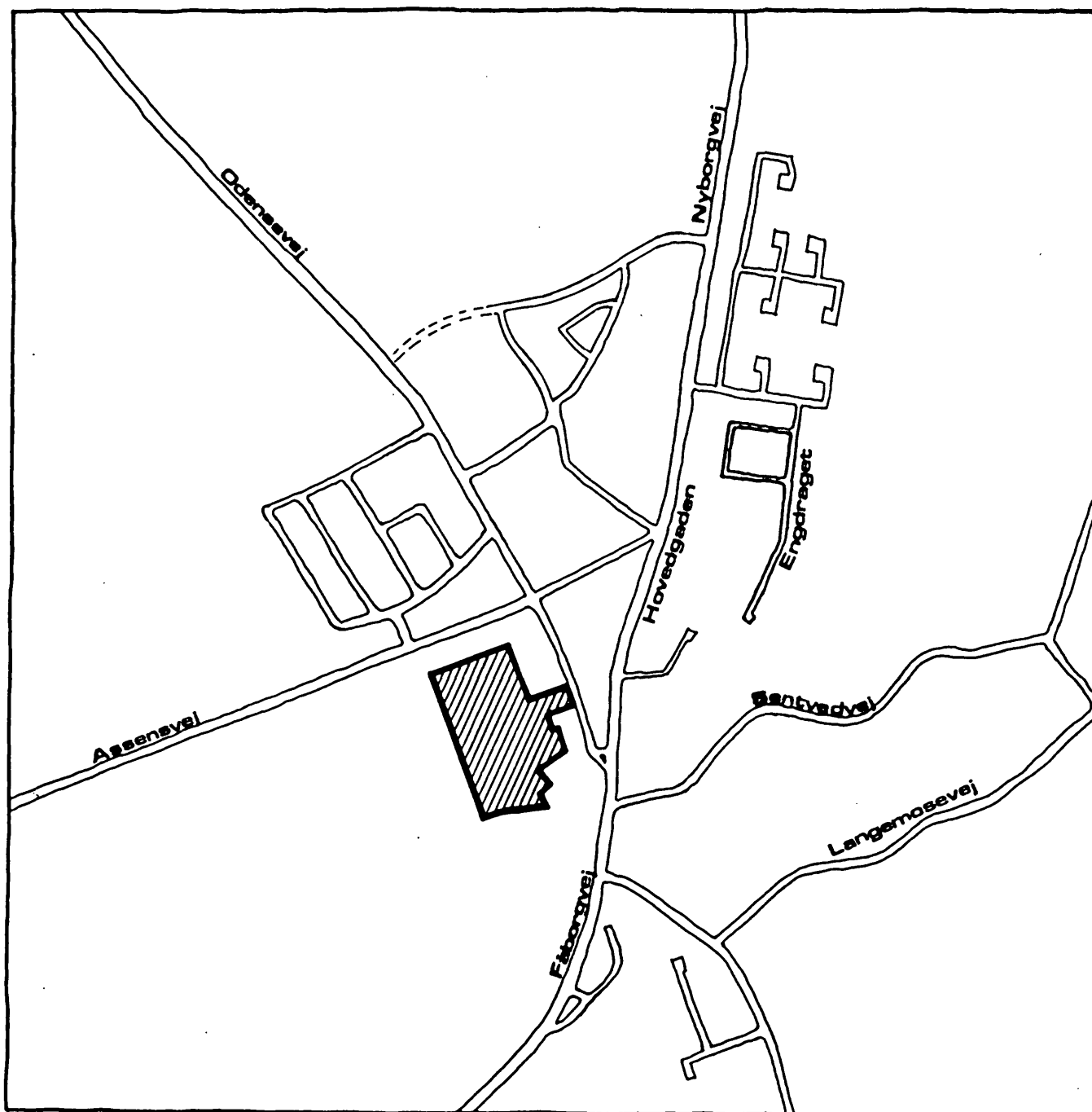




22/16

LOKALPLAN NR. B 51.18.01



**FOR ØRBÆK BY
ØRBÆK KOMMUNE**

INDHOLDET AF LOKALPLANFORSLAGET.

