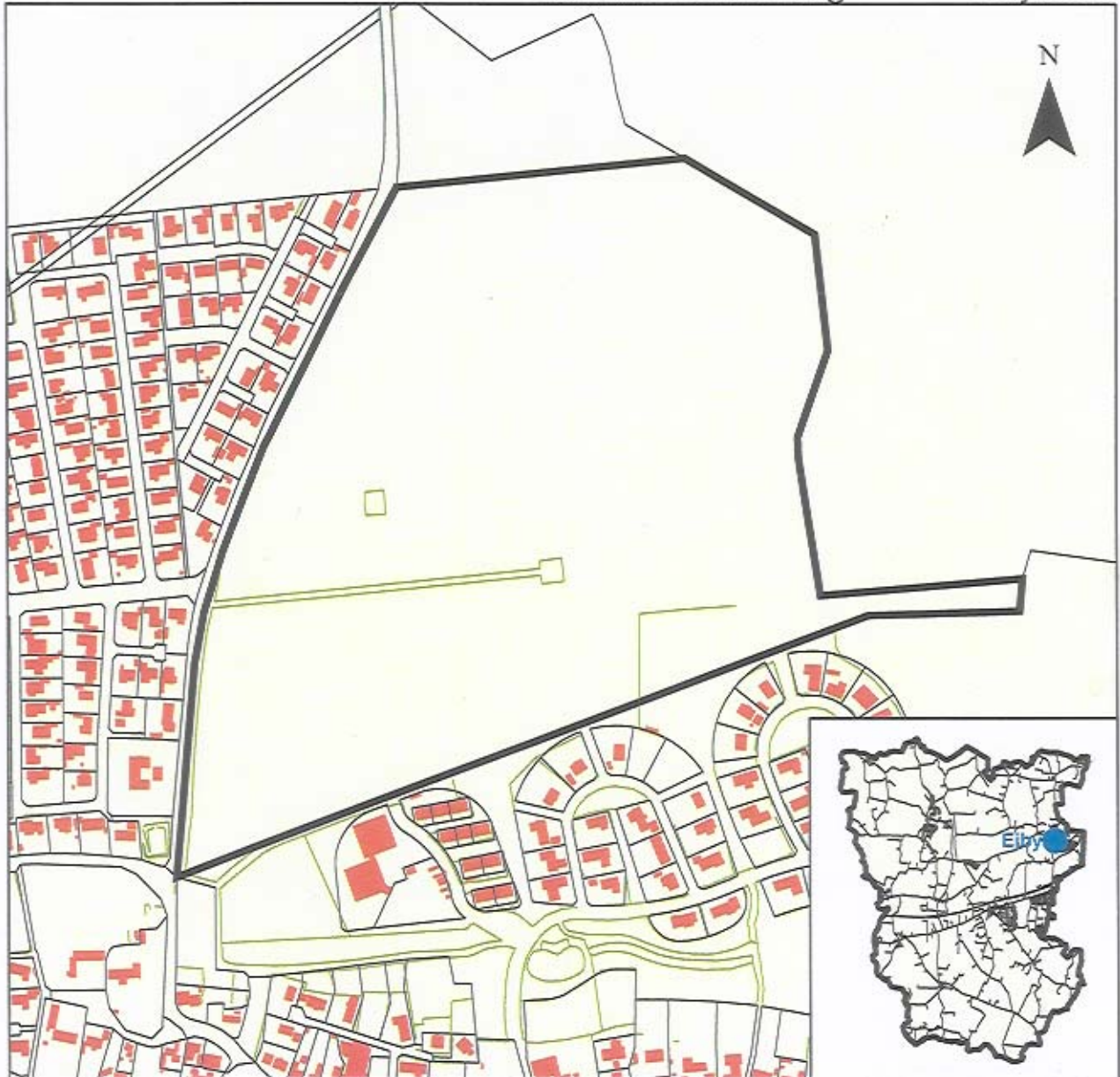




SKOVBO KOMMUNE

Teknisk Forvaltning - maj 2006



Område til boliger i Ejby Nord

LOKALPLAN

NR. 136

**SKOVBO KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 136**

Område til boliger i Ejby Nord

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE

Indledning	5
Tilgrænsende lokalplaner	6
Lokalplanens afgrænsning	6
Beskrivelse af lokalplanområdet	6
Lokalplanens formål	7
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til overordnet planlægning	8
Lokalplanens forhold til øvrige planer og lovgivning	10
Miljøvurdering, - screening	12

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål	15
§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus	15
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	16
§ 4 Udstykning	17
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	17
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning	18
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 9 Ubebyggede arealer og terrænforhold	21
§ 10 Hegning og beplantning	22
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	22
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	22
§ 13 Grundejerforening	22
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	22
Vedtagelsespåtegning	23

KORTBILAG

Kortbilag nr. 1 Matrikulære forhold m.m.	1:5.000
Kortbilag nr. 2 Områdeinddeling	1:5.000
Kortbilag nr. 3 Dispositionsplan	1:5.000

SKOVBO KOMMUNE LOKALPLAN NR. 136

Område til boliger i Ejby Nord

REDEGØRELSE

Indledning

Helhedsplan for Ejby

I december 2004 godkendte Kommunalbestyrelsen en helhedsplan for Ejby, som skulle inspirere det videre planlægningsarbejde og arbejdet både lokalt og i Kommunalbestyrelsen med at gøre Ejby til et endnu bedre sted at bo.

I indledningen til helhedsplanen står: "I maj 2004 besluttede Kommunalbestyrelsen at igangsætte arbejdet med en helhedsplan for Ejby....." Og videre står der:

"En anden vigtig faktor var, at Ejby er ved at være udbygget inden for de nuværende rammer. Samtidigt har Kommunalbestyrelsen i sin planstrategi og i sit oplæg til Regionplan 2005 peget på yderligere arealer til byudvikling i Ejby. Derfor var der flere gode grunde til at revidere og ajourføre planerne for Ejby og udarbejde en helhedsplan. Ikke sådan at alt laves om. Skoler, børneinstitutioner, bibliotek pilles der ikke ved, men det fremtidige boligbyggeri, den fremtidige vejstruktur med en ny fordelingsvej og placering af nye butikker tages op i helhedsplanen."

Borgerne i Ejby har været inddraget i planlægningsarbejdet, hvor der er blevet holdt en række dialogmøder med repræsentanter for de forskellige foreninger i området, og der blev afslutningsvis holdt et velbesøgt borgermøde.



