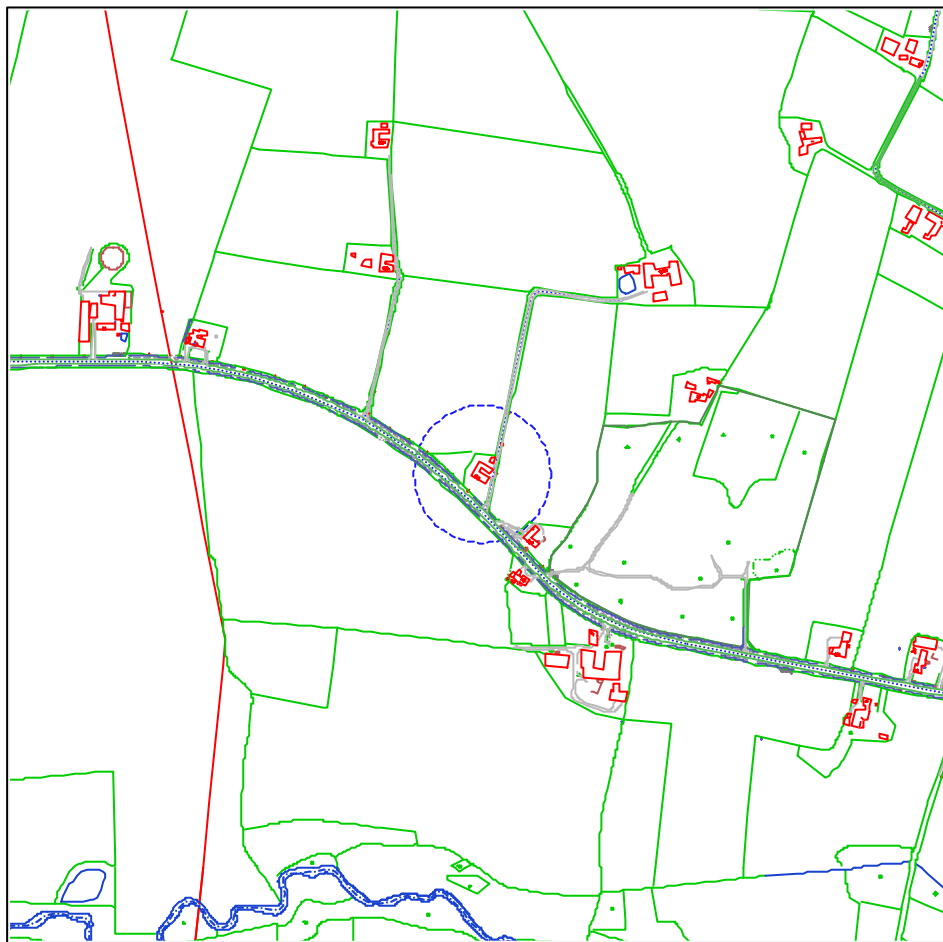




LOKALPLAN NR. B 51.30.01



FOR DØGNINSTITUTION PÅ FRØRUPVEJ 34A



ØRBÆK KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING 2002

Indholdsfortegnelse**Lokalplan nr. B 51.30.01**

Lokalplanens redegørelse.

	Side
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens forholdet til anden planlægning	3
Støjforhold	4
Fredninger	4
Beskyttede Naturområder	4
Grundvandsbeskyttelse	5
Zoneforhold	5
Vejadgang	5
Spildevand	5
Vandforsyning	5
Varneplanlægning	5
Landzonetilladelse	6

Lokalplanens bestemmelser.

§ 1 Lokalplanens formål	7
§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus	7
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	7
§ 4 Udstykninger	7
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 6 Områdets ydre fremtræden	8
§ 7 Ubebyggede arealer	8
§ 8 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	8
§ 9 Støj	8
§ 10 Parkering og vejadgang	8
§ 11 Lokalplanens retsvirkninger	9
§ 12 Vedtagelsespåtegning	10

Kortbilag.

Kortbilag nr. 1 : Lokalplanens afgrænsning

Kortbilag nr. 2 : Principskitse for tilbygning

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Ørbæk Kommune har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser udarbejdet denne lokalplan for ejendommen Frørupvej 34A. Lokalplanen indeholder en enkelt ejendom, der hidtil har været anvendt til beboelsesformål.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en ansøgning fra Fyns Amt til Ørbæk kommune om tilladelse til om- og tilbygning samt ændret anvendelse af ejendommen jf. planlovens §35. I ansøgningen beskrives den ønskede anvendelse som ”Ejendommen ønskes erhvervet med henblik på etablering af en døgninstitution for 4 – 5 adfærdsvanskelige unge”. I stedet for at behandle sagen som en sag om zonetilladelse har Ørbæk kommune valgt at få udarbejdet en lokalplan for ejendommen.

