

Matr. nr.: 4 l, 4 b, 5 ac, del af 5 eu
Ørbæk by, Ørbæk

N-800

Gade og hus nr.:

STEMPELMÆRKE
RETEN I
NYBORG

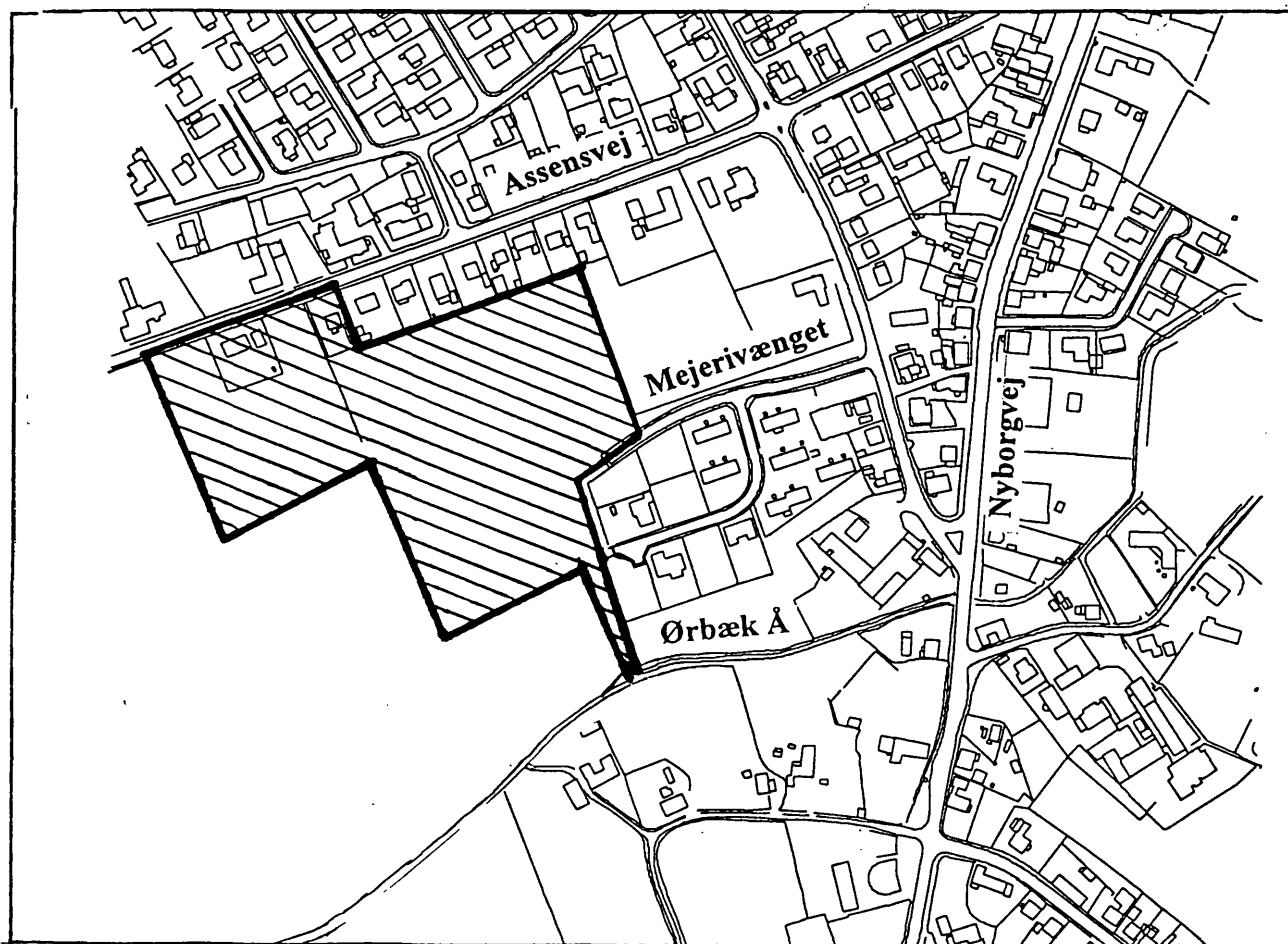
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

M 383683

04.04.97 08:26
0000750.00
271839 SM 01

Anmelder:
Ørbæk Kommune
Teknisk Forvaltning
Stationsvej 15
5853 Ørbæk

LOKALPLAN NR. B 51.20



NYT BOLIGOMRÅDE I ØRBÆK - MEJERIVÆNGET



ØRBÆK KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING 1996

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Ifølge lov om planlægning skal der udarbejdes og offentliggøres et lokalplanforslag, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge-/anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse og ved væsentlige ændringer i anvendelse af bygninger og arealer.

