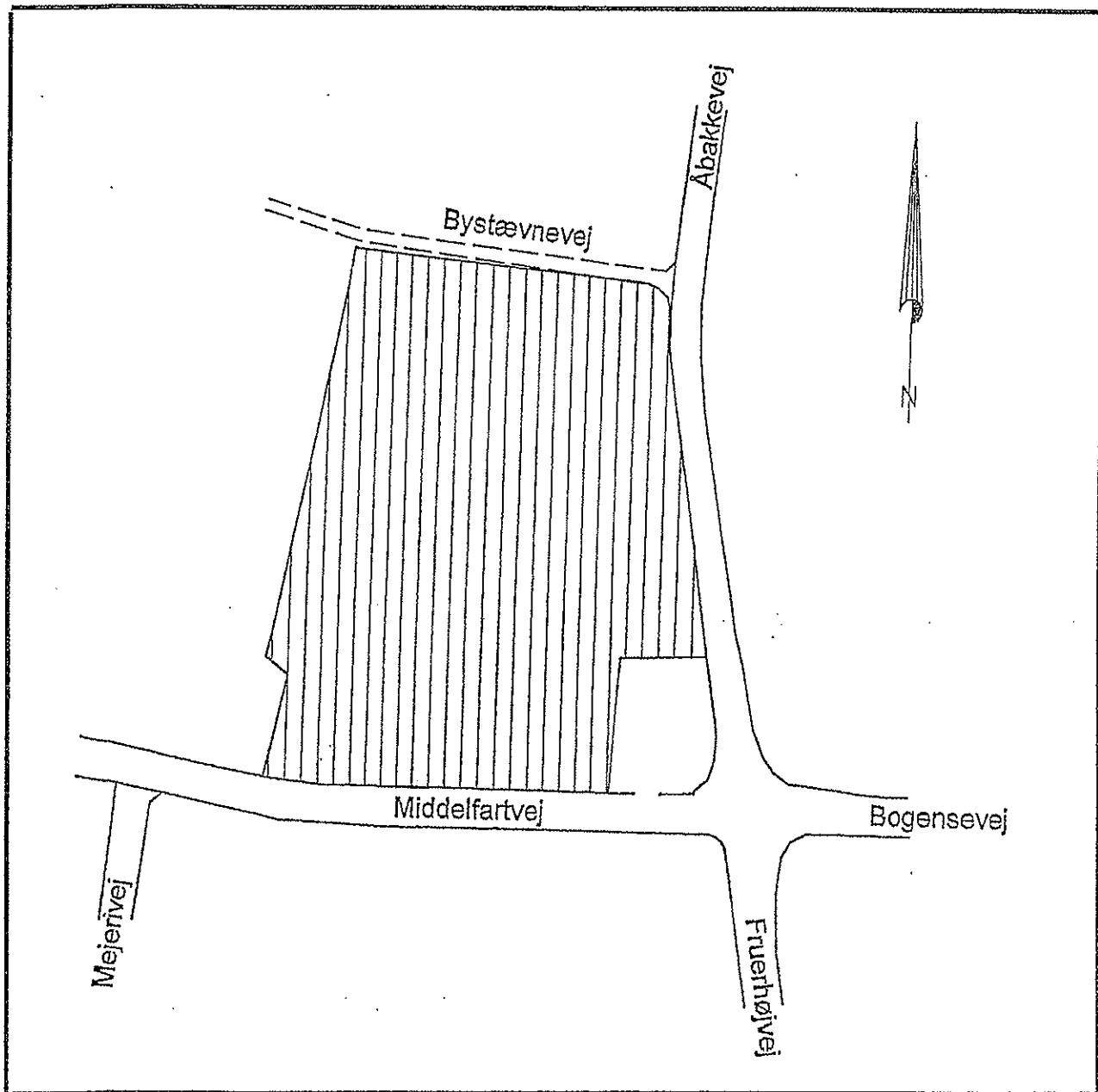




EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. B 109

Område til boligformål samt offentlige formål i
Brenderup

<i>Hvad er en lokalplan</i>	2
<i>Lokalplanens formål og indhold</i>	2
<i>Forholdet til anden planlægning for området</i>	3
Kommuneplanen	3
Regionplanen	3
Lokalplan	3
Spildevandsplanen	3
Vandforsyning	4
Varmeforsyning	4
<i>Lokalplanens forhold til gældende lovgivning</i>	4
Byggeloven	4
Affaldsdepotloven	4
Museumsloven	4
Anden lovgivning	4
<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	4
<i>Bestemmelser for lokalplan</i>	6
§ 1 - Lokalplanens formål	6
§ 2 - Område og zonestatus	6
§ 3 - Områdets anvendelse	6
§ 4 - Vej- og stiforhold	7
§ 5 - Ledningsanlæg	7
§ 6 - Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 7 - Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 8 - Ubebyggede arealer	8
§ 9 - Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	8
§ 11 - Miljøforhold	8
§ 12 - Ophævelse af lokalplan	8
§ 13 - Vedtagelsespåtegning	9

Kortbilag

1. Lokalplanområdets afgrænsning og matrikulære forhold

Hvad er en lokalplan

Et lokalplan kan kaldes en "lokal lov" eller regelsæt. Det er en "lov", som kan bidrage til at fremme en attraktiv udvikling eller modvirke uønskede udviklingstendenser på et éntydigt geografisk område. Det er imidlertid ikke hvad som helst, en lokalplan kan "lovgive" om. De emner en lokalplan må behandle er afgrænset, og fremgår af planlovens emnekatalog.¹ Emnerne er f.eks. "Ejendommens størrelse og afgrænsning", "Beliggenhed af spor og ledningsanlæg" og andre umiddelbart tekniske forhold.

Planen beskriver de fremtidige, fysiske forhold for et bestemt område. Hvis ejerne vil ændre på anvendelsen af deres ejendomme eller opfører et nyt byggeri, skal de rette sig efter lokalplanen. Eksisterende lovlige byggerier og anlæg bliver ikke berørt - kun fremtidige byggerier og anlægsarbejder.

En af styrkerne ved lokalplaner er, at det klart kan og bør, fremgå hvad man må, og hvad man ikke må. Grundejere og andre kender råderummet for deres handlinger, og naboer ved hvad de kan forvente. En lokalplan, som opfylder sit formål, kan derfor betragtes som en slags investeringssikkerhed.

