

Ejby Kommune



Lokalplan nr. S 89 2. udgave

Bevarende lokalplan for Sdr. Aaby

1997

STEMPELMÆRKE

RETEN I
MIDDELFART

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

N 698009

2010-10-10 10:10
0001200 00
100129 01

Lokalplan S 89

Bevarende lokalplan for Sdr. Aaby landsby, Ejby Kommune

Indholdsfortegnelse:

	Side
Hvad er en lokalplan	2
Redegørelse	
Indholdet af lokalplanforslaget	3
Sønder Aabys historie	4
Sønder Aabys bevaringsværdier	5
Forhold til anden planlægning for området	9
Lokalplanens forhold til gældende lovgivning	10
Lokalplan S 89	
§ 1 Formål	12
§ 2 Område og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Matrikulære forhold	14
§ 5 Bevaring af gader, beplantning m.m	14
§ 6 Bevaring af bebyggelse	14
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 9 Ubebyggede arealer	17
§ 10 Eventuelle myndigheds tilladelser	17
§ 11 Servitutter	18
§ 12 Varige retsvirkninger	18
§ 13 Vedtagelsespåtegning	19

Kortbilag 1, 2 og 3

Hvad er en lokalplan

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

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

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

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

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

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

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

Indholdet af lokalplanforslaget.

I den oprindelige del af Ejby Kommune ligger en række værdifulde landsbyer og bebyggelser, præget af den karakteristiske gamle vestfynske bygningskultur. Heraf er Sønder Aaby i regionplanen udpeget som særlig bevaringsværdig landsbyhelhed, dels på grund af den intakte landsbystruktur, hvor gårde og huse stadig ligger langs det oprindelige vejforløb, dels på grund af de usædvanligt mange bevaringsværdige bygninger, der i alder går fra 1700-årene til tiden omkring 2. Verdenskrig.

Ejby Kommune har nu udarbejdet et forslag til en lokalplan, der skal sikre Sønder Aabys velbevarede landsbystruktur og den dertil knyttede bevaringsværdige bebyggelse, samt sikre, at eventuel nybebyggelse og tilbygninger placeres og udformes med hensyn til bevaringsinteresserne som helhed.

Planen skal ligeledes medvirke til at bevare værdifulde beplantninger, sti- og vejforløb m.m. Endvidere skal planen sikre, at evt. nybebyggelse såvel som om- og tilbygninger gives en udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition og hensynet til landsbyens helhedskarakter.

Endelig skal lokalplanen give mulighed for et fortsat levende landsbysamfund ved bl.a.:

- at muliggøre fortsat landbrugsdrift fra eksisterende brug, ved at der, samtidigt med sikringen af bevaringsværdier i eksisterende bygninger, er mulighed for fortsat udbygning samt modernisering og ændret anvendelse af eksisterende driftsbygninger.
- at udpege muligheder for placering af supplerende boliger samt ved
- at give mulighed for ændret anvendelse af eksisterende drifts- og brugsbygninger, f.eks. til ferieboliger eller småerhverv.

Sønder Aabys historie

Sønder Aaby nævnes første gang 1231 som "Aby", og formentlig var det dengang en ret ny udflytterlandsby.

I tidlig middelalder var en række næs og øer langs Lillebælts kyster krongods, enten jagtterræner eller led i en kongelig sikring af farvandet mod bl.a. vendiske angreb. Allerede i 1200-tallet var "Iversnæs" krongods med en del af Husby. Sdr. Aaby m.fl. landsbyer. Da Iversnæs i 1200-tallet blev adelsgods, beholdt kronen tilsyneladende 3 bøndergårde, og senere havde også Kærsgård 2 gårde i landsbyen.

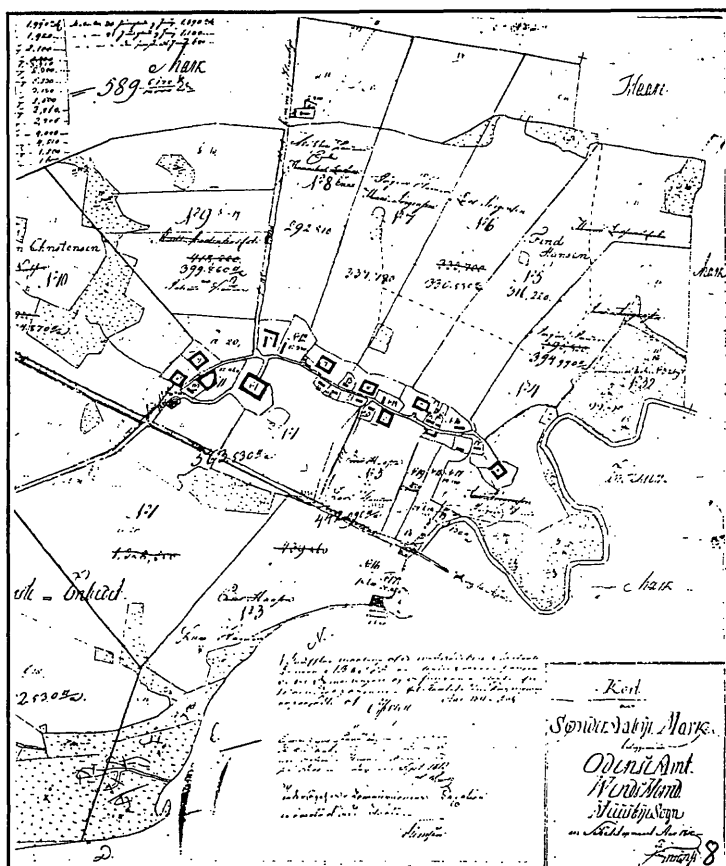
I 15-1600-tallet foretog adelen overalt i landet en samling af bøndergodset omkring hovedgårdene, idet adelen nu fik interesse i en selvstændig storproduktion på hovedgårdene, især efter privilegiet på stude avl i 1577. Hermed fik adelen interesse i at supplere penge- og naturalieafgiften fra fæsterne med tvangsarbejde, "hoveri", fra nærliggende landsbyer. I 1664 havde Iversnæs samlet 9 gårde og 8 huse i Sdr. Aaby, og mellem 1664 og 1682 kunne godset skride til "egalisering" af gårdene, d.v.s. at deres størrelse blev gjort ensartet (dog i 2 klasser) af hensyn til beregningen af penge- og arbejdsydelse. Atter en gang, i 1744, egaliserede godset nu Wedellsborg, byen, hvorved 11 gårde blev reduceret til 9 lige store gårde.

