



EJBY KOMMUNE

Rådhuset, Anlægsvej 4, 5592 Ejby

Tlf. 63 46 46 00 - Fax 64 46 29 70

E-mail : info@ejby.dk

Hjemmeside : www.ejby.dk



Lokalplan nr. E 122

– for byudvikling i Ejby By, Ejby kommune.

Indhold

Hvad er en lokalplan?.....	3
Redegørelse.	4
Miljøvurdering / rapport.....	5
Forholdet til anden planlægning.....	6
Lokalplanens forhold til gældende lovgivning.	6
Støj.	8
Private servitutter	8
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.	8
Lokalplanens retsvirkninger.....	9
Bestemmelser	10
Vedtagelsespåtegninger:	11

Bilag 1, Områdeafgrænsning

Bilag 2, Idéskitse og illustrationsplan for områdets udformning

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 at 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.

¹ Dette findes i planlovens §15 stk. 2

² Denne lokalplan er udarbejdet i overensstemmelse med et tillæg til Ejby Kommuneplan 1997, der fremsættes som forslag parallelt med denne lokalplans offentliggørelse som forslag.

Redegørelse.

Baggrund for planen.

Ejby By har en række kvaliteter, der er værd at værne om og udvikle. Det kræver planlægning, investeringer, visioner, arbejde med mere.

I 1997 blev der vedtaget 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.³

Den plan fra 1997 dannede grundlaget for udvikling af byen på en måde, der giver mulighed for benyttelse og beskyttelse af byen.

Forud for nærværende lokalplan, og med afsæt i bymidteplanen fra 1997, er der udarbejdet en rapport om Ejby By's historie, og byens bevaringsværdige bygninger.⁴

Endvidere har en detailhandelsanalyse for hhv. Ejby By og Fyns Amt givet anledning til en øget arbejdsindsats for at sikre byens status som en attraktiv by at handle i.⁵ Dette er fastholdt ved at udpege bygninger og bygningsetager, som skal anvendes til butik o.l. i lokalplan E 105. Lokalplan E 105 indeholder imidlertid nogle bestemmelser, der vanskeliggør aktuelle ambitioner og byudviklingsmuligheder. Derfor skal den delvis ophæves, hvilket sker med vedtagelsen af denne plan.

Denne plan er i overensstemmelse med de overordnede visioner for Ejby By. Visionerne, med rod i 1997 bymidterapporten, er søgt realiseret tidligere. Et puljeprojekt med Vejdirektoratet og Fyns Amt var ved at kunne realisere en trafiksanering og bymidtesanering, men puljeprojektet bortfaldt i forbindelse med en ny finanslov. Siden er projektet og planerne revitaliseret og nu medfinansieret af den Europæiske Union gennem projektet "Shared Space". Man kan læse mere om Shared Space, og dermed filosofien for bymidtesaneringen på www.shared-space.org. Det forventes, at Ejby by realiserer den længe tiltrængte, og planlagte, sanering, inden strukturreformen træder i kraft i 2007. Det kræver dog, at plangrundlaget er i orden.

For at skabe et grundlag, der muliggør en byudvikling, skal der opnås en række

³ "Bymidteplanlægning i Ejby - Oplæg til handlingsplan", Ejby Kommune 1997

⁴ 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.

frihedsgrader og fastsættes bestemmelser for arealet ved den tidligere Q8 tankstation i Ejby. Endvidere skal lokalplan E 105 ophæves på nævnte område. Derfor er denne lokalplan udarbejdet.

Formålet med Lokalplan E 122 er:

- at** ophæve lokalplan E 105 på lokalplanens område
- at** udlægge området til byudvikling i form af parkering og overgangsareal til park efter europæiske planlægningsprincipper,
- at** det tillades, at eksisterende bygninger 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** etablere ekspropriationsgrundlag
- at** påvirke miljøet på en positiv måde

Miljøvurdering / rapport.

Det vurderes, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering jf. lov nr. 316 af 5. maj 2004, der gennemfører Europaparlamentets og Rådets direktiv 2001/42/EF af 27. juni 2001 om vurdering af bestemte planers og programmers indvirkning på miljøet.

Planens formål fremgår af formålsparagraffen, hvoraf det fremgår, at der ikke vil blive etableret anlæg eller lignende, der påvirker miljøet negativt.

På arealet har der været en benzinstation og værksted med dertilhørende olie- og benzintanke. I forbindelse med realisering af planen vil der ske en oprensning af ejendommen og de nedgravede tanke vil blive bortskaffet (hvilket formentlig ikke vil ske, hvis planen ikke bliver realiseret).

Planområdet er ikke omfattet af de områder, som har betydning for miljøet i f.eks. EU direktiver. De miljøbeskyttelsesmål, der er fastsat på regionalt, nationalt og internationalt niveau, overholdes med planens realisering. Samtidig forventes det, at der sker en miljøforbedring af forholdene, fordi planen skal ses i sammenhæng med et overordnet byudviklingsprojekt, der udvikler europæisk planlægning, og miljøet, efter lovgivningens intentioner. Det understreges af, at den overordnede plan, som lokalplan E 122 er en del af, støttes af EU.

