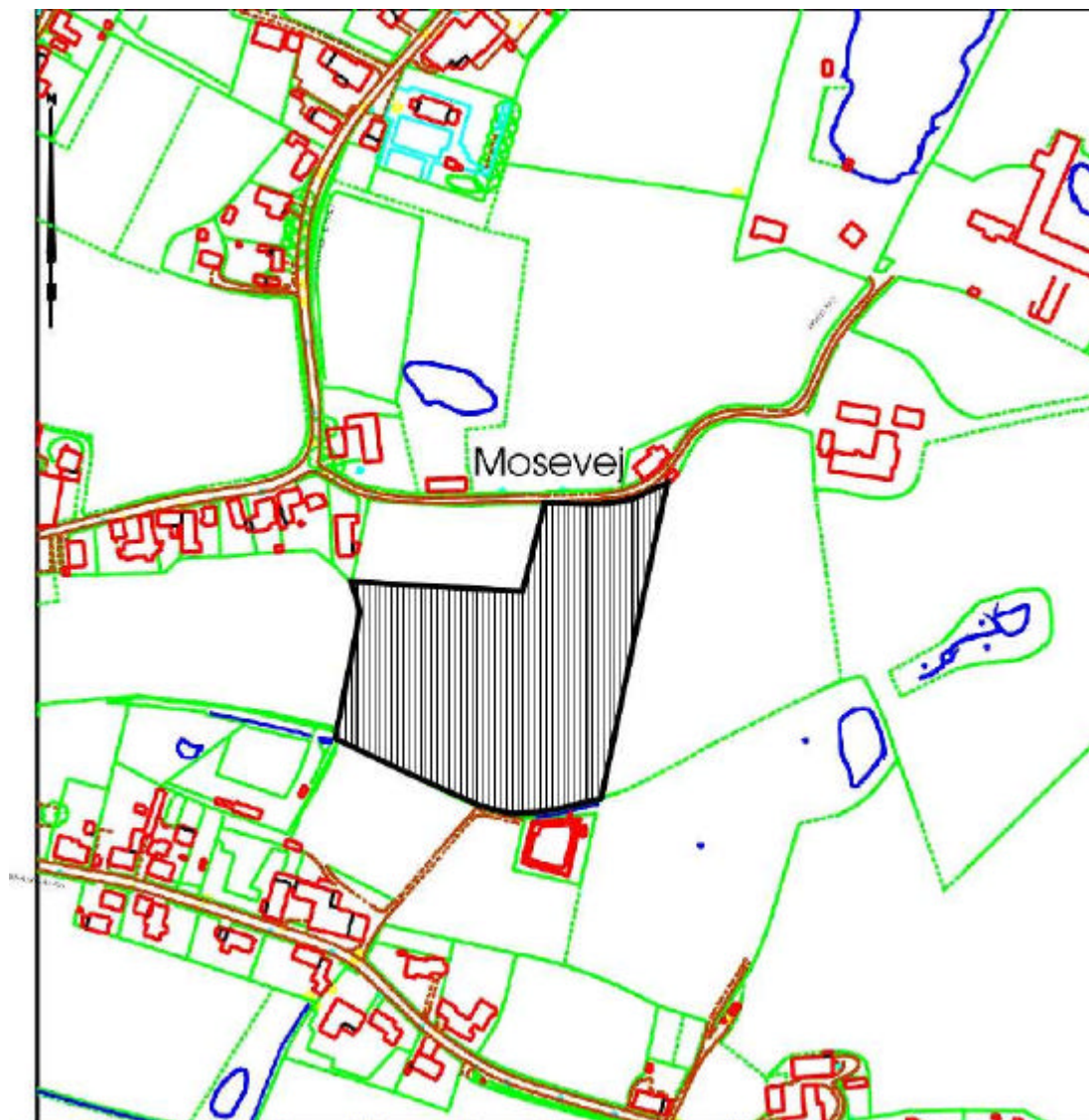




LOKALPLAN NR. B 12.05.01

BOLIGOMRÅDE VED MOSEVEJ I TÅRUP



ØRBÆK KOMMUNE TEKNISK AFDELING 2004

Indholdsfortegnelse Lokalplan nr. B 12.05.01

Lokalplanens redegørelse.

