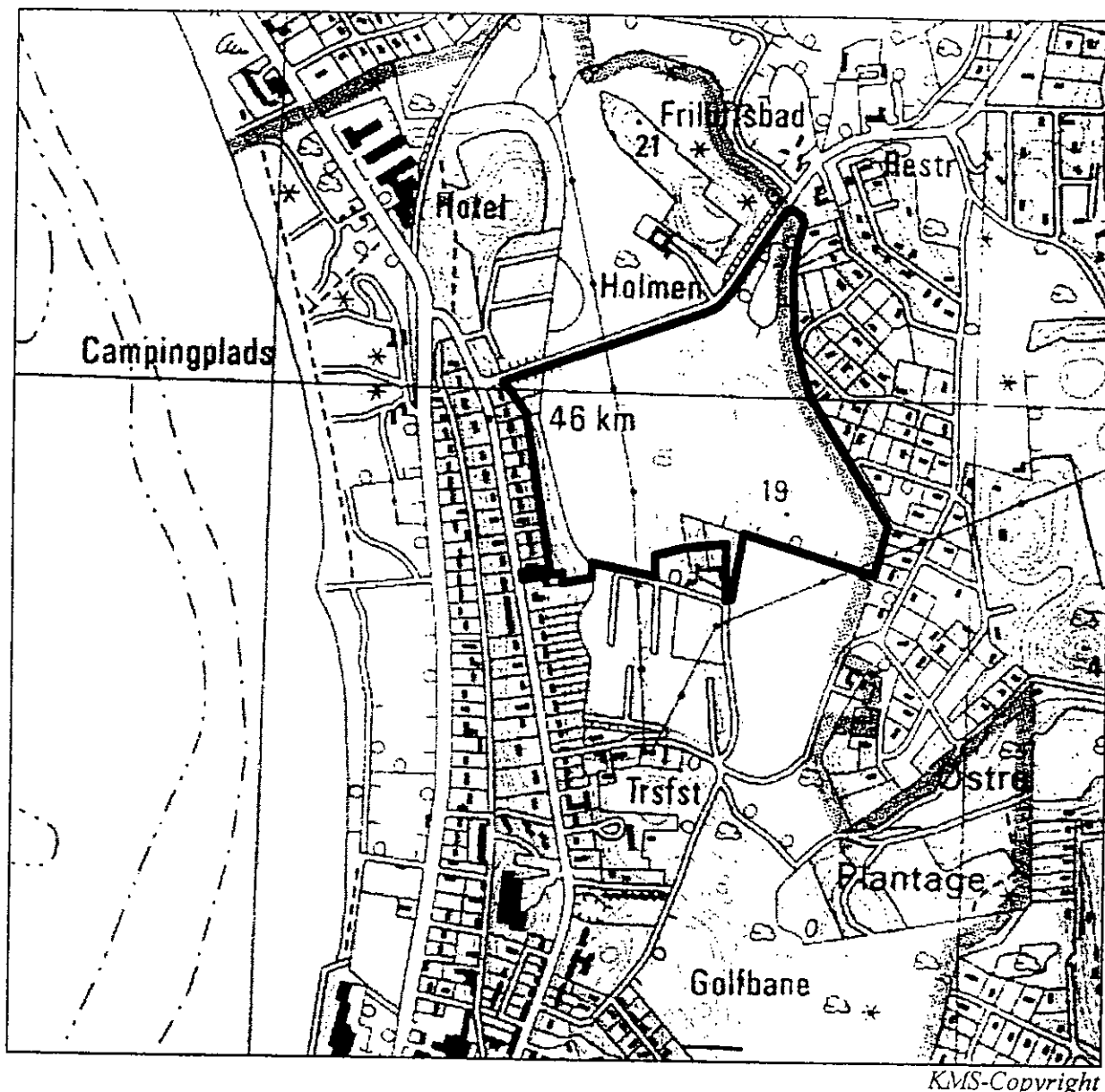


EBELTOFT KOMMUNE



Lokalplan nr. 219

Folboholm, Ebeltoft

- et område til helårsbeboelse m.m.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan har hjemmel i "Lov om Planlægning". Loven skal sikre, at en sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne om landets natur og miljø.

Det skal sikres, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

Loven tilsigter, at der sker en helhedsvurdering, at der skabes og bevares værdifulde bymiljøer og landskaber, at der sker en forureningsforebyggelse, og at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

De værktøjer, planloven primært opererer med, er landsplanlægningen, regionplanlægningen, kommuneplanlægningen og altså lokalplanlægningen.

Ebeltoft Byråd forestår kommuneplanlægningen og lokalplanlægningen.

I hver valgperiode skal Byrådet via kommuneplanen fastlægge hovedstrukturen og rammerne for kommunens udvikling i den følgende 12-års periode.

Byrådet er forpligtet til at arbejde for kommuneplanens virkeliggørelse, f.eks. gennem lokalplanlægningen.

Lokalplanen er således det led i planlægningen, hvor Byrådets overordnede retningslinier konkretiseres og bliver bindende - også for ejere og brugere.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget tinglyses den på alle ejendomme indenfor lokalplanområdet. Herved sikres, at planen også vil være kendt blandt fremtidige ejere og brugere.

En lokalplan handler om *den fremtidige* anvendelse. En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan altså fortsætte som hidtil.

Ud over anvendelsen kan der i en lokalplan fastlægges bestemmelser om områdets zonestatus, om placeringen og udformningen af bygninger, veje, stier, friarealer, parkeringsarealer, opholdsarealer, beplantninger, skiltning m.m. Ibrugtagning af ny bebyggelse kan gøres afhængig af tilslutning til og etablering af fællesanlæg, støjafskærmning og f.eks. medlemskab af grundejerforening.

En bevarende lokalplan vil typisk have til formål at fastholde og/eller genskabe bevaringsværdige bygninger, bymiljøer eller landskaber.

Inden Byrådet kan vedtage en lokalplan endeligt, skal et *forslag til lokalplan* fremlægges for offentligheden i minimum 8 uger.

Formålet med offentliggørelsen er, at offentligheden skal kunne forholde sig til lokalplanen. Fremsættes der bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser, skal Byrådet behandle disse, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Lokalplan nr. 219

Folboholm**- et område til helårsbeboelse m.m.****Indhold****Redegørelse**

Lokalplanens baggrund	3	§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	13
Lokalplanens område	3	§ 8	Ubebyggede arealer	14
Lokalplanens indhold	3	§ 9	Servitutter m.v.	15
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4	§ 10	Grundejerforening	15
<i>Kommuneplanen, Kystnærhedszonen, Naturbeskyttelse, Stiplanlægning</i>		§ 11	Teknisk forsyning, tilslutning m.v.	15
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	6	§ 12	Forudsætninger for ibrugtagning	16
Lokalplanens tilvejebringelse	7	§ 13	Lokalplanens retsvirkninger ...	16
Lokalplanens virkeliggørelse	7		Vedtagelsespåtegning	17
Matrikelkort med angivelse af lokalplangrænsen	8			

Lokalplanbestemmelser

§ 1	Formål	9	Bilagsoversigt	
§ 2	Område og zonestatus	9	Bilag 1, Lokalplankort med områdeinddeling.....	19
§ 3	Områdets anvendelse	10	Bilag 2, Udstykningsprincip, delområde II	21
§ 4	Udstykning m.v.	10	Bilag 3, Princip for vej- og stistruktur	23
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	11	Bilag 4, Principskitse, Hyrdebakken og boligveje indenfor delområde II	25
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	12	Bilag 5, Vejprofiler	27
			Bilag 6, Bebyggelsesplan, delområde III	29
			Bilag 7, Beplantningsprincipper	31

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Lokalplanområdet har siden 1992 været omfattet af lokalplan nr. 165 og udlagt til bolig- og serviceprægede erhvervsformål.