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger ved Frørupvej omtrent midt mellem Ørbæk By og Frørup By, og grænser op til landbrugsområder til alle sider.



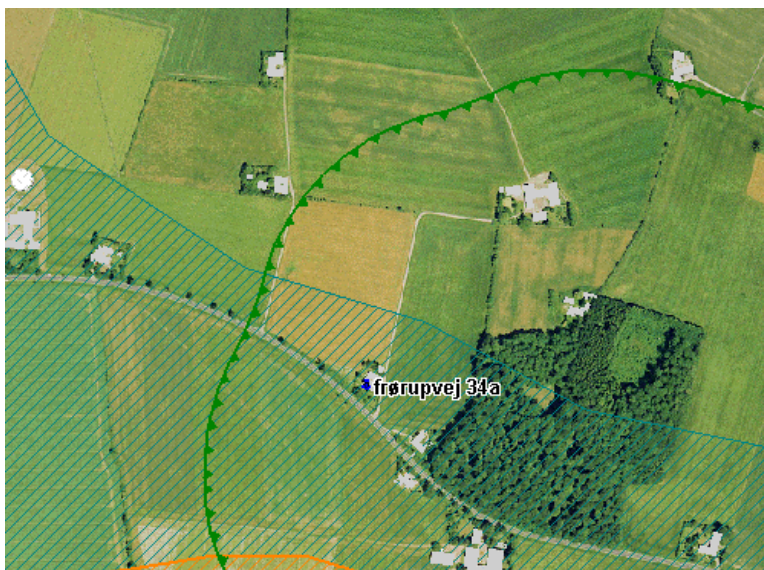
Frørupvej 34A set fra sydøst.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet er ikke medtaget i de særlige rammebestemmelser for enkeltområder i rammeplanen til *Kommuneplan 2000 – 2012*. Disse beskrivelser omfatter byområderne og kystområdet mod Storebælt.

I de generelle rammebestemmelser er der fastsat bestemmelser vedr. veje og stier, varmemforsyning, spildevandsanlæg, støjforhold, bevaring af bymiljøer, fredninger, højdebestemmelser, grundvandsbeskyttelse, affaldsdepoter og jordforurening, beskyttede naturtyper samt vindmøller. Der skal for alle nye lokalplaner i relevant omfang tages hensyn til disse områder.

I forbindelse med denne lokalplan udarbejdes der et tillæg til kommuneplan 2000-2012.



Luftfoto med interessegrænser indtegnet (skovbyggelinie og grænse for større sammenhængende landskabsområde) – fra Fyns Amts hjemmeside.

Støjforhold

Den planlagte anvendelse for lokalplanområdet forventes ikke at medføre øget støj, der vil være i konflikt med naboområderne, da der ikke sker væsentlig ændret anvendelse.

Naboområder

Lokalplanområdets naboområder er landbrugsområder. Her skønnes ikke at være støjmæssige gener.

Vejstøj

Trafikbelastningen på Frørupvej – benævnt af Fyns Amt som landevej 730, har ifølge oplysninger fra Fyns Amt en årsdøgntrafik på ca. 2100 biler- heraf ca. 140 lastvogne/busser. Den maksimalt tilladte hastighed på stedet er 80 km/t. Ifølge kommuneplanen / regionplanen må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse i områder med et støjniveau over 55 db(A) fra eksisterende eller planlagt vejtrafik. Med den nævnte trafikbelastning og hastighed må der ikke det pågældende sted opføres ny bebyggelse nærmere på vejmidten end 30 m.

Fredninger

Lokalplanområdet ligger indenfor skovbyggelinien jf. Naturbeskyttelseslovens §15. Den påtænkte anvendelse af de eksisterende bygninger på ejendommen vil ikke være i uoverensstemmelse med skovbyggelinien. En egentlig tilbygning vil kræve dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §17. Der vil blive søgt dispensation i forbindelse med lokalplanarbejdet.

Beskyttede naturområder.

Lokalplanområdet ligger indenfor et område, der er udpeget som ”store sammenhængende landskabsområde” ifølge Regionplanen for Fyns Amt. De sammenhængende landskabsområder skal friholdes for etablering af større tekniske anlæg mv. Den påtænkte anvendelse af ejendommen skønnes ikke at være i strid med dette.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger indenfor et område, der er udpeget som særligt drikkevandsinteresseområde (denne udpegning omfatter ca. 60% af amtet). Den påtænkte anvendelse af ejendommen skønnes ikke at være i strid med dette.

