



iflg. liste

Winnie.Lund@middelfart.dk

Dato: 22. august 2025
Sagsnr.: 2025-011521-1

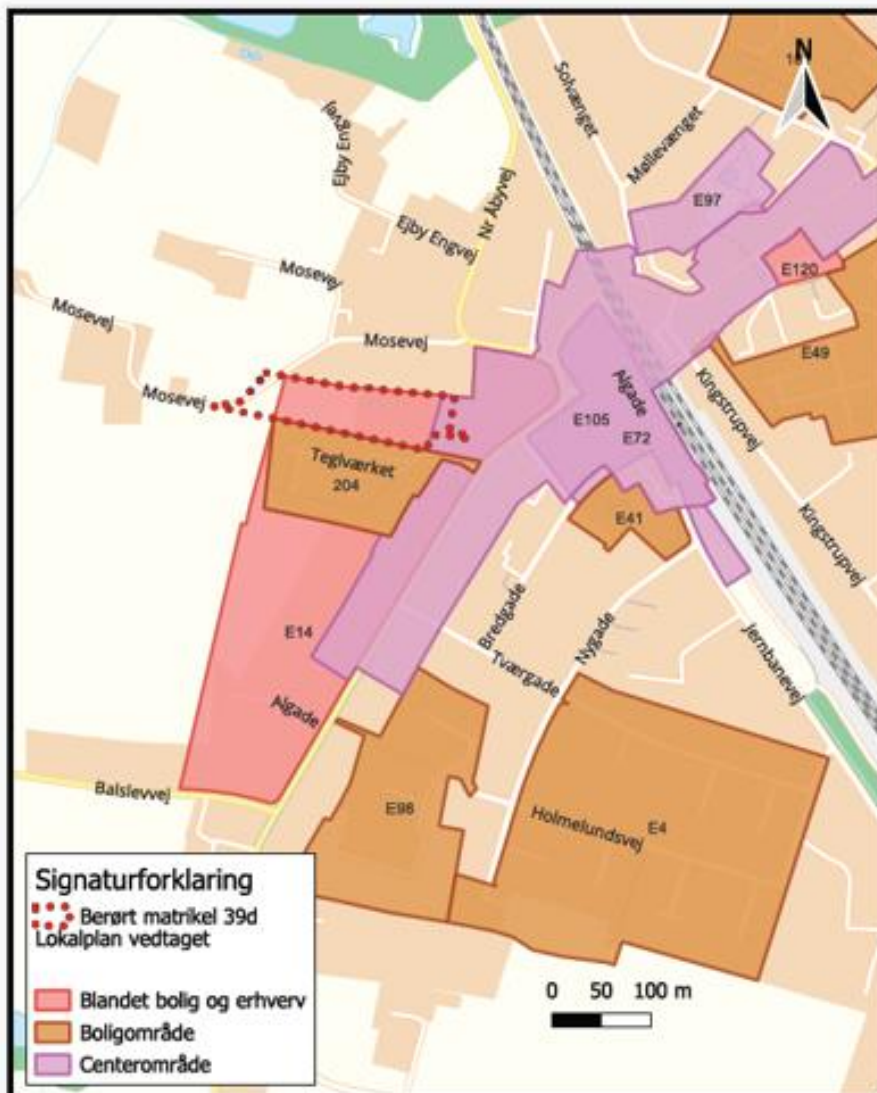
Annonce til planforslag på plandata.dk og hjemmeside 10. september 2025

Forslag til lokalplan nr. E14-1 Delvis aflysning af Lokalplan E14 for Tjørnevænget 8, Ejby, Matrikel 39d, Ejby By, Ejby

Forslag til lokalplan nr. *E14-1 Delvis aflysning af Lokalplan E14 for Tjørnevænget 8, Ejby, Matrikel 39d, Ejby By*, Ejby sendes hermed i 4 ugers offentlig høring fra 10. september til 8. oktober 2025. Lokalplanen er af typen lokalplan af mindre betydning. Kommunalbestyrelsens beslutning om at ophæve en del af eller hele lokalplanen sker på samme måde, som når der udarbejdes en ny lokalplan, også selvom ændringen fremstår, som en ubetydelig mindre teknisk ændring.

Formålet med planen er at udtage matrikel 39d, Ejby By på Tjørnevænget 8, Ejby af Lokalplan NR 14, 1979. I forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2025-37 vedtog kommunalbestyrelsen i juni 2025, at kommuneplanramme E.07.05 til erhverv udtages af kommuneplanen. Matrikel 39d, Tjørnevænget 8, Ejby, overføres til boligramme B.07.10, svarende til faktisk anvendelse til bolig i den nye kommuneplan. Dermed kan den berørte matrikel 39d, Ejby By udgå af lokalplan E14, da der er bolig, og der ikke drives industrierhverv på ejendommen.

Kommunalbestyrelsen kan i følge Planlovens §33 ophæve dele eller hele lokalplanen, når planlægningen for området ikke længere findes nødvendig eller ikke er tidssvarende. Herefter gælder kommuneplanens rammebestemmelser for området og bygge-loven. Kommunalbestyrelsens beslutning om at ophæve en del af eller hele lokalplanen sker på samme måde, som når der udarbejdes en ny lokalplan, også selvom ændringen fremstår som en ubetydelig mindre teknisk ændring.



Figur 3 Matrikel 39d, Ejby By, Tjørnevænget 8, Ejby

Høring

Forslag til lokalplan nr. E14-1 er fremlagt til offentlig høring i perioden fra 10. september 2025 til 8. oktober 2025. Forslaget kan ses på www.plandata.dk og hjemmeside www.middelfart.dk

Indsigelser eller ændringsforslag skal være modtaget som digitalpost senest d. 8. oktober 2025. Se planforslaget her: [\(link til filer\)](#)

Er du borger kan dit høringssvar sendes via MitID på borger.dk Er du virksomhed kan dit høringssvar sendes via Virk.dk eller sendes til Teknik- og Miljøforvaltningen, Nytorv 9, 5500 Middelfart.

Vi gør opmærksom på, at der er åbenhed i myndigheders sagsbehandling. Indkomne bemærkninger er omfattet af reglerne om aktindsigt og vil desuden blive offentliggjort på kommunens hjemmeside i forbindelse med den politiske behandling af sagen.

