Matr.nr. 16ai, 16af, 16ae m. fl. Ejby By, Ejby

EJBY KOMMUNE

Rådhuset, Anlægsvej 4, 5592 Ejby
Tlf. 64 46 13 70
Telefax: 64 46 29 70
E-mail: info@ejby.dk

Lokalplan for Ejby Bymidte.

Loklplanen er delvis ophævet
SE RETTELSESBLAD



Lokalplan E 105
- Benyttelse og beskyttelse af byen -

Indholdsfortegnelse

HVAD ER EN LOKALPLAN ? **2**

REDEGØRELSE **2**

EJBY BY, KARAKTERISTIK 3
PLANENS BAGGRUNDSMATERIALE 3
FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING 4
Regionplan 1997-2009 ..... *4*
Kommuneplan 1997 ..... *4*
Lokalplaner *4*
FORHOLDET TIL ANDEN LOVGIVNING 5
SAGSFORLØB I FORBINDELSE MED OMBYGNINGER ELLER LIGNENDE ARBEJDER I LOKALPLANOMRÅDET 5

BESTEMMELSER **6**

§ 1 FORMÅL 6
§ 2 OMRÅDE 6
§ 3 BEVARING AF BEBYGGELSE 6
§ 4 ANVENDELSE AF STUEETAGEN I FORRETNINGSGADERNE 7
§ 5 FACADER 7
§ 6 NYBYGGERI 7
§ 7 SKORSTENE 8
§ 8 MATERIALER 8
§ 9 VINDUER OG DØRE 8
§ 10 BEPLANTNING 8
§ 11 TÅRNE OG SPIR 9
§ 12 TAGE 9
§ 13 KVISTE 9
§ 14 TEKNISKE INSTALLATIONER 9
§ 15 DETALJER 10
§ 16 TYVERISIKRING 10
§ 17 SKILTE SAMT UDSTILLINGSKASSER 10
§ 18 FACADE- OG UDHÆNGNINGSSKILTE 11
§ 19 LYSSKILTE OG HENVISNINGSSKILTE 11
§ 20 BALDAKINER OG MARKISER 12
§ 21 SERVICE- OG BENZINSTATIONER 12
§ 22 KUNST I BYEN 12
§ 23 EKSISTERENDE ANVENDELSE 13
§ 24 OPHÆVELSER 13
§ 25 TILLADELSER OG DISPENSATIONER 13
§ 26 PÅTALERET 13

Kortbilag:

1. Matrikelkort med lokalplangrænse
2. Bevaringsværdige bygninger
3. Bygninger hvor stuen kun kan anvendes aktiv anvendelse

Hvad er en lokalplan ?

Et lokalplan kan kaldes en slags "lokal lov". Det er en "lov", som kan fremme en attraktiv udvikling eller modvirke uønskede udviklingstendenser på et éntydigt geografisk område. Det er imidlertid ikke hvad som helst, en lokalplan kan "lovgive" om. De emner en lokalplan må behandle er afgrænset, og fremgår af planlovens emnekatalog.[1] Emnerne er f.eks. "Ejendommens størrelse og afgrænsning", "Beliggenhed af spor og ledningsanlæg" og andre umiddelbart tekniske forhold.

Det ville imidlertid være misvisende at tro, at en lokalplan kun er et teknisk anliggende. En lokalplan skal ses som slags praktisering af en given politik. De mere overordnede politiske ønsker fremgår af kommuneplanen, og lokalplanen skal være i overensstemmelse med den.[2]

En af styrkerne ved lokalplaner er, at det klart kan og bør, fremgå hvad man må, og hvad man ikke må. Grundejere og andre kender råderummet for deres handlinger, og naboer ved hvad de kan forvente. En lokalplan, som opfylder sit formål, kan derfor betragtes som en slags investeringssikkerhed.

En lokalplan skal udarbejdes, inden et større byggeri e.l. sættes i gang. Hensigten er at sikre en sammenhæng i planlægningen. En lokalplan kan også udarbejdes, når kommunalbestyrelsen synes, at det er nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

Lokalplanen skal offentliggøres som forslag for at sikre, at borgerne får kendskab til planen. Herved får de mulighed for øve indflydelse på lokalplanen. Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse tinglyses lokalplanen på de arealer, den omfatter, og har status som en lokal lov.

