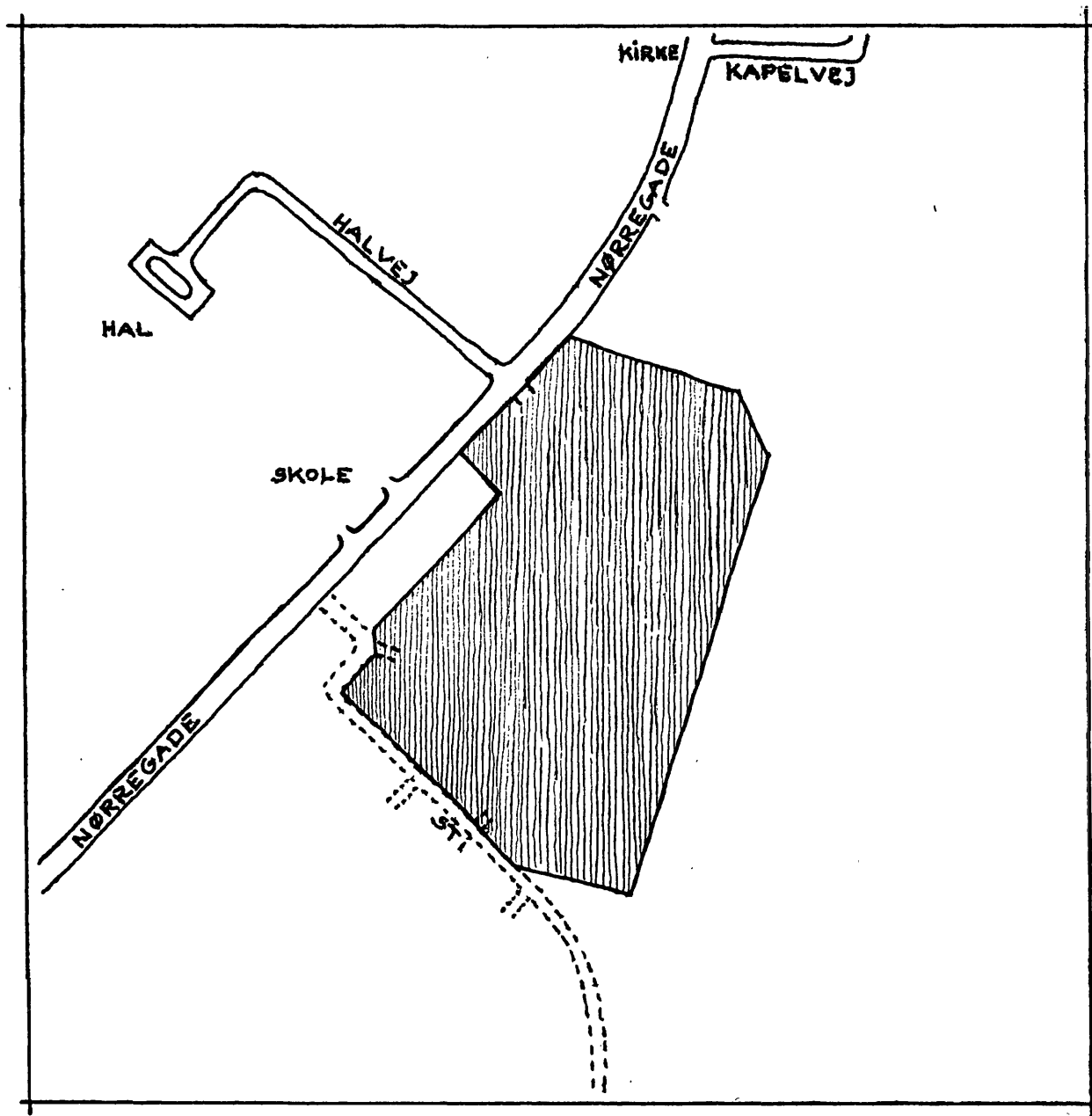


EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. E 23 - 1988 **FOR ET BOLIGOMRÅDE VED EJBY NYGÅRD** **(NØKKERØSEN OG ÅKANDEN)** (ophæver lokalplan nr. E 23 - 1985)

Forslag af 28. marts 1988
Endelig vedtaget 27. juni 1988
Offentlig bekendtgjort 13. juli 1988

