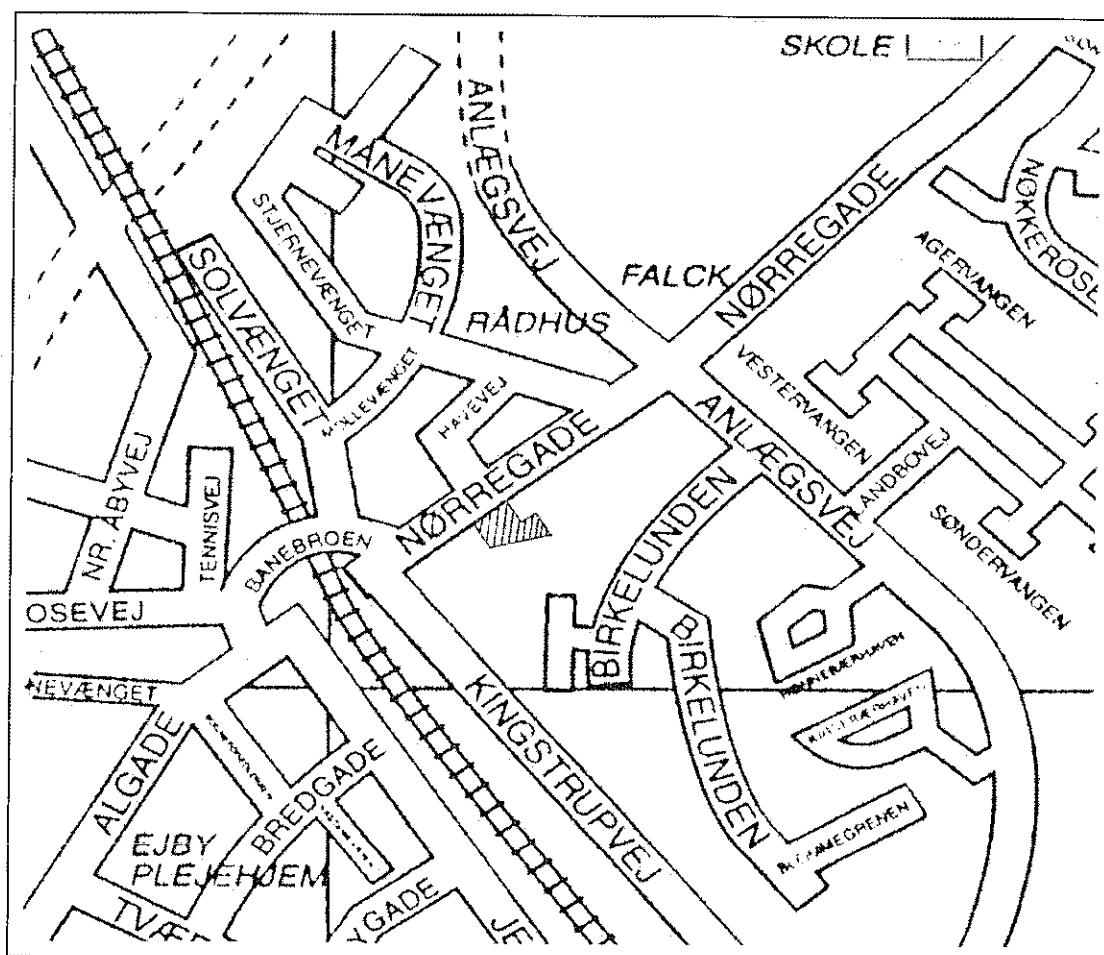


EJBY KOMMUNE

- ikke til at komme udenom



LOKALPLAN NR. E 120

FOR ET BOLIGOMRÅDE LANGS NØRREGADE,
EJBY

Lokalplan E 120

For et område i EJBY, Ejby Kommune

Indholdsfortegnelse:

