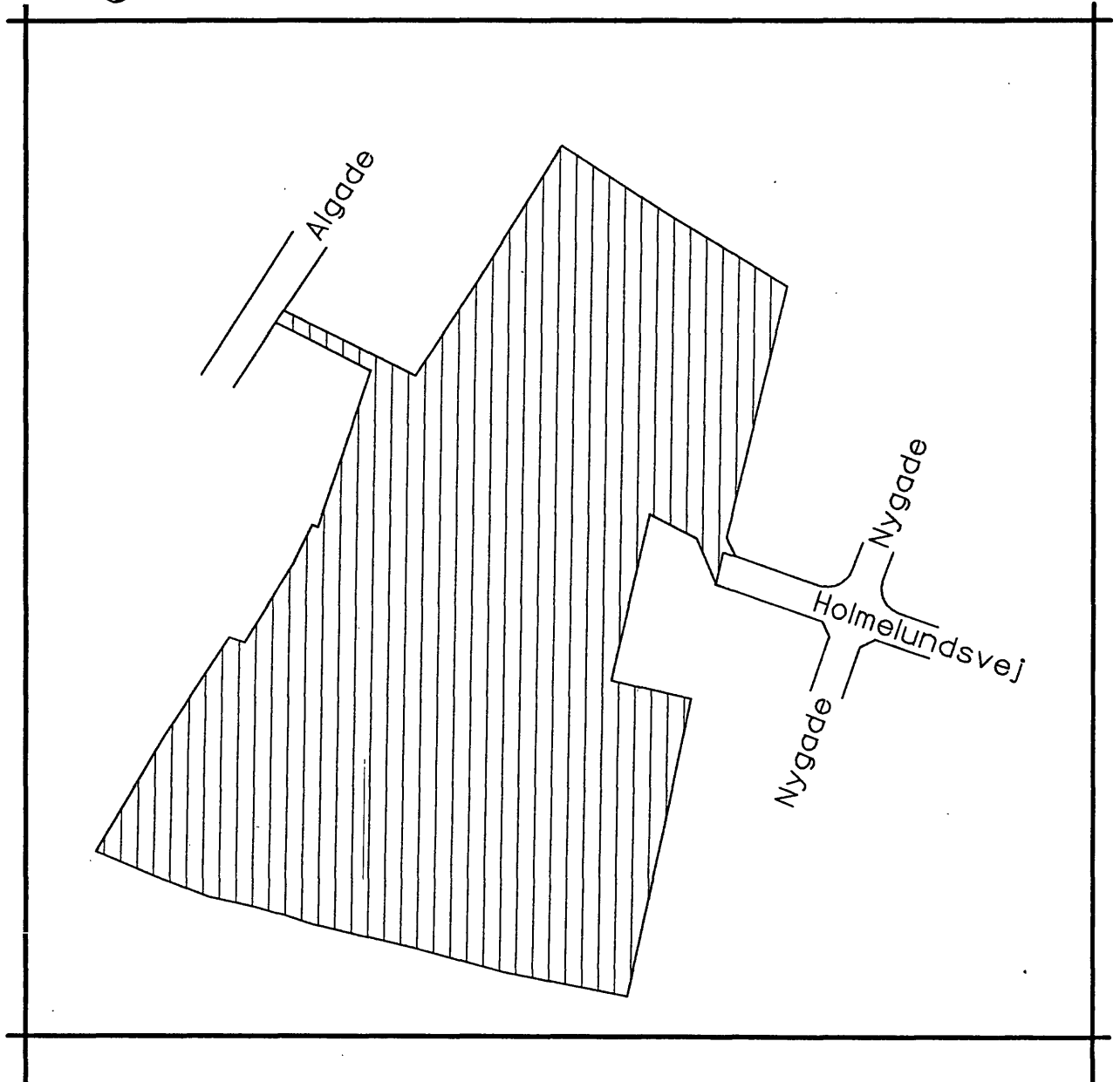




EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. E 98

FOR ET BOLIGOMRÅDE I EJBY

1998

Lokalplan E 98

for et boligområde i Ejby, Ejby Kommune

Indholdsfortegnelse:

	Side
Hvad er en lokalplan	2
Redegørelse	
Beskrivelse af området	3
Beskrivelse af lokalplanen	3
Forholdet til anden planlægning for området	4
Lokalplanens forhold til gældende lovgivning	5
Lokalplan E 98	
§ 1 Formål	7
§ 2 Område og zonestatus	7
§ 3 Områdets anvendelse	7
§ 4 Matrikulære forhold	8
§ 5 Vej og stiforhold	8
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 8 Ubebyggede arealer	10
§ 9 Belysning og ledningsanlæg	10
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	10
§ 11 Ophævelse af lokalplan	11
§ 12 Grundejerforening	11
§ 13 Eventuelle myndighedstilladelser	12
§ 14 Varige retsvirkninger	12
Vedtagelsespåtegning	13

Kortbilag 1: matrikelkort

Kortbilag 2: Princip skitse

Hvad er en lokalplan

I følge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. En lokalplan kan i øvrigt udarbejdes når kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,*
- vej-, sti- og parkeringsforhold,*
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer,*
- bevaring af bygninger og landskabstræk,*
- sikring af friarealer,*
- fællesanlæg.*

Lokalplanen skal offentliggøres som forslag for at sikre at borgerne får kendskab til planen. På den måde er det muligt at øve indflydelse på lokalplanen, inden kommunalbestyrelsen vedtager den endeligt.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser. Den 19. juni 1997 vedtog Ejby kommunalbestyrelse Kommuneplan 1997.

I nogle tilfælde vil lokalplanen afvige fra det som kommuneplanens bestemmelser fastlægger. For at få tilvejebragt overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan vil det derfor være nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen

Redegørelse.

Lokalplanen omfatter et nyt boligområde i Ejby by.

Baggrund

De eksisterende parcelhuskvarterer i Ejby er ved at være fuldt udbygget og der er derfor behov for byggemodning af et nyt boligområde til åben-lav bebyggelse.

Området er lokalplanlagt, men den eksisterende lokalplan for den nordlige del af området udlægger meget specifikt området til tæt-lav boliger. Det var derfor nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan for denne del.

For at opnå et harmonisk område med et samlet hele, ønskes der udarbejdet en fælles lokalplan for hele området.



Beskrivelse af området

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Ejby by, øst for Algade og vest for Nygade.

Området er i dag ubebygget

Der er store terrænforskelte i området (der er ca. 6-7 meters forskel på det højeste og laveste punkt). Terrænet skræner fra vest mod sydøst.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 2,8 ha.

Beskrivelse af lokalplanen

Området udlægges til åben-lav boligbebyggelse.

Der kan opføres 19-20 fritliggende parcelhuse inden for området. Grundstørrelsen varierer fra 900 - 1300 m². Boligerne skal placeres under hensyntagen til terrænet i området.

Det er intentionen at skabe et harmonisk parcelhusområde med murede facader og tegl- eller betontagsten.

Boligerne skal placeres parallelt med eller vinkelret på den interne boligvej.

På det fællesopholdsareal er der mulighed for etablering af et regnvandsforsinkelsesbassin. Dette kan enten indhegnes eller indgå som en naturlig del af det grønne område.

Området skal vejbetjenes med en vejadgang fra Holmelundsvej. Der er mulighed for stiforbindelse fra området til Algade.

Vejen skal anlægges således at hastigheden naturligt nedsættes, da vejarealet skal benyttes af såvel gående som kørende trafik.

Forholdet til anden planlægning for området

Kommuneplanen

I Kommuneplan 1997 er området udlagt til boligformål og til enkelte offentlige formål (institutioner for børn, unge og ældre) samt nærmere angivne erhvervsformål, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Området er omfattet af rammebestemmelserne for B.1.8.

