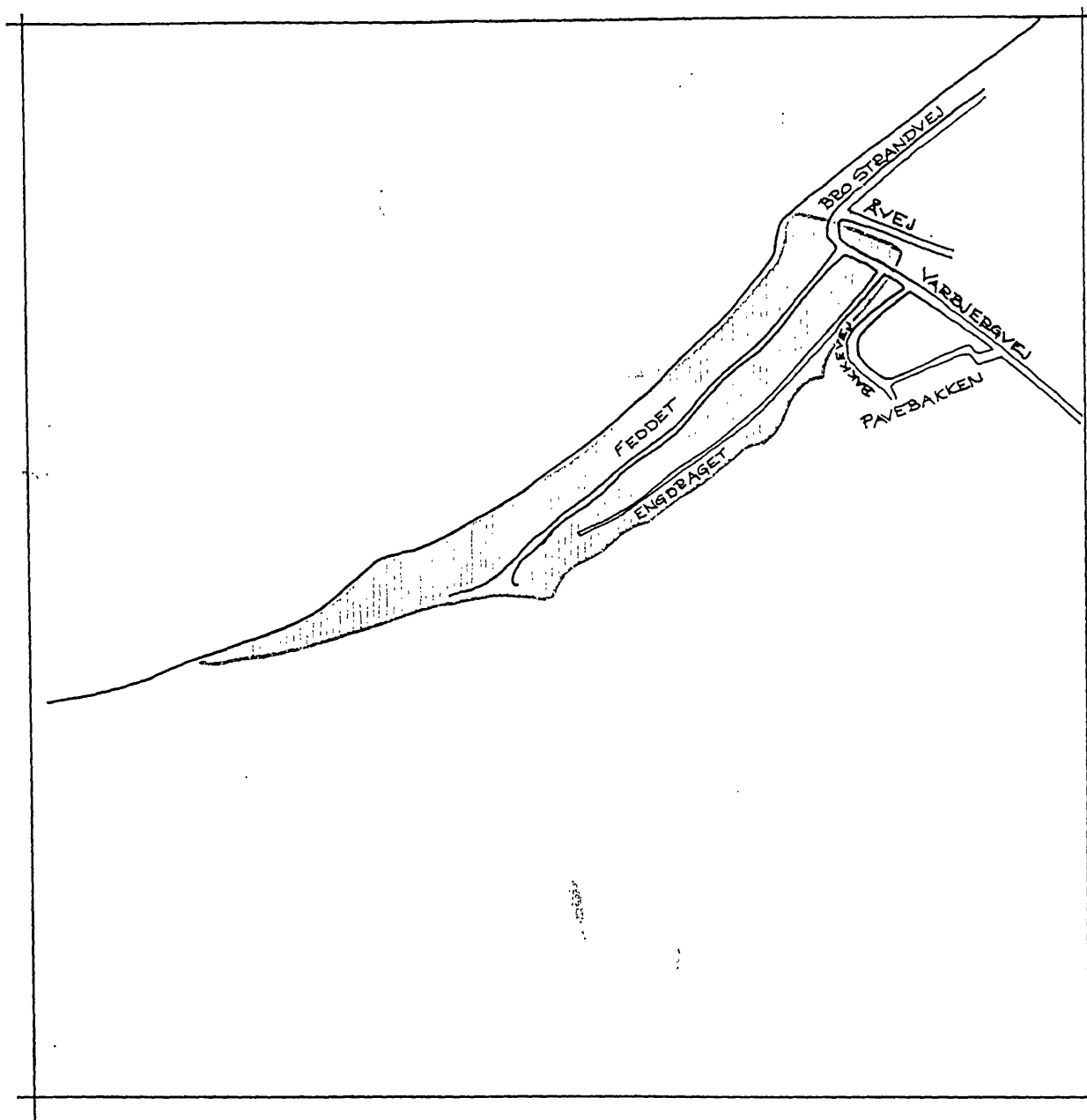




EJBY KOMMUNE



»FEDDET« – BAARING VIG

LOKALPLAN NR. 25

1981

SOMMERHUSOMRÅDE/OFFENTLIGT FRIAREAL PÅ

FEDDET

EJBY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 25

EJBY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 25

FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE/OFFENTLIGT FRIAREAL PÅ FEDDET

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, at sikre et ældre eksisterende sommerhusområde på ejede grunde samt udlægge Feddet iøvrigt til offentligt friareal med mindre lystbådehavn. Lokalplanen har iøvrigt til formål at udlægge vejen Feddet som opholds- og legeareal og Varbjergvej som stillevej i henhold til færdselslovens § 40.

§ 2.

Område og zonestatus

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nr.: 1g, 1h, 1k, 1n, 1o, 1p, 1q, 1ca, 1cb, 1cc, 1cd, 1be, 1bf, 1bg, 1bh, 1bi, 1bk, 1bl, 1bm, 1bn, 1bo, 1bp, 1bq, 1br, 1bs, 1bt, 1bu, 1bv, 1bx, 1by, 1bz, 1bæ og 1bø alle af Varbjerg, Brenderup samt del af matr. nr. 1i af Varbjerg, Brenderup samt alle parceller, der efter 1. juli 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

1. Området inddeles i:
Område I : sommerhuse på egen grund.
Område II : sommerhuse på lejet grund.
Område III : offentligt friareal med lystbådehavn.
2. Områderne I og II må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, det vil sige bebyggelse der kun må beboes i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende.
3. Indenfor områderne I og II må ikke opføres og indrettes bebyggelse til butikker, kiosker eller lignende.
4. På hver selvstændig matrikuleret ejendom indenfor område I samt på hver selvstændig lod indenfor område II 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 udover 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.

5. Område III må kun anvendes til offentligt friareal.
Der må indenfor området ikke foretages udvidelse af den eksisterende lystbådehavn.
Der må iøvrigt indenfor området kun opføres bebyggelse, der er orienteret mod områdets anvendelse som offentligt friareal, såsom toiletbygninger, kiosker, læskure eller lignende.
6. Der må ikke indenfor området som helhed parkeres eller placeres campingvogne ud over 1/2 døgn.
7. Indenfor området 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.
8. På matr. nr. 1P og 1Q Varbjerg, Brenderup må placeres feriekoloni eller sommerpensionat.

§ 4.

Udstykninger

1. Område I og område III:
Yderligere udstykning må ikke foretages.
2. Område II:
Der må ikke foretages udstykning indenfor området.

§ 5.

Vej- og stiforhold

1. Den på vedhæftede kortbilag indenfor området viste eksisterende vej - "Engdraget" - skal bevares i nuværende bredde.
2. På hver selvstændig matrikuleret ejendom i område I samt på hver enkelt lod i område II skal indrettes parkeringsplads til 2 biler.
3. Varbjergvej omlægges til "§ 40-vej", - 30 km/timen = "Stillevej".
Vejen Feddet omlægges til "§ 40-vej", - 15 km/timen = opholds- og legeareal.
4. Indenfor område II har de nordlige lodder færdselsret over de sydlige lodder, - og de sydlige lodder har adgang til fællesarealet over de nordlige lodder ad de af lejerforeningen accepterede veje og stier.

§ 6.

Bebyggelsens omfang og placering

1. Område I og II:
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom eller lod må ikke overstige 12 1/2.
Bygninger må i område I ikke opføres med mere end én etage med eventuelt udnyttelig tagetage. I område II må bygninger ikke opføres med mere end én etage uden udnyttelig tagetage.
Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må indenfor område I gives en højde, der overstiger 6 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet, og indenfor område II 4 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
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°.

Den i § 3, stk. 4 nævnte gæstehytte eller lignende må dog kun gives en højde, der ikke overstiger 4 m over terræn.

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

2. Område III:

Toiletbygning(er), kiosker, læskure og lignende mindre tilladelig bebyggelse må ikke gives en højde, der overstiger 4 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 topplan.

§ 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 de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop, italienskrødt) eller hvid, sort eller ved de nævnte farvers blanding.

Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

§ 8.

Ubebyggede arealer

1. Område I:

Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn, raftehegn eller lignende - max: højde 1,5 m.

2. Område II:

Det med priksignatur på vedhæftede kortbilag indenfor område II viste areal må ikke udstyckes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for bebyggelsen.

Der må ikke etableres nogen form for hegning af de enkelte lodder, og indtil 2,5 m fra loddernes grænser må eventuel beplantning ikke overstige 1 m i højden, med mindre de omboende accepterer en større højde.

3. Generelt for område I, område II og område III:

Der må ikke etableres beplantning indenfor områderne, som vil medføre genevirkninger mod omgivelserne.

4. Eventuel belysning indenfor området som helhed på såvel vej, sti som parkeringspladser og offentligt friareal må kun etableres som parkbelysning. Max. lyspunkthøjde over færdigt terræn 3 m.

§ 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 grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere og lejere af grunde indenfor henholdsvis lokalplanens område I og område II.
2. Grundejerforeningerne skal oprettes senest når kommunalbestyrelsen kræver det.
3. Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af den i § 5, stk. 1 nævnte vej.
4. Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 11. x)

Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold søværts strandbyggelinie, og indenfor områder omfattet af åbeskyttelsesbestemmelserne, før der er opnået dispensation hertil fra Fredningsnævnet i henhold til lov om naturfredning.
2. Fredningsstyrelsen har pr. 2. september 1981 meddelt nedsættelse af åbeskyttelseslinien til linie vist på vedhæftede kortbilag.

x) "Lov om Naturfredning":

§ 46. På strandbredder 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.

§ 12.

Servitutter/deklarationer

1. Den under 22. august 1975 tinglyste deklaration på matr. nr. 1^o af Varbjerggård, Brenderup sogn vedrørende sommerhusdeklaration ophæves.
(Pr. 1. juli 1980 er servitutten lyst på ejendommen:
matr. nr. 1^o af Varbjerg, Brenderup).
2. Den under 2. marts 1968 tinglyste deklaration på ejendommene matr. nr. 1^p og 1^q af Varbjerggård, Brenderup sogn vedrørende sommerhusdeklaration ophæves.
(Pr. 1. juli 1980 er servitutten lyst på ejendommene:
matr. nr. 1^p, 1^q og 1^{be} af Varbjerg, Brenderup).
3. Den under 6. februar 1968 tinglyste og pr. 23. februar 1968 i tingbogen indførte deklaration på ejendommen matr. nr. 1ⁿ af Varbjerggård, Brenderup sogn vedrørende sommerhusdeklaration ophæves.
(Pr. 1. juli 1980 er servitutten lyst på ejendommene:
matr. nr. 1ⁿ, 1^{bf}, 1^{bg}, 1^{bh}, 1^{bi}, 1^{bk}, 1^{bl}, 1^{bm}, 1^{bn}, 1^{bo}, 1^{bp}, 1^{bq}, 1^{br}, 1^{bs}, 1^{bt}, 1^{bu}, 1^{bv}, 1^{bx}, 1^{by}, 1^{bz}, 1^{bæ}, 1^{bø}, 1^{ca}, 1^{cb}, 1^{cc} og 1^{cd} alle af Varbjerg, Brenderup).
4. 22. juni 1920 tinglyste deklaration på matr. nr. 1^h af Varbjerg, Brenderup vedrørende adgang til det gamle åløb for brugere af matr. nr. 1^o af Varbjerg, Brenderup ophæves.

§ 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. Fredningsstyrelsen har pr. 2. september 1981 meddelt ophævelse af censurbestemmelserne landværts strandbyggelinien indenfor lokalplanens område.
5. 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 i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

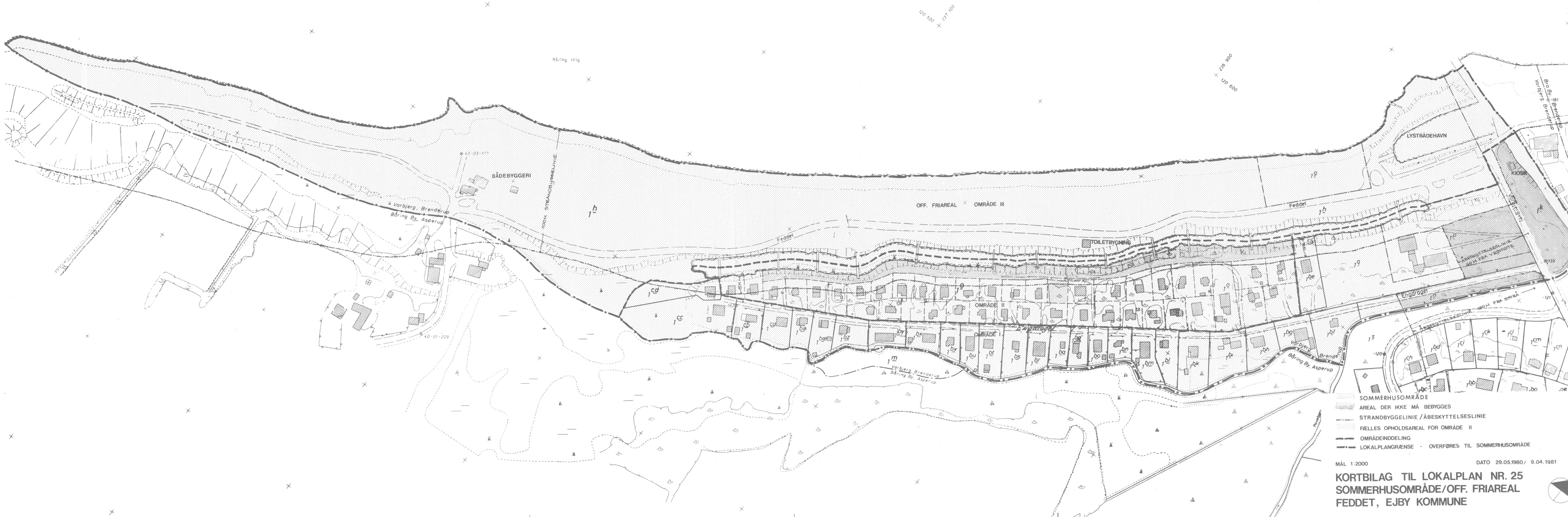
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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.



- SOMMERHUSOMRÅDE
- AREAL DER IKKE MÅ BEBYGGES
- STRANDBYGGELINIE / ÅBESKYTTELSESLINIE
- FÆLLES OPHOLDSAREAL FOR OMRÅDE II
- OMRÅDEINDELING
- LOKALPLANGRÆNSE - OVERFØRES TIL SOMMERHUSOMRÅDE

MÅL 1:2000
DATO 29.05.1980 / 9.04.1981

KORTBILAG TIL LOKALPLAN NR. 25
SOMMERHUSOMRÅDE/OFF. FRIAREAL
FEDDET, EJBY KOMMUNE