	side
Hvad er en lokalplan	2
Redegørelse	
Beskrivelse af området	3
Beskrivelse af lokalplanen	3
Forholdet til anden planlægning for området	3
Lokalplanens forhold til gældende lovgivning	4
Lokalplan E 120	
§1 Lokalplanens formål	7
§2 Område og zonestatus	7
§3 Områdets anvendelse	7
§4 Matrikulære forhold	8
§5 Vej og stiforhold	8
§6 Bebyggelsens omfang og placering	9
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§8 Ubebyggede arealer	10
§9 Belysning og ledningsanlæg	10
§10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	10
§11 Eventuelle myndighedstilladelser	10
§12 Varige retsvirkninger	11
§13 Vedtagelsespåtegning	12
Kortbilag 1: Matrikulære forhold og områdeafgrænsning	
Kortbilag 2: Oversigt ekst. bygninger	
Kortbilag 3: Byggefelt	
Kortbilag 4: Bebyggelsesplan	

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.

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 mindre boligområde i Ejby.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet er beliggende ved Nørregade i Ejby.

Området er i dag bebygget.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 2.614 m².

Beskrivelse af lokalplanen

Området udlægges til boligbebyggelse.

Eksisterende villa Nørregade 23A bevares, og må indrettes til 2 boliger.
Øvrige bebyggelse må nedrives, hvorefter der må opføres 8 boliger, som ved valg af materialer tilpasses den nærliggende bebyggelse.

Det er intentionen at skabe et harmonisk boligområde med murede facader.

Området skal vejbetjenes med vejadgang fra Nørregade fra den eksisterende P-plads på matr. nr. 36bc.

Forholdet til anden planlægning for området

Kommuneplanen

Området er medtaget i *Kommuneplan 1997*, hvor området er benævnt C.1.2.

ANVENDELSE

Området udlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre – ikke generende – fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne),
Boligformål og offentlige formål (institutionsbyggeri, parkeringsareal m.v.)

Butikker og fremstillingsvirksomhed må kun etableres i bebyggelsens stueplan.

BEBYGGELSESREGULERING

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 75,

Bygningshøjden må ikke overstige 10 m over terræn.

Bebyggelsen langs Nørregade må ikke opføres med mere end 2½ etage.

Bebyggelsen langs Nørregade kan opføres som sluttet bebyggelse.

Taghældningen for bygninger langs Nørregade skal være mellem 25° og 55°

Bebyggelsen bag "facadebygningerne" må ikke opføres med en større bygningshøjde end 6,0 m.

ANDET

Skiltning, lysinstallationer o.lign må ikke være til ulempe eller virke skræmmende i forhold til omgivelserne.

Langs Nørregade udlægges der areal til højstammede træer.

STØJ

Lokalplaner for området skal indholde en støjredegørelse.

PLANER

Området er delvis omfattet af lokalplan E 81

Lokalplan E 105 og E 49 er ligeledes gældende for området, ved vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves hermed lokalplan E 105 og E 49, for matr. nr. 36a Ejby by, Ejby.

Regionplan

I Regionplan 2001-13, er Ejby by udpeget som regional bymønsterby.

Spildevandsplan

Området er medtaget i kommunens spildevandsplan.

Området er kloakeret, af spildevandsplanen fremgår det, at det skal fælleskloakeres.

Varmeplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens delvarmeplan, hvorefter området forudsættes forsynet med fjernvarme.

Vandforsyning

Området skal forsynes fra Ejby vandværk.

Lokalplanens forhold til gældende lovgivning

Byggeloven

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

Affaldsdepotloven

Der er ikke kendskab til mulige affaldsdepoter inden for området.

Hvis der under bygge- og jordarbejdet 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

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet.

Fundet skal straks anmeldes til rigsantikvaren jf. museumsloven §26.

Det kan ikke udelukkes, at området rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens §27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan det af Kulturarvstyrelsen kræver standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå sådan en uheldig situation kan der med fordel foretages en forundersøgelse på arealet forud for anlægsarbejdets opstart med henblik på at vurdere udstrækning og bevaringsgrad af evt. jordfaste fortidsminder.

Støj

Støj fra jernbane- og vejtrafik

Lokalplanområdet er belastet af 2 væsentlige støj kilder:

1. Jernbanen Odense / Middelfart.

Lokalplanområdet er beliggende ca 100 m fra regionalplanens støjzone, som er 63 dB og derover.