Zoneforhold

Lokalplanområdet vil forblive i landzone.

Vejadgang

Lokalplanområdet skal uændret have adgang til landevej 730, Frørupvej af eksisterende privat fællesvej over matr.nr. 20-h Ørbæk By, Ørbæk. Landevej 730 er d. 13.01.1936 pålagt byggelinie 10 m fra vejmidte. Da Frørupvej på det pågældende sted er en adgangsbegrænset vej, forudsættes der en dispensation fra Fyns Amt, for vejtilslutning.

Ansøgning om dispensation fra adgangsfortegnelsen skal indsendes til Fyns Amt i særskilt sag, og det kan forventes, at der bliver stillet krav til udformningen af udkørslen.



Frørupvej 34A - set fra Frørupvej

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke tilsluttet det offentlige kloaksystem. Der er etableret mekanisk og biologisk rensning på ejendommen svarende til en belastning fra ca. 5 personer. (5 PE). Det skal i forbindelse med ændringen af benyttelsen vurderes, om anlægget skal udvides.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er hidtil forsynet med drikkevand fra enkeltindvindingsanlæg. I forbindelse med ændringen i anvendelse tilsluttes ejendommen Ørbæk Vandværk.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal uændret naturgasforsynes og fortsat være tilsluttet ledningsnet fra Naturgas Fyn I/S.

Landzonetilladelse

Indenfor lokalplanområdet skal der når lokalplanen er vedtaget, ikke længere søges om landzonetilladelse.



Facade mod sydøst – set fra haven

BESTEMMELSER**Lokalplan nr. B 51.30.01**

Lokalplan for et område til institutionsformål (døgninstitution) på ejendommen Frørupvej 34A.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) - fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er:

- at sikre mulighed for at ejendommen Frørupvej 34A kan anvendes til døgninstitution,
- at sikre mulighed for den nødvendige om- og tilbygning.

§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus

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

matr. nr.: **20 c samt del af 20 h Ørbæk By, Ørbæk**

2.2 Lokalplanområdet forbliver i landzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til døgninstitution.

§ 4 Udstykninger

4.1 Området må ikke udstykkes.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelse skal placeres med hensyntagen til byggelinje for Frørupvej på 10 meter (regnet fra vejmidte). Bebyggelse må - af hensyn til støjregler - ikke placeres nærmere Frørupvej (ldv) end 30 m fra vejmidten. Ny bebyggelse placeres som vist på principskitse på kortbilag 2.

5.2 Bebyggelsesprocenten indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 25.

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

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1. Ny bebyggelse skal i udformning og materialer være i overensstemmelse med de eksisterende bygninger. Ombygning og tilbygning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

Mindre småbygninger kan udføres i andre materialer.

§ 7 Ubebyggede arealer

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

§ 8 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 8.1 Før ejendommen tages i brug til døgninstitution skal der være etableret tilslutning til offentlig vandforsyning.
- 8.2 Før ejendommen tages i brug til døgninstitution skal det overfor kommunalbestyrelsen dokumenteres, at der er tilstrækkelig kapacitet til rensning af spildevand.
- 8.3 Før en tilbygning kan påbegyndes skal der indhentes dispensation fra skovbyggelinien.

§ 9 Støj

- 9.1 Indenfor lokalplanområdet skal følgende grænser for støjpåvirkning overholdes:

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

§ 10 Parkeringsarealer, vejadgang og vejvedligeholdelse

- 10.1 Der skal udlægges min. 4 parkeringspladser til brug for de ansatte i institutionen. Parkering må alene finde sted på matr. nr. 20-c, således at færdslen ad den private fællesvej beliggende på matr. nr. 20-h ikke hindres.
- 10.2 Tilladelse til brug af overkørsel til Frørupvej (Ldv.) skal søges hos Fyns Amt.
- 10.3 Vedligeholdelse af den private fællesvej indenfor lokalplanområdet påhviler alene ejeren af matr.nr. 20 c Ørbæk By, Ørbæk.

§ 11

Lokalplanens retsvirkninger.

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 stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (dvs. fra d. 12. Nov. 2002) kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med forslaget (i henhold til bestemmelsen i Planlovens § 17, stk. 2).

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 17. Sep. 2002 og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højest indtil den 17. Sep. 2003.

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.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensation er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

§ 12

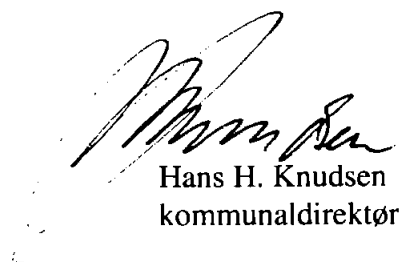
Vedtagelsespåtegning af forslag

- 12.1 Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse
den 10. Sep. 2002.

