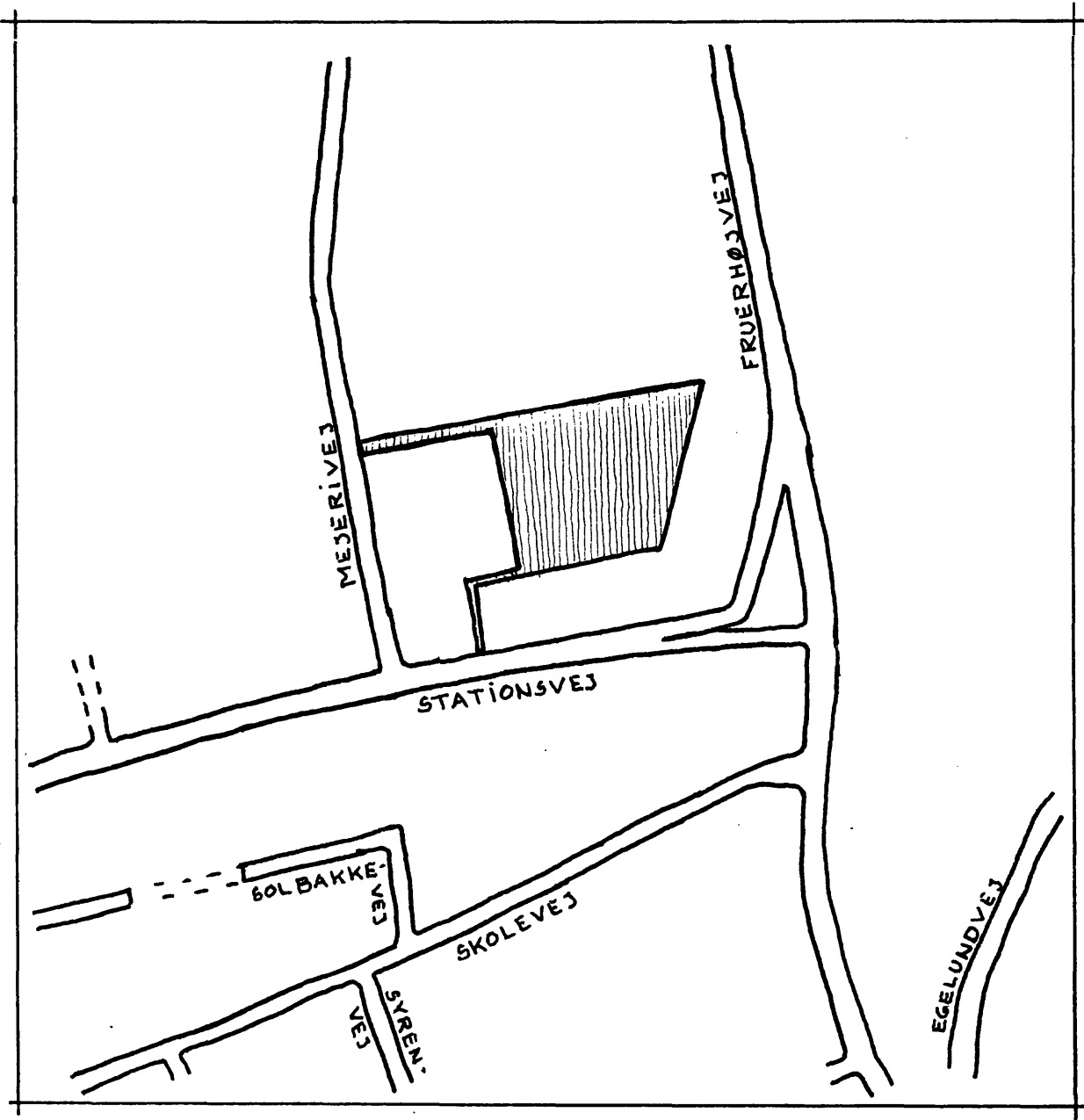




EJBY KOMMUNE



BRENDERUP – KROHAVEN

EJBY KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 37
for
et boligområde
i
Brenderup

