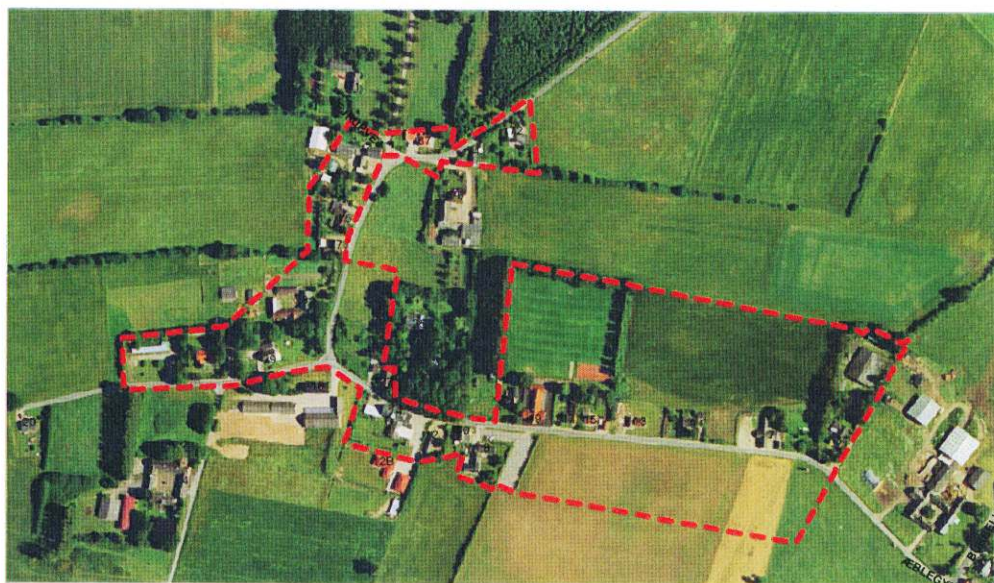
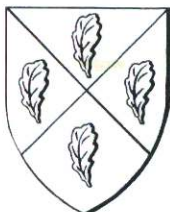


Lokalplan nr. I 112

For Indslev Tårup landsby med jordbrugsparceller
og offentligt område.



Ejby Kommune 2002



Rådhuset, Anlægsvej 4, 5592 Ejby, Tlf. 6346 4600 - Fax 6446 2970, E-mail :
info@ejby.dk, Hjemmeside : www.ejby.dk

Indholdsfortegnelse

HVAD ER EN LOKALPLAN ?.....	3
FORORD TIL LOKALPLAN FOR INDSLEV TÅRUP LANDSBY	4
REDEGØRELSE	5
1. Lokalplanområdets beliggenhed.....	5
2. Baggrund og formål med lokalplanen	5
3. Eksisterende forhold	7
4. Forhold til anden planlægning	8
5. Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen og eksempler på lovgivning, som kan være aktuel.....	10
6. Lokalplanens gennemførelse.....	12
7. Sagsforløb i forbindelse med opførelse af bygninger, ombygninger eller lignende arbejder i lokalplanområdet	12
8. Lokalplanens retsvirkninger	12
LOKALPLANBESTEMMELSER – MED BEMÆRKNINGER.....	14
§ 1. Lokalplanens formål	14
§ 2. Område afgrænsning og zonestatus.....	14
§ 3. Område og zonestatus.....	14
§ 4. Områdets anvendelse	15
5. Udstykning	15
§ 6. Vej- og stiforhold	16
§ 7. Ledningsanlæg	16
§ 8. Bebyggelsens omfang, placering og udformning.....	17
§ 9. Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer.....	17
§ 10. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	17
§ 11. Grundejerforening	18
Påtegning om vedtagelse	18
Offentlig bekendtgørelse	18
Ændringer i den endeligt vedtagne plan i forhold til planforslaget.....	18

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag 2: Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

Kortbilag 3: Område O

Kortbilag 4: Fremtidige vejforhold

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 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.

¹ Dette findes i planlovens §15 stk. 2

² Denne lokalplan er udarbejdet i overensstemmelse med Ejby Kommuneplan 1997

Forord til lokalplan for Indslev Tårup landsby

Ejby Kommunalbestyrelse har besluttet at vedtage lokalplan for Indslev Tårup Landsby.

Lokalplanen skal give mulighed for at opføre nogle nye huse inden for landsbyens grænser, og det skal give mulighed for at indrette boliger i tidligere landbrugsbygninger. Området ved sportspladsen og forsamlingshus fastholdes til offentlige formål (fælles aktiviteter for landsbyens beboere). Som noget nyt skabes der mulighed for at etablere såkaldte jordbrugspareller langs Æblegyden samt øst for sportspladsen.

Lokalplanen består af:

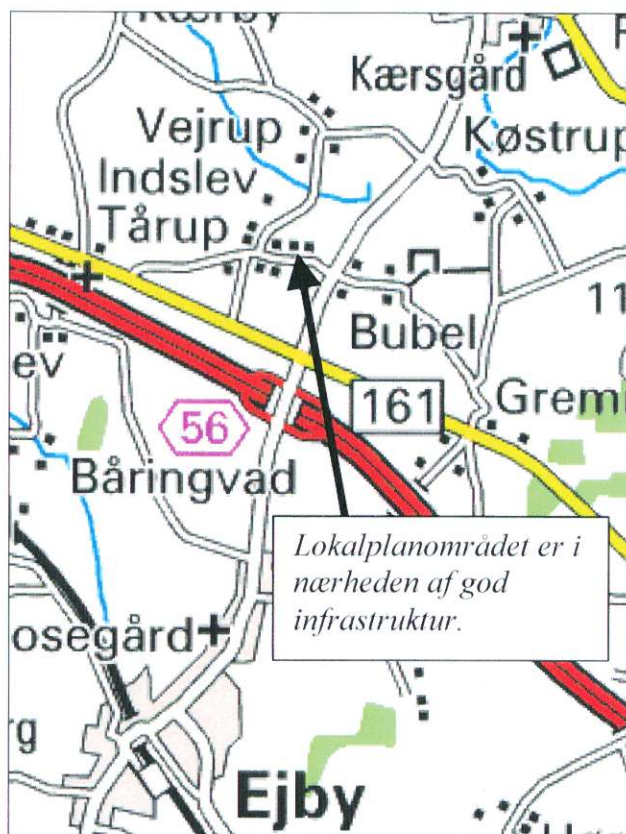
- En redegørelse der beskriver planens baggrund, forholdet til omgivelserne mv. Her finder man også en kortfattet og ikke udtømmende oversigt over tilladelser fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, der kan være nødvendige for at gennemføre det byggeri, den anvendelse osv. som lokalplanen regulerer.
- Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag 1 og 2 der – sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser – regulerer områdets udformning anvendelse mv.

