

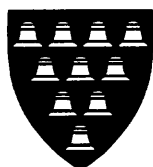
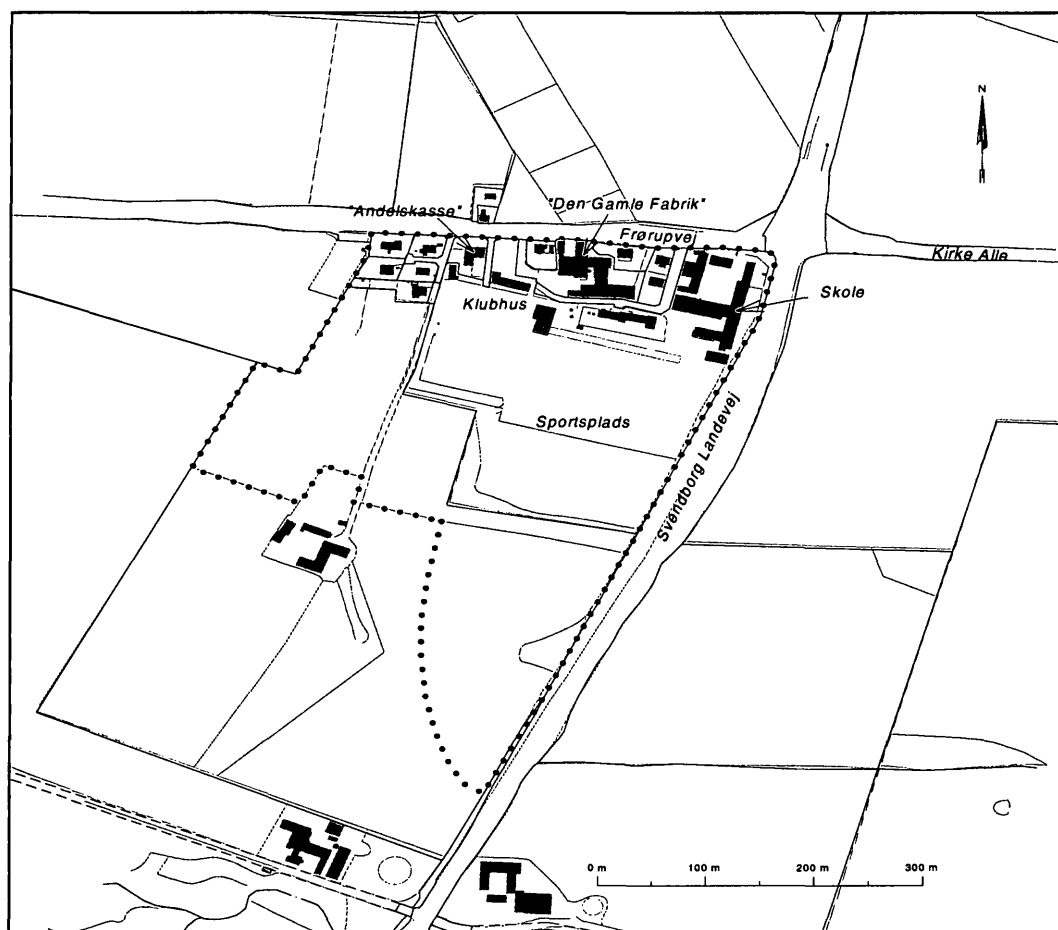


Matr. nr.
39-a m.fl. Frørup By,
Frørup

Anmelder:
Ørbæk Kommune
Stationsvej 15
5853 Ørbæk

LOKALPLAN NR. 11.3 FOR OMRÅDET VED FRØRUP CENTRALSKELE

Parcelhuse, jordbrugspareeller, erhvervsbygninger og
område til offentlige formål (skole, institutioner, klubhus og idrætsanlæg)



Ørbæk Kommune

Forord

Ørbæk Kommunalbestyrelse har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget en lokalplan for området ved Frørup Centralskole.

Lokalplanen skal give mulighed for at udstykke jordbrugspareller inden for en del af lokalplanens grænser. Området ved Frørup Centralskole og boldbaner med klubhuset for Tårup Idrætsforening fastholdes til *Offentligt område* (skole, boldbaner, klubhus, fritidsordning). Den tidligere marmeladefabrik "Den gamle Fabrik" og Frørup Andelskasse udlægges til *Blandet bolig- og Erhvervsområde*, og de eksisterende parcelhuse til *Boligområde*.

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 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 16. oktober 2001 til den 11. december 2001. Planen kan ses på kommunens hjemmeside www.orbek.dk

Indsigelsesbehandling

Fristen for indsigelser udløb den 11. december 2001. Der var i alt fremkommet 11 indsigelser/bemærkninger til lokalplanen. Kommunalbestyrelsen har taget stilling til disse på møde den 12. februar 2002 og herefter ændret i lokalplanen på områderne:

- Præcisering af anvendelsebestemmelser på arealet hvor "Den gamle Fabrik" lå (delområde *BE*).
- Præcisering af nybyggeri/tilbygninger på arealer til institutioner/idrætsanlæg med angivelse af byggefelter (delområde *O*).
- Præcisering af nybyggeri ved angivelse af byggefelter for jordbrugspareller (delområde *JB*).

Endelig godkendelse

Lokalplanen blev endelig godkendt af kommunalbestyrelsen den 12. februar 2002.

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan er offentlig bekendtgjort den 26. februar 2002. Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme af kommunen.

