

Matr. nre.:
41, Ørbæk By, Ørbæk
1k, Ørbæk By, Ørbæk

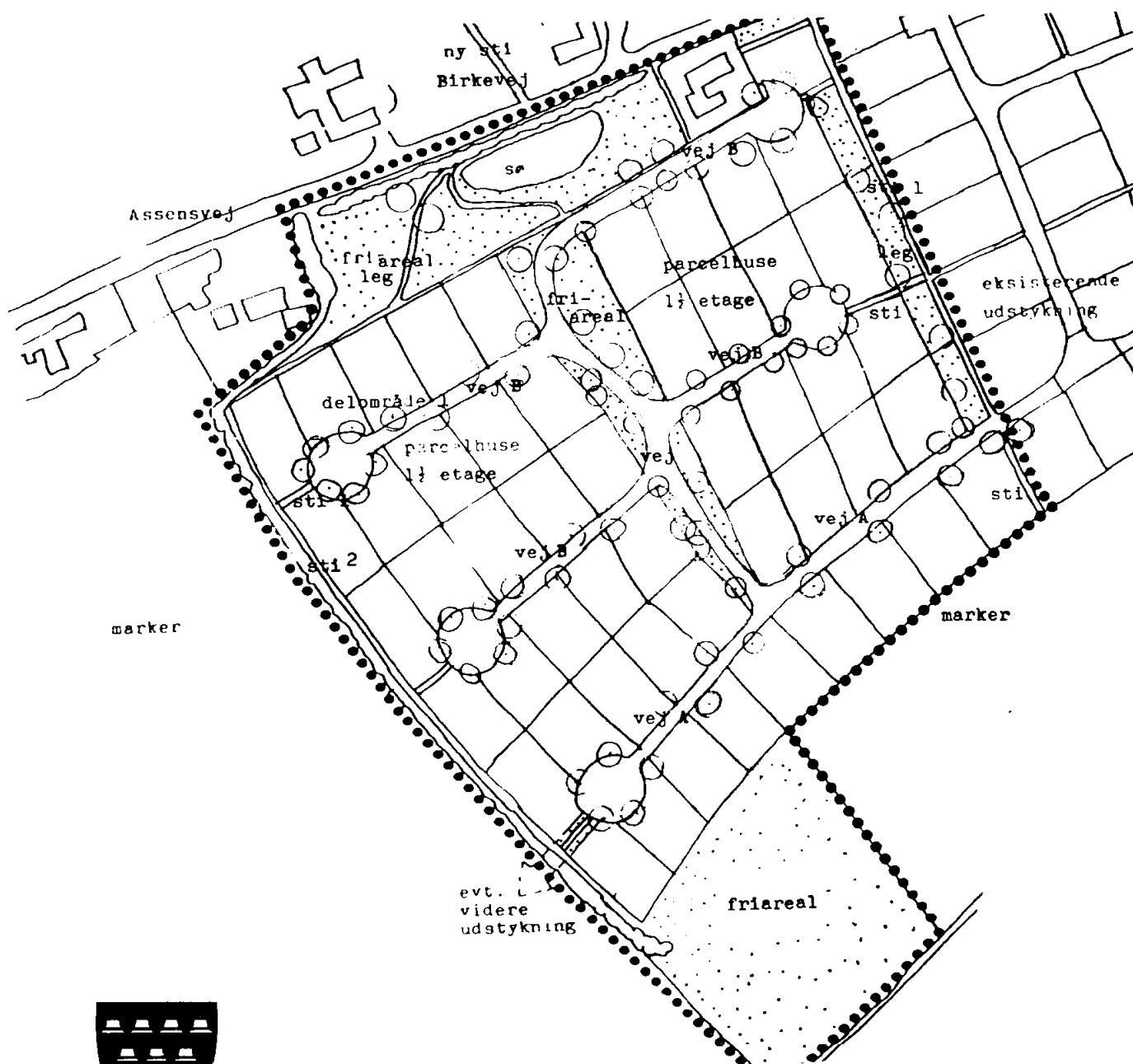
INDGÅET
- 7 MRS. 2003
ØRBÆK KOMMUNE

Anmelder:
Ørbæk Kommune
Stationsvej 15
5853 Ørbæk

ORIGINAL UDSTYK 01 0000

LOKALPLAN NR. B 51.22

BOLIGOMRÅDE I MEJERIVÆNGET - ØRBÆK



Ørbæk Kommune

Forord

Ørbæk Kommunalbestyrelse har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget en lokalplan for Mejerivænget, Ørbæk.

Lokalplanen skal give mulighed for at udstykke boligparceller inden for lokalplanens grænser. Lokalplanen tilkendegiver Kommunalbestyrelsens overordnede planlægning af hele lokalplanens område, herunder vej- og stiforhold samt arealer til fælles friarealer. Kommunalbestyrelsen ønsker at foretage udstykningen i etaper.

