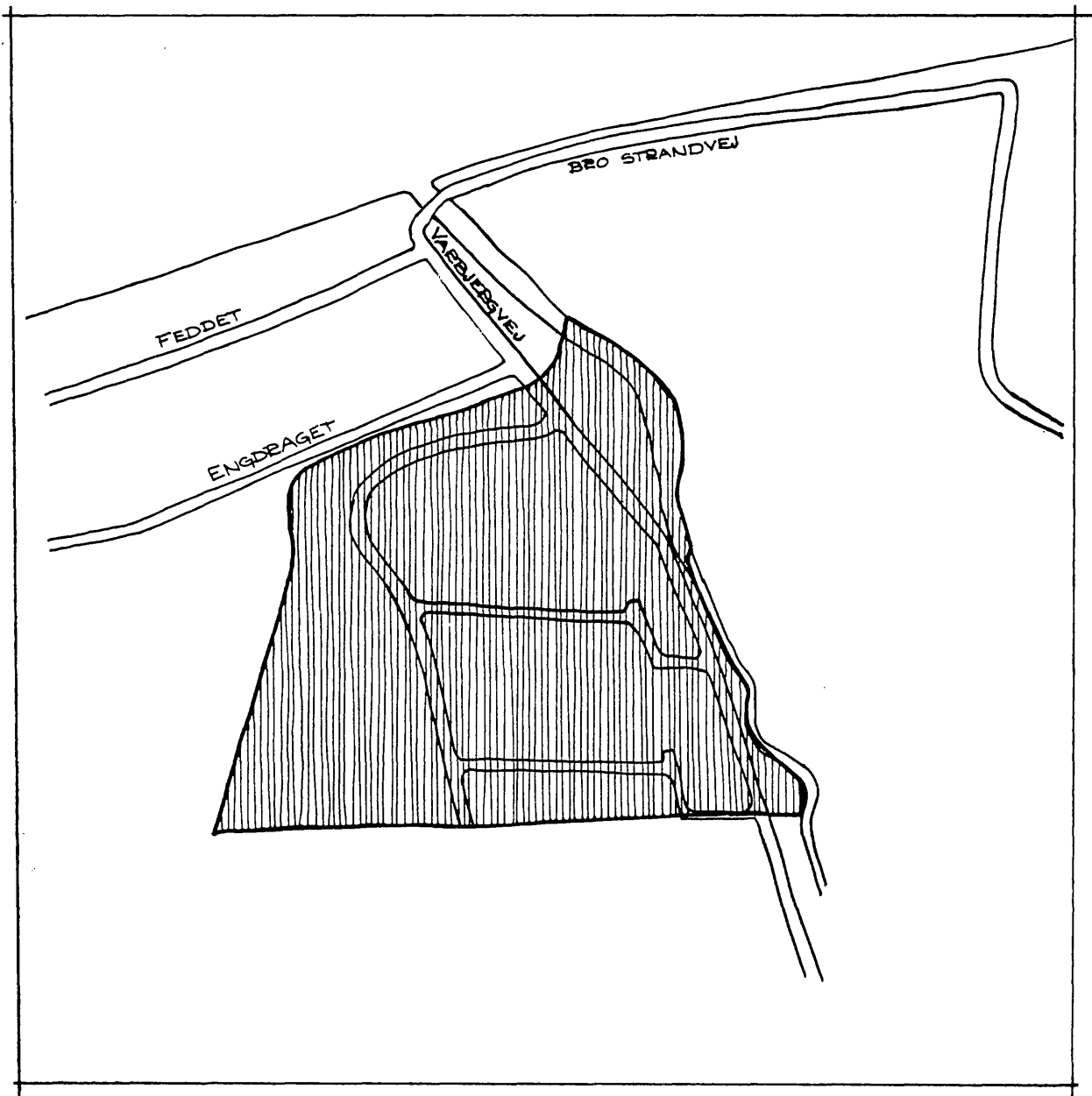




EJBY KOMMUNE



»BAKKEVEJ« – BAARING VIG

LOKALPLAN NR. 32

1981

SOMMERHUSOMRÅDE VED

BAKKEVEJ

EJBY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 32

EJBY KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 32
FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE VED "BAKKEVEJ"