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

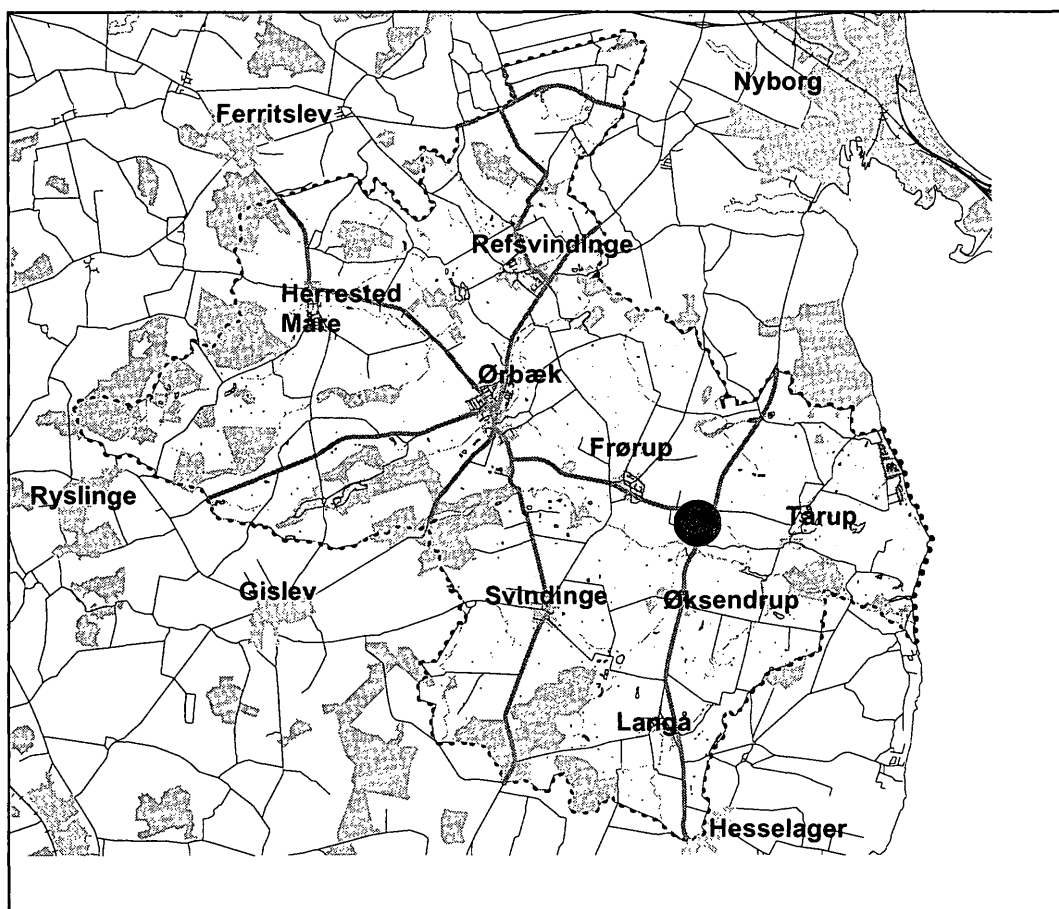
Bestemmelser

- 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 afgrænsning
- Kortbilag 2: Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

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

Redegørelse

Lokalplan for området ved Frørup Centralskole



Oversigtskort, der viser lokalplanområdets beliggenhed

1. Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger øst for landsbyen Frørup ved Frørup Centralskole, hvor landevejene Frørupvej og Svendborg Landevej mødes. Lokalplanområdet omfatter hele den eksisterende bebyggelse omkring skolen og den tidligere marmeladefabrik "Den gamle Fabrik".

Med denne lokalplan udlægges desuden et nyt boligområde med mulighed for hobbylandbrug (såkaldte jordbrugsparcer) i den sydvestlige del af lokalplanområdet.

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at styrke områdets karakter af sammenhængende bebyggelse samt at der gives mulighed for at tilføje ny bebyggelse, som kan indpasses i det eksisterende landsbymiljø langs Frørupvej.

Lokalplanen skal endvidere tage stilling til den fremtidige anvendelse af det område, hvor der tidligere var mejeri og marmeladefabrik. Området udlægges så der kan indrettes boliger og/eller erhverv for mindre håndværksvirksomheder og lignende. Herudover skal der gives mulighed for placering af arealer til butiksmål i delområdet (BE).

Lokalplanen skal give mulighed for en landsbybeboers eget forslag til udstykning af nye store byggegrunde i randområdet af landsbyen, med henblik på at tiltrække familier der ønsker at have hobbylandbrug (dyrehold og nyttehave) – de såkaldte *jordbrugsparcer*.

Lokalplanen skal således give mulighed for et varieret udbud af boligformer i området.

Lokalplanen skal også sikre området ved Frørup Skole mv., fritidspasningen - Smørhullet, og mulighed for udvidelse med sportsbaner langs Svendborg Landevej.

Herudover skal lokalplanen gøre det nemmere administrativt at regulere Planlovens bestemmelser, således at der ikke skal søges landzonetilladelse, ved bygningsændringer/nybyggeri, men kan administreres (fx byggesagsbehandles) efter denne lokalplan.

Kompetencen for området bliver således overført administrativt fra amtet til kommunen.

3. Eksisterende Forhold

Indenfor lokalplanområdet er boliger, skole, fritidspasning, bibliotek, skoletandlægeklinik, idrætsanlæg med klubhus, sparekasse og nedlagt virksomhed.



Lokalplanområdet set fra Frørupvej

Delområdet (*delområde JB*) der nyudlægges til jordbrugsparcer, er en del kuperet, grænsende ud til det åbne land og sportspladsen, samt et eksisterende boligområde. Delområdet er tilplantet med juletræer.

4. Lokalplanens indhold

Støjæssig og miljømæssig redegørelse

- *Delområde O (11.08) - offentligt område*

med Frørup Centralskole, fritidspasningen Smørhullet, tandlægeklinik, bibliotek, sportsplads og klubhus mv.:

På arealet langs Svendborg Landevej og ved sportspladsen, er der planer om anlæggelse af yderligere én boldbane til Tårup Idrætsforening. Området ligger ud til det åbne land og Svendborg Landevej, og vil støjæssigt ikke kunne genere omgivelserne, da der er tale om videreførelse til skole- og idrætsformål. Området vil ligesom resten af lokalplanen forblive i landzone. Resten af delområdet forventes ikke udbygget. Ifølge kommuneplanens skema over vejledende støjgrænser (5) *Boligområder for åben og lav boligbebyggelse (daginstitutioner, skoler mv.):* 45, 40, 35 dB(A) for delområdet.

Vejstøj fra Svendborg Landevej

Fyns Amt har vurderet at støjgrænserne fra Svendborg Landevej til delområde O kan overholdes hvis evt. ny bebyggelse til Frørup Centralskole holdes mindst 30 meter fra vejmidten. Hvis der bygges nærmere skal der foretages en støjberegning.