Kommunalbestyrelsen ønsker gennem nærværende lokalplan at fastlægge retningslinier for udlæg af et nyt boligområde syd-vest for Ørbæk by.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om udstykning, veje, stier, bebyggelse og friarealer m.v. for 23 parcelhusgrunde og 7 grunde til tæt-lav eller rækkehusbebyggelse.

Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING FOR OMRÅDET.

a) Kommuneplan 1985 - 1992:

Lokalplanområdet er medtaget i kommuneplan 1985 - 1992 endelig vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 8. marts 1988.

I Kommuneplanens rammedel er der fastlagt følgende særlige rammebestemmelser for indholdet af lokalplanlægningen for området:

B 51.18 Boligområde (nyt).

Områdernes anvendelse fastlægges til boligformål.

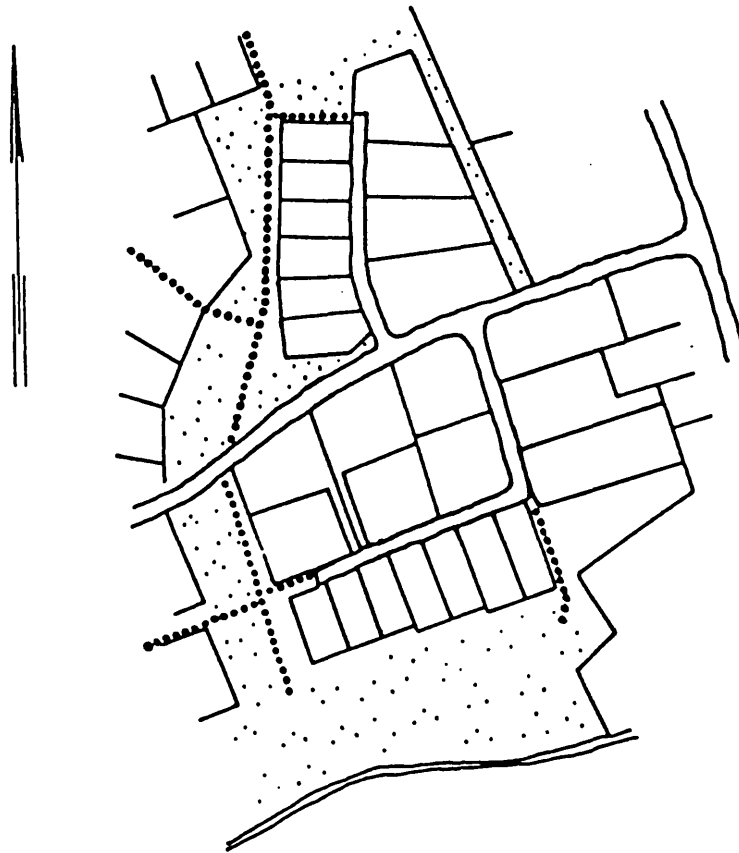
På arealerne må opføres gårdhuse, dobbelthuse, rækkehuse og parcelhuse.

Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 25 ved lav-åben boligbebyggelse og 40 ved anden bebyggelse.

Nærmere fastlæggelse af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastsættes ved lokalplanlægningen.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

For område B 51.18 gælder, at afgrænsning af området mod vest først fastsættes ved lokalplanlægningen. Området udgør ca. 2 ha., og udstykningen skal i princippet udføres som vist på kortbilaget.



b) Kommunens spildevandsplan:

Lokalplanområdet vil blive kloakeret med tilslutning til det mekanisk-biologisk- og kemiske rensningsanlæg i Ørbæk by. Lokalplanområdet er medtaget i kommunens spildevandsplan og endvidere indarbejdet i den reviderede spildevandsplan, som blev endelig vedtaget af kommunalbestyrelsen den 14. juni 1988.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bygges 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.
2. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

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 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 (d.v.s. fra den 8. marts 1989) kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 11. januar 1989 og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil den 11. januar 1990.

UDSKRIFT AF KOMMUNALBESTYRELSENS BESLUTNINGSPROTOKOL,
HERUNDER EVT. SÆRSTANDPUNKT.

Kommunalbestyrelsens møde den 13. december 1988.

