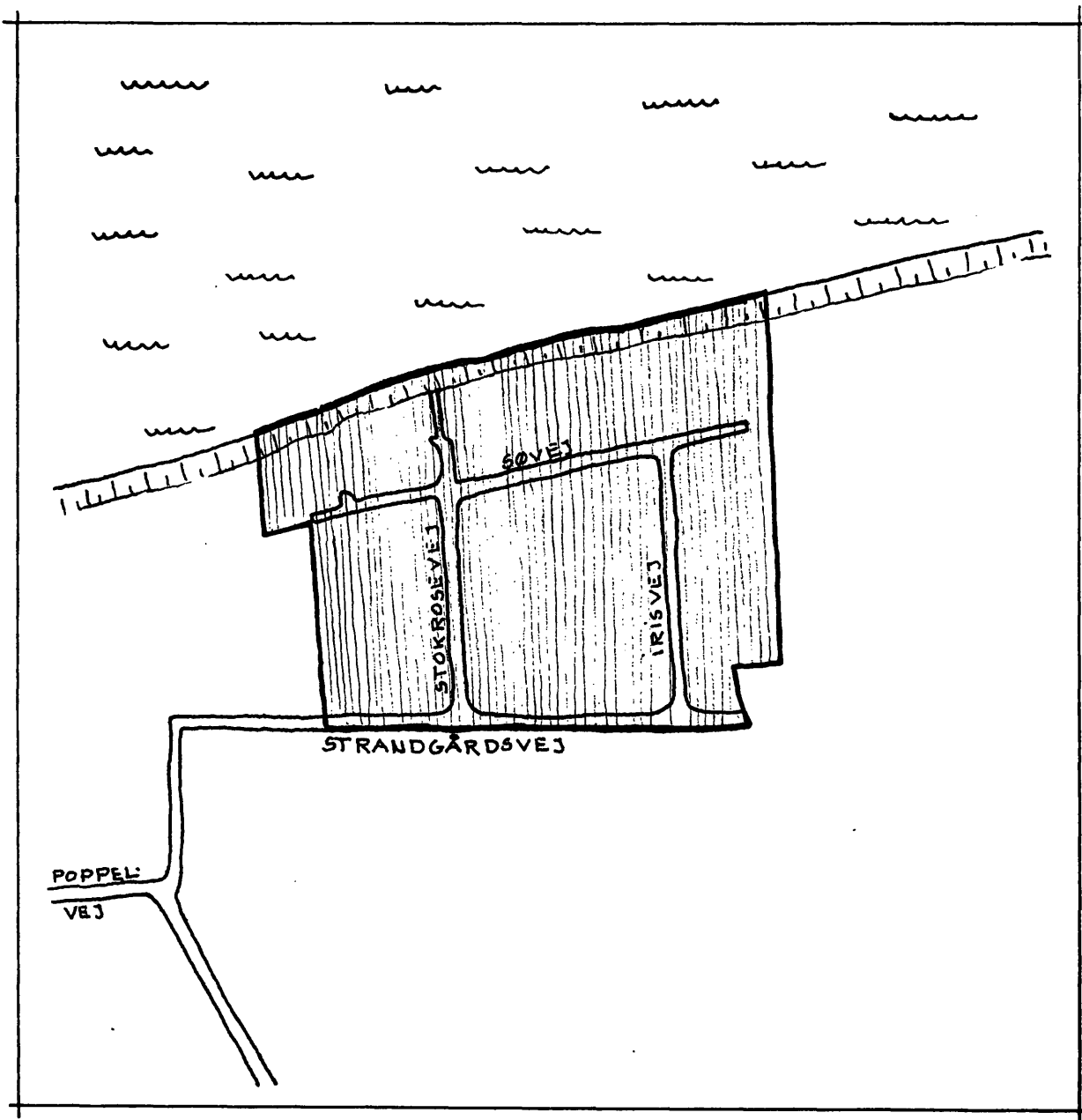




# EJBY KOMMUNE



## BRO STRAND

**EJBY KOMMUNE**  
**LOKALPLAN NR. 40**  
for  
et sommerhusområde  
ved  
Bro Strand

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<u>Redegørelse</u>	Side
Hvad er en lokalplan?	2
Lokalplanens formål og indhold.	2
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning.	2
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.	3
Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.	3
Lokalplanens retsvirkninger.	4
<u>Lokalplanen</u>	
§ 1 Formål	5
§ 2 Område og zonestatus	5
§ 3 Områdets anvendelse	5
§ 4 Udstykninger	6
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	6
§ 6 Ledningsanlæg m.v.	7
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 9 Ubebyggede arealer	8
§ 10 Grundejerforening	8
§ 11 Servitutter	9
§ 12 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	9
§ 13 Vedtagelsespåtegninger m.v.	10
Kortbilag	11

## REDEGØRELSE

### Hvad er en lokalplan?

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

Ifølge lov om kommuneplanlægning kan kommunalbestyrelsen tilvejebringe lokalplaner, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder.

Lokalplanen skal udformes inden for de rammer for lokalplanlægningen, som kommuneplanen indeholder og, indtil kommuneplanen er udarbejdet, inden for de såkaldte § 15-rammer, der er en midlertidig og oversigtlig planlægning.

### Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge nogle retningslinier for et eksisterende sommerhusområdes anvendelse, herunder anvendelsen af fælles faciliteter såsom fællesareal, veje m.v.

Bestemmelserne om grundejerforeningen og dens pligter, hvad angår fælles faciliteter, er centrale i denne forbindelse.

Ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne plan overføres lokalplanområdet fra landzone til sommerhusområde.

### Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning/lovgivning.

Lokalplanområdet er medtaget i Ejby kommunes dispositionsplan (1972). Området er ikke medtaget i bygningsvedtægten (1975). Området er medtaget i § 15-rammerne (1977).

§ 15-rammebestemmelserne lyder således (område 15.5):

"En lokalplan, der træffer bestemmelser for områderne, skal sikre:

- a. at områdernes anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse og bebyggelse til offentlige formål,