Lokalplanen blev lagt frem som forslag i 8 uger fra den 05. juni 2002

REDEGØRELSE

1. Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er umiddelbart nord for hhv. motorvejsforbindelsen mellem Jylland og Sjælland samt Store landevej (rute 161).



Området er på ca. 97000 m² (svarer til ca. 14 fodboldbaner på 70x100 m.). Området er i naturskønne omgivelser og indgår i et velfungerende landsbymiljø, hvor der foregår en stribe af aktiviteter.

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Mange steder i landet er der stor efterspørgsel på boliger, der ligger i nærheden af byen og samtidig giver mulighed for mindre hobbydyrehold og god udenomsplads. Faktisk er den type boligforhold særdeles efterspurgt og vanskelige at opdrive i visse egne af landet. Omvendt er der steder i landet hvor boliger og bygninger i det åbne land står og forfalder selvom priserne er lave.

Ejby Kommune er ikke til at komme uden om.

Med en central placering på det fynske landkort og fornuftige ejendomspriser er Ejby ikke til at komme udenom. Afstanden fra Ejby Kommune til de større arbejdscentre - hhv. Odense og trekantsområdet - er overkommelig. Samtidig kan Ejby Kommune byde borgerne attraktive bopælsområder til fornuftige priser.

Hvorfor en lokalplan ?

Denne lokalplan er udarbejdet fordi der har været et konkret byggeønske i Indslev. Opførelse vil kræve vedtagelse af en lokalplan. I forbindelse med planudarbejdelse, er det naturligt at tænke på landsbyen som helhed og søge at afklare: *Hvordan kan Ejby Kommune støtte en positive udvikling i Indslev landsby ?*

Derfor er denne lokalplan udarbejdet efter en forudgående høring. Med denne plan vil Kommunalbestyrelsen:

- Sikre landsbyens karakter af sammenhængende bebyggelse omkring de eksisterende veje, samtidig med at der gives mulighed for indpasning af ny bebyggelse i landsbyen (parcelhuse, boliger og jordbrugspareller)
- Skabe et boligområde med store grunde hvor der kan være nyttehaver og ikke-erhvervsmæssigt dyrehold (jordbrugspareller)
- Sikre forsamlingshuset og sportspladsen til fælles aktiviteter for landsbyen.
- Oprette en grundejerforening til at varetage fælles og etablere de tiltag, der foreskrives i lokalplanen.

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser, der med hjemmel i lov om planlægning og kommuneplanen skal søge at støtte en bæredygtig udviklingen, som er i overensstemmelse med formålet. Eksempelvis er der indført bestemmelser om, at sportspladsen kun kan anvendes til offentlige formål og krav om etablering af alternative energikilder i ny bebyggelse. Alternative energikilder skal være bæredygtige – eksempelvis baseret på vedvarende energi (solvarmeanlæg o.l.).

Solvarmeanlæg - et eksempel på alternativ energikilde.

Lov om ændring af lov om udnyttelse af vedvarende energikilder m.v. bør iagttages. (LOV nr. 337 af 16.05.01 – bekendtgørelse ikke udstedt i skrivende stund). Af nævnte tekst fremgår det, at visse nybygninger jf. §10 f., skal have solvarmeanlæg installeret, forudsat at installationen og driften af solvarmeanlægget må anses for brugerøkonomisk fordelagtig. Da Kommuneplan 1997 for Ejby Kommune fremsætter kommunalbestyrelsens ønsker om at der udvikles bæredygtig byggekultur m.v. anses indførelsen om etablering af solvarmeanlæg for hensigtsmæssig.³ Andre alternative energikilder er velkomne, såfremt de sigter mod målet om bæredygtighed.

Kontorer/lokaler til distancearbejde

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at der kan etableres særlige lokaler hvor lokalplanområdets kommende beboere kan udføre distancearbejde fra.

Distancearbejde er kommet for at blive - og det udvikler sig meget hurtigt. Mængden af teknologisk forældede job falder. Derimod opstår nye og spændende arbejdsmuligheder i videnssamfundet.

³ Ejby Kommuneplan 1997 s. 36 ff.

Distancearbejde har i mange år været kendt i computer- og forsikringsbranchen, men breder sig nu til andre områder, både i den private sektor og i stat, amter og kommuner.

Nye ansættelses- og organisationsformer vinder frem. Flere og flere arbejder på informations- og vidensamfundets præmisser: På flydende og fleksible arbejdstider, tidsbegrænsede projektansættelser og individuelle kontrakter eller på freelancebasis - med flydende grænser mellem selvstændige og lønmodtagere

Udviklingen går i retning af, at alle administrative opgaver i princippet kan udføres som hjemme- eller distancearbejde. En af årsagerne er udviklingen af informations- og kommunikationsteknologien.

Kommunalbestyrelsen vil støtte udviklingen og anbefaler i øvrigt at distancearbejdet højst bør omfatte én til to dages hjemmearbejde pr. uge og at alle gode råd om indretning af velfungerende kontorer følges.



Figur 1 Forsamlingshus og sportsplads sikres med lokalplanbestemmelser

3. Eksisterende forhold

Området kan karakteriseres som et velfungerende landsbymiljø. Udover den generelt gode placering i forhold til infrastruktur og servicefaciliteter er der en stribe forhold, som kendetegner et charmerende landsbymiljø. Dette gælder forsamlingshus, sportsplads, tennisbane, petanquebane, legeplads, galleri og mulighed for at købe hjemmedyrkede grøntsager m.v.



Figur 2 Man gør noget ud af ejendommene i Indslev

Området er typisk fynsk – terrænet er let kuperet. Der er levende hegn, som støder op til mange af de omkringliggende landbrugsarealer.

