



Lokalplan nr. 217

Boligområde Hovedgaden 14-16, Ørbæk



Nyborg
KOMMUNE

Indhold

Om lokalplaner	3
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens område og indhold.....	4
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning....	5
Miljøforhold	6
Tilladelser fra andre myndigheder	7
Forsyningsforhold	9
Lokalplanens retsvirkninger	10
Lokalplanens bestemmelser.....	12
1.0 Lokalplanens formål.....	12
2.0 Område og zonestatus.....	12
3.0 Områdets anvendelse.....	12
4.0 Udstykning	13
5.0 Adgangs- og parkeringsforhold.....	13
6.0 Tekniske anlæg	13
7.0 Bebyggelsens omfang og placering.....	14
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
9.0 Ubebyggede arealer	16
10.0 Skiltning og reklamering	16
11.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
12.0 Grundejerforening	17
13.0 Servitutter	17
14.0 Påtaleret.....	18
15.0 Vedtagelsespåtegning	18
 Bilag 1	19
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	20
Kortbilag 2 - Situationsplan	21
Kortbilag 3 - Situationsplan med områder	22

Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte.

Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægning og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 8 uger. Derfor har lokalplanforslaget været offentliggjort fra den 08. 09.2009 til den 03. 11.2009.

Lokalplanens baggrund

Midt på Hovedgaden i Ørbæk ligger en tømrervirksomhed som ejeren ønsker at flytte ud i håndværkerområdet. Grunden skal ryddes og den tomme grund ønskes udnyttet til boliger i tæt-lav byggeri bagest på grunden samtidig ønskes det at opføre en boligbebyggelse med mulighed for etablering af butik i stueetagen mod Hovedgaden mellem nr. 16 og 18.

Lokalplanens område og indhold

Lokalplanen fastlægger de fysiske rammer for områdets anvendelse til boligformål, med mulighed for erhverv i form af detailhandel eller lign. i stueetagerne ved Hovedgaden. Netop fordi disse bygninger er placeret langs Hovedgaden skal adgang ske fra Hovedgaden af hensyn til gadens liv.

Områdets bebyggelse

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan indrettes op til 4 boliger i de eksisterende bygninger mod Hovedgaden. I stueetagen i nybyggeri mod Hovedgaden, kan der indrettes 1 bolig eller erhvervsarealer for brancher der indgår i udpegning af bymidter. Butiksarealer må max være 1.500 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgswarebutikker. På 1. sal kan der ligeledes indrettes 1 bolig.

Derudover kan der opføres, 1-plans rækkehuse med indtil 6 boliger bagest på grunden og et 1½-plans byggeri mod Hovedgaden ved siden af den eksisterende bebyggelse. Langs Hovedgaden er der tinglyst vejbyggelinje på 15 meter fra vejens midtlinie. Såfremt den nye bebyggelse skal opføres i samme byggelinje som den øvrige bebyggelse skal vejdirektoratet søges om dispensation fra vejbyggelinjen.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer, at der etableres fælles grønne friarealer med indretning af fælles opholdsplads, skure til cykler, affald m.m. og parkeringsarealer.

Veje og stier

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via eksisterende Private fællesvej fra Hovedgaden.



Lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Regionplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er optaget i den gamle Ørbæk Kommunes kommuneplan og er i overensstemmelse med kommuneplanens ramme. Nyborg Kommune har kommuneplanforslag i høring og lokalplanforslaget er i overensstemmelse med rammerne heri.

Byplanvedtægt

Området er omfattet af byplanvedtægt 2, som ved vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses for lokalplanområdet.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Trafikplanlægning

Området vejbetjenes fra statsvejen, Hovedgaden som administreres af vejdirektoratet.