Der kan i øvrigt udarbejdes lokalplan, når byrådet skønner det nødvendigt.

I en lokalplan kan byrådet fastsætte nærmere bestemmelser for et områdes anvendelse, der kan fastlægges retningslinier for hvordan nye bygninger, grønne områder samt veje og stier skal placeres og udformes, ligesom der kan optages regler for bevaring af gamle huse, hele bymiljøer o.l.

Lokalplanen er tillige det værktøj, som skal anvendes til at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Der er flere grunde til at lave en lokalplan: Dels skal planen sikre, at et område får en udformning, der tager tilstrækkeligt hensyn til de bestående omgivelser samt til den øvrige planlægning i kommunen, dels skal offentliggørelsen af lokalplanforslaget give borgerne kendskab til forslaget og derigennem give mulighed for at øve indflydelse på lokalplanen, inden byrådet vedtager den endeligt.

For at sikre borgerne en rimelig tid til at vurdere lokalplanforslaget skal det fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Inden for den periode, hvori byrådet har valgt at fremlægge lokalplanforslaget, har borgerne mulighed for skriftligt at fremsende eventuelle bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

KOMMUNEPLANEN

Lov om planlægning pålægger desuden byrådet at udarbejde en samlet, overordnet plan for hele kommunen.

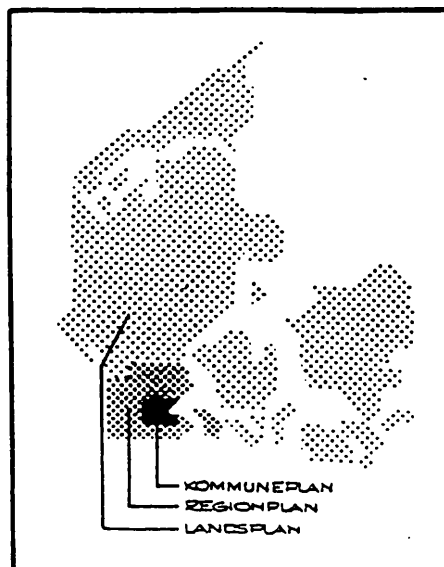
Kommuneplanen skal indeholde de overordnede linier for udviklingen i hele kommunen ("hovedstrukturen") og mere detaljerede bestemmelser for anvendelsen af de enkelte arealer i form af rammer for lokalplanlægningen ("rammedelen").

Lokalplaner skal i hovedtræk virkeliggøre kommuneplanens intentioner.

I nogle tilfælde er det nødvendigt, at en lokalplans indhold er forskellig fra kommuneplanen. Hvis dette er tilfældet, skal kommuneplanen ændres ved udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen. Et kommuneplan-tillæg skal fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Afhængig af ændringens omfang, skal der fremlægges et tillæg til kommuneplanen i 8 eller 16 uger.

I de fleste situationer vil der være tidsmæssigt sammenfald mellem fremlæggelse af lokalplanforslag og kommuneplanændring. Hvis dette ikke er muligt, kan byrådet dog vedtage lokalplanen endeligt under den forudsætning, at planen først kan træde i kraft, når der foreligger en godkendelse af det nødvendige kommuneplantillæg.