- *Delområde B (11.10) – etableret boligområde*

Delområde B er et fuldt udbygget boligområde, støjæssigt er der således ingen ændringer. Ifølge kommuneplanens skema over vejledende støjgrænser: (8a) Enkeltholger i det åbne land og landsbyer der skal forblive i landzone er de vejledende støjgrænser: 55, 45, 40 dB(A) for delområdet.

- *Delområde JB (11.09) – boligområde til etablering af jordbrugspareeller*

Delområde JB med støjgrænserne 55, 45, 40 dB(A) udlægges til store boliggrunde hvor der er mulighed for begrænset dyrehold – ikke erhvervsmæssigt. Støjæssigt grænser området op til det eksisterende boligområde - delområde B (11.10), med støjgrænserne 55, 45, 40 dB(A) – delområde O (11.08) med støjgrænserne 45, 40, 35 dB(A). Ifølge kommuneplanens skema over vejledende støjgrænser: (8a) Enkeltholger i det åbne land og landsbyer der skal forblive i landzone er de vejledende støjgrænser: 55, 45, 40 dB(A) for delområdet JB.

Der skønnes ikke at være problemer med at overholde støjgrænserne til delområdet O, da der umiddelbart op til jordbrugspareellerne er etableret sportsplads.

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.

- *Delområde BE (11.06) – område udlagt til blandet bolig- og erhverv*

Delområde BE, hvor den tidligere marmeladefabrik lå, gives mulighed for etablering af blandet bolig- og erhverv.

Ved erhverv forstås ikke egentlig produktionsvirksomhed med støjende maskineri (fx hamre-, standse-, klippe- og bukkemaskiner), men mindre erhverv (fx mindre håndværksvirksomheder) der kan overholde støjgrænserne 55, 45, 40 dB(A) - som delområde BE er udlagt til.

Herudover gives der endvidere mulighed for etablering af detailhandel (butikker mv.) i delområde *BE*.

Der er ingen virksomheder på området ved lokalplanforslagets udarbejdelse.

Når der etableres nye virksomheder på området, skal disse godkendes af Ørbæk Kommune, der som miljømyndighed vil sikre at støjgrænser overholdes.

Adgang til delområdet BE

Den eksisterende bolig på området kan stadig beholde eksisterende overkørsel fra Frørupvej. Øvrig adgang til delområde BE for boliger, af- og pålæsning af varer, samt for kunde adgang mv. skal ske fra den eksisterende vej – Skolevej. Der gives ikke tilladelse til etablering af ny overkørsel fra Frørupvej til delområdet. Evt. fravigelse fra dette kan kun ske ved tilladelse fra Landevejsbestyrelsen ved Fyns Amt.

Boliger på området

Evt. nye boliger skal have opholdsarealer væk fra Frørupvej, ligesom der skal etableres den nødvendige støjæssig afskærmning for vejstøj.

Vejstøj fra Frørupvej

Fyns Amt har foretaget en støjæssig vurdering – ADT-støj for gennemsnittrafik over et år (2000) der angiver 2200 køretøjer på Frørupvej. Dette giver en støjæssig påvirkning på delområde BE, der indebærer at nye boliger skal placeres mindst 20 meter fra vejmidte, med mindre der foretages støjdæmpende foranstaltninger (fx lydruder, afskærmning mv.)

Vandboring på delområdet BE

Der gøres opmærksom på at der under delområde BE er en vandboring for området, hvorfor det skal miljøvurderes i hvert enkelt tilfælde, hvilken type erhverv der kan etablere sig.

Jordforurening på delområdet BE

Ifølge en rapport fra Fyns Amt, dateret 2001, hvor der er foretaget undersøgelse af jordforureningsforhold på området, er der ikke påvist væsentlige forureninger.

5. Forhold til anden planlægning

Forholdet til Regionplanen

Som et led i amtsrådets landdistriktspolitik giver regionplanen mulighed for at udlægge jordbrugsparceller i landsbyer i de tyndt befolkede landdistrikter.

Regionplanen giver mulighed for at udarbejde landzonelokalplaner for mindre landsbysamfund for derved at give mulighed for en begrænset udvikling i det pågældende lokalsamfund.

Efter Regionplanens retningslinje 3.1.3 skal - Etablering af jordbrugsparceller ske på baggrund af en landzonelokalplan:.

- Udlæg skal ske i umiddelbar tilknytning til byer med under 500 indbyggere.
- Udlæg kan kun finde sted i tyndt befolkede landdistrikter og ikke i nærheden af de store byer
- Parcelstørrelsen må ikke overstige 1 ha.

Endvidere skal jordbrugsparceller placeres i landzone i landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen.

Efter Regionplanens retningslinje 2.2.5 - For arealudlæg til blandet formål gælder tillige:

- Der kan ske udlæg af arealer til blandet formål (bolig- og erhverv). Der må i sådanne områder alene placeres mindre værksteds-, lager-, kontor- og servicevirksomhed som ikke belaster de omliggende boliger med nævneværdige gener.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med regionplanens retningslinjer.

Forholdet til Kommuneplanen

Området ved Frørup Skole er i kommuneplanen afgrænset som landsby, hvor kommunalbestyrelsen har kompetencen til at meddele landzonetilladelse (jf. Planlovens § 35, stk. 4, nr. 2). En del af området der udlægges til jordbrugsparceller er imidlertid ikke omfattet af kommuneplanens rammedel, hvorfor der for disse arealer udarbejdes et kommuneplantillæg, der følger dette lokalplanforslag.

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 § 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.

6. Lokalplanens gennemførelse

Ejeren af det areal som udlægges til jordbrugspareller, har overfor kommunalbestyrelsen været positivt indstillet i forhold til udstykning af parcellerne.

Regler om ikke erhvervsmæssigt dyrehold

Hvad ikke erhvervsmæssigt dyrehold er, kan ses i Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 366 af 10. maj 1992.

§ 3 – Ved et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold forstås et dyrehold på højest:

1. 2 køer med tilhørende kalve eller 4 stykker andet kvæg, eller 4 heste med tilhørende føl, eller 2 søer med opfedning af maksimum 5 slagtesvin, eller en tilsvarende produktion, eller 10 får med lam, eller 10 geder med kid,
2. 30 stk høns,
3. 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger, eller
4. tilsvarende størrelse af andre former for dyrehold end de ovenfor nævnte.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan ud fra en konkret vurdering afgøre, at dyrehold må anses for at være erhvervsmæssigt, når dyreholdet består af flere af de under stk. 1 nævnte former for dyr, uden at grænsen for antallet af dyr under det enkelte punkt i definitionen overskrides.

