



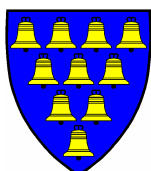
Dele af matr. nr. 1-a, Måre By, Herrested

Anmelder:
Ørbæk Kommune
Stationsvej 15
5853 Ørbæk

LOKALPLAN NR. B 21.16.02



BOLIGOMRÅDE TOFTEN I HERRESTED



Ørbæk Kommune

Forord

Ørbæk Kommunalbestyrelse har i henhold til Planlovens § 24 vedtaget en lokalplan for et boligområde ved Toften i Herrested.

Lokalplanen skal give mulighed for at udstykke parcelhusgrunde indenfor lokalplanens grænser.

Lokalplanen tilkendegiver Kommunalbestyrelsens overordnede planlægning af hele lokalplanens område, herunder vej- og stiforhold samt arealer til fælles friarealer.

Lokalplanen består af:

- En *redegørelse* der beskriver baggrund, forholdet til omgivelserne mv. Her finder man også en oversigt over tilladelser fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen, der kan være nødvendige for at gennemføre det byggeri, som lokalplanen regulerer.
- Bindende *lokalplanbestemmelser* med tilhørende kortbilag 1 og 2 der sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser – regulerer områdets udformning, anvendelse mv. De bindende lokalplanbestemmelser er fremhævet med ramme.
- Ved siden af de bindende lokalplanbestemmelser finder man forklaringer og illustrationer der skal lette forståelsen af bestemmelserne.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanen har som forslag været offentlig bekendtgjort i 8 uger fra den 21. juni 2005 til den 16. august 2005. Planen kan ses på kommunens hjemmeside www.orbek.dk

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

- Lokalplanområdets beliggenhed
- Baggrund og formål med lokalplanen
- Lokalplanens forhold til anden planlægning

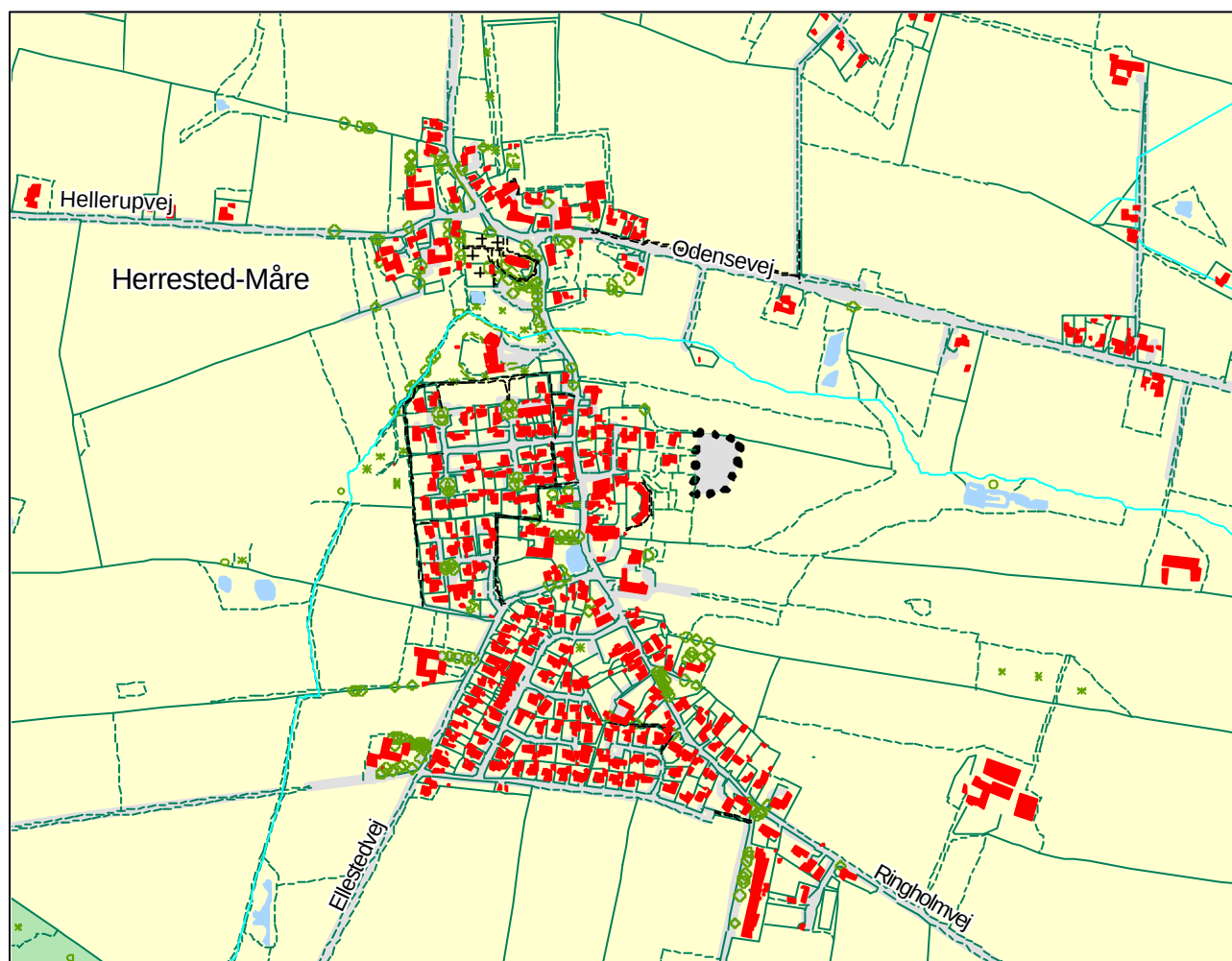
Bestemmelser

- Indledning
- Lokalplanens formål
- Afgrænsning
- Område og zonestatus
- Områdets anvendelse
- Udstykning
- Vej- og stiforhold
- Ledningsanlæg
- Udformning, anvendelse mv.
- Fælles friarealer
- Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse
- Grundejerforening
- Lokalplanens retsvirkninger
- Påtegning om vedtagelse
- Offentlig bekendtgørelse
- Kortbilag 1: Lokalplanområdets opdeling og afgrænsning
- Kortbilag 2: Illustrationsplan

Lokalplanen er udarbejdet i august 2005 af Ørbæk Kommune, Teknisk Afdeling, Stationsvej 15, 5853 Ørbæk

Redegørelse

Lokalplan for boligområde ved Toften i Herrested



Oversigtskort, der viser lokalplanområdets beliggenhed

1. Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er afgrænset mod nord, øst og syd til marker og det åbne land, og mod vest til boligområdet Toften.

Lokalplanens afgrænsning er påtegnet kortbilag nr. 1.

2. Baggrund og formål med lokalplanen

Ørbæk Kommunalbestyrelse ønsker at tilskynde til privat boligbyggeri, ved til stadighed at have attraktive byggegrunde i kommunens byer, herunder Herrested.

Som et led i denne politik, har kommunalbestyrelsen ønsket at udbygge med en ny udstykning mod øst i forlængelse af boligområdet – Toften.

På lokalplanområdet, som er angivet på oversigtskort og kortbilag, åbnes mulighed for nybyggeri af parcelhuse (åben lav).

Denne lokalplan udlægger således arealer til boligområder med tilhørende fælles adgangsveje, og stiforbindelser til friarealer og indkøbsmulighed.

Der er med denne lokalplan mulighed for at gennemføre en kommunal udstykning af ca. 5 parcelhusgrunde.

3. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forholdet til Forslag til Regionplan 2005 -

Lokalplanens areal der er udlagt til boligformål er medtaget i regionplanen som konkret udpeget fremtidigt byzoneområde.

Forholdet til Kommuneplanen

Lokalplanområdet er medtaget i Kommuneplan 2000-2012 som rammeområde B 21.16.

Lokalplanområdet er medtaget i kommuneplanens tillæg med følgende rammebestemmelser:

B 21.16 - Boligområder

Områdernes 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 bebyggelse og 25 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.

Arkæologiske interesser

I naboområdet Toften har der været foretaget arkæologiske udgravninger af Odense Bys Museer i forbindelse med lokalplan nr. B 21.16.01 i 1998.

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 kendt, og som kan medføre en arkæologisk undersøgelse/registrering i henhold til museumsloven – § 27 stk. 2. Bygherrer og entreprenører skal derfor være opmærksomme på eventuelle fortidsminder og advisere Odense Bys Museer, tlf. 6551 4645 i god tid forud for igangsættelse af byggemodning/anlægsarbejde på lokalplanområdet.

Støjforhold

Boligområder for parcelhuse

Den planlagte anvendelse af lokalplanområdets boligområde vil ikke medføre støj, der kan genere det eksisterende eller det østlige naboområde – det eksisterende boligområde Toften, med de vejledende støjgrænser 45, 40 og 35 dB(A). Øvrige naboområder mod nord, syd og vest er det åbne land, med støjgrænserne 55, 45 og 40 dB(A).

Lokalplanområdets vejledende støjgrænser er 45, 40 og 35 dB(A) i henhold til Kommuneplanens (Kommuneplan 2000 – 2012) vejledende grænseværdier for støjbelastning for virksomheder målt udendørs.

Vandforsyning

Vandforsyning til området sker fra Herrested /Måre vandværk.

Zoneforhold

Lokalplanområdet vil med lokalplanens gennemførelse blive overført fra landzone til byzone.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal naturgasforsynes.

Området ligger p.t. uden for energidistriktsgrensen for naturgasforsyning. Det er en forudsætning for naturgasforsyning af området, at der udarbejdes og godkendes et projekt for at området bliver inddraget i energidistriktområdet.

Strategisk Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er vurderet i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer – Lov nr. 316 af 5. maj 2004. Screening og scoping af projektet, har vurderet at der ikke skønnes at være behov for en rapport efter lov om miljøvurdering. Beslutningen bekendtgøres i forbindelse med offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Bevaringsværdige diger

Ved lokalplanens afgrænsning mod nord er registreret et bevaringsværdigt dige, omfattet af museumslovens § 29a. Tilstanden for diget må ikke ændres med mindre der gives dispensation fra Fyns Amt. Digets placering fremgår af kortbilag nr. 1.

Bestemmelser

Lokalplan for boligområde ved Toften i Måre.

§1. Indledning

Ørbæk Kommune

Lokalplan for område udlagt til boligområde ved Toften i Måre.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 3:

§2. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til åben/lav boligbebyggelse (parcelhusgrunde til énfamilieboliger),
- at skabe et boligområde, hvor der bliver mulighed for at opføre boliger i forskellig størrelse og udformning
- at sikre udlæg af vejarealer til bebyggelsen,
- at fastlægge en udstykningsplan for området, samt at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang, placering mv..

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Lokalplanen omfatter kun et delområde - udlagt til parcelhusgrunde.

§3. Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på matr. kort, og omfatter matrikelnr:

Dele af 1-a, Måre By, Herrested

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 21.juni 2005 udstykkes fra ovennævnte ejendom.

§4. Område og zonestatus

4.1. Lokalplanområdet udlægges til parcelhuse (åben/lav).

4.2. Hele lokalplanens område overføres med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan fra landzone til byzone.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Matr. kort af lokalplanområdet se kortbilag nr. 1.

En lokalplan kan ikke tilsidesætte fx landbrugspligten efter landbrugsloven eller bygge- og beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven.

§5. Områdets anvendelse

5.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål samt til fælles faciliteter, som er nødvendige for – og som supplerer boligområdet.

- boligområde til énfamilieboliger,
- på hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig,
- fælles friarealer hvor der ikke må bebygges (med undtagelse af mindre huse til tekniske nødvendige formål og et evt. fælleshus for området).

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

I henhold til *Planlovens § 19* kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (formål- og anvendelsesbestemmelser). Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny plan.

Friarealer

På fælles friarealer må kun indrettes mindre skure, legeredskaber mv. i forbindelse med legeplads. Endvidere kan opsættes mindre huse til evt. tekniske anlæg der er nødvendige for boligområdet fx pumpestation, fælles antenne mv.

Der kan herudover indrettes et fælleshus for hele området.

Erhverv i boligområdet

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendomme i lokalplanområdet drives sådan form for virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseshuse, når virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom, og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens mening 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.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

§6. Udstykning

6.1 Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 1, skitserede udstykningsplan for området.

6.2 parcelhusgrunde (åben/lav) må ikke udstykkes med en størrelse på mindre end 700 m².

Grundstørrelser

Ifølge Kommuneplanen 2000 – 2012 må der ikke udstykkes grunde til åben/lav boligbebyggelse på mindre end 700 m². Ved opførelse af tæt/lav kan kommunalbestyrelsen dog tillade en grundstørrelse på 400 m² pr. boligenhed.

§7. Vej- og stiforhold

7.1 Der udlægges areal til nye veje med en beliggenhed som vist på kortbilag 1.

- Vej A udlægges i en bredde på 8 meter og er offentlig vej.
- Privat fællesvej udlægges i en bredde på 6 meter.
- Vedligeholdelse af den private fællesvej følger reglerne i Lov om privat fællesvej.

7.2 Vendepladser for enden af vej A udlægges tillige som opholdsarealer - grønt område.

Gennemførelsen må ske i samarbejde mellem vejmyndigheden (kommunalbestyrelsen) og politiet efter færdselslovgivningen.

7.3 Vejrummene skal anlægges og indrettes som principielt angivet på kortbilag 1.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

En lokalplans reservation af areal til en ny vej har kun den virkning at arealet ikke må anvendes til andet formål. Lokalplanen suppleres af vejlovgivningens regler om udlæg, anlæg og ibrugtagning af veje.

Udformningen af vendepladserne på boligveje, som lege og opholdsarealer, skal sammen med fællesarealerne stimulere til fællesskab blandt beboerne.

§8. Parkering

8.1 I boligområdet skal der etableres 2 parkeringspladser for hver boligenhed ved åben/lav bebyggelse.

9. Ledningsanlæg

9.1 - For lokalplanområdet gælder:

- at el-ledninger herunder til vejbelysning fremføres som jordkabler,
- at de til el- og telefonforsyning fornødne kabelskabe må anbringes op til og med 30 cm bag skellinien mod vej, hvilket skal tåles af de respektive grundejere,
- at opmærksomheden skal henledes på eksisterende ledningsanlæg og deklARATIONER om disse. Ledningerne skal sikres og eventuelt omlægges, når Kommunalbestyrelsen kræver dette,
- at hele området skal være tilsluttet det offentlige kloaknet.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Ifølge Kommuneplan 2000 – 2012 skal der indrettes 2 parkeringspladser pr. bolig i åben/lav boligbebyggelse (parcelhuskvarter). Den ene parkeringsplads er tænkt som gæsteparkering, således at parkering på vejen undgås.

§10. Bebyggelsens omfang, placering og udformning

10.1 - For lokalplanens boligområde gælder:

- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.
 - Intet punkt af en bygningsydervæg eller tagflade må gives en højde, der overskrider 8,5 meter over terræn, målt efter reglerne i bygnings- reglementet.
 - Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
 - Bebyggelse (beboelse, garager, carporte mv.) skal placeres mod offentlig vej i en afstand af mindst 5 meter.
 - Garage, carporte, udhuse mv. må ikke placeres nærmere skel mod nabogrund end 2,5 m når,
 - a) det samlede areal er over 50m²,
 - b) de sider, der vender mod skel har en større længde end 12 m,
 - c) bebyggelsen er højere end 2,5 m.
- Beboelsesbygninger skal placeres min. 2,5 meter fra skel.
- En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 m over terræn (niveauplan).
 - Tagkonstruktion med ensidig taghældning udføres med min. 15°.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Efter *Planlovens* § 15, stk. 3 vil *Byggelovens* og *Bygningsreglementets* almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser om bebyggelsens højde, etageareal, bebyggelsesprocent, placering i forhold til vej, naboskel og anden bebyggelse på samme grund, fortrænges i det omfang der i en lokalplan er optaget konkrete bestemmelser om det pågældende forhold.

Konkrete bestemmelser der fortrænger *Byggelovens* regler, er fx:

- Fastsættelse af en bebyggelsesprocent for ejendomme i lokalplanområdet
- Mindste og største grundstørrelser

Generelle regler om ovennævnte kan ligeledes være fastsat i *Kommuneplanens – Rammedel* for området.

Hjemmel i *Planlovens* § 15, stk. 2, nr. 6 og 7.

Med den præcise angivelse af afstanden til skel er det angivet, at byggelovens bestemmelse om afstand fortrænges, ligeledes selv om byggeloven efterfølgende revideres. Ved at indføre bestemmelserne i lokalplanen sikres ens dispensations- og klageregler

§11. Udformning, anvendelse mv.

11.1 - For hele lokalplanområdet gælder:

- Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, og må ikke benyttes som oplagsplads.
- Udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, dodenkop eller de sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.
- Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, dog undtaget mindre facade- og tagpartier som fx udhæng, kviste o.l. - Glaserede teglsten dog undtaget. Der kan opsættes mindre arealer med solfangere integreret i tagfladen.
- Bebyggelsen må ikke forsynes med tagantennner, hvorimod parabolantennner tillades op til en diameter på 1 m.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre træhuse.

Bestemmelsen om forbud mod blanke og reflekterende tag materialer er medtaget for at undgå fx tage af aluminium, der kan virke generende/blændende på hele kvarteret.

Sigtet med bestemmelsen om antenner, er at forhindre opsætning af udendørs antenner, der kan virke visuelt skæmmende. Ifølge radiospredningsloven tillades dog opsætning af parabolantennner.

§12. Fælles friarealer

12.1 – Langs vejen – benævnt vej A- udlægges areal til en 1,5 meter bred græsrabat. Græsslåning af rabat fra skel/hæk udføres jævnfør den etablerede grundejerforening for området og den til enhver tid gældende vedtægter.

12.2 – Grundejerforeningen for området forestår drift og vedligeholdelse af de på kortbilag 1 viste friarealer, (angivet med priksignatur).

§13. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

13.1 – For lokalplanens boligområde gælder:

- Samtlige nye boliger skal tilsluttes det af Naturgas Fyn I/S etablerede gasforsyningsnet. Boligbebyggelsen må ikke tages i brug, før tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.
- Opvarmningssystemer hvortil der anvendes elektricitet eller olieprodukter, må ikke etableres.

§14. Grundejerforening

14.1 – Der er tilslutningspligt til en fælles grundejerforening for hele området, der omfatter både dette lokalplanområde og den eksisterende bebyggelse på Toften. Grundejerforeningen etableres når der er bygget et passende antal boliger, og på initiativ af Ørbæk Kommune.

14.2 – Grundejerforeningen for området forestår drift og vedligeholdelse af de fælles grønne områder, vejrabatter samt evt. fælles stier.

14.3 – Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13: "...oprettelse af grundejerforeninger for nye boligområder,..." giver kommunen ret til at fastsætte bestemmelser om oprettelse af en grundejerforening for nye udstykninger.

Forskrifter om oprettelse af en grundejerforening skal angive foreningens formål og opgaver, herunder fx etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer. Bestemmelserne herom giver rammen for hvad der senere kan fastsættes i foreningens vedtægter.

Medlemspligt forpligter ikke en grundejer til at indtræde i grundejerforeningen, så længe han retligt eller faktisk disponerer som hidtil over sin ejendom. Men når der udstykkes parceller i overensstemmelse med lokalplanen, indtræder der pligt til medlemskab for så vidt angår de nye parceller.

§15. Lokalplanens retsvirkninger

Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens §17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens §17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 21. juni 2005 (dato for forslagets offentliggørelse) og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 21. juni 2005 (dato er et år efter offentliggørelsen).

Lokalplanens retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

2. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Planlovens § 14, stk. 1: ”En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens retsvirkninger.”

Oplysning om lokalplanens retsvirkning skal efter planloven stå i lokalplanen.

Lokalplanforslaget skal indeholde både en beskrivelse af forslagets midlertidige retsvirkninger og af de blivende retsvirkninger af den endeligt vedtagne lokalplan. Beskrivelsen af de midlertidige retsvirkninger kan slettes efter at den endeligt vedtagne plan er offentlig bekendtgjort.

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af skure og lign. og hegn og beplantning. Hvis du er i tvivl om lokalplanen kan overholdes, er du velkommen til at rette henvendelse til Teknisk Forvaltning.

Principperne i planen er formål- og anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen.

Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang.

Derimod har kommunalbestyrelsen som hovedregel mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Ved ansøgninger om dispensation foretager kommunalbestyrelsen en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og anvendelse.

§16. Påtegning om vedtagelse

Forslaget er vedtaget af Ørbæk
Kommunalbestyrelse den 14. juni 2005.
På kommunalbestyrelsens vegne:



.....
Kaj Refslund
borgmester



.....
Hans Henning Knudsen
kommunaldirektør

HENRY JØRGENSEN
Økonomichef

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

17. Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt
bekendtgjort den 20. september 2005.

Tinglysning

Lokalplan nr. B 21.16.02 – Boligområde
Toften i Herrested til anvendelse for
boligområde, begæres for Ørbæk Kommune
tinglyst servitutstiftende på de i
matrikelfortegnelsen (§ 3) anførte
matrikelnumre.

Med hensyn til de på ejendommene hvilende
servitutter, pantehæftelser og grundbyrder
henvises til ejendommenes blade i tingbogen.
Påtaleret vedrørende overholdelse af denne
lokalplan har alene Ørbæk Kommunal-
bestyrelse.

Ørbæk den 13. september 2005.
(dato for Kommunalbestyrelsens endelige
godkendelse)

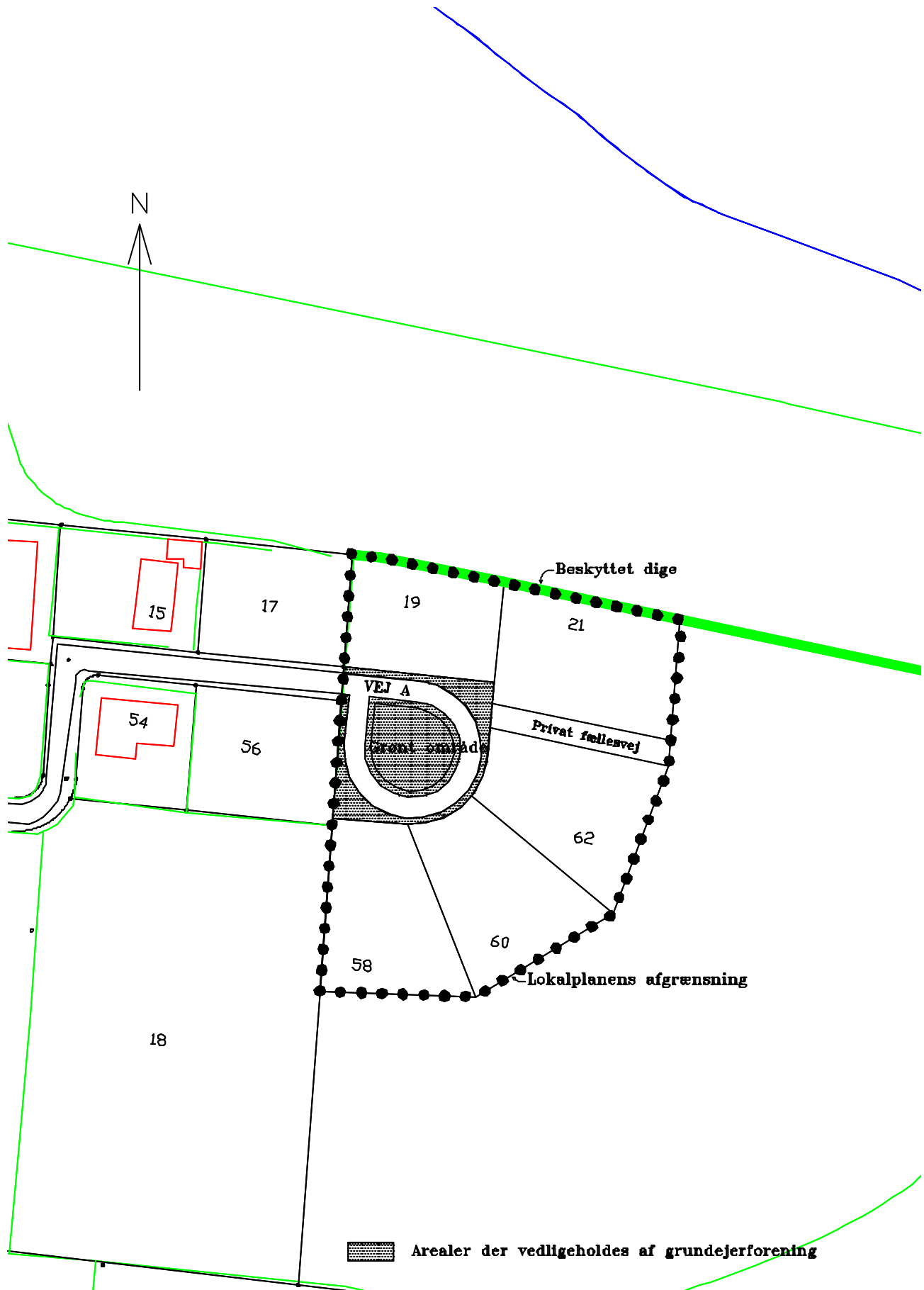


.....
Kaj Refslund
borgmester



.....
Hans Henning Knudsen
kommunaldirektør

Kortbilag nr. 1 – Lokalplanens afgrænsning



Kortbilag nr. 2 – illustrationsplan

