



N-100

Ejerlav: Langå By, Langå

Matr. nr. 12 z

Anmelder:

Ørbæk Kommune
Teknisk Forvaltning
Stationsvej 15
5853 Ørbæk

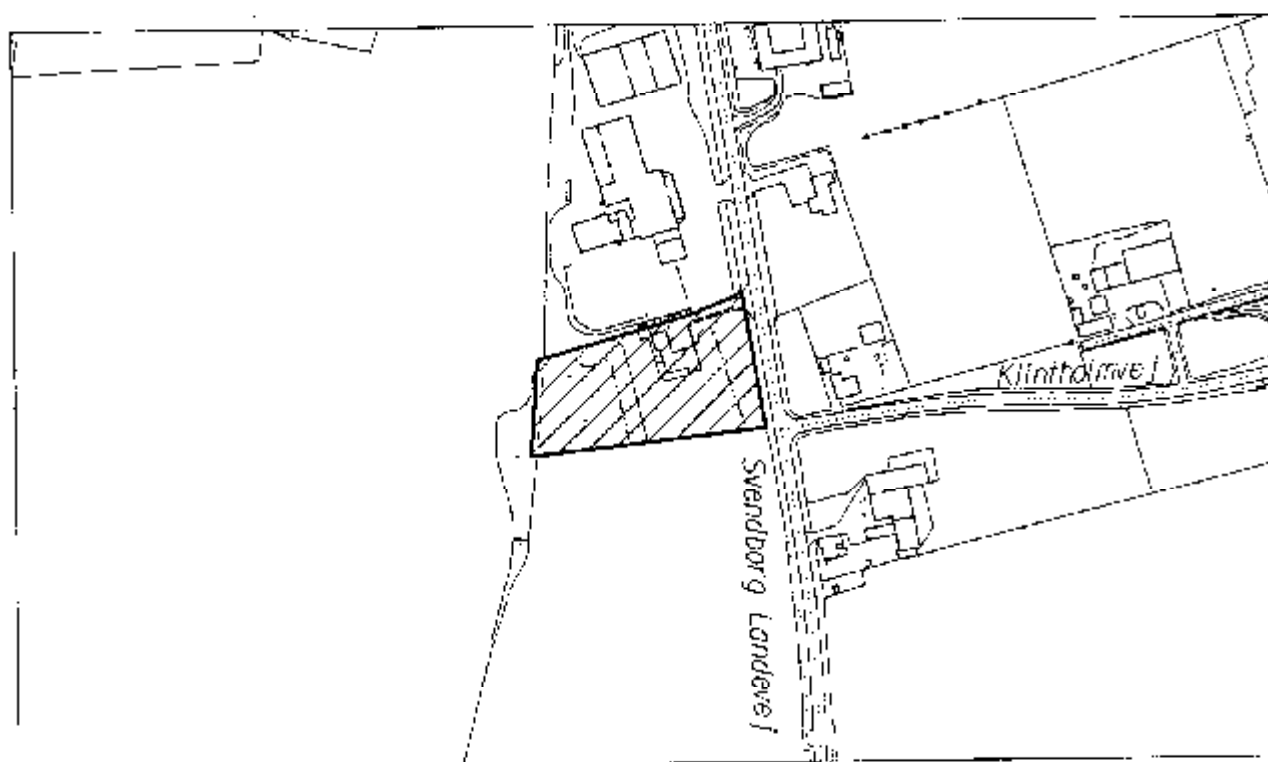
STEMPELMÆRKE
RETTEN I
NYBORG

KUN GYLDIGT MED ANSTAMPNING AF
DOMMESTYRETS KONTROLSTAMP

Q 872221

09.10.01 10:39
0001400-00
368509 SM 01

LOKALPLAN NR. BE 42.02.01



OMRÅDE TIL BOLIG OG ERHVERV VED LANGÅ



ØRBÆK KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING 2001

INDHOLDSFORTEGNELSE LOKALPLAN BE 42.02.01 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	10
§ 3	Områdets anvendelse	10
§ 4	Udstykninger	11
§ 5	Veje og stier	11
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 8	Ubebyggede arealer	12
§ 9	Ophævelse af eksisterende planer	12
§ 10	Vedtagelsespåtegning	13

KORTBILAG:

Kortbilag nr. 1A:	Oversigtskort
Kortbilag nr. 1:	Områdets afgrænsning
Kortbilag nr. 2:	Adgangsforhold

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Ejeren af ejendommen matr. nr. 12-z og 12-y Langå By, Langå (Rygaard Savværk a/s) ønsker at udstykke ejendommen, således at boligen fraskilles som en selvstændig ejendom. Virksomhedsdriften er midlertidigt indstillet på matr.nr. 12-y.

