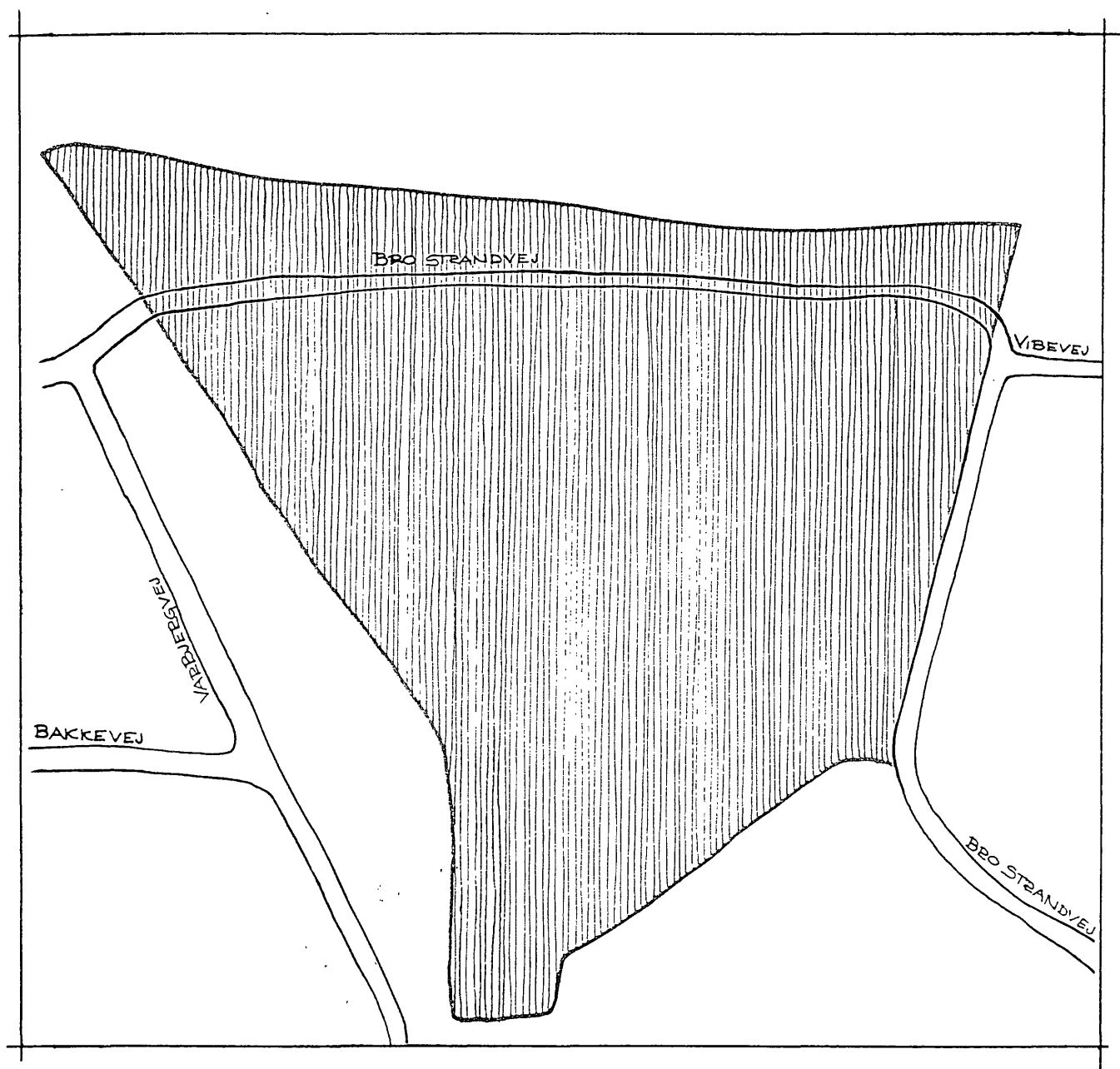




EJBY KOMMUNE



»BRO STRAND« – BAARING VIG

LOKALPLAN NR. 16

1981

REV. FEBRUAR 1993

Lokalplan nr. 16 "Bro Strand" - Baaring Vig

Nærværende lokalplan nr. 16 er ændret den 18. februar 1993

Om ændringen

Lokalplan nr. 16 blev endeligt vedtaget den 10. september 1981. Området omfattet af lokalplan nr. 16 er medtaget i Kommuneplan 84 og benævnt L.6.3..

Lokalplanens § 8 omhandler bl.a. bestemmelser om højden af hegn indenfor området. Grundejer- og lejerforeningen Varbjerg Strand har anmodet om at få ændret den tilladelige hegnshøjde og tilføjet at bestemmelserne om hegn også gælder skel mod friarealer, samt at få præciseret overskriften.

Lokalplanens retsvirkninger.

Ifølge planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i en lokalplan. Denne bestemmelse fastslår, at en lokalplan er bindende for de ejendomme, der foreligger inden for planens område.

Lokalplanens retsvirkninger indtræder ved planens offentliggørelse.

Forhold etableret før lokalplanen

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsættes som hidtil. En lokalplan medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt, bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Forhold etableret efter lokalplanen

Et byggeri eller ændret anvendelse af en ejendom, der etableres efter at lokalplanens retsvirkninger er indtrådt skal være i overensstemmelse med planen. Efter § 18 regulerer planen kun fremtidige dispositioner, derimod kan der *ikke* i en lokalplan påbydes nogen handlepligt, f.eks. til at gennemføre et i lokalplanen omhandlet byggeri.

Oplysninger om fristen for fremsættelse af ændringsforslag:

Offentliggørelsen af dette ændringsforslag til lokalplan nr. 16 er sket den 11. november 1992 via annonce i Torsdagsavisen.

Samtidig med offentliggørelsen af forslaget har kommunalbestyrelsen givet skriftlig underretning herom til:

1. ejerne af ejendomme, der er omfattet af planen, og lejerne i og brugerne af disse ejendomme,

2. ejerne af ejendomme uden for planens gyldighedsområder og lejerne i og brugerne af sådanne ejendomme i den udstrækning, hvor planen efter kommunalbestyrelsens skøn har væsentlig betydning for dem,
3. de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive holdt underrettet om forslaget til lokalplaner,
4. Miljøministeriet (Planstyrelsen) samt de statslige myndigheder, for hvem planen har særlig interesse.

Ved offentliggørelsen den 11. november 1992 har borgerne 8 uger til at komme med indsigelser eller eventuelt selv lave andet forslag. Fristen udløber altså den 6. januar 1993.

Når fristen på de 8 uger er gået, skal kommunalbestyrelsen igen behandle forslaget til lokalplanen. Borgernes eventuelle indsigelser og/eller ændringsforslag bliver taget med i denne behandling. Er der ikke indkommet indsigelser, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt.

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser og/eller ændringsforslag, kan vedtagelsen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Endelig vedtagelse.

Ved den endelige vedtagelse af ændringsforslaget til lokalplanen kan kommunalbestyrelsen foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, som følge af fremkomne indsigelser eller ændringsforslag.

Hvis en ændring efter kommunalbestyrelsens skøn på væsentlig måde vil berøre andre end dem, der ved indsigelse eller ændringsforslag har foranlediget ændringen foretaget, kan kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen ikke ske, før de pågældende er underrettet om ændringen og har fået lejlighed til at fremsætte bemærkninger til spørgsmålet inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist.

Hvis afvigelserne er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt forslag, kan kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen ikke ske, før det ændrede forslag har været offentliggjort nå ny.

Umiddelbart efter den endelige vedtagelse af ændringsforslaget til lokalplanen foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse herom.

EJBY KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 16
FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE VED BRO STRAND

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 tilvejebringelse af lokalplanen er at legalisere et ældre eksisterende sommerhusområde på lejede grunde samt at udlægge Bro Strandvej som opholds- og legeareal i henhold til færdselslovens § 40.

§ 2.

Område og zonestatus

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nr.: 5^f, 5^g, 5^m og 5ⁿ alle af Bro by, Brenderup, samt del af matr. nr. 1ⁱ af Varbjerg, Brenderup, samt del af ikke matrikuleret strandareal (Bro Strandvej), samt alle parceller, der efter 01.05.1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
2. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på vedhæftede kortbilag, med prik-streglinie, afgrænsede område fra landzone til sommerhusområde.

§ 3.

Områdets anvendelse

Området inddeles i:

Område I: Sommerhusområde

Område II: Offentligt friareal

Område I:

1. Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, d.v.s. bebyggelse, der kun må beboes i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, week-ends og lignende, dog må der på matr. nr. 5ⁿ, Bro by, Brenderup, opføres en helårsbolig.
2. Indenfor området må ikke opføres og indrettes bebyggelse til butikker, kiosker og lignende, dog må på matr. nr. 5^m, Bro by, Brenderup, indrettes købmandsforretning med tilhørende helårsbeboelse. Se dog nedenstående punkt 3.
3. Indenfor det på vedhæftede kort, med krydsskravering, viste område må indrettes kiosk/restaurant/traktørsted ("Varbjergus").
4. På hver lod må kun opføres en enkelt sommerhusbeboelse med de til sådan sommerhusbeboelse sædvanligt hørende udhuse og garager. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der på hver parcel, ud over den nævnte beboelse, opføres en gæstehytte eller lignende, når den ikke har mere end 10 m² bebygget areal, og når den ikke indeholder køkkenfaciliteter eller lignende og ikke gøres til genstand for særskilt udleje.

Område II:

5. Området må kun anvendes til offentligt friareal.
Der må indenfor området kun opføres bebyggelse, der er orienteret mod områdets anvendelse som offentligt friareal, såsom toiletbygning.
6. Der må ikke under nogen form foretages parkering af motorkøretøjer uden for de markerede parkeringsbåse.

Fælles for område I og område II:

7. Der må ikke indenfor områderne parkeres eller placeres campingvogne ud over et 1/2 døgn.
8. Indenfor områderne kan opføres transformerstation til kvarterets forsyning, når den ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2 m over terræn, og når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4.

Udstykninger

1. Udstykning indenfor område I må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag viste retningsgivende udstykningsplan.
2. Der må ikke foretages yderligere udstykning indenfor område II.

§ 5.

Vej- og stiforhold

1. De på vedhæftede kortbilag viste eksisterende veje Åvej, Hyttevej, Agervænget og Solvej (m/hjørneafskæringer) og stier skal bevares i nuværende bredde indtil eventuel udstykning foretages (se § 4, stk. 1).
2. Bro Strandvej omlægges til "§ 40-vej" med max. 15 km/timen = "opholds- og legeareal".
3. På hver grund skal indrettes parkeringsplads til 2 biler.
4. I forbindelse med de i § 3, stk. 2 og stk. 3 nævnte butikker og traktørsted skal på egen grund anlægges parkeringspladser.
5. De på vedhæftede kortbilag på matr. nr. 5^f, Bro by, Brenderup, angivne veje, der ikke indgår i det under § 5, stk. 1 angivne vejssystem, slettes når der er skaffet anden adgang i overensstemmelse med den på kortbilaget angivne udstykningsplan.

§ 6.

Bebyggelsens omfang og placering

Område I:

1. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte lod (parcel) ikke overstige 12 1/2.
Dog må bebyggelsesprocenten for ejendommen, matr. nr. 5^m, Bro by, Brenderup, være 50 og ved Varbjergus 40.
2. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med eventuel udnyttelig tagetage.
3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,0 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
4. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3 m målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facade og tagflade.
Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 55°.

5. Ny bebyggelse skal holdes i en afstand på 8 m til vejmidte og 5 m til skel eller lodgrænse. (Garagebygninger kan placeres 2,5 m fra skel eller lodgrænse). Kommunalbestyrelsen kan dog i givne situationer meddele dispensation.

Område II:

6. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4,0 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 2,5 m målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facade og tagplan.

§ 7.

Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
2. Som tagmateriale må kun anvendes teglsten, eternit, tagpap eller andet materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende.
3. Til udvendige bygningssider iøvrigt må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
4. Med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, herunder tage, som ønskes malet, kun fremtræde i jordfarverne: (Okker, terra di sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop, italienskrødt) eller hvidt, sort eller ved de nævnte farvers blanding.
Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

§ 8.

~~Udbygningsreglementet~~

- ~~1. Det med priksignatur på vedhæftede kortbilag indenfor område I viste areal må ikke udnyttes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for bebyggelsen.~~
- ~~2. Hegn må i både naboejer og vej ejer kun etableres som levende hegn, rafshegn eller lignende max. højde 1,5 m.~~
- ~~3. Der må iøvrigt ikke etableres beplantning indenfor området som helhed, som vil medføre genovirkninger med omgivelserne.~~

§ 9.

Spor- og ledningsanlæg

1. Nye el-ledninger, herunder til (eventuel) vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

§ 10.

Grundejerforening

1. Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere/lejere af grunde indenfor lokalplanens område I.
2. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når kommunalbestyrelsen kræver det.

3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af det i § 8, stk. 1 nævnte fællesareal samt de i § 5, stk. 1 nævnte veje og stier.
4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 11.

Servitutter

1. Den under 9. marts 1967 tinglyste servitut på matr. nr. 5^f, Bro by, Brenderup sogn, vedrørende sommerhusområde ophæves.
2. Den under 16. juni 1919 tinglyste vejdekларation på matr. nr. 5^f, Bro by, Brenderup sogn, ophæves.
(Pr. 1. juli 1980 er servitутten lyst på ejendommene matr. nr. 5^f og 5^m af Bro by, Brenderup).

§ 12. x)

Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold søværts strandbyggelinien, og indenfor områder omfattet af åbeskyttelsesbestemmelserne, før der er opnået dispensation hertil fra Fredningsnævnet i henhold til lov om naturfredning.
2. Fredningsstyrelsen har pr. 26. august 1981 meddelt nedsættelse af åbeskyttelseslinien langs Storeåen til en afstand af 10 m fra åkanten.

x) "Lov om naturfredning":

§ 46. På strandbreder og andre kyststrækninger, hvor der ikke findes sammenhængende grønsvær eller anden sammenhængende landvegetation, og på arealer, der ligger indenfor en afstand af 100 m fra, hvor denne vegetation begynder, må der ikke:

- 1) placeres bygninger, skure, campingvogne og lignende, opstilles master, foretages ændringer i terrænet eller henlægges affald og lignende,
- 2) foretages beplantning eller hegning, bortset fra hegning på land- og skovbrugsejendomme,
- 3) foretages udstykning, hvorved der fastlægges skel.

§ 47 a. Indenfor en afstand af 150 m fra søer med en vandflade på mindst 3 ha og offentlige vandløb med bundbredde efter vandløbsregulativet på mindst 2 m må der ikke uden Fredningsnævnets tilladelse placeres bygninger, skure, campingvogne og lignende, opstilles master, foretages beplantninger og ændringer i terrænet eller henlægges affald.

§ 13.

Vedtagelsespåtegning

1. Således vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse, den 1. december 1980.

p.k.v.

Karl-Aage Nielsen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

2. I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Ejby kommunalbestyrelse, den 3. august 1981.

p.k.v.

Karl-Aage Nielsen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.
Dato: 10. september 1981.
4. Tinglysning: 11. december 1981.

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 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 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. Lokalplanforslaget indeholder i § 2, stk. 2 bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til sommerhusområde. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

§ 8

Ubebyggede arealer, hegn og beplantning.

1. Det med priksignatur på vedhæftede kortbilag indenfor område I viste areal må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for bebyggelsen.
2. Hegn må i både naboskel og vejskel og skel til friarealer kun etableres som levende hegn, raftehegn og lignende - max. højde 1,8 m.
3. Der må iøvrigt ikke etableres beplantning indenfor området som helhed, som vil medføre genevirkninger mod omgivelserne.

Således vedtaget af Udvalget for teknik og miljø den 3. august 1992.

p.u.v.

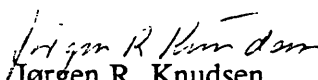
Gunner Lorentsen
formand


Jørgen R. Knudsen
kommuneingeniør

I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående ændring af lokalplan nr. 16 endeligt.

Ejby kommunalbestyrelse, den 18. februar 1993

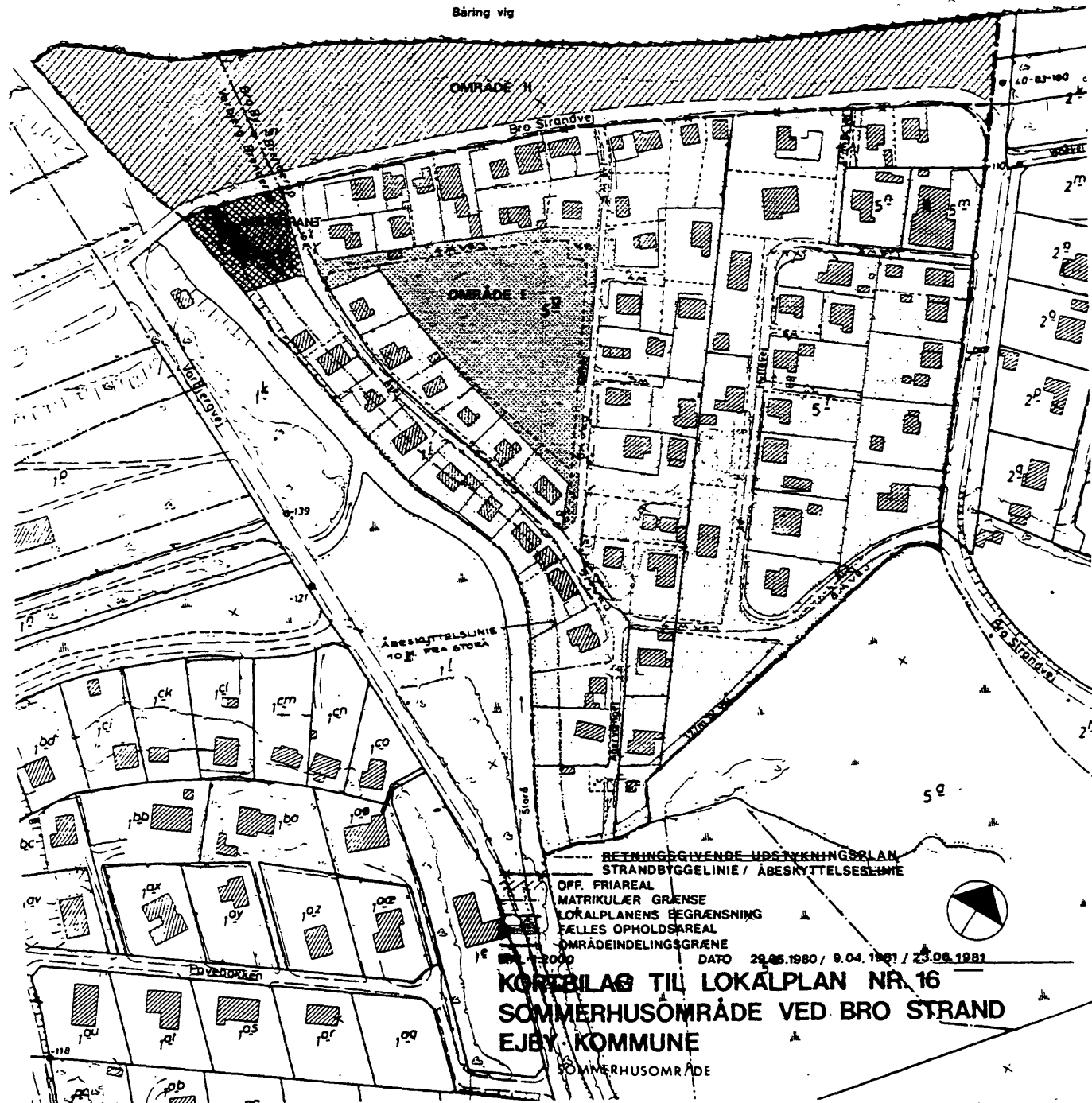

p.k.v.
Ove Andersen
borgmester


Jørgen R. Knudsen
kommuneingeniør

Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne ændring af lokalplan nr. 16.

Dato:

Tinglysning:



RETNINGSGIVENDE UDSTYKNINGSPLAN
STRANDBYGGELINIE / ÅBESKJTELSESLINIE

OFF. FRIAREAL
MATRIKULÆR GRÆNSE
LOKALPLANENS BEGRÆNSNING
FÆLLES OPHOLDSAREAL
OMRÅDEINDELINGSGRÆNE

DATO 29.05.1980 / 9.04.1981 / 23.06.1981

KORTBILAG TIL LOKALPLAN NR. 16
SOMMERHUSOMRÅDE VED BRO STRAND
EJBY KOMMUNE

SOMMERHUSOMRÅDE