FOKUSPLAN FRA HELHEDSPLANEN

Med helhedsplanen er peget på områder, hvor et nyt boligområde, sikring af skolesti og en bypark kan placeres. Der blev også præsenteret en skitse for det nye boligområde nord for Kastaniegårdsvej og Kastaniehusene.

Tilgrænsende gældende lokalplaner

Tilgrænsende lokalplaner	Området for den nye byudvikling i Ejby Nord grænser op til lokalplanområderne for byplanvedtægt 2B (1974), Lokalplan nr. 18, Kirkebjerggård, Ejby (1978), Lokalplan nr. 110, Udbygning af boligområde i Ejby Nord (2001), Lokalplan nr. 111, Udbygning af tæt-lav boligområde i Ejby Nord, samt Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 111 (2005).
Byplanvedtægt 2	I 1974 blev udarbejdet byplanvedtægt for 33 boliger langs Kirkebjergvej.
Lokalplan nr. 18	I 1978 blev udarbejdet lokalplan for et parcelhusområde, som grænser op til parcelhusområdet for byplanvedtægt 2B, dels op til Kirkebjergvej. Lokalplanen omfatter den nordvestlige del af Ejby og grænser op til det åbne land.
Lokalplan nr. 110 og Lokalplan nr. 111	I 2001 blev udarbejdet henholdsvis Lokalplan nr. 110, Udbygning af boligområde i Ejby Nord, og Lokalplan nr. 111, Udbygning af tæt-lav boligområde i Ejby Nord. Lokalplanerne omfatter det nye boligområde Kastaniegårdsvej og Kastaniehusene samt den grønne landskabskile mod landsbydelen. Der er netop vedtaget Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 111.

Lokalplanens afgrænsning

Lokalplan nr. 136	Nærværende Lokalplan nr. 136, Område til boliger i Ejby Nord, begrænses mod vest af Kirkebjergvej, mod nord af det åbne land. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af kommunegrænsen mod Køge. Mod syd afgrænses lokalplanområdet mod Kastaniegårdsvej og Kastaniehusene.
-------------------	---

Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land og er i landbrugsdrift. Der er en tørlagt mergelgrav og en vandboring med lidt bevoksning omkring.

Arealet er afgrænset af levende hegn mod det åbne land på to sider (nord og øst) og grænser op mod parcelhuskvartererne ved Kastaniegårdsvej og Kirkebjergvej.

Terrænet er lettere kuperet og på den øverste del af arealet er der udsigt over Ejby landsby. Terrænet falder mod syd.

Lokalplanområdet ligger øst for et større område, som i regionplanen er udpeget som værdifuldt landskab.

Lokalplanens formål

Lokalplan er udarbejdet som grundlag for udbygning af det nye boligområde. Lokalplanen har ligeledes til formål at overføre arealet fra landzone til byzone.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til åben-lave og tæt-lave boliger med grønne omgivelser. Der sikres en tilpasning til de eksisterende forhold i området såsom terræn, bevoksning o.s.v. Desuden fastlægges en dispositionsplan med infrastruktur.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse	Lokalplanen udlægger området til boliger i åben-lav og tæt-lav boligområder. Desuden udlægges også et stort område til bypark og offentligt tilgængeligt rekreativt område.
Bebyggelsesplanen	Bebyggelsesplanen består af tre grupper af enfamiliehuse i form af åben-lave parcelhuse og tre grupper af tæt-lave boliger med grønne strøg mellem boliggrupperne.
Placering og omfang	Bebyggelsen gives et åbent indtryk med grønne levende hegn, som kan udelades og offentlige friarealer mellem boliggrupperne.
Bebyggelsens udseende	Bygningsfacaderne skal holdes i jordfarver eller blandinger af disse. Med regler for højder, størrelser og drøjder tilstræbes et harmonisk udtryk af området.
Veje	Omtrentlige forløb af veje og stier er angivet i lokalplanens bestemmelser. Der kan etableres en fordelingsvej fra Ejbyvej til Dalbyvej. Vejtilslutning til området vil kunne ske fra den nye fordelingsvej og fra Kirkebjergvej. Der lægges vægt på trafiksikkerhed og sikre stier for børn.



Lokalplanområdet

Lokalplanens forhold til overordnet planlægning

Regionplan 2005

Med vedtagelse af Regionplan 2005 er rammerne for nye arealer for boliger i Ejby udvidet.

I Regionplan 2005 åbnes mulighed for at opføre boliger i Ejby Nord på 26,2 ha.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005.

Planstrategi for Skovbo Kommune

I Planstrategi for Skovbo Kommune, som blev vedtaget i 2003, er området udpeget som ønsket byudviklingsområde.

Kommuneplan 1997-2008

Lokalplanområdet ligger i landzone og kommuneplanen skal suppleres med et kommuneplantillæg i forlængelse af Regionplan 2005.

I tilknytning til nærværende lokalplan er udarbejdet et Tillæg nr. 19 til kommuneplanen, som implementerer regionplanens nye rammer for boliger i Ejby Nord.

Rammebestemmelserne for lokalplanområdet er herefter:

3B9 – Boligområde i Ejby Nord

ANVENDELSE:

Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse

BEBYGGELSESPROCENTER:

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom:

Max 25 for åben lav og max 35 for tæt lav.

Max 1-1½ etage for åben-lav

Max 1½ etage for tæt-lav

Bygningshøjde max 8,5 m.

