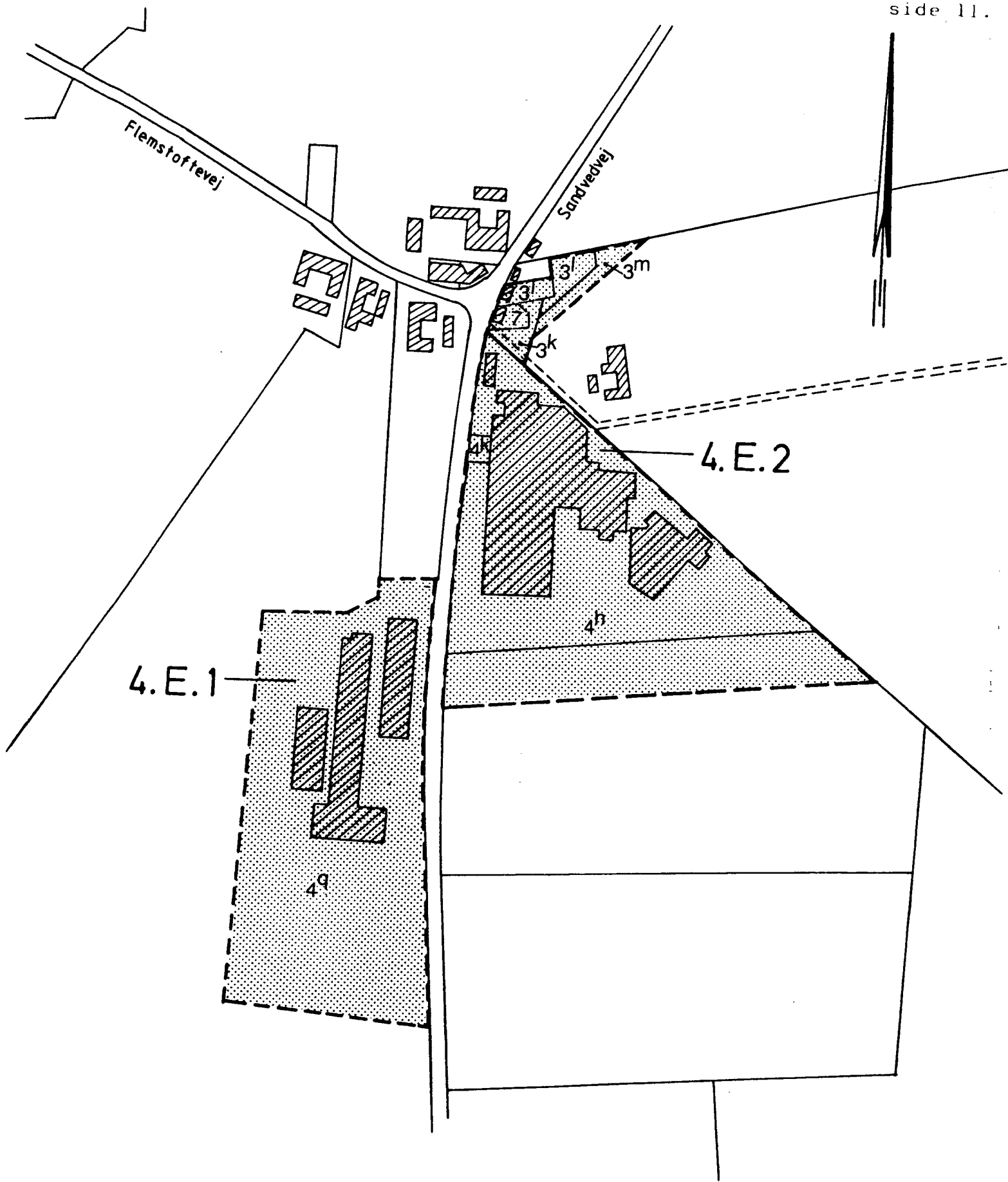

P. T. JENSEN
Borgmester

.....
(underskrift)

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages for-
anstående lokalplan endeligt.

Fuglebjerg kommunalbestyrelse den ..14. april..... 1987.


.....
(underskrift)



--- Lokalplanens afgrænsning
Lokalplanområde

0 50 100 200 300 400

STATUS PR. 2. JANUAR 1987 OVER PLANER UDARBEJDET PÅ GRUNDLAG AF
BYPLANLOVGIVNINGEN.

For delområde i Fuglebjerg kommune foreligger følgende byplanvedtægt i medfør af lov om byplaner 1938:

Byplanvedtægt for centerområde ved Byagervej.

I medfør af lov om kommuneplanlægning af 1985 er udarbejdet følgende:

Overordnede planer:

Kommuneplan, vedtaget af kommunalbestyrelsen den 22. november 1985.

OBS! Tidligere udarbejdede lokalplaner har fået nye numre der henviser til nummereringen i Fuglebjerg kommunens kommuneplan.

Lokalplaner:

- | | |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Lokalplan nr. 1.B.1.A | Område ved Dalsgården i Fuglebjerg. |
| Lokalplan nr. 1.2. | Område ved Dalsgården i Fuglebjerg. (Aflyst). |
| Lokalplan nr. 1.B.1.B. | Område ved Dalsgården i Fuglebjerg. |
| Lokalplan nr. 1.3. | Område ved Dalsgården i Fuglebjerg (Aflyst). |
| Lokalplan nr. 1.B.1.C. | Område ved Dalsgården i Fuglebjerg. |
| Lokalplan nr. 1.B.7.A. | Område mellem Korsørvej og Krummerupvej i Fuglebjerg. |
| Lokalplan nr. 1.B.7.B. | Område ved Sandvedvej i Fuglebjerg. |
| Lokalplan nr. 1.E.1. | Område mellem boldbaner og omfartsvejen. |
| Lokalplan nr. 2.B.1.A. | Område i Sandved øst. |
| Lokalplan nr. 2.B.1.B. | "Den gamle sportsplads i Sandved". |
| Lokalplan nr. 2.B.1.C. | Område beliggende i sydøstlige del af Sandved by, med adgang fra Parkvej. |
| Lokalplan nr. 2.B.4.A. | Område beliggende øst for med tilkørsel fra Langgade i Sandved. |
| Lokalplan nr. 3.B.1. | Område syd for Møllevej i Tornemark. |
| Lokalplan nr. 3.B.2. | Område vest for Bødkerstien i Tornemark. |
| Lokalplan nr. 3.B.3. | Område ved Hovedgaden og Møllevej i Tornemark |
| Lokalplan nr. 4.E.1 & 2. | Industriområde i Flemstofte by. |