En lokalplan kan ikke tilsidesætte reglerne i bekendtgørelse nr. 366 af 10. maj 1992 om ikke erhvervsmæssigt dyrehold, uhygiejniske forhold, herunder miljømæssige nabogener.

Ikke-erhvervsmæssigt dyrehold med svin, kvæg, får, geder og heste er ikke tilladt i byzone- og sommerhusområder og områder i landzone, der ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet erhverv. Når et område i landzone er udlagt til jordbrugspareller, må det betragtes ”overført til boligformål” og dermed omfattet af forbudet.

Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette forbud, på vilkår om særlige krav til dyreholdet, til indretning af stalde og lignende samt møddinger mv., udover de i bekendtgørelsen fastsatte krav.

I en dispensation kan der fx fastsættes vilkår om:

- Antallet af dyr og typer af dyr (set i forhold til gødningsbelastningen inden for den enkelte parcel og/eller sammenholdt med gødningsbelastningen inden for det samlede jordbrugsparelområde).
- Stald- og løbegårdsindretning eller lignende indretninger (beskyttelse af grundvand mv. og lugt/fluor).
- Gødningsopbevaring – mødding og aljebeholder mv. (beskyttelse af grundvand mv. og lugt/fluor).
- Gødningsanvendelse (evt. ved brug af reglerne i bekendtgørelse om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage mv.).
- Hvor dyrene må placeres udendørs og i hvor lang tid (hensynet til gener for naboer).

Før der træffes afgørelse om dispensation, skal kommunalbestyrelsen gøre naboer bekendt med sagen og give dem adgang til at udtale sig inden en frist på 3 uger.

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.

Landzonetilladelse

Indenfor lokalplanområdet skal der når lokalplanen er vedtaget, ikke længere søges om landzonetilladelse, da landzonekompetencen overgår fra amtet til kommunen.

7. Tilladelser mv. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen

Matrikelnummer 39 a, Frørup By er undergivet landbrugspligt efter landbrugslovens § 2. For den del af ejendommene der er omfattet af lokalplanens *delområde JB*, er det en forudsætning for lokalplanens gennemførelse at Jordbrugskommissionen i Fyns Amt giver tilladelse til at landbrugspligten ophæves.

Bestemmelser

Lokalplan for området ved Frørup Centralskole

(Parcelhuse, jordbrugspareller, blandet bolig- og erhvervsområde og område til offentlige formål (skole, institutioner, klubhus og idrætsanlæg).

Lokalplanbestemmelser

1. Indledning

Ørbæk Kommune

Lokalplan for området ved Frørup Centralskole

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.

Lokalplanbestemmelser

2. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre hele områdets karakter af sammenhængende bebyggelse omkring de eksisterende veje, samtidig med at der gives mulighed for indpasning af ny bebyggelse i landsbyen,
- at skabe et boligområde med store grunde, hvor der kan være nyteahaver og ikke-erhvervsmæssigt dyrehold (jordbrugspareller),
- at sikre den planlægningsmæssige baggrund for anvendelsen af skole, institution, erhverv, boliger og idrætsanlæg mv., som angivet i kommuneplanen,
- at sikre mulighed for udlæg af nye arealer til udvidelse af idrætsanlæg,
- at sikre anvendelse af område/bygninger hvor den tidligere marmeladefabrik lå, - til blandet bolig og erhvervsområde.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Lokalplanen indeholder:

- *delområde B*, som er et eksisterende parcelhuskvarter, - Sneverkilde,
- *delområde JB*, som er et ubebygget område, der udlægges til helårsbeboelse og hobbylandbrug (jordbrugspareller), - Sneverkilde,
- *delområde O*, omfatter Frørup Skole, institutionen Smørhullet, sportsplads med klubhus for Tårup Idrætsforening – Skolevej,
- *delområde BE* omfatter området med den tidligere marmeladefabrik og Frørup Andelskasse, - Skolevej og Frørupvej.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

”Jordbrugspareller” defineres i landbrugslovgivningen som ”beboelsesbygninger kombineret med hobbyprægede, jordbrugsmæssige formål”. Det skal tilstræbes at det samlede arealforbrug begrænses, dvs. under 1 ha pr. bolig, inkl. vejarealer mv. Parcellerne skal udlægges i tilknytning til eksisterende landsbyer eller anden tilsvarende bebyggelse i tyndt befolkede områder i landdistrikterne.

Ved vedtagelse af lokalplanen vil der ikke skulle søges Fyns Amt om landzonetilladelse i forbindelse med bygningsændringer i området.

Kommunen ejer sportspladsen og klubhuset som benyttes af Tårup Idrætsforening.

Marmeladefabrikken ”Den gamle Fabrik” lukkede i 1998.

Lokalplanbestemmelser

3. Afgrænsning

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

Delområde B: 39q, 39n, 39k, 39o, 39t Frørup By, Frørup

Delområde JB: del af matr. nr. 39a Frørup By, Frørup

Delområde O: matr. nr. 39h, del af matr. nr. 39a Frørup By, Frørup

Delområde BE: 39l, 39f, 39c, 39r Frørup By, Frørup

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 01.09.2001 udstykkes fra dem.

Lokalplanbestemmelser

4. Område og zonestatus

4.1. Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 2 i delområderne:

- *Delområde B:* boligformål (eksisterende parcelhuse),
- *Delområde JB:* boligformål med mulighed for hobbylandbrug (jordbrugspareller),
- *Delområde O:* offentlige formål,
- *Delområde BE:* blandet bolig og erhverv

4.2. Lokalplanområdet er landzone.

4.3. Udstykning og bebyggelse af område JB efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

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

Der er heller ikke hjemmel til at lade en lokalplan erstatte kommunalbestyrelsens tilladelse efter bekendtgørelse om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold eller jordbrugskommissionens tilladelse til ophævelse af landbrugspligten.

Efter *planlovens § 15, stk. 4*, kan en lokalplan for et område der skal blive i landzone, indeholde bestemmelse om at lokalplanen erstatter de tilladelser efter lovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Bestemmelsen giver hjemmel til den såkaldte *bonusvirkning* af lokalplaner for så vidt angår landzonetilladelser.

