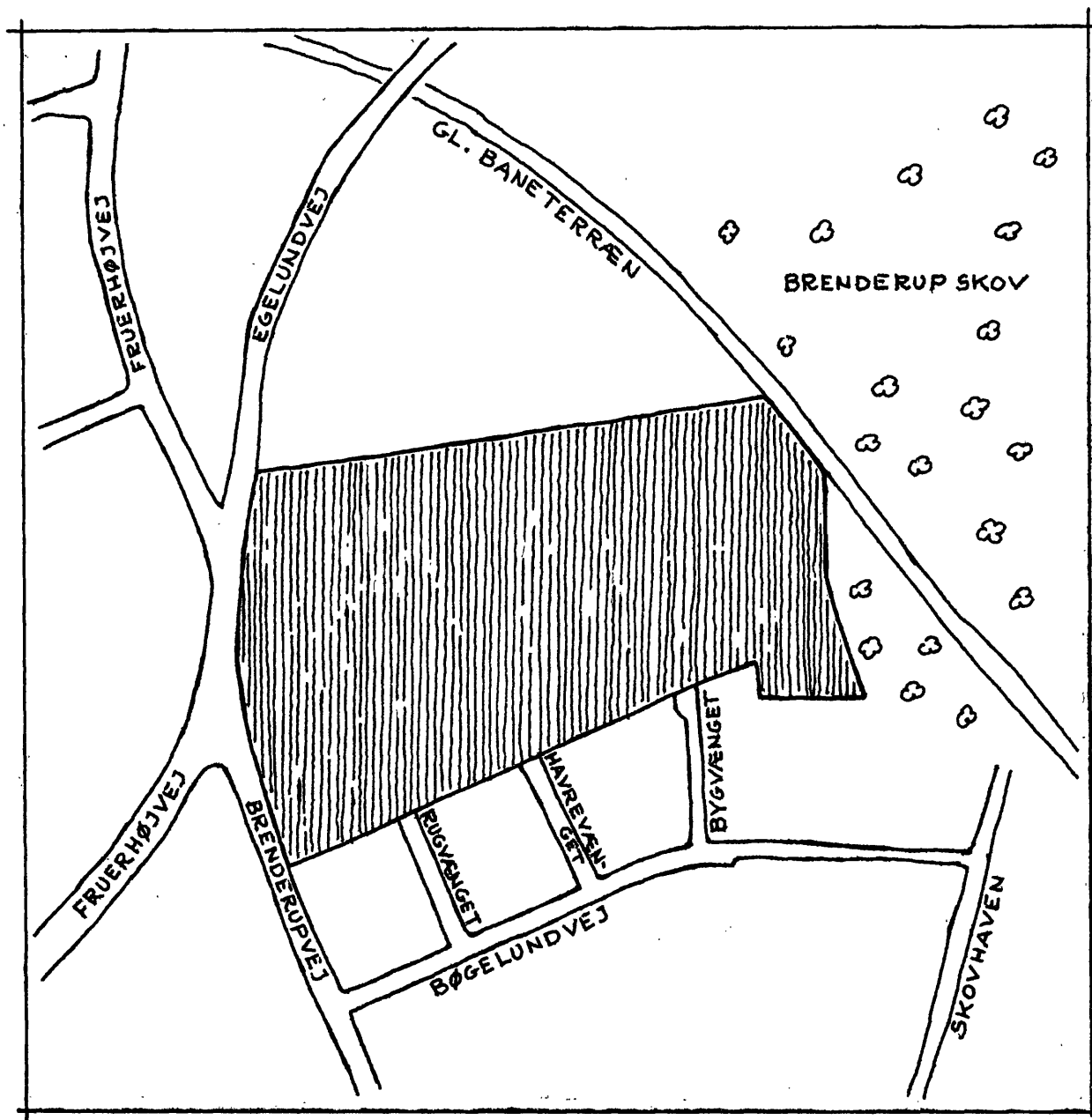


EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. B 53

FOR ET BOLIGOMRÅDE NORD FOR BØGELUNDKVARTERET I BRENDERUP

Forslag af 3. juni 1987

Offentliggjort i tiden 10. juni - 12. august 1987

Godkendt 7. oktober 1987

Skovbyggelinie ophævet 11. november 1987

1987

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

<u>Redegørelse</u>	3
Hvad er en lokalplan?	3
Beskrivelse af lokalplanområdet	3
Lokalplanens formål og indhold	4
Lokalplanens forhold til lovgivningen og anden planlægning	5
Vej- og stiforhold	7
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	7
Fristen for fremsættelse af indsigelser og æn- dringsforslag	8
Lokalplanens retsvirkninger	8
 <u>Lokalplan</u>	 10
§ 1 Formål	10
§ 2 Område	10
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Matrikulære forhold	11
§ 5 Vej- og stiforhold	12
§ 6 Ledningsanlæg	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 9 Ubebyggede arealer	14
§ 10 Eventuelle myndighedstilladelser	14
§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	15
Vedtagelsespåtegning	15
Kortbilag	16

FORORD

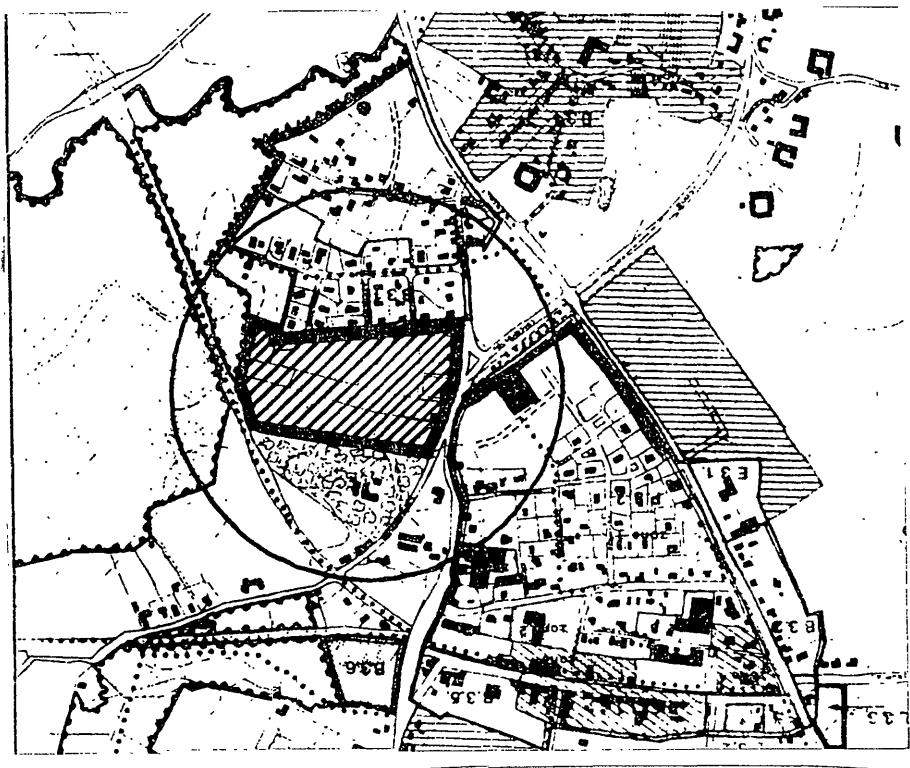
Nærværende publikation indeholder såvel lokalplanens bindende bestemmelser (benævnt "lokalplanen") som den redegørelse, der efter kommuneplanlovens § 20 skal følge lokalplanen.

REDEGØRELSE

Hvad er en lokalplan?

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

Lokalplanen skal udformes inden for de rammer for lokalplanlægningen, som kommuneplanen og tillæg til kommuneplanen indeholder.

Beskrivelse af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er beliggende i Brenderup nærmere betegnet i Bøgelundskvarteret grænsende op til Skovhaveområdet. Det grænser mod syd til beboelser ved Rugvænget, Havrevænget og Bygvænget, mod øst til Brenderup skov (fredskov), mod nord til landbrugsarealer og mod vest til Rugårdsvej, Fruerhøjvej og Egelundvej.

Området er på ca. 7,1 ha og ligger i landzone. Det består på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse for størstedelen af landbrugsarealer.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er derfor at udlægge et område i Brenderup til boligområde. Det er kommunalbestyrelsens hensigt, at der inden for området må opføres fritliggende parcelhuse samt dobbelthuse eller række-, kæde-, klynge-, og gårdhuse. Den i kommuneplanloven beskrevne offentlighedsprocedure er endvidere et formål i sig selv.

