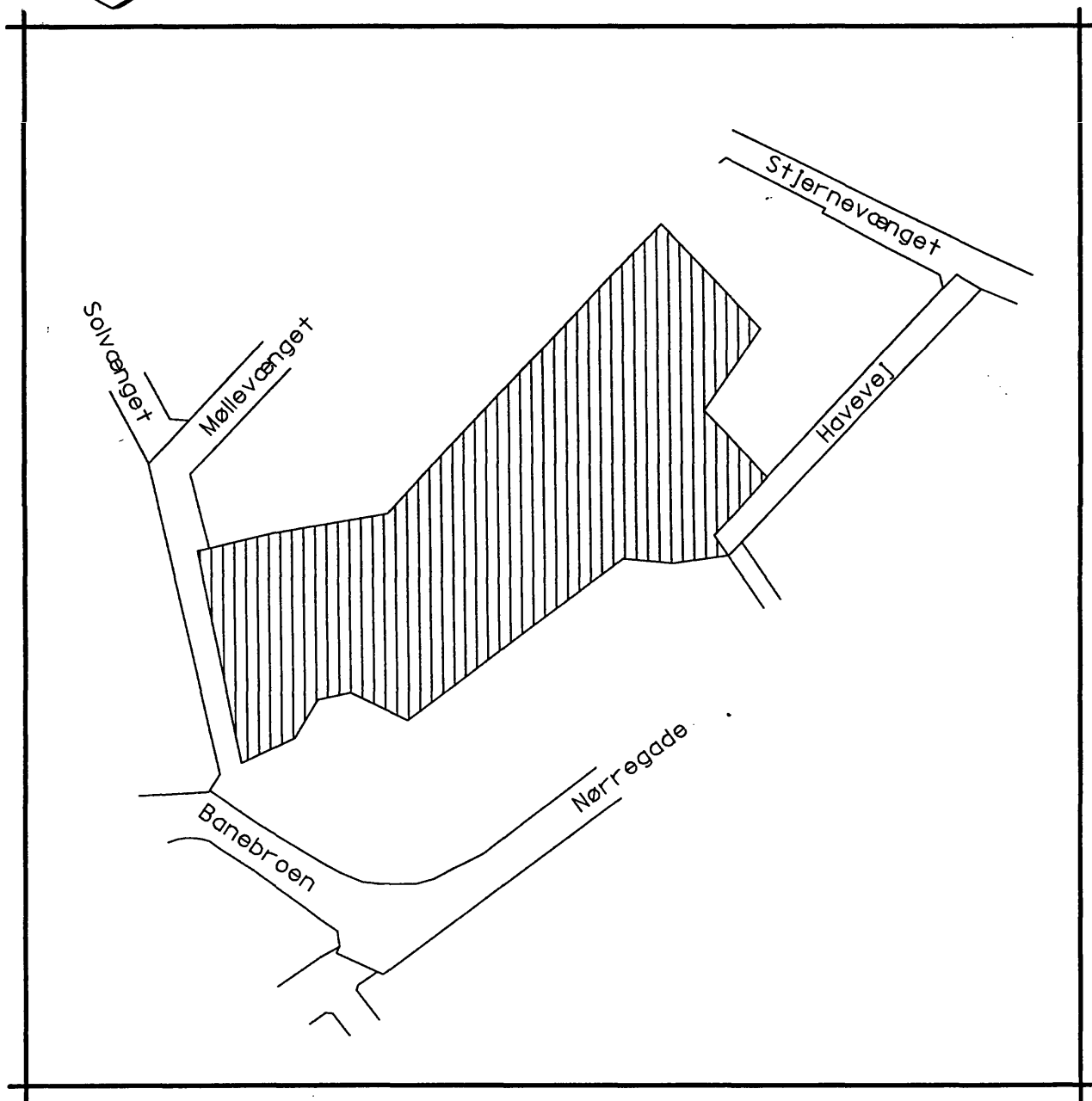


EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. E 97

FOR ET CENTER- OG OFFENTLIGTOMRÅDE
I EJBY

Lokalplan E 97

for et centerområde i Ejby, Ejby Kommune

Indholdsfortegnelse:

	Side
Hvad er en lokalplan	2

Redegørelse

Baggrund	3
Beskrivelse af området	3
Beskrivelse af lokalplanen	3
Forholdet til anden planlægning for området	6
Lokalplanens forhold til gældende lovgivning	7

Lokalplan E 97

§ 1 Formål	9
§ 2 Område og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Matrikulære forhold	11
§ 5 Vej, sti- og parkeringsforhold	11
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 8 Ubebyggede arealer	12
§ 9 Belysning og ledningsanlæg	12
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	12
§ 11 Eventuelle myndighedstilladelser	12
§ 12 Varige retsvirkninger	13
Vedtagelsespåtegning	13

Kortbilag 1: matrikelkort

Kortbilag 2: Princip skitse

Kortbilag 3: Illustrationsskitse

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 bindende 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.