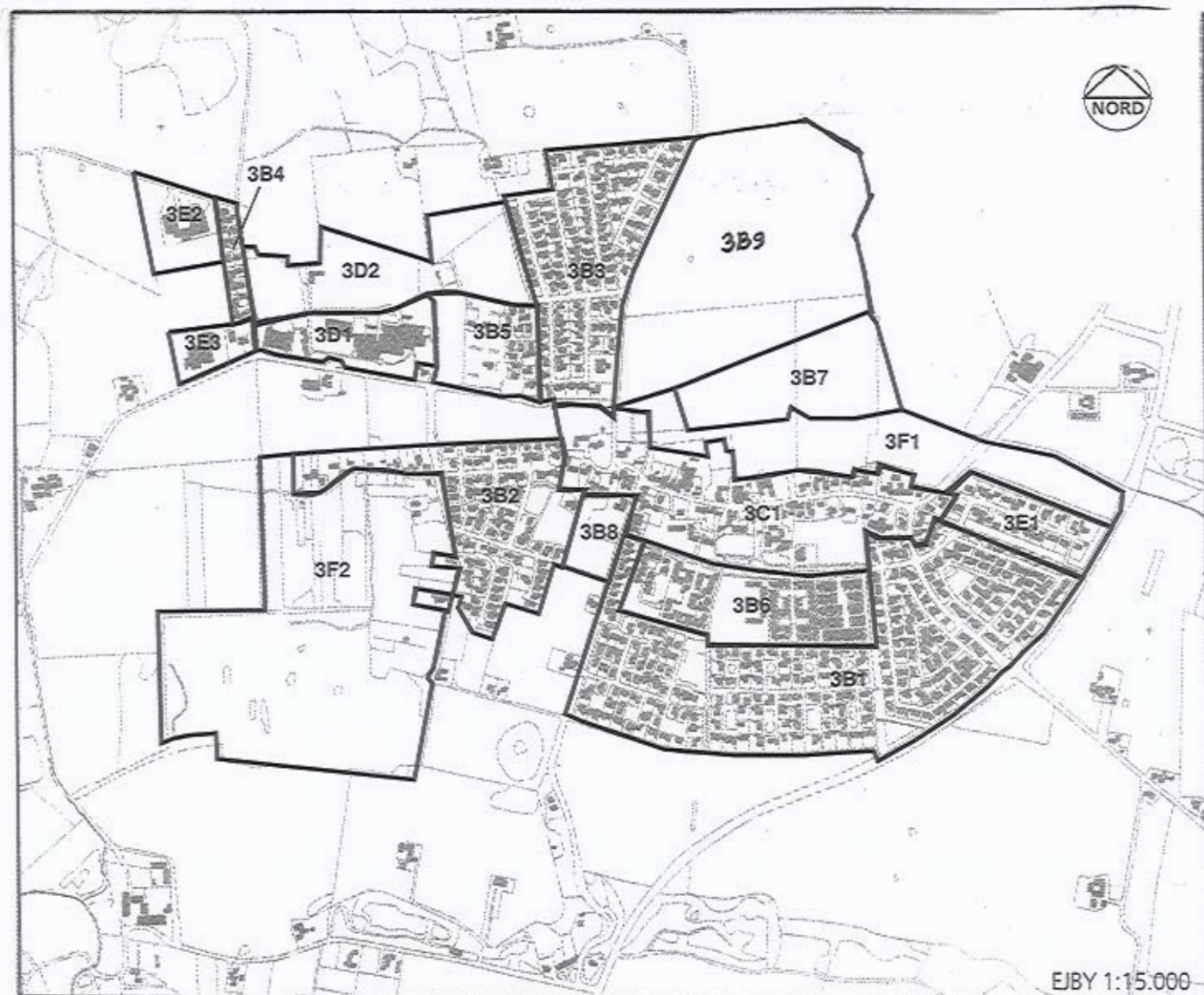
ANDET:

Bebyggelse og beplantning i arealets vestlige del skal ske under hensyn til udsigt fra og indsigt til Ejby Kirke.

Området er i landzone og skal overføres fra landzone til byzone ved den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 19 og Lokalplan nr. 136, Område til boliger i Ejby Nord.

RUMMELIGHED:

Området kan bebygges med ca. 160 boliger.



Nyt rammeområde

Boligbyggeprogram 2005-2013

Med boligbyggeprogrammet 2005-2013 er der forudsat en tilvækst på 964 boliger i hele kommunen.

I perioden forventes bygget ca. 178 boliger i Ejby, fordelt på 95 parcelhuse, 52 boliger i tæt-lav bebyggelse, 11 boliger som lejligheder og 20 boliger som ældre-, pleje og seniorboliger. Boligudbygningen vil ske inden for det nye boligområde nord for Kastaniegårdsudstykningsen, Moseskrænten samt som en tilbygning til ældrecentret Kastaniehusene.

Hele lokalplanområdet er i dag beliggende i landzone og er i landbrugsdrift.

Lokalplanens forhold til øvrige planer og lovgivning

Veje

Lokalplanområdet får adgang fra Kirkebjergvej og den nye forbindelsesvej mellem Ejbyvej og Kirkebjergvej/Dalbyvej

Varmeforsyning

Lokalplanområdet varmforsynes med naturgas.

Spildevand

Området er ikke omfattet af Spildevandsplan 2004-2010. Der skal udarbejdes et tillæg til Spildevandsplan 2004-2010 inden byggemodning af lokalplanområdet.

Vandforsyning

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes Ejby Vandværk.

Antenne

Der vil være mulighed for tilslutning til Køge Kommunale Byfællesantenneanlæg.

Miljøforhold

Inden for lokalplanområdet må støjniveauet fra vejtrafik ikke overstige 55 dB(A) ved boliger og 60 dB(A) ved liberale erhverv og privat/offentlig service.

Fredninger

Ejby Kirke og dens omgivelser er omfattet af en kirkefredning.

Naturbeskyttelseslovens kirkebeskyttelseslinie på 300 m fastlægger, at bebyggelse ikke må opføres i en højde over 8,5 m.

Desuden har Regionplan 2005 angivet retningslinjer for sikring af sigtelinjer mod Ejby Kirke.

Museumsloven

Arbejder, der medfører udgravning af grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til Lov om museer m.v.

Jordforureningsloven

Der er i lokalplanområdet ikke kortlagt jordforurening.

Landbrugsloven

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af arealer, der er

pålagt landbrugspligt. Ændret anvendelse af ejendomme, der er pålagt landbrugspligt, kræver en ophævelse af denne.

Miljøbeskyttelsesloven

I forbindelse med aflysning af landbrugspligten og overførsel til byzone bliver dyrehold med svin, kvæg, får, geder og heste ikke tilladt jf. Miljøministeriets bekendtgørelse om ikke-erhvervsmæssig dyrehold.

I boligområder med støj, angivet som det ækvivalente korrigerede støjniveau, må støjen i intet punkt i naboskel overstige 45 dB(A) fra kl. 07:00 til 18:00 i hverdagene samt fra 07:00 til 14:00 om lørdagen. Fra 14:00 til 18:00 om lørdagen, fra 07:00 til 18:00 på søn- og helligdage samt om aftenen fra 18:00 til 22:00 må støjen ikke overstige 35 dB(A), og maksimalværdien af støjniveauet må ikke overstige 50 dB(A).