En lokalplan skal udarbejdes, inden et større byggeri e.l. sættes i gang. Hensigten er at sikre en sammenhæng i planlægningen. En lokalplan kan også udarbejdes, når kommunalbestyrelsen synes, at det er nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

Lokalplanen er altså langt mere end et teknisk anliggende. En lokalplan skal ses som slags praktisering af en given politik. De mere overordnede politiske ønsker fremgår af kommuneplanen, og lokalplanen skal være i overensstemmelse med den.

Lokalplanen skal offentliggøres som forslag for at sikre, at borgerne får kendskab til planen. Herved får de mulighed for øve indflydelse på lokalplanen. Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse tinglyses lokalplanen på de arealer, den omfatter, og har status som en lokal lov.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen omfatter et område på ca. 17700 m² i den nordlige del af Brenderup.

En stor del af områdets nuværende anvendelse er offentligt område (dagcenter/plejehjem). Den eksisterende institution er omfattet af lokalplan nr. 17, der erstattes af nærværende lokalplan.

¹ Dette findes i planlovens §15 stk. 2

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for at udvide den offentlige institution. En udvidelse skal ske på matr.nr. 4az Å Højrup By, Brenderup. Dette matr.nr. er ikke lokalplanlagt. Udvidelsens omfang medfører lokalplanpligt. Det er ikke planlagt, at ændre på eksisterende byggeri.

Forholdet til anden planlægning for området

Kommuneplanen

Området er medtaget i *Kommuneplan 1997*, hvor området er benævnt O.3.5.

Område O.3.5 kan anvendes til offentlige formål (dagcenter, beskyttede boliger, boliger til personale o.l.). Rammebestemmelserne for området er følgende: Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8½ meter over terræn.

Regionplanen

I regionplanforslag 2001-13, som har gældende status, er Brenderup by udpeget som regional bymønsterby.

Zone.

Området er i byzone.

Vejstøj.

Området hvor udvidelsen skal ske er 130 meter fra middelfartvejs vejmidte. På Middelfartvej er den tilnærmede støjbelastning 55-60 dB(A).

Kystzone.

