



13 h Ørbæk - y. 7 blok.

(N-800)

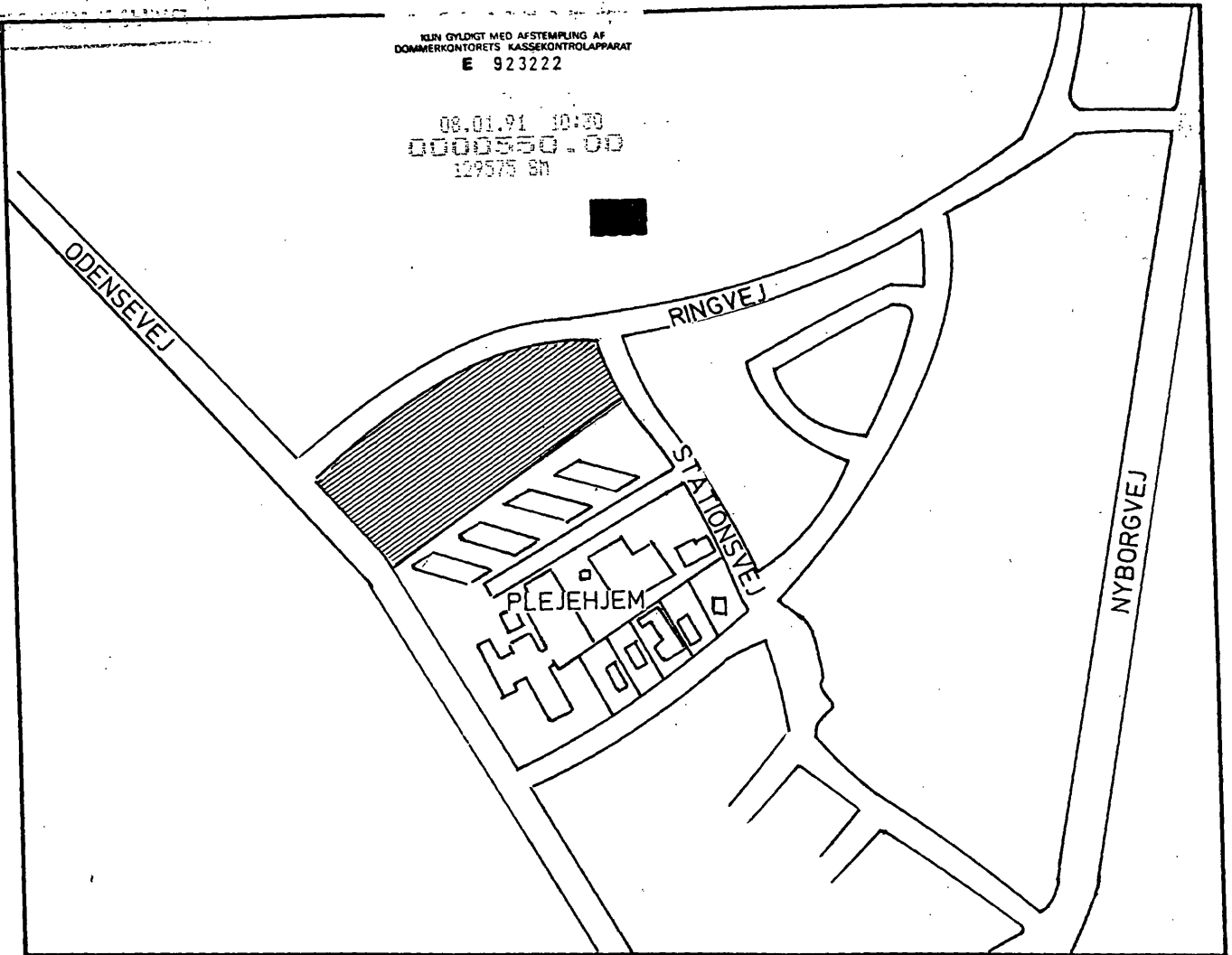
LOKALPLAN

NR. B 51.17

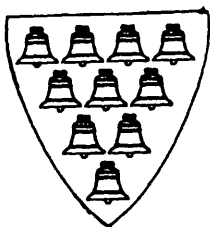
STEMPELMÆRKE
RETTEN I
NYBORG

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
E 923222

08.01.91 10:30
0000550.00
129575 81



NYT BOLIGOMRÅDE I ØRBÆK BY



ØRBÆK KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING 1990

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	2
Lokalplanområdets beliggenhed	2
Lokalplanens indhold	3
Forhold til anden planlægning	4
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	6
Lokalplanens retsvirkninger	6

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

KORTBILAG

- Kortbilag nr. 1: Områdets afgrænsning
 Kortbilag nr. 2: Områdets udformning
 Kortbilag nr. 3: Illustrationsplan

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund.

