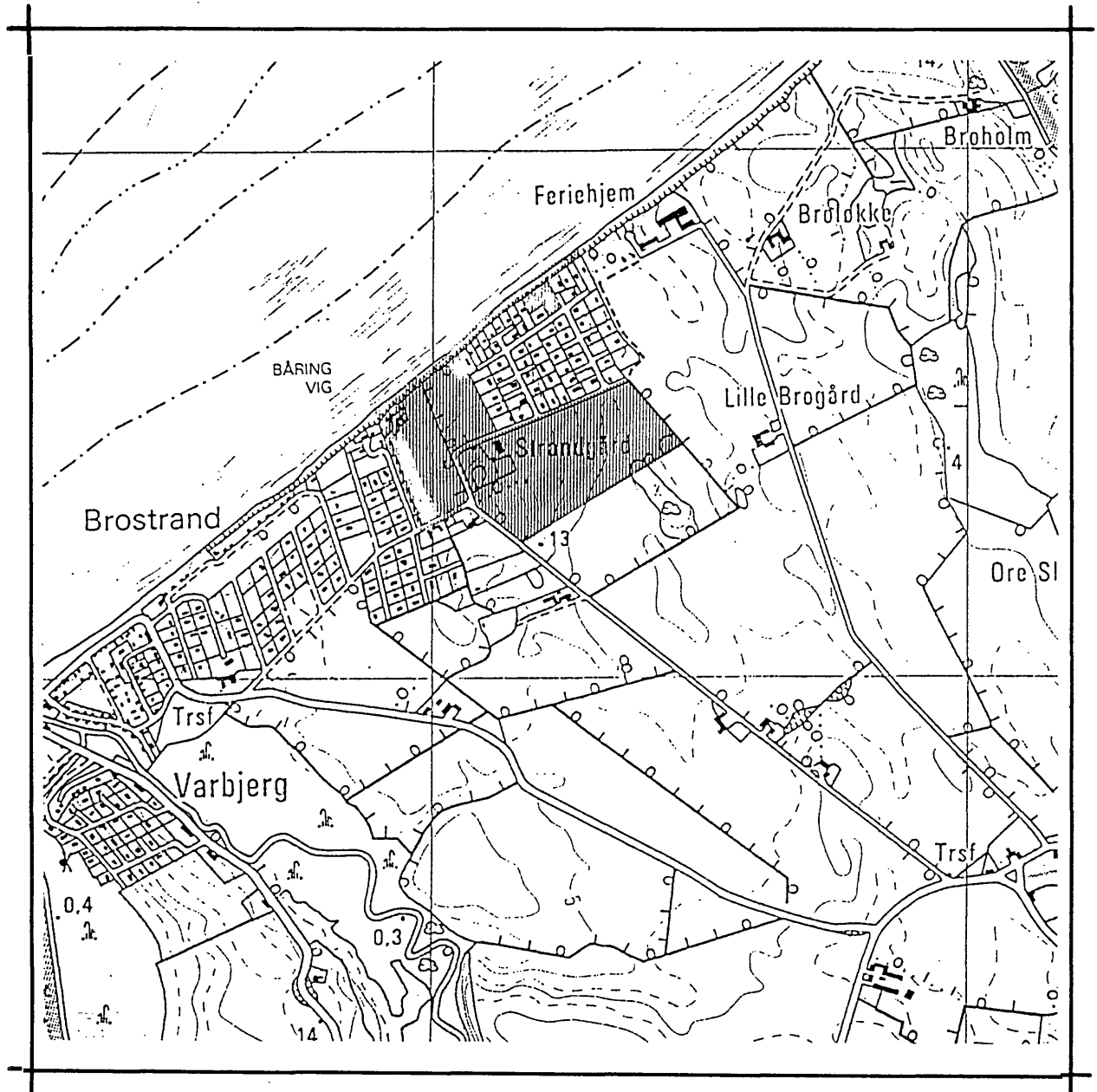




EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. B 77

FOR ET FERIECENTER VED BRO STRAND

1992

1993

Lokalplan B 77 for et feriecenter ved Bro Strand.

Indholdsfortegnelse:

	Side
Redegørelse	2
Om lokalplanen	2
Forholdet til anden planlægning for området	2
Lokalplanens forhold til gældende lovgivning	3
Lokalplanens retsvirkninger	4
Oplysninger om fristen for fremsættelse af ændringsforslag og ændringsforslag	5
Endelig vedtagelse	5
 Lokalplan B 77	 7
§ 1 Lokalplanens formål	7
§ 2 Område og zonestatus	7
§ 3 Områdets anvendelse	7
§ 4 Udstykning	8
§ 5 Vej- og stiforhold	8
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 8 Ubebyggede arealer	9
§ 9 Spor- og ledningsanlæg	10
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	10
§ 11 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.	11
§ 12 Vedtagelsespåtegning	12

Lokalplan B 77 for et feriecenter ved Bro Strand.

Om lokalplanen

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med Kommuneplanen, der igen skal være i overensstemmelse med Regionplanen (1989-2001).

Kommuneplanen for Ejby Kommune blev endeligt vedtaget den 6. februar 1985 (Kommuneplan 84).

En kommuneplan er ikke juridisk bindende for lodsejerne.

En endeligt vedtaget lokalplan er juridisk bindende for lodsejerne.

Se lokalplanens retsvirkninger på side 3.

Indholdet af lokalplanforslaget.

Lokalplanen omfatter et område omkring "Strandgård" beliggende syd og øst for sommerhusbebyggelsen ved Bro Strand.

Arealet udgør ca. 9,9 ha.

Lokalplanen udlægger området til offentligt tilgængelige fælles fri- og strandarealer og til et feriecenter (kollektiv feriebebyggelse med centerfaciliteter).

Forholdet til anden planlægning for området.

Regionplanen.

Området er i Regionplan 89 udlagt til feriecenter (kollektiv feriebebyggelse).

Fyns Amts temaplan: Ferie og fritid udlægger ligeledes området til feriecenter.

Kommuneplanen.

Området er i kommuneplan 84 i Hovedstrukturens perspektivdel udlagt til kollektiv feriebebyggelse.