Lokalplanbestemmelser

5. Områdets anvendelse

5.1 Område B (11.10) må kun anvendes til helårsbeboelse (boligområde).

På arealerne i *område B* må opføres parcelhuse, gårdhuse, dobbelthuse og rækkehuse.

5.2 Område JB (11.09) må kun anvendes til helårsbeboelse med mulighed for hobbylandbrug (nyttehaver og ikke-erhvervsmæssig dyrehold).

På hver parcel i *område JB* må kun indrettes eller opføres én bolig og de fornødne drivhuse, udhuse og stald-bygninger mv. til jordbrug og begrænset dyrehold - til hobbyformål.

Bygninger må kun opføres indenfor det på kortbilag nr. 4 angivne byggefelt.

5.3 Område O (11.08) må kun anvendes til offentlige formål (skole, idrætsanlæg, institutioner fællesaktiviteter).

Bygninger må kun opføres indenfor det på kortbilag nr. 3 angivne byggefelt.

5.4 Område BE (11.06) må kun anvendes til bolig-, butik- og håndværksformål (liberalt erhverv, detailhandel og serviceerhverv), når virksomheden ikke ved støj, røg, støv, rystelser eller ved sit udseende, eller på anden måde efter Kommunalbestyrelsens skøn vil blive til ulempe for den omliggende bebyggelse.

5.5 I område BE (11.06) kan der gives tilladelse til et samlet bruttoetageareal for nybyggeri eller/og omdannelse til butiksformål for henholdsvis:

- udvalgswarebutikker op til maks. 100 m².
- dagligvarebutikker op til maks. 500 m².

Dette under forudsætning af, at butikkerne er til forsyning af landsbyen og dens opland.

De enkelte butikker kan have et bruttoareal op til ovennævnte maksimumgrænser.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

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.

Eksisterende godkendte og allerede etablerede virksomheder indenfor området, der ikke kan opfylde de i § 5.4 angivne betingelser, kan kun forventes godkendt til anden benyttelse eller udvides, hvis dette vil mindske virksomhedens gener for omgivelserne.

I regionplanen for Fyns Amt er fastsat maks. størrelsen på arealrammen for de enkelte kategorier af byer, hvad enten det er en centerby eller lokalcenter, landsby mv. Dette er indføjet i kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplanbestemmelser

6. Udstykning

6.1 - Område B (11.10) må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m². Ved opførelse af dobbelthuse, kædehuse og rækkehuse kan Kommunalbestyrelsen dog tillade en grundstørrelse på 400 m².

6.2 - I Område JB (11.09) skal den enkelte grund (parcel) mindst være på 5.000 m², og den må højst være på 10.000 m², (1 Ha). Der må højst udstykkes 4 parceller i område JB.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Området er fuldt udbygget.

Bestemmelsen i § 6.2 giver mulighed for at udstykke nye parceller i området.

Lokalplanbestemmelser

7. Vej- og stiforhold

7.1 Vejtilslutningen til Sneverkilde skal godkendes af Ørbæk Kommune.

Den private fællesvej udlægges i en bredde på 8,5 meter, og der etableres den nødvendige vendeplads for renovation mv.

Langs den private fællesvej i *område JB* pålægges byggelinier på 5 meter fra skel. Arealet mellem byggelinien og skel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

7.2 - *Område B* vejbetjenes fra den eksisterende kommunevej – Sneverkilde.

7.3 - *Område BE* vejbetjenes fra den eksisterende kommunevej – Skolevej og amtslandevejen – Frørupvej for eksisterende boliger i området.

7.4 – Der er pålagt en vejbyggelinie på 10 m på hele *område BE* i forhold til Frørupvej – målt fra vejmidte.

7.5 – *Område O* vejbetjenes fra kommunevejene - Skolevej og Sneverkilde samt amtslandevejen – Frørupvej.

7.6 - Der er pålagt en vejbyggelinie på 10 m på matr. nr. 39-h, Frørup By, Frørup i forhold til Frørupvej – målt fra vejmidte.

7.7 – Der er pålagt en vejbyggelinie på 17,5 m på matr. nr. 39-h, Frørup By, Frørup i forhold til Svendborg Landevej – målt fra vejmidte.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Jordbrugsparceller er "byformål" efter planlovens § 15, stk. 3. Det betyder at der skal fastsættes bestemmelser om vej- og stiforhold i lokalplaner for jordbrugsparceller.

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. Dog skal en privat fællesvej der er fastlagt endeligt (dvs. præcist) i en lokalplan ikke udlægges efter vejlovgivningen.

Denne lokalplan angiver ikke en præcis arealdisponering til den private fællesvej og er derfor omfattet af vejlovgivningen.

Lokalplanbestemmelser

8. Parkering

8.1 – For *område B*, gælder følgende retningslinjer: 2 parkeringspladser pr. bolig.

8.2 – For *område JB*, gælder følgende retningslinjer: 2 parkeringspladser pr. bolig.

8.3 – For *område BE*, gælder at parkering skal kunne finde sted på egen grund, dog gælder min. følgende retningslinjer:

- 2 parkeringspladser pr. bolig.
- Ved butik og service: 1 parkeringsplads pr. 50 m² butiks- eller kontorareal.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Lokalplanbestemmelse**9. Ledningsanlæg**

9.1 - 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 for erhvervsbyggeri træffer Kommunalbestyrelsen i det enkelte tilfælde afgørelse om, i hvilket omfang tilslutning til naturgas skal ske.
- at hele området skal være tilsluttet det offentlige kloaknet.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Lokalplanbestemmelse

10. Bebyggelsens omfang, placering og udformning

10.1 - For område B (11.10) gælder

- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage med udnyttet tagetage.
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- Taghældningen skal være mellem 25 og 50 grader.

