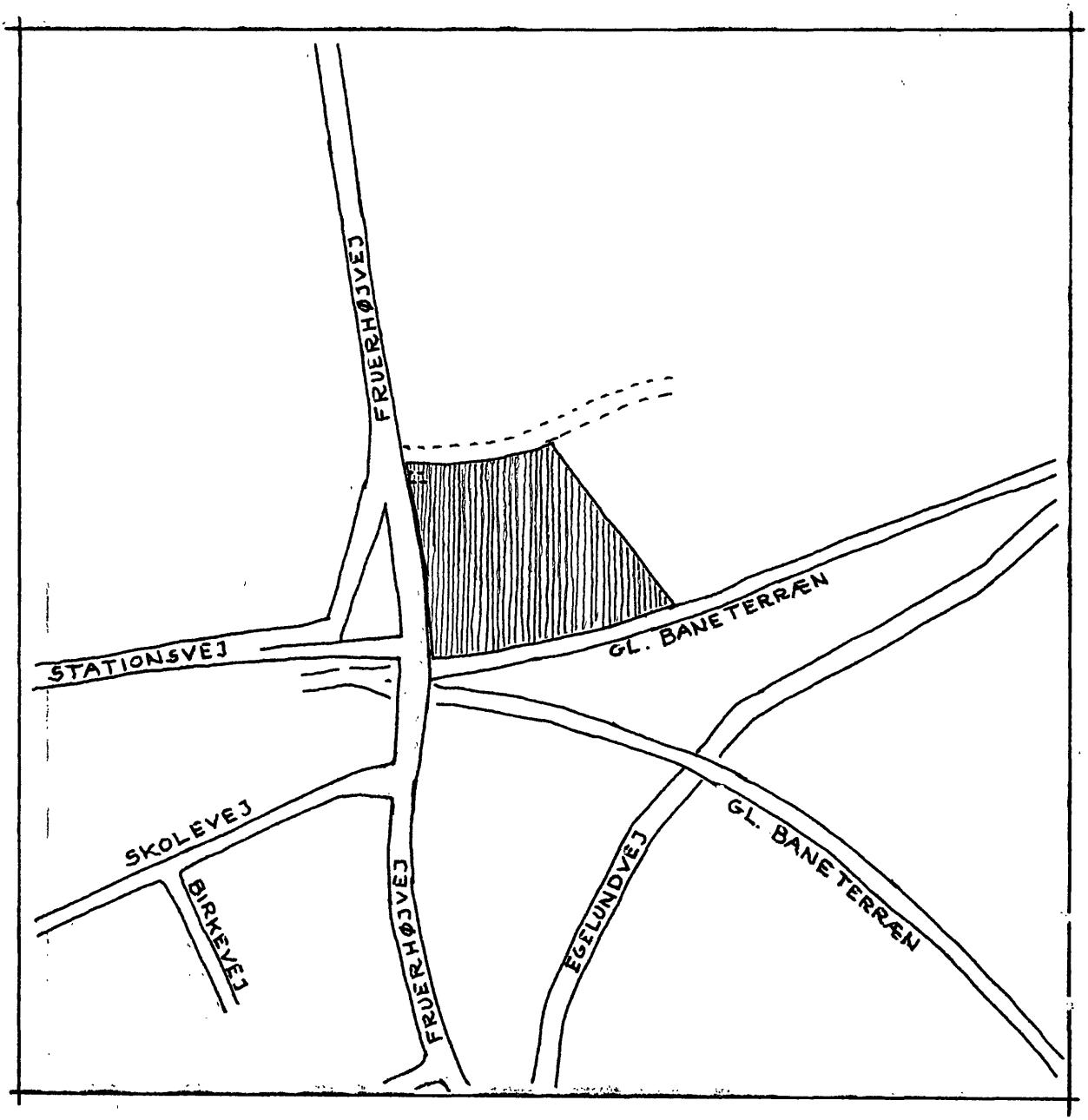
EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. B 50

FOR ET BOLIGOMRÅDE VED FRUERHØJVEJ I BRENDERUP

Forslag af 6. maj 1987
Offentliggjort i tiden 13. maj - 8. juli 1987
Godkendt 26. august 1987

