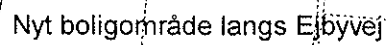




Hjemmeside : [www.ejby.dk](http://www.ejby.dk)



**- For et boligområde i Ejby, Ejby Kommune**

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HVAD ER EN LOKALPLAN?</b> .....                                     | <b>3</b>  |
| <b>REDEGØRELSE</b> .....                                               | <b>5</b>  |
| BAGGRUND.....                                                          | 5         |
| BESKRIVELSE AF OMRÅDET .....                                           | 5         |
| BESKRIVELSE AF LOKALPLANEN.....                                        | 7         |
| <b>FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING FOR OMRÅDET</b> ..... | <b>8</b>  |
| REGIONPLANEN .....                                                     | 8         |
| KOMMUNEPLANEN .....                                                    | 9         |
| SPILDEVANDSPPLAN.....                                                  | 11        |
| VARMEPLAN.....                                                         | 11        |
| VANDFORSYNING .....                                                    | 11        |
| BYGGELOVEN .....                                                       | 11        |
| AFFALDSDEPOTLOVEN.....                                                 | 11        |
| MUSEUMSLOVEN .....                                                     | 12        |
| STØJ .....                                                             | 12        |
| LANDBRUGSLOVEN.....                                                    | 13        |
| ANDEN LOVGIVNING.....                                                  | 13        |
| LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER .....                         | 14        |
| LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....                                      | 14        |
| <b>MILJØVURDERING / RAPPORT</b> .....                                  | <b>14</b> |
| <b>BESTEMMELSER FOR LOKALPLAN E 124</b> .....                          | <b>16</b> |
| § 1 LOKALPLANENS FORMÅL .....                                          | 16        |
| § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS.....                                          | 16        |
| § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE .....                                          | 16        |
| § 4 MATRIKULÆRE FORHOLD .....                                          | 17        |
| § 5 VEJ- OG STIFORHOLD .....                                           | 17        |
| § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....                             | 18        |
| § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....                                 | 19        |
| § 8 UBEBYGGEDE AREALER .....                                           | 19        |
| § 9 BELYSNING OG LEDNINGSANLÆG .....                                   | 20        |
| § 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE .....              | 20        |
| § 11 GRUNDEJERFORENING .....                                           | 20        |
| § 12 EVENTUELLE MYNDIGHEDSTILLADELSER .....                            | 21        |
| <b>VEDTAGELSESPÅTEGNINGER</b> .....                                    | <b>22</b> |
| JUSTERINGER I DEN ENDELIGT VEDTAGNE PLAN. ....                         | 23        |

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag 2: Illustrationsplan

## 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.<sup>1</sup> 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. Skal der være få og store parcelhusgrunde, skal der være mange og små rækkehuse, skal der være en blanding af boligtyper og størrelser? Det er bare nogle af de spørgsmål, der kan besvares i en lokalplan. De mere overordnede politiske ønsker fremgår af kommuneplanen, og lokalplanen skal være i overensstemmelse med den.<sup>2</sup>

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 investerings-sikkerhed.

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.

---

<sup>1</sup> Dette findes i planlovens §15 stk. 2

<sup>2</sup> Denne lokalplan er udarbejdet i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2004, der har været i offentlig høring og afventer den endelige behandling.

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.

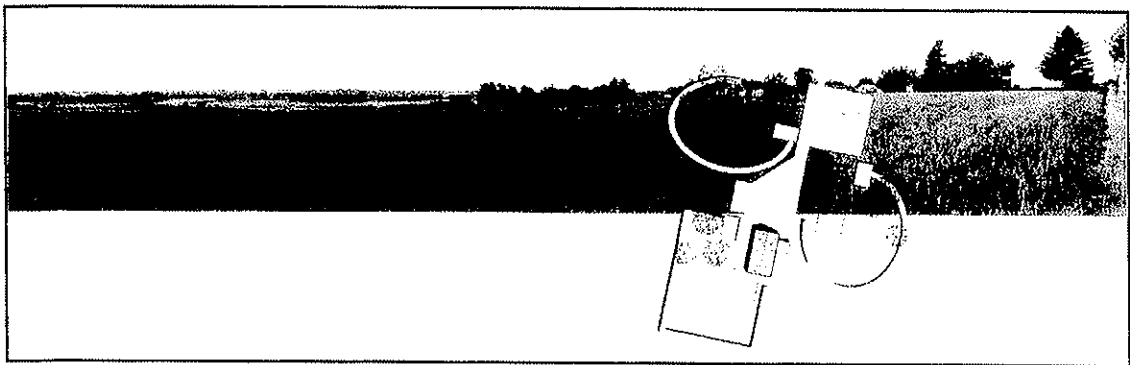
Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse tinglyses lokalplanen på de arealer, den omfatter, og har status som en lokal lov.