Miljøforhold

Trafikstøj i boligområder

På årsbasis er trafikken i gennemsnit ca. 6.500 biler pr. døgn. Heraf anslås det at 20% er tung trafik. Hastigheden på strækningen er 50 kmt. Ved vejdirektoratets sidst gennemførte kortlægning i 2007, blev der beregnet et støjniveau på 55 til 60 dB(A) på facaderne i Hovedgadens vestside mellem Assensvej og Hulvejen. Enkelte boligfacader var dog over 60dB(A). Det vurderes at de fleste facader ved Hovedvejen belastes med ca. 60 dB(A).

Det skal dokumenteres, at det maximale tilladte støjniveau i forhold til trafikstøj fra Hovedgaden kan overholdes i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 "Støj fra veje", der foreskriver en max. støjbelastning på L_{den} 58 dB på udendørsopholdsarealer og L_{den} 33 dB i indendørs opholdsrum.

Jordforurening

Ejendommen er kortlagt på V2 og opførelse af boliger på grunden kræver en §8 tilladelse efter jordforureningsloven.

Grundejer har pligt til at sikre, at de øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af ejendommen ikke er forurenet jf. jordforureningslovens § 72b.

DK Jordboring ApS har udtaget 2 blandeprøver af jorden. Den ene prøve viser forhøjede værdier på kulbrinter, benz(a)pyren, bly og cadmium som medfører at, der er tale om lettere forurenet jord (kategori 2 jord).

Forureningsoplysningen er sendt videre til Region Syddanmark for en vurdering af, om ejendommen skal kortlægges som forurenet. Såfremt grunden kortlægges, skal der udarbejdes en §8 tilladelse jf. jordforureningsloven i forbindelse med byggeri og anlægsarbejde.

Grundvandsinteresser

Området er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser og inden for oplandet til Ørbæk Vandværk. Området har en lertykkelse på mindre end 15 meter og dermed en begrænset sikring af grundvandsmagasinet.

Tilladelser fra andre myndigheder

Museumslovens § 27

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jord-faste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Odense Bys Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Vejloven

Ændring af adgangsforholdene, til den private fællesvej kræver tilladelse fra Nyborg kommune jvf. lov om private fællesveje § 48 og, til Hovedgaden kræves tilladelse fra Vejdirektoratet jvf. lov om offentlige veje § 70 og 71. Ansøgning herom skal fremsendes som særskilt sag.

Jordforurening

På arealer, hvor der allerede er kortlagt forurening, skal der søges tilladelse såfremt anvendelsen f.eks. ønskes ændret til følsom anvendelse, jf. §8 i jordforureningsloven.

I medfør af Miljøbeskyttelsesloven og Jordforureningsloven skal, såfremt der i forbindelse med bygge- og jordarbejder konstateres ny forurening (ikke tidligere registreret), arbejdet straks standses, og ejeren eller brugeren af ejendommen skal straks underrette kommunen herom.

Ejendommen er kortlagt på V2 og opførelse af boliger på grunden kræver en §8 tilladelse efter jordforureningsloven.

Før en ejer eller bruger af et areal ændrer anvendelsen af arealet til bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads, skal det sikres at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret varig fast belægning. Skal der udføres bygge- og anlægsarbejder på en ubebygget del af et areal, der anvendes til bolig, børneinstitution, eller offentlig legeplads, skal det ligeledes

sikres, at det øverste 50 cm jordlag ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Miljøvurdering

Ved en indledende miljø-screening af lokalplanen er det vurderet, at det ikke er sandsynligt, at planen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 217. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 08. 09. 2009.

Klager over Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering § 16 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til. Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse. Klagen skal sendes til:

Naturklagenævnet
Rentemestervej 8
2400 København NV

Der er et klagegebyr p.t. på kr. 500,-. På Naturklagenævnets hjemmeside (www.nkn.dk) kan du læse mere om en eventuel tilbagebetaling af klagegebyret.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Naturklagenævnet.

Forsyningsforhold

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af gældende varmeplan og tilsluttet kollektiv varmforsyning.

Spildevandsplanlægning

Området skal separatkloakeres og spildevand føres til offentlig hovedledning i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes p.t. fra Ørbæk Vandværk.