2. Amtsvejen Nørregade

En del af lokalplanområdet er beliggende indenfor regionalplanens støjzone, som er 55 dB og derover.

Det skal sikres, at støjen på boligernes primære opholdsarealer ikke overstiger 55 dB (A) og at støjniveauet ved mindst en af boligens facader ikke overstiger 55 dB (A).

Endvidere skal det sikres, at det indvendige støjniveau ikke overstiger 30 dB i sove- og opholdsrum.

Støj fra virksomheder

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af virksomheder, der normalt hører hjemme i et boligområde. Virksomheder inden for området skal overholde støjkravene for boligområder med åben-lav bebyggelse.

	Mandag-fredag kl. 07.00-18.00 og lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag-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	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

Private servitutter

001	24.12.1827	Dok om vej mv
002	25.07.1904	Dok om grøft mv
003	28.09.1932	Dok om byggelinier mv
004	14.04.1959	Dok om forbud mod at 36a anvendes til æggepakkeri
005	01.06.1962	Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
006	09.10.1973	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
007	15.11.1973	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Prioritet forud for pantegæld
008	14.04.1987	Dok om fjernvarme / anlæg mv
009	10.09.1987	Lokalplan nr. E 49
010	25.08.1999	Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
011	18.09.2001	Lokalplan E 105.

Anden lovgivning

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

Lokalplan E 120 for et område ved Nørregade, Ejby

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000)
fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 stk. 1 nævnte område.

§1 Lokalplanens formål

- 1.1 Formålet med lokalplanen er
- at** ophæve lokalplan E 105 og E 49 på lokalplanens område
 - at** udlægge området til boligområde,
 - at** det tillades at eksisterende bygninger, excl. villa mod vej, må nedrives.
 - at** fastsætte bestemmelser for områdets bebyggelse, beplantning og vej- og stiforløb, således at der sikres en hensigtsmæssig og harmonisk udnyttelse af området,
 - at** eksisterende erhvervsdel i villa kan ændres til bolig.

§2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter hele matr. nr. 36a Ejby by, Ejby.
- Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området udlægges til boligbebyggelse.
- Kommunalbestyrelsen kan endvidere tillade at beboerne fra deres bolig, driver en sådan virksomhed som almindeligvis kan udøves i boligområder - f.eks. frisør-, læge-, tegnestue-, revisionsvirksomhed m.m..
- En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering, trafik eller på anden måde er til gene.

Endvidere gælder følgende bestemmelser:

- Virksomheden skal drives af den, der bebor ejendommen.
- Ejendommens karakter af beboelsesejendom må ikke forandres og områdets karakter som boligområde må ikke brydes.

Aktiviteter indenfor området må ikke medføre støj som overskrider de vejledende grænseværdier for boligområder (45/40/35 dB(A)).

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

§4

Matrikulære forhold

- 4.1 Ved eventuel udstykning skal bestemmelserne i §6 stk. 2 iagttages.

§5

Vej- og stiforhold

- 5.1 Området skal vejbetjenes fra Nørregade, som vist på kortbilag 4.
- 5.2 Der udlægges areal til interne veje og stier.
Veje udlægges i en bredde på mindst 3 meter. Stier udlægges i en bredde på mindst 1,3 meter.
- 5.3 Der må ikke etableres ny overkørsel til Nørregade. Vejtilslutning til Nørregade sker via den eksisterende overkørsel, der er etableret ved P-plads på matr. nr. 36bc Ejby By, Ejby.
- 5.4 Der skal anlægges parkeringsarealer svarende til 1,5 biler pr. bolig, heraf 2 stk. på offentlig P-plads på matr. 36bc.
- 5.5 Langs Nørregade må der ikke opstilles eller plantes hegn af nogen art.

§6

Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 75 for området.

