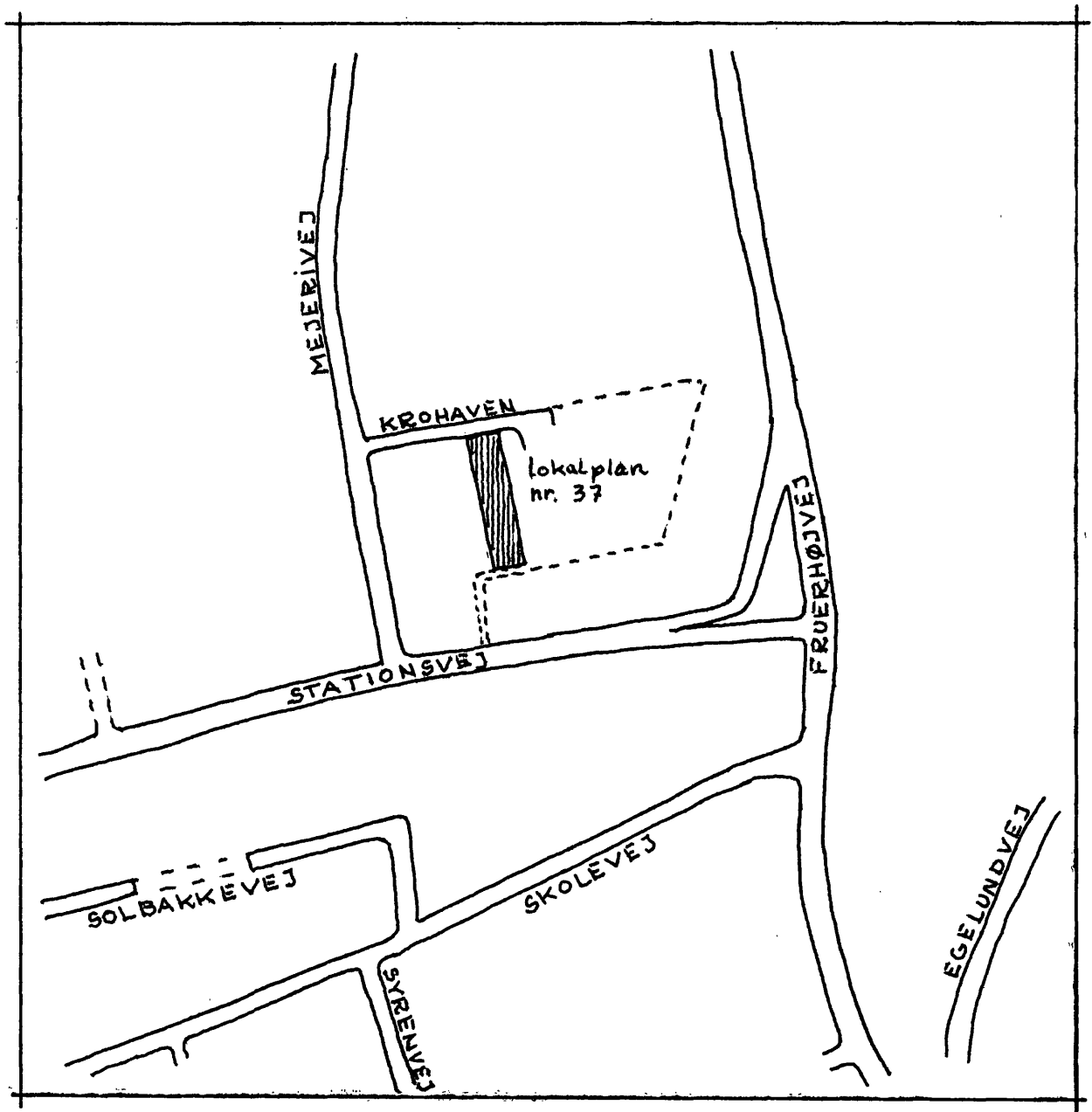




# EJBY KOMMUNE



## LOKALPLAN NR. 37 - 2

### FOR ET BOLIGOMRÅDE VED KROHAVEN I BRENDERUP

Forslag af 7. maj 1986  
Offentliggjort i tiden 11. juni - 6. august 1986  
Godkendt 11. august 1986

