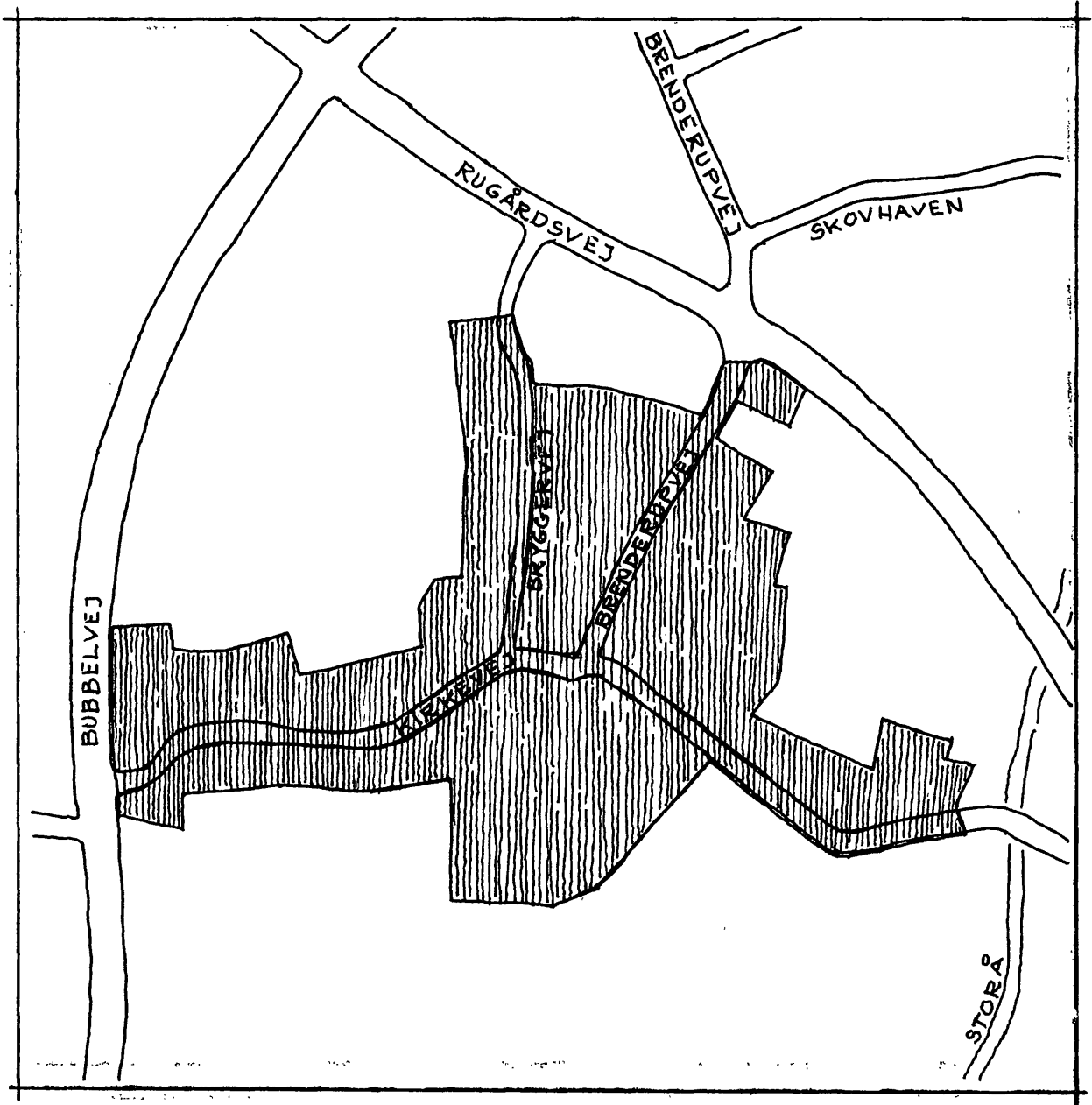


EJBY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. B 45

FOR BRENDERUP KIRKEBY

Forslag af 4. juni 1986

Offentliggjort i tiden 11. juni - 6. august 1986

Godkendt 10. september 1986

Skov- og åbenskyttelseslinier ophævet 30. september 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 og indhold.	3-4
Lokalplanens forhold til lovgivningen og øvrig planlægning	4-5-6
Vej- og stiforhold.	6
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.	7
Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	7
Lokalplanens retsvirkninger.	7

Lokalplan.