Redegørelse

Velmenende intentioner om at byer skal være mere attraktive at bo, arbejde, handle og rekreere i, er ikke noget nyt. Sådanne hensigter høres ofte, når nye byggeprojekter skal iværksættes. Alligevel sker det af og til, at de gode hensigter ikke realiseres, og tilbage står borgerne med et mislykket byggeri. Lige så galt kan det gå, når et eksisterende hus skal bygges om, have ny facadebehandling, nye vinduer eller nye butiksskilte. Mange af sådanne uheldige sager kunne være undgået, hvis bygherren og hans rådgivere på forhånd havde haft nogle retningslinier at gå ud fra. Retningslinier der vel og mærket er politisk dækning for. Mangler de, er det forståeligt, hvis en bygherre kun interesserer sig for sin egen grund og glemmer helheden. Med denne lokalplan er det kommunalbestyrelsens hensigt at bevare de bedste bygninger i Ejby Bys bymidte, sikre at nybygninger, renoveringer o.l. kommer til at passe til byen, og forudse hvad der kan ske i fremtiden, så at udviklingen ledes i en selvvalgt retning. Dette gøres ved at fastsætte bestemmelser for tårne,

[1] Dette findes i planlovens §15 stk. 2
[2] Denne lokalplan er udarbejdet i overensstemmelse med Ejby Kommuneplan 1997

spir, skilte, udpegning af bevaringsværdige bygninger, udpegning af ejendomme, der skal anvendes til aktiv anvendelse såsom butikker m.v.

Ejby by, karakteristik

Byen indeholder adskillige kvaliteter og karakteristika. Dels indeholder byen træk fra landsbyen. Det gælder f.eks. det levende vejforløb og flere af bygningerne, der omkring kirken skaber en fin helhed. Men byen bærer også præg af stationsby. Med udbygningen af jernbanenettet (1860-1930) mistede købstæderne deres monopol på handel og håndværk, købekraften steg og de nye stationsbyer udviklede sig ofte til lokale handels- og servicecentre. De nye byer var præget af driftighed , og mange udviklede sig hurtigt til samfund med flere tusinde indbyggere. I forbindelse med udbygningen indebar tidens byggestil ofte, at husene blev forsynet med tårne, brudte gavle, gesimser, karnapper og ornamenter. Ejby by indeholder netop sådanne kvaliteter, der medvirker til at gøre byen mere attraktiv at handle, bo, arbejde og rekreere i.

Planens baggrundsmateriale

Forud for lokalplanen er der udarbejdet en rapport om Ejby By's historie, og byens bevaringsværdige bygninger. Dele af den er søgt indarbejdet i nærværende plan. Det er blandt andet sket ved at tage udgangspunkt i de registreringer, der er foretaget af bevaringsværdige bygninger.[3] Rapporten dannede baggrund for et offentligt foredrag om Ejby By og bevaringsværdige bygninger i byen. Efter borgermødet blev der annonceret en 4 ugers foroffentlighedsfase til planarbejdet, hvor borgere m.fl. kunne komme med forslag, kommentarer m.v.

Endvidere har en detailhandelsanalyse for Ejby By givet anledning til en øget arbejdsindsats for at sikre byens status som en attraktiv by at handle i.[4] Denne status søges fastholdt ved at udpege bygninger og bygningsetager, som skal anvendes til butik o.l. Herved gives en vis investeringssikkerhed, idet butiksindehavere får nogen sikkerhed for, at andre butikker ikke lukker, og efterlader dem ene tilbage i bybilledet.

Endelig er der en bymidteplan for Ejby By, som indeholder forslag til friområder, mere hensigtsmæssig afvikling af trafik, og andre indsatsområder, der bør arbejdes med. Herunder foreslås en "bymidtemanual" eller lokalplan, som kan indeholde retningslinier for det visuelle miljø - materialevalg og farver for bebyggelse, skiltning m.v.[5]

---

[3] Arbejdsdokumentet "Kulturhistoriske interesser og bevaringsproblemer" af museumsinspektør Peter Dragsbo i samarbejde med arkitekt Jørgen Ganshorn. Sidstnævnte har medvirket til udarbejdelse af bygningsregistrering efter en landsdækkende og anerkendt metode.

[4] "Analyse af detailhandelen i Fyns Amt, Ejby Kommune 1999", Institut for Centerplanlægning

[5] "Bymidteplanlægning i Ejby - Oplæg til handlingsplan", Ejby Kommune 1997

Forholdet til anden planlægning

Regionplan 1997-2009

Ejby By er udpeget som regional bymønsterby, og Fyns Amt ønsker gennem regionplanlægningen at imødekomme regeringens mål om at fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer.