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes p.t. fra Energi Fyn.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet 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 af lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Naturklagenævnet.

Klager indgives til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på email til nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr p.t. på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:



Hovedgade med harmonisk struktur

at sikre områdets anvendelse til boliger med mulighed for etablering af erhvervsarealer i stueetagen mod Hovedgaden i Ørbæk,

at sikre arkitektonisk kvalitet og struktur i overensstemmelse med Hovedgaden i Ørbæk,

at sikre udlæg og udformningen af private fællesvej og friarealer.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 13ae, 13aq og 13æ, Ørbæk by Ørbæk. Området er opdelt i 2 delområder. Område A og B se kortbilag 3.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområde A må kun anvendes til boligformål, indbefattet mulighed for erhverv uden ansatte, som der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Det forudsættes, at en sådan virksomhed ikke ændrer områdets karakter, eller medfører gener for naboer, fx. ved parkering, og at der kan etableres vejadgang og tilstrækkelig parkering.

3.2 I område B kan der i stueetagen mod Hovedgaden etableres bolig eller erhvervsareal til de brancher, der indgår i bymidter. Boliger kan ligeledes etableres i etagen over.

Allerede godkendte boliger i eksisterende byggeri kan fortsat anvendes til bolig.

3.3 Område A: Tæt lav boligbyggeri i 1 etage

3.4 Område B: Fritliggende boligbyggeri i 1½ etage.

3.5 Der udlægges et fælles friareal med en placering som vist på kortbilag 3.

- 3.6 Friarealet skal udlægges med græs samt beplantning med løvfældende træer og buske. Der skal etableres en opholdsplads i friarealet for bebyggelsens beboere.

4.0 Udstykning

- 4.1 Der kan ske udstykninger i overensstemmelse med reglerne i bygningsreglementet og vejlovgivningen.

5.0 Adgangs- og parkeringsforhold

- 5.1 Området vejbetjenes via privat fællesvej, som vist på kortbilag 2.

Der skal til Nyborg Kommunes godkendelse fremsendes projekt for ombygning af den private fællesvej. Projektet skal indeholde angivelse af vejens retning, bredde og længdeprofil samt tilslutning af overkørsler m.m. til andre veje.

- 5.2 Vejen skal udformes med henblik på, at færdsel kun kan ske ved lav hastighed.

Der sikres tilstrækkelige oversigtsforhold, jvf. gældende vejregler.

- 5.3 Der skal etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig og ved etablering af erhverv 1 plads pr. 25 m² etageareal. Ingen p-pladser må placeres således, at det forhindrer fri passage for beredskab, renovation o.l.

- 5.4 P-pladser skal udlægges med armeret græs, og udføres i overensstemmelse med gældende vejregler.

6.0 Tekniske anlæg

- 6.1 El-ledninger, herunder til intern belysning af vej og pladser må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.

- 6.2 Belysningen på vejene skal bestå af parkarmaturer med en maksimal lyspunktshøjde på 3 m.

- 6.3. Der må ikke etableres individuelle antenner eller antennemaster indenfor området. Der må i helt særlige tilfælde opsættes paraboler, såfremt de ikke placeres med det højeste punkt, højere end 1,80 m over terræn.

- 6.4 Området skal separatkloakeres og tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg efter godkendt plan.

Praksis i Nyborg kommune er: Belysningen på den private fællesvej udføres på ejers bekostning, og overgår herefter til Nyborg Kommunes eje, drift og vedligeholdelse.