§ 1 Formål.	8
§ 2 Område og zonestatus.	8
§ 3 Områdets anvendelse.	9
§ 4 Udstykning.	10
§ 5 Vej- og stiforhold.	10
§ 6 Ledningsanlæg.	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.	10
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.	11
§ 9 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.	12
§ 10 Eventuelle myndighedstilladelser.	12
Vedtagelsespåtegninger.	13

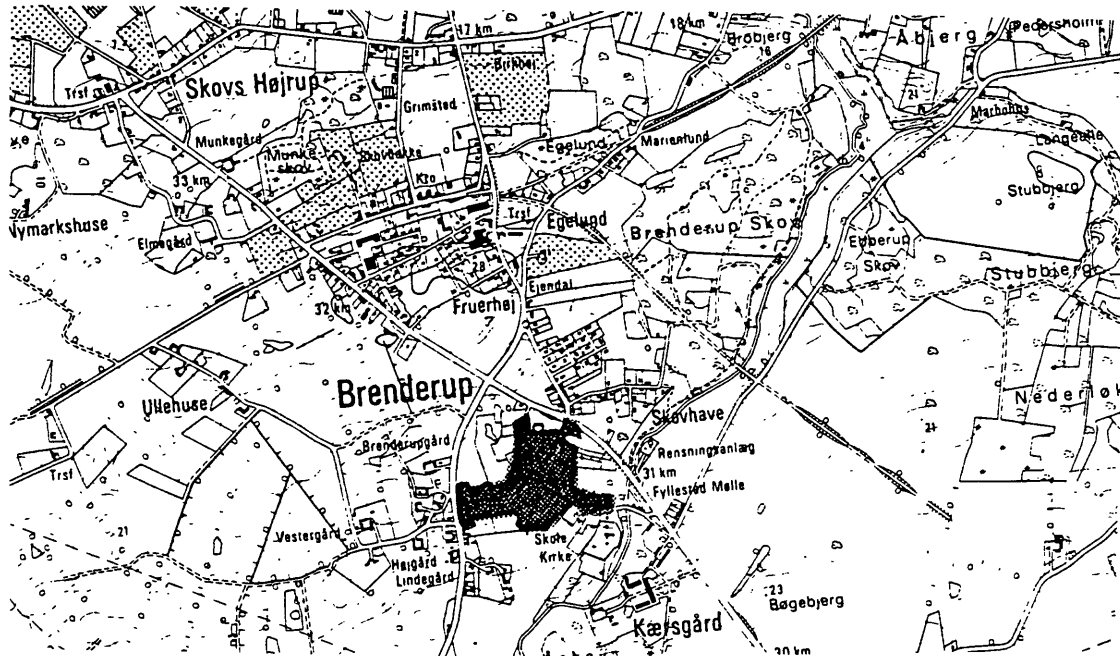
REDEGØRELSE

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan for regulering 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



Bysamfundet Brenderup består af den oprindelige landsby Brenderup, hvor kirken er beliggende, af Skovhave/Bøgelundkvarteret og af den tidligere Brenderup stationsby. Lokalplanen omfatter kirkebyen med undtagelse af de offentlige anlæg (kirke, skole, idrætsområde m.v.), som omfattes af lokalplan nr. B 44.

Lokalplanområdet er på ca. 7,9 ha.

Lokalplanens formål og indhold.