Kommuneplan 1997

Ejby By er udpeget som kommunecenter. Målsætningerne herfor er bl.a. 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..."[6]

Følgende rammeområder berøres:
C.1.1, C.1.2, C.1.4, B.1.2, B.1.4, B.1.8, B.1.7,

Lokalplaner

Følgende eksisterende lokalplaner berøres:

E.14 - Område til blandet bolig og erhverv, værksteder, industri samt centerområde i Ejby. 1979.
Nærværende lokalplan overlapper E.14's zone 1 samt 4, og præciserer bestemmelser i lokalplan E.14's § 3.1 samt § 7.

E.72 - Centerområde ved Ejby Station. 1991
Nærværende planforslag overlapper det meste af E.72's område. Nærværende lokalplan præciserer bestemmelser i E. 72's § 5, § 6.4, og § 7

E.81 - For kraftvarmeværk i Ejby. 1993
Nærværende planforslag overlapper et mindre areal på E.81's område. Nævnte område anvendes i dag til parkeringsplads. Nærværende lokalplan præciserer bestemmelser i E. 81's § 6, og ophæver sidste sætning af § 8.2 på denne lokalplans område. Paragraf 8.2 er gengivet i hele sin udstrækning i fodnoten.[7]

Vedtagelse af denne lokalplan medfører ikke ophævelse af eksisterende planer eller paragraffer heri, medmindre det eksplicit er angivet. Eksempelvis gælder eksisterende lokalplaners bestemmelser om bebyggelsesprocenter, taghældningsprocenter o.l. forsat.

---

[6] Ejby Kommuneplan 1997, s. 32

[7] E. 81's § 8.2 "Bebyggelsen skal ved materialevalg og fysisk udformning tilpasses den eksisterende bebyggelse i området. I princippet som vist på kortbilag nr. 3 og nr. 4."

Forholdet til anden lovgivning

At der vedtages en lokalplan som denne betyder ikke, at anden lovgivning ophæves. Lovgivningsbestemmelse såsom byggelovens bestemmelser om placering og udformning af udhængsskilte markiser m.v. gælder fortsat. Andre myndighedstilladelser skal fortsat indhentes, eksempelvis skal politiets tilladelse fortsat indhentes, hvis man vil etablere en ny adgangsvej til offentlig vej. Vedtagelse af lokalplaner medfører således ikke en automatisk "sletning" af andre regler, bestemmelser m.v. på et lokalplanområde.

Eksempelvis gælder det fortsat at:

Hvis der skal etableres ny adgangsvej til offentlig vej skal der indhentes tilladelse ved vejmyndigheden ved Fyns Amt eller Ejby Kommune samt ved politiet.

Og

Der er, i medfør af lov om offentlige veje, tinglyst byggelinier langs ldv. 617, Brenderup-Tellerup, Nørregade-Algade.

Sagsforløb i forbindelse med ombygninger eller lignende arbejder i lokalplanområdet

Udformning af nyt byggeri samt bygningsmæssige ændringer af eksisterende byggeri (facader, gavle m.v.) skal godkendes af Teknisk Afdeling.
Et typisk sagsforløb for en almindelig bygnings- eller skiltesag vil ofte være sådan:

- For alle ejere, lejere og brugere af ejendomme i lokalplanområdet gælder det, at ved alle ydre ændringer på ejendomme, om- og tilbygninger, nybyggeri samt ved opsætning af skilte skal der søges skriftligt hos Teknisk Afdeling, byggesagsafdelingen. Her kan man få ansøgningsskemaer, eller få råd og vejledning. Lejere og brugere af ejendomme skal være opmærksomme på, at en ansøgning skal indeholde ejerens tilladelse.

- Ansøgningen indsendes til Teknisk Afdeling. Ansøgningen skal indeholde beskrivelse og tegninger samt evt. foto af de ønskede ændringer. Ved større byggearbejder, skal ansøgeren normalt søge professionel rådgivning. Beskrivelsen skal redegøre for de ændringer, der er påtænkt, eksempelvis hvad angår farvevalg, materialevalg, belysning m.v. Tegninger af facader skal være målfaste og bør være i mål 1:100 eller 1:50.

- Ansøgningen vurderes i Teknisk Afdeling. Ved behandlingen af sagen er det afgørende, at projektet er en forbedring sammenlignet med de eksisterende forhold, og at projektet følger bestemmelserne i lokalplanen. Ved mindre sager, f.eks. vinduesudskiftning, ændring af facadefarve eller tagudskiftning, kan sagen afsluttes hurtigt. Større sager, der kræver byggetilladelse, tager lidt længere tid.

- Er der uenigheder mellem bygherre og Teknisk Afdeling om, hvilken løsning der er den rigtige til ejendommen, kan sagen blive afgjort af Kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen træffer da den endelige afgørelse.