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Beskrivelse af lokalplanområdet.	1
Lokalplanens formål og indhold.	1
Lokalplanens forhold til lovgivningen og anden planlægning	2
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.	4
Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	4
Lokalplanens retsvirkninger.	4
LOKALPLAN NR. E 23-1988	6
§ 1 Formål.	6
§ 2 Område og zonestatus.	6
§ 3 Områdets anvendelse.	6
§ 4 Matrikulære forhold.	7
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.	7
§ 6 Ledningsanlæg.	8
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.	9
§ 9 Fællesbebyggelser.	10
§ 10 Ubebyggede arealer.	11
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.	12
§ 12 Grundejerforening.	12
§ 13 Eventuelle myndighedstilladelser.	13
§ 14 Ophævelse af lokalplan.	13
Vedtagelsespåtegninger:	13

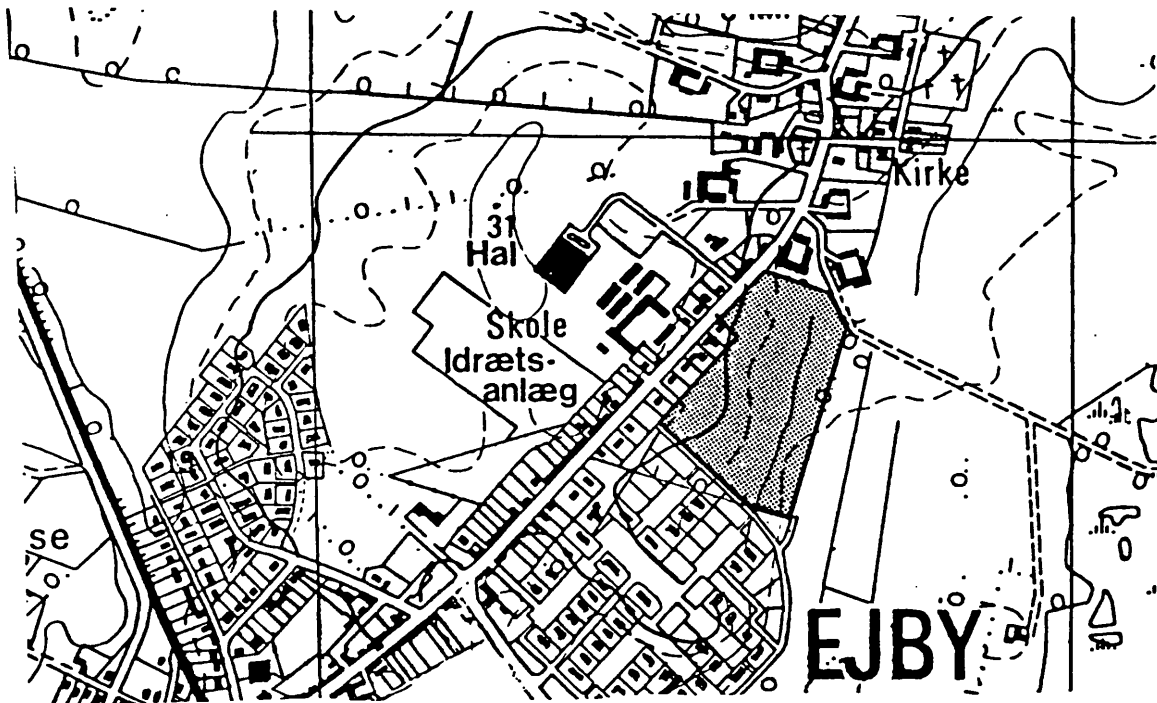
REDEGØRELSEN

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan for reguleringen af anvendelse og udformning m.v. af det område, som lokalplanen omfatter.

Lokalplanen skal udformes inden for de rammer for lokalplanlægningen, som kommuneplanen indeholder.

Beskrivelse af lokalplanområdet.



Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Ejby, ca. 800 m nord for bymidten. Det grænser mod vest til landevejen Nørregade, mod nord til Ejby Nygaard, mod syd til Landbogårdens udstykning og mod øst til lave engarealer i forbindelse med Ejby mose. Området er på ca. 5 ha. Det ligger i byzone.

Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for, at lokalplanområdet kan anvendes til både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Derfor ophæves den tidligere lokalplan nr. 23 for området af nærværende lokalplan nr. E 23-1988.

Den i kommuneplanloven beskrevne offentlighedsprocedure er endvidere et formål i sig selv.

Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser om områdets anvendelse til boligformål og om dets udformning, herunder om bebyggelse, beplantning og vejforhold.