Stationsbyen og Skovhave/Bøgelundkvarteret har i de sidste 10 år ligget i byzone, hvorimod reguleringen af kirkebyens udvikling har været omfattet af by- og landzonelovens bestemmelser. Da zoneloven bl.a. har til formål at sikre en planmæssig og samfundsøkonomisk hensigtsmæssig udvikling i overensstemmelse med lands-, region- og kommuneplanlægningen, har Fyns amtskommune været tilbageholdende

med at give tilladelser efter zoneloven. Amtskommunen har i sager givet afslag "på det foreliggende planlægningsgrundlag" eller med begrundelsen, at "en fortsat regulering af bebyggelsen i dette område ved afslag, tilladelser og vilkår efter zoneloven næppe helt er i overensstemmelse med de hensyn og formål, som zoneloven skulle varetage", eller også har amtskommunen præciseret, at "der herefter ikke kan forventes meddelt tilladelser efter zoneloven til yderligere areal- eller bygningsmæssige udvidelser - på det foreliggende planlægningsgrundlag - dels under indtryk af de skete udlæg af byzone i den øvrige del af Brenderup-området og dels, når sagen ses i forhold til kommuneplanloven".

Derfor er formålet med lokalplanen først og fremmest at få kirkebyen overført til byzone. Herudover har lokalplanen til formål at give retningslinier for kirkebyens fysiske udformning, herunder bl.a. at give mulighed for udvidelse af en eksisterende møbelforretning.

Lokalplanen er med sit indhold et skridt i retning af at gøre Brenderup til et mere sammenhængende byområde, end tilfældet er i dag. Der åbnes dog ikke mulighed for indretning af nye boligkvarterer i Brenderup kirkeby. Dette skridt afventer en overordnet planlægning af hele Brenderup by, og såfremt resultatet heraf bliver, at der skal udlægges nye boligområder i Brenderup kirkeby vil dette blive reguleret i en senere lokalplan.

Lokalplanens forhold til lovgivningen og øvrig planlægning.

B y - o g l a n d z o n e l o v e n .

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens ikrafttræden.

N a t u r f r e d n i n g s l o v e n .

Naturfredningslovens § 47 a definerer en åbeskyttelseslinie gående ud på, at der inden for en afstand af 150 m fra offentlige vandløb med bundbredde efter vandløbsregulativet på mindst 2 m ikke uden fredningsnævnets tilladelse må placeres bygninger, skure, campingvogne og lignende, opstilles master, foretages beplantninger og ændringer i terrænet eller henlægges affald.

Åbeskyttelseslinien langs Storåen går gennem lokalplanområdet. Fredningsstyrelsen er ved fremsendelsen af lokalplanforslaget anmodet om at nedsætte åbeskyttelseslinien, hvor denne går gennem lokalplanområdet, således at denne bliver sammenfaldende med lokalplanområdets østlige begrænsning.

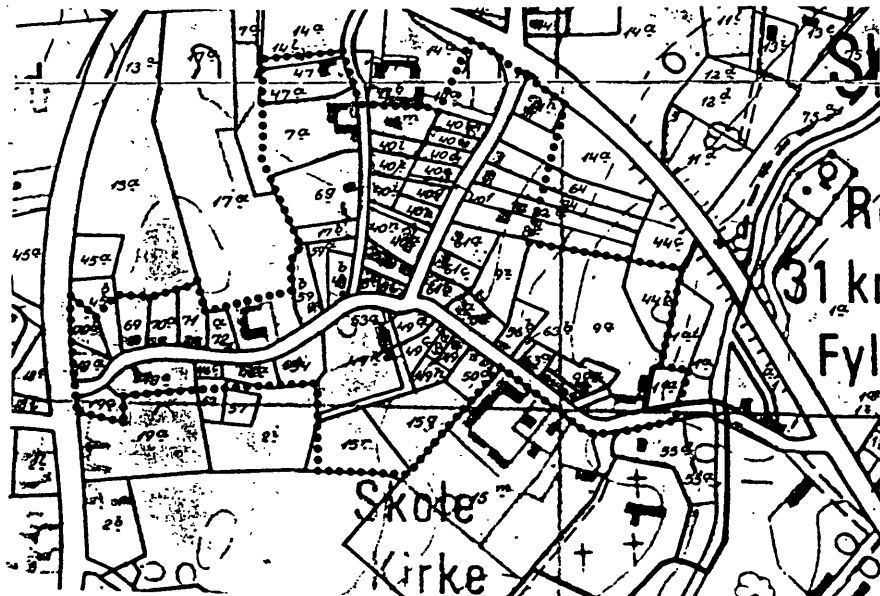
K o m m u n e p l a n e n / r e g i o n p l a n e n .