Området er en del af et rigt foreningsliv. Eksempelvis er der som et af de få steder i Danmark nedsat lokaludvalg, som varetager de lokale interesser med støtte fra kommunalbestyrelsen. Lokaludvalget er rådgivende for kommunalbestyrelsen. Der henvises til www.ejby.dk hvor lokaludvalg m.m. beskrives.

Det er planlagt, at der skal etableres en samkørselsplads umiddelbart nord for motorvejen. Desuden er området i nærhed af jernbanestationen i Ejby. Der er gode servicemuligheder i hhv. Ejby by og Brenderup by (skole, detailhandel, fritidsfaciliteter m.m.).

4. Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 1997 for Ejby Kommune

Ifølge kommuneplanen er kommunen landzonemyndighed for en stor del af Indslev-Tårup Landsby. I alt er kommunen myndighed for et areal på ca. 63500 m².

Kommunen er dog ikke landzonemyndighed for det område, hvor der er et konkret byggeønske (I skrivende stund). Derfor er der udarbejdet kommuneplantillæg samt lokalplan for det samlede område – med lokalplanlægningen udvides området med ca. 33690 m².

Kommuneplantillægget er udarbejdet med hensyn til kommuneplanens hovedstruktur. De "grønne og bæredygtige" intentioner er søgt indarbejdet i lokalplanen.

Umiddelbart vest for området har der været planer om at etablere et erhvervsområde. Disse planer er forladt.

Regionplanen

I Fyns amts regionplan 2001-13 og i praksis er området nabo til vindmøller og kommende gasledninger. Området indgår ikke i internationale naturbeskyttelsesområder, skovrejsningsområder eller lignende.

Landsplanlægning

Der er netop vedtaget et landsplandirektiv om udbygning af det danske system for gastransport. Det medfører ingen ændringer for det eksisterende ledningstracé gennem Ejby Kommune.⁴ Parallelt til, motorvej/landevej er der en større ledning med afstandskrav til bebyggelse. Det berører ikke lokalplanområdet med dets nuværende afgrænsning.

Forhold til øvrig planlægning, funktioner, lovgivning og støj.

Ud over at lokalplanområdet har en central placering mellem to kommunecentre - Ejby og Brenderup - er området også placeret mellem to vindmølleområder. Disse skaber ikke umiddelbart væsentlige støjgener i området. Området er også placeret med en afstand fra motorvej og landevej, så det ikke er støjbelastet på en måde, som modvirker arealudlæg til støjfølsom anvendelse.

Offentlig trafik

Lokalplanområdet betjenes af bus (2 stoppesteder) og det planlægges at etablere samkørselsplads ved motorvejen. Der afgår regionale busser fra hhv. Brenderup og Ejby, der også har en togstation.

Forhold for bløde trafikanter

Langs store Landevej er der cykelbaner, hvorimod der ikke er særlige stisystemer til at betjene bløde trafikanter til og fra lokalplanområdet. Der er hhv. ca. 3,8 km. og ca. 3,2 km til Ejby og Brenderup skole.

Varmeforsyning

Området er ikke omfattet af kommunale sektorplaner for varmforsyning. Opmærksomheden rettes dog mod lokalplanens bestemmelser om etablering af alternative energianlæg. Bestemmelserne er tilvejebragt for at medvirke til at fremme en bæredygtig udvikling.

Spildevand

Bebyggelse i området tilsluttes offentlig kloak.

⁴ Der henvises til cirkulære om udbygning af det danske gastransportsystem fra Sydjylland til Sjællands østkyst af 25. januar 2002

Redegørelse for butikker og bebyggelsens påvirkning af landsbymiljøet.

Konsekvenser af en maksimal udnyttelse af lokalplanbestemmelserne vurderes at være af begrænset omfang. Denne vurdering indeholder en helhedsbetragtning, hvor områdets karakter mht. fremtoning, friarealer, trafikforhold m.m. er indeholdt.

Det eksisterende landsbymiljø kan bevares, hvis muligheden for udbygning, gennem etablering af jordbrugspareller, benyttes. Jordbrugspareller hører naturligt til landsbyer, og udbygningsmulighedernes omfang er i øvrigt begrænset.

Områdets fremtidige fremtoning søges tilpasset den eksisterende bebyggelse gennem lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udformning m.v. Dette varetages særligt af § 8 - 9. Friarealer sikres gennem udlæg af område til offentlige formål, hvor et af lokalplanens formål er at sikre sportspladsen. Endelig er der fastsat bestemmelser vedrørende vej- og stiforhold, hvoraf det bl.a. fremgår, at kommunalbestyrelsen vil etablere hastighedsdæmpende foranstaltninger, når området er udbygget med 5 jordbrugspareller.

Den øgede trafikmængde, som måtte komme, søges på den måde dæmpet, og med områdets placering ved kommende samkørselsplads og motorvej er der tale om reelle planlægningsovervejelser, der imødekommer "den lille udvikling". Etablering af enkelte mindre butikker vil næppe påvirke andre end det helt nære oplands indkøbsvaner og detailhandelsstrukturen vil ikke blive påvirket på væsentlig måde. Derfor vil trafikmængden formentlig ikke ændres væsentligt.

5. Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen og eksempler på lovgivning, som kan være aktuel.

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen. Det kan f.eks. være amtsrådet eller politiet.

Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage m.v. (Bekendtgørelse nr. 0 af 15. december 2002.)

Bekendtgørelsen indeholder afstande for lokalisering af husdyrbrug med mere end 15 dyreenheder til nabobeboelse m.v. Opføres der flere boliger på lokalplanområdet kan det fx få indvirkning på udvidelsesmuligheder for de nærliggende landbrugs-ejendomme.

Vandforsyning og vandforsyningsloven

Der forsynes med vand fra Indslev eller Bubbel Vandværk.

Efter vandforsyningslovens § 18 må grundvand og overfladevand ikke indvindes uden tilladelse. Myndigheden afhænger bl.a. den mængde der ønskes indvundet.

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.

