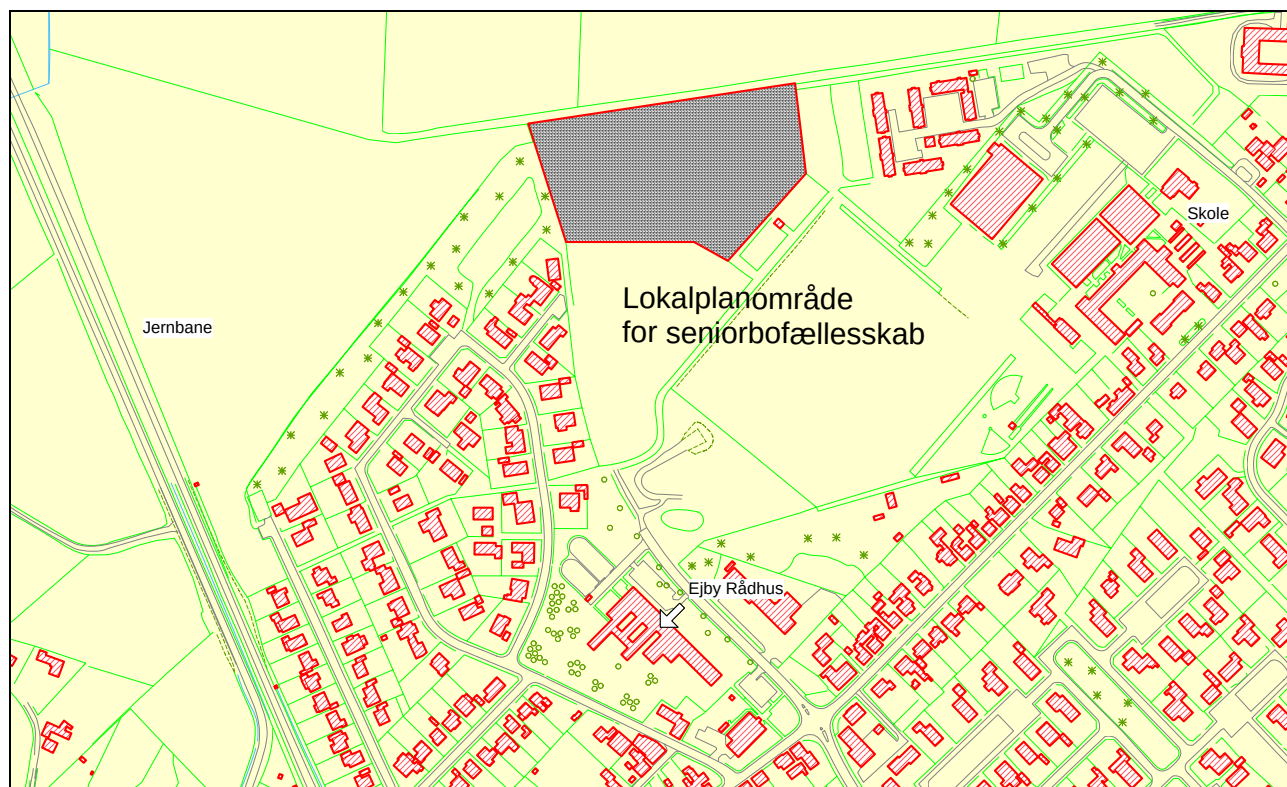


Lokalplan E 118 - for et seniorbofællesskab i Ejby.



Ejby Kommune 2003.
Anlægsvej 4, 5592 Ejby.
Telefon 6346 4600

Hvad er en lokalplan ?	3
Redegørelse - Lokalplanens indhold m.v.....	3
Områdets beliggenhed	4
Formål med lokalplanen.....	4
Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	4
Kommuneplanen	4
Partiel byplanvedtægt nr. 1 – Offentligt område Ejby by, 1976.....	5
Regionplan	5
Spildevandsplan	6
Vandforsyning.....	6
Varmeforsyning – solvarmeanlæg m.v.	6
Adgangsforhold.....	6
Støjforhold	6
Støj fra Falckstationen	6
Vej og togstøj.....	7
Museumsloven	7
Affaldsdepotloven.....	7
Anden lovgivning.....	7
Lokalplanområdets servitutter	8
Bestemmelser for lokalplan E 118.....	8
§ 1 Lokalplanens formål	8
§ 2 Områdeafgrænsning og zonestatus	8
§ 3 Områdets anvendelse	8
§ 4 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	8
§ 5 Vej- sti og parkeringsforhold.....	8
§ 6 Ledningsanlæg og antenneforhold.....	9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 8 Ubebyggede arealer	9
§ 9 Vedtagelsespåtegning	9

Kortbilag 1 - Lokalplanens grænser og matrikulære forhold.