Midlertidige retsvirkninger

Fra og med 10. september 2025 (datoen for offentliggørelse) må ejendomme, der er omfattet af planforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Bestemmelsen finder kun anvendelse indtil lokalplanen er vedtaget endeligt og offentliggjort, dog højst 1 år efter offentliggørelsen af forslaget. Efter udløbet af fristen for indsigelser kan Byrådet

tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde mv.

Screening efter lov om miljøvurdering

Der er gennemført en screening af planforslaget i henhold til Lov om miljøvurdering og på den baggrund truffet afgørelse om ikke at udarbejde en egentlig miljøvurdering. Screeningen er vedhæftet plandokumentet. Miljøscreeningen offentliggøres på kommunens hjemmeside og plandata.dk den 10. september 2025

Klagevejledning – screening efter lov om miljøvurdering

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen efter lov om miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet. Fristen for at klage udløber 4 uger efter miljøscreeningen er offentliggjort.

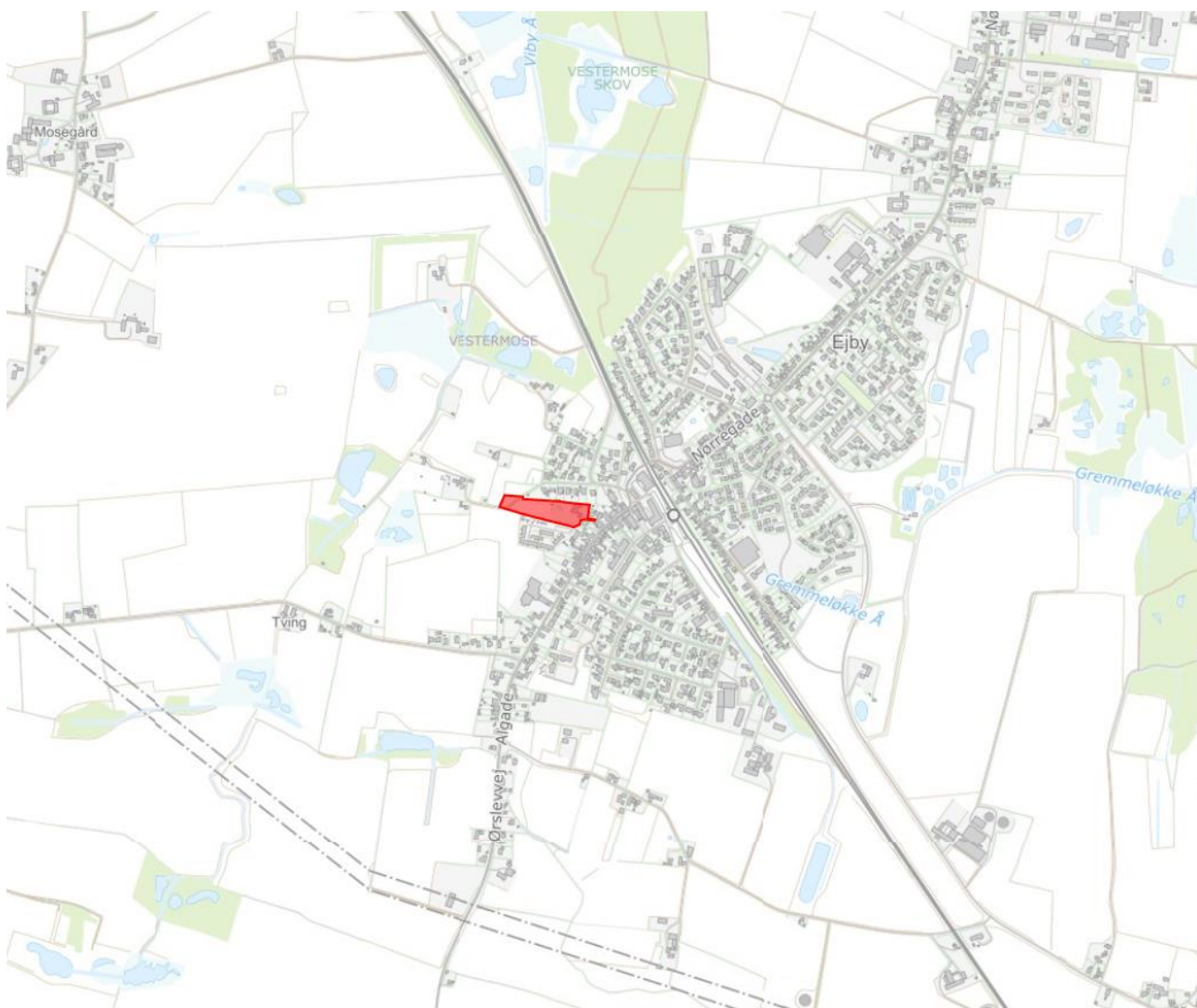
Du klager via Klageportalen, som du finder på borger.dk og [Virk.dk](https://virk.dk). Du logger på lige som du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Klagegebyrets størrelse kan ses på nævnets hjemmeside naevneneshus.dk.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Teknik- og Miljøforvaltningen Nytorv 9, 5500 Middelfart eller med sikker post til Teknik og Miljøforvaltningen via Mit ID på borger.dk: <https://nemlog-in.mitid.dk/login.aspx/mitid> Middelfart Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Vil man anlægge retssag, skal man gøre det inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Yderligere information

Eventuelle spørgsmål kan rettes til byplanlægger Winnie Lund på tek-nik@middelfart.dk eller på tlf. 6340 4300

Plan & Byg



Middelfart
KOMMUNE

Forslag

LOKALPLAN NR. E14-1

**Forslag til delvis aflysning af Lokalplan E14 for
Tjørnevænget 8, Ejby, Matrikel 39d**

September 2025

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplan-forslaget annonceres og fremlægges offentligt. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først "**Lokalplan-bestemmelser**" og dernæst en "**Redegørelse**". Lokalplan-bestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser samt lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanens bestemmelser understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagest i planen.

I redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Som indledning til bestemmelser og redegørelse gives en kort præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.

