



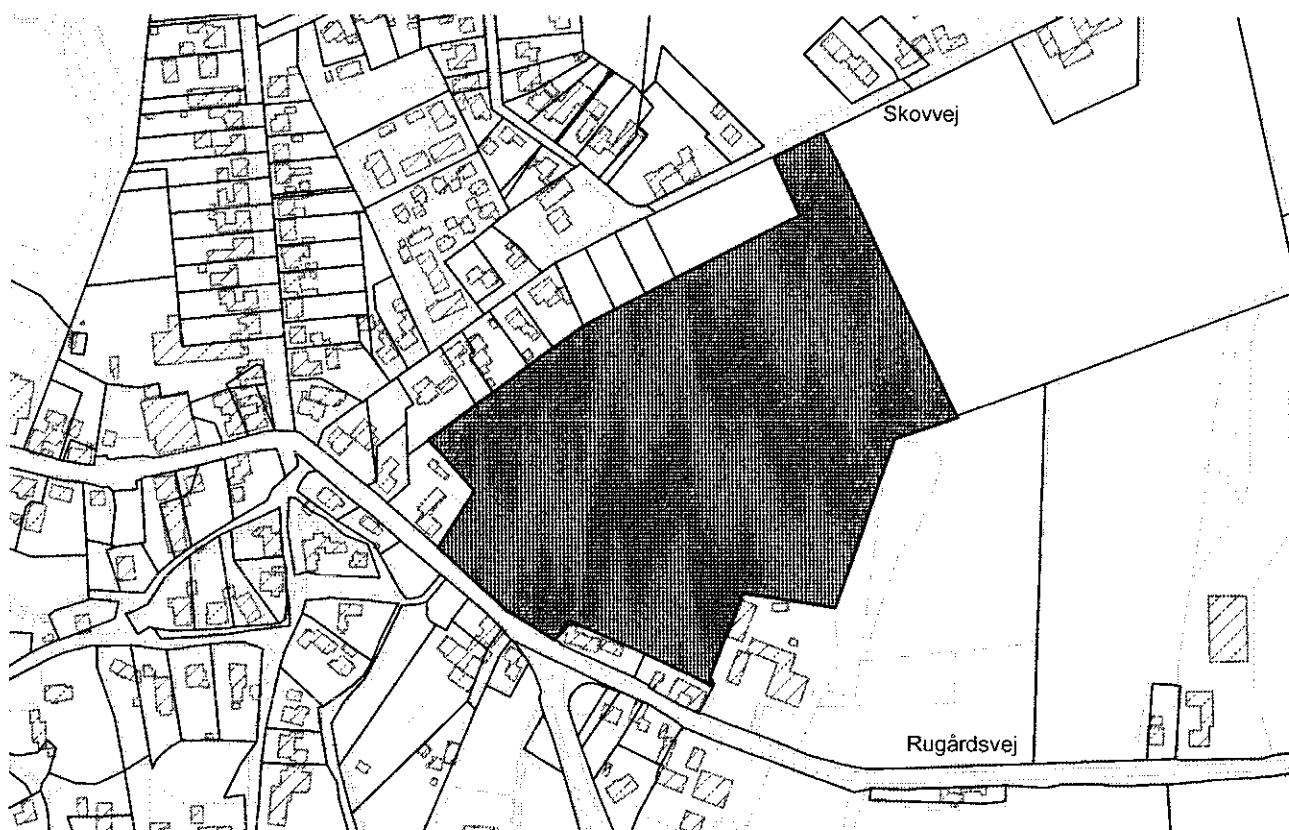
EJBY KOMMUNE

Rådhuset, Anlægsvej 4, 5592 Ejby

Tlf. 63 46 46 00 - Fax 64 46 29 70

E-mail : info@ejby.dk

Hjemmeside : www.ejby.dk



Lokalplan nr. H 117

– for en besøgshave og parkområde i Harndrup, Ejby kommune.