INDHOLDSFORTEGNELSE LOKALPLAN B 51.20 ØRBÆK KOMMUNE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

	Side
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanområdets beliggenhed	5
Lokalplanens indhold	6
Forhold til anden planlægning	7
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	9
Lokalplanens retsvirkninger	9

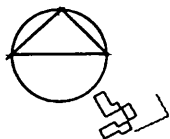
LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	10
§ 2	Lokalplanens område- og zonestatus	11
§ 3	Områdets anvendelse	11
§ 4	Udstykninger	12
§ 5	Veje og stier	12
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 8	Ubebyggede arealer	15
§ 9	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
§ 10	Grundejerforening	16
§ 11	Ophævelse af eksisterende planer	16
§ 12	Vedtagelsespåtegning	17

KORTBILAG:

Kortbilag nr. 1:	Oversigtskort - områdets afgrænsning
Kortbilag nr. 1A:	Matr. kort
Kortbilag nr. 2:	Områdets udformning
Kortbilag nr. 3:	Illustrationsplan

Nord



Lokalplanens område

ØRBÆK BY

OVERSIGTSKORT
KORTBILAG NR. 1.

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Ørbæk Kommunalbestyrelse ønsker at tilskynde til privat boligbyggeri ved til stadighed at have attraktive byggegrunde og udstykninger i kommunens byer.

Som et led i denne politik og da der kun er få salgbare grunde tilbage i det nuværende boligområde i Mejerivænget - Ørbæk, har kommunalbestyrelsen ønsket at udbygge med en udstykning mod vest .

På lokalplanområdet, som er angivet på oversigtskortet over Ørbæk By, åbnes mulighed for åben-lav boligbebyggelse. Derved styrkes udbudet af denne boligtype i kommunens største by.

Dette lokalplanforslag udlægger arealer til boligområde (område 1) med tilhørende fælles grønne områder, i form af et friareal (område 2).

Det er med dette lokalplanforslag forudsat - efter den endelige vedtagelse af denne lokalplan - at der kan gennemføres en kommunal udstykning af ca. 19 grunde med en gennemsnitsstørrelse på ca. 1000 m². Udstykningen vil finde sted i etaper efter skønnet mulighed for salg.

Områdets beliggenhed.

Det fremtidige boligområde er afgrænset mod nord til Assensvej, mod syd til Ørbæk Å, mod øst til Mejerivænget og mod vest mod det åbne land.

Terrænet falder stærkt på det sidste stykke af området ned mod Ørbæk Å. Resten af området er generelt ret fladt med et svagt fald mod Ørbæk Å.

Da området ligger i Ørbæk by er der tæt til indkøbsmulighed og institutioner m.m.

Området trafikbetjenes alene fra Hulvejen.

Lokalplanens afgrænsning er påtegnet kortbilag nr. 1.

BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD

Det væsentligste formål med lokalplanen er at skabe et attraktivt og velfungerende tæt-lavt boligområde.

Placeringen af lokalplanområdet mod det åbne land giver mulighed for en meget attraktiv placering af boliger med direkte kontakt og flot udsyn til det åbne landskab mod herregårdene Ørbæklunde og Lykkesholm.

Området skal med beplantning og vejforløb gives et præg af samlet bebyggelse, der kan opføres i adskilte etaper og med forskellige bygherrer. Eksisterende hegn bevarer eller fjernes hvor hensyn til udsigt mod det åbne land er større.

Det fælles friareal (område 2) er tænkt til leg og ophold.

Til Assensvej etableres stiforbindelse (sti 1). Øvrige stier skal endvidere sikre adgang til baghaver og gående/cyklendes hurtige og trygge adgang til skole og indkøb m.m..

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen for Ørbæk Kommune 1995 - 2006

Lokalplanområdet er medtaget i kommuneplanen med følgende ramme bestemmelser :

B 51.20 Boligområde (nye)

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.

På arealerne må opføres parcelhuse, gårdhuse, dobbelthuse og rækkehuse.

Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 25 ved åben/lav boligbebyggelse og 40 ved tæt/lav bebyggelse.

Nærmere fastlæggelse af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastlægges ved lokalplanlægningen.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet vil blive kloakeret samtidig med byggemodning og tilsluttet det mekanisk-biologisk og kemiske rensningsanlæg i Ørbæk by.

Lokalplanområdet vil blive medtaget i kommunens reviderede spildevandsplan når denne i løbet af 1996 er færdig udarbejdet.

Zoneforhold

Hele lokalplanområdet vil med lokalplanens endelige vedtagelse blive overført til byzone.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal naturgasforsynes.

