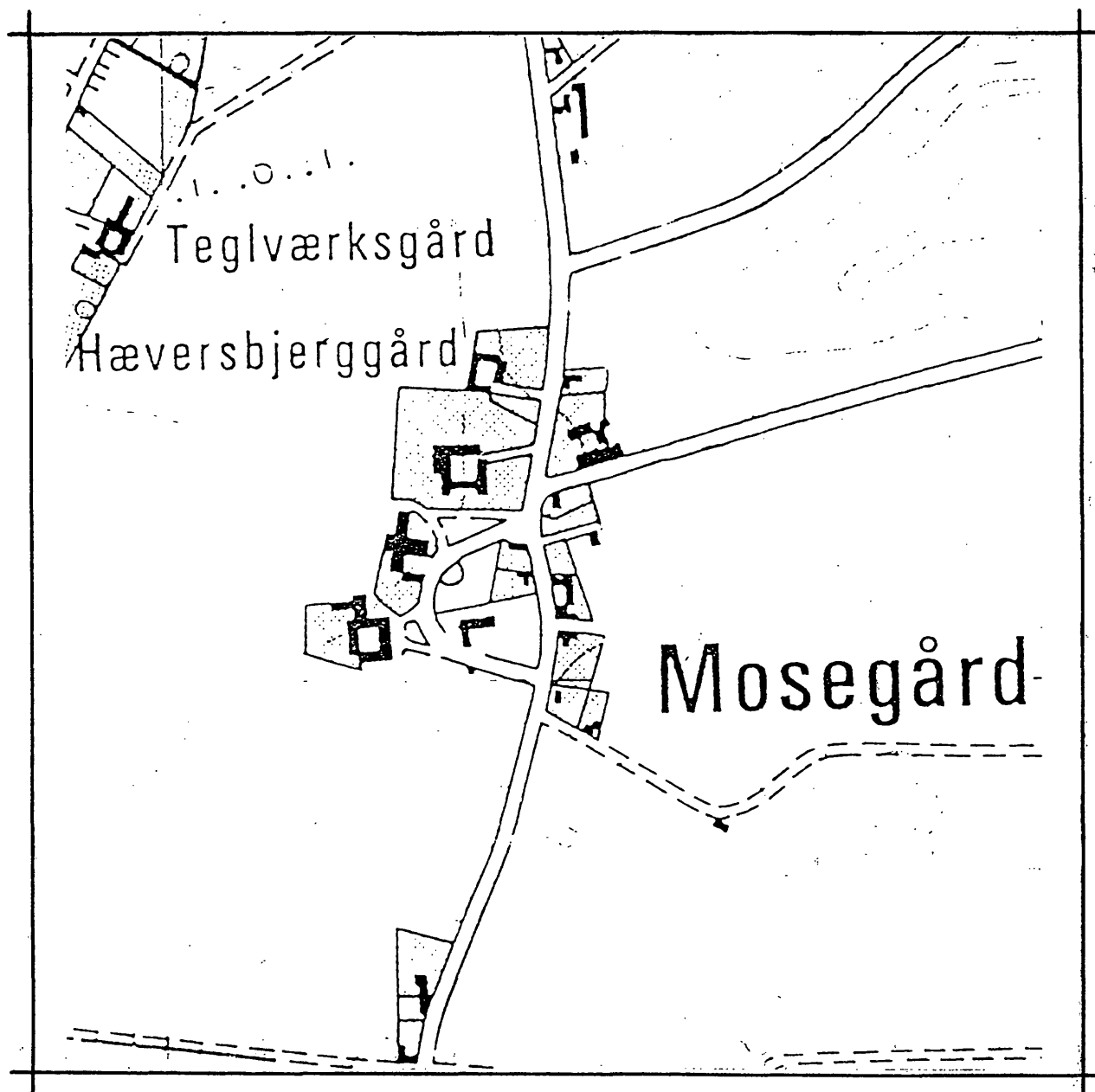




# EJBY KOMMUNE



**LOKALPLAN NR. BA 70**

**FOR MOSEGÅRD LANDSBY**

**1990**

**LOKALPLANFORSLAG NR. BA 70**

**FOR MOSEGARD LANDSBY**

Ejby Kommune, november 1990.