Miljøvurdering - screening af Forslag til Lokalplan nr. 136, Område til boliger i Ejby Nord

Bilag 2 kriterier (Lov om miljøvurdering...)	Punkter til vurdering	Sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet
Planens grundlag for projekter og andre aktiviteter med hensyn til beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.	<ul style="list-style-type: none"> - anvendelse - byggemodning - byggeri og anlæg - beplantning - landskab - jordbund 	<p>Forslaget til lokalplan er en udbygning af bosætningsområde i Ejby i overensstemmelse med Regionplan 2005.</p> <p>Området skal byggemodnes.</p> <p>Landskabet ligger delvis brak og er delvist i landbrugsdrift.</p> <p>Biodiversiteten eller grundlag for variation i flora og fauna forventes ændret til større biodiversitet og bedre grundlag for variation i flora og fauna, hvorimod det åbne lands flora og faunas livsbetingelser forringes.</p>
Planens indflydelse på andre planer, herunder også planer som indgår i et hierarki	<ul style="list-style-type: none"> - regionplan - kollektiv trafik - kommuneplan - affaldsplan - amtets indsatsplaner - Vandforsyningsplan - spildevandsplan - Varmeforsyningsplan - boligudbygningsplan /boligbyggeprogram 	<p>Arealet ligger i landzone. Arealet skal i overensstemmelse med regionplan 2005 og kommuneplan overgå til område for bolig.</p> <p>I Kommuneplan 1997-2008 for Skovbo Kommune er arealet beliggende i landzone.</p> <p>Hele området ligger inden for beskyttelseszone for drikkevandsindvinding, og syd for vandboringen er området karakteriseret som særligt sårbar område med særlige drikkevandsinteresser.</p> <p>Eksisterende varme/vandforsyning og spildevandsplan kan omfatte dette nye areal. Der gives mulighed for alternativ energianvendelse. Nedgravede olietanke tillades ikke.</p> <p>Ifølge Boligbyggeprogrammet 2005-2013 for Skovbo Kommune forventes 178 antal nye boliger i Ejby som helhed.</p>
Planens relevans for integrering af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme bæredygtig udvikling	<ul style="list-style-type: none"> - Agenda 21 - kulturarv - økologi i planlægning og byggeri - naturværdier 	<p>Der tages i lokalplanen hensyn til Agenda 21 tiltag.</p> <p>Området indeholder en kirke med kulturværdi.</p> <p>Der er ingen egentlige væsentlige naturværdier inden for området. Planen forventes at bidrage til naturindholdet.</p>

Miljøproblemer af relevans for planen	<ul style="list-style-type: none"> - jordforurening - trafikstøj - gener fra erhverv - konsekvenser for omgivelserne 	<p>Der er inden for lokalplanområdet ikke konstateret jordforurening.</p> <p>Biofac (enzymfremstilling fra dyreindvolde) ligger ca. 200 m syd-øst for lokalplanområdet. I miljøgodkendelsen af 14.3.05 for Biofac er fastlagt krav til luft-, lugt-, og støjniveau.</p> <p>Lokalplanområdet er ubebygget.</p>
Planens relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (f.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse)	<ul style="list-style-type: none"> - Miljøbeskyttelsesloven - Miljømålsloven - Naturbeskyttelsesloven <ul style="list-style-type: none"> - Skovbyggelinie - Åbeskyttelseslinie - § 3 områder m.m. - Skovloven <ul style="list-style-type: none"> - fredskov - Vandløbsloven - Lov om vandforsyning - Museumsloven 	<p>En mindre del af den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af en kirkebyggelinje omkring Ejby Kirke.</p> <p>Der er ikke foretaget undersøgelser af, om der er arkæologiske levn på stedet.</p>

Påvirkningen af natur- og kulturmæssige værdier vurderes at være begrænsede eller der er taget højde for påvirkningen ved afværgeforanstaltninger i lokalplanen. Lokalplanens hensigt for området er at udbygge boligmassen under hensyn til de eksisterende værdier som registreret i lokalplanområdet og naboerområder.

Konklusion

Ud fra screeningen af miljøindhold i Forslag til Lokalplan nr. 136, Område til boliger i Ejby Nord efter lov om miljøvurdering vurderes det, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes, da det samlet set vurderes, at realiseringen af lokalplanen ikke vil have en væsentlig negativ, snarere positiv indvirkning på miljøet forstået som biodiversitet.

**SKOVBO KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 136**

Område til boliger i Ejby Nord

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18.8.2004) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område. Til bestemmelserne er knyttet kortbilag 1-3.

Lokalplanbestemmelser	Vejledning
<p>§ 1 Lokalplanens formål</p>	
<p>1.1 Lokalplanen har til formål:</p> <ul style="list-style-type: none"> - at fastlægge områdets anvendelse til boligformål samt rekreative arealer, - at fastlægge hoveddispositionsplanen for lokalplanområdet med bebyggelse, landskabskiler, rekreative anlæg, samt veje og stier, således at de landskabelige kvaliteter bevares, - at fastlægge retningslinier for udstykning, bebyggelsens omfang, placering og materialevalg samt ubebyggede arealer, samt sikre oprettelse af grundejerforeninger, - at sikre, at bygninger kan opføres som lavenergihuse, - at overføre lokalplanområdet til byzone. 	
<p>§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus</p>	
<p>2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter del af matrikelnummeret:</p> <p>5-k, Ejby by, Ejby</p> <p>samt alle parceller, der efter den 1.1.2006 udstykkes fra den af lokalplanen omfattede del af ovennævnte ejendom.</p>	

2.2 Alle de af lokalplanen omfattede arealer er beliggende i landzone. Lokalplanområdet overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

2.3 Lokalplanområdet opdeles som angivet på kortbilag 2 i delområderne B₁, B₂ og F.

B₁: Åben lav boliger

B₂: Tæt lav boliger

F : Friarealer

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Delområde B₁ udlægges til boligformål til åben lav bebyggelse. Der må på individuelle parceller kun etableres én bolig.

