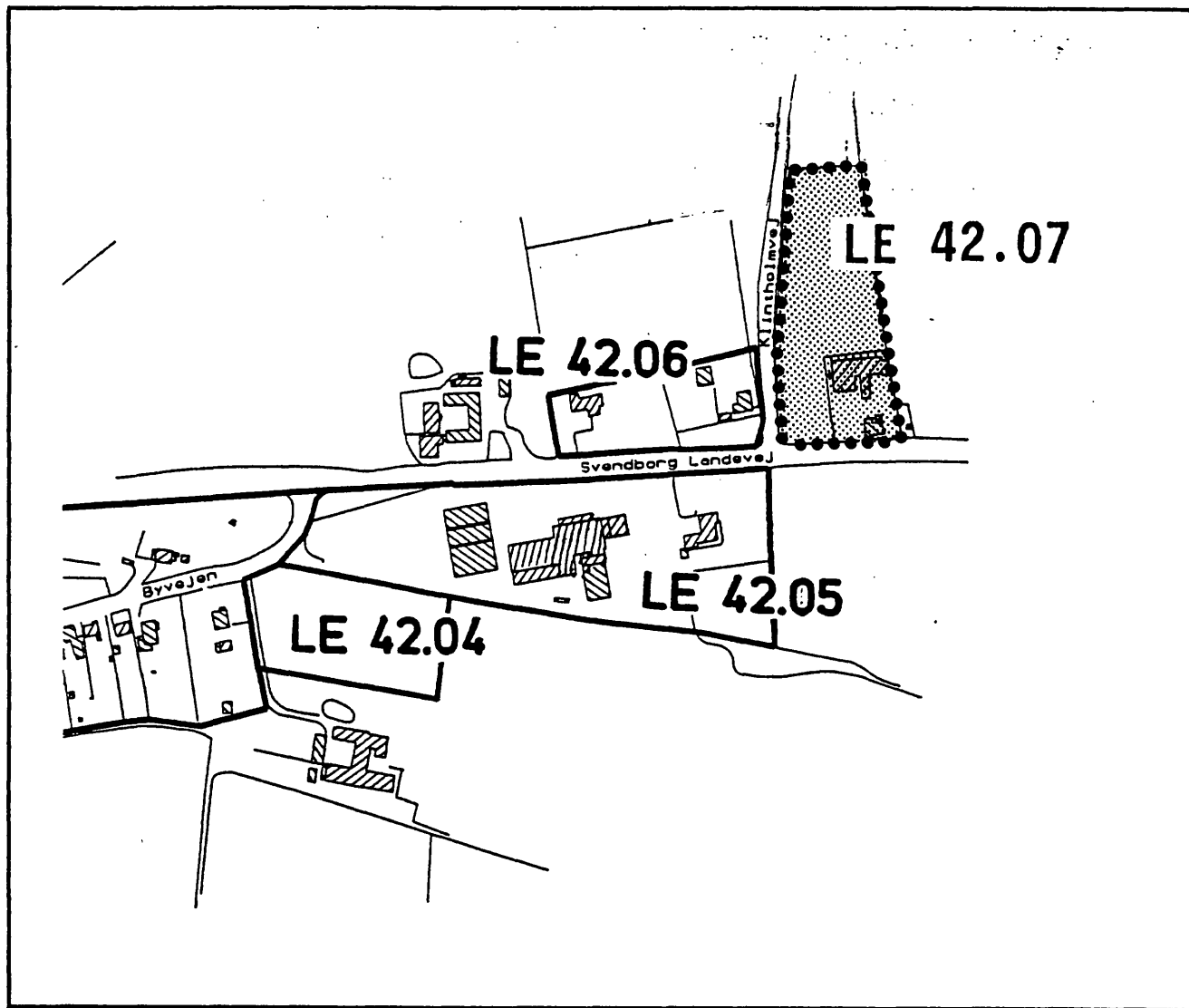


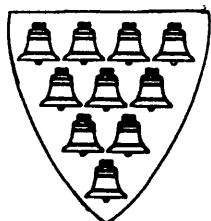


LOKALPLAN

NR. LE 42.07



UDVIDELSE AF ERHVERVSOMRÅDE I LANGÅ



ØRBÆK KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING 1994

INDHOLDSFORTEGNELSE**LOKALPLAN NR. LE 42.07****ØRBÆK KOMMUNE**

LOKALPLANENS REDEGØRELSE	Side.
Lokalplanens baggrund	2
Lokalplanområdets beliggenhed	2
Lokalplanens indhold	2
Forhold til anden planlægning	3
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	5
Lokalplanens retsvirkninger	5
 LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1 Lokalplanens formål	6
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	6
§ 3 Områdets anvendelse	7
§ 4 Udstykninger	7
§ 5 Adgangsforhold	8
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 8 Ubebyggede arealer	8
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	9
§ 10 Vedtagelsespåtegning	10
 KORTBILAG	
Kortbilag nr. 1: Områdets afgrænsning	11
Kortbilag nr. 2: Områdets udformning	12

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund.

Ørbæk Kommunalbestyrelse ønsker at etablere et nyt lokalt erhvervsområde i Langå, så virksomheden "Hjelholdts Uldspinderi" kan udvide sin produktionslokaler og få reguleret den fremtidige anvendelse af ejendommen.

Udover de større erhvervsområder, der i kommunen er udlagt ved kommunecenteret og i lokalcentrene, er det kommunalbestyrelsens hensigt, at støtte eksisterende virksomheders udvidelsesmuligheder også i landzone.

I forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan er der udarbejdet kommunepantillæg nr. 2 til Ørbæks Kommuneplan af 1991.

Områdets beliggenhed.

Området er beliggende i det åbne land og grænser op mod landbrugsarealer og 2 mindre lokale erhvervsområder.

Området ligger i udkanten af Langå by og grænsende op mod Svendborg Landevej (amtsvej) og Klintholmvej (kommunevej).

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD

Det væsentligste formål med lokalplanen er at muliggøre udvidelse af den eksisterende virksomhed med nye lager- og produktionlokaler og med udnyttelse af et større jordtilliggende til fremtidig fårefold (til støtte for virksomhedens markedsføring)

