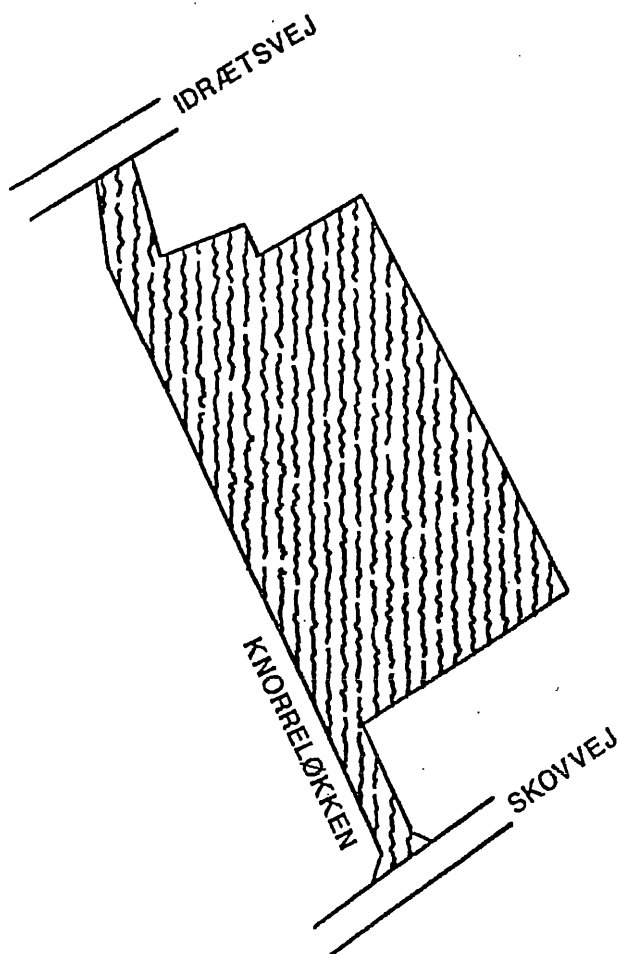




EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. FH 106 FOR ET BOLIGOMRÅDE I HARNDRUP

2001

<i>Hvad er en lokalplan</i>	2
<i>Lokalplanens formål og indhold</i>	2
<i>Forholdet til anden planlægning for området</i>	3
Kommuneplanen	3
Regionplanen	3
Lokalplan	3
Spildevandsplanen	3
Vandforsyning	4
Varmeforsyning	4
<i>Lokalplanens forhold til gældende lovgivning</i>	4
Byggeloven	4
Affaldsdepotloven	4
Museumsloven	4
Anden lovgivning	4
<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	4
<i>Bestemmelser for lokalplan FH 106</i>	6
§ 1 - Lokalplanens formål	6
§ 2 - Område og zonestatus	6
§ 3 - Områdets inddeling og anvendelse	6
§ 4 - Udstykninger	7
§ 5 - Vej- og stiforhold	8
§ 6 - Ledningsanlæg	8
§ 7 - Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 8 - Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 9 - Ubebyggede arealer	9
§ 10 - Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	9
§ 11 - Miljøforhold	9
§ 12 - Ophævelse af lokalplan	10
§ 13 - Vedtagelsespåtegning	10

Kortbilag

1. Lokalplanområdets afgrænsning og matrikulære forhold
2. Principper for bebyggelse og områdeinddeling

Hvad er en lokalplan

Et lokalplan kan kaldes en "lokal lov" eller regelsæt. Det er en "lov", som kan bidrage til at 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.

Planen beskriver de fremtidige, fysiske forhold for et bestemt område. Hvis ejerne vil ændre på anvendelsen af deres ejendomme eller opfører et nyt byggeri, skal de rette sig efter lokalplanen. Eksisterende lovlige byggerier og anlæg bliver ikke berørt - kun fremtidige byggerier og anlægsarbejder.

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 er altså langt mere end 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

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.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1 ha midt i Harndrups gamle bydel - den gl. sportsplads.

Områdets nuværende anvendelse er offentligt område samt område til boligformål.

¹ Dette findes i planlovens §15 stk. 2

² Denne lokalplan er ikke i overensstemmelse med Ejby Kommuneplan 1997. Derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for at etablere boliger på område I og at etablere vej/stiforbindelse mellem Skovvej og Idrætsvej, samt ophæve lokalplan nr. FH 31-1996.