- 6.5 Lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning. Ved etablering af lavenergi byggeri klasse 1 og eller brug af vedvarende energi, kan der dispenseres herfra.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Lokalplanen åbner mulighed for, at
- der kan indrettes indtil 4 boliger i de eksisterende bygninger og indtil 2 boliger eller 1 bolig og et erhverv i 1½ etages nyt byhus mod vej i område B.
 - der kan indrettes indtil 6 boliger i 1 etages tæt-lavt byggeri i område A
 - Der kan max. udnyttes etageareal svarende til 1321m² til bolig- og erhvervssformål på den samlede ejendom.
- 7.2 I delområde A og B skal ny bebyggelse placeres, i princippet, som angivet på kortbilag 3.
- 7.3 Den nye bebyggelse mod Hovedgaden bør ligge i den eksisterende bygningsfacadelinje såfremt der fra Vejdirektoret kan gives dispensation hertil, ellers tættest muligt på denne. Der er omkring Hovedgaden tinglyst vejbyggelinje på 15 meter fra vejmidte. Ny bebyggelse indenfor denne kræver dispensation fra Vejdirektoratet jvf. lov om offentlige veje §42. Ansøgning herom skal fremsendes i særskildt sag.
- 7.4 Adgang til begge bygninger ved Hovedgaden skal ske fra gaden. Etablering af nye adgange til Hovedgaden kræver tilladelse fra Vejdirektoratet jvf. lov om offentlige veje §70. Ansøgning herom skal fremsendes til Vejdirektoratet som særskildt sag.
- 7.5 Den nye bygning i område B, skal placeres med en afstand af minimum 2,5 meter til den eksisterende bebyggelse ved Hovedgaden.
- 7.6 I delområde B skal facaderhøjden mod vej tilpasses facadehøjder på de eksisterende tilstødende facader.



7.7 Depotrum til opbevaring, fællesfaciliteter m.m. skal fremgå af situationsplan.

7.8 Der kan etableres mindre overdækninger til renovation, cykler o.lign. i overensstemmelse med situationsplan kortbilag 2

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal gennem materialevalg, konstruktionsmetoder og detaljering udtrykke et højt kvalitetsniveau som styrker bymiljøet, som nedenstående.

8.2 De udvendige bygningssider skal fremstå i teglsten og kan pudses. Der må indarbejdes mindre detaljer i træ, dog skal gavlen fremstå i samme materiale som de øvrige ydermure. Farvesætning må kun ske efter jordfarveskalaen se bilag 1.

8.3 Tage skal udføres med symmetrisk sadeltag uden valm med en taghældning mellem 25 og 50 grader.

8.4 Tage må kun dækkes med røde, ikke-glaserede vinge-tegl eller naturskifer. Der må ikke bruges reflekterende materialer til tagdækning.

8.5 Den eksisterende bygning, med pudsede mure og rejsning på taget, mod vej skal bevare sit udtryk med hensyn til kvist, murhuller og bygningsdetaljer. Øvrige bygninger i område B skal tilpasses denne arkitektur men i et moderne udtryk.

8.6 Døre og vinduer skal fremstå i træ og glas. Træværk må males i hvid eller lys grå.

8.7 Ved udskiftning af vinduer i eksisterende byggeri skal der isættes dannebrogsvinduer. Døre og vinduer skal udfylde oprindelige murhuller for at tilstræbe det oprindelige udtryk.

8.8 Døre og vinduer i nybyggeri skal være af træ og glas. Træværket må males hvid eller grå.

8.9 På den nye bygning ved Hovedgaden kan tagvinduer indarbejdes i arkitekturen. På den eksisterende bygning må der kun anvendes små tagvinduer (54 x 76 cm) på bagsiden, ved bad og toilet. Krav om redningsåbninger

kan honoreres ved etablering af kviste. Kviste skal etableres med vinduesbredde svarende til stueetagen og placeres i en linie over hinanden. Den samlede bredde af kviste må ikke overstige 1/3 af tagfladen.