Rammeområde	B.1.8 (v. Tværgade)
Anvendelse	Området udlægges til boligformål og til enkelte offentlige formål (institutioner for børn, unge og ældre) samt nærmere angivne erhvervsformål, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsesregulering	Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.
Friareal	Mindst 10 % af arealerne inden for området skal anvendes til fælles opholds- og friarealer for området.
Andet	Langs veje udlægges der areal til højstammede træer.
Støj	En lokalplan skal indeholde en støjregørelse.
Planer	Området er omfattet af lokalplan nr. E 62 og nr. E 82, samt delvist af lokalplan nr. 41.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplan

Matrikel nr. 38 h, del af 18d og 18ds alle Ejby by, Ejby er omfattet af lokalplan E 62 og matr. nr. 18c og 36ap begge Ejby by, Ejby er omfattet af lokalplan E 82.

Såvel lokalplan E 62 som E 82 ophæves med nærværende lokalplan.

Spildevandsplan

Området er medtaget i kommunens spildevandsplan. Området er ikke kloakeret, men af spildevandsplanen fremgår det, at det skal fælles kloakeres. På grund af det eksisterende kloaknets kapacitet vil det dog ved tilslutningen af det nye boligområde være nødvendigt at etablere et separat spildevandssystem med et forsinkelsesbassin for regnvand.

Varmeplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens delvarmeplan, hvorefter området forudsættes fjernvarmeforsynet.

Vandforsyning

Området skal forsynes fra Ejby vandværk

Lokalplanens forhold til gældende lovgivning

Byggeloven

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

Affaldsdepotloven

Der er ikke kendskab til mulige 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. Det fremgår af bemærkningerne til affaldsdepotloven, at enhver der opdager et depot eller en forurening af jorden skal underrette kommunalbestyrelsen herom. Et areal der er registreret som affaldsdepot, må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, med mindre depotet frigives af Fyns amt til det pågældende formål.

Museumsloven

Der er ikke registreret objekter af antikvarisk interesse indenfor det af lokalplanen omfattede areal. Men der skal gøres opmærksom på at der under evt. kommende jordarbejde kan fremkomme fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg der ikke hidtil har været erkendt, og som kan medfører en arkæologisk undersøgelse/registrering i.h.t. Museumslovens § 26 (Lov nr. 291 af 6 juni 1984). Odense Bys Museer skal orienteres inden igangsætning af byggemodning eller andet jordarbejde i området.

Støj

Støj fra jernbanen Middelfart - Nyborg

En meget lille del af området (= baghaven af 2 parceller) er beliggende inden for det i regionplanen angivne støjkonsekvensområde, hvor det skønnes at støjniveau grænsen på 60 dB(A) ikke kan overholdes.

Hele området mellem jernbanen og lokalplanområdet er dog bebygget, og tages der samtidig hensyn til terrænforskelle vurderes det at støjniveauet fra jernbanen ikke overstiger 60 dB(A) inden for lokalplanområdet.

Støj fra vejtrafik

Lokalplanområdet ligger i en afstand af 50 meter fra amtsvejen Brenderup-Tellerup. Det vurderes at afstanden samt områdets terræn sikre at lokalplanområdet ikke belastes med støj på over 55 dB(A) fra vejtrafikken.

Støj fra virksomheder

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af virksomheder, der normalt hører hjemme i et boligområde. Virksomheder inden for området skal overholde støjkravene for boligområder med åben-lav bebyggelse.



	Mandag -fredag kl. 07.00 - 18.00 og lørdag kl. 07.00 - 14.00	Mand - fredag kl. 18.00 - 22.00 og lørdag kl. 14.00 - 22.00 og søndag kl. 07.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
I lokalplanområdet	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

Landbrugsloven

Landbrugspligten er ophævet på matr. nr. 18c og 36ap Ejby by, Ejby på betingelse af at arealerne drives jordbrugsmæssigt forsvarligt indtil jordene tages anvendelse til bymæssige formål. Der er ikke landbrugspligt på matr. nr. 38h Ejby by, Ejby.

Anden lovgivning

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

Lokalplan E 98 for et boligområde i Ejby.

