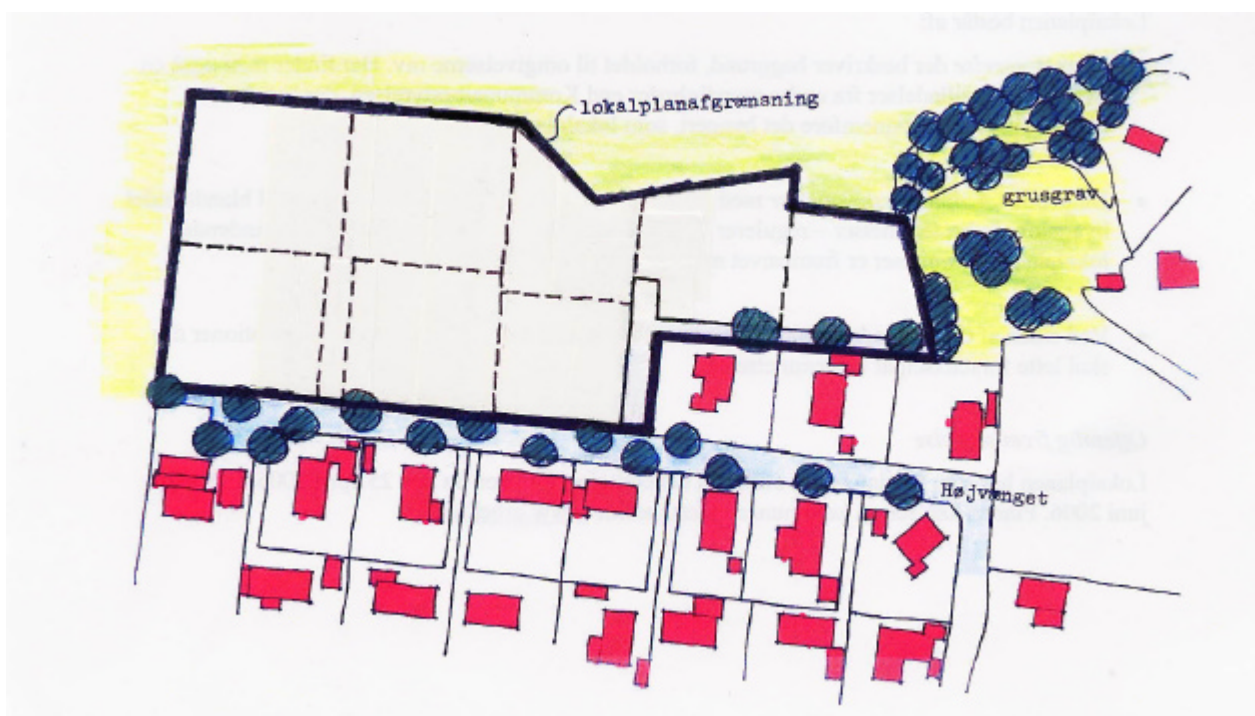




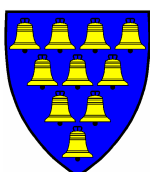
Matr. nr.
8-r, Svindinge By, Svindinge.
7-ac Svindinge By, Svindinge

Anmelder:
Ørbæk Kommune
Stationsvej 15
5853 Ørbæk

LOKALPLAN NR. B 41.07.01



Boligområde ved Højvænget i Svindinge



Ørbæk Kommune

Dok. Nr. 244536

Forord

Ørbæk Kommunalbestyrelse har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget en lokalplan for et kommunalt ejet stykke jord på Højvænget i Svindinge.

Lokalplanen skal give mulighed for at udstykke boligparceller inden for lokalplanens grænser.

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 der sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser – regulerer områdets udformning, anvendelse mv. De bindende lokalplanbestemmelser er fremhævet med grå skygge.
- 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 25.april 2006 til den 20. juni 2006. Planen kan ses på kommunens hjemmeside www.orbek.dk

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

- Lokalplanområdets beliggenhed
- Baggrund og formål med lokalplanen
- Eksisterende forhold
- Lokalplanens indhold
- Forhold til anden planlægning
- Lokalplanens gennemførelse
- Tilladelser mv. 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
- Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse og/eller anskaffelse af dyrehold
- Grundejerforening
- Lokalplanens retsvirkninger
- Påtegning om vedtagelse
- Offentlig bekendtgørelse
- Kortbilag 1: Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

Lokalplanen er udarbejdet i Marts 2006 af Ørbæk Kommune, Teknisk Afdeling, Stationsvej 15, 5853 Ørbæk..