PRAKTISKE OPLYSNINGER

Forslag til lokalplan nr. E14-1 er fremlagt til offentlig høring i perioden fra 10. september 2025 til 8. oktober 2025. Forslaget kan ses på www.plandata.dk og hjemmeside: www.middelfart.dk.

Indsigelser eller ændringsforslag skal være modtaget som digitalpost senest d. 8. oktober 2025.

Er du borger kan dit høringssvar sendes via MitID på borger.dk
Er du virksomhed kan dit høringssvar sendes via Virk.dk
Eller sendes til Teknik- og Miljøforvaltningen, Nytorv 9, 5500 Middelfart.

Middelfart Kommune
Klima-, Teknik- og
Miljøforvaltningen



Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN E14-1

Delvis aflysning af Lokalplan E14 for Tjørnevænget 8, Ejby

Indhold

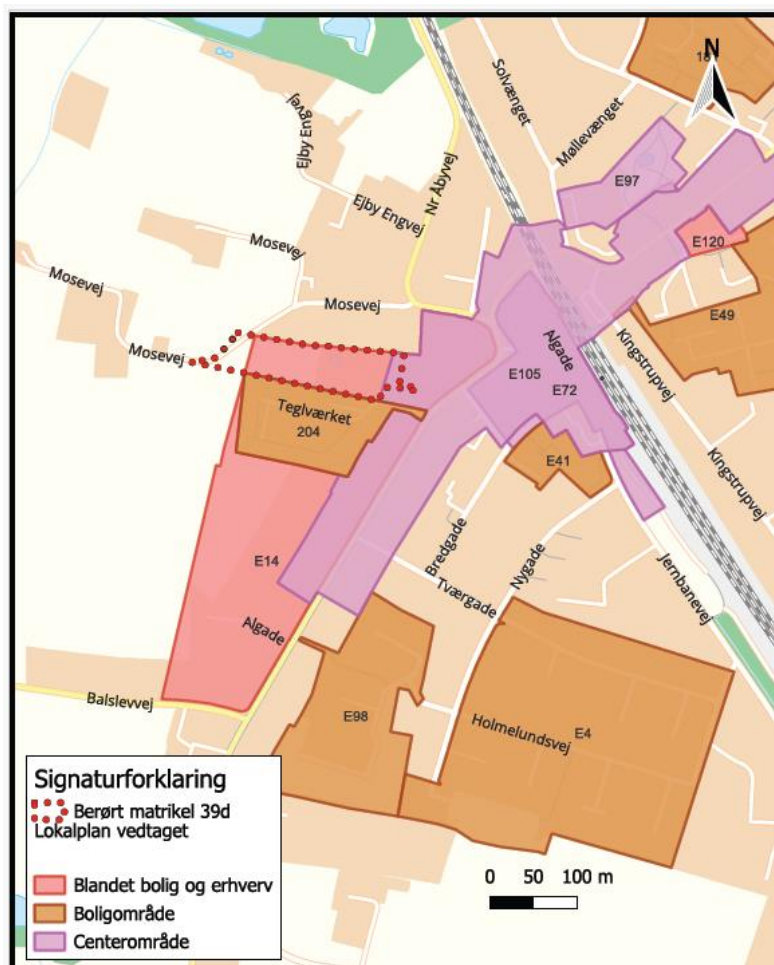
Indledning	4
Lokalplanens baggrund og formål	4
Bestemmelser	5
Vedtagelsespåtegning	5
Redegørelse	6
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	7
Forhold til gældende lokalplaner	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Landsplanlægning	8
Natura 2000-områder	8
Bilag 1 Afgrænsning af berørt matrikel	10
Bilag 2 Ændret afgrænsning af lokalplan E14 - Matrikel 39d udgår	11
Bilag 3 Lokalplan E14 – endelig afgrænsning	12
Bilag 4 Lokalplan 14, Ejby, 1979 med ændringer 1990 og 2021	13

INDLEDNING

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Planområdet omfatter matrikel 39d, Ejby By på Tjørnevænget 8, Ejby, som udtages af Lokalplan E14. I forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2025-37 vedtog kommunalbestyrelsen i juni 2025 at kommuneplanramme E.07.05 til erhverv udtages af kommuneplanen. Matrikel 39d, Tjørnevænget 8, Ejby, overføres til boligramme B.07.10, svarende til faktisk anvendelse til bolig. Dermed kan den berørte matrikel 39d udgå af lokalplan E14, da ejendommen anvendes som bolig, og der ikke drives industrierhverv på ejendommen.

Kommunalbestyrelsen kan i følge Planlovens §33 ophæve dele eller hele lokalplanen, når planlægningen for området ikke længere findes nødvendig eller ikke er tidssvarende. Herefter gælder så alene kommuneplanens rammebestemmelser for området. Kommunalbestyrelsens beslutning om at ophæve en del af eller hele lokalplanen sker på samme måde, som når der udarbejdes en ny lokalplan.



Figur 1 Matrikel 39d, Ejby By, Tjørnevænget 8, Ejby



BESTEMMELSER

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 572 af 29.05.2025 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Formålet med tilvejebringelsen af lokalplan af mindre betydning er at aflyse Lokalplan E14 for matrikel 39d, Ejby By, med adressen Tjørnevænget 8 i Ejby.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

- § 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikel 39d, Ejby By, Ejby
- § 2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone, og fortsætter i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

- § 3.1. Området /matriklen må kun anvendes til bolig

§ 4. Lokalplanens retsvirkninger

- § 4.1. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan E14" EJBYS LOKALPLAN NR. 14 1979" for matrikel 39d, Tjørnevænget 8, Ejby.
- § 4.2. Lokalplan E14-1 bortfalder ved planens vedtagelse og offentliggørelse og klagefristens ophør

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Udarbejdelse af denne lokalplan af mindre betydning - om ændring af afgrænsningen af lokalplan E14, er en del af Middelfart Byråds beslutning om vedtagelse af Kommuneplan 2025-37 den 23. juni 2025.

Planforslaget er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside og plandata.dk 10. september 2025.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør



REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Denne lokalplan af mindre betydning reducerer afgrænsningen af Lokalplan E14 "*EJBY LOKALPLAN NR. 14 1979*". med arealet for matrikel 39d, Tjørnevænget 8, Ejby By, Ejby.

