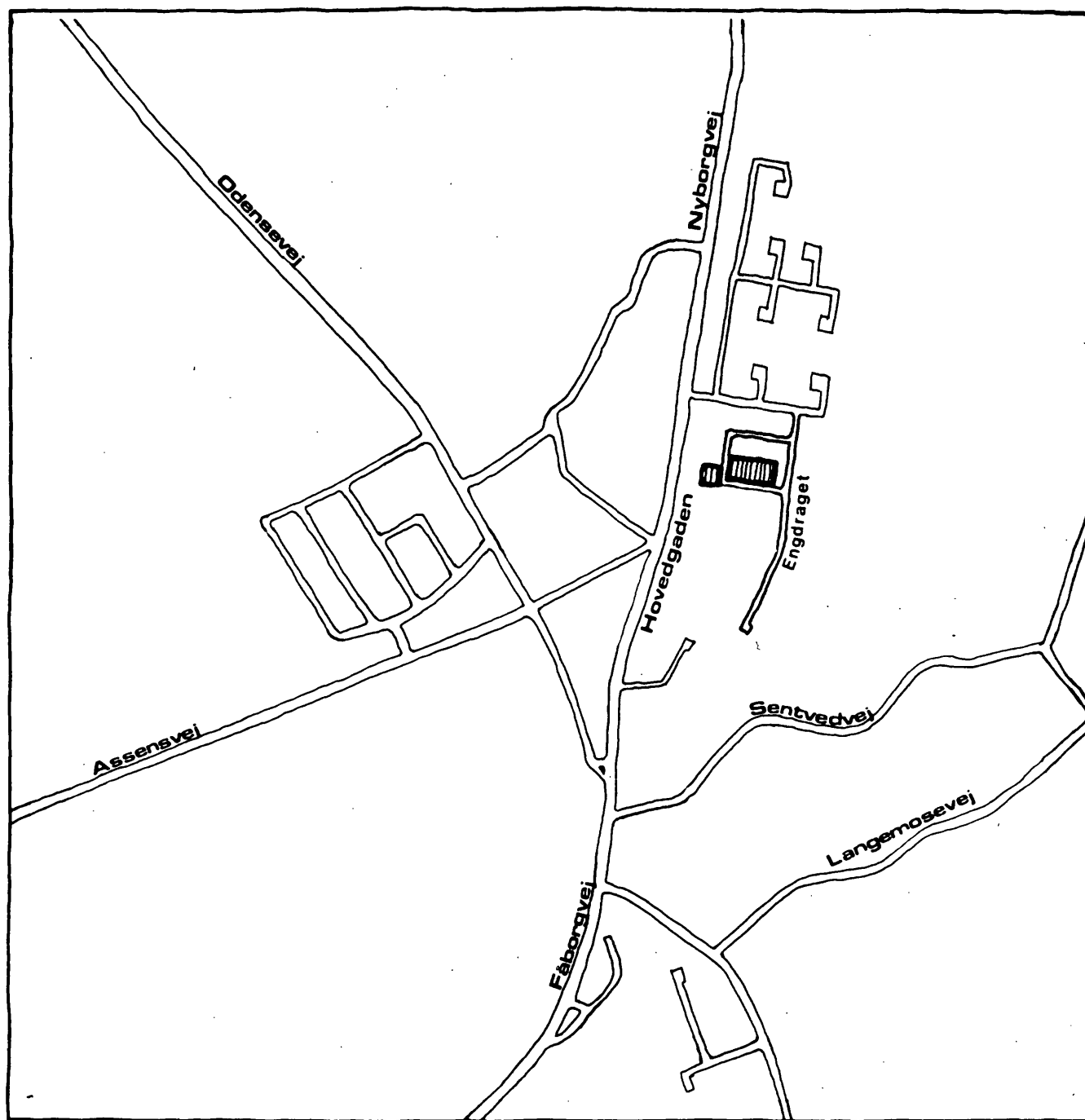




LOKALPLAN NR. 6.1.4.