Lokalplanen består af:

- En *redegørelse* der beskriver baggrund, forholdet til omgivelserne mv. Her finder man også en oversigt over tilladelser fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen, der kan være nødvendige for at gennemføre det byggeri, som lokalplanen regulerer.
- Bindende *lokalplanbestemmelser* med tilhørende kortbilag 1 og 2 der sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser – regulerer områdets udformning, anvendelse mv. De bindende lokalplanbestemmelser er fremhævet med ramme.
- Ved siden af de bindende lokalplanbestemmelser finder man forklaringer og illustrationer der skal lette forståelsen af bestemmelserne.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanen har som forslag været offentlig bekendtgjort i 8 uger fra den 19. november 2002 til den 14. januar 2002. Planen kan ses på kommunens hjemmeside www.orbek.dk

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

- Lokalplanområdets beliggenhed
- Baggrund og formål med lokalplanen
- Forhold til anden planlægning
- Tilladelse fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen

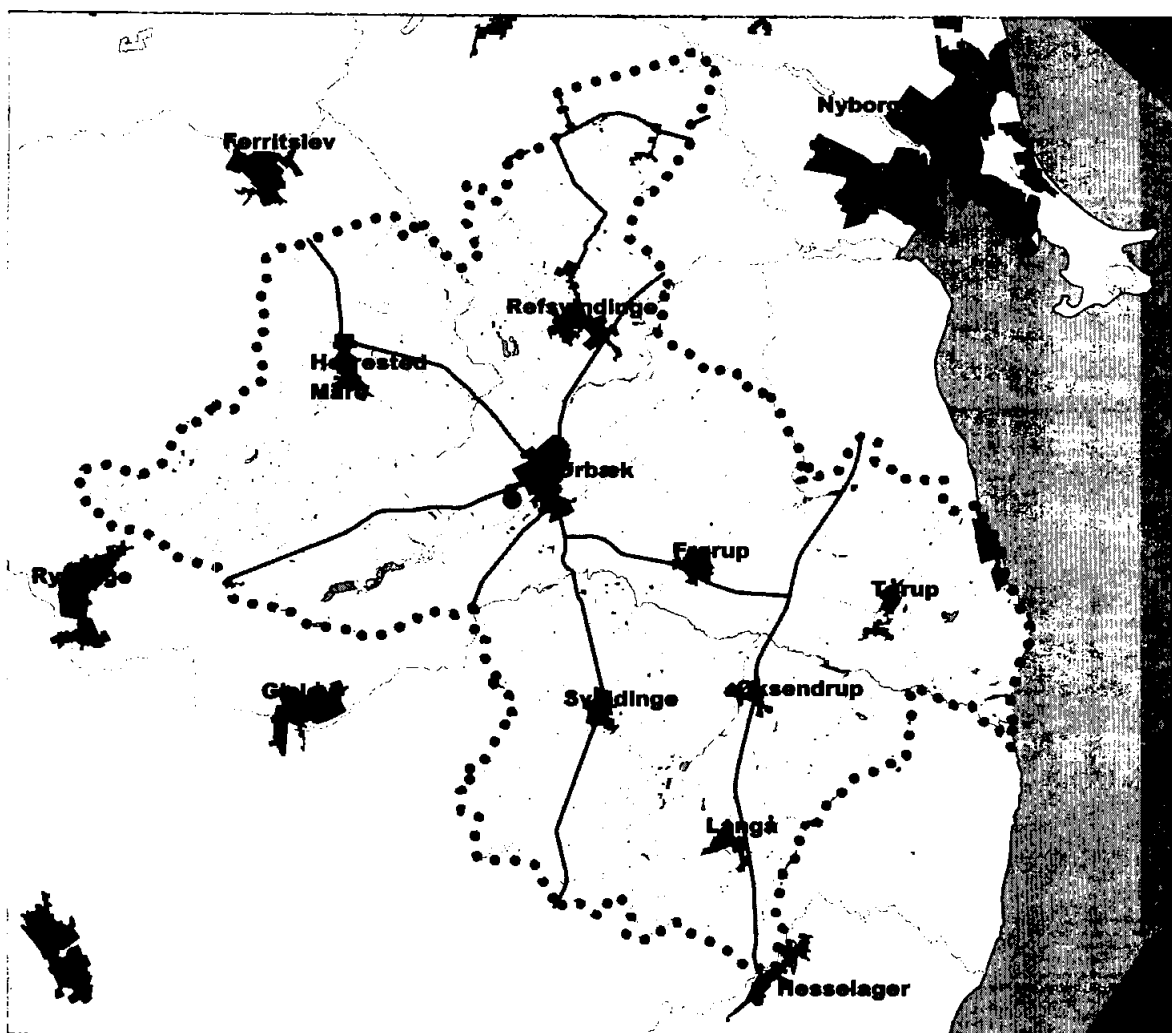
Bestemmelser

- Lokalplanens indledning
- Lokalplanens formål
- Afgrænsning
- Område og zonestatus
- Områdets anvendelse
- Udstykning
- Vej- og stiforhold
- Parkering
- Ledningsanlæg
- Bebyggelsens omfang, placering og udformning
- Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer
- Fælles friarealer
- Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse
- Grundejerforening
- Lokalplanens retsvirkninger
- Påtegning om vedtagelse
- Offentlig bekendtgørelse
- Kortbilag 1: Lokalplanområdets opdeling og afgrænsning
- Kortbilag 2: Illustrationsplan

Lokalplanen er udarbejdet i oktober 2002 af Ørbæk Kommune, Teknisk Forvaltning, Stationsvej 15, 5853 Ørbæk..