Ejendommen er på nuværende tidspunkt omfattet af lokalplan nr. 3.1. Lokalplanen udlægger området til erhverv og fastlægger, at beboelsen skal anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden. Ønsket om udstykning forudsætter derfor, at der udarbejdes en lokalplan for boligen med tilhørende areal, hvor lokalplanen muliggør, at området kan bebos af personer, der ikke har tilknytning til virksomheden.

Ørbæk Kommunalbestyrelse ønsker at imødekomme ønsket om udstykning og har derfor ladet udarbejde nærværende forslag til lokalplan. Samtidig med lokalplanforslaget offentliggøres forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2000 – 2012.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Området ligger i den sydlige udkant af Langå By. Mod nord afgrænses området af virksomheden Rygaard Savværk, mod øst af landevej 702, Svendborg Landevej, og mod vest og syd af det åbne land.

Området trafikbetjenes fra Svendborg Landevej.

Lokalplanens afgrænsning er påtegnet kortbilag nr. 1.

BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at lokalplanarealet kan anvendes til bolig- og erhvervsformål uden tilknytning til den erhvervsvirksomhed, der drives på arealet nord for (det nuværende Rygaard Savværk). Lokalplanen skal desuden sikre, at om- og tilbygninger sker i harmoni med den nuværende beboelsesbygning arkitektur, der må betegnes som i kategorien bevaringsværdig.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til bolig- og håndværksformål, liberalt erhverv og serviceerhverv. Der må kun opføres eller indrettes én bolig i lokalplanområdet, og der må ikke ske yderligere udstykning.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 25 %. Bygninger må ikke opføres i mere end en etage med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Vejadgang skal ske ad eksisterende overkørsel til Svendborg Landevej.

Lokalplan nr. 3.1 ophæves for det areal, der er omfattet af nærværende lokalplan.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen for Ørbæk Kommune 1995 – 2006
og kommuneplanforslag 2000 – 2012.

Lokalplanområdet er medtaget i kommuneplanen med følgende rammebestemmelser :

LE 42.05 Lokalt erhvervsområde (eksisterende)

Tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen, hvorfor der samtidig med lokalplanen offentliggøres et tillæg til kommuneplan 2000 – 2012 med følgende rammebestemmelser:

BE 42.02 Blandet bolig og erhverv (eksisterende)

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Zonestatus ændres ikke i forbindelse med denne lokalplan.

Spildevandsplanlægning

Området er tilsluttet offentligt spildevandsanlæg

Vandforsyning

Vandforsyning til området sker fra Langå Vandværk.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal naturgasforsynes.

Trafikforhold

Der er pålagt byggelinie og adgangsbegrænsninger langs Svendborg Landevej i henhold til lov om offentlige veje.

Støjforhold

Den planlagte anvendelse for lokalplanområdet vil ikke medføre støj, der kan genere eksisterende eller mulig anvendelse af naboområderne, der er henholdsvis erhvervsområde og åbent land.

Lokalplanområdet bliver i støjmæssig henseende klassificeret som "Områder for blandet bolig og erhverv" med vejledende støjgrænser 55,45 og 40 dB(A), jf. kommuneplanen, rammedel skema nr. 1.

Da virksomhedsdriften på matr.nr. 12-y er indstillet, er det vanskeligt at vurdere, om støjniveauet i lokalplanområdet overholder ovennævnte støjgrænser. Det skal derfor sikres, at der i forbindelse med afhændelse og ibrugtagen af bebyggelsen på matr.nr. 12-z til bolig udføres en støjvurdering, og at der om nødvendigt foretages fornøden støjafskærmning mod matr. 12-y.

Støj fra Svendborg Landevej (landevej nr. 702).

