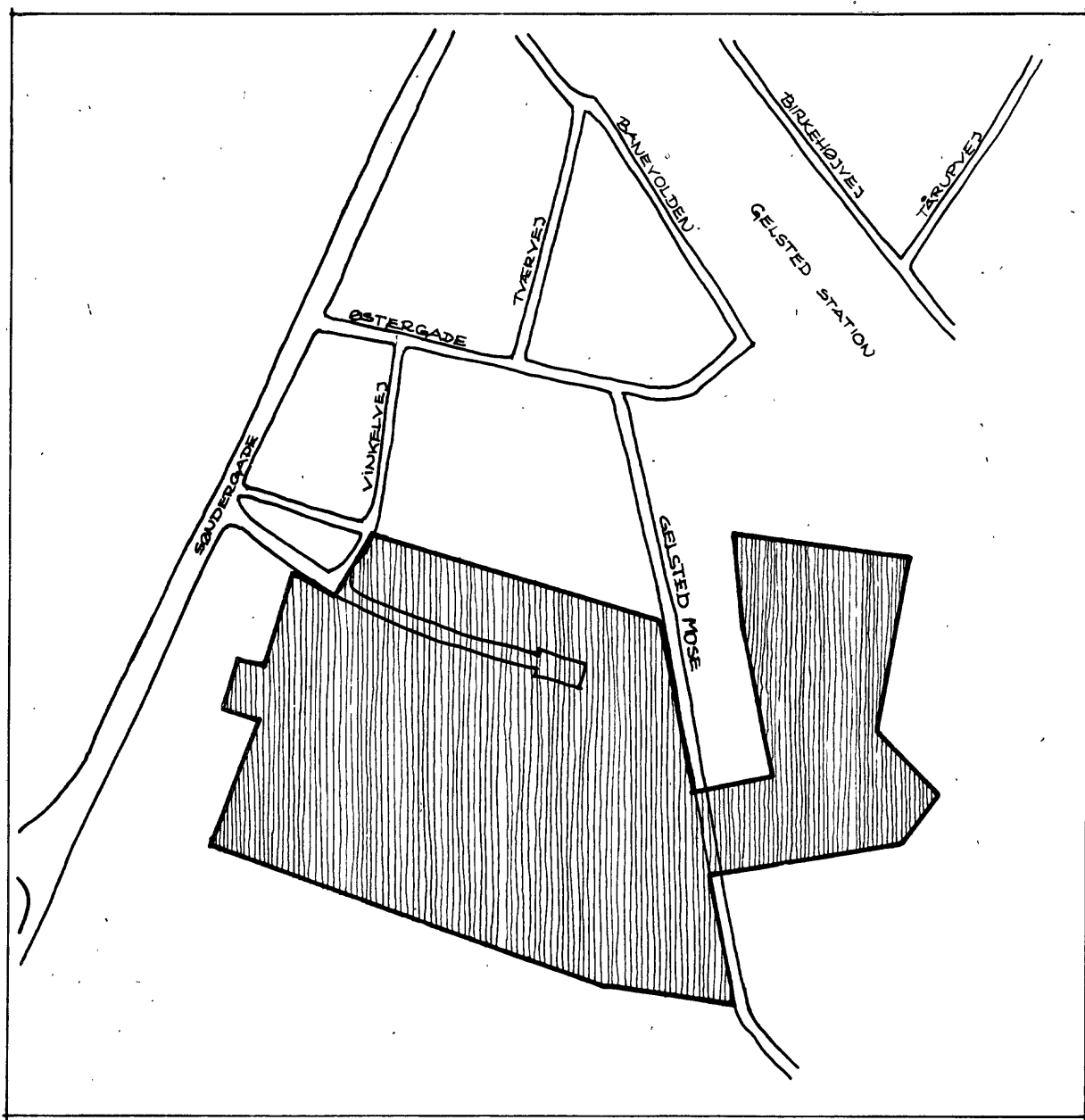




EJBY KOMMUNE



GELSTED

BOLIGOMRÅDE I
GELSTED
LOKALPLAN NR. 2

EJBY KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 2
FOR ET BOLIGOMRÅDE I GELSTED

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 1 nævnte område.

§ 1.

Lokalplanens formål

1. Formålet med tilvejebringelsen af lokalplanen er, at udlægge et område til boligformål, (lav-åben karakter (parcelhuse)).

§ 2.