Den påtænkte landevejsforlægning gennem Brenderup By er efter forhandling med Fyns amtskommune blevet opgivet.

Dette giver nu kommunalbestyrelsen mulighed for gennem planlægning at udnytte "stationsbyen" sammen med "kirkebyen" via bl. "Bøgelundskvarteret", hvor nærværende lokalplan omfatter en udbygning af netop dette område.

Et koordineret stisystem skal udover at forbinde området med "stationsbyen" og "kirkebyen", hvor kommuneskolen er beliggende, ligeledes føre bydelene frem til "Brenderup skovene". Denne stiforbindelse agtes placeret i området, der omfattes af lokalplanen.

Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser om områdets anvendelse og udformning, herunder om bebyggelse, vej- og stiforhold.

Regionplanen kræver (som gennemsnit) placeret minimum 12 boliger pr. ha. Nærværende område, der er ca. 7,1 ha. stort, bør således bebygges med minimum 85 boliger.

Der eksisterer inden for området (i zone I) 5 boliger, og der kan i zone I etableres yderligere 7 boliger = ialt 12 boliger.

Dersom der i zone II-VII opføres parcelhuse, bliver boligantallet her 39 (se kortbilag). I så fald bliver antallet af boliger inden for lokalplanområdet 51, og der vil blive opført færre boliger end det i Regionplan 85 foreskrevne gennemsnitstal.

Dersom der i zonerne II-VII opføres tæt-lav bebyggelse, må boligantallet her max. blive 119, idet der går ud fra en boligstørrelse på 112 m² og en bebyggelsesprocent på 35. I så fald bliver antallet af boliger inden for lokalplanområdet 131, altså flere end det i Regionplan 85 foreskrevne gennemsnitstal.

Der er i lokalplanen angivet et minimums- og et maksimumstal for boligantallet i hver enkelt zone.

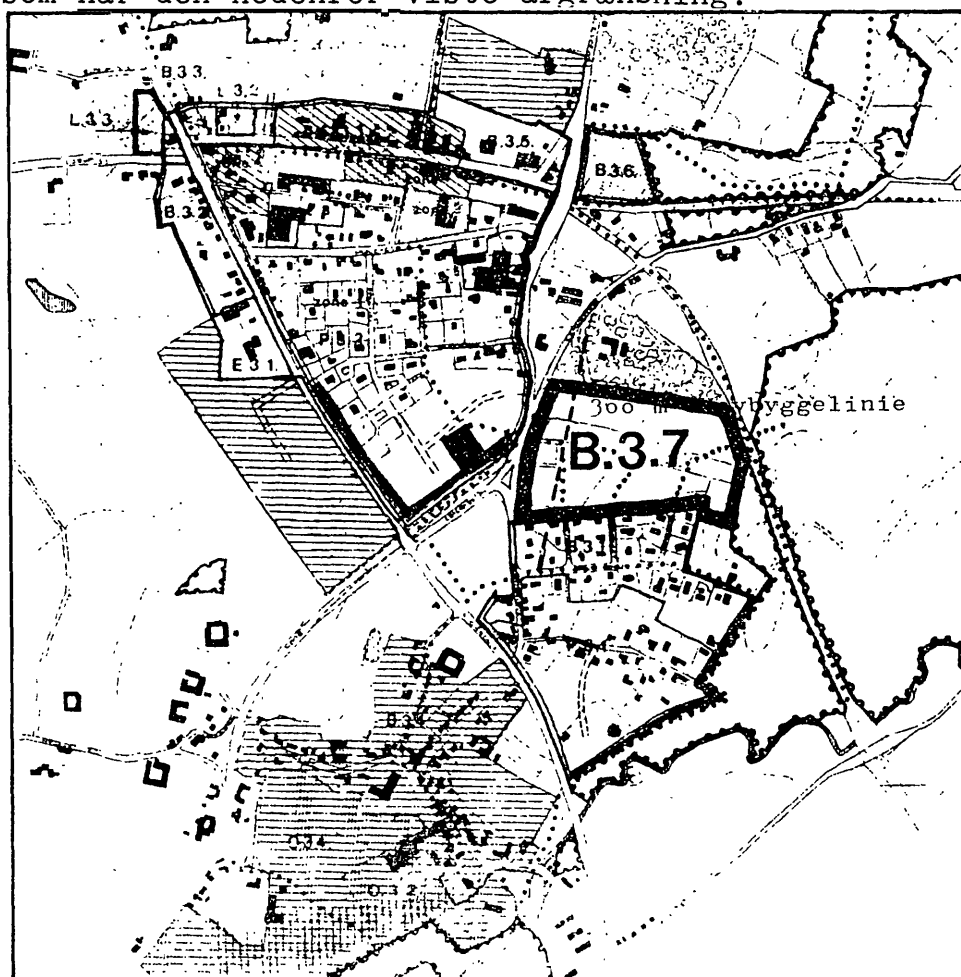
Da lokalplanen således indeholder en fleksibilitet med hensyn til udnyttelsens omfang, er der ikke her redegjort for, hvor stort boligantallet er pr. ha i gennemsnit for de områder inden for kommunen, der er lokalplanlagt siden Regionplan 80's ikrafttræden. Der vil ved en senere lejlighed blive redegjort herfor, når udnyttelsens omfang i nærværende lokalplanområde er kendt.

