



Lokalplan 74

**Boligområde ved Rs. Andersensvej
i Nørre Aaby**



NØRRE AABY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 74

Boligområde ved Rs. Andersensvej i Nørre Aaby

NØRRE AABY KOMMUNE

24. marts 2004

NØRRE AABY KOMMUNE**LOKALPLAN NR. 74 for et boligområde ved Rs. Andersensvej i Nørre Aaby.**

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 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 fastlægge anvendelse af området således:

- Til boligformål.

§ 3***Lokalplanens område og zonestatus***

1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag I.
2. Lokalplanområdet omfatter følgende matrikelnumre: Matr. nr. 7 bm og matr. nr. 7az, Nørre Aaby by, Nørre Aaby samt alle parceller, der efter den 22. december 2003 udstykkes fra ovennævnte matrikelnumre.

3. Området er beliggende i byzone.

§ 4

Områdets anvendelse

1. Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må bestå af enkelt- og dobbelthuse.
2. Inden for området kan opføres transformerstation til områdets forsyning, når den ikke har mere end 10m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2 meter over terræn.

§ 5

Udstykninger

1. Området vil efter godkendelsen af lokalplanen fortsat være opdelt på to matrikler, der er dog mulighed for sammenlægning af og arealoverførsel mellem de 2 matrikel numre – alt i h.t. bilag I.
2. Den maks. tilladte bebyggelsesprocent skal overholdes for hver parcel.

§ 6

Vej- og stiforhold

1. Lokalplanområdet har vejforbindelse til eksisterende kommunevej Rs. Andersensvej.
2. Der anlægges ingen stier i områder udover interne stier - alt i h.t. bilag I.

§ 7

Spor- og ledningsanlæg

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

§ 8

Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65.
2. Bebyggelsen må bestå af enkelt- og dobbelthuse. Der må opføres udhus og carport til hver bolig. Bebyggelsen skal placeres i overensstemmelse med bilag I.
3. Eksisterende kontorbygning kan bevares og indrettes til boliger med maks. 5 boliger.
4. Bygningers facadehøjde på enkelt – og dobbelthuse må ikke overstige 3,25 m målt fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facade og tagflade.
5. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 8,5 m over terræn.
6. Tage på hovedhus skal udføres som symmetrisk sadeltag, vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 45°. Udhuse og carporte kan udføres med “fladt” tag.
7. Bygninger må ikke opføres med mere end en etage. Udhuse og carporte må ikke opføres med større højde end 2,5 m.

§ 9

Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
2. Facader skal opføres som murværk i farveskalaen gul og rød (brændte blødstøgne mursten). Gavltrekanter skal opføres i samme materiale som facader.
3. Enkelte mindre partier i facader og gavle kan udføres med træ.
4. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger kan udføres med andre materialer.
5. Ydre bygningssider, der ikke består af mursten, skal behandles med jordfarverne eller hvidt, sort eller med nævnte farvers blanding – dog må træflader behandles med laserende træbeskyttelse i farverne hvid, brun, grå og sort.
6. Som tagmateriale må kun anvendes teglsten og cementtagsten, alt i rød, grå, eller sort farve.
7. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger kan udføres med andet tagmateriale.
8. Uanset bestemmelserne i pkt. 6 kan der etableres solfanger i/på tagfladen.
9. Sydøstvendte bygningsfacader skal udføres med en lydisolering R’w på mindst 33 dB. Eventuelle friskluftsventiler i vinduer og facader skal udføres i lyddæmpende udgave.

§ 10

Ubebyggede arealer

1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

2. Belysning inden for lokalplanområdet skal udføres med en lyspunktshøjde over færdigt terræn på maks. 3,5 meter (parkbelysning). Bestemmelsen gælder ikke eksisterende belysning.

§ 11

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

1. Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen i Nørre Aaby. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
2. Det skal dokumenteres, at gældende støjkrav er overholdt inden nye boliger i planområdet tages brug, jf. afsnittet om støj i bilaget.

§ 13

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan er godkendt af Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 17. december 2003.

Hanne R. Christensen
Borgmester

/ Vibeke Nørby
forvaltningschef

I henhold til Lov om planlægning har Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 24.marts 2004. vedtaget lokalplan nr. 74 endeligt.

Hanne R. Christensen
Borgmester

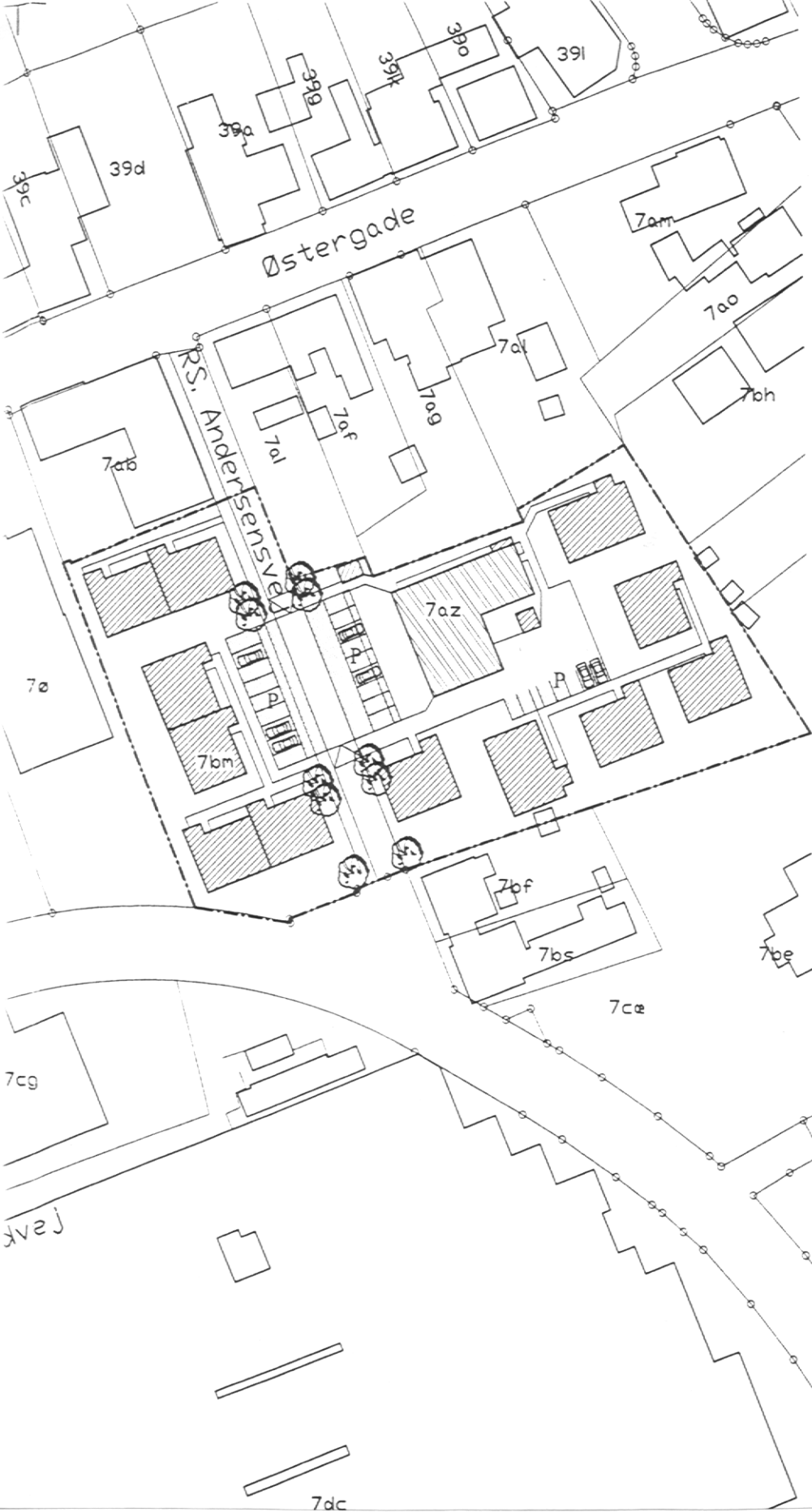
/ Vibeke Nørby
forvaltningschef

Dato for Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

Dato: 27. april 2004

§ 14

Tinglysning



Signaturforklaring :

- Lokalplangrænse
-  Bebyggelse
-  Eksisterende bebyggelse
-  Parkering / carporte

Mål : 1:1000

Dato : 08.12.2003



NØRRE AABY
KOMMUNE

Sag: **LOKALPLAN NR. 74**

Emne:
**Boligområde ved
Rs. Andersensvej i Nørre Aaby**

Bilag I

2003/01111

Mål: 1 : 1000 Dato: 08. december 2003

HK/ML

Østergade 21, 5580 Nørre Aaby Tlf.: 64421142

Fax.: 64423020

3. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

a. Kommuneplan

Lokalplanområdet dækker følgende område i Kommuneplan 1998:

- Del af område C.1.1.

b. Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Nørre Aaby Kommunes Spildevandsplan 1993-2000.

c. Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Nørre Aaby Vandværks forsyningsområde.

d. Varmeforsyning

Området er eksisterende fjernvarmeområde og forsynes med fjernvarme fra Nørre Aaby Kraftvarmeværk.

e. Støjforhold

Støj fra jernbanen

Lokalplanområdet ligger ca. 140 – 240 meter fra jernbanen.

Ved opførelse af bebyggelse skal der som hovedregel ved afskærmning eller andre støjdæmpende foranstaltninger sikres, at det udendørs døgnækvivalente trafikstøjniveau på ejendommene ikke overstiger max. 60 dB (A), målt i forhold til trafikstøj fra jernbanen.

Da nærværende boligbyggeri med henvisning til kommuneplanens generelle bestemmelser kan betragtes som sammenhængende byfornyelse / udfyldning af huller i karrèbebyggelse accepteres en overskridelse af forannævnte støjgrænser, såfremt det sikres :

- At generne fra støjen minimeres mest muligt, herunder at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB (A).
- At støjniveauet ved mindst én af facaderne på boligbebyggelsen og ved primære opholdsarealer ikke overstiger støjgrænsen.
- At grænsen på 85 dB (A) for det maximale støjniveau målt som spidsværdi under passage af det mest støjende tog og grænsen for vibrationer kan overholdes.

Vibrationer fra jernbanen

Vibrationer fra jernbanetrafikken må ikke overstige en grænse på 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

Dette vurderes overholdt i nærværende tilfælde med den aktuelle afstand på over 100 m fra jernbanen.

Støj fra veje

Lokalplanområdet er beliggende 50-100 m fra Østergade hvor der i uge 44 i 2001 blev målt en årsdøgntrafik på 2241 enheder.

Der må som hovedregel ikke udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse i områder der er belastet med et støjniveau over 55 dB (A) fra eksisterende eller planlagt vejtrafik

Da nærværende boligbyggeri med henvisning til kommuneplanens generelle bestemmelser kan betragtes som sammenhængende byfornyelse / udfyldning af huller i karrèbebyggelse, accepteres en overskridelse af forannævnte støjgrænser, såfremt det sikres:

- At generne fra støjen minimeres mest muligt, herunder at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB (A).
- At støjniveauet ved mindst én af facaderne på boligbebyggelsen og ved primære opholdsarealer ikke overstiger støjgrænsen.

Med den pågældende afstand til vejtrafikken i Østergade og med en afskærmende bebyggelse imellem vurderes støjgrænserne at være overholdt.

Øvrige støjforhold

M.h.t. øvrige støjforhold henvises til de til enhver tid gældende regler i miljølovgivningen.

f. Jord- og grundvandsforurening

Fyns Amt har i 1998-99 gennemført tekniske undersøgelser af ejendommen Rs. Andersensvej 1, Nørre Aaby for at afklare om der fra de kortlagte aktiviteter på ejendommen er sket en jord- eller grundvandsforurening, som kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Der er ved undersøgelserne konstateret jordforureninger med olie- og tjærekomponenter samt tungmetaller.

Ejendommen Rs. Andersensvej 1, Nørre Aaby er derfor af amtet kortlagt på videnniveau 2.

I forbindelse med udlægning af arealet som boligområde vil der blive foretaget en hel eller delvis oprensning af forureningen efter en af amtet i forvejen godkendt handlingsplan, som tilsikrer at amtet kan frigive området til anden arealanvendelse i form af boliger jfr. nærværende lokalplan.