## Redegørelse

Lokalplanen omfatter et nyt boligområde i Ejby bys nordlige del, den gamle kirkeby.

## Baggrund

Da der er ved at være udsolgt i de eksisterende og attraktive parcelhuskvarterer i Ejby, er der behov for byggemodning af et nyt boligområde til åben-lav boligbebyggelse. Området, der omfattes af denne lokalplan, er et attraktivt område for boligudvikling og derfor er denne plan udarbejdet.



Figur 1 Fotomontage fra området med illustration

## Beskrivelse af området

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Ejby by. Mere præcist er området i den del af Ejby by, der betegnes som Ejby Kirkeby. Lokalplanområdet er 1 km syd for Motorvejen og der er ca. 1,2 km til Ejby Station, hvorfra der kører regionaltoget. Der er endvidere gode busforbindelser til og fra Ejby og dermed gode transportmuligheder.

Ejby By indeholder en række servicefaciliteter, og er sikret et vist serviceudbud som et kommunecenter. Der bor ca. 2000 mennesker i Ejby By, der også er med til at sikre et lokalt butiksliv.

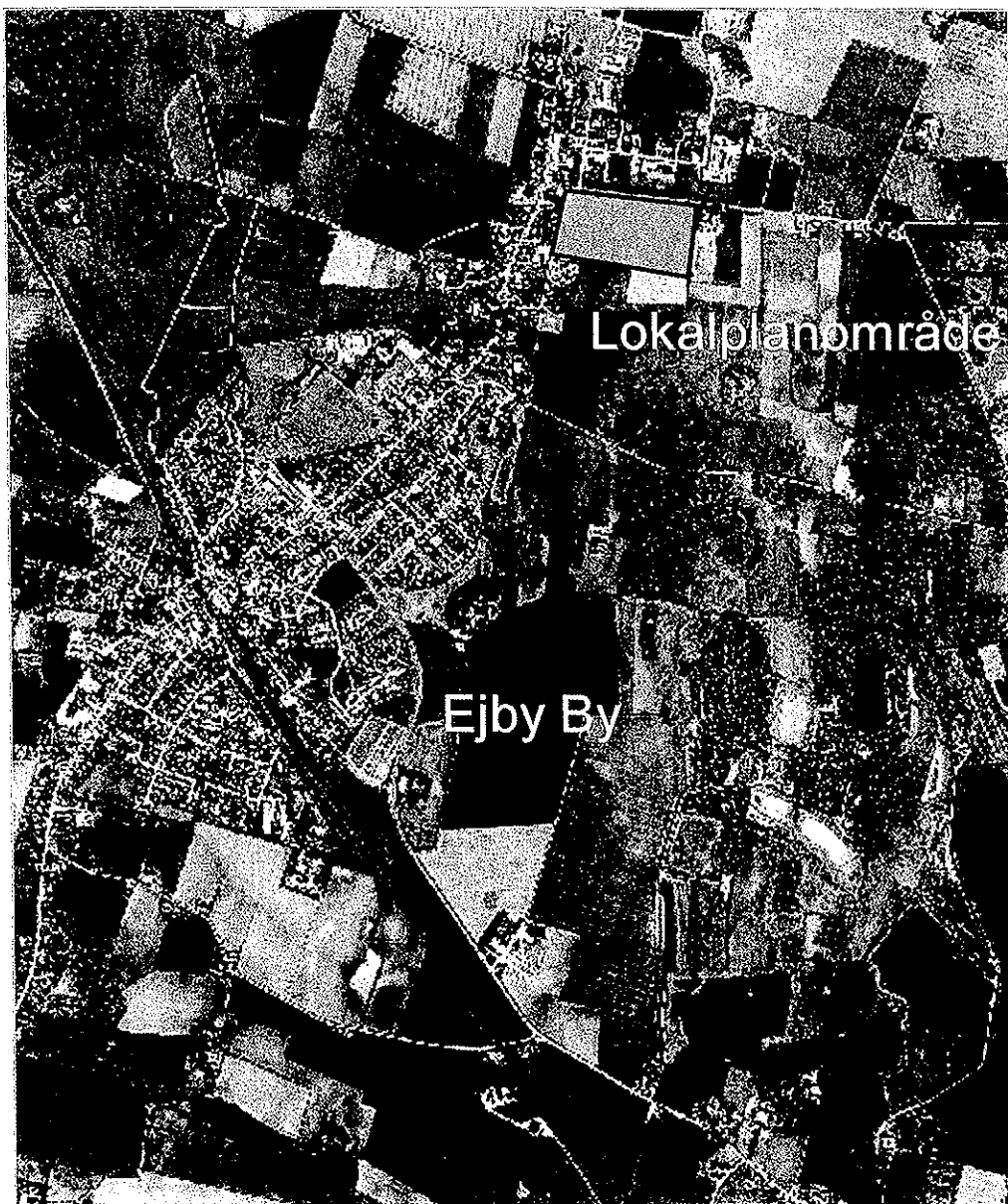
Området er i dag et ubebygget areal på ca. 6,8 ha., der er beliggende i landzone. Området har tidligere været anvendt til landbrug, og udgøres af et spændende terræn, der stiger fra 20 meter i det nordøstlige hjørne til 32½ meter i det sydvestlige hjørne. Terrænets hældning og beskaffenhed medfører at en meget stor del af de nye boliger vil få en flot udsigt over Fyns tredje største mose, Ejby og Kingstrup Mose.