Den eksisterende vejadgang til Svendborg Landevej fastholdes.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 1993 - 2005 for Fyns Amt.

Lokalplanen fastholder området i landzone. Zonelovskompetancen overgår til kommunalbestyrelsen ved endelig vedtagelse af lokalplanen og ved endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 2.

Kommuneplanen for Ørbæk Kommune 1990 - 2001.

Der er udarbejdet tillæg nr. 2 til kommuneplanen, der inddrager lokalplanområdet i kommuneplanens rammedel som lokalt erhvervsområde nr. 42.07.

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, administration, fremstillingsvirksomhed og anden form for virksomhed, der ikke medfører særlige gener i form af støj, lugt eller luftforurening. ,

Der må kun tillades virksomheder, som overholder støjniveauværdierne for erhvervsområder med forbud mod generende virksomhed.

Der tillades en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Støjforhold.

Den planlagte anvendelse for lokalplanområdet vil ikke medføre øget støj, der kan genere den nærmest liggende beboelse (landbrugsejendom) eller de øvrige virksomheder, der ligger i området.

Ved at tillade en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed, bliver lokalområdet i støjmessig henseende klassificeret som "blandet bolig og erhverv" med vejledende støjgrænser på 55/45-/40 dB(A).

Zoneforhold.

Lokalplanområdet vil med lokalplanens endelige vedtagelse forblive i landzone.

Trafikplanlægning.

Der gives fortsat vejadgang til lokalplanområdet fra Svendborg Landevej. Der er i medfør af vejloven af vejloven fastsat særlige adgangsbestemmelser, og der er tinglyst byggelinjer langs landevej 702, Svendborg-Nyborg.

Spildevandsplanlægning.

Spildevand fra lokalplanområdet skal ledes til offentlig kloak. Området indtages som godkendt kloakopland i kommunens spildevandsplan.

Vandforsyning.

Vandforsyningen sker fra Langå Vandværk.

Varmeplanlægning.