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Redegørelse

Hvad er en lokalplan?	2
Lokalplanens formål og indhold.	2
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning.	2
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.	5
Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.	5
Lokalplanens retsvirkninger	6

Lokalplanen

§ 1 Formål	7
§ 2 Område og zonestatus	7
§ 3 Områdets anvendelse	7
§ 4 Udstykninger	8
§ 5 Vej- og stiforhold	8
§ 6 Ledningsanlæg	8
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 9 Ubebyggede arealer	9
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	9
§ 11 Grundejerforening	9
§ 12 Vedtagelsespåtegninger m.v.	10
Tinglysning	10
Kortbilag	11

REDEGØRELSE

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan for reguleringen af anvendelse og udformning m.v. af det område, lokalplanen omfatter.

Ifølge lov om kommuneplanlægning kan kommunalbestyrelsen tilvejebringe lokalplaner, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder.

Lokalplanen skal udformes inden for de rammer for lokalplanlægningen, som kommuneplanen indeholder og, indtil kommuneplanen er udarbejdet, inden for de såkaldte § 15-rammer, der er en midlertidig og oversigtlig planlægning.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at indrette et område til boligformål.

Opførelse af bebyggelsen på området vil ske i flere etaper, idet Arbejdernes Boligselskab starter med at opføre 10 almennyttige boliger.

Ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagne plan overføres den nordlige del af lokalplanområdet til byzone.

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning

Lokalplanområdet er medtaget i Ejby kommunes dispositionsplan (1972). Den sydlige del af området er medtaget i bygningsvedtægten (1975). Hele området er medtaget i § 15-rammerne (1977), idet den sydlige del er beliggende i byzone, den nordlige del i landzone.

Den på kortbilaget viste retningsgivende bebyggelsesplan er ikke i overensstemmelse med § 15-rammebestemmelserne for den sydlige del af området, idet bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom overstiger 35 i nogle tilfælde.

Der er derfor udarbejdet et tillæg, nr. 24, til § 15-rammerne.

Tillægget lyder således:

"Der oprettes et nyt område nr. 18.2 (nye boligområder i byzone) inden for område nr. 7.3.

For område nr. 18.2 (Brenderup) gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre at:

- a. områdernes anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under et overstiger 35,
- c. bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager."

Til tillægget hører følgende kort:

For den nordlige del af området lyder § 15-rammebestemmelserne således, idet forudsætningen er, at arealerne overføres til byzone:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for områderne, skal sikre:

- a. at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan tilpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelser,
- b. at bebyggelsesprocenten for hvert område under et ikke overstiger 25,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 1/2 etage,
- d. at mindst 10% af arealet indenfor hvert område anvendes til større, samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse bestemmelser. Lokalplanen er omfattet af Ejby kommunes spildevandsplan.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger:

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse 15/12 1983 og indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog ikke længere end til 15/12 1984.

Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag

I overensstemmelse med kommuneplanlovens § 24, har kommunalbestyrelsen fastsat en frist på mindst 2 måneder for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Sådanne indsigelser eller ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 15/2 1984.

Når fristen er udløbet, skal kommunalbestyrelsen igen behandle forslaget til lokalplanen. Borgernes eventuelle indsigelser og/eller ændringsforslag, bliver taget med i denne behandling.

Er der ikke kommet indsigelser, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt.

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

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 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 m.v., 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.

LOKALPLAN NR. 37

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

§ 1

Formål

1. Formålet med lokalplanen er at udlægge et område til tæt/lav boligbebyggelse samt at fastsætte sådanne bestemmelser, at en hensigtsmæssig udnyttelse af området sikres.

§ 2

Område og zonestatus

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter en del af matr. nr. 3 af Å-Højrup by, Brenderup og en del af matr. nr. 7 i Å-højrup by, Brenderup, samt alle parceller, der efter den 9. november 1983 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2. Matr. nr. 3 af er beliggende i landzone og matr. nr. 7 i er beliggende i byzone.

