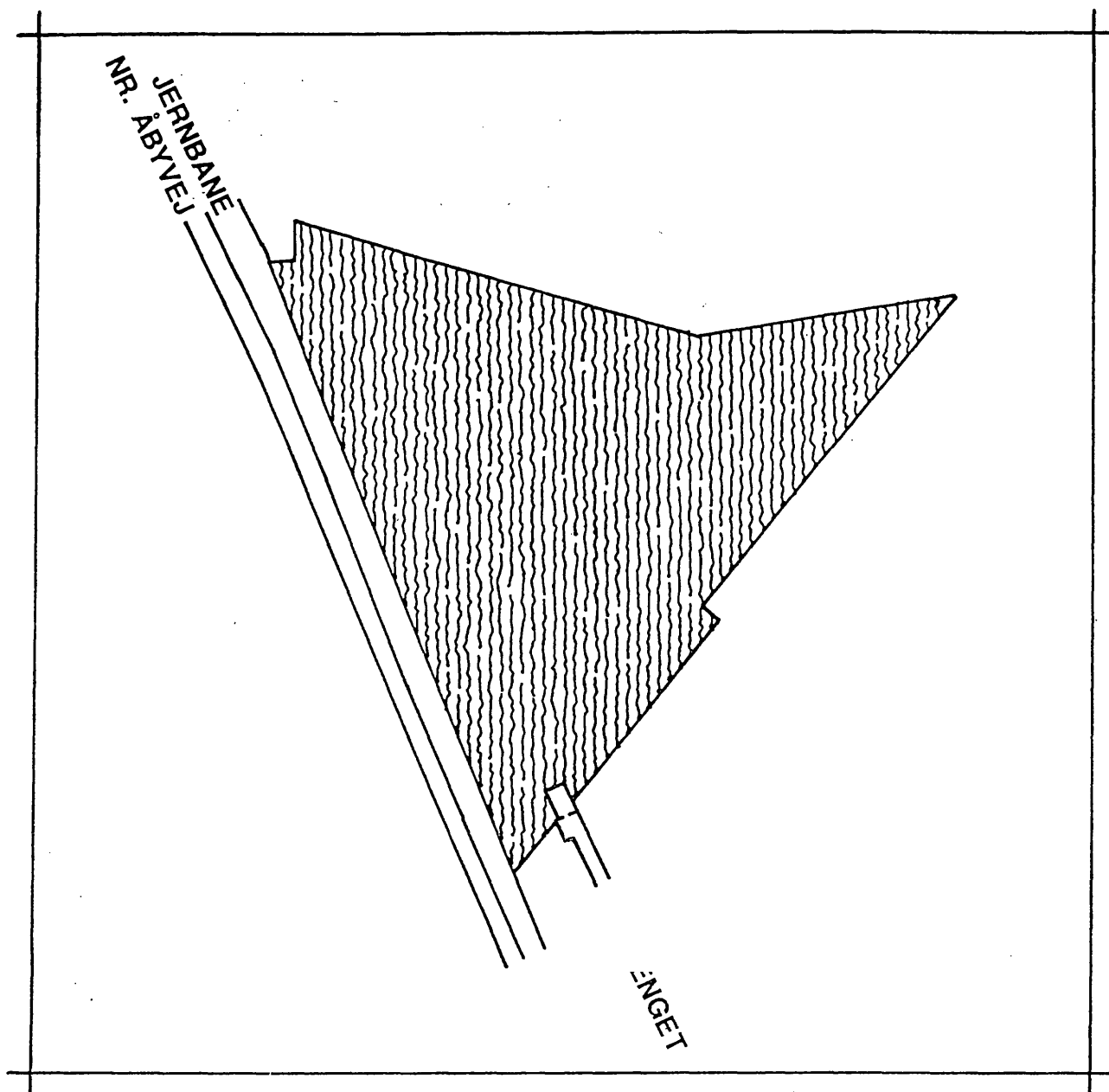


EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. E 79

FOR ET OFFENTLIGT REKREATIVT OMRÅDE

VED EJBY

1992

Lokalplan E 79 for et offentligt rekreativt område ved Ejby

Om lokalplanen

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med Kommuneplanen, der igen skal være i overensstemmelse med Regionplanen (1989-2001).

Kommuneplanen for Ejby Kommune blev endeligt vedtaget den 6. februar 1985 (Kommuneplan 84).

En kommuneplan er ikke juridisk bindende for lodsejerne.

En endeligt vedtaget lokalplan er juridisk bindende for lodsejerne.

Se lokalplanens retsvirkninger på side 3.

Indholdet af lokalplanforslaget.

Lokalplanen omfatter et areal beliggende nord for jernbanen umiddelbart vest for Ejby.

Ejby kommune ejer arealet, men det har været bortforpagtet til almindelig landbrugsdrift, bortset fra et beplantet bælte langs det tilstødende boligområde.

Området ønskes nu udlagt som offentligt rekreativt areal, og påtænkes delvis tilplantet med skov. I Ejby er der mangel på let tilgængelige rekreative arealer ligesom der heller ikke er megen bynær skov, derfor vil et sådan arealudlæg være til gavn for fri-luftslivet, og i det hele taget forbedre lokalbefolkningens almene rekreative muligheder.

En del af arealet kan desuden anvendes til undervisningsskov, hvor skolebørnene kan lære de forskellige træer at kende.

Der vil indenfor området blive udlagt stier som forbinder området med områderne P.1.1 og B.1.1 i kommuneplan 84.

Forholdet til anden planlægning for området.

Regionplanen

I Regionplan 1989-2001 er området omfattet af interessezone for byggeliniesikret fremtidig vej. En del af området er endvidere medtaget som "forbindelsesområde".

Kommuneplanen.

Området er medtaget i tillæg nr.34 til "Kommuneplan 84", hvor området i rammedelen er benævnt: Område nr. G 1.1. .

Tillæg nr.34 gøres til genstand for behandling og offentliggørelse sideløbende med lokalplanen.

Spildevandsplan.

Området er ikke medtaget i kommunens spildevandsplan.

Vandforsyning.

Såfremt området skal vandforsynes skal dette ske fra Ejby vandværk.

Anden planlægning.

I forbindelse med elektrificering af jernbanen vil der blive pålagt servitut om rådighedsindskrænkning på det langs banen liggende planområde.

Museet Fyns Oldtid har indenfor planområdet registreret et bopladsområde fra ældre jernalder, og i tilstødende områder er der fund fra ældre stenalder og yngre stenalder. Såfremt der skal foretages terrænreguleringer, eller anden dybdegående behandling af området, vil bopladsområdet være omfattet af museumslovens § 26 (lov nr. 291 af 6. juni 1984), og en forudgående arkæologisk undersøgelse vil være påkrævet.

Lokalplanens forhold til gældende lovgivning

Byggeloven

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

By- og landzoneloven.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Landbrugsloven.

Landbrugspligten er ophævet ved skrivelse af 21. november 1974.

Fredning.

Lokalplanområdet er beliggende relativt tæt på Vesterlose som i Regionplanen er karakteriseret som "særligt beskyttelses område", men der skønnes ikke at være konflikt med naturfredningslovens beskyttelseslinier.

Anden lovgivning.

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder f.eks. Fyns Amt og evt. fredningsmyndighederne (for vejanlæg - politiets samtykke).

Støjforhold

En del af lokalplanområdet er belastet af støj fra jernbanen. For en stor del af lokalplanområdet gælder at de vejledende støjgrænser ikke kan sikres ved afstandsdeampning, og den påtænkte beplantning af arealet vil ikke være tilstrækkelig til at afhjælpe problemet.

Regionplan 89 anfører at der ikke bør udlægges rekreative arealer i støjbelastede områder, men da beplantning af dette areal kan virke støjdeampende i forhold til tilstødende boligområder, og da området er underforsynet med nærrekreative områder, er arealudlægget berettiget.

Ved eventuel bebyggelse på området skal der udarbejdes en redegørelse for støjbelastningen det pågældende sted, og vejledende støjgrænser skal kunne overholdes. Udgifter til eventuelle foranstaltninger, til sikring af nybyggeri mod støj og vibrationer fra jernbanen, kan ikke påføres DSB.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

Et offentliggjort lokalplanforslag har efter planlovens § 17 en foreløbig retsvirkning, hvorefter ejendomme inden for området ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold (stk. 1).

Da forslaget kan blive ændret under proceduren, omfatter forbudet også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

Selvom udstykning ikke er nævnt, er det antaget i praksis, at udstykning i parceller til bebyggelse er omfattet.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af planforslaget, berøres ikke.

Den foreløbige retsvirkning gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelsen (stk. 4). Et-års fristen gælder også, når der er fremsat indsigelse efter reglerne i § 29.

De midlertidige retsvirkninger for nærværende lokalplanforslag gælder fra den 18. november 1992 (dato for forslagets offentliggørelse) og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 18. november 1993 (dato et år efter offentliggørelsen).

Lokalplanens retsvirkninger.

Ifølge planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i en lokalplan. Denne bestemmelse fastslår, at en lokalplan er bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område.

Lokalplanens retsvirkninger indtræder ved planens offentliggørelse.

Forhold etableret før lokalplanen

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsættes som hidtil. En lokalplan medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt, bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Forhold etableret efter lokalplanen

Et byggeri eller ændret anvendelse af en ejendom, der etableres efter at lokalplanens retsvirkninger er indtrådt skal være i overensstemmelse med planen. Efter § 18 regulerer planen kun fremtidige dispositioner, derimod kan der *ikke* i en lokalplan påbydes nogen handlepligt, f.eks. til at gennemføre et i lokalplanen omhandlet byggeri.

Lokalplanforslaget indeholder i § 2 stk. 2.2 bemærkning om, at det af planen på vedhæftede kortbilag viste område bevares i landzone.

Lokalplanen udløser derfor ingen frigørelsesafgift (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991).

Lov om tilbudspligt (lov nr. 328 af 18. juni 1969) er ophævet pr. 1. januar 1992.

Oplysninger om fristen for fremsættelse af ændringsforslag:

Offentliggørelsen af denne lokalplan er sket den 18. november 1992 via **annonce i Torsdagsavisen**.

Samtidig med offentliggørelsen af forslaget har kommunalbestyrelsen givet skriftlig underretning herom til:

1. ejerne af ejendomme, der er omfattet af planen, og lejerne i og brugerne af disse ejendomme,
2. ejerne af ejendomme uden for planens gyldighedsområder og lejerne i og brugerne af sådanne ejendomme i den udstrækning, hvor planen efter kommunalbestyrelsens skøn har væsentlig betydning for dem,
3. de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive holdt underrettet om forslaget til lokalplaner,
4. Miljøministeriet (Planstyrelsen) samt de statslige myndigheder, for hvem planen har særlig interesse.

Ved offentliggørelsen den 18. november 1992 har borgerne 8 uger til at komme med indsigelser eller eventuelt selv lave andet forslag. Fristen udløber altså den 13. januar 1993.

Når fristen på de 8 *uger* er gået, skal kommunalbestyrelsen igen behandle forslaget til lokalplanen. Borgernes eventuelle indsigelser og/eller ændringsforslag bliver taget med i denne behandling. Er der ikke indkommet 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.

Endelig vedtagelse.

Ved den endelige vedtagelse af planen kan kommunalbestyrelsen foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, som følge af fremkomne indsigelser eller ændringsforslag.

Hvis en ændring efter kommunalbestyrelsens skøn på væsentlig måde vil berøre andre end dem, der ved indsigelse eller ændringsforslag har foranlediget ændringen foretaget, kan kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen ikke ske, før de pågældende er underrettet om ændringen og har fået lejlighed til at fremsætte bemærkninger til spørgsmålet inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist.

Hvis afvigelserne er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt forslag, kan kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen ikke ske, før det ændrede forslag har været offentliggjort på ny.

Umiddelbart efter den endelige vedtagelse af lokalplanen foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse herom.

**Lokalplan nr. E 79
for et rekreativt område ved Ejby.**

I henhold til planloven (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk 1 nævnte område.

**§ 1
Lokalplanens formål**

- 1.1 Formålet med lokalplanen er at udlægge et område til offentligt rekreativt areal.

**§ 2
Område og zonestatus**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nre.: 2 d Mosegård by, Balslev og del af 3 hæ Ejby by, Ejby.
- 2.2 Lokalplanområdet bevares i landzone.

**§ 3
Områdets anvendelse**

- 3.1 Området udlægges til offentlige formål og må kun anvendes til bynær skov, undervisningsskov, bypark og lignende rekreative anlæg.
- 3.2 Området må ikke bebygges. Der må dog med kommunalbestyrelsens tilladelse opføres mindre bygninger som understøtter områdets rekreative anvendelse (spejderhytte, udkigstårn, tepavillon m.v.)
- 3.3 Områdets hidtidige anvendelse som kildeplads for Ejby vandværk kan fortsætte, og der kan tillades opførelse af nødvendige installationer hertil.

**§ 4
Udstykninger**

- 4.1 Området må ikke udstykkes.

**§ 5
Vej- og stiforhold**

- 5.1 Landevej nr. 617's forlægning vest for Ejby er ført hen over lokalplanområdet.
Vejen (som er sikret med byggelinier) er angivet på kortbilag nr.1.

- 5.2 Der etableres stier indenfor området som godkendes af kommunalbestyrelsen efter en samlet plan.
- 5.3 Ved etablering af Landevej nr. 617' s forlægning skal etablering af en sikker krydsning med vejen overvejes.

§ 6

Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 10.
- 6.2 Eventuel støjfølsom anvendelse af arealet skal placeres så støjgener fra jernbanen minimeres, og det skal dokumenteres at vejledende støjgrænser overholdes.
- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4 m over terræn, dog 6 m for fugleudkigstårn eller lignende.
- 6.4 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage.
- 6.5 Facadehøjden må ikke overstige 2,5 m over terræn.

§ 7

Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 8

Ubebyggede arealer

- 8.1 Arealet tilplantes efter en samlet plan , eventuelt opdelt i forskellige afdelinger. Der etableres skovbryn, og vejkorridoren til Landevej nr. 617 tilplantes ligeledes med kratvækster som egner sig til skovbryn.

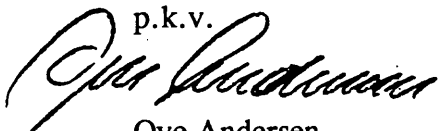
§ 9

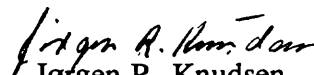
Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

- 9.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før Fyns Amt har givet dispensation fra forbud mod skovtilplantning i vejkorridoren.

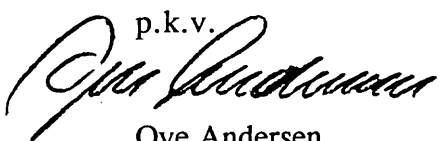
§ 10
Vedtagelsespåtegning

10.1 Således vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse, den 29. oktober 1992.

p.k.v.

Ove Andersen
borgmester


Jørgen R. Knudsen
kommuneingeniør

10.2 I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Ejby kommunalbestyrelse, den 18. februar 1993.

p.k.v.

Ove Andersen
borgmester


Jørgen R. Knudsen
kommuneingeniør

10.3 Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt
vedtagne lokalplan.
Dato: 10. marts 1993.

10.4 Tinglysning

INDFØRT I DAGBOGEN

11.03.93 002314

RET TEN I MIDDELFART

LYST på de i § 2.1 nævnte matr. m.e.
Hanne

Hanne Hansen
oass.

1:4000