Der er adgang til Ejby Mose ad en 4,5 km gult afmærket rute. Ruten og områdets flora og fauna er beskrevet i en folder, der kan hentes på Ejby Rådhus eller ses på [www.spor.dk](http://www.spor.dk)



Figur 2 Folder om naturområde fås på rådhuset eller internettet

Nedenstående kortudsnit illustrerer områdets placering – tæt på Ejby Centrum og grønne arealer.



Figur 3 Lokalplanområdet er tæt på Ejby og Kingstrup Mose og centerfaciliteter

### Beskrivelse af lokalplanen

Området udlægges til åben-lav boligbebyggelse.

Der kan opføres 30 åben-lav boliger inden for området (parcelhuse).

Det er intentionen at skabe et harmonisk boligområde, der samtidig afspejler moderne byggeri i form og funktion. Endvidere er det planens formål at skabe et ekspropriationsgrundlag for byudvikling på lokalplanområdet.

Boligerne skal placeres på arealet så hovedparten af alle ejendomme får udsigt til Ejby og Kingstrup Mose.

Området skal vejbetjenes med én vejadgang fra Ejbyvej. Der må ikke etableres vejtilslutning til Nørregade.

Interne veje skal anlægges, så hastigheden naturligt nedsættes, af trafik-sikkerhedsmæssige årsager, da vejarealet skal benyttes af såvel gående som kørende trafik.

Arealet overføres til byzone med planens endelige vedtagelse.

## **Forholdet til anden planlægning og lovgivning for området**

### **Regionplanen**

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Regionplan 2001-13, fordi lokalplanområdet ikke er udlagt til boligbyggeri. Derimod er lokalplanen, og arealudlægget, i overensstemmelse med forslag til regionplan 2005-, der har været i offentlig høring. Regionplan 2005 er ikke vedtaget endeligt endnu. For at denne lokalplan kan vedtages endeligt, er det derfor en betingelse og forudsætning, at forslag til regionplan 2005- vedtages endeligt med et arealudlæg til boligområde, der er identisk med nærværende lokalplanområde.

Lokalplanen indeholder, udover ovennævnte forhold, ikke momenter, der er problematiske i forhold til regionplan 2001-13 eller forslag til regionplan 2005-.

***Regionplan 2005- blev endelig vedtaget den 12. december 2005. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med Regionplan 2005-.***

### **Kommuneplanen**

Området er i Ejby By. Ejby By er kommunecenter, hvilket betyder, at der kan forventes et vist udbud af servicefaciliteter.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 1997. Derimod er lokalplanen i overensstemmelse med forslag til kommuneplan 2004, der har været i offentlig høring. Kommuneplan 2004 er ikke vedtaget endeligt endnu. For at denne lokalplan kan vedtages endeligt forudsættes det derfor, at forslag til kommuneplan 2004 vedtages endeligt, med de rammebestemmelser og de områdeafgrænsninger, som er indeholdt i kommuneplanforslaget for nærværende lokalplanområde.

I kommuneplanforslag 2004 er lokalplanområdet benævnt rammeområde B.1.16 , hvor der er følgende rammebestemmelser.

| <b>Rammeområde</b>           | <b>B.1.16 (Et boligområde langs Ejbyvej)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anvendelse</b>            | Området må anvendes til boligformål af typen åben-lav.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Bebyggelsesregulering</b> | <p>Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 20.</p> <p>Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter over terræn.</p> <p>Bebyggelsen må maksimalt opføres med 1½ etage.</p>                                                                                                                                              |
| <b>Beplantning</b>           | Langs Ejbyvej skal der plantes et beplantningsbælte, dels som en afstandsbræmme og dels som et grønt islæt til boligområdet.                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Zonestatus</b>            | Området skal overføres til byzone.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Planer</b>                | En lokalplan for området, eller dele af området, skal udarbejdes inden byggeri kan igangsættes. Lokalplaner skal indeholde støjredegørelse og underlægges trafiksikkerheds og tilgængelighedsrevision inden de kan vedtages. Lokalplaner skal sikre variation i byggeriet, ved at foreskrive forskellige boligtyper og bygningstraditioner. |

Lokalplanen indeholder, udover førnævnte, ikke momenter i forhold til, kommuneplan 1997 eller forslag til kommuneplan 2004-, der er problematiske.