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 og lokalplanen bliver 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 en del af det eksisterende centerområde i Ejby.

Baggrund

I foråret 1997 blev der udarbejdet en handlingsplan for bymidteplanlægningen i Ejby. Planen blev udarbejdet i et samspil mellem et rådgivende konsulentfirma og en arbejdsgruppe bestående af diverse interessegrupper i bymidten.

Oplægget indeholder en beskrivelse af 7 udvalgte indsatsområder i bymidten; Indkørslen til byen ved Anlægsvej, Nørregade og Algade, Banebroens tilslutning til Nørregade og Algade, centrum ved jernbanen, indkørslen til byen ved Tværgade, grøntområde og parkering ved Havevej samt forbedringer i det visuelle miljø.

Principperne i denne lokalplan bygger på handlingsplanens ideer vedrørende det grønne område og parkering ved Havevej.

Beskrivelse af området

Denne lokalplan gælder for området v. Brugsen og for det ubebyggede areal bag v. Brugsen ved Havevej.

Området er beliggende lige midt i såvel Ejby by som byens centerområde.

Arealet bag ved Superbrugsen ligger ubebygget hen som et vildtvoksende og uplejet grønt område.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1 ha.

Beskrivelse af lokalplanen

Anvendelse

Lokalplanområdet deles i 2 områder et til centerformål og et udlægges til offentlige formål i form af et grønt rekreativt område. (Se kortbilag 2)

Centerområdet, der er en integreret del af det nuværende centrale centerområde i Ejby by, skal udnyttes til butiksformål og til parkering.

Centerområdet rummer i dag Brugsen og med lokalplanen åbnes der mulighed for en udvidelse af det samlede butiksareal inden for området op til max 3000 m² for dagligvarehandel og op til 1000 m² for udvalgswarebutikker. Den enkelte dagligvarebutiks samlede etageareal må dog ikke overstige 1500 m². En udvidelse af butiksarealet vil ikke påvirke gadebilledet da en udvidelse nødvendigvis skal foregå bag den eksisterende bygning.

Pladsen foran Brugsen skal sammen med Møllelægget omdannes til et parkeringstorv. Ved indkørslerne til torvet skal der etableres niveauspring/belægningsændring, således trafikanterne bliver opmærksomme på at sænke hastigheden.

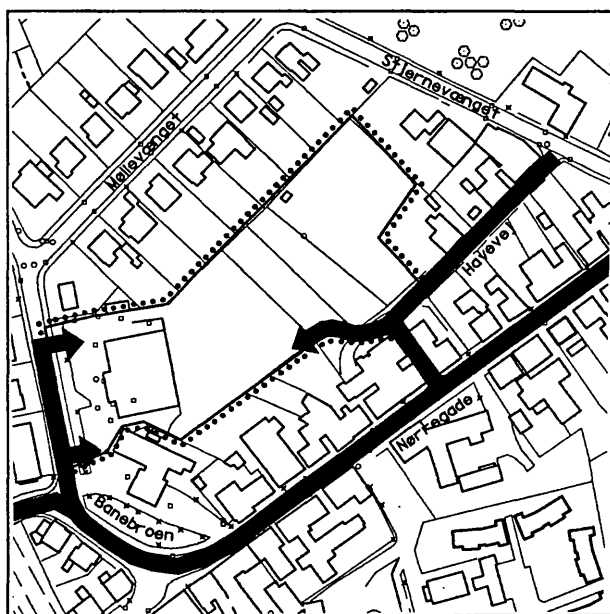
Ved udformningen af torvet skal der tages hensyn til, at Møllelægget benyttes som skolevej for de elever, der kommer fra den sydlige del af byen

Parkeringsarealerne foran Brugsen kan benyttes ved afholdelse af eksempelvis torvedag for alle byens handlende.