Lokalplanens forhold til lovgivningen og anden planlægning.

K o m m u n e p l a n e n

Området er ikke medtaget i Kommuneplan 84.

Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen (tillæg nr. 10), som har den nedenfor viste afgrænsning:



og som indeholder følgende rammer for lokalplanlægning:

Område nr. B.3.7

- a. Området, der er beliggende i landzone, overføres til byzone.
- b. Området udlægges til boligformål og til enkelte offentlige formål til betjening af boligområdet. Boligbebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse (parcelhuse) samt af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse, kædehuse, klyngehuse og lign.)
- c. Bebyggelsesprocenten for de arealer, der anvendes til åben-lav boligbebyggelse samt til offentlige formål, må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.
Bebyggelsesprocenten for de arealer, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, må ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage.
- e. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.
- f. Mindst 10% af arealerne inden for området skal anvendes til større, samlede friarealer fælles for området.
- g. Dersom en del af området bliver bebygget med åben-lav boligbebyggelse, skal dette areal udgøre et samlet hele.
- h. Dersom en del af området bliver bebygget med tæt-lav boligbebyggelse, skal dette areal udgøre et samlet hele.

Herudover gælder de generelle rammebestemmelser i Kommuneplan 84 på side 72.

S p i l d e v a n d s p l a n e n .

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen.

V a r m e p l a n e n .

Lokalplanområdet er ikke omfattet af delvarmeplanen (for kommunens byområder).

I oplægget til varmeplan (for øvrige arealer i kommunen) ligger lokalplanområdet i et område, hvor der regnes med individuel varmemeforsyning.

Lokalplanområdet ligger imidlertid nær eksisterende naturgasledninger og vil eventuelt kunne forsynes med naturgas efter nærmere forhandling med Naturgas Fyn.

L a n d b r u g s l o v e n.

Realisering af lokalplanens formål indebærer ophævelse af landbrugspligt. Det sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykning. Der kan i den forbindelse stilles betingelser i medfør af § 4 stk. 2 og/eller stk. 3 i landbrugsloven.

N a t u r f r e d n i n g s l o v e n.

Naturgasfredningslovens skovbyggelinie (300 m) berører lokalplanområdet (er indtegnet på kortbilaget). Skovbyggelinien ophæves ved lokalplanens endelige godkendelse.

B y - o g l a n d z o n e l o v e n

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens ikrafttræden.

Se afsnittet om lokalplanens retsvirkninger.

Vej- og stiforhold.

Adgang til området sker primært fra Havrevænget og Fruerhøjvej/-Egelundvej, idet dog en mindre del af området har adgang fra Rugvænget.

Alle veje inden for området er tænkt udformet som "§ 40-veje" (max. 30 km/timen).

Det viste stisystem har til opgave at forbinde området med "stationsbyen", "kirkebyen" (skolen) og Brenderup skovene.

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 10 /6 1987, og indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog ikke længere end til 10/6 1988. Der er dog nogle undtagelsesbestemmelser i lovens § 22 stk. 2.

Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.

I overensstemmelse med kommuneplanlovens § 24 har kommunalbestyrelsen fastsat en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

SÅDANNE INDSIGELSER ELLER ÆNDRINGSFORSLAG SKAL VÆRE KOMMUNEN I HÆNDE SENEST DEN 5/8 1987 .

