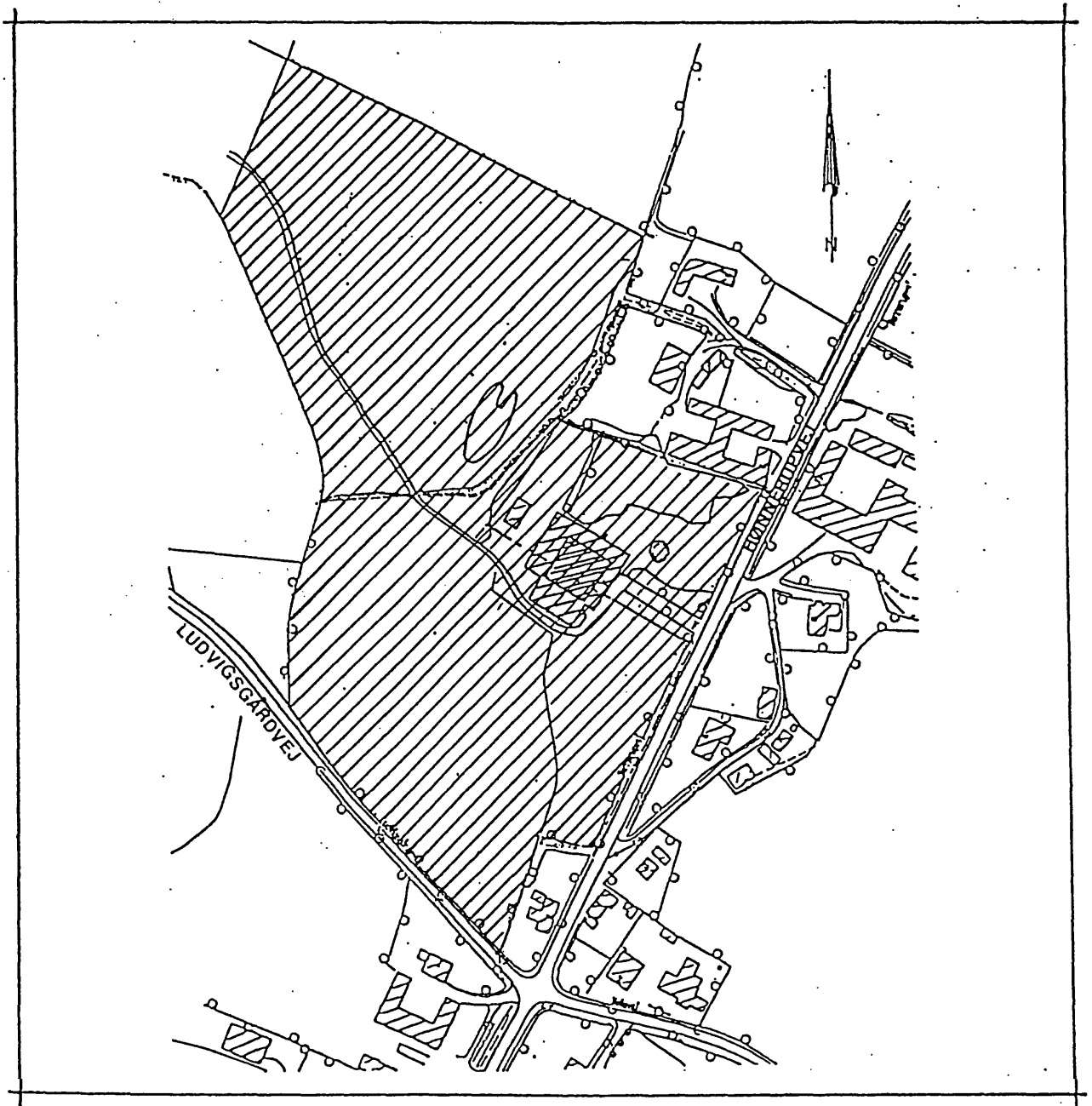


EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. G 84
LUNGE GOLFBANE

INDHOLDSFORTEGNELSE.

Redegørelse.

side

Om lokalplanen	2
Indholdet af lokalplanen	2
Forhold til anden planlægning for området	2
Lokalplanens forhold til gældende lovgivning	4
Lokalplanens retsvirkninger	5
Oplysninger om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	6
Endelig vedtagelse	7

Lokalplan nr. G 84.