Støjforhold

Den planlagte anvendelse for lokalplanområdet vil ikke medføre støj, der kan genere eksisterende eller mulig anvendelse af boligområderne, svarende til lokalplan nr. B 51.18.01 (nye Boligområder) og området B 51.15. (eksisterende boligområder). Det samme gælder forholdet til nabobebyggelse i området BE 51.05 (Blandet bolig- og erhverv - eksisterende) svarende til Byplanvedtægt nr. 2.

Der er således tale om videreførelse af eksisterende anvendelse i området (boligformål), og der er ingen væsentlige støjkilder, der gør at de vejledende støjgrænser ikke kan overholdes.

Lokalplanområdet bliver i støjmæssig henseende klassificeret som "Boligområde for åben og lav boligbebyggelse, daginstitutioner/skoler, kirkelige formål" med vejledende støjgrænser 45, 40 og 35 dB, jvf. kommuneplanen, rammedel skema nr. 1.

Støj fra Assensvej (amtsvej nr. 602).

Beregning af vejtrafikstøj på strækning ved 57km mærket viser iflg. beregninger fra Fyns Amt en udg. værdi på 58 dB(A). Bebyggelse skal for at overholde de gældende støjgrænser på 55 dB(A) have en afstand af mindst 20 m til den nærmeste facade, målt fra vejmidte. Indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum må ikke overstige 30dB(A) .

Det daglige antal af personbiler der passerer 57 km mærket er 1131 og for lastbiler 122.

Virksomhedsstøjen i området må ikke overstige Miljøministeriets vejledende støjgrænser for åben/lav boligbebyggelse.

Vandforsyning

Vandforsyning til området sker fra Ørbæk Vandværk.

Vejforhold

Der er i medfør af loven om offentlige veje fastsat særlige adgangsbestemmelser og der er tinglyst byggelinier langs landevej 602, Hårby-Ørbæk, Assensvejen.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (dvs. fra 12. februar 1997) kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at Planlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageareal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 18. december 1996 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 18. december 1997.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge Planlovens §18 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 med videre, 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.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplan for et nyt boligområde ved Mejerivænget i Ørbæk by.

I henhold til planloven - lov nr. 388 af 6. juni 1991 - fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1**LOKALPLANENS FORMÅL**

Formålet med denne lokalplan er:

- **at** sikre områdets anvendes til åben - lav boligbebyggelse.
- **at** tilvejebringe et attraktivt boligområde.
- **at** fastlægge en udstykningsplan for området, samt at fastlægge retningslinier for bebyggelsens omfang, placering m.v.
- **at** området disponeres i overensstemmelse med nærværende lokalplans retningslinier.
- **at** sikre at der langs vejene etableres en ensartet beplantning i form af træer og hække samt sikre de levende hegn i området det er ønskeligt at bevare.
- **at** åbne mulighed for at udbygningen kan ske etapevis efter behov.

§ 2

LOKALPLANENS OMRÅDE- OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1A og omfatter følgende matrikel nre.:

del af	5 ^{eu}	Ørbæk by, Ørbæk
hele	4 ^l	Ørbæk by, Ørbæk
hele	4 ^b	Ørbæk by, Ørbæk
hele	5 ^{ac}	Ørbæk by, Ørbæk

- 2.2 Med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen overføres det på kortbilag nr.1A viste område fra landzone til byzone.

§ 3

OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål samt til fælles faciliteter og tekniske anlæg, som er nødvendige for - og som supplerer boligmiljøet.
- 3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives sådan form for virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseshuse, når virksomheden drives af den der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende). Endvidere at kvartets præg af boligkvarter ikke brydes eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omkringboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.
Herudover må ejendommen ikke anvendes til nogen form for virksomhed.

§ 4

UDSTYKNINGER

- 4.1 Udstykning skal principielt foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr.2 viste udstykningsplan for området.

§ 5

VEJE OG STIER

- 5.1 Der udlægges areal til etablering af veje og stier med udformning som angivet på kortbilag nr.2.