Indholdsfortegnelse.

1. Om lokalplaner og deres retsvirkninger side 1
2. Lokalplanredegørelse side 4
3. Lokalplan side 5

Vedhæftede bilag:

Tegning over lokalplanområdet 1:2000

Tillæg nr. 25 til kommuneplanen.

## Lidt om lokalplaner og deres virkninger

På denne side fortælles lidt om, hvad en lokalplan er, og hvilken betydning den har for grundejere og beboere m.fl.. Den, der i forvejen kender til lokalplaner, kan springe denne side over og alene læse de følgende sider, der handler om selve lokalplanen og dens indhold.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan? Hvad er en lokalplan?

I kommuneplanloven er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når man ønsker at gennemføre udstykninger af et vist omfang, og når der skal gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en rimelig udformning, og at der bliver god sammenhæng med allerede eksisterende bebyggelse og anlæg samt med kommunens planer iøvrigt. I en lokalplan, som kommunalbestyrelsen altså er forpligtet til at udarbejde - eventuelt i samarbejde med en bygherre eller anden interesseret part - kan man fastlægge de fremtidige forhold meget detaljeret. En lokalplan kan f. eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal benyttes til, hvor store de enkelte parceller skal være, hvordan vej- og stisystemer skal udformes, hvordan bebyggelsen skal udformes og hvilket omfang den må have, hvorledes friarealerne skal tilrettelægges, hvordan tekniske anlæg skal udformes og placeres - og en lang række andre forhold. Lokalplanen behøver ikke i alle tilfælde være så detaljeret, men hvor der er behov for det, kan man således meget nøje fastlægge kvarterets fremtidige benyttelse og udseende.

Lokalplanen skal behandles efter en bestemt fremgangsmåde, der er fastsat i kommuneplanloven. Bl.a. skal offentligheden - ikke mindst ejere og lejere i det område, der berøres af lokalplanen - have adgang til at tage stilling til planen og fremkomme med eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Når lokalplanen er endeligt behandlet af kommunalbestyrelsen, og der eventuelt er foretaget ændringer efter forslag fra befolkningen, fra amtskommunen eller fra andre myndigheder, vedtages lokalplanen endeligt af kommunalbestyrelsen.

Den er hermed bindende for de enkelte grundejere m.fl. Planen bliver desuden tinglyst på hver enkelt ejendom i det område, planen omfatter. Man opnår dermed sikkerhed for, at planen er kendt af de berørte parter, og at den fremtidige udvikling i kvarteret også i virkeligheden forløber i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen udarbejdes dog ikke blot, fordi det er en fremgangsmåde, kommunen efter loven er forpligtet til at følge. Man bør være opmærksom på, at planen først og fremmest er et planlægningsredskab, der er af værdi for den enkelte beboer i området. Planen skal bl.a. sikre, at der opstår harmoniske bebyggelsesforhold, og den skal på samme tid sikre den enkelte beboer de friest mulige vilkår samtidig med at yde ham beskyttelse mod, at naboens udfoldelser udvikler sig til gener. Dette betyder i praksis, at man, når man udarbejder planen, må søge at finde det balancepunkt, hvor de begrænsninger, der pålægges den enkelte, føles rimelige, fordi de også har karakter af beskyttelsesforanstaltninger mod en uønsket udvikling i kvarteret.

Ligesom en lokalplan er et nødvendigt middel, hvor der skal planlægges helt nye kvarterer, kan den være værdifuld i allerede eksisterende byområder - hvad enten planen skal sikre gennemførelse af større ændringer, eller den blot skal sikre, at alle de mange småændringer der til stadighed sker, foregår på en harmonisk måde.