⁵ "Analyse af detailhandelen i Fyns Amt, Ejby Kommune 1999", Institut for Centerplanlægning

Forholdet til anden planlægning.

Regionplan 2001 - 2013

Ejby By er udpeget som regional bymønsterby. Lokalplanen er ikke i modstrid med regionplanen eller *forslag til regionplan 2005*.

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 rammeområde berøres:

C.1.2

Lokalplanen er ikke i modstrid med kommuneplanen eller forslag til kommuneplan 2004.

Lokalplaner

Følgende eksisterende lokalplaner berøres: E 105

Lokalplan E 105 ophæves på lokalplan E 122 område med denne plans vedtagelse.

Vedtagelse af en lokalplan medfører ikke ophævelse af eksisterende planer eller paragraffer i eksisterende planer, medmindre det eksplicit er angivet.

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.

At der vedtages en lokalplan som denne betyder ikke, at anden lovgivning ophæves. Lovgivningsbestemmelse såsom byggelovens bestemmelser om placering og udformning

⁶ Ejby Kommuneplan 1997, s. 32

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."

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

Der ikke er registreret nogen fortidsminder på matriklen, og det formodes, at området, på grund af de tidligere anlægsarbejder, ikke rummer jordfaste fortidsminder. En kommende bygherre skal dog fortsat være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg (jf. Museumslovens §27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsminder, og Odense Bys Museer adviseres jf. museumsloven §26. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan Kulturarvsstyrelsen kræve det 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 støjkloder:

1. Jernbanen Odense / Middelfart.

Lokalplanområdet er beliggende ca. 30 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.

Lokalplanområdet skal ikke anvendes som primært opholdsareal for mennesker og derfor skal der ikke foretages særlige støjdæmpende foranstaltninger.

Private servitutter

Der er tinglyst en række dokumenter på lokalplanområdet. Disse er bl.a.:

- 001 13.01.1908 Dok om færdselsret mv
- 002 16.11.1908 Dok om vandstandsregulering
- 003 10.06.1917 Dok om færdselsret mv
- 004 28.09.1932 Dok om byggelinier mv
- 005 28.09.1932 Dok om byggelinier mv
- 006 11.04.1936 Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- 007 18.03.1965 Dok om oversigt mv
- 008 14.10.1971 Dok om færdselsret mv
- 009 14.04.1987 Dok om fjernvarme/anlæg mv
- 010 30.11.1998 Lokalplan E 97
- 011 25.08.1999 Dok om varmforsyning/kollektiv mv
- 012 18.09.2001 Lokalplan E 105

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og

ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen af forslaget.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen vil lokalplanen blive tinglyst på de ejendomme, som planen omfatter.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Bestemmelser

For lokalplan E 122 til byudvikling i Ejby By.

§ 1. Formålet med lokalplanen er

at ophæve lokalplan E 105 på lokalplanens område

at udlægge området til byudvikling i form af parkering og overgangsareal til park efter europæiske planlægningsprincipper,

at det tillades, at eksisterende bygninger 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 etablere ekspropriationsgrundlag

at påvirke miljøet på en positiv måde

§ 2. Område

2.1 Området udgøres af del af matr. nr. 3 ds, Ejby By, Ejby samt del af matr. nr. 3 aø Ejby By Ejby. Se afgrænsning på kortbilag.

2.2 Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der udstykkes fra den nævnte ejendoms område.

2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

2.4 Områdets afgrænsning er vist på kortbilag 1.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1 Området kan anvendes til parkering og park. Principperne er, at forskellige befolknings- og trafikantgrupper kan have samfærdsel uden væsentlig funktionsopdeling i det fælles rum. Området udformes efter principperne i kortbilag 2.

§ 4. Parkerings-, Vej- og stiforhold

4.1 Vej og stiforløb anlægges med fast belægning, der tilgodeser kørestols- og rollatorbrugere.

4.2 Stier udlægges i en bredde af minimum 1.8 m.

4.3 Der skal anlægges og markeres en handicap p-plads for hver 15 p-pladser.

Handicap p-pladser skal have en minimumsbredde på 3.50 m og en minimumslængde på 7.50 m

4.4 Adgangen til lokalplanområdet må ikke have et niveauspring på over 2.5 cm af hensyn til handicappede.

4.5 Kantsten og lignende udlignes med en max. stigning på 1:10

4.6 Niveauforskelle i adgangsarealer skal udlignes i terræn eller ved rampe.

Ramper må have en maksimal stigning på 1:20. Ramper udføres med jævn skridhæmmende belægning.

4.7 Områdets endelige udformning, herunder overkørslers dimensionering, skal ske i samråd med trafik- og tilgængelighedsrevisorer.