Området er medtaget i tillæg nr. 32 til kommuneplan 84, hvor området i rammedelen er benævnt: Område nr.O.6.1 og S.6.3.

Tillæg nr. 32 gøres til genstand for behandling og offentliggørelse sideløbende med lokalplanen.

Spildevandsplan.

Området er, bortset fra del af område A (fælles opholdsarealer), medtaget i kommunens spildevandsplan.

Spildevandet fra lokalplanområdet er planlagt ført via en eksisterende transportledning fra Skt. Knudsborg Feriehus over Bro og Holse Stationsby til Brenderup Renseanlæg.

På Brenderup Renseanlæg renses spildevandet biologisk og kemisk (for fosfor) inden udledning i Storåen.

Den del af lokalplan området som ikke er medtaget i spildevandsplanen medtages ved revision af planen således, at spildevandet fra dette område ligeledes bortskaffes via ovennævnte transportledning.

Vandforsyning.

Området påregnes vandforsynet fra Mejlskov vandværk.

Lokalplanens forhold til gældende lovgivningByggeloven

Bygge- og anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.

Kystafgrænsningscirkulæret.

I henhold til cirkulære nr. 215 af 19. december 1991, kan der indenfor kystnærhedszonen kun planlægges anlæg i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for kystnær placering.

Områdets fremtidige anvendelse er et feriecenter med tilhørende fællesfacilitet og offentlige opholds og friarealer.

Et sådant feriecenter vil især støtte udøvelsen af diverse friluftaktiviteter, især i de kystnære naturområder og bør derfor placeres nær kysten.

Lokalplanen omfatter desuden et udlæg til offentlige fælles friarealer, som vil bidrage til at forbedre offentlighedens adgang til og langs kysten.

Regionplan 1989-2001 har udpeget Ejby kommune, som center for Ferieby/-hoteller/-centre, og da kystafgrænsningscirkulærets § 5, stk. 4 foreskriver at ferie- og fritidsanlæg skal placeres i forbindelse med større ferie- og fritidsbebyggelser, vil en placering som angivet i lokalplanforslaget falde ind under denne bestemmelse, idet området er beliggende i tilknytning (bag) til den eksisterende sommerhusbebyggelse.

Med henvisning til de turistpolitiske overvejelser for området, kan det bemærkes, at den nordvestlige region af Fyn mangler ferie- og fritidsanlæg og, at det med baggrund heri, vil være styrkende for turismen i området.

Øvrige planlægningsmæssige forudsætninger, såsom spildevandsbortskaffelse, er bragt i orden, idet Ejby kommune i 1989 etablerede en afskærende spildevandsledning, med henblik på områdets fremtidige udnyttelse til kollektiv feriebebyggelse.

I henhold til Kystafgrænsningscirkulærets § 8 skal der oplyses om projektets visuelle påvirkning af kystlandskabet.

Den "værst tænkelige" visuelle påvirkning er beskrevet via illustrationerne på kortbilagene 3-8, der endvidere beskriver de eksisterende forhold.

Landbrugsloven.

Lokalplanområdet omfatter følgende matr. nr. med landbrugspligt: Matr. nr. 38 a, samt del af 38 b og del af 12 c alle Bro by, Brenderup.

Landbrugspligten på ovennævnte matr. nre. ønskes ophævet j.f. Landbrugsministeriets cirkulære nr. 36 af 8. marts 1990.

Indtil lokalplanområdet overgår til sin fremtidige anvendelse til feriebebyggelse (med fællesfaciliteter og friarealer), skal der ske fortsat drift af arealerne efter landbrugslovens § 4 stk. 3.

Naturbeskyttelsesloven.

Del af lokalplanområdet er beliggende inden for strandbeskyttelseslinien. Ændringer af tilstanden inden for dette område kræver tilladelse efter naturbeskyttelsesloven.

Anden lovgivning.

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen (feks. for vejanlæg - politiets samtykke).

Lokalplanens retsvirkninger.

Ifølge planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i en lokalplan. Denne bestemmelse fastslår, at en lokalplan er bindende for den/de ejendomme, der ligger inden for planens område.

Lokalplanens retsvirkninger indtræder ved planens offentliggørelse.

Forhold etableret før lokalplanen

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsættes som hidtil. En lokalplan medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt, bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Forhold etableret efter lokalplanen

Et byggeri eller ændret anvendelse af en ejendom, der etableres efter at lokalplanens retsvirkninger er indtrådt skal være i overensstemmelse med planen. Efter § 18 regulerer planen kun fremtidige dispositioner, derimod kan der *ikke* i en lokalplan påbydes nogen handlepligt, f.eks. til at gennemføre et i lokalplanen omhandlet byggeri.

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.

Lokalplanens § 2 indeholder bestemmelser om at en del af matr. nr. 12 c Bro by, Brenderup overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (Bekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991).

Oplysninger om fristen for fremsættelse af ændringsforslag:

Offentliggørelsen af denne lokalplan er sket den 4. marts 1992 via annonce i Torsdagsavisen

Samtidig med offentliggørelsen af forslaget har kommunalbestyrelsen givet skriftlig underretning herom til:

1. ejerne af ejendomme, der er omfattet af planen, og lejerne i og brugerne af disse ejendomme,
2. ejerne af ejendomme uden for planens gyldighedsområder og lejerne i og brugerne af sådanne ejendomme i den udstrækning, hvor planen efter kommunalbestyrelsens skøn har væsentlig betydning for dem,
3. de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive holdt underrettet om forslaget til lokalplaner,
4. Miljøministeriet samt de statslige myndigheder, for hvem planen har særlig interesse.

Ved offentliggørelsen den har borgerne 12 uger til at komme med indsigelser eller eventuelt selv lave andet forslag. Fristen udløber altså den 27. maj 1992.

Når fristen på de 12 *uger* er gået, skal kommunalbestyrelsen igen behandle forslaget til lokalplanen. Borgernes eventuelle indsigelser og/eller ændringsforslag bliver taget med i denne behandling. Er der ikke indkommet 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.

Endelig vedtagelse.

Ved den endelige vedtagelse af planen kan kommunalbestyrelsen foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, som følge af fremkomne indsigelser eller ændringsforslag.

