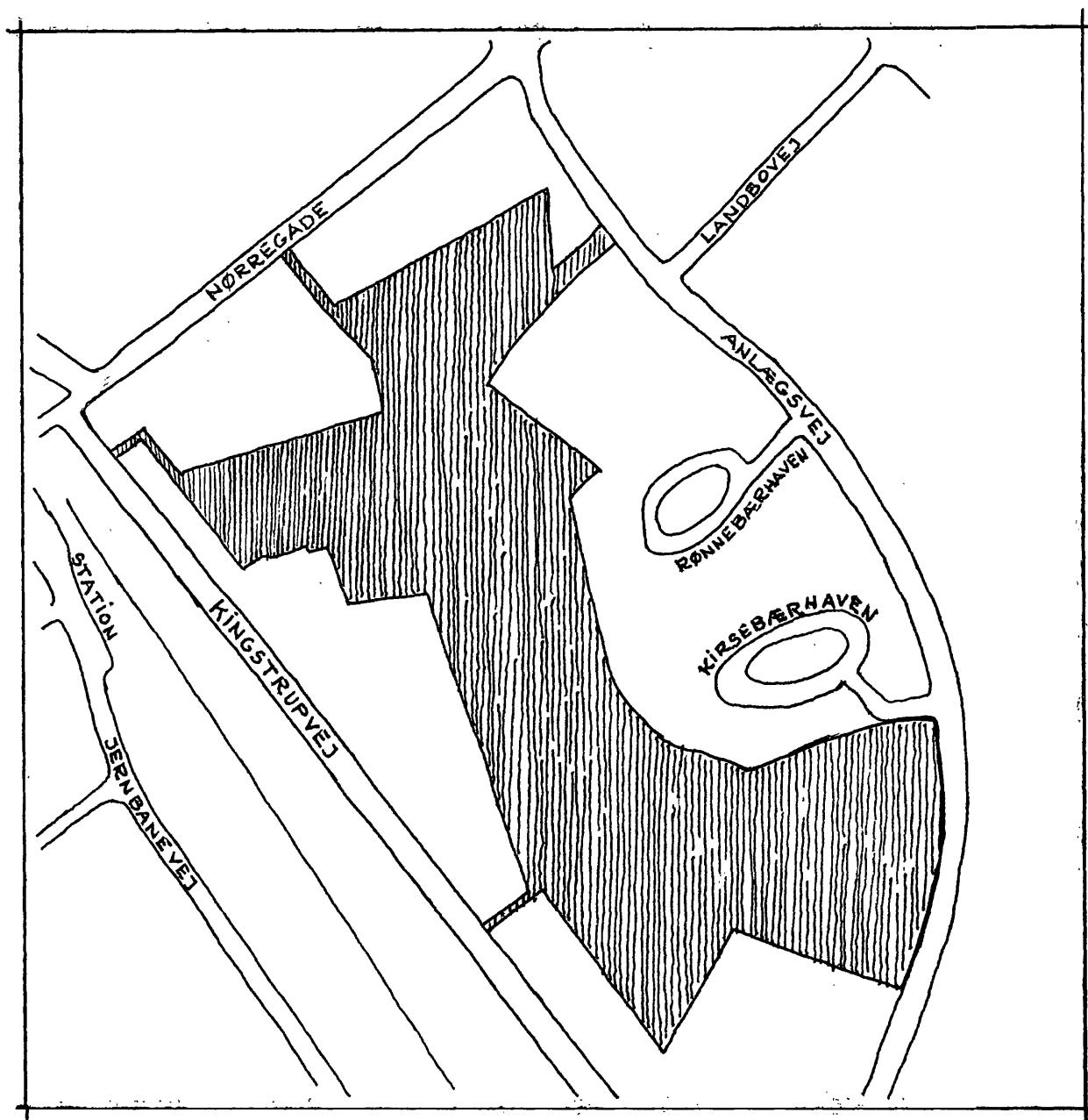




EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. E 49

FOR ET BOLIGOMRÅDE MELLEM
ANLÆGSVEJ OG KINGSTRUPVEJ I EJBY

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side:

REDEGØRELSE	2
Hvad er en lokalplan?	2
Beskrivelse af lokalplanområdet.	2
Lokalplanens formål og indhold.	3
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.	3
Vej- og stiforhold.	7
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.	7
Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.	8
Lokalplanens retsvirkninger.	8
LOKALPLAN NR. E 49	9
§ 01 Formål.	9
§ 02 Område.	9
§ 03 Områdets anvendelse.	9
§ 04 Matrikulære forhold.	10
§ 05 Vej- og stiforhold.	10
§ 06 Ledningsanlæg.	11
§ 07 Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden.	11
§ 08 Ubebyggede arealer.	13
§ 09 Grundejerforening(er).	13
§ 10 Forudsætning(er) for ibrugtagen af ny bebyggelse.	14
§ 11 Eventuelle myndighedstilladelser.	14
§ 12 Ophævelse af lokalplan.	14
Vedtagelsespåtegninger.	15