- 6.2 Ved eventuel udstykning må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 75, dog kan der gives dispensation i henhold til §10a i Byggeloven.
- 6.3 Beboelsesbygninger skal placeres indenfor de på kortbilag 3 viste byggefeltter.
- 6.4 Bebyggelsen mod Nørregade må ikke opføres i mere end 2½ etage og bygningshøjden må ikke overstige 10 meter over terræn.
Bebyggelse bag facadebebyggelse må ikke opføres med større bygningshøjde end 6 meter.
- 6.5 På bygninger skal tagenes vinkel med det vandrette plan være mellem 25° og 55°. Dog kan mindre bygningsdele samt garager/carporte og udhuse have en mindre taghældning.

§7

Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ydre bygningssider skal fremstå som mure af tegl eller være vandskurede og eventuelt malede murflader.
Såfremt erhvervsdelen i villaen ændres til bolig, kræves det at en del af facaden ændres, således at hele facaden fremstår arkitektonisk i harmoni.
Ændringsforslag skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger kan dog udføres i andre materialer, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

Der kan, efter nærmere godkendelse fra kommunalbestyrelsen, gives tilladelse til at udføre dele af facader med anden beklædning.
- 7.2 Til tagmaterialer på beboelsesbygninger skal anvendes naturskifer eller sort skifereternit.
- 7.3 Udhuse, garager, carporte og lignende skal udføres i harmonisk helhed med boligbebyggelsen.
- 7.4 Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.
Kommunalbestyrelsen skal give tilladelse i hvert enkelte tilfælde.

§8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og holdes fri for generende ukrudt. Opholdsarealerne skal desuden tilplantes med et miljøvenligt sigte d.v.s. flere træer og buske og mindre græs. Eksisterende bøgetræ ved Nørregade bevares.
- 8.2 Der udlægges et fælles fri- og parkeringsareal i princippet som vist på kortbilag 4
- 8.3 Arealet må ikke udstykkes til bebyggelse.

§9 Belysning og ledningsanlæg

- 9.1 Elledninger, telefonkabler og andre forsyningsledninger må kun fremføres som jordkabler.
- 9.2 Belysning af veje og stier udføres som parkbelysning.

§10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før et akkrediteret støjmålingsfirma eller anerkendt miljøcenter har godtgjort at gældende støjgrænser kan overholdes.

§11 Eventuelle myndighedstilladelser

- 11.1 Byggearbejder må ikke påbegyndes før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.

§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.

§13
Vedtagelsespåtegninger:

Lokalplanen blev godkendt som forslag af Ejby kommunalbestyrelse d.
30.10.03. Offentliggørelsen fandt sted i Torsdagsavisen den 05.11.03

p.k.v.

Claus Hansen
Borgmester

Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Lokalplanen blev endeligt vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den
01.04.04

p.k.v.

Claus Hansen
Borgmester

Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Den endelige vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 06.01.04 i
Torsdagavisen