Hvilke virkninger har lokalplanen?

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, og når lokalplanen er endeligt vedtaget, indtræder lokalplanens varige retsvirkninger.

De 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 således et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (kommuneplanlovens §§ 22). Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan derimod fortsættes som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

Lokalplanens varige 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 overrensstemmelse 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 for 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. Lokalplanredegørelsen.

Lokalplanredegørelsen giver en beskrivelse af de eksisterende forhold, af lokalplanens formål og indhold samt dens forventede virkninger - og af forholdet til anden planlægning.

Denne del skal orientere grundejere, lejere og andre interesserede parter om den planlagte udvikling.

### Mosegård Landsby - De nuværende forhold.

Området omfatter 6 landbrugsejendomme, 1 ejendom med værksted samt 12 ejendomme med beboelse uden erhverv.

### Planens formål og indhold.

Lokalplanens formål er at sikre en bevarelse af det eksisterende landsbymiljø samtidigt med at der gives mulighed for begrænset nybyggeri eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse.

### Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Arealet er beliggende i landzone og er ikke omfattet af nogen byplanvedtægt eller lokalplan. Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning omfatter ikke det aktuelle areal, hvorfor der samtidig med dette lokalplanforslag er udarbejdet et forslag til tillæg til kommuneplanen.

Området er ikke planlagt kloakeret i kommunens spildevandsplan.

### Lokalplanens virkninger.

Ved etablering af ny virksomhed i området vil miljølovens bestemmelser finde anvendelse. D.v.s. at ved afgørelser i h.t. miljøloven vil der blive taget udgangspunkt i de til enhver tid gældende vejledende bestemmelser udgivet af Miljøstyrelsen. Herunder kan oplyses vedrørende støjforhold, at der må påregnes, at støjvilkår for boliger i det åbne land skal overholdes ved de nærmeste boliger.

Ejby Kommune

Lokalplan nr. BA 70 for Mosegård Landsby.

I henhold til kommuneplanloven fastsættes herved følgende bestemmelse for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål at sikre at det af planen omfattede område anvendes til landbrugsformål i zone I og til blandet bolig og erhverv i zone II.

Planen skal endvidere sikre, at bebyggelse og anlæg på området udformes og anvendes på en, i forhold til omgivelserne, harmonisk måde.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter:

Matr. nr. 21, 3a, 3m, 3v, 7b, 8s, 9e, 9f, 10a, 10d, 10f, 11b, 11d, 12c, 14a, 15, 16, 17a, 18 og 23 Mosegård by,

Balslev samt del af matr. nr. 1a, 8a og 9a Mosegård by, Balslev

samt alle parceller, der efter 1/10 1990 udstykkes fra disse matr. nre..

Området er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

2.2 Lokalplanens område opdeles i zone I og II som vist på bilag nr. 1.

### § 3 Områdets anvendelse

#### A. \_ \_ Zone\_I: (Landbrugsformål)

- 3.1 Området udlægges til landbrugsformål.
- 3.2 Indenfor området kan kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for landbrugserhvervet, og tilbygninger til eksisterende beboelser.
- 3.3 I overflødiggjorte landbrugsbygninger kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der etableres ikke miljøbelastende lokalt betingede erhverv, fritidsaktiviteter (rideskole) og offentlige institutioner (f.eks. mindre skole).
- 3.4 Gadekæret på matr. nr. 8s Mosegård by, Balslev, skal bibeholdes som sådan.

#### B. \_ \_ Zone\_II:(Blandet bolig og erhverv)

- 3.5 Området udlægges til boligformål.
- 3.6 Inden for området må endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv som følgende:  
Butikker, orienteret mod landsbysamfundet samt mindre erhvervsvirksomheder - fortrinsvis til betjening af landbrugserhvervet som efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området under forudsætning af, at virksomheden ikke medfører væsentlig miljømæssig ulempe for de omboende.
- 3.7 Der må inden for området ikke etableres virksomheder, der afleder spildevand fra produktionen.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering.