FORORD

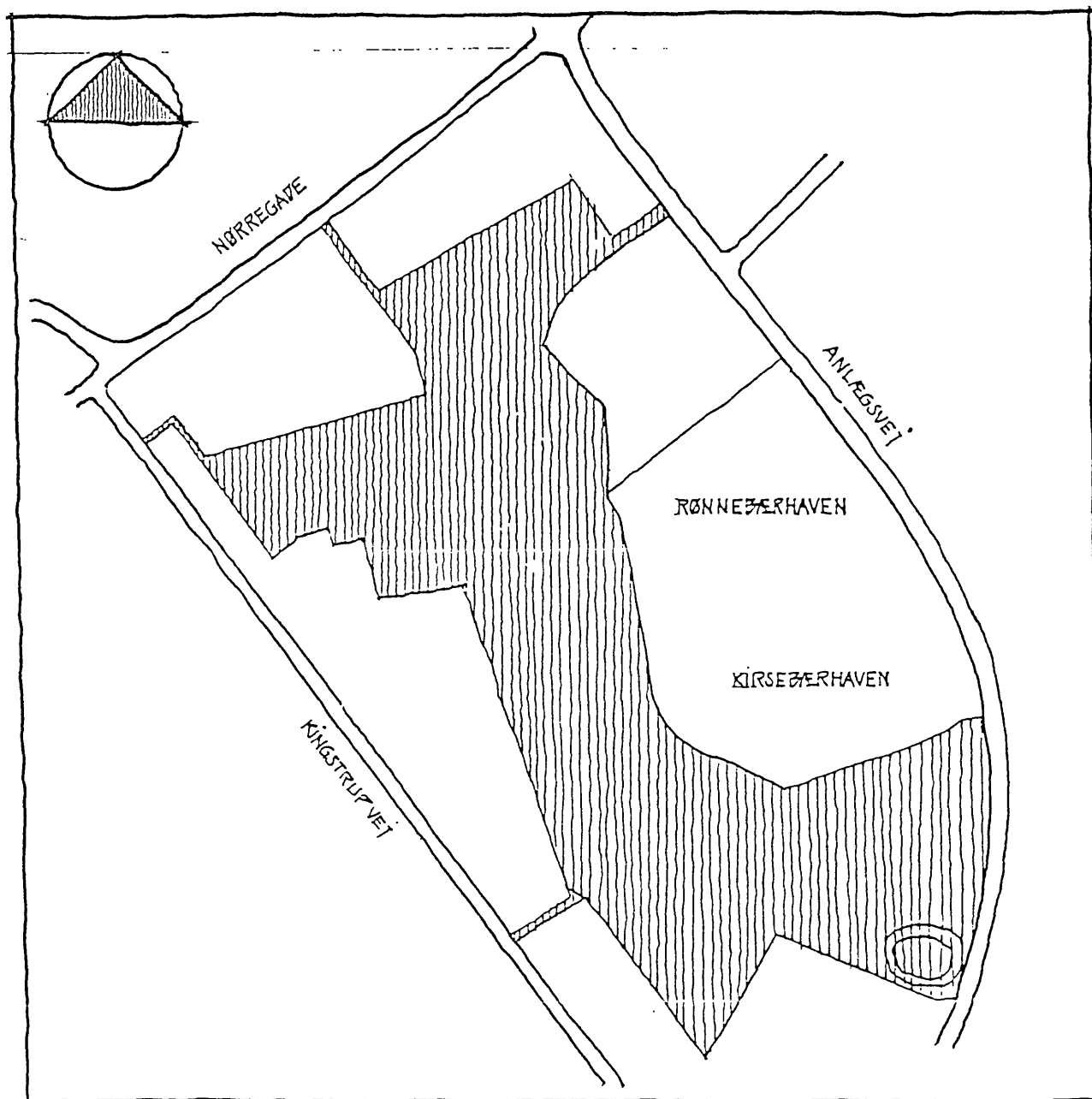
Nærværende publikation indeholder såvel lokalplanens bindende bestemmelser (benævnt "lokalplanen") som den redegørelse, der efter kommuneplanlovens § 20 skal følge lokalplanen.

REDEGØRELSE

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 midt i Ejby, nord for jernbanen, midt mellem Kingstrupvej, Nørregade og Anlægsvej.

Området er på ca. 5,2 ha. Det ligger i byzone og består på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse overvejende af landbrugsarealer.

Lokalplanens formål og indhold.

Lokalplanens formål er at indrette et centralt område i Ejby til boligformål og at give dette sammenhæng med naboområderne ved udlæg af stier.

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. Derfor er den i kommuneplanloven beskrevne offentlighedsprocedure således et formål i sig selv.

Ifølge Ejby kommunes byggeprogram for almennyttigt boligbyggeri, som dette senest blev vedtaget i kommunalbestyrelsen den 1. oktober 1986, er det hensigten, at der skal opføres 15 boliger i Ejby i 1987. Denne lokalplan åbner mulighed for, at disse boliger kan placeres inden for lokalplanområdet.

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

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

Regional planlægning:

Regionplan 80 indeholder en bestemmelse om, at arealforbruget til boliger med tilhørende veje, friarealer m.v. ikke må overstige 1 ha pr. 12 boliger i gennemsnit for kommunen. Denne bestemmelse er gentaget i Kommuneplan 84's generelle rammebestemmelser, hvoraf det også fremgår, at lokalplaner, der udlægger arealer til boligformål, skal indeholde bestemmelser om antallet af boliger pr. ha. Af lokalplanens redegørelse skal det fremgå, hvor stort boligantallet er pr. ha i gennemsnit for de områder inden for kommunen, der er lokalplanlagt siden Regionplan 80's godkendelse (= 4 september 1981). Dette fremgår af det følgende :

Lokalplan nr.)	Antal boliger	Antal ha	Boligtæthed i lokalplanområde boliger/ha
37	28	1,05	26,7
41	16	0,55	29,1
E23-1985	48	5,02	9,6
B37-2	4	0,16	25
E 49	98	7,50	13,07
Ialt	194	14,28	