§ 1	Lokalplanens formål	9
§ 2	Område- og zonestatus	9
§ 3	Områdets anvendelse	9
§ 4	Udstykning	10
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	10
§ 6	Ledningsanlæg	10
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9	Ubebyggede arealer	11
§ 10	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	11
§ 11	Myndighedstilladelser i henhold til gældende lovgivning	11
§ 12	Servitutter	12
§ 13	Lokalplanens overholdelse	12
§ 14	Dispensation	12
§ 15	Påtaleret	12
§ 16	Klageadgang	12
§ 17	Vedtagelsespåtegninger	13

LOKALPLANENS KORT.

Kort over området, der viser lokalplanens afgrænsning

OM LOKALPLANEN.

"Lov om planlægning" trådte i kraft den 1. januar 1992.

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med Kommuneplanen, der igen skal være i overensstemmelse med Regionplanen (1989-2001).

"Kommuneplan 84" for Ejby Kommune blev endeligt godkendt den 6. februar 1985.

En Kommuneplan er ikke juridisk bindende for lodsejerne.

En endelig godkendt lokalplan er juridisk bindende for lodsejerne. Se lokalplanens retsvirkninger på side 5.

INDHOLDET AF LOKALPLANFORSLAGET.

Området bevares i landzone.

Lokalplanen udlægger området til Lunge Golfbane.

Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser om områdets anvendelse og udformning, bebyggelse, ubebyggede arealer, veje og parkeringsforhold m.m.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING FOR OMRÅDET.

Regionplanen:

Af såvel tillæg til regionplan 1989-2000 om "ferie og fritid", som forslag til regionplan 1993-2005 fremgår det, at etablering og anlæggelse af nye golfbaner skal indrettes på en sådan måde, at vandforbruget og gødskning minimeres. Anlægget skal endvidere udformes sådan, at der skabes gode/forbedrede levesteder for vilde planter og dyr og således, at der sikres gode adgangsmuligheder for offentligheden.

Kommuneplanen:

Området er medtaget i Tillæg nr. 39 til "Kommuneplan 84", hvor området er benævnt Område nr. F.7.1.

Område nr. F.7.1.

- a. Området udlægges til Lunge Golfbane.
Der må indenfor området kun etableres en golfbane (6-huller).
Eksisterende bebyggelse indenfor området må kun anvendes til beboelse for ejer, kontorer

omklædningsfaciliteter, opholdslokaler, depoter, garager og mindre reparationsværksted orienteret mod områdets anvendelse som træningsgolfbane.

- b. Indenfor området skal udlægges et byggefelt.
Byggefeltet skal omfatte eksisterende bebyggelse, samt åbne mulighed for mindre udvidelser.
- c. Bebyggelsesprocenten indenfor byggefeltet må ikke overstige 35.
- d. Bygninger må ikke opføres med mere end 1½ etage.
- e. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.
- f. Tagene skal være symmetriske sadeltage og tagenes vinkel med det vandrette plan skal udformes på en måde, der harmonerer med den bestående bebyggelse.
- g. Tilbygninger skal udformes på en måde, der harmonerer med den bestående bebyggelse.
- h. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
Ved evt. anvendelse af alternativ energi, er etablering af solfangeranlæg dog tilladt.
- i. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- j. Der må ikke etableres yderligere vejtilslutning til Hønnerupvej.
- k. Eksisterende hegn og markant beplantning indenfor planområdet skal søges bevaret.
Ligeledes skal den eksisterende (godkendte) sø tilstræbes bevaret.
- l. Området er beliggende i landzone, og skal bevares i landzone.
- m. Der er landbrugspligt på området. (matr. nr. 9 a, Lunge by, Gelsted).

Spildevandsplan:

Ejendommen Hønnerupvej nr. 14 (matr. nr. 9 a, Lunge by, Gelsted) er tilsluttet offentlig spildevandsafledning.

Varmeplan:

Området som helhed er medtaget i varmeplanlægningen for Ejby Kommune (varmeforsyningsplanen).

Ejendommen Hønnerupvej nr. 14 (matr. nr. 9 a, Lunge by, Gelsted) er pålagt individuel varmeforsyning.

Vandforsyning:

Området som helhed er vandforsynet fra "Lunghøj Vandværk".

Vand fra Lunghøj Vandværk må ikke benyttes til vanding af en golfbane. Såfremt golfbanen agtes vandet med vand fra Lunghøj Vandværk skal der etableres en ny indvindingsboring, hvilket kræver tilladelse fra amtet efter vandforsyningslovens §§ 20 og 21.