***Kommuneplan 2004 blev endelig vedtaget den 24. oktober 2005. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med Kommuneplan 2004.***

### **Spildevandsplan**

Området er ikke medtaget i kommunens spildevandsplan, hvilket det bliver ved kommende revision af spildevandsplanen. Området er ikke kloakeret, men skal fælleskloakeres.

### **Varmeplan**

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens delvarmeplan. Ejendomme på lokalplanområdet skal tilsluttes naturgasnettet. Området kan forsynes med solenergi og jordvarmeanlæg.

### **Vandforsyning**

Området skal forsynes fra Ejby vandværk.

### **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**

Med brev dateret den 8. september 2005 har Odense Bys Museer oplyst, at der ikke hidtil er registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet eller i lokalplanområdets umiddelbare nærhed. Det kan imidlertid ikke udelukkes, at området navnlig pga. nærhed til Ejby Mose rummer jordfaste fortidsminder, der er omfattet af Museumslovens §27 (Lov nr. 473 af 7. juni 2001).

I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan anlægsarbejdet kræves standset af Kulturarvestyrelsen, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan situation, hvor anlægsarbejde må standses, kan der med fordel foretages en forundersøgelse på arealet med henblik på at vurdere udstrækning og bevaringsgrad af evt. jordfaste fortidsminder.

Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning, anbefales det bygherren at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen. For at sikre en koordinering af anlægsarbejdet og de arkæologiske undersøgelser, bedes bygherren kontakte Odense Bys Museer i så god tid som muligt forud for iværksættelse af gravearbejde på arealet.

### **Støj**

Ifølge Fyns Amts forslag til regionplan 2005- er området ikke i støjkonsekvenszone fra hverken vejtrafik, skydebane eller andre støjklender.

Der vurderes, at afstanden samt områdets terræn sikrer, at lokalplanområdet ikke belastes med støj på over 55 dB(A) fra vejtrafikken også selvom trafikintensitet og mængde på motorvej og amtsvej måtte blive forøget.

Støj fra virksomheder

Virksomhedsstøj.

Lokalplanområdet grænser op til erhvervsområde E.1.7 samt E.1.8. Områderne er udlagt til lokale og regionale erhvervsformål. Der må endvidere etableres service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.

De vejledende støjgrænser for virksomheders støjbelastning af det kommende boligområde kan overholdes, *hvis* der etableres støjdæmpende foranstaltninger. Den vurdering er baseret på en støjrapport, der udarbejdes af Miljøcenter Fyn-Trakantområdet. Det er klart at der er flere virksomheder, der uden støjdæmpende foranstaltninger kan give anledning til en støjbelastning, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier.

Desuden vurderes det, at ingen af de omkringliggende virksomheder pålægges skærpede krav til den maksimale støjbelastning efter vedtagelsen af denne lokalplan, sammenlignet med de krav, der allerede kan stilles til virksomhederne på baggrund af den eksisterende planlægning. I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen har kommunalbestyrelsen bemærket, at der anlægges en 4 meter høj støjvold på den sydlige side af Ejbyvej.

### **Landbrugsloven**

Lokalplanområdet er en del af en ejendom, som er pålagt landbrugspligt. Landbrugspligten ophæves på lokalplanområdet med lokalplanens endelige vedtagelse.

### **Anden lovgivning**

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

### **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, 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 kommunalbestyrelsen 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 (planens principper).

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

### **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.

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af et nyt boligområde, og i den forbindelse vil der ikke blive etableret anlæg eller lignende, der påvirker miljøet negativt. Det fremgår også, at arealet har været anvendt til jordbrugsmæssige formål. Det skønnes, at den ændrede arealanvendelse ikke har, eller vil få, væsentlig indvirkning på miljøet.

Placeringen af et nyt boligområde på lokalplanområdet vurderes at være en samfundsøkonomisk, og miljømæssig, fordel, hvis boligbehovet skal imødekommes i Ejby by. Området giver god adgang til infrastruktur, forsyningsmuligheder (varme og kloak) og servicefaciliteter, hvilket en alternativ placering eventuelt ikke kunne imødekomme med dertilhørende behov for mere transportarbejde, energispild og forurening til følge.