Boligtæthed i gennemsnit for disse områder er

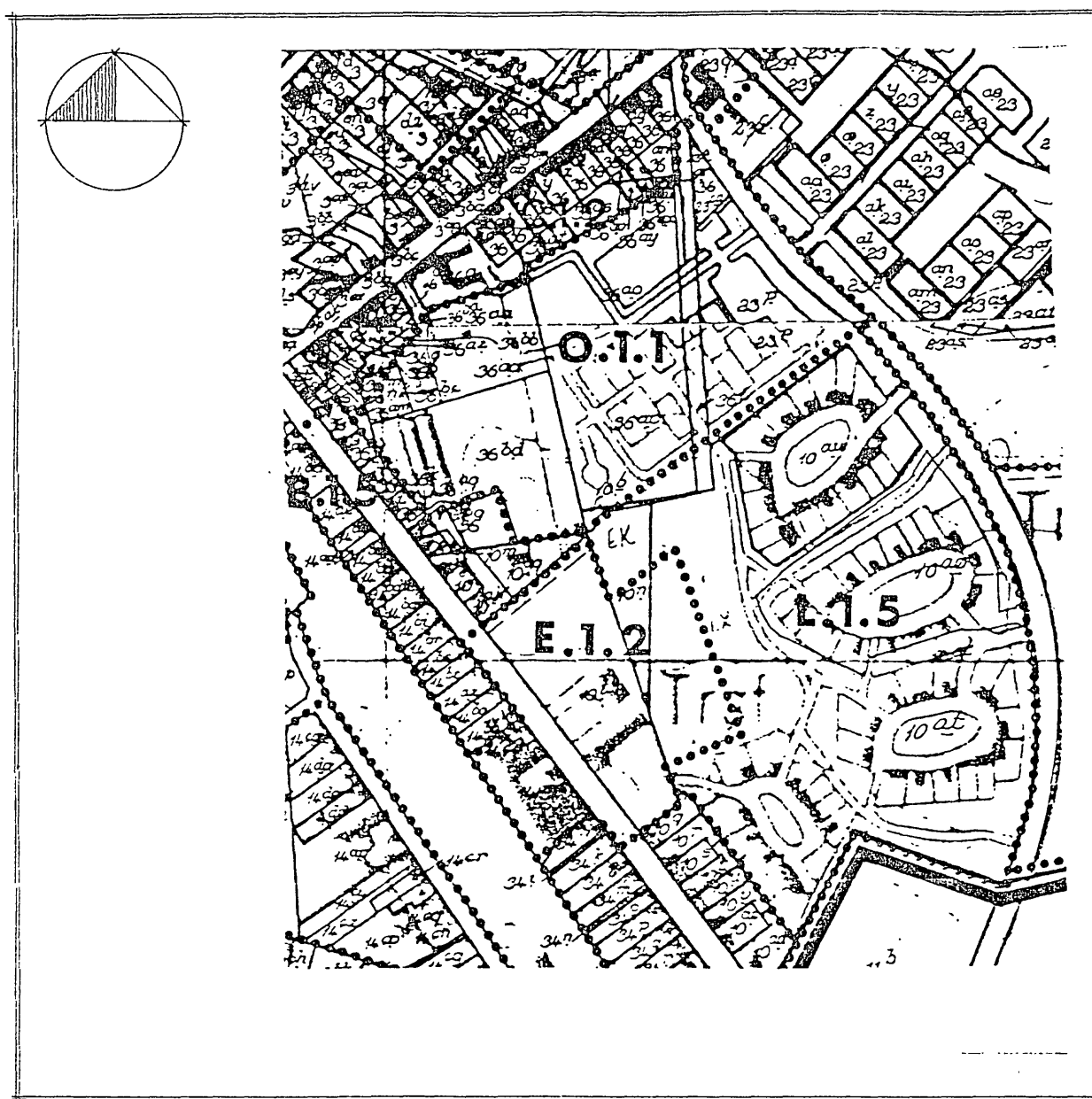
$$\frac{194 \text{ boliger}}{14,28 \text{ ha}} = 13,59 \text{ bol/ha}$$

*)	nr.	37	Krohaven, Brenderup
	"	41	Kastanievænget, Ejby
	"	E 23-1985	Nørregade, Ejby
	"	B 37-2	Krohaven, Brenderup

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

Kommunal planlægning:

Lokalplanområdet ligger i byzone og er omfattet af Kommuneplan 84's rammer for lokalplanlægning for områderne 0.1.1, C.1.2, E.1.2 og L.1.5.



Rammebestemmelserne er følgende for disse områder:

Område 0.1.1

- A. Området udlægges til offentligt parkområde.
- B. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40.
- C. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
- D. Bygningshøjden må ikke overstige 9,0 m over terræn.
- E. Mindst 15 % af området anvendes til større, samlede, fælles friarealer.

Område C.1.2

- A. Området udlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre - ikke generende - fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), boligformål og offentlige formål (institutionsbyggeri, parkeringsareal m.v.). (Der henvises til signatøren for offentligt område på kortet).
- B. Butikker og fremstillingsvirksomhed må kun etableres i bebyggelsens stueplan.
- C. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 75.
- D. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m over terræn.
- E. Bebyggelsen langs Nørregade og Algade må ikke opføres med mere end 2½ etage.
- F. Bebyggelsen langs Nørregade og Algade kan opføres som sluttet bebyggelse.
- G. Taghældningen for bygninger langs Nørregade og Algade skal være mellem 25° og 55°.
- H. Bebyggelse bag "facadebygningerne" må ikke opføres med en større bygningshøjde end 6,0 m.
- I. Langs Nørregade og Algade udlægges der areal til højstammede træer.

Område E.1.2.

- A. Områderne udlægges til udvidelsesareal for eksisterende virksomheder. Der må endvidere etableres service- og forretningsvirksomhed, som er en del af de pågældende erhvervsvirksomheder (dog ikke handel med dagligvarer) og en bolig (bestyrer- og portnerbolig el. lign.) i tilknytning til den enkelte virksomhed.
- B. Der må kun opføres/indrettes virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening.
- C. Højst 33% af den enkelte ejendoms grundareal må bebygges.
- D. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal.
- E. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn, dog må enkelte bygningsdele, såsom skorstene, antenner o.lign. opføres i en større højde.