På denne måde blev gårdene under Wedellsborg overalt ret store, hvilket yderligere forstærkedes af, at der fra gammel tid på Vestfyn i stedet for det almindelige østdanske trevangsbrug, havde været tovangsbrug, hvilket krævede mere jord. Omkring 1800 var det da også almindeligt kendt, at vestfynske gårde var særligt store, velbyggede og velindrettede. Selv om det var fæstebønder, var deres kultur og dagligliv præget af velstand og bymæssig levevis. Som fæstegårde var gårdene tillige sikret mod deling eller samlinger, og med en sikker fæsteaftale i ryggen kunne en vestfynsk bonde se fremtiden i øjnene med sindsro. Skulle der bygges nyt p.g.a. ælde eller brand, leverede godset tømmer og andre materialer.

Især i de gode landbrugstider omkring 1800, i 1850'erne og omkring andelsbevægelsens gennembrud i 1880'erne, byggedes en lang række statelige gårdanlæg. Men samtidig mærkes en vis konservatisme i de sene fæstegodsområder. Politisk var der loyalitet mod Højre, og m.h.t. landbrug og bygninger manglede der incitament til afgørende forandringer. Først i 1916 blev Wedellsborgs fæstegods solgt til selveje, og da mest p.g.a. kendskabet til den forestående lensafløsningslov (1919). I det store og hele havde bønderne været tilfredse med fæstesystemet, og i årene efter 1916 skete der da heller ikke de store forandringer m.h.t. bygninger eller jordfordeling.

I øvrigt har antallet af gårde og huse i Sdr. Aaby gennem 200 år været meget konstant. Sdr. Aabys gårde bevarede længe deres ensartede størrelse og fælles præg af gammeldags solid velstand. Langs bygaden lå der, og ligger ca. 15 huse. Derudover opstod der på bymarken to små klynger af fæstehuse, tilknyttet godset: Husene ved Wedellsborgvej-broen over Brænde Å og "Holmehuse" ved skellet mod godsmarken. Her boede fiskere og arbejdere tilknyttet Wedellsborg. I landsbyen var der derimod kun få håndværkere og en enkelt købmandsforretning (omtalt i 1923).

Sdr. Aaby var og er en meget "ren" gård-landsby. Siden ca. 1940 er der kun bygget 1 nyt hus - men til gengæld er to gårde samt præstegården nedlagt som brug, og andre gårde har bortforpagtet jorden. To gårde har mistet deres udlænger, og for flere andre er især udlængerens fremtid usikker, med mindre der findes løsninger for genbrug - hvilket er særligt vigtigt i bevaringsværdige landsbymiljøer.



Udskiftningskort 1810 (Original 1, grundlag for matrikuleringen i 1844)

Sønder Aabys bevaringsværdier

Sønder Aaby er en langstrakt "slynget vejby", som helt har bevaret sin oprindelige og meget enkle struktur, opbygget over en øst-vest-gående, let krummende bygade.

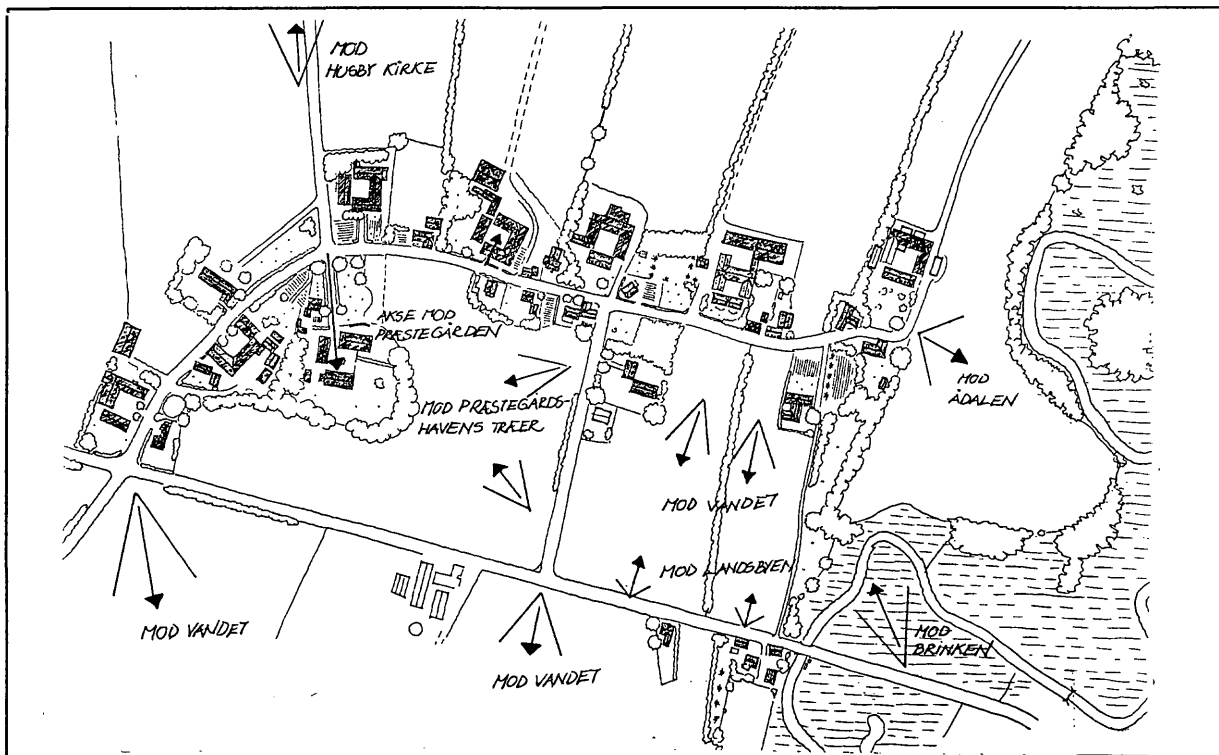
Med sin placering på en bakke nord for Baagø bredning, i et åbent agerlandskab, er Sønder Aaby præget af vide udsyn - fra byen mod vandet og mod nord til Husby Kirke, samt fra alle sider mod byen - en kontrast til mange landsbyers lukkede og indadvendte, intime karakter.

6 af landsbyens gårde ligger på deres plads fra før udskiftningen, og 3 andre er kun flyttet 25-50 m bort fra bygaden. Kun den østligste gård er flyttet ca. 100 m, men til en ny placering nær bygaden.

Denne "konservatisme" skyldes, at Sdr. Aabys struktur var velegnet til en *stjerneudskiftning* (1793), hvorved alle gårde kunne forblive på deres plads, men med lang vej til de yderste marker. Nye gårde er alene opstået ved frasalg af nogle af disse. - Denne struktur er ret robust

over for mindre ændringer, men samspillet med landskabet gør det til gengæld meget vigtigt, at friholde de mange udsyn til og fra byen for bebyggelse og beplantning, samt at bevare alle bygningers placering og form.