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30 juni 1997) 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 boligområde,
- at fastsætte bestemmelser for områdets bebyggelse, beplantning og vej- og stiforløb således der sikres en hensigtsmæssig og harmonisk udnyttelse af området og
- at ophæve lokalplanerne E 62 og E 82.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter hele matr. nr. 18c, 38h og 36ap samt del af 18as og 18d alle Ejby by, Ejby samt vejareal litra g.
- Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 1. juli 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området udlægges til åben-lav boligbebyggelse
- Kommunalbestyrelsen kan endvidere tillade at beboerne fra deres bolig, driver en sådan virksomhed som almindeligvis kan udøves i boligområder - f.eks. frisør-læge-, tegnestue-, revisionsvirksomhed m.m. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering,

trafik eller på anden måde er til gene. Endvidere gælder følgende bestemmelser:

- Virksomheden skal drives af den, der bebor ejendommen og
- ejendommens karakter af beboelsesejendom må ikke forandres og områdets karakter som boligområde må ikke brydes

Aktiviteter inden for området må ikke medføre støj som overskrider de vejledende grænseværdier for boligområder med åben-lav bebyggelse d.v.s (45/40/35 dB(A))

- 3.2 Mindst 10 % af hele området skal anvendes til fælles friareal for hele bebyggelsen.
- 3.3 Der kan opføres transformerstationer og lignende tekniske anlæg, som er nødvendige for områdets forsyning. Anlæggene skal placeres og udformes under hensyntagen til områdets karakter.

§ 4

Matrikulære forhold

- 4.1 Udstykning skal foretages efter principperne for udstykning som vist på kortbilag 2.

§ 5

Vej- og stiforhold

- 5.1 Området skal vejbetjenes fra Holmelundsvej.
- 5.2 Der udlægges areal til vej og sti, således som principielt vist på kortbilag 2.

Vejen udlægges i en bredde på 10 meter og de afsluttende vendepladser udlægges i en bredde af 14 meter. Stien udlægges i en bredde på 4 meter.

- 5.3 De interne veje har status som stilleveje, hvilket er ensbetydende med lige adgang og ret til området for såvel gående som kørende trafik.
- 5.4 Landevejsbestyrelsen ved Fyns Amt skal give tilladelse til, at tilslutte den viste sti til landevej 617 Brenderup - Tellerup i km. 7,81 i vejens venstre side.

Ansøgning herom skal sendes til amtet i særskilt sag.

- 5.5 Der skal anlægges parkeringsarealer svarende til 2 biler pr. bolig. Heraf kan en garage eller carport udgøre den ene

§ 6

Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 6.3 Beboelsesbygninger skal placeres vinkelret på eller parallelt med skel mod den interne boligvej i en afstand af mindst 5.00 meter fra skel mod vej.
- 6.4 Bebyggelsen må med nedennævnte undtagelser ikke opføres i mere end 1 etage og bygningshøjden må ikke overstige 5,5 meter i gennemsnit over eksisterende naturlige terræn. Der kan indrettes kælder.
- 6.5 Grunde langs udstykningens vestlige afgrænsning, må udføres med 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 7,5 meter i gennemsnit over eksisterende naturlige terræn.
- 6.6 På beboelsesbygninger skal tagenes vinkel med det vandrette plan være mellem 25° og 45°. Dog kan mindre bygningsdele samt garager/carporte og udhuse have en mindre taghældning

§ 7

Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ydre bygnings sider skal fremstå som mure af tegl eller være vandskurede og eventuelt malede murflader. Vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger kan dog udføres i andre materialer hvis der kan opnås en god helhedsvirkning
- Der kan, efter nærmere godkendelse fra kommunalbestyrelsen, gives tilladelse til at udføre dele af facader med anden beklædning.
- 7.2 Til tagmaterialer på beboelsesbygninger skal anvendes tegltagsten eller betontagsten.

- 7.3 Udhuse, garager og carporte og lignende skal udføres i harmonisk helhed med boligbebyggelsen.
- 7.4 Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Kommunalbestyrelsen skal give tilladelse i hvert enkelte tilfælde.