Ved at ophæve FH 31-1996, skal område I ikke anvendes til offentligt område.

Denne lokalplan indeholder desuden bestemmelse om adgangsforholdene for ejendommen matr. nr. 43o Harndrup by, Harndrup.

Forholdet til anden planlægning for området

Kommuneplanen

Området er medtaget i *Kommuneplan 1997*, hvor området er benævnt samt B.4.8 samt O.4.7

Område B.4.8 er udlagt til boligformål.

Område O.4.7 indeholder ikke mulighed for at etablere boliger, men er udlagt til offentligt parkområde m.v.

Derfor er kommuneplantillæg nr. 11 udarbejdet. Tillægget ophæver rammebestemmelserne for område O.4.7 og justerer B.4.8's. Det sker ved at inddrage området under område B.4.8^{tillæg} og rammebestemmelserne herfor.

Tillægget gøres til genstand for behandling og offentliggørelse sideløbende med nærværende lokalplan.

Regionplanen

I regionplanforslag 2001-13, som har gældende status, er Harndrup by udpeget som regional bymønsterby.

Området grænser op til, uden at være i, støjområde hvor støjbelastningen er > 60 dB(A) pga. nærliggende skydebane jf. hovedkort 5.

Lokalplan

Lokalplan nr. FH - 31-1996 ophæves.

Spildevandsplanen

Området er medtaget i kommunens spildevandsplan.

Området skal separat kloakeres.

Vandforsyning

Området forsynes fra Harndrup Vandværk.

Varmeforsyning

Området skal forsynes med naturgas.

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- eller jordarbejder 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 er ikke registreret objekter af antikvarisk interesse indenfor det af lokalplanen omfattede areal. Men 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 medfører en arkæologisk undersøgelse/registrering i.h.t. Museumslovens § 26 (Lov nr. 291 af 6 juni 1984). Ved eventuelle fund af fortidsminder skal Odense Bys Museer straks underrettes.

Anden lovgivning

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

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 indholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke ændre 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 FH 106

I henhold til lov om planlægning³ fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område.

§ 1 - Lokalplanens formål

Stk. 1

Lokalplanens formål er at udlægge området til:

- boligområde (ældreboliger, kollektive boliger og almennyttige boliger)
- og
- ophæve lokalplan FH 31-1996

§ 2 - Område og zonestatus

Stk. 1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nr.: 10 an og 10 ar alle Harndrup by, Harndrup samt del af matr.nr. 10 bz og 43 o sammesteds samt alle parceller der efter d. 22. marts 2001 er udstykket/udstykket/overføres fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2

Området er beliggende i byzone.

§ 3 - Områdets inddeling og anvendelse

Stk. 1

Området inddeles i område I, område II og område III

Område I

Område I er på ca. 3100 m².

Boligområde med for eksempel almennyttige boliger, ældreboliger boliger eller lignende.

Inden for område I må der max. etableres 7 boliger samt fælleshus.

Område II

Område II er på ca. 3500 m².

³ Lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000.

Boligområde med ældreboliger, "lette kollektive boliger", almennyttigeboliger og lignende.

Der må inden for område II max etableres 12 boliger med eventuelt fælleshus(e) orienteret mod beboerne i område II.

Område III

Område III er på ca. 3200 m².

Bolig område med ældreboliger, "lette kollektive boliger", almennyttige boliger og lignende.

Inden for området må der maksimalt etableres 8 boliger.

Stk. 2

Inden for område I, II og III må bebyggelsen kun bestå af åben-lav bebyggelse (parcelhuse) eller af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse, kædehuse, klyngehuse, gårdhuse eller lignende).

Stk. 3

Inden for område II og III kan kommunalbestyrelsen tillade at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder 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 lignende) og områdets karakter som boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,

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

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed, ud over ovennævnte.

§ - 4 Udstykninger

Stk. 1

Inden for område I må ved eventuel udstykning max etableres 8 boliger med eventuelt fælleshus. Inden for område II må ved eventuel udstykning max etableres 12 boliger med eventuelt fælleshus(e) og inden for område III max 8 boliger.