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 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.: 1^d, 1^e, 1^f, 1^g, 1^h, 1ⁱ, 1^j, 1^k, 1^l, 1^m, 1ⁿ, 1^o, 1^p, 1^q, 1^r, 1^s, 1^t, 1^u, 1^v, 1^w, 1^x, 1^y, 1^z, 1^{aa}, 1^{ab}, 1^{ac}, 1^{ad}, 1^{ae}, 1^{af}, 1^{ag}, 1^{ah}, 1^{ai}, 1^{ak}, 1^{al}, 1^{am}, 1^{an}, 1^{ao}, 1^{ap}, 1^{aq}, 1^{ar}, 1^{as}, 1^{at}, 1^{au}, 1^{av}, 1^{ax}, 1^{ay}, 1^{az}, 1^{aa}, 1^{ab}, 1^{ac}, 1^{ad}, 1^{ae}, 1^{af}, 1^{ag}, 1^{ah}, 1^{ai}, 1^{aj}, 1^{ak}, 1^{al}, 1^{am}, 1^{an}, 1^{ao}, 1^{ap}, 1^{aq}, 1^{ar}, 1^{as}, 1^{at}, 1^{au}, 1^{av}, 1^{aw}, 1^{ax}, 1^{ay}, 1^{az}, 1^{ba}, 1^{bb}, 1^{bc}, 1^{bd}, 1^{ce}, 1^{cf}, 1^{cg}, 1^{ch}, 1^{ci}, 1^{ck}, 1^{cl}, 1^{cm}, 1^{cn} og 1^{co} alle af Varbjerg, Brenderup samt alle parceller, der efter 01.07.1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
2. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på vedhæftede kortbilag, med prik-streglinje 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. 1^d og 1^e, begge Varbjerg, 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. Indenfor området må dog på matr. nr. 1^d Varbjerg, Brenderup etableres feriekoloni eller sommerpensionat.
5. Der må ikke inden for området parkeres eller placeres campingvogne ud over 1/2 døgn.
6. 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 udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 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 Bakkevej, Pavebakken og Ålebakkevej (m/hjørneafskæringer) og stier skal bevares i nuværende bredde.
2. På hver grund skal indrettes parkeringsplads til 2 biler.
3. Varbjergvej omlægges til "S-40 vej".
Max. 30 km/timen = "stillevej".
4. 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.
5. Der udlægges areal til de på vedhæftede kortbilag viste "koteletben".
Der må ikke foretages nogen form for hegning i det fælles skel mellem 2 sammenfaldende koteletben.
6. Ejeren af matr. nr. 1^{aø} Varbjerg, Brenderup har færdselsret på det på matr. nr. 1^{ææ} Varbjerg, Brenderup viste 1 m brede færdselsareal.

§ 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 eventuel 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. Garage- og udhusbygningernes totalhøjde må dog ikke overstige 4 m.
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 opføres i en afstand af 2,5 m fra naboskel.
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, tagpap eller andet materiale, der 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 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.
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 af grunde indenfor lokalplanens område.
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. De under 15. juli 1966 og 16. februar 1967 tinglyste deklarationer på ejendommene matr. nr. 1^l og 1^s af Varbjerggård, Brenderup sogn vedrørende henholdsvis sommerhusdeklaration og afløbsforhold ophæves.
(Pr. 1. juli 1980 er servitutten lyst på ejendommene:
Matr. nr. 1^l, 1^s, 1ce, 1cf, 1cg, 1ch, 1bd, 1ci, 1ck, 1cl, 1cm, 1cn, 1co, 1bc, 1bb, 1ba, 1aø, 1av, 1ax, 1ay, 1az, 1aæ, 1au, 1at, 1as, 1ar og 1aq alle af Varbjerg, Brenderup).

2. De under 5. december 1964 og 19. august 1965 tinglyste deklarationer på ejendommen matr. nr. 1^d af Varbjerg by, Brenderup sogn vedrørende henholdsvis sommerhusdekla-
ration og oversigtslinie ophæves.

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

Matr. nr. 1^{ad}, 1^{ae}, 1^{af}, 1^{ag}, 1^{ah}, 1^{ac}, 1^{ab}, 1^{aa}, 1^ø, 1^{al}, 1^{am}, 1^æ, 1^z, 1^y, 1^x, 1^{ak}, 1^d, 1^v,
1^u, 1^t, 1^{an}, 1^{ai}, 1^{ao} og 1^{ap} alle af Varbjerg, Brenderup, dog ikke oversigtslinien, der kun er
lyst på matr. nr. 1^d Varbjerg, Brenderup).

3. Den under 16. juli 1966 tinglyste deklaration på matr. nr. 1^e af Varbjerg, Brenderup vedrø-
rende oversigtslinie ophæves.
4. Den under 27. maj 1969 tinglyste deklaration på matr. nr. 1^{aæ} af Varbjerg, Brenderup ved-
rørende indkørsel til matr. nr. 1^{aø} af Varbjerg, Brenderup ophæves.
5. Den under 15. juli 1966 tinglyste deklaration på matr. nr. 1^{bb} og 1^{bc} begge af Varbjerg,
Brenderup vedrørende "koteletben" ophæves.

