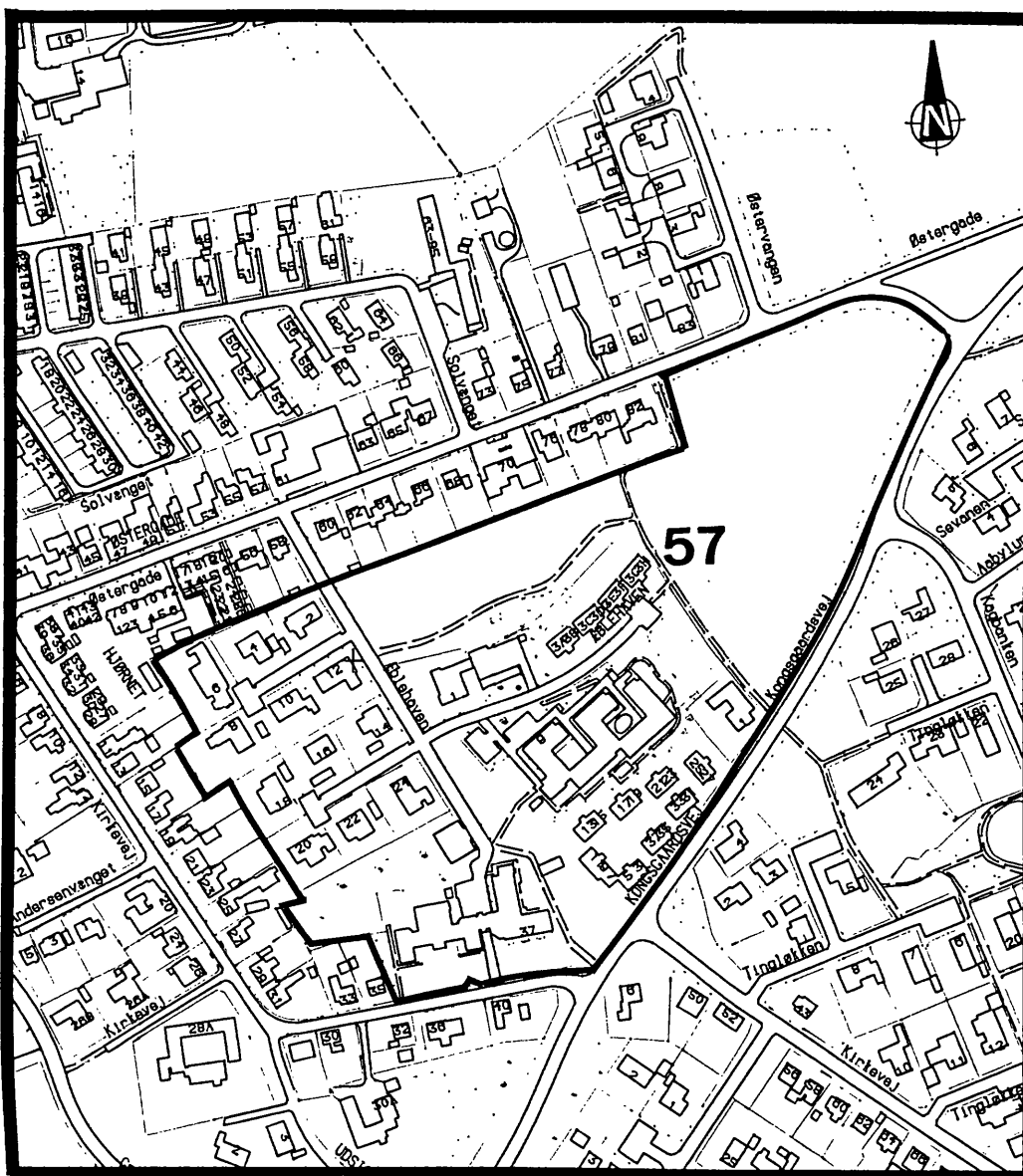


LOKALPLAN NR. 57

**BOLIGOMRÅDE / OMRÅDE TIL OFFENLIGE
FORMÅL MELLEM ØSTERGADE OG
KONGSGAARDSVEJ, NØRRE AABY.**



**NØRRE AABY
KOMMUNE**



2a m.fl.

Nr. Åby By, Nr. Åby

STEMPELMÆRKE
RETTE
MIDDELFART



08.04.99 08:55
0001200.00
357896 SM 01

Anmelder:

LIFA A/S
Landinspektører
Torvet 1, 2.sal
5500 Middelfart

Telf. 64418100

J.nr. 19996038

LOKALPLAN NR. 57

Boligområde/område til offentlige formål mellem Østergade og
Kongsgaardsvej, Nørre Aaby

NØRRE AABY KOMMUNE

24. marts 1999

NØRRE AABY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 57 for et område mellem Østergade og Kongsgaardsvej, Nørre Aaby

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§ 1

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om planlægning 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 m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 2

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastholde/fastlægge anvendelse af området således:

Område I: Offentlige formål.

Område II: Åben lav boligbebyggelse (parcelhuse).

Område III: Tæt lav boligbebyggelse.

At overføre en del af matr.nr. 2-a Nørre Aaby by, Nørre Aaby, fra landzone til byzone.

§ 3

Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget.

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikelnumre:

Del af matr.nr. 2-a, matr.nr. 6-b, 6-fg, 6-fh, 6-fk, 6-fn, 6-fo, 6-fp, 6-fq, 6-fr, 6-fs, 6-ft, 6-fu, 6-fv, 6-fx, 6-fy, 6-fz, 6-ga, 6-gb, 6-gc, 6-ge, alle Nørre Aaby by, Nørre Aaby, samt alle parceller, der efter den 1. december 1998 udstykkes fra de ovennævnte matrikelnumre.

Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres del af matr.nr. 2-a Nørre Aaby by, Nørre Aaby, fra landzone til byzone.

Efter lokalplanens ikrafttræden er hele området beliggende i byzone.

Det forudsættes, at landbrugspligten ophæves på den del af matr.nr. 2-a Nørre Aaby by, Nørre Aaby, der ligger inden for lokalplanområdet.

§ 4

Områdets anvendelse

1. Lokalplanens *område I* må kun anvendes til følgende offentlige formål:
Alderdomshjem, lægehus, lette kollektive boliger for pensionister og lignende institutioner af offentlig karakter samt offentligt grønt område (inkl. skøjtebane).
2. Inden for *område I* kan opføres transformerstationer for lokalplanområdets elforsyning, når de ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2 meter over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
3. Lokalplanens *område II* må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse (parcelhuse), og der må på hver ejendom kun indrettes én bolig.
4. Lokalplanens *område III* må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt lav bebyggelse med eventuelle tilhørende fællesbygninger.

§ 5

Udstykninger

1. Inden for *område I* kan Kommunalbestyrelsen lade foretage de udstykninger, man finder nødvendige.
2. Inden for *område II* må ikke foretages udstykninger - men kun skelændringer.
3. Inden for *område III* kan der foretages udstykninger efter nærmere godkendelse i hvert tilfælde. Grundstørrelser under 700 m² tillades.

§ 6

Vej- og stiforhold

1. Eksisterende kommuneveje og privat fællesvej i lokalplanområdet bibeholdes uændret.
2. I *område III* anlægges intern boligvej med tilslutning til eksisterende kommunevej, Kongsgaardsvej, principielt som vist på kortbilaget.
3. Eksisterende stier i det grønne område i område I bibeholdes. Der må anlægges flere stier i området. Den eksisterende offentlige sti gennem område III nedlægges. I stedet anlægges en privat sti gennem område III fra Kongsgaardsvej til det grønne område i område I. Offentligheden skal have adgang til de nævnte stier.
4. Byggelinier langs veje som angivet på kortbilaget er gældende.
5. Oversigtsarealer (15x15 m og 15x60 m) ved vejhjørner som angivet på kortbilaget er gældende.
6. I Æblehaven må hjørneejendommene matr. nre. 6-fn, 6-fs, 6-ft og 6-fz have en overgang til vejen langs grundenes nordøst-skel, mens overkørsler fra grundene skal etableres til de mindre sideveje.

§ 7

Spor- og ledningsanlæg

1. Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 8

Bebyggelsens omfang og placering

Område I

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.
2. Bygningers facadehøjde må ikke overstige 3,25 meter målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facade og tagflade.
3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn (niveauplan). For den oprindelige del af alderdomshjemmet gælder dog, at det kan opføres i en højde af 9 meter over terræn.
3. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 30°. Bestemmelsen gælder ikke den oprindelige del af Alderdomshjemmet. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan udføres med fladt tag.
4. Tagkonstruktioner med énsidig hældning kan tillades, såfremt kravet til facadehøjden er opfyldt ved mindst én side, og taghældningen ikke overstiger 25°.
5. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med kælder.
6. Bygninger må ikke opføres nærmere stiskel end 2,5 meter medmindre andet godkendes af Kommunalbestyrelsen. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan dog opføres indtil 1,0 meter fra stiskel.

Område II

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 meter. Højden målt fra terræn til overkanten af øverste etageadskillelse må ikke overstige 4,0 meter.
3. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 45°.

4. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med kælder og udnyttelig tagetage.
5. Bygninger må ikke opføres nærmere stiskel end 2,5 meter medmindre andet godkendes af Kommunalbestyrelsen. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan dog opføres indtil 1,0 meter fra stiskel.

Område III:

1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35.
2. Bebyggelsen skal i princippet udføres som angivet på vedhæftede kortbilag. Der må ikke opføres andre end de på kortet angivne udhuse og carporte, der kan dog med boligselskabets/afdelingsbestyrelsens godkendelse opføres et stk. drivhus på ind til 10 m² ved de enkelte boliger.
Placeringen af den bebyggelse, der er anført på kortbilaget, kan efter en samlet vurdering tillades ændret. Der kan blandt andet tillades flere åbninger mellem husene og enkelte huse kan få en anden placering.
3. Bygningers facadehøjde må ikke overstige 3,25 m målt fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facade og tagflade.
4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 8,5 m over terræn (niveauplan) fastlagt af Kommunalbestyrelsen, med udgangspunkt i at boligvejen placeres i naturlig terrænkote, og med henholdsvis 1:20 stigning/fald ind til boligerne. Terræn omkring bygninger reguleres til fremtidige sokkelkoter.
5. Tage på hovedhus skal udføres som symmetrisk sadeltag, vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 45°. Bestemmelsen gælder ikke for mellembygninger, udhuse og carporte. Disse skal udføres med "fladt" tag.
6. Bygninger må ikke opføres med mere end en etage.

§ 9

Bebyggelsens ydre fremtræden

Område I:

1. Bygninger skal dækkes med tegl, cementtagsten, eternit type B 7, tagpap med skiferstensbelægning, eller skifer i gængse farver undtagen grå.

2. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter Kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
3. Med mindre andet godkendes af Kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

Område II:

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse.
2. Ydre bygningssider, der ikke består af mursten, skal behandles med jordfarverne eller hvidt, sort eller med nævnte farvers blanding - dog må træflader behandles med klar, sort, brud eller grå imprægneringsvæske, eller stå ubehandlede efter trykimprægnering.

Område III:

1. Bygninger skal dækkes med teglsten, cementtagsten eller tagpap.
2. Facader på hovedhuse skal udføres i teglsten - kan vandskures og malerbehandles i mindre partier som for eksempel markante partier, søjler bånd og besimser.
3. Facader på mellembygninger, udhuse og carporte kan udføres som let konstruktion beklædt med klinkebeklædning i malerbehandlet træ, eternet.
4. Skiltning og reklamering er ikke tilladt.

§ 10

Ubebyggede arealer

1. Det på vedhæftede kortbilag med priksignatur viste areal må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som offentligt grønt område. Om vinteren kan en del af arealet anvendes til skøjtebane. I øvrigt kan der på arealet foretages terrænreguleringer, herunder etableres skråningsanlæg (blandt andet på det areal, der støder op til område III), eventuel kælkebakke m.v. samt beplantes efter Kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelser. Endvidere kan der opstilles faste genstande m. v., som efter Kommunalbestyrelsens vurdering naturligt hører hjemme i et offentligt grønt område.
2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

3. Belysning inden for lokalplanområdet skal udføres med en lyspunkthøjde over færdigt terræn på max. 3,5 meter (parkbelysning). Bestemmelsen gælder ikke eksisterende belysning.
4. I område II i Æblehaven skal hegn i naboskel være levende hegn - dog må andet hegn anvendes, indtil det levende hegn er groet til. Benyttes levende hegn mod vej eller vendeplads, skal det plantes 40 cm fra skellet.

§ 11

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

1. Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes Nørre Aaby Kraftvarmeværks ledningsnet. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
2. Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fællesantenneanlægget i Nørre Aaby (udvendige TV-antenneanlæg tillades ikke).

§ 12

Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

1. Angående landbrugspligt - se § 3.

§ 13

Ophævelse af ældre lokalplan

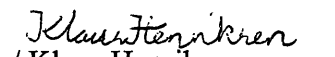
1. Lokalplan nr. 25, der blev offentligt bekendtgjort den 9. september 1986, ophæves (vedrører ikke matr.nr. 2-a Nørre Aaby by, Nørre Aaby).

§ 14

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan er vedtaget af Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 25. november 1998.

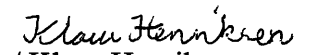

Torben Knudsen
borgmester


/ Klaus Henriksen
konst. forvaltningschef

I henhold til Lov om planlægning har Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 24. marts 1999 vedtaget lokalplan nr. 57 endeligt.

På Kommunalbestyrelsens vegne


Torben Knudsen
borgmester


/ Klaus Henriksen
konst. forvaltningschef

Dato for Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

Dato: 7. april 1999

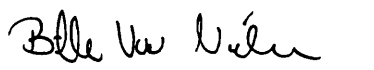
§ 15

Tinglysning

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på de i § 3 nævnte matr.nre.

Samtidig begæres den i § 13 nævnte lokalplan slettet på matr.nr.
6b, 6fg, 6fh, 6fk, 6fn, 6fo, 6fp, 6fq, 6fr, 6fs, 6ft, 6fu, 6fv, 6fx, 6fy, 6fz,
6ga, 6gb og 6ge Nr. Åby By, Nr. Åby.

Middelfart, den 7. april 1999


Birthe Voer Nielsen
Landinspektør, LIFA A/S

Matr.nr.:
Ejerlav:

Side: 51

Anmelder:

 **LIFA I/S**
Landinspektører
Torvet 1,2, 5500 Middelfart
Tel 6441 8100 Fax 6441 7382

P Å T E G N I N G

på

LOKALPLAN NR: 57 for boligområde/område til
offentlige formål mellem Østergade og Kongsgaardsvej, Nørre Aaby

---0000000---

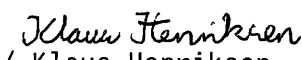
Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr.nr. 2-a Nørre Aaby by, Nørre Aaby.

Samtidig begæres den i § 13 nævnte lokalplan slettet på matr.nr. 6-gc Nørre Aaby
by, Nørre Aaby.

NØRRE AABY KOMMUNALBESTYRELSE, den 11. maj 1999

P. k. v.


Torben Knudsen
borgmester


/ Klaus Henriksen
konst. forvaltningschef

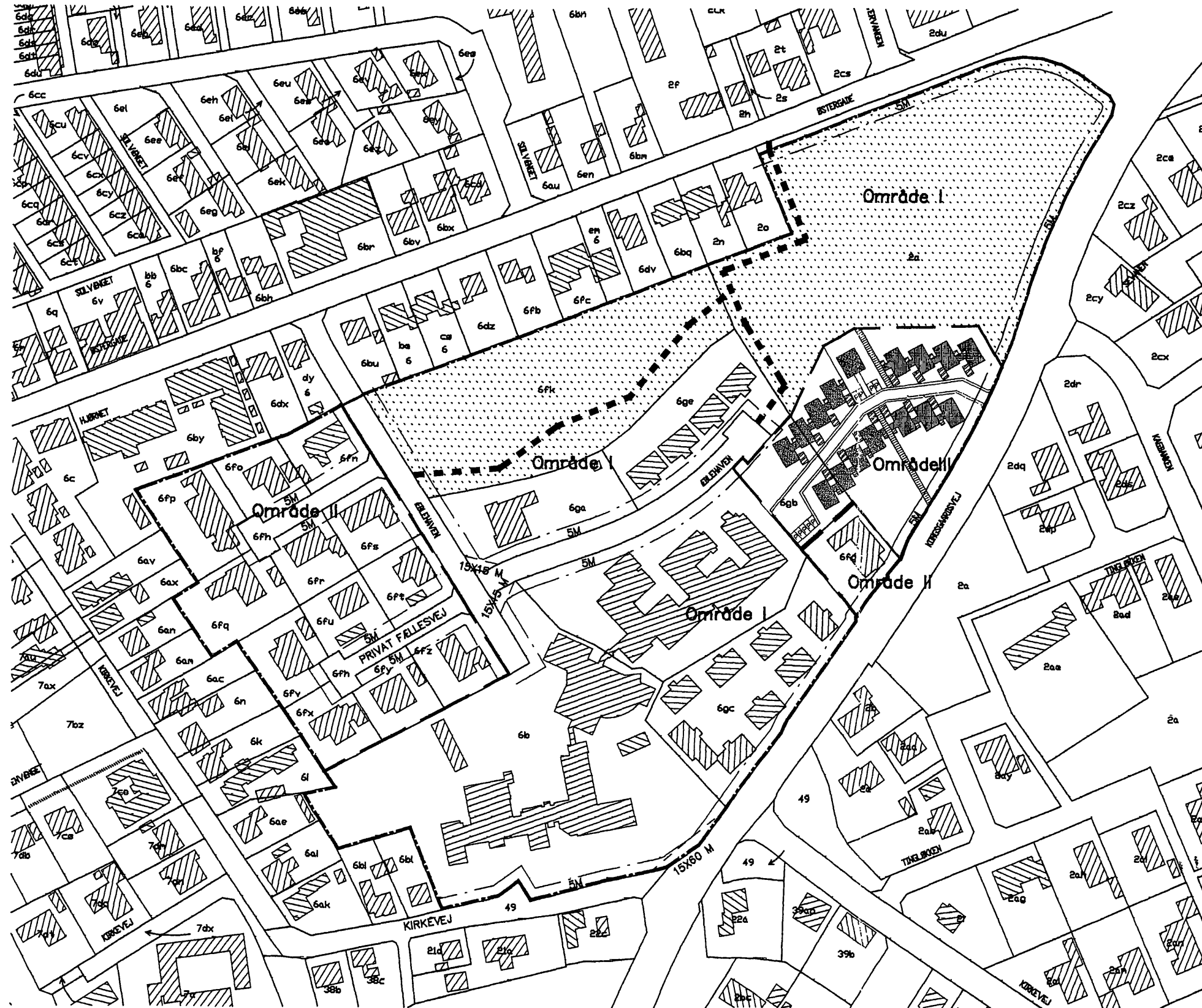
At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

Bestillings-
formular

Y-2 fløj

Del af matr. nr. 2a, matr. nr. 6b m.fl. Nørre Aaby by, Nørre Aaby
attesteres herved. d. 29/3 1999

Justitsministeriets genpartskontor. Til kort.



Mål: 1:2000 Dato: 01.12.98

Originaltegning i mål 1:2000

0 50 100 meter

Signaturforklaring

----- Lokalplangrænse
----- Områdegrænse
----- Byggelinie

Område III

Bebyggelse

Udhuse og carporte

Sti område

Øvrige

Offentligt grønt område

Offentlig sti

Redegørelse om

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

a. Kommuneplan

Lokalplanområdet dækker følgende områder i Kommuneplan 1998:

- *Område O.1.2*
- *Område B.1.11*
- *Del af område B.1.10* (1 ejendom)
- *Område B.1.30* (jf. Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 1998).

Sideløbende med behandlingen af lokalplanen behandles Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 1998, hvor område B.1.30 oprettes, og hvor der samtidig sker en tilrettelse (områdeafgrænsning og bebyggelsesprocent), så lokalplanen bliver i overensstemmelse med Kommuneplanens bestemmelser.

b. Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Nørre Aaby Kommunes Spildevandsplan 1993-2000 inkl. tillæg nr. 7, der forventes endeligt vedtaget i 1998.

Spildevandet fra hele lokalplanområdet vil blive ledt til Nørre Aaby Renseanlæg.

c. Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Nørre Aaby Vandværks forsyningsområde.

d. Varmeforsyning

Området er udlagt som fjernvarmeområde.

e. Støjforhold

Det er vurderet, at der ikke er støjmæssige problemer i lokalplanområdet med hensyn til støj fra jernbanen - områdets afstand fra jernbanen er ca. 240 - 700 meter med afskærmende bebyggelse imellem - og med hensyn til vejtrafikstøj. Området er beliggende i bymæssig bebyggelse omgivet af kommuneveje (maks. hastighed 50 km/t) med moderat trafikmængde.

f. Jordbrugsinteresser

Landbrugspligten på den del af matr.nr. 2-a Nørre Aaby by, Nørre Aaby, der ligger i lokalplanområdet, forudsættes ophævet i forbindelse med, at arealet får anden anvendelse. Der er ikke landbrugspligt på de øvrige arealer inden for lokalplanområdet.