Parkeringsarealerne bag Brugsen skal udover at betjene Brugsens kunder også være med til at løse trafik- og parkeringsproblemerne i Nørregade, hvor de mange standsninger og parkeringsmanøvre skaber problemer i forhold til den gennemkørende trafik.

Det offentlige område skal benyttes som et grønt rekreativtområde for alle byens borgere og dens gæster. Området skal etableres med græs, buske, træer, en sø, naturlegeplads m.m. samt en mindre parkeringsplads ved Havevej.

Det grønne område bør ikke betragtes som en bypark, da området ikke har volumen til dette, men skal mere betragtes som en "byhave", der udgør et lille åndehul i byen. Der kan evt. opstilles



midlertidige faciliteter for mindre arrangementer som kan afholdes uden at de omkringboende generes urimeligt.

Der er udarbejdet et skitseprojekt for hvorledes friarealerne inden for lokalplanområdet. eventuelt kan udformes. (se kortbilag 3)

Adgangsforhold

Adgang til parkeringspladsen bag ved Brugsen skal foregå dels fra Møllevej og dels via Havevej og via passagen mellem ejendommene Nørregade 22 og 24. Passagen må kun benyttes som indkørsel.

Støj

Jernbanen

Lokalplanområdet ligger nær jernbanestrækningen Fredericia - Odense. Af hensyn til vibrationer fra togtrafikken skal der holdes en minimumsafstand til jernbanespor på 50 meter. Minimumsafstanden sikre samtidig at støjniveauet for den mest støjende togtype ikke overstiger 85 dB(A). Eksisterende bygninger samt eventuelle nye tilbygninger overholder denne minimumsafstand.

Langs hele jernbanestrækningen er der opsat støjskærme.

Da lokalplanområdet ikke er udlagt til støjfølsom anvendelse vurderes det at der ikke er problemer med hensyn til støj fra jernbanetrafikken.

Vejtrafik

Lokalplanområdet ligger desuden i nærheden af amtsvejen Brenderup-Tellerup med en årsdøgnstarfik på 3.700. I områder med liberale erhverv m.v. i byområder må støjniveauet fra vejtrafik ikke overstige 60 dB(A).

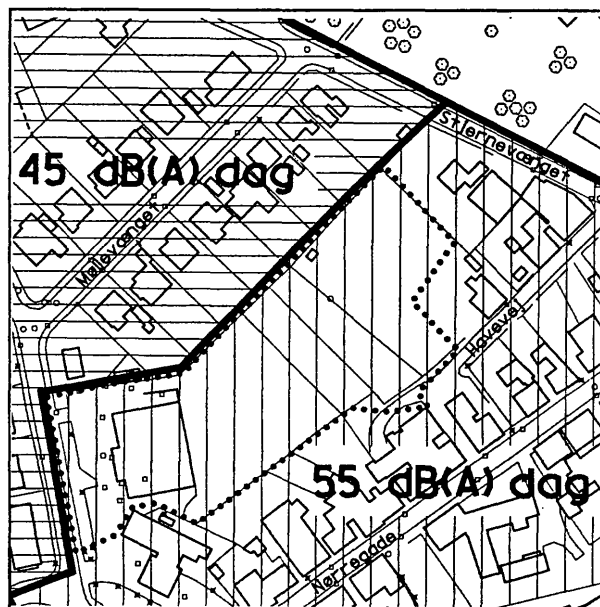
I henhold til vejdirektoratets beregningsmodel for vejtrafikstøj overstiger støjen i lokalplanområdet ikke den tilladte grænseværdi.

Området

Aktiviteter inden for lokalplanens centerområde skal overholde følgende støjgrænser:

	Dag	aften	Nat
I lokalplanområdet og mod nabo-områderne mod syd	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Mod naboboligområderne mod nord-vest	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

Det er vigtigt at huske, at til trods for at en given aktivitet inden for lokalplanområdet må medføre et støjniveau på op til 55 dB(A) skal det sikres, at støjniveauet i grænsen mod naboboligområderne ikke overstiger 45 dB(A).