I forbindelse med opførelsen af børnehaven Hyrdebakken i 1996-97 igangsattes områdets byggemodning. Senere, da Ebeltoft Boligselskab ønskede at etablere en afdeling i området og da en gruppe mindre parceller til individuelt tæt boligbyggeri viste sig at være vanskelige at sælge, besluttede Økonomiudvalget i efteråret 1998 at tilbyde boligselskabet området med de små parceller og generelt ændre de byplanmæssige principper for området til fordel for en mere åben bebyggelsesstruktur.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter et område på ca. 155.000 m². Området er beliggende i den nordlige del af Ebeltoft by, umiddelbart syd for Dråbyvej. Mod øst grænser det op til et byområde som tidligere var sommerhusområde, mod vest ligger den nordlige ende af Strandgårdshøj og mod syd er der et mindre område, som benyttes landbrugsmæssigt samt et område med kolonihaver. Længere mod syd ligger Galgebakken og golfbanen.

Området er storbakket. Der er vådområder i form af et mosehul i det nordøstlige hjørne og et engområde i området længst mod vest.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet udlægges til helårsbeboelse og sådanne serviceprægede offentlige og private institutioner og virksomheder som naturligt kan indpasses i et boligområde. Området inddeles i delområderne I, II, III, IV og V.

Delområde I udlægges til serviceprægede offentlige og private institutioner og virksomheder, herunder dagligvarebutikker til områdets lokalforsyning.

Området kan tillige anvendes til mindre boliggrupper for handicappede eller ældre.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage og bygningshøjden må ikke overstige 7 m.

Delområde II udlægges til åben lav helårsbeboelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

Delområderne III og IV udlægges til tæt lav helårsboligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45. Udbygningen skal ske efter en samlet bebyggelsesplanlægning for hvert område. Udbygningen af delområde IV kan etapeopdeles.

Delområde V er fællesområder for hele lokalplanområdet. Delområdet omfatter grønne områder i forbindelse med mosen mod nordøst, engen mod vest og et område med en mindre støjvold ud mod Dråbyvej. Herudover omfatter fællesområderne flere traceer for veje og stier, samt randbeplantning. Lokalplanen fastlægger bindende retningslinier for, hvorledes de grønne områder skal beplantes og plejes, samt at en grundejerforening kan pålægges alle pligter i den forbindelse.

Lokalplanen fastlægger kun overordnede bestemmelser om bygningers ydre fremtræden. Til gengæld fastlægges detaljerede bestemmelser om udformningen af vej- og stiforløb, herunder belysning, belægninger, beplantninger og tilgrænsende hegn og hække m.v..

Lokalplanen pålægger alle fremtidige grundejere at være medlemmer af grundejerforeningen, og endelig er det en forudsætning for ibrugtagning af nybyggeri, at det er tilsluttet fjernvarmeforsyningen og fællesantenneanlægget.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområder 3.B.10 og 3.B.14. Parallelt med denne lokalplan udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, som fastlægger nedenstående nye rammer for 3.B.10 og 3.B.14.

3.B.10 Område til helårsbeboelse ved Dråbyvej/Folboholm.

Boligområde til åben lav og eller tæt lav helårsbeboelse.

Lokalplanlægningen skal sikre gode rekreative fællesområder.

Områdets anvendelse: Helårsbeboelse.

Bebyggelsesprocent: højst 45 for den enkelte ejendom, 25 for områder til åben lav.

Etageantal: Højst 2.

Friareal: Mindst 10 % af området skal anvendes til fælles friarealer.

Zoneforhold: Byzone og landzone. Den del som ligger i landzone skal overføres til byzone ved lokalplanlægning.

3.B.14 Område til helårsbeboelse og serviceprægede institutioner og virksomheder ved Dråbyvej/Folboholm.

Boligområde til åben/lav helårsbeboelse. I området ud til Dråbyvej kan der etableres sådanne serviceprægede offentlige og private institutioner og virksomheder som naturligt kan indpasses i et boligområde.

Lokalplanlægningen skal sikre gode rekreative fællesområder.

Områdets anvendelse: Helårsbeboelse og serviceprægede institutioner og virksomheder.

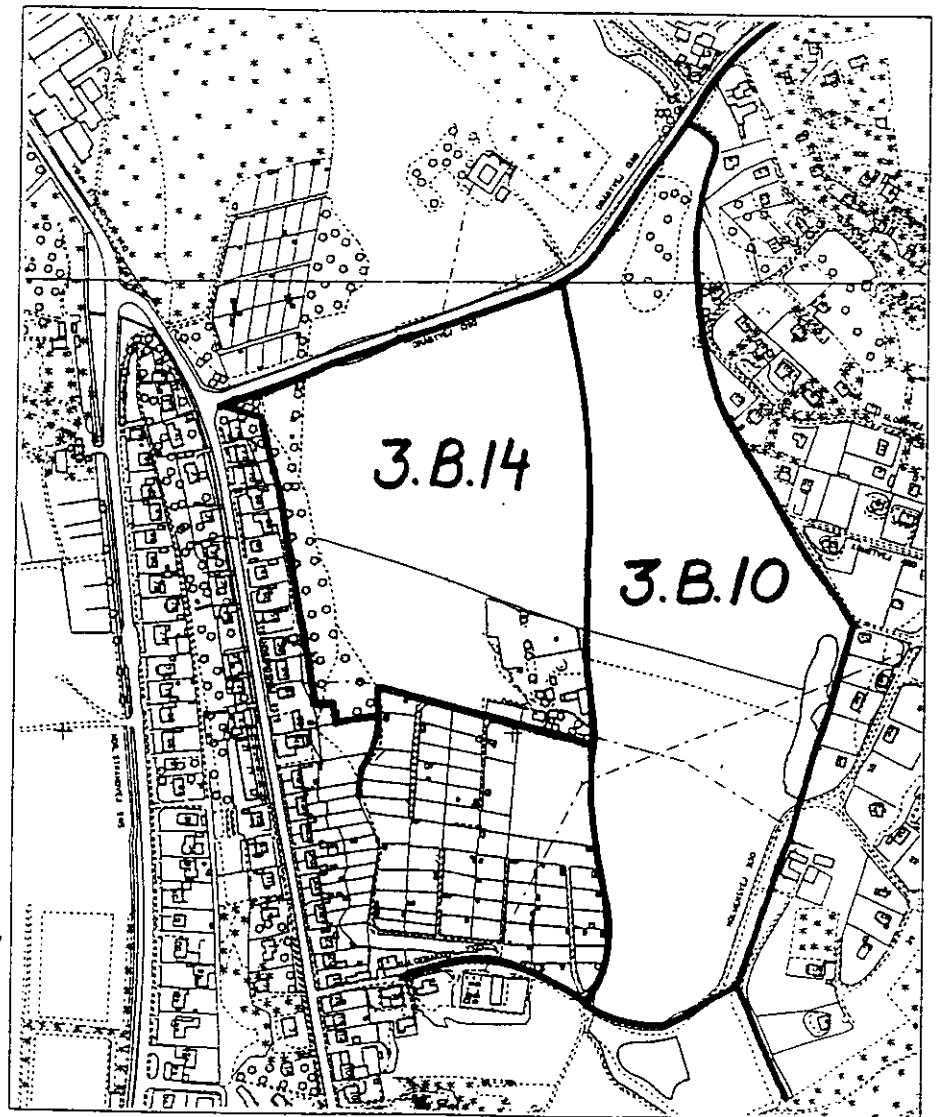
Detailhandel: Kun i området nærmest Dråbyvej. Dagligvarer: 1.000 bruttoetagemeter i alt, max. 500 bruttoetagemeter pr. enhed.

Bebyggelsesprocent: højst 35 for den enkelte ejendom, 25 for områder til åben lav helårsbeboelse.

Etageantal: Højst 2, i området nærmest Dråbyvej dog højst 1.

Friareal: Mindst 10 % af området skal anvendes til fælles friarealer.

Zoneforhold: Byzone.



**Kommuneplan 1997
- tillæg nr. 4
Rammeområderne
3.B.10 og 3.B.14**

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende 0,5-1 km fra kysten imellem to eksisterende bydele. Den bebyggelse, som lokalplanen åbner mulighed for, ændrer ikke den overordnede bebyggelsesstruktur og medfører ingen særskilt påvirkning af kystnærhedszonen. Der åbnes ikke mulighed for bebyggelse, som er højere end 8,5 meter.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet indeholder i det nordøstlige område et mosehul som er omfattet af Naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanen åbner ikke i sig selv mulighed for ændringer i tilstanden af mosehullet. En allerede godkendt beplantningsplan indeholder dog en aftale med Århus Amt om etablering af stier, uddynding af beplantningen og frilægning af en del af vandspejlet.