Vej A	i en bredde på 10,0 meter
Vej B	i en bredde på 9,0 meter
Sti 1	i en bredde på 3,0 meter
Sti 2	i en bredde på 3,0 meter

- 5.2 Vejrummene skal anlægges og indrettes som principielt angivet på kortbilag nr. 2 samt på skitse af vejprofil.
- 5.3 Etablering af sti 1 til Assensvej (landevej 602), er afhængig af tilladelse fra vejbestyrelsen ved Fyns Amt.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overskride 25.
- 6.2 Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage (1½ etage).
- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overskrider 8,5 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsrelementet.
- 6.4 En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 m over terræn (niveauplan).
- 6.5 Bebyggelsen skal opføres inden for de på kortbilag nr.2 angivne byggefeltter.
- 6.6 For bygninger gælder, at tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 50°.
- 6.7 Carporte, garager, udhuse m.v. skal placeres mindst 5 meter fra skel mod offentlig vej. (Se skitse af vejprofil).
- 6.8 For at overholde gældende støjgrænser af vejstøj fra Assensvej, skal bebyggelse placeres mindst 20 meter fra vejmidte. I modsat fald skal der etableres støjvold.

§ 7

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Ydervægge skal opføres i teglstensmur.
Mindre facadepartier kan fremstå i andre materialer.
- 7.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
Glaserede teglsten dog undtaget.
Der kan dog opsættes solfangere integreret i tagfladen.
- 7.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.4 Bebyggelsen må ikke forsynes med tagantennner.

§ 8

UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Der udlægges fælles vej, parkerings- og opholdsarealer som vist på kortbilag nr. 2.
- 8.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende,
- 8.3 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 8.4 Hække mod offentlig vej, beplantes med bøg.
Træer langs veje er Lind, der ligeledes plantes af kommunen i takt med byggemodning og bebyggelse. Placering af træer og hække er angivet på kortbilag nr.2. samt på skitse af vejprofil.
- 8.5 Det grønne område, betegnet som område 2 på kortbilag nr. 2, skal gives et åbent og parklignende udseende, der kan anvendes til ophold og leg.
- 8.6 Græsslåning af 2 m græsrabat fra skel/hæk til vejkasse pålægges grundejerforening.

§ 9

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 9.1 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes det af Naturgas Fyn I/S etablerede gasforsyningsnet. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
- 9.2 Opvarmningssystemer, hvortil der anvendes elektricitet eller olieprodukter, må ikke etableres.

§ 10

GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der er tilslutningspligt til grundejerforeningen for Mejerivænget for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.
- 10.2 Grundejerforeningen for området skal forestå drift og vedligeholdelse af det i § 8.5 nævnte fælles grønne område.
- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 11

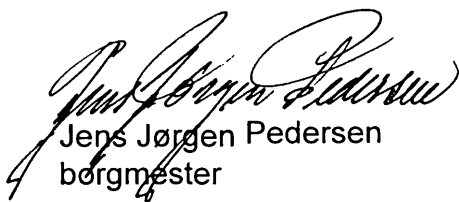
OPHÆVELSE AF EKSISTERENDE PLANER

- 11.1 Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan nr. B 51.18.01 og dens bestemmelser for den del af lokalplanen der er omfattet af denne lokalplan.
- 11.2 Lokalplanen omfatter en del af et rammeområde B 51.15 udlagt i kommuneplanen til boligområde. Dette områdes bestemmelser overgår efter lokalplanens ikrafttrædelse til denne lokalplan. Byplanvedtægt nr. 2 ophæves for den del af området den hidtil har været gældende for.

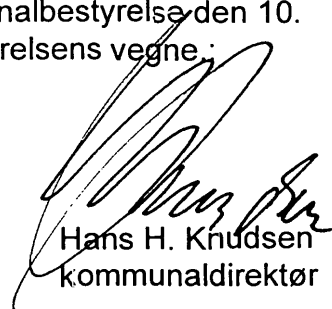
§ 12

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 12.1 Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse den 10. december 1996. På kommunalbestyrelsens vegne:

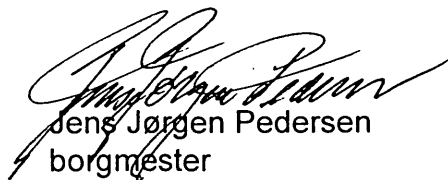


Jens Jørgen Pedersen
borgmester



Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

- 12.2 Endelig vedtagelse af lokalplan nr. B 51.20 den 11. marts 1997. På kommunalbestyrelsens vegne:



Jens Jørgen Pedersen
borgmester



Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

- 12.3 Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan nr. B 51.20 er onsdag den 19. marts 1997.