Vejlovgivningen

Efter vejlovens § 34, stk. 3, må der langs eksisterende veje på arealer pålagt bygge-
linjer (jf. vejlovens § 34, stk. 1 og 2) ikke uden vejbestyrelsens tilladelse opføres ny
bebyggelse, tilbygning eller ske genopførelse efter nedrivning efter brand, eller fore-
tages væsentlige forandringer i eksisterende bebyggelse. Der må heller ikke etable-
res 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, re-
klamer, udstilling, flagning, belysning mm. (Formålet med byggelinjerne er at sikre
mulighed for udvidelse af vejen og/eller at holde bebyggelse og aktiviteter i en pas-
sende afstand fra trafikken.)

Efter § 34, stk. 4, udvides byggelinjen med et højdetillæg på 2 gange højdeforskel-
len plus 2 meter når bebyggelsens jordlinje ikke opføres i samme højde som fremti-
dig vejhøjde.

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.

Museumsloven

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jord-
faste 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 kulturhi-
storiske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens §27. I det omfang et for-
tidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan det af Kulturarvstyrelsen kræves stand-
set, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan uhel-
dig 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.

Andre servitutter

Andre offentligretlige servitutter der kan have betydning for udnyttelsen af lokal-
planens bestemmelser, som fx afstandskrav fra ledningsanlæg (fx kloak- og elled-
ninger).

Eksempelvis er der tinglyst dokumenter om master m.v. samt dokumenter om forsy-
nings- og afløbsledninger m.v. på lokalplanområdet.

Lokalplanens retsvirkning

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 indeholdt 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.

6. Lokalplanens gennemførelse

Ejby Kommune er ejer af forsamlingshus og sportsplads. Kommunalbestyrelsen vil tillade opførelse af lokaler til distancearbejde m.v. i tilknytning til forsamlingshuset.

7. Sagsforløb i forbindelse med opførelse af bygninger, ombygninger eller lignende arbejder i lokalplanområdet

Udformning af nyt byggeri samt bygningsmæssige ændringer af eksisterende byggeri skal som regel godkendes af Teknisk Afdeling.

Et typisk sagsforløb for en almindelig bygnings- eller skiltesag vil ofte være sådan:

- For alle ejere, lejere og brugere af ejendomme i lokalplanområdet gælder det, at ved alle ydre ændringer på ejendomme, om- og tilbygninger, nybyggeri samt ved opsætning af skilte skal der søges skriftligt hos Teknisk Afdeling, byggesagsafdelingen. Her kan man få ansøgningsskemaer, eller få råd og vejledning. Lejere og brugere af ejendomme skal være opmærksomme på, at en ansøgning skal indeholde ejerens tilladelse.
- Ansøgningen indsendes til Teknisk Afdeling. Ansøgningen skal som regel indeholde beskrivelse og tegninger af de ønskede opførelser/ændringer. Ved større byggearbejder, skal ansøgeren normalt søge professionel rådgivning. Beskrivelsen skal redegøre for de ændringer, der er påtænkt, eksempelvis hvad angår farvevalg, materialevalg, belysning m.v. Tegninger af facader skal være målfaste og bør være i mål 1:100 eller 1:50.
- Ansøgningen vurderes i Teknisk Afdeling. Ved mindre sager, f.eks. ændring af facadefarve eller tagudskiftning, kan sagen afsluttes hurtigt. Større sager, der kræver byggetilladelse, tager lidt længere tid.

8. Lokalplanens retsvirkninger

Forslagets midlertidige retsvirkninger

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 05. juni 2002 (dato for forslagets offentliggørelse) og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

Lokalplanens retsvirkninger

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).

LOKALPLANBESTEMMELSER – MED BEMÆRKNINGER

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

Lokalplanbestemmelser

§ 1. Lokalplanens formål

- at sikre landsbyens karakter af sammenhængende bebyggelse omkring de eksisterende veje, samtidig med at der gives mulighed for indpasning af ny bebyggelse i landsbyen (parcelhuse, boliger og jordbrugsparceller),
- at skabe et boligområde med store grunde hvor der kan være nyttehaver og ikke-erhvervsmæssigt dyrehold (jordbrugsparceller),
- at sikre forsamlingshuset og sportspladsen til fælles aktiviteter for landsbyen.
- At oprette en grundejerforening til at varetage fællesinteresser og etablere de tiltag, der foreskrives i lokalplanen.

§ 2. Område afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre 7000c, 7000d, 6i, 8f, 8n, 8i, 1a, 5f, 5d, 5g, 12, 14a, 16, 9b, 9c, 2r, 2q, 2k, 2l, 2h, 2g, 2f, 2e, 2d, 2c, 2n, 2o, 2b Indslev Tårup, Indslev og 2p, 2r Bubel By, Indslev samt dele af matr. nr. 2i, 3a, 9a, 6l, 7000c Indslev Tårup, Indslev samt dele af 7000e og 6a Bubel By, Indslev.

2.2 Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 28.01.02. udstykkes fra dem.

§ 3. Område og zonestatus

3.1. Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 2 i område:

- B1: boligformål med mulighed for indplacering af butikker, og mindre erhvervsvirksomhed,
- B2: boligformål med mulighed for hobbylandbrug (jordbrugsparceller),
- B3: boligformål med mulighed for hobbylandbrug (jordbrugsparceller),

Kommunalbestyrelsens bemærkninger – i kursiv skrift

"Jordbrugsparceller" defineres i landbrugslovgivningen som "beboelsesbygninger kombineret med hobbyprægede, jordbrugsmæssige formål." Det skal tilstræbes at det samlede arealforbrug begrænses, dvs. under 1 ha pr. bolig, inkl. Vejarealer mv.

Kommunen ejer sportspladsen og forsamlingshuset.

Er der uoverensstemmelse mellem kort og tekst er det teksten, der er gældende.

En lokalplan kan ikke tilsidesætte fx landbrugspligten efter landbrugsloven eller bygge- og beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven.

En lokalplan for et område, der skal blive i landzone kan indeholde bestemmelse om at lokalplanen erstatter de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for lokalplanens vir-

– O: offentlige formål.

3.2. Lokalplanområdet er i landzone og bliver i landzone.

3.3. Udstykning og bebyggelse af område B2 og B3 samt indretning af boliger i eksisterende landbrugsbygninger efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

3.4. Landbrugspligten ophæves på matr.nr. 2b samt del af 2i Indslev Tårup, Indslev. Endvidere ophæves landbrugspligten på matr.nr. 2p samt del af 6a begge Bubl By, Indslev.