- b. at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 10%
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 1/2 etage, og at bygningshøjden ikke overstiger 7 m,
- d. at mindst 10% af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for området."

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse bestemmelser.

Lokalplanen er omfattet af Ejby kommunes spildevandsplan.

Lokalplanen omfatter del af matr. nr. 12 cv Bro by, Brenderup, der er pålagt landbrugspligt. Det pågældende areal består af veje og af et fælles grønt område.

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 19/7 1984 og indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog ikke længere end til 19/7 1985.

Fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.

I overensstemmelse med kommuneplanlovens § 24, har kommunalbestyrelsen fastsat en frist på mindst 2 måneder for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Sådanne indsigelser eller ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 19/9 1984.

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 en måned 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 uastykkes, 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, er søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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

LOKALPLAN NR. 40

FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE VED BRO STRAND

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 tilvejebringelse af lokalplanen er at sikre eksisterende sommerhusområde med dertil hørende fælles faciliteter.

§ 2.

Område og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nre. 12l, 12m, 12n, 12o, 12p, 12q, 12r, 12s, 12t, 12u, 12v, 12x, 12y, 12z, 12æ, 12ø, 12aa, 12ab, 12ac, 12ad, 12ae, 12af, 12ag, 12ah, 12ai, 12ak, 12al, 12am, 12an, 12ao, 12ap, 12aq, 12ar, 12as, 12at, 12au, 12av, 12ax, 12ay, 12az, 12aæ, 12aø, 12ba, 12bb, 12bc, 12bd, 12be, 12bf, 12bg, 12bh, 12bi, 12bk, 12bl, 12bm, 12bn, 12bo, 12bp, 12bq, 12br, 12bs og del af 12c, alle Bro by, Brenderup samt alle parceller der efter 1.6.1984 udstykkes inden for planens område.
2. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på vedhæftede kortbilag viste område fra landzone til sommerhusområde.