Bestemmelser

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre de fysiske rammer for et attraktivt handelsliv ved at forhindre, at der indrettes bolig eller virksomhed/kontorer, som ikke er service- og publikumsvenlige i visse af de eksisterende ejendommes stueetage.
- at ændringer af bebyggelsers ydre fremtræden og bebyggelsers omgivelser søges tilpasset den stedlige og historiske byggetradition med hensyn til udformning og materialevalg.
- Udpege og sikre bevaringsværdige bygninger.
- Skabe retningslinier for skilte, skorstene, tårne, spir m.v., som skal sikre et harmonisk bymiljø, der respektere byens kulturhistorie.

§ 2 Område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 16ai, 16af, 16ae, 16z, 16y, 16m, 16n, 16u, 16ø, 16ao, 16aa,16r, 16q, 16p, 16bl, 39e, 39af 39u, 39t, 39ap, 39o, 39n, 39m, 39r, 39s, 39a, 39g, 39p, 39k, 39i, 39v, 39x, 39f, 3ct, 39bb, 3dt, 3eæ, 3ds, 3u, 3fg, 3dv, 3dy, 3eb, 3ea, 3bg, 3aø, 3ga, 3ba, 3bb, 3bc, 3cæ, 3bd, 3be, 3bp, 3bo, 3bk, 3bi, 3as, 3ap, 3bm, 3eq, 3ar,3aq, 38b, 38c, 14ey, 14cl, 14eh, 14eø, 14eæ, 14bø, 14bx, 14bp, 14bc, 14ay, 14ax, 14at, 14as, 14ar, 14aq, 14al, 14cx, 14cv, 14df, 14au, 14ai, 14fg, 14ah, 14af, 14ad, 14bm, 14ez, 14bo, 14ab, 14bf, 14bk, 14dm, 14di, 14bh, 36d, 36n, 36al, 36am, 36ak, 36m, 36e, 36p, 36o, 36az, 36aø, 36q, 36bb, 36t, 36ba, 36ac, 36ab, 36u, 36v, 36y, 36z,36ø, 36ad, 36ae, 36af, 36ag, 36ah, "e", "o", "f" alle Ejby By, Ejby samt **Dele af matr.nr.** 16ak, 16s, 16ay, 88, 36s, 36bc, 36a, 16x, 39d, Ejby By, Ejby.

§ 3 Bevaring af bebyggelse

3.1 De på kortbilag 2 med særlig signatur viste bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 4 Anvendelse af stueetagen i forretningsgaderne

4.1 I ejendommene, der er markeret på kortbilag 3, skal stueetagen mod gaden udnyttes til butik, restaurant eller lignende aktiv anvendelse, der er service- og publikumsvenlig.

4.2 Eksisterende anvendelse til butik eller lignende aktiv anvendelse kan ikke nedlægges i de ejendomme der er nævnt i § 4.1.

4.3 Ved ændret ejendomsanvendelse skal stueetagen i de § 4.1 nævnte ejendomme overgå til butiksformål eller lignende aktiv anvendelse. I praksis kan nuværende anvendelse fortsætte som hidtil, fordi lokalplanen ikke medfører handlepligt.

§ 5 Facader

5.1 Forretningsfacader må ikke føres ubrudt på tværs af to selvstændige bygninger eller på tværs af en bygnings hovedindeling.

5.2 Facader på bevaringsværdige bygninger skal bevares og vedligeholdes i deres oprindelige stil. Ved ombygninger kan dette gennemføres ved en tilbageføring, der respekterer husets arkitektur og foretages efter en oprindelig opførelsesmetode. En tilbageføring kan også udføres vha. moderne metoder, sålænge bygningen fremstår som oprindelig.

5.3 Facader skal være i traditionelle jordfarver og/eller sorte/hvide farver.

§ 6 Nybyggeri

6.1 Nybyggeri skal som hovedregel være i flugt med den øvrige bebyggelse.

6.2 Nybyggeri skal tilpasses den øvrige bebyggelses højder for at opnå et samlet forløb, hvad angår tagrygning og tagfod.

6.3 Nybyggeri skal tilpasse sig den øvrige bebyggelses detaljeringsgrad og udsmykning.

6.4 Nybyggeri skal tilpasse sig den øvrige bebyggelses udformning. Eksempelvis skal en ny bebyggelse, som opføres mellem to murede bygninger opføres som muret byggeri.

6.5 Nybyggeri skal opføres i traditionelle jordfarver og/eller sorte/hvide farver

§ 7 Skorstene

7.1 Skorstenspiber, der indeholder base/sokkel, skaft, bånd og gesims, skal vedligeholdes og bevares i en byggestil, der svarer til bygningen.