Hvis en ændring efter kommunalbestyrelsens skøn på væsentlig måde vil berøre andre end dem, der ved indsigelse eller ændringsforslag har foranlediget ændringen foretaget, kan kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen ikke ske, før de pågældende er underrettet om ændringen og har fået lejlighed til at fremsætte bemærkninger til spørgsmålet inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist.

Hvis afvigelserne er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt forslag, kan kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen ikke ske, før det ændrede forslag har været offentliggjort på ny.

Umiddelbart efter den endelige vedtagelse af lokalplanen foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse herom.

Ændringer i nærværende lokalplan har været offentliggjort i en supplerende offentlighedsperiode fra 1. december 1993 til 5. januar 1994.

Lokalplan nr. B 77 for et feriecenter ved Bro Strand.

I henhold til planloven (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk 1 nævnte område.

§ 1

Lokalplanens formål

- 1.1 Formålet med tilvejebringelse af lokalplanen er, at etablere et feriecenter med fællesfaciliteter og offentlige friarealer.

§ 2

Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nre.:
38 a samt del af 12 c og del af 38 b alle Bro by, Brenderup.
- 2.2 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på vedhæftede kortbilag nr. 2, afgrænsede område benævnt B og C fra landzone til byzone. Område A forbliver landzone.

§ 3

Områdets anvendelse

- 3.1 Området må anvendes til et feriecenter med tilhørende fællesbygninger og offentligt tilgængelige friarealer.
Til personer der er tilknyttet området administration og drift kan der, i umiddelbar tilknytning til centerbebyggelsen, opføres en helårsbeboelse med tilhørende udhuse. Der må endvidere inden for området opføres butikker og kiosker til den daglige forsyning.
- 3.2 Udover det i punkt 3.1 nævnte må området kun anvendes til ferie- og kursusformål med dertil hørende friarealer og ikke støjende aktiviteter .
- 3.3 Området opdeles i følgende delområder:
- A. Offentligt fælles fri- og strandareal med nødvendige toiletfaciliteter opført i umiddelbar tilknytning til centerbebyggelsen og parkeringsareal.
 - B. Centerfaciliteter - reception, restaurant, kiosk, butikker, svømmehus, fælles fritidsaktiviteter, fælleslokaler, servicebygninger m.v.
 - C. Kollektiv feriehusbebyggelse med 1-4 lejligheder pr. enhed. I princippet som vist på kortbilag nr. 3.

- 3.4 Der skal inden for området anlægges nødvendige parkerings-, sti- og vejanlæg. I princippet som vist på kortbilag nr. 3.
- 3.5 Indenfor området kan der opføres transformerstation til bebyggelsens elforsyning.

§ 4

Udstykning

- 4.1. Området må ikke udstykkes udover en eventuel udstykning af område A til en selvstændig ejendom/offentligt område.

§ 5

Vej- og stiforhold

- 5.1. Der etableres vejadgang a og b til området som vist på kortbilag 2. Vejen udlægges i en bredde af 10 m, som stillevej eller legegade med max. hastighed på 30 km/t (§ 40 vej).
- 5.2 På område A må der etableres en stiadgang til stranden. Stien anlægges som gå- og kørevenlig rampe i en bredde på 4 m.
- 5.3 Der skal inden for område B og C indrettes parkeringspladser svarende til mindst én bilplads for hver feriebolig, samt et af kommunalbestyrelsen fastsat antal bilpladser til centerbebyggelsen.
- 5.4 Udover de i 5.3 nævnte parkeringspladser skal der indrettes ½ gæsteparkeringsplads pr. feriebolig. Gæsteparkeringspladserne kan såfremt de er offentligt tilgængelige, tillades etableret inden for det i område A udlagte areal til parkering.

§ 6

Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må for område B og C som helhed ikke overstige 16 og for område A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 2.
- 6.2 For delområde B må
- bygninger ikke opføres med mere end 1½ etage.
 - intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
 - bygningernes facadehøjde må ikke overstige 4 m, målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facade og tagflade.
 - Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 55°.
- 6.3 For delområde A og C må

- bygninger ikke opføres med mere end en etage med eventuel udnyttelig tage-tage.

- intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 6 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 skal være mellem 20° og 55°.

- 6.4 Ny bebyggelse skal holdes i en afstand af 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.
- 6.5 Ved eventuel opsætning af antenner må disses højeste punkt ikke være mere end 6 m over terræn. Undtaget herfra er dog eventuel fællesantenne.

§ 7

Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.2 Som tagmateriale må kun anvendes teglsten, eternit, græstørv, stråtag, tagpap, glas (ikke reflekterende) eller andet materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende.
- 7.3 Til udvendige bygningssider iøvrigt, må der ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 7.4 Medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygnings-sider, herunder tage, som ønskes malet kun fremtræde som jordfarver: (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 med kommunalbestyrelsens godkendelse også andre farver anvendes.

§ 8

Ubebyggede arealer.

- 8.1 Det med priksignatur viste delområde A på kortbilag nr. 2 må ikke anvendes til bebyggelse, men udlægges til offentlig rekreativt område.
- Der må inden for delområde A dog opføres nødvendige offentlige toiletfaciliteter, i umiddelbar tilknytning til centerbebyggelsen.
- 8.2 Der må ikke opslås telte på fælles opholdsarealer.

- 8.3 Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn. Der må inden for området ikke hegnes langs vej eller i naboskel nærmere vej end 10 m fra vejmidte. Arealet udlægges med græs og spredte buske og træer. I område C's nordskel skal der etableres et levende hegn af buske i højst 1,5 m højde.
- 8.4 Der må iøvrigt ikke etableres beplantning inden for området, som vil medføre genevirkninger mod omgivelserne.
- 8.5 Eksisterende træer skal søges bevaret og indpasset i bebyggelsen.
- 8.6 Der må inden for område A etableres offentlig parkeringsplads, i princippet som vist på kortbilag nr. 3.
- 8.7 Interne veje, parkering og stier skal fremstå som grus eller græslignende belægning.
- 8.8 Adgangen til stranden sikres ved at der i klinten etableres én gå- og kørevenlig rampe til stranden evt. ved nedgravning i klinten som erstatning for eksisterende svelle/betonrampe, hvor område A grænser op til lokalplan nr. 40. (Der kræves dispensation fra strandbeskyttelseslinien).
- 8.9 Ved eventuel belysning af veje og stier, må kun anvendes "pullertlamper" eller lignende, med lyskilden placeret maksimalt 1 m over terræn.