**FOR ØRBÆK BY
ØRBÆK KOMMUNE**

INDHOLDET AF LOKALPLANFORSLAGET

Lokalplanen omfatter et område beliggende ved Buen i Ørbæk by.

Lokalplanen fastlægger, at der på arealet skal opføres 10 boliger for pensionister samt plejecentral i tilknytning til boligerne. Planen indeholder herudover bestemmelser om områdets betjening med veje og stier, om etablering af cykelskure m.v., samt om bebyggelsens placering, udformning og karakter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommunens § 15-rammer

Hele området, der er omfattet af lokalplanen, er medtaget i § 15-rammer for Ørbæk kommune, godkendt af Miljøministeriet den 11.02.1977.

Bestemmelserne i lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammebestemmelser.

Kommunens spildevandsplan

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Ørbæk kommunes spildevandsplan.

Partiel byplanvedtægt

Området er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 2 for Ørbæk by.

Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den partielle byplanvedtægt for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 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 ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

2. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

LOKALPLANENS 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 kommuneplanlovens § 22 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 den 29/8 - 1985) kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelser, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 4/7 - 1985 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 4/7 - 1986.

UDSKRIFT AF KOMMUNALBESTYRELSENS BESLUTNINGSPROTOKOL,
HERUNDER EVT. SÆRSTANDPUNKT.

Kommunalbestyrelsens møde den 11. juni 1985.

Pkt. 9. Lokalplanforslag nr. 6.1.4.

Indstilling fra planlægnings- og miljøudvalget
om godkendelse af forslag til lokalplan nr.

6.1.4 Ørbæk by, omhandlende boligområde for
Ørbæk pensionistboligforening på område
beliggende ved Buen i Ørbæk by.

Lokalplanforslaget er udarbejdet i henhold til
kommunalbestyrelsens beslutning fra mødet den
12/3 - 1985

Lokalplanforslaget vedhæftet referat af PMU's
møde den 15/5 - 1985, pkt. 18.

Indstillingen anbefalet af økonomiudvalget.

Beslutning: Indstillingen vedtaget.

Intet særstandpunkt.

ØRBÆK KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 6.1.4

ØRBÆK BY

I henhold til kommuneplanloven (Lov nr. 687 af 28. december 1984) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

1. Lokalplanen har til formål
 - at sikre at området anvendes til tæt-lav boligbebyggelse for pensionister,
 - at der i området kan etableres en plejecentral i tilknytning til boligerne,
 - at fastlægge retningslinier for bebyggelsens omfang, placering m.m., samt retningslinier for områdets forsyning med fællesarealer, veje, stier m.m.,
 - at sikre at området i øvrigt disponeres i overensstemmelse med de i nærværende lokalplan og på vedhæftede kort angivne retningslinier.

§2 OMRÅDETS AFGRENSNING OG ZONESTATUS

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, dateret den 10.5.1985, og omfatter matr. nr. 14 ex, 14 ey, 14 ez og 14 fe Ørbæk by, Ørbæk, samt alle parceller der efter den 10.5.1985 udstykkes fra nævnte ejendomme.
2. Området er beliggende i byzone. Zonestatus ændres ikke.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

1. Området må kun anvendes til boligbebyggelse for pensionister samt etablering af plejecentral i tilknytning til boligerne.
Boligerne skal opføres som tæt-lav bebyggelse.
2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives sådan form for virksomhed som almindeligvis udføres i beboelseshuse, når virksomheden drives af den der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.
3. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 5 m² bebygget areal og ikke giver en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§4 UDS TYKNINGER

1. Udstykning af området skal i princippet ske i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 1 viste udstykningsplan.