§ 3.

Områdets anvendelse.

1. Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, det vil sige bebyggelse der kun må beboes i tidsrummet 1. april-30. september og uden for dette tidsrum

kun i kortvarige ferier, Weekends og lignende.

2. Inden for området må ikke opføres og indrettes bebyggelse til butikker, kiosker eller lignende.
3. På hver parcel må kun opføres en enkelt sommerhusbeboelse med de til sådan sommerhusbeboelse sædvanligt hørende udhuse og garager. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der på hver parcel udover den nævnte beboelse opføres en gæstehytte eller lignende, når den ikke har mere end 10 m<sup>2</sup> bebygget areal, og når den ikke indeholder køkkenfaciliteter eller lignende og ikke gøres til genstand for særskilt udleje.
4. Der må ikke inden for området parkeres eller placeres campingvogne ud over 1/2 døgn.
5. Indenfor området kan opføres transformerstation til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 10 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

#### § 4.

##### Udstykninger.

1. Yderligere udstykning til bebyggelse må ikke finde sted.
2. Kommunalbestyrelsen kan tillade mindre betydende matrikulære ændringer samt at fællesområderne udstykkes fra landbrugsejendommen matr.nr. 12c.

#### § 5.

##### Vej- og parkeringsforhold.

1. De på det til lokalplanen hørende kortbilag viste eksisterende veje skal bevares med deres nuværende udlægsbredder. (Strandgårdsvej er en offentlig vej, de øvrige veje er private fællesveje.)
2. På hver grund skal findes parkeringsmulighed for 2 biler.



§ 6.

Ledningsanlæg m.v.

1. Fremtidige elledninger, herunder til vejbelysning, samt alle andre anlæg til områdets forsyning må alene fremføres under jordoverfladen.  
Ved fremføring af ledningsanlæg over individuelt ejede ejendomme skal anlæggenes tilstedeværelse sikres ved særskilt tinglysning af servitut herom.

§ 7.

Bebyggelsens omfang og placering.

1. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 12 1/2.
2. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med eventuel udnyttelig tagetage.
3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.  
Garage- og udhusbygningernes totalhøjde må dog ikke overstige 4 m.  
Ved opsætning af antenner må top af disse ikke være over 6 m over terræn.
4. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3 m målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facade og tagflade.  
Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 55 °.
5. Ny bebyggelse skal holdes i en afstand på 8 m til vejmidte og 5 m fra skel.  
Garagebygninger kan opføres i en afstand af 2,5 m fra naboskel.  
Kommunalbestyrelsen kan dog i givne situationer meddele dispensation.

§ 8.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
2. Som tagmateriale må kun anvendes teglsten, eternit, tagpap eller andet materiale, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende.

3. Til udvendige bygningssider iøvrigt må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
4. Medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, herunder tage, som ønskes malet kun fremtræde i jordfarverne: (Okker, terra de sienna, umbra, dodenkop, italienskrødt) eller hvidt, sort eller ved de nævnte farvers blanding.  
Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

#### § 9.

##### Ubebyggede arealer.

1. De med priksignatur viste arealer må kun udnyttes som fælles opholdsarealer. Der er offentlig adgang til fællesarealerne og stranden.
2. De fælles opholdsarealer må ikke benyttes til parkering, henstilling af campingvogne og teltslagning.
3. Hegning i både vejskel og naboskel må kun ske med levende hegn, evt. suppleret med trådhegn på indvendig side eller raftehegn/plankeværk udført af naturtræ eller trykimprægneret materiale.  
Hegn kan kræves holdt i maksimal højde på 1,5 m.
4. Beplantning inden for området må ikke medføre nogen genevirkninger for omgivelserne.