Lokalplanområdet skal naturgasforsynes. Bebyggelse skal tilsluttes Naturgas Fyn I/S' etablerede gasforsyningsnet.

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 den 19. december 1994) 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 19. oktober 1994 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 19. oktober 1995.

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 område til lokale erhvervsformål i Langå 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 nye arealer til lokale erhvervsformål,
- at sikre mulighed for udvidelse af eksisterende virksomhed efter nærmere fastsatte retningslinjer,
- at sikre at virksomhedsudvidelser ikke giver øgede miljøgener.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr.:

41 b Langå By, Langå
del nr. 3 af 41 a Langå By, Langå
del nr. 4 af 41 a Langå By, Langå

2.2 Med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen, forbliver det på kortbilag nr. 1 viste område i landzone.

§ 3**OMRÅDETS ANVENDELSE OG OPDELING.**

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, administration, fremstillingsvirksomhed og anden form for virksomhed, der ikke medfører særlige gener i form af støj, lugt eller luftforurening.
- 3.2 Der tillades en bolig i tilknytning til virksomheden (til ejer, bestyrer o.lign.)
- 3.3 Der fastlægges område til græsmark (demonstrationsfårefold), som friholdes for fremtidig byggeri.

§ 4**UDSTYKNINGER**

- 4.1 De i § 2.1 nævnte matr. nr. skal efter udstykning og endelig godkendelse af lokalplanen sammenlægges til ét matr. nr.
- 4.2 Senere udstykning af området kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 5**ADGANGSFORHOLD.**

- 5.1 Der gives vejadgang til ejendommen ad den nuværende overkørsel til Svendborg Landevej.

Der er i medfør af Vejloven fastsat særlige adgangsbestemmelser, og der er tinglyst byggelinjer langs landevej 702, Svendborg-Nyborg.

Der er tinglyst oversigtsdeklaration på matr. nr. 41 a og 41 b, begge Langå by, Langå.

§ 6**BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten indenfor byggefeltet må ikke overstige 40.
- 6.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 6.3 Af hensyn til trafikstøjen fra Svendborg Landevej fastlægges en minimumsafstand fra eventuel ny bolig til landevejen(vejmidte) på 45 meter.

§ 7**BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 9.1 Ny bebyggelse 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.

§ 10

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 10.1 Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse
den 11. oktober 1994. På kommunalbestyrelsens vegne:

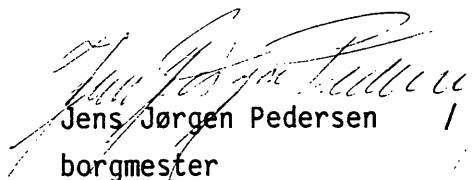


Jens Jørgen Pedersen
borgmester

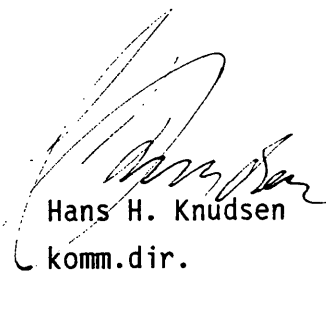


Hans H. Knudsen
komm.dir.

- 10.2 Endelig vedtagelse af lokalplan nr. LE 42.07 den 14. fe-
bruar 1995. På kommunalbestyrelsens vegne:

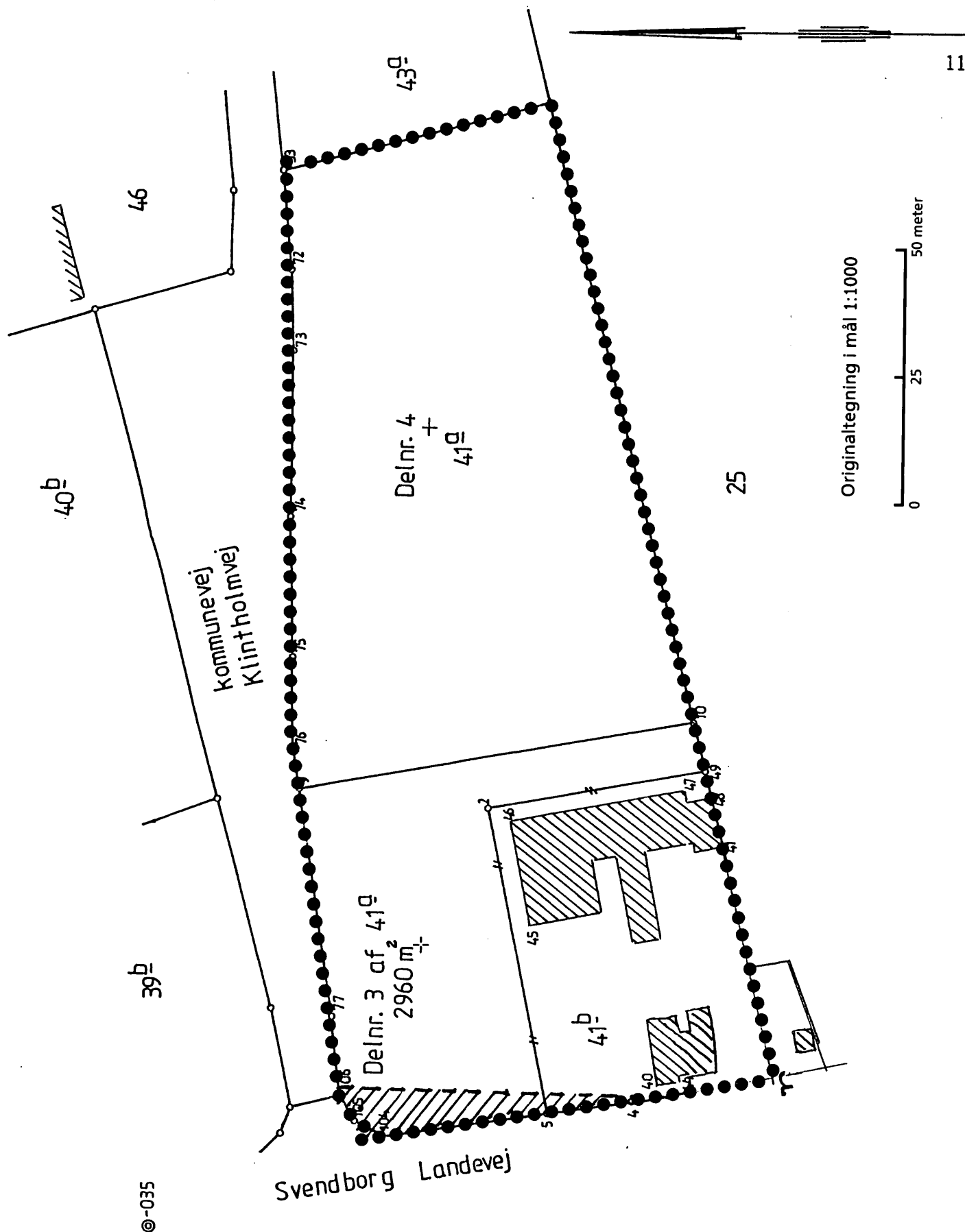


Jens Jørgen Pedersen
borgmester



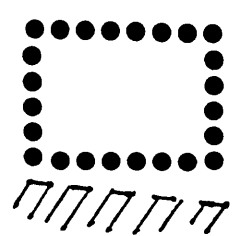
Hans H. Knudsen
komm.dir.

- 10.3 Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse
af den vedtagne lokalplan, den 8. marts 1995.



