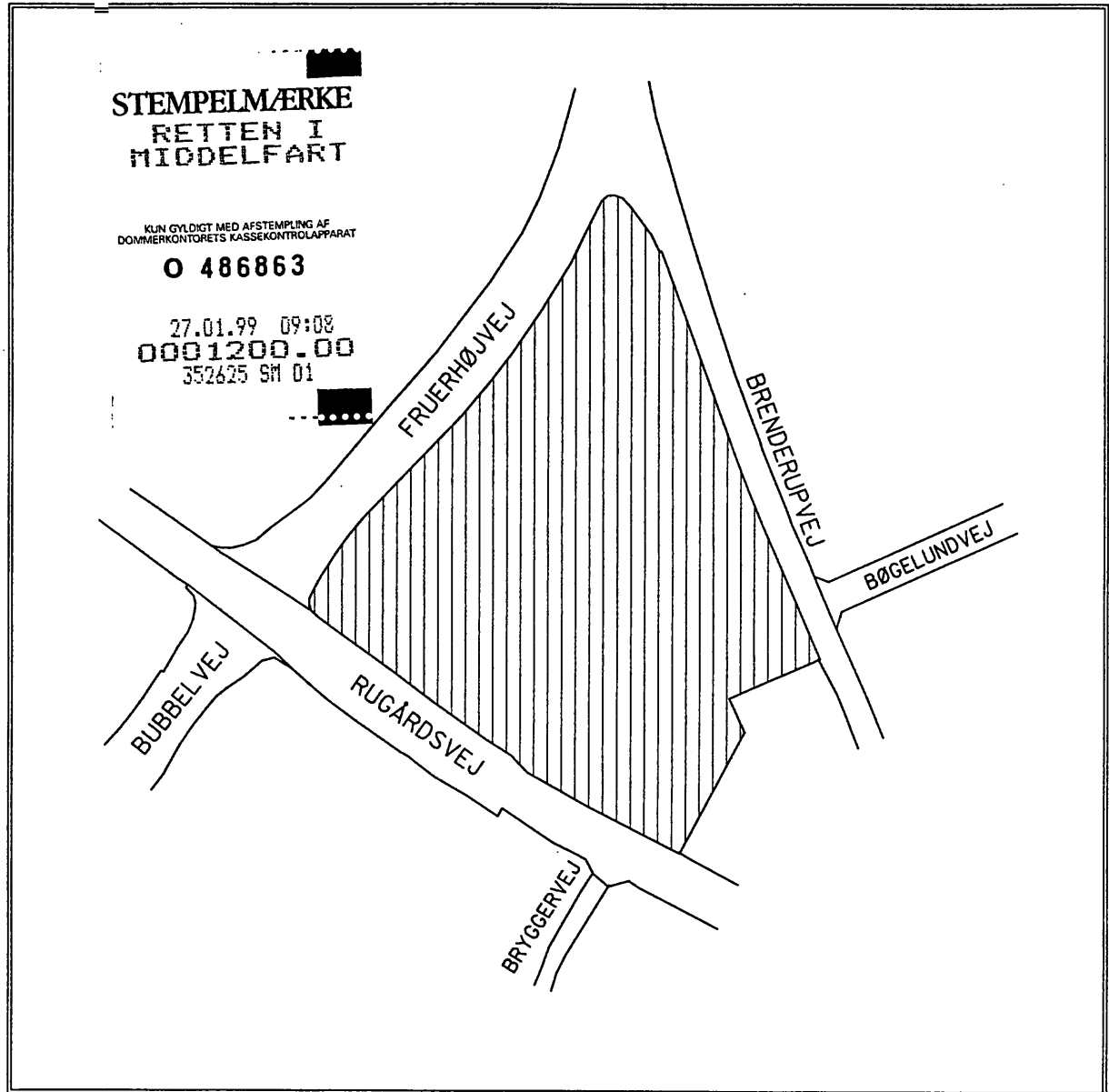




EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. B 94

FOR ET BOLIGOMRÅDE I BRØNDERUP

1998

Lokalplan B 94

for et boligområde i Brenderup, Ejby Kommune

Indholdsfortegnelse:

	Side
Hvad er en lokalplan	2
Redegørelse	
Beskrivelse af området	3
Beskrivelse af lokalplanen	3
Forholdet til anden planlægning for området	4
Lokalplanens forhold til gældende lovgivning	5
Lokalplan B 94	
§ 1 Formål	7
§ 2 Område og zonestatus	7
§ 3 Områdets anvendelse	7
§ 4 Matrikulære forhold	8
§ 5 Vej og stiforhold	8
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 8 Ubebyggede arealer	10
§ 9 Belysning og ledningsanlæg	10
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	11
§ 11 Varige retsvirkninger	11
Vedtagelsespåtegning	11
Kortbilag 1: matrikelkort	
Kortbilag 2: Princip skitse	

Hvad er en lokalplan

I følge *Lov om planlægning* skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. En lokalplan kan i øvrigt udarbejdes når kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- vej-, sti- og parkeringsforhold,
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg.

Lokalplanen skal offentliggøres som forslag for at sikre at borgerne får kendskab til planen. På den måde er det muligt at øve indflydelse på lokalplanen, inden kommunalbestyrelsen vedtager den endeligt.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser. Den 19. juni 1997 vedtog Ejby kommunalbestyrelse *Kommuneplan 1997*.

I nogle tilfælde vil lokalplanen afvige fra det som kommuneplanens bestemmelser fastlægger. For at få tilvejebragt overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan vil det derfor være nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen

Redegørelse.

Lokalplanen omfatter et nyt boligområde i Brenderup by.



Beskrivelse af området

Denne lokalplan gælder for området, der er afgrænset af vejene Rugårdsvej, Fruerhøjvej og Brenderupvej i Brenderup by. Området er således centralt placeret mellem Brenderup by og Brenderup kirkeby.

Ejby kommune ejer arealet, men det er pt bortforpagtet til almindelige landbrugsdrift.

Arealet er beliggende i landzone men overføres med nærværende lokalplan til byzone.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 2,3 ha.

Beskrivelse af lokalplanen

Området udlægges til tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for at etablere institutioner for børn, unge og/eller ældre.

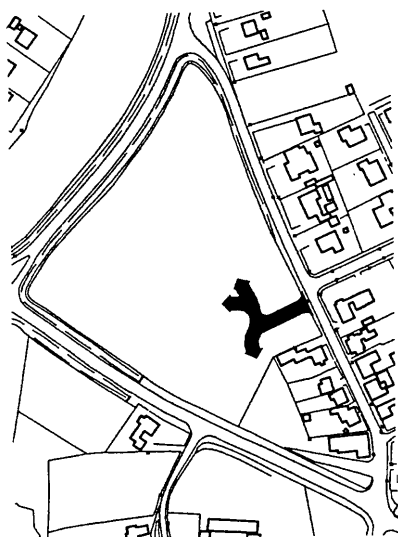
Bebyggelsen skal placeres langs med den interne vej, for at opnå en fornemmelse af bygade.

Bebyggelsen skal placeres nærmest Brenderupvej af hensyn til eventuelle støjgener fra trafikken på Rugårdsvej. Ved en minimum afstand på 25 meter fra Rugårdsvej sikres det at støjniveauet ved boligbebyggelsen ikke overstiger de tilladte 55 dB(A).

Langs med Rugårdsvej skal der etableres et 25 meter bredt plantebælte og langs Fruerhøjvej et 20 meter bredt bælte. Plantebæltet skal mod Rugårdsvej og Fruerhøjvej være tæt og ubrudt, mens det ind imod boligbebyggelsen skal åbnes op.

Området skal vejbetjenes med en vejadgang fra Brenderupvej. Denne vejadgang skal også tjene som adgangsvej til Brenderup forsamlingshus idet forsamlingshusets nuværende vejadgang ligger uhensigtsmæssigt tæt på krydset Rugårdsvej/Brenderupvej.