Vejtrafikstøjen på strækningen ud for lokalplanområdet har ifølge beregninger fra Fyns Amt en udgangsværdi på 66 dB(A). Bebyggelse skal for at overholde den gældende støjgrænse på 55 dB(A) have en afstand af mindst 40 m til mindst en af bygningsfacademe, målt fra vejmidte. Indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum må ikke overstige 30 dB(A).

Den daglige trafik, der passerer området, er 3.196 personbiler og 330 lastbiler.

Den nærmeste facade ligger 38 m fra vejmidte, og da den nuværende terrasse ligger på den modsatte side af bygningen, vurderes det, at støjkravet er opfyldt.

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 21. august 2001), 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 26. juni 2001 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 26. juni 2001.

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 område til blandet bolig og erhverv ved Langå.

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** fastlægge områdets anvendelse til bolig- og håndværksformål, liberalt erhverv og serviceerhverv,
- **at** sikre at til- og ombygning i området sker i harmoni med den nuværende bebyggelse i området.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE- OG ZONESTATUS

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

12-z Langå By, Langå

samt alle parceller, der efter 1. maj 2001 udstykkes fra nævnte ejendom.

- 2.2 Området er beliggende i landzone. Zonestatus ændres ikke.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til bolig- og håndværksformål, liberale erhverv og serviceerhverv.
Der må kun opføres og indrettes én bolig på ejendommen.

§ 4

UDSTYKNINGER

- 4.1 Der må ikke ske yderligere udstykning inden for lokalplanområdet.

§ 5

VEJE OG STIER

- 5.1 Vejadgang skal ske ad eksisterende overkørsel til Svendborg Landevej som vist på kortbilag 2.

§ 6

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 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 bygningsreglementet.
- 6.4 For bygninger gælder, at tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 50°.

§ 7

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Ydervægge skal opføres i tegl som blank mur.
- Mindre facadepartier, carporte, skure m.v. fremstå i andre materialer.
- 7.2 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 disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

- 7.3 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- Der kan dog opsættes solfangere integreret i tagfladen.
- 7.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.5 Om- og tilbygninger skal udføres således, at de harmonerer med den nuværende bebyggelses arkitektur.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende.
- 8.2 Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug og eksisterende bebyggelse må ikke tages i brug til anden anvendelse forinden der er etableret nødvendig støjafskærmning mod matr. 12-y.

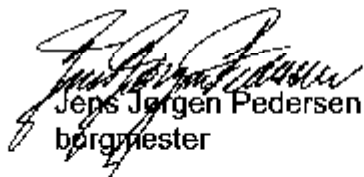
§ 10 OPHÆVELSE AF EKSISTERENDE PLANER

- 10.1 Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan nr. 3.1 og dens bestemmelser for den del af lokalplanen der er omfattet af denne lokalplan.

§ 11

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 11.1 Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse den 12. juni 2001.
På kommunalbestyrelsens vegne.:


Jens Jørgen Pedersen
borgmester


Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

- 11.2 Endelig vedtagelse af lokalplan nr. B 51.21 den 11. september 2001.
På kommunalbestyrelsens vegne:


Jens Jørgen Pedersen
borgmester

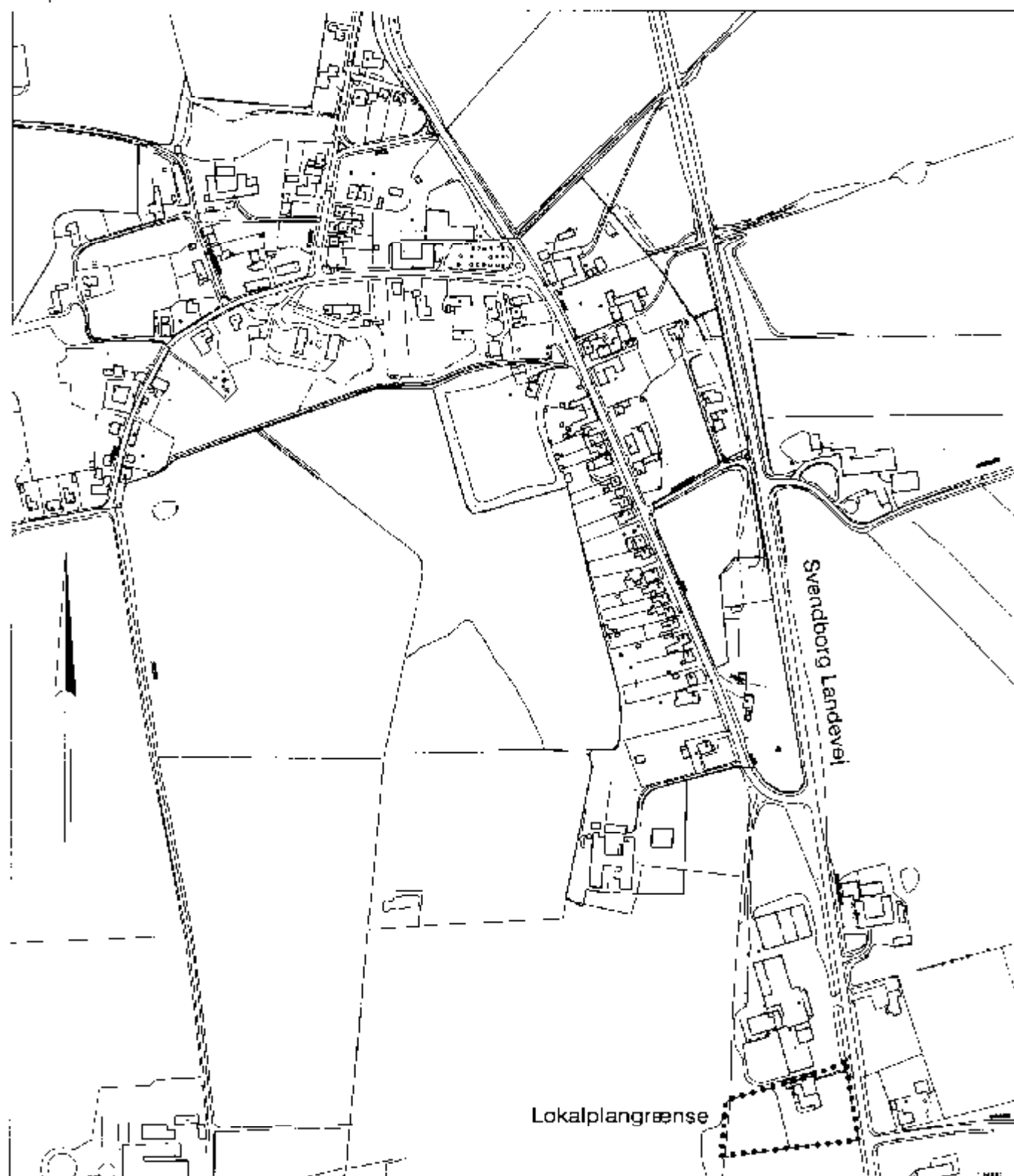

Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

- 11.3 Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan nr. B 51.21 er
Tirsdag den 25. september 2001



