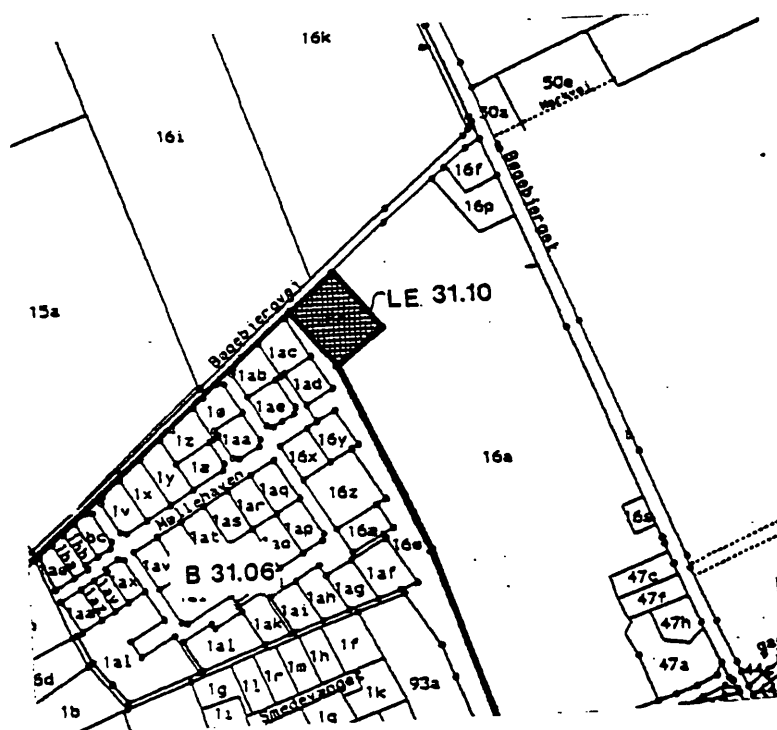
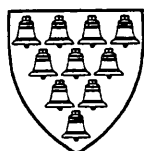




LOKALPLAN NR. LE.31.10



**Ændring af anvendelse af matr. nr. 16c, Refsvindinge by,
Refsvindinge**



ØRBÆK KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING 1996

Lokalplan nr. LE.31.10

Ændring af anvendelse af matr. nr. 16c, Refsvindinge by, Refsvindinge

LOKALPLANENS REDEGØRELSE	Side
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens indhold	3
Forhold til anden planlægning	4
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	6
Lokalplanens retsvirkninger	6

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1	Lokalplanens formål	7
§2	Lokalplanens afgrænsning og zonestatus	7
§3	Områdets anvendelse	8
§4	Udstykninger	8
§5	Adgangsforhold	8
§6	Bebyggelsens omfang og placering	8
§7	Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§8	Ubebyggede arealer	8
§9	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	8
§10	Ophævelse af lokalplan 7.4 og 11.1	8

Vedtagelsespåtegning

Bilag:

Redegørelse for støjforhold

Redegørelse for planens forhold til grundvandsinteresser i området

Redegørelse for kemikalieaffald

Kort over lokalplanområdet

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund.

Ørbæk kommunalbestyrelse ønsker at etablere et nyt lokalt erhvervsområde i Refsvindinge, således at eksisterende bygninger på Refsvindinge Mølle kan anvendes som lager og hjemsted for en tømrervirksomhed, som ønsker at etablere sig i kommunen.

Uanset at der i kommuneplanen er udlagt erhvervsområder, anser kommunalbestyrelsen det for at være legitimt, at man medvirker til, at eksisterende erhvervsbyggeri fortsat kan anvendes på en passende måde, afstemt efter forholdene i lokalområdet. I modsat fald risikerer man, at sådanne bygninger forfalder til skade for miljøet i området.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 1 til Ørbæks Kommuneplan 1995 - 2006.

Områdets beliggenhed

Området er beliggende på grænsen til det åbne land.

Området grænser til landbrugsområder på 3 sider og til boligområdet "Møllehaven" på den 4. side.

Området ligger i udkanten af Refsvindinge by, grænsende op til Bøgebjergvej.

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD

Det væsentligste formål med lokalplanen er at muliggøre, at den eksisterende bygning på matr. nr. 16c, Refsvindinge by, Refsvindinge tages i brug som lager for en tømrervirksomhed, som agter at slå sig ned i kommunen.

Den eksisterende vejadgang til Bøgebjergvej ændres ikke.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 1993 - 2005 for Fyns Amt

Lokalplanen ændrer ikke områdets status som byzone

Kommuneplanen for Ørbæk kommune 1995 - 2006

Der er udarbejdet tillæg nr. 1 til kommuneplanen, der ændrer lokalplanområdets anvendelse fra B 31.06 - eksisterende boligområde, delvist udbygget - til LE 31.10, Lokalt erhvervsområde.

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, administration, fremstillingsvirksomhed og anden form for virksomhed, der ikke medfører særlige gener i form af støj-, lugt- eller luftforurening.

Der må kun tillades virksomheder, som overholder støjniveauværdierne for erhvervsområder med forbud mod generende virksomhed.

Der tillades en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8.5 m. Der tillægges dog kommunalbestyrelsen kompetance til at fravige disse bestemmelser, når konkrete forhold taler derfor.

Støjforhold

Den planlagte anvendelse for lokalplanområdet vil ikke medføre støj, der kan genere eksisterende eller mulig udnyttelse af naboområdet, svarende til lokalplan 7.4.

Det samme gælder forholdet til bebyggelse i område BE 31.09 samt øvrig nabobebyggelse, som ikke ligger i noget rammeområde i kommuneplanen.

Da området grænser til område B 31.06 bliver lokalplanområdet i støjmæssig henseende klassificeret som "Boligområde for åben og lav boligbebyggelse, daginstitutioner/skoler, kirkelige formål" med vejledende støjgrænser 45, 40 og 35 dB, jvf. kommuneplanen, rammedel, skema nr. 1.

Zoneforhold

Lokalplanområdet forbliver i byzone.

Trafikplanlægning

Der gives fortsat helt uændret vejadgang til lokalplanområdet fra kommunevej Bøgebjergvej.

Der er ikke tinglyst byggelinie langs kommunevejen.

Spildevandsplanlægning

Ejendommen er tilsluttet til offentligt kloaksystem

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med drikkevand fra Refsvindinge vandværk.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal naturgasforsynes. Bebyggelsen er tilsluttet Naturgas Fyn I/S ledningsnet.

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 16. oktober 1996) 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 28. august 1996 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 28. august 1997.

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 område til lokale erhvervsformål i Refsvindinge by.

I henhold til Planloven - lbek. nr 746 af 16/8-1994 - fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område:

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med denne lokalplan er:

- at sikre nye arealer til lokale erhvervsformål
- at sikre mulighed for ændret anvendelse af eksisterende bygninger efter nærmere fastsatte retningslinier
- at sikre, at den muliggjorte anvendelse af området ikke medfører øgede miljøgener.

§2 LOKALPLANENS OMRÅDE- OG ZONESTATUS

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende mamtr. nr. 16c, Refsvindinge by, Refsvindinge.

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

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, administration, fremstillingsvirksomhed og anden form for virksomhed, der ikke medfører særlige gener i form af støj-, lugt- eller luftforurening.

Der tillades en bolig i tilknytning til virksomheden (til ejer, bestyrer o.lign.).

Der må normalt ikke placeres virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller kemikalieprodukter indenfor lokalplanområdets område.

Tilladelsesmyndighederne kan kun tillade placering indenfor området i de ganske særlige tilfælde, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placering kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn.

Disse virksomheder bør, hvis det er muligt også placeres udenfor drikkevandsområderne.

§4 Udstykninger

Udstykning af matr. nr. 16c, Refsvindinge kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

§5 Adgangsforhold

Ejendomme i lokalplanområdet vejforsynes fra kommunevej Bøgebjergvej.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40

bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8.5 meter.

Kommunalbestyrelsen kan fravige bestemmelsen, såfremt særlige forhold tilsiger dette.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Udendørs oplag må alene foretages på steder, hvor det kan ske uden indsigt fra naboarealerne eller fra kommunevejen, og det må alene omfatte materialer til brug i virksomheden indenfor en periode på højst 3 måneder.

Der må ikke foretages udendørs opmagasinering af maskiner, redskaber, beholdere el. lign.

§9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse 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.

En virksomhed der placeres i området, skal overholde støjgrænserne 45, 40, 35 dB i boligområdet og 55, 45, 40 dB ved boliger i landzone.

§10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 7.4 og 11.1 for lokalplanområdet.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse den 13. august 1996

På kommunalbestyrelsens vegne



Jens Jørgen Pedersen
borgmester

/



Hans Henning Knudsen
kommunaldirektør

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. LE 31.10 den 12. november 1996

På kommunalbestyrelsens vegne



Jens Jørgen Pedersen
borgmester

/



Hans Henning Knudsen
kommunaldirektør

Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan: 27. november 1996.