	Side
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	3
Støjforhold	3
Zoneforhold	4
Vejadgang	4
Dyrehold	4
Spildevand	4
Vandforsyning	4
Varmeplanlægning	4
Ophævelse af landbrugspligten	4
Landzonetilladelse	4
Arkæologiske interesser	4
Tidsplan	5

Lokalplanens bestemmelser.

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

Kortbilag.

Kortbilag nr. 1 : Lokalplanens afgrænsning	13
Kortbilag nr. 2 : Lokalplanens opdeling og anvendelse	14

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Ørbæk Kommune har i henhold til Planlovens bestemmelser udarbejdet denne lokalplan for et område ved Mosevej i Tårup.

Lokalplanområdet består i dag af et 20442 kvm. stort areal der drives landbrugsmæssigt. Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre udstykning af 2 jordbrugspareller til hobbylandbrug (ikke-erhvervsmæssigt dyrehold og nyttehaver) i umiddelbar tilknytning til eksisterende boligområde i Tårup.

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige udkant af Tårup by umiddelbart syd for kommunevejen "Mosevej". Lokalplanområdet er temmelig kuperet og terrænet falder ca. 12 meter fra Mosevej i nord til lokalplangrænsen i syd.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet er beliggende i landzone udenfor rammerne af Ørbæk Kommunes kommuneplan. Samtidig med fremlæggelsen af forslaget til lokalplanen fremlægges forslag til tillæg nr. B 12.05 "Boligområde ved Mosevej i Tårup" til Ørbæk Kommunes kommuneplan, hvorved området udlægges til jordbrugspareller.

Lokalplanens gennemførelse fordrer, at der dispenseres fra reglerne i cirkulære nr. 28 af 22. februar 2000, som ændret ved cirkulære nr. 97 af 27. august 2003 om varetægelse af de jordbrugsmæssige interesser under Region-, Kommune-, og Lokalplanlægningen med mere.

Den østlige parcel overskrider pga. den eksisterende kirkesti's placering et arealforbrug på, den i ovennævnte cirkulære, fastlagte største grundstørrelse på 10000 m².

Støjforhold

Den planlagte anvendelse for lokalplanområdet vil ikke medføre øget støj, der vil være i konflikt med naboområderne, da arealet skal anvendes til boligformål.

Lokalplanområdet bliver i støjmæssig henseende klassificeres som "*Boligområde*" med vejledende støjgrænser på 45(dag), 40(aften) og 35 db(A)(nat), jf. kommuneplanens rammedel – *Vejledende grænseværdier for støjbelastning*.

Trafikbelastningen på Mosevej, vurderes med en personbiltrafik pr. døgn på 50 personbiler og 4 lastbiler/traktorer, at have en udgangsværdi på 45 db(A).

Ifølge kommuneplanen/regionplanen må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse i områder med et støjniveau over 55 db(A) fra eksisterende planlagt vejtrafik. Der er således ingen problemer med at etablere et byggefelt til Mosevej.

Zoneforhold

Lokalplanområdet vil forblive i landzone.

Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra kommunevejen Mosevej. Den eksisterende kirkesti, offentlig sti nr. 10, "Skeltoftestien" igennem det lokalplanlagte område, fra Mosevej til Brandgaden, udlægges delvist til en ny adgangsvej for de nye parceller.

Offentlighedens færdsel på kirkestien og den del af kirkestien som anlægges som ny adgangsvej for parcellerne må på ingen måde forhindres eller afspærres.

Lokalplanen ændrer ikke ved kirkestiens status som offentlig.

Dyrehold

Det er med Kommunalbestyrelsens tilladelse tilladt at have mindre, ikke-erhvervsmæssigt dyrehold. Kommunalbestyrelsen skal i hvert enkelt tilfælde ansøges om tilladelse for at etablere dyrehold. Reglerne i "Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter, BEK nr. 944 af 16/09/2004" skal opfyldes.

Spildevand

Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Spildevand fra lokalplanområdet vil blive afledt til Kløverhage Rensningsanlæg.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes med drikkevand fra Tårup Vandværk.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende uden for naturgasdistriktet. Der er ikke krav om naturgas.