Forholdet til anden planlægning for området

Kommuneplanen

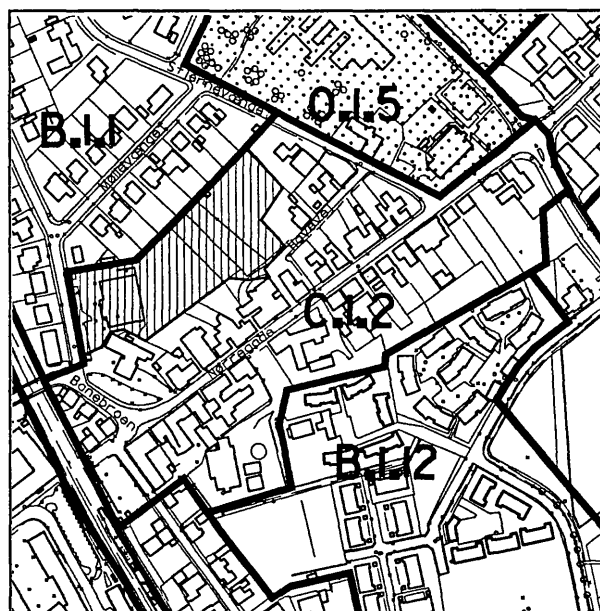
Af kommuneplan 1997's hovedstruktur fremgår det at kommunalbestyrelsen har følgende overordnede mål for bymiljøerne:

- at bevare bymiljøernes individuelle præg,
- at udvikle attraktive bymiljøer, der lever op til nutidens krav om bycentre, hvor der er plads til mennesker, handel, trafik samt rekreative og fritidsorienterede aktiviteter,
- at være åben over for kulturelle tiltag, der kan styrke bymiljøernes funktion og byernes sociale liv.

Af interesse for bymiljøet i Ejby ønsker kommunalbestyrelsen inden for de kommende år at gennemføre følgende projekter:

- omlægge bymiljøet i centerområdet i Ejby
- Etablere og færdiggøre rekreative grønne og velfungerende områder i centerbyerne som led i Ejby kommunes grønne politik.

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne C.1.2.



Lokalplanen er i overensstemmelse med såvel kommuneplanens hovedstruktur som dens rammedel.

Spildevandsplan

Området er medtaget i kommunens spildevandsplan. Området er fælles kloakeret.

Vandforsyning

Området forsynes fra Ejby vandværk

Varmeforsyning

Området ligger inden for Ejby fjernvarmes forsyningsområde.

Lokalplanens forhold til gældende lovgivning

Byggeloven

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

Planloven (detailhandelsbestemmelserne)

Indtil der er fastlagt regionplanretningslinier for den samlede detailhandelstruktur i amtet kan der kun kommune- eller lokalplanlægges for butikker i områder, der er udlagt til centerformål inden for et lokal-, bydels- eller bykerne center i henhold til en kommuneplan, der er endeligt vedtaget før den 22. maj 1997. Den del af lokalplanområdet der udlægges til centerområde har siden vedtagelsen af den 1. kommuneplan i 1984 været udlagt til centerområde.

Affaldsdepotloven

På ejendommen Nørregade 6 (matr. nr. 3ds Ejby by, Ejby) drives i dag autoværksted og tankstation.

Hvorvidt denne aktivitet har medført forurening af grunden er endnu ikke afklaret.

Hvis der under bygge- eller jordarbejder inden for lokalplanområdet konstateres et depot eller en forurening af jorden, skal arbejdet standses i henhold til depotlovens § 20. Det fremgår af bemærkningerne til affaldsdepotloven, at enhver

der opdager et depot eller en forurening af jorden skal underrette kommunalbestyrelsen herom. Et areal der er registreret som affaldsdepot, må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, med mindre depotet frigives af Fyns amt til det pågældende formål.

Museumsloven

Der er ikke registreret objekter af antikvarisk interesse indenfor det af lokalplanen omfattede areal. Men der skal gøres opmærksom på at der under evt. kommende jordarbejde kan fremkomme fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg der ikke hidtil har været erkendt, og som kan medfører en arkæologisk undersøgelse/registrering i.h.t. Museumslovens § 26 (Lov nr. 291 af 6 juni 1984). Ved eventuelle fund af fortidsminder skal museet Fyns Oldtid - Hollufgård underrettes.

Anden lovgivning

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

Lokalplan E 97

for et centerområde 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 området til centerområde og offentligt område i form af grønt rekreativt område.