Indhold

Hvad er en lokalplan?	3
Hvad er landbrugspligt?	3
Redegørelse	4
Baggrund – Området er en del af Humlemagasinet's arealer, som er et spændende kulturlandskab med hylder til humlen	4
Beskrivelse af lokalplanen	4
Beskrivelse af området	5
Forholdet til anden planlægning for området	5
Kommuneplan 1997	5
Støj	5
Regionplanen	6
Lokalplanens forhold til gældende lovgivning m.v.	6
Byggesloven	6
Miljøbeskyttelsesloven	6
Vejloven	6
Museumsloven	7
Servitutter	7
Lokalplanens midlertidige retsvirkning	7
Lokalplanens retsvirkning	7
Landbrugsloven	8
Affaldsdeponeringsloven	8
Lov om Naturbeskyttelse	8
Anden lovgivning	8
Lokalplan H 117 – Bestemmelser	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Område, zone og arealanvendelsesstatus	9
§ 3 Ophævelse af landbrugspligt	9
§ 4 Områdets anvendelse	9
§ 5 Vej og sti forhold	10
§ 6 Varige retsvirkninger	10
Vedtagelsespåtegninger:	11

Kortbilag

1. Lokalplanområdets afgrænsning og matrikulære forhold
2. Område hvor sø kan etableres

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.¹ 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. De mere overordnede politiske ønsker fremgår af kommuneplanen, og lokalplanen skal være i overensstemmelse med den.²

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 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.

Hvad er landbrugspligt?

Landbrugspligt er en fællesbetegnelse for landbrugslovens forskellige begrænsninger i adgangen til at råde over arealer, der er udlagt til jordbrugsmæssige formål. Jorde til landbrugsejendomme skal udnyttes på forsvarlig jordbrugsmæssig måde i det omfang, de er egnede til det. Ved jordbrugsmæssig udnyttelse forstås "landbrug, skovbrug, gartneri, herunder blomstergartneri, frugtplantage, planteskole eller lignende jordbrugsvirksomhed". Landbrugspligten kan i visse situationer tillades ophævet.

Ophævelse af landbrugspligt kan bl.a. ske, når der er udarbejdet en lokalplan for området, der udlægger jorden til andre formål - eksempelvis offentlige formål, parkområder eller lignende.

¹ Dette findes i planlovens § 15 stk. 2

² Denne lokalplan er udarbejdet i overensstemmelse med et tillæg til Ejby Kommuneplan 1997, der fremsættes som forslag parallelt med denne lokalplans offentliggørelse som forslag.

Redegørelse

Baggrund –

Området er en del af Humlemagasinet's arealer, som er et spændende kulturtilbud med hyldest til humlen.

I bogen "Harndrup – et sogn på Humleegnen" af museumsinspektør Peter Dragsbo, kan man læse om den vigtige rolle Harndrup havde som centrum på "Humleegnen". Her manglede "husmand, bolsmand eller gårdmand" ingen humlehave. Humlehaven udgjorde fra 2 til 3 skæpper land og nogle gårdmænd havde helt op til 3 tdr. land. Sådan beretter Hofman Bang i 1843. Humlen skal klatre ad stænger og disse skal, især hvis jorden er god, være 8-9 meter høje. Der gik årligt 6- 700 nye stænger til en god humlehave. I slutningen af juli blomster humlen, så sagde man at "en parrede sig". Knopperne var modne i slutningen af september og høsten skete over 2-3 uger, hvor der måtte lejes folk udefra, "da hver husmand og indsidder har nok at gøre med sin egen" (1843) "Humlehøsten er en munter tid" skriver Hofman Bang. Stænglerne, "rusmerne", blev skåret ned i ca. 2 meters højde og bundet i knipper, der blev bragt ind i stuen, hvor der skulle være "humlegilde" Humlekonerne plukkede løs om dagen, og om aftenen samledes alle på gården og plukkede humleknopperne af planterne. Så var der lejlighed til sange og fortællinger, sagn og spøgelses-historier, sådan som den Harndrup – fødte skjald Sigfred Pedersen, mindedes fra sin ungdom "Humleplukkedagene var højtidsdage" I øvrigt var Sigfred Pedersen farfar og oldefar på "Brobjerg" selv humlepranger.

Vestfyens Humlemagasins grundlægger Humlegrosserer Johannes Kristensen startede virksomheden i 1899 og i 1907 påbegyndte han byggeriet af humlemagasinet og den store villa i "schweizerstil" på et stykke af faderens kirkejord. Da Johannes Kristensen døde, førte hans enke Dagmar sammen med datteren Julie virksomheden videre. Senere overtog svigersønnen Carlo Pedersen "Humlemagasinet" som efter hans død blev ført videre af hans enke og sønnen Peder Pedersen, som i dag ønsker stedet bevaret som kulturcenter.