Ved vejtilslutningen til Brenderupvej skal der sikres oversigtsarealer på 2,5 x 95 meter målt i vejskellenes skæringspunkt.



Forholdet til anden planlægning for området

Kommuneplanen

I *Kommuneplan 1997* er området udlagt til boligformål såvel tæt-lav som åben-lav og til enkelte offentlige formål til betjening af boligområdet. Området er omfattet af rammebestemmelserne for B.3.9.

Rammeområde

B.3.9 (Fruehøjvej/Rugårdsvej)

Anvendelse	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og til enkelte offentlige formål til betjening af boligområdet. Boligbebyggelsen må kun bestå af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
Bebyggelsesregulering	Bebyggelsesprocenten for de områder, der anvendes til åben-lav boligbebyggelse samt til offentlige formål, må ikke overstige 25. Bebyggelsesprocenten for de arealer, der anvendes til tæt-lav, må ikke overstige 35 for den enkelte ejendom. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.
Støj	For at sikre at støjbelastningen fra Rugårdsvej ikke overskrider 55 dB(A), må bebyggelsen ikke placeres nærmere end 25 meter fra vejen.
Friareal	Mindst 10 % af området skal anvendes til friareal for hele området.
Andet	Langs Rugårdsvej skal der etableres et 25 meter bredt beplantningsbælte og langs Fruehøjvej et 20 meter bredt plantebælte.
Zonestatus	Området skal overføres til byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplan

En mindre del af området er omfattet af lokalplan B56. Arealet der er omfattet af denne lokalplan er udlagt til en niveaufri gang- og cykelsti under Rugårdsvej.

Spildevandsplan

Området er medtaget i kommunens spildevandsplan. Området er fælles kloakeret, men afledning af regnvandet ved nedsivning søges fremmet ved fremtidig bebyggelse.

Vandforsyning

Området forsynes fra Brenderup vandværk

Lokalplanens forhold til gældende lovgivning

Byggeloven

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

Planloven

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens ikrafttrædende.

Landbrugsloven

Landbrugspligten er ophævet på betingelse af at arealet inden den 29. januar 1995 var taget i brug til boligformål, hvis ikke dette var tilfældet skulle arealet afhændes til sammenlægning med en landbrugsejendom. Fristen er med brev af 9. oktober 1996 blevet forlænget til 1. april 1998. Kravet om afhændelse gælder dog ikke arealer, der ligger i byzone, sommerhusområde eller inden for lokalplanlagt landzoneområde.

Indtil arealet overgår til boligformål skal det bortforpagtes til samdrift med en eller flere landbrugsejendomme.

Affaldsdepotloven

Der er ikke kendskab til mulige affaldsdepoter inden for området.

Hvis der under bygge- eller jordarbejder inden for lokalplanområdet konstateres et depot eller en forurening af jorden, skal arbejdet standses i henhold til depotlovens § 20. Det fremgår af bemærkningerne til affaldsdepotloven, at enhver der opdager et depot eller en forurening af jorden skal underrette kommunalbestyrelsen herom. Et areal der er registreret som affaldsdepot, må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, med mindre depotet frigives af Fyns amt til det pågældende formål.

Museumsloven

Der er ikke registreret fortidsminder indenfor det af lokalplanen omfattede areal. Men i nærheden af lokalplanområdet har ligget en gravhøj (Fruehøj) og det kan derfor ikke udelukkes at der er bopladslevn fra bronzealderen indenfor lokalplanområdet. Hvis der under evt. kommende jordarbejde fremkommer fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg der ikke hidtil har været erkendt, og som kan medføre en arkæologisk undersøgelse/registrering i.h.t. Museumslovens § 26 (Lov nr. 291 af 6 juni 1984) skal museet Fyns Oldtid - Hollufgård underrettes.

Anden lovgivning

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

Lokalplan B 94 for et boligområde i Brenderup.

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30 juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk 1 nævnte område.

§ 1

Lokalplanens formål

- 1.1 Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boligområde.