Udsynene til og fra byen kan ikke reguleres med denne lokalplan, da lokalplanen kun omfatter selve landsbybebyggelsen. Men for at sikre udsynene til og fra byen vil Ejby kommune i forbindelse med behandlingen af landzone ansøgninger omkring Sdr. Aaby være meget opmærksomme på bevarelsen af de frie udsyn. Landområderne er desuden af Fyns Amt i forslag til Regionplan 1997 - 2009 udpeget som "område hvor skovrejsning er uønsket".



Vigtige udsyn til og fra Sdr. Aaby

Vejforløb

Sdr. Aabys vejstruktur er præget af kontrasten mellem de gamle veje: Præstebuen og Løs Gyde - og de i 1793 anlagte Wedellsborgvej og Kirkevejen. Broen over Brænde Å er dog placeret på et tidligere vadested, og huset Wedellsborgvej 44 er bygget før anlægget af vejen, idet det allerede ses på et kort fra 1777, liggende ved "Husmændenes Lille Klinte".

Vestligst i ejerlavet er også Holmehuse en meget gammel husklynge - fæstehuse under Wedellsborg fra slutningen af 1700-tallet.

Beplantning og hegn

Sdr. Aabys bevaringsværdige beplantninger og hegn består af to elementer:

- Markhegnene, der markerer skellene mellem de stjerneudskiftede matrikler, og som derfor er bevaringsværdige (Disse kan ikke reguleres med denne lokalplan, men det vil være af stor betydning for Sdr. Aabys bevaringsværdier, hvis ejerne af landbrugsejendommene fortsat vil værne om disse markhegn), og

- en lang række enkelttræer og træklynger i tilknytning til de enkelte gårde og huse. Her skal især fremhæves de store rundt om præstegårdshaven samt træer og hække ved indkørslen til samme. Det er derfor vigtigt, at sikre, at bevaringsværdige beplantninger/træer kun fjernes med særlige tilladelse fra kommunen - og i så fald erstattes ved genplantning samt at ny beplantning sker med indenlandske, traditionelle løvfældende sorter.

Bevaringsværdige bygninger

Sønder Aabys særpræg er især knyttet til **den usædvanligt store mængde velbevarede og kulturhistorisk interessante bygninger fra perioden ca. 1750 - 1940.**

De bevaringsværdige bygninger kan opdeles i 4 lige værdifulde "lag".

1. Bindingsværksbygningerne ca. 1750-1850.

I Sdr. Aaby er der endnu 14-15 ejendomme med helt eller delvist bindingsværksbyggede bygninger. Flere mindre ejendomme er ret intakt bevarede, ikke mindst det meget fine bygningsanlæg Præstebuen 19.

Et egnskarakteristisk fænomen er de bevarede bygninger med *suler* (tagbærende stolper, i Danmark stort set kun kendt fra Vestfyn). To af sulelængerne i Sdr. Aaby er bevaret som små rester af forsvundne gårde, og lang sulebygget længe, ombygget med fast tag og "trempele" er bevaret i gården Præstebuen 8. Muligvis gemmer der sig flere sulekonstruktioner i udlænger i byen. Interessant er det, at flere af sulelængerne er ret sene, fra efter 1810, og muligvis har traditionen været bibeholdt til efter 1850. En medvirkende årsag til denne konservatisme kan være gårdenes status af fæstegårde under Wedellsborg, med særlige traditioner for byggeri og færre incitamenter til omfattende moderniseringer.

2. Det tidlige grundmurede byggeri 1830-1864

I den såkaldte "kornsalgstid" - de gode landbrugsår midt i 1800-tallet - skete der en omfattende fornyelse af de fynske gårde, hvor stuehusene i stigende grad blev grundmurede. Sdr. Aaby har meget fine eksempler fra denne tid, bl.a. stuehusene til gårdene Præstebuen 38 ("Åløkkegård", dateret 1865), og Præstebuen 26 (ca. 1850, med bindingsværk mod gården). Helt for sig selv står den gamle præstegård - et arkitektonisk anlæg med en hovedbygning, der viser 1850'ernes begyndende interesse for blank mur (i flensborgsten).

3. Grundmuret byggeri 1880 - 1914.

I denne periode prægedes byggeriet af nye materialer - især skifer til tage og jærndragere i udlængerne - samt af historiske stilarter, især o. 1900, hvor den såkaldte "schweizerstil" med tagudhæng og kviste var yndet.

Her har Sønder Aaby flere fine eksempler på stuehuse i gule eller røde mursten: Et meget intakt gårdanlæg fra o. 1900 er bl.a. Præstebuen 20, hvor rødstens stuehuset m. galvkvist har bevaret alle sine originale detaljer, og fra samme periode er der også flere gode småhuse, f.eks. Wedellsborgvej 56 i karakteristisk "schweizerstil". Endelig er mange udlænger blevet

ombygget eller nyopført omkring 1900-1910. Karakteristisk for disse er den lavere taghældning, ofte med træklædte "trempler" og pyntelige tagkviste.

4. "Bedre Byggeskik"

Efter de historiske, mere internationale stilstrømninger, kom der en dansk national reaktion, der prøvede at lære bygmestrene at bygge efter gamle lokale forbilleder. I Sdr. Aaby er der et par gode eksempler på denne "danske" stil, bl.a. det nye stuehus til gården Præstebuen 7.

Alt i alt er Sdr. Aaby et helt katalog over vestfynsk byggeskik gennem 200 år. Derfor er stort set alle ejendommene omfattet af en bestemmelse om, at de pågældende bygninger ikke må forandres, ombygges eller nedrives uden særlig tilladelse fra kommunen. Som eksempler på ombygninger og ændringer der kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse kan nævnes udskiftning eller ændring af ydervægges materiale og farver, vinduer, udvendige døre, tagmaterialer og skorstenspiber. Tilladelse til nedrivning vil normalt ikke blive givet til bygninger af høj eller alm. bevaringsværdi jf. kortbilag 2. I fald der gives tilladelse til nedrivning kan tilladelsen være betinget af, at der opføres ny bebyggelse på det samme sted hvis bebyggelsen har betydning for det samlede landsbymiljø på grund af placeringen.

Hvis Ejby kommune meddeler afslag på ansøgning om tilladelse til nedrivning kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. § 49 i *Lov om planlægning*.