Som man kan læse i Peter Dragsbo's bog, så var Harndrup en meget aktiv stationsby med mange arbejdspladser, både store og små, skoler og et rigt foreningsliv. Derfor er det vigtigt at bevare historien på lokalarkivet, men også at bevare en erhvervs virksomheds bygninger som "Humlemagasinet", blot med et nyt indhold, hvor Humlens historie bliver fortalt i skrift og billeder på det lille museum, og hvor Danmarks største Humlehave er et bevis på den tids avl og arbejde.

Fromme fremtidønsker for kulturcenteret

Humlemagasinet skulle gerne udvikle sig Nordvestfyns Kulturcenter, hvor der ud over humlens historie også skal være plads til bysbarnet Digteren Sigfred Pedersen. På humleegnen hvor han er født og opvokset, hvor han byggede sin egen violin og skrev lejlighedssange for folk, og hvor han tog ud og spillede til folkedans og dilettant, skal han have sin mindestue.

Beskrivelse af lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til besøghave og parkområde. Lokalplanområdet skal derfor ikke bebygges og der skal ikke foretages større anlægsarbejder.

Lokalplanen omfatter det eksisterende kulturcenter samt areal til etablering af besøgshave og sø

Lokalplanen omfatter selve kulturcenteret, hvor eksisterende bygninger anvendes til afvikling af koncerter, cafe, udstilling, museer. Hovedparten af området, der omfattes af lokalplanen, udlægges til besøgshave / park og der er mulighed for at genetablere søen "Langkæret".

Antallet af koncerter er ca. 3 pr. år og der afholdes 1-2 teaterforestillinger om året. Aktiviteterne holdes inden døre. Antallet af tilhører er typisk 50 til 75 personer. Nævnte kulturtiltag foregår i Humlemagasinet's bygninger, hvilket der er givet landzonetilladelse til.

Baggrunden for beslutningen om zonetilladelse er flere års gode erfaringer med ovennævnte aktiviteter i området, som lokalplanområdet nu omfatter. Med lokalplanen udvides arealet til etablering af besøgshave og en samlet planlægning vil styre hele kulturcenteret.

Lokalplanen er udarbejdet i samråd mellem Ejby Kommune og Humlemagasinet's ejere. Lokalplanen er udarbejdet med en betoning på rammer, for at brugerne i vid udstrækning selv kan planlægge stisystemer, beplantning m.v.

Beskrivelse af området

Lokalplanen gælder for et område, der udgør en del af Harndrups østlige område. Området er centralt placeret for benyttelse af beboerne i de omkringliggende bebyggelser. Området fremgår af kortbilag 1.

Arealet er beliggende i landzone, hvilket det efter lokalplanens vedtagelse fortsat vil være. Besøgshaven tager hensyn til de landskabelige værdier.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 5,2 ha.

Forholdet til anden planlægning for området

Kommuneplan 1997

Der er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der sikrer at området kun kan benyttes til besøgshave og kulturcenter.

I Kommuneplan 1997 var en del af området tidligere udlagt til boligformål og til enkelte offentlige formål til betjening af boligområdet (Institutionsbyggeri, rekreativt område for hele byen m.v.). Den del blev benævnt B.4.5. i Kommuneplanen og skulle overføres fra landzone til byzone. Med vedtagelse af kommuneplantillægget annulleres byggemulighederne, fordi området kun kan anvendes til besøgshave. Dermed forbliver området i landzone. Og kommunalbestyrelsen ønsker, at det er en egentlig planlægning, der styrer udviklingen i det åbne land. Derfor er denne landzonelokalplan udarbejdet.

Støj

I forbindelse med lokalplanlægning skal det sikres, at der ikke er støjmæssige problemer ved udlæg af nye arealanvendelser. Det betyder, at kommuneplanens støjkrav skal iagttages og overholdes. I

lokalplaner skal der derfor redegøres for de støjmæssige forhold ved udlæg af nye arealanvendelser.³

I lokalplanområdet er der ikke tale om egentlig ny arealanvendelse. Samtidig skønner kommunalbestyrelsen, at området bør klassificeres som "Hverken støjende/støjfølsom arealanvendelse", idet der er tale om et bynært rekreativt område. Det betyder, at en egentlig støjvurdering ikke er nødvendig. Området heller ikke udpeget til at være i støjkonsekvenszone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen og bidrager til dennes realisering.