I denne lokalplan er der ikke fastlagt byggefelter for beboelsesbygninger og carporte (garager). Herudover er bestemmelserne i denne lokalplan i store træk en gentagelse af bestemmelserne i lokalplan nr. 23 fra 1981.

Lokalplanens forhold til lovgivningen og anden planlægning.

K o m m u n e p l a n e n

Af kommuneplanens generelle rammebestemmelser fremgår det, at arealforbruget i områder er lokalplanlagt siden regionplan 80's godkendelse (= 4. september 1981) til boliger med tilhørende boligveje, fælles friarealer og stier samt boligorienteret privat service ikke må overstige 1 ha pr. 12 boliger i gennemsnit for kommunen. Dette fremgår af følgende:

Lokalpl.nr.	Antal boliger	Antal ha	Boligtæthed i lokalplanområde boliger/ha
37	28	1,05	26,7
41	16	0,55	29,1
B37-2	4	0,16	25
E49	98	7,50	13,1
B50	21	1,39	15,1
G52	57	1,85	30,8
B53 minimum	51	7,10	7,2
E23-1988	40	5,02	8,0
Ialt	315	24,62	155,0

Boligtæthed i gennemsnit for disse områder er
 $315/24,62 = 12,8$ boliger pr. ha.

Hvis lokalplan B53 bebygges med max. antal boliger (131) bliver gennemsnittet $315+80/24,62 = 16$ boliger pr. ha.

I tillæg til kommuneplan 84's afsnit 3 om rammer for lokalplanlægningen er området benævnt område L.1.3, for hvilket der gælder følgende rammer for lokalplanlægning:

- a. Området udlægges til boligformål.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.
- c. Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m over terræn.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage.
- e. Mindst 10% af arealerne inden for området skal anvendes til større, samlede friarealer inden for området.
- f. Veje inden for området skal udføres som "§ 40" veje.
- g. De generelle rammebestemmelser på side 72 i Kommuneplan 84 skal iagttages.

Lokalplanen er udarbejdet inden for disse rammer.

S p i l d e v a n d s p l a n e n .

Spildevandsplanen omfatter området.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 23 fra 1981 blev der nu skabt fornøden kapacitet på Ejby renseanlæg.

D e l v a r m e p l a n e n .

Lokalplanområdet er omfattet af delvarmeplanen og er beliggende i fjernvarmeområde.

L a n d b r u g s l o v e n .

Lokalplanområdet omfatter ikke arealer, der er pålagt landbrugspligt.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse 13/4-1988 og indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog ikke længere end til 13/4-1989.

Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.

I overensstemmelse med kommuneplanlovens § 24 har kommunalbestyrelsen fastsat en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

SÅDANNE INDSIGELSER ELLER ÆNDRINGSFORSLAG SKAL VÆRE KOMMUNEN I HÆNDE SENEST DEN 8. JUNI 1988

Når fristen er udløbet, skal kommunalbestyrelsen igen behandle forslaget til lokalplanen. Borgernes eventuelle indsigelser og/eller ændringsforslag bliver taget med i denne behandling.

Er der ikke kommet indsigelser, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt.

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser og/eller ændringsforslag, kan vedtagelser tidligst ske en måned efter udløbet af indsigelsesfristen.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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 m.v., 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.

LOKALPLAN NR. E 23-1988
FOR ET BOLIGOMRÅDE I EJBY (VED EJBY NYGÅRD).

Der henvises til kortbilaget bagest.

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

§ 1 Formål.

1. Formålet med lokalplanen er at udlægge et område til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse samt at fastsætte bestemmelser for områdets bebyggelse, vejforhold, beplantning m.v., således at en hensigtsmæssig udnyttelse af området sikres.

§ 2 Område og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr. nr. 10 bb, 10 bc, 10 bd, 10 be, 10 bf, 10 bg, 10 bh, 10 bi, 10 bk, 10 bl, 10 bm, 10 bn, 10 bo, 10 bp, 10 bq, 10 br, 10 bs, 10 bt, 10 bu, 10 bv, 10 bx, 10 by, 10 bz, 10 bæ, 10 ca, 10 cb, 10 cc samt del af matr. nr. 10 at Ejby by, Ejby samt alle parceller, der efter 23. marts 1988 udstykkes fra den nævnte ejendom.
2. Området er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben/lav og tæt/lav bebyggelse udført som fritliggende parcelhuse (enfamiliehuse).
2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig.
3. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der etableres virksomheder indpasset i beboelsesbygninger, når disse virksomheder ikke forårsager støj, trafik eller andre gener, som overskrider det normale for et boligområde.
Forudsætningen herfor er:
- 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 behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
4. Inden for det på vedhæftede kortbilag viste fælles opholds og friarealer må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere, såsom fælleshuse, drivhuse og lignende.
 5. Inden for området kan opføres transformatorstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal, og når de ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4 Matrikulære forhold.

1. Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilaget viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.

1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kort:
 - Vejen A-B i en bredde af 10 m, kørebane 6 m.
 - Vejen C-D i en bredde af 10 m, kørebane 5 m.
 - Vejen E-F i en bredde af 10 m, kørebane 5 m.
 - Vejen G-H i en bredde af 6 m, kørebane 4 m.
 - Stierne J-K i en bredde af 3 m.
 - Stien L-M i en bredde af 5 m.Vejene afsluttes med torve eller vendepladser som vist på kortbilaget.
2. Samtlige boligveje (vejene C-D, E-F og G-H) med forgreninger og torve indrettes som opholds- og legeområder i henhold til færdselslovens § 40. Placeringen af hastighedsdæpende foranstaltninger er vist i princippet på kortbilaget.

3. Der kan indrettes parkeringsbåse i rabatterne.
4. Til vejen A-B og landevej 617, Nørregade, må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.
5. Der må kun etableres een overkørsel til boligvejene for hver ejendom.
6. På det på kortbilaget angivne oversigtsareal på 5 m x 195 m må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning af en større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte. Bestemmelsen gælder ikke sne.
7. Langs vej A-B pålægges byggelinie i en afstand af 5 m fra vejskel.
Langs vejene C-D, E-F og G-H pålægges ikke byggelinier.
8. Der skal etableres befæstet parkeringsareal til min. 1 p-plads på hver ejendom.
9. Parkering af last-, omnibus-, flytte-, rute-, fragtbiler og lignende og henstilling af campingvogne, uindregistrerede motorkøretøjer, både og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanens område.
10. Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje fastsat byggelinier langs landevej 617, Brenderup-Tellerup.

§ 6 Ledningsanlæg.

1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.
2. Såfremt kabelskabe anbringes bag skellinien mod vej, sti eller plads, skal grundejerne respektere disse, ligesom forsyningsværkerne har ret til adgang for tilslutning, vedligeholdelse og reparation.

3. Der må ikke inden for området etableres udvendige antenner.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

1. De i nærværende paragraf angivne bestemmelser er ikke gældende for den i § 3 stk. 4 angivne bebyggelse på det fælles opholds- og friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25, dog 35 for matr. numrene 10 bh, 10 bi, 10 bk, 10 bl, 10 bm, 10 bn, 10 bo, 10 bp og 10 bq, jfr. kortbilaget.
3. Beboelsesbygninger må kun opføres i en etage, eventuelt med udnyttelig tagetage.
4. Intet punkt af en beboelsesbygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 m over terræn.
5. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,50 m, målt fra stuegulv til skæringen mellem facade og tagflade.
6. Beboelsesbygninger skal fremtræde med en taghældning mellem 25° og 50° med det vandrette plan eller med fladt tag.
7. Garager og carporte skal opføres med fladt tag eller med taghældning som beboelsesbygning.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. De i nærværende paragraf angivne bestemmelser er ikke gældende for den i § 3 stk. 4 angivne bebyggelse på det fælles opholds- og friareal.
2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
3. Til beboelsesbygningernes udvendige bygningssider skal anvendes et ensartet materiale af tegl.

4. Til tagflader må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.
Ved anvendelse af tagplader må kun anvendes farvede 2 fods plader.
5. Til bygningssider i garager, carporte og udhuse skal anvendes tegl eller træ.
Til tagflader på garager, carportvæg og udhuse med taghældning som beboelsesbygninger skal anvendes tilsvarende tagmaterialer.
6. Uanset foranstående kan der til gavltrekanter og mindre afgrænsede facadeområder på beboelseshuse anvendes træ.
7. Hvor træ anvendes til udvendige bygningssider og hegn skal dette fremstå enten behandlet med saltgrøn farve eller med jordfarverne okker (gulbrun), terra de sienna (rødbrun) og umbra (grønbrunt) samt engelskrødt (varm, lys rød), dodenkop (lys eller mørk bindingsværksrød) og italienskrødt (lys rød). Til døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele kan andre farver dog også anvendes.
8. Småbygninger som legehuse og lignende skal udføres i træ i de i stk. 7 angivne farver.
Drivhuse kan dog opføres i andre materialer og farver.