3.2 Delområde B₂ udlægges til boligformål til tæt lav bebyggelse.

3.3 Inden for delområderne B₁ og B₂ kan der i boligbebyggelsen udøves virksomhed, som efter Kommunalbestyrelsens afgørelse naturligt kan indpasses i området og som almindeligvis kan udføres i boligområder, f.eks. mindre liberale erhverv og kontorvirksomhed under forudsætning af,

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomhedens drift ikke forudsætter skiltning på bygningsfacade eller på anden måde fremstår på en sådan måde, at områdets karakter af boligområde brydes,
- at virksomheden ikke medfører behov for øget parkering eller oplag uden for boligens rammer.

Der må ikke udøves nogen form for virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj eller ved sit udseende eller på anden måde efter Kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omkringboende eller indebærer aktiviteter, der er grundvandstruende.

3.4 Delområde F udlægges til friareal samt ny fordelingsvej. Der kan inden for området placeres nødvendige bassiner o. lign. til opsamling af regnvand.

3.5 Der må ikke opføres beboelsesbygninger i delområde F. Der kan inden for delområde F opstilles legeredskaber og opføres mindre åbne opholdspavilloner til

fritidsformål, og læskure samt lignende småskure, såfremt landskabet ikke skæmmes.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning til beboelse må kun foretages i delområderne B₁ og B₂.
- 4.2 Udstykning af delområderne B₁ og B₂ skal ske i overensstemmelse med principperne for udstykning som vist på kortbilag 2.
 - 4.2.1 Delområde F, der adskiller de enkelte boliggrupper inden for delområde B₁ og B₂, kan ikke medregnes til grundareal per bolig.
- 4.3 Ved udstykning inden for B₁ må den enkelte parcel til én bolig ikke udstykkes med et areal, der er mindre end 900 m².
 - 4.3.1 Yderligere udstykning af parcelhusgrunde kan ikke finde sted.
- 4.4 Veje, stier og grønne områder i delområde F inden for lokalplanens delområder B₁ og B₂ kan udstykkes som private fællesarealer, der tilskødes grundejerforeninger.
- 4.5 Delområde F kan ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Veje, stier, og parkeringsforhold

- 5.1 Bebyggelsen i lokalplanområdet vejbetjenes fra Kirkebjergvej samt den nye fordelingsvej mellem Ejbyvej og Kirkebjergvej/Dalbjergvej.
- 5.2 Veje i lokalplanområdet skal i princippet placeres som vist på kortbilag 3.
 - 5.2.1 Den nye forbindelsesvej A-B udlægges i en bredde af 15-20 meter og med stikrydsninger i niveau. Der kan etableres stikveje til Kastaniegårdsvej og Kastaniehusene som angivet på kortbilag 2 og 3. Den nye forbindelsesvej bliver offentlig vej.
 - 5.2.2 Stamvejene skal udlægges i en bredde af 12 meter med en kørebanebredde på mindst 6 m og en placering som vist på kortbilag 3. Stamvejen bliver offentlig vej.
 - 5.2.3 Der skal ved etablering af veje sikres tilstrækkelig vendeplads for renovationsvogne, handicapbusser

o.lign større køretøjer.

- 5.3 I delområderne B₁ og B₂ skal interne boligveje anlægges med fast belægning og skal anlægges med en bredde på mindst 9 meter og med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter og med en placering omtrentlig som vist på kortbilag 3. Interne boligveje bliver private fællesveje.
- 5.3.1 Parcellerne i delområderne B₁ og B₂ må kun have tilkørsel fra de interne boligveje.
- 5.3.2 Langs vejens ene side kan anlægges parallelparkering.
- 5.3.3 Interne boligveje overgår til privat fællesvej ved oprettelse af grundejerforening.
- 5.3.4 Der skal ved etablering af veje sikres tilstrækkelig vendeplads for renovationsvogne, handicapbusser o.lign større køretøjer.
- 5.4 I delområde B₁ skal der være mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.
- 5.4.1 I delområde B₂ skal der udlægges areal til parkering af mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig. Deraf skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.
- 5.4.2 Der skal sikres god tilgængelighed for bevægelseshæmmede.
- 5.5 Langtidsparkering af biler med totalvægt over 3.500 kg og campingvogne samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne og både er forbudt inden for lokalplanområdet.
- 5.6 Der skal i forbindelse med etableringen af den nye forbindelsesvej sikres stiforbindelse mellem Kirkebjergvej og Kastaniehusene.
- 5.6.1 Der kan i de grønne områder etableres grusstier.

§ 6 Tekniske anlæg og forsyning

- 6.1 Alle ledninger inden for området skal fremføres som jordkabler.
- 6.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes Ejby Vandværk.
- 6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet.
- 6.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasnettet. Bestem-

Areal til parkering af store køretøjer findes i Ejby på Ejbyvej ud for Elsdyrvej samt på Skovvang jf. Skovbo Kommunes parkeringsbekendtgørelse.

melsen er ikke til hinder for anvendelse af brændeovn, sol- og jordvarmeanlæg o. lign som supplement.

Ved dokumentation for at bebyggelse opfylder kravene til lavenergihus, kan der gives tilladelse til fravigelse fra tilslutningspligten til naturgasnettet.

- 6.5 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer og lignende til områdets forsyning, såfremt anlægget ikke gives et bebygget areal på mere end 10 m² og ikke er højere end 3 m over terræn.

Anlægget skal placeres og udformes under hensyntagen til den øvrige bebyggelse.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 I delområde B₁ kan hovedbebyggelsen opføres i 1 etage i yderste række og i 1- 1½ etage i inderste række som angivet på kortbilag 3.
- 7.1.1 Den samlede bygningshøjde må for beboelsesbygninger ikke overstige 8,5 meter.
- 7.1.2 Bebyggelsesprocenten må for hver enkelt parcel ikke overstige 25.
- 7.1.3 Bygninger skal placeres parallelt med eller vinkelret på vejen, hvorfra ejendommen har adgang.
- 7.1.4 Taghældningen skal være mellem 20 og 35 grader for en-etages beboelsesbygninger. 1½ plans beboelsesbygninger skal have 35-50 graders hældning.
- 7.1.5 Garager, carporte og udhuse o. lign småbygninger skal placeres mindst 1,25 meter fra naboskel og mindst 2,5 meter fra skel mod den vej, hvortil der er overkørsel.
- 7.1.6 Integrerede garager, carporte, udhuse m.v. kan opføres i en afstand af 1,25 meter fra naboskel. Afstanden regnes fra tagudhæng.
- 7.1.7 Tage på ovennævnte bygninger må gives en højde på mere end 2,5 m. i skelbræmmen, dog maksimalt 3,5 m.
- 7.1.8 Garager, carporte, udhuse o.lign. småbygninger, der anbringes nærmere skel end 2,5 meter, må maksimalt opføres med en samlet længde på 12 meter og må ikke være over 50 m².
- 7.1.9 Garager, carporte og udhuse skal opføres med en taghældning på mindst 25 grader.