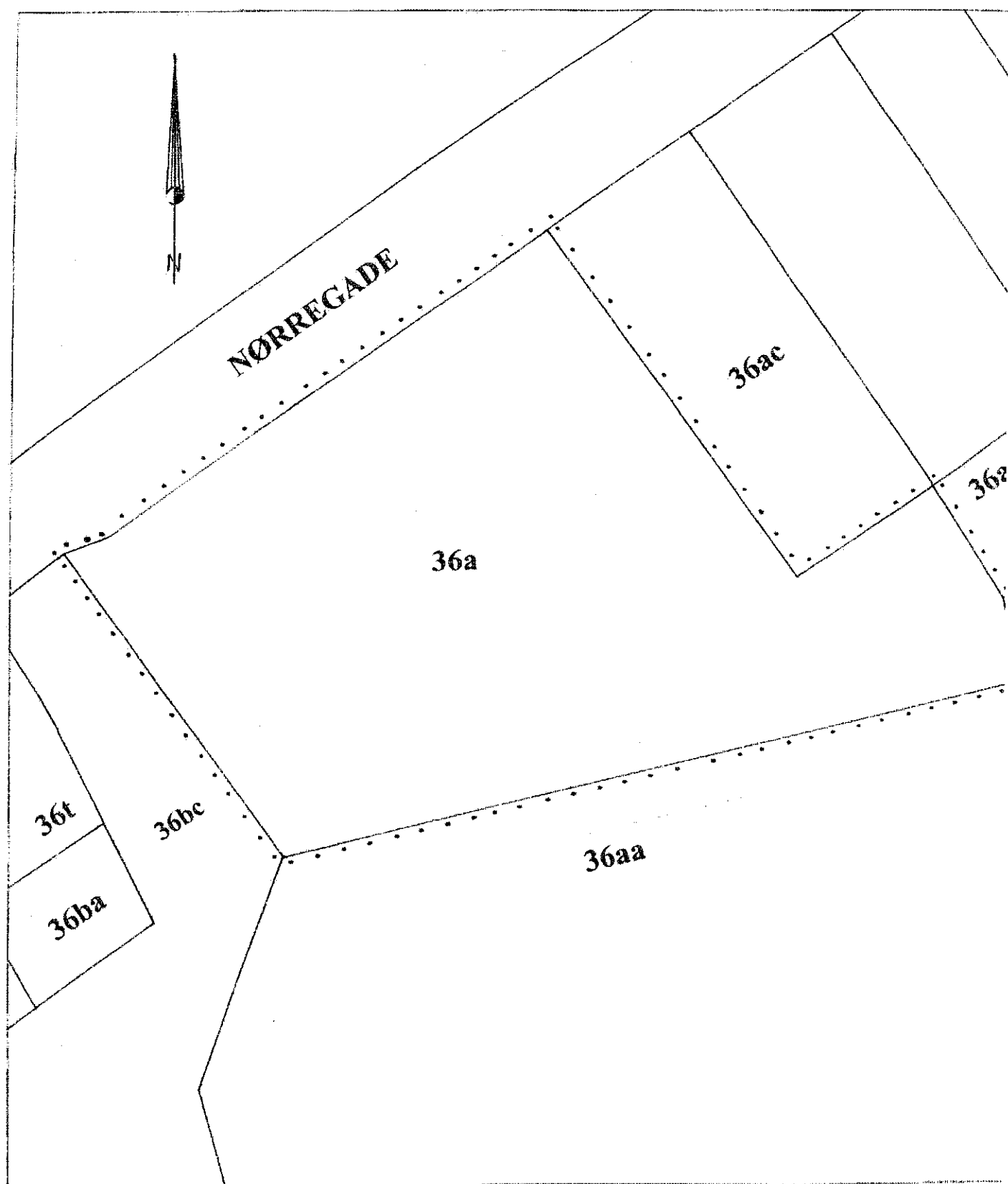
Om justeringer i den endeligt vedtagne plan.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen blev det besluttet at foretage nogle mindre væsentlige ændringer. Af hensyn til trafikssikkerheden må overkørsel til Nørregade kun ske via den eksisterende P-plads på matr.nr. 36bc Ejby By, Ejby. Af hensyn til byens arkitektoniske fremtræden må der ikke hegnes langs Nørregade. Interne vej- og stiforhold er justeret mht. bredde og det er indført, at der anlægges 1,5 p-plads pr. bolig, heraf 2 stk. på offentlig P-plads på matr. 36bc Ejby By, Ejby. På grund af nævnte justeringer er kortbilag 3 og 4 konsekvensrettet.

Om påtaleret og tinglysning:

Påtaleretten tilkommer alene Ejby kommunalbestyrelse.

Tinglysningsdato: 2004.



