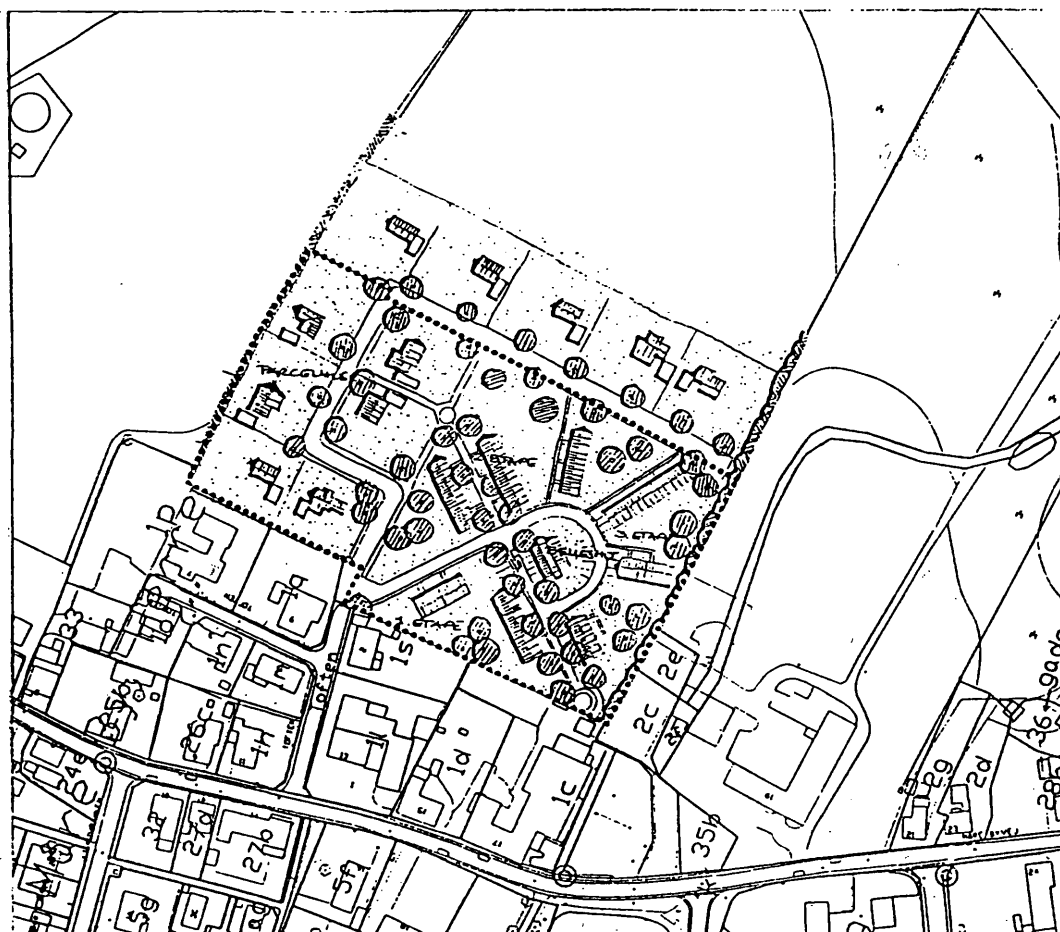




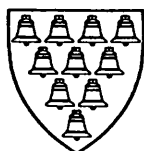
Matr. nr. 1-a Måre By, Herrested

Anmelder:
Ørbæk Kommune
Stationsvej 15
5853 Ørbæk

LOKALPLAN NR. B 21.16.01



BOLIGOMRÅDE TOFTEN I HERRESTED



ØRBÆK KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING 1998

HVAD ER EN LOKALPLAN?

I følge lov om planlægning skal der udarbejdes og offentliggøres et lokalplan forslag, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse og ved væsentlige ændringer i anvendelse af bygninger og arealer.

Der kan i øvrigt udarbejdes lokalplan, når kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastsætte nærmere bestemmelser for et områdets anvendelse. Der kan fastlægges retningslinier for hvordan nye bygninger, grønne områder samt veje og stier skal placeres og udformes, ligesom der kan optages regler for bevaring af gamle huse, hele bymiljøer og lignende.

Lokalplanen er tillige det værktøj, som skal anvendes til at sikre kommune planens gennemførelse.

Der er flere grunde til at lave en lokalplan: Dels skal planen sikre, at et område får en udformning, der tager tilstrækkelig hensyn til de bestående omgivelser samt til den øvrige planlægning i kommunen, dels skal offentliggørelsen af lokalplan forslaget give borgerne kendskab til forslaget, og derigennem give mulighed for at øve indflydelse på lokalplanen, inden den vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen.

For at sikre borgerne en rimelig tid til at vurdere lokalplan forslaget skal det fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Inden for den periode, hvor kommunalbestyrelsen har valgt at fremlægge lokalplan forslaget, har borgerne mulighed for skriftligt at

fremsende eventuelle bemærkninger og ændringsforslag til lokalplan forslaget.

KOMMUNEPLANEN

Lov om planlægning pålægger desuden kommunalbestyrelsen at udarbejde en samlet overordnet plan for hele kommunen.

Kommuneplanen skal indeholde de overordnede linier for udviklingen i hele kommunen *hovedstrukturen* og mere detaljerede bestemmelser for anvendelsen af de enkelte arealer i form af rammer for lokalplanlægningen *rammedelen*.

Lokalplaner skal i hovedtræk virkeliggøre kommuneplanens intentioner.

Nogle tilfælde er det nødvendigt, at en lokalplans indhold er forskellig fra kommuneplanen. Hvis dette er tilfældet, skal kommuneplanen ændres ved udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen. Et kommuneplan tillæg skal fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Afhængig af ændringens omfang, skal der fremlægges et tillæg til kommuneplanen i 8 eller 16 uger.

I de fleste situationer vil der være tidsmæssigt sammenfald mellem fremlæggelse af lokalplanforslag og kommuneplan ændring. Hvis dette ikke er muligt, kan kommunalbestyrelsen dog vedtage lokalplanen endeligt under den forudsætning, at planen først kan træde i kraft, når der foreligger en godkendelse af det nødvendige kommuneplantillæg.

INDHOLDSFORTEGNELSE LOKALPLAN B 21.16.01 ØRBÆK KOMMUNE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

	Side
Lokalplanens baggrund	04
Lokalplanområdets beliggenhed	04
Lokalplanens indhold	05
Forhold til anden planlægning	06
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	08
Lokalplanens retsvirkninger	08

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	09
§ 2	Lokalplanens område- og zonestatus	10
§ 3	Områdets anvendelse	10
§ 4	Udstykninger	12
§ 5	Vej og stiforhold	12
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 8	Ubebyggede arealer	14
§ 9	Støjforhold	16
§ 10	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
§ 11	Grundejerforening	16
§ 12	Vedtagelsespåtegning	17

KORTBILAG:

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

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

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

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre arealer til tæt/lav boligbebyggelse nær Herrested Brugs.

Baggrunden er konkrete ønsker fra en lokal initiativ-gruppe, om etablering af et seniorbofællesskab på arealet.

Arealet ligger som en forlængelse af Toften, og er i det fremsendte projekt tænkt bebygget med boliger i flere etaper.

På arealet åbnes mulighed for opførelse af tæt/lavt boligbyggeri, især henvendt til midaldrende og ældre mennesker, der ønsker at bo i et seniorbofællesskab, og som straks eller med tiden ønsker at bo tæt ved indkøbsmulighed.

Endvidere ønskes etableret en parcelhusudstyknings.

Områdets beliggenhed.

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar tilknytning til et boligområde midt i Herrested by, nær Måre Byvej.

I områdets sydvestlige hjørne er der stiadgang til Herrested Brugs fra arealet.

Lokalplanområdet er afgrænset mod nord og øst til det åbne land. Mod vest ligger et etableret boligkvarter, Toften, hvortil der er vejadgang. Syd for lokalplanområdet ligger en landbrugsejendom.

BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD

Denne lokalplan giver mulighed for at skabe et velfungerende boligområde med tæt/lav bebyggelse omkring et fælleshus, samt en parcelhusudstyknings.

Området, der udlægges til tæt/lav bebyggelse, 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 Måre Byvej og Toften. Arealet forbindes med gangstier, der giver adgang til Måre Byvej. Længs adgangsvejen, Toften, etableres fortov for gående til skole m.v.

Tæt/lav bebyggelsen placeres i mindre grupper omkring en stamvej, der indrettes med vejareal til parkering.

Området forsynes med arealer til fælles ophold og leg.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen for Ørbæk Kommune 1995 - 2006

Lokalplanområdet er medtaget i kommuneplanen med følgende ramme bestemmelser :

B 21.16 Boligområder (nye)

Området anvendelse fastlægges til boligformål.

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

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

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

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

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet skal tilsluttes offentligt rensningsanlæg.

Zoneforhold

Hele lokalplanområdet vil med lokalplanens endelige vedtagelse overgå til byzone.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal naturgasforsynes.

Støjforhold

Området vest for lokalplanområdet, svarende til lokalplan nr. 7.5, 8.3, 8.4 og 9.2 zone II og område II A, er udlagt som håndværkerområde i den gældende

Byplanvedtægt nr. 4 for Herrested - Måre by (rammeområde BE 21.04 i Kommuneplanen). Ifølge kommuneplanen, rammedelen er området udlagt som blandet bolig- og erhvervsområde med vejledende støjgrænser 55, 45 og 40 dB.

Lokalplanområdet er udlagt med vejledende støjgrænser på 45, 40, 35 dB.

I det Blandede Bolig- og Erhvervsområde der ligger tættes ved det nye lokalplanområde er der ikke erhvervsmæssig virksomhed på ejendommene, og det skønnes derfor ikke at indebære en støjbelastning i lokalplanområdet.

Naboområder mod syd, nord og øst er det åbne land, med en enkelt landbrugsejendom. Områderne vil ikke udgøre en støjmæssig belastning.

Vandforsyning

Vandforsyning til området sker fra Herrested - Måre vandværk.

Arkæologiske interesser

I Lokalplanområdet er der ikke registreret forhold af arkæologisk interesse.

Opmærksomheden henledes på, at der under fremtidigt jordarbejde indenfor Lokalplanområdet kan forekomme fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der ikke hidtil har været erkendt, og som kan medføre en arkæologisk undersøgelse/registrering i henhold til museumslovens § 26 (lov nr. 291 af 6. juni 1984).

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

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 10. februar 1999) 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 15. december 1999 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 15. december 2000.

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 boligområde ved Toften i Herrested.

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 områdets anvendelse til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse.
- **at** tilvejebringe et attraktivt boligområde.
- **at** fastlægge en udstykningsplan for området, samt at fastlægge retningslinier for bebyggelsens omfang, placering m.v.
- **at** området disponeres i overensstemmelse med nærværende lokalplans retningslinier.
- **at** sikre at der langs veje og stier etableres en ensartet beplantning i form af træer og hække samt sikre de levende hegn i området, det er ønskeligt at bevare.
- **at** åbne mulighed for at udbygningen kan ske etapevis efter behov.



§ 2

LOKALPLANENS OMRÅDE- OG ZONESTATUS

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

1 a Måre By, Herrested.

- 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 samt til fælles faciliteter og tekniske anlæg, som er nødvendige for, og som supplerer boligmiljøet.

- 3.2 *Område 1 - tæt/lav bebyggelse:*
Området udlægges til opførelse af parcelhuse, gårdhuse, dobbelthuse, andelshuse, rækkehuse samt tæt/lav bebyggelse til ældre og unge. Der etableres stiforbindelse som angivet på kortbilag nr. 2. til Herrested Brugs/ Måre Byvej.

Kommunalbestyrelsen kan endvidere tillade, at der indenfor området opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, så som vuggestuer, børnehaver, fælleshus og lignende til betjening af området.

Område 2 - parcelhusbebyggelse:
Området udlægges til opførelse af parcelhuse. Der udlægges veje med rabat som angivet på kortbilag nr. 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). Endvidere at kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omkringboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

§ 4

UDSTYKNINGER

- 4.1 Udstykninger skal principielt foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan for området.

§ 5

VEJE OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til etablering af veje og stier med udformning, som angivet på kortbilag nr. 2.

Vej A: i en bredde på 8,0 meter.
(5 m asfalt og 2 gange 1,5 m græsrabat)

Stier: i en bredde på 3,0 meter.

Vej og sti rummene skal anlægges og indrettes som principielt angivet på kortbilag nr.2.

- 5.2 Der skal indrettes parkeringsarealer i *område 2* svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig.

§ 6

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanens område under et må ikke overstige 25.
- 6.2 Bebyggelse indenfor området skal opføres efter en samlet bebyggelsesplan, evt. opdelt i etaper, og følge de principper, der fremgår af kortbilag nr. 2.
- 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 25° og 50°. Mindre bygninger som: carporte, udhuse, garager, overdækninger og lignende kan opføres med lavere hældning.
- 6.6 Alle bygninger skal placeres mindst 5 meter fra skel mod offentlig vej, og huse skal ligge parallel med vej.

§ 7

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Ydervægge skal opføres i teglstensmur.
Mindre facadepartier kan fremstå i andre materialer.
- 7.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
Glaserede teglsten dog undtaget.
Der kan opsættes solfangere integreret i tagfladen.
- 7.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med
kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.4 Bebyggelsen må ikke forsynes med tagantenner.
- 7.5 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

UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplagsplads, og
skal både før og efter et byggeri henligge i god orden, og
gives et ordentlig udseende.
- 8.2 Der plantes hæk mod vej. Træer langs veje og stier skal
være løvfældende.
- 8.3 Græsslåning af vejrabat pålægges grundejerforening.
- 8.4 Der udlægges fælles vej, sti, parkerings- og opholdsarealer
som vist på kortbilag nr. 2.

- 8.5 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 lyspunkthøjde på 4 meter.
- 8.6 De havearealer, som hører til de enkelte boliger, kan hegnes mod nabohaver. Hegnet må ikke have højde over 1,8 meter målt fra færdigreguleret terræn. Læmure må maks. have en længde af 5 meter ud fra facaden.
- 8.7 Opholds-, færdsels- og adgangsarealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere.
- 8.8 Til boligenheder (bolig, fælleslokaler, institutioner m.v.) skal adgang til det fri være uden niveauforskelle. Hvis niveauforskelle ikke kan undgås, skal højdeforskelle udlignes med ramper i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.
- 8.9 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

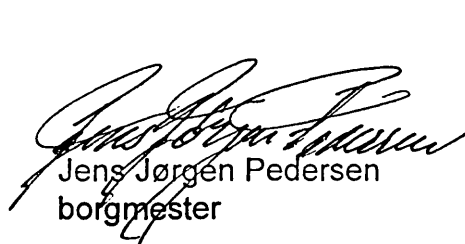
GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der er tilslutningspligt til en fælles grundejerforening for området. Denne etableres når der er bygget et passende antal boliger.
- 11.2 Grundejerforeningen for området skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles grønne områder, vejrabatter samt fælles stier.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

§ 12

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 12.1 Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse den 8. december 1998. På kommunalbestyrelsens vegne.:



Jens Jørgen Pedersen
borgmester

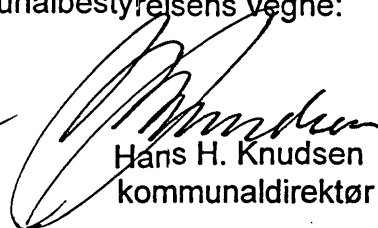


Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

- 12.2 Endelig vedtagelse af lokalplan nr. B 21.16.01 den 9.marts 1999. På kommunalbestyrelsens vegne:

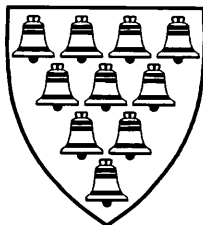


Jens Jørgen Pedersen
borgmester



Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

- 12.3 Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan nr. B 21.16.01 er 16. marts 1999



Lokalplan nr. B 21.16.01 Boligområde Toften i Herrested-Mære



Lokalplangrænse



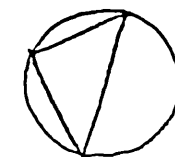
Kommuneplanens
rammeområde

Dato 01.12.1998

Mål 1 : 5.000

Kortbilag nr. 1

NORD



..... OMRÅDE GRÆNSE / LOKALPLAN

OMRÅDE 1

OMRÅDE 2

VEJ A

VEJ A

VEJ A

VEJ A

TOFTEN

BRUGSEN

MÅRE BYVEJ

Originaltegning i mål 1:1000

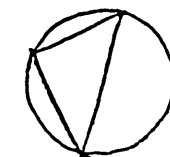
0 25 50 meter

LOKALPLAN NR. B 21.16.01
BOLIGOMRÅDE TOFTEN I HERRESTED
OMRÅDETS UDFORMNING - AFGRÆNSNING
KORTBILAG NR. 2
Mål: 1:1000

DATO: 1.12.1998.

ØRBÆK KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
STATIONSVEJ 15
5853 ØRBÆK - TLF.: 65 33 11 55

NORD



..... OMRÅDEGRÆNSE

Originaltegning i mål 1:1000

0 25 500 meter

LOKALPLAN NR. B 21.16.01
BOLIGOMRÅDE TOFTEN I HERRESTED
ILLUSTRATIONSPLAN
KORTBILAG NR. 3
Mål: 1:1000

DATO: 1.12.1998.

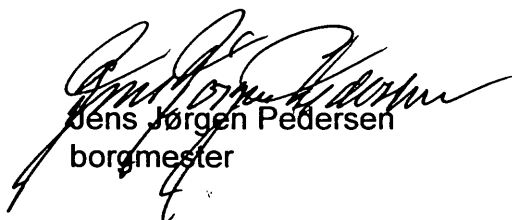
ØRBÆK KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
STATIONSVEJ 15
5853 ØRBÆK - TLF.: 65 33 11 55

Denne lokalplan begæres tinglyst på matr. nr. 1 a Måre By, Herrested.

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 23. April 1999.



Jens Jørgen Pedersen
borgmester



Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Nyborg

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Side: 21

Akt.nr.:

G 314

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 A m.fl., Måre By, Herrested

Ejendomsejer: Bjarne Hertz m.fl.

Lyst første gang den: 03.05.1999 under nr. 9826

Senest ændret den : 03.05.1999 under nr. 9826

Retten i Nyborg den 17.05.1999


Kfm. Dorit Jensen

INDGÅET

21 MAJ 1999

TEKNISK FORVALTNING