9.0 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Friarealerne skal udlægges med græs og beplantes med løvfældende buske og træer. Der skal anlægges mindre fælles opholdsareal mellem det nye hus mod Hovedgaden og de nye tæt-lav boliger bagest på grunden.
- 9.2 Hegn i skel skal etableres som levende hegn. Hegn mod vejskel skal placeres 0,5 m. fra skellinien. Hegn skal etableres i overensstemmelse med hegnslov og i overensstemmelse med gældende oversigtsregler.
- 9.3 Faste hegn må kun etableres i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen som afgrænsning af mindre terrasser o.l. som hegn vinkelret på bygningen max. 1,5 m. højt og max. 1,2 m. ud fra bygningen.
- 9.4 Containere og affaldsøer kan udføres som skure med tag men de skal hegnes med hæk eller anden beplantning. De må kun opstilles på det areal der fremgår af kortbilag 2.
- 9.5 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske udendørs oplag af både, uindregistrerede køretøjer eller campingvogne eller lignende.

10.0 Skiltning og reklamering.

- 10.1 Skiltning må kun udføres som facadeskiltning jvf. pkt. 10.3. Skiltningen må indeholde logo og navn for det firma, der har adresse på grunden. Herudover må opsættes almindelig henvisningsskiltning (for parkering, kontor, vareindlevering o. lign.) i terræn. Skiltning for enkeltprodukter skal underordnes den øvrige skiltning. Der må ikke opsættes reklameskiltning.
- 10.2 Der må ikke skiltes på hegn, skure, garager eller øvrige sekundære bygninger, tekniske anlæg m.v.
- 10.3 Facadeskiltning skal placeres inden for facadens naturlige afgrænsning og ikke rage ud til siden eller op over de enkelte bygningselementer. Facadeskiltningen skal underordnes bygningens arkitektoniske træk og holdes i god afstand (mindst 20 cm) til bygningens detaljer og linier.

14.0 Påtaleret

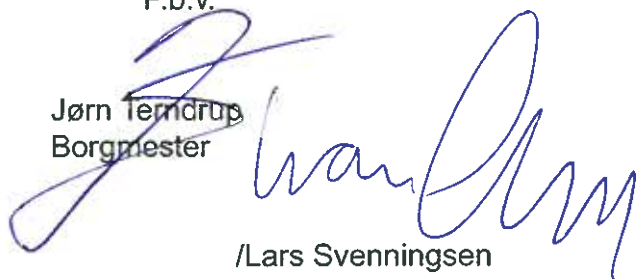
14.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

15.0 Vedtagelsespåtegning

15.1 Forslag godkendt af Nyborg Byråd den 25.08.2009 og fremlagt i offentlig høring fra 08.09.2009 til den 03.11.2009. Lokalplanen er endeligt vedtaget af Nyborg Byråd den 15.12.2009.

P.b.v.

Jørn Terndrup
Borgmester

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to Lars Svenningsen, is written over the printed name and title.

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 12.01.2009.

10.4 Lys må ikke være til gene for trafikken eller virke dominerende i området. På fritstående skilte må kun navn/logo belyses. Der må kun anvendes stationært hvidt lys.

11.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak-, el-, vand- og evt. (varmeforsyning).

11.2 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet at de i § 3.2 beskrevne fælles grønne friarealer er etableret.

11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i pkt. 5.3 og 5.4 nævnte parkeringspladser er etableret.

12.0 Grundejerforening

12.1 Såfremt der udstykkes grunde til salg, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanområdet.

12.2 Grundejerforeningen skal medvirke til at udarbejde retningslinier og bestemmelser for en giftfri drift og vedligeholdelse af friarealerne og andre ubebyggede arealer.

12.3 Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af private fællesveje, stier og fælles friarealer.

12.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på og bidrage til fællesarealer med en forholdsmæssig fordeling af byrderne.