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at udstykke boligparceller i fleksible størrelser efter købers behov, og som kan indpasses i det eksisterende landsbymiljø.

Den gældende lokalplan for den kommunale udstykning i Højvænget blev udarbejdet i 1981, som led i en større planlagt parcelhusudstyknings omfattende planlægning af ca. 50 byggegrunde for et nyt boligområde. Siden udarbejdelsen af lokalplanen er der kun solgt nogle få grunde. Udstykningen blev planlagt med meget små grunde, og kommunen vurderer at der ikke mere efterspørges så små grunde i kommunens mindre byer.

Denne lokalplan er derfor udarbejdet for at kunne muliggøre udstykning af byggegrunde, med henblik på at tiltrække købere, der ønsker indflydelse på grundstørrelse og mulighed for at bygge utraditionelt fx træhuse.

3. Eksisterende Forhold

Området er kommunalt ejet, men ikke udstykket og har vejadgang fra Højvænget.



Lokalplanområdet set mod Huslodderne

Området der udstykkes til boliggrunde, grænser ud til det åbne land, og har udsigt mod Huslodderne.

4. Lokalplanens indhold

Støj­mæssig og miljø­mæssig redegørelse

Lokalplanområdet med støjgrænserne 45, 40, 35 db(A) udlægges til parcelhusgrunde. Støj­mæssigt grænser området op til det eksisterende boligområde, med samme støjgrænser 45, 40, 35 db(A).

Det skønnes ikke at være problemer med at overholde støjgrænserne til eksisterende boligområde, da områderne har samme støjgrænse. Mod nord grænser lokalplanområdet op til det åbne land og de kommende jordbrugsparceller med støjgrænserne 55, 45, 40 db(A).

Lokalplanen skal sikre en vis orden på de store grunde. Der er derfor krav om at campingvogne, materialer og redskaber mv. kun må anbringes for kortere tid udenfor bygninger, ellers skal der være afskærmet med tæt beplantning eller andet tæt hegn.

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 erkendt, og som kan medføre en arkæologisk undersøgelse/registrering i henhold til museumsloven § 27 stk. 2.

Bygherrer og entreprenører skal derfor være opmærksomme på eventuelle fortidsminder og advisere Odense Bys Museer, tlf. 6551 4645 i god tid forud for igangsættelse af byggemodning/anlægsarbejde på lokalplanområdet.

Vandforsyning

Vandforsyning til lokalplanområdet sker fra Svindinge Vandværk.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal naturgasforsynes.

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er scoopet i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer – Lov nr. 316 af 5. maj 2004. Kommunen har skønnet at der ikke er behov for miljøvurdering

Lokalplanens gennemførelse

Kommunen ejer det areal som udlægges til boligparceller, og kommunalbestyrelsen er positivt indstillet i forhold til udstykning af parcellerne når efterspørgsel og behov viser sig.

Byggelov

Byggelovgivningen almindelige bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering mv. fortrænges kun i den udstrækning der i lokalplanen er optaget præcise bestemmelser om det pågældende forhold. Det betyder fx at byggelovgivningens almindelige regler i forhold til naboskel fortsat gælder i den eksisterende landsbybebyggelse.

Zoneforhold

Lokalplanens område er byzone og vil fortsat være byzone med lokalplanens gennemførelse.

5. Forhold til anden planlægning

Forholdet til Regionplanen

Regionplan 2005 har ikke medtaget Svindinge som bymønsterby, hvorfor der i byen ikke kan ske yderligere planlægning for boligområder, med undtagelse af huludfyldninger. Lokalplanområdet er dog hidtil planlagt boligområde i byzone, hvorfor området fortsat kan lokalplanlægges til parcelhusgrunde.

Forholdet til Kommuneplanen

Kommuneplanen har rammelagt lokalplanområdet som delområde B 41.07 i *Kommuneplantillæg nr. 14 Kommuneplan 2000 – 2012*.

Lokalplanområdet er medtaget i kommuneplanens tillæg med følgende rammebestemmelser:

B 41.07 – Boligområde ved Højvænget i Svindinge

Områdernes anvendelse fastlægges til boligformål.

På arealerne må kun opføres parcelhuse og der må kun opføres én bolig på hver ejendom.

Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 25.

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

Bestemmelser

Lokalplan for boligområde ved Højvænget i Svindinge.

Lokalplanbestemmelser

1. Indledning

Ørbæk Kommune

Lokalplan for område udlagt til boligområde ved Højvænget i Svindinge.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 3:

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Lokalplanen omfatter kun et delområde – udlagt til parcelhusgrunde.