§5 VEJ- OG STIFORHOLD

1. Der udlægges areal til veje og stier som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1.
2. Vejrummene med parkeringsarealer skal anlægges og indrettes som principielt angivet på kortbilag nr. 2.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

1. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 35.
2. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tag-etage ($1\frac{1}{2}$ etage).
3. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 50° .
4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
5. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 m over terræn (niveauplan).
6. Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilag nr. 1 viste bygge-felter.
7. Der opføres en plejecentral på max. 150 m^2 .
8. Der kan etableres to cykelskure uden for byggefelterne.
9. Uden for byggefelterne må opføres mindre depothuse o.l. opført med træbeklædning og med taghældning som den øvrige bebyggelse. Hvert depot-hus må ikke overstige 10 m^2 .
10. Uden for byggefelterne må der mellem boligerne samt mellem boligerne og plejecentralen opføres overdækkede gangarealer, principielt som angivet på kortbilag nr. 2. Overdækkede gangarealer skal opføres i en let glas-konstruktion med taghældning som den øvrige bebyggelse.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

1. Skiltning og reklamering på ejendommene må kun finde sted med kommunal-bestyrelsens særlige tilladelse.
2. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

3. Medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygnings-sider, 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.
4. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Glasserede teglsten dog undtaget.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

1. Terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.
2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
3. Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettet tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.
4. Der udlægges fælles vej- og opholdsarealer som principielt angivet på kortbilag nr. 2.

§9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

1. Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes det af Naturgas Fyn I/S etablerede gasforsyningsnet. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
2. Opvarmningssystemer, hvortil der anvendes elektricitet eller olieprodukter, må ikke etableres.

§10 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

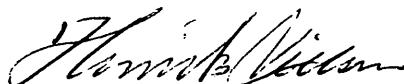
1. Den under den 11.02.1977 af planstyrelsen godkendte partielle byplanvedtægt nr. 2 for Ørbæk by ophæves for lokalplanområdet.

§11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

1. Således vedtaget af Ørbæk kommunalbestyrelse

den 11. juni 1985

På kommunalbestyrelsens vegne:

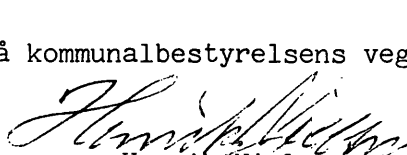

Henrik Nielsen
borgmester

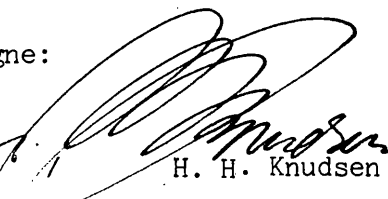

Henry Jørgensen
km. bogh.