Det er amtets vurdering, at en vandmængde på 3.500 m³/år vil kunne dække vandingsbehovet på en 6 - hullers golfbane, selv i tørre somre. Større indvindingsmængde kan normalt ikke påregnes tilladt.

Støj:

Ingen bemærkninger.

Grundvand:

Ingen bemærkninger.

Kemikalieaffald:

Der har aldrig været - eller er placeret nogen "listevirksomhed" indenfor området.

Landbrugsforhold:

Området ligger i landzone og vil forblive i landzone.

Lokalplanen ændrer således ikke områdets zonestatus, men Ejby Kommune overtager zonelovskompetencen. Eventuelle fremtidige bygge- og anlægsarbejder kræver således zonelovstilladelse fra Ejby Kommune efter lokalplanens ikrafttræden.

Lokalplanområdet er undergivet landbrugspligt.

Der søges tilladelse efter landbrugslovens § 7 a til ændret anvendelse af landbrugsejendommens jorder. Tilladelse kan gøres betinget af, at arealerne retableres til landbrugsformål igen, hvis det angivne formål ophører.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOVGIVNING.**Byggeloven:**

Bygge- og anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.

Naturbeskyttelsesloven:

Lokalplanområdet gennemskæres af et vandløb, der er beskyttet efter bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 3.

Engareal og nyetableret sø inden for området kan indenfor en overskuelig periode "vokse sig ind" i en tilstand der gør, at også disse arealer er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Anden lovgivning:

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER:

Ifølge planlovens § 18 *) må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i en lokalplan. Denne bestemmelse fastslår, at en lokalplan er bindende for de ejendomme, der ligger indenfor planens område.

Lokalplanens retsvirkninger indtræder ved planens offentliggørelse.

Forhold etableret før lokalplanen:

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsættes som hidtil. En lokalplan medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre eksisterende forhold.

Forhold etableret efter lokalplanen:

Et byggeri eller ændret anvendelse af en ejendom, der etableres, efter at lokalplanens retsvirkninger er indtrådt, skal være i overensstemmelse med planen. Efter § 18 *) regulerer planen kun fremtidige dispositioner, derimod kan der ikke i en lokalplan påbydes nogen handlepligt, f.eks. til at gennemføre et i lokalplanen omhandlet byggeri.

Lokalplanforslaget indeholder i § 2, stk. 2.2, endvidere bemærkning om, at det påhæftede kortbilags afgrænsende område bevares i landzone.

*) *Lov om planlægning (Lov nr. 388 af den 6. juni 1991).*

§ 18. Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19*) eller 40.

§ 19. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jfr. dog § 40.

Stk. 2. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Stk. 3. En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med regler eller en aftale med en statslig eller en regional myndighed, kan kun fraviges med Miljøministerens henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke.

Oplysninger om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag:

Offentliggørelsen af denne lokalplan er sket den 9. marts 1994 via annonce i Torsdagsavisen.

Samtidig med offentliggørelsen af forslaget har kommunalbestyrelsen givet skriftlig underretning herom til:

1. ejerne af ejendomme, der er omfattet af planen, samt lejerne i - og brugerne af disse ejendomme,
2. ejerne af ejendomme uden for planens gyldighedsområder og lejerne i - og brugerne af sådanne ejendomme i den udstrækning, hvor planen efter kommunalbestyrelsens skøn har væsentlig betydning for dem,
3. de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, som overfor kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om, at blive holdt underrettet om forslaget til lokalplaner,
4. Miljøministeriet (Planstyrelsen) samt de statslige myndigheder, for hvem planen har interesse.

Ved offentliggørelsen den 9. marts 1994 har borgerne 8 uger til at komme med indsigelser eller evt. selv lave andet forslag. Fristen udløber altså den 4. maj 1994.

Når fristen på de 8 uger er gået, skal kommunalbestyrelsen igen behandle forslaget til lokalplanen. Borgernes eventuelle indsigelser og/eller ændringsforslag bliver taget med i denne behandling. Er der ikke indkommet indsigelser, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser *) og/eller ændringsforslag, kan vedtagelsen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

*) Lov om planlægning (Lov nr. 388 af den 6. juni 1991).

§ 28. Et planforslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter reglerne i § 29 har modsat sig dette skriftligt overfor amtsrådet henholdsvis kommunalbestyrelsen inden udløbet af fristen efter § 24, stk. 3 eller § 27, stk. 3. Forslaget kan herefter først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.