§ 8 Materialer

8.1 Ombygning af facader skal udføres med materialer, der passer til den eksisterende bygning. På ældre bygninger hører naturligt materialer som tegl, træ, kalk, granit, sandsten, glas, zink, og kobber. Stål og beton kan anvendes i mindre omfang, mens plastik og lignende materialer ikke bør anvendes.

8.2 Det godkendes ikke at skalmure facaden på en bevaringsværdig bygning eller at anvende anden facadebeklædning.

8.3 En facade i blank mur på en bevaringsværdig bygning skal vedligeholdes og fuges om. Den må ikke vandskures eller pudses. En pudset facade skal vedligeholdes.

§ 9 Vinduer og døre

9.1 Nye vinduer skal udføres i originale formater og sprosseinddelinger i overensstemmelse med husets oprindelige stilpræg. Plastvinduer må ikke benyttes. Der må ikke opsættes skodder.

9.2 Glasruder skal være af klart glas. Buede, tintede, farvede eller særligt reflekterende glastyper må ikke benyttes.

9.3 Yderdøre mod gade skal udføres i harmoni med husets arkitektur.

9.4 Døre ved beboelsesbygninger skal udføres som fyldningsdøre.

9.5 Vinduer og døre må kun males i jordfarver og/eller sorte/hvide farver.

9.6 Vinduer og døre i bygninger, der er i vejskel eller umiddelbar tilknytning hertil, må ikke overskride skel mod vej når de åbnes.

§ 10 Beplantning

10.1 Hvis beplantning skal fjernes pga. råd eller ælde, så skal det ske med tilladelse fra Teknisk Afdeling.

10.2 Støjskærme langs jernbanens byside kan beplantes med slyngplanter som f.eks. Kaprifolier eller Klematis. Væksten kan styres vha. espalier.

10.3 Ved vintervedligeholdelse af veje og stier udvises varsomhed overfor beplantningen.

10.4 Beplantning ved jernbanen skal tilstræbe, at byen forekommer samlet.

§ 11 Tårne og spir

11.1 Tårne og spir skal bevares og vedligeholdes, som de er opført oprindeligt.

11.2 Når et tårn eller et spir nødvendigvis må fjernes, skal et nyt tårn eller spir opføres i den oprindelige stil.

§ 12 Tage

12.1 Tagformen skal tilpasses husets oprindelige arkitektur og oprindelige udformning.

12.2 Ved større ombygninger og udskiftninger af tag skal tagets oprindelige afslutninger, opskalkninger og udhæng m.m. gentages.

12.3 Fald på nye tage i butiksgaderne skal være mod gaden, således at der opnås et ensartet forløb i butiksgaderne.

§ 13 Kviste

13.1 Oprindelige kviste, herunder frontkviste, skal bevares og vedligeholdes i deres oprindelige stil, både mod gaden og gården.

13.2 Ved valg af materialer skal der tages hensyn til husets karakter og øvrige materialer. Kvistens sider (flunke) skal fremstå glatte og slanke. Gesimser, udskæringer og andre detaljer på kvistene skal bevares. Valg af farver og vinduer i kvisten tilpasses bygningen.

§ 14 Tekniske installationer

14.1 Kabelføring på facaden skal så vidt muligt undgås. Kan det ikke undgås, skal kabelføringen skjules i det omfang, det er muligt og i respekt for facaden.

14.2 Paraboler og antenner må ikke opsættes på facade eller tag, så de er synlige fra gaden og fra offentlige rum.

14.3 Elskabe, telefonskabe og lignende skal placeres så skånsomt som muligt i forhold til facader og i respekt for disse. Skabene skal udføres i et passende design og materiale.

14.4 Ventilationsanlæg, kompressorer, rør til afkast/aftræk og lignende må ikke opsættes på bygninger (facader og tage), så det virker skæmmende. Placeringen af sådanne anlæg skal godkendes, så visuelle og miljømæssige gener undgås.

§ 15 Detaljer

15.1 Facadernes bygningsdetaljer skal bevares og vedligeholdes. F.eks. sandstensdekorationer, stil og mønstre i murværk, søjler, figurer og lignende.

15.2 Ved nybyggeri skal facaderne have en passende udsmykning.

§ 16 Tyverisikring

16.1 Tyverisikring, som udføres med sikkerhedsglas og alarmtråde, kan umiddelbart godkendes.

16.2 Udvendige løse gitre, rulleskodder o.l. bør monteres direkte på vindueskarmen og skal svare til vinduets opdeling. Løse gitre skal fjernes i åbningstiden. Udvendige gitre, rulleskoder o.l. skal være i harmoni med facadens øvrige farver og med interiøret i forretningen.