2. I henhold til § 27 i Lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

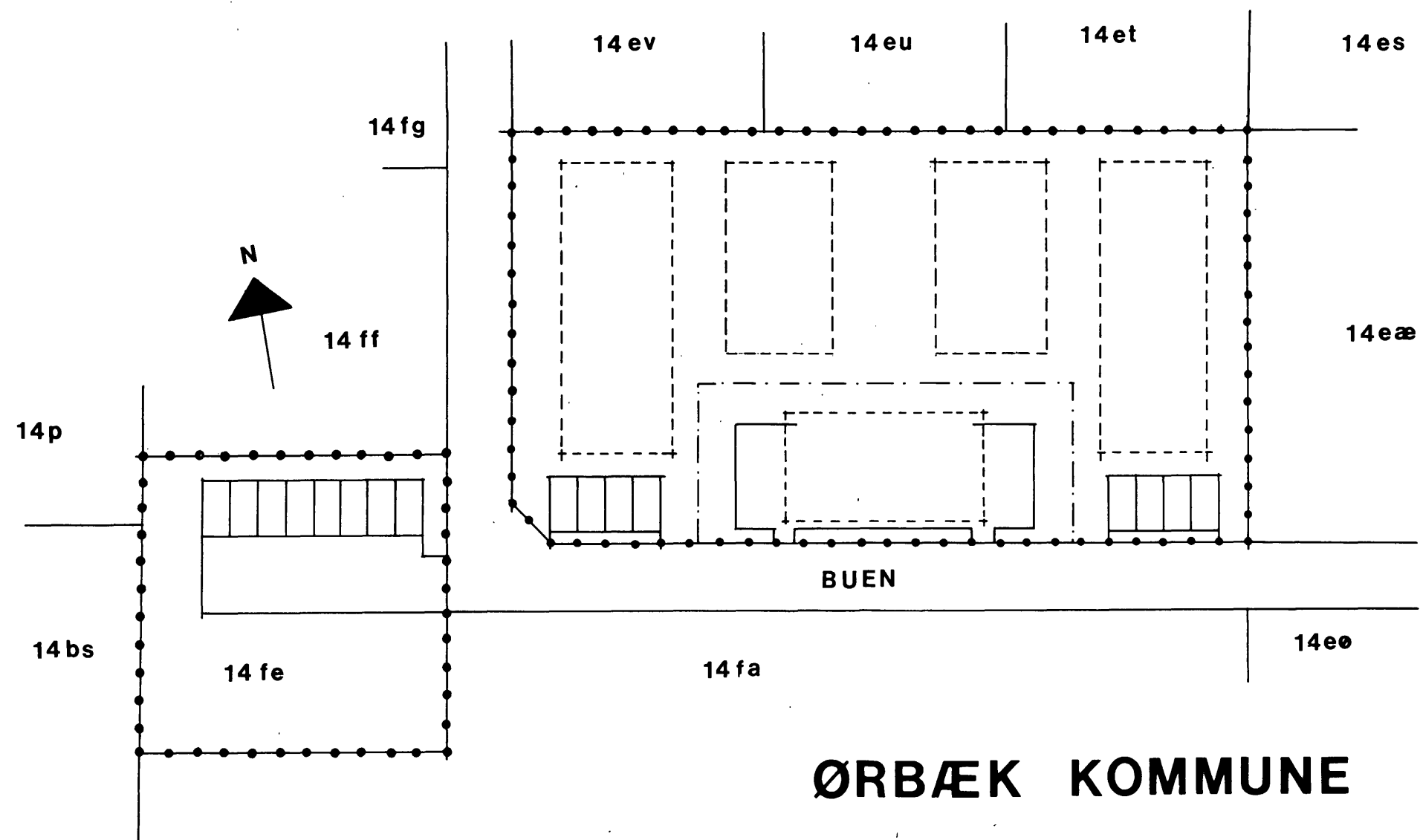
Ørbæk kommunalbestyrelse, den 8. oktober 1985

På kommunalbestyrelsens vegne:


Henrik Nielsen
borgmester


H. H. Knudsen
komm.dir.

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan nr. 6.1.4, 24. oktober 1985.



ØRBÆK KOMMUNE

KORTBILAG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 6.1.4.