13.0 Servitutter

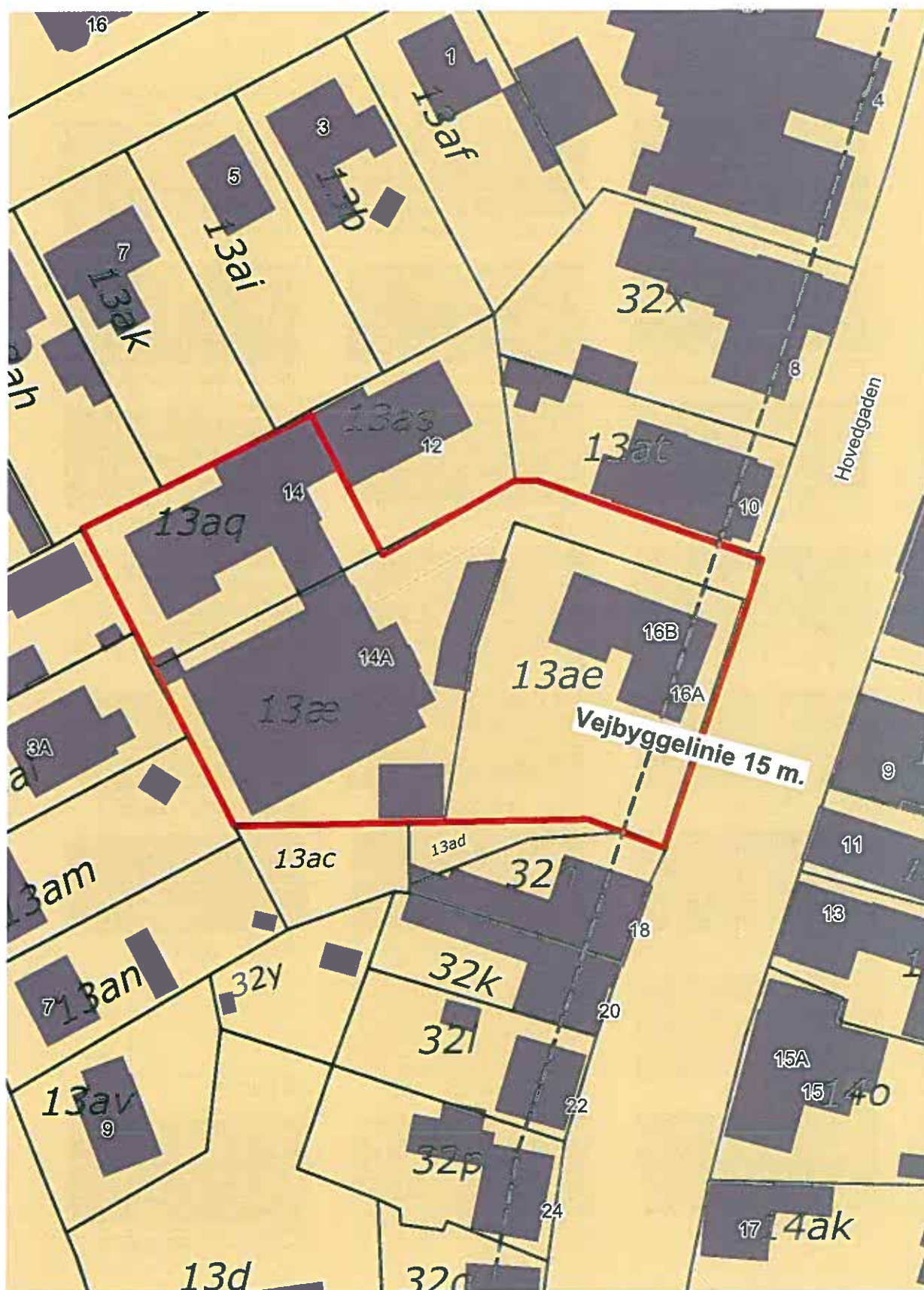
Nedenstående servitutter aflyses:

Dato	Dagbogs nr.	Matr. nr.
24.08.1961	951838	13æ
Dok. om hegn, hegnsmur m.v.		
15.04.1977	951840	13æ, 13æe, 13aq
Byplanvedtægt nr. 2.		