1986

## FORORD

Nærværende publikation indeholder såvel lokalplanens bindende bestemmelser (benævnt "lokalplanen") som den redegørelse, der efter kommuneplanlovens § 20 skal ledsage lokalplanen.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### Redegørelse

Hvad er en lokalplan?	3
Beskrivelse af lokalplanområdet.	3
Lokalplanens formål.	4
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.	4
Vejforhold.	6
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.	6
Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.	7
Lokalplanens retsvirkninger.	7

### Lokalplanen

§ 1 Formål.	8
§ 2 Område og zonestatus.	8
§ 3 Områdets anvendelse.	8
§ 4 Matrikulære forhold.	9
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.	9
§ 6 Ledningsanlæg.	9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.	10
§ 9 Ubebyggede arealer.	10
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.	10
§ 11 Grundejerforening.	10
Vedtagelsespåtegninger m.v.	11

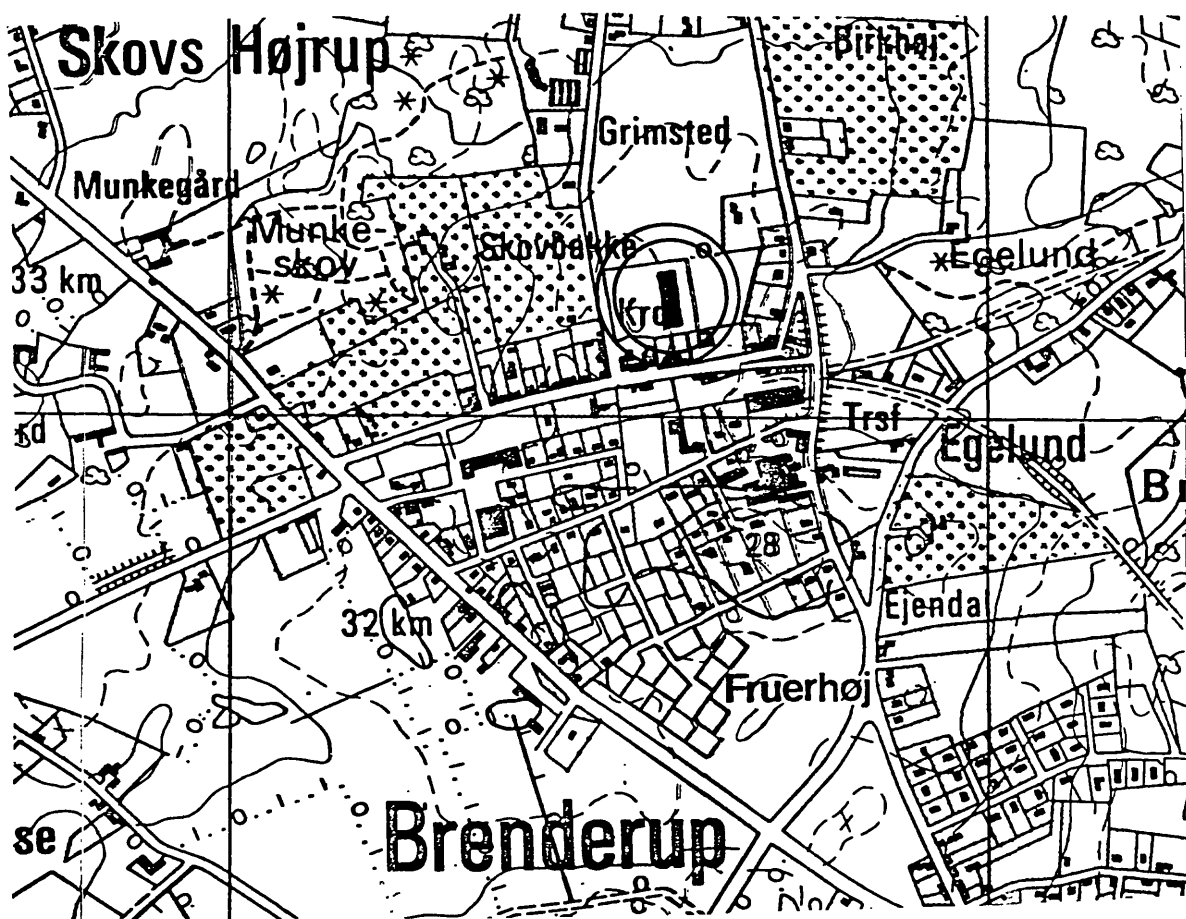
## REDEGØRELSE

### Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan for reguleringen af anvendelse og udformning m.v. af det område, som lokalplanen omfatter.