• • • OMRÅDEGRÆNSE
- - - - - BYGGEFELTER

- - - - - BLINDT SKEL

MÅL 1:500

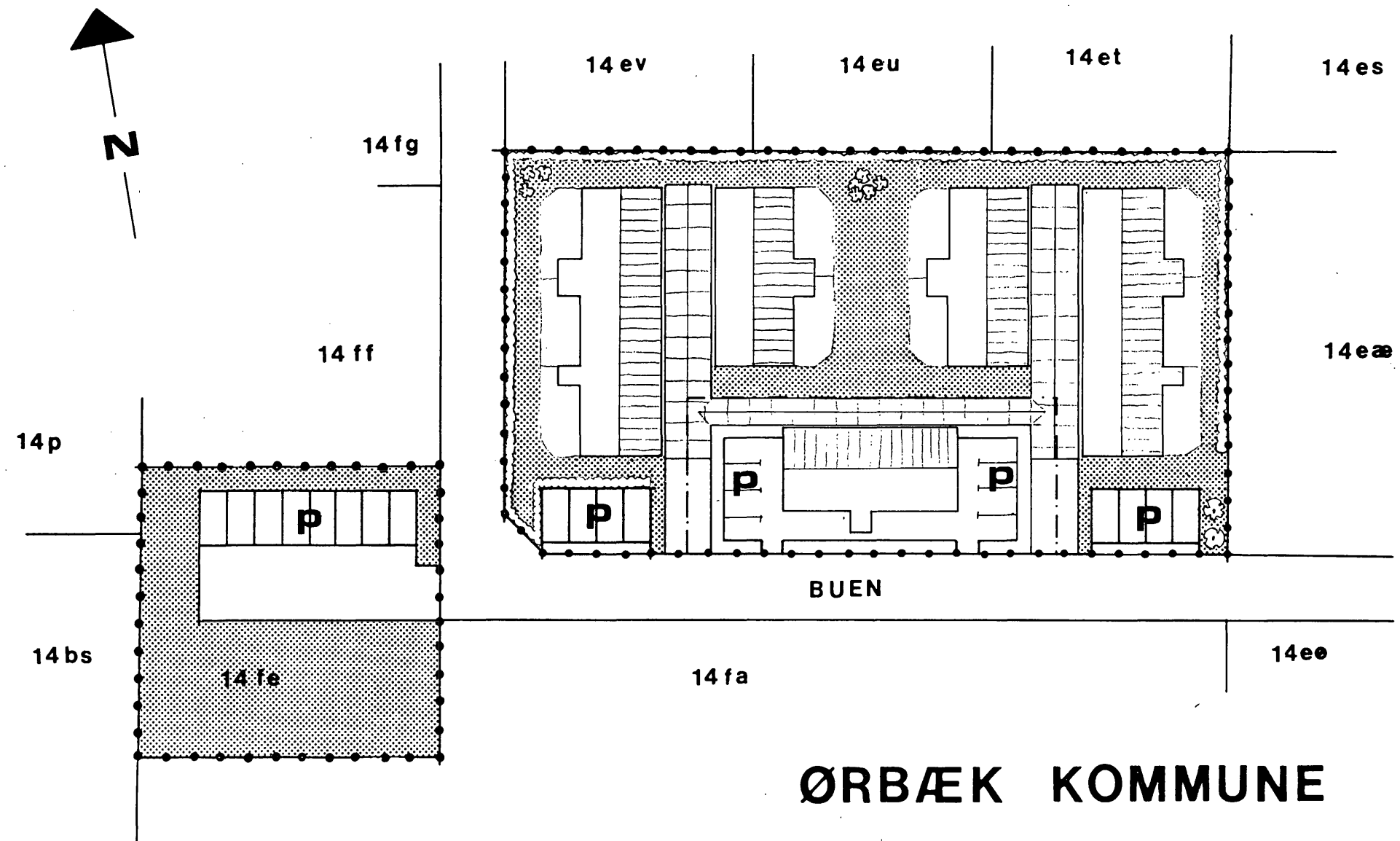
DATO: 10.05.85.

Originaltegning i mål 1:500

0 10 20 meter

ØRBÆK KOMMUNE-TEKNISK FORVALTNING

STATIONSVEJ 15 - 5853 ØRBÆK - TELF. (09) 33 11 55



ØRBÆK KOMMUNE

KORTBILAG NR. 2 LOKALPLAN NR. 6.1.4.

• • • OMRÅDEGRÆNSE FÆLLESOMRÅDE
— — — BLINDT SKEL

MÅL 1: 500

DATO: 10.05.85.

Originaltegning i mål 1:500

0 10 20 meter

ØRBÆK KOMMUNE-TEKNISK FORVALTNING

STATIONSVEJ 15 - 5853 ØRBÆK - TELF. (09) 33 11 55