



Matr. nr.: 14 c og 14 gc
Ørbæk By
Ørbæk

STEMPELMÆRKE
RETEN I
NYBORG

Gade og hus nr.: Krohaven

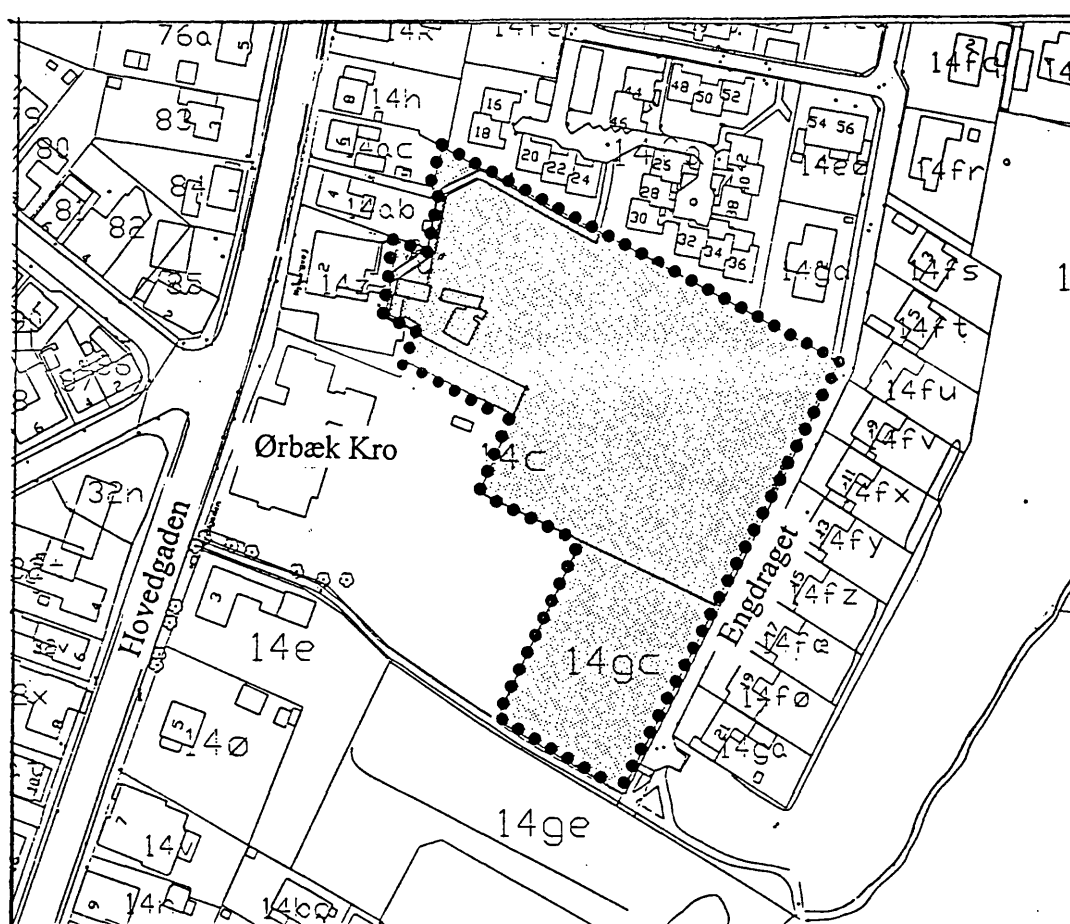
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

N 735105

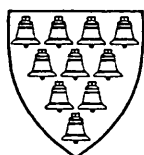
04.08.98 09:33
0001200.00
301140 SM 01

Anmelder:
Ørbæk Kommune
Teknisk Forvaltning
Stationsvej 15
5853 Ørbæk

LOKALPLAN NR. B 51.08.01 BOLIGOMRÅDE "KROHAVEN"



BOLIGOMRÅDE VED "KROHAVEN" I ØRBÆK



ØRBÆK KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING 1998

INDHOLDSFORTEGNELSE LOKALPLAN B 51.08.0 1 ØRBÆK KOMMUNE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

	Side
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning	5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	7
Lokalplanens retsvirkninger	7