Der må IKKE etableres olietanke.

Med § 7.1.5 bortfalder Bygningsreglementets BR-S 98 bestemmelse om det vandrette højdegrænseplan.

- 7.2 I delområde B₂ må hovedbebyggelsen opføres i maksimalt 1½ etage og med en taghældning på mellem 20 og 35 grader. Der kan tillades trempelkonstruktion.
- 7.2.1 Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m.
- 7.2.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for den samlede bebyggelse.
- 7.2.3 Der kan til den samlede bebyggelse opføres carporte med en samlet kapacitet til max. en personbil pr bolig.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bygningsfacader skal udføres i jordfarver, sort og hvid, samt blandinger af disse farver
- 8.2 Tage må kun dækkes med tagsten af tegl, cement og beton i rødlige, brunlige, gullige eller sorte farver. Tagsten må ikke være overfladebehandlede. Der må ikke lægges tagstensefterlignende metalplader.
- Tagmateriale skal være mat og må ikke være reflekterende.
- 8.3 Tage på garager, carporte og udhuse skal dækkes med tagpap eller samme materiale som beboelsesbygningen.
- 8.4 For delområde B₂ gælder, at der kan isættes tagvinduer og/eller kviste med symmetrisk sadeltag.
- 8.5 For 1-1½ etages parcelhuse som angivet på kortbilag 3 gælder, at der kan isættes tagvinduer og/eller kviste med symmetrisk sadeltag.
- 8.6 Erhvervsmæssig skiltning inden for lokalplanområdet må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens godkendelse, og kun i forbindelse med virksomhed tilladt i henhold til lokalplanens § 3.3.

Erhvervsmæssig skiltning må kun indeholde virksomhedens logo samt oplysninger om virksomhedens navn, telefonnummer og indehaver.

Skiltet må ikke være belyst og kan kun tillades opsat på bygningsvægge samt andre faste konstruktioner med anden funktion så som faste hegn, postkasser o.lign. og de skal tilpasses bygningens / konstruktionens størrelse, proportion og farve m.v.

Jordfarver er italiensk rødt, dodenkop, okker, terra di siena, umbra og engelsk rød.

Opsætning af almindelige husnumre, navneskilte o. lign kræver ingen tilladelse.

8.7 Udendørs antenner må ikke opsættes.

Der kan dog opsættes parabolantener i op til 1 meter i diameter. Paraboler skal være i lyse farver og må ikke placeres på eller over tagfladen eller på standere med en højde over to meter.

8.8 Paneler til udnyttelse af solenergi, så som solfangere, solceller el. lign kan opsættes, såfremt disse ikke er reflekterende eller skæmmende for bebyggelsen.

Solfangere kan opsættes efter Kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer og terrænforhold

9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.2 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til udendørs oplag af biler, både eller andre genstande og materialer, der ikke er nødvendige for området drift. Dette gælder også tidsbegrænsede oplag, skurvogne og containere.

9.3 Der skal sikres udsigt fra Kirkebjergvej mod Ejby Kirke som angivet på kortbilag 1.

9.4 Belysning af parkerings- og udeopholdsarealer skal udføres som retningsbestemt belysning.

9.5 Eksisterende terræn skal så vidt muligt bevares i hele lokalplanområdet.

9.6 Ved terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal der udarbejdes en terrænplan for hele det område, som påvirkes af ændringerne, og planen skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

9.7 Terrænregulering må ikke foretages i en bræmme på 1,25 meter fra skel.

§ 10 Hegning og beplantning

10.1 Hegning kan undlades, eller der kan etableres levende hegn.

Levende hegn er hegn af planter, som fritvoksende buske eller hæk.

10.2 Hegn mod vej, sti samt i naboskel skal etableres som hegn, hæk eller maksimalt 1 m højt stakit. Tilplantet trådhegn er tilladt, såfremt dette ikke er over 1,2 m og placeret 30-50 cm inde på egen grund.

Trådhegn kan tilplantes med slyngende eller selv-hæftende klatreplanter.

10.3 I delområde F må der ikke plantes stedsegrønne nåletræer.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i §§ 6.2 og 6.3 nævnte tilslutninger har fundet sted.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

Arbejder, der medfører arkæologisk udgravning af grunden, kan medføre påbud om midlertidig standstill af arbejdet i henhold til Lov om museer m.v.

§ 13 Grundejerforening

13.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for grundejere inden for lokalplanområdet.

13.2 Der kan oprettes en grundejerforening for hele lokalplanområdet eller for hver lokale boligvej.

13.3 Grundejerforeningen/-foreningerne skal oprettes, når Kommunalbestyrelsen ønsker det.

13.4 Grundejerforeningen forestår kontakten til Kommunalbestyrelsen samt vedligeholdelse af private fællesveje, stier og fællesarealer.

13.5 Grundejerforeningen/-foreningerne høres i dispensationssager vedrørende lokalplanen.

13.6 Grundejerforeningen/-foreningerne skal, når Kommunalbestyrelsen kræver det, tage skøde på vej, sti og andre fællesarealer inden for lokalplanområdet.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1 Ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, må ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Det vil sige, at der ikke må etableres retlige eller faktiske forhold i strid med bestemmelserne i lokalplanen.

14.2 Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil, idet lokalplanen ikke medfører en handlepligt med krav om etablering af de anlæg m.v., som planen muliggør.

14.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i

Der kan som hovedregel ikke dispenseret fra for-

- strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun finde sted ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 14.4 I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.
- 14.5 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- 14.6 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven, Planloven m.v.
- 14.7 Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.
- måls- og anvendelsesbestemmelserne, da de anses for at være principper i lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 136, Område til boliger i Ejby Nord, er endeligt godkendt af Skovbo Kommunalbestyrelse den 23.5.2006.