Ophævelse af landbrugspligten

Matrikelnummer 2-o, Tårup by, Frørup er registreret som landbrugsejendom og omfattet af landbrugspligt efter landbrugslovens § 2. Landbrugspligten kan ophæves ved landinspektørerklæring efter lokalplanens vedtagelse, når arealet skal anvendes til det i lokalplanen angivne formål indenfor 5 år.

Landzonetilladelse

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

Arkæologiske interesser

Opmærksomheden henledes på, at der under fremtidigt jordarbejde inden for lokalplanområdet kan forekomme fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der ikke hidtil har været kendt, og som kan medføre en arkæologisk undersøgelse i henhold til museumslovens § 26 og § 27, lov nr. 473 af 7. juni 2001.

Bygherrer og entreprenører skal derfor være opmærksomme på eventuelle fortidsminder og advisere Odense Bys Museer på tlf. 66 13 13 72 i god tid forud for igangsættelse af byggemodning i lokalplanområdet.

Tidsplan

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag behandles i Teknisk Udvalg:	25/10-2004
Forslag til lokalplanforslag behandles i Kommunalbestyrelsen:	09/11-2004
Offentliggørelse af lokalplanforslag:	16/11-2004
Sidste frist for indsigelse til forslagene:	11/01-2005
Behandling af endeligt forslag i Teknisk Udvalg:	24/01-2005
Behandling af endeligt forslag i Kommunalbestyrelsen:	08/02-2005

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. B 12.05.01

Lokalplan for et boligområde på Mosevej i Tårup.

Med hjemmel i lov om planlægning (LBK nr. 883 af 18/08/2004) - fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1

Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er:

- at sikre nye arealer til 2 jordbrugsparceller
- at tilvejebringe en attraktiv udstykning
- at sikre områdets anvendelse til helårsbeboelse med mulighed for hobbylandbrug
- at ny bebyggelse og beplantning får en udformning og indpasning, der tager hensyn til den nærliggende eksisterende bebyggelse
- at sikre offentlighedens adgang til den eksisterende offentlige kirkesti fra Mosevej til Brandgaden

§ 2

Lokalplanens afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter hele matr. nr. 2-o, Tårup by, Frørup.

2.2 Lokalplanområdet forbliver i landzone.

§ 3

Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til helårsbeboelse med mulighed for hobbylandbrug (nyttehaver og ikke-erhvervsmæssigt dyrehold).

3.2 Området må kun anvendes til fritliggende eenfamilieboliger med de fornødne drivhuse, udhuse og staldbygninger til jordbrug og ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

3.3 Kommunalbestyrelsen kan derudover tillade, at der på den enkelte parcel drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder (f. eks. liberale erhverv, privat service), under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den der bebor den pågældende bolig
- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres, og at områdets karakter af beboelsesområde ikke forandres og
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende.

§ 4

Udstykninger

4.1 Der kan i lokalplanområdet kun udstykkes 2 jordbrugsparceller med en ca. grundstørrelse som angivet i kortbilag 2. Udstykningerne skal overholde principperne i kortbilag 2.

§ 5

Veje og stier

5.1 Det nye boligområde vejbetjenes fra kommunevejen Mosevej i nord.

5.2 Nye stamveje anlægges med en bredde på minimum 6 meters bredde.

Vejen anlægges og befæstes således, at der til enhver tid er uhindret adgang for renovations- og redningskøretøjer.

5.3 Den eksisterende offentlige 3 meter brede kirkesti fra Mosevej til Brandgaden må ikke forandres eller forringes. Offentlighedens lovlige adgang til at benytte denne sti må på ingen måde forhindres eller afspærres. Stien kan dog forandres i det omfang det er nødvendigt jf. 5.4.

5.4 En del af den nuværende offentlige kirkesti kan i forbindelse med udbygningen af lokalplanområdet godt anlægges som adgangsvej for lokalplanområdet efter retningslinjerne i kortbilag 2, hvis dette sker med respekt for de under 5.3 nævnte retningslinjer.

Kommunalbestyrelsen skal godkende vejanlægget og tilslutningen til Mosevej.