Stk. 3

Ved eventuel udstykning af område II eller område III skal bestemmelsen i § 7 stk.2 iagttages.

§ 5 - Vej- og stiforhold

Stk. 1

Der udlægges areal til en 8 m. bred vej A-B med en beliggenhed som vist på kortbilaget.

Stk. 2

Ejendommen matr.nr. 43 o Harndrup by, Harndrup kan få adgang til vejen A-B såfremt ejendommens overkørsel til kommunevejen Skovvej lukkes. I så fald skal ejendommens ejer deltage i vedligeholdelsesudgifterne efter privatvejslovens almindelige bestemmelser.

Stk. 3

Der udlægges 15 m. x 15 m. oversigtsarealer ved vejen A-B's udmunding i Skovvej. Gældende krav til oversigtsarealer overholdes.

§ 6 - Ledningsanlæg

Stk. 1

Eventuelle nye elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.

Stk. 2

Såfremt kabelskabe anbringes bag skellinien mod vej, skal dette respekteres af grundejerne.

§ 7 - Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 50 for område I. Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 35 for henholdsvis område II og område III.

Stk. 2

Ved eventuel udstykning af henholdsvis område II eller område III må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overskride 35. dog kan der gives dispensation i henhold til § 10 a i Byggeloven.

Stk. 3

I område II må bygninger ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage. I område III må bygningerne ikke opføres med mere end en etage uden udnyttelig tagetage.

Stk. 4

En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1 m. over terræn (niveauplan).

Stk. 5

Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflader må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet, dog max. 6,5 m for område III.

§ 8 - Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1

Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelte tilfælde.

Stk. 2

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Ved opførelse af solenergi huse kan kommunalbestyrelsen give dispensation.

Stk. 3

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 9 - Ubebyggede arealer

Stk. 1.

Der må ikke etableres beplantning inden for område I, område II og område III som vil medføre genevirkninger for omgivelserne.

Stk. 3

Belysning inden for området på vej og sti må kun etableres som parkbelysning. Max. lyspunkthøjde over færdig terræn 3 m.

§ 10 - Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Stk. 1

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektiv varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

§ 11 - Miljøforhold

Stk. 1

Udvidelse eller ændringer i området, der medfører forøget forurening af omgivelserne må kun foretages efter forudgående godkendelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Den vejledende støjgrænse for tilstødende boligområde er 35 dB(A) i natperioden, hvilket i praksis vil blive dimensionsgivende for de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger.

Stk. 2.

Spildevand fra området skal tilledes offentlig spildevandssystem i overensstemmelse med den godkendte spildevandsplan. Der må kun med kommunalbestyrelsens specielle tilladelse tilledes processpildevand til spildevands systemet.

§ 12 - Ophævelse af lokalplan

Stk. 1

Lokalplan nr. FH 31 - 1996 ophæves i sin helhed for det i § 2 stk. 1 nævnte område.

§ 13 - Vedtagelsespåtegning

Den 29. marts 2001 har Ejby kommunalbestyrelse vedtaget denne lokalplan som forslag. Forslaget er offentliggjort den 4. april 2001 til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

P.k.v.



Claus Hansen
Borgmester



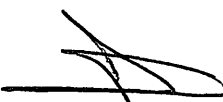
Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Den 26. september 2001 har kommunalbestyrelsen offentliggjort lokalplanen som endelig vedtaget.

P.k.v.



Claus Hansen
Borgmester



Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag.