§ 2

Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter hele matr. nr. 3hv, 3kp, 3eu, 3en, 3ef og 3df Ejby by, Ejby samt del af 3ds, 3 bd og 3be samme sted.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 1. marts 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2 Lokalplanen opdeles som vist på kortbilag 1 i områderne; centerområde A og i offentligt område B.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3

Områdets anvendelse

Område A

- 3.1 Område A udlægges til centerområde. Inden for området må der etableres butikker, kontorer, restauranter klinikker og lignende formål samt parkeringsareal.

Der må ikke etableres boliger inden for området.

- 3.2 Den enkelte butiks samlede etageareal¹ (butik, lager og personalerum) må ikke overstige 1500 m² for dagligvarebutikker og 1000 m² for udvalgsware.

Det samlede butiksareal inden for lokalplanområdet må ikke overstige 3000 m² for dagligvarebutikker og 1000 m² for udvalgsware.

- 3.3 Det skal sikres at aktiviteter inden for området ikke overskrider følgende støjgrænser:

	Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00 og lørdag kl. 07.00 - 14.00	Mand - fredag kl. 18.00 - 22.00 og lørdag kl. 14.00 - 22.00 og søndag kl. 07.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
I lokalplanområdet og mod nabo- områderne mod syd	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Mod naboområderne mod nord og vest	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

Område B

- 3.4 Område B udlægges til offentlige formål og må kun anvendes til park, legeplads og lignende rekreative anlæg samt parkering. Området må ikke bebygges bortset fra enkelte bygninger i relation til områdets rekreative formål.

Område A og B

- 3.5 Der kan opføres transformerstationer og lignende tekniske anlæg, som er nødvendige for områdets forsyning. Anlæggene skal placeres og udformes under hensyntagen til områdets karakter.

¹ Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, medregnes.

§ 4

Matrikulære forhold

- 4.1 Udstykninger må kun fortages i det omfang de sigter mod en opdeling svarende til områdets anvendelse.

§ 5

Vej- sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges areal til etablering af parkeringspladser som vist i princippet på kortbilag 2
- 5.2 Der kan etableres vejadgang til område A henover område B som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra enten Møllevænget, Havevej eller fra Nørregade. Adgangen fra Nørregade må kun benyttes til indkørsel.

§ 6

Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 75.
- 6.2 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.
- 6.3 Bebyggelse bag facadebygninger må ikke opføres med en større bygningshøjde end 6.0 meter

§ 7

Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 7.2 Bebyggelsen skal ved materialevalg og fysisk udformning tilpasses den eksisterende bebyggelse i området.
- 7.3 Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Skiltning skal passe til huset og må ikke ved sin udformning få

karakter af facadebeklædning.
Kommunalbestyrelsen skal give tilladelse i
hvert enkelte tilfælde.

§ 8

Ubebyggede arealer

Område A

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning og befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom oplagring af materialer, affald og lignende skal afskærmes.

Område B

- 8.2 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
- 9.2 Belysning af stier udføres som parkbelysning efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisninger

§ 10

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet den kollektive forsyning med fjernvarme.

§ 11

Eventuelle myndighedstilladelser

- 11.1 Lokalplanens virkliggørelse er afhængig af tilladelser fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen (for vejanlæg - politiets samtykke)
- 11.2 Byggearbejder må ikke påbegyndes før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.
- 11.3 Tilladelse til benyttelse af passagen mellem Nørregade 22 og 24 som indkørsel til

lokalplanplanområdet skal søges hos Fyns Amt,
der er vejbestyrelse for landvej 617.

§ 12

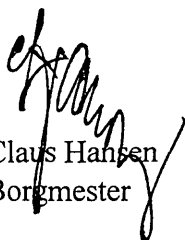
Varige retsvirkninger

- 12.1 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.
- 12.2 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.
- 12.3 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. juni 1998

p.k.v.



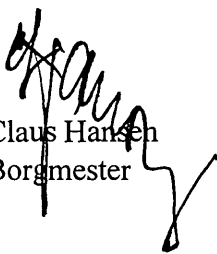
Claus Hansen
Borgmester



Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Lokalplanen blev endeligt vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 29. oktober 1998

p.k.v.