Stk. 2. Uafklarede spørgsmål efter stk. 1 kan af parterne indbringes for Miljøministeren.

Stk. 3. Indsigelser efter stk. 1 skal være begrundede.

§ 29. Stk. 2. Et amtsråd skal fremsætte indsigelse efter § 28 mod forslag til lokalplaner, kommuneplaner og ændringer til kommuneplaner, såfremt planforslaget er i strid med regler eller beslutninger efter § 3 eller regionplanlægning for de emner, der er nævnt i § 6 stk. 3 og 4. Pligten gælder dog ikke, hvis forholdet er af underordnet betydning for regionplanlægningens formål.

Stk. 3. En statslig myndighed kan fremsætte indsigelse efter § 28 mod et lokalplanforslag ud fra de særlige hensyn, som myndigheden varetager.

Endelig vedtagelse:

Ved den endelige vedtagelse af planen kan kommunalbestyrelsen foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, som følge af fremkomne indsigelser eller ændringsforslag.

Hvis ændring efter kommunalbestyrelsens skøn på væsentlig måde vil berøre andre end dem, der ved indsigelse eller ændringsforslag har foranlediget ændringer foretaget, kan kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen ikke ske, før de pågældende er underrettet om ændringen og har fået lejlighed til at fremsætte bemærkninger til spørgsmålet inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist.

Hvis afvigelserne er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt forslag, kan kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen ikke ske, før det ændrede forslag har været offentliggjort på ny.

Umiddelbart efter den endelige vedtagelse af lokalplanen foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse herom.

**) Lov om planlægning (Lov nr. 388 af den 6. juni 1991).*

§ 30. Amtsrådet henholdsvis kommunalbestyrelsen foretager offentlig bekendtgørelse om den endelige vedtagelse af planen og sender denne til de myndigheder, som er nævnt i § 25. Planen skal være offentlig tilgængelig.

Stk. 2. Den offentlige bekendtgørelse om kommuneplaner og ændringer hertil og lokalplaner skal indeholde oplysning om regler i henholdsvis § 12, stk. 2 og 3, og § 18.

§ 31. Samtidig med offentliggørelsen efter § 30 af en lokalplan sender kommunalbestyrelsen et eksemplar af den offentlige bekendtgørelse til:

1. *ejere af ejendomme, der er omfattet af planen,*
2. *enhver, der rettidigt har fremsat indsigelser m.v. mod planforslaget, og*
3. *de myndigheder, der er nævnt i § 25, og de foreninger, der er nævnt i § 26, stk. 1, nr. 3.*
Stk. 2. Kommunalbestyrelsen lader lokalplanen tinglyse på de ejendomme, der er omfattet af planen.

EJBY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. G 84

FOR

LUNGE GOLFBANE

I henhold til "Lov om planlægning" (Lov nr. 388 af den 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL.

- 1.1 Formålet med tilvejebringelse af lokalplanen er, at udlægge ejendommen Hønnerupvej nr. 14 til træningsgolfbane (6-huller)
Arealet er ca. 5.9 ha stort.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedlagte kortbilag og omfatter ejendommen matr. nr. 9 a, Lunge by, Gelsted.
- 2.2 Området som helhed forbliver i landzone.
- 2.3 Ejendommen matr. nr. 9 a, Lunge by, Gelsted er undergivet landbrugspligt.
Landbrugspligten opretholdes.
Ændret anvendelse af en landbrugsejendoms jorder til andet end jordbrugsmæssig drift kræver tilladelse efter landbrugslovens § 7 a.
Eventuel senere ophævelse af landbrugspligten kræver tilladelse efter landbrugslovens § 4. Landbrugsministeriet kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stille betingelse i medfør af landbrugsloven § 4, stk. 2, vedrørende jordernes drift og/eller stk. 3 om afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til en 6-hullers træningsgolfbane.
- 3.2 Der udlægges et byggefelt indenfor området. (Se også § 7).
- 3.3 Der må indenfor området kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende:
Kontorer, omklædningsfaciliteter, opholdslokaler, depoter, garager og mindre reparationsværksted orienteret mod områdets anvendelse som golfbane.

- 3.4 Der må ikke indenfor området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.
- 3.5 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der inden for lokalplanområdet opføres eller indrettes i alt én bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til golfbanen.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Der må ikke foretages yderligere udstykning indenfor området som helhed.

