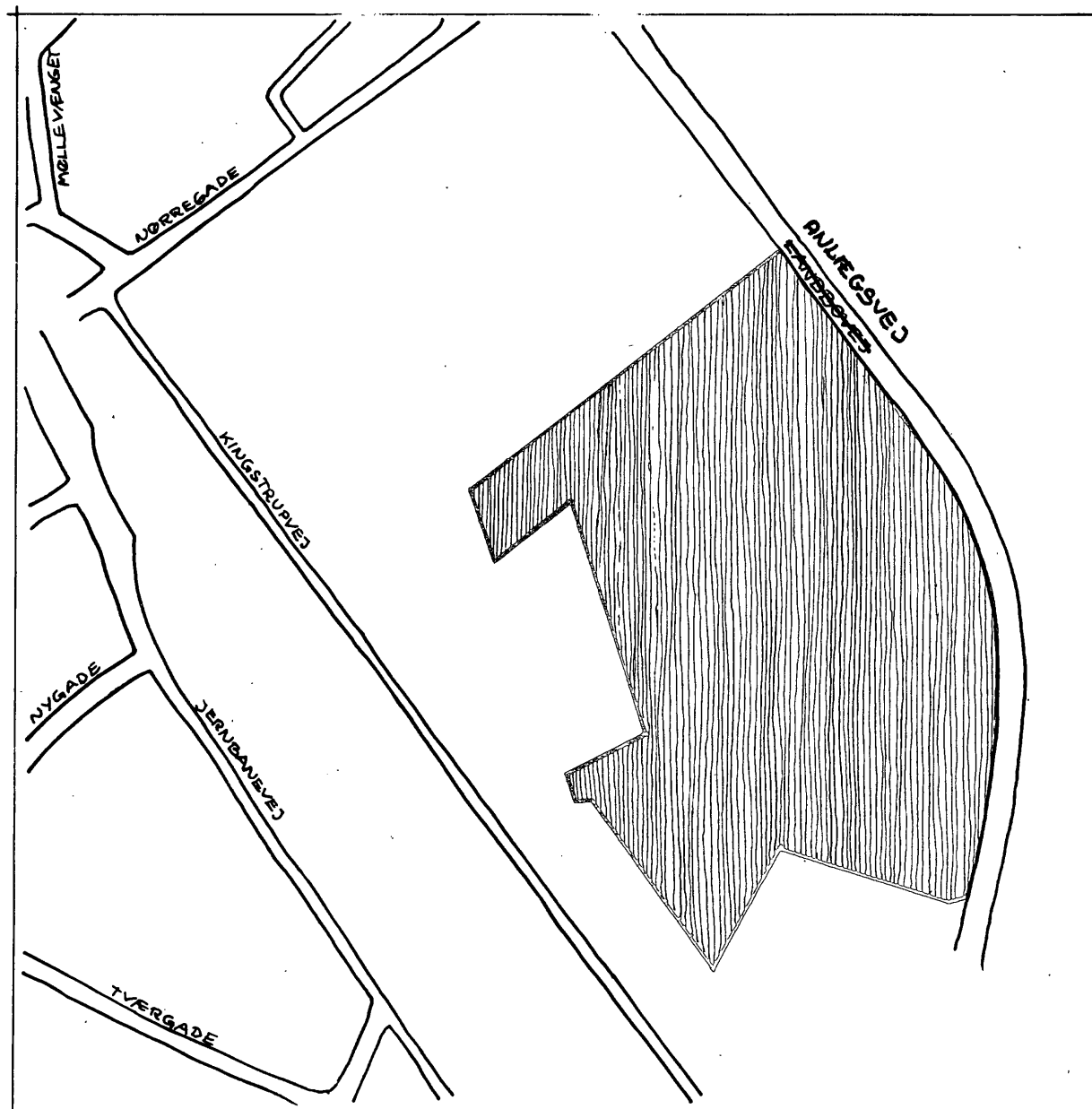




EJBY KOMMUNE



EJBY

BOLIGOMRÅDE I
EJBY
LOKALPLAN NR. 12

EJBY KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 12
FOR ET BOLIGOMRÅDE I EJBY

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 1 nævnte område.

§ 1.

Lokalplanens formål

1. Formålet med tilvejebringelsen af lokalplanen er at udlægge et område til boligformål, (lav-åben karakter (parcelhuse)). Området er opdelt i en I- og en II etape.
Etape I er forbeholdt almennyttigt boligbyggeri.
I etape I er udlagt i alt 13 parcelhuse med i alt 16 boliger fordelt på 2-rums boliger, - 3-rums boliger - og 4-rums boliger.