Stiplanlægning

Lokalplanområdet gennemskæres af overordnede stiforbindelser fra byen mod nord til Naturstien og fra byen mod nordøst til boligområderne øst for lokalplanområdet. Stisystemet er p.t. under opbygning.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanens virkeliggørelse er ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Ebeltoft Kommune.

Lokalplanens tilvejebringelse

Byrådet vedtog den 15. april 1999 lokalplanen som forslag, og fremlagde den i offentlig høring i perioden fra den 28. april til den 23. juni 1999.

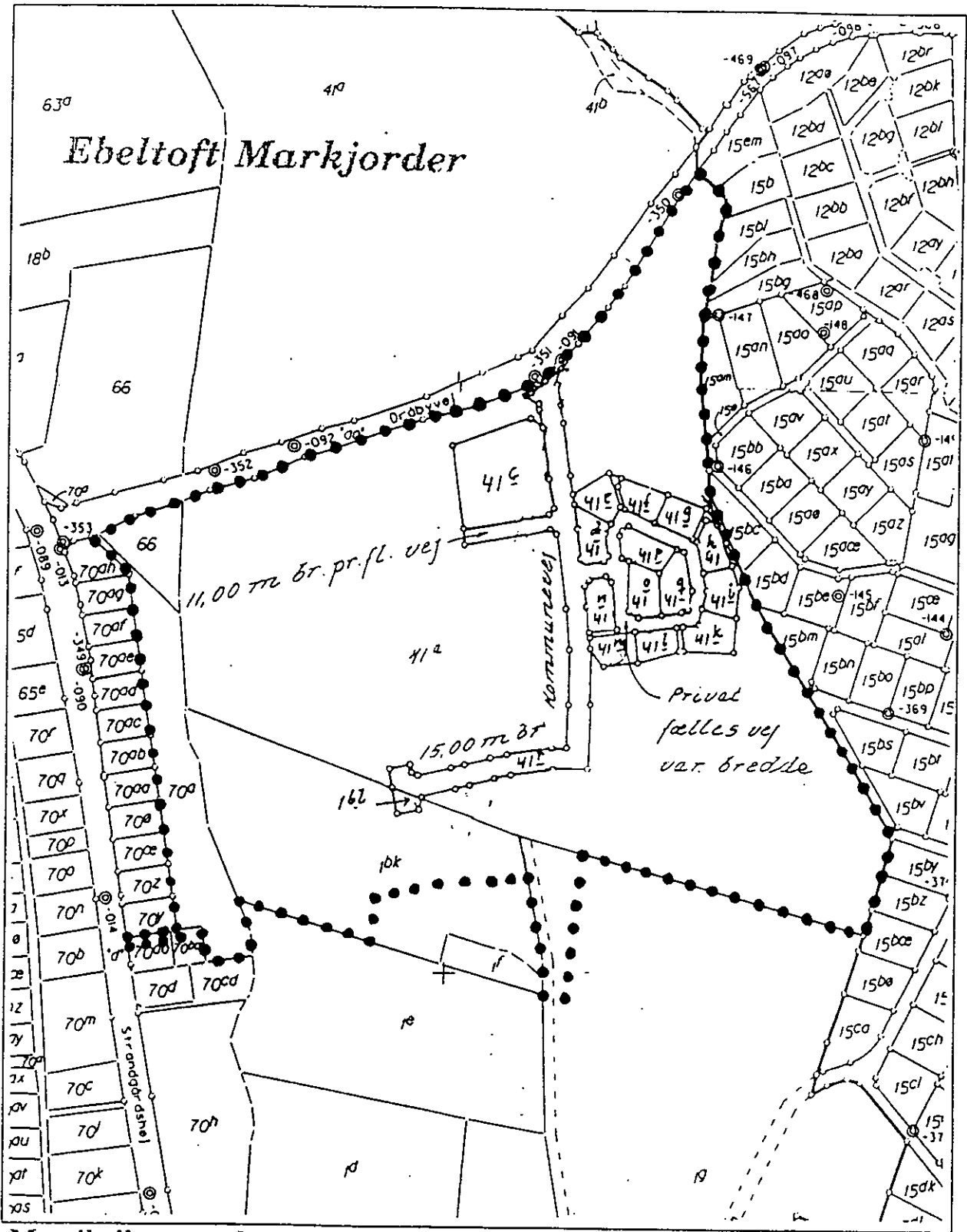
Samtidig med offentliggørelsen blev forslaget fremsendt til ejere, lejere og brugere af ejendomme i og omkring lokalplanområdet samt en række myndigheder og foreninger m.fl.

Der fremkom ingen indsigelser imod lokalplanen i høringsperioden, og den 19. august 1999 foretog Byrådet endelig vedtagelse af planen. Den endelige udformning svarer således til forslaget, bortset fra enkelte redaktionelle rettelser.

Lokalplanen kan erhverves for 25,- kr. ved henvendelse til Teknisk Forvaltning.

Lokalplanens virkeliggørelse

Virkeliggørelsen af lokalplanens indhold afhænger i første omgang af kommunens byggemodning og salg af arealerne, og derefter af købernes byggeprojekter og pleje af fællesarealerne.



Matrikelkort med angivelse af lokalplanområdet

1:4.000

Lokalplanbestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens hovedformål er

- 1.1 at sikre områdets anvendelse til helårsbeboelse og sådanne serviceprægede offentlige og private institutioner og virksomheder, som naturligt kan indpasses i et boligområde,
- 1.2 at fastlægge de overordnede rammer for områdets bebyggelse, så der på samme tid sker en tilpasning til de omgivende byområder og gives muligheder for individuelt byggeri,
- 1.3 at fastlægge en bebyggelsesstruktur med velfungerende mindre delområder og gode fælles friarealer og
- 1.4 at sikre en funktionel, smuk og trafiksikker vej- og stibetjening.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på matrikelkortet på modstående side 8 og omfatter matrikelnumrene del af 1**bk**, vejarealet 1**bl**, del af 41**a**, 41**c**, 41**d**, 41**e**, 41**f**, 41**g**, 41**h**, 41**i**, 41**k**, 41**l**, 41**m**, 41**n**, 41**o**, 41**p**, 41**q**, vejarealet 41**r**, del af 66, del af 70**a**, del af 70**ao**, del af 70**bæ** og del af 1**g** alle Ebeltoft Markjorder, samt alle parceller, der efter den 12.01.1999 udstykkes i området.
- 2.2 Bortset fra del af matrikelnummer 1**g** er hele området beliggende i byzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres også del af matrikelnummer 1**g** til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området inddeles i fem delområder. Inddelingen er vist på Bilag 1.
- 3.2 Delområde I må anvendes til helårsbeboelse i form af mindre boliggrupper for handicappede eller ældre og sådanne serviceprægede offentlige og private institutioner og virksomheder som naturligt kan indpasses i et boligområde.
Detailhandelsvirksomhed må kun finde sted indenfor rammen af dagligvarer til bydelens lokalforsyning. Bruttoetagearealet til detailhandelsformål må ikke overstige 1.000 m². Den enkelte enhed må ikke overstige 500 m² (se note 1).
- 3.3 Delområde II må alene anvendes til åben lav helårsbeboelse.
- 3.4 Delområderne III og IV må alene anvendes til tæt lav helårsbeboelse.
- 3.5 Byrådet kan tillade, at der fra boliger i delområde II, III og IV udøves sådanne erhverv, som uden gene for naboerne kan integreres i et boligområde.
- 3.6 Delområde V må alene anvendes til fælles rekreative friarealer, randbeplantninger, mindre tekniske fællesanlæg samt veje og stier.

Note 1: Adgangen til at foretage lokalplanlægning til detailhandelsformål uden at der p.t. findes et region- eller kommuneplantillæg om detailhandel ligger i, at området allerede i lokalplan 165 er bestemt til at kunne indeholde detailhandel til områdets lokalforsyning.