§ 9 Fællesbebyggelser.

1. De i nærværende paragraf angivne bestemmelser er kun gældende for den i § 3 stk. 4 angivne bebyggelse på det fælles opholds- og friareal.
2. Bebyggelse må kun opføres i en etage uden udnyttelig tagetage.
3. På fællesarealet må opføres bygninger med et maksimalt grundareal på 50 m², og med en maksimal højde af 4,00 m over terræn eller fastsat niveauplan.

4. Uanset bestemmelserne i stk. 3 må der på fællesarealet opføres et fælleshus med et maksimalt grundareal på 200 m², og med en maksimal højde af 5,50 m over terræn eller fastsat niveauplan.
5. Den i stk. 4 angivne bygning skal have en taghældning mellem 25° og 50°.
6. Den i stk. 4 angivne bygnings facadehøjde må ikke overstige 3,00 m, målt fra stuegulv til skæringen mellem facade- og tagflade.
7. Til udvendige bygningssider og tagflader skal anvendes materialer som anført i § 8 stk. 3, 4 og 6.
8. Hvor træ anvendes til udvendige bygningssider og hegn skal dette fremstå i de i § 8 stk. 7 angivne farver.
9. De i stk. 3 angivne bygninger skal opføres i træ i de i § 8 stk. 7 angivne farver.
Drivhuse kan dog opføres i andre materialer og farver.

§ 10 Ubebyggede arealer.

1. Der udlægges de på vedhæftede kortbilag angivne arealer til fælles opholdsarealer for bebyggelsen. På opholdsarealerne må kun opføres de i § 3 stk. 4 angivne bygninger.
2. Beplantning inden for lokalplanens område kan ske i overensstemmelse med følgende beplantningsdisposition:
Gadebilledet: Karaktergivende træer:
Rødtjørn, hvidtjørn, paradisæbler.
Veje og torve: Overstandere: Cot. Braendkjaer.
Bund: Krantop, dværgmispel.
Friarealer: Træer:
Frugttræer + podet mirabelle, hassel, hyld.
Plantning:
Rosenbusketter, bærbærende busketter.
Ved planke-
værker: Slyngrøser, kaprifolie, clematis m.m.
Hæk/hegn: Bøg eller andre løvfældende hæktyper.

3. Der må ikke etableres beplantning inden for området som vil medføre genevirkninger mod omgivelserne. Ubebyggede arealer skal givet et ordentligt udseende.
4. Grundejerne inden for lokalplanområdet har helhegnspligt mod veje, stier, pladser og fælles opholdsarealer. Hegnene skal etableres som levende hegn med max. højde af 1,80 m, placeres 0,40 m fra skel mod de nævnte veje, stier og pladser og vedligeholdes på en sådan måde, at de ikke på nogen tidspunkt optager noget vej, sti-, plads- og fællesareal.
5. Hegn mod veje og pladser kan dog etableres som plankeværk af trykimprægneret, saltgrønt træværk med en max. højde af 1,80 m.
6. I hegn mod sti og fællesareal må der etableres en maksimalt 1,00 m bred åbning. Eventuel låge i åbningen skal åbnes ind mod grunden.
7. Terrænregulering på mere end $\pm 0,50$ m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.
8. Der kan placeres nærlegepladser som vist på kortbilaget.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

1. Nye boliger i området skal tilsluttes Ejby Fjernvarme. Nye boliger må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 12 Grundejerforening.

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
2. Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.

3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5 stk. 1 nævnte veje, stier, torve og nærlegepladser med tilhørende belysning i det omfang, disse ikke overtages som offentlige (dog ikke vejen A-B). Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg på det fælles opholdsareal.
Grundejerforeningen skal desuden udføre de opgaver, som i medfør af kommuneplanloven og anden lovgivning henlægges til den.
4. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 13 Eventuelle myndighedstilladelser.

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

§ 14 Ophævelse af lokalplan.

Lokalplan nr. E 23-1985, der blev endeligt vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 7. maj 1986, ophæves.

Vedtagelsespåtegninger:

1. Forslaget til denne lokalplan blev vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 28. marts 1988

P.k.v.

Ove Andersen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

2. I henhold til kommuneplanlovens § 27 blev lokalplanen vedtaget endeligt af Ejby kommunalbestyrelse den 27. juni 1988.

P.k.v.

Ove Andersen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

3. Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 13. juli 1988.