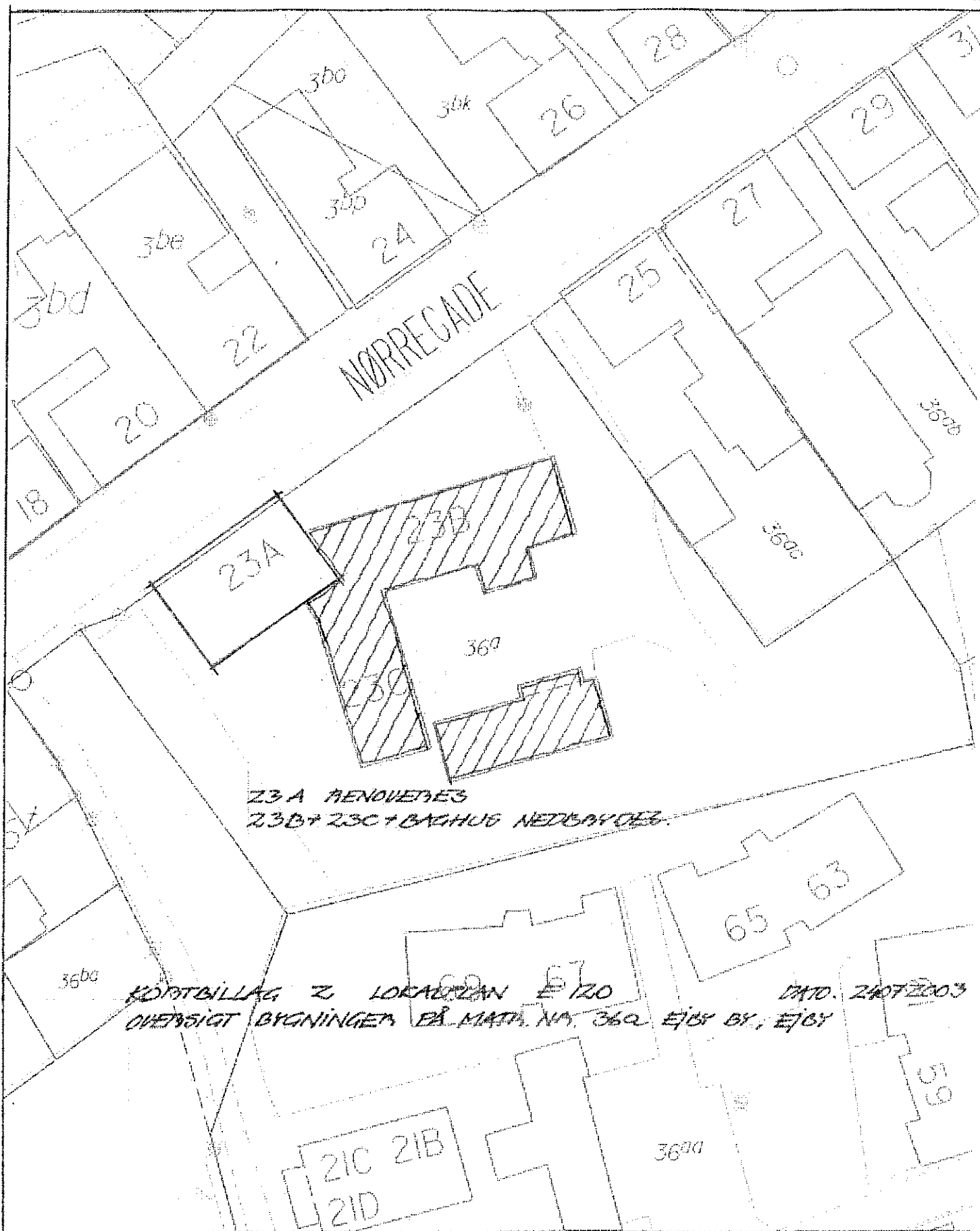
KORTBILAG I TIL LOKALPLAN E 120

FOR ET OMRÅDE VED NØRREGADE, EJBY

Matr. nr. 36a Ejby By, Ejby

Mål 1:500

· · · · · Lokalplangrænse