På kommunalbestyrelsens vegne:



Kaj Refslund
borgmester



Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

- 12.2 Endelig vedtagelse af lokalplan nr. B 51.30.01 den 10. Dec. 2002.
På kommunalbestyrelsens vegne:

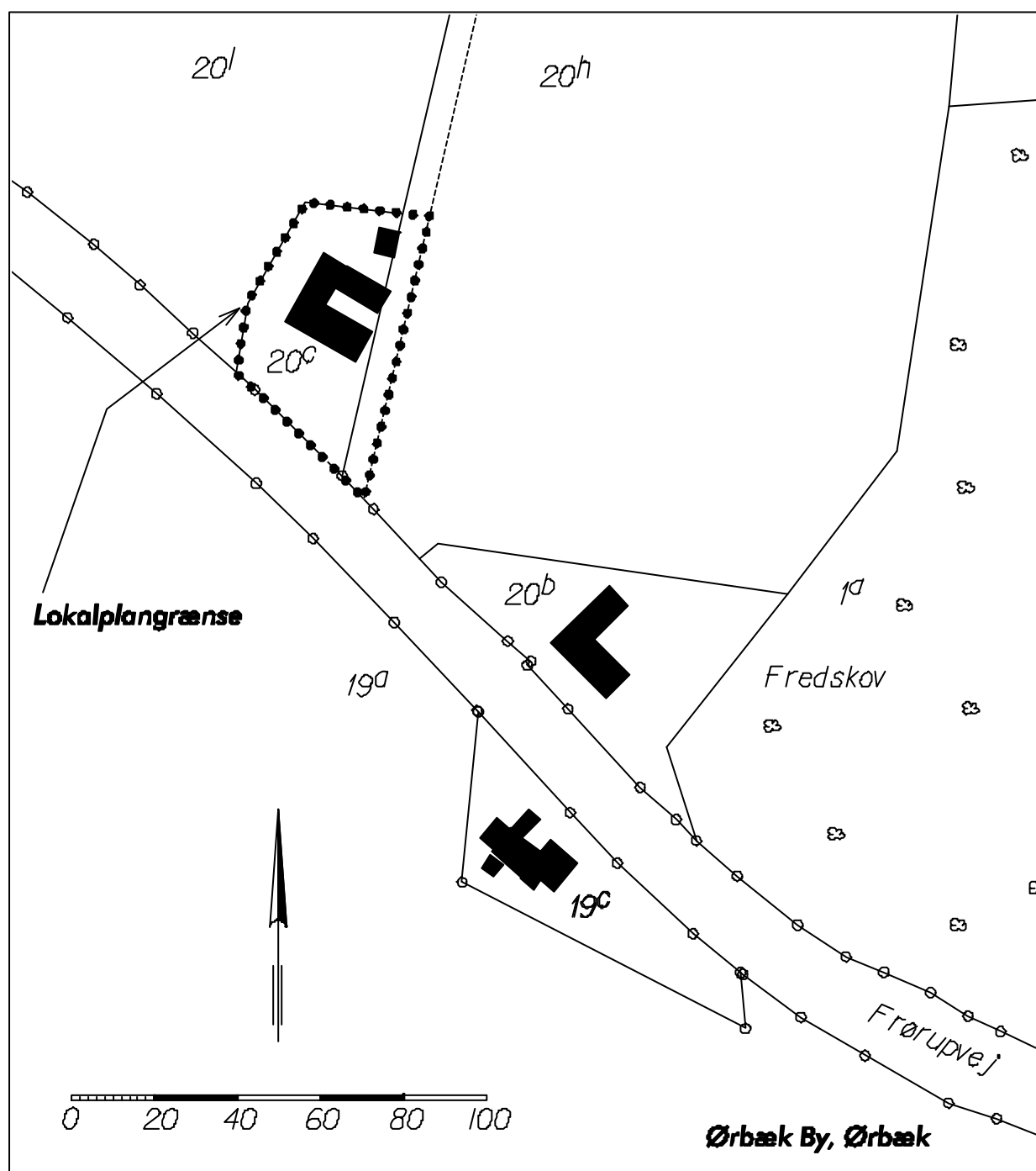


Kaj Refslund
borgmester



Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

- 12.3 Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne
lokalplan nr. B 51.30.01 er den 17. Dec. 2002.



Kortbilag nr. 1. Lokalplanområdets afgrænsning.