§ 17 Skilte samt udstillingskasser[8]

17.1 Følgende gælder alle skiltetyper, undtaget herfra skilte ved service- og benzinstationer. Der er særlige bestemmelser herfor.

17.2 Skiltning må ikke dække over bygningsdetaljer som for eksempel gesimser, bånd, indfatninger, pilastre og lignende.

17.3 Skiltningens omfang skal begrænses til det nødvendige, og ingen skilte må dominere facaden.

17.4 Effektfarver, flouriserende eller selvlysende farver tillades ikke.

---

[8] Eventuel placering af udstillingskasser, lysskilte og henvisningsskilte m.v. på vejarealet for landevej 617, Nørregade og Algade (samt andre offentlige veje), kræver tilladelse ved vejbestyrelsen, jf. bestemmelserne i lov om offentlige vej § 102. Ligeledes kræver placering af henvisningsskilte i sammenhæng med landevejen tilladelse ved landevejsbestyrelsen i henhold til trafikministeriets cirkulære nr. 94 af 26. Juni 1997 om vejregler for servicevejvisning.

17.5 Skilte skal - med undtagelse af fritstående skilte - placeres i umiddelbar forbindelse med forretningens vinduer og døre i stueetagen (gadeniveau).

17.6 Skilte og udstillingskasser må ikke hindre fri passage langs fortovene - der skal være plads til, at kørestolsbrugere o.a. kan passere.

17.7 Udformning og placering af skilte på samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

17.8 Skiltningen skal tilpasses bygningens arkitektur, hovedopdeling, størrelse, farve, øvrige skiltning og nabobygninger. Skiltning skal tilpasses områdets karakter.

17.9 Alle tilladelser kan gøres tidsbegrænset.

§ 18 Facade- og udhængningsskilte[9]

18.1 Der kan godkendes ét facadeskilt og ét udhængningsskilt pr. butiksfacade på den enkelte bygning (det vil sige 2 skilte for en hjørneejendom osv.).

18.2 Facadeskilte opsættes direkte på facaden, hvor det er muligt.

18.3 Der må ikke opsættes streamers på butiksglassets udvendige side, bortset fra midlertidige oplysninger om udsalg og lignende.

18.4 Udhængsskilte må ikke overstige 0,75 m^2. Udhængsskilte placeres inden for lejemålets facade, og må ikke være til gene for naboens eventuelle udhængsskilt.

18.5 Blændende spots må ikke anvendes.

§ 19 Lysskilte og henvisningsskilte[10]

19.1 Skiltning i neonskrift kan i særlige tilfælde tillades opsat på facaden.

---

[9] Eventuel placering af udstillingskasser, lysskilte og henvisningsskilte m.v. på vejarealet for landevej 617, Nørregade og Algade (samt andre offentlige veje), kræver tilladelse ved vejbestyrelsen, jf. bestemmelserne i lov om offentlige vej § 102. Ligeledes kræver placering af henvisningsskilte i sammenhæng med landevejen tilladelse ved landevejsbestyrelsen i henhold til trafikministeriets cirkulære nr. 94 af 26. Juni 1997 om vejregler for servicevejvisning.

[10] Eventuel placering af udstillingskasser, lysskilte og henvisningsskilte m.v. på vejarealet for landevej 617, Nørregade og Algade (samt andre offentlige veje), kræver tilladelse ved vejbestyrelsen, jf. bestemmelserne i lov om offentlige vej § 102. Ligeledes kræver placering af henvisningsskilte i sammenhæng med landevejen tilladelse ved landevejsbestyrelsen i henhold til trafikministeriets cirkulære nr. 94 af 26. Juni 1997 om vejregler for servicevejvisning.

19.2 Lysskilte skal etableres med bagudrettet lys på facaden, og må have en max. dybde på 10 cm.

19.3 Spotbelyste skilteflader må i udgangspunktet ikke etableres.

19.4 Henvisningsskilte skal placeres på bygningen tæt ved adgangen til virksomheden, f.eks. ved en portåbning.

§ 20 Baldakiner og markiser

20.1 Alle tilladelser kan gøres tidsbegrænsede.

20.2 Baldakiner kan ikke tillades. Markiser kan godkendes og skal kunne rulles ind eller klappes sammen efter alm. forretningstids ophør.

20.3 Facadens hovedopdeling skal respekteres, dog vil en markering i forbindelse med en butiksindgang evt. kunne godkendes.