Lokalplanen indeholder en ubetydelig ændring af afgrænsningen af lokalplan E14, der alene vedrører en mindre tilpasning af plangrænsen uden betydning for områdets anvendelse eller bestemmelser i øvrigt.

Formål med Lokalplan E14 var at udlægge et mindre areal til værkstedsområde, give eksisterende virksomheder mulighed for udvidelse samt sikre de tilstødende ejendomme mulighed for blandet bolig og erhverv i form af Centerområde. Formål og principper er uændrede for lokalplan E14.

Der har efter vedtagelse af lokalplan E14 i 1979 ikke været det forventede behov for mere industrierhverv i området, og i 2021 aflyses lokalplanen delvist for matrikel 16ay og del af matr.nr. 16s med vedtagelse af *Lokalplan 204, Boliger på Teglværksgrunden ved Algade i Ejby*.

Matrikel 39d er bolig og har haft eksisterende lovlig anvendelse siden vedtagelse lokalplan E14 i 1979. Det vurderes ikke muligt at etablere industrivirksomhed i dag på matrikel 39d, da der er boliger på tre sider og ny lovgivning med strengere miljøkrav og krav til trafikafvikling til arealet. Det er ejers ønske at ejendommen anvendes til bolig og ikke erhverv.

I forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2025 vedtog kommunalbestyrelsen at kommuneplanramme E.07.05 udtages af kommuneplanen. Matrikel 39d, Tjørnevænget 8, Ejby, overføres i stedet for til boligramme B.07.10, svarende til faktisk anvendelse.

Dermed kan den berørte matrikel 39d udgå af lokalplan E14, da anvendelsen er bolig og der ikke drives industrierhverv på ejendommen. Når lokalplanen aflyses for matrikel 39d, så udgår muligheden for industri i lokalplan E14 for grunden, idet zone III i lokalplanen er udlagt til industri. Erhverv i form af værksteder m.m. er fortsat muligt i den resterende del af lokalplan E14.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde **B.07.10** i Kommuneplan 2025-2037

B.07.10 - Ved Nr. Åbyvej



Området skal anvendes til boligområde, Boligområde med åben/lav og tæt/lav. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet. Den maksimale bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom. Der må højeste være 2 etager og en bygningshøjde på maksimal 8,5 m. For tæt-lave boliger gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 40% af området som helhed. For 'Daginstitutioner' gælder: Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af området som helhed. Maksimalt tilladte miljøklasse er 1.

Hele eller en del af rammeområdet ligger muligvis inden for et område, hvor der kan være risiko for oversvømmelse. Se derfor de generelle rammer for områder med risiko for oversvømmelser og erosion. Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan E14 "EJBY LOKALPLAN NR. 14 1979", vedtaget i 1979. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan E14 "EJBY LOKALPLAN NR. 14 1979" alene for matrikel 39d, Tjørnevænget 8, Ejby. Dele af matrikel 39d er omfattet af Lokalplan E 105 - Benyttelse og beskyttelse af byen med bestemmelser om skiltning m.m. langs Algade.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LANDSPLANLÆGNING

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (119, 22, 163) ligger ca. 4-5 km sydvest for lokalplanområdet ved Gamborg Fjord.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er Kommunens vurdering, at arealet ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Screening for miljøvurdering- afgørelse

Der er foretaget screening af indvirkning på miljøet i forbindelse med ophævelse af dele af lokalplan E14 i henhold til gældende lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter.

Ud fra screeningen er det Middelfart Kommunes vurdering, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for LP Nr. E14-1 – Delvis aflysning af Lokalplan E14 for Tjørnevænget. Kommunen har foretaget screeningen ved afvejning af de hensyn, som fremgår af lovens bilag 3 i forhold til planens mulige væsentlige indvirkninger på miljøet. Der skal desuden være tale om en væsentlig indvirkning, jf. lovens § 8, stk. 2, før det udløser en pligt til miljøvurdering.

Vurderingen baserer sig på

- at lokalplanen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, som ikke forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