Rammerne for lokalplanens indhold findes i Kommuneplan 84's afsnit 3 under omtalen af område B.3.4:

- a. Området overføres til byzone.
- b. Området udlægges til boligformål og til enkelte offentlige formål til betjening af boligområdet samt mindre butikker til områdets daglige forsyning og nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. (Der henvises til signaturen for offentligt område på kortet).
- c. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage.
- e. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.
- f. Langs veje udlægges der areal til højstammede træer.

Desuden gælder de generelle rammebestemmelser på side 72 i kommuneplanen.

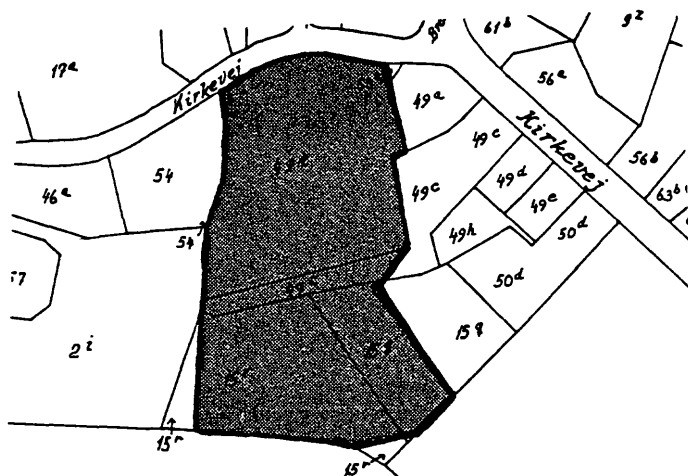
Nedenfor er vist, hvordan område B.3.4 er afgrænset, idet det forudsættes, at forslaget til tillæg nr. 2 i kommuneplanen vedtages endeligt. (Tillæg nr. 2 blev udarbejdet på grund af forslaget til lokalplan nr. B 44 for det offentlige område i kirkebyen):



Det har ved lokalplanudarbejdelsen vist sig nødvendigt at udarbejde en mindre ændring af kommuneplanens afsnit 3 i tillæg nr. 4 på grund af en ændring af rammebestemmelserne.

Rammebestemmelserne er formuleret således i tillægget:

- a. De generelle rammebestemmelser på side 72 i Kommuneplan 84 skal iagttages.
- b. Området overføres til byzone.
- c. Området udlægges til boligformål og til enkelte offentlige formål samt butikker og nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- d. Arealet, der er vist på kortet herunder, udlægges som udvidelsesareal for eksisterende virksomhed.
- e. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, der anvendes til boligformål, må ikke overstige 30.
- f. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, der anvendes til andet end boligformål, må ikke overstige 45.
- g. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage.
- h. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.



På grund af bestemmelsen i § 2 stk. 9 i Regionplan 80 kan grunde større end 3500 m² inden for lokalplanens delområde 3 kun erhverves og udnyttes første gang af virksomheder etableret i området inden kommuneplanforslaget endelige vedtagelse (=6. februar 1985). Et sådant areal kaldes udvidelsesareal for eksisterende virksomhed, og det fremgår tillige af tillæg nr. 4 til Kommuneplan 84, jfr. ovenfor.

Vej- og stiforhold.

Lokalplanområdet gennemskæres af kommunevejene Kirkevej, Brenderupvej og Bryggervej. Bryggervej og den kommende adgangsvej til idrætsområdet planlægges inddraget i et kommende stisystem fra Brenderup stationsby til skolen i kirkebyen.

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. Der er dog nogle undtagelsesbestemmelser i lovens § 22 stk. 2.

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 ÆNDRINGSFORSLAG 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 45

Der henvises til kortbilaget bagest.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975 jvf. lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 1 nævnte område.

§ 1 Formål.

1. Formålet med lokalplanen er
at overføre Brenderup kirkeby til byzone,
at give mulighed for udvidelse af en eksisterende virksomhed samt i øvrigt
at give nogle retningslinier for kirkebyens fysiske udformning.