Inden et byggeri igangsættes har Odense Museum haft mulighed for at vurdere, om der bevaringsværdige kulturgjenstande på arealet og eventuelt sikre dem.

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.

## **Bestemmelser for Lokalplan E 124**

I henhold til planloven (bekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område.

### **§ 1 Lokalplanens formål**

Formålet med lokalplanen er:

**At** udlægge området til boligområde af typen åben-lav (parcelhuse).

**At** Fastsætte bestemmelser for områdets bebyggelse, beplantning og vej- og stiudformning, så der sikres en hensigtsmæssig og harmonisk udnyttelse af området.

**At** etablere ekspropriationsgrundlag for byudvikling på området.

### **§ 2 Område og zonestatus**

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 01, og omfatter matrikel nr. 14fe, 21f og 21c Ejby By, Ejby.

2.2 Landbrugspligten ophæves på lokalplanområdet.

2.3 Lokalplanområdet overføres til byzone.

2.4 Adgangsstien, der omtales i §5.12, forbliver i landzone.

### **§ 3 Områdets anvendelse**

3.1 Området udlægges til åben-lav bebyggelse (parcelhuse).

3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

at virksomheden, efter Kommunalbestyrelsens skøn, drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres

(herunder ved skiltning eller lign.), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for værksteds-, fabriktions-, vognmandsvirksomhed eller detailhandel.

3.4 Udøvelse af enhver virksomhed, der ved røg, støj, ildelugt eller ubehageligt skue kan forulempe de omkringboende, er ikke tilladt.

3.5 Aktiviteter inden for området må ikke medføre støj, som overskrider de vejledende grænseværdier for boligområder med åben-lav bebyggelse dvs. (45/40/35 dB(A))

3.6 Mindst 10 % af arealerne inden for området skal anvendes til større, samlede friarealer fælles for området.

#### **§ 4 Matrikulære forhold**

4.1 Der kan udstykkes til de enkelte boliger, dog min. 700 m<sup>2</sup> (eksklusiv andele i fællesarealer).

#### **§ 5 Vej- og stiforhold**

5.1 Området skal vejbetjenes fra Ejbyvej, hvortil der kan etableres maksimalt 1 vejtilslutning.

5.1 Der er udlagt veje i lokalplanområdet med en beliggenhed, som vist på kortbilag nr. 2.

5.2 Veje udlægges i en bredde på 6 meter og stierne omkring bebyggelsen udlægges i en bredde på minimum 2,5 meter. Veje og stier kan udføres i samme niveau.

5.3 De interne veje har status som stilleveje, hvilket er ensbetydende med at vejene kan indrettes til maksimalt 30 km/t.

5.4 Der skal udlægges parkeringsplads for mindst 1½ bil for hver beboelse. Er der garageareal til en eller flere biler, nedsættes kravet til en ½ parkeringsplads for hver beboelse.

5.5 Vejarealet optages som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

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

5.7 Niveauforskelle i adgangsarealer skal udlignes i terræn eller ved rampe. Ramper må have en maksimal stigning på 1:20. Ramper til fællesfaciliteter udføres med jævn skridhæmmende belægning.

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

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

5.10 Adgangen til p-areal, eller andre overgange, må ikke have et niveauspring på over 2.5 cm af hensyn til handicappede.

5.11 Vejtilslutning må kun ske til Ejbyvej, hvor der etableres oversigtsforhold efter vejdirektoratets vejregler.

5.12 Der udlægges areal til adgangssti i lokalplanområdet sydvestlige hjørne fra Nørregade 107 (matr.nr. 14a Ejby by, Ejby) til matr. nr. 7b Ejby by, Ejby, hvor der er en hestefold. Stien langs skellet, matr. nr. 21 c skal således muliggøre adgangsforhold til en hestefold på matr. nr. 7b Ejby by, Ejby fra nævnte ejendom. Stiens areal udlægges med en bredde af 7 meter.

## **§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**

6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 20%.

6.2 Bygninger må max. opføres i 1 etage.

6.3 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der i forhold til naboskel er større end 1,4 m x afstand til skellet.

6.4 Afstanden mellem bebyggelse og naboskel skal være mindst 2,5 m.

6.5 En evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,4 m over terræn eller niveauplan regnet midt for facaden.

## **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

7.1 Ydre bygningssider skal fremstå som mure af træ, tegl eller være vandskurede og eventuelt malede murflader.

7.2 En vandskuret facade må ikke stå i særprægede farver, men skal være i enten hvid-, grå-, rød-, eller gullige nuancer, der harmonerer med teglsten.