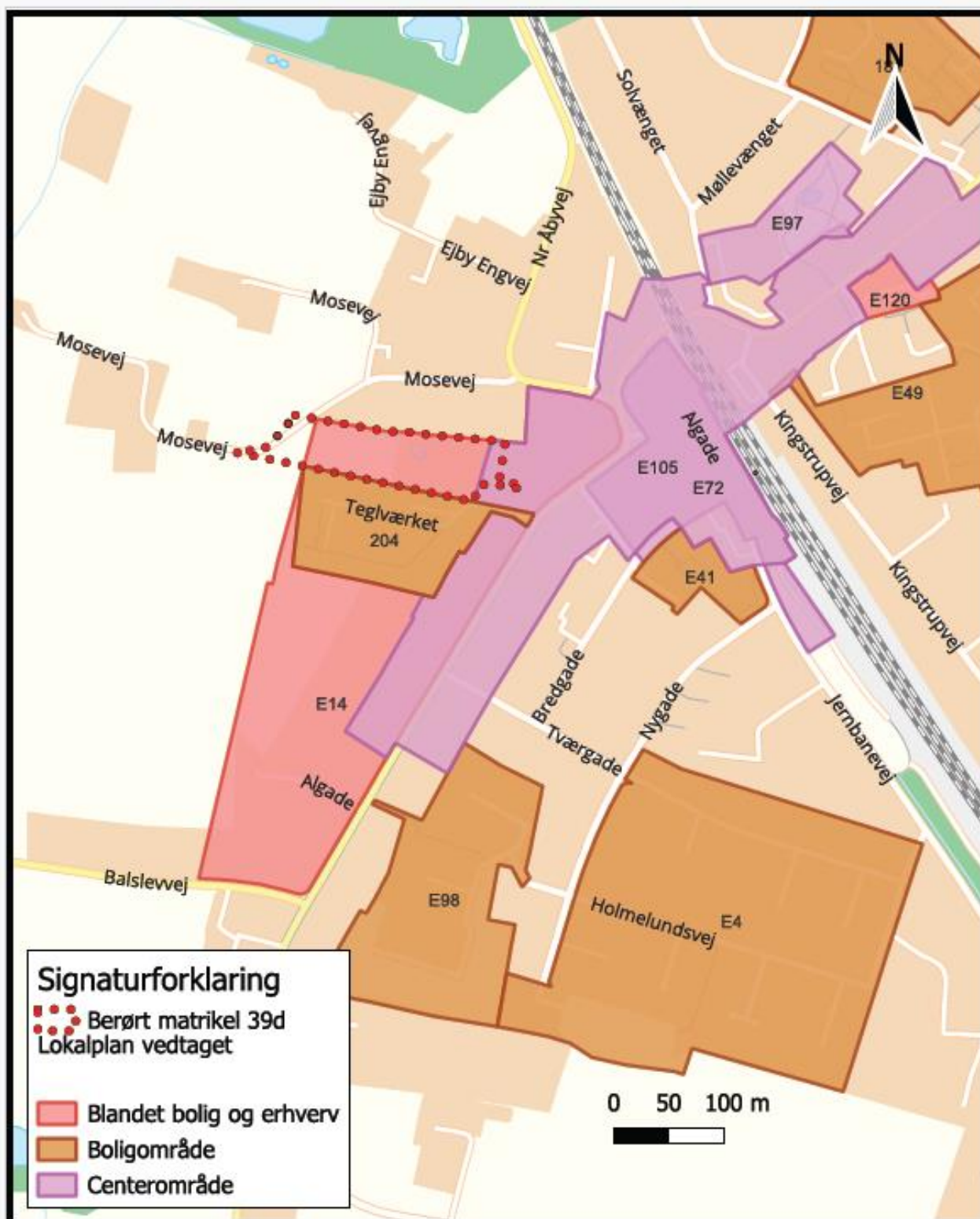


- at lokalplanen er blevet vurderet som at være en lokalplan af mindre betydning. Under lokalplaner af mindre betydning falder bl.a. lokalplaner, som ikke medfører væsentlige ændringer i omgivelserne. Planen sikrer eksisterende forhold. Der sker ingen fysiske ændringer pga. lokalplanen.
- at planen ikke strider mod internationale beskyttelsesinteresser, såsom Natura 2000-planer, Bilag 4-arter eller Vandrammedirektivet.

Klagevejledning

Afgørelsen om ikke at lave miljøvurdering kan påklages. Klagefristen er 4 uger fra den dag afgørelsen er offentligt bekendtgjort. Eventuelle klager skal indgives via klageportalen til Planklagenævnet. Klageportalen tilgås fra enten www.borger.dk eller www.virk.dk. Vejledning om, hvordan man logger på og anvender klageportalen findes på disse hjemmesider. Vejledning om indsendelse af klager til Planklagenævnet kan findes på siden <https://naevneneshus.dk>. For behandling af klager opkræver Planklagenævnet et gebyr, som skal betales i forbindelse med at klagen indgives. Gebyret tilbagebetales, hvis klagen ikke kan behandles eller klager får helt eller delvist medhold i sin klage. Enhver med retlig interesse i sagen er berettiget til at klage.

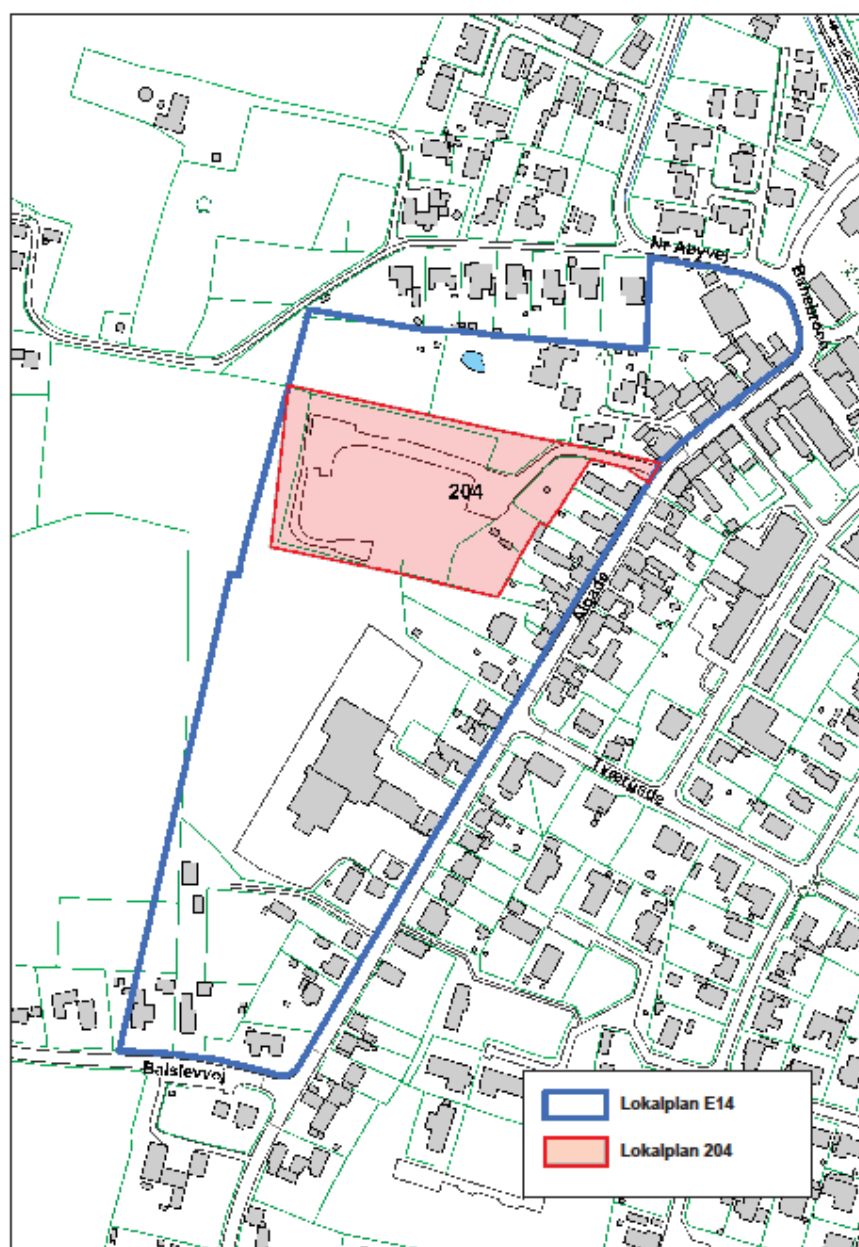
BILAG 2 AFGRÆNSNING AF LOKALPLAN E14 - MATRIKEL 39D UDGÅR AF LOKALPLANEN



BILAG 4 LOKALPLAN 14, EJBY, 1979 MED TIDLIGERE ÆNDRINGER I 1990 OG 2021

Delvis ophævelse af Lokalplan E14

Lokalplan E14 for et område til blandet bolig- og erhverv, værksteder, industri samt centerområde i Ejby By er delvis ophævet af Lokalplan 204

