



EJBY KOMMUNE



EJBY – KASTANIEVÆNGET

EJBY KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 41
for
et boligområde
i
Ejby

INDHOLDSFORTEGNELSE

<u>Redegørelse</u>	Side
Hvad er en lokalplan?	2
Beskivelse af lokalplanområdet.	2
Lokalplanens formål og indhold.	2
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.	4
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.	7
Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.	7
Lokalplanens retsvirkninger.	8
 <u>Lokalplanen</u>	
§ 1 Formål	9
§ 2 Område og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Matrikulære forhold	10
§ 5 Vej- og stiforhold	10
§ 6 Ledningsanlæg	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 9 Ubebyggede arealer	11
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse	11
Vedtagelsespåtegninger	12
Kortbilag	13

REDEGØRELSE

Hvad er en lokalplan?

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

Ifølge lov om kommuneplanlægning kan kommunalbestyrelsen tilvejebringe lokalplaner, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder.

Lokalplanen skal udformes inden for de rammer for lokalplanlægningen, som kommuneplanen indeholder, og, indtil kommuneplanen er udarbejdet, inden for de såkaldte § 15-rammer, der er en midlertidig og oversigtlig planlægning.

Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Ejby's sydlige bydel og omfatter et ca. 5450 m² ubebygget areal ved Bredgade og en del af det ubebyggede, grønne areal på hjørnet af Jernbanevej og Nygade.

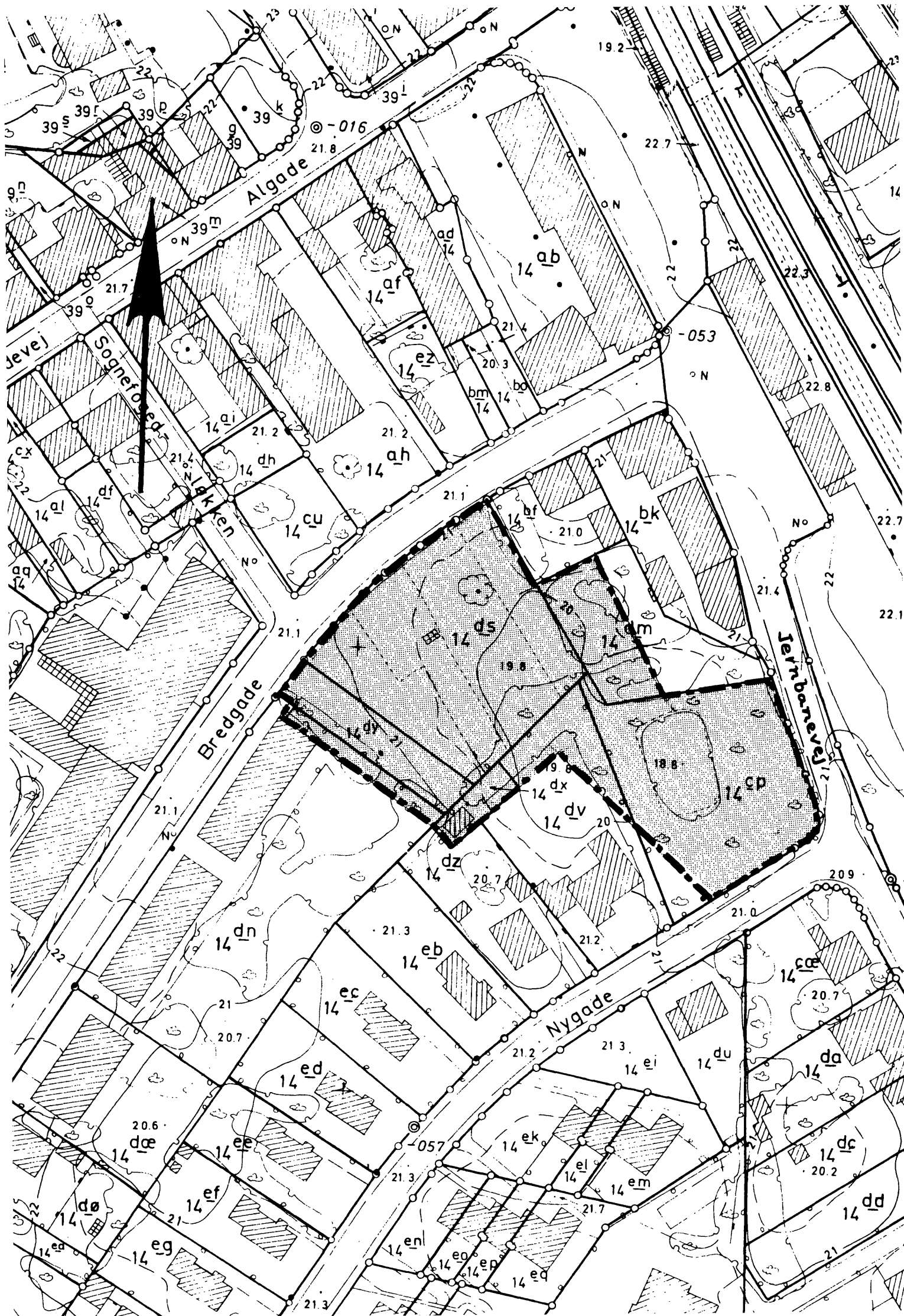
Kortet på næste side viser beliggenheden.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at indrette et område ved Bredgade i Ejby til boligformål.