20.4 Markiser skal afstemmes bygningens vindues- og dørformater.

20.5 Markiser udføres i ikke reflekterende materiale og må max have en 15 cm. høj forkant.

20.6 Markiser skal friholdes for reklamer. Undtagelse herfor er såfremt markiser fungerer som alternativ til anden skiltning. I sådanne tilfælde kan en diskret skiltning godkendes på markisedugens forkant.

§ 21 Service- og benzinstationer

21.1 Der kan opsættes én logomast pr. station. Logomasten må have en max. højde på 3,5 m.

21.2 Der kan opføres ét fritstående skilt pr. station. Skiltet kan have en max. højde på 1,5 m. og max. bredde på 0,7 m. Det fritstående skilt må ikke være lysskilt.

21.3 Der kan opføres ét standardprisskilt pr. station. Skiltet kan have en max. højde på 1,5 m. og max. bredde på 0,7 m. Standardprisskiltet kan godkendes som lysskilt.

21.4 Der kan opsættes én flagstang pr. station. Flagguirlander, reklameflag, bannere og lignende kan ikke tillades.

§ 22 Kunst i byen

22.1 Udsmykning af byens offentlige og private byrum tilstræbes.

22.3 Større facader søges gjort mere attraktive både gennem private og offentlige initiativer.

§ 23 Eksisterende anvendelse

23.1 Denne lokalplan forhindrer ikke, at man kan fortsætte med den hidtil lovlige brug af en ejendom. Ved ny anvendelse af ejendomme skal lokalplanens bestemmelser overholdes.

§ 24 Ophævelser

24.1 Med denne lokalplan ophæves *sidste sætning* af § 8.2 i lokalplan *E.81 - For kraftvarmeværk i Ejby. 1993.* Paragraf 8.2 er gengivet i hele sin udstrækning i fodnoten.[11] Sætningen ophæves kun på denne lokalplans område.

§ 25 Tilladelser og dispensationer

25.1 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer ved den særlige karakter af det område, der søges bevaret med lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

§ 26 Påtaleret

26.1 Ejby kommunalbestyrelse har påtaleret mht. bestemmelserne i denne lokalplan.

Lokalplanen blev vedtaget som forslag d.25.01.01 til offentlig debat i perioden 07.02.01 indtil 18.04.01

Claus Hansen
Borgmester

Carl Sylvest
Kommunaldirektør

[11] E. 81's § 8.2 "Bebyggelsen skal ved materialevalg og fysisk udformning tilpasses den eksisterende bebyggelse i området. I princippet som vist på kortbilag nr. 3 og nr. 4."

Lokalplanen blev endeligt vedtaget den 30.08.01 af kommunalbestyrelsen. Den endelige vedtagelse blev bekendtgjort i Torsdagsavisen den 12.09.01.

Claus Hansen
Borgmester

Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Ændringer i forhold til planforslaget.
Der er foretaget mindre rettelser i den endeligt vedtagne plan. Disse ændrer ikke planen på væsentlig måde. I redegørelsen er der i afsnittet "Forhold til anden lovgivning" tilføjet to afsnit, der beskriver gældende og aktuelle regler vedr. nye adgangsveje og byggelinier. Kortbilag 3 er ændret ved at kravet om forretning i stueetagen ikke omfatter ejendomme syd for Tjørnevænget. Der er redegjort for antal skilte for hjørneejendomme i § 18.1. I bestemmelserne for lysskilte og henvisningsskilte er en paragraf (tidligere §19.1) taget ud. Der er tilføjet fodnoter til paragrafferne 17 og 19, der beskriver gældende lovgivning. Bestemmelsen i § 4.2 er uddybet med teksten *"I de ejendomme der er nævnt i §4.1"*.

Lokalplangrænse: ••••••

EJBY KOMMUNE TEKNISK AFDELING 5592 EJBY Tlf. 64 46 13 70 Fax 64 46 29 70	Projektsted: EJBY BY, EJBY	Dato: 19. dec. 2000	
		Mål: 1:2500	Udf. af: L.E.
		Revision:	
	Sag om: LOKALPLAN E105 FOR EJBY BYMIDTE		
	Tegning: MATRIKELKORT MED LOKALPLANGRÆNSE	Jour.nr:	Tegn.nr: 1

Lokalplangrænse:

Bevaringsværdige bygninger:

0 50 100 150 200 250 m

EJBY KOMMUNE
TEKNISK AFDELING
5592 EJBY
Tlf. 64 48 13 70
Fax 64 46 29 70

Projektsted: EJBY BY, EJBY		Dato: 16. maj. 2001	
		Mål: 1:2500	Udf. af: L.E.
		Revision:	
Sag om: LOKALPLAN E105 FOR EJBY BYMIDTE			
Tegning: BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER		Jour.nr:	Tegn.nr: 2

Lokalplangrænse:

Stueetagen udnyttes til butik og lign.