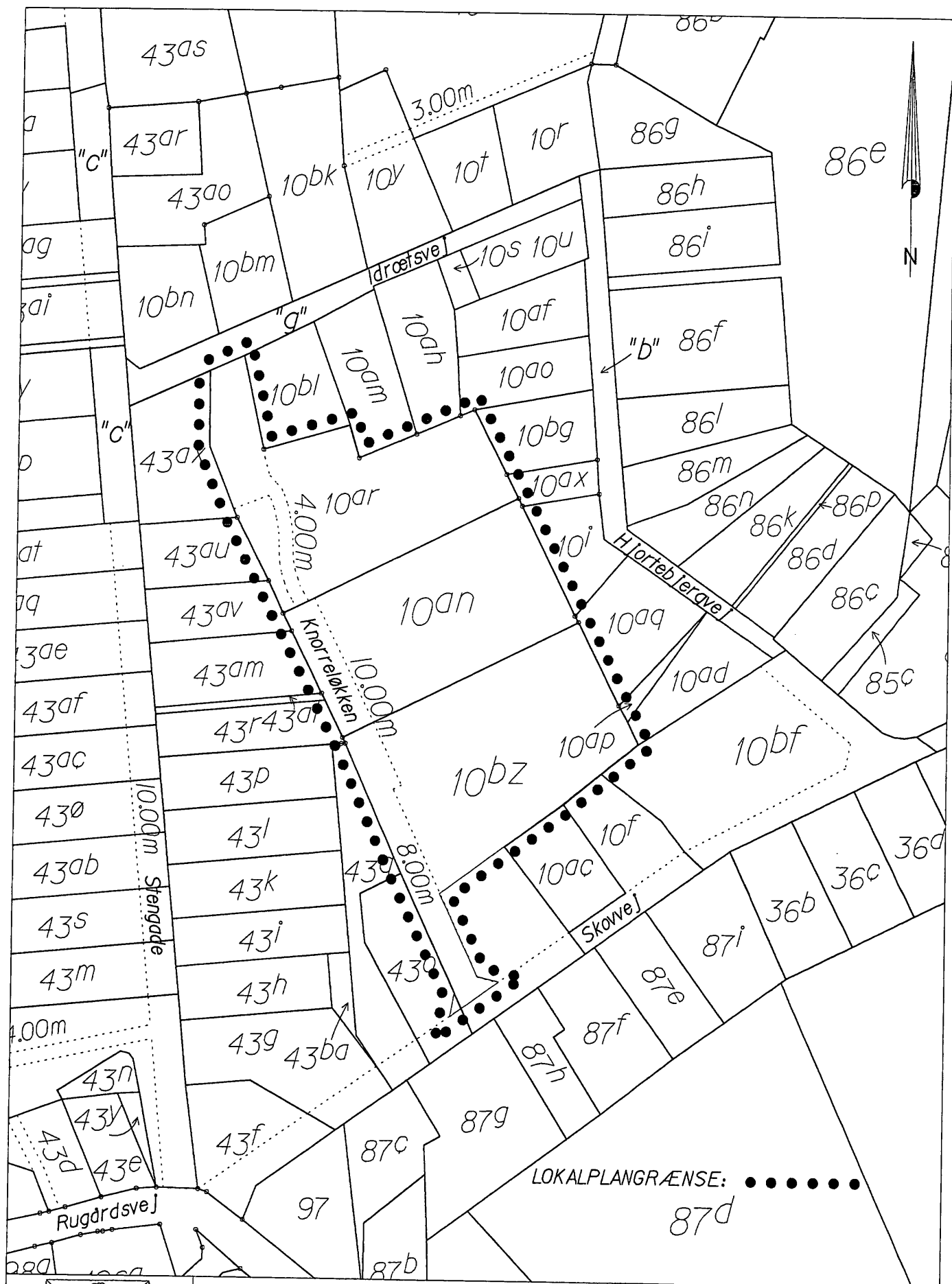
I § 5 stk. 3 er der tilføjet ”Gældende oversigtskrav overholdes”

I § 7 stk. 3 er der tilføjet ”Uden udnyttelig tagetage”

I § 8 stk. 2 og 3 er bestemmelser om tagbeklædningsfarver slettet.

§ 10 stk. 1 er slettet. Der er ikke mulighed for tilslutning til fællesantenne i Harndrup.

Påtaleretten tilkommer kommunalbestyrelsen i Ejby.



EJBY KOMMUNE

TEKNISK AFDELING

5592 EJBY

Tlf. 64 46 13 70

Fax 64 46 29 70

Projektsted: HARNDRUP BY, HARNDRUP

Dato: 26. mar. 2001

Mål: 1:1500

Udf. af: L.E.