§ 2

Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter hele matr. nr. 7u Brenderup by, Brenderup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 1. februar 1998 udstykkes fra den nævnte ejendom.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone, men skal overføres til byzone, hvilket sker ved den offentlige bekendtgørelse af kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af denne plan.

§ 3

Områdets anvendelse

- 3.1 Området udlægges til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse, kædehuse, klyngehuse eller fritliggende huse på mindre grunde) med tilhørende fællesfaciliteter. Der kan også etableres institutioner til børn, unge eller ældre i området.

Kommunalbestyrelsen kan endvidere tillade at beboerne fra deres bolig, driver en sådan virksomhed som almindeligvis kan udøves i boligområder - f.eks. frisør-læge-, tegnestue-, revisionsvirksomhed m.m. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering, trafik støj eller på anden måde er til gene. Endvidere gælder følgende bestemmelser:

- Virksomheden skal drives af den, der bebor ejendommen og
 - ejendommens karakter af beboelsesejendom må ikke forandres og områdets karakter som boligområde må ikke brydes
- 3.2 Mindst 10 % af hele området skal anvendes til fælles friareal for hele bebyggelsen.
- 3.3 Der kan opføres transformerstationer og lignende tekniske anlæg, som er nødvendige for områdets forsyning. Anlæggene skal placeres og udformes under hensyntagen til områdets karakter.

§ 4

Matrikulære forhold

- 4.1 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse der er mindre end 450 m².

§ 5

Vej- og stiforhold

- 5.1 Området skal vejbetjenes fra Brenderupvej.

Der må fra området ikke etableres nogen form for ud- og indkørsler til Fruerhøjvej og Rugårdsvej.

Der er i medfør af vejloven fastsat særlige adgangsbestemmelser og tinglyst byggelinier langs ldv. 503, Odense-Skovshøjrup; Rugårdsvej.

- 5.2 Der udlægges areal til vej, således som principielt vist på kortbilag 2.

Vejen udlægges i en bredde på 9 meter

Der skal sikres vejadgang til matr. nr. 7r Brenderup by, Brenderup via lokalplanområdet.

- 5.3 Ved vejtilslutning til Brenderupvej skal sikres oversigtsarealer på 2,5 x 95 meter målt i vejskellenes skæringspunkt.

På oversigtsarealerne må der ikke anbringes genstande eller bevoksning af større højde end 0,8 meter over vandret plan gennem de tilstødende vejbaners midte.

Der er tinglyst oversigtsdeklaration på matr. nr. 7u Brenderup by, Brenderup, ved hjørneskæringen mellem Rugårdsvej og Fruerhøjvej, jf. kortbilag 2.

- 5.4 Der skal anlægges parkeringsarealer svarende til 1 ½ bil pr. bolig.

Den ene p-plads pr. bolig kan placeres i tilknytning til den enkelte bolig evt. som garage/carport.

Den ½ p-plads pr. bolig, der skal benyttes til gæsteparkering, skal etableres som fælles parkeringsplads.

Mindst 1 p-plads pr. bolig skal være anlagt ved bebyggelsens ibrugtagen.

De pladser, som ikke forudsættes anlagt ved ibrugtagningen kan indgå som en del af områdets fællesarealer indtil kommunalbestyrelsen kræver dem anlagt.

- 5.5 Der udlægges areal til stier med en beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 2. Stierne skal udlægges i en bredde på minimum 3 meter.

§ 6

Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.
- 6.2 Bebyggelsen må ikke opføres nærmere end 25 meter fra Rugårdsvej og nærmere end 20 meter fra Fruerhøjvej (se kortbilag 2)
- 6.3 Beboelsesbygninger skal som princip placeres med facaden parallelt med vejlinien.
- Garager/carporte må ikke placeres nærmere skel mod vej end 5 meter.
- 6.4 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.
- 6.5 På beboelsesbygninger skal tagenes vinkel med det vandrette plan være mellem 25° og 45°. Dog kan mindre

bygningsdele samt garager/carporte og udhuse have en mindre taghældning

§ 7

Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ydre bygningssider skal fremstå som mure af tegl eller være vandskurede og eventuelt malede murflader. Vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger kan dog udføres i andre materialer hvis der kan opnås en god helhedsvirkning

Der kan, efter nærmere godkendelse fra kommunalbestyrelsen, gives tilladelse til at udføre dele af facader med anden beklædning.

