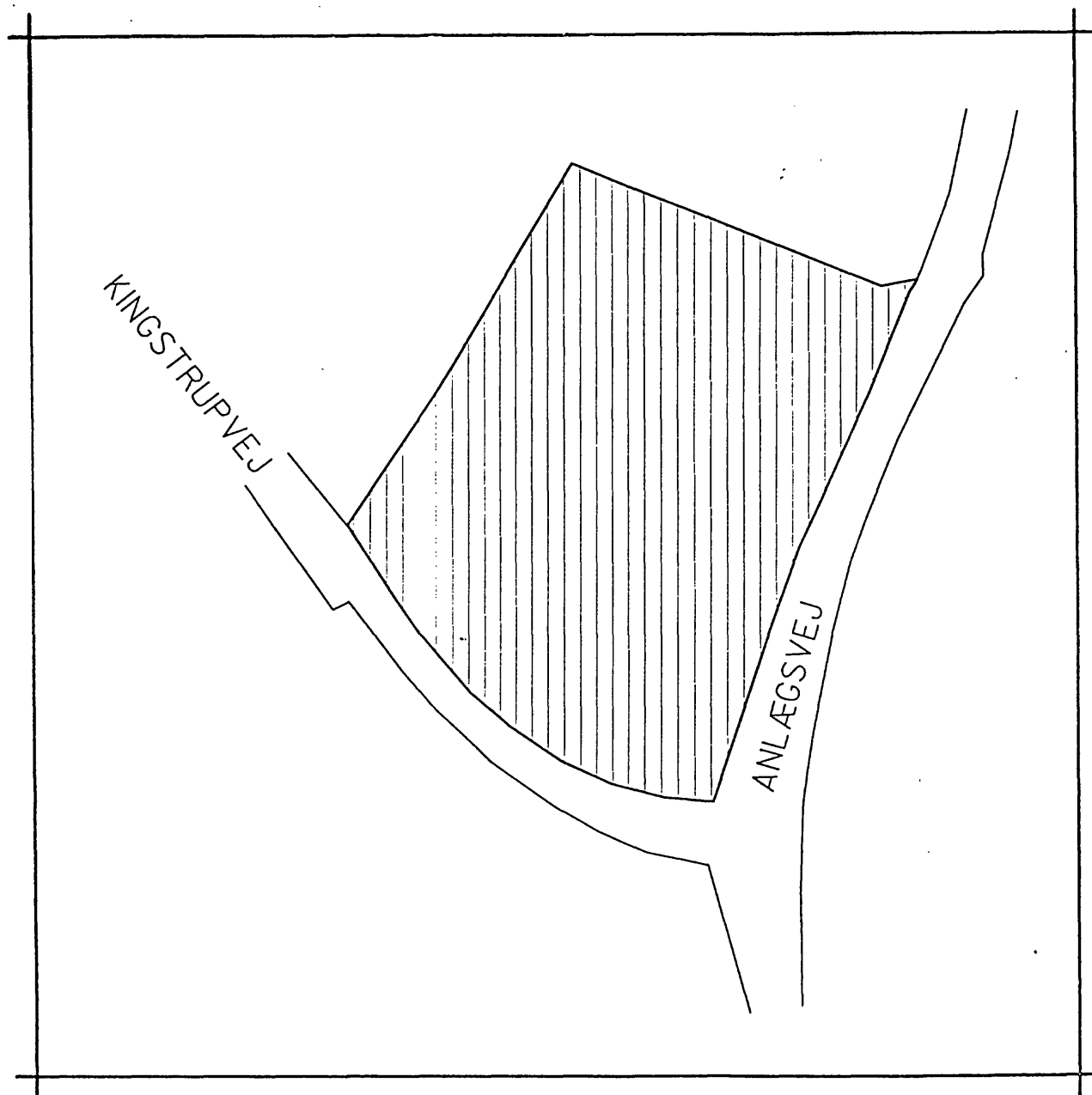


EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. E 95

FOR ET OFFENTLIGT REKREATIVT OMRÅDE

I EJBY

1997

Lokalplan E 95

for et offentligt rekreativt område i Ejby, Ejby Kommune

Indholdsfortegnelse:

Hvad er en lokalplan	2
----------------------	---

Redegørelse

Beskrivelse af området	3
Beskrivelse af lokalplanen	3
Forhold til anden planlægning for området	4
Lokalplanens forhold til gældende lovgivning	5

Lokalplan E 95

§ 1 Formål	7
§ 2 Område og zonestatus	7
§ 3 Områdets anvendelse	7
§ 4 Matrikulære forhold	7
§ 5 Vej og stiforhold	7
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 8 Ubebyggede arealer	8
§ 9 Belysning og ledningsanlæg	8
§ 10 Terrænreguleringer	8
§ 11 Varige retsvirkninger	9
Vedtagelsespåtegning	10

Kortbilag 1

Kortbilag 2

Hvad er en lokalplan

I følge *Lov om planlægning* skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. En lokalplan kan i øvrigt udarbejdes når kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastsætte bindene bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- vej-, sti- og parkeringsforhold,
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg.

Lokalplanen skal offentliggøres som forslag for at sikre at borgerne får kendskab til planen. På den måde er det muligt at øve indflydelse på lokalplanen, inden kommunalbestyrelsen vedtager den endeligt.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser. Den 19. juni 1997 vedtog Ejby kommunalbestyrelse *Kommuneplan 1997*.

I nogle tilfælde vil lokalplanen afvige fra det som kommuneplanens bestemmelser fastlægger. For at få tilvejebragt overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan vil det derfor være nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen

Redegørelse.

Lokalplanen omfatter et nyt rekreativt område i Ejby by.

Beskrivelse af området

Området er beliggende i den østlige del af Ejby by.

Det afgrænses mod øst af Anlægsvej og mod syd af Kingstrupvej, mod nord og vest afgrænses det af Vandløbet - Kinggårdsløbet.

Terrænet falder fra hjørnet ved Kingstrupvej/Anlægsvej ned mod Birkelunden.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1,9 ha.

Eksisterende forhold.

Ejby kommune ejer arealet, men det er pt. bortforpagtet til almindelige landbrugsdrift.

Fremtidige forhold

Området udlægges til rekreative formål.

Beskrivelse af lokalplanen

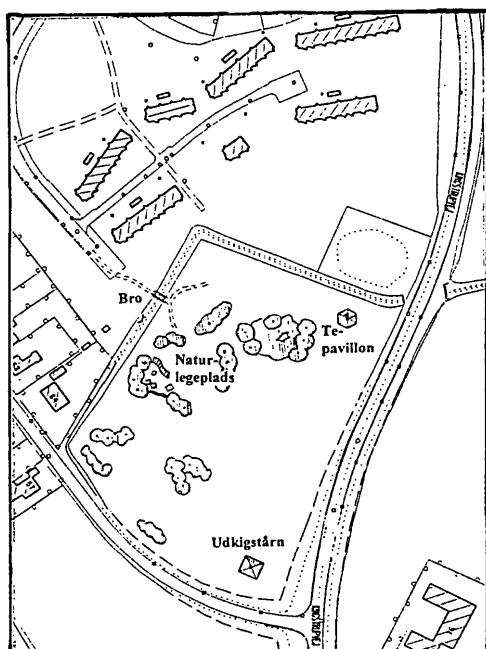
Området skal være en forlængelse af de grønne områder ved Birkelunden, blot med en mere "vild natur". Det skal være et område som tåler, at man leger i det. Her skal være plads til at bygge huler, klatre i træer, lege i busketterne, undersøge dyrelivet, gå på opdagelse og meget andet.

Området skal fremstå som "vild natur". Græsset skal have lov at vokse til en blomstereng for skønhedens skyld og for at fremme den biologiske mangfoldighed.