Kortbilag 1 til lokalplan nr. BE 42.02.01
 For Rygård Savværk, Langå

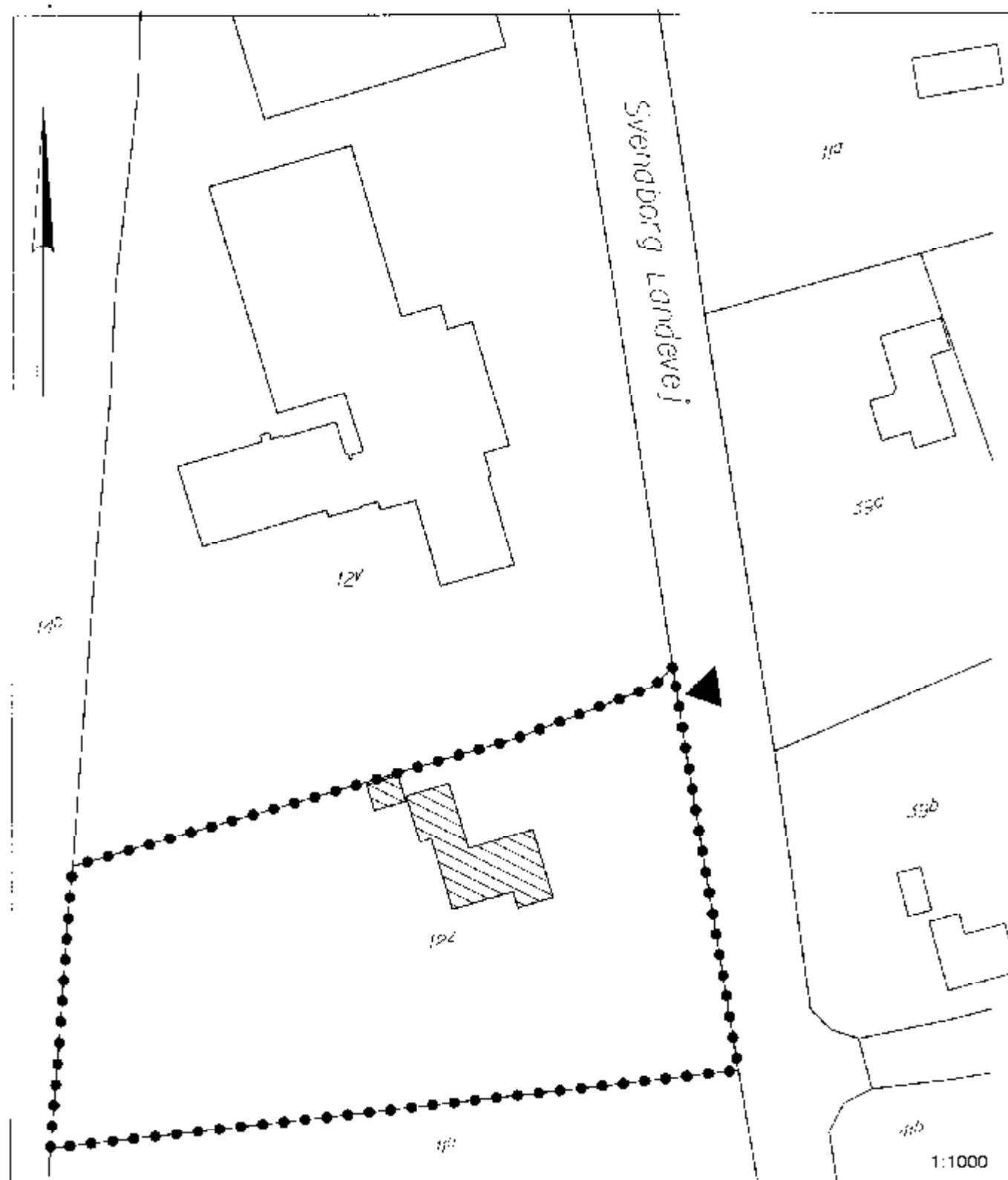
- Lokalplangrænse
- Matrikelgrænse



Kortbilag 1A til lokalplan nr. BE 42.02.01

For Rygård Savværk

Langå



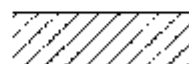
Kortbilag 2 til lokalplan nr. BE 42.02.01

For Rygård Savværk, Langå

Fremtidige forhold



Overkørsel



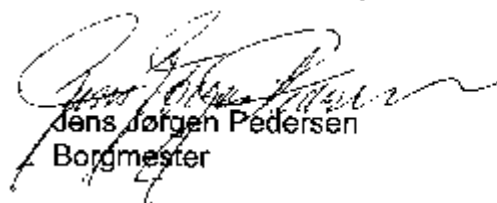
Eksist. bygninger

Denne lokalplan begæres tinglyst på matr. nr. 12 z Langå By, Langå.

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

Påtaleret vedrørende overholdelse af denne lokalplan har alene Ørbæk Kommunalbestyrelse.

Ørbæk Kommunalbestyrelse, den 11. september 2000



Jens Jørgen Pedersen
Borgmester



Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

*** * ***

Side: 15

* * *

* * ***

* * * Retten i Nyborg

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

K 52

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 12 Y m.fl., Langå By, Langå

Ejendomsret: Tomter af 1998 A/S

Lyst første gang den: 09.10.2001 under nr. 14131

Senest ændret den : 09.10.2001 under nr. 14131

Retten i Nyborg den 12.10.2001


Annelise Thomsen

INDGÅET

16 OKT, 2001

TEKNISK FORVALTNING