Kommuneplanlovens § 16 stk. 3 foreskriver, at der skal tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større bygge- eller anlægsarbejder. Årsagen hertil er, at der skal skabes offentlighed omkring det pågældende arbejde. Den i kommuneplanlovens beskrevne offentlighedsprocedure er således et formål i sig selv.

Ejby Boligselskab har planer om at opføre 16 lette, kollektive boliger.



Lokalplaner kan ikke regulere ejer/lejerforhold; men det skal alligevel her nævnes, at "lette, kollektive boliger" er en benævnelse på en boligbebyggelse, som en boligforening (i dette tilfælde Ejby Boligselskab) står som bygherre for, og som er opført med offentlig støtte. Lette, kollektive boliger indrettes med særlig hensyntagen til ældre og handicappede, og der skal findes et fællesrum til kollektive aktiviteter.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og udformning, herunder om bebyggelse, beplantning, vej- og parkeringsforhold.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning

Kommunal planlægning

Lokalplanområdet ligger i byzone og er omfattet § 15-rammernes områder 8.1 og 6.1. Grænsen mellem disse områder er vist på kortbilaget med prikket linie.

For område 8.1 (nordvest for den prikkede linie) gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

"En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål (institutioner for yngre og ældre)
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under et overstiger 60.
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 3 etager."

For område 6.1 (sydøst for den prikkede linie) gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

"En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne

- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under et overstiger 25, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 1/2 etage."

Lokalplanen er udarbejdet inden for disse rammer.

Da lokalplanforslaget er udarbejdet omkring det tidspunkt, hvor kommuneplanforslaget snart vil have været offentligt fremlagt, og hvor indsigelser herimod skal behandles med henblik på den endelige vedtagelse af kommuneplanen, er der p.t. usikkerhed omkring hvilke rammer, der vil være de gældende på tidspunktet for denne lokalplans endelige vedtagelse.

Derfor gengives i det følgende ordlyden af rammebestemmelserne for kommuneplanforslagets områder B.1.7 og B.1.8, som omfatter lokalplanområdet:

"Område nr. B.1.7 (den nordvestlige del)

- a. Området udlægges til boligformål og offentlige formål (institutioner for unge og ældre).
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager.
- d. Langs veje udlægges der areal til højstammede træer.

Område nr. B.1.8 (den sydøstlige del)

- a. Området udlægges til boligformål og offentlige formål samt nærmere angivne erhvervsformål, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage.
- d. Ved bebyggelse af større, ubebyggede arealer skal mindst 10% af arealet udlægges til fælles opholds- og friareal orienteret mod områdets beboere.
- e. Langs veje udlægges der areal til højstammede træer.