Kommune nr. 1

Ørbæk by, Ørbæk

Regio nr. 1

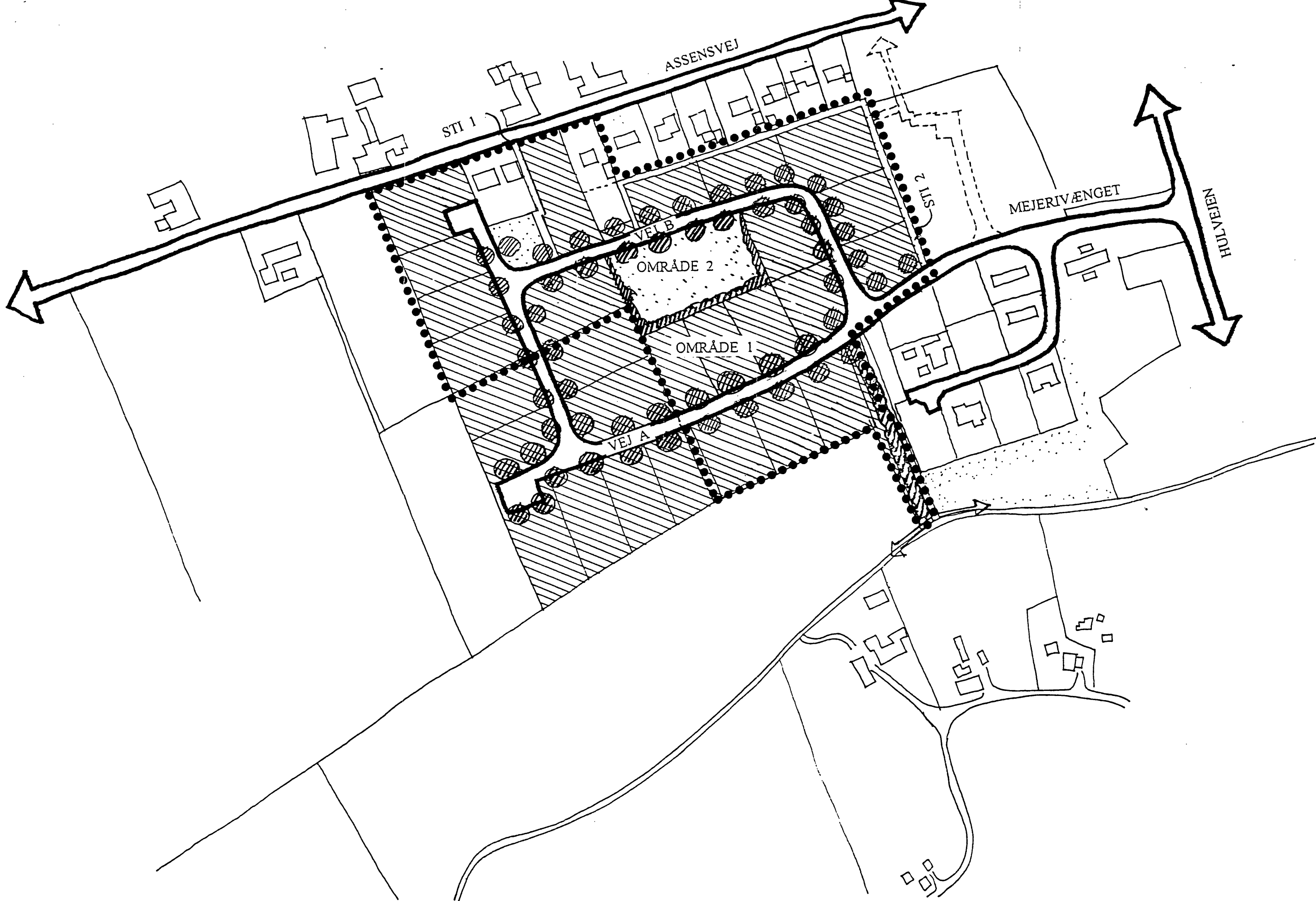
Kommune nr. 1

LVSL under nr. 1 45/1 - 45-81



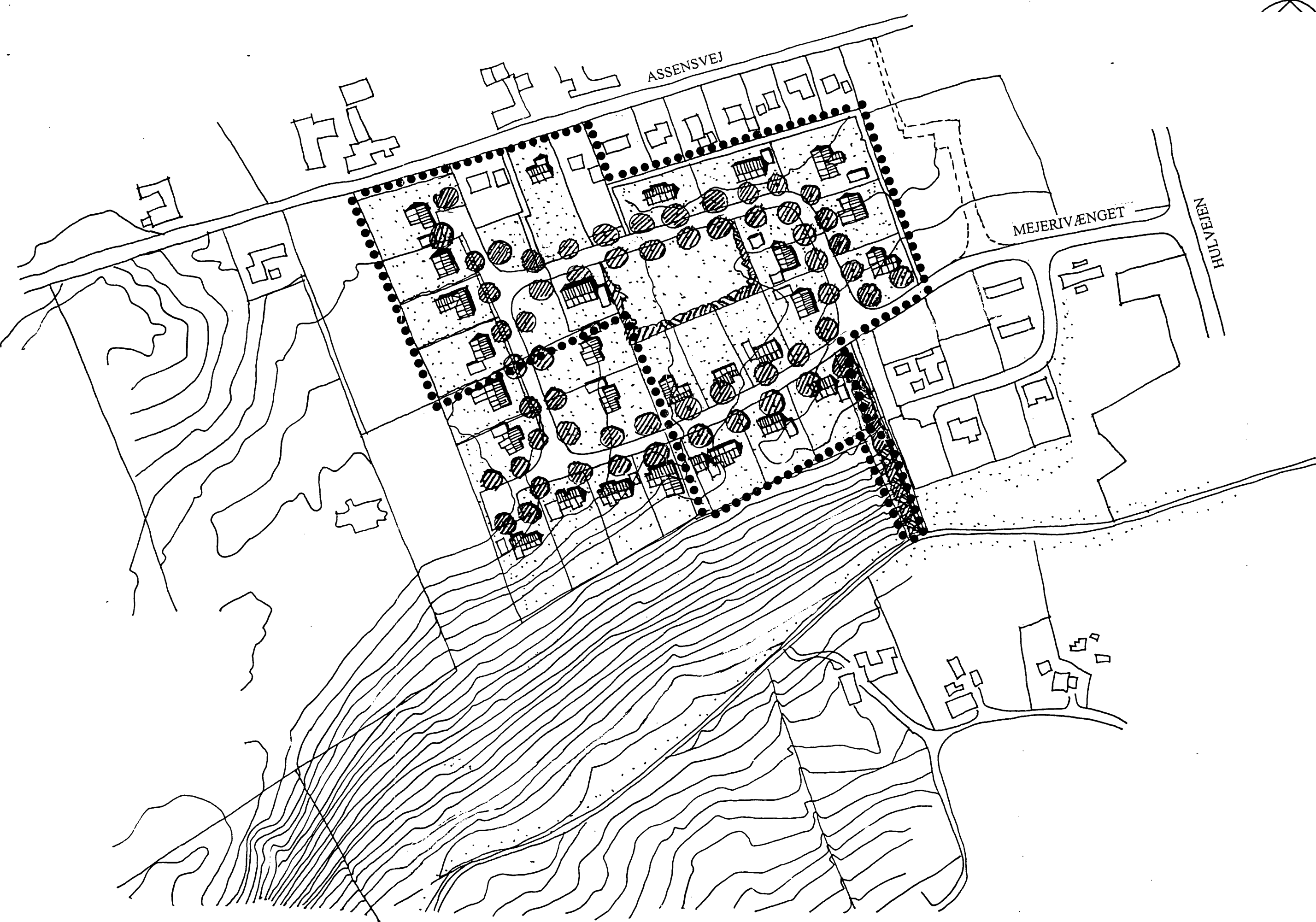
Annelise Thomsen
kontorfuldmægtig





- Områdegrænse
- ▨ Byggefelt
- ▬ Vejareal
- ▨ Beplantningsbælte

LOKALPLAN NR. B 51.20
OMRÅDETS UDFORMNING
KORTBILAG NR. 2.



- Områdegænse
▨▨▨▨▨ Beplantningsbælte

LOKALPLAN NR. B 51.20
ILLUSTRATIONSPLAN
KORTBILAG NR. 3.