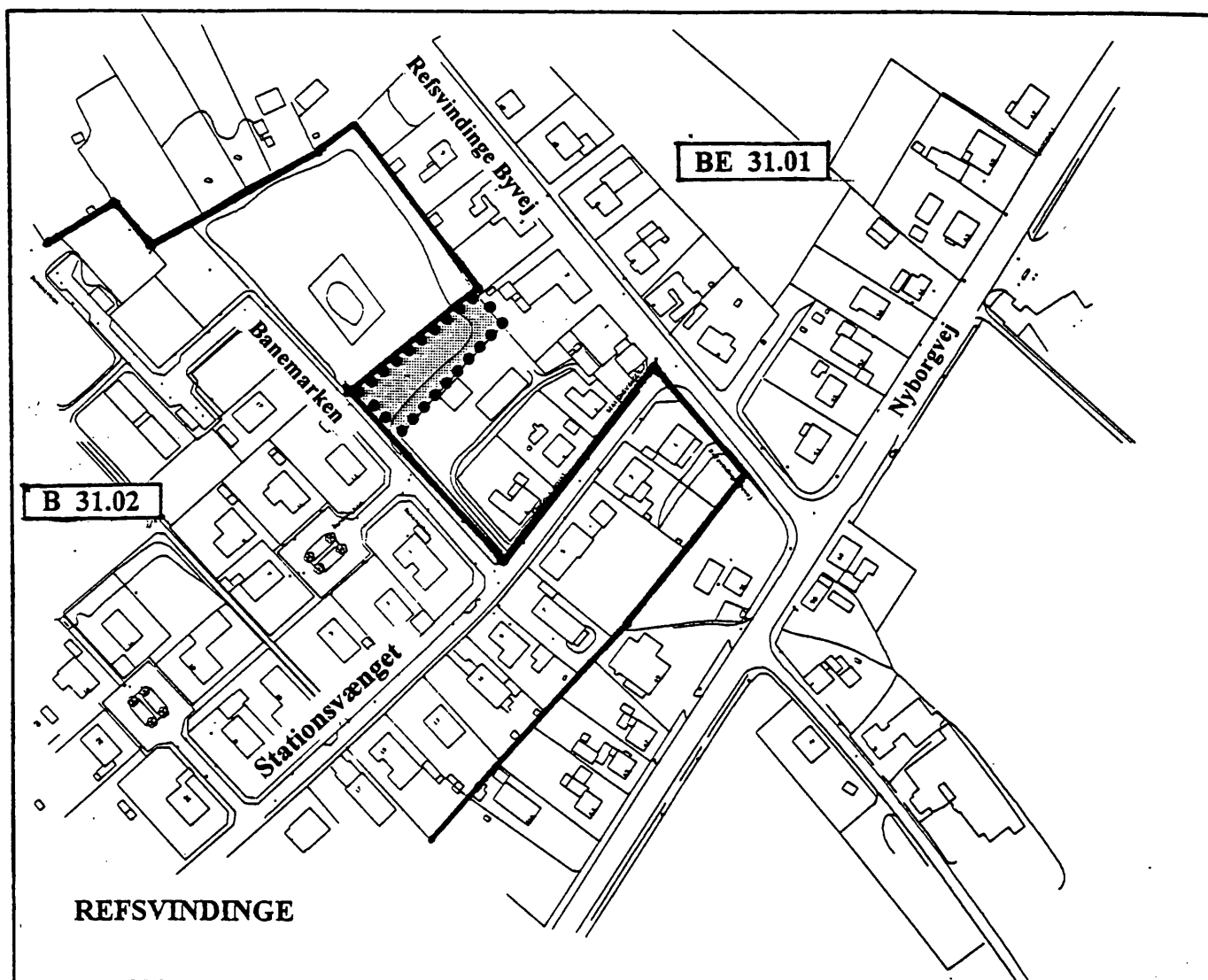
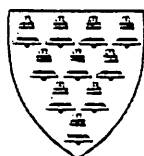




LOKALPLAN NR. BE 31.01



UDVIDELSE AF BOLIG- OG ERHVERVSOMRÅDE BANEMARKEN I REFSVINDINGE



Indholdsfortegnelse**Lokalplan nr. BE 31.01**

Lokalplanens redegørelse.

	Side.
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens forholdet til anden planlægning	3
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	5
Lokalplanens retsvirkninger	5

Lokalplanens bestemmelser.

§ 1 Lokalplanens formål	6
§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus	6
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	7
§ 4 Udstykninger	7
§ 5 Adgangsforhold	7
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 7 Ubebyggede arealer	8
§ 8 Ophævelse af lokalplaner	9
§ 9 Vedtagelsespåtegning	9

Kortbilag.

Kortbilag nr. 1 : Områdets afgrænsning

Kortbilag nr. 2 : Områdets udformning

Redegørelse

Lokalplanens baggrund.

SALIN MØBLER A/S, Refsvindinge har anmodet Ørbæk kommune om køb af et areal umiddelbart op til sin ejendom.

Formålet med jordkøbet er at sikre bedre pladsforhold til møbelsnedkeriet.

Arealet er i kommuneplanen udlagt til *blandet bolig- og erhvervsområde*.

En tidligere planlægning, lokalplan nr. 6. 2. 1 fastlægger anvendelsen af arealet til fælles friareal for boligbebyggelsen i området.

Kommunalbestyrelsen har ønsket at tilbyde SALIN MØBLER A/S at købe ca. 685 m² af det fælles friareal (kommunens ejendom).

Lokalplanområdets beliggenhed.

Lokalplanområdet ligger ved Banemarken i Refsvindinge.

Området ligger i et boligområde og udgør i dag en del af et fælles friareal.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet er medtaget i kommuneplanen og anvendelsen er i rammerne for lokalplanlægningens område BE 31.01 fastlagt til *blandet bolig og erhverv (eksisterende)*, med mulighed for bl.a.:

“Områdernes anvendelse fastlægges til bolig- og håndværksformål (liberalt erhverv og serviceerhverv), og der må kun opføres åben og lav bebyggelse.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes boliger samt bebyggelse for mindre håndværksvirksomheder (herunder et til virksomheden hørende mindre salgslokale), når virksomheden ikke ved støv, røg, støj, rystelser eller ved sit useende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn vil blive til ulempe for den omgivende bebyggelse.

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

Eksisterende, godkendte og allerede etablerede virksomheder indenfor området, der ikke kan opfylde ovenstående bestemmelser, kan kun forventes godkendt til anden benyttelse eller udvides, hvis dette vil minske virksomhedens gener for omgivelserne.”

Den i lokalplanen ønskede anvendelse er således i overensstemmelse med rammerne for lokalplanlægningen.

Støjforhold.

Den planlagte anvendelse for området vil ikke medføre øget støj, der vil være i konflikt med det nærmest liggende boligkvarter, da der ikke påregnes produktion på stedet.

Lokalplanområdet grænser op til fælles friareal, der hovedsaglig anvendes til boldspil og i sig selv udgør en støjfølsom anvendelse.

Da lokalplanområdet er udlagt som blandet bolig- og erhvervsområde i kommuneplanens rammer og grænser op til et boligområde, skal vejledende støjgrænser 55, 45 og 40 db, (jvf. kommuneplanen, rammedel, skema nr. 1) overholdes.

Zoneforhold.

Lokalplanområdet forbliver i byzone.

Trafikplanlægning.

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

Spildevandsplanlægning.

Ejendommen er tilsluttet 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 ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (dvs. fra den 13. November 1996) kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af ejendommen 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 18. september 1996 og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højest indtil den 18. september 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 - 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 lokale erhvervsformål.
- at sikre, den muliggjorte anvendelse af området ikke medfører øgede miljøgener.
- at præcisere adgangsforhold.

§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus

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

del af matr. 22 am Refsvindinge by, Refsvindinge.

- 2.2 Med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen, forbliver det på kortbilag nr. 1 viste område i byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til *bolig- og håndværksformål* (liberalt erhverv og serviceerhverv), der må *ikke* på lokalplanområdet opføres bebyggelse.
- 3.2 Der må ikke indenfor lokalplanområdet foregå aktiviteter, der overskrider de gældende støjgrænser 55, 45, 40 dB.
- 3.3 Støjgrænserne for området blandet bolig og erhverv, BE 31.01, udgør 55, 45, 40 dB, og for boligområdet, B 31.02 er støjgrænserne 45, 40, 35 dB.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Lokalområdet lægges sammen med ejendommen matr. 22e, Refsvindinge by, Refsvindinge.
- 4.2 Senere udstykninger kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 5 Adgangsforhold

- 5.1 Der gives adgang til området fra ejendommen matr. 22 am Refsvindinge By, Refsvindinge og vejadgang fra Stationsvænget som vist på kortbilag nr. 2.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

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

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et pænt udseende mod friarealer og veje, (se kortbilag nr. 2).
- 7.2 Udendørs oplag må alene foretages på steder, hvor det kan ske uden indsigt fra det fælles friareal, naboarealerne eller fra kommunevejen.

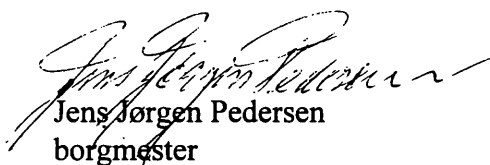
§ 8**Ophævelse af lokalplaner**

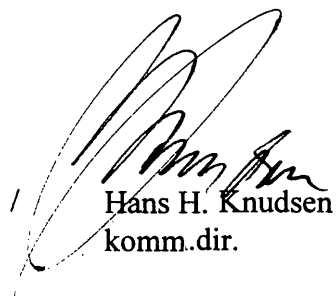
Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 6.2. 1 og Lokalplan nr.11.1 for Refsvindinge By, for lokalplanområdet.

§ 9**Vedtagelsespåtegning**

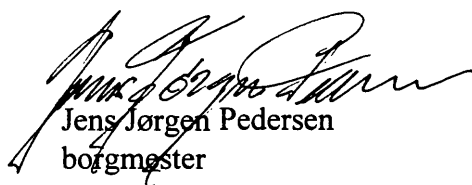
- 9.1 Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse den 10. september 1996.

På kommunalbestyrelsens vegne:


Jens Jørgen Pedersen
borgmester


Hans H. Knudsen
komm.dir.

- 9.2 Endelig vedtagelse af lokalplan nr. O 31.04 den 10. december 1996.
På kommunalbestyrelsens vegne:


Jens Jørgen Pedersen
borgmester


Hans H. Knudsen
komm.dir.