Område L.1.5.

- A. Området udlægges til boligformål (tæt-lav bebyggelse).
- B. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.
- C. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.
- D. Bebyggelsen må højst opføres med 1½ etage.
- E. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.
- F. Det på kortet med blå signatur viste fælles opholds- og friareal må ikke bebygges eller tages i brug til andet formål.

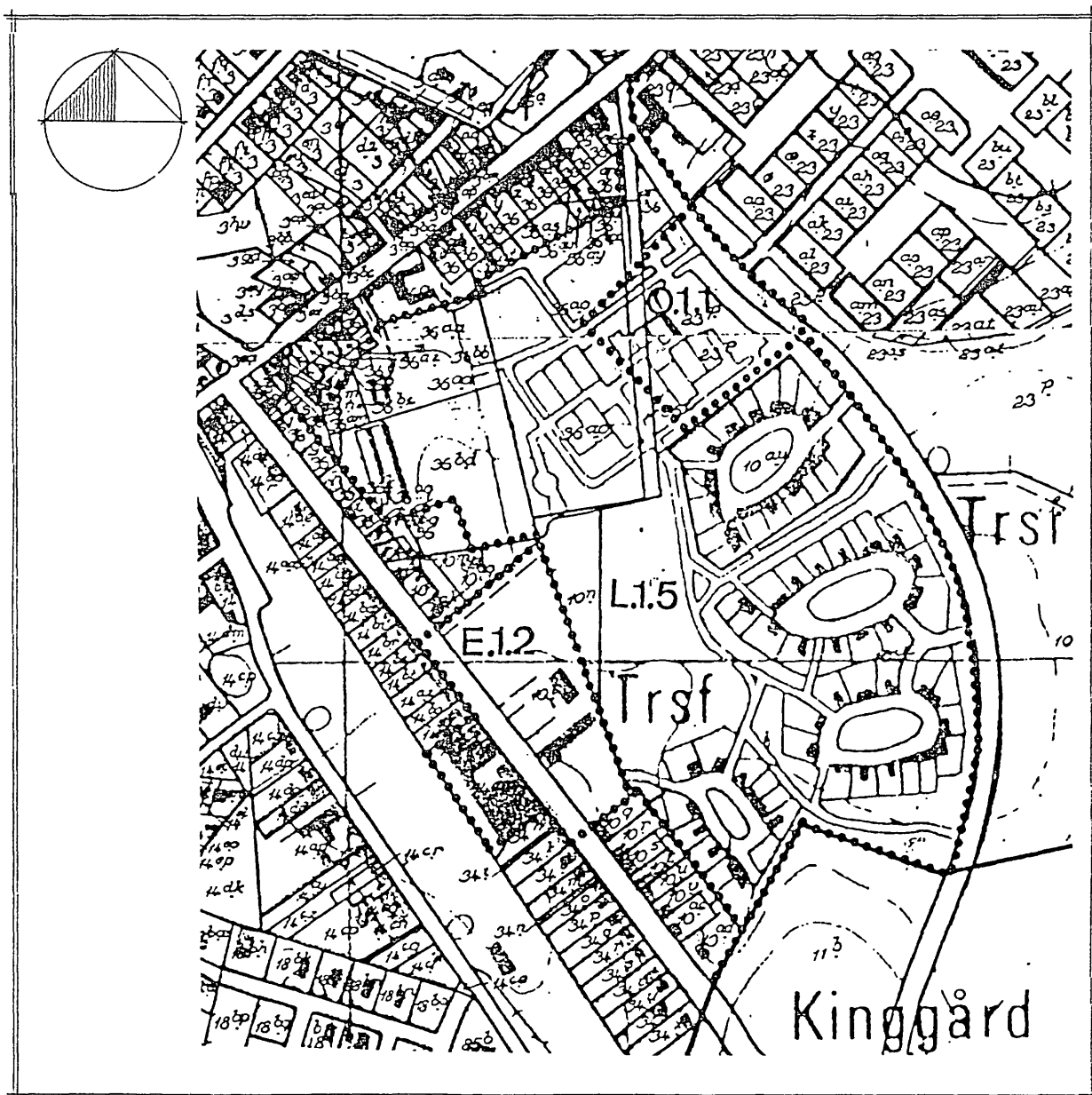
Området er omfattet af lokalplan nr. 12.

I tillæg nr. 7 til Kommuneplan 84 ændres grænsen mellem områderne E.1.2 og henholdsvis 0.1.1 og L.1.5, idet den udvidelsesmulighed, som kommuneplanen indeholder for E S interør - Ejby Savværk A/S fjernes. Endvidere ændres områdeanvendelsen for område 0.1.1 fra at være offentligt parkområde til at være boligformål og offentlige formål.

Tillæg nr. 7 til kommuneplan 84 lyder således:

"Kommuneplanen blev endeligt vedtaget den 6. februar 1985."

I dens afsnit 3 indeholdende rammer for lokalplanlægningen ændres hermed grænserne mellem områderne E.1.2, 0.1.1 og L.1.5, der er vist på side 73, til følgende:



I afsnit 3 ophæves bestemmelserne på side 74 for område nr. L.1.5. punkt a og erstattes af følgende bestemmelser:

- a. Området udlægges til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse (parcelhuse) samt af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse, kædehuse, klyngehuse og lign.)

I afsnit 3 ophæves endvidere bestemmelserne på side 77 for område nr. 0.1.1 og erstattes af følgende bestemmelser:

Område 0.1.1.

- a. Området udlægges til boligformål og offentlige formål (fælleshus, institutionsbyggeri, parkeringsareal m.v.)
- b. Bygningshøjden må ikke overstige 9,0 m over terræn.
- c. Bebyggelsesprocenten for den enkle ejendom må ikke overstige 40.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
- e. Mindst 15 % af området udlægges til større, samlede fælles friarealer.