Kortbilag 2 – Byggefelt, hvor byggeri kan placeres.

Kortbilag 3 – Bebyggelsesplan med byggeriets principielle udformning.

Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er et regelsæt eller en lokal lov, der beskriver hvor, hvad og hvordan der må bygges eller laves anlæg på et geografisk afgrænset område. Typisk vedrører en lokalplan bygninger, friarealer, veje, stier med videre. Det er således en metode, kommunalbestyrelsen kan anvende til at praktisere sin politik. Hvad og hvorfor der planlægges, er nemlig ikke neutralt.

Planen beskriver de fremtidige, fysiske forhold for et bestemt område og bliver efter vedtagelsen tinglyst på de ejendomme, som er omfattet af den. Eksisterende, lovlige byggerier og anlæg berøres normalt ikke - kun fremtidige byggerier og anlægsarbejder.

Kommunalbestyrelsen bestemmer, hvornår der skal laves en lokalplan for et område. Dog er der pligt til at lave en lokalplan ved større bygge- og anlægsarbejder - herunder nedrivning af bygninger.

En lokalplan skal som hovedregel holde sig inden for de rammer, der er skitseret i kommuneplanen. Den skal altid ledsages af en redegørelse, der beskriver, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og den øvrige planlægning for området. Det er dog muligt at fremsætte og godkende et lokalplanforslag, der afviger fra kommuneplanen. Det kan ske, hvis byrådet vedtager et tillæg til kommuneplanen. Til denne lokalplan er der ikke behov for et kommuneplantillæg.

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal planen offentliggøres i mindst 8 uger - det vil typisk ske i en lokal avis. Ejere, lejere og brugere af de arealer, som er berørt af planen, skal have skriftlig besked om lokalplanen.

I offentlighedsfasen kan man indsende indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanen. Hvis der er indsigelser, kan en lokalplan tidligst vedtages 4 uger efter udløbet af offentlighedsfasen. Desuden skal hele kommunalbestyrelsen deltage i den endelige behandling af lokalplanen. Er der ingen indsigelser, kan lokalplanen endeligt godkendes af et underudvalg.

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der er meddelt dispensation.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Der er klagemuligheder med hensyn til rent retlige spørgsmål i forbindelse med udarbejdelsen eller vedtagelsen af lokalplaner. Det er Naturklagenævnet, der er klageinstans.

Redegørelse - Lokalplanens indhold m.v.

Områdets beliggenhed

Denne lokalplan gælder for et område i Ejby. Området er umiddelbart nord for stationen og er i umiddelbar nærhed af station, skov, butikker og offentlige service i Ejby By.

Lokalplanens præcise afgrænsning fremgår af kortbilag 1. Området er på ca. 2,0 ha. Området er i byzone.

På nedenstående kort ses en større del af den nordlige del af Ejby, hvor lokalplanområdet er.



Som luftfotoet illustrerer, er området centralt placeret i forhold til en række attraktive faciliteter.

Formål med lokalplanen

Lokalplanen skal danne grundlag for opførelse af seniorbofællesskab med 18 boliger og forskellige fællesfunktioner såsom bålplads, havedam, redskabsrum og fællesrum.

Intentionen er således at skabe grundlag for at etablere et godt bomiljø for ældre.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Ejby Kommunes "Kommuneplan 1997". Bestemmelserne for området gælder for et større rammeområde, der er benævnt O.1.6 (Ejby Skole m.v.).

Bestemmelserne er:

Anvendelse	Området udlægges til offentlige formål (Idrætsanlæg, sportshaller, skole, institutioner for børn, unge og ældre samt Falck-stationen).
Bebyggelsesregulering	Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 40. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m. over terræn.
Planer	Området er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 1.