Der skal plantes træer og buske i små grupper, eventuelt nogle frugtbærende træer og buske.

Stierne i området skal være klippede græsstier. De skal etableres, der hvor folk af sig selv tramper stier til.

Området må bebygges med mindre bygninger der anses for nødvendige for at understøtte områdets rekreative anvendelse.



Forholdet til anden planlægning for området Regionplanen

Regionplan 1997 - 2009 er under udarbejdelse. Der har i perioden fra sommeren 1997 frem til 1. november 1997 været fremlagt et forslag til offentlig høring. Indtil *Regionplan 1997 - 2009* er endeligt vedtaget er det de skrappeste krav fra såvel regionplan 1993 - 2005 som forslag til *Regionplan 1997 - 2009* der er gældende.

I forslag til *Regionplan 1997- 2009* er området udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser. Området er desuden i *Regionplan 1993 - 2005* udpeget som særligt beskyttelsesområde, denne udpegning er dog udgået i det nye regionplanforslag.

Det anses ikke at medfører interessekonflikter mellem lokalplanområdets anvendelse og sikringen af drikkevandsinteresserne, da der ikke kan tillades forurenende aktiviteter i området og da det er hensigten at området fremover skal fremstå som et mere eller mindre plejet naturområde.

Kommuneplanen

I *Kommuneplan 1997* er området udlagt til rekreativt grønt område og er omfattet af rammebestemmelserne for G.1.3.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Spildevandsplan

Området er ikke medtaget i kommunens spildevandsplan. Såfremt der indenfor lokalplanens område etableres bebyggelse med udledning af spildevand skal der etableres intern opsamling af spildevandet i henhold til kommunens retningslinier.

Vandforsyning

Såfremt området skal vandforsynes skal dette ske fra Ejby vandværk.

Lokalplanens forhold til gældende lovgivning

Byggeloven

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

Planloven

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

Landbrugsloven

Landbrugspligten er ophævet på betingelse af at arealet inden den 1. januar 1995 var taget i brug til boligformål, hvis ikke dette var tilfældet skulle arealet afhændes til sammenlægning med en landbrugsejendom. Fristen er med brev af 7. maj 1997 blevet forlænget til 1. januar 1998. Kravet om afhændelse gælder dog ikke arealer, der ligger i byzone, sommerhusområde eller inden for lokalplanlagt landzoneområde.

Indtil arealet overgår til rekreativeformål skal det bortforpagtes til samdrift med en eller flere landbrugsejendomme.

Naturbeskyttelsesloven

Vandløbet - Kinggårdsløbet - er registreret som § 3 område i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Dette bevirker at der ikke må ske ændringer i tilstanden af vandløbet. Almindelig vedligehold af vandløb er dog undtaget herfra.

Museumsloven

Umiddelbart øst for lokalplanområdet - ved Kingstrupgård - er der registreret en jernalderboplads og det har vist sig at denne boplads strækker sig ind over lokalplanområdet. Eventuelle jordarbejder inden for lokalplanområdet vil forstyrre det jordfastefortidsminde, som en jernalder boplads er. Derfor skal der foretages en arkæologisk undersøgelse, hvis der skal foretages planeringer, nedlægning af kabler, kloak-, dræn- eller vandledninger på arealet eller foretages dybdepløjning forud for beplantning.

Anden lovgivning

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen (f.eks. for vejanlæg - politiets samtykke).

Lokalplan E 95
for et rekreativt område ved Ejby.

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30 juni 1997) 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 kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 11 i Kindstrup by, Gelsted
- 2.2 Lokalplanområdet bevares i landzone.

§ 3

Områdets anvendelse

- 3.1 Området udlægges til offentlige formål i form af rekreativt område.
- 3.2 Området må ikke bebygges. Der kan dog meddeles tilladelse til opførelse af mindre bygninger som understøtter områdets rekreative anvendelse (spejderhytte, udkigstårn, tepavillon m.v.)