§ 2 Område og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr. nr. 1 az og 1 aø af Kærsgård Hovedgård, Brenderup, samt 8 c, 8 i, 9 e, 9 k, 9 z, 9 aa, 14 h, 18 a, 18 e, 19 c, 40 a, 40 b, 40 c, 40 d, 40 e, 40 g, 40 h, 40 i, 40 k, 40 m, 40 n, 45 b, 46 a, 46 c, 48 b, 49 a, 49 c, 49 d, 49 e, 49 h, 49 k, 50 d, 53 a, 56 a, 56 b, 59 a, 59 b, 61 a, 61 b, 61 c, 63 a, 63 b, 69, 70 a, 70 b, 71, 72 a, og 73 alle af Brenderup by, Brenderup, samt del af 2 i, 6 g, 7 a, 8 d, 9 a, 14 l, 15 q, 15 r, 17 a, 17 b, 22 a, 47 a, 54, 57, 62, 64 og 74 alle af Brenderup by, Brenderup, samt alle parceller, der efter 01.04.1986 udstykkes fra de ovennævnte matrikelnumre.
2. Lokalplanens område opdeles i delområderne 1, 2 og 3 som vist på kortbilaget.
3. Lokalplanområdet overføres til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

1. Delområde 1 udlægges til boligformål og enkelte offentlige formål.
Der må kun etableres fritliggende parcelhuse og dobbelthuse.
Inden for delområde 1 kan kommunalbestyrelsen tillade, at der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning eller lignende, og at områdets karakter som boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende (ved f.eks. støj, trafik eller lignende).
2. Delområde 2 udlægges til lokale centerformål.
Der må kun etableres butikker, liberale erhverv, kro, servicestation, vognmandsvirksomhed samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, boligbyggeri og byggeri til enkelte offentlige formål.
3. Delområde 3 udlægges til udvidelse af en større (eksisterende) butik/forretning.
Der må endvidere etableres en bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til butikken/forretningen.
4. Inden for området kan opføres transformerstation til områdets forsyning, når den ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2 m over terræn, og når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4 Udstykning.

1. I delområderne 1 og 2 må grunde kun udstykkes med en grundstørrelse på mindst 700 m² pr. bolig, dog må grunde til dobbelthuse udstykkes med en grundstørrelse på mindst 400 m² pr. bolig.
2. I delområde 3 må der ikke ske yderligere udstykning.

§ 5 Vej- og stiforhold.

1. Bryggervej og en del af Kirkevej skal indgå i et stisystem fra stationsbyen til skolen i kirkebyen.

§ 6 Ledningsanlæg.

1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

1. Delområde 1:
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, der anvendes til boligformål i form af et fritliggende parcelhus, må ikke overstige 25.
Bebyggelsesprocenten for ejendomme der anvendes til boligformål i form af dobbelthuse, må ikke overstige 30.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, der anvendes til offentlige formål, må ikke overstige 40.

2. Delområde 2:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, der anvendes til boligformål, må ikke overstige 30.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, der anvendes til andet end boligformål, må ikke overstige 40.

3. Delområde 3:

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 45.

4. Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

5. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6. Tages vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 50° .

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Inden for delområde 1 må skiltning og reklamering kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

2. Til udvendige bygningssider eller tagflader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

3. Facader af beboelsesbygninger skal opføres som murværk (tegl). Gavltrekanter og eventuelle udfyldninger mellem vinduer må dog udføres i andet materiale.
Facader af carport/garage kan opføres i træ.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

1. Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal forsynes med naturgas og må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før tilslutning til naturgasnettet har fundet sted.

§ 10 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 4 / 6 1986.

P.b.v.

Ove Andersen
borgmester

Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

2. Lokalplanen blev vedtaget endeligt af Ejby kommunalbestyrelse den 10 / 9 1986.

P.b.v.