Den del af matr. nr. 3 af, der er omfattet af lokalplanen, overføres til byzone.

§ 3

Områdets anvendelse

1. Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål (herunder også ungdomsboliger)
2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der inden for lokalplanområdet, drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
 - at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
 - at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at bebyggelsens karakter af boligbebyggelse ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører gener for omkringboende, og
 - at virksomheden ikke medfører krav om forøget parkeringsmulighed udover den anlagte.

3. Inden for de fælles opholdsarealer, jfr. § 9 stk. 2 må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere (fælleshuse, drivhus og lignende).

§ 4

Udstykninger

1. Udstykning må i princippet kun foretages i overensstemmelse med de retningslinier, som fremgår af kortbilaget.

§ 5

Vej- og stiforhold

1. Der udlægges areal til følgende ny vej og sti:
Vej A-B i en bredde af 6 m
Stien C-D i en bredde af 3 m
2. Der udlægges areal til et samlet parkeringsareal som vist på kortbilaget, således at bebyggelsen bliver bilfri.

§ 6

Ledningsanlæg

1. El-ledninger må ikke fremføres som luftledninger men skal udføres som jordkabler.

§ 7

Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsen skal fremtræde som tæt-lavt byggeri og skal placeres efter det princip, som fremgår af den på kortbilaget viste retningsgivende bebyggelsesplan.
2. Der må maksimalt opføres 21 familieboliger og 7 ungdomsboliger, alternativt 23 familieboliger.
3. Bebyggelsen må ikke udføres med mere end een etage med en eventuel udnyttelig tagetage.
4. Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m, og facadehøjden (afstanden fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade skærer hinanden) må ikke overstige 3,8 m
5. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25%.
6. Bebyggelsesprocenten for hvert enkelt parcel må ikke overstige 40%

§ 8

Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Bebyggelsen skal opføres med facader af tegl og med tag af tagsten.
2. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

§ 9

Ubebyggede arealer

1. De på kortbilaget viste ubebyggede arealer må ikke bebygges, men skal udlægges som fælles opholdsarealer for den samlede bebyggelse. På opholdsarealerne må kun opføres de i § 3 stk. 3 angivne bygninger.
2. Områdebeplantningerne skal udformes, således at det bedst mulige samspil til omgivelserne opnås.
3. Belysninger på såvel vej-, sti- og opholdsarealer skal etableres som parkbelysninger.

Lyspunkthøjden over terræn må ikke overstige 3 m

§ 10

Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før opholds- og parkeringsarealer er etableret, jfr. § 5 stk. 2 og § 9 stk. 1.
2. Nye boliger i området skal forsynes med naturgas og må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgasnettet har fundet sted.

§ 11

Grundejerforening

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes, senest når kommunalbestyrelsen kræver det.
2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 9 stk. 1 nævnte fællesarealer samt det i § 5 stk. 2 nævnte parkeringsareal.
3. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12

Vedtagelsespåtegninger m.v.

1. Således vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse
Ejby, den 5/12 1983.

C. philibina

Karl-Aage Nielsen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

2. I henhold til § 24 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.
- Ejby, den 5/3 1984.

10. 4. 2016

~~Karl-Aage Nielsen~~
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan: 29/3 1984.
4. Tinglysning:
Foranstående lokalplan begæres hermed tinglyst på matr. nr. 3 og 7 i Å-Højrup by, Brenderup.

, den 4/6 1984.