Oversigtskort matrikelkort og grundkort - 36a Ejby By, Ejby

Bynavn: Ejby
Kommune: Ejby
Amt: Fyn

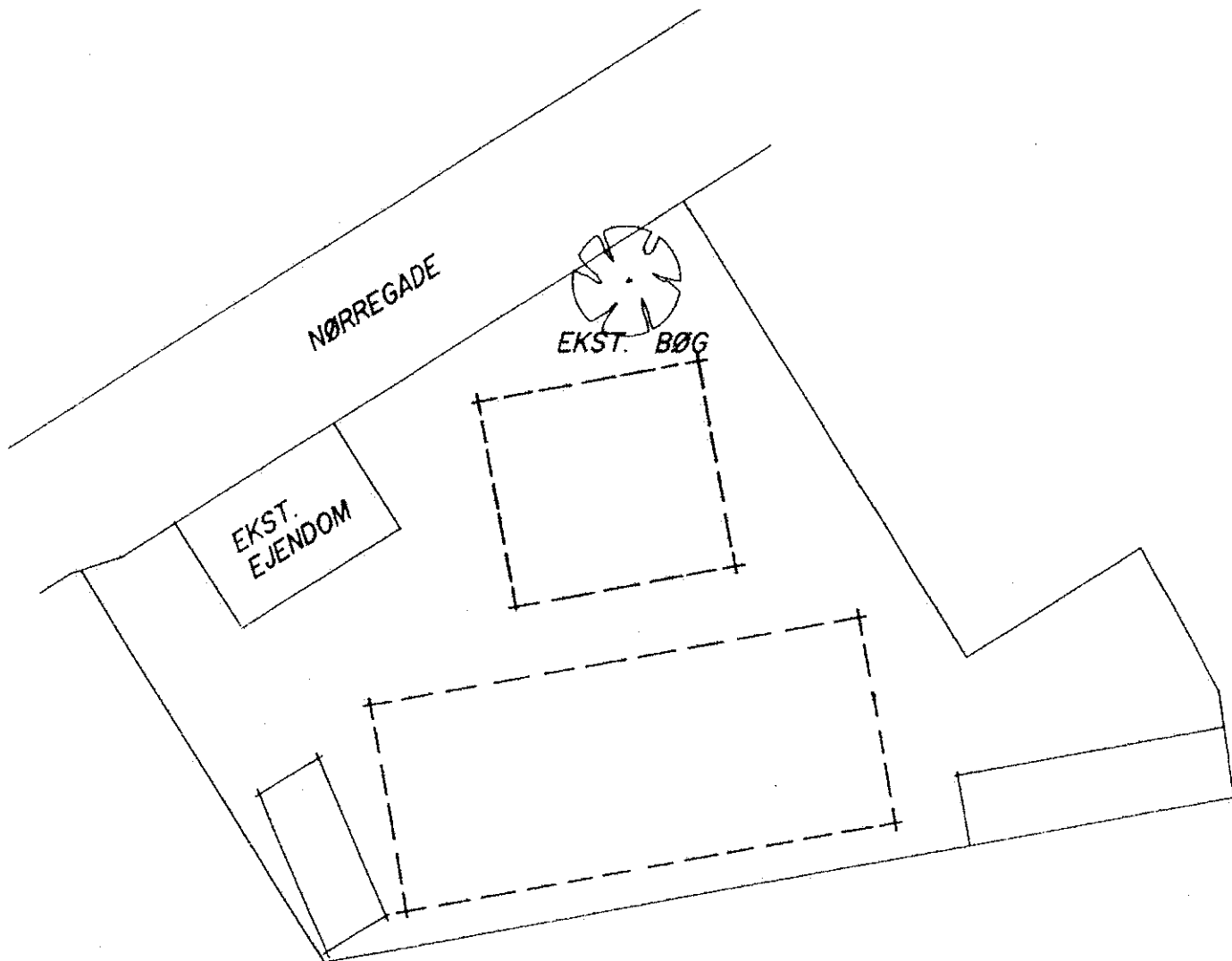
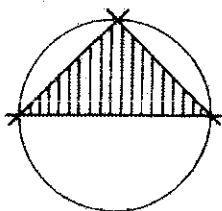
J.nr.: 20035133 jaa