Lokalplanbestemmelser

2. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til åben lav boligbebyggelse, (parcelhusgrunde til én familieboliger)
- at skabe et boligområde hvor der bliver mulighed for at opføre boliger i forskellig størrelse og udformning,
- at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang, placering mv..

Lokalplanbestemmelser

3. Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

Matr. nr.:

8-r, Svindinge By, Svindinge.

7-ac Svindinge By, Svindinge

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 25.04.2006 udstykkes fra dem.

Lokalplanbestemmelser

4. Område og zonestatus

4.1. Lokalplanområdet er byzone.

4.2. Hele lokalplanen udlægges til parcelhuse (åben/lav).

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Kort over lokalplanområdet – se kortbilag 1

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

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

Lokalplanbestemmelser

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 énfamilieboliger,
- på hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig,
- fælles sti.

6. Udstykning

6.1.- Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 1, skitserede udstykningsplan. Modulet kan sammenlægges efter ønske.

7. Vej- og stiforhold

7.1 Vejtilslutningen til lokalplanområdet skal ske fra Højvænget.

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.

Erhverv i boligområdet

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, 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.

Lokalplanbestemmelse

8. Ledningsanlæg

8.1 - For hele 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 deklARATIONER om disse. Ledningerne skal sikres og eventuelt omlægges, når Kommunalbestyrelsen kræver dette,
- at hele området skal være tilsluttet det offentlige kloaknet.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Lokalplanbestemmelse

9. Bebyggelsens omfang, placering og udformning

9.1 - For lokalplanens boligområde gælder:

- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage med udnyttet tagetage.
- Intet punkt af en bygnings ydervæg 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.
- Bebyggelse (beboelse, garager, carporte mv.) skal placeres mod offentlig vej i en afstand af mindst 5 m.
- Garage, carporte, udhuse mv. må ikke placeres nærmere skel mod nabogrund end 2,5 m når,
 - a) det samlede areal er over 50 m²,
 - 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 evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 m over terræn (niveauplan).

Tagkonstruktion med ensidig taghældning udføres med min 15°.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Efter *Planlovens § 15, stk. 3* vil *Byggelovens* og *småhusreglementets* 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.

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.

Lokalplanbestemmelser

10. Udformning, anvendelse mv. af ubebyggede arealer

10.1 – For hele lokalplanområdet gælder:

- Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, og må ikke benyttes som oplagsplads.
- 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, dog undtaget mindre facade- og tagpartier som fx udhæng, kviste o.l..
Glaserede teglsten dog undtaget. Der kan opsættes mindre arealer med solfangere integreret i tagfladen.
- Bebyggelsen må ikke forsynes med tagantennner, hvorimod parabolantennner tillades op til en diameter på 1 m.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af træhuse.

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

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

Lokalplanbestemmelser

11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 – Indenfor lokalplanområdet skal følgende grænser for støjpåvirkning overholdes:

Dag: 45 db(A), Aften: 40db(A),
Nat: 35 db(A).

11.2 – Indenfor lokalplanen gælder:

- Samtlige boliger skal tilsluttes det af Naturgas Fyn I/S etablerede gasforsyningsnet. Boligbebyggelsen må ikke tages i brug, før tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.
- Opvarmningssystemer hvortil der anvendes elektricitet eller olieprodukter, må ikke etableres.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Lokalplanbestemmelser

12. 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 25. april 2006 (dato for forslagets offentliggørelse) og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 25. april 2007 (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, bygges 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

§ 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.

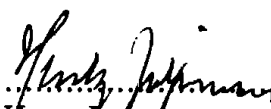
Derimod har kommunalbestyrelsen som hovedregel mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

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

13. Påtegning om vedtagelse

Forslaget er vedtaget af Ørbæk
Kommunalbestyrelse den 18.april 2006.
På kommunalbestyrelsens vegne:


.....
Kaj Refslund
borgmester


.....
Henry Jørgensen
forvaltningschef

14. Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt
bekendtgjort den 19.december 2006.

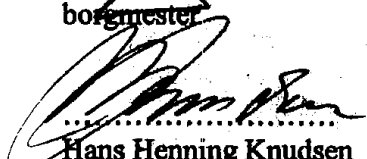
Tinglysning

Lokalplan for området ved Højvænget i
Svindinge begæres for Ørbæk Kommune
tinglyst servitutstiftende på de i
matrikelfortegnelsen (punkt 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 20.12.2006


.....
Kaj Refslund
borgmester


.....
Hans Henning Knudsen
kommunaldirektør

Kortbilag nr. 1 – Lokalplanområdets afgrænsning