Sag om: LOKALPLAN NR. HF 106

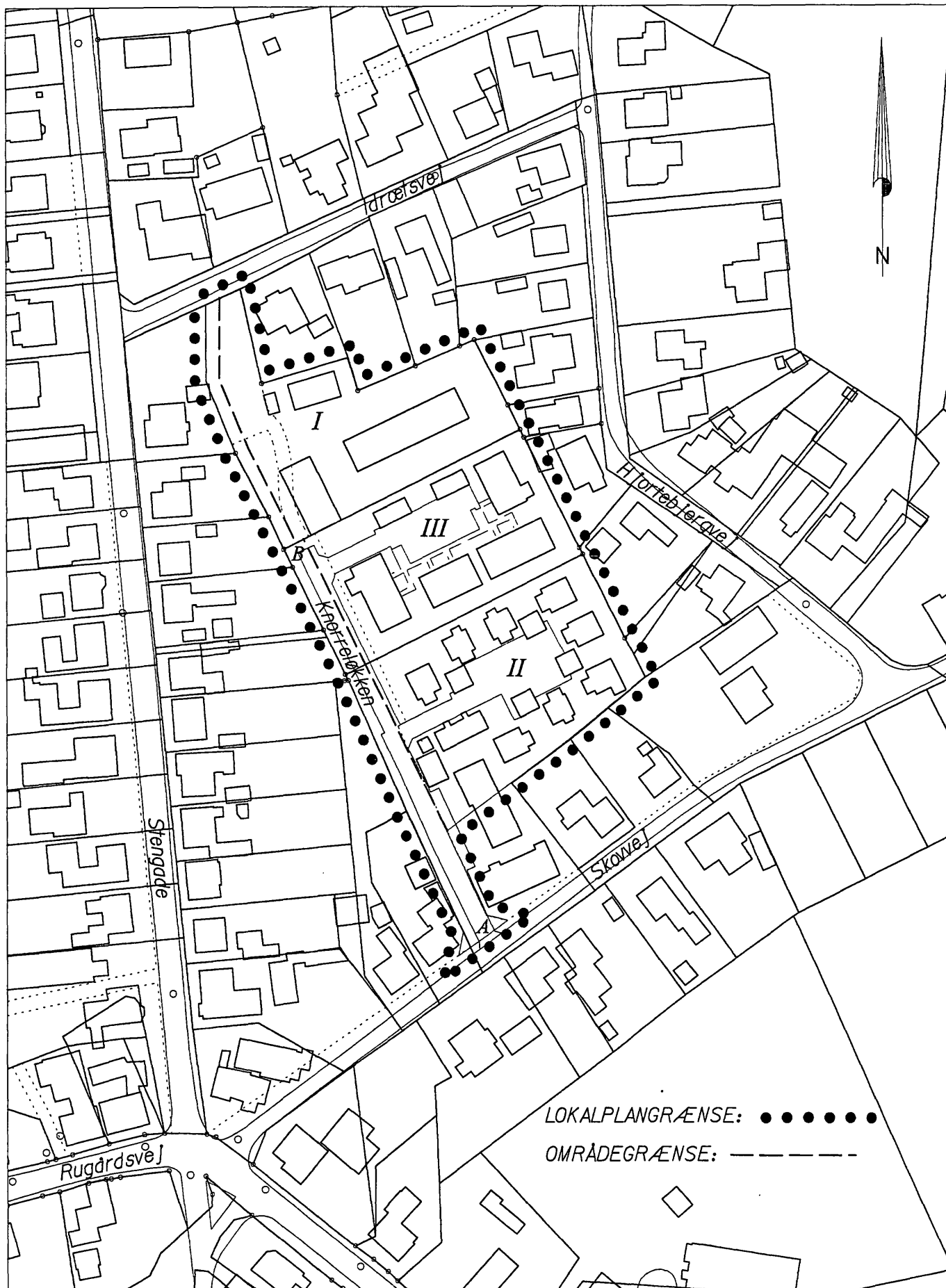
Revision:

FOR ET BOLIGOMRÅDE I HARNDRUP

Tegning: MATRIKELKORT

Jour.nr:

Tegn.nr: 1



EJBY KOMMUNE

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

Projektsted: HARNDRUP BY, HARNDRUP

Dato: 26. mar. 2001

Mål: 1:1500

Udf. af: L.E.

Sag om: PRINCIPPER FOR BEBYGGELSE OG
OMRÅDEINDELING

Revision:

Tegning: OVERSIGTSPLAN

Jour.nr:

Tegn.nr: 2