Regionplanen

Regionplan 2001-2013 indeholder hovedmålsætninger for ferie- og fritidsområdet, hvoraf det bl.a. fremgår at: Der skal skabes rammer for en væsentlig forøgelse af turismen. Udviklingen på ferie- og fritidsområdet skal i det væsentligste ske på en sådan måde, at natur-, miljø- og kulturværdierne bevares, forbedres og udvikles.⁴

Lokalplanområdet er udlagt til fremtidigt byområde i regionplanen. Fyns Amt har meddelt, at planens zonestatus kan bevares, hvis kommuneplantillæg og lokalplan fremhæver, at der ikke kan bygges boliger eller foregår aktiviteter i området, der har hjemme i byzone.

Lokalplanens forhold til gældende lovgivning m.v.

Byggeloven

Bygge- og anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven. Ifølge denne lokalplan kan området ikke bebygges.

Miljøbeskyttelsesloven

Efter miljøbeskyttelseslovens § 19 må stoffer, produkter og materialer, der kan forurene grundvand, jord og undergrund ikke uden tilladelse nedgraves i jorden, udlægges eller oplægges på jorden eller afledes til undergrunden.

Vejloven

Efter vejlovens § 34, stk. 3, må der langs eksisterende veje på arealer pålagt byggelinjer (jf. vejlovens § 34, stk. 1 og 2) ikke uden vejbestyrelsens tilladelse opføres ny bebyggelse, tilbygning eller ske genopførelse efter nedrivning efter brand, eller foretages væsentlige forandringer i eksisterende bebyggelse. Der må heller ikke etableres sportspladser, kirkegårde, tankanlæg, grusgrave eller andre anlæg af blivende karakter. "Andre anlæg af blivende karakter" kan fx være befæstede arealer, som parkeringspladser – specielt hvis det i lokalplanen fastsatte antal ikke kan etableres på ikke-byggelinjepålagt areal. Og det kan være interne veje og oplagspladser, reklamer, udstilling, flagning, belysning mm. (Formålet med byggelinjerne er at sikre mulighed for udvidelse af vejen og/eller at holde bebyggelse og aktiviteter i en passende afstand fra trafikken.)

Efter § 34, stk. 4, udvides byggelinjen med et højdetillæg på 2 gange højdeforskellen plus 2 meter når bebyggelsens jordlinje ikke opføres i samme højde som fremtidig vejhøjde.

³ Ejby Kommuneplan 1997, s. 94

⁴ Regionplan 2001-2013, s. 83

Vejlovens §§ 39-42 indeholder bestemmelser om hjørneafskæring ved bebyggelse af ejendom og ved udstykning.

Efter vejlovens § 70 kræves vejbestyrelsens tilladelse til nye adgange for kørende og gående til offentlig vej samt til vej- og stitilslutning til offentlig vej.

Grundvandsforhold

Planområdet ligger inden for indvindingsopland til vandværk og i et sårbart område med hensyn til grundvandsbeskyttelse. Der opfordres at undlade brug af pesticider i besøgshaven og parken af hensyn til drikkevandsinteresserne.

Museumsloven

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til rigsantikvaren jf. museumslovens §26.

Det kan ikke udelukkes, at området rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens §27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan det af Kulturarvstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan uheldig situation kan der med fordel foretages en forundersøgelse på arealet forud for anlægsarbejdets opstart med henblik på at vurdere udstrækning og bevaringsgrad af evt. jordfaste fortidsminder.

Servitutter

Andre offentligretlige servitutter der kan have betydning for udnyttelsen af lokalplanens bestemmelser, som fx afstandskrav fra ledningsanlæg (fx kloak- og elledninger) skal iagttages.

Lokalplanens midlertidige retsvirkning

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 planlovens §17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens §17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

Lokalplanens retsvirkning

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

Landbrugsloven

Landbrugspligten ophæves på lokalplanens område under forudsætninger, der fremgår af lokalplanbestemmelserne.

Affaldsdepotloven

Der er ikke kendskab til 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. Enhver, der opdager et depot eller en forurening af jorden, skal underrette kommunalbestyrelsen herom.