Område og zonestatus

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nr.: 4^m, 4^v, 4^{cb}, 4^{cd}, 4^{ce}, 4^{cf}, 4^{cg}, 4^{ch}, 4^{ci}, 4^{ck}, 4^{cl}, 4^{cm}, 4^{cn}, 4^{co}, 4^{cp}, 4^{cq}, 4^{cr}, 4^{cs}, 4^{ct} og 4^{cu} Gelsted by, Gelsted sogn, samt del af matr.nr.: 3^c, 3^h, 3^p, 4^c Gelsted by, Gelsted sogn, samt alle parceller, der efter 1.1.1977 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
2. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på vedhæftede kortbilag, med skravering afgrænsede område fra landzone til byzone.
3. Resten af området er beliggende i byzone.

§ 3.

Områdets anvendelse

1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse (parcelhuse).
2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig.
3. Kommunalbestyrelsen kan 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 af boligområde ikke brydes. At virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, 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.

§ 4.

Udstykninger

1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 5.

Vej og stiforhold

1. Der udlægges areal til følgende nye veje, med en beliggenhed som vist på vedhæftede kørtbilag:

Vej A - (C) - B i en bredde på 10 m, (afsluttes med vendeplads).

Vej C - (D-G) - E udlægges i en bredde på 10 m.

Vej K - (M) - L udlægges i en bredde på 10 m, (afsluttes med vendeplads).

Vej M - N udlægges i en bredde på 10 m, (afsluttes med vendeplads).

Vejene D - J, G - H og E - F føres i en bredde af 10 m ind i udstykningen, hvor de afsluttes med vendepladser.

2. De på vedhæftede kortbilag med priksignatur viste stier udlægges i en bredde af 3 m.

§ 6.

Spor- og ledningsanlæg

1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7.

Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
2. Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.
3. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 m over terræn (niveauplan).
4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 8.

Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
3. Til udvendige bygningssider samt tagplader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 9.

Ubebyggede arealer

1. De med små priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
Det på kortbilaget viste østligste fælles opholdsareal mod jernbanen udlægges med tæt og støjskærmende beplantning.

2. Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.
3. Langs vejen C - D udlægges areal til et 10 m bredt beplantningsbælte. Beplantningen skal bestå af højstammede løvfældende træer plantet i rækker.
4. Der må iøvrigt ikke etableres beplantning inden for området som vil medføre genevirkninger mod omgivelserne.
5. Belysningen på såvel vej-, sti- og fælles opholdsareal må kun etableres som parkbelysning. Max. lyspunkthøjde over færdigt terræn 3,0 m.

§ 10.

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes varme fra Gelsted fjernvarmecentral. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 11.

Grundejerforening

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25 % af de udstykkede grunde er solgt (og når kommunalbestyrelsen kræver det).
3. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 9, stk. 1, og stk. 3 nævnte fællesarealer og beplantningsbælte.
4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12.

Servitutter

Den under 24. august 1976 godkendte deklaration for matr.nr. 4^{cb}, 4^{cd}, 4^{ce}, 4^{cf}, 4^{cg}, 4^{ch}, 4^{ci}, 4^{ck}, 4^{cl}, 4^{cm}, 4^{cn}, 4^{co}, 4^{cp}, 4^{cq}, 4^{cr}, 4^{cs}, 4^{ct}, 4^{cu}, alle Gelsted by og sogn, ophæves.

§ 13.

Vedtagelsespåtegning

1. Således vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse, den 2. januar 1978.

Carl Olsen
borgmester

H. Jensen
kommunaldirektør

2. I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Ejby kommunalbestyrelse, den 3. april 1978.

Karl-Aage Nielsen
viceborgmester

H. Jensen
kommunaldirektør

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan:

Dato: 20. april 1978.

4. Tinglysning:

Dato: 21. august 1978.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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 til mindre væsentlige 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.

2. Lokalplanforslaget indeholder i § 2, stk. 1.2 bestemmelser om, at det på vedhæftede kort-bilag med skravering viste område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18 juni 1969 om tilbudspligt.

3. Resten af området er beliggende i byzone.



- områdeets begrænsning
- stiforbindelse
- — — vejforbindelse
- ▨ fælles opholdsareal
- ▤ overføres til byzone
- boligområde

mål 1:2000

dato 14.6.1977

KORTBILAG

TIL LOKALPLAN NR. 2

GELSTED BY, EJBÝ KOMMUNE