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	8
§ 2	Lokalplanens område- og zonestatus	9
§ 3	Områdets anvendelse	9
§ 4	Udstykning	10
§ 5	Vej, stiforhold og parkering	10
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 8	Ubebyggede arealer	13
§ 9	Støjforhold	14
§ 10	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	14
§ 11	Ophævelse af eksisterende planer	14
§ 12	Vedtagelsespåtegning	15

KORTBILAG:

- Kortbilag nr.1: Oversigtskort - områdets afgrænsning.
Kortbilag nr.2:: Matr.kort
Kortbilag nr.3: Oversigtskort - områdets udformning og afgrænsning.
Kortbilag nr.4: Illustrationsplan.

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Ørbæk Kommunes kommunalbestyrelse har i henhold til planlovens bestemmelser udarbejdet denne lokalplan for et nyt boligområde ved Engdraget i Ørbæk.

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre arealer tæt ved Hovedgaden til boligformål. Baggrunden er konkrete ønsker om opførelse dels af plejeboliger og andelsboliger på en grund bag Ørbæk Kro, mellem Hovedgaden og Engdraget.

Ørbæk Kommunalbestyrelse ønsker at fremme en alsidig boligsammensætning, herunder andelsboliger og beskyttede boliger, så der til stadighed kan tilbydes borgerne mulighed for at vælge den boligform, der passer til den enkelte.

På det aktuelle areal i "Krohaven" åbnes mulighed for opførelse af tæt/lavt boligbyggeri, især henvendt til ældre og yngre mennesker, med behov for en mindre bolig tæt ved indkøbsmuligheder.

Områdets beliggenhed.

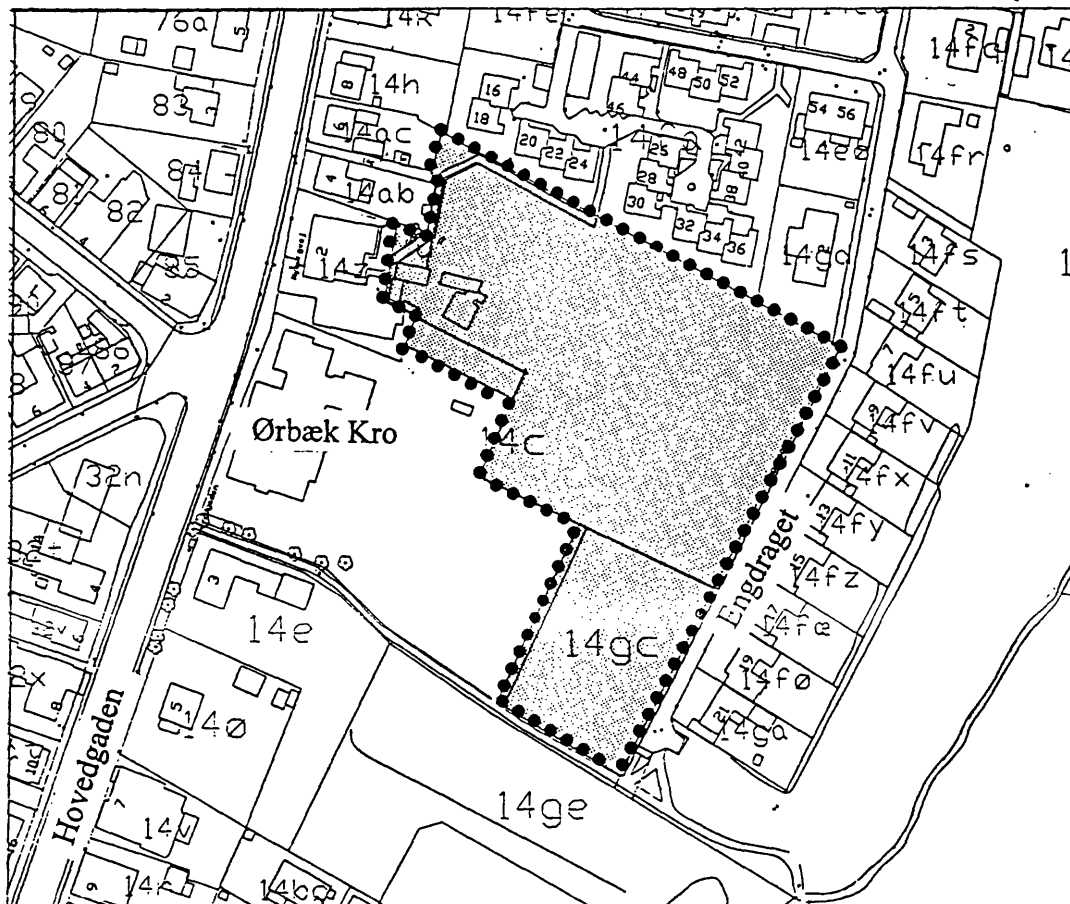
Lokalplanområdet er afgrænset mod øst til boligvejen Engdraget. Fra Engdraget er der mulighed for vejadgang til området.