Redegørelse

Lokalplan for boligområde i Mejerivænget, Ørbæk.



Oversigtskort, der viser lokalplanområdets beliggenhed

1. Lokalplanområdets beliggenhed

Det fremtidige boligområde er afgrænset mod øst til boligområdet Mejerivænget, og er en fortsættelse, med en ny udstykning. Syd for udstykningen falder terrænet kraftigt til Ørbæk Å. Arealet til nye boliger er ikke særlig kuperet.

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

Området trafikbetjenes alene fra Hulvejen.

Lokalplanens afgrænsning er påtegnet kortbilag nr. 1.

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Ørbæk Kommunalbestyrelse ønsker at tilskynde til privat boligbyggeri, ved til stadighed at have attraktive byggegrunde i kommunens byer, herunder Ørbæk by.

Som et led i denne politik, har kommunalbestyrelsen ønsket at udbygge med en ny udstykning mod vest i forlængelse af boligområdet - Mejerivænget.

På lokalplanområdet, som er angivet på oversigtskort og kortbilag, åbnes mulighed for parcelhuse.

Denne lokalplan udlægger således arealer til boligområder med tilhørende fælles adgangsveje og stiforbindelser til friarealer, skoler mv.

Der er med denne lokalplan mulighed for at gennemføre en kommunal udstykning af: ca. 50 parcelhusgrunde.

Parcelhusgrundene udstykkes i grundstørrelser mellem 900m² og 1300 m².

Hele lokalplanens udstykninger foretages i etaper efter behov.

På friarealerne etableres stiforbindelse gennem lokalplanområdet, der skal forbinde kommende udlagte boligområder. Stierne skal sikre adgang for gående/cyklister hurtige og trygge adgang til skole og indkøb mv.

Herudover vil der blive etableret en sti langs afgrænsningen til det åbne land, så der på sigt gives mulighed for, at gå/cykle hele vejen rundt om Ørbæk – til Ørbæk å og langs denne helt til Åsmosen.

Det friareal der ligger ned til Ørbæk å fastholdes som åbent landskab til fællesareal. Herfra er et flot udsyn mod herregårdene Ørbæklunde og Lykkesholm.

3. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forholdet til Kommuneplanen

Det meste af lokalplanområdet er medtaget i kommuneplan 2000 – 2012. En del af området er imidlertid ikke medtaget. Det drejer sig om friarealet ned til Ørbæk å og et areal længst mod vest.

Arealet mod vest er imidlertid medtaget i Regionplan 2001 – 2013, som et areal der konkret er udpeget til fremtidige byzoneområder (Regionplanens bilagsdel side 99)

Arealet ned til Ørbæk å er ikke medtaget i Regionplanen.

Det er ikke hensigten med denne plan at ændre på anvendelsen af arealet – friarealet vil forblive i landzone, og vil ikke blive bebygget eller beplantet, men henligge som åbent græsareal. Inddragelse af arealet i lokalplanen kræver accept fra Fyns Amt.

Det er således en forudsætning for gennemførelse af denne lokalplan at der samtidig med denne plan udarbejdes et kommuneplantillæg for de ovennævnte arealer. Kommuneplantillægget vil følge lokalplanforslaget i offentliggørelsesperioden.



Kommuneplanen for 2000 – 2012 – Rammeplan

Lokalplanområdet er medtaget i kommuneplanen med følgende rammebestemmelser:

B 51.20 - Boligområder

Områdernes 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 bebyggelse 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.

B 51.23 – Boligområder

Områdernes 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 bebyggelse 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.

Naboarealer

Til marklodden nord for Ørbæk Å, del af matr.nr. 1 m Ørbæk By, Ørbæk, eksisterer en færdselsadgang til marklodden beliggende syd for Ørbæk Å, del af matr. nr. 1 m Ørbæk By, Ørbæk.

Arkæologiske interesser

I lokalplanområdet er der ikke registreret forhold af arkæologisk interesse.

Opmærksomheden henledes på, at der under fremtidigt jordarbejde indenfor lokalplanområdet kan forekomme fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der ikke hidtil har været kendt, og som kan medføre en arkæologisk undersøgelse/registrering i henhold til museumsloven § 26 (lov nr. 291 af 6. juni 1984)

Bygherrer og entreprenører skal derfor være opmærksomme på eventuelle fortidsminder og advisere Odense Bys Museer, tlf. 6613 1372 i god tid forud for igangsættelse af byggemodning/anlægsarbejde på lokalplanområdet.

Støjforhold

Den planlagte anvendelse af lokalplanområdet vil ikke medføre støj, der kan genere eksisterende eller mulig anvendelse af naboområdet, svarende til lokalplan nr. B 51.21 – med vejledende støjgrænser 45, 40 og 35 dB. Øvrige naboområder er det åbne land med støjgrænserne 55, 45 og 40 dB.