- 7.2 Til tagmaterialer skal anvendes tegltagsten eller betontagsten.
- 7.3 Fælleshuse, udhuse og lignende skal udføres i harmonisk helhed med boligbebyggelsen.
- 7.4 Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Kommunalbestyrelsen skal give tilladelse i hvert enkelte tilfælde.

§ 8

Ubebyggede arealer

- 8.1 Ud mod Rugårdsvej og Fruerhøjvej skal der etableres henholdsvis et 25 meter og et 20 meter bredt plantebælte. Beplantningen skal ud mod vejene være tæt og ubrudt mens den skal åbnes op ved overgangen mod boligbebyggelsen.

§ 9

Belysning og ledningsanlæg

- 9.1 Elledninger, telefonkabler og andre forsyningsledninger må kun fremføres som jordkabler
- 9.2 Belysning af stier udføres som parkbelysning efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisninger

§ 10

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 10.1 Før ny bebyggelse kan tages i brug skal plantebælterne langs Fruerhøjvej og Rugårdsvej være etableret.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den kollektive forsyning med naturgas.

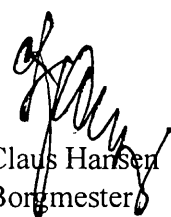
§ 11

Varige retsvirkninger

- 11.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må det område, der er omfattet af planen, kun bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jævnfør planlovens § 18.
- 11.2 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.
- 11.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis det ikke er i strid med principperne i planen. Større afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegninger:

Lokalplanen blev godkendt som forslag af Ejby kommunalbestyrelse den 30. april 1998



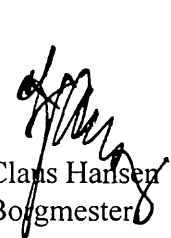
Claus Hansen
Borgmester

p.k.v.



Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Lokalplanen blev endeligt vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 26. november 1998



Claus Hansen
Borgmester

p.k.v.



Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 9. december 1998.

Om påtaleret og tinglysning:

Påtaleretten tilkommer alene Ejby kommunalbestyrelse.

Tinglysningsdato:

Ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag:

Afsnittet om museumsloven er udbygget, ophævelsen af lokalplan B 56 er sløjfet, der er indsat et afsnit om adgangsbestemmelser m.m langs ldv. 503, Odense-Skovshøjrup og vejtilslutningen til boligområdet er flyttet ca. 10 meter mod nordvest, stiforløb er skitseret

*** * ***

Side: 16

* * *

* * ***

* * * Retten i Middelfart

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

B 559

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 7 U, Brenderup By, Brenderup