§ 12. x)

Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige
forhold indenfor områder omfattet af åbeskyttelsesbestemmelserne, før der er opnået dis-
pensation hertil fra Fredningsnævnet i henhold til lov om naturfredning.
2. Fredningsstyrelsen har pr. 26. august 1981 meddelt nedsættelse af åbeskyttelseslinien til
linie som vist på vedhæftede kortbilag.

§ 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.

- x) "Lov om naturfredning":

§ 47 a. Inden for en afstand af 150 m fra søer med en vandflade på mindst 3 ha og offent-
ligt 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.

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.

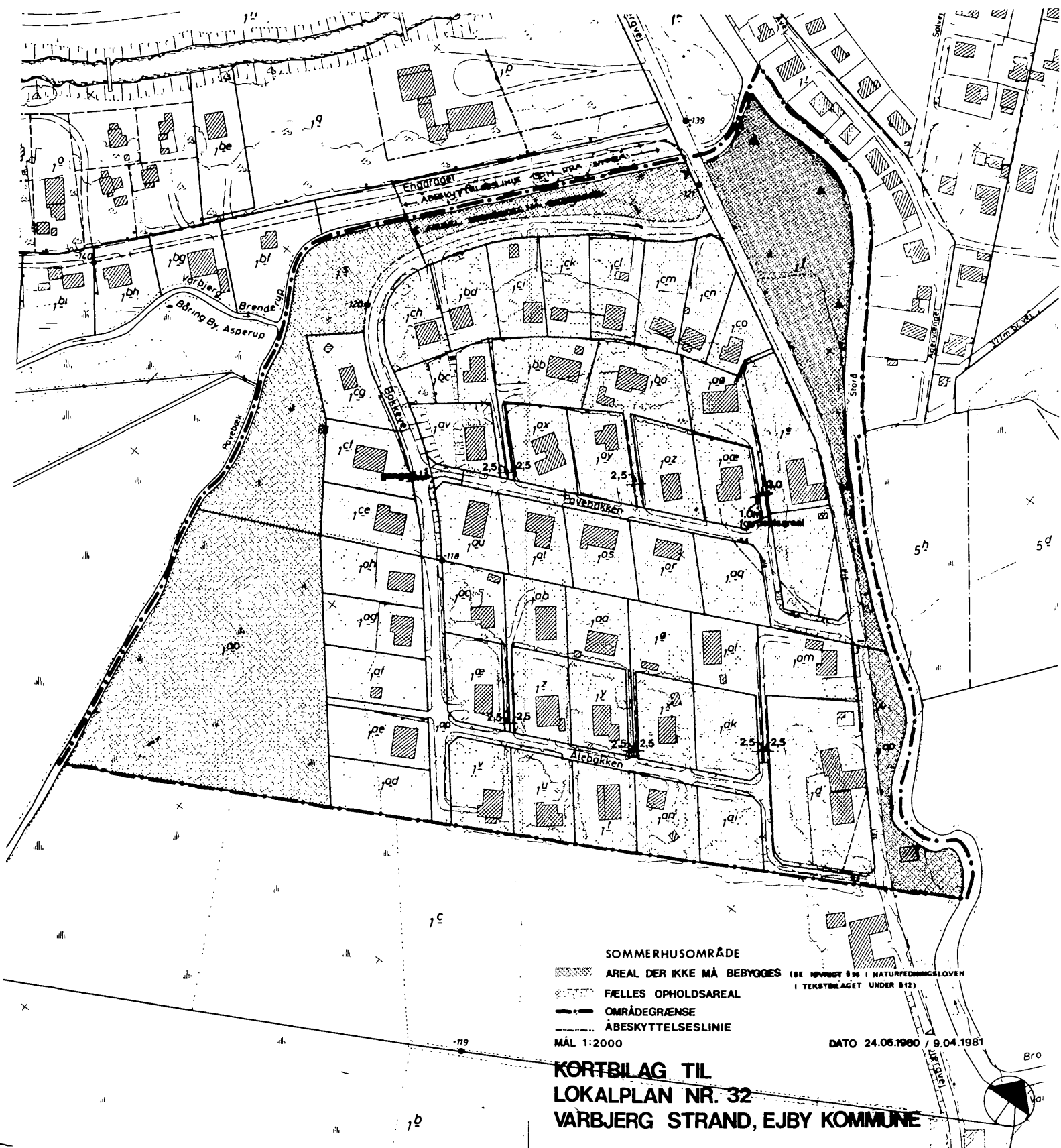
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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 (SE HVISSET 8.16 I NATURFØRINGSLOVEN I TEKSTBILAGET UNDER 512)

FÆLLES OPHOLDSAREAL

OMRÅDEGRÆNSE

ÅBESKYTTELSES LINIE

MÅL 1:2000

DATO 24.06.1980 / 9.04.1981

KORTBILAG TIL
LOKALPLAN NR. 32
VARBJERG STRAND, EJBY KOMMUNE