Beregning af en detailhandelsvirksomheds bruttoetageareal skal ske efter planlovens retningslinier herom.

§ 4 Udstykning m.v.

- 4.1 Udstykning i storparceller og mindre individuelle parceller skal ske med udgangspunkt i områdets naturlige terræn (det eksisterende) og på en måde, så efterfølgende terrænreguleringer forebygges.
- 4.2 Delområde II skal udstykkes i nord-syd orienterede matrikler, i princippet som vis på Bilag 2.
- 4.3 Indenfor delområderne III og IV må individuelle parceller - f.eks. i forbindelse med rækkehuse - udstykkes med grundstørrelser ned til 350 m², når det sker efter en samlet plan for et helt delområde eller en etape i henhold til en af byrådet godkendt bebyggelsesplan (se § 6).

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Områdets overordnede vejbetjening skal ske via Dråbyvej og Folboholm.
- 5.2 Folboholm skal anlægges facadeløs i en bredde af 15 meter som vist på Bilag 3.
Vejarealet anlægges som vist på Bilag 5 med stier, græsrabatter, allébeplantning, belysning og en kørebanebredde på 6 m. Valg af belægning, beplantning og belysning m.m. skal ske i henhold til en af byrådet godkendt detaljeret plan, jvf. § 8.
- 5.3 Såfremt der indenfor delområde I etableres detailhandelsvirksomhed kan der til denne eller disse etableres een (fælles) vejadgang direkte til Dråbyvej herfra. Vejadgangen må ikke etableres, så der skabes gennemkørselmulighed mellem Dråbyvej og Hyrdebakken.
- 5.4 Hyrdebakken og de to boligveje fra Folboholm mod vest indenfor delområde II skal anlægges svagt krumme i en bredde af 15 m som vist på Bilag 3, Bilag 4 og Bilag 5 med stier, græsrabatter, parkeringslommer, allébeplantning, belysning, vendeplads og en kørebanebredde på 5 m.
- 5.5 Boligvejene i delområderne III og IV skal anlægges med en kørebanebredde på 5 m. Tilslutninger til Folboholm skal ske som vist på Bilag 3.
- 5.6 Stisystemet omfatter gennemgående hovedstier og lokale stier som vist på Bilag 3. Hovedstierne skal anlægges i en bredde af 2-3 m og asfalteres.
- 5.7 Indenfor hver enkelt ejendom, skal der anlægges minimum 1 parkeringsplads pr. bolig. Til virksomheder og fælleslokaler m.v. skal anlægges et passende antal parkeringspladser efter de i kommuneplanen gældende regler.

Ved Hyrdebakken og boligvejene i delområde II skal herudover anlægges kantstensparkering j.v.f. Bilag 4.

I delområde III og IV skal udlægges parkeringspladser svarende til yderligere ½ plads pr. bolig. Disse pladser skal anlægges på Byrådets forlangende.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsen skal holdes indenfor nedenstående rammer:

	Bebyggelses- procent	Etageantal	Bygningshøjde i meter (se § 6.3)
Delområde I	35	1	7
Delområde II	25	2	8,5
Delområde III	45	2	8,5
Delområde IV	45	2	8,5
Delområde V (se § 6.2)	0	0	0

6.2 Jvf. § 3 må der dog i delområde V opføres mindre bygninger til lokalområdets tekniske forsyning.

6.3 Bygningshøjden måles i forhold til terræn i henhold til Byggelovens bestemmelser herom. Regulering af det eksisterende terræn må ikke forekomme ud over +/- 0,5 m og aldrig nærmere skel end 5 m. Der må ikke etableres skråninger, som er mere stejle end 1:2. Terrænregulering må ikke ske uden Byrådets godkendelse.

6.4 Der fastlægges en byggelinie på 1,5 meter fra skel mod Hyrdebakken og skel mod boligvejene. Mod naboskel, skel mod Folboholm og skel mod fællesarealer fastlægges byggelinien i en afstand af 2,5 meter fra skellet.

6.5 Der fastlægges et skråt højdegrænseplan defineret ved afstanden til byggelinien + 6 meter.

6.6 Uanset ovenstående § 6.4 må mindre bygninger så som garager, carporte, udhuse og lignende, opføres i eller nærmere *naboskel* end de nævnte 2,5 m. I området mellem naboskellinien og byggelinien langs skellet, må bygningshøjden for de mindre bygninger være afstanden til skel + 2 m.

6.7 Delområderne III og IV kan bebygges som tæt lav boligbebyggelse efter en af byrådet godkendt samlet plan for hvert delområde. I forbindelse med en sådan godkendelse, kan byrådet se bort fra ovenstående skrå højdegrænseplan og desuden tillade bebyggelse i naboskel.

Byrådets godkendelse skal ske på baggrund af en bebyggelsesplan, der redegør for og sikrer en god arealanvendelse i form af en god bebyggelsesplan med lys og luft til boligerne, gode friarealer, gode vej- og stierforhold og gode parkeringsforhold. Bebyggelsesplanen skal desuden indeholde beskrivelser af bebyggelsens arkitektur og ydre fremtræden og områdets beplantning m.v. jvf. § 7 og § 8.

Bilag 6 er et eksempel på en bebyggelsesplan for delområde III, som overholder lokalplanens principper.

- 6.8 Delområde IV tillades inddelt i etaper. Hver etape skal minimum omfatte 12 boliger og være tilpasset en samlet plan for delområdet.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Al bebyggelse skal opføres i god kvalitet og under respekt for områdets helhedskarakter.
- 7.2 Bebyggelsen skal opføres med facader i beton, natursten, tegl, træ, metalplader eller andre traditionelle gedigne byggematerialer, som efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.
- 7.3 Til tagdækning skal anvendes eternit, tegl, skiffer, tagpap, metalplader eller andre traditionelle gedigne byggematerialer, som efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.
- 7.4 Farvevalget skal være afdæmpet såvel på facader som mindre bygningsdele, og der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.
- 7.5 Ud over sædvanlig vej- og husnummerskiltning må der ikke etableres nogen form for skiltning eller reklamering.
På ejendomme, hvor Byrådet i medfør af § 3 har givet tilladelse til erhvervsudøvelse eller servicevirksomhed, kan denne tilladelse dog indeholde eller suppleres med en tilladelse til en beskeden skiltning.
- 7.6 Med henblik på modtagelse af TV-signaler, som ikke distribueres via fællesantenneanlægget, må der opsættes maximum een parabolantenne pr. bolig, virksomhed eller institution. Parabolantennen må ikke placeres så overkanten er højere end 1,5 m over terræn. Den må ikke placeres til gadesiden og den må ikke have en større diameter end 90 cm.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal overalt ved befæstelse, beplantning eller lign., gives et, efter Byrådets skøn, ordentligt udseende.
- 8.2 Den detaljerede plan for delområde V med hensyn til beliggenheden og udførelsen af stier, beplantning, belysning, indretning af legearealer, sikring af mosehullet mod nordøst, etablering af søområde mod vest og etablering af en mindre støjvold mod Dråbyvej skal ske efter de overordnede principper som fremgår af Bilag 3 og Bilag 7. En detaljeret beplantningsplan, tillige med en plejeplan, skal godkendes af byrådet.
- 8.3 Indenfor delområde V kan der opføres mindre bygninger til lokalplanområdets tekniske forsyning, hvis det sker bag en afskærmende beplantning, som er i overensstemmelse med den detaljerede beplantningsplan for området.
- 8.4 Der må ikke opsættes plankeværker, stakitter eller lignende, idet alle skelmarkeringer skal etableres som levende hegn. Trådhegn må opsættes i en højde af maximum 1,5 m når det sker i forbindelse med et levende hegn.
- 8.5 Ved alle skel mellem på den ene side delområderne I, II, III og IV og på den anden side delområde V, skal etableres og stedse vedligeholdes en randbeplantning i en bredde af minimum 3 meter. Plantevalget og udformningen af randbeplantningen fastlægges til enhver tid i den detaljerede beplantningsplan for delområde V, jvf. § 8.2.
- 8.6 I skel mod Hyrdebakken og boligvejene i delområde II skal der i minimum 1/4 af facadelængden etableres og stedse vedligeholdes levende hegn i form af en klippet hæk i en højde af minimum 1,2 m.
- 8.7 Skabe til telefonkabler, fællesantenne o.lign. må ikke placeres fritstående. De skal indbygges enten i selve bebyggelsen eller i de levende hegn/hække eller randbeplantningen på en måde, så de ikke er synlige fra vej- eller fælles friarealer.
- 8.8 Oplag af uindregistrerede campingvogne og større både må ikke finde sted.