Lokalplanen er udarbejdet inden for disse rammer.

Fyns amtskommune har i kommuneplanforslagets offentlighedsperiode opnået enighed med Ejby kommune om, at formuleringen "boligformål og offentlige formål" i den endelige kommuneplan skal ændres, således at det fremgår, om det overvejende er boligformål eller offentlige formål, det drejer sig om. Rammebestemmelserne for ovennævnte områder vil blive ændret, således at det fremgår, at der først og fremmest er tale om boligområder, hvilket denne lokalplan ikke er i strid med.

Lokalplanområdet er omfattet af Ejby kommunes spildevandsplan, og der er mulighed for tilslutning til kloak. Lokalplanområdet er omfattet af kommunens delvarmeplan og er beliggende i fjernvarmeområde.

Regional planlægning.

På baggrund af Regionplan 80's bestemmelse om, at arealforbruget til boliger med tilhørende veje, friarealer m.v. ikke må overstige 1 ha pr. 12 boliger i gennemsnit for kommunen, er nedenfor angivet, hvor stort boligtalet er pr. ha i gennemsnit for de "rene" boligområder inden for kommunen, der er lokalplanlagt siden regionplanens vedtagelse (4. september 1981), herunder nærværende lokalplan:

$$(A = a_1 + a_2 + \dots; B = b_1 + b_2 + \dots; C = \frac{A}{B})$$

Lokalplan nr. *)	Lokalplanens boliger	antal ha	Sammenlagt boliger	antal ha	Boliger pr. ha
	a	b	A	B	C
23	60	5,73	60	5,73	10,5
37	28 **)	1,05	88	6,78	13,0
41	16	0,55	104	7,33	14,2

*)

Lokalplan nr. 23: Område ved Mølvadgård, Nørregade, Ejby.

Lokalplan nr. 37: Området "Krohaven" nord for Stationsvej i Bren-
derup.

**) Der er givet dispensation til lokalplan nr. 37.

I beregningen indgår ikke lokalplanerne nre. 16,25,26,32 og 40, der omfatter sommerhusområder ved Varbjerg og Bro strand, idet områderne var udbyggede på tidspunktet for lokalplanernes ikrafttræden (= 10. september 1981).

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse 6/12 1984 og indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, og ikke længere end til 6/12 1985.

Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag

I overensstemmelse med kommuneplanlovens § 24, har kommunalbestyrelsen fastsat en frist på mindst 2 måneder for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Sådanne indsigelser eller ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 6/2 1985.

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 vedtagelsen 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 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 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 ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLAN NR. 41

Der henvises til kortbilaget bagest.

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

§ 1 Formål

1. Formålet med lokalplanen er at udlægge et område til tæt/lav boligbebyggelse samt at fastsætte sådanne bestemmelser, at en hensigtsmæssig udnyttelse af området sikres.

§ 2 Område og zonestatus

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter matr. nre. 14 ds, 14 dx, og 14 dy samt del af matr. nre. 14 cp, 14 dm, 14 dn, og 14 dv, alle Ejby by, Ejby.
2. Lokalplanområdet ligger i og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

1. Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål.
2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der inden for lokalplanområdet 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 omkringboende,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering ud over, hvad der er normalt for en beboelse.

§ 4 Matrikulære forhold

1. Området må ikke yderligere udstykkes.
2. Der kan ske sammenlægning af matr. nre. inden for området.

§ 5 Vej- og stiforhold

1. Der udlægges areal til følgende ny vej A-B i en bredde af 6 m.
Vejen har overkørsel til kommunevejen Bredgade.
2. Der udægges areal til et samlet parkeringsareal som vist på kortbilaget, således at bebyggelsen bliver bilfri.
3. Stier inden for området kan anlægges efter behov.