§ 9

Spor- og ledningsanlæg.

- 9.1 Nye ledninger, herunder til eventuel vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

§ 10

Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 10.1 Før en ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret de i 5.3 og 5.4 nævnte parkeringspladser.
- 10.2 Før ny bebyggelse inden for område C tages i brug skal det i 8.3 nævnte levende hegn være etableret.

§ 11

Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

11.1 "Lov om naturbeskyttelse":

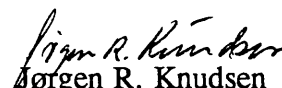
Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold søværts strandbyggelinien (se kortbilag), før der opnået dispensation hertil fra Fyns Amt i henhold til "lov om naturbeskyttelse".

§ 12
Vedtagelsespåtegning

12.1 Således vedtaget som forslag, af Ejby kommunalbestyrelse, den 30. januar 1992

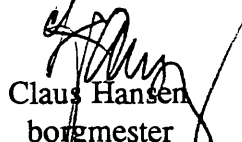
p.k.v.


Ove Andersen
borgmester


Børge R. Knudsen
kommuneingeniør

12.2 I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Ejby kommunalbestyrelse, den 27. januar 1994

p.k.v.


Claus Hansen
borgmester


Børge R. Knudsen
kommuneingeniør

Ændringer i forhold til det oprindelige forslag:

Det er præciseret at det er et feriecenter.

Planen er udvidet med kortbilag 3-8, som bl.a. visualiserer planen.

Areal udlagt til 11 sommerhuse er udgået.

Friareal fælles med lokalplan nr. 40 er udgået.

Bygningshøjden inden for delområde B er reduceret fra 2 etager til 1½ etage.

Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 55°.

Facadehøjden inden for område B er reduceret fra 6 m til 4 m.

Parkering fastlægges til et område nær centerbebyggelsen.

Område B og C overføres til byzone.

Område B er reduceret.

Delområde A indgår ikke længere i den samlede bebyggelsesprocent, på hvilken baggrund bebyggelsesprocenten for delområde B og C er hævet til fra 12,5 % til 16 %.

Eventuel vej- og stibelysning skal være pullertlamper med en max. højde på 1 m.

Vejforhold ændret.

Der er indføjet bestemmelser om antal parkeringspladser.

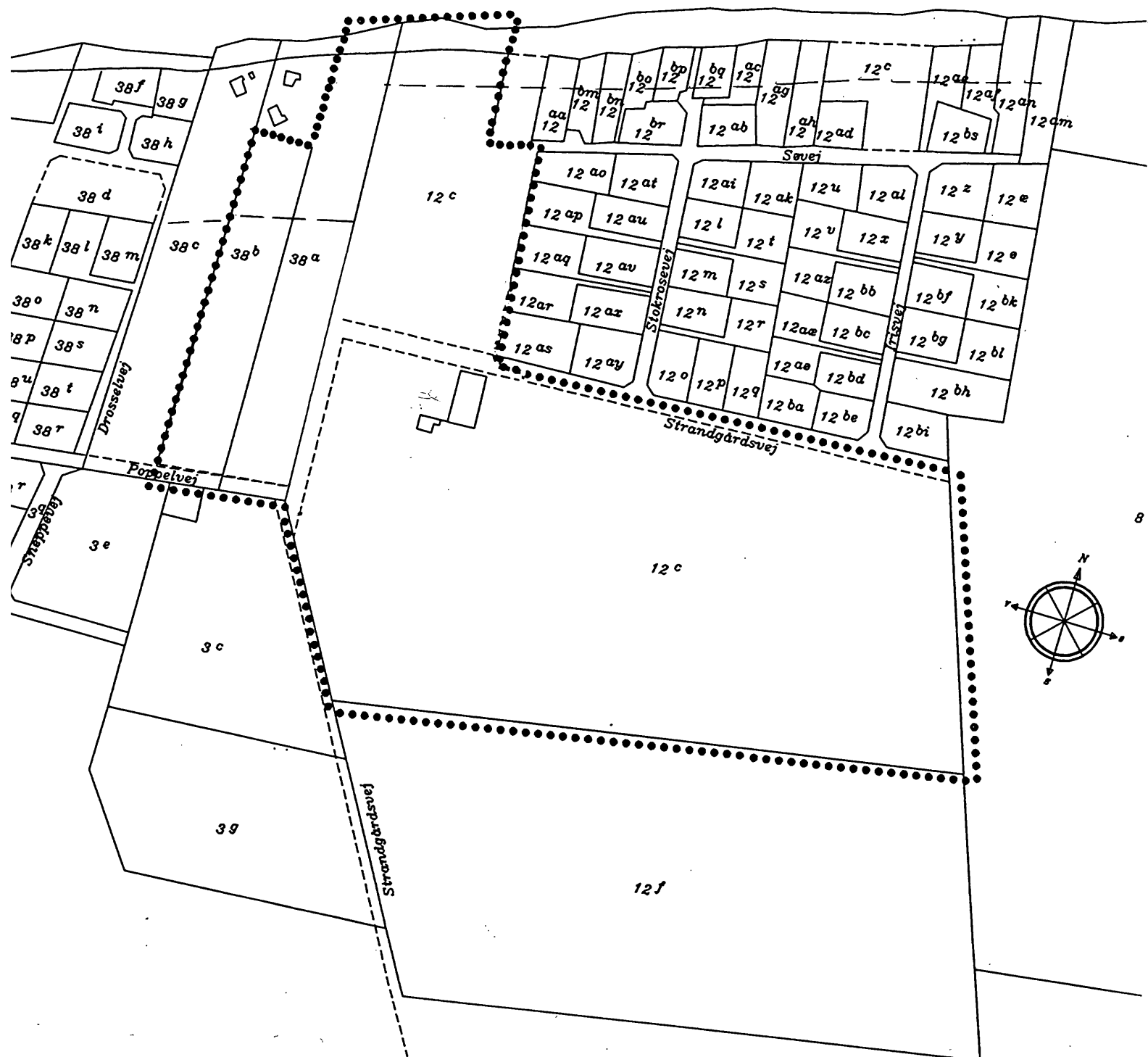
Det er anført at det skal være "ikke støjende aktiviteter".