Området er i kystzone. Institutionsudvidelsen kan, udvidelsens størrelse taget i betragtning, indpasses i den kystlandskabelige helhed. Der er ingen bevaringsværdige helheder i bystrukturen eller naturinteresser på de nærmeste omgivende arealer, som kræver særlig hensynstagen i forbindelse med udvidelsen. Udvidelsen afviger på ingen måde i højde eller volumen eller visuelt fra den eksisterende bebyggelse i området. Kystzonen påvirkes således ikke på nogen væsentlig måde af institutionsudvidelsen.

Lokalplan

Lokalplan nr. 17 ophæves med vedtagelsen af denne plan.

Spildevandsplanen

Størstedelen af området er medtaget i kommunens spildevandsplan.

Området skal tilsluttes offentlig kloak.

Vandforsyning

Området forsynes fra Brenderup vandværk.

Varmeforsyning

Området forsynes med naturgas.

Lokalplanens forhold til gældende lovgivning

Byggeloven

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

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 objekter af antikvarisk interesse indenfor det af lokalplanen omfattede areal. Men der skal gøres opmærksom på at der under evt. kommende jordarbejde kan fremkomme fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg der ikke hidtil har været erkendt, og som kan medfører en arkæologisk undersøgelse/registrering i.h.t. Museumslovens § 26 (Lov nr. 291 af 6 juni 1984). Ved eventuelle fund af fortidsminder skal Odense Bys Museer straks underrettes.

Anden lovgivning

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

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen vil lokalplanen blive tinglyst på de ejendomme som planen omfatter.

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 lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke ændre 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.

Bestemmelser for lokalplan

I henhold til lov om planlægning² fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område.

§ 1 - Lokalplanens formål

Stk. 1

Lokalplanens formål er at:

- Tilvejebringe plangrundlag for at udbygge det eksisterende plejehjem, ældreboliger og dagcenter
- og
- ophæve lokalplan 17
- Overføre matr. nr. 4az Å Højrup By, Brenderup til byzone

§ 2 - Område og zonestatus

Stk. 1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nr.: 4az, 3ai, 3a og 3at alle Å Højrup By, Brenderup samt alle parceller der efter d. 9. juni 2001 er udstykket/udstykket/overføres fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2

De matrikelnumre, der ikke er i byzone overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 - Områdets anvendelse

Stk. 1

Området må kun anvendes til offentligt formål og beboelse (alderdomshjem, dagcenter, kollektivboliger samt beboelse for personale)

² Lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000.

§ 4 - Vej- og stiforhold

Stk. 1

Der må ikke etableres kantsten, ramper eller andet vej- og sti udstyr, der på nogen måde kan vanskeliggøre færdsel med rollator eller lignende.

§ 5 - Ledningsanlæg

Stk. 1

Eventuelle nye elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.

§ 6 - Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 40.

Stk. 2

Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflader må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Stk. 3

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.

§ 7 - Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1

Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelte tilfælde.

Stk. 2

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Opførelse af solenergihuse tillades.

Stk. 3

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 8 - Ubebyggede arealer

Stk. 1.

Belysning inden for området på vej og sti må kun etableres som parkbelysning. Max. lyspunkthøjde over færdig terræn 3 m.

§ 9 - Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Stk. 1

Mod vej skal der etableres ubrudt hegn (undtagen ved overkørsler).

§ 11 - Miljøforhold

Stk. 1

Udvidelse eller ændringer i området, der medfører forøget forurening af omgivelserne må kun foretages efter forudgående godkendelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Stk. 2.

Spildevand fra området skal ledes til offentlig spildevandssystem i overensstemmelse med den godkendte spildevandsplan.

§ 12 - Ophævelse af lokalplan

Stk. 1

Lokalplan nr. 17 ophæves i sin helhed for det i § 2 stk. 1 nævnte område.

§ 13 - Vedtagelsespåtegning

Den 31.01.02 har Ejby kommunalbestyrelse vedtaget denne lokalplan som forslag.
Forslaget er offentliggjort i Torsdagsavisen den 13.02.02 til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

P.k.v.



Claus Hansen
Borgmester



Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Den 29/5-02 har kommunalbestyrelsen offentliggjort lokalplanen som endelig vedtaget.

P.k.v.