Nord for grunden ligger et boligområde med pensionistboliger. Disse boliger har stiadgang over området til Hovedgaden.

Stiens areal, der ligger på området, er ejet af Kommunen, og således offentlig. En fremtidig boligbebyggelse på grunden, vil dermed kunne få stiadgang til Hovedgaden.

Mod vest grænser området op til Ørbæk Kro, bank og beboelse beliggende ud til Hovedgaden.

Syd for området ligger en sti, Dyr lægestien, der ligeledes har adgang til Hovedgaden og de rekreative arealer ved Ørbæk Å.



LOKALPLANOMRÅDE

LOKALPLAN NR. B 51.08.01
OVERSIGTSKORT

MÅL

DATO: 1.12.1997.

KORTBILAG NR. 1

ØRBÆK KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
STATIONSVEJ 15
5853 ØRBÆK

BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD

Denne lokalplan giver mulighed for at udvikle og skabe et velfungerende boligområde med tæt/lav bebyggelse som plejeboliger, ældre boinstitutioner og andelsboliger.

Området skal i arealdisponering gives et præg af samlet bebyggelse, der kan opføres i flere etaper, evt. med forskellige bygherrer og boligtyper.

Området skal vejbetjenes fra Engdraget. Arealet forbindes med gangstier, der forbindes med eksisterende stisystem til Hovedgaden.

Bebyggelsen skal placeres i mindre grupper omkring en stamvej, der indrettes med vejareal til parkering.

Området forsynes med arealer til fælles ophold og leg.

Boligerne opføres i én etage med murede ydervægge og tage tækket med tegl eller bølgeplader.

For den del af matr. nr. 14 c Ørbæk By, Ørbæk, der er omfattet af lokalplanen, ophæves landbrugspligten. Dette gælder ligeledes for den resterende del af matr. nr. 14 c (Ørbæk Kro).

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen for Ørbæk Kommune 1995 - 2006

Lokalplanområdet er medtaget i kommuneplanen med følgende rammebestemmelser :

B 51.08 Boligområder (Eksisterende, delvist udbygget)

Områdernes anvendelse fastlægges til boligformål.

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

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 ved åben/lav boligbebyggelse og 40 ved anden bebyggelse.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet skal tilsluttes det mekanisk-biologiske og kemiske rensningsanlæg i Ørbæk by.

Lokalplanområdet er medtaget i kommunens spildevandsplan.

Zoneforhold

Hele lokalplanområdet er og vil forblive i byzone.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal naturgasforsynes.

Støjforhold

Den planlagte anvendelse for lokalplanområdet vil ikke medføre øget støj, da området udlægges til samme anvendelse, nemlig boligformål.

Det samme gælder forholdet til nabobebyggelse i området BE 51.03 (Blandet bolig- og erhverv, eksisterende), som arealet grænser op til.

Der er således tale om videreførelse af eksisterende anvendelse i området (boligformål), og der er ingen væsentlige støjkloder, der gør at de vejledende støjgrænser ikke kan overholdes.