Situationsplan, kortbilag nr. 3 er ændret efter supplerende offentlighedsperiode.

12.3 Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

Dato: 9. februar 1994

12.4 Tinglysning

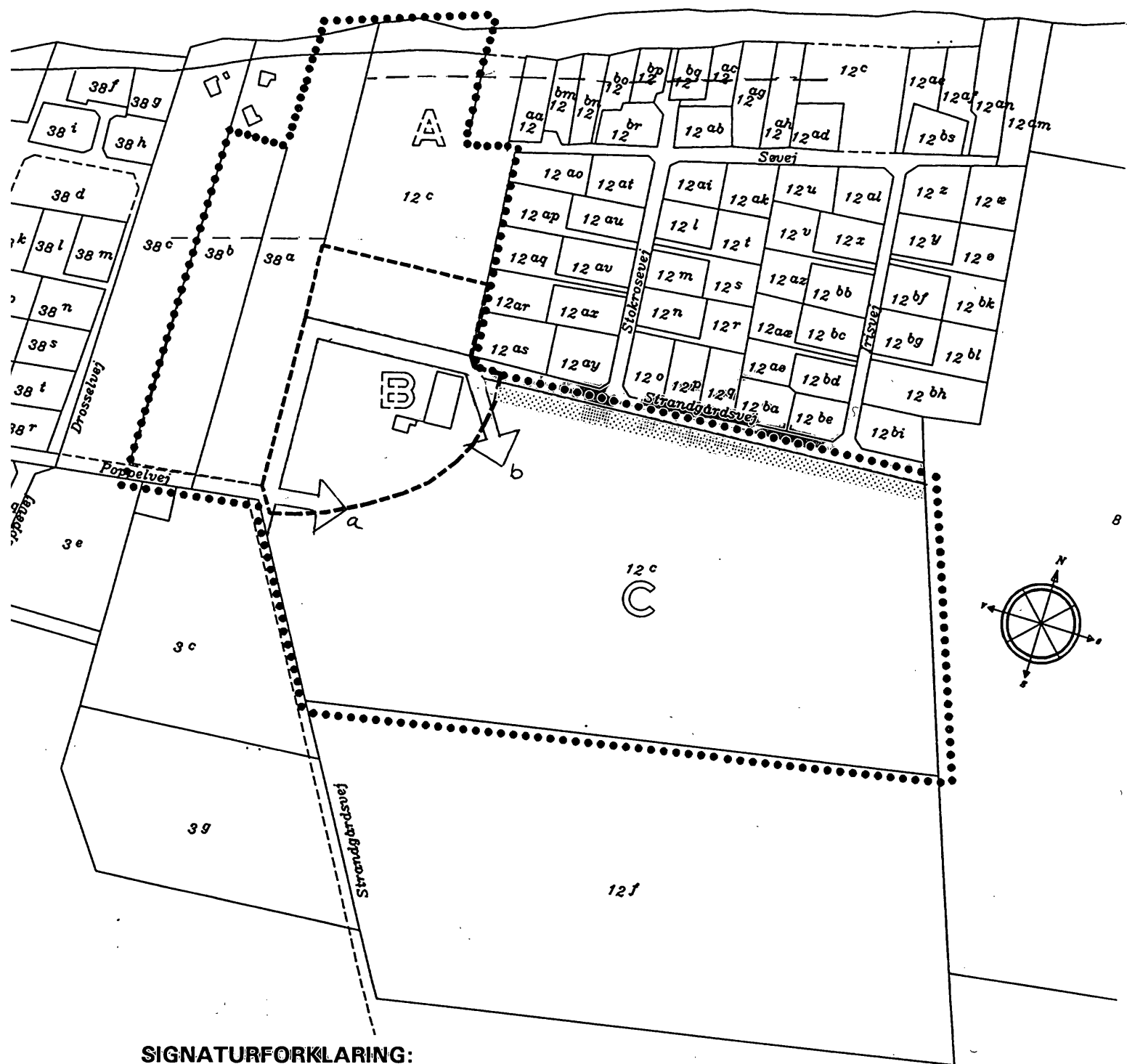


LOKALPLAN B 77

LOKALPLANOMRÅDE

KORTBILAG NR. 1

MÅLFORHOLD 1:3000



SIGNATURFORKLARING:

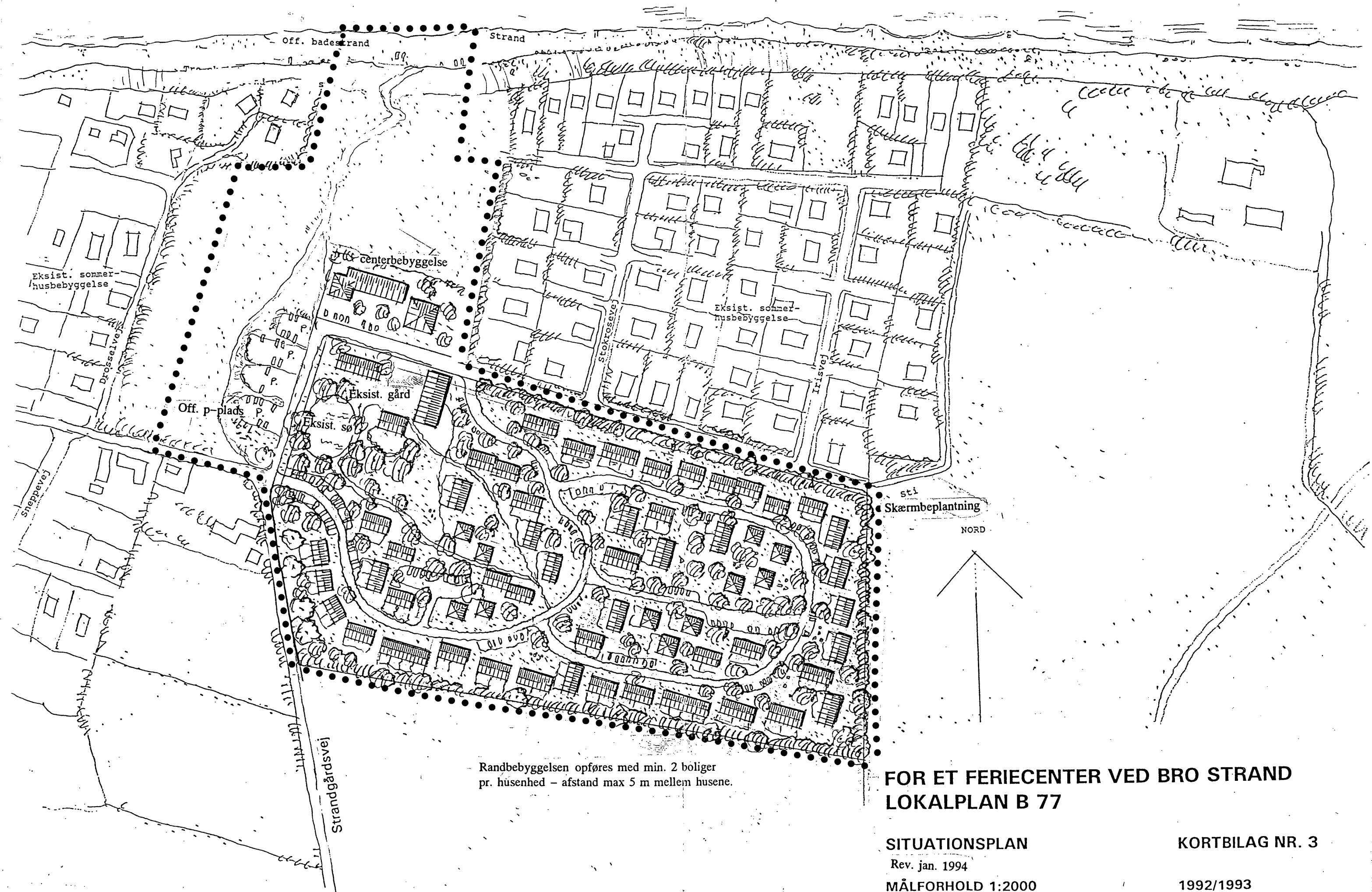
- Lokalplangrænse
- Delområde
- ➡ Vejadgang
- ▨ Plantebælte
- Strandbeskyttelseslinie