§ 4. Områdets anvendelse

4.1. Område B1 må kun anvendes til helårsbeboelse. Længs Æblegyden må der dog opføres og indrettes mindre butikker, håndværksevirksoheder og liberale erhverv der ikke medfører ulempe for de omboende i form af støj, luftforurening eller lugt.

4.2. Område B2 og B3 må kun anvendes til helårsbeboelse med mulighed for hobbylandbrug (nyttehaver og ikke-erhvervsmæssigt dyrehold).

4.3. På hver ejendom i område B1, B2 og B3 må kun opføres eller indrettes én bolig.

4.4. Område O må kun anvendes til offentlige formål (Forsamlingshus, fællesaktiviteter).

4.5. På område O må der opføres kontorer/lokaler til distancearbejde i tilknytning til forsamlingshus af den i lokalplanen beskrevne grundejerforening under hensynstagen til øvrige faciliteter.

4.6 Butikkernes bruttoetageareal i område B1 må max. være 300 m² for dagligvarebutikker, der dækker områdets daglige forsyning og max. 250 m² for udvalgswarebutikker, der dækker områdets daglige forsyning.

4.7 Der må max. etableres 1 dagligvarebutik og 3 udvalgswarebutikker i område B1.

5. Udstykning

5.1. Område B1 må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 3000 m² og med en facadelængde der er mindre end 30 m.

5.2. I Område B2 og B3 skal den enkelte parcel mindst være på 4.000 m², og den må højst være på 8.000 m². Der må højst udstykkes 8 parceller.

keliggørelse. Bestemmelsen giver hjemmel til den såkaldte bonusvirkning af lokalplaner for så vidt angår landzonetilladelser.

Selv om anvendelsen i B2 og B3 fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.

Målet med 4.5. er, at give mulighed for at beboerne får gode muligheder for fjernarbejde uden at afskrive sig muligheden for at indgå i et fællesskab.

Denne bestemmelse gælder for den eksisterende - stort set udbyggede - del af landsbyen (B1). Det betyder at reguleringen ved ombygning og nybygning sker efter byggelovens bestemmelser, og med landzonetilladelse hvis byggeriet ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i planlovens § 36.

§ 6. Vej- og stiforhold

6.1. Vejadgang må kun ske fra de eksisterende veje.

6.2. Ved etablering af nye veje jf. kortbilag 4 skal der etableres oversigtsarealer m.v. i henhold til Vejdirektoratets standarder.

6.3. Der etableres gangarealer med blød overgang til veje. Gangarealer skal have en minimumsbredde på 1,5 meter.

6.4. Der må ikke anvendes brosten e.l. på gangarealer eller veje, hvor kørestols eller rollatorbrugere naturligt vil færdes.

6.5. På interne veje indføres hastighedsbegrænsning på max 30 km/t.

6.6. Når der er opført 5 jordbrugsparceller vil kommunalbestyrelsen etablere hastighedsdæmpende foranstaltninger.

§ 7. Ledningsanlæg

7.1. Elledninger o.a. typer af spor og ledningsanlæg må alene fremføres som jordkabler.

Bestemmelsen i 5.2 giver mulighed for at udstykke nye grunde

En lokalplans reservation af areal til en ny vej har kun den virkning at arealet ikke må anvendes til andet formål.

Hensigten med 6.3. og 6.4. er at medvirke til at skabe gode færdselsmuligheder for bløde trafikanter og bevægelseshæmmede. Eksempelvis kan kantsten generer kørestolsbrugere o.a.

Hastighedsdæmpende foranstaltninger er et borgerønske, der aktualiseres med et øget antal beboere i Indslev Tårup.

§ 8. Bebyggelsens omfang, placering og udformning

8.1. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m og facadehøjden må ikke overstige 3,5 m.

8.2. Langs Æblegyden (i område B1 og B2) skal skilte, reklamer mv. tilpasses bygningens størrelse og arkitektur. Skilte må ikke få karakter af facadebeklædning, og de må ikke være større end 40 x 100 cm. I den øvrige del af lokalplanområdet må skilte og reklamer ikke have større areal end 0,2 m² og ikke være længere end 1 m.

8.3. Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes på taget, på facade mod vej eller på arealet mellem facade og vej. Satellitantenner må højst have en diameter på 1 m.

8.4. Skilte og antenner må ikke dække have effektfarver, flouriserende eller selvlysende farver.

8.5. Større flader m.m. på bebyggelse må kun males i jordfarver.

8.6. Facaders bygningsdetaljer skal bevares og vedligeholdes. F.eks. Sandstensdekorationer, stil og mønstre i mur- og træværk, søjler, kviste o.l.

Vinduespartier og andre mindre flader må males i sort eller hvid farve.

§ 9. Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer

9.1. På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.

9.2. I lokalplanområdet må oplag, herunder henlæggelse af materiale og materiel, opbevaring af biler, campingvogne og lign. ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer der ligger inden for lokalplanområdet.

9.3. I lokalplanområdet må hegn mod vej kun etableres som levende hegn. Levende hegn kan suppleres af trådhegn når trådhegnet placeres inden for det levende hegn og ikke gives en højde over 1,5 m.

Ved "tæt hegning" forstås hegn man – i hvert fald om sommeren – ikke kan se igennem, fx i form af plankeværk eller levende hegn.

§ 10. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1. Der skal etableres alternative energianlæg på hver ny bolig-enhed inden ibrugtagning. Alternative energianlæg skal fremme kommuneplanens mål om bæredygtig udvikling.

10.2. Alternative energianlæg (solvarme o.l.) skal kunne forsyne ejendomme med 20 % af et forventet forbrug.

Dispensation fra §10.1. kan gøres betinget af at ansøgeren over for kommunen stiller sikkerhed for sin forholdsmæssige andel af de forventede omkostninger ved den senere etablering af anlægget. Eksempelvis kan eventuelle fordelagtige etableringsmuligheder opnås ved "fællesindkøb" af solvarmeanlæg eller lignende.