Ørbæk Kommunalbestyrelse ønsker at fremme en alsidig boligsammensætning i kommunen, så der til stadighed kan tilbydes borgerne reelle muligheder for at vælge den boligform, der passer til den enkelte.

Denne lokalplan for et nyt boligområde i den nordvestlige del af Ørbæk by er et led i denne boligpolitik.

På det aktuelle areal ved Ringvejen åbnes mulighed for at opføre almennyttige boliger og andelsboliger, især henvendt til ældre og yngre mennesker, med behov for en lille, tidssvarende og billig bolig. Derved styrkes udbuddet af denne boligtype i kommunens største by.

Områdets beliggenhed.

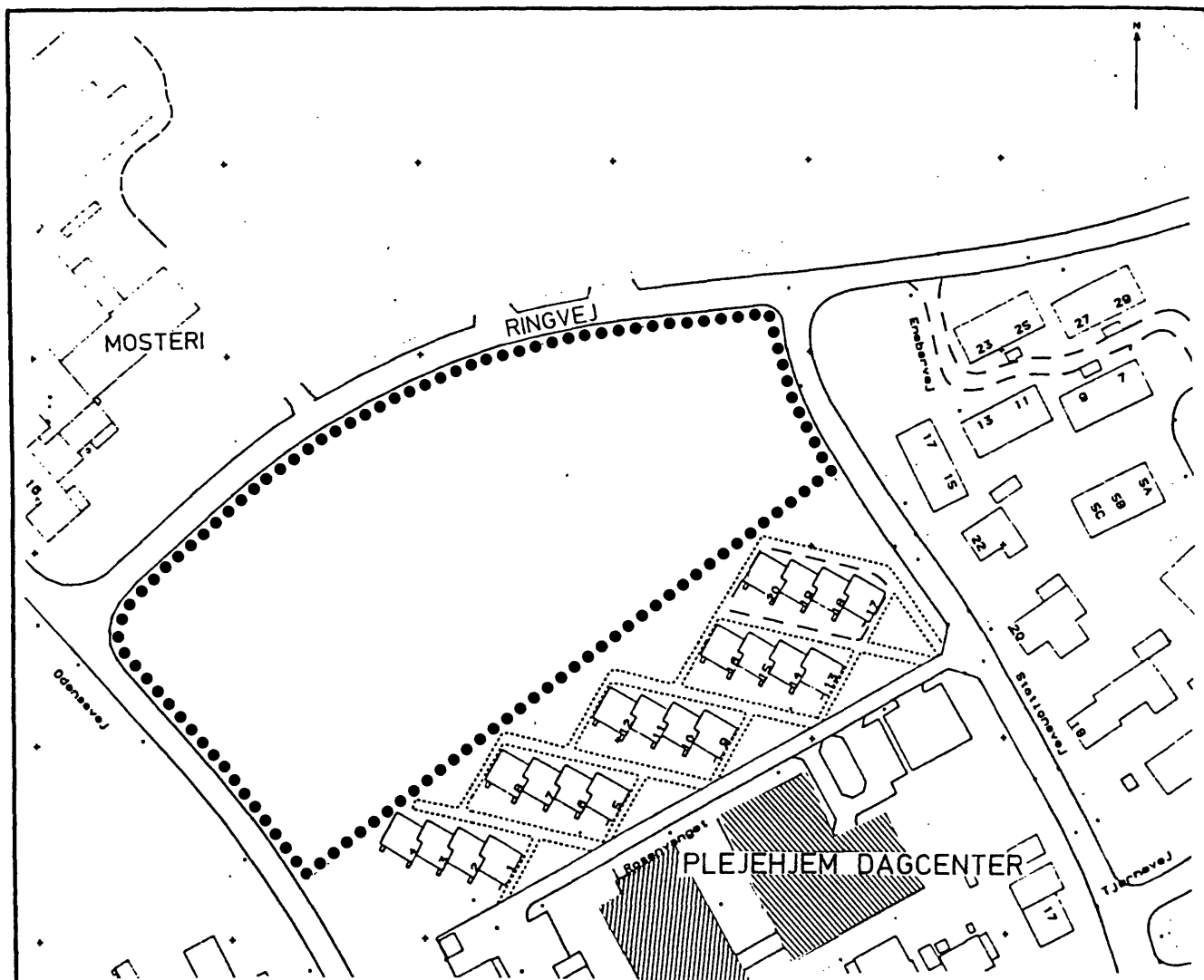
Det fremtidige boligområde er beliggende i umiddelbar tilknytning til Rosengården, dagcenter og beskyttede boliger for ældre.

Dette åbner mulighed for at en væsentlig del af det fremtidige byggeri med fordel kan udlejes til ældre, som kan drage nytte af nærhed til dagcenter og plejehjem.

Ligeledes er arealet velegnet til mere mobile grupper, idet det er let tilgængeligt via Ringvejen og det overordnede vejnet i kommunen.

Nord for området ligger Ørbæk Mosteri og en parkeringsplads for lastbiler. Gener fra virksomheden og trafikstøj bekæmpes ved at holde bebyggelsen trukket tilbage fra Odensevej og Ringvej og ved at etablere en lav støjvold med et tæt beplantningsbælte langs Ringvejen.

Virksomhedsstøjen i området må ikke overstige miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for åben/lav boligbebyggelse.



EKSISTERENDE FORHOLD

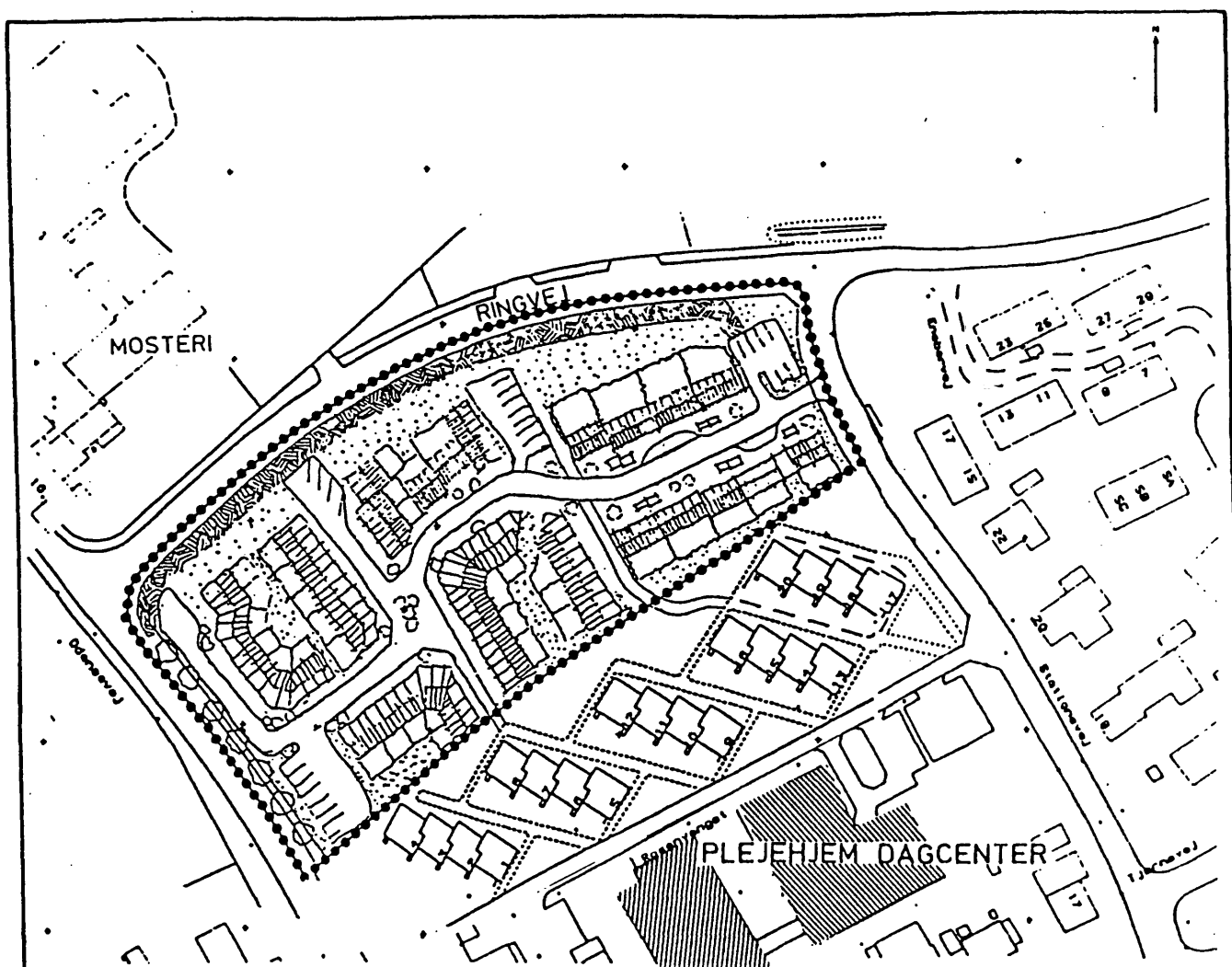

 LOKALPLANOMRÅDE

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD

Det væsentligste formål med lokalplanen er at skabe et velfungerende boligområde, der kan udbygges med tæt/lav bebyggelse og rækkehuse.

Området skal med beplantning og indretning gives et præg af samlet bebyggelse, der kan opføres i adskilte etaper og evt. med forskellige bygherrer. Eksisterende levende hegn bevares og tilpasses den fremtidige anvendelse.

Området skal vejbetjenes af kommunevej Stationsvej og forbindes med gangstier til plejehjemmet. Bebyggelsen skal placeres i mindre grupper på 4 - 8 boliger, og der indrettes et vejareal med plads til ophold og parkering.



FREMTIDIGE FORHOLD

LOKALPLANOMRÅDE

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanforslag 89 for Fyns Amt.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

Kommuneplanen for Ørbæk Kommune 1985 - 1992.

Lokalplanområdet er medtaget i Kommuneplanen med følgende rammebestemmelser:

B 51.17 Boligområde (nyt)

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.

På arealerne må opføres gårdhuse, dobbelthuse, rækkehuse, parcelhuse samt tæt-lav boligbebyggelse for pensionister.

Bebyggelsesprocenten for området under ét 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.

Udnyttelse af området forudsætter, at der forinden sker en udbygning af Ørbæk rensningsanlæg (er sket i 1988).

Ved amtsrådets behandling af revideret spildevandsplan for kommunen fastlægges nærmere udbygning.

Området skal vejbetjenes fra kommunevej nr. 7350 Stationsvej og kommunevej nr. 6100 Ringvej.

Ny helårsbeboelse må ikke placeres på en sådan måde, at støjniveauet fra overordnede veje overstiger 55 dB(A)(døgn-niveau).

Landbrugsplanlægning.

Da lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt, skal Landbrugsministeriet ansøges om ophævelse af landbrugspligten ved områdets udstykning.

Zoneforhold.

Lokalplanområdet vil med lokalplanens endelige vedtagelse blive overført til byzone.

Trafikplanlægning.

Der gives ikke vejadgang fra Ringvej til lokalplanområdet for at undgå unødvendige udkørsler til denne interne omfartsvej i Ørbæk by.

Spildevandsplanlægning.

Lokalplanområdet er medtaget i Kommunens spildevandsplan, og spildevandet tilføres Ørbæk rensningsanlæg.

Varmeplanlægning.

Lokalplanområdet skal naturgasforsynes.

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 (dvs. fra den 18. juni 1990) 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 26. marts 1990 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 26. marts 1991.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen 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 (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 den nordvestlige del af Ørbæk by.

I henhold til Kommuneplanloven - lov nr. 391 af 22. juli 1985 - 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 gårdhuse, dobbelthuse, rækkehuse samt tæt/lav boligbebyggelse for pensionister,
- at sikre en god adgang fra området til plejehjem/plejecenter.

§ 2**LOKALPLANENS OMRÅDE- OG ZONESTATUS**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

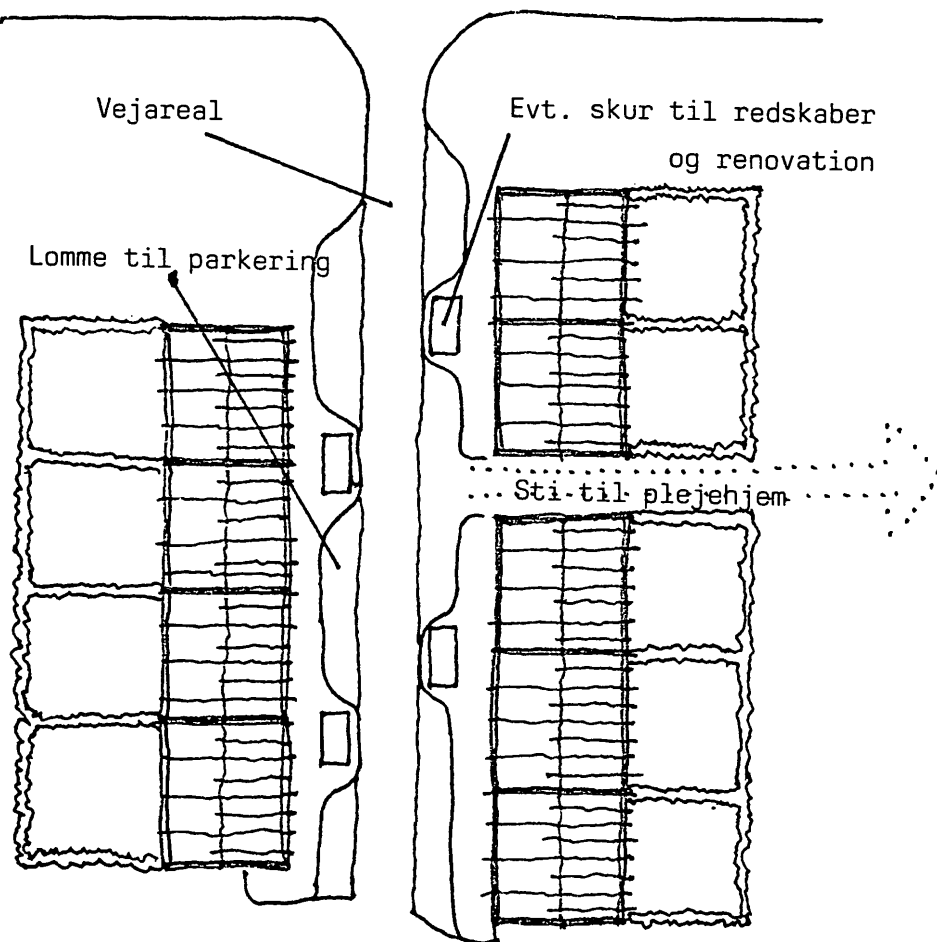
sydvestlig del af 13 h Ørbæk by, Ørbæk, samt alle parceller, der efter den 24.03.1990 udstykkes fra nævnte ejendom.

- 2.2 Med Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen overføres det på kortbilag nr. 1 viste område fra landzone til byzone.

§ 3**OMRÅDETS ANVENDELSE**

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Området udlægges til opførelse af gårdhuse, dobbelthuse, rækkehuse samt tæt/lav boligbebyggelse til pensionister.

STATIONSVEJ



Skitse af vejprofil.

§ 4**UDSTYKNINGER**

- 4.1 Udstykning skal principielt foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan for området.
- 4.2 I område 1 opføres en samlet bebyggelse på 8 - 10 boliger.

I område 2 og 3 opføres henholdsvis 12 - 14 boliger og 14 - 16 boliger i samlede bebyggelser, evt. over flere etaper.
- 4.3 For områderne 2 og 3 skal kommunalbestyrelsen godkende en udstykningsplan, før byggeriet kan påbegyndes.

§ 5**VEJE OG STIER**

- 5.1 Der udlægges areal til etablering af vej med udformning, som angivet på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Vejen udlægges i en bredde af 5 meter. (med mulighed for parkering i lommer, som vist på skitse, vejprofil i området.)
- 5.3 Der skal indrettes parkeringsarealer i området svarende til 1 bilparkeringsplads pr. bolig.
- 5.4 Der er i medfør af loven om offentlige veje fastsat særlige adgangsbestemmelser, der er tinglyst bebyggelsen langs landevej 519, Odense - Ørbæk. Der er ikke afsat areal til støjafskærmende foranstaltninger inden for byggelinien langs landevej 519.
- 5.5 Støjniveauet fra Odensevej og Ringvej må ikke overstige 55 dB(A) ved ny bebyggelse samt disses primære opholdsarealer inden for lokalplanområdet.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.
- 6.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 6.3 Bebyggelsen skal opføres inden for de på kortbilag nr. 2 angivne byggefeltter.
- 6.4 Boligernes primære opholdsarealer (bl.a. private haver) skal sikres en mindsteafstand af 20 meter fra midten af O-densevej og Ringvej.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Ydervægge skal opføres i tegl.
- 7.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 7.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.4 Bebyggelsen må ikke forsynes med tagantennner.

§ 8**UBEBYGGEDE AREALER**

- 8.1 Der udlægges fælles vej, parkerings- og opholdsarealer som vist på kortbilag nr. 2.
- 8.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning og befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.3 Eksisterende levende hegn mod Odensevej og de beskyttede boliger skal opretholdes.
- 8.4 Langs Ringvej skal etableres en lav støjvold med tæt beplantning, der afskærmer den bagved liggende bebyggelse mod vejstøj. Der udlægges hertil et 5 meter bredt beplantningsbælte på støjvolden.

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

- 9.1 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.
- 9.2 Opvarmningssystemer, hvortil der anvendes elektricitet eller olieprodukter, må ikke etableres.
- 9.3 Det skal sikres, at støjbelastningen fra virksomheder i området ikke overstiger miljøministeriets vejledende støjgrænser for åben/lav boligbebyggelse inden for lokalplanområdet.

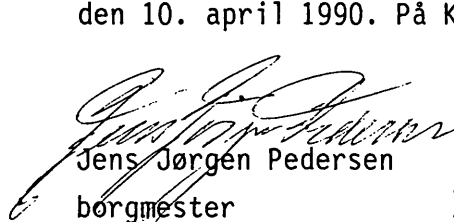
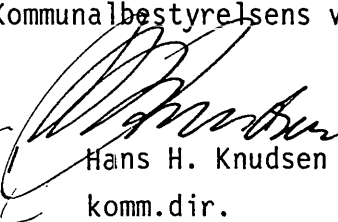
§ 10**TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold:

- før der er opnået tilladelse fra Kort- og Matrikelstyrelsen til ophævelse af landbrugspligten på det af lokalplanen omfattede område.

§ 11**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

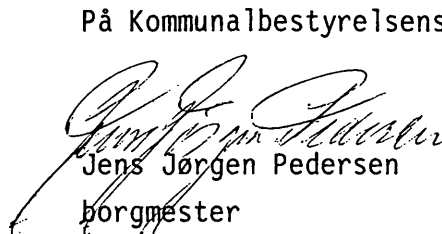
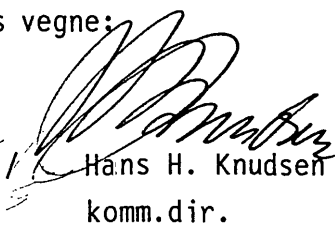
- 11.1 Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse den 10. april 1990. På Kommunalbestyrelsens vegne:

 Jens Jørgen Pedersen borgmester	 Hans H. Knudsen komm.dir.
---	--

- 11.2 I henhold til § 27 i Lov om Kommuneplanen vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ørbæk Kommunalbestyrelse, den 14. august 1990

På Kommunalbestyrelsens vegne:

 Jens Jørgen Pedersen borgmester	 Hans H. Knudsen komm.dir.
---	--

- 11.3 Dato for Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan nr. B 51.17, 29. august 1990.

Matr. nr. 13 h Ørbæk by,
Ørbæk.

Anmelder:

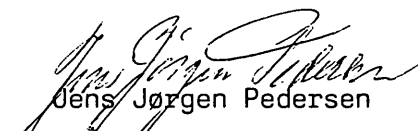
Ørbæk Kommune
Teknisk forvaltning
Stationsvej 15
5853 Ørbæk

Denne lokalplan begæres tinglyst på matr. nr. 13 h 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.

Ørbæk Kommunalbestyrelse den 4. januar 1991.

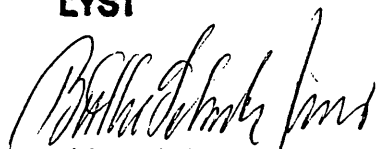

Jens Jørgen Pedersen
borgmester


Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

INDFØRT I DAGBOGEN
RETTEI I NYBORG

08.01.91. 00158

LYST


Birthe Schwitzer Jensen
ass.





OMRÅDETS AFGRÆNSNING.

LOKALPLAN NR. B 51.17
KORTBILAG NR. 1

● ● ● OMRÅDEGRÆNSE

MÅL 1:2.000 DATO: 19.03.1990

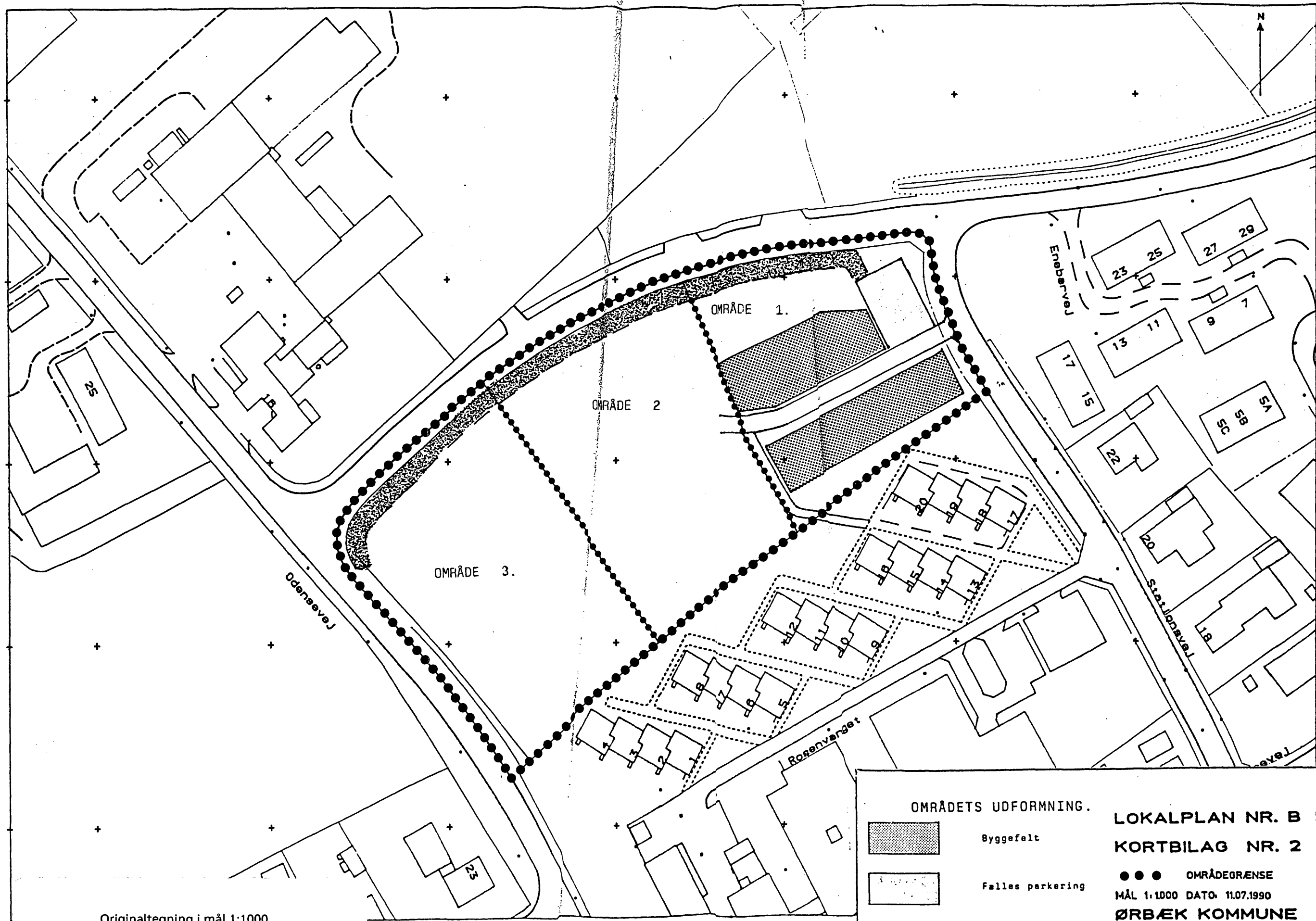
ØRBÆK KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING, STATIONSVEJ 15

5853 ØRBÆK - TELF. OG TELEFAX 65 33 11 55

Originaltegning i mål 1:2000

0 50 100 meter



Originaltegning i mål 1:1000

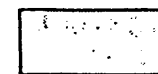
0 25 50 meter

04. Jul 90

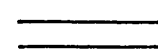
OMRÅDETS UDFORMNING.



Byggefelt



Fælles parkering



Vejareal



Beplantningsbælte

LOKALPLAN NR. B 51.17

KORTBILAG NR. 2

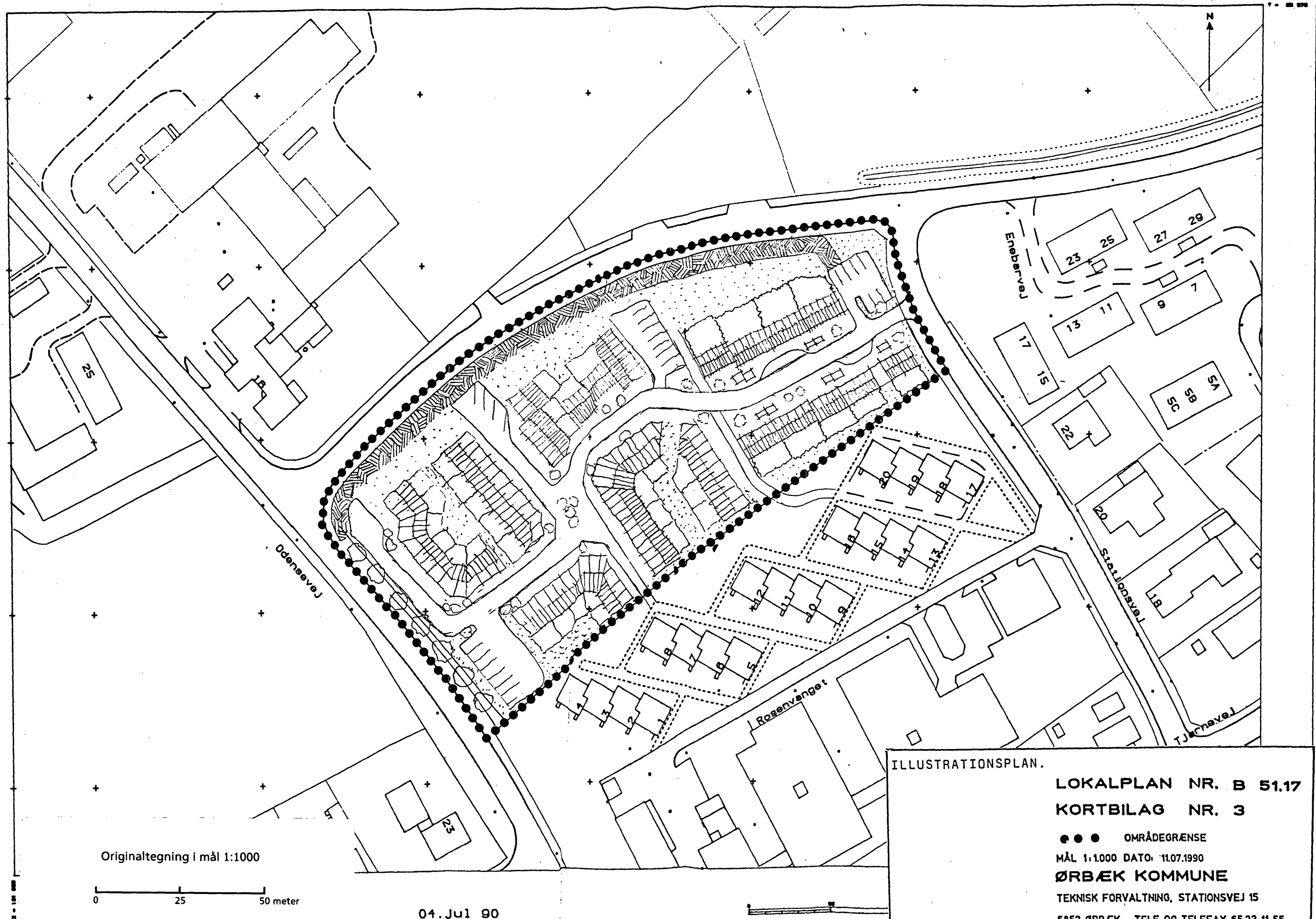
● ● ● OMRÅDEGRÆNSE

MÅL 1:1000 DATO 11.07.1990

ØRBÆK KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING, STATIONSVEJ 15

5853 ØRBÆK - TELF. 00 TELEFAX 65 33 11 55



ILLUSTRATIONSPLAN.

LOKALPLAN NR. B 51.17
KORTBILAG NR. 3

● ● ● OMRÅDEGRÆNSE

MÅL 1:1.000 DATO: 11.07.1990

ØRBÆK KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING, STATIONSVEJ 15

5853 ØRBÆK - TELF. OG TELEFAX 65 33 11 55