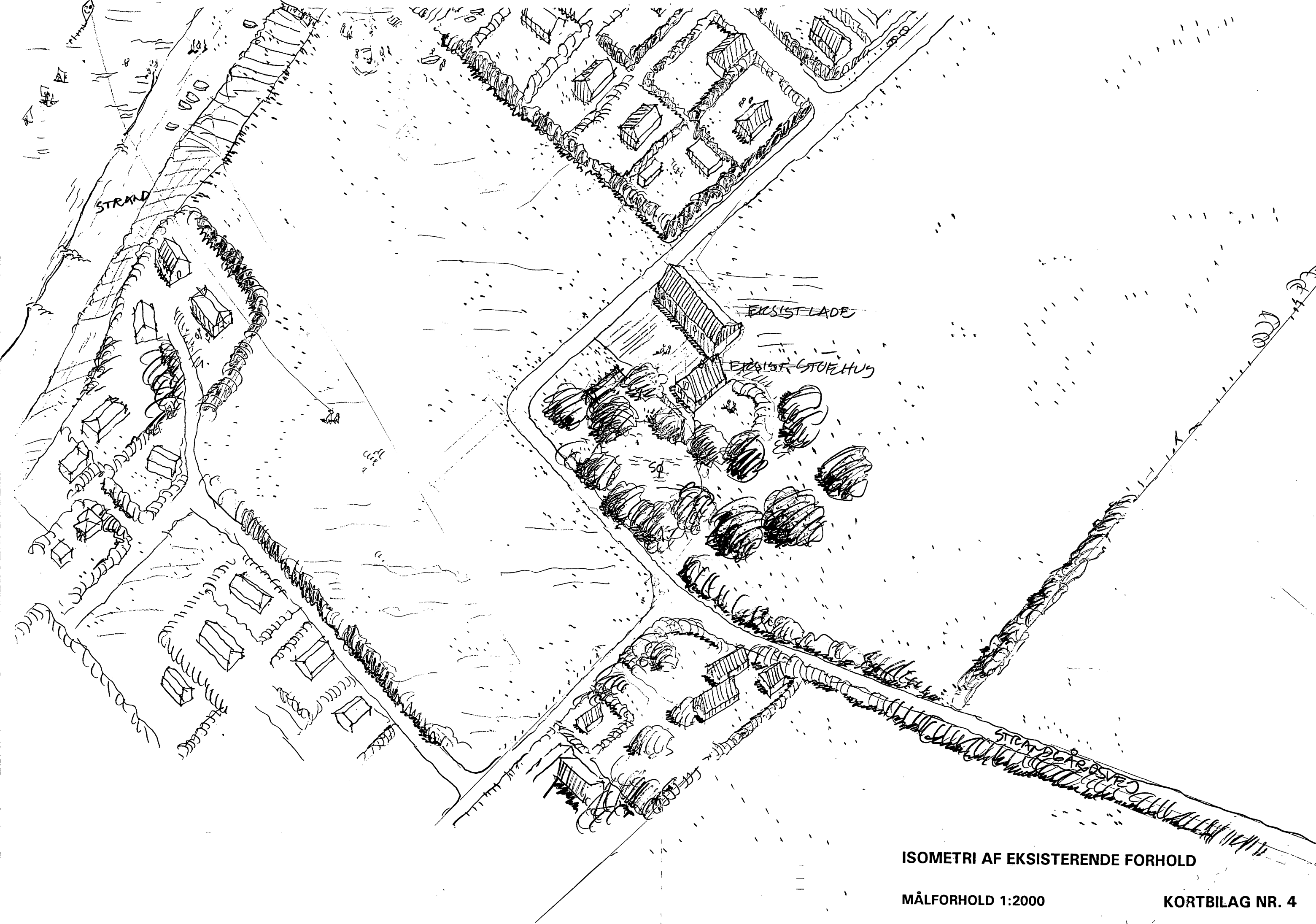
LOKALPLAN B 77

LOKALPLANOMRÅDE

KORTBILAG NR. 2

MÅLFORHOLD 1:3000

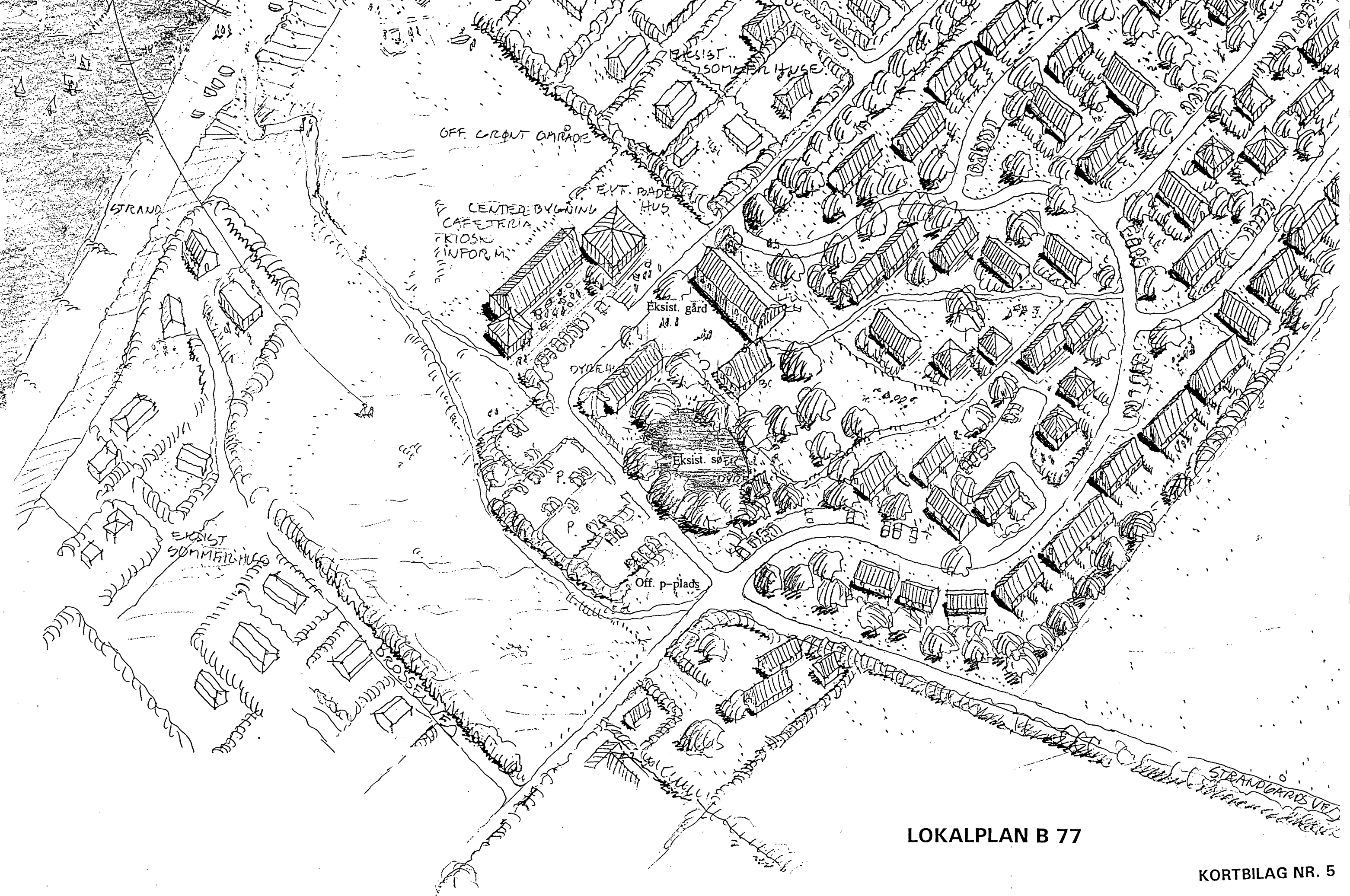




ISOMETRI AF EKSISTERENDE FORHOLD

MÅLFORHOLD 1:2000

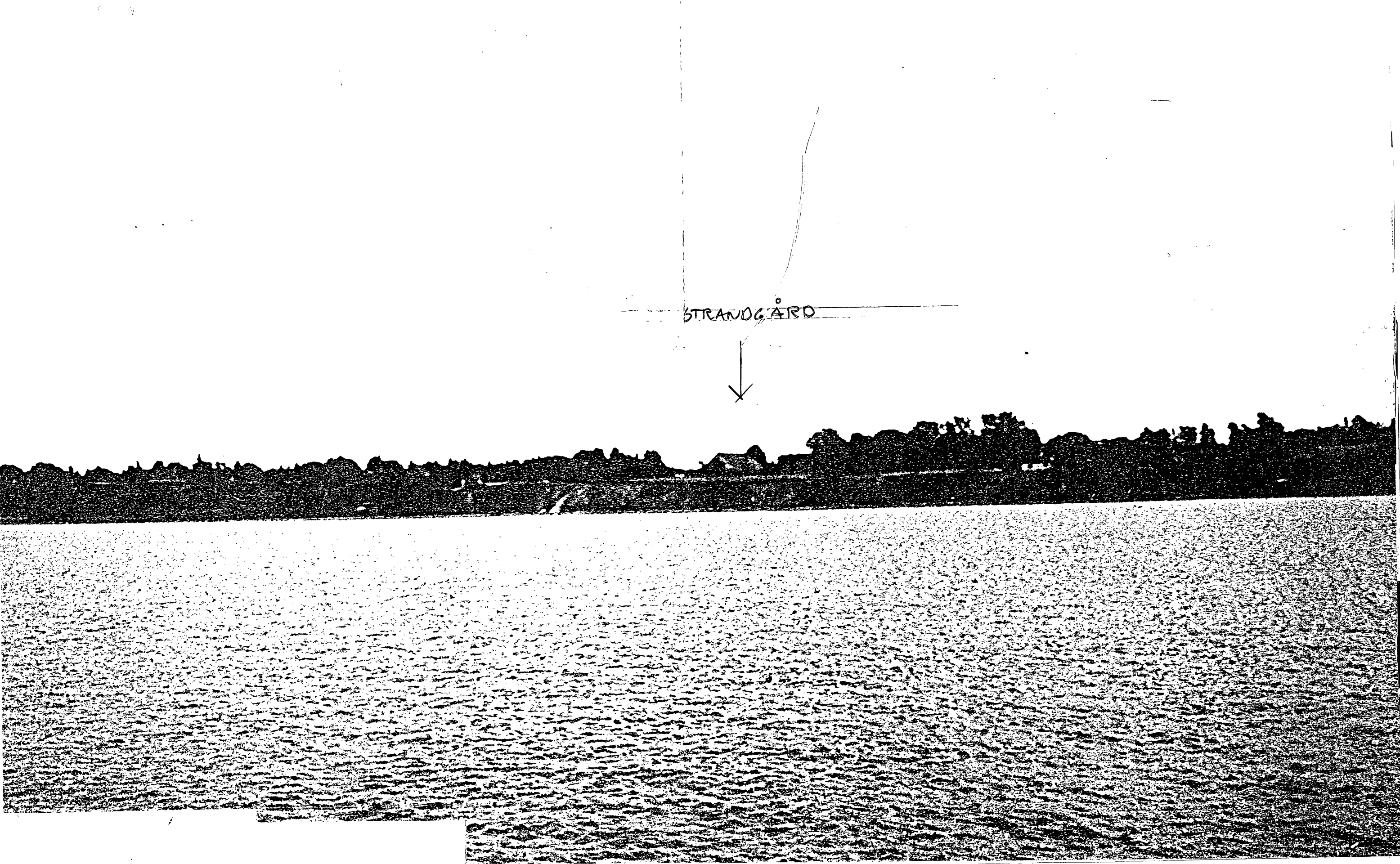
KORTBILAG NR. 4