Lov om Naturbeskyttelse

Området grænser ikke op til bynær skov, eller andre særlige naturtyper, der er omfattet af lovgivningen.

Anden lovgivning

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

Lokalplan H 117 – Bestemmelser

I henhold til planloven (Lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. sep. 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Formålet med lokalplanen er at udlægge området til besøgshave og parkområde.
- 1.2 Formålet er at forhindre, at der etableres boliger o.l. tiltag i lokalplanområdet, der hører hjemme i byzone.

§ 2 Område, zone og arealanvendelsesstatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 36a, 87d, 44g og 44f Harndrup by, Harndrup
- 2.2 Lokalplanområdet er i landzone.
- 2.3 Landbrugspligten ophæves på de i § 2.1 nævnte matr. nr. i henhold til bestemmelserne i § 3.

§ 3 Ophævelse af landbrugspligt

- 3.1 Arealet drives jordbrugsmæssigt indtil arealanvendelsen overgår til besøgshave og parkområde.
- 3.2 Hvis området ikke anvendes til besøgshave og parkområde inden 3 år fra lokalplanens vedtagelse, skal et eventuelt landbrugsareal, der ikke anvendes til besøgshave sammenlægges med landbrugsejendom til jordbrugsmæssig drift.
- 3.3 Hvis besøgshaven og parkområdet nedlægges skal arealet senest 1 år efter nedlæggelse sammenlægges med landbrugsejendom til jordbrugsmæssig drift medmindre der gennemføres anden planlægning for området.

§ 4 Områdets anvendelse

- 4.1 Området lægges ud til besøgshave og parkområde. Der må ikke opføres bebyggelse udover mindre havepavilloner og lignende parkinventar samt nødvendige bygninger for kulturcenteret. Eventuel opførelse af nødvendige bygninger må maksimalt udgøre 120 m² i alt. Eventuel opførelse af nødvendige bygninger må kun ske i tilknytning til eksisterende bygninger.

- 4.2 Områdets eksisterende bygninger må kun renoveres i henhold til oprindelig byggestil.
- 4.3 Søen Langkæret kan reetableres i det felt, der er påvist på kortbilag 2.
- 4.4 Der må ikke opføres master eller etableres oplag, der forekommer skæmmende.

§ 5 Vej og sti forhold

- 5.1 Området vejbetjenes primært fra eksisterende P-pladser ved humlemagasinet. En mindre P-plads kan opføres i områdets nordlige del, hvor tilslutning sker til Skovvej.
- 5.2 Adgangsvej til eksisterende kommuneveje skal godkendes af kommunalbestyrelsen og andre relevante myndigheder. Enhver vejtilslutning skal have oversigtsforhold, der svarer til Vejdirektoratets anbefalinger i vejreglerne.
- 5.3 Langs stier må der etableres parkbelysning, hvis det efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er til gene for omgivelserne.
- 5.4 Kabler og ledningsanlæg må kun føres som jordkabler.

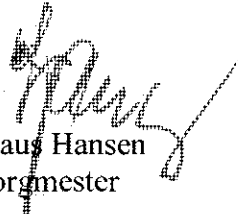
§ 6 Varige retsvirkninger

- 6.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i planlovens §§ 19 eller 40
- 6.2 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.
- 6.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis det er i strid med principperne i planen. Større afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

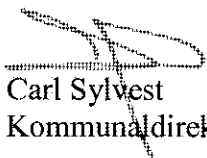
Vedtagelsespåtegninger:

Lokalplanen blev godkendt som forslag af Ejby kommunalbestyrelse den 27.03.03.
Offentliggørelsen fandt sted i Torsdagsavisen den 02.04.03

p.k.v.



Claus Hansen
Borgmester



Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Lokalplanen blev endeligt vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 28.08.03.

p.k.v.



Claus Hansen
Borgmester



Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Den endelige vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 03.09.03.