Nye bygninger og byggefelter

En meget stor del af Sdr. Aaby's bygninger er således bevaringsværdige. For øvrige bygninger samt nybyggeri ved gade og vej er følgende gældende:

- fremtidigt byggeri skal udformes som længehuse med max. bredde på 8 m, med 45° tage, udformet som sadeltage eller afvalmede do., med max. 35 cm tagudhæng i gavle og facader, samt
- nuværende byggefelter skal opretholdes ved evt. udskiftning af bygninger.

M.h.t. ydervægge og tage gælder følgende:

- ydervægge skal ved ny- eller ombygning udføres som kalket/malet mur i nuancer af hvidt eller øvrige lyse farver,
- eksisterende ydervægge skal ligeledes behandles i lyse farver, bindingsværk fortrinsvis med hvide tavler og rødt eller sort bindingsværk,
- tage må ikke udføres med materialer, der efter kommunens opfattelse virker skæmmende, fortrinsvis i tegl eller i ikke blanke materialer i nuancer af grå, samt
- døre og vinduer mod gade og vej skal udføres med traditionel udformning, format og behandling (dækfarve).

M.h.t. evt. supplerende boligbyggeri er der i lokalplanen udlagt nogle forslag til byggefelter, som regel steder, hvor der tidligere har været bebyggelse, således at byens historiske struktur forbliver intakt.

Landbrugenes evt. nye driftsbygninger må i størrelse og udformning i høj grad afhænge af økonomi og erhvervsmæssige behov - som det altid har været tilfældet med landbrugets driftsbygninger. Men det er ønskværdigt hvis landbrugets driftsbygninger placeres under hensyntagen til de bevaringsværdige elementer i landsbyhelheden.

Lokalplanen omfatter et område på ca. 12,6 ha

Forholdet til anden planlægning for området.

Regionplanen.

I Regionplan 1993-2005 er Sdr. Aaby udlagt som særlig bevaringsværdig landsby. I forslag til regionplan 1997-2009 er det ikke blot Sdr. Aaby der er udpeget som bevaringsværdig, men også hele Sdr. Aaby ejerlav.

Kommuneplanen.

I kommuneplan 1997 er der lagt op til at der skal udarbejdes en bevarende lokalplan for bl.a. Sdr. Aaby.

En del af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde BV.7.2. For at bringe afgrænsningen samt rammebestemmelserne i overensstemmelse med denne lokalplan er der sideløbende med lokalplanen udarbejdet et tillæg nr. 2 til kommuneplan 1997.

Område BV.7.2

anvendelse Området udlægges til boligformål (helårsbeboelse, herunder ældreboliger), mindre erhvervsvirksomheder, som kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne samt til jordbrugsformål.

Ejendomme til fritidsformål må ikke forefindes inden for området. eksisterende overflødiggjorte landbrugsbygninger kan dog tillades anvendt til turistformål, som ferieboliger, sommerpension, rideskole o.lign. under nærmere angivne forudsætninger.

Inden for området kan der opføres enkelte helårsboliger. De skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggede arealer, eller inden for særligt udpegede byggefelter.

Ny bebyggelse til jordbrugsbedrifter inden for området skal placeres under hensyntagen til bevaringsværdige elementer i landsbyhelheden.

Eksisterende karakteristisk bebyggelse, beplantning og vejforløb skal søges bevaret, sådan at landsbymiljøets helhedsvirkning sikres.

Bebyggelses-

regulering Ny bebyggelse om- eller tilbygning - skal gives en placering, en udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, der anvendes til boligformål, må ikke overstige 25.

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

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.

Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m. over terræn.

Taghældningen skal være mellem 45° og 55°.

Uanset de ovenstående bebyggelsesregulerende bestemmelser, bortset fra bebyggelsesprocenten, kan der i en lokalplan træffes særlige bestemmelser for bebyggelse som er nødvendig for jordbrugserhvervet.

Støj En lokalplan for området skal indeholde en støjregulering.

Zonestatus Området skal forblive i landzone.

Spildevandsplan.

I henhold til kommunens *Spildevandsplan 1995 - 2005* er der udført jordbundsundersøgelser hvor det påvises vanskeligt at etablere et fælles nedslivningsanlæg for alle ejendommene i Sdr. Aaby. Ejby kommune har derfor besluttet at etablere kloakanlæg for spildevand, således at spildevandet pumpes til rensning i et fælles nedslivningsanlæg i Husby.

Vandforsyning.

Området forsynes af Husby-Sdr. Aaby Vandværk.

Lokalplanens forhold til gældende lovgivning**Byggeloven**

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

Planloven.

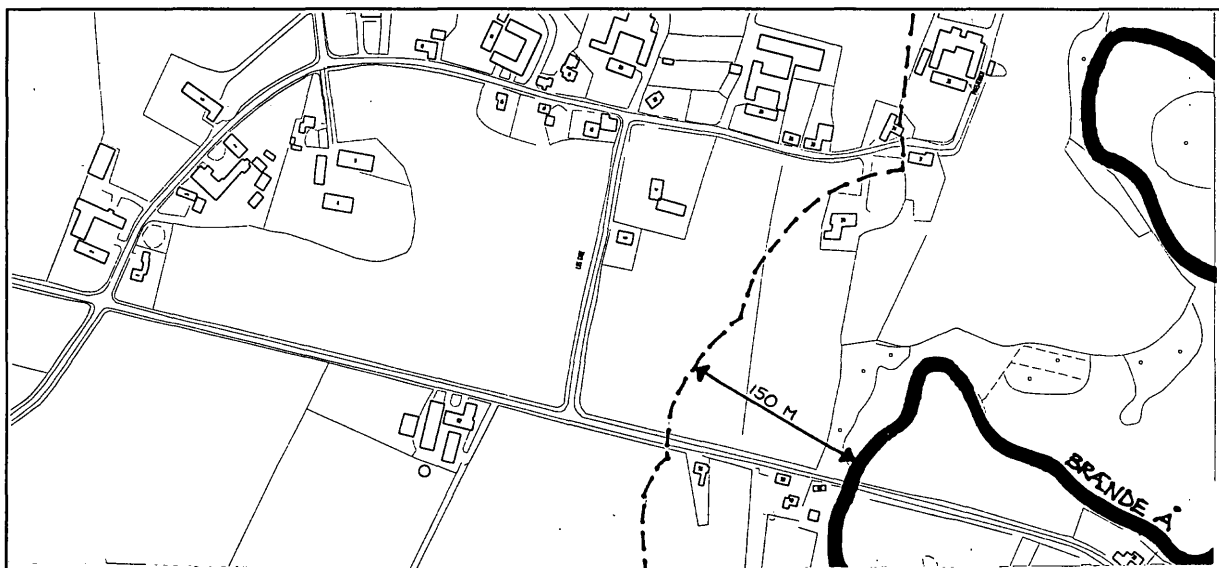
Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

Landbrugsloven.