Støj fra Assensvej (amtsvej nr. 602)

Beregning af vejtrafikstøj på strækning ved 57 km 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 meter til nærmeste facade, - vejbyggelinjen.

For forebyggelse af vejstøj fra Assensvej skal der derfor, for den del af boligområdet der umiddelbart ligger ud til vejen - 1 parcel - etableres en fortsættelse af den etablerede støjvold. Støjvolden etableres af kommunen ved byggemodning. For resten af lokalplanområdet, der har berøring med Assensvej, etableres et friareal, med en størrelse og afstand, der ikke støjmæssigt vil genere de nærmeste boliger til vejen.

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

Lokalplanområdet bliver i støjmæssig henseende klassificeret som - *Boligområder for åben og lav boligbebyggelse, daginstitutioner/skoler, kirkelige formål* – med vejledende støjgrænser 45, 40 og 35 dB(A), jf. kommuneplanens rammeplan – Figur B1.

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

Vandforsyning

Vandforsyning til området sker fra Ørbæk Vandværk.

Zoneforhold

Med undtagelse af friarealet ned til Ørbæk å, vil resten af lokalplanens område ved lokalplanens endelige vedtagelse blive overført til byzone.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal naturgasforsynes. Området ligger uden for energidistriktsgrænsen for naturgasforsyning. Det er en forudsætning for naturgasforsyning af området, at der udarbejdes og godkendes et projekt for dette.

4. Tilladelse mv. fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen.

Matr. nr. 4-1 Ørbæk By, Ørbæk er undergivet landbrugspligt efter landbrugslovens § 7.

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse at Jordbrugskommissionen i Fyns Amt giver tilladelse til at landbrugspligten ophæves.

Udskrift af kommunalbestyrelsens beslutningsprotokol, herunder mindretalsudtalelse

Lokalplanforslag nr. B 51.22 og Kommuneplantillæg nr. 4 - Boligområde i Mejerivænget

J.nr.: . Sagsid.: 63204 Initialer: JL Åben sag

Lokalplan og kommuneplantillæg er udarbejdet for at opfylde Kommuneplanens strategi om at kunne tilbyde attraktive byggegrunde i kommunens største byer, herunder Ørbæk. Kommunen har ikke flere grunde til salg i den nuværende udstykning. Lokalplanforslaget giver mulighed for at udstykke arealer til parcelhusgrunde. Det tidligere lokalplanforslag, der udlagde arealer til storparceller beregnet for tæt/lav byggeri er hermed bortfaldet. Der kan med dette forslag alene bygges énfamilieboliger på hver grund. Lokalplanen kan gennemføres i etaper efter behov. Mindretalsudtalelse fra Aksel Andersen vedlægges lokalplansforslaget (vedhæftet referat fra TEU-møde 28.10.2002/1). Lokalplanområdet er omfattet af kommunens rammedel med undtagelse af et areal mod vest og arealet til Ørbæk Å. Derfor udarbejdes der et kommuneplantillæg for disse arealer.

Beslutning i Teknisk Udvalg den 28.10.20 02:

Et flertal i udvalget ønsker ændringer i "Formål med lokalplanen".
Kurt Bjørnø og Aksel Andersen tager forbehold.

Beslutning i Økonomiudvalget den 05.11.2002:

Udvalget indstiller at forslaget til lokalplanen – med den ændring at sti 1 (langs den sydlige del af hele området) udgår – vedtages og offentliggøres med en tidsfrist på 8 uger for fremsættelse af evt. indsigelser mod forslaget.

Peder Hansen forlod lokalet under punktets behandling.

Bilag:

Lokalplanforslag nr. B 51.22 - Boligområde i Mejerivænget, 4.etape (63203)
Kommuneplantillæg nr. 4 Kommuneplan 2002 2012 (67074)

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 12.11.2002:

Økonomiudvalgets indstilling vedtaget.

Mindreudtalelsen fra Aksel Andersen ændres til mindretalsudtalelse fra socialdemokraternes gruppe. Peder Hansen forlod lokalet under punktets behandling.

Mindretalsudtalelsen har følgende ordlyd: "Der tages forbehold for nærværende lokalplanforslag, da den med sit snævre formål – kun at tillade opførelse af enfamiliehuse – udelukker visse borgere fra at bosætte sig i Mejerivængets nye udstykning. Dette snævre formål finder vi er en diskriminering af de borgere, der enten ikke har råd eller lyst til at bo i ejerboliger, men som gerne vil have lejebolig i et af kommunens attraktive boligområder".

Beslutning i kommunalbestyrelsen den 11.2.2003:

Økonomiudvalgets indstilling vedtaget.

Bestemmelser

Lokalplan for boligområde i Mejerivænget - Ørbæk

(Parcelhuse, rækkehuse, kædehuse, gårdhuse og dobbelthuse)

1. Indledning

Ørbæk Kommune

Lokalplan for boligområde i Mejerivænget,
Ørbæk.