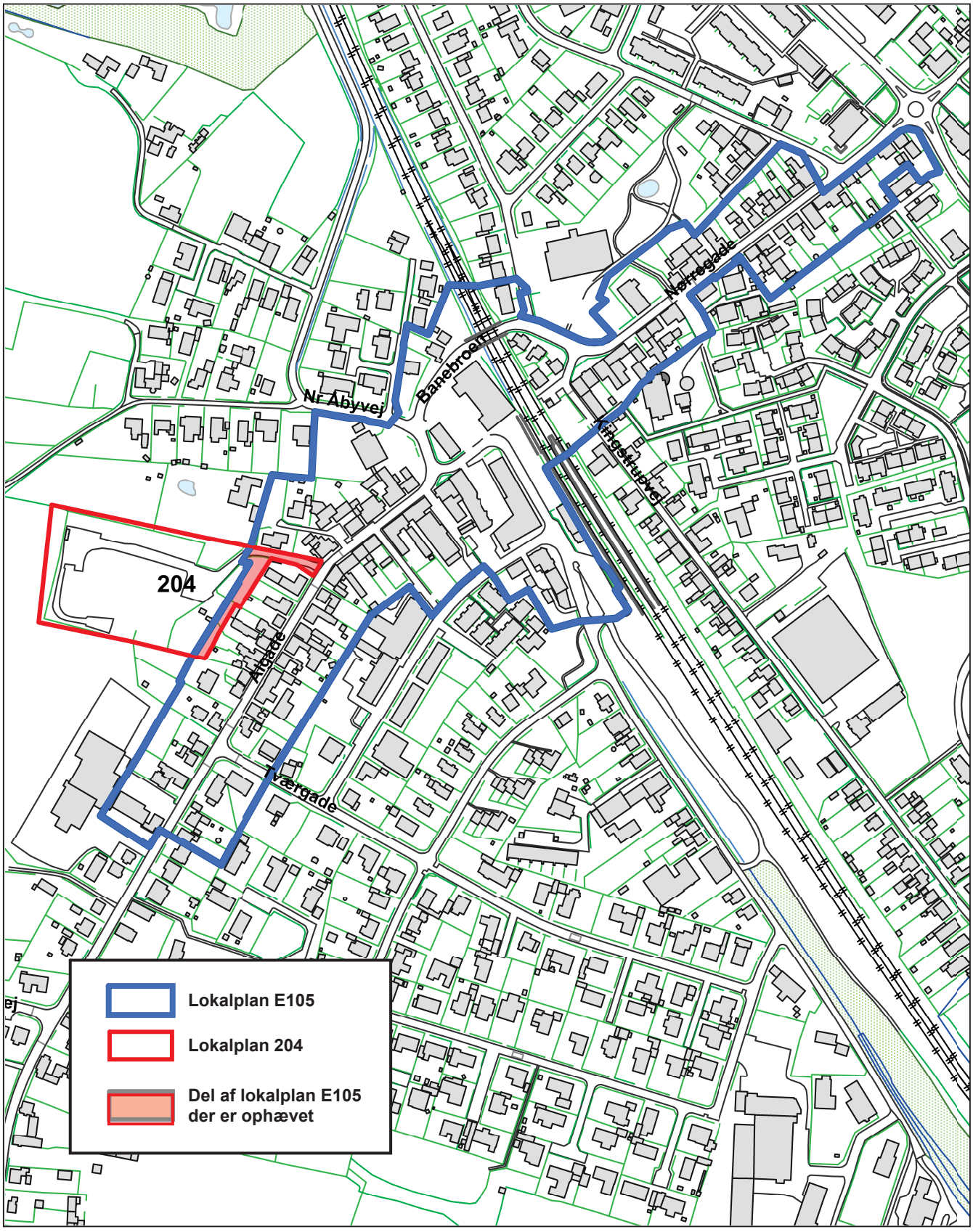
0 50 100 150 200 250

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

Projektsted: EJBY BY, EJBY		Dato: 2. aug. 2001	
		Mål: 1:2500	Udf. af: L.E.
		Revision:	
Sag om: LOKALPLAN E105 FOR EJBY BYMIDTE			
Tegning: STUEETAGEN UDNYTTES TIL BUTIK OG LIGN.		Jour.nr:	Tegn.nr: 3

Delvis ophævelse af Lokalplan E105

Lokalplan E105 for Ejby Bymidte er delvis ophævet af Lokalplan 204



Middelfart Kommune, Plan og Bygningsafdelingen 15. marts 2021