10.2 - For område JB (11.09) gælder at bebyggelse skal ske indenfor det på kortbilag nr. 4 angivne byggefelt, og overholde følgende:

- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage med udnyttet tagetage.
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.
- Taghældningen skal være mellem 25 og 50 grader for beboelsesbygninger.
- Beboelsesbygninger på den enkelte ejendom må højst være på 250 m², og den samlede bebyggelse må højst være på 500 m² etageareal.
- Beboelsesbygninger må ikke placeres nærmere skel end 2,5 meter.
- Staldbygninger må ikke placeres nærmere skel end 15 meter.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

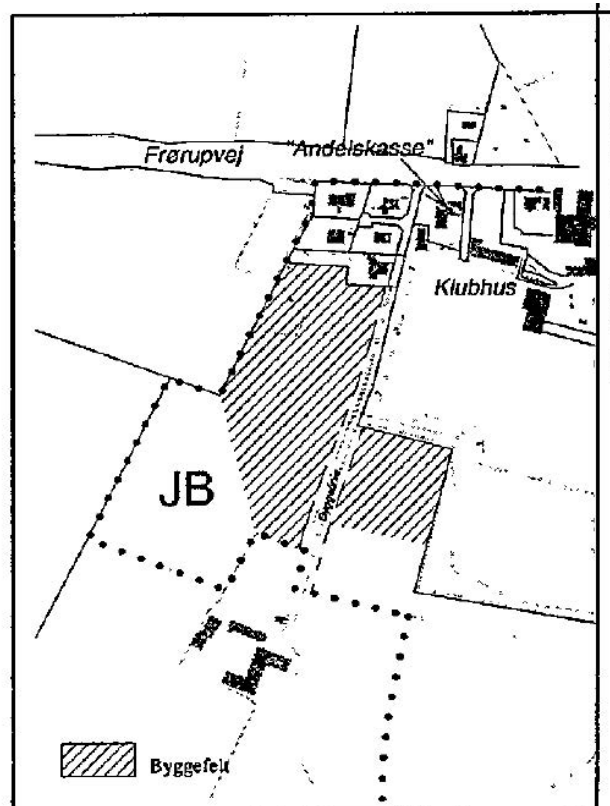
Efter Planlovens § 15, stk. 3 vil Byggelovens og småhusreglementets almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser om bebyggelsens højde, etageareal, bebyggelsesprocent, placering i forhold til vej, naboskel og anden bebyggelse på samme grund, fortrænges i det omfang der i en lokalplan er optaget konkrete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

I område JB er pålagt en byggelinie på 5 meter fra skel – se bestemmelser i *Vej- og stiforhold*.



kortbilag nr.4 – delområde JB

10.3 - For område BE (11.06) gælder:

- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2½ etage med udnyttet tagetage.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.
- Taghældningen skal være mellem 25 og 50 grader.
- Skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- Der kan for hele område BE etableres op til 10 boliger i alt.

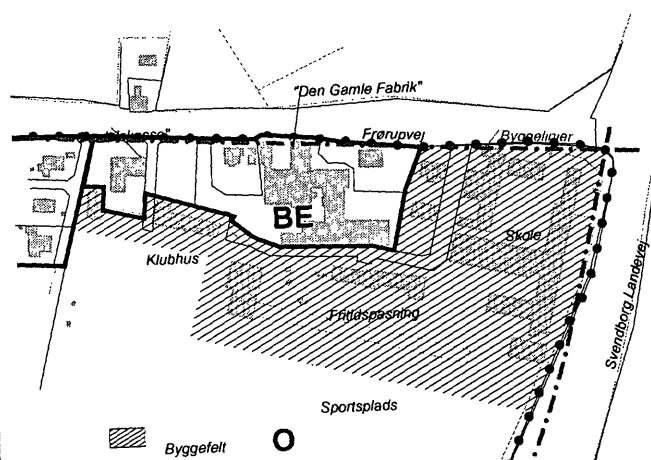
10.4 - For område O (11.08) gælder at bebyggelse skal ske indenfor det på kortbilag nr. 3 angivne byggefelt, samt overholde følgende:

- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etage med udnyttet tagetage.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade en bygningshøjde på mere end 8,5 meter, hvis særlige hensyn til bygningernes indretning og udformning gør det nødvendigt – idrætshaller mv.
- Taghældningen skal være mellem 25 og 50 grader.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

I område BE er pålagt en byggelinie på 10 meter fra vejmidte af Frørupvej – se bestemmelser i *Vej- og stiforhold*.

I område BE er pt. 11.12.2001 2 eksisterende boliger, herudover kan etableres 8 boliger ekstra.



Kortbilag nr. 3 – Delområde BE og O

I område O er pålagt en byggelinie fra vejmidte af Svendborg Landevej og Frørupvej- se §7 under *Vej- stiforhold*.

Lokalplanbestemmelse

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.
- Belysning af veje og andre befæstede arealer, herunder udendørs oplagspladser og ubebyggede arealer, må kun udføres efter kommunens anvisninger.

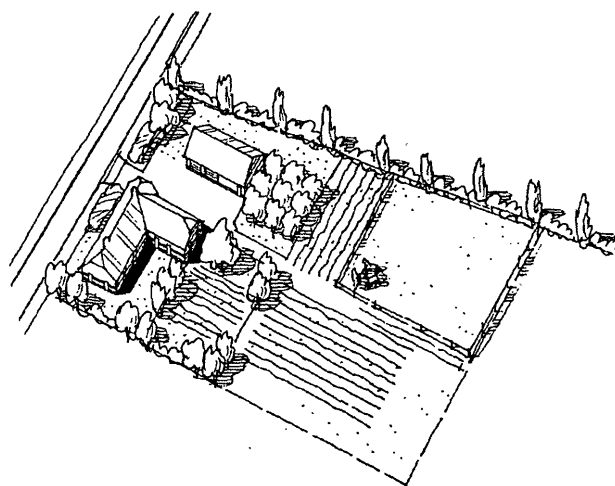
11.2 - I område JB må hegn mod vej og skel kun etableres som levende hegn. Levende hegn kan suppleres af trådhegn når trådhegnet placeres inden for det levende hegn og ikke gives en højde over 1,5 m. Hegn plantes mindst 30 cm indenfor vejskellet.

11.3 - I område JB må oplag, herunder henlæggelse af materialer og materiel, opbevaring af campingvogne og lign. ikke finde sted udenfor bygninger, med mindre der er afskærmet omkring.

11.4 - I område JB, hvor der er dyrehold, skal hegn/beplantningsbælter mod nabo (også marker) og vej beskyttes mod bid med yderligere hegning af trådhegn. Dyrehold må kun foregå på indhegnede arealer.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Bestemmelserne skal på den ene side sikre sammenhæng med landsbyen og på den anden side overgang til det åbne land.