Lokalplanen omfatter ejendommene matr. nr. 1 a, 3 a, 3 f, 4 a, 5 a, 6 a, 7 a, 8 a, 10 a, 11 a, 14 c, 15 d, 17 a, 18, 19, 28 og 29 b alle Sdr. Åby by, Husby som er landbrugsejendomme. Ophævelse af landbrugspligten, ændring af nuværende anvendelse, udstykning m.v. forudsætter tilladelse fra Jordbrugskommissionen, som i medfør af landbrugslovens § 4 kan stille betingelser.

Naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier (å-byggelinie). Hvis der skal meddeles dispensation fra å-byggelinien inden for lokalplanområdet, skal anmodning herom fremsendes til Fyns Amt.



Å-byggelinie (150 meter)

Anden lovgivning.

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

Affaldsdepotloven.

Hvis der under bygge- eller jordarbejder inden for lokalplanområdet konstateres et depot eller en forurening af jorden, skal arbejdet standses i henhold til depotlovens § 20. Arealet registreres som affaldsdepot. Det fremgår af bemærkningerne i affaldsdepotloven, at enhver der opdager et depot eller en forurening af jorden, skal underrette kommunalbestyrelsen herom. Et areal der er registreret som affaldsdepot, må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, medmindre depotet frigives af Fyns Amt til det pågældende formål.

Støjforhold.

Indenfor området forefindes boliger og landbrugsejendomme som ikke skønnes, at medføre støj ud over det normale for et sådant område. I tilfælde af klagesager vil virksomheder kunne pålægges støjvilkår, der vil blive fastsat med udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for områder med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Lokalplan S 89

Bevarende lokalplan for Sdr. Aaby landsby, Ejby kommune

I henhold til *Lov om planlægning* (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område.

§ 1

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er bl.a.:



Wedellsborgvej 56

- 1.1 at sikre Sønder Aabys historiske landsbystruktur og bevaringsværdige bygningskultur samt de øvrige elementer i landsbyhelheden: Hegn, træer, beplantninger m.m.



Wedellsborgvej 50

- 1.2 at sikre Sønder Aaby som et fortsat levende landsbymiljø med landbrug og beboelse, og sikre muligheder for at indpasse nye boliger i landsbymiljøet, samt åbne mulighed for omdannelse af ældre landsbrugsbygninger til boliger, ferielejligheder og lignende turistformål eller lettere erhverv.

§ 2

Område og zonestatus



Wedellsborgvej 48

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr. 1 d, 1 g, 2 d, 2 i, 2 h, 3 a, 3 b, 3 e, 7 b, 9 a, 11 a, 12 a, 13 b, 14 b, 14 c, 15 a, , 16 b, 17 a, 17 b, 20 a, 21 a, 22 a, 28, 29 a, 29 b, 30, 31 a, 31 c og 36 alle Sdr. Åby by, Husby samt del af matr. nr. 1 a, 3 f, 4 a, 5 a, 6 a, 7 a, 8 a, 10 a, 15 c, 17 c, 18, og 19 Sdr. Åby by, Husby samt alle parceller, der efter 2. februar 1996 er udstykket/udstykket fra de nævnte ejendomme.



Wedellsborgvej 44

- 2.2 Området skal forblive i landzone.



Præstebuen 1



Præstebuen 2



Præstebuen 5



Præstebuen 6

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse (herunder ældreboliger), landbrugsformål, mindre ikke-generende erhvervsformål samt evt. fælles brug for landsbyens beboere.
- 3.2 Eksisterende overflødiggjorte landbrugsbygninger kan med kommunalbestyrelsens tilladelse desuden anvendes til turistformål som ferieboliger, sommerpension, rideskole o.lign.
- 3.3 Anvendelse til turist- eller erhvervsformål må kun ske under forudsætning af
- at der er helårsbeboelse på ejendommen, og
 - at parkeringsbehovet kan dækkes på ejendomme.
- 3.4 Nyopførte huse på de afmærkede byggefelter på kortbilag nr. 3 må kun anvendes til helårsbeboelse.
- 3.5 Ejendomme med erhvervsvirksomhed inden for området skal overholde de vejledende støjgrænser for påvirkning af omgivelserne.*

*NOTE

I miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 er fastsat følgende, vejledende støjgrænser for områder med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Disse støjgrænser anvendes normalt også for enkeltbeboelser, beliggende i landzone:

mandag-fredag	kl. 07.00-18.00: $L_{r(8)} = 55 \text{ dB(A)}$
lørdag	kl. 07.00-14.00: $L_{r(7)} = 55 \text{ dB(A)}$
lørdag	kl. 14.00-18.00: $L_{r(4)} = 45 \text{ dB(A)}$
søn- og helligdage	kl. 07.00-18.00: $L_{r(8)} = 45 \text{ dB(A)}$
aften	kl. 18.00-22.00: $L_{r(1)} = 45 \text{ dB(A)}$
nat	kl. 22.00-07



Præstebuen 7

§ 4

Matrikulære forhold

- 4.1. Inden for lokalplanområdet må udstykning kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 4.2. Landbrugsejendomme kan dog udstykkes i.h.t. landbrugslovens regler.

§ 5

Bevaring af gader, diger, beplantning m.v.



Præstebuen 8

- 5.1 Eksisterende gadearealer, herunder veje og stier skal bevares med deres nuværende forløb og arealudlæg. Gadekær og grønninger skal bevares.
- 5.2 De på kortbilag 2 med skraveret signatur viste områder skal anvendes til haver, mindre terrasser og gange og må ikke bebygges, asfalteres eller cementeres.



Præstebuen 9

- 5.3 De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige træer, beplantninger og levende hegn må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Tilladelsen til fjernelse vil normalt kun blive givet, hvis der er tale om udlevede eller syge vækster, og der vil normalt blive stillet krav om genplantning.
- 5.4 Ny beplantning i haver, hegn m.v. skal ske med traditionelle haveplanter og vækster eller med traditionelle, løvfældende træsorter.



Præstebuen 11

§ 6

Bevaring af bebyggelse

- 6.1 De på kortbilag nr. 2 markerede bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.