1987

INDHOLDSFORTEGNELSE SIDE

FORORD 2
REDEGØRELSE 2
Hvad er en lokalplan? 2
Beskrivelse af lokalplanområdet. 2
Lokalplanens formål og indhold. 3
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning. 3
Regional planlægning: 3
Kommunal planlægning 4
Vej- og stiforhold. 5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger. 5
Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsfors 5
LOKALPLAN NR. B50 7
§ 1 Formål 7
§ 2 Område og områdeopdeling 7
§ 3 Områdets anvendelse 7
§ 4 Udstykning 8
§ 5 Vej- og stiforhold. 8
§ 6 Ledningsanlæg. 9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden. 10
§ 9 Ubebyggede arealer. 10
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse. 10
§ 11 Grundejerforening. 10
§ 12 Eventuelle myndighedstilladelser 11
Vedtagelsespåtegninger. 11

FORORD

Nuværende puplikation indeholder såvel lokalplanens bindende bestemmelser (benævnt "lokalplanen") som den redegørelse, der efter kommuneplanlovens § 20 skal følge lokalplanen.

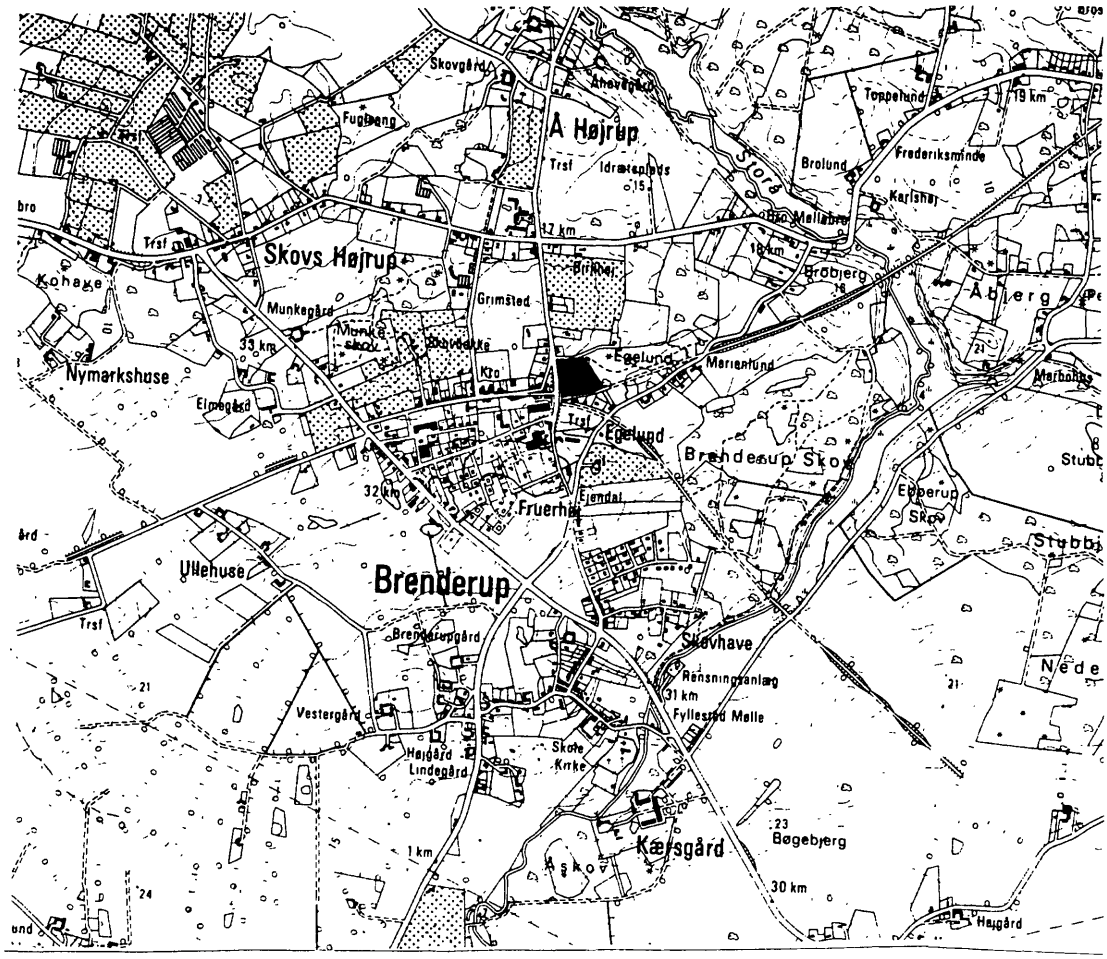
REDEGØRELSE

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.



Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Brenderup, øst for Fruerhøjvej og umiddelbart nord for det tidligere jernbanelegeme mod Holse st. Området er på ca. 1,4 ha. Det ligger i byzone og bliver på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse dyrket landbrugsmæssigt.

Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplanen er at indrette et område i Brenderup til boligformål.

Kommuneplanlovens § 16 stk. 3 foreskriver, at der skal tilvejebringes en lokalplan, før der gennemgøres større bygge- eller anlægsarbejder. Årsagen hertil er, at der skal skabes offentlighed omkring det pågældende arbejde. Derfor er den i kommuneplanloven beskrevne offentlighedsprocedure således et formål i sig selv.

Ejby kommune har ultimo 1986 over for Boligstyrelsen ønsket at få kvotetilsagn til byggeri af 14 andelsboliger i Brenderup. Denne lokalplan åbner mulighed for, at disse boliger kan placeres inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og udformning, herunder om bebyggelse, beplantning, vej og stiforhold.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

Regional planlægning:

Regionplan 80 og forslaget til Regionplan 85 indeholder en bestemmelse om, at arealforbruget til boliger med tilhørende veje, friarealer m.v. ikke må overstige 1 ha pr. 12 boliger i gennemsnit for kommunen.

Denne bestemmelse er gentaget i Kommuneplan 84´s generelle rammebestemmelser, hvoraf det også fremgår, at lokalplaner, der udlægger arealer til boligformål, skal indeholde bestemmelser om antallet af boliger pr. ha. Af lokalplanens redegørelse skal det fremgå, hvor stort boligantallet er pr. ha i gennemsnit for de områder

inden for kommunen, der er lokalplanlagt siden Regionplan 80´s godkendelse (= 4 september 1981). Dette fremgår af det følgende:

Lokalplan nr.	Antal boliger	Antal ha	Boligtæthed i lokalplanområde boliger/ha
37	28	1,05	26,7
41	16	0,55	29,1
E23-1985	48	5,02	9,6
B37-2	4	0,16	25
E49	98	7,50	13,1
B50	21	1,39	15,1
Ialt	215	15,67	

Boligtæthed i gennemsnit for disse området er:
215/15,67 = 13,72 boliger pr. ha.

Kommunal planlægning

Lokalplanområdet ligger i byzone og er omfattet af Kommuneplan 84´s rammer for lokalplanlægning for område 0.3.1, hvoraf det fremgår, at området udlægges til offentlige formål (vandrehjem, museum eller mindre, offentligt anlæg af almennyttig karakter). Disse bestemmelser afløste de såkaldte § 15-rammers udlæg af området til erhvervsformål og var også en slags reservation af det ret centralt beliggende areal.

Kommunalbestyrelsen ønsker imidlertid nu at offentliggøre et forslag til tillæg til kommuneplanens rammer - sideløbende med offentliggørelsen af nærværende lokalplan - for at få meningstilkendegivelser at høre om et eventuelt udlæg af området til boligformål.

Tillæg nr. 8 til afsnit 3 i Kommuneplan 84 indebærer bestemmelserne om, at bebyggelser skal udgøre et samlet hele.

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

Vej- og stiforhold.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Fruerhøjvej af en adgangsvej som forgrener sig til 2 boligveje:den ene boligvej betjener det tæt-lave boligområde, den anden boligvej betjener parcelhusområdet. Der er stiforbindelser til det tidligere banelegeme Brenderup--Holse st., der i dag bruges som sti, og som er i forbindelse med Stationsvej i Brenderup under viadukten på Fruerhøjvej og langs virksomheden Brenderup Trailers.

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 13/5 1987, og indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog ikke længere end til 13/5 1988.

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 og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

SÅDANNE INDSIGELSER ELLER ÆNDRINGSFORSLAG SKAL VÆRE KOMMUNEN I HÆNDE SENEST DEN 8/7 1987.

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.

1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokal planen 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 lokal planen.

   Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved Tilvejebringelse af en ny lokalplan.

2. Retsvirkningen af, at et areal overføres til byzone, er, at der skal betales frigørelsesafgift efter reglerne i lovbekendtgørelse nr.450 af 6. august 1982 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom.

3. Kommuneplanlovens § 34 fastlægger følgende retsvirkninger af en lokalplan:

   Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanved tægt.

   Ved ekspropriation til erhvervelse af ejendomsret bortfalder alle rettigheder over det eksproprierede, medmindre andet bestemmes i det enkelte tilfælde.