§ 9 Servitutter m.v.

9.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse kan følgende servitutter ophæves:

Nr.	Tinglysningsdato	Indhold	Lyst på matrikelnumrene (alle Ebeltoft Markjorder)
1	04.08.1967	Dok om højspænding mv,	1 bk , 41 a ,
2	10.03.1992	Lokalplan 165	1 bk , 1 bl , 41 a , 41 c , 41 d , 41 e , 41 f , 41 g , 41 h , 41 i , 41 k , 41 l , 41 m , 41 n , 41 o , 41 p , 41 q , 41 r , 66, 70 ao , 70 a , 70 bæ

§ 10 Grundejerforening

- 10.1 Når byrådet kræver det, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område. Foreningen er forpligtet til, på Byrådets forlangende, at inddrage tilgrænsende områder.
- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg indenfor delområde V.
- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 11 Teknisk forsyning, tilslutning m.v.

- 11.1 Der må ikke etableres luftledninger af nogen art.
- 11.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes Ebeltoft Fjernvarmeværk.
- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes Ebeltoft Kommunes Fællesantenneanlæg.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning

- 12.1 Ingen ny bebyggelse må tages i brug, før den i § 11.2 nævnte tilslutning til fjernvarmeforsyningen har fundet sted.
- 12.2 Ingen ny bebyggelse må tages i brug, før den i § 11.3 nævnte tilslutning til fællesantenneanlægget har fundet sted.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

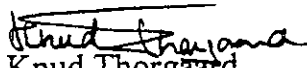
- 13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 13.3 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- 13.4 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
Når en dispensation berører personer og foreninger m.v. med interesse i sagen, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, førend dispensationen kan gives.
- 13.5 En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt efter regler eller beslutninger efter § 3 i Lov om Planlægning eller en aftale med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med miljøministerens henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke.
- 13.6 Når et område i en lokalplan udlægges til offentlige formål, betyder det, at ejeren under visse omstændigheder, kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.
- 13.7 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i Byggeloven, Udstykningsloven og Planloven m.fl..

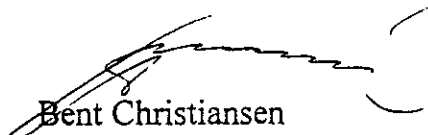
Vedtagelsespåtegning

Således endeligt vedtaget af Ebeltoft Byråd den 19. august 1999

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 8. september 1999

På byrådets vegne
Ebeltoft, den 8. september 1999

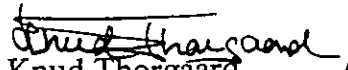

Knud Thorgaard
Borgmester


Bent Christiansen
Kommunaldirektør

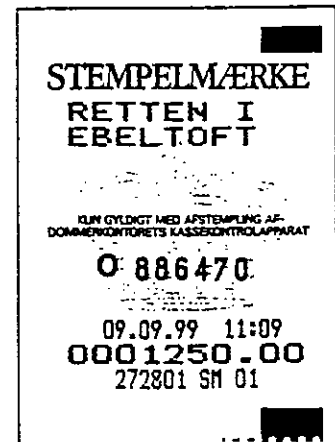
Tinglysning

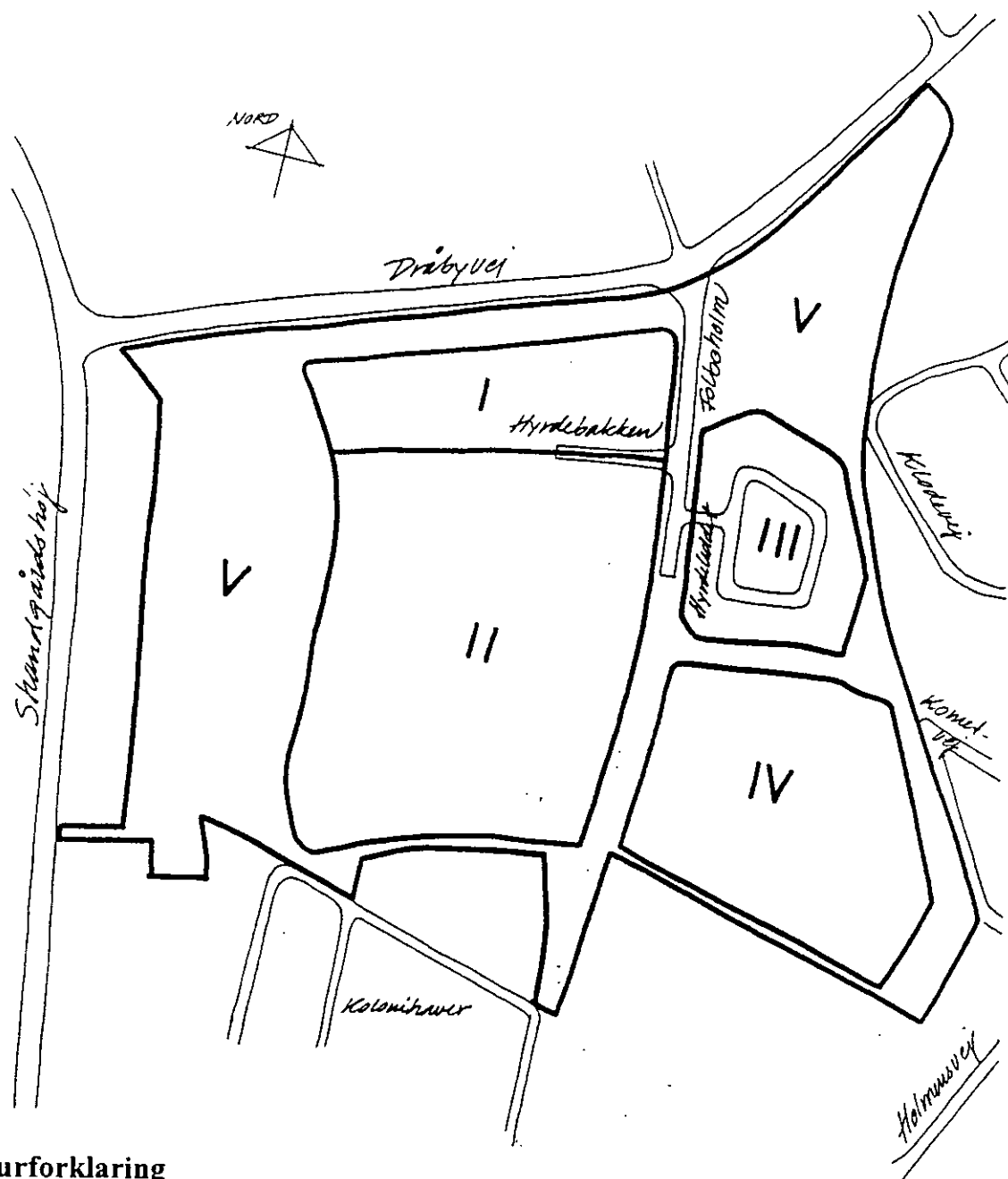
Denne lokalplan begæres tinglyst på matrikelnumrene
1bk, 1bl, 41a, 41c, 41d, 41e, 41f, 41g, 41h, 41i, 41k, 41l,
41m, 41n, 41o, 41p, 41q, 41r, 66, 70a, 70ao, 70bæ og 1g,
alle Ebeltoft Markjorder.