Målforshold 1: 500

27. jun. 2003

LIFA A/S Hunderupvej 48 5000 Odense C

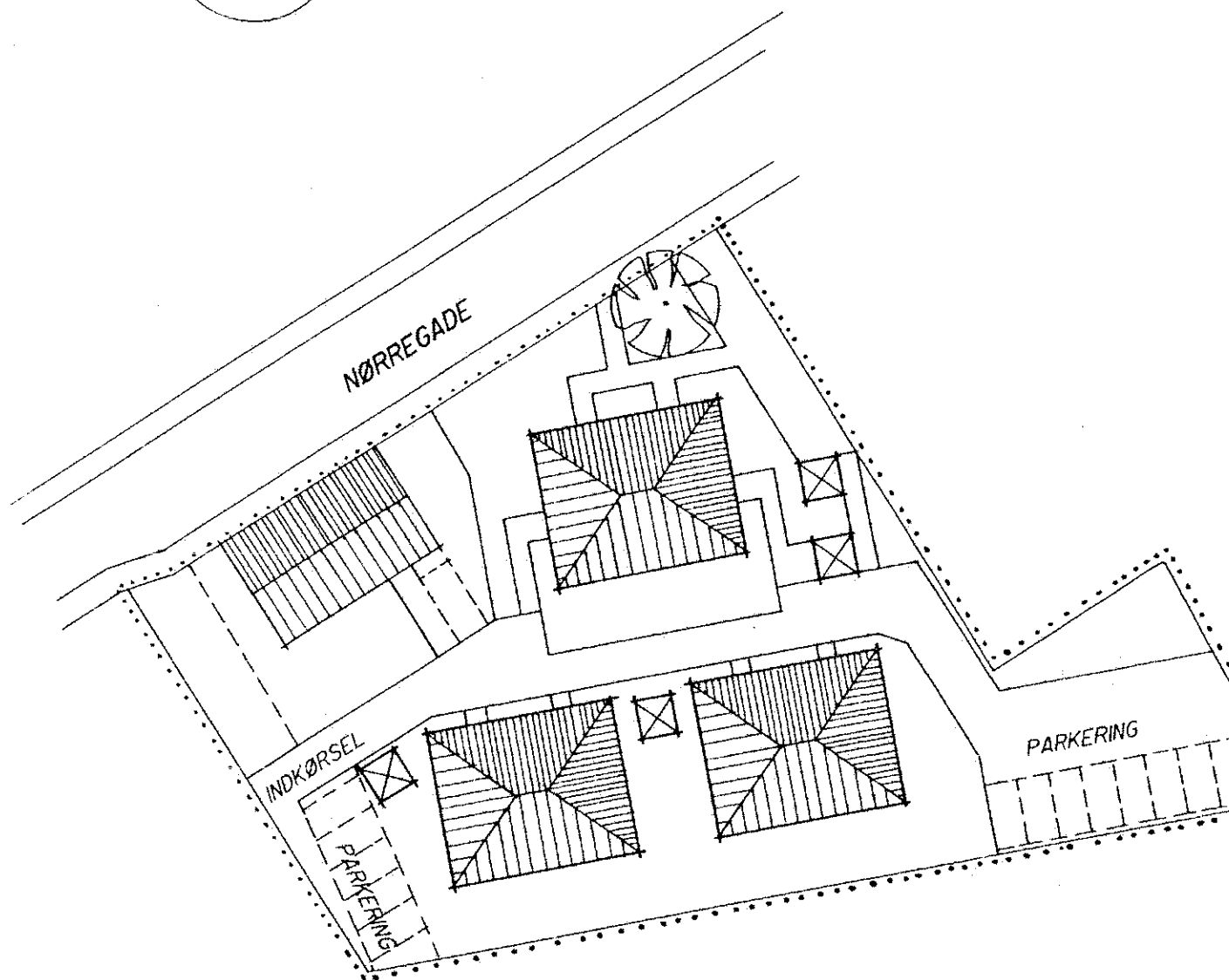
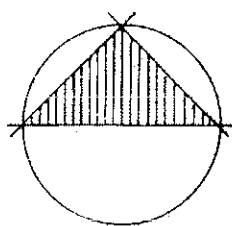
Tlf. 66130914 Fax 66130185 E-mail land@lifa.dk



KORTBILAG 3 - LOKALPLAN E 120
BYGGEFELTER



DATO: 2004.02.10
MAL 1:500



KORTBILAG 4 - LOKALPLAN E 120
BEBYGGELSESPLAN

..... LOKALPLANGRÆNSE

DATO: 2004.02.10
MÅL 1:500