Årsagen til, at bestemmelserne for område L.1.5 således udvides til at gælde en del af det tidligere område 0.1.1, er, at den pågældende del af dette område er beliggende så tæt på Ejby centrum, at gangafstanden til centrum er overkommelig for de befolkningsgrupper uden bil, som måtte flytte ind i et tæt/lavt boligområde her. Den resterende del af område 0.1.1 agtes reserveret til offentlige, endnu ukendte formål, som - afhængig af omfanget af det pågældende, fremtidige, offentlige anlæg - vil blive særskilt lokalplanlagt.

Denne lokalplan ophæver lokalplan nr. 12 for et areal, der er udlagt til fælles friareal for Rønnebærhaven og Kirsebærhaven. 5600 m² heraf er nu i stedet udlagt til boligområde, men da det 7000 m² store, tidligere udvidelsesareal for Ejby Savværk er ændret til 6000 m² friareal og 1000 m² boligområde, er det totale friareal ikke reduceret.

Lokalplanområdet er omfattet af Ejby kommunes spildevandsplan. Lokalplanområdet er desuden omfattet af kommunens delvarmeplan, hvorefter området forudsættes fjernvarmeforsynet.

Der er mulighed for tilslutning til fællesantenne (Ejby Antenneforening).

Vej- og stiforhold.

Der etableres ny adgangsvej, adgang fra Anlægsvej, ved pkt. A. jvf. kortbilaget. I princippet anlægges veje som stilleveje med forhindringer og markeringer af kryds mellem adgangsvej og nord syd gående hovedsti.

Ved delområde 1 udlægges et 10 m bredt bælte B til senere etablering af vejadgang til boligområde nord for almennyttige boliger.

Stisystemet tilsluttes eksisterende stisystem ved Rønnebærhaven D samt stisystem ved Kirsebærhaven E - F. Desuden etableres der ny stiadgang til Kingstrupvej ved G og H samt til Nørregade ved J.

Stisystemet har 2 formål: dels at give nem adgang for gående fra Bærhaverne til Ejby centrum (d.v.s. Nørregade og trappeunderføringen ved jernbanen), dels at give nem og sikker gang for folk i den nordlige del af Ejby til baneunderføringen og omvendt fra baneunderføringen via Landbokvarteret til Ejby skole.

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 forslagens offentliggørelse 22/4 1987, og indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog ikke længere end til 22/4 1988..

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 ændringsforslag til lokalplanforslaget.

SÅDANNE INDSIGELSER ELLER ÆNDRINGSFORSLAG SKAL VÆRE KOMMUNEN I HÆNDE SENEST DEN 17/6 1987.

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 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Lokalplanens retsvirkninger.

1.

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 (eller fastholdt) ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

2.

Retsvirkningen af, at et areal overføres til byzone, er, at der skal betales frigørelsesafgift efter reglerne i lovebekendtgørelse nr. 450 af 6. august 1982 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom.

3.

Kommuneplanlovens § 34 fastlægger følgende retsvirkninger af en lokalplan:

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Ved ekspropriation til erhvervelse af ejendomsret bortfalder alle rettigheder over det eksproprierede, medmindre andet bestemmes i det enkelte tilfælde.

En ekspropriationsbeslutning kan påklages til Miljøministeren. Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra beslutningens meddelelse. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Miljøministeren bestemmer andet.

4.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne. (Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jvf. ovenfor.

LOKALPLAN NR. E 49

Der henvises til kortbilaget og snitte tegningerne 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 boligbebyggelse samt at fastsætte bestemmelser for områdets bebyggelser, beplantning, vej- og stiforhold, således at en hensigtsmæssig udnyttelse af området sikres under iagttagelse af behovet for gående passage gennem området fra naboområderne.

§ 2 Område.

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr. nr. 10 b, 10 n, samt del af matr. nr. 10 i, 10 at, 10 q, 23 ca, 23 p, 36 a, 36 d, 36 l, 36 s, 36 aa, 36 ai, 36 ao, og 36 bd, Ejby By, Ejby, samt alle parceller, der efter den 1. juli 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.

Inden for lokalplanens område opereres der med delområderne 1, 2, 3, 4, 5 som vist på kortbilaget. Delområde 3 og 4 består af 2 lodder.
Delområde 5 består af 17 parceller.

§ 3 Områdets anvendelse.

1.

Lokalplanområdet må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål. Delområderne 1, 2, 3 og 4 udlægges til tæt-lavt boligbyggeri, og delområde 5 til åben-lavt boligbyggeri. Herudover udlægges der arealer til fælles opholds- og friareal.

De angivne bebyggelser på kortbilaget inden for delområderne er kun vejledende, idet bebyggelsesplaner skal fremsendes til godkendelse, jvf. § 7, B, stk. 5.

2.

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 endvidere

- 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 krav om forøget parkeringsmulighed udover de anlagte.

3.

Inden for de fælles opholds- og friarealer må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til fælles formål såsom fælleshuse, drivhuse og lignende.

4.

Inden for området kan opføres transformatorstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 10 m² bebygget areal, når de ikke gives en højde af mere end 2 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4 Matrikulære forhold.

1.

Udstykning må som hovedregel kun ske efter de principper, der er vist på kortbilaget, d.v.s. at - delområderne eller lodderne heraf hver for sig skal udgøre en samlet fast ejendom.
- Delområde 5 må dog udstykkes i 17 parceller.

2.

Såfremt delområde 1 - 4 ønskes yderligere udstykket, kan dette kun ske, såfremt kommunalbestyrelsen godkender en samlet udstykningsplan for det pågældende delområde.

