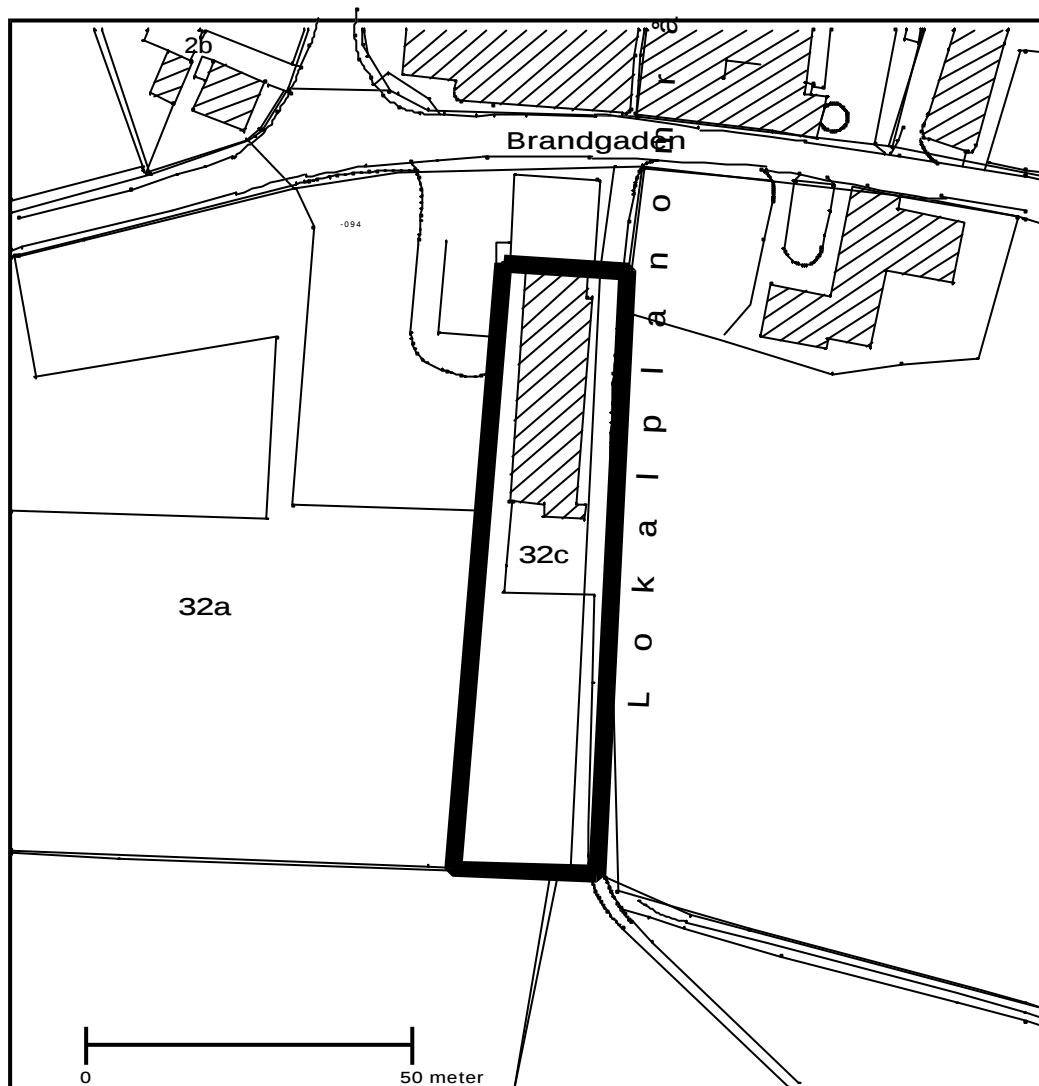




LOKALPLAN NR. B 12.07.01

BOLIGOMRÅDE VED BRANDGADEN



Indholdsfortegnelse**Lokalplan nr. B 12.07 01****Lokalplanens redegørelse**

Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	3

Lokalplanens bestemmelser

§1	Lokalplanens formål	5
§2	Lokalplanens afgrænsning og zonestatus	5
§3	Lokalplanområdets anvendelse	5
§4	Udstykninger	6
§5	Adgangsforhold	6
§6	Bebyggelsens omfang og placering	6
§7	Bebyggelsens ydre fremtræden	6
§8	Ubebyggede arealer	6
§9	Støjemission	7
§10	Lokalplanens retsvirkninger	7
§11	Vedtagelsespåtegninger	8

Kortbilag

Kortbilag	Lokalplanområdets afgrænsning	9
-----------	-------------------------------	---

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Fyns Amt meddelte i 1999 tilladelse til, at der blev etableret helårsbeboelse i en tidligere driftsbygning på matr. nr. 32-c, Tårup by, Frørup.

Fyns Amt har i februar 2002 meddelt afslag på en ansøgning om lovliggørelse af, at der faktisk er indrettet to helårsboliger i den pågældende bygning, som er ca 265 m² stor.

Med baggrund i, at det anses for at være urealistisk at regne med, at en bygning på 265 m² i sin helhed vil blive indrettet som én helårsbolig og under hensyntagen til, at det anses for mest hensigtsmæssigt, at bygningen fremover ikke anvendes til blandet formål (bolig og landbrug), har Ørbæk kommune besluttet, at man vil imødekomme ejerens ønske om, at der udarbejdes en lokalplan, således at hele matr. nr. 32-c udlægges til beboelse, svarende til den anvendelse som er muliggjort af lokalplan 1.3, som omfatter de øvrige ejendomme omkring Brandgadens øvre ende, der alene anvendes til bolig- og erhvervsformål formål.