Ebeltoft, den 8. september 1999




Knud Thorgaard
Borgmester


Bent Christiansen
Kommunaldirektør





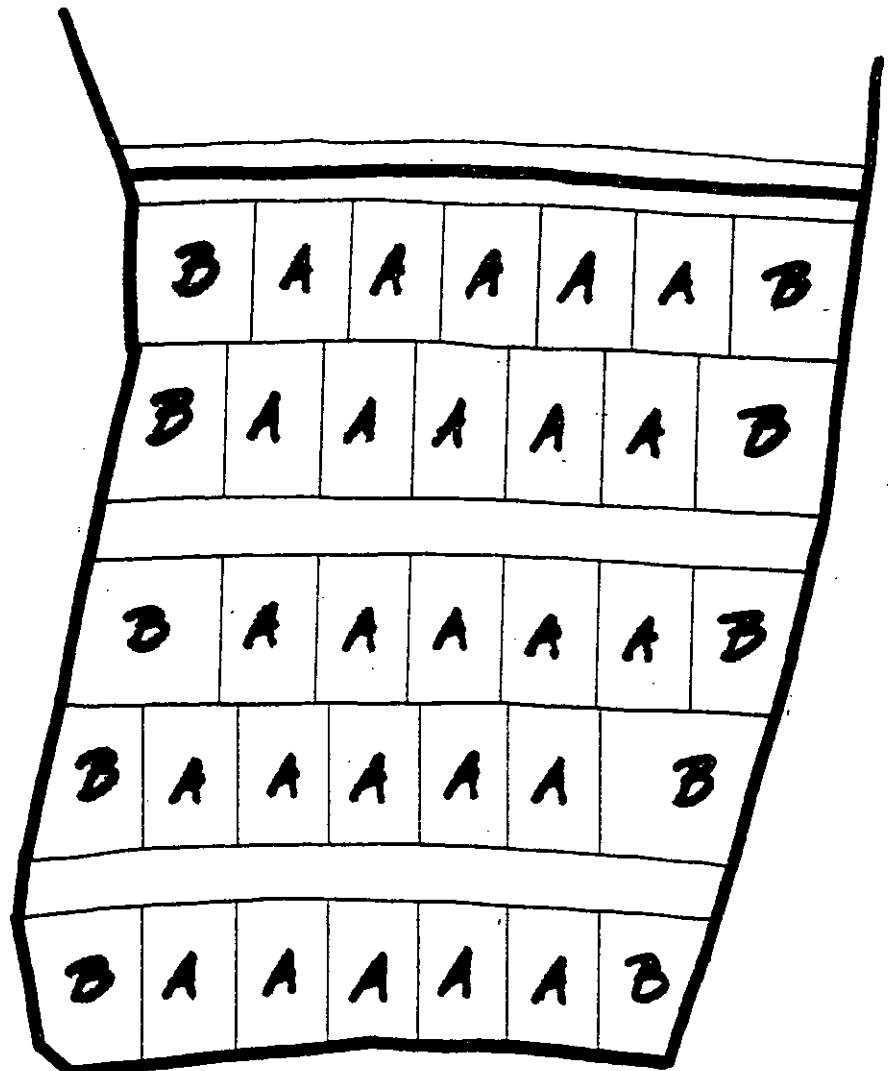
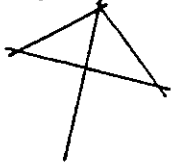
Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse og delområdegrænse
-  Eksisterende veje
- I Delområde I, Institutions-, service- og helårsboligformål
- II Delområde II, Åben lav helårsboligformål
- III Delområde III, Tæt lav helårsboligformål
- IV Delområde IV, Tæt lav helårsboligformål
- V Delområde V, Fællesareal

Lokalplankort med områdeinddeling

Mål 1:4.000

NORD

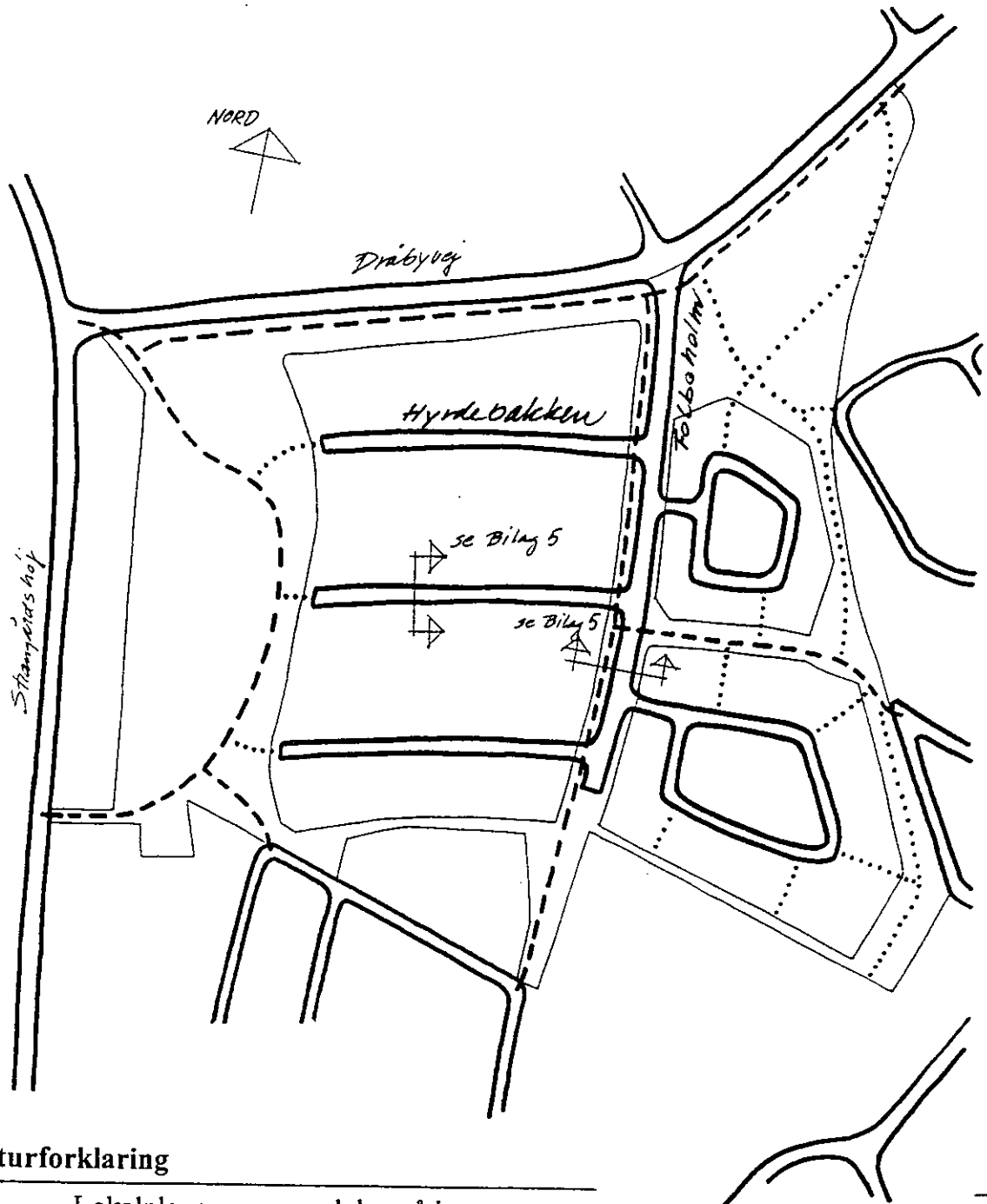


Signaturforklaring

- Delområdegrænse
- Matrikelskel
- A Bredde: 22-25 m, dybde: minimum 35 m
- B Bredde: minimum 25 m, dybde: minimum 35 m