7.3 Tagtækningen skal enten være af tegl, skifer eller cementsten.

7.4 Alt udvendig træværk skal holdes i farverne hvid, sort, okker, terra de sienna, umbra, engelsk rød eller dodenkop. Vinduer må ikke udføres alufarvede.

7.5 Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne (eksempelvis blanke eller reflekterende materialer).

7.6 Der kan etableres solenergihuse.

## **§ 8 Ubebyggede arealer**

8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende, gives et ordentlig udseende. Opholdsarealerne skal desuden tilplantes med et miljømæssigt sigte dvs. flere træer og buske og mindre græs.

8.2 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn, må kun foretages med Kommunalbestyrelsens tilladelse. Der kan opføres en 8. meter høj støjvold langs Ejbyvej, hvis det er påkrævet.

8.3 Hegn må kun etableres som levende hegn, evt. suppleret med et let trådhegn. Parcellen har helhegnspligt mod vej, sti og offentligt areal, og halvhegnspligt mod nabogrund. Hegn mod vej, sti og offentligt areal skal være 0,4 meter inde på egen grund.

8.4 Såfremt låger opsættes, skal de indrettes til at åbne ind på parcellen.

8.5 Der kan etableres fast hegn i skel langs den adgangssti, som beskrives i § 5.12

## **§ 9 Belysning og ledningsanlæg**

9.1 Elledninger, telefonkabler og andre forsyningsledninger må kun fremføres som jordkabler.

9.2 Belysning af stier udføres som parkbelysning. Belysning indenfor området på vej og sti må kun etableres som parkbelysning. Max. lyspunkthøjde over færdig terræn er 3 m.

9.3 Ny bebyggelse er pligtig at tilslutte fællesantenneanlæg.

9.4 Udvendige antenner herunder paraboler må ikke opsættes inden for området.

## **§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet naturgasnettet samt fællesantenne.

10.2 Området skal fælleskloakeres.

10.3 Området må ikke tages i brug før der er etableret støjdæmpende foranstaltninger eller det på anden måde er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes.

## **§ 11 Grundejerforening**

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer inden for lokalplanområdet med tilhørende belysning.

11.4 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

11.5 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er

nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

11.6 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

## **§ 12 Eventuelle myndighedstilladelser**

12.1 Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen (for vejanlæg – politiets samtykke).

12.2 Byggearbejder og anlægsarbejde må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven, og der er foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

### **Justeringer i den endeligt vedtagne plan.**

I forbindelse med høringsperioden indkom en række konstruktive forslag, der har medført mindre væsentlige justeringer i den endelige plan. Disse justeringer er :

Tilføjelser eller ændringer er i kursiv skrift.

*2.4 Adgangssti, der omtales i §5.12, forbliver i landzone.*

5.3 Byggelinier mod offentlige stier er 1 m fra stiskel, bortset fra garager og lign., hvor byggelinier er ½ m. – *Bestemmelsen er udgået.*

5.12 Der udlægges areal til adgangssti i lokalplanområdets sydvestlige hjørne fra Nørregade 107 (matr.nr. 14a Ejby by, Ejby) til matr. nr. 7b Ejby by, Ejby, hvor der er en hestefold. Stien langs skelet , matr. nr. 21 c skal således muliggøre adgangsforhold til en hestefold på matr. nr. 7b Ejby by, Ejby fra nævnte ejendom. *Stiens areal udlægges med en bredde af 7 meter.*

6.3 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der i forhold til naboskel er større end *1,4 m x afstand* til skellet. (jf. alm. bebyggelsesregulerende bestemmelser)

8.2 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn, må kun foretages med Kommunalbestyrelsens tilladelse. *Der kan opføres en 8. meter høj støjvold langs Ejbyvej, hvis det er påkrævet.*

8.3 Hegn må kun etableres som levende hegn, evt. suppleret med et let trådhegn. Parcellen har helhegnspligt mod vej, sti og offentligt areal, og halvhegnspligt mod nabogrund. *Hegn mod vej, sti og offentligt areal skal være 0,4 meter inde på egen grund.*

8.5 *Der kan etableres fast hegn i skel langs den adgangssti, som beskrives i § 5.12*

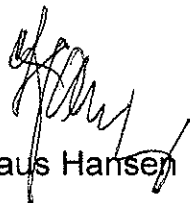
*Endvidere fremgår det i afsnittene om "Forhold til anden planlægning", at lokalplanen er i overensstemmelse med hhv. Region- og Kommuneplan. De sidstnævnte planer blev vedtaget endeligt ultimo 2005.*

## Vedtagelsespåtegninger

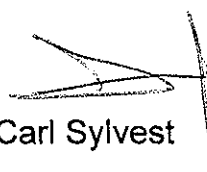
Lokalplanen blev godkendt som forslag af Ejby kommunalbestyrelse den 24.11.05. Offentliggørelsen fandt sted i Torsdagsavisen den 30.11.05.