Præstebuen 12



Præstebuen 14



Præstebuen 15



Præstebuen 16

§ 7

Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Inden for den enkelte ejendom i lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige
- 25 % for bebyggelse til bolig- eller turistformål
 - 40 % for bebyggelse til andre formål
- 7.2 Bygninger inden for lokalplanområdet må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage. Bygningerne skal udformes som længehuse med max. bredde på 8 m og facadehøjde på min. 2, max. 3 m. Dog kan avls- og driftsbygninger, der er nødvendige til driften af landbrugsejendomme opføres med en bygningshøjde på max 10 meter og en facadehøjde på mindst 2 meter og max 5 meter.
- 7.3 Tage skal udformes som min. 45° max. 55° sadeltage med helgavle eller halvvalm. Avls- og driftsbygninger og små tilbygninger, udhuse, carporte, garager kan have andre tagformer, dog ikke med mindre end 15° taghældning.
- 7.4 Gavlkviste og tagkviste kan tillades, og der kan gives dispensation til mindre tilbygninger (sidebygninger, verandaer, havestuer) hvis de er i overensstemmelse med husets oprindelige byggestil.
- 7.5 Ved udskiftning af eksisterende bygninger skal ny bebyggelse så vidt muligt placeres som tidligere bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres som hidtidig byggeskik; øst/vest. Afstanden til vejskel skal være min. 2,5 m. og max 10 meter. Avls- og driftsbygninger samt udhuse, carporte og garager kan gives en anden udformning og placeres i en større afstand fra vejen afhængig af den aktuelle ejendoms placering og betydning for landsbymiljøet.
- 7.6 De på kortbilag nr. 2 viste prikkede arealer må ikke bebygges.



Præstebuen 17



Præstebuen 18



Præstebuen 19



Præstebuen 20

§ 8

Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Inden for lokalplanområdet skal om- og tilbygninger tilpasses den pågældende bebyggelses oprindelige form og udseende, og bygningsændringer og ny bebyggelse skal i øvrigt udformes i overensstemmelse med bygningstraditionerne i fynske landsbyer.
- 8.2 Ydervægge på eksisterende ejendomme og om-, til-, nybygninger hertil skal respektere bygningsanlæggets oprindelige stil og murbehandling. Facaderne skal holdes i egnstypiske farver. Dette kan f.eks. for pudsede og vandskurede facader være hvid eller lyse farver og for bindingsværk sort eller rødt og for muretavlen hvid eller lyse farver.
- 8.3 Tage skal udføres i materialer der ikke virker skæmmende, fortrinsvis i tegl eller i ikke-blanke materialer i nuancer af grå. Ved nybyggeri må tagudhæng i gavle og facader ikke overstige 35 cm.
- 8.4 Skorstenspiber skal udføres i samme farve og overfladebehandling som husets ydervægge og placeres midt i rygningen.
- 8.5 Døre og vinduer skal udføres i traditionel udformning og format:
- Døre og vinduer skal behandles med dækkende farve i i egnstypiske farver f.eks.: mørk grøn, brun, blå eller hvid.
Støbejernsvinduer kan males i f.eks. sort eller rødt.
- 8.7 Solfangere, parabolantenner m.v. må normalt ikke opsættes på tagflader, der er synlige fra offentlig vej og gade. Tilladelse kan dog gives ved diskret placering.



Præstebuen 22



Præstebuen 26



Præstebuen 28



Præstebuen 29

§ 9

Ubebyggede arealer, hegning, beplantning, terrænregulering, belægning, belysning m.v.

- 9.1 Hegning mod gader og veje skal ske i form af løvhække eller lave stakitter af træ eller metal eller alm. elhegn.
- 9.2 Øvrig hegning skal ske som hække eller levende hegn - eller alm. elhegn. M.h.t. beplantning, se i øvrigt § 5 stk. 2-4
- 9.3 Terrænregulering på mere end 0,3 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
- 9.4 Oplagring af materialer, opstilling af campingvogne m.v. kræver kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
- 9.5 Kommunen skal sørge for, at valg af evt. belysning, vejkanternes udformning, placering af el-/telefonskabe, vejskilte m.v. sker under hensyntagen til landsbymiljøets helhed.

§ 10

Eventuelle myndighedstilladelser

- 10.1 Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen (for vej-anlæg - politiets samtykke).
- 10.2 Byggearbejder må ikke påbegyndes før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.
- 10.3 Udlejning af de i lokalplanen § 3.2 nævnte ferielejligheder kræver tilladelse fra Miljøministeriet jf. sommerhusloven § 1 og 2.
- 10.4 Udstykning, opførelse af ny bebyggelse eller ændring i anvendelse af bestående bebyggelse



Præstebuen 30

og ubebyggede arealer, som er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, tilladelser efter lokalplanen eller dispensationer i medfør af planlovens § 19 stk. 1 kræver ikke landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

- 10.5 En del af lokalplanområdet er omfattet af naturfredningslovens å-byggelinie (150 m). Anlægsaktiviteter inden for dette område kræver dispensation fra å-byggelinien (Fyns Amt skal meddele dispensation).



Præstebuen 31

§ 11 Servitutter

- 11.1 Vedrørende servitutter, der hviler på ejendomme inden for lokalplanområdet, henvises til ejendommens blade i tingbogen.

§ 12 Varige retsvirkninger



Præstebuen 34

- 12.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må det område, der er omfattet af planen, kun bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jævnfør planlovens § 18.

- 12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.



Præstebuen 38

- 12.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis det ikke er i strid med principperne i planen. Større afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



Løs Gyde 4

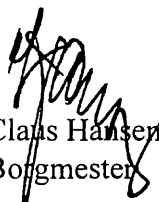


Løs Gyde 6

§13 Vedtagelsespåtegning

- 14.1 Således vedtaget som forslag, af Ejby kommunalbestyrelse, den 30. oktober 1997

p.k.v.


Claus Hansen
Borgmester

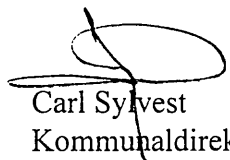

Carl Sylvest
Kommunaldirektør

- 14.2 I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ejby kommunalbestyrelse, den 26. februar 1998

p.k.v.