§ 2.

Område og zonestatus

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nr.: del af 10^{at}, 10^b, 10ⁿ, 23^p, 36^l og 36^{ao} alle af Ejby by, Ejby, samt alle parceller, der efter 1.5.1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
2. Området er beliggende i byzone.

§ 3.

Områdets anvendelse

1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse (parcelhuse).
2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes. At virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4.

Udstykninger

1. Udstykning i området må i princippet kun foretages i overensstemmelse med de på vedhæftede kortbilag viste retningslinier.

§ 5.

Vej- og stiforhold

1. Der udlægges areal til følgende nye veje, med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag:
 Vejen A-B-C (se vedhæftede kortbilag).
 Vejen D-E-F (se vedhæftede kortbilag).
 Vejen G-H-I (se vedhæftede kortbilag).
2. De på vedhæftede kortbilag med priksignatur viste stier udlægges i en bredde af 3 m og 5 m.
3. I området skal anlægges de på vedhæftede kortbilag viste parkeringspladser.
4. I området skal opføres de på vedhæftede kortbilag viste garagehuse (15 stk. med i alt ca. 60 garager).

§ 6.

Spor- og ledningsanlæg

1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

§ 7.

Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.
2. Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med evt. udnyttelig tagetage.
3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
4. På hver parcel fastlægges et byggefelt. (Se vedhæftede kortbilag).
5. Al bebyggelse til beboelse skal placeres inden for byggefeltet og et af bebyggelsens hjørner skal placeres i det på vedhæftede kortbilag viste fixpunkt.
6. Stuegulvkote må normalt ikke være beliggende mere end 0,20 m over højeste niveau på vejmidten ud for byggefeltet. Hvor der er tale om skrånende terræn, kan kommunalbestyrelsen fastsætte andre stuegulvkoter.
 Sammenskæringer mellem ydervæg og tagflade må højst være 2,80 m over stuegulv. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 50°.
7. Hvor bygninger skal placeres i vejskel, er det tilladt at placere trappesten og lignende i vejrabatten indtil 1 m ud over byggelinie mod vej, ligesom udhæng må rage 0,5 m ud over vejarealet.
8. Hvor et byggefelt på en parcel er udlagt helt til skel mod en naboparcel, fastlægges en linie på naboparcellen beliggende parallelt med skellet i en afstand af 5,00 m således, at der altid vil være 5,00 m mellem bebyggelsen på naboparceller.

§ 8.

Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
2. Som tagmateriale må kun anvendes teglsten, eternit B-6 - mokkafarvet, cementtagsten, eller Sylvalit-skifergrå.
3. Facader skal opføres som murværk (brændte mursten, kalksandsten eller synopalsten). Gavltrekanter må dog udføres i andet materiale.

§ 9.

Ubebyggede arealer

1. De med priksignatur på vedhæftede kortbilag viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
2. Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn, raftehegn eller lign., dog skal de viste garagehuse forbindes med murværk (se vedhæftede kortbilag).
3. Der må i øvrigt ikke etableres beplantning inden for området som vil medføre genevirkninger mod omgivelserne.
4. Belysning på såvel vej-, sti- og fælles opholdsareal må kun etableres som parkbelysning. Max. lyspunkthøjde over færdigt terræn 3,0 m.

§ 10.

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 5, stk. 4 nævnte garagehuse, og de i § 9, stk. 2 nævnte forbindelsesmure mellem garagehusene.
2. Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret fælles opholds- og parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne i § 9, stk. 1 og § 5, stk. 3.

§ 11.

Grundejerforening

1. Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 1. etape af den på vedhæftede kortbilag viste bebyggelsesplan er realiseret (eller når kommunalbestyrelsen kræver det).
3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 9, stk. 1 nævnte fællesarealer, de i § 5, stk. 3 og stk. 4 nævnte parkeringsarealer og garagehuse samt de i § 9, stk. 2 nævnte forbindelsesmure mellem garagehusene.
4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12.

Vedtagelsespåtegning

1. Således vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse, den 6. juni 1978.

Svend Christophersen
borgmester

H. Jensen
kommunaldirektør

2. I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ejby kommunalbestyrelse, den 2. oktober 1978.

På kommunalbestyrelsens vegne

Karl-Aage Nielsen
viceborgmester

J.R. Knudsen
kommuneingeniør

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

Dato: 12. oktober 1978.