I kommuneplan 1997 fremgår det, at kommunalbestyrelsen ønsker at integrere kommende ældre- og handicapegnede boliger i centernære bebyggelser, hvor der er indkøbs- og transportmuligheder.¹ En placering som foreslået vil medvirke til at realisere denne målsætning. Desuden er placeringen velegnet, idet den nærliggende skov fungerer som nærrekreativt område, som kommende beboere kan nå uden at skulle krydse stærkt trafikerede veje.

I Kommuneplanen fremgår det endvidere, at Kommunalbestyrelsens overordnede målsætning er at bidrage til en mere økonomisk, økologisk og social bæredygtig udvikling.

Partiel byplanvedtægt nr. 1 – Offentligt område Ejby by, 1976

Området er omfattet af byplanvedtægten, som ifølge §2 forbeholdes til offentlige formål. Der er ikke bestemmelser i byplanvedtægten, der er i modstrid med nærværende plan.

Regionplan

I regionplan 2001-2013 er området udpeget som værende inden for nuværende byzoneområde. Planen skønnes ikke at være i konflikt med vitale regionale interesser (eks. skoven). Der er reserveret areal nordvest om Ejby til omfartsvej. Omfartsvejen forventes at få et vejprofil på ca. 14. meter og en årsdøgntrafik på ca. 3500 køretøjer. Der vil blive stillet krav om etablering af ubrudt hegn mellem lokalplanområdet og omfartsvejen, således at hverken gående eller kørende færdsel på tværs af omfartsvejen vil blive mulig af hensyn til færdselssikkerheden. Såfremt der ønskes etableret en lokal skæring af omfartsvejen, skal det forventes, at vejmyndigheden ved Fyns Amt vil stille krav om etablering af niveaufri skæring.

Skovbyggelinien

Lokalplanområdet og det påtænkte byggeområde er inden for skovbyggelinien grænse på 300 meter. Den planlagte bebyggelse skønnes ikke at tilsidesætte intentionerne med skovbyggelinien. Skovens værdi forringes ikke. Dels fordi skoven som landskabselement ikke vil blive "skjult" for almenvellet af den påtænkte bebyggelse. Og dels fordi bebyggelsens omfang og fremtidige beboerantal er begrænset, hvorved skovens dyre- og planteliv ikke skønnes at blive belastet væsentligt. Derimod skønnes det, at skovens funktion som rekreativt område bedre udnyttes med udvidelsen af bebyggelsen/beboerantallet.

¹ Kommuneplan 1997 - Hovedstruktur, side 36

Spildevandsplan

Området er medtaget i godkendt kloakopland jf. regionplan 2001-2013. Området er delvis omfattet af kommunens spildevandsplan. Området er delvis fælles kloakeret. Den del der ikke indgår i spildevandsplanen skal fælles kloakeres, hvilket vil fremgå af en revideret spildevandsplan. Spildevand ledes til Ejby rensningsanlæg.

Vandforsyning

Området forsynes fra Ejby Vandværk.

Varmedforsyning – solvarmeanlæg m.v.

Området indgår ikke i kommunens varmeplan. Området grænser op til områder, der forsynes med hhv. fjernvarme og naturgas. Området kan derfor eksempelvis forsynes med fjernvarme. Etablering af varmedforsyning fra vedvarende energikilder er også en mulighed.

Ofte vil varmtvandskrævende institutioner som bofællesskaber m.v. klart nyde brugerøkonomiske fordele ved at installere og drive solvarmeanlæg.

Adgangsforhold

Adgang til området skal ske fra Anlægsvej. Der foretages ikke forberedelser til tilslutning til eventuel omfartsvej.