Claus Hansen
Borgmester

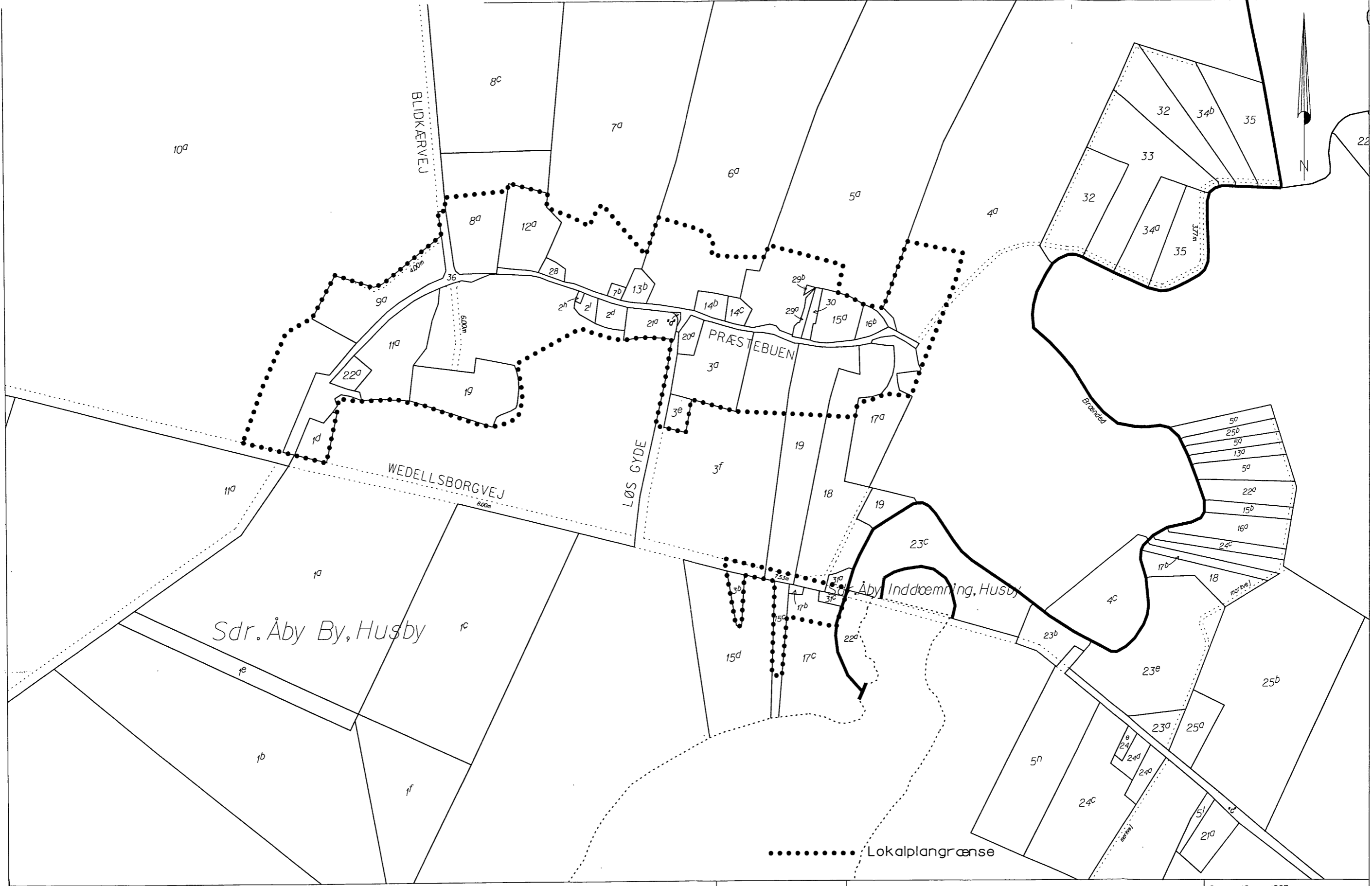

Carl Sylvest
Kommunaldirektør

- 14.3 Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.
Dato: 4. marts 1998

- 14.4 Tinglysning


Ændringer i forhold til forslaget

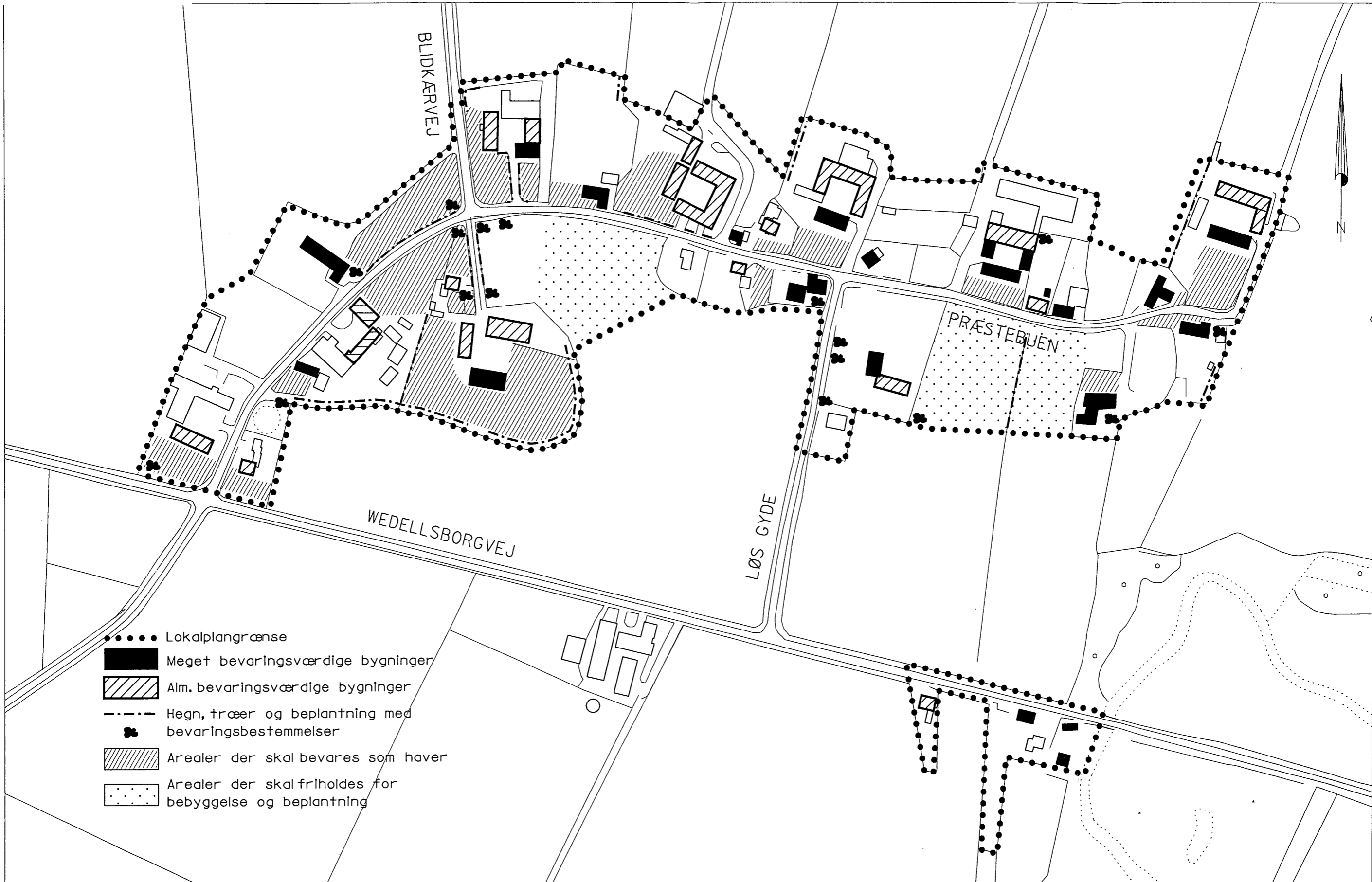
Kortbilag 2: Driftsbygningerne på ejendommen Præstebuen 26 er blevet kategoriseret "alm. bevaringsværdig" i stedet for "meget bevaringsværdigt". Sæhuset på ejendommen Løs Gyde 4 er ligeledes blevet kategoriseret "alm. bevaringsværdig" i stedet for "meget bevaringsværdigt".