Jordbrugsparcelområdet. Regulering af ubebyggede arealer

Lokalplanbestemmelser

12. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse og/eller anskaffelse af dyrehold

12.1 – Før ny bebyggelse tages i brug, skal det fornødne antal parkeringspladser og interne veje og stier, samt hegn være etableret.

12.2 – Ved etablering af ny virksomhed i *delområde BE*, skal det oplyses, om virksomheden kan opfylde de vejledende grænser for støjpåvirkning jf. § 12.3.

12.3 – Indenfor lokalplanområdet skal følgende grænser for støjpåvirkning overholdes:

- **I område B:**
Dag: 55 db(A), Aften: 45db(A),
Nat: 40 db(A).
- **I område JB:**
Dag: 55 db(A), Aften: 45db(A),
Nat: 40 db(A).
- **I område BE:**
Dag: 55 db(A), Aften: 45 db(A),
Nat: 40 db(A).
Vejstøj:
Der kan ikke etableres bolig og/eller erhverv på *delområde BE* i en afstand nærmere Frørupvej end 20 meter fra vejmidte uden støjberegninger og evt. støjdæmpende foranstaltninger.
- **I område O:**
Dag: 45 db(A), Aften: 40 db(A),
Nat: 35 db(A).
Vejstøj:
Der kan ikke etableres ny bebyggelse i *delområde O* i en afstand nærmere Svendborg Landevej end 30 meter fra vejmidte uden støjberegninger og evt. støjdæmpende foranstaltninger.
- **Generelt for vejstøj:**
55 db(A) ved placering af ny støjfølsom arealanvendelse.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Efter § 10, stk. 3, i *samlebekendtgørelsen* skal der fastsættes bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. i lokalplanen hvis støjbelastede arealer udlægges til støjfølsom anvendelse.

Efter *Planlovens* § 15 stk. 2, skal en lokalplan optage bestemmelser om foretagelse af afskærmningsforanstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lign. som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal.

Fyns Amt vurderer at der med en gennemsnitstrafik på ca. 2200 køretøjer (ADT-støj), kan støjgrænsen på 55db(A) overholde på *delområde BE*, hvis afstanden fra Frørupvej er over 20 meter fra vejmidte.

Fyns Amt vurderer at med gennemsnittet for ADT-støj, kan støjgrænsen overholde på *delområde O*, hvis afstanden fra Svendborg Landevej er over 30 meter fra vejmidte.

12.4 – For område JB gælder:

- at der skal gives en administrativ tilladelse til dyrehold,
- at der forinden der meddeles byggetilladelse til staldbyggeri i området, skal der foreligge en af Kommunalbestyrelsen godkendt plan til løsning af miljøforhold.

12.5- For området BE gælder:

- at etablering af eventuelle nødvendige foranstaltninger til sikring af særligt forurenende anlæg som fx olie- og kemikalietanke, der kan medføre forurening af grundvandet, er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse eller anlæg.

Lokalplanbestemmelser

13. Grundejerforening

13.1 – For område JB gælder:

- Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af parceller.
- Grundejerforeningen skal oprettes før ibrugtagning af bebyggelse på 2. parcel i området.
- Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af privat fællesvej, vendeplads, stier og beplantning.
- Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Ørbæk kommune.

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.

Lokalplanbestemmelser

14. 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 16. oktober 2001 (dato for forslagets offentliggørelse) og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 16. oktober 2002 (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

§ 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.

Lokalplanbestemmelser

15. Påtegning om vedtagelse

Forslaget er vedtaget af Ørbæk
Kommunalbestyrelse den 9. oktober 2001.
På kommunalbestyrelsens vegne:


Jens Jørgen Pedersen
borgmester


Hans Henning Knudsen
kommunaldirektør

Lokalplanbestemmelser

16. Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt
bekendtgjort den 26. februar 2002.

Tinglysning

Lokalplan for området ved Frørup
Centralskole for Ørbæk Kommune begæres
tinglyst servitutstiftende på de i
matrikelfortegnelsen (punkt 3) anførte
matrikelnumre.

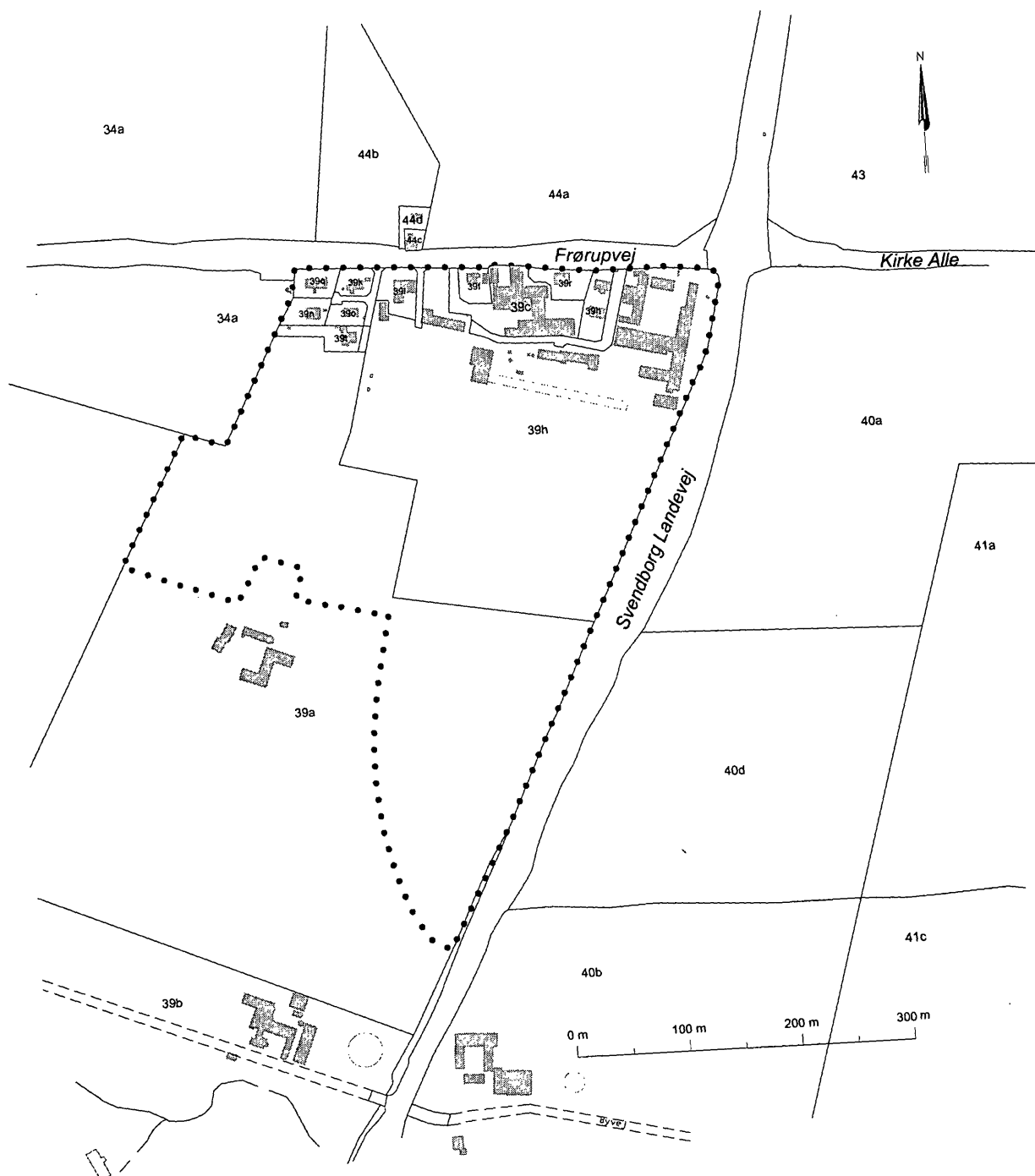
Med hensyn til de på ejendommene hvilende
servitutter, pantehæftelser og grundbyrder
henvises til ejendommenes blade i tingbogen.
Påtalerer vedrørende overholdelse af denne
lokalplan har alene Ørbæk
Kommunalbestyrelse.