INDFØRT I DAGBOGEN

07.06.84 06908 "

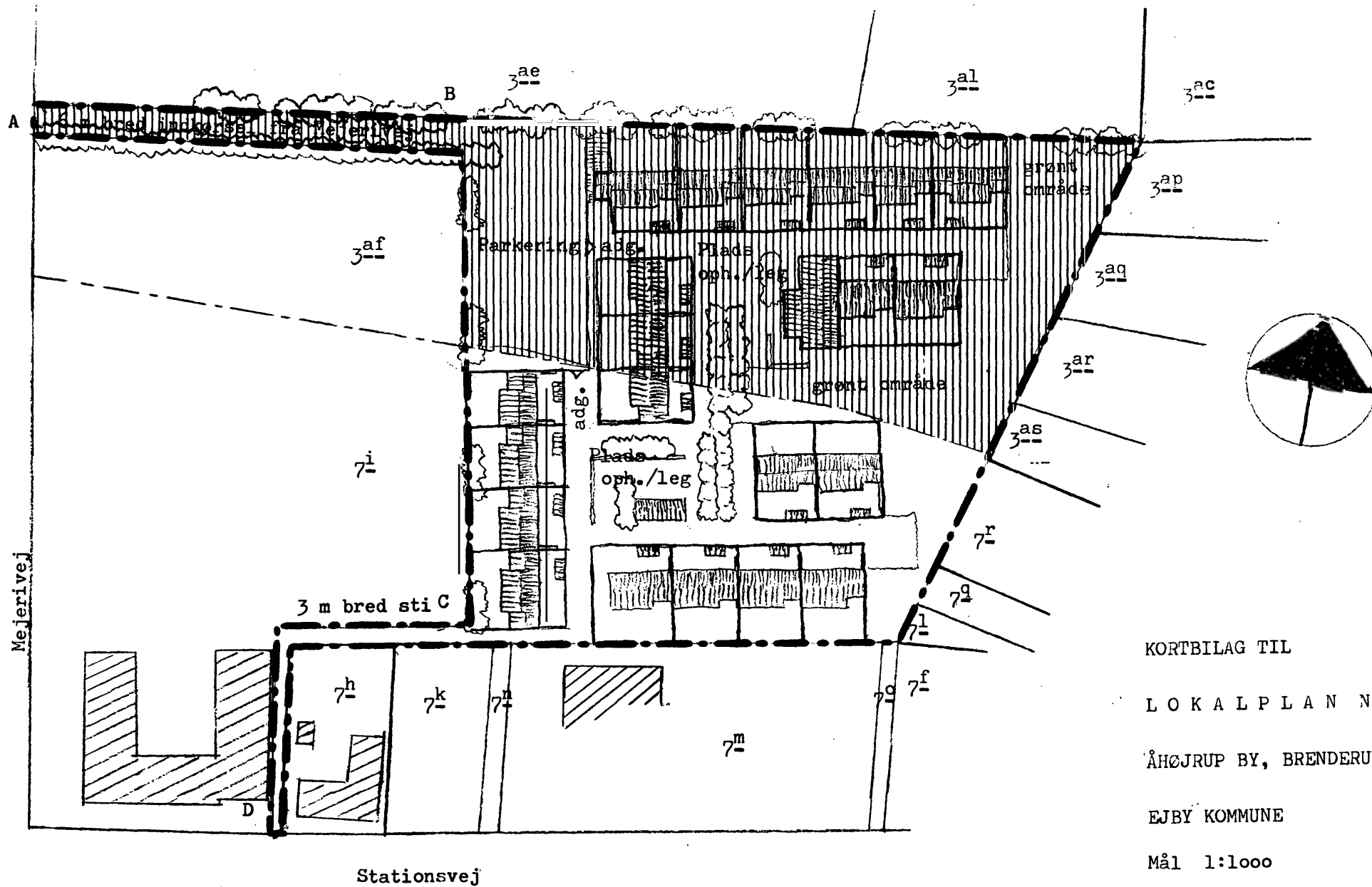
RETTE I MIDDELFART LYST

Egil Bergh
landinspektør

H. Perkins

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered. This involves understanding the context and the specific requirements of the task.

22
23



SIGNATURFORKLARING: —•— lokalplangrænse

||||| overføres til byzone

09.11.83