§ 8

Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende og holdes fri for generende ukrudt. Opholdsarealerne skal desuden tilplantes med et miljømæssigt sigte d.v.s. flere træer og buske og mindre græs.
- 8.2 Parcellerne skal så vidt muligt være åbne ud mod boligvejen, dog må der plantes spredte buske/træer i stedet for hæk eller hegn.
- På grundene nord for de enkelte boligveje må der etableres der uanset foranstående etableres hæk mod boligvejen.
- Hegning langs stier, stamvejen, fællesområder og mellem de enkelte parceller skal ske som levende hegn.
- 8.3 Mod sti og vej skal beplantning placeres 0,5 meter fra skel.
- 8.4 I hegn mod sti og fællesanlæg må der etableres en maksimalt 1 meter bred åbning. En eventuel låge i åbningen skal åbnes ind mod grunden.
- 8.5 Der udlægges et fælles friareal i princippet som vist på kortbilag 2. Arealet må ikke udstykkes til bebyggelse, men skal udlægges til fælles opholds- og legeareal. Mod ejendommene på Nygade skal der være et beplantningsbælte.

Inden for området kan der etableres et regnvandsforsinkelsesbassin.

§ 9

Belysning og ledningsanlæg

- 9.1 Elledninger, telefonkabler og andre forsyningsledninger må kun fremføres som jordkabler
- 9.2 Belysning af stier udføres som parkbelysning efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisninger
- 9.3 Ny bebyggelse er pligtig at tilslutte fællesantenneanlæg.

Udvendige antenner herunder paraboler må ikke opsættes inden for området. Kommunalbestyrelsen kan dog give tilladelse til opsætning af mindre paraboler under forudsætning af, at de ikke virker æstetisk skæmmende på omgivelserne.

§ 10

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den kollektive fjernvarmeforsyning og fællesantenne.

§ 11

Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af vejene inden for lokalplanområdet med tilhørende belysning i det omfang disse ikke overtages som offentlige. Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg på det fælles opholdsareal. Grundejerforeningen skal desuden udføre de opgaver, som i medfør af planloven og anden lovgivning henlægges til den.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12

Ophævelse af lokalplan

- 12.1 Lokalplan nr. E 62 tinglyst den 25. oktober 1989 samt lokalplan E 82 tinglyst den 17. januar 1998 ophæves helt.

§ 13

Eventuelle myndighedstilladelser

- 13.1 Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen (for vejanlæg - politiets samtykke)
- 13.2 Byggearbejder må ikke påbegyndes før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.
- 13.3 Odense Bys Museer skal på baggrund af formodning om fortidsminder oplyses om tidspunktet for igangsætning af byggemodning eller andet jordarbejde inden for lokalplan området.

§ 14

Varige retsvirkninger

- 14.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må det område, der er omfattet af planen, kun bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jævnfør planlovens § 18.
- 14.2 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.
- 14.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis det ikke 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 24. september 1998.

p.k.v.




Claus Hansen
Borgmester



Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Lokalplanen blev endeligt vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse den 28. januar 1999.

p.k.v.