§ 6 Ledningsanlæg

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsen skal fremtræde som tæt-lavt byggeri og skal placeres efter det princip, som fremgår af den på kortbilaget viste retningsgivende bebyggelsesplan.
2. Der må opføres 16 boliger og et fælleshus.
3. Bebyggelsen må ikke udføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.
4. Bebyggelsens højde må ikke overstige 7 m, og facadehøjden (afstanden fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade skærer hinanden) må ikke overstige 3,8 m.
5. Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 30.
For den del af området, der ligger sydøst for den prikkede linie på kortbilaget, må bebyggelsesprocenen dog ikke overstige 25.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Bebyggelsen skal opføres med facader af tegl og med tag af teglsten, cementtagsten eller eternit (B6).
2. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

§ 9 Ubebyggede arealer

1. De på kortbilaget viste ubebyggede arealer, excl. havearealer hørende til hver enkelt bolig, udlægges som fælles opholdsarealer for den samlede bebyggelse.
2. Beplantninger på de ubebyggede arealer tæt ved bebyggelsen (herunder havearealerne hørende til hver enkelt bolig) skal bl.a. bestå af nyttetræer (æble, pære, blomme, kirsebær, nød).
3. Et ca. 10 m bredt areal mod Jernbanevej og Nygade udlægges til et tæt beplantningsbælte bestående af højstammede træer og buske.
4. Langs områdets grænse mod Bredgade udlægges der et 3 m bredt bælte til en række kastanietræer.
5. Belysninger på vej-, parkerings-, sti-, og opholdsarealer skal etableres som parkbelysninger.
Lyspunkthøjden over terræn må ikke overstige 1,5 m på sti- og opholdsarealer, 2,5 m på vej- og parkeringsarealer.

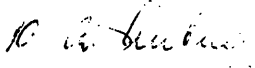
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

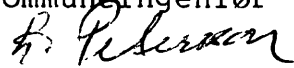
1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før opholds- og parkeringsarealer er etableret, jfr. § 9 og § 5 stk. 2.
2. Nye boliger i området skal forsynes med fjernevarme og må ikke tages i brug, før tilslutning til fjernvarmenettet har fundet sted.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

1. Forslaget til denne lokalplan blev vedtaget af kommunalbestyrelsen den 7. november 1984.

P. k. v.

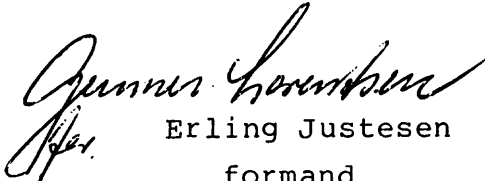

Karl-Aage Nielsen
borgmester

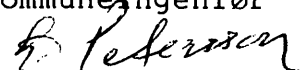
for Jørgen Knudsen
kommuneingeniør


2. I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning blev lokalplanen vedtaget endeligt af planlægningsudvalget på kommunalbestyrelsens vegne den 4. februar 1985 under forudsætning af, at der ikke indkom indsigelser i tiden fra den 4. februar til og med den 6. februar 1985.

Der indkom ingen indsigelser.