Den nye adgangsvej vil delvist fortsat være noteret i kommunens stiregister som offentlig sti nr. 10, "Skeltoftestien"

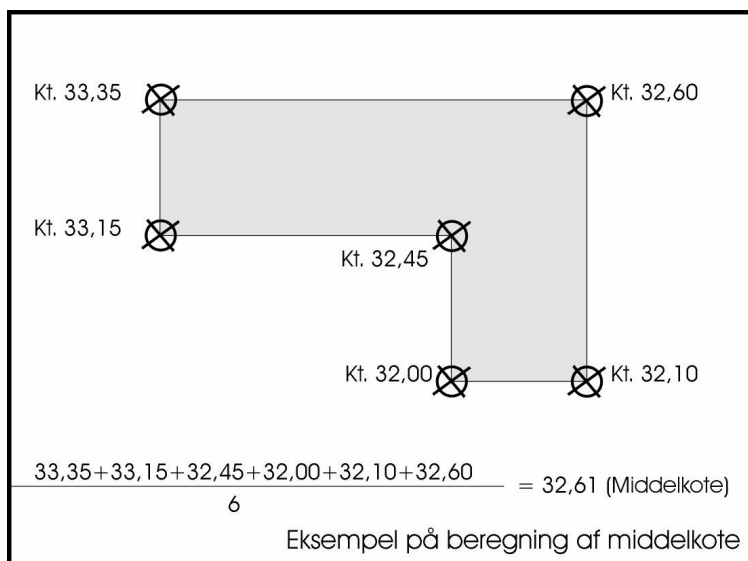
6.1 På hver ejendom kan der opføres bebyggelse med et bruttoetageareal på maks. 500 m²

6.2 Beboelsesbygninger på den enkelte ejendom må højst være på 250 m².

6.3 Bygninger må maksimalt have en facadelængde på 25 m.

6.4 Bebyggelsen skal placeres inden for det, på kortbilag 2, viste byggefelt

6.5 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage med udnyttet tagetage. Facadehøjden på bygninger må ikke overstige 3,5 meter. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter, målt fra det niveauplan, der udgøres af middelkoten for husets hovedhjørner.



7.1. Ny bebyggelse skal opføres i tegl med symmetriske saddeltage med en taghældning mellem 30 og 45 grader. Taget skal dækkes med røde eller sorte tagsten. Mindre småbygninger kan udføres i andre materialer.

7.2. Udvendige bygningssider skal fremtræde i jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, italiensk rødt, dodenkop eller hvidt, sort eller nævnte farvers blanding. Til døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele er også andre farver tilladt, når de er afstemt med ovennævnte.) Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Der kan dog opsættes solfangere integreret i tagfladen.

7.3 Inden for lokalplanområdet må skiltning kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

7.4. Der må ikke foretages terrænreguleringer udover +/- 0.5 meter fra naturligt terræn. Ørbæk Kommune kan tillade en større terrænregulering, hvor forholdene taler for det.

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

8.2 Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

8.3 Hegn mod vej og skel må kun etableres som levende hegn.

8.4 Dyrehold må kun foregå på indhegnede arealer.

8.5 Inden for lokalplanen må oplag, herunder henlæggelse af materiale og materiel, opbevaring af biler, campingvogne og lign. ikke finde sted uden for bygninger eller dertil hegnede arealer, der ligger inden for byggefeltene.

8.6 Uden for byggefeltene skal der friholdes for træer og større buske, dog tillades enkeltstående træer.

§ 9**Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

9.1 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet kloak-, el- og vandforsyningsnettet, og den skal være tilmeldt den kommunale renovationsordning.

9.2 Der skal gives en administrativ tilladelse til dyrehold.

9.3 Før der meddeles byggetilladelse til staldbyggeri i området, skal der foreligge en af Kommunalbestyrelsen godkendt plan til løsning af miljøforhold.

§ 10**Støj**

10.1 Inden for lokalplanområdet skal følgende grænser for støjpåvirkning overholdes:

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

§ 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 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 16. november 2004 og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog senest indtil den 16. november 2005.