Lokalplanen blev vedtaget endeligt den 26.10.06, hvilket blev offentliggjort i Torsdagsavisen den 08.11.06.

p.k.v.

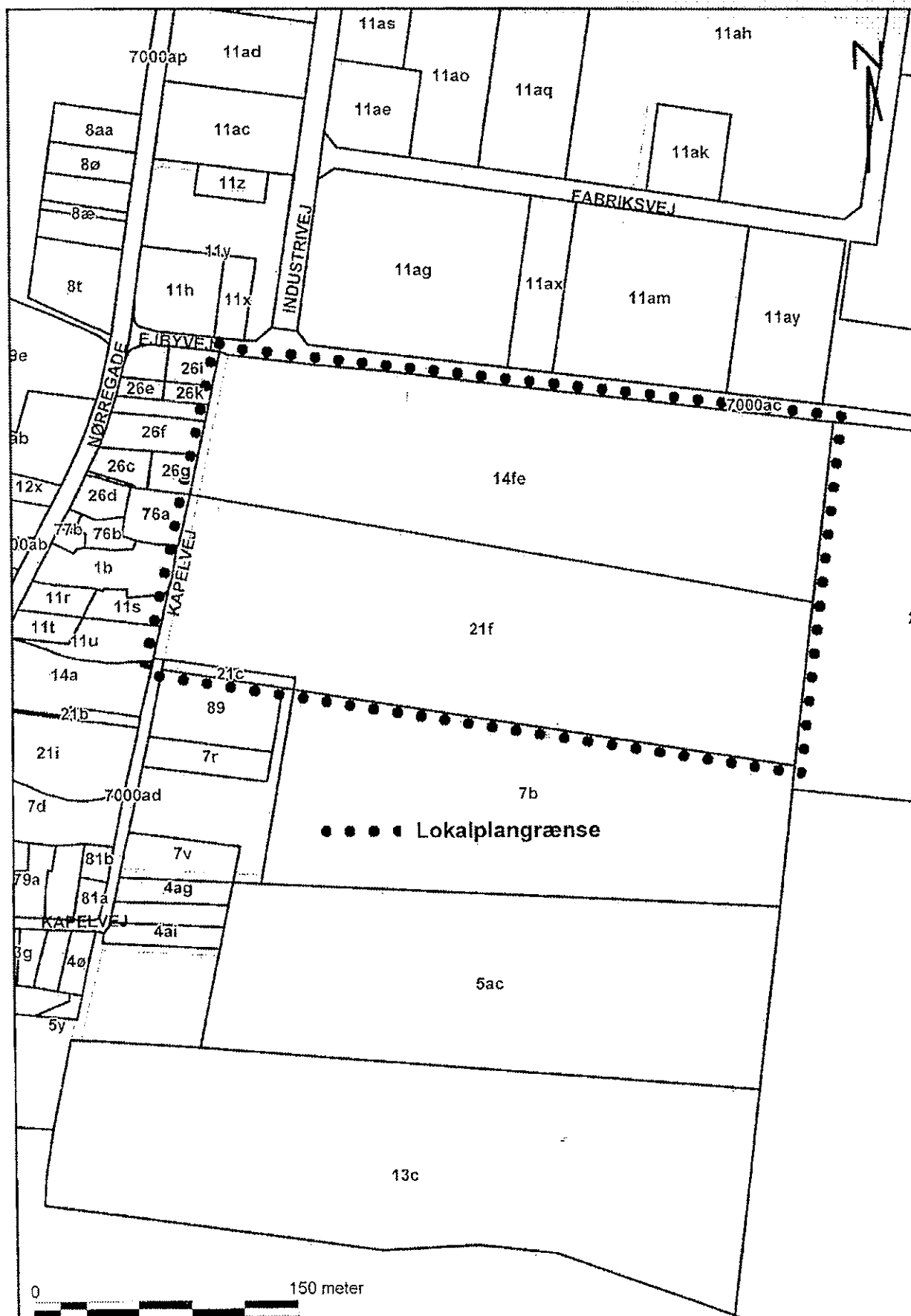


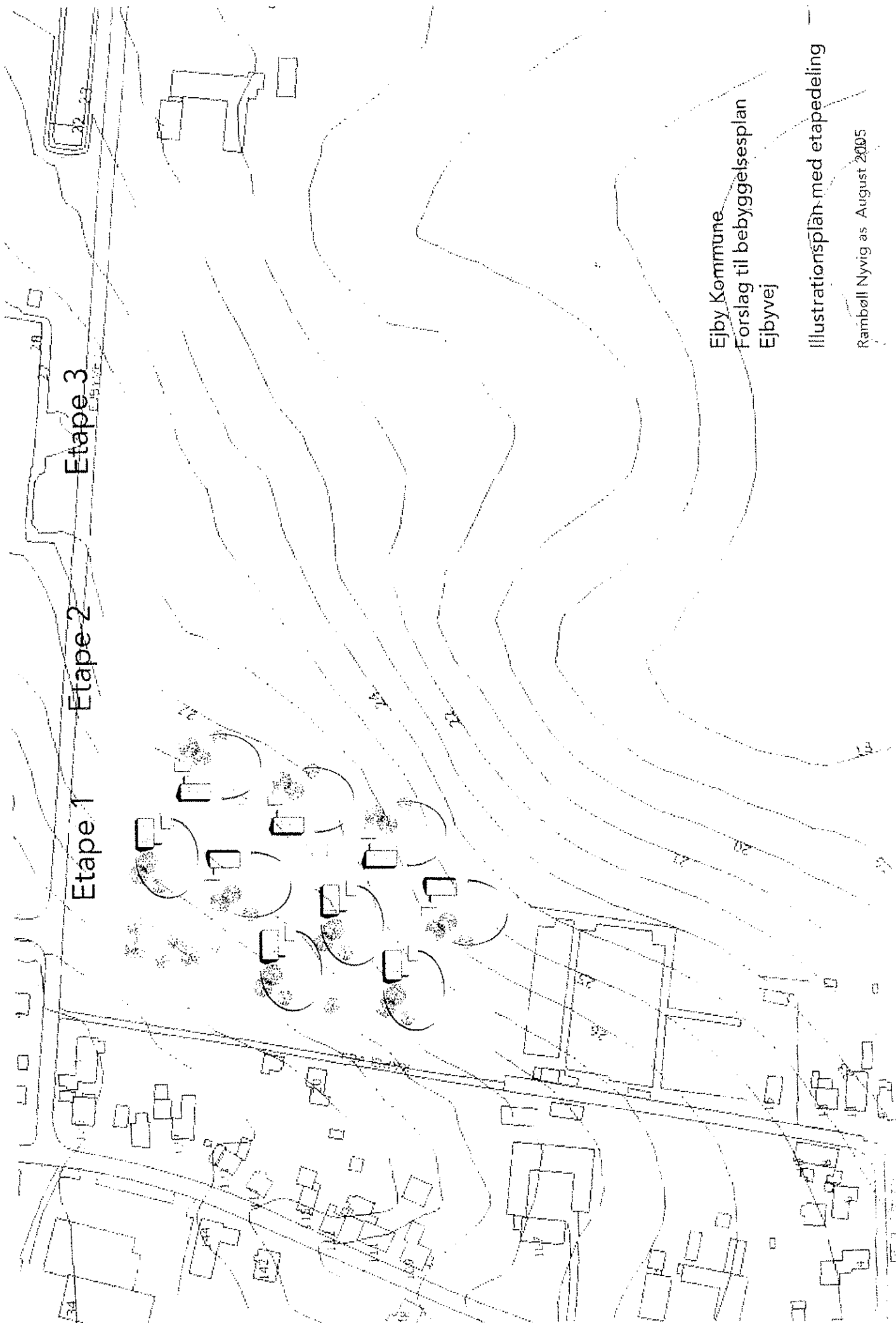
Claus Hansen  
Borgmester



Carl Sylvest  
Kommunaldirektør

For den endelige vedtagelse af lokalplan E 124 stemte 9 (Liste V, liste B, liste H). Mod den endelige vedtagelse af lokalplan E 124 stemte 8 (Liste A, liste F, liste O, liste C). I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen har kommunalbestyrelsen bemærket, at der anlægges en 4 meter høj støjvold på den sydlige side af Ejbyvej.





Ejby Kommune  
Forslag til bebyggelsesplan  
Ejbyvej

Illustrationsplan med etapedeling

Rambøll Nyvig as August 2005

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 23

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Middelfart

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningssafdelingen

Z 335

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 14 FE, Ejby By, Ejby

Ejendomsejer: Richard Vædele Pedersen

Lyst første gang den: 09.11.2006 under nr. 18689

Senest ændret den : 09.11.2006 under nr. 18689

Lyst på matr. nr. 14 FE, samt 21 C, Ejby By, Ejby.

-

Afvist fsv ang matr. nr. 21 F, da denner inddraget under 14 FE, smst.

Retten i Middelfart den 09.11.2006



Eva Lorentzen, ktfm.