Lokalplanen skal udformes inden for de rammer for lokalplanlægningen, som kommuneplanen indeholder.

### Beskrivelse af lokalplanområdet.



Området ligger i den nordlige del af Brenderup by, øst for Mejerivej, ved Krohaven.

Lokalplanområdet er på 0,16 ha.

#### Lokalplanens formål.

Formålet med lokalplanen er at få en del af lokalplanområdet overført til byzone og at give mulighed for at indrette dette til boligformål. Lokalplanen er at opfatte som et tillæg til lokalplan nr. 37, som gav mulighed for opførelsen af det almennyttige boligbyggeri Krohaven (Arbejdernes boligselskabs afdeling 6). Efter den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 37 opstod der et ønske hos boligselskabet om at opføre yderligere 4 boliger uden for lokalplan nr. 37's område i landzone. Nærværende lokalplan åbner mulighed for dette.

#### Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning.

##### Kommunal planlægning.

Lokalplanområdet ligger både i byzone og i landzone. Landzonedelen overføres til byzone ved denne lokalplan.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammer og er en del af det område, der heri benævnes område nr. B.3.5. For område nr. B.3.5 gælder ud over de generelle rammebestemmelser i kommuneplan 84 følgende rammer for indholdes af lokalplaner:

- a. Den del af området, der er beliggende i landzone, overføres til byzone.
- b. Området udlægges til boligformål og til enkelte offentlige formål til betjening af boligområdet. Boligbebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse (parcelhuse) samt af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse, kædehuse, klyngehuse og lign.).
- c. Bebyggelsesprocenten for de arealer, der anvendes til åben-lav boligbebyggelse samt til offentlige formål, må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.  
Bebyggelsesprocenten for de arealer, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, må ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage.

- e. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.
- f. Mindst 10 % af arealerne inden for området skal anvendes til større, samlede friarealer fælles for området.
- g. Dersom en del af området bliver bebygget med åben-lav boligbebyggelse, skal dette areal udgøre et samlet hele.
- h. Dersom en del af området bliver bebygget med tæt-lav boligbebyggelse, skal dette areal udgøre et samlet hele.
- i. Veje inden for området skal udføres som "§ 40" veje.
- j. Ingen ejendom må udstykkes, før der foreligger en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan for området som helhed.

Lokalplanen er udarbejdet inden for disse rammer.

Lokalplanområdet er omfattet af Ejby kommunes spildevandsplan. Lokalplanområdet er desuden omfattet af kommunens delvarmeplan, hvorefter området forudsættes naturgasforsynet.

#### Regionplanlægning

Regionplan 80 bestemmer at arealforbruget til boliger med tilhørende vej, fælles friarealer m.v. ikke må overstige 1 ha pr. 12 boliger i gennemsnit for kommunen. Af lokalplanens redegørelse skal det fremgå, hvor stort boligtallet er pr. ha i gennemsnit for de områder inden for kommunen, der er lokalplanlagt siden Regionplan 80's godkendelse (4. september 1981).

Siden RP 80's godkendelse er der for "rene" boligområder udarbejdet lokalplanerne nr. 37, 41, E23-1985 samt nærværende lokalplan (B46). Boligtætheden i disse lokalplanområder og i gennemsnit fremgår af dette skema.

Lokalplan nr.	Antal boliger	Antal ha	Boligtæthed (boliger pr. ha) i lokalplanområdet
37	28	1,05	26,7
41	16	0,55	29,1
E23-1985	48	5,02	9,6
B37-2	<u>4</u>	<u>0,16</u>	25
	96	6,78	

Boligtæthed i gennemsnit for disse områder er  $\frac{96 \text{ boliger}}{6,78 \text{ ha}} = 14,2$  boliger pr. ha.

#### Vejforhold.

Der udlægges ikke areal til nye veje inden for lokalplanområdet, da området grænser til parkeringsarealet hørende til bebyggelsen "Krohaven" og hermed har adgang til offentlig vej fælles med denne bebyggelse.

Der udlægges heller ikke areal til nye stier, da lokalplanområdet mod syd grænser til en 3 m bred sti, der er udlagt i lokalplan nr. 37.

#### Lokalplanforslagets 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 kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse 11/6 1986 og indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog ikke længere end til 11/6 1987.

Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.

I overensstemmelse med kommuneplanlovens § 24 har kommunalbestyrelsen fastsat en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

SÅDANNE INDSIGELSER ELLER ÆNDRINGSFORSALG SKAL VÆRE KOMMUNEN I HÆNDE SENEST DEN 6. august 1986.

Når fristen er udløbet, skal kommunalbestyrelsen igen behandle forslaget til lokalplanen. Borgernes eventuelle indsigelser og/eller ændringsforslag bliver taget med i denne behandling.

Er der ikke kommet 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.

Lokalplanens retsvirkninger.

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 m.v., 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.

LOKALPLAN NR. B 37-2

Der henvises til kortbilaget bagest.

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

§ 1 Formål.

1. Formålet med lokalplanen er at udlægge et område til tæt-lav boligbebyggelse samt at fastsætte sådane bestemmelser, at en hensigtsmæssig udnyttelse af området sikres.

§ 2 Område og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter del af matr. nr. 7 i Å-højrup by, Brenderup, samt alle parceller, der efter den 15. april 1986 udstykkes fra den nævnte ejendom.
2. Matr. nr. 7 i ligger delvis i landzone, delvis i byzone. Den del af matr. nr. 7 i, der ligger i landzone og er omfattet af lokalplanen, overføres til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

1. Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål (herunder også ungdomsboliger). Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav bebyggelse.
2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der inden for lokalplanområdet, drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
  - at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
  - at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at bebyggelsens karakter af boligbebyggelse ikke brydes,
  - at virksomheden ikke medfører gener for omkringboende, og
  - at virksomheden ikke medfører krav om forøget parkeringsmulighed udover den anlagte.

3. På det fælles opholdsareal, jvf. § 9 stk. 1 må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere (drivhus og lignende).

#### § 4 Matrikulære forhold.

1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med de principielle retningslinier, som fremgår af kortbilaget.

#### § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.

1. Adgang til området skal ske fra Mejerivej ad den private fællesvej "Krohaven" og parkeringspladsen hørende til bebyggelsen "Krohaven".

#### § 6 Ledningsanlæg.

- 1.. Elledninger, herunder til vejbelysning, må alene fremføres som jordkabler.

#### § 7 Bebyggelsens omfang og placering.

1. Bebyggelsen skal fremtræde som tæt-lav byggeri og skal placeres efter det princip, som fremgår af den på kortbilaget viste retningsgivende bebyggelsesplan.
2. Bebyggelsen må ikke udføres med mere en een etage med en eventuel udnyttelig tagetage.
3. Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m, og facadehøjden (afstanden fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade skærer hinanden) må ikke overstige 3,8 m.
4. Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 25%.
5. Bebyggelsesprocenten for hvert enkelt parcel må ikke overstige 35%.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Bebyggelsen skal opføres med facader af tegl og med tag af tagsten.
2. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

§ 9 Ubebyggede arealer.

1. Det på kortbilaget viste ubebyggede areal må ikke bebygges, men skal udlægges som fælles opholdsareal. På opholdsarealerne må kun opføres de i § 3 stk. 3 angivne bygninger.
2. Områdebeplantningerne skal udformes, således at det bedst mulige samspil til omgivelserne opnås.
3. Belysninger på såvel vej-, sti- og opholdsarealer skal etableres som parkbelysninger. Lyspunkthøjden over terræn må ikke overstige 3 m.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før opholdsarealet er etableret, jfr. § 9 stk. 1.
2. Nye boliger i området skal forsynes med naturgas og må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgasnettet har fundet sted.

§ 11 Grundejerforening.

1. Ejere af ejendommene inden for lokalplanområdet skal være medlemmer af en eventuel grundejerforening i bebyggelsen "Krohaven".
2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af det i § 9 stk. 1 nævnte fællesareal.

Vedtagelsespåtegninger m.v.

1. Lokalplanforslaget blev vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 7 / 5 1986.

P. k. v.

Ove Andersen  
borgmester

Jørgen Knudsen  
kommuneingeniør

2. Lokalplanen blev vedtaget endeligt af Ejby kommunalbestyrelse den 11 / 8 1986.

P. k. v.

Gunner Lorentsen  
formand f. udvalget for teknik  
og miljø

Jørgen Knudsen  
kommuneingeniør

Ændringer i forhold til forslaget: Ingen.

3. Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den