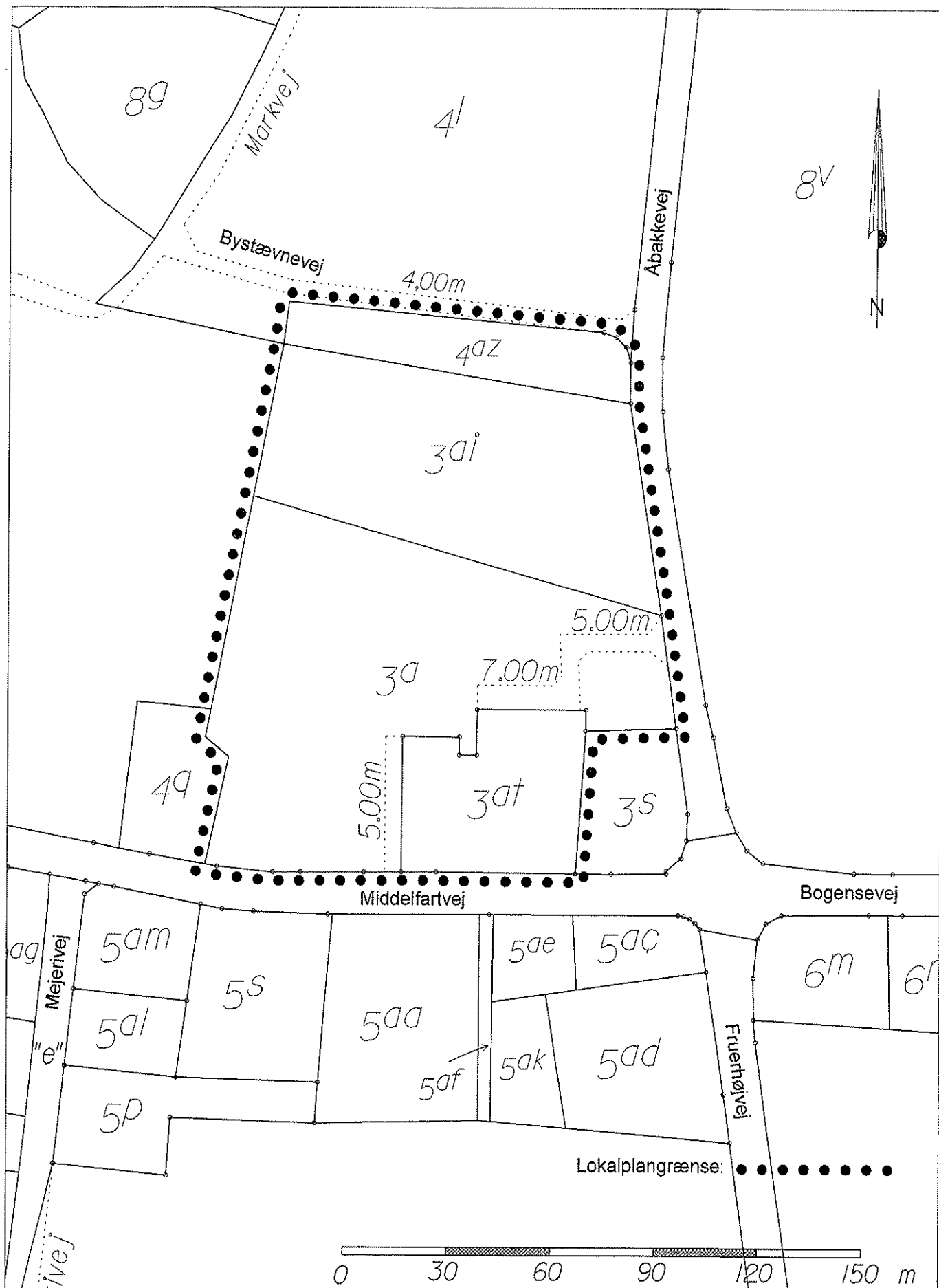


Claus Hansen
Borgmester



Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Påtaleretten tilkommer kommunalbestyrelsen i Ejby.



EJBY KOMMUNE

TEKNISK AFDELING
5592 EJBY
Tlf. 84 46 13 70
Fax 84 46 29 70

Projektsted: ÅRHØJRUP BY, BRENDERUP

Sag om: LOKALPLAN NR. B 109. OMRÅDE TIL BOLIG-
FORMÅL SAMT OFFENTLIGE FORMÅL.

Tegning: MATRIKELKORT

Dato: 29. nov. 2001

Mål: 1:1500

Udf. af: L.E.

Revision:

Jour.nr:

Tegn.nr: 1