Lokalplanområdet bliver i støjmåssig henseende klassificeret som "Boligområde for åben og lav boligbebyggelse, daginstitutioner/skoler, kirkelige formål" med vejledende støjgrænser 45, 40 og 35 dB, i følge kommuneplanen, rammedel skema 1.

Vandforsyning

Vandforsyning til området sker fra Ørbæk vandværk.

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 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 18. marts 1998) kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

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 21. januar 1998 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 21. januar 1999.

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.

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

Lokalplan for et nyt boligområde i Ørbæk by

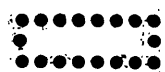
I henhold til planloven - lov nr. 388 af 6. juni 1991 - fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1

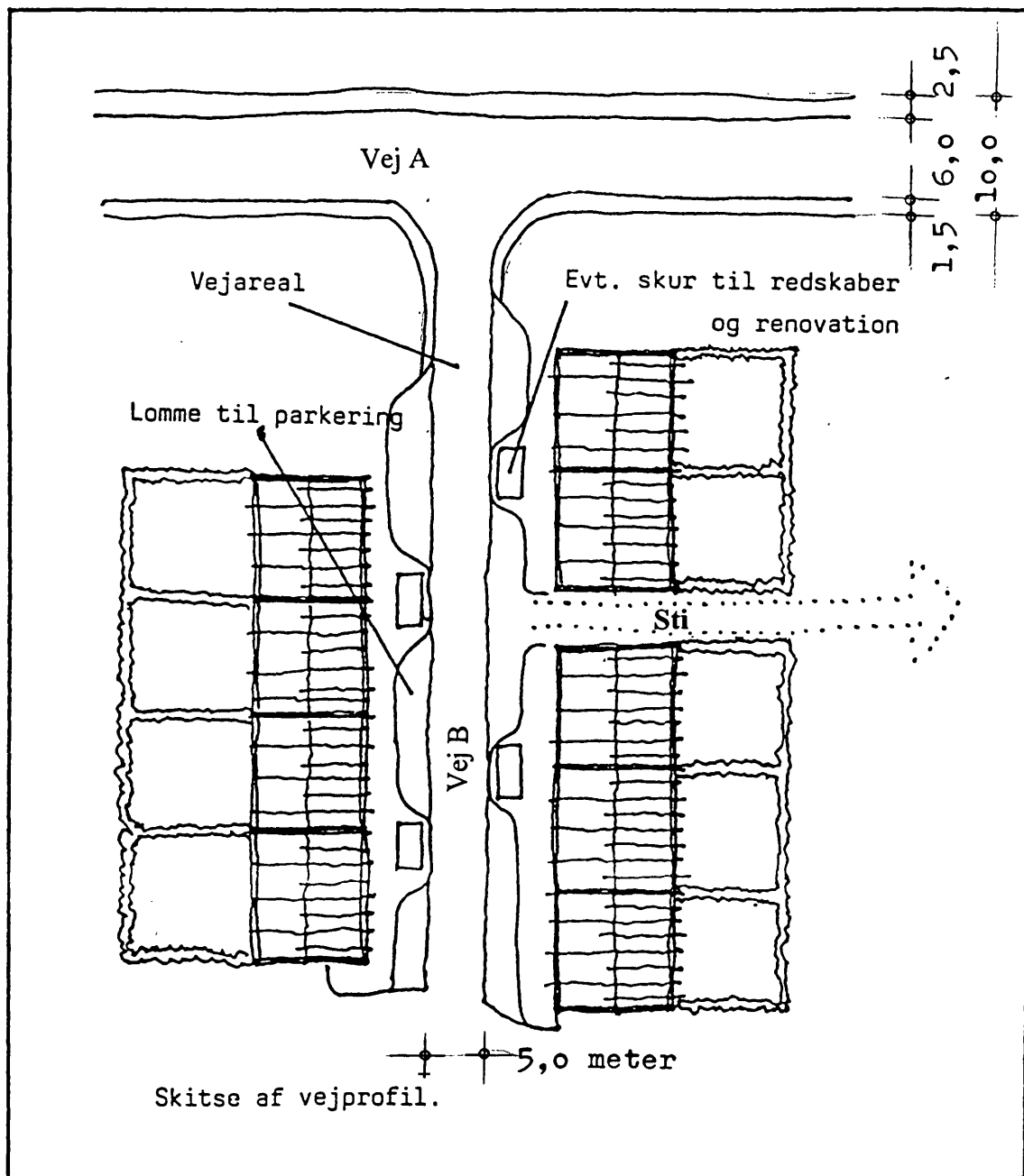
LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med denne lokalplan er:

- **at** sikre nye arealer til boligformål,
- **at** tilvejebringe et attraktivt boligområde,
- **at** sikre områdets anvendelse til opførelse af parcelhuse, gårdhuse, dobbelthuse, rækkehuse samt tæt/lav boligbebyggelse,
- **at** området disponeres i overensstemmelse med nærværende lokalplan,
- **at** åbne mulighed for at udbygningen kan ske etapevis efter behov,
- **at** give mulighed for etablering af visse former for institutioner og erhverv, når disse kan indpasses som integrerede funktioner i boligbebyggelsen.



ØRBÆK KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
STATIONSVEJ 15
5853 ØRBÆK



§ 2

LOKALPLANENS OMRÅDE- OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr.2 og omfatter følgende matrikelnr.:

del af 14 c, Ørbæk by, Ørbæk.
14 gc Ørbæk by, Ørbæk.

- 2.2 Med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen forbliver det på kortbilaget viste område i byzone.

§ 3

OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål, samt til fælles faciliteter og tekniske anlæg, som er nødvendige for og som supplerer boligmiljøet.
- 3.2 Området udlægges til opførelse af parcelhuse, gårdhuse, dobbelthuse, andelshuse, rækkehuse samt tæt/lav boligbebyggelse til ældre og unge.
- 3.3 Der etableres stiforbindelse, som angivet på kortbilag nr. 1, til Dyrslægegangen.

§ 4

UDSTYKNINGER

- 4.1 Udstykninger skal principielt foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 3 viste udstykningsplan for området.
- 4.2 i lokalplanens skelafgrænsning mod vejen Engdraget, skal der ved bebyggelse på den enkelte matr. reserveres et areal i en bredde af 2,5 m til fremtidig vejudvidelse. (fortov)
Se Kortbilag nr. 3

§ 5

VEJE OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til etablering af veje og stier med udformning, som angivet på kortbilag nr. 3.
- Vej A: i en bredde på 10,0 meter. Se skitse af vejprofil
Vej B: i en bredde på 5,0 meter, med mulighed for
parkering i lommer som vist på skitse af
vejprofil.
Stier: i en bredde på 3,0 meter.
- Vej og stirummene skal anlægges og indrettes som principielt angivet på vejprofil-skitser.
- 5.2 Der etableres stiadgang fra arealet til den offentlige sti, der går over området. (til Hovedgaden)
- 5.3 Der skal indrettes parkeringsarealer i området svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig.

§ 6

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25 ved åben/lav boligbebyggelse, og 40 ved anden bebyggelse.
- 6.2 Bebyggelse indenfor området skal opføres efter en samlet bebyggelsesplan, evt. opdelt i etaper, og følge de principper, der fremgår af kortbilag nr. 3.
- 6.3 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.
- 6.4 En evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 meter over terræn. (niveauplan)
- 6.5 For bygninger gælder, at tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 50°. Mindre bygninger som: carporte, udhuse, garager, overdækninger og lignende kan opføres med lavere hældning.
- 6.6 Carporte, garager, udhuse m.v. skal placeres mindst 5 meter fra skel mod offentlig vej. (Angivet med byggelinie til Engdraget på Kortbilag nr. 3.)