Pkt. 23. Forslag til lokalplan B 51.18.01.
Revideret plan for området jfr. Kommunalbestyrelsens
beslutning af 08.11.1988/14 om at tilbagegive sagen
til Planlægnings- og Miljøudvalget.
Lokalplanforslaget omhandler retningslinier for
udlæg af nyt boligområde syd-vest for Ørbæk by.
Lokalplanen indeholder bestemmelser om udstykning,
veje, stier, bebyggelse og friarealer m.v. for 23
parcelhusgrunde og 7 grunde til tæt-lav eller
rækkehusbebyggelse.
Lokalplanforslaget udleveret.
Planlægnings- og miljøudvalget indstiller, at
forslaget godkendes til fremlæggelse.
Indstillingen anbefalet af Økonomiudvalget.

Beslutning: Indstillingen vedtaget.
Intet særstandpunkt.

Del af matr. nr. 5-a og 38-a

Ørbæk by, Ørbæk.

STEMPELMÆRKE
NYBORG

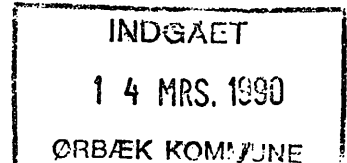
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
D 892381

18.08.89 10:07
0000550.00
097671 SM

Anmelder:

Ørbæk Kommune
Teknisk forvaltning
Stationsvej 15
5853 Ørbæk

ØRBÆK KOMMUNE.
LOKALPLAN NR. B 51.18.01.
FOR ØRBÆK BY.



I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL.

1. Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbyggelse,
- at fastlægge udstykningsplan for området, samt at fastlægge retningslinier for bebyggelsens omfang, placering m.v.,
- at området disponeres i overensstemmelse med nærværende lokalplans retningslinier.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, dateret 12. oktober 1988, og omfatter dele af matr. nr. 5 a og 38 a Ørbæk by, Ørbæk, samt alle parceller, der efter den 12. oktober 1988 udstykkes fra nævnte ejendomme.
2. Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE.

1. Området må kun anvendes til boligformål.
Zone I: Åben-lav boligbebyggelse.
Zone II: Tæt-lav boligbebyggelse.
2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen 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.

§ 4 Udstykning.

1. Udstykning skal principielt foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 1 viste udstykningsplan.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD.

1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1.
Vejen A - B - C - D i en bredde af 10,0 m
Vejen B - E i en bredde af 9,0 m
Vejen C - F i en bredde af 9,0 m
Vejen D - G i en bredde af 9,0 m
Stien a - b - c - d i en bredde af 3,0 m
Stien c - e i en bredde af 3,0 m
Stien f - g - i i en bredde af 3,0 m
Stien g - h og j - k i en bredde af 3,0 m
2. Vejrummene skal anlægges og indrettes som principielt angivet på kortbilag nr. 2.
3. Etableringen af stien c - d er afhængig af tilladelse fra vejbestyrelsen ved Fyns Amt til at tilslutte stien til landevej 602 i km 57.410 i vejens højre side jfr. vejlovens § 70.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
2. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage (1 1/2 etage).
3. For nye beboelsesbygninger gælder, at tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° 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 i zone II skal, ved opførelse af enkelthuse, placeres med gavlene i de nordlige skel. De nordlige gavle skal udføres som brandvægge (BS-væg 120).
7. Carporte, garager, udhuse m.v. skal placeres mindst 5 m fra skel mod offentlig vej.

§ 7 PARKERINGSFORHOLD.

1. Der skal indrettes parkeringsarealer svarende til mindst 1 1/2 bilplads pr. bolig i tæt-lav boligbebyggelse og mindst 2 bilpladser i åben-lav boligbebyggelse.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
2. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
3. For bebyggelse i zone II skal de udvendige bygningssider opføres i tegl.
4. 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.
5. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Glaserede teglsten dog undtaget.
6. Bebyggelsen må ikke forsynes med tagantenner.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.

1. Terrænregulering på mere end +/- 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 indrettede tæt hegnede gårdsarealer - må ikke finde sted.
4. Der udlægges fælles vej- og opholdsarealer som principielt angivet på kortbilag nr. 2.
5. På fællesarealet ved skellet mod mejeriet (matr. nr. 64 og 5 n Ørbæk by, Ørbæk) anlægges, som støjdæmpende foranstaltning mod boligområdet, en 4,0 m høj jordvold som principielt angivet på kortbilag nr. 2.

§ 10 GRUNDEJERFORENING.

1. Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25 % af de udstykkede grunde er solgt (eller når Kommunalbestyrelsen kræver det).
3. Grundejerforeningen for området skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 9, stk. 4 nævnte fællesarealer.
4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

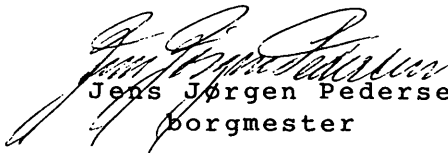
§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

1. Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes det af Natargas 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.

§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING.

1. Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse den 13. december 1988

På Kommunalbestyrelsens vegne:

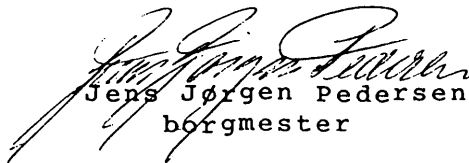

Jens Jørgen Pedersen
borgmester


Hans H. Knudsen
komm.dir.

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

Ørbæk Kommunalbestyrelse, den 13. juni 1989

På Kommunalbestyrelsens vegne:


Jens Jørgen Pedersen
borgmester

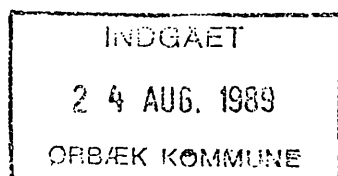

Hans H. Knudsen
komm.dir.

3. Dato for Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan nr. B 51.18.01, 12. juli 1989.

TEKNISK FORVALTNING

24 AUG. 1989

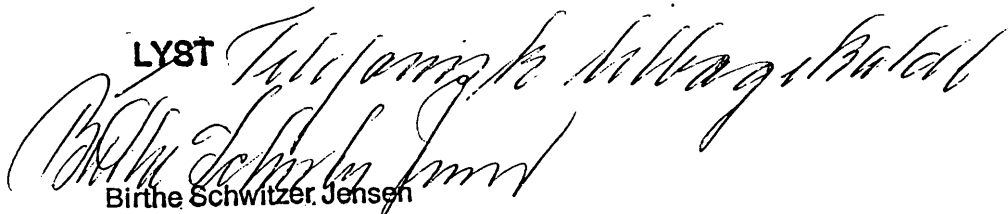
INDGÅET



INDFØRT I DAGBOGEN
RETTEKENDT I ØRBÆK

18.08.89. 05336

LYST


Birthe Schwitzer Jensen

pp/bk

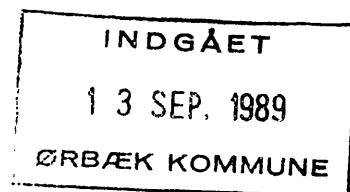
Denne lokalplan begæres tinglyst på matr. nr. 5 a og 38 a Ørbæk by, Ørbæk.

Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter, pantehæftelser og grundbyrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleret vedrørende overholdelse af denne lokalplan har alene Ørbæk Kommunalbestyrelse.

Partiel byplanvedtægt nr. 2 for Ørbæk by begæres afløst for så vidt angår den del af matr. nr. 5 a Ørbæk by, Ørbæk, der er beliggende i lokalplanområdet.

Ørbæk Kommunalbestyrelse, den 28. august 1989.




Jens Jørgen Pedersen
borgmester


Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

INDFØRT I DAGBOGEN
RETTEN I NYBORG

05.09.89. 05744

LYST


Birthe Schwitzer Jensen
ass.



INDGÅET
13 SEP. 1989
TEKNISK FORVALTNING

Matr. nr. 5-eu Ørbæk by,
Ørbæk.

STEMPELMÆRKE
RETTE I
NYBORG

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
E 134913

06.03.90 09:44
0000550.00
110680 SN

Anmelder:
Ørbæk Kommune
teknisk forvaltning
Stationsvej 15
5853 Ørbæk

pp/bk

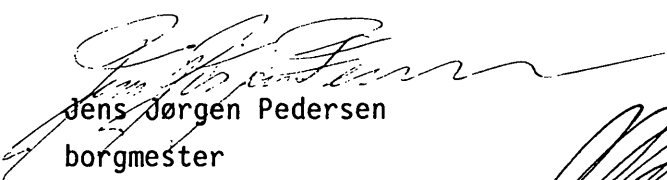
Lokalplan nr. B51.18.01 bedes endvidere lyst på matr. nr. 5 eu Ørbæk by,
Ørbæk.

Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter, pantehæftelser og
grundbyrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleretten tilkommer Ørbæk Kommunalbestyrelse.

Partiel Byplanvedtægt nr. 2 for Ørbæk by begæres aflyst for så vidt angår
den del af matr. nr. 5 eu Ørbæk by, Ørbæk, der er beliggende i lokalplanom-
rådet.

Ørbæk Kommunalbestyrelse, den 27. februar 1990

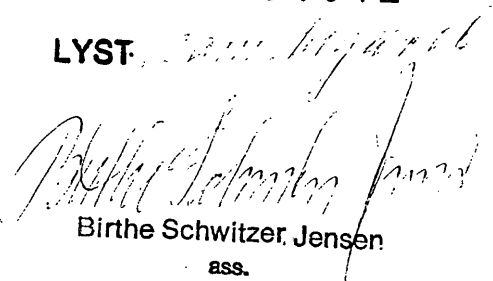

Jens Jørgen Pedersen
borgmester


Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

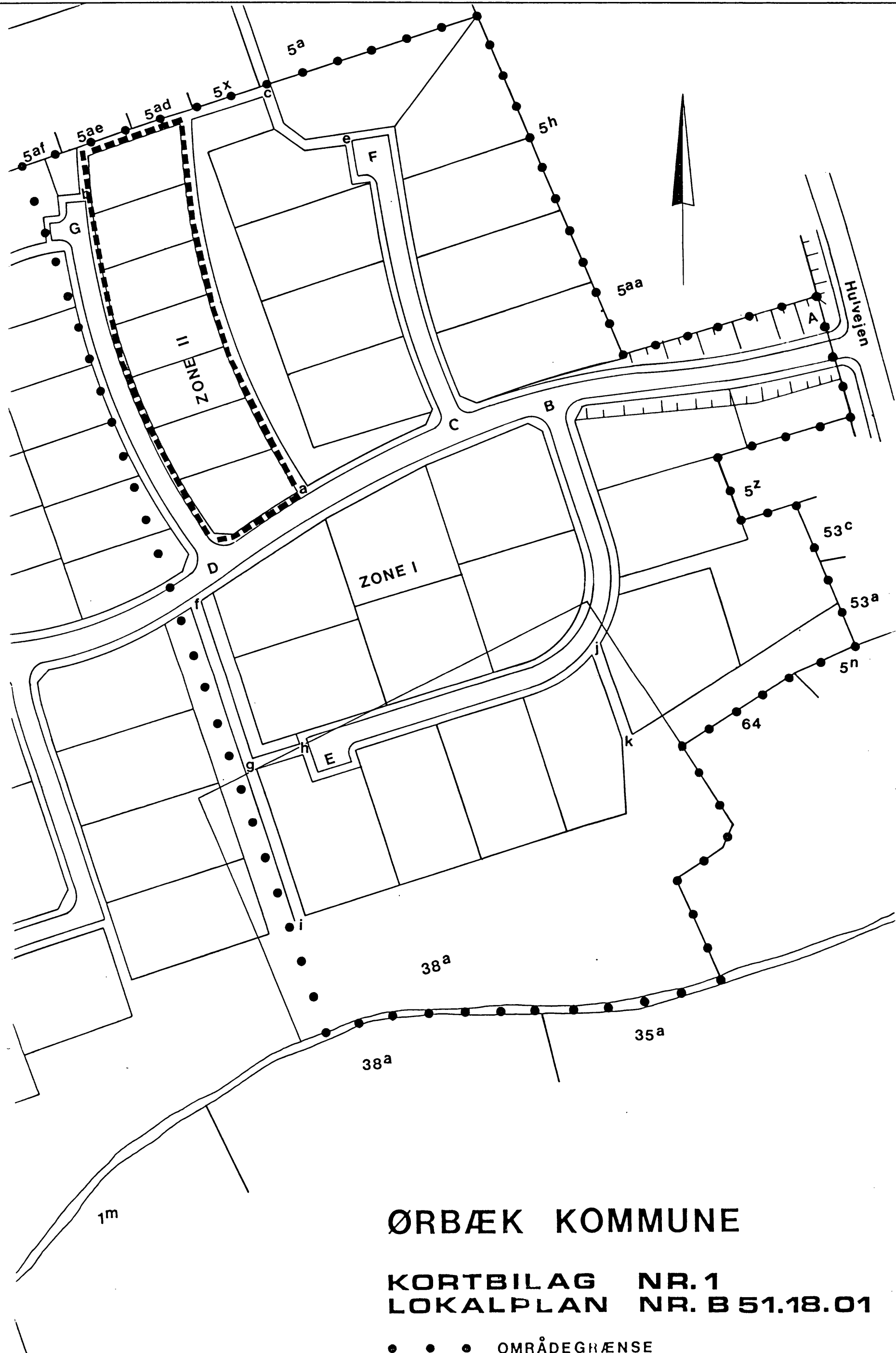
INDFØRT I DAGBOGEN
RETTE I NYBORG

06.03.90. 01642

LYST.


Birthe Schwitzer Jensen
ass.

3/



At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr. Del af matr. nr. 5-a og 38-a