Støjforhold

”Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for enkeltvirksomheders påvirkning af lokalplanområdet er 45/40/35 dB(A) for henholdsvis dag/aften/nat. Grænseværdierne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, ”Ekstern støj fra virksomheder”. Støj tages seriøst i Ejby Kommune. ”Vejstøjs erfaringer viser, at ved et udendørs støjniveau på 55 dB(A) føler 10-15% af befolkningen sig stærkt generet af støjen”², og ”Allerede ved 55 dB (A) bliver kommunikation forstyrret. F.eks. har det vist sig, at børns indlæring bliver nedsat i skoler der er udsat for støj. Det opleves som et væsentligt fald i livskvaliteten, at man ikke kan få fred hjemme til at genskabe sine ressourcer om aftenen og i weekenderne. Der er mange eksempler på, at støjniveauet påvirker ejendomspriserne og at stærkt støjbelastede ejendomme kan være svære at sælge.”³ ”Støjs belastende virkninger synes at være særlig stor for en gruppe i øvrigt socialt udsat befolkningsgruppe med ringe modstandskraft.”⁴

Støj fra Falckstationen

I forbindelse med vedtagelse af en tidligere lokalplan, E 110 for et ældrecenter i Ejby, blev der gennemført en omhyggelig støjredegørelse vedrørende støj fra Falck Stationen og det ældrecenter, der grænser op til Falck Stationen. Støjredegørelsen fra Miljøcenter Fyn fastslog, at ”de vejledende

² Betænkning fra det tværministerielle støjudvalg s. 14 (Miljøministeriet, Planstyrelsen 1992)

³ Betænkning fra det tværministerielle støjudvalg s. 18-19 (Miljøministeriet, Planstyrelsen 1992)

⁴ Betænkning fra det tværministerielle støjudvalg s. 19 (Miljøministeriet, Planstyrelsen 1992)

støjgrænser med stor sandsynlighed vil være overholdt i lokalplanområdet. ” Seniorbofællesskabet er placeret i en terrænlavning vest for ældrecenteret og dermed længere fra Falck Stationen. Derfor er det usandsynligt, at seniorbofællesskabet vil blive generet af støj fra Falck Stationen.

Vej og togstøj

Korteste afstand mellem jernbane og lokalplanområde er ca. 350 meter. Langs jernbanen er der opført støjskærm og arealet mellem jernbane og lokalplanområde er delvist udfyldt med villabebyggelse eller beplantning. Ifølge regionplan 2001-13 skal afstanden mellem jernbane og bebyggelse ved afslutning af støjskærm være 206 meter. På strækninger uden støjskærm er den vejledende minimumsafstand af hensyn til støj og vibrationer 350 meter.⁵

Museumsloven

Af hensyn til eventuelle fortidsminder, der er omfattet af museumslovens § 27 (Lov nr. 473 af 7. juni 2001 Museumslov som ændret ved Lov nr. 145 af 25. marts 2002 om ændring af forskellige love som følge af sammenlægningen af de bornholmske kommuner.) skal Odense By's museer adviseres om byggemodning eller andre jordarbejder på stedet i god tid forud for igangsættelsen. Umiddelbart syd for lokalplanområdet er der udgravet et bopladsområde fra yngre bronzealder. Derfor kan det klart forventes, at det strækker sig ind på lokalplanområdet. Bopladsområdet er et jordfast fortidsminde, der er omfattet af museumsloven. For at afklare fortidsmindets udstrækning, bevaringstilstand m.v. vil det være nødvendigt at foretage en arkæologisk *forundersøgelse*, før anlægsarbejdet iværksættes. Bygherren bedes kontakte Odense Bys Museer i så god tid som muligt forud for iværksættelse af anlægsarbejde på arealet. Og 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 medføre en arkæologisk undersøgelse/registrering i.h.t. museumsloven. Ved eventuelle fund af fortidsminder skal Odense Bys Museer omgående underrettes.

Affaldsdepotloven

Der er ikke kendskab til mulige affaldsdepoter inden for området. 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. Arealet registreres som affaldsdepot. Det fremgår af bemærkningerne i 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, medmindre depotet frigives af Fyns Amt til det pågældende formål

Anden lovgivning

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen (f.eks. kræver vejanlæg tilladelse fra politiet).

⁵ Regionplan 2001-13, Bilagsdel del B

Lokalplanområdets servitutter

Matr. nr. 3 HÆ, Ejby By, Ejby der indgår i lokalplanens område er omfattet af en række tinglyste dokumenter. Eksempelvis:

Dokument om forsynings/afløbsledninger
Dokument om færdselsret
Dokument om byggelinier
Dokument om oversigt
Dokument om pligt til at tåle anbringelse af anlæg
Dokument om fjernvarme/anlæg m.v.
Byplanvedtægt nr. 1

For en fuldstændig opgørelse henvises til tingbogen.