Udstykningsprincip, delområde II

Mål 1:2.000

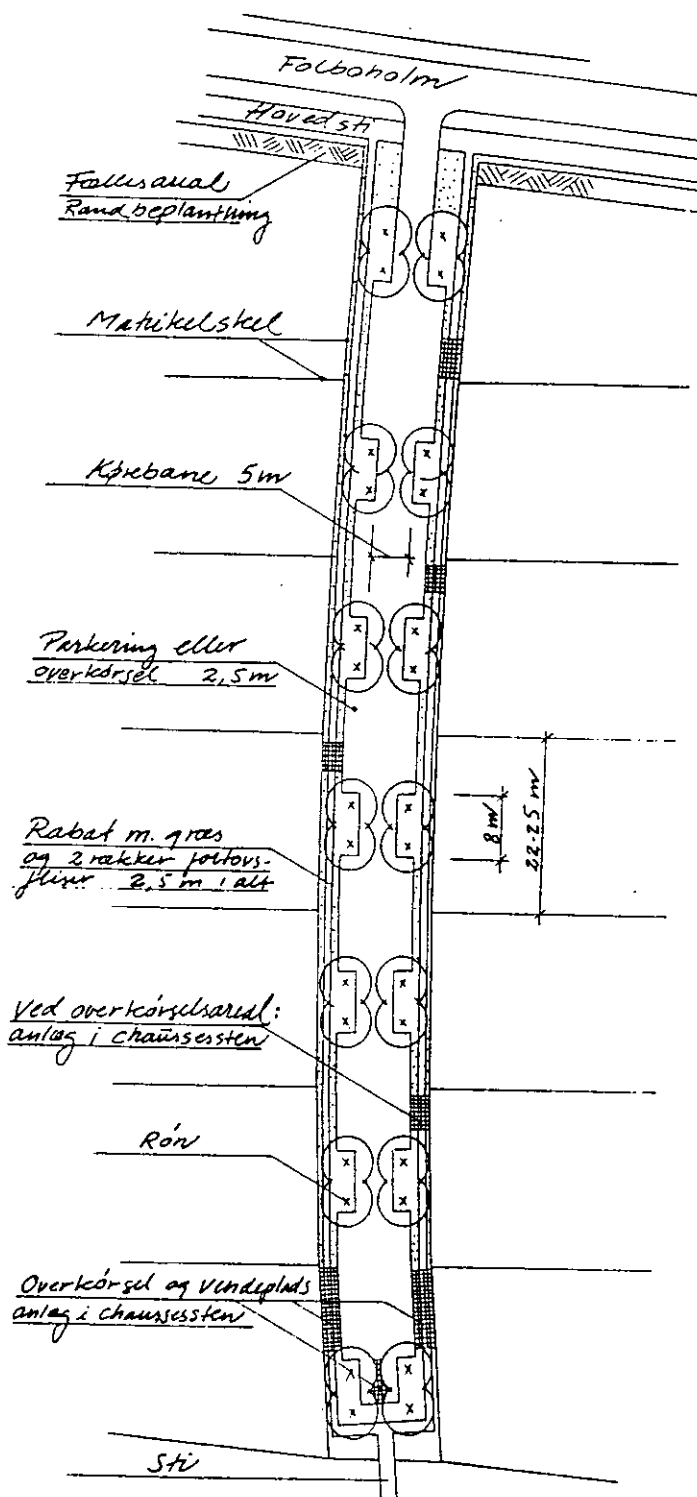


Signaturforklaring

- Lokalplangrænse og delområdegrænse
- == Vej
- - - Hovedsti
- Sti

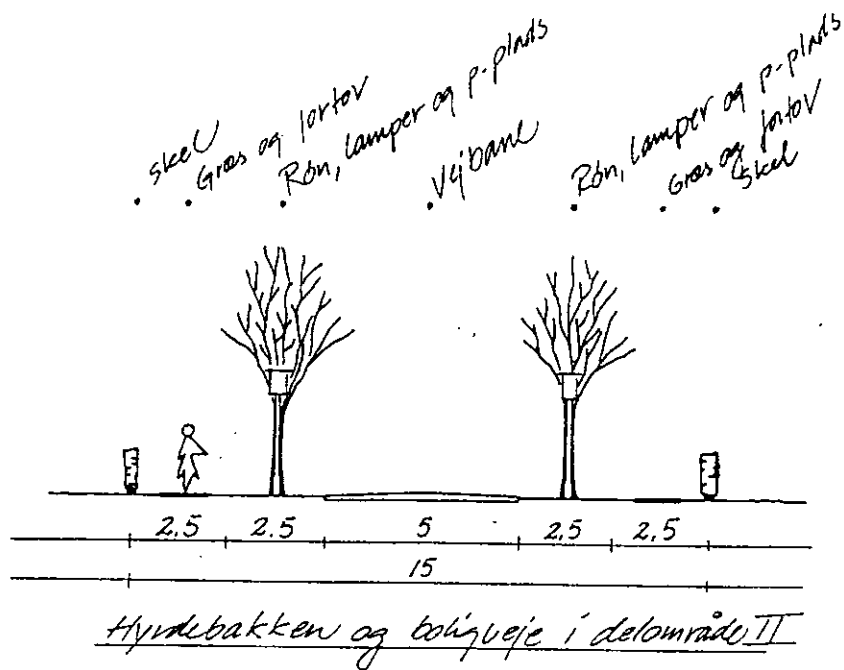
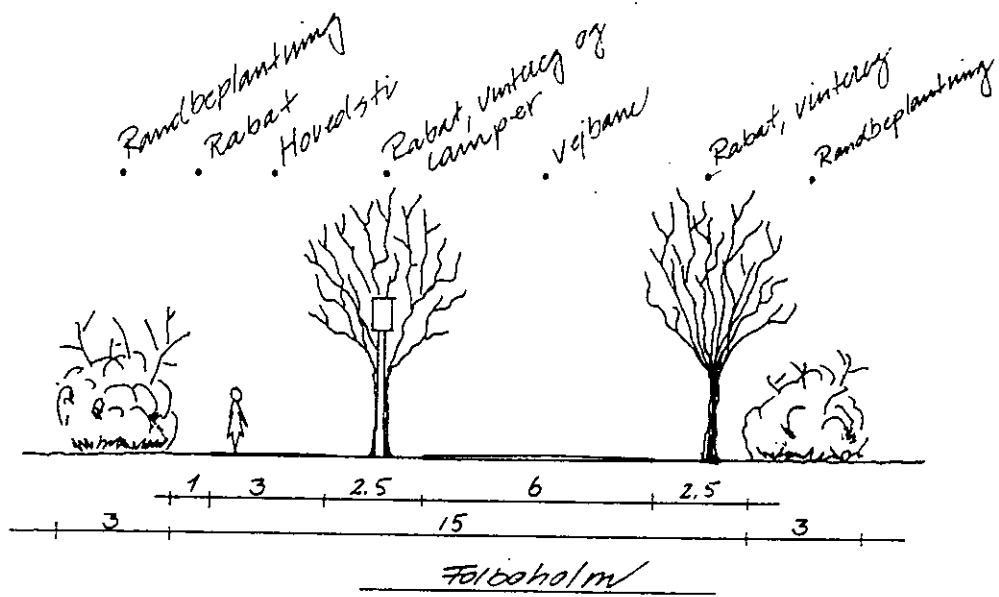
Princip for vej- og stistruktur