Da lokalplan 1.3. alene tillader én beboelse på hver ejendom, har det været mest praktisk at udarbejde en ny lokalplan, men bestemmelserne i denne nye lokalplan er udformet, så det i det hele svarer til lokalplan 1.3, dog således at den eksisterende indretning af bygningen på matr. nr. 32-c, som ikke er lovlig på nuværende tidspunkt, kan bibeholdes.

Samtidig med denne lokalplan udarbejdes der et tillæg til kommuneplanen, der gælder for samme område, som lokalplanen, og som inddrager matr. nr. 32-c under rammerne for lokalplanlægning.

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den sydlige udkant af Tårup by, hvor Tårup Byvej udmunder i Åvej/Brandgaden.

Lokalplanområdet er vist på kortbilaget.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet er ikke medtaget i kommuneplanen, hvorfor der samtidig med denne lokalplan udarbejdes et kommuneplantillæg, der inddrager matr. nr. 32-c i rammeplanen som område B 12.07

Støjforhold

Den planlagte anvendelse af lokalplanområdet vil ikke medføre øget støj fra dette.

Der findes ikke i nærområdet nogen virksomhed, som frembringer støj, der overskrider de aktuelle, vejledende støjgrænser, som er dag: 55 dB(A), aften: 45 dB(A) og nat: 40 dB(A)

Området grænser til Brandgaden, men vejstøjen herfra vil ikke bringe det samlede støjniveau op over 50 dB(A)

Zoneforhold

Lokalplanområdet er landzone, og det forbliver i landzone.

Lokalplanområdet er omfattet af Planlovens kystzonebestemmelser (3-km – zonen)

Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes af en privat fællesvej over matr. nr. 32-a og matr. nr. 32-c. Denne private fællesvej udmunder i kommunevej Brandgaden.

Spildevand

Bygningen på matr. nr. 32-c er tilsluttet til offentlig kloakledning med afledning til fælles rensningsanlæg.

Vandforsyning

Vandforsyning til området sker fra Tårup Vandværk

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal naturgasforsynes.

Landbrugspligt

Matr. nr. 32-c er en del af en landbrugsejendom. Landbrugspligten vil kunne ophæves i forbindelse med en evt. udstykning.

BESTEMMELSER**Lokalplan nr. B 12.07.01**

Lokalplan for et nyt område for boligområde i Tårup by.

Med hjemmel i Lov om Planlægning (lbek. 518 af 11/6 2000 o.s.) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område:

§1 Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er:

at overføre matr. nr. 32-c, Tårup by, Frørup til boligområde

§2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter hele matr. nr. 32-c, Tårup by, Frørup

2.2 Lokalplanområdet er landzone

§3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål

3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af boligområde ikke brydes, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.3 Inden for området kan tillige opføres transformestationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 6 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2 m over terræn.

§4 Udstykninger

- 4.1 Lokalplanområdet kan i sin helhed udstykkes fra landbrugsejendommen
- 4.2 Lokalplanområdet kan ikke opdeles ved udstykning.

§5 Adgangsforhold

Lokalplanområdet har adgang til kommunevej Brandgaden via en privat fællesvej ad én overkørsel på matr. nr. 32a til brug for beboelse og landbrug.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 6.2 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage (1½ etage)
- 6.3 For nye beboelsesbygninger gælder, at tagene skal være symmetriske sadeltage og at tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 50°
- 6.4 Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet
- 6.5 en evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 m over terræn (niveauplanen)

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 7.3 Medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen, må udvendige bygningssider (herunder tage) kun fremtræde i jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, italiensk rødt, dodenkop) eller hvidt, sort eller ved nævnte farvers blanding. Til døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele er også andre farver tilladt, når de er vel afstemte med ovennævnte.
- 7.4 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Glaserede teglsten er undtaget fra denne regel.

§8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Terrænregulering på mere end +/- 0.5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.

- 8.2 Ubebyggede arealet skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 8.3 Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

§9 Støjemission

Indenfor lokalplanområdet skal følgende grænser for støjemission overholdes: dag: 55 dB(A), aften: 45 dB(A) og nat:40 dB(A)

§10 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, og det forudsættes, at håndhævelsen af det i redegørelsen nævnte afslag på at godkende den aktuelle anvendelse af bygningen på matr. nr. 32-c, udsættes, indtil det er afgjort, om lokalplanforslaget vedtages.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra 15/10-2002) kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med forslaget (i henhold til bestemmelsen i Planloven §17, stk. 2).

En forudsætning herfor er, at Planlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bebyggelseshøjde og etageareal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 20/8-2002 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højest indtil 20/8-2003.

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.

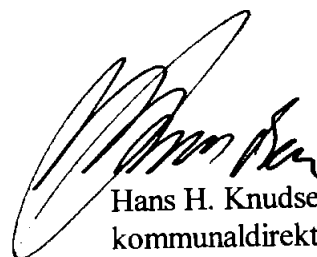
Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m. fl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensation er af uvæsentlig betydning for de pågældende (Planloven §§19 og 20).

§11 Vedtagelsespåtegning af forslag

11.1 Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse den 13/8-2002.

På kommunalbestyrelsens vegne:


Kaj Refslund
borgmester


Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

11.2 Endelig vedtagelse af lokalplan nr. B 12.07.01 den 10.12.2002

På kommunalbestyrelsens vegne:


Kaj Refslund
borgmester


Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

Kortbilag

lokalplanområdet i 1:1000