#### § 10

##### Grundejerforening

1. Enhver parcelejer er pligtig til at holde de til hans grund stødende veje indtil vejmidten med dagligt vedligehold.
2. Vedligeholdelse og istandsættelse af veje må foranstattes af en forening, og alle ejere af parceller udstykket af matr. nr. 12 c samt alle lejere af grunde på området er pligtig til at være medlem af foreningen, og må deltage med lige store andele i foreningens udgifter.

§ 11.

Servitutter.

1. Den under 12-6-1964 tinglyste deklaration ang. veje, byggelinier, benyttelse, bebyggelse m.v. ophæves, på de i § 2 stk. 1 nævnte ejendomme.

§ 12.

Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

1. Der er i henhold til naturfredningsloven tinglyst strandbyggelinie på lokalplanområdet. Byggelinien ligger 15 m fra skræntoverkant. Byggelinien er vist på kortbilaget med - - - - - signatur.
2. Uanset foranstående bestemmelse må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold søværts strandbyggelinien, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra fredningsnævnet i henhold til "Lov om naturfredning" § 46. x)

x) "Lov om Naturfredning" § 46.

§ 46. På strandbredder og andre kyststrækninger, hvor der ikke findes sammenhængende grønsvær eller anden sammenhængende landvegetation, og på arealer, der ligger inden for en afstand af 100 m fra, hvor denne vegetation begynder, må der ikke:

- 1) placeres bygninger, skure campingvogne og lignende, opstilles master, foretages ændringer i terrænet eller henlægges affald og lignende,
- 2) foretages beplantning eller hegning, bortset fra hegning på land- og skovbrugsejendomme,

3. foretages udstykning, hvorved der fastlægges skel.

§ 13.

Vedtagelsespåtegninger m.v.

1. Således vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse,  
Ejby, den 4. juli 1984.

Karl-Aage Nielsen  
borgmester

*Karl-Aage Nielsen*

for Jørgen Knudsen  
kommuneingeniør

*J. Petersson*

2. I henhold til § 24 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ejby, den 7. november 1984

*Karl-Aage Nielsen*  
~~Karl-Aage Nielsen~~  
borgmester

*Jørgen Knudsen*  
Jørgen Knudsen  
kommuneingeniør

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan: 15. november 1984.

Nærværende lokalplan nr. 40 begæres hermed tinglyst på de § 2 nævnte matr.nre. af Bro by, Brenderup.

Endvidere begæres den i § 11 under d. 12-6-1964 tinglyste deklaration ang. veje, bygglinier, benyttelse m.v. aflyst på de i § 2 nævnte matr.nre. af Bro by, Brenderup, i h.t. kommunuplanlovens § 18, stk. 1 nr. 16.

Årup, den 28-11-1984.

*Egil Beck*  
landinspektør

INDFØRT I DAGBOGEN

29.11.84 15320

RETEN I MIDDELFART

LYST  $\Rightarrow$  aflyst som bagart.

Hansen  
ass.