OMRÅDETS AFGRÆNSNING

LOKALPLAN NR. LE 42.07 KORTBILAG NR. 1



LOKALPLANOMRÅDE

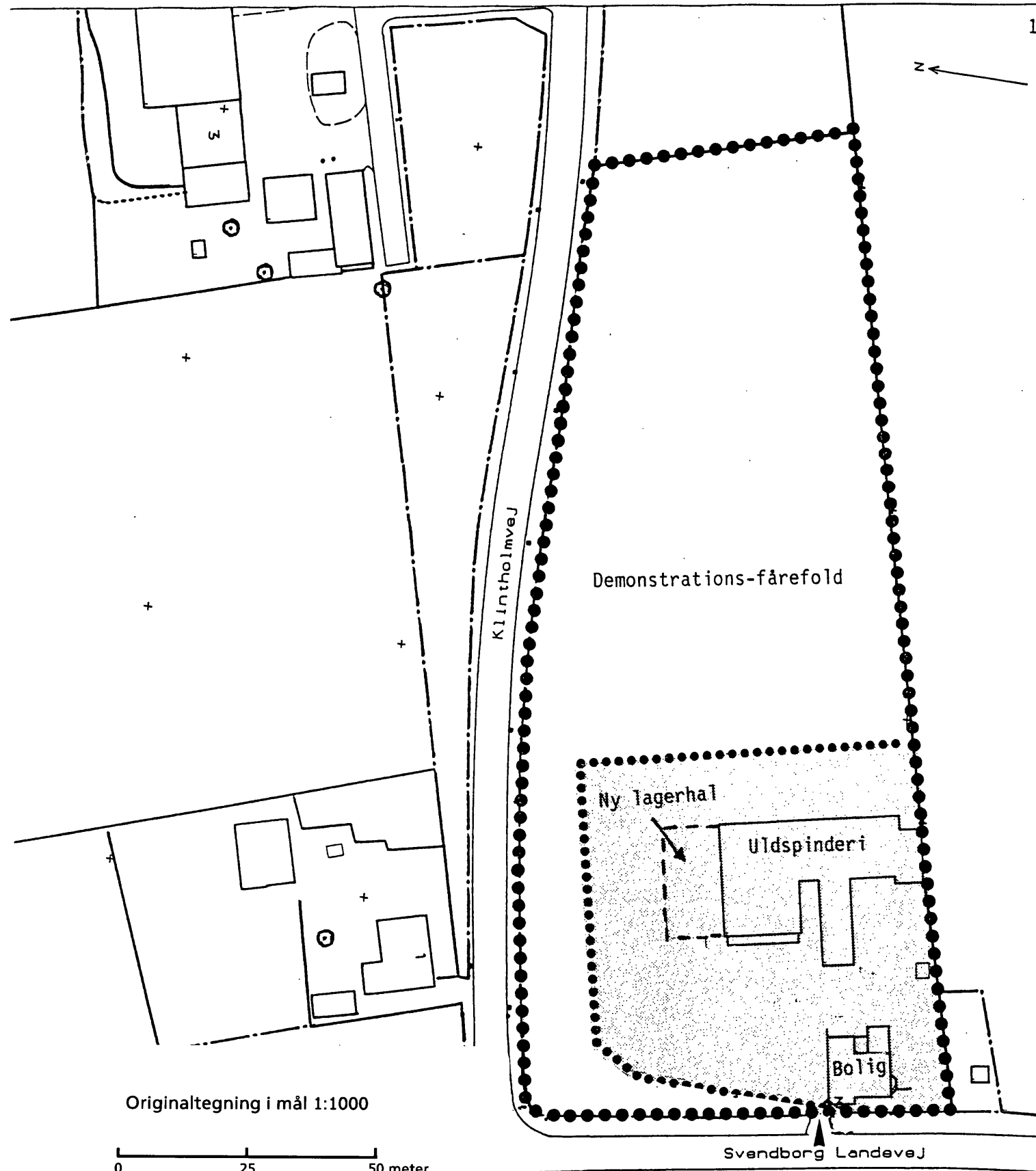
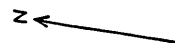
Tinglyst oversigtsdeklaration

●●● OMRÅDEGRÆNSE

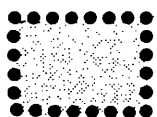
MÅL 1:1.000 DATO: 20.09.1994

ØRBÆK KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING

STATIONSVEJ 15 - 5853 ØRBÆK - TELF. 65 33 11 55



OMRÅDETS UDFORMNING



BYGGEFELT



VEJADGANG

LOKALPLAN NR. LE 42.07

KORTBILAG NR. 2

●●● OMRÅDEGRÆNSE

MÅL 1:1.000 DATO: 20.09.1994

ØRBÆK KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING

STATIONSVEJ 15 - 5853 ØRBÆK - TELF. 65 33 11 55