§ 4

Matrikulære forhold

- 4.1 Området må ikke udstykkes.

§ 5

Stiforhold

- 5.1 Adgangen til området skal ske fra Birkelunden.

- 5.2 Stier i området skal etableres som slåede græsstier.

§ 6

Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 10.
- 6.2 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.
- 6.3 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage.
- 6.4 Facadehøjden må ikke overstige 2,5 m over terræn.

§ 7

Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader skal anvendes tegl eller træ i farver der falder naturligt ind i naturområdet. F.eks. jordfarverne okker (gulbrun), terra de sienna (rødbrun) eller umbra (grønbrunt).

§ 8

Ubebyggede arealer

- 8.1 Området skal henlægges i græs med buske, trægrupper og enkeltstående træer.

§ 9

Belysning og ledningsanlæg

- 9.1 Elledninger, telefonkabler og andre forsyningsledninger må kun fremføres som jordkabler

§ 10

Terrænreguleringer

- 10.1 Der kan foretages terrænreguleringer i området.

§ 11

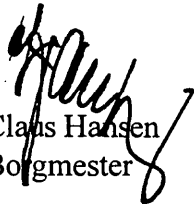
Varige retsvirkninger

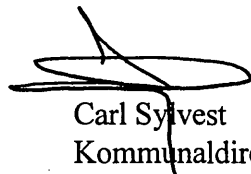
- 11.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må det område, der er omfattet af planen, kun bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jævnfør planlovens § 18.
- 11.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 11.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis det ikke er i strid med principperne i planen. Større afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegninger:

Lokalplanen blev godkendt som forslag af Ejby kommunalbestyrelse den 18.december 1997

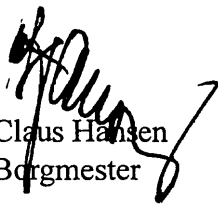
p.k.v.


Claus Hansen
Borgmester


Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Lokalplanen blev endeligt vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 30.april 1998

p.k.v.


Claus Hansen
Borgmester


Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 6.maj 1998

Om ændringer i forhold til forslaget:

I redegørelsen er der foretaget mindre ændringer i afsnittene om spildevand, landbrugsloven og naturbeskyttelsesloven samt indsat et nyt afsnit omkring museumsloven.

Om påtaleret og tinglysning:

Påtaleretten tilkommer alene Ejby kommunalbestyrelse.

Tinglysningsdato:

*** * ***

Side: 11

* * *

* * ***

* * * Retten i Middelfart

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

N 641

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 10 N m.fl., Ejby By, Ejby

Ejendomsejer: Ejby Kommune

Lyst første gang den: 30.11.1998 under nr. 503034

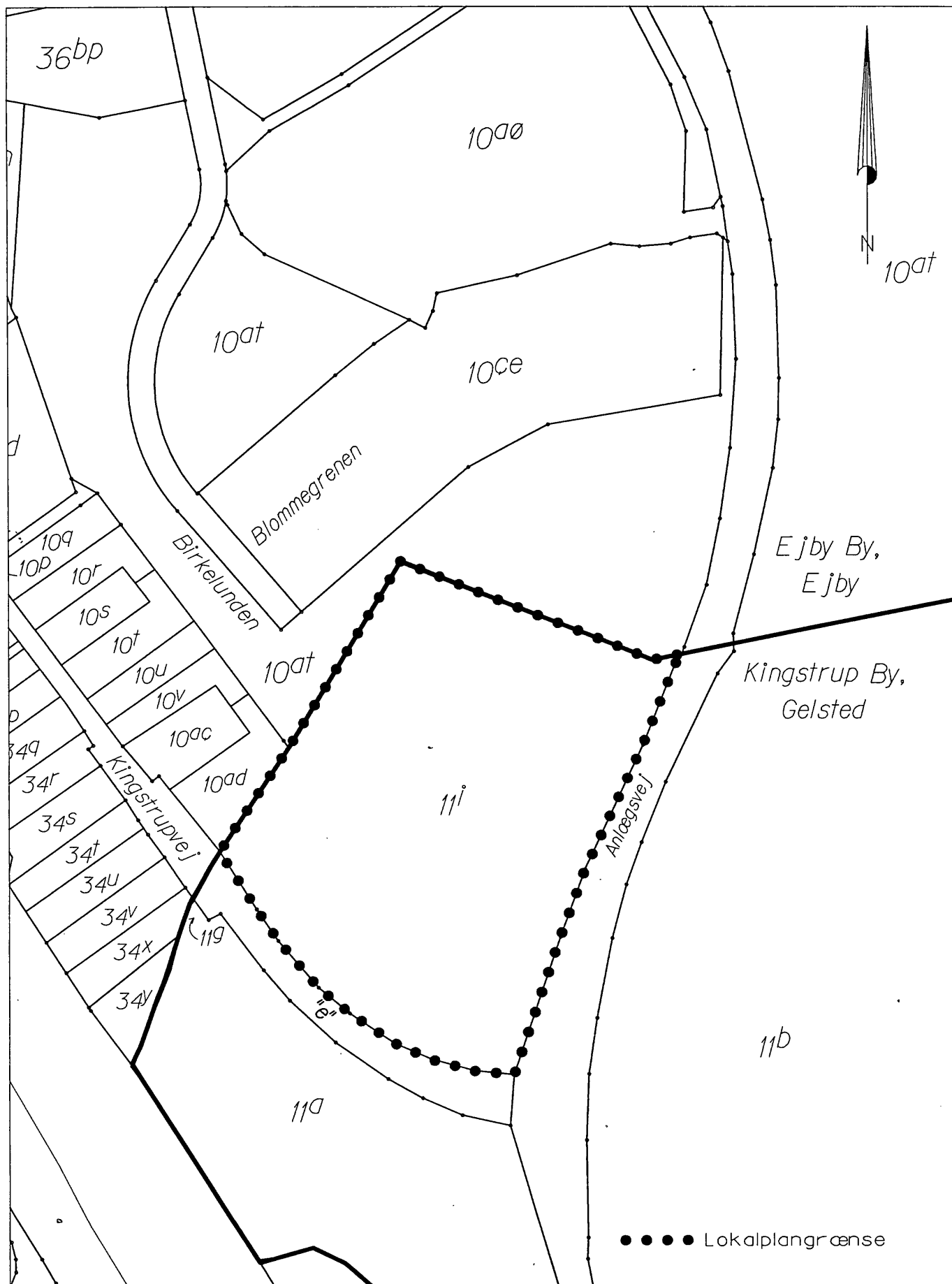
Senest ændret den : 30.11.1998 under nr. 503034