Ole Hansen
Borgmester


Thøger Blicher Beknes
Teknisk Direktør

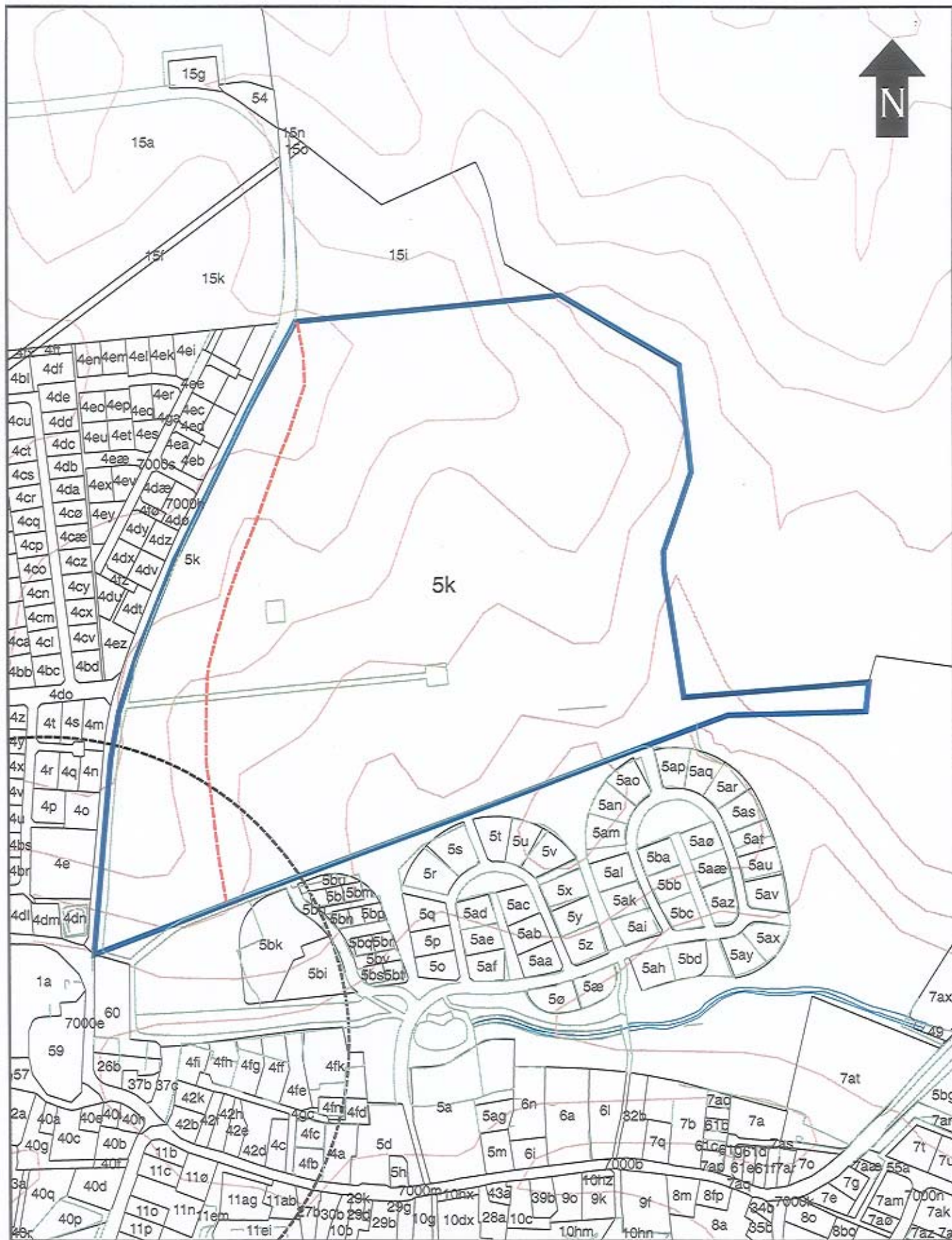
Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved planens offentliggørelse d. 31.5.2006.

Lokalplanens begæres tinglyst på de af lokalplanens omfattede ejendomme i henhold til § 31, stk. 2 i lov om planlægning.

Skovbo Kommune d. 30.5.2006.