Ejendomsejer: Ejby Kommune

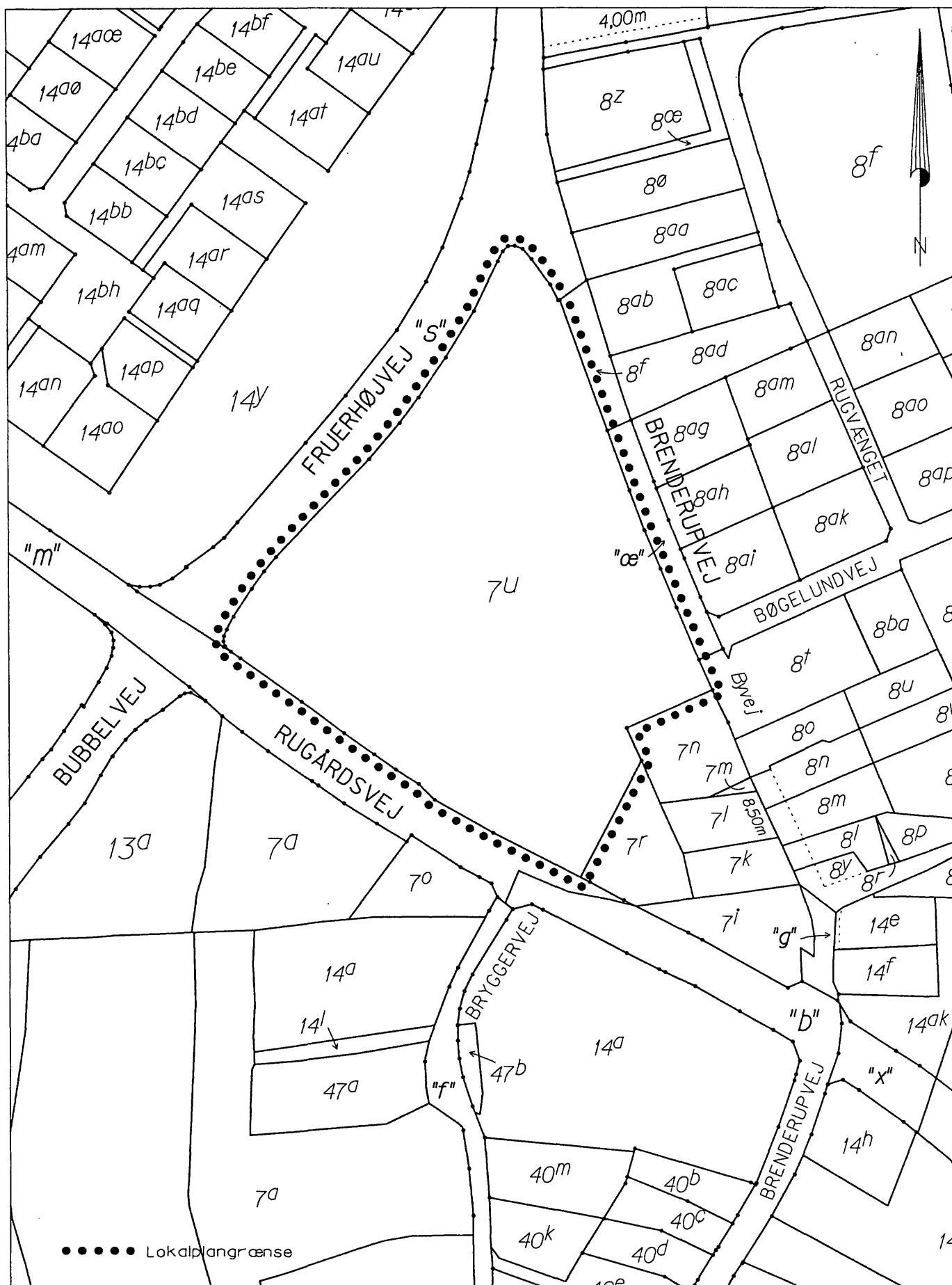
Lyst første gang den: 10.02.1999 under nr. 2907

Senest ændret den : 10.02.1999 under nr. 2907

Retten i Middelfart den 23.02.1999



Asta Fonnesbæk, overass.



..... Lokalplangrænse



EJBY KOMMUNE
TEKNISK AFDELING
5592 EJBY
Tlf 64 46 13 70
Fax 64 46 29 70

Projektsted: BRENDERUP BY, BRENDERUP

Dato: 23.mar.1998

Mål: 1:2000

Udf.af: L.E.

Revision:

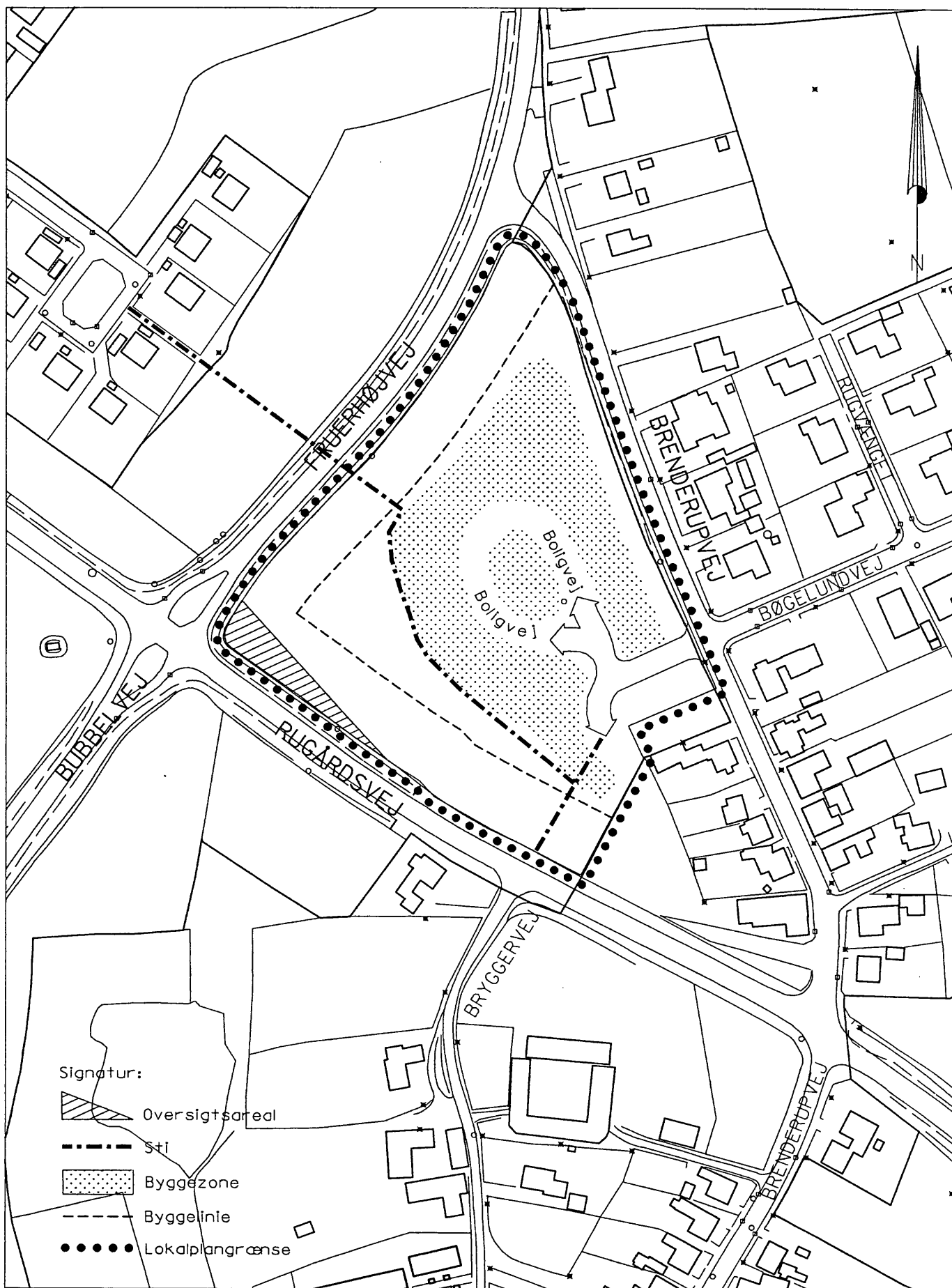
Sag om: LOKALPLAN B 94

FOR ET BOLIGOMRÅDE I BRENDERUP

Tegning: MATRIKELKORT

Jour.nr:

Tegn.nr: 1



Signatur:



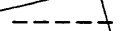
Oversigtsareal



Sti



Byggezone



Byggelinie



Lokalplangrænse



EJBY KOMMUNE

TEKNISK AFDELING

5592 EJBY

Tlf 64 46 13 70

Fax 64 46 29 70

Projektsted: BRENDERUP BY, BRENDERUP

Dato: 8.dec.1998

Mdl: 1: 2000

Udf.af: L.E.

Revision:

Sag om: LOKALPLAN B94

FOR ET BOLIGOMRÅDE I BRENDERUP

Tegning: PRINCIPSKITSE

Jour.nr:

Tegn.nr: 2