Bestemmelser for lokalplan E 118

I henhold til planloven (Lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 med senere ændringer.) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 1 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at skabe grundlag for opførelse af seniorbofællesskab med fællesfunktioner og offentlige formål.

§ 2 Områdeafgrænsning og zonestatus

2.1 Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikel nummer 3 hæ, Ejby by, Ejby, samt alle de parceller, som efter d. 1. februar 2003 udstykkes herfra.
2.2 Lokalplanområdet er i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til opførelse af seniorbofællesskab med dertilhørende fællesfunktioner og offentlige formål. Der etableres grønne områder, med omfang der i princippet svarer til grønne områder som vist på bebyggelsesplanen, der er bilag til denne lokalplan.

§ 4 Bebyggelsens ydre fremtræden

4.1 Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.
4.2 Opførelse af solfangere og lignende tillades.
4.3 Skiltning må ikke finde sted, medmindre der er givet tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

§ 5 Vej- sti og parkeringsforhold

5.1 Området vejbetjenes fra Anlægsvej, der forlænges indtil lokalplanområdets sydvestlige hjørne.
5.2 Stier anlægges med en minimumsbredde på 1,8 meter.
5.3 Der skal mindst etableres 1 parkeringsplads pr. bolig.

- 5.4 For hver 25 parkeringsplads skal der være 2 markerede handicapparkeringspladser.
- 5.5 Handicapparkeringspladser skal have en minimumsbredde på 3½ meter og længde på 7½ meter.
- 5.6 Adgangen til parkeringsareal må ikke have niveauspring på over 2½ cm af hensyn til kørestolsbrugere og synshæmmede.
- 5.7 Kantsten og lignende udlignes med en max. stigning på 1:10

§ 6 Ledningsanlæg og antenneforhold

- 6.1 El-ledninger til eksempelvis stibelysning skal fremføres som jordkabler.
- 6.2 Udvendige antenneanlæg, herunder paraboler tillades.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40%.
- 7.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 7.3 Bebyggelsens højde må ikke overstige 10 meter over terræn.
- 7.4 Bebyggelse placeres i princippet som anvist på kortbilag 2 og tilstræbes et udseende og udformning som anvist på bilag 3.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 9.1 Belysning på adgangsveje, stier, parkeringspladser samt fælles opholds- og friarealer inden for området, må max. foretages med lyspunkthøjde på 3,5 meter over terræn.
- 9.2 Arealer der ikke anvendes til bebyggelse, p-pladser eller vej og sti skal anlægges og beplantes så de får karakter af have eller park.
- 9.3 Niveauforskelle i adgangsarealer skal udlignes i terræn eller ved rampe. Ramper må have en stigning på maksimalt 5%. Ramper udføres i med jævn skridhæmmende belægning.
- 9.4 Foran indgange til seniorbofællesskab skal være en repos i niveau med gulvet indenfor.
- 9.5 Oplagring af materialer skal afskærmes.

§ 9 Vedtagelsespåtegning

Forslaget er vedtaget af Ejby Kommunalbestyrelse den 27.03.03. Forslaget er offentliggjort den 02.04.03 i Torsdagsavisen. Lokalplanen er endelig vedtaget den 19.06.03 og offentliggjort som endelig vedtaget i Torsdagsavisen den 25. juni 2003.

På Kommunalbestyrelsens vegne.