§ 7

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Ydervægge skal opføres i tegl og tage tækkes med tegl/betontagsten, pap eller bølgeplader. Mindre facadepartier samt garager og carporte kan udføres i andre materialer.
- 7.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.3 Bebyggelsen må ikke forsynes med tagantenner.
- 7.4 Med mindre andet godkendes af Kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

- 8.1 Der udlægges fælles vej, sti, parkerings- og opholdsarealer som vist på kortbilag nr. 3. og på vejprofilskitse. Hvis det er mulig ved arealdisponeringen af området, forberedes der stiadgang til Dyr lægestien. (se Kortbilag nr. 4)
- 8.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning og befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende.
- 8.3 Områdets stier, veje og parkeringsarealer skal være tilstrækkeligt belyst med passende afstand mellem lysmaster. Belysning af stier samt parkeringspladser og fællesarealer må kun udføres som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 meter.
- 8.4 De havearealer, som hører til de enkelte boliger, må kun hegnes mod nabohaver og fællesarealer med levende hegn eller trådhegn i forbindelse med levende hegn. Hegnet må ikke have en højde over 1,8 meter målt fra færdigreguleret terræn.
Læmure må have en maks. længde af 5 meter ud fra facaden, og i en højde på maks. 2 meter.
- 8.5 Opholds-, færdsels- og adgangsarealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere.
- 8.6 Til boligenheder (bolig, fælleslokaler, institution m.v.) skal adgang fra det fri være niveaufri. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskelle udlignes med ramper i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.
- 8.7 Terrænregulering må ikke finde sted uden Kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 9**STØJFORHOLD**

- 9.1 Følgende støjgrænser gælder i lokalplanens område:
Dag: 45 dB(A) Aften: 40 dB(A) Nat: 35 dB(A)

§ 10**FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF
NY BEBYGGELSE**

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

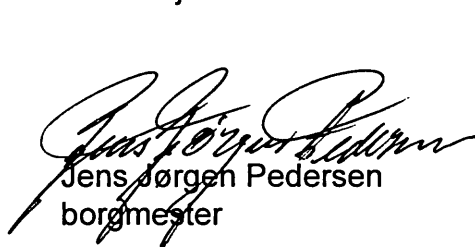
§ 11**OPHÆVELSE AF EKSISTERENDE PLANER**

- 11.1 Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Byplanvedtægt nr. 2, for Ørbæk by, og dens bestemmelser for den del af Byplanvedtægten, der er omfattet af denne lokalplan.

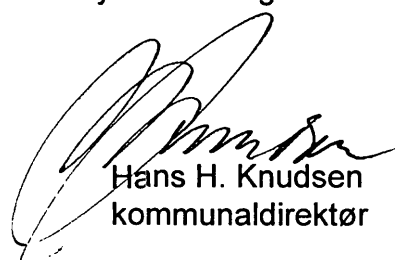
§ 12

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 12.1 Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse
den 13. januar 1998. På kommunalbestyrelsens vegne.

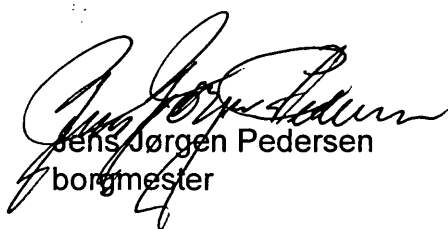


Jens Jørgen Pedersen
borgmester



Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

- 13.2 Endelig vedtagelse af lokalplan nr. B 51.08.01
den 14. april 1997. På kommunalbestyrelsens vegne.