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

12.1 Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse
den 09.11.2004

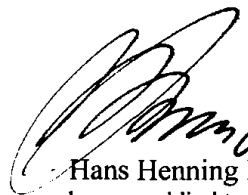

Kaj Refslund
borgmester


Hans Henning Knudsen
kommunaldirektør

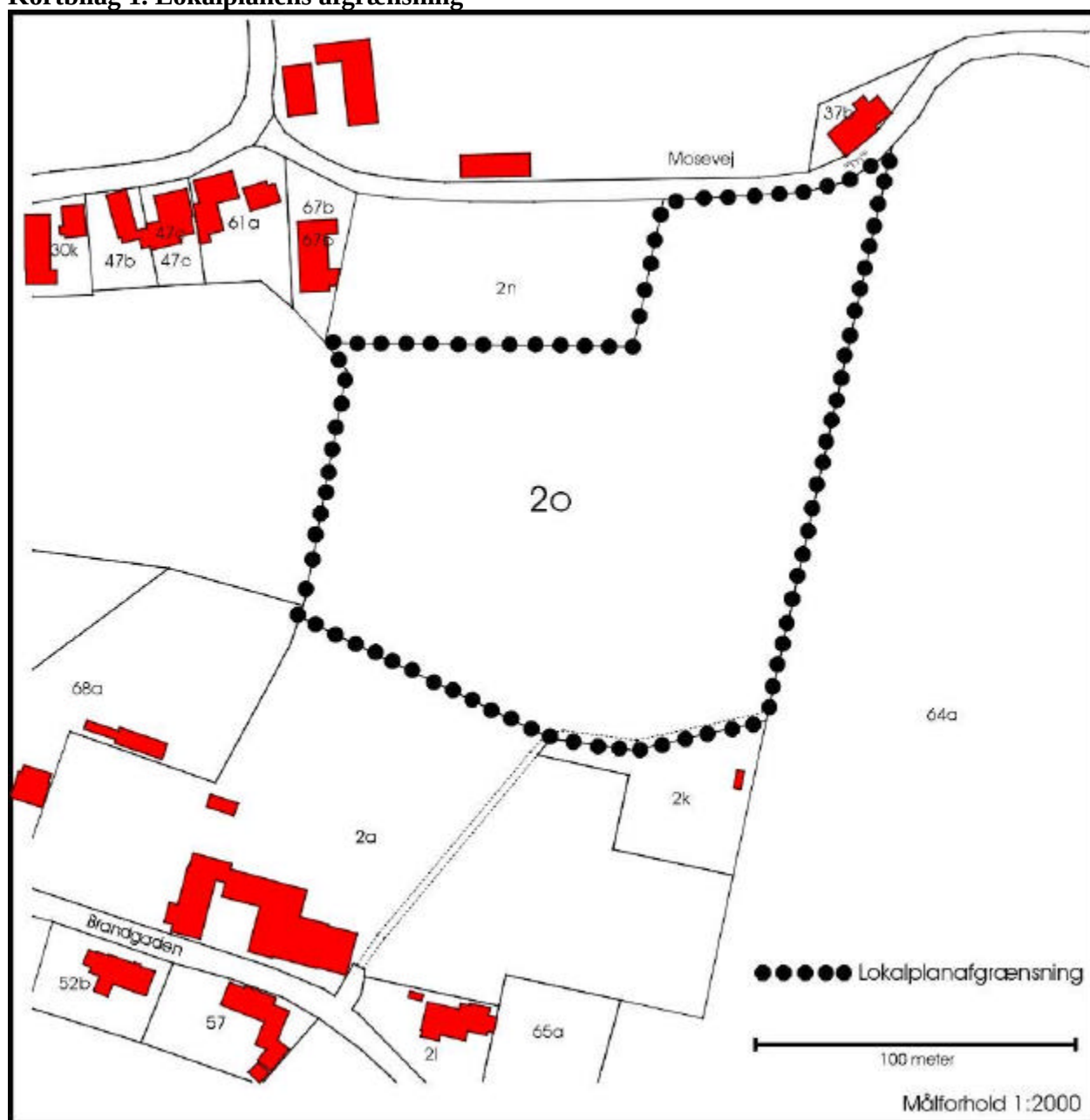
12.2 Endelig vedtagelse af lokalplan nr. B 12.05.01
den 09.02.2005

På Kommunalbestyrelsens vegne:


Kaj Refslund
borgmester


Hans Henning Knudsen
kommunaldirektør

Kortbilag 1. Lokalplanens afgrænsning



Kortbilag 2. Lokalplanens opdeling og anvendelse