En ekspropriationsbeslutning kan påklages til Miljøministeren. Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra beslutningens meddelelse. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Miljøministeren bestemmer andet. Ekspropriationsbeslutningen skal indeholde oplysning om bestemmelserne i 1. - 3. pkt.

4. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne. (Andre private servitutter kan eksproprie res, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor).

LOKALPLAN NR. B50

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 og åben-lav boligbebyggelse samt at fastsætte bestemmelser for om rådets bebyggelse, beplantning, vej- og stiforhold, således at der sikres en hensigtsmæssig udnyttelse af området.

§ 2 Område og områdeopdeling

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matrikel nr. 1 c og 1 g Brenderup by, Brenderup, samt alle parceller, der udstykkes fra de nævnte ejendomme efter den 7. april 1987.

2. Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 og 2.

§ 3 Områdets anvendelse

1. Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til bolig formål. Delområde 1 udlægges til tæt-lav boligbebyggelse, delområde 2 udlægges til parcelhusbebyggelse. Herudover udlægges der arealer til beplantningsbælter og til fælles opholdsarealer.

2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der etableres virksomheder indpasset i beboelsesbygninger, når disse virksomheder ikke forårsager støj, trafik eller andre gener, som overskrider det normale for et boligområde.
Forudsætningen herfor er endvidere
- 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 ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører krav om forøget parkeringsmulighed udover de anlagte.

§ 4 Udstykning

1. Udstykning af delområde 1 kan foretages efter behov under iagt tagelse af bl.a. bestemmelserne i § 7.

2. Udstykning af delområde 2 må kun ske efter de retningslinier, der fremgår af kortbilaget.

§ 5 Vej- og stiforhold.

1. Vejadgang til området skal ske fra Fruerhøjvej som vist på kortbilaget.

2. Der udlægges areal til følgende veje og stier:
adgangsvej i en bredde af 10 m
(kørebane 7 m, rabatter 1,5 m)

boligveje i en bredde af 8 m
(kørebane 5 m, rabatter 1,5 m)

stier i en bredde af 3 m
(heraf rabatter i en bredde af 0,5 m)

Ved boligvejenes "rundkørsler" må kørebanens udlægsbredde dog være 4 m.

3. Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilaget samt til 1 p-plads på hver lod/parcel.

§ 6 Ledningsanlæg.

1. El-ledninger må ikke fremføres som luftledninger men skal udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsen inden for delområde 1 skal fremtræde som tæt-lavt byggeri og skal placeres efter det princip, som fremgår af den på kortbilaget viste retningsgivende bebyggelsesplan.

2. Bebyggelsesprocenten for delområde 1 under eet må ikke overstige 35. Såfremt delområde 1 yderligere udstykkes, må bebyggelsesprocenten for hver af parcellerne ikke overstige 35.

3. Bebyggelsen inden for delområde 2 skal fremtræde som åben-lavt parcelhusbyggeri. Der må kun opføres 1 bolig på hver ejendom i delområde 2.

4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i delområde 2 må ikke overstige 25.

5. I delområde 2 skal bebyggelse placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra vejskel.

6. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.

7. Bebyggelsens højde må ikke overstige 7,5 m.

8. Tages vinkel med det vandrette plan må kun være mellem 30° og 50°.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Bebyggelsen skal opføres med facader af tegl og med tag af tag sten.

2. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

3. Der må ikke etableres udvendige antenner.

§ 9 Ubebyggede arealer.

1. Der udlægges areal til beplantningsbælter som vist på kortbilaget.

2. Herudover udlægges de på kortbilaget viste ubebyggede arealer uden for de enkelte lodder/parceller som opholdsarealer for den samlede bebyggelse (både delområde 1 og delområde 2).

3. Belysninger på såvel vej-, sti- og opholdsarealer skal etableres som parkbelysninger. Lysppunkthøjden over terræn må ikke overstige 3 m.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug,
   -før beplantningsbælter og fælles opholdsarealer er etableret,
   -før tilslutning til naturgasnettet har fundet sted,
   -før tilslutning til fællesantenneanlæg har fundet sted.

§ 11 Grundejerforening.

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

2. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når kommunalbestyrelsen kræver det.

3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5 nævnte veje og stier og de i § 9 nævnte fælles opholdsarealer.

4. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i med før af lovgivningen kan henlægges til grundejerforeningen.

5. Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i stk. 3 nævnte arealer.

6. Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12 Eventuelle myndighedstilladelser

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

Vedtagelsespåtegninger.