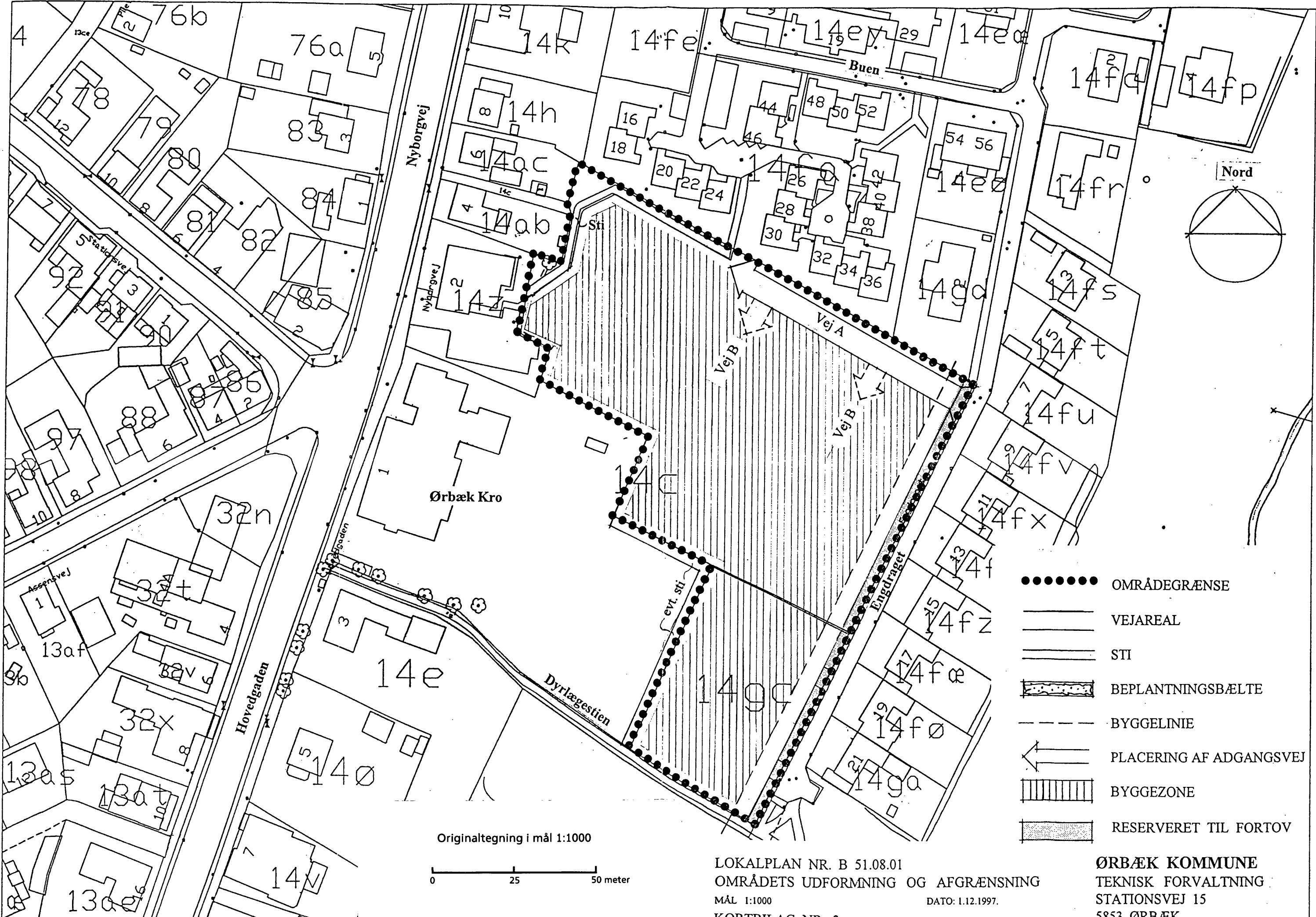


Jens Jørgen Pedersen
borgmester



Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

- 13.3 Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse
af den vedtagne lokalplan nr. B 51.08.01 er
onsdag den 22. april 1998.



Originaltegning i mål 1:1000

0 25 50 meter

LOKALPLAN NR. B 51.08.01
OMRÅDETS UDFORMNING OG AFGRÆNSNING
MÅL 1:1000
KORTBILAG NR. 3

DATO: 1.12.1997.

ØRBÆK KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
STATIONSVEJ 15
5853 ØRBÆK



LOKALPLAN NR. B 51.08.01
ILLUSTRATIONSPLAN
MÅL 1:1000
KORTBILAG NR. 4

DATO: 1.12.1997.

ØRBÆK KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
STATIONSVEJ 15
5853 ØRBÆK