§ 11. Grundejerforening

11.1. Der skal oprettes en grundejerforening.

11.2. Foreningens formål er at etablere de tiltag, som foreskrives i lokalplanen og i øvrigt varetage beboernes interesser.

11.3. Der er medlemspligt for ejere af nye områder/parceller/boliger/jordbrugsparceller/haveboliger m.v..

11.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Ejby Kommunalbestyrelse.

Medlemspligt forpligter ikke en grundejer til at indtræde i grundejerforeningen, så længe han retligt eller faktisk disponerer som hidtil over sin ejendom. Men når der udstykkes parceller i overensstemmelse med lokalplanen, indtræder der pligt til medlemskab for så vidt angår de nye parceller.

Påtegning om vedtagelse

Lokalplanen er vedtaget af Ejby Kommunalbestyrelse den 29.05.02 som forslag.

Lokalplanen er endelig vedtaget den 26.09.02

På kommunalbestyrelsens vegne

Claus Hansen
Borgmester

Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 9. oktober 2002 i Torsdagsavisen.

Ændringer i den endeligt vedtagne plan i forhold til planforslaget.

Der er tilføjet afsnit med Redegørelse for butikker og bebyggelsens påvirkning af landsbymiljøet.

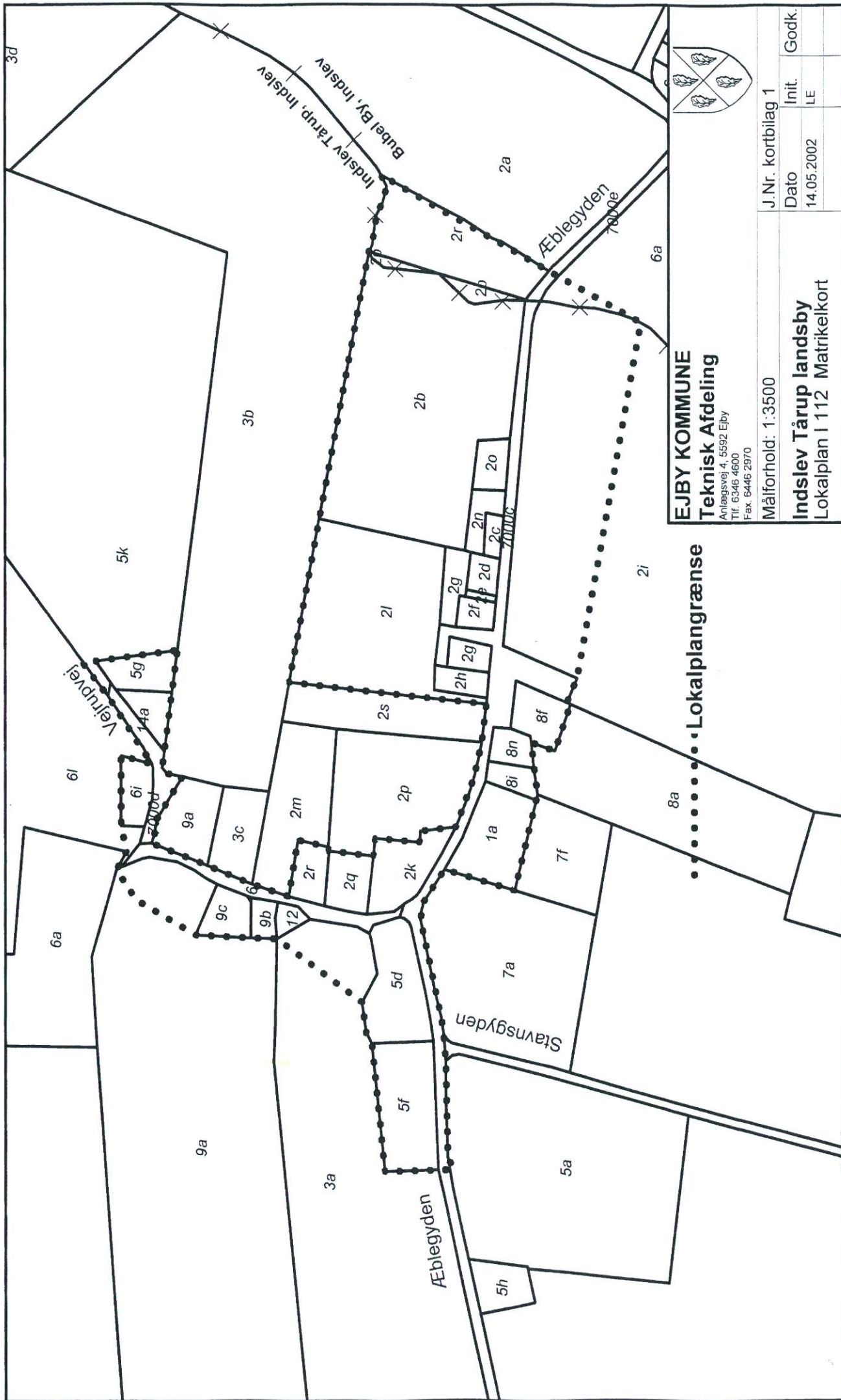
Afsnit om Museumsloven er uddybet med underafsnit.

§ 4.6 og § 4.7 er tilføjet. Disse bestemmelser skal formuleres jf. Lov om Planlægning.

Bestemmelser der vedrører landbrugspligt er tilføjet.

Tinglysning

Lokalplan nr. I 112 for Ejby Kommune begæres tinglyst servitutstiftende på de i matrikelfortegnelsen (§ 2) anførte matrikelnumre.



