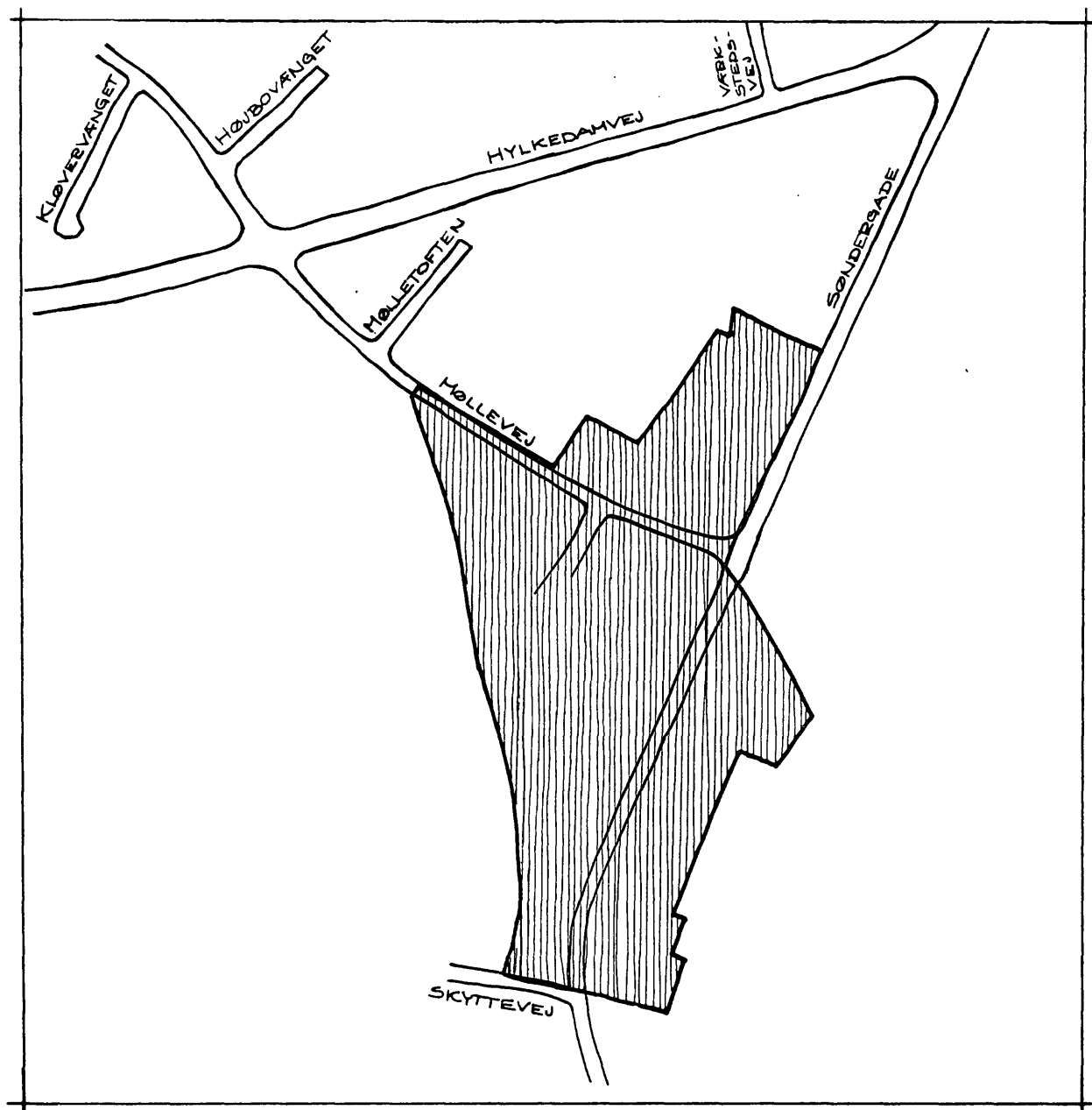




EJBY KOMMUNE



GELSTED

LOKALPLAN NR. 20

1979

BOLIGOMRÅDE I
GELSTED
LOKALPLAN NR. 20

EJBY KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 20
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 tilvejebringelse af lokalplanen er at fastlægge bestemmelser for et eksisterende boligområde samt afrunde området ved udlæg af et mindre område forbeholdt rækkehusse.