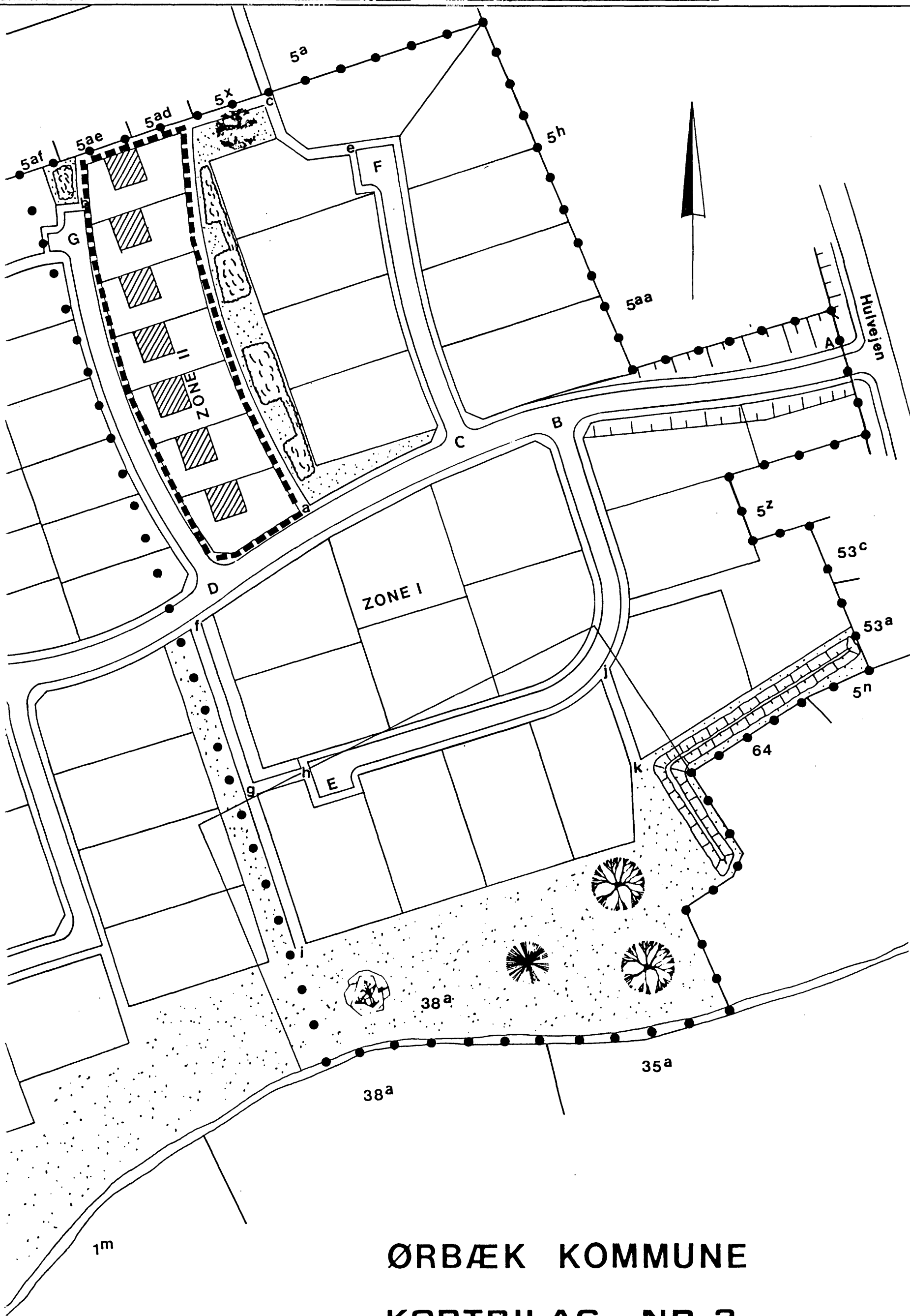
Ørbæk by, Ørbæk

attesteres herved. Ørbæk d. 12. okt. 19 88

Navn

Peder Petersen

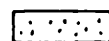
Justitsministeriets genpartskalender Til kort



ØRBÆK KOMMUNE

KORTBILAG NR. 2
LOKALPLAN NR. B 51.18.01

• • • OMRÅDEGRÆNSE



FÆLLESAREALER

Til modtagere af
Nyborg Kommunes
lokal- og kommuneplaner

Offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 304 for boligbebyggelse ved Mejerivænget i Ørbæk – Tillæg til lokalplan nr. B51.18.01 for Ørbæk By, Ørbæk Kommune

Byrådet har 28. januar 2020 vedtaget lokalplan nr. 304 for boligbebyggelse ved Mejerivænget i Ørbæk - Tillæg til lokalplan nr. B51.18.01 for Ørbæk By, Ørbæk Kommune. Den endelige vedtagelse er offentliggjort på kommunens hjemmeside 6. februar 2020.

Planens indhold

Lokalplan nr. 304 har til formål at sikre muligheden for at opføre 17 tæt-lav boliger i form af dobbelthuse eller rækkehuse, samt at sikre at bebyggelsen holdes i samme højde og arkitektoniske udtryk som det omkringliggende byggeri.

Lokalplanen fastlægger adgangsforhold til ny boligbebyggelse.

Lokalplanen sikrer, at stier inden for lokalplanområdet kobles på de omkringliggende stiforbindelser.

Ændringer i forhold til forslaget

I forbindelse med høringsperioden 24. september til 19. november 2019 har vi modtaget fire indsigelser. Planen er blevet ændret i forhold til det forslag, der har været fremlagt i høringsperioden. Ændringerne omfatter:

Side 5 i lokalplanen er blevet tilrettet, således at antallet af boliger stemmer overens med det faktisk planlagte antal boliger. Det faktiske antal er 17.