EJBY KOMMUNE
Teknisk Afdeling

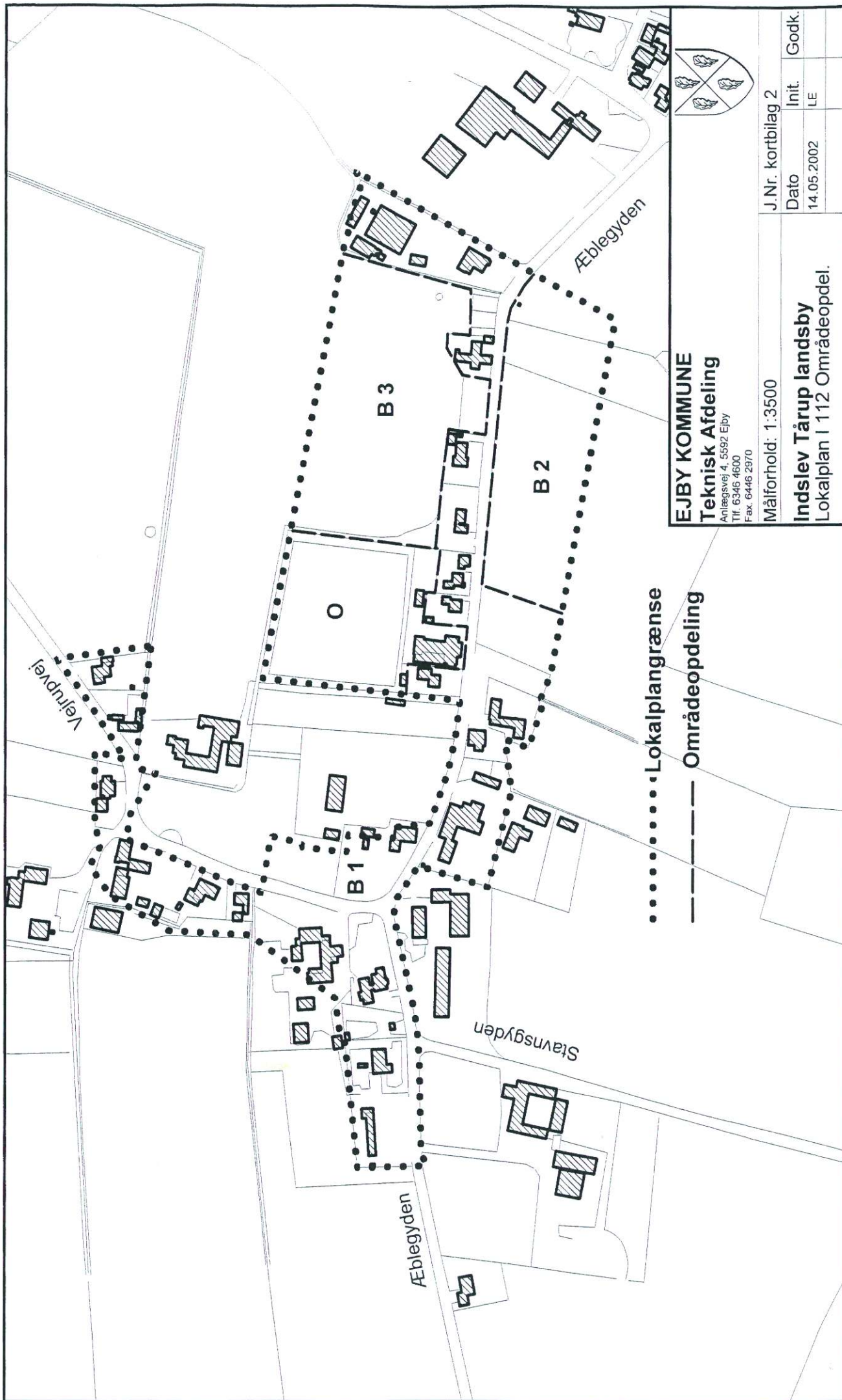
Anlægsvej 4, 5592 Ejby
 Tlf. 6346 4600
 Fax. 6446 2970

Målforhold: 1:3500

J.Nr. kortbilag 1		
Dato	Init.	Godk.
14.05.2002	LE	

Indslev Tårup landsby
 Lokalplan I 112 Matrikelkort

.....Lokalplangrænse



EJBY KOMMUNE
Teknisk Afdeling

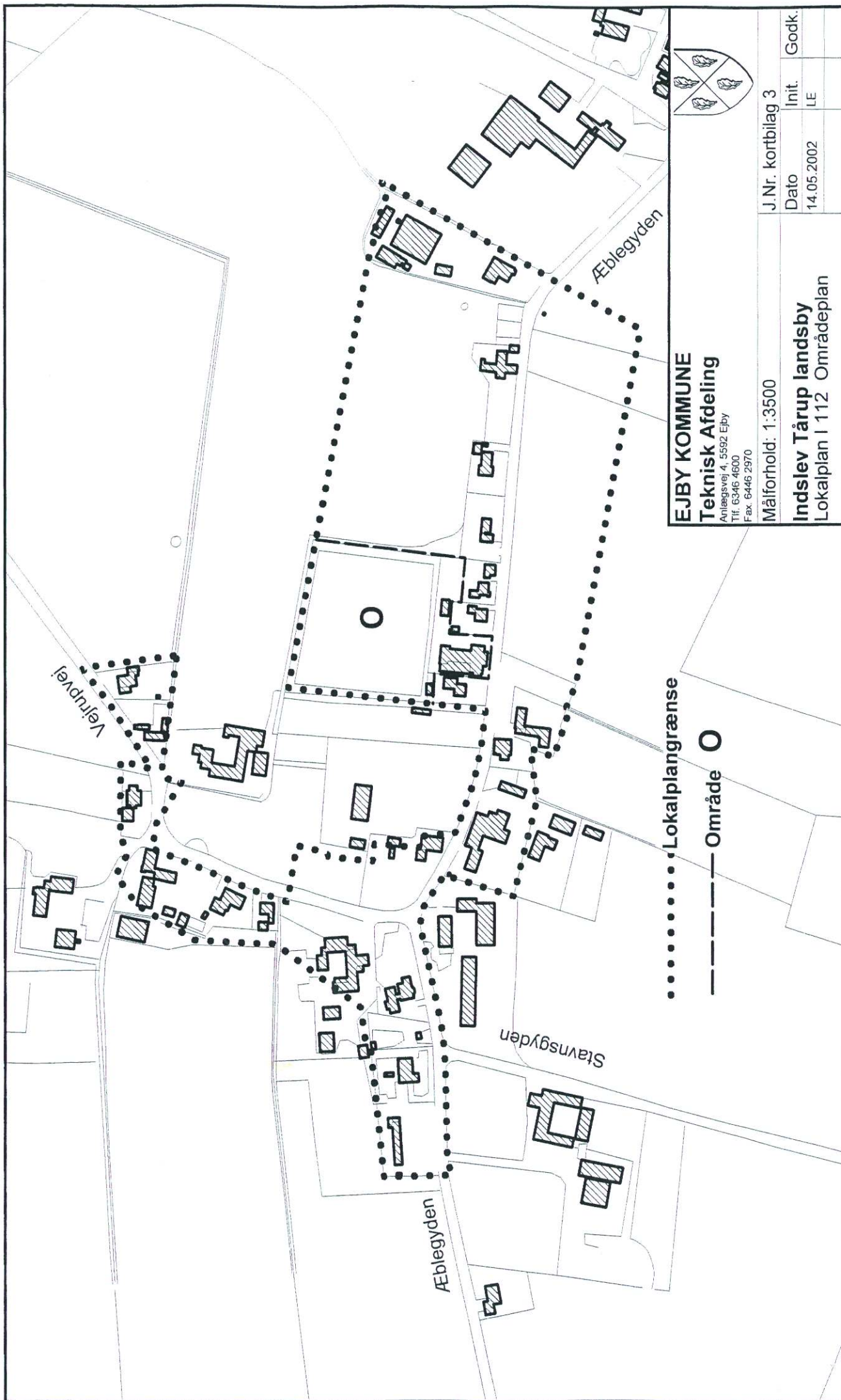
Anlægsvvej 4, 5592 Ejby
Tlf. 6346 4600
Fax. 6446 2970