§ 2.

Område og zonestatus

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nr.: 6i, 6k, 6l, 6m, 6o, 6p, 6q, 6r, 6s, 6t, 6v, 6x, 6y, 6z, 6æ, 6aa, 6ac, 6ad, 6ae, 6af, 6ah, 6ai, 6am, 6an, 6ao, 6ap, 6as, 6at, 6au, 6av, 6ax, 6ay, 6az, 6aæ, 6aø, 6ba, 6bb, 6bk, 6bl, 6bo, 6bp, 6bq, 6bs, 6bz, 6bæ, 6bø, 6ca, 6cb, 6dh og 8k alle af Lunge by, Gelsted, samt del af matr. nr. 6da af Lunge by, Gelsted, samt alle parceller, der efter 1.5.1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
2. Området er beliggende i landzone.
3. Ved kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres området til byzone.

§ 3.

Områdets anvendelse

Området inddeles i zone I og zone II.

1. Området må kun anvendes til boligformål.
2. Bebyggelsen må i zone I kun bestå af åben og lav bebyggelse (parcelhuse). På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.
3. Bebyggelsen må i zone II kun bestå af tæt og lav bebyggelse (rækkehuse) efter samlet plan.

Generelt:

4. 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 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 iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

5. Inden for området kan opføres transformerstation til kvarterets forsyning, når den ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2 m over terræn, og når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4.

Udstykninger

1. I zone I må ikke foretages yderligere udstykning.
2. Udstykning i zone II må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 5.

Vej- og stiforhold

1. I zone II udlægges areal til følgende ny vej, med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag:
Vejen A-B i en bredde af 8 m (Vejen udformes som "opholds- og legeområde" med max. 15 km/timen).
Vejen afsluttes med vendeplads.
2. De på vedhæftede kortbilag i zone II viste stier udlægges i en bredde af 3 m.
3. Eksisterende veje inden for området iøvrigt vil blive bevaret i eksisterende tracé.

§ 6.

Spor- og ledningsanlæg

1. Eventuelle nye 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 i zone I ikke overstige 25.
2. Bebyggelsesprocenten må i zone II ikke overstige 25 for området som helhed. (Ved beregning af bebyggelsesprocenten må altså medregnes det udlagte fælles opholds- og friareal samt vej- og stiareal).
3. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
4. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,0 m over terræn (niveau-plan).
5. 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. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Ved opførelse af solenergihuse kan kommunalbestyrelsen give dispensation.
3. Til udvendige bygningssider samt tagplader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 9.

Ubebyggede arealer

1. De med priksignatur på vedhæftede kortbilag i zone II viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholds- og friareal for bebyggelsen.
2. Indretning og beplantning af de fælles opholds- og friarealer må kun ske i overensstemmelse med en for de enkelte områder samlet udarbejdet plan, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen. (Se også § 10, stk. 4).
3. Langs vejen A-B skal etableres den på vedhæftede tegningsbilag til kortbilag viste beplantning.
4. Belysning af veje og andre færdselsarealer i zone II må kun udføres som parkbelysning. (Max. lyspunkthøjde 3,0 m over terræn).
5. Der må inden for området ikke etableres beplantning, der vil være til gene for omgivelserne.

§ 10.

Grundejerforening

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere og lejere af grunde inden for zone II.
2. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 5 af de viste rækkehuse er solgt eller udlejet (og når kommunalbestyrelsen kræver det).
3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 9, stk. 1, stk. 2 og stk. 3 nævnte fællesarealer og beplantninger.
4. Grundejerforeningen skal endvidere forestå indretning og beplantning af de i § 9, stk. 1 og stk. 2 nævnte opholds- og friarealer.
5. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 11.

Vedtagelsespåtegning

1. Således vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse, den 6. juni 1979.

p.k.v.

Karl-Aage Nielsen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

2. I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Ejby kommunalbestyrelse, den 1. oktober 1979.

p.k.v.

Karl-Aage Nielsen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

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

Dato: 13. december 1979.

4. Tinglysning: 22. januar 1980.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanloven § 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. Området er beliggende i landzone.

3. Lokalplanforslaget indeholder i § 2, stk. 3 bestemmelser om, at området overføres til byzone.

Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