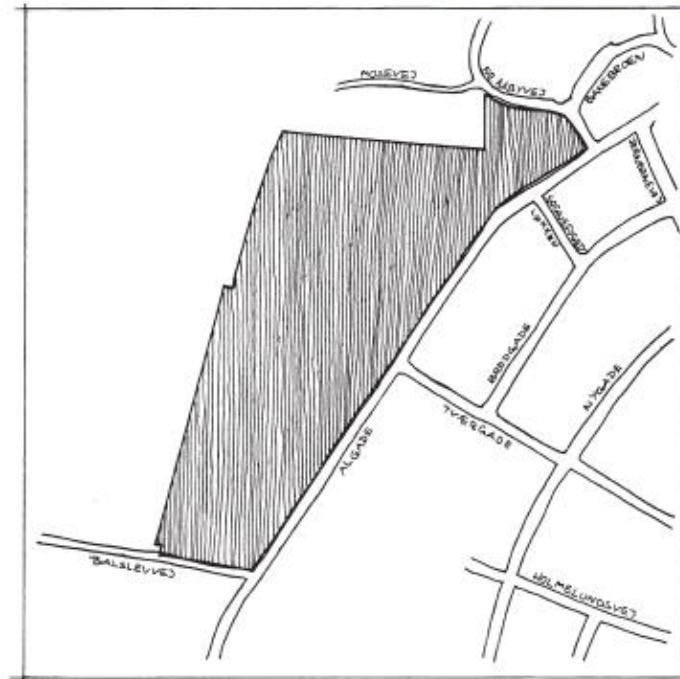


Middelfart Kommune, Plan og Bygningsafdelingen 15 marts 2021.



EJBY KOMMUNE

Lokalplanen er delvis ophævet
SE RETTELSESBLAD



EJBY

LOKALPLAN NR. 14

1979



OMRÅDE TIL BLANDET BOLIG OG ERHVERV,
VÆRKSTEDER, INDUSTRI SAMT CENTEROMRÅDE I

EJBY

LOKALPLAN NR. 14

J.nr. 01.02P16 nr. 14

EJBY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 14

FOR ET OMRÅDE TIL BLANDET BOLIG- OG ERHVERV, VÆRKSTEDER,
INDUSTRI SAMT CENTEROMRÅDE I EJBY BY

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 1 nævnte område.

§ 1.

Lokalplanens formål

1. Formålet med tilvejebringelsen af lokalplanen er, at udlægge et mindre areal til værkstedsområde, give eksisterende virksomheder udvidelsesmulighed samt sikre de tilstødende ejendomme mulighed for blandet bolig og erhverv. (Centerområde).

§ 2.

Område og zonestatus

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nr.: 16^c, 16^m, 16ⁿ, 16^o, 16^p, 16^q, 16^r, 16^s, 16^t, 16^u, 16^v, 16^x, 16^y, 16^z, 16^{aa}, 16^{ab}, 16^{af}, 16^{al}, 16^{ak}, 16^{al}, 16^{am}, 16^{an}, 16^{ao}, 16^{ap}, 16^{as}, 16^{at}, 16^{au}, 16^{av}, 16^{ax}, 16^{ay}, 16^{az}, 16^{ba}, 16^{bb}, 16^{bd}, 39^a, 39^b, 39^c, 39^k, 39^m, 39ⁿ, 39^o, 39^p, 39^f, 39^g, 39^t, 39^u, 39^{af} og 39^{ap} alle af Ejby by og sogn samt del af matr. nr. 16^b, 16^d, 16^e, 16^{af} og 39^d alle af Ejby by og sogn samt alle parceller, der efter 1. oktober 1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
2. Området er beliggende i byzone.

§ 3.

Områdets anvendelse

Området opdeles i:

- Zone I : bl. bolig- og erhvervsområde.
Zone II : værkstedsområde.
Zone III : industriområde.
Zone IV : centerområde.

ZONE I OG ZONE IV:

1. Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende: Butikker, kontorer, klinikker, offentlige formål, mindre værkstedsvirksomhed samt lignende formål, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området.

ZONE II:

2. Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: Lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed.
Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

ZONE III:

3. Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Industri- og større værkstedsvirksomhed samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.
Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jfr. miljøbeskyttelseslovens kapitel 9, herunder virksomhed som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

FÆLLES FOR ZONE II OG ZONE III:

4. Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området. Der må dog ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.
5. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

§ 4.

Udstykninger

1. Eventuel udstykning af grunde i zone II må ikke ske med en størrelse, der er mindre end 1500 m² eller større end 4000 m² (eksklusive eksisterende og udlagt vejareal) eller med en mindre bredde end 35 m.
Dog må den på vedhæftede kortbilag med "kryds" viste grund udstykkes i en størrelse på ca. 8000 m².

§ 5.

Vej- og stiforhold

1. Vejen A - B, der afsluttes med vendeplads, udlægges i en bredde på 10 m.
2. Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje fastsat byggelinier langs landevej 617, Ejbyvejen.
Der kan ikke forventes meddelt tilladelse til yderligere vejadgang til landevejen end den i lokalplanen forudsatte vej A - B.
3. Langs områdets vestgrænse er tinglyst byggelinier til forlægning af landevej 617, Ejbyvejen.

§ 6.

Bebyggelsens omfang og placering

ZONE I og ZONE II:

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
2. Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

ZONE III:

3. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 40% af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.