§ 5 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD.

- 5.1 Området vejbetjenes af den udenfor området etablerede "Hønnerupvej" via eksisterende vejtilslutning.
- 5.2 Der må ikke etableres yderligere vejtilslutning til Hønnerupvej.
- 5.3 Indenfor området skal der etableres parkeringspladser for personbiler i fornødent omfang efter byggelovens bestemmelser.
Se vedhæftede kortbilag.
- 5.4 Den på kortbilaget viste eksisterende markvej må ikke nedlægges.

§ 6 LEDNINGSANLÆG.

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

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten indenfor det på kortbilaget viste byggefelt må ikke overstige 35.
- 7.2 Bebyggelsen må max. opføres i 1½ etage.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Kommunalbestyrelsen kan tillade at enkelte bygningsdele gives en større bygningshøjde end 8,5 m, såfremt særlige hensyn til golfbanens drift eller indretning nødvendiggør det.

- 7.3 Tagene skal være symmetriske sadeltage og tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 og 55 grader.
- 7.4 Tilbygninger skal udformes på en måde, der harmonerer med den bestående bebyggelse.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 8.1 Skiltning og reklamering må kun placeres på bebyggelsen og må iøvrigt kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.3 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.

- 9.1 Belysning af parkeringspladser, færdselsarealer, interne veje og udendørs arbejdsområder må kun udføres med lyspunkthøjde over færdigt terræn på max. 3,5 m. (parkbelysning, svarende til EL nr. 5745181674 - Albertslundslampen).
- 9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.3 Oplagring må uden for bygninger kun finde sted på dertil indrettede og afskærmede arealer.
- 9.4 Eksisterende hegn og markant beplantning indenfor området skal søges bevaret. Ligeledes skal den eksisterende sø tilstræbes bevaret.
- 9.5 Eventuel beplantning inden for området skal være naturligt hjemmehørende planter.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

- 10.1 Før bebyggelse eller ændret anvendelse skal der rettes henvendelse til Ejby Kommune for afklaring af, om lokalplanen vil blive overholdt, og om hvilke myndighedstilladelser, der iøvrigt skal indhentes.

§ 11 MYNDIGHEDSTILLADELSER I HENHOLD TIL GÆLDENDE LOVGIVNING.

- 11.1 Uanset foranstående bestemmelser, må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lov lige forhold, som kræver tilladelser efter gældende lovgivning, før disse er indhentet.
- 11.2 **Byggeloven.**
Bygge- og anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.
- 11.3 **Miljøbeskyttelsesloven.**
Uanset foranstående bestemmelser må der ikke udvides eller ændres bygningsmæssigt eller driftsmæssigt på en måde, som indebærer forøget forurening, før udvidelsen eller

ændringen er godkendt efter "Lov om Miljøbeskyttelse" § 35.

11.4 Naturbeskyttelsesloven:

Ændring af beskyttede naturtyper inden for området kræver tilladelse efter naturbeskyttelseslovens § 3.

§ 12 SERVITUTTER.

- 12.1 Vedrørende servitutter, der hviler på lokalplanområdet, henvises til ejendommens blade i tingbogen.

§ 13 LOKALPLANENS OVERHOLDELSE.

- 13.1 Før reetablering eller ændret anvendelse skal der rettes henvendelse til Ejby Kommune, for afklaring af, om lokalplanen vil blive overholdt, og om hvilke myndighedstilladelser, der iøvrigt skal indhentes.

§14 DISPENSATION.

- 14.1 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 ved lokalplanen.
- 14.2 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanens bestemmelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 15 PÅTALERET.

- 15.1 Påtaleret ifølge nærværende lokalplan har alene Ejby Kommunalbestyrelse.

§ 16 KLAGEADGANG.

- 16.1 Evt. klager over kommunalbestyrelsens afgørelse i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i kapitel 14 i "Lov om planlægning", hvortil der henvises.

§ 17 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

- 17.1. Forslaget til denne lokalplan blev vedtaget af Ejby Kommunalbestyrelse den 17. februar 1994.


Claus Hansen
borgmester

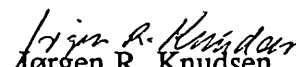
p.k.v.


Jørgen R. Knudsen
kommuneingeniør

- 17.2. Lokalplanen blev vedtaget endeligt af Ejby Kommunalbestyrelse den 16. juni 1994.