Med hjemmel i lov om planlægning
(lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000)
fastsættes herved følgende bestemmelser for
det område der er beskrevet i § 3:

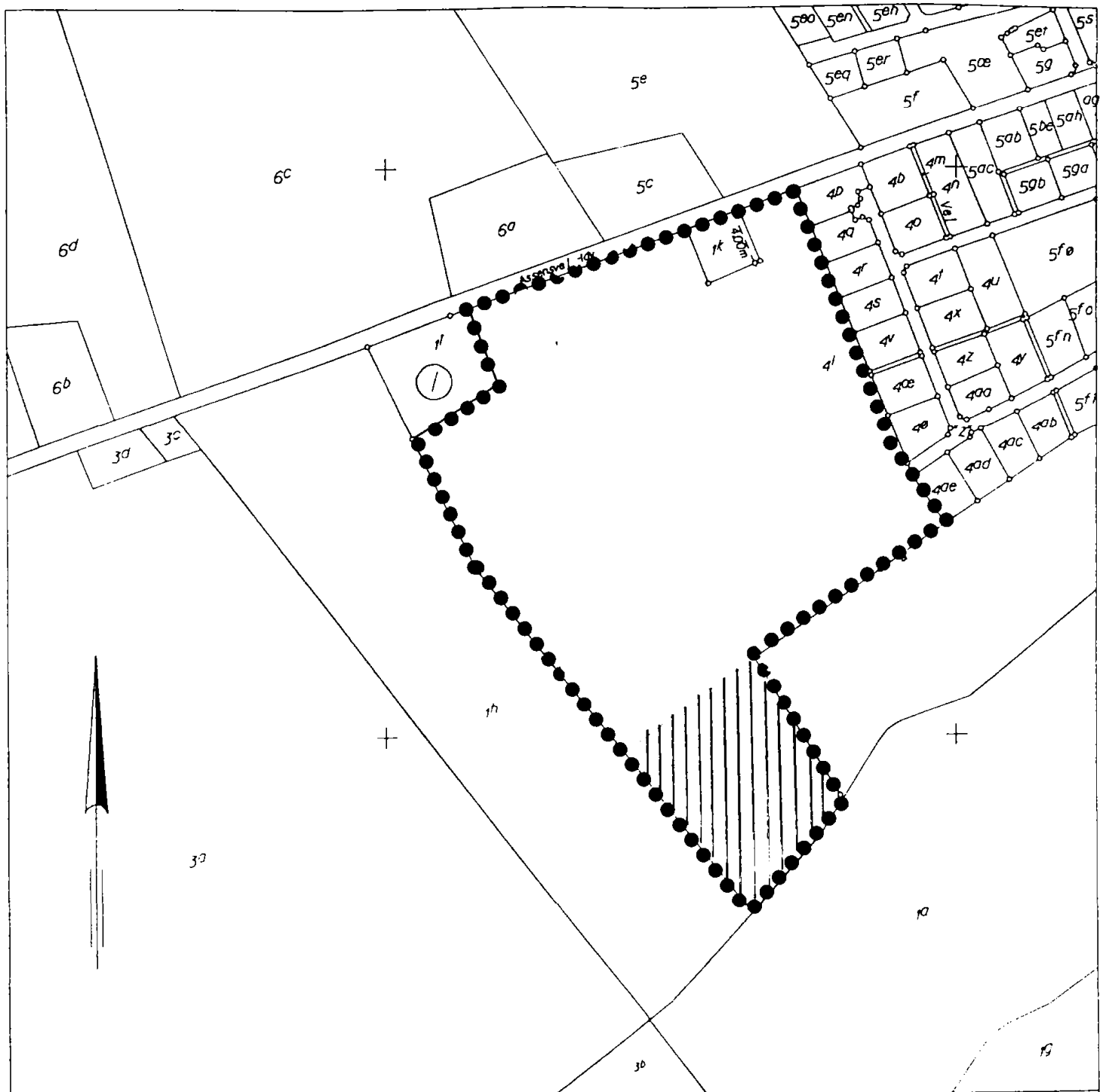
2. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til åben /lav boligbebyggelse,
- at skabe et boligområde, hvor der bliver mulighed for at opføre boliger i forskellig størrelse og udformning
- at sikre udlæg af fælles friarealer til bebyggelsen,
- at det fælles friareal mellem bebyggelse og Ørbæk Å opretholdes som åbent ubebygget friareal til fælles anvendelse,
- at fastlægge en udstykningsplan for området, samt at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang, placering mv..

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Lokalplanen omfatter boligområde til énfamilieboliger (parcelhuse i op til 1½ etage),



Ændringskort

til Kort & Matrikelstyrelsen



LANDINSPEKTØRERNE

HVENEGAARD & MEKLENBORG A/S

Slotsgade 15 5800 Nyborg Tlf. 65 31 00 36 Fax 65 31 00 96

Matr.nr. 1-i, 1-o, 4-l og 4-m

Ejerlav Ørbæk By, Ørbæk

Kommune Ørbæk

Amt Fyns

Udfærdiget i januar 2002

Målforhold 1:4000

Lsp.j.nr. 023003/HAN/JAC

E.O. Rasmussen
Landinspektør

Sagen omhandler følgende matrikulære forandringer:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Udstykning | <input type="checkbox"/> Ejendomsberigtigelse |
| <input type="checkbox"/> Matrikulering | <input type="checkbox"/> Skel/forretning |
| <input type="checkbox"/> Sammenlægning | <input type="checkbox"/> Teknisk ændring |
| <input checked="" type="checkbox"/> Arealoverførsel | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Kopien er af landinspektøren suppleret for så vidt angår

Ejerlavskode 041-18-53

Opmålingsdistrikt 41-18

3. Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på matr. kort, og omfatter matrikelnummer.:

4-1, Ørbæk By, Ørbæk
1-k, Ørbæk By, Ørbæk

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 19.11.2002 udstykkes fra ovennævnte ejendom.