P. u. v.

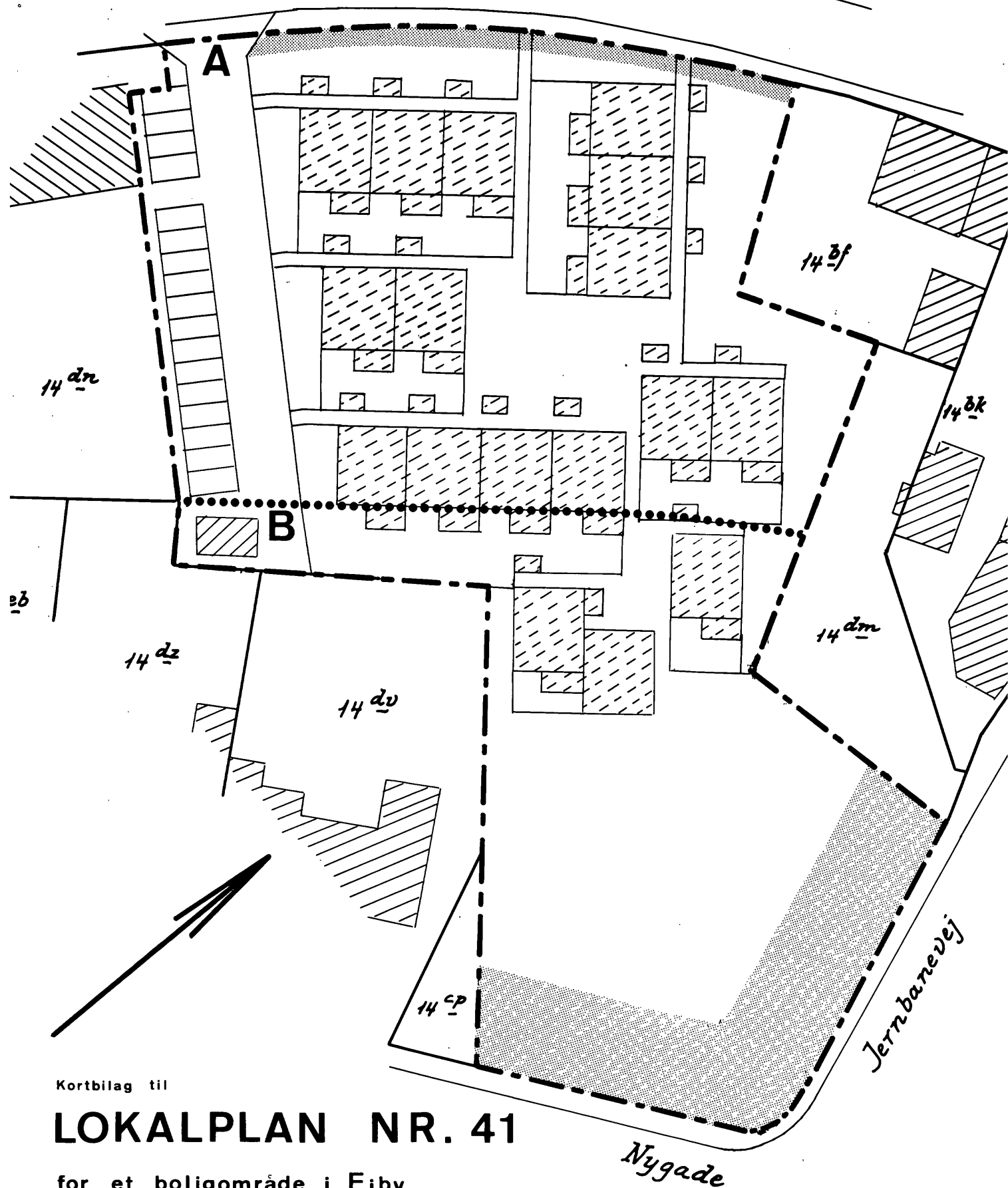

Erling Justesen
formand

for Jørgen Knudsen
kommuneingeniør


Ændringer i forhold til forslaget: Ingen.

3. Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 14. februar 1985.

Bredgade



Kortbilag til

LOKALPLAN NR. 41

for et boligområde i Ejby

mål 1:500

lokalplangrænse - - -

5. oktober 1984

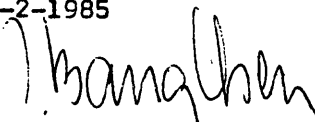


se § 9 stk 3 og 4

..... se § 7 stk 5

Nærværende lokalplan 41 for et boligområde i Ejby kommune begæres herved ting-
lyst på de i § 2 nævnte matr.nre., nemlig: Matr. nr. 14^{ds}, 14^{dx}, 14^{dy}, 14^{cp}, 14^{dm},
14^{dn}, og 14^{dv} Ejby By, Ejby.

Ejby den 20-2-1985


Erik Bang Olsen

Landinspektør

INDFØRT I DAGBOGEN

25.02.85 02458

RET TEN I MIDDELFAKT
LYST



Missi Henriksen
Lagbogsregistrator