A. \_ \_ Specielt for zone I:

- 4.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 4.2 Bygninger må ikke opføres med mere end 1½ etage.
- 4.3 Bygningshøjden på beboelsesbygninger må ikke overstige 8,5 m over terræn.
- 4.4 De for landbrugserhvervet eventuelt nødvendige driftsbygninger må opføres i en max. højde over terræn på 12,0 m.
- 4.5 De for landbrugserhvervet eventuelt nødvendige siloanlæg må opføres i en max. højde over terræn på 15,0 m.

B. \_ \_ Specielt for zone II:

- 4.6 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 ved åben-lav bebyggelse. På ejendomme til erhverv, må bebyggelsesprocenten dog være 40.
- 4.7 Eksisterende bebyggelse, der ligger på mindre ejendomme,- og altså ikke kan tilvejebringe en bebyggelsesprocent på 25 eller mindre,- må efter brand eller anden katastrofe altid genopføres med samme placering på ejendommen samt med samme bygningsvolumen.
- 4.8 Bygninger må ikke opføres med mere end 1½ etage.
- 4.9 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter over terræn.

## § 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 5.2 Blanke og reflekterende tagflader må ikke anvendes.

## § 6 Myndighedstilladelser i henhold til gældende lovgivning.

- 6.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, som kræver tilladelser efter gældende lovgivning, før disse er indhentet.
- 6.2 Ved etablering af ny virksomhed i området, skal der ved miljømæssige afgørelser tages udgangspunkt i de til enhver tid gældende vejledende bestemmelser fra Miljøstyrelsen, herunder fastsættelse af støjvilkår for beboelser i det åbne land.
- 6.3 Yderligere udnyttelse/bebyggelse i lokalplanområdet, kan ikke ske før der er udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen, samt at spildevandsforholdene er bragt i orden.

## § 7 Påtaleret

- 7.1 Påtaleret ifølge nuværende lokalplan har alene Ejby kommunalbestyrelse.

## § 8 Vedtagelsespåtegninger

8.1 Forslaget til denne lokalplan blev vedtaget af Ejby Kommunalbestyrelse den 31. januar 1991.

P.k.v.



Ove Andersen

borgmester

Jørgen Knudsen

kommuneingeniør



PETER KJEMS HANSEN

INGENIØR

8.2 I henhold til kommuneplanlovens § 27 blev lokalplanen vedtaget endeligt af Ejby Kommunalbestyrelse den 20. juni 1991.

P.k.v.

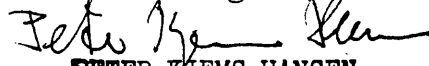


Ove Andersen

borgmester

Jørgen Knudsen

kommuneingeniør



PETER KJEMS HANSEN

INGENIØR

Ændringer i forhold til forslaget:

- 6.2 Ved etablering af ny virksomhed i området, skal der ved miljømæssige afgørelser tages udgangspunkt i de til enhver tid gældende vejledende bestemmelser fra Miljøstyrelsen. hverunder fastsættelse af støjvilkår for beboelse i det åbne land.
- 6.3 Tilladelse til yderligere udnyttelse/bebyggelse i lokalplanområdet kan ikke ske før der er udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen, samt at spildevandsforholdene er bragt i orden.

- 8.3 Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 17. juli 1991.

- 8.3 Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 17. juli 1991.