Målforhold: 1:3500

J Nr. kortbilag 2		
Dato	Init.	Godk.
14.05.2002	LE	

Indslev Tårup landsby
Lokalplan I 112 Områdeopdel.



EJBY KOMMUNE
Teknisk Afdeling

Anlægsvej 4, 5592 Ejby
Tlf. 6346 4600
Fax. 6446 2970



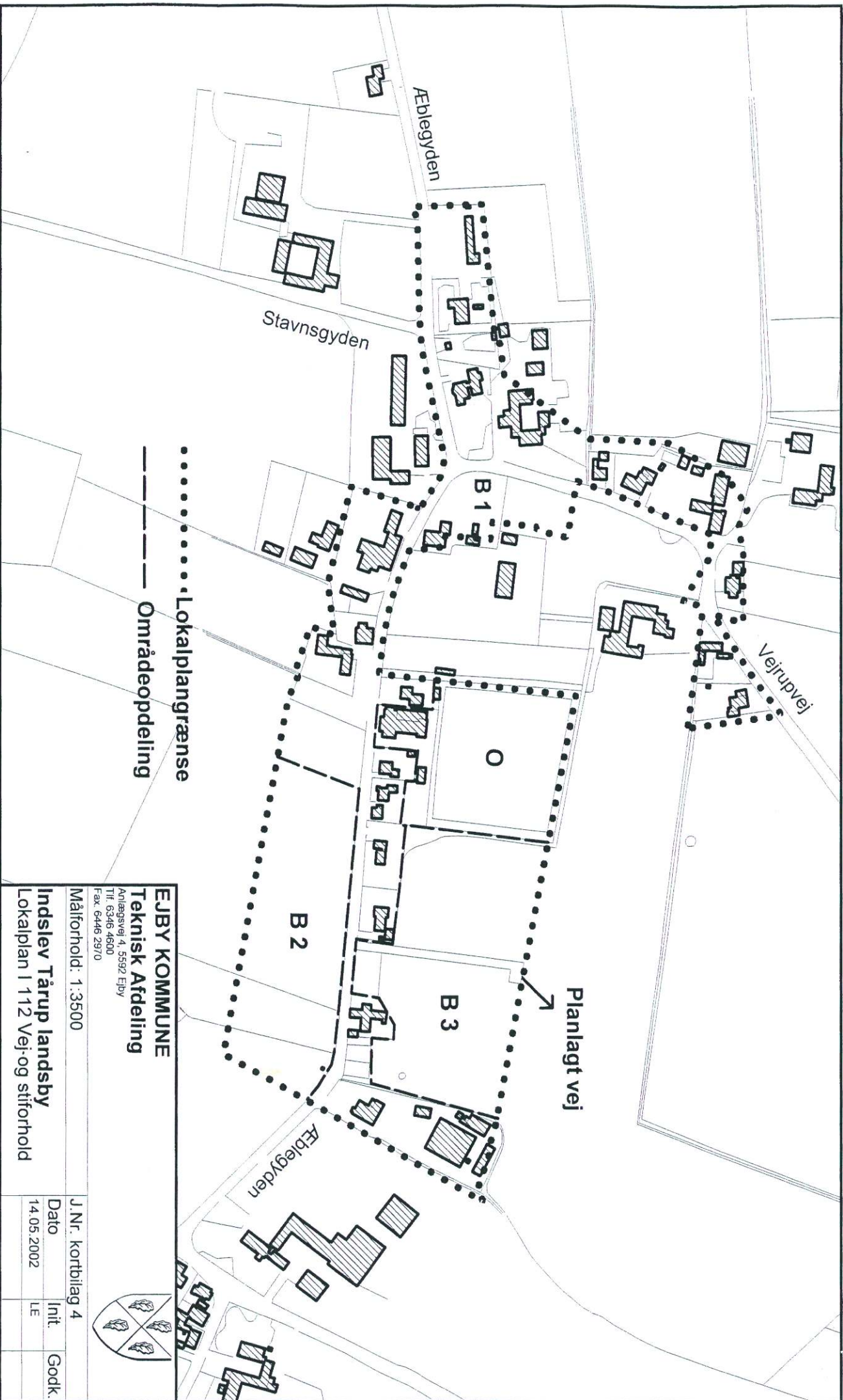
Målforhold: 1:3500

Indslev Tårup landsby

Lokalplan I 112 Områdeplan

J.Nr. kortbilag 3

Dato	Init.	Godk.
14.05.2002	LE	



EJBY KOMMUNE Teknisk Afdeling Anlægsvej 4, 5592 Ejby Tlf. 6346 4600 Fax. 6446 2970			
Målforhold: 1:3500			
Indslev Tårup landsby Lokalplan I 112 Vej-og stiftorhold			
J.Nr. kortbilag 4	Dato	Init.	Godk.
	14.05.2002	LE	