4. Tinglysning: 22. oktober 1979.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER:

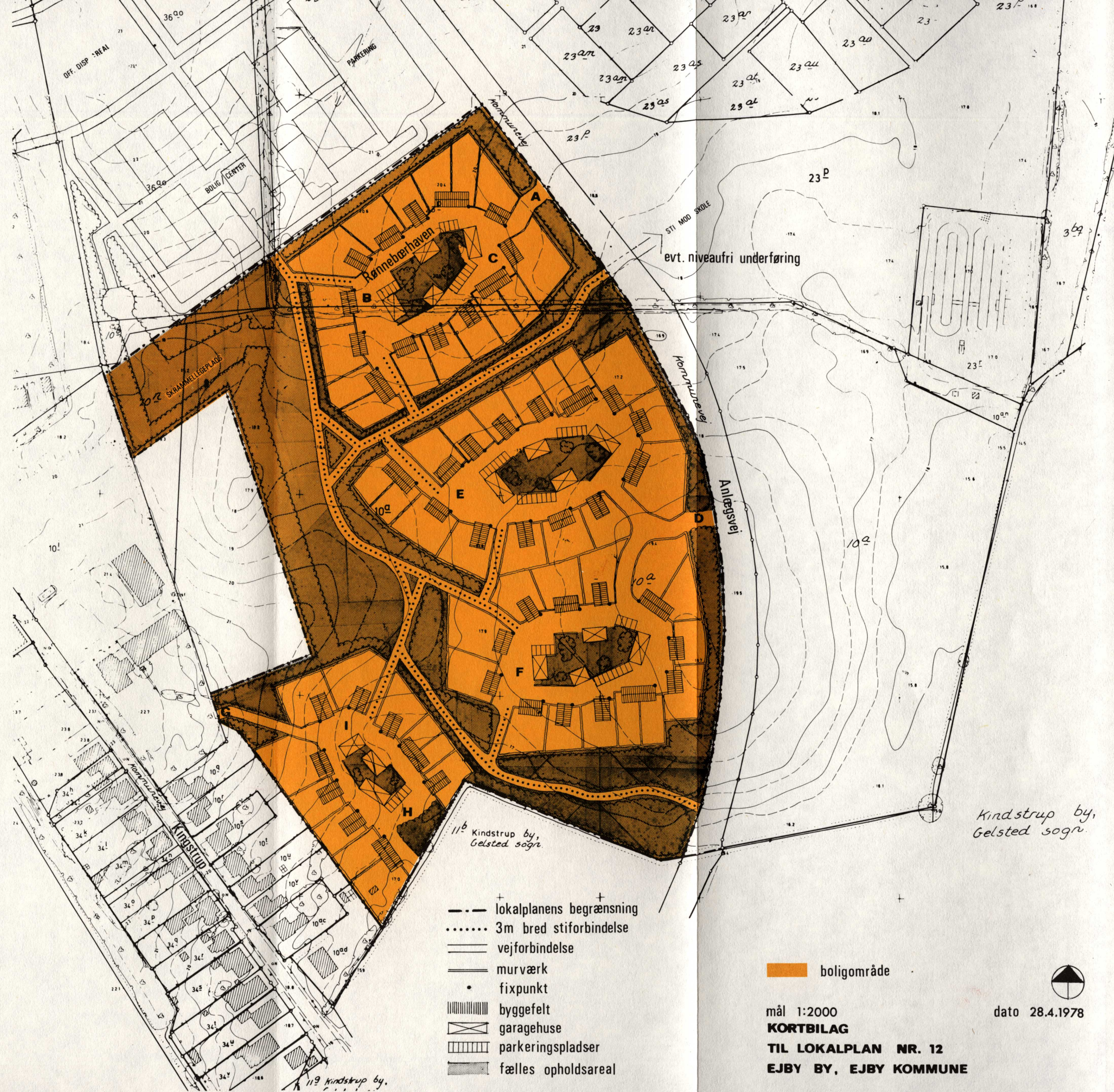
1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanloven § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, 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. Området er beliggende i byzone.



Kindstrup by,
Gelsted sogn.

mål 1:2000

KORTBILAG

TIL LOKALPLAN NR. 12

EJBY BY, EJBY KOMMUNE

dato 28.4.1978