INDFØRT I DAGBOGEN

04.09.91 007453

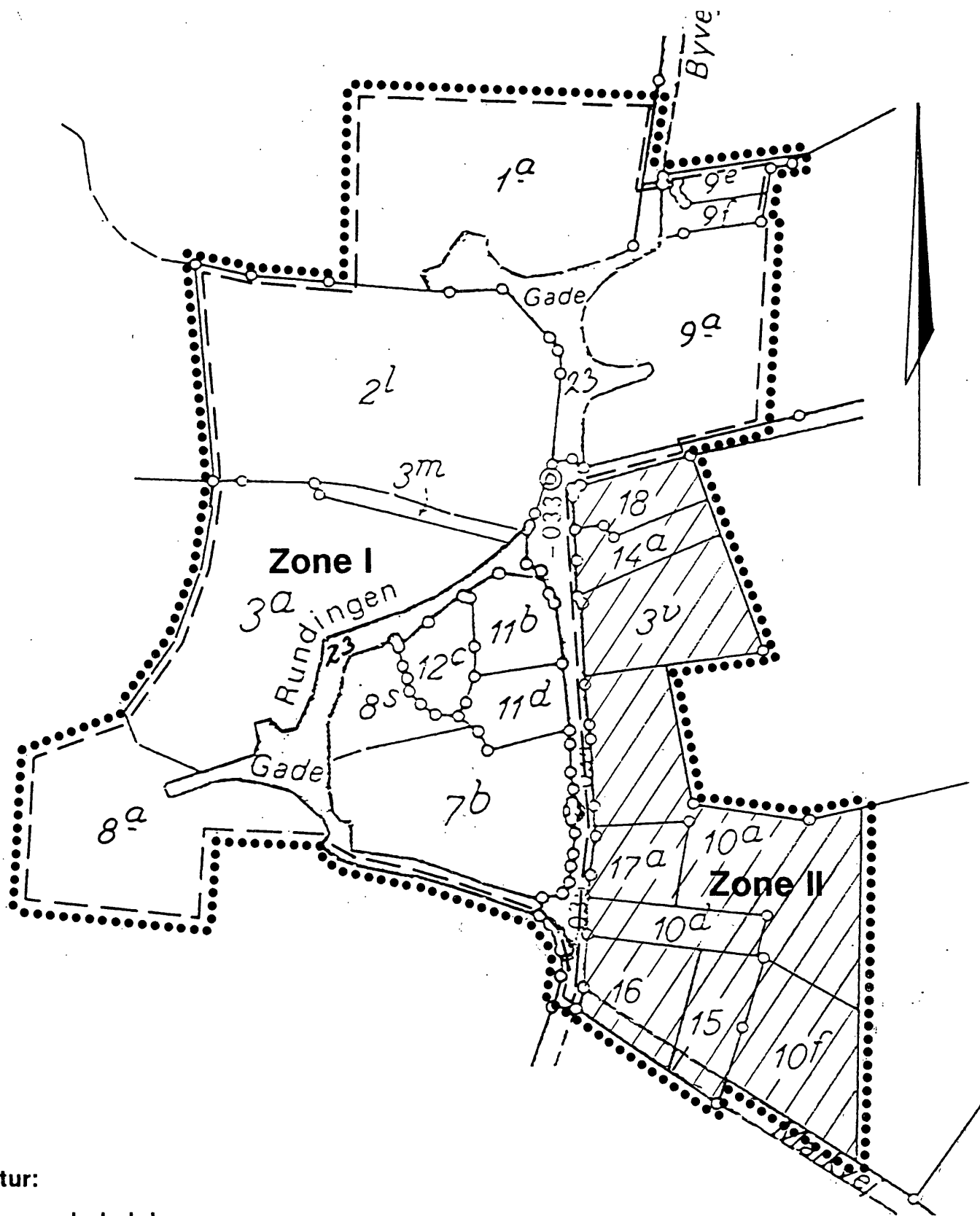
RETTEN I MIDDELFART

LYST. på de i § 2, 2.1 nævnte ejendomme.



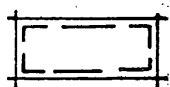
Hanne Hansen  
oass.

P.P. 



Signatur:

..... Lokalplangrænse



Zone I



Zone II

**Kortbilag nr. 1**

**Lokalplan nr. BA 70**

**Mosegård Landsby**

Mosegård by, Balslev

November 1990

1:2000