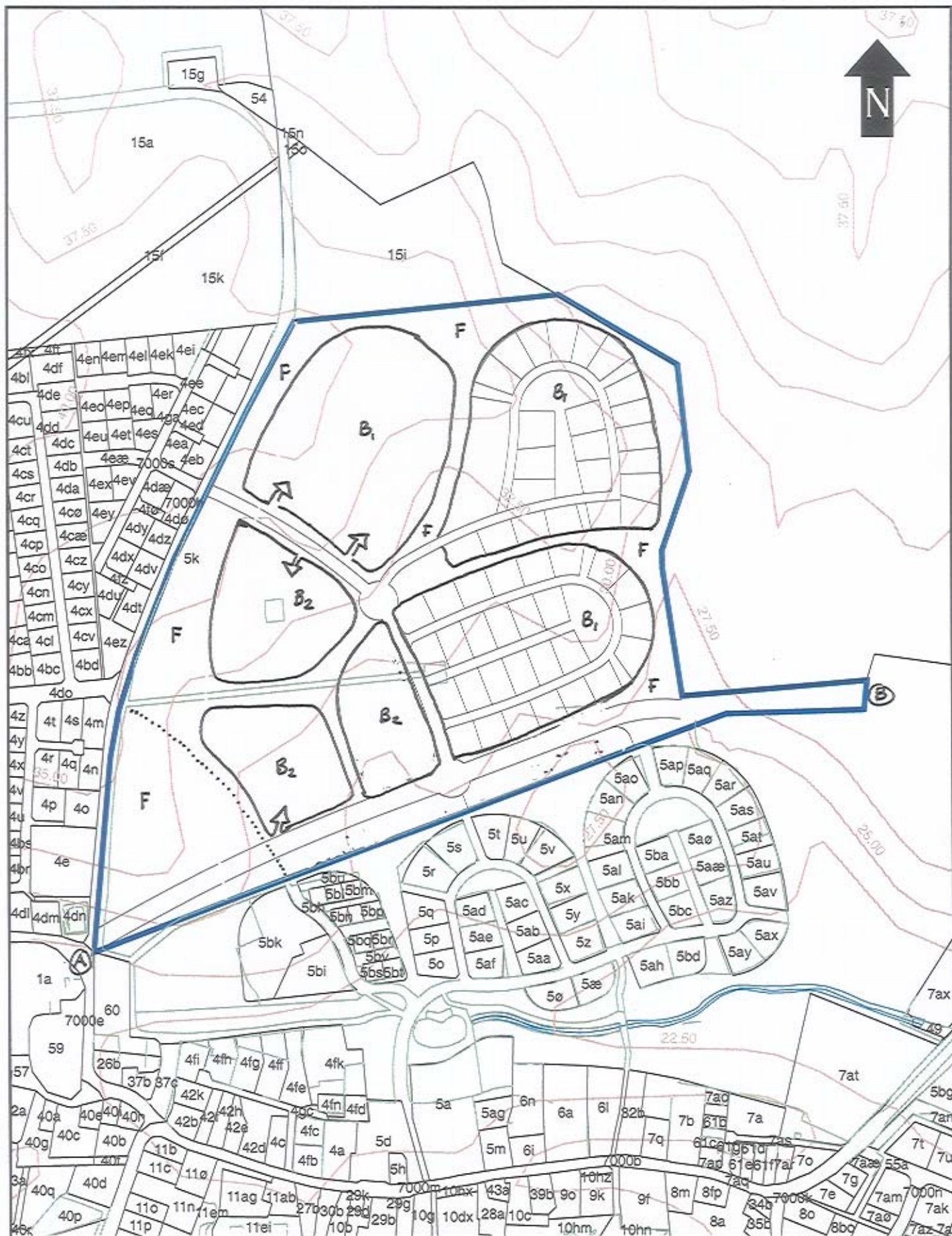

Ole Hansen
Borgmester


Thøger Blicher Beknes
Teknisk Direktør



- Lokalplanområde
- ~ Højdekurver
- Højdebyggelinie
- Indsigtssareal til Ejby Kirke

	Kortbilag nr. 1: Matrikulære forhold m.m.	
	LOKALPLAN NR. 136	
	Område til boliger i Ejby Nord	
	Målforshold: 1:5.000	Dato: maj 2006
Skovbo Kommune - Teknisk Forvaltning, Møllevej 2, 4140 Borup		



- B1** Åben-lav boliger
- B2** Tæt-lav boliger
- F** Friarealer
-** Cykelsti



Kortbilag nr. 2: Områdeinddeling

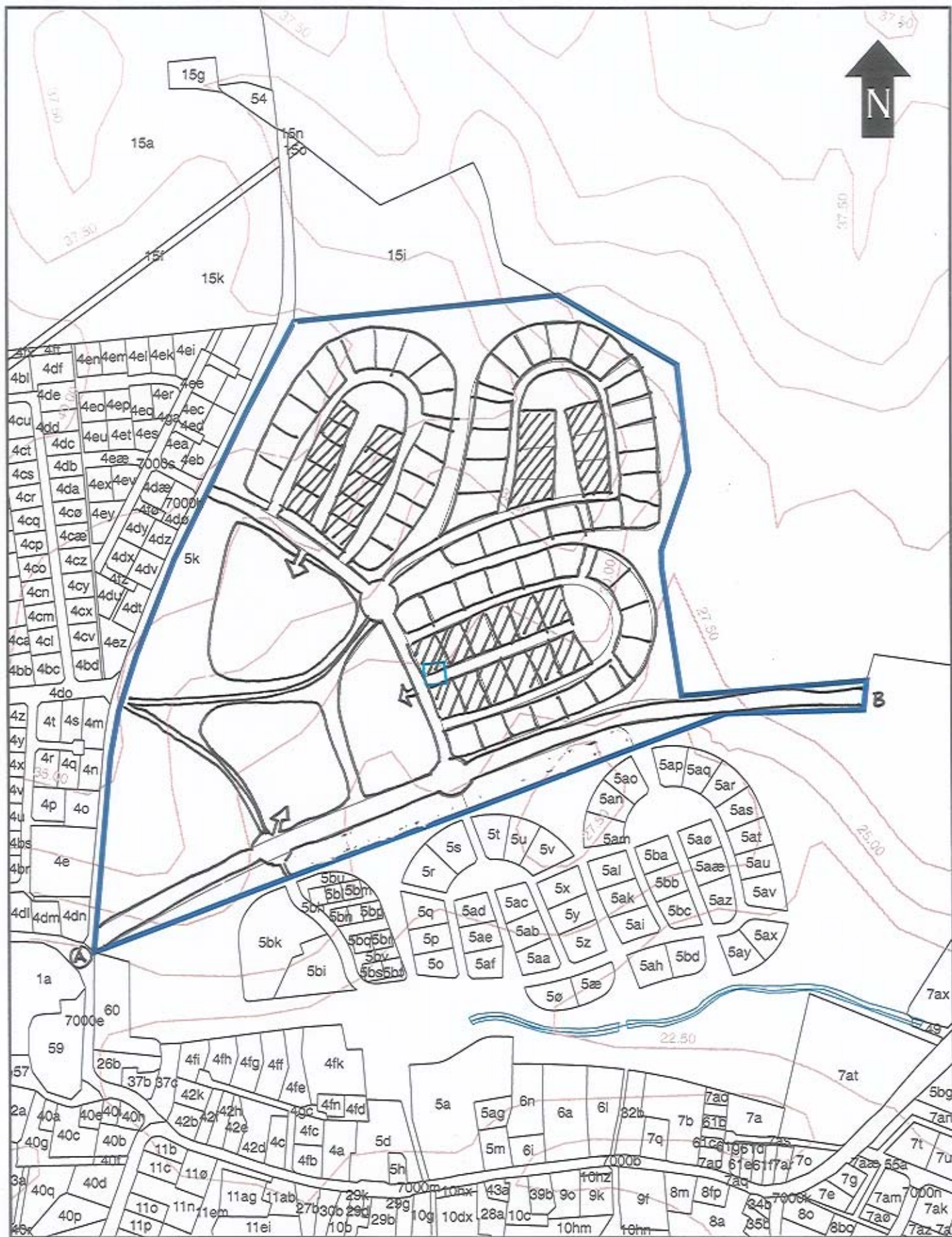
LOKALPLAN NR. 136

Område til boliger i Ejby Nord

Målforshold: 1:5.000

Dato: maj 2006

Skovbo Kommune - Teknisk Forvaltning, Møllevvej 2, 4140 Borup



-  op til 1½ etage
-  Lokalplanområde
-  Vandboring



Kortbilag nr. 3: Dispositionsplan

LOKALPLAN NR. 136

Område til boliger i Ejby Nord

Målforshold: 1:5.000

Dato: maj 2006

Skovbo Kommune - Teknisk Forvaltning, Møllevej 2, 4140 Borup