Claus Hansen
borgmester

p.k.v.


Jørgen R. Knudsen
kommuneingeniør

- 17.3. Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentliggjort den 29. juni 1994.

- 17.4. Tinglysning:

den 1994

Matr: 9 A .

Lunge By, Gelsted

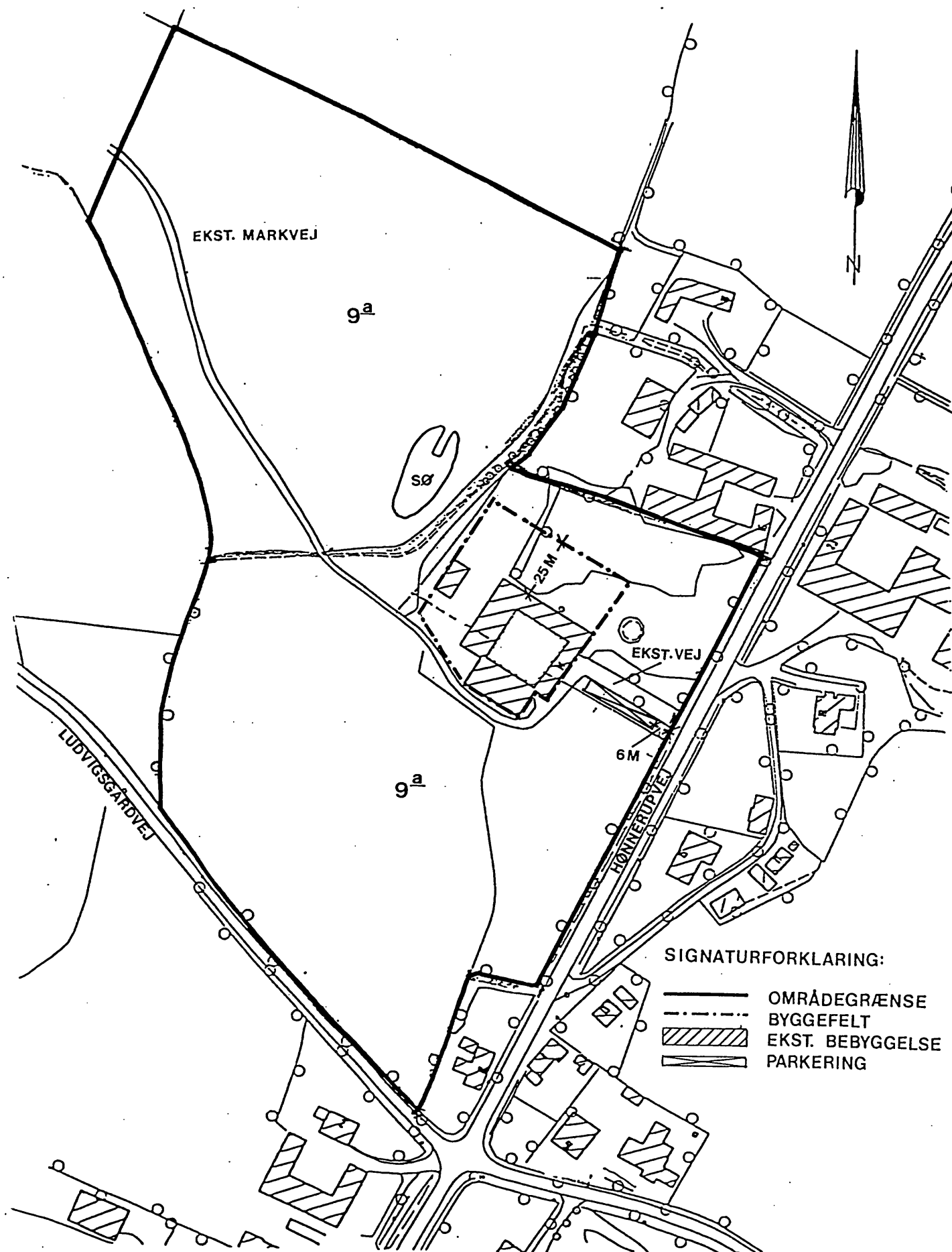
A

Retten i : Middelfart
Indført den : 17.01.1995
Lyst under nr.: 1209



Hanne Hansen
ktfm.

LUNGE GOLFBANE



Januar 1994

KORTBILAG TIL LOKALPLAN NR. G 84
EJBY KOMMUNE

MÅL 1:2000