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

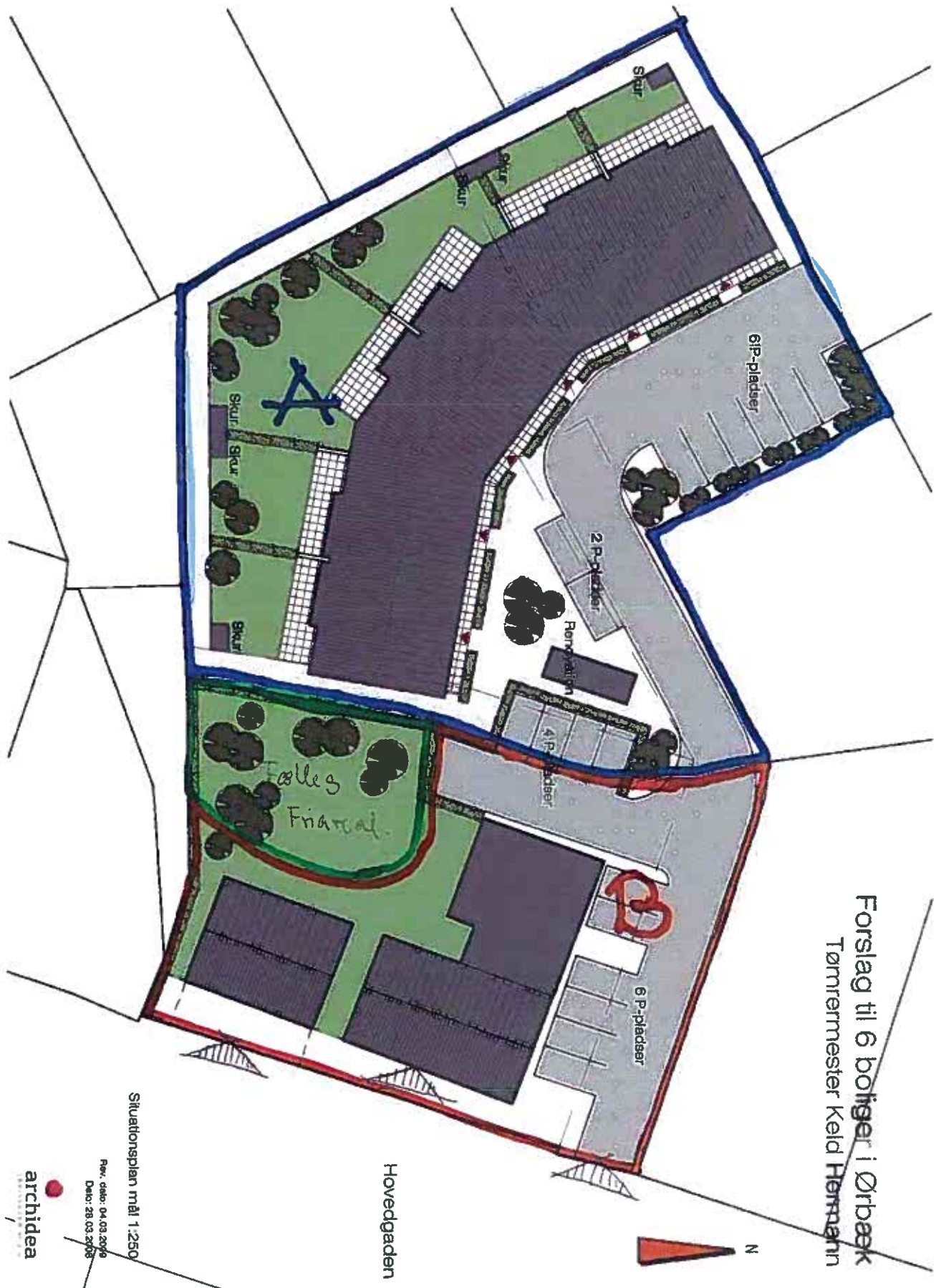
		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berliner blå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariser blå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønteg (kold)
		
Terra di Siena, rød	Lys rød siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgørn

Der må tages højde for en forringet farvegengivelse efter trykning.



Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet eksisterende forhold





Forslag til 6 boliger i Ørbæk
Tømrermester Keld Hennemann

Kortbilag 3 - Situationsplan med område-inddeling