4. Område og zonestatus

4.1. Lokalplanområdet opdeles i boligområde med tilhørende veje og stier samt fælles friarealer:

4.2. Lokalplanområdets område til boligformål, samt friarealer overføres med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan til byzone, (med undtagelse af friarealet ned til Ørbæk Å, der fastholdes i landzone - se kortbilag 1 – vist med skravering på matr.kort).

4.3 Det på kortbilag 1 udlagte fælles friareal ned mod Ørbæk Å, er beliggende i landzone, og vil med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan, forblive i landzone.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Matr. kort af lokalplanområdet ses på modstående side.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

En lokalplan kan ikke tilsidesætte fx landbrugspligten efter landbrugsloven eller bygge- og beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven.

5. Områdets anvendelse

5.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål samt til fælles faciliteter, som er nødvendige for – og som supplerer boligområdet.

- boligområde til enfamilieboliger (parcelhuse i op til 1½ etage) - på hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig,
- *fælles friarealer* hvor der ikke må bebygges (med undtagelse af mindre huse til tekniske nødvendige formål og et evt. fælleshus for området)

5.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på en ejendom drives sådan form for virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseshuse, når virksomheden drives af den der bebor den pågældende, og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens mening drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelses- ejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende). Endvidere at kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

I henhold til *Planlovens § 19* kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (formål- og anvendelsesbestemmelser). Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny plan.

Parcelhusområde

Bestemmelsen i § 5.1 skal sikre områdets karakter af individuelle boliger, og sikre at der kun bygges én bolig på hver grund.

Friarealer

På de fælles friarealer må kun indrettes mindre skure, legeredskaber mv. i forbindelse med legeplads. Endvidere kan opsættes mindre huse til evt. tekniske anlæg der er nødvendige for boligområdet fx pumpestation, fælle antenne mv. Der kan herudover indrettes et fælleshus for hele området.

På det fælles friareal ned til Ørbæk Å, må der derimod ikke etableres nogen form for ovennævnte anlæg, dog undtaget de nødvendige anlæg, for afledning af vand fra området (overløbsbassin). Området skal fuldstændig friholdes. Ligeledes må arealet ikke beplantes med træer.

Erhverv i området

Selv om anvendelsen fastlægges til boligformål, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx hjemmekontor, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type erhvervsvirksomhed er umiddelbart tilladt. Erhvervsvirksomhed – bortset fra det, der er nævnt ovenfor – er ikke tilladt.

6. Udstykning

6.1 Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 1, skitserede udstykningsplan for området.

6.2 parcelhusgrunde ikke udstykkes med en størrelse på mindre end 700 m².

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Grundstørrelser

Ifølge Kommuneplanen 2000 – 2012 må der ikke udstykkes grunde til åben/lav boligbebyggelse på mindre end 700 m².

7. Vej- og stiforhold

7.1 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 1.

Vej A udlægges i en bredde på 10 meter
Vej B udlægges i en bredde på 9 meter
Sti 1 udlægges i en bredde på 3 meter
Sti 2 udlægges i en bredde på 6 meter

7.2 Vendepladser for enden af vej A og B udlægges tillige som henholdsvis lege- og opholdsarealer.
Gennemførelsen må ske i samarbejde mellem vejmyndigheden (kommunalbestyrelsen) og politiet efter færdselslovgivningen.

7.3 Vejrummene skal anlægges og indrettes som principielt angivet på kortbilag 1.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

En lokalplans reservation af areal til en ny vej har kun den virkning at arealet ikke må anvendes til andet formål. Lokalplanen suppleres af vejlovgivningens regler om udlæg, anlæg og ibrugtagning af veje.

Udformningen af vendepladserne på boligveje, som lege og opholdsarealer, skal sammen med fællesarealerne stimulere til fællesskab blandt beboerne. Ligeledes som evt. nærlegepladser for børn.

8. Parkering

8.1 I boligområdet skal der etableres 2 parkeringspladser for hver boligenhed.

9. Ledningsanlæg

9.1 - For lokalplanområdet gælder:

- at el-ledninger herunder til vejbelysning fremføres som jordkabler,
- at de til el- og telefonforsyning fornødne kabelskabe må anbringes op til og med 30 cm bag skellinien mod vej, hvilket skal tåles af de respektive grundejere,
- at opmærksomheden skal henledes på eksisterende ledningsanlæg og deklareret om disse. Ledningerne skal sikres og eventuelt omlægges, når Kommunalbestyrelsen kræver dette,
- at hele området skal være tilsluttet det offentlige kloaknet.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Ifølge Kommuneplan 2000 – 2012 skal der indrettes 2 parkeringspladser pr. bolig i åben/lav boligbebyggelse (parcelhuskvarter). Den ene parkeringsplads er tænkt som gæsteparkering, således at parkering på vejen undgås.