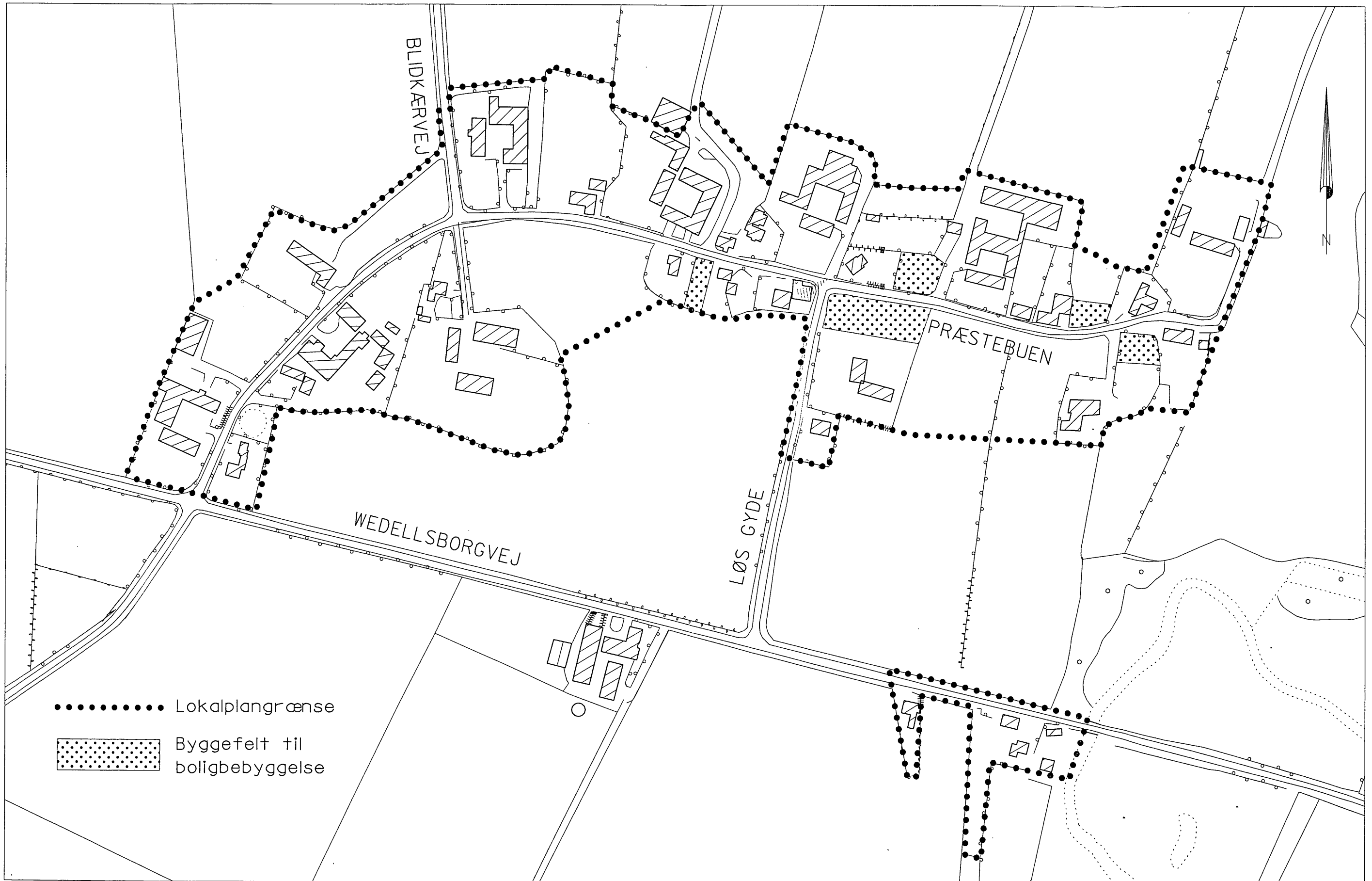
Sdr. Åby By, Husby

..... Lokalplangrænse


 EJBY KOMMUNE TEKNISK AFDELING 5592 EJBY Tlf 64 46 13 70 Fax 64 46 29 70	Projektsted: SDR. AABY LANDSBY SDR. AABY BY, HUSBY		Dato: 10. nov. 1997	
	Sag om: LOKALPLAN S 89 2. UDGAVE		Mål: 1: 4000	Udf. af: L.E.
	Tegning: MATRIKELKORT		Revision:	
			Jour.nr.:	Tegn.nr.: 1



 EJBY KOMMUNE TEKNISK AFDELING 5592 EJBY Tlf 64 46 13 70 Fax 64 46 29 70	Projektsted: SDR.AABY LANDSBY SDR.AABY BY, HUSBY	Dato: 16. Jan.1998	
	Sag om: LOKALPLAN S 89 2. UDGAVE	Mål: 1: 2500	Udf.af: L.E.
	Tegning: OVERSIGTSPLAN	Revision:	Jour.nr:



- Lokalplangrænse
-  Byggefelt til boligbebyggelse

 EJBY KOMMUNE TEKNISK AFDELING 5592 EJBY Tlf 64 46 13 72 Fax 64 46 29 70	Projektsted: SDR. AABY LANDSBY SDR. AABY BY, HUSBY		Dato: 10. nov. 1997	
	Sag om: LOKALPLAN S 89 2. UDGAVE		Mål: 1: 2500 Udf. af: L.E.	
	Tegning: BEBYGGELSESPAN		Revision:	
			Jour.nr: Teg.nr: 3	