Ove Andersen
borgmester

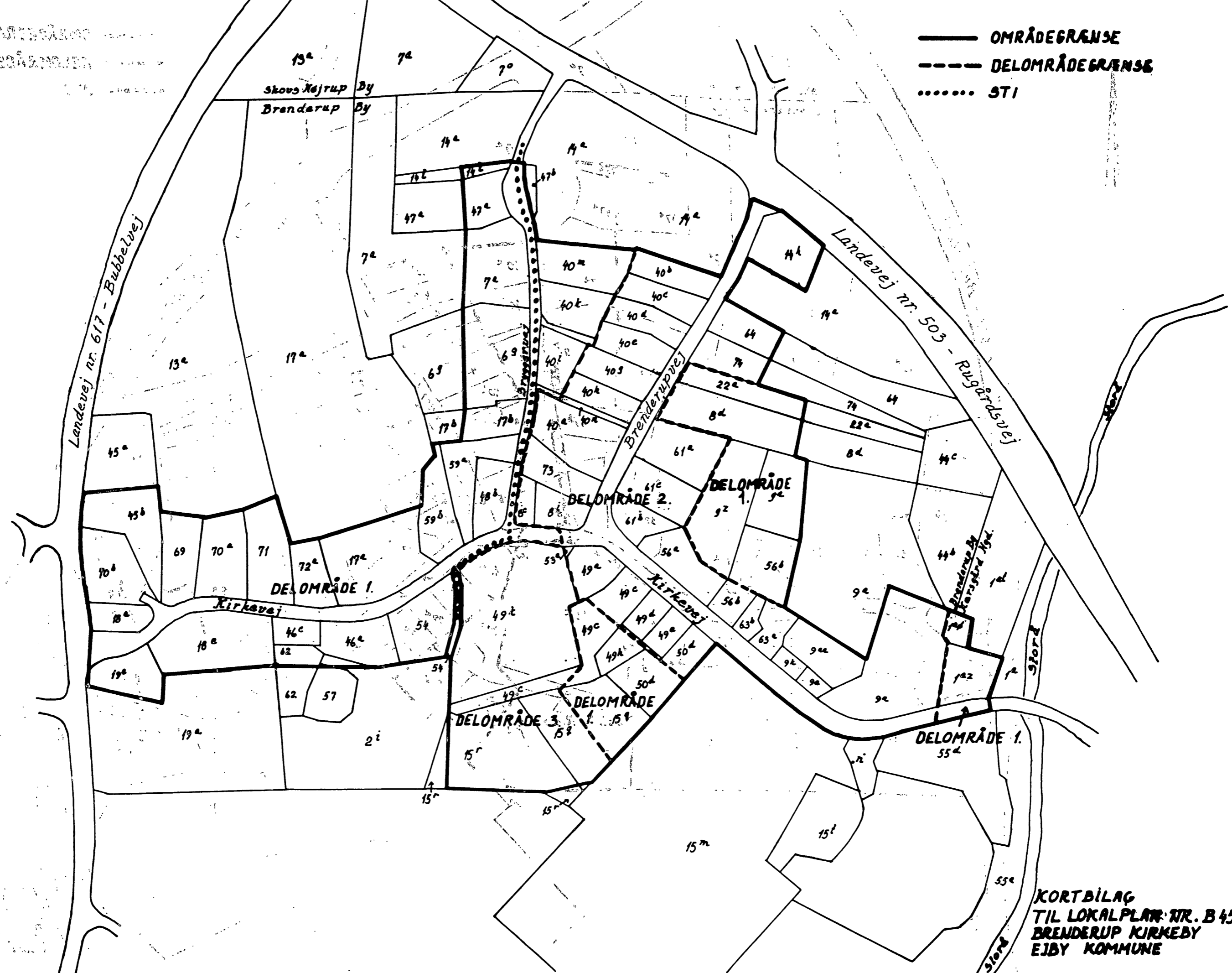
Jørgen Knudsen
kommuneingeniør

Ændringer i forhold til forslaget:

Det er i redegørelsesdelen præciseret hvilke virksomheder, der kan erhverve såkaldte "udvidelsesarealer for eksisterende virksomheder".

3. Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 17 / 9 1986.
4. Fredningsstyrelsen ophævede naturfredningslovens skov-og åbeskyttelseslinier inden for lokalplanområdet den 30/9 1986.

——— OMRÅDEGRÆNSE
 - - - - - DELOMRÅDEGRÆNSE
 STI



KORTBILAG
 TIL LOKALPLAN NR. B 45
 BRENDERUP KIRKEBY
 EJBY KOMMUNE

MÅL 1:3000
 MÅJ 1986