§ 5 Vej- og stiforhold.

1.

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier, som skal anlægges med tværprofiler som vist på de vedlagte snittegninger bagest:

Adgangsvejen fra pkt. A og vejen B i en bredde af 10 m.

Vejen A afsluttes med en vendeplads som vist på kortbilaget.

Stien G - K - H - J i en bredde af 5 m, dog kun 4 m over matr. nr. 36 s.

Færdselsret fra Kingstrupvej over matr. nr. 36 ai, 36 d og 36 s Ejby By, Ejby, ændres ikke.

2.

Vejen fra pkt. A forsynes med hastighedsdæmpende foranstaltninger.

3.

Tilslutning af delområderne til adgangsvejen må kun ske som vist på kortbilaget. Der etableres chausséstenooverkørsler ved disse vejtilslutningerne.

4.

Der udlægges areal til følgende parkeringspladser som vist på kortbilaget:

- Inden for delområderne 1 - 4 anlægges P-Pladser som angivet på kortbilaget.

- Ved delområde 5 anlægges 1 $\frac{1}{2}$ P-Plads pr. parcel inden for parcellen.

5.

Der pålægges byggelinier i en afstand af 2,5 m fra områdets veje og stier.

Arealet mellem byggelinien og skellet mod vej eller sti må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

6.

Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilgrænsende ejendomme afskæres ("5 m hjørne-afskæringer"). Vejadgang fra delområderne som angivet.

7.

Parkering af last-, omnibus-, flytte-, rute-, fragtbiler og lignende og henstilling af campingvogne, uindregistrerede motorkøretøjer, både og lignede må ikke finde sted inden for lokalplanens område.

8.

Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje tinglyst 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, placering og ydre fremtræden.

A. Generelt for lokalplanområdet.

1.

Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.

2.

Intet punkt af en beboelsesbygningss ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 m over terræn.

3.

Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 4,50 m, målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.

4.

Tages vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 50°.

5.

Beboelsesbygninger må kun opføres med facader af tegl og med tag af beton eller tegltagsten. Dog må dele af facaden beklædes med trykimprægneret træ eller glas alu.

6.

Hvor træ anvendes til udvendige bygningssider i øvrigt (f.eks. på udhuse eller bebyggelser på det fælles friareal) skal dette fremstå enten behandlet med saltgrøn farve eller med jordfarverne okker (gulbrun), terra de sienna (rødbrun) umbra (grønbrunt) samt engelskrødt (varm, lys rød), dodenkop (lys eller mørk bindingsværksrød) og italienskrødt (lys rød).

7.

Ingen form for reklameskiltning må finde sted. Der må opsættes oversigtstavler med bolignumre ved hvert delområde.

8.

Der må ikke etableres udvendige antenner.

9.

Den i § 8 nævnte byggelegeplads er undtaget fra reglerne i denne § samt reglerne i byggelov og bygningsreglement.

B. Specielt for delområde 1, 2, 3 og 4.

1.

Bebyggelsen skal fremtræde som tæt-lavt byggeri.

2.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 %.

3.

Der må maksimalt opføres et antal boliger i hvert boligområde svarende til det på kortbilaget viste.

4.

Der må opføres carporte i træ efter en godkendt plan.

5.

En samlet bebyggelsesplan (for hvert delområde) med oplysninger om materiale- og farvevalg vedrørende facader og tag skal forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Kommunalbestyrelsen vil ved sin behandling af sagen lægge vægt på, at der opnås et harmonisk helhedsindtryk, og at bebyggelsen indrettes hensigtsmæssigt for delområdetets beboere. Den på kortbilaget angivne bebyggelsesplan er vejledende.

C. Specielt for delområde 5.

1.

Bebyggelsen skal fremtræde som åben-lavt byggeri.

2.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25%.

3.

På hver ejendom må der kun opføres een bolig. Beboelsesbygninger skal placeres i en afstand af 2,5 m fra vejskel, hvor dette ligger nærmest.

E. Specielt for friarealerne.

1.

Bebyggelse må kun opføres i een etage uden udnyttelig tagetage.

2.

Der må kun opføres bygninger med et maksimalt grundareal på 50 m², og med en maksimal højde af 4,00 m over terræn eller fastsat niveauplan.

3.

Bygninger skal opføres i træ. Undtaget herfra er dog drivhuse.

§ 8 Ubebyggede arealer.

1.

De på kortbilaget viste fælles opholds- og friarealer udlægges til brug for den samlede bebyggelse inden for lokalplanområdet samt for bebyggelserne omfattet af lokalplan nr. 12 ("Bærhaverne").

2.

Der kan placeres nærlegepladser og byggelegeplads som vist på kortbilaget.

3.

Der skal plantes træer langs veje og stier som vist på de vedlagte tværprofiltegninger.

4.

Der skal etableres en beplantning af træer og buske på de arealer, der er vist med særlig signatur på kortbilaget.

5.

Der skal plantes løvfældende træer som vist med særlig signatur på kortbilaget med det formål at understrege ændringer i vej og stiforholdene.

6.

Rækken af træer langs stien fra pkt. H skal bevares og vedligeholdes.

7.

Der må ikke etableres beplantning indenfor området, som efter kommunalbestyrelsens skøn vil medføre genevirkninger mod omgivelserne.

9.

Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt udseende.

10.

Hegn af træ (raftehegn o. lign.) skal fremstå i de i § 7 A, stk. 6 nævnte farver.

11.

Grundejerne har helhegnspligt mod veje, stier, parkeringspladser og fælles opholds- og friarealer. Hegnene skal være levende hegn, og de skal placeres 0,40 m fra skel mod de nævnte arealer og vedligeholdes på sådan måde, at de ikke på noget tidspunkt optager noget vej-, sti-, plads- eller fællesareal.

§ 9 Grundjerforening(er)

1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

2.

Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

3.

Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

4.

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når kommunalbestyrelsen kræver det.

5.

Grundejerforeningen skal forestå etablering/drift/vedligeholdelse af de fælles opholds- og friarealer, samt af delområdernes interne veje.

6.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til grundejerforeningen.

7.

Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i § 3, 7 og 8 nævnte fælles opholds- og friarealer.

8.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

1.

Ny bebyggelse inden for delområderne 1 - 2 - 3 - 4 må ikke tages i brug, før parkeringsarealer og fælles friarealer inden for de respektive delområder er anlagt.

2.

Nye boliger må ikke tages i brug, før tilslutning til fjernvarmenettet har fundet sted.

§ 11 Eventuelle myndighedstilladelser.

1.

Bygge og anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven. Undtaget herfra er byggelegepladsen.

§ 12 Ophævelse af lokalplan.

Lokalplan nr. 12, der blev endeligt vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 2. oktober 1978, ophæves på de dele af matr. nr. 10 b, 10 n, 10 at, 23 p, 36 l og 36 ao 36 bd Ejby by, Ejby, som omfattes af både lokalplan nr. 12 og nærværende lokalplan.

Vedtagelsespåtegninger.

1.

Forslaget til denne lokalplan blev vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 8/4 1987

P. k. v.

Ove Andersen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

2.

I henhold til kommuneplanlovens § 27 blev lokalplanen vedtaget endeligt af Ejby kommunalbestyrelse den 5/8 1987

P. k. v.

Ove Andersen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

Ændringer i forhold til forslaget:

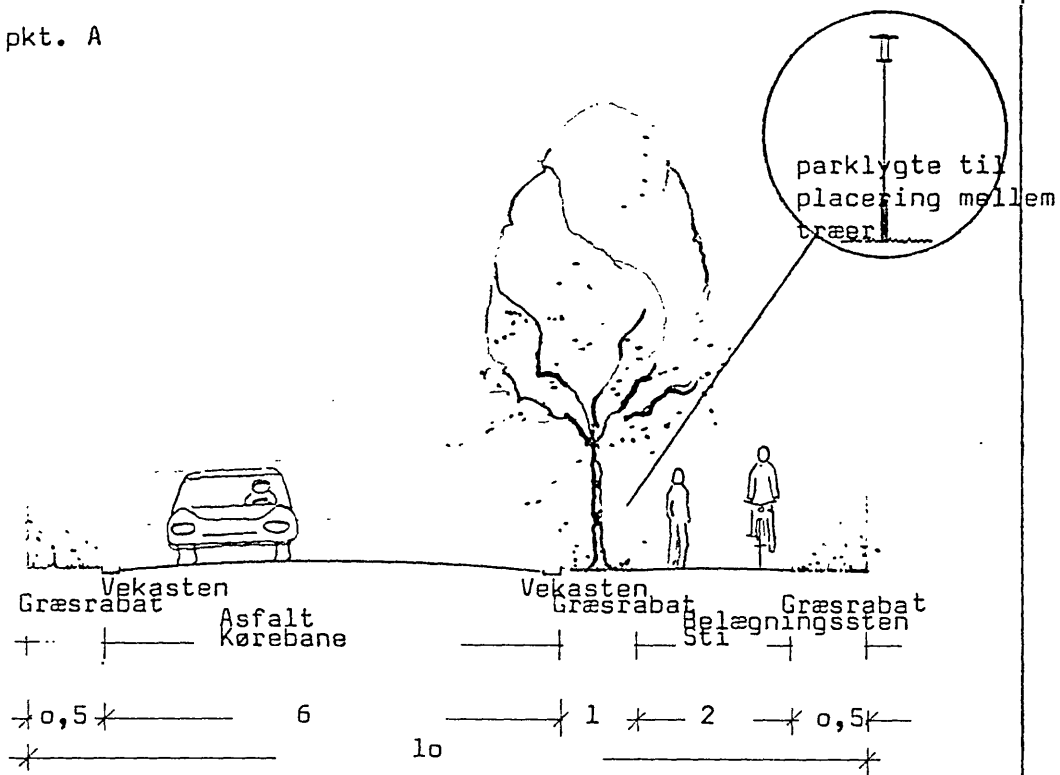
- Kortbilaget ændres med hensyn til lokalplangrænse, områdegænse og bælte til etablering af vejadgang til boligområde nord for almennyttige boliger (vej B).
- I § 2 Område, punkt 1 tilføjes under samt del af matr. nr: 23 ca.
- I § 5, vej- og stiforhold, pkt. 1, tilføjes:
dog kun 4 m over matr. nr. 36 s.
- Færdselret fra Kingstrupvej over matr. nr. 36 ai, 36 d, og 36 s Ejby by, Ejby ændres ikke.
- I § 5 vej-og stiforhold, indføres som nyt punkt 8:

8) Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje tinglyst byggelinier langs landevej 617, Brenderup- Tellerup.

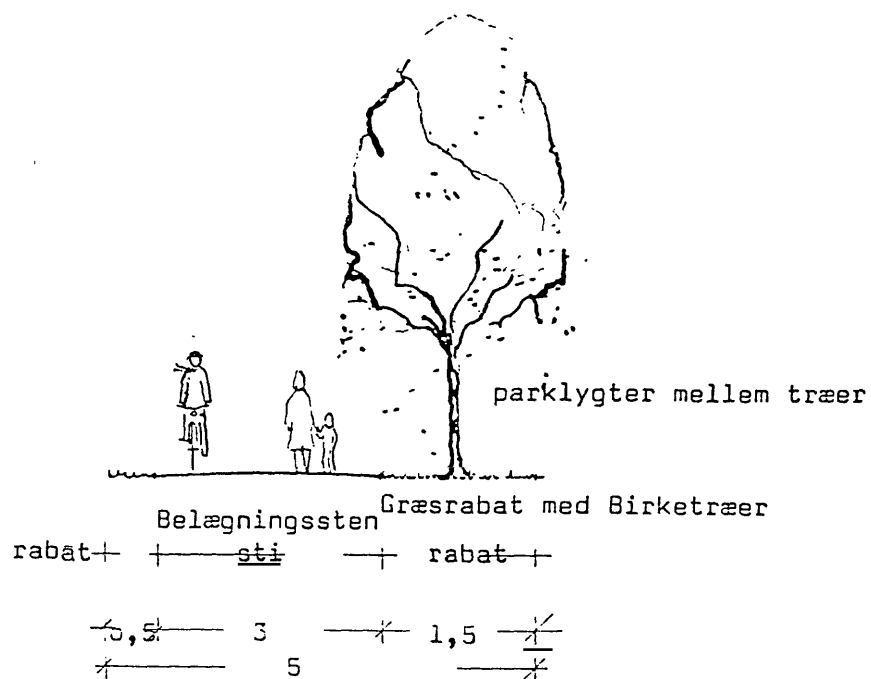
3.

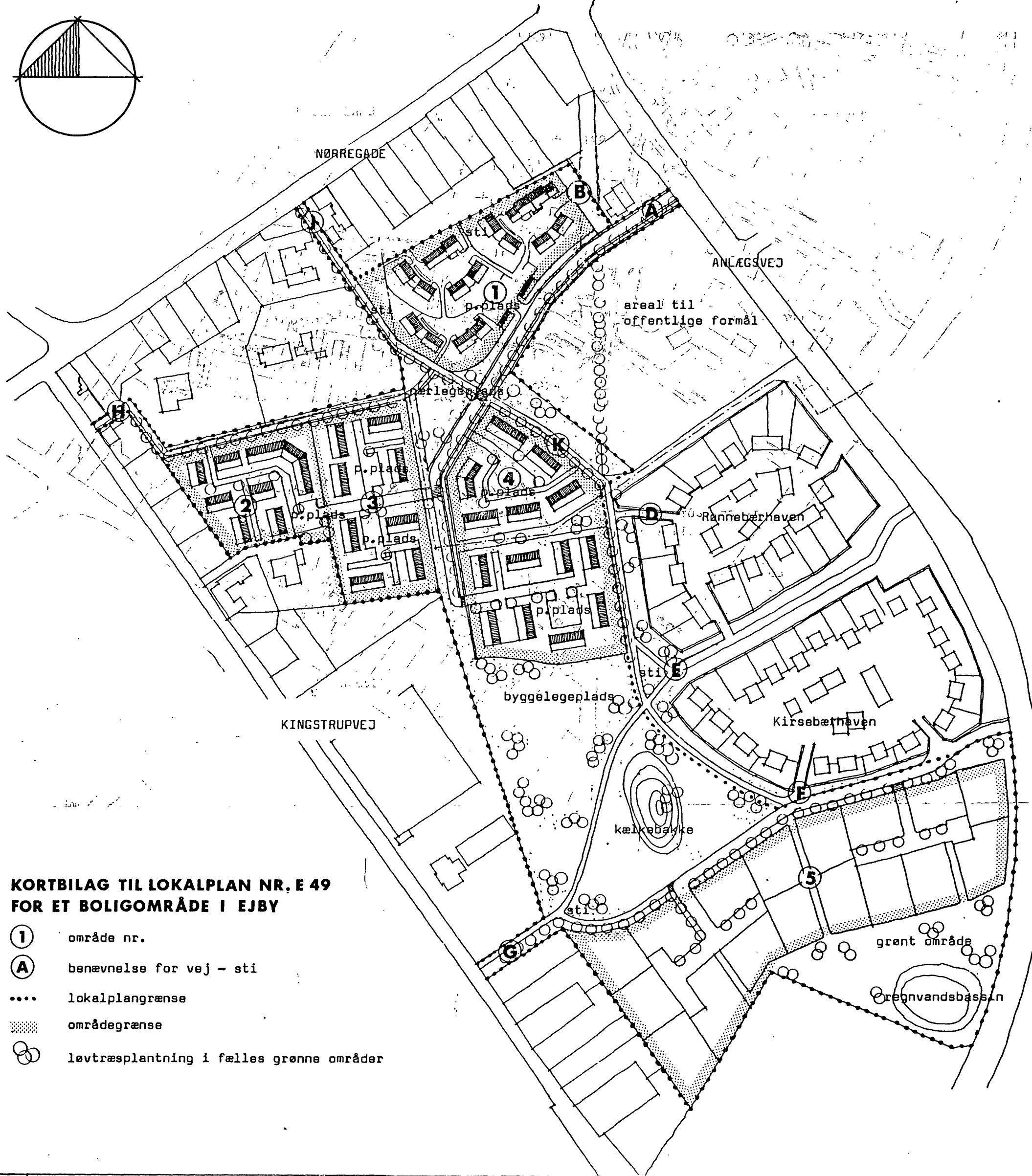
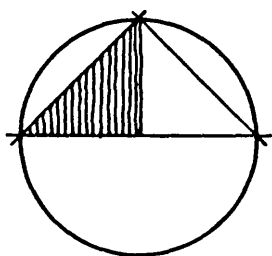
Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 26/8 1987

adgangsvej fra pkt. A



hovedsti mærk. K - G - H - J





**KORTBILAG TIL LOKALPLAN NR. E 49
FOR ET BOLIGOMRÅDE I EJBY**

- ① område nr.
- Ⓐ benævnelse for vej - sti
- lokalplangrænse
- ▨ områdegænse
- ⊗ løvtræsplantning i fælles grønne områder