Når fristen er udløbet, skal kommunalbestyrelsen igen behandle forslaget til lokalplan. 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 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Lokalplanens retsvirkninger.

1. 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.

2. Retsvirkningen af, at et areal overføres til byzone, er, at der skal betales frigørelsesafgift efter reglerne i lovbekendtgørelse nr. 450 af 6. august 1982 om frigørelsesafgift m.v. af ejendomme omfattet af planen, der anvendes til landbrug, gartnere, planteskole eller frugtplantage.
3. Kommuneplanlovens § 34 fastlægger følgende retsvirkninger af en lokalplan:

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Ved ekspropriation til erhvervelse af ejendomsret bortfalder alle rettigheder over det eksproprierede, medmindre andet bestemmes i det enkelte tilfælde.

En ekspropriationsbeslutning kan påklages til Miljøministeren. Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra beslutningens meddelelse. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Miljøministeren bestemmer andet. Ekspropriationsbeslutningen skal indeholde oplysning om bestemmelserne i 1. - 3. pkt.

4. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne. (Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor).

LOKALPLAN NR. B 53

Der henvises til kortbilaget bagest.

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 områdes anvendelse til boligformål samt at give retningslinier for områdets udformning.

§ 2 Område og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr. numrene 6 k, 7 a, 7 q, 8 f, 8 z, 8 æ, 8 ø, 8 aa, 8 ab, 8 ac, 8 ad, 8 ae, 8 af og 23 alle af Brenderup by, Brenderup samt alle parceller, der efter den 1. maj 1987 udstykkes fra de ovennævnte matrikelnumre.
2. Lokalplanområdet overføres til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

1. Området udlægges til boligområde. - Der må inden for området etableres fritliggende parcelhuse, dobbelthuse samt kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse.
2. Området inddeles i zonerne I-VII.
Den enkelte zone som helhed skal bebygges med:
enten
Fritliggende parcelhuse/dobbelthuse (lav/åben boligbebyggelse)
eller
Kæde-, række-, klynge- og gårdhuse (lav-tæt boligbebyggelse)
I zone I, hvor der eksisterer 5 parcelhuse, må der dog kun udbygges med parcelhuse. (Ialt 7 stk. yderligere jfr. kortbilaget).

3. De enkelte zoner må bebygges med et antal boliger svarende til følgende minimums- og maksimumstal:

zone nr.	minimalt boligantal	maksimalt boligantal
I	12	12
II	4	11
III	4	10
IV	4	12
V	10	33
VI	7	25
VII	10	28
Ialt	51	131

4. Inden for området kan kommunalbestyrelsen tillade etableret virksomheder indpasset i beboelsesbygninger, når disse virksomheder ikke forårsager støj, trafik eller andre gener, som overskrider det normale for et boligområde.
Endvidere gælder følgende bestemmelser:
- virksomheden skal drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
 - Ejendommens karakter af beboelsesejendom må ikke forandres, og områdets karakter som boligområde må ikke brydes.
 - virksomheden må ikke medføre behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
5. Inden for 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.
6. De på kortbilaget med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men skal anvendes som fælles friarealer for området.

§ 4 Matrikulære forhold.

1. Udstykning til parcelhusbebyggelse må kun foretages i overensstemmelse med de retningsgivende retningslinier, der fremgår af kortbilaget.

2. Grunde til fritliggende parcelhuse må kun udstykkes med en minimum grundstørrelse på 700 m².
3. Grunde til dobbelthuse må kun udstykkes med en minimum grundstørrelse på 400 m² pr. bolig.
4. Såfremt en zone (undtagen zone 1) agtes anvendt til tæt-lav bebyggelse og udstykket, (altså anderledes end vist på kortbilaget) i parceller, kan dette kun ske, såfremt kommunalbestyrelsen godkender en samlet udstykningsplan for den pågældende zone.

§ 5 Vej- og stiforhold.

1. Der udlægges areal til veje og vendepladser med en beliggenhed som vist på kortbilaget. Vejen udlægges i en bredde på 9,0 m.
2. Vejene anlægges som "§ 40-veje" og skal eventuelt anlægges med hastighedsbegrænsende foranstaltninger.
3. Langs vejene A-B og C-D pålægges byggelinier i en afstand af 5,0 m fra vejskel (jfr. kortbilaget).
4. Der udlægges areal til stier med en beliggenhed som vist på kortbilaget. Stierne udlægges i en bredde på minimum 3 m.