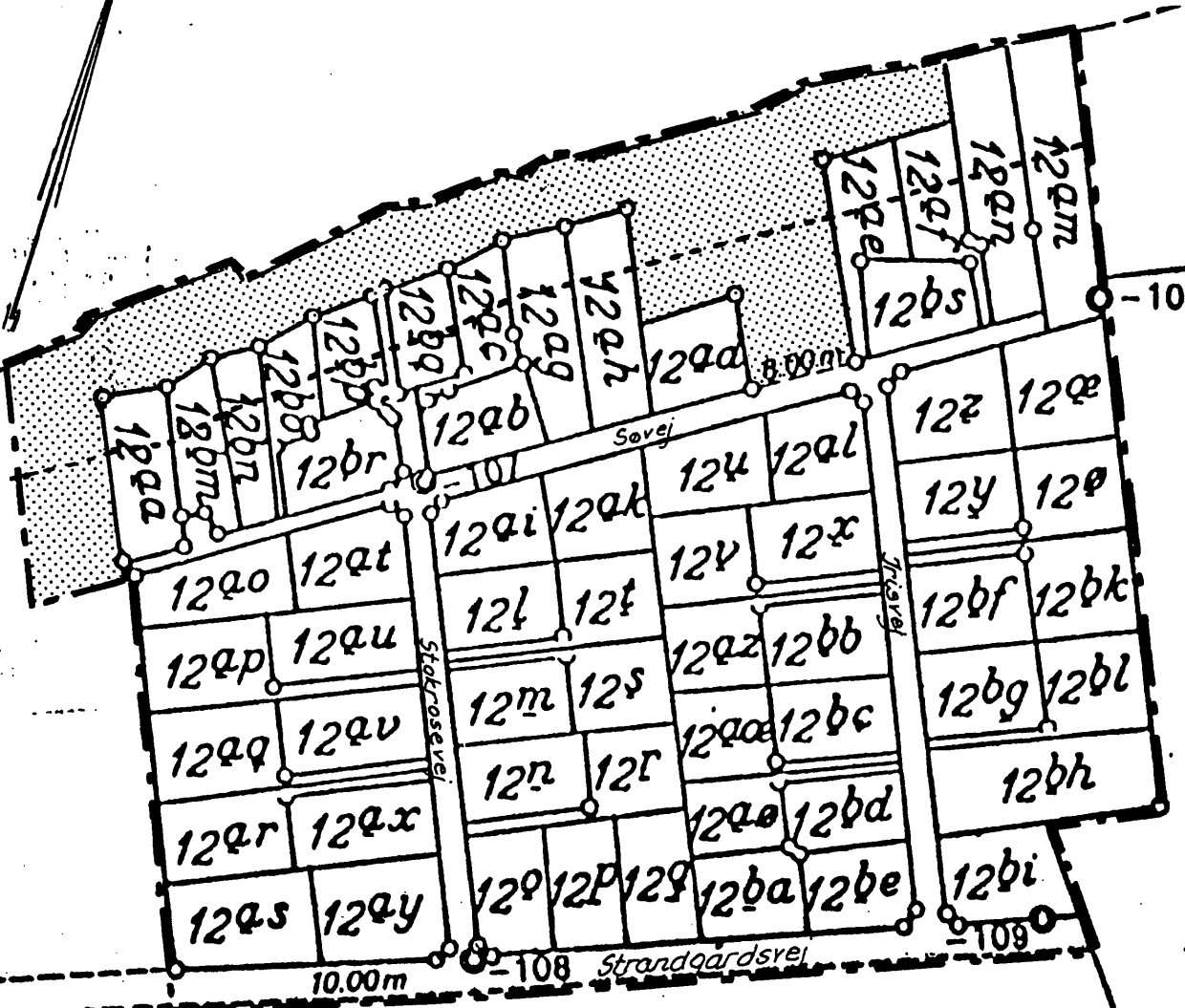
Dee

Justitsministeriets genpartkalkuleret. Til kort.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

m nr. 12 aa m.fl. Bro by, Brenderup  
Årup d. 20.6. 1984  
attesteres herved.

Navn - Ejlf Bertelsen  
Landinspektør



# 12f

Lokalplan 40 for  
 Sommerhusområdet Bro Strandgård  
 Bro by, Brenderup  
 Ejby Kommune  
 Fyns amt

1:2000  
 Udfærdiget i juni 1984.

*Ejlf Bertelsen*  
 landinspektør.

- Lokalplangrænse
- Fællesområde
- Byggelinie

## LANDINSPEKTØRERNE

MOLLER CHRISTENSEN W. DOLLERUP LEHMANN MADSEN  
 FR. RIEGELS EJLIF BERTELSEN

5560 ÅRUP 5683 HÅRBY 5500 MIDDELFART  
 (09) 43 12 56 (09) 73 10 28 (09) 41 03 82