Claus Hansen
Borgmester



Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 11. november 1998

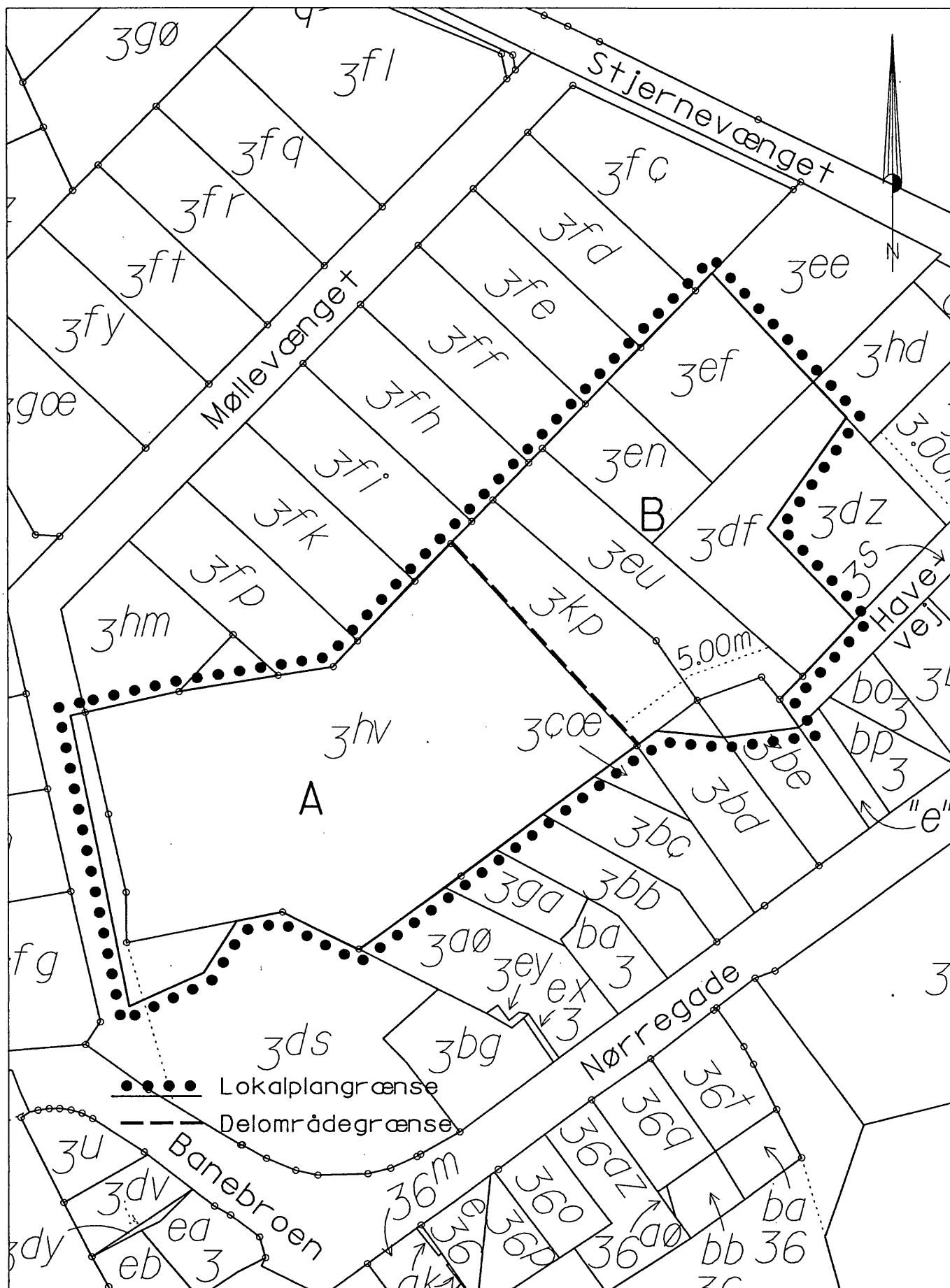
Ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag:

I redegørelsen er der tilføjet et lille afsnit om hensyntagen til den cyklende trafik og afsnittet om støj er omformuleret

Om påtaleret og tinglysning:

Påtaleretten tilkommer alene Ejby kommunalbestyrelse.

Tinglysningsdato:



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

Projektsted: BRUGSEN I EJBY m.m.