§ 6 Ledningsanlæg.

1. El-ledninger skal udføres som jordkabler.
2. Udvendige antenner tillades ikke.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, der anvendes til fritliggende parcelhuse og til dobbelthuse, må ikke overstige 25.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, der anvendes til kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse, må ikke overstige 35.

3. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.
4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
5. Inden for området skal bebyggelsen opføres med en maksimum højde på 3,5 m over terræn til det punkt, hvor ydervæg og tagflade skærer hinanden.
6. Såfremt en zone (undtagen zone 1) agtes anvendt til tæt-lav bebyggelse, skal der forelægges en bebyggelsesplan for den pågældende zone med oplysninger om materiale- og farvevalg vedrørende facader og tag for kommunalbestyrelsen til godkendelse. Kommunalbestyrelsen vil ved sin behandling af sagen lægge vægt på, at der opnås et harmonisk helhedsindtryk, og at bebyggelsen indrettes hensigtsmæssigt for beboerne.
7. Ved etablering af tæt - lav boligbebyggelse skal carport/garage sammenbygges med beboelsesbygning enten direkte eller ved forbindelsesmur og gives samme arkitektur og materialevalg.
8. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse på arealet mellem vejskel og den i § 5 stk. 3 omtalte byggelinie.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse .
2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Ved eventuel anvendelse af alternativ energi er etablering af solfangere dog tilladt.
3. Bygningstage skal udføres med en taghældning på højst 55°.
4. Facader skal opføres som murværk (tegl). Gavltrekanter og eventuelle udfyldninger mellem vinduer må dog udføres i andet materiale.

Træværk er tilladt til carport/garage ved dobbelthuse og fritliggende parcelhuse.

§ 9 Ubebyggede arealer.

1. Såfremt en zone bebygges med tæt-lav bebyggelse, må der ikke foretages nogen markering af skel på arealet fra bebyggelsens facade og ud til vejskel. Arealet skal fremstå som et samlet hele tilsået med græs og beplantet med enkelte, fritstående, højstammede træer samt buske. Arealet betragtes som et "forhave"-areal, hvis etablering og vedligeholdelse påhviler den respektive lodsejer.
2. Det i stk. 1 omtalte "forhave"-areal må ikke afgrænses mod kørebanearealer med hæk eller lignende, der giver karakter af hegning.
3. Belysning af sti- og fælles opholdsarealer må kun etableres som parkbelysning med max. 3,5 m. lyspunkthøjde.
Belysning på boligvejene udføres med lyspunkthøjde max. 5,0 m.
4. Der kan placeres legeplads (herunder byggelegeplads) i de fælles opholdsarealer.
5. Der skal etableres en beplantning af træer og buske som skitseret på kortbilaget.

§ 10 Eventuelle myndighedstilladelser.

1. Matrikel nr. 7 a , Brenderup by, er undergivet landbrugspligt. Landbrugspligten skal dog ikke være til hinder for, at kommunen kan tillade, at arealet bruges til det i lokalplanen angivne formål.
2. Byggearbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.
3. En del af lokalplanområdet er omfattet af naturfredningslovens skovbyggelinie. (300 m).
Byggeri inden for dette område kræver derfor tilladelse fra Fredningsnævnet, medmindre skov- og naturstyrelsen ophæver skovbyggelinien.

Skov- og naturstyrelsen har i skrivelse af 11.nov.1987 meddelt, at skovbyggelinien er ophævet inden for lokalplanområdet.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

1. Kommunalbestyrelsen kan kræve, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til fællesantenneanlæg har fundet sted.
2. Ved projektering af ny bebyggelse i området skal der rettes forespørgsel til Ejby kommune vedrørende eventuel tilslutning til et kollektivt varmforsyningssystem.

Vedtagelsespåtegninger.

1.

Forslaget til denne lokalplan blev vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 3 /6 1987 .

P. k. v.

Ove Andersen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

2.

I henhold til kommuneplanlovens § 27 blev lokalplanen vedtaget endeligt af Ejby kommunalbestyrelse den 7/10 1987 .

P. k. v.

Ove Andersen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

Ændringer i forhold til forslaget:

Kortbilaget er ændret således at ingen parceller grænser op til skoven,

3.

Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 21/10 1987 .

