



Lokalplan nr. 77

Boligområde, Skarøvej og Kærbyvænget, Båring

22. december 2004 .

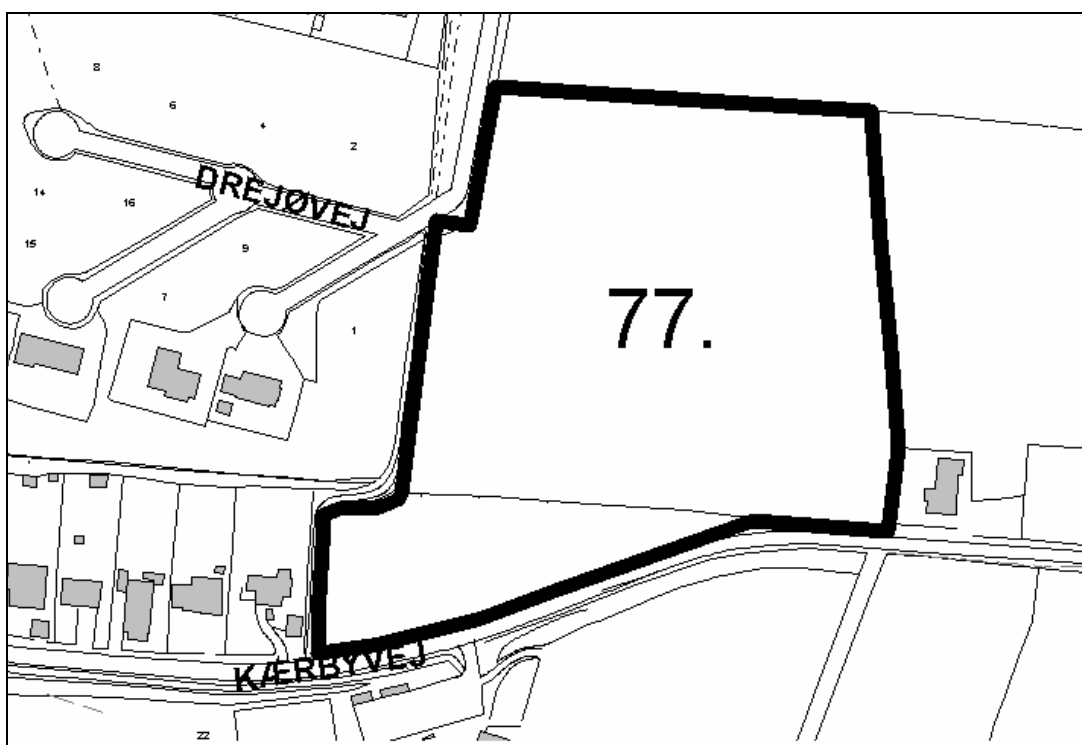


NØRRE AABY KOMMUNE

NØRRE AABY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 77

Boligområde i Båring



NØRRE AABY KOMMUNE

22. december 2004



NØRRE AABY KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE LOKALPLAN NR. 77 NØRRE AABY KOMMUNE

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens retsvirkninger	2
§ 2	Lokalplanens formål.....	2
§ 3	Lokalplanens område og zonestatus	3
§ 4	Områdets anvendelse.....	3
§ 5	Udstykninger.....	4
§ 6	Vej- og stiforhold.....	4
§ 7	Spor- og ledningsanlæg.....	4
§ 8	Bebyggelsens omfang og placering.....	5
§ 9	Bebyggelsens ydre fremtræden.....	6
§ 10	Ubebyggede arealer	6
§ 11	Grundejerforening.....	7
§ 12	Vedtagelsespåtegning	7
§ 13	Tinglysning	8

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

1.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
2.	Nødvendige tilladelser fra øvrige myndigheder for planens virkeliggørelse .	10
3.	Lokalplanens visuelle påvirkning af omgivelserne.....	10

KORTBILAG 1:

Lokalplanafgrænsning, udstykningsprincip, byggefelt, vej- og stiplan.

NØRRE AABY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 77 for et boligområde i Båring

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 