10. Bebyggelsens omfang, placering og udformning

10.1 - For boligområdet gælder:

- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.
- Intet punkt af en bygningsydervæg eller tagflade må gives en højde, der overskrider 8,5 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- For bygninger gælder, at saddeltags vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 50°.
- Al bebyggelse (beboelse, garager, carporte mv.) skal placeres mod offentlig vej i en afstand af mindst 5 meter.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Efter *Planlovens § 15, stk. 3* vil *Byggelovens* og *Bygningsreglementets* almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser om bebyggelsens højde, etageareal, bebyggelsesprocent, placering i forhold til vej, naboskel og anden bebyggelse på samme grund, fortrænges i det omfang der i en lokalplan er optaget konkrete bestemmelser om det pågældende forhold.

Konkrete bestemmelser der fortrænger *Byggelovens* regler, er fx:

- Fastsættelse af en bebyggelsesprocent for ejendomme i lokalplanområdet
- Mindste og største grundstørrelser

Generelle regler om ovennævnte kan ligeledes være fastsat i *Kommuneplanens – Rammedel* for området.

10.2 – For boligområdet gælder:

- Garage, carporte, udhuse mv. må ikke placeres nærmere skel mod nabogrund end 2,5 m når,
 - a) det samlede areal er over 50m²,
 - b) de sider, der vender mod skel har en større længde end 12 m,
 - c) bebyggelsen er højere end 2,5 m.Beboelsesbygninger skal placeres min. 2,5 meter fra skel.
- En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,7 m over terræn (niveauplan).
- Tagkonstruktion med ensidig taghældning udføres med min. 15°.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Hjemmel i Planlovens § 15, stk. 2, nr. 6 og 7. Med den præcise angivelse af afstanden til skel er det angivet, at byggelovens bestemmelse om afstand fortrænges, ligeledes selv om byggeloven efterfølgende revideres. Ved at indføre bestemmelserne i lokalplanen sikres ens dispensations- og klageregler.

11. Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer

11.1 - For hele lokalplanområdet gælder:

- Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende.
- Udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, dodenkop eller de sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.
- Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. - Glaserede teglsten dog undtaget. Der kan dog opsættes mindre arealer med solfangere integreret i tagfladen.
- Bebyggelsen må ikke forsynes med tagantennes, hvorimod parabolantennes tillades op til en diameter på 1 m.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Lokalplanen giver mulighed for at opføre træhuse.

Bestemmelsen om forbud mod blanke og reflekterende tag materialer er medtaget for at undgå fx tage af aluminium, der kan virke generende/blændende på hele kvarteret.

Sigtet med bestemmelsen om antenner, er at forhindre opsætning af udendørs antenner, der kan virke visuelt skæmmende. Ifølge radiospredningsloven tillades dog opsætning af parabolantennes.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

12. Fælles friarealer

12.1 – De på kortbilag 2 med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles friarealer for hele bebyggelsen. Der kan tillades at opføre de til områdets nødvendige forsyninger af tekniske installationer - fx fællesantenne, pumpestation, fælleshus mv.

12.2 – På det fælles friareal ned mod Ørbæk Å må der under ingen omstændigheder bebygges eller etableres andre former for anlæg. Ligeledes må der ikke plantes andet end fritstående træer.

12.3 – Hvis der plantes hæk mod offentlig vej og sti, skal hækken være i bøg. Hækken plantes og leveres af kommunen og plantes efter aftale med grundejeren 30 cm inde på parcellen, målt fra skel.

12.4 – Træer langs offentlige veje er lind, der leveres og plantes af kommunen i takt med bebyggelse af området.

12.5 – Langs veje A og B udlægges areal til en 2 m bred græsribat. Græsslåning af ribat fra skel/hæk udføres jævnfør den etablerede grundejerforenings for området og dens til enhver tid gældende vedtægter.

12.6 – Langs Assensvej etableres en støjafskærmning i form af jordvold. Arealet med støjvolden hører til fælles arealerne og vedligeholdes af grundejerforeningen.

12.7 – Grundejerforeningen for området forestår drift og vedligeholdelse af de på kortbilag 1 viste friarealer, (angivet med priksignatur).

Lokalplanområdet har del i fællesarealerne i Mejerivænget, øst for lokalplanens område.

13. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

13.1 – Samtlige nye boliger i lokalplanområdet skal tilsluttes det af Naturgas Fyn I/S etablerede gasforsyningsnet. Boligbebyggelsen må ikke tages i brug, før tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.

13.2 – Opvarmningssystemer hvortil der anvendes elektricitet eller olieprodukter, må ikke etableres.

13.3 – Samtlige boliger, skal tilsluttes et fælles antenneanlæg.

14. Grundejerforening

14.1 – Der er tilslutningspligt til den etablerede grundejerforening for Mejerivænget for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område. Boligforeninger, andelsboligforeninger, og andre samlede bebyggelser betaler med det antal boliger der indgår.