§ 5 Varige retsvirkninger

5.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i planlovens §§ 19 eller 40

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.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, med mindre det er i strid med principperne i planen. Større afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

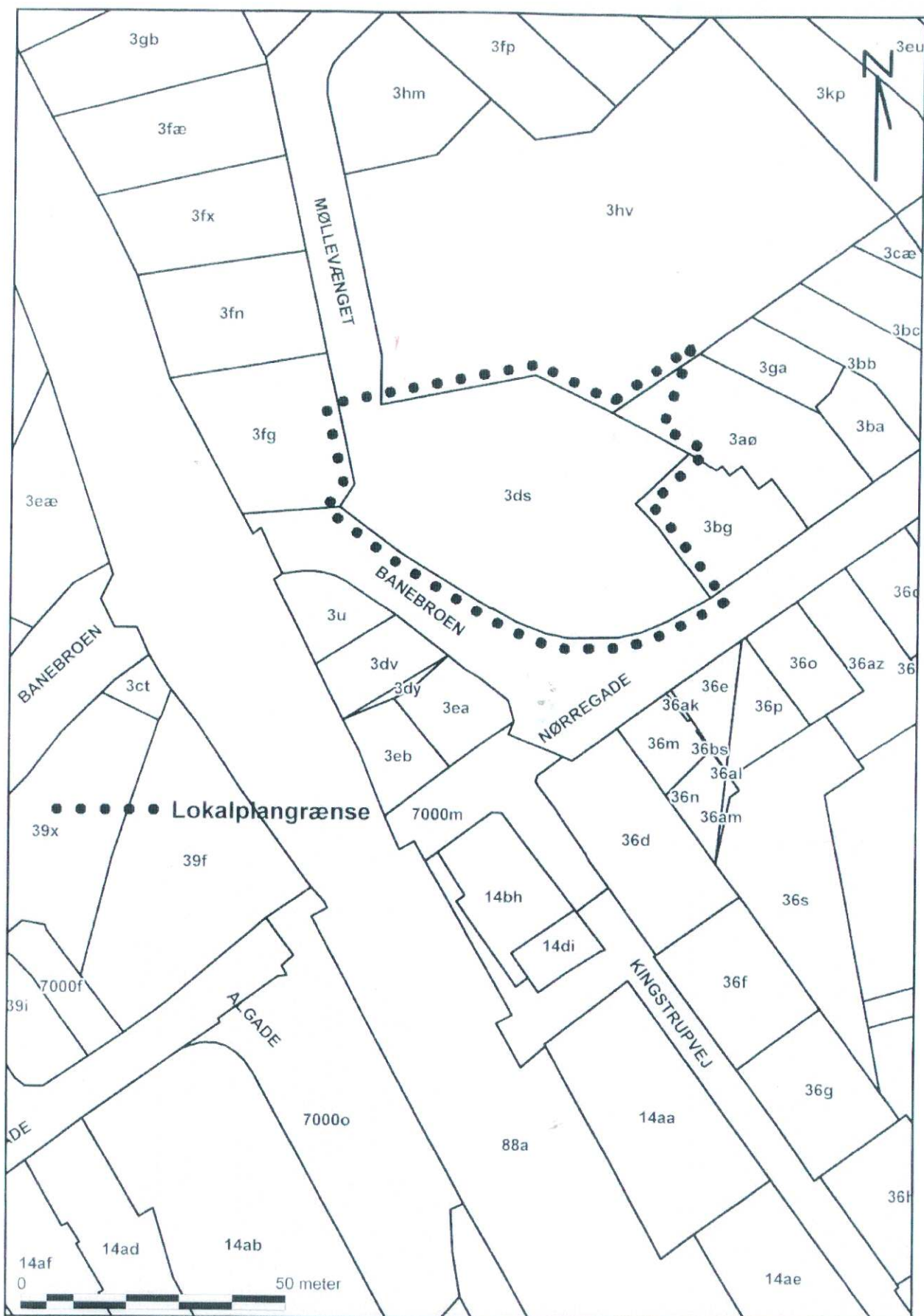
Vedtagelsespåtegninger:

Lokalplanen blev godkendt som forslag af Ejby kommunalbestyrelse den 26.05.05. Offentliggørelsen fandt sted i Torsdagsavisen den 08.06.05. Lokalplanen blev vedtaget endeligt af kommunalbestyrelsen den 29.09.05, hvilket blev offentlig bekendtgjort i Torsdagsavisen den 05.10.05.

p.k.v.

Claus Hansen
Borgmester

Carl Sylvest
Kommunaldirektør



EJBY KOMMUNE
TEKNISK AFDELING

Anlægsvej 4, 5592 Ejby
Tlf. 63464600 Fax. 63464699

Projektsted: Ejby By, Ejby
Lokalplan nr. E 122

Sag om: Byudvikling i Ejby

Tegning: Matrikelkort

Dato: 31.05.2005

Mål: 1:1000

Init.: LE

Rev.:

J.nr.:

Tegn.nr.: 1



Ejby Byhave
Idéskitse