Retten i Middelfart den 10.12.1998

lyst på 11 i Kindsdrup by, Gelsedal

Hansen

Hanne Hansen, ktfm



• • • • Lokalplangrænse



EJBY KOMMUNE
TEKNISK AFDELING
5592 EJBY
Tlf 64 46 13 70
Fax 64 46 29 70

Projektsted: KINGSTRUPVEJ / ANLÆGSVEJ
KINGSTRUP BY, GELSTED

Sag om: LOKALPLAN E95
Rekreativt område

Tegning: MATRIKELKORT

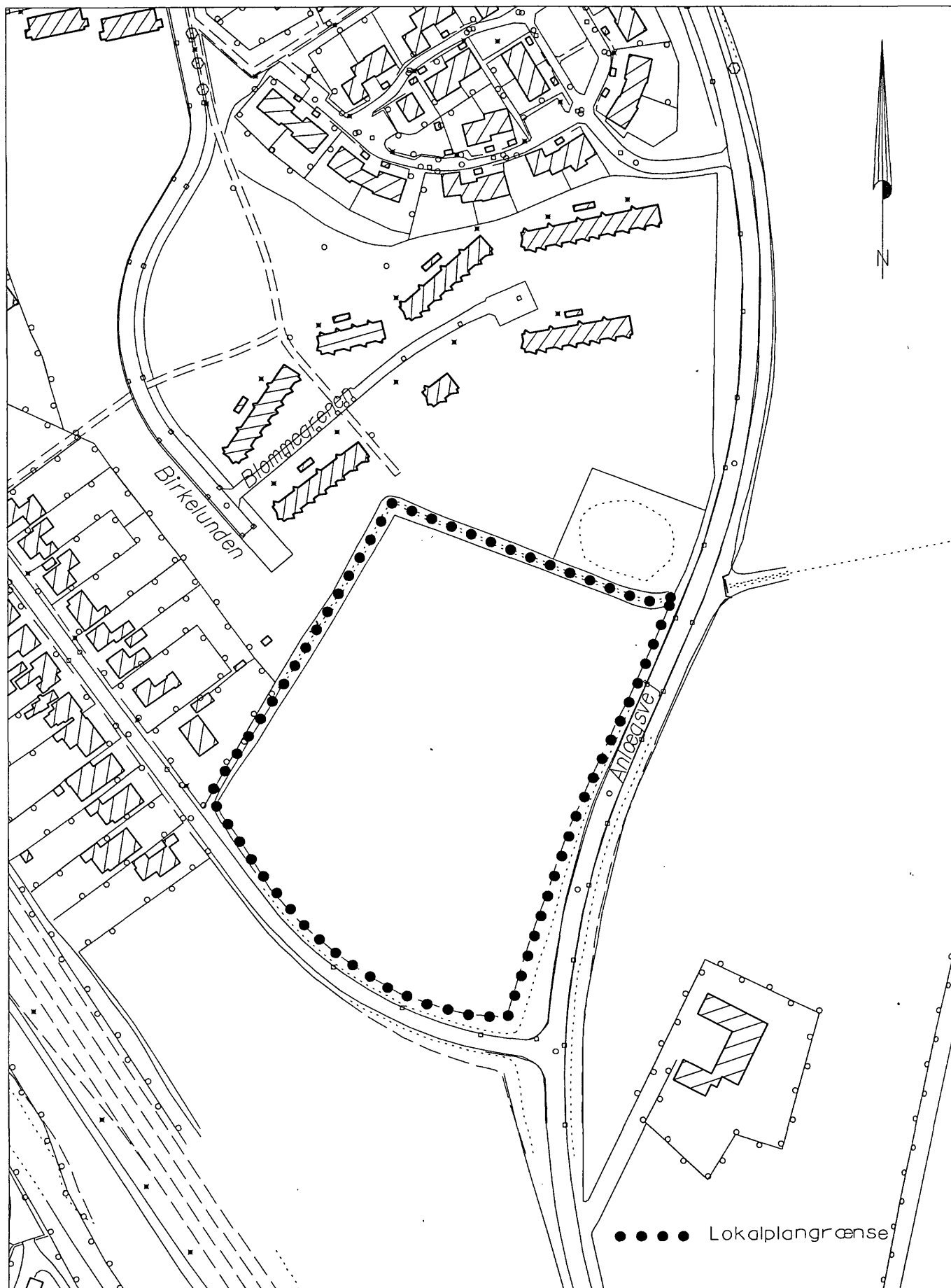
Dato: 19.nov.1997

Mål: 1:2000 Udf.af: L.E.

Revision:

Jour.nr:

Tegn.nr: 1



EJBY KOMMUNE
TEKNISK AFDELING
5592 EJBY
Tlf 64 46 13 70
Fax 64 46 29 70

Projektsted: KINGSTRUPVEJ / ANLÆGSVEJ
KINGSTRUP BY, GELSTED

Sag om: LOKALPLAN E95
Rekreativt område

Tegning: OVERSIGTSPAN

Dato: 19. nov. 1997

Mål: 1:2000 Udf. af: L.E.

Revision:

Jour.nr:

Tegn.nr: 2