14.2 – Grundejerforeningen for området forestår drift og vedligeholdelse af det i § 12. Fælles friarealer.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13: "...oprettelse af grundejerforeninger for nye boligområder,..."

Forskrifter om oprettelse af en grundejerforening skal angive foreningens formål og opgaver, herunder fx etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer. Bestemmelserne herom giver rammen for hvad der senere kan fastsættes i foreningens vedtægter.

Medlemspligt forpligter ikke en grundejer til at indtræde i grundejerforeningen, så længe han retligt eller faktisk disponerer som hidtil over sin ejendom. Men når der udstykkes parceller i overensstemmelse med lokalplanen, indtræder der pligt til medlemskab for så vidt angår de nye parceller.

15. Lokalplanens retsvirkninger

Forslagets 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 planlovens §17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens §17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 19. november 2002 (dato for forslagets offentliggørelse) og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 19. november 2003 (dato er et år efter offentliggørelsen).

Lokalplanens retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

2. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Planlovens § 14, stk. 1: "En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens retsvirkninger."

Oplysning om lokalplanens retsvirkning skal efter planloven stå i lokalplanen.

Lokalplanforslaget skal indeholde både en beskrivelse af forslagets midlertidige retsvirkninger og af de blivende retsvirkninger af den endeligt vedtagne lokalplan. Beskrivelsen af de midlertidige retsvirkninger kan slettes efter at den endeligt vedtagne plan er offentlig bekendtgjort.

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte skure og lign. og hegn og beplantning. Hvis du er i tvivl om lokalplanen kan overholdes, er du velkommen til at rette henvendelse til Teknisk Forvaltning.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen.

Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang.

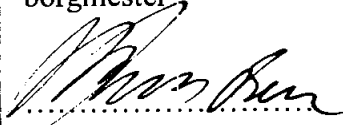
Derimod har kommunalbestyrelsen som hovedregel mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Ved ansøgninger om dispensation foretager kommunalbestyrelsen en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og anvendelse.

16. Påtegning om vedtagelse

Forslaget er vedtaget af Ørbæk
Kommunalbestyrelse den 12. november 2002.
På kommunalbestyrelsens vegne:


.....
Kaj Refslund
borgmester


.....
Hans Henning Knudsen
kommunaldirektør

16. Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt
bekendtgjort den 11. februar 2002.

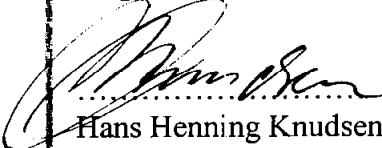
Tinglysning

Lokalplan Nr. B 51. 22 – Boligområde i
Mejerivænget, Ørbæk begæres for Ørbæk
Kommune tinglyst servitutstiftende på de i
matrikelfortegnelsen (§ 3) anførte
matrikelnumre.

Med hensyn til de på ejendommene hvilende
servitutter, pantehæftelser og grundbyrder
henvises til ejendommenes blade i tingbogen.
Påtaleret vedrørende overholdelse af denne
lokalplan har alene Ørbæk
Kommunalbestyrelse.

Ørbæk den *11/2 2002*
.....


.....
Kaj Refslund
borgmester


.....
Hans Henning Knudsen
kommunaldirektør

Tinglysning

Denne lokalplan begæres tinglyst på matrikel numre:

4l, Ørbæk By, Ørbæk

1k, Ørbæk By, Ørbæk

Med hensyn til de på ejendommene hvilende servitutter, pantehæftelser og grundbyrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Påtaleret vedrørende overholdelse af denne lokalplan har alene Ørbæk Kommunalbestyrelse.

Ørbæk kommunalbestyrelse den 11.02.2003



Kaj Refslund
borgmester



Hans Henning Knudsen
kommunaldirektør



nord

Mejerivangset

ny sti
Birkevej

Assensvej

friareal
leg

parcelhuse
1½ etage

eksisterende
udstykning

delområde 1
vej B

parcelhuse
1½ etage

vej B

vej A

marker

marker

sti 2

vej B

vej A

Ørbækå

evt.
videre
udstykning

friareal

- vejadgang
- stiadgang
- lokalplangrænse

Lokalplan nr. B 51.22
Kortbilag 1
Områdets opdeling

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Nyborg
* *** ** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
O 629

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 4 L m.fl., Ørbæk By, Ørbæk
Ejendommejer: Ørbæk Kommunalbestyrelse
Lyst første gang den: 04.03.2003 under nr. 5289
Senest ændret den : 04.03.2003 under nr. 5289

Retten i Nyborg den 05.03.2003


Annelise Thomsen

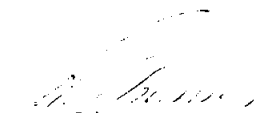
*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Nyborg
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 26

Akt.nr.:
G 269

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 1 K, Ørbæk By, Ørbæk
Ejendoms ejer: Kent Matiesen
Lyst første gang den: 04.03.2003 under nr. 5290
Senest ændret den : 04.03.2003 under nr. 5290

Retten i Nyborg den 05.03.2003



Annelise Thomsen