Borgmester, Claus Hansen

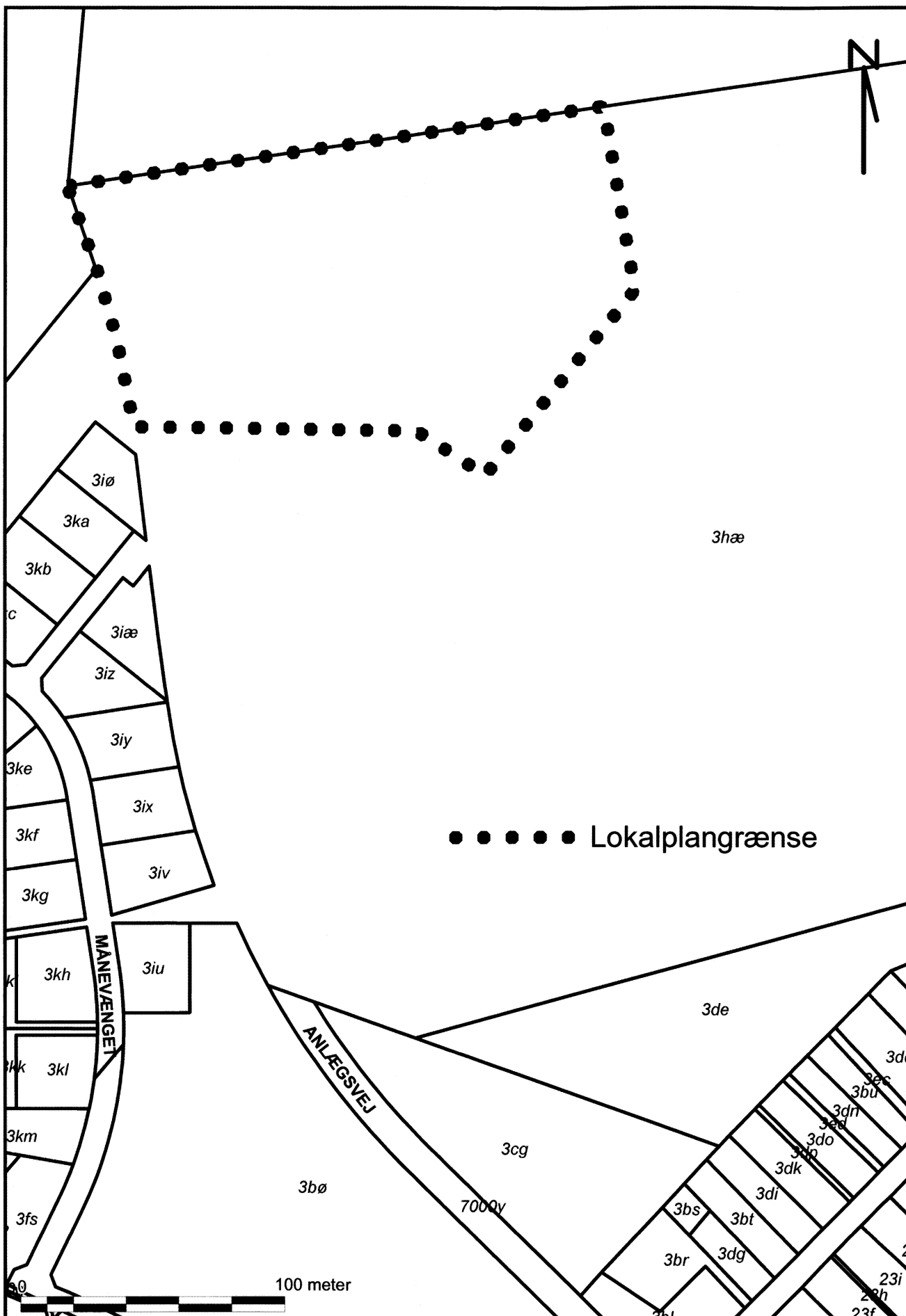
Hans Ove Andersen, Forvaltningschef

Lokalplan E 118

Tinglysning og påtale.

Ejby Kommunalbestyrelse er påtaleberrettiget.

Den endeligt vedtagne plan begæres tinglyst på matrikel nummer 3 hæ, Ejby by, Ejby