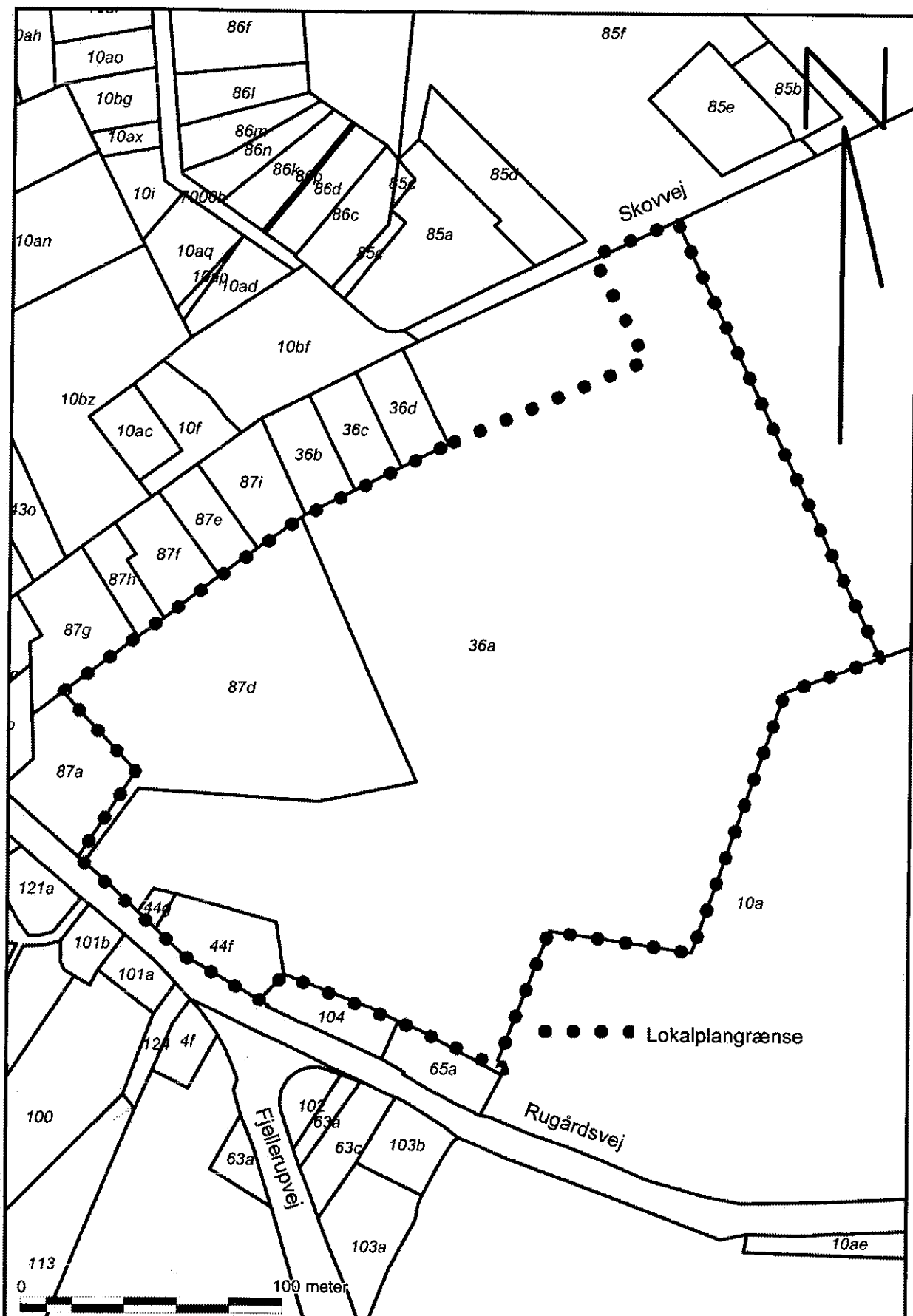
Ændringer i forhold til det offentliggjorte planforslag: §4.1 er tilføjet passagen

"Eventuel opførelse af nødvendige bygninger må maksimalt udgøre 120 m² i alt. Eventuel opførelse af nødvendige bygninger må kun ske i tilknytning til eksisterende bygninger."

Om påtaleret og tinglysning:

Påtaleretten tilkommer alene Ejby kommunalbestyrelse.

Tinglysningsdato: 2003.