Side 13 i lokalplanen er blevet tilrettet, så der står, at der skal etableres vendeplads inden for området. "For enden af blind vej" udgår.

§ 8.2 i lokalplanen er blevet tilrettet således, at der kan ske terrænreguleringer op til +/- 0,50 meter efter byggemodning.

Desuden er der i lokalplanen tilføjet et afsnit om klimatilpasning og boringsnært beskyttelsesområde:

Ændringer i gældende lokalplan nr. B51.18.01

Offentliggørelsen af lokalplan nr. 304 betyder ændringer i afgrænsningen af lokalplan nr. B51.18.01. Med vedtagelsen af lokalplan nr. 304 aflyses det på kortbilagets viste område i lokalplan nr. B51.18.01. Lokalplan B51.18.01 vil fortsat være gældende for det øvrige område.

Retsvirkninger

Lokalplanen er vedtaget iht. § 27 i lovbek. nr. 287 af 16/04/2018 (planloven).

Planlovens § 27: "Efter udløbet af fristen efter § 24, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt, jf. dog § 3, stk. 5, og §§ 28, 29, 29 a og 29 b. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod et lokalplanforslag, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen".

I henhold til planlovens § 18 må der ikke, når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

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

Venlig hilsen

Kenneth Muhs
borgmester

Lars Svenningsen
kommunaldirektør



Nyborg Kommune

Teknik- og Miljøafdelingen
Torvet 1, 5800 Nyborg

E-mail: kommune@nyborg.dk - Tlf. 6333 7000



Målforhold: 1:2000

J.Nr.: S2018-11966

Lokalplan nr. 304

Aflysning af del af gl. plan

Dato	Init.	Godk.
20-02-2020	tril	