Ørbæk den 12. februar 2002


Kaj Refslund
borgmester


Hans Henning Knudsen
kommunaldirektør

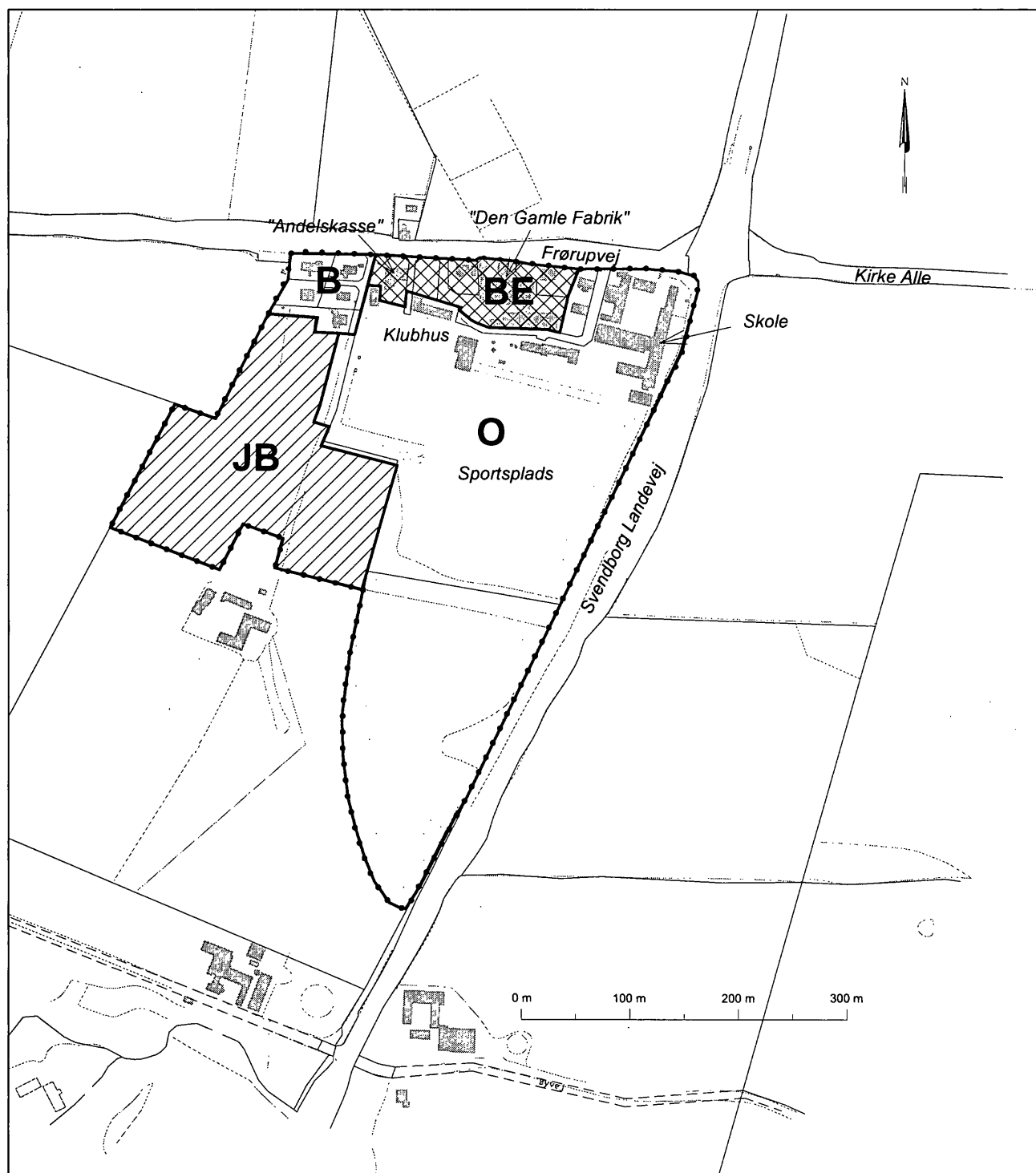
Kortbilag nr. 1 – Lokalplanområdets afgrænsning



39h Matrikelskel / nr.

..... Lokalplanområde

Kortbilag nr. 2 – Lokalplanområdets opdeling og anvendelse



Signaturforklaring:

-  Jordbrugspareller
-  Offentligt område
-  Blandet bolig og erhverv
-  Boligområde