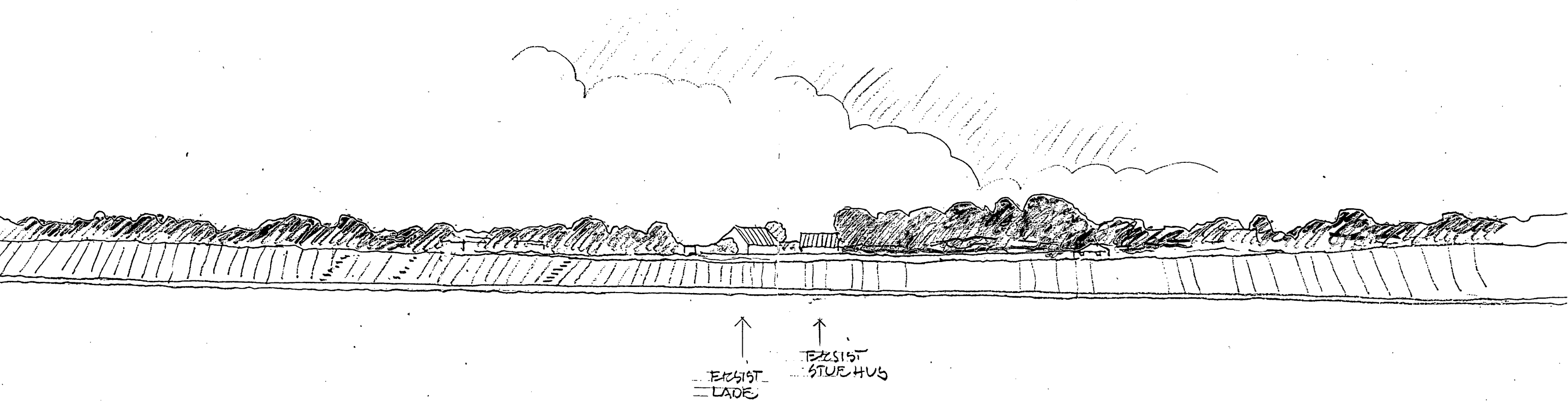
LOKALPLAN B 77

KORTBILAG NR. 5

VISUALISERING AF FERIECENTER

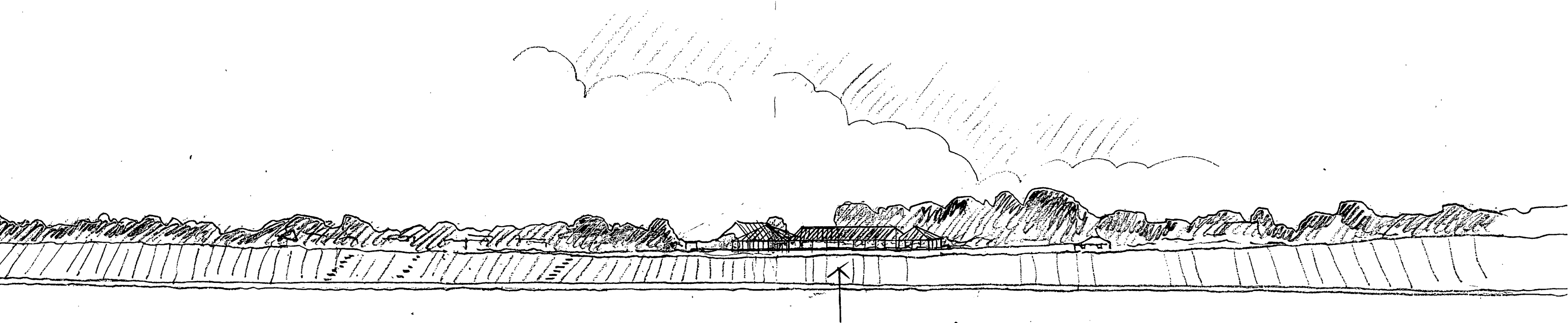


FOTOGRAFI AF LOKALPLAN-
OMRÅDET SET FRA HAVET



↑
EXIST
LADE

↑
EXIST
STUEHUS



EVT. CENTERBYGNING
BADEHUS - CAFETERIA -
KIOSK INFORMATION.