Mål 1:4.000



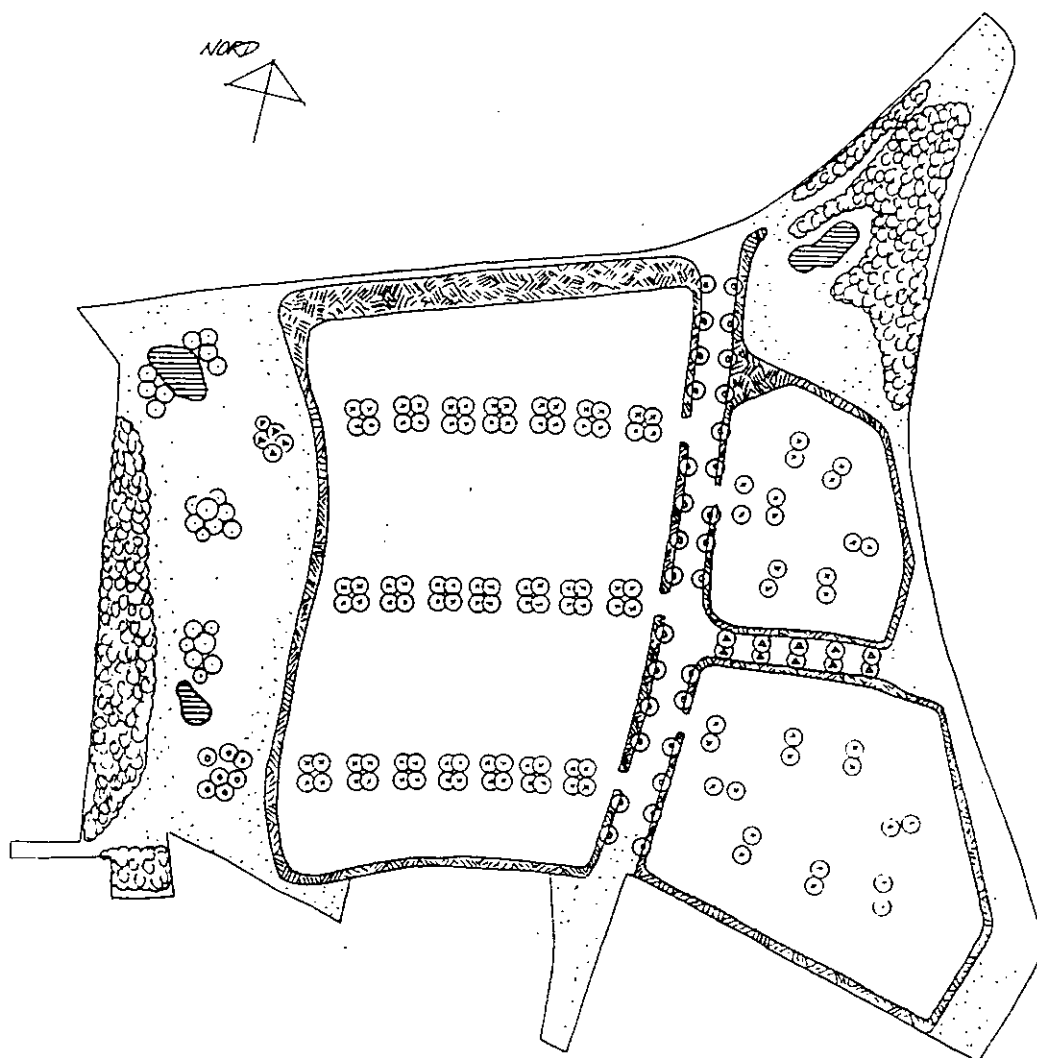
Principskitse, Hyrdebakken og
boligveje indenfor delområde II

Mål 1:1.000











Vejprofiler

Mål 1:200



Signaturforklaring

-  Eksisterende beplantning som skal bevares
-  Vintereg som allébeplantning på Folboholm og som gruppebeplantning
-  Røn som allébeplantning ved boligveje
-  Birk som allébeplantning ved hovedsti og som gruppebeplantning
-  Guldhængepil som gruppebeplantning
-  åbne græsarealer
-  Regnvandsbassin og mosehul
-  Randbeplantning af hvidtjørn, majtræ, bærmidsel, syren, gedebled, sargentæble, fjeldribs, mirabel, rød snebær og surbær

Beplantningsprincipper

Mål 1:4.000



Postboks 131, Lundbergvej 2, 8400 Ebeltoft - E-mail sekr@ebeltoftkom.dk
Telefon 89 52 11 11 Telefax 86 34 57 13 Giro 1 00 70 25
Ekspeditionstid: Mandag-onsdag 10 - 15. Torsdag 10 - 17. Fredag 10 - 12.

Kommuneplan 1997 - tillæg nr. 4

Rammeområderne 3.B.10 og 3.B.14

Folboholm i Ebeltoft

Redegørelse

Rammeområderne 3.B.10 og 3.B.14 er beliggende syd for Dråbyvej mellem boligområderne ved Strandgårdhøj og Holmensvej. Områderne har siden den første kommuneplan i 1984 været udlagt fortrinsvis til boligformål. I 1992 vedtog byrådet lokalplan 165, som åbnede mulighed for etagebyggeri, tæt lav boligbyggeri samt dagligvarebutikker i et nærmere bestemt område ved Dråbyvej.

I forbindelse med opførelsen af børnehaven Hyrdebakken i 1996-97 igangsattes områdets byggemodning. Senere, da Ebeltoft Boligselskab ønskede at etablere en afdeling i området og da en gruppe mindre parceller til individuelt tæt boligbyggeri viste sig at være vanskelige at sælge, besluttede Økonomiudvalget i efteråret 1998 at tilbyde boligselskabet området med de små parceller og generelt ændre de byplanmæssige principper for området til fordel for en mere åben bebyggelsesstruktur.

Formålet med dette kommuneplantillæg er således at udlægge området til åben lav og tæt lav helårsbeboelse. I området ud til Dråbyvej skal der desuden være mulighed for at etablere sådanne serviceprægede offentlige og private institutioner og virksomheder som naturligt kan indpasses i et boligområde, foruden at der fortsat skal være mulighed for at etablere dagligvarebutikker i et mindre omfang.

Parallelt med kommuneplantillægget, har Byrådet udarbejdet lokalplan nr. 219.

Rammebestemmelser

3.B.10 Område til helårsbeboelse ved Dråbyvej/Folboholm.

Boligområde til åben lav og/eller tæt lav helårsbeboelse.
Lokalplanlægningen skal sikre gode rekreative fællesområder.

Områdets anvendelse: Helårsbeboelse.

Bebyggelsesprocent: højst 45 for den enkelte ejendom, 25 for områder til åben lav.

Etageantal: Højst 2.

Friareal: Mindst 10 % af området skal anvendes til fælles friarealer.

Zoneforhold: Byzone og landzone. Den del som ligger i landzone skal overføres til byzone ved lokalplanlægning.

3.B.14 Område til helårsbeboelse og serviceprægede institutioner og virksomheder ved Dråbyvej/Folboholm.

Boligområde til åben/lav helårsbeboelse. I området ud til Dråbyvej kan der etableres sådanne serviceprægede offentlige og private institutioner og virksomheder som naturligt kan indpasses i et boligområde.

Lokalplanlægningen skal sikre gode rekreative fællesområder.

Områdets anvendelse: Helårsbeboelse og serviceprægede institutioner og virksomheder.

Detailhandel: Kun i området nærmest Dråbyvej. Dagligvarer: 1.000 bruttoetagemeter i alt, max. 500 bruttoetagemeter pr. enhed.

Bebyggelsesprocent: højst 35 for den enkelte ejendom, 25 for områder til åben lav helårsbeboelse.

Etageantal: Højst 2, i området nærmest Dråbyvej dog højst 1.

Friareal: Mindst 10 % af området skal anvendes til fælles friarealer.

Zoneforhold: Byzone.

Kommuneplantillæggets tilblivelse

Forslaget til kommuneplantillæg nr. 4 blev vedtaget i byrådet den 15. april, og fremlagt til offentlig debat i perioden 28. april til 23. juni 1999.

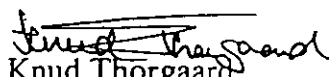
Der indkom ingen indsigelser i debatperioden, og i august 1999 foretog byrådet endelig vedtagelse af tillægget uden ændringer i forhold til forslaget.

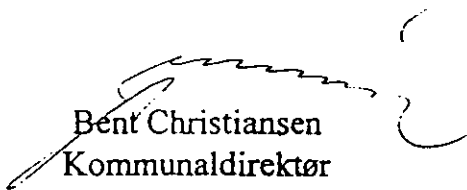
Vedtagelsespåtegning

Således endeligt vedtaget som tillæg nr. 4 til Kommuneplan 1997 af Ebeltoft Byråd den 19. august 1999.

Tillægget er offentligt bekendtgjort den 8. september 1999.

På byrådets vegne
Ebeltoft, den 8. september 1999


Knud Thørgaard
Borgmester


Bent Christiansen
Kommunaldirektør

Teknisk Forvaltning
Kvikskranken

PLANAFDELINGEN

Dato: 21. september 1999
Journalnr.: 27-18-219-2
Deres jr. nr.:
Sagsbeh./fil: NP/br-05TF

**Vedr.: Kommuneplantillæg nr. 4 og
Lokalplan nr. 219. Folboholm - et område til helårsbeboelse m.m.**

Ovenstående planer blev endeligt vedtaget i august.
Lokalplanen blev tinglyst den 9. september; i samme forbindelse aflystes lokalplan nr. 165.

Vedlagt fremsendes "kopioriginaler".

venlig hilsen

Nils-Peter