Claus Hansen
Borgmester



Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 10. februar 1999

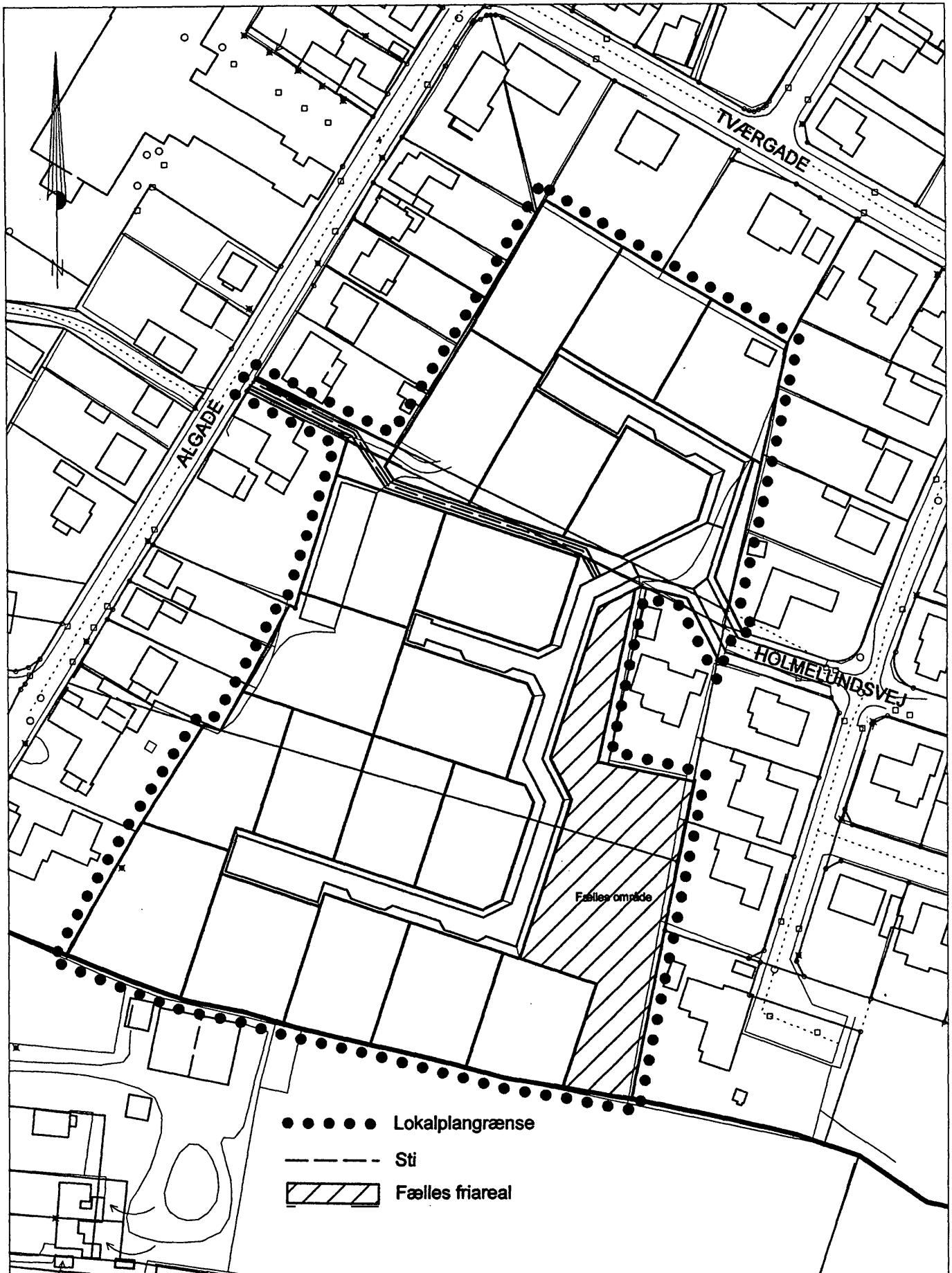
Ændringer i forhold til det offentliggjorte planforslag:

Afsnittet om museumsloven er ændret, under bestemmelserne for ubebyggede arealer er der indføjet bestemmelse om at ejendommene nord for boligvejen må etblere hæk mod boligvejen og at der skal være et beplantningsbælte mod ejendommene på Nygade. Derudover er der indsat en ny § 13 om eventuelle myndighedstilladelser og der er sket en mindre indskrænkning af lokalplanområdet.

Om påtaleret og tinglysning:

Påtaleretten tilkommer alene Ejby kommunalbestyrelse.

Tinglysningsdato: 6. maj 1999



EJBY KOMMUNE
 TEKNISK AFDELING
 5592 EJBY
 TF 64 46 13 70
 Fax 64 46 29 70

Projektsted: EJBY BY, EJBY

Dato: 5. feb. 1999

Mål: 1:1500

Udf. af: L.E.

Sag om: LOKALPLAN E98

Revision:

Tegning: ILLUSTRATIONSPLAN

Jour.nr:

Tegn.nr: 2