1. Forslaget til denne lokalplan blev vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 6/5 1987 .

P. k. v.

Ove Andersen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

2. I henhold til kommuneplanlovens § 27 blev lokalplanen vedtaget endeligt af Ejby kommunalbestyrelse den 10/8 1987 .

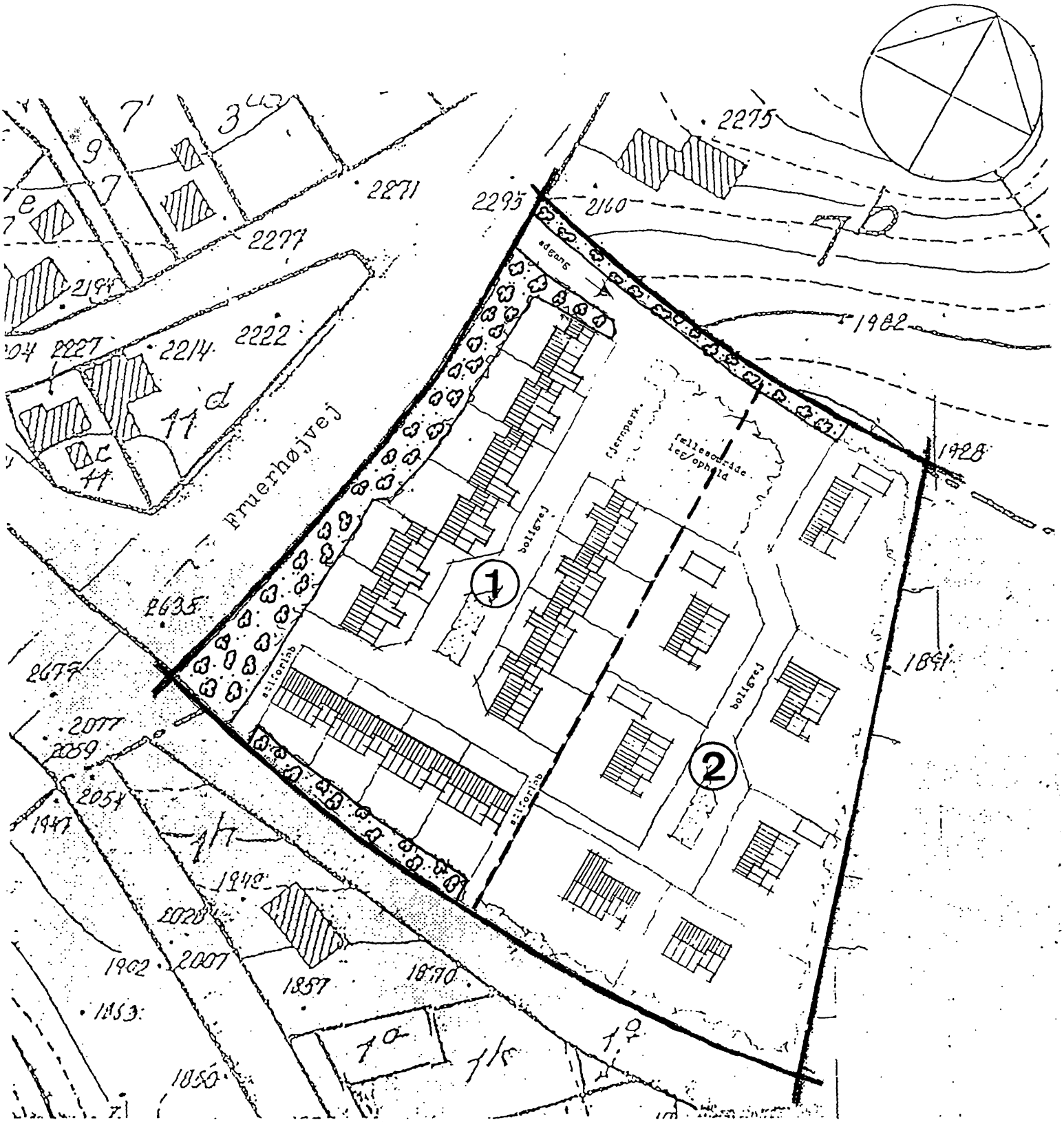
P. k. v.

Ove Andersen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

Ændringer i forhold til forslaget:
Ingen.

3. Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 26/8 1987 .



KORTBILAG TIL LOKALPLAN NR. B 50 FOR ET BOLIGOMRÅDE I BRENDERUP

Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- (1) Delområde nr.
- Beplantning

MÅL 1: 1000