EJBY KOMMUNE
TEKNISK AFDELING

Anlægsvej 4, 5592 Ejby
Tlf. 63464600 Fax. 63464699

Projektsted: Besøgshave og parkområde i
Harndrup By, Harndrup

Sag om: Lokalplan H 117

Tegning: Matrikelkort

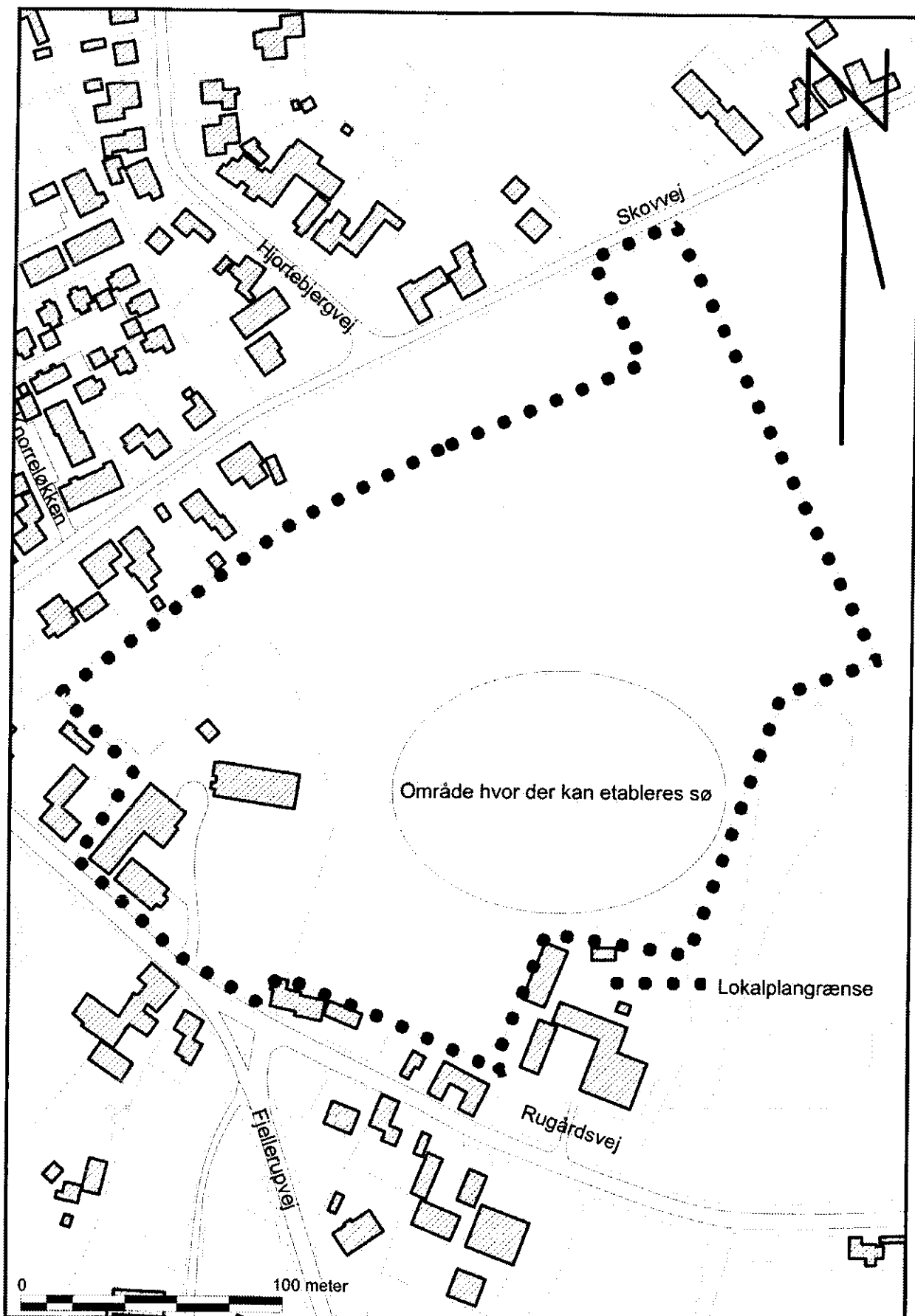
Dato: 25.02.2003

Mål: 1:2000

Init.: LE

J.nr.

Tegn.nr. 1



EJBY KOMMUNE
TEKNISK AFDELING

Anlægsvej 4, 5592 Ejby
Tlf. 63464600 Fax. 63464699

Projektsted: Besøgshave og parkområde i
Harndrup By, Harndrup

Sag om: Lokalplan H 117

Tegning: Oversigtskort

Dato: 25.02.2003

Mål: 1:2000

Init.: LE

J.nr.

Tegn.nr. 2