EJBY KOMMUNE
TEKNISK AFDELING

Anlægsvej 4, 5592 Ejby
Tlf. 63464600 Fax. 63464699

Projektsted: Ejby By, Ejby
Lokalplan E 118

Sag om: Seniorbofællesskab i Ejby

Tegning: Matrikelkort

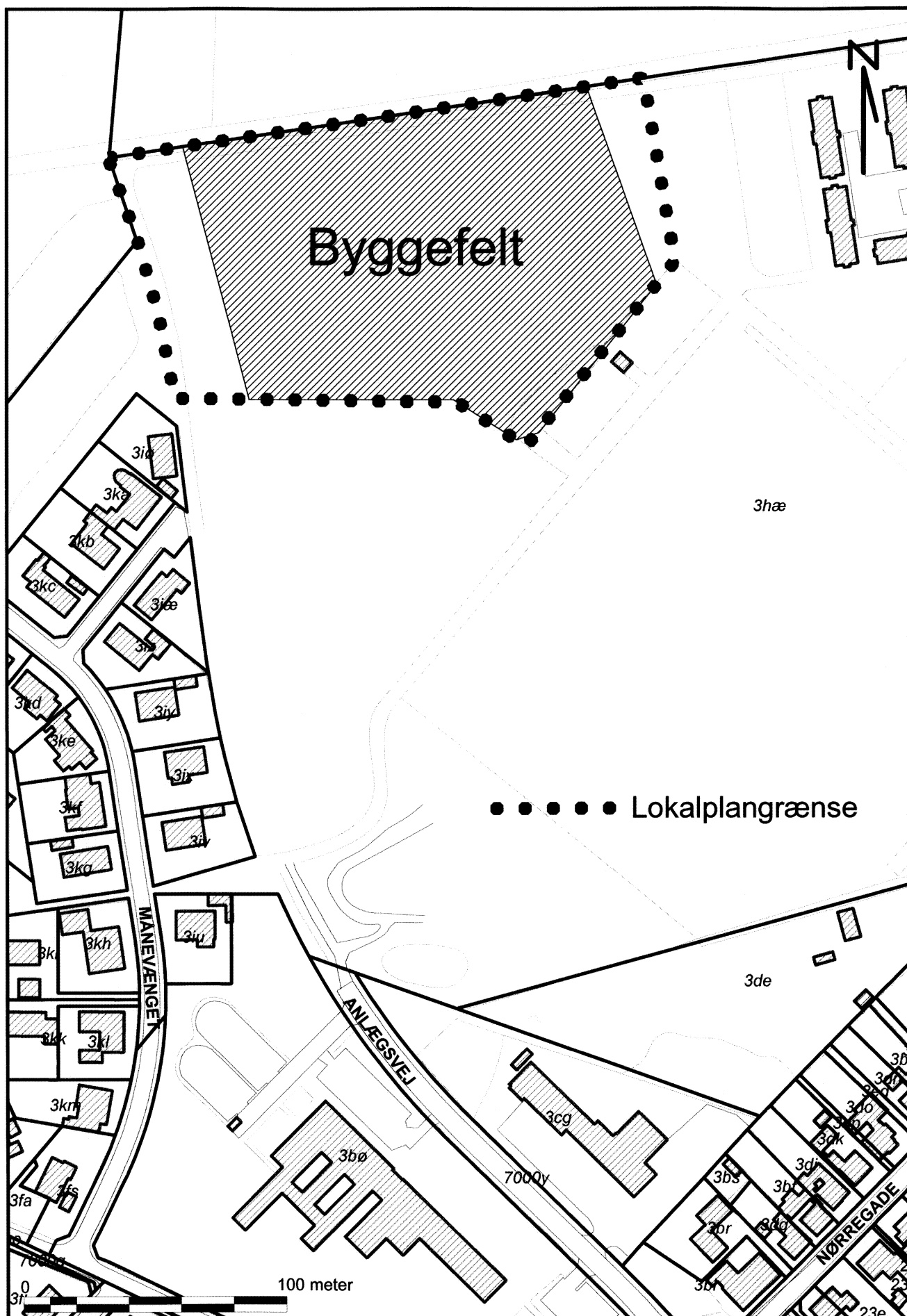
Dato: 05.03.2003

Mål: 1:2000

Init.: LE

J.nr.

Tegn.nr. 1



EJBY KOMMUNE
TEKNISK AFDELING

Anlægsvej 4, 5592 Ejby
Tlf. 63464600 Fax. 63464699

Projektsted: Ejby By, Ejby
Lokalplan E 118

Sag om: Seniorbofællesskab i Ejby

Tegning: Oversigtsplan

Dato: 05.03.2003

Mål: 1:2000

Init.: LE

J.nr.

Tegn.nr. 2