ZONE IV:

4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 75.
5. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 1/2 etage.

FÆLLES FOR ZONE I, ZONE II OG ZONE III:

6. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over den for grunden fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 7.

Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse.
2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
3. Til udvendige bygningssider samt tagplader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 8.

Ubebyggede arealer

1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, der kan godkendes af kommunalbestyrelsen.
2. Oplagring må uden for bygninger kun finde sted i dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer.
3. Det på vedhæftede kortbilag viste beplantningsbælte udlægges i en bredde på 5 m.
4. Beplantningen skal være af høj og stedsegrøn karakter.

§ 9.

Vedtagelsespåtegning

1. Således vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse, den 2. oktober 1978.

p.k.v.

Karl-Aage Nielsen
viceborgmesterJørgen Knudsen
kommuneingeniør

2. I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ejby kommunalbestyrelse, den 3. december 1979.

p.k.v.

Karl-Aage Nielsen
borgmesterJørgen Knudsen
kommuneingeniør

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

Dato: 17. juli 1980.

4. Tinglysning: 24. september 1980.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

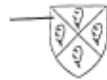
1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanloven § 31 kun udstykkes, bebygges eller ellers anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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. Området er beliggende i byzone.



EJBY KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

Erhvervsrådet
Algade 6
5592 Ejby

Rådhuset, 5592 Ejby, Tlf. 64461370
Telefax: 64462224
Anlægsvej
Lokal:
Åbningstid: 10.00-12.30
Torsdag til 15.00-16.30. Fredag 10.00-12.00
Telefonkaption:
Mandag-omdag 8.00-16.00
Torsdag 8.00-17.00. Fredag 8.00-12.30
Middagslukning mandag-torsdag 12.30-13.30
Giro: 9043535.

dato	jnr.	skrevet af	Deres j.nr.
31. jan. 1990	01.02.05P16	ES/SH	

Vedrørende tilladeligt bebygget areal som procent af grundarealet samt tilladeligt bygningsrumfang i m³ pr. m² grundareal for erhvervsområder.

Ved skrivelse af 15. november 1989, anbefaler Erhvervsrådet blandt andet, at samtlige erhvervsområder i Ejby Kommune har en konkurrencedygtig bebyggelsesprocent.

Kommunalbestyrelsen har i møde den 25. januar 1990, fastlagt følgende rammebestemmelser for lokalplaner ved en kommende revision af Kommuneplan 84 eller ved udarbejdelse af tillæg til samme plan:

1. Fritliggende erhvervsområder:
Bebygget areal som procent af grundarealet: 50%
Bygningsrumfang i m³ pr. m² grundareal: 3 m³.
2. Øvrige erhvervsområder, incl. enkeltvirksomheder:
Bebygget areal som procent af grundarealet: 40%
Bygningsrumfang i m³ pr. m² grundareal: 2,5 m³

I samme møde besluttede kommunalbestyrelsen, at ovennævnte rammebestemmelser danner grundlag ved behandling af dispensationsansøgninger i konkrete sager, hvor der er udarbejdet lokalplan, idet det ikke er hensigten, at udarbejde nye lokalplaner hvor der er en gældende lokalplan.

./.. Fortegnelse over lokalplaner for erhvervsområder med eksisterende bestemmelser og de nu vedtagne rammebestemmelser påført vedlægges.

Med venlig hilsen

Jørgen Knudsen
Jørgen Knudsen
kommuningeniør

Erik Sørensen
Erik Sørensen
rådmand



DATO: 29. august 2025 JOURNAL NR.: 2025-011964-1 Lokalplan E14-1 - Delvis aflysning af Lokalplan E14 for Tjørnevænget 8, matrikel nr. 39d, Ejby By, Ejby	Screening iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).
	Planen er omfattet af lovens § 8 stk. 2

Formålet med tilvejebringelsen af denne lokalplan af mindre betydning er at aflyse Lokalplan E14 alene for matrikel 39d, Ejby By, med adressen Tjørnevænget 8 i Ejby.

I forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2025-37 vedtog Byrådet i juni 2025 at kommuneplanramme E.07.05 til erhverv udtages af kommuneplanen. Matrikel nr. 39d, Ejby By, Ejby, Tjørnevænget 8, overføres til boligramme B.07.10, svarende til faktisk anvendelse til bolig. Dermed kan den berørte matrikel udgå af lokalplan E14, da der er bolig, og der ikke drives industrierhverv på ejendommen. Der sker ingen fysiske ændringer pga. lokalplanen.

Lokalplanområdet ligger i byzone og fortsætter med at være byzone.

SCREENING iht. LOV OM MILJØVURDERING	Ja	Nej	Mindre	Større	Ved ikke	Forklaring	ikke relevant	Bemærkninger
Planens karakteristika								
omfang af afledte projekter/ aktiviteter			x			Hvad åbner planen mulighed for		Sikring af eksisterende forhold som boligområde
Omfang af trafikmængde, ændret trafikmønster		x						
VVM-pligtige anlæg muliggøres i planen?		x						
Indflydelse på andre planer		x				F.eks. indenfor planloven, miljøloven mv.		
Relevans for fremme af bæredygtighed		x				F.eks. Agenda 21		
Miljøproblemer af relevans for planen		x				F.eks. kendt forurening		
Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning		x				F.eks. affaldshåndtering, spildevand		

Kendetegn ved indvirkningen og det område, der kan blive berørt								
	Ja	Nej	Mindre	Større	Ved ikke	Forklaring	ikke relevant	Bemærkninger
Overskridelse af miljøkvalitetsnormer		x				F.eks. miljømålsætninger		
Overskridelse af miljøgrænseværdier		x				F.eks. lovbundne eller vejledende		
Geografisk udstrækning			x					
Størrelse af befolkning, som kan blive berørt			x			Beboelsesejendomme i området		
Risikovurdering (fare for mennesker og miljø)			x			F.eks. risikovirksomheder		Der er ingen særlig risiko
Risiko for klimaændringer sandsynlighed, varighed, hyppighed, reversibilitet			x			F.eks. placering i risikoområder		I mindre dele af området kan der være risiko for oversvømmelse.
Kumulativ karakter		x						
Grænseoverskridende karakter (nationsgrænse)		x				Miljøministeriet skal kontaktes hvis ja		
Sårbarhed / kvalitativ værdi		x				F.eks. særlige naturtræk eller kulturarv		
Beskyttet område, nationalt el. internationalt		x				F.eks. habitat-, ramsar-, fuglebeskyttelsesområde, EU, regionplan		Der er ikke beskyttet natur i lokalplanområdet. Næste Natura 2000-område Lillebælt ligger i en afstand af mere end 4 km.

SANDSYNLIG VÆSENTLIG INDVIRKNING	Hvilken	positiv	negativ	væsentlig	ikke væsentlig	ikke relevant	Bemærkninger
Biologisk mangfoldighed							
Søer, åer, kyst, hede, skov (f.eks. § 3)					x		
Skovrejsning /- nedlæggelse						x	
Grønne strukturer					x		
SANDSYNLIG VÆSENTLIG INDVIRKNING	Hvilken	positiv	negativ	væsentlig	ikke væsentlig	ikke relevant	Bemærkninger
Fauna og Flora							
Biotoper					x		
Spredningskorridorer	F.eks. økologiske forbindelser				x		
Bilag IV arter					x		Der sker ingen forandringer af eksisterende forhold
SANDSYNLIG VÆSENTLIG INDVIRKNING	Hvilken	positiv	negativ	væsentlig	ikke væsentlig	ikke relevant	Bemærkninger
Jordbund							
Jordbundsforhold /geologisk særpræg						x	
Jordforurening						x	
SANDSYNLIG VÆSENTLIG INDVIRKNING	Hvilken	positiv	negativ	væsentlig	ikke væsentlig	ikke relevant	Bemærkninger
Vand							
Grundvandsinteresser /grundvandsstand					x		OSD, men er ikke væsentligt ved eksisterende boligbebyggelse
Udledning til søer, åer / overfladevand					x		
Kloakering, håndtering af spildevand					x		
Drikkevandsboringer inden for 300 m; OSD-områder						x	
SANDSYNLIG VÆSENTLIG INDVIRKNING	Hvilken	positiv	negativ	væsentlig	ikke væsentlig	ikke relevant	Bemærkninger
Luft							

Emissioner (partikler, luftarter) / trafikos					x		
Lugt					x		
SANDSYNLIG VÆSENTLIG INDVIRKNING	Hvilken	positiv	negativ	væsentlig	ikke væsentlig	ikke relevant	Bemærkninger
Klima							
Energiforbrug/ afgivelse					x		
Vandstandsændringer - tjek Blue Spot kortlægning (f.eks. lavbundsområder)							I mindre dele af området kan der være risiko for oversvømmelse.
Vindforhold (f.eks. turbulens ved høje bygninger)						x	
Tilpasning	Eksempelvis permeabel belægning, belægningssten som leder vandet væk fra vej, LAR-løsninger etc.				x		
SANDSYNLIG VÆSENTLIG INDVIRKNING	Hvilken	positiv	negativ	væsentlig	ikke væsentlig	ikke relevant	Bemærkninger
Befolkning (levevilkår generelt)							
Trafikal tilgængelighed	Eksempelvis trafikbelastning, fremkommelighed, mobilitet etc.				x		
Svage grupper (ældre, handicap m.fl.)					x		
Adgang til uddannelse og arbejde					x		
Boligforhold					x		
SANDSYNLIG VÆSENTLIG INDVIRKNING	Hvilken	positiv	negativ	væsentlig	ikke væsentlig	ikke relevant	Bemærkninger
Menneskers sundhed (individet)							
Støj, vibrationer, lysgener, trafikos, blink, skyggeforhold					x		
Trafiksikkerhed					x		
Fare ved brand, eksplosion, giftudslip, mv.					x		
Recreation/ friluftsliv/ grønne områder					x		
Tryghed, sikkerhed					x		
SANDSYNLIG VÆSENTLIG INDVIRKNING	Hvilken	positiv	negativ	væsentlig	ikke væsentlig	ikke relevant	Bemærkninger
Materielle goder							

Adgang til service		x					
Udviklingsvilkår /-muligheder (f.eks. landområder)					x		
Attraktive omgivelser /livskvalitet /visuel værdi					x		
Affaldsmængder /håndtering (genbrugsstationer)					x		
SANDSYNLIG VÆSENTLIG INDVIRKNING	Hvilken	positiv	negativ	væsentlig	ikke væsentlig	ikke relevant	Bemærkninger
Landskab							
Landskabsværdi /særlige landskabstræk					x		
Beskyttelsesområder national/ international						x	
Fredninger						x	
Strand-, sø-, skovbyggelinjer						x	
SANDSYNLIG VÆSENTLIG INDVIRKNING	Hvilken	positiv	negativ	væsentlig	ikke væsentlig	ikke relevant	Bemærkninger
Kulturarv							
Kirker og deres omgivelser						x	
Bygningskulturel arv / bymiljø					x		
Fortidsminder, gravhøje, diger mv.						x	
Arkæologisk arv						x	
Almen bevaringsinteresse (f.eks. lokalt)					x		
Sammenfatning							
Skal planen miljøvurderes?	Ja	Nej	Ud fra ovenstående screening er det Middelfart Kommunes vurdering, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for LP Nr. E14-1 – Delvis aflysning af Lokalplan E14 for Tjørnevænget. Kommunen har foretaget screeningen ved afvejning af de hensyn, som fremgår af lovens bilag 3 i forhold til planens mulige væsentlige indvirkninger på miljøet. Der skal desuden være tale om en væsentlig indvirkning, jf. lovens § 8, stk. 2, før det udløser en pligt til miljøvurdering.				
		x					
			Vurderingen baserer sig på - at lokalplanen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, som ikke forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet. - at lokalplanen er blevet vurderet som at være en lokalplan af mindre betydning. Under lokalplaner af mindre betydning falder bl.a. lokalplaner, som ikke medfører væsentlige ændringer i omgivelserne. Planen sikrer eksisterende forhold. Der sker ingen fysiske ændringer pga. lokalplanen. - at planen ikke strider mod internationale beskyttelsesinteresser, såsom Natura 2000-planer, Bilag 4-arter eller Vandrammedirektivet.				