Sag om: LOKALPLAN E 97

Tegning: MATRIKELKORT

Dato: 19.maj.1998

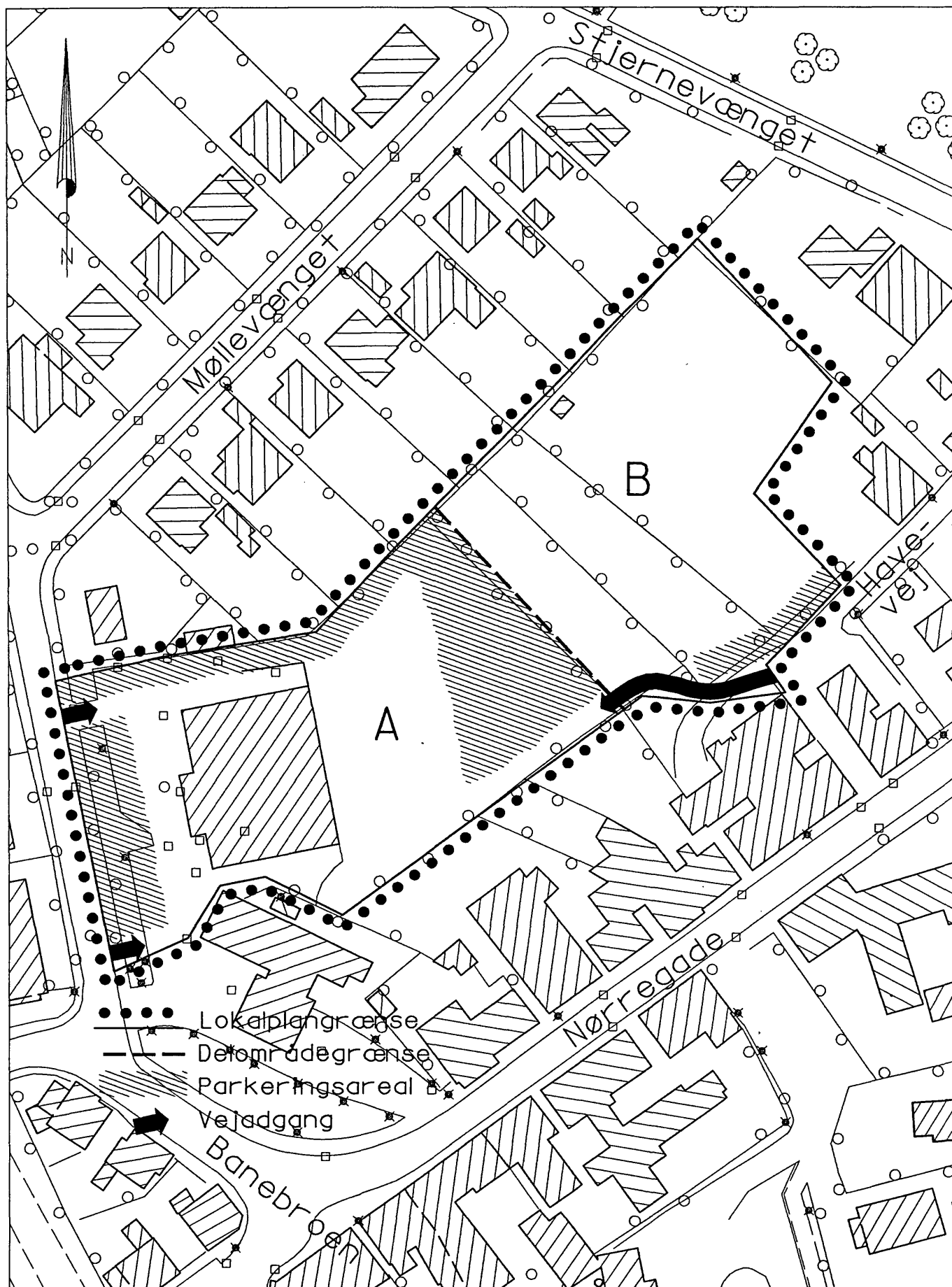
Mål: 1:1000

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: BRUGSEN I EJBY m.m.

Sag om: LOKALPLAN E 97

Tegning: OVERSIGTSPLAN

Dato: 20.maj.1998

Mål: 1:1000

Udf.af: L.E.

Rev/ston:

Jour.nr:

Tegn.nr: 2

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Middelfart

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 14

Akt.nr.:

N 622

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 3 HV, Ejby By, Ejby

Ejendomsejer: Fællesforeningen For Danmarks m.fl.

Lyst første gang den: 30.11.1998 under nr. 503025

Senest ændret den : 30.11.1998 under nr. 503025

Aline

Lyst på de i § 2 nævnte matr nr e

Retten i Middelfart den 10.12.1998



Hanne Hansen, ktfm