



EJBY KOMMUNE



»POPPELVEJ« – BAARING VIG

LOKALPLAN NR. 26

1981

SOMMERHUSOMRÅDE VED

POPPELVEJ

EJBY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 26

EJBY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 26

FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE VED "POPPELVEJ"

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, samt at udlægge Bro Strandvej som stillevej i henhold til færdselslovens § 40.

§ 2.

Område og zonestatus

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nr.: 2g, 2^k, 2^l, 2^m, 2ⁿ, 2^o, 2^p, 2^q, 2^r, 2^s, 2^t, 2^u, 2^v, 2^x, 2^y, 2^z, 2aa, 2ab, 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ah, 2ai, 2aj, 2am, 2an, 2ao, 2ap, 2aq, 2ar, 2as, 2at, 2au, 2av, 2ax, 2ay, 2az, 2aæ, 2aø, 2ba, 2bb, 2bc, 2bd, 2be, 2bf, 2bg, 2bh, 2bi, 2bk, 2bl, 2bm, 2bn, 2bo, 2bp, 2bq, 2br, 2bs, 2bt, 2bu, 2bv, 2bx, 2by, 2bz, 2bæ, 3n, 3o, 3p, 3q, 3r, 3s, 3t, 3u, 3v, 3x, 3y, 3z, 3æ, 3ø, 3aa, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 38d, 38f, 38g, 38h, 38i, 38k, 38l, 38m, 38n, 38o, 38p, 38q, 38r, 38s, 38t og 38u alle af Bro by, Brenderup samt del af matr. nr. 2^h, 3^e og 9^c alle af Bro by, Brenderup samt alle parceller, der efter 1.7.1980 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 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, dog må der på hver af ejendommene matr. nr. 2^k, 3^e og 2^g, alle Bro by, Brenderup, opføres en helårsbolig.
2. Inden for området må ikke opføres og indrettes bebyggelse til butikker, kiosker eller lignende.
3. På hver parcel 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.
4. Der må ikke inden for området parkeres eller placeres campingvogne ud over 1/2 døgn.
5. Indenfor området kan opføres transformerstation til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

6. Lokalplanen respekterer bibeholdelsen af de på det fælles opholdsareal liggende sommerhuse i overensstemmelse med vilkårene i de af Overfredningsnævnet indtil nu afsagte kendelser og afgørelser vedrørende disse huse.

Efterhånden som lejemålene vedrørende disse huse måtte blive bragt til ophør, vil de pågældende arealer være at benytte som fælles opholdsareal indenfor lokalplanens område.

§ 4.

Udstykninger

1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag viste udstykningsplan.

§ 5.

Vej- og stiforhold

1. De på vedhæftede kortbilag viste eksisterende veje (med hjørneafskæringer) og stier skal bevares i nuværende bredde, dog er der mulighed for på et senere tidspunkt at nedlægge den over det fælles opholdsareal viste sti Gærdet.
2. På hver grund skal indrettes parkeringsplads til 2 biler.
3. Bro Strandvej omlægges til "§ 40-vej" - max. 30 km/timen = "stillevej".
4. På Poppelvej indføres hastighedsbegrænsning max. 30 km/timen (skiltning).
5. Der udlægges oversigtslinier som vist på vedhæftede kortbilag. På arealerne må hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejes midtlinier. Denne bestemmelse omfatter ikke sne.
6. Der må ikke etableres nogen form for direkte adgang til Poppelvej og Bro Strandvej fra de indenfor lokalplanområdet tilgrænsende ejendomme.
Undtaget fra denne bestemmelse er dog matr. nr. 29 af Bro by, Brenderup.
7. Der udlægges de på vedhæftede kortbilag viste vendepladser. Disse må ikke benyttes til parkering og oplagsplads eller lignende.

§ 6.

Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 12 1/2.
2. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med eventuelt udnyttelig tagetage.
3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6 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 fra skel. (Garagebygninger kan placeres 2,5 m fra skel).
Kommunalbestyrelsen kan dog i givne situationer meddele dispensation.

§ 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, (stråtag), 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. Medmindre 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

Ubebyggede arealer

1. Det med priksignatur på vedhæftede kortbilag viste areal må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for bebyggelsen.
2. Der må ikke opslås telte på de fælles opholdsarealer.
Der må ikke foretages parkering på de fælles opholdsarealer.
3. Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn, raftehegn eller lignende - max. højde 1 1/2 m.
Inden for det på vedhæftede kortbilag med punkteret streg afgrænsede område må max. højde dog være 2 m. Der må inden for samme område ikke hegnes langs vej eller i naboskel nærmere vej end 10 m fra vejmidte. Forhaverne udlægges med græs og spædte stedsegrønne buske og træer.
4. Der må iøvrigt ikke etableres beplantning inden for området, som vil medføre genevirkninger mod 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.
2. Grundejerforeningen skal oprettes, 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 14. juni 1966 tinglyste (og under 8. august 1966 i tingbogen indførte) deklaration på matr. nr. 38^d af Bro by, Brenderup sogn vedrørende sommerhusdeklaration ophæves.

(Pr. 1. juli 1980 er servitutten lyst på ejendommene:

Matr. nr. 38^d, 38^f, 38^g, 38^h, 38ⁱ, 38^k, 38^l, 38^m, 38ⁿ, 38^o, 38^p, 38^q, 38^r, 38^s, 38^t og 38^u alle af Bro by, Brenderup).

På alle ovennævnte ejendomme er adkomst lyst servitutstiftende med hensyn til sikring af skrænt og færdsel til strand, hvilket ophæves.

2. På matr. nr. 38^o, 38^p, 38^q og 38^r alle af Bro by, Brenderup er adkomst lyst servitutstiftende med hensyn til udgifter til vedligeholdelse af friarealer m.v., hvilket ophæves.
3. Den under 2. oktober 1969 tinglyste deklaration på matr. nr. 3^e af Bro by, Brenderup sogn vedrørende sommerhusdeklaration ophæves.

(Pr. 1. juli 1980 er servitutterne lyst på ejendommene:

Matr. nr. 3^e, 3ⁿ, 3^o, 3^p, 3^q, 3^r, 3^s, 3^t, 3^u, 3^v, 3^x, 3^y, 3^z, 3^æ, 3^ø, 3^{aa}, 3^{ab}, 3^{ac}, 3^{ad}, 3^{ae} og 3^{af} alle af Bro by, Brenderup).

På ovennævnte ejendomme excl. matr. nr. 3^q, 3^{ad} og 3^{ae} alle af Bro by, Brenderup er adkomst tinglyst servitutstiftende med hensyn til udgifter vedrørende anlæg og vedligeholdelse af friarealer og veje m.m., hvilket ophæves, dog undtages den over det fælles opholdsareal viste sti Gærdet.

4. Den under 3. oktober 1969 tinglyste deklaration på matr. nr. 3^v, 3^{ac} og 3^{af} alle af Bro by, Brenderup vedrørende vendeplads ophæves.
5. Den under 7. oktober 1969 tinglyste deklaration på matr. nr. 3^e, 3^o, 3^p, 3^r, 3^{ac} og 3^{ae} alle af Bro by, Brenderup vedrørende oversigtslinier ophæves.

6. Den under 6. juli 1964 og under 25. august 1964 tinglyste deklaration på matr. nr. 2^g af Bro by, Brenderup sogn vedrørende sommerhusdeklaration samt den under 24. november 1967 tinglyste tilføjelse til ovennævnte deklaration på ejendomme 2^{ag}, 2^{ah}, 2^{ai}, 2^æ, 2^{ab}, 2^{ac}, 2^{an}, 2^{ao}, 2^{ap}, 2^{as}, 2^{at}, 2^{au}, 2^{av}, 2^{az}, 2^{aa}, 2^{aø}, 2^{ba}, 2^{bb}, 2^{bc}, 2^{bd}, 2^{be}, 2^{bf}, 2^{bg}, 2^{bh}, 2^{bi}, 2^{bk}, 2^{bl}, 2^{bm}, 2^{bn}, 2^{bo}, 2^{bp}, 2^{br}, 2^{bs}, 2^{bt}, 2^{bu} og 2^{bv} alle af Bro by, Brenderup sogn vedrørende afløbsforhold ophæves.

(Pr. 1. juli 1980 er servitutten lyst på ejendommene:

Matr. nr. 2^{bx}, 2^{bm}, 2ⁿ, 2^o, 2^p, 2^q, 2^r, 2^s, 2^t, 2^u, 2^v, 2^x, 2^y, 2^z, 2^{by}, 2^{aa}, 2^{ab}, 2^{al}, 2^{am}, 2^{an}, 2^{ao}, 2^{bz}, 2^{ap}, 2^{aq}, 2^{ar}, 2^{as}, 2^{at}, 2^{au}, 2^{av}, 2^{ax}, 2^{ay}, 2^{az}, 2^{aa}, 2^{aø}, 2^{ba}, 2^{bb}, 2^{bc}, 2^{bd}, 2^{be}, 2^{bf}, 2^{bg}, 2^{bh}, 2^{bi}, 2^{bk}, 2^{bl}, 2^{bm}, 2^{bn}, 2^{bo}, 2^{bp}, 2^{bq}, 2^{br}, 2^{bs}, 2^{bt}, 2^{bu}, 2^{bæ}, 2^{ad}, 2^{ae}, 2^{af}, 2^{ag}, 2^{ah}, 2^{ai} og 2^{bv} alle af Bro by, Brenderup).

7. Den under 13. august 1980 tinglyste deklaration på matr. nr. 2^g Bro by, Brenderup vedrørende oversigtsareal ophæves.

§ 12. x)

Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

1. Fredningsstyrelsen har pr. 2. september 1981 meddelt nedsættelse af strandbyggelinien, til linie som vist på vedhæftede kortbilag.
2. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold søværts strandbyggelinien, før der er opnået dispensation hertil fra Fredningsnævnet i henhold til "Lov om naturfredning" - § 46.

§ 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.

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 inden for 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.

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.

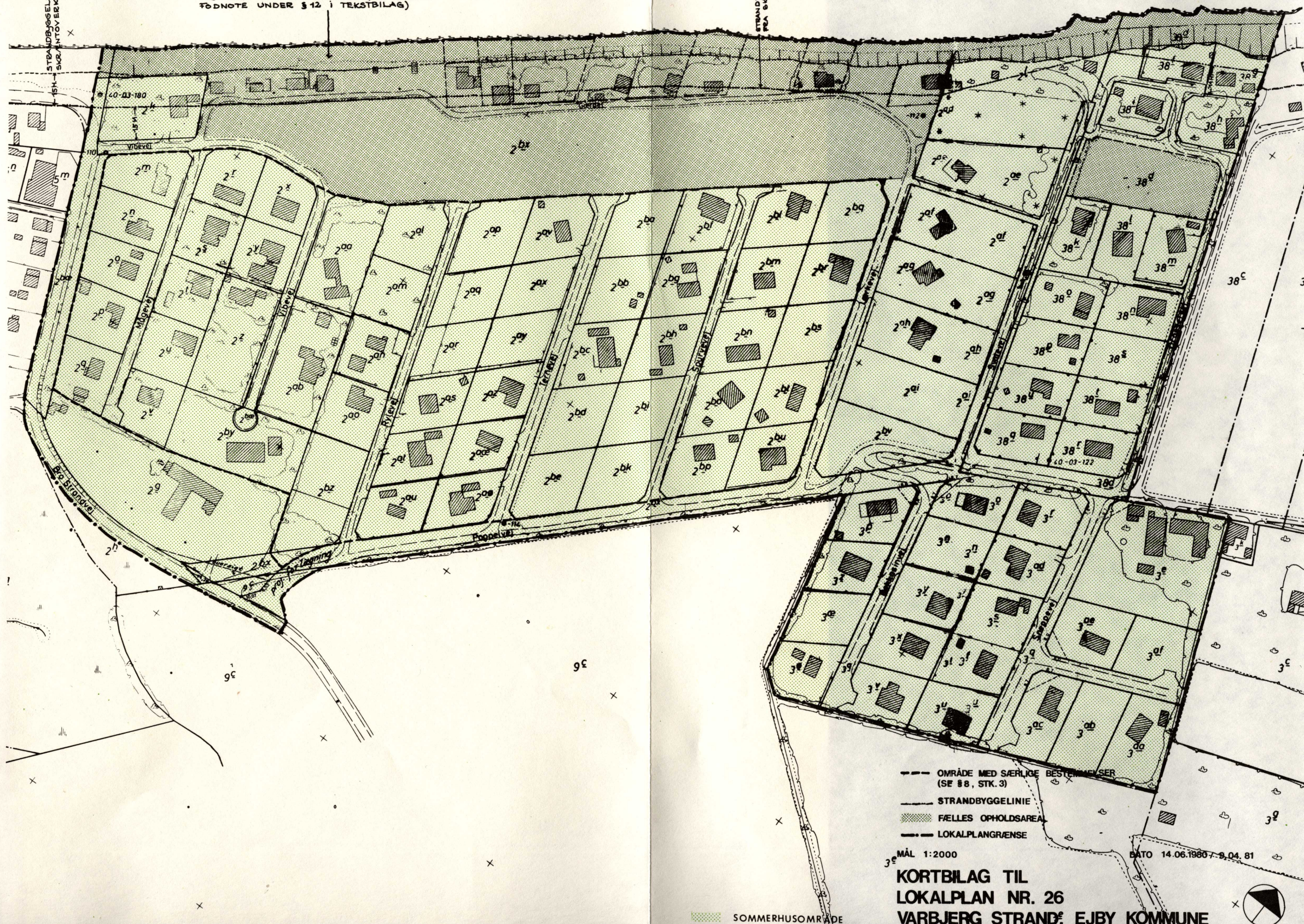
Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

STRANDBYGGELINIE 15M. FRA
SKRÆNTOVERKANT.

STRANDBRED OP TIL SKRÆNTOVERKANT
SOM I FØLGE § 54 I NATURFREDNINGSLOVEN
ER ÅBEN FOR ALMENHEDEN (SE I ØVRIGT
FØDNOTE UNDER § 12 I TEKSTBILAG)

BÅRING VIG

STRANDBYGGELINIE 15M.
FRA SKRÆNTOVERKANT.



- OMRÅDE MED SÆRLIGE BESTEMMELSER
(SE § 8, STK. 3)
- STRANDBYGGELINIE
- FÆLLES OPHOLDSAREAL
- LOKALPLANGRÆNSE

MÅL 1:2000

DATO 14.06.1980 / 2.04.81

KORTBILAG TIL
LOKALPLAN NR. 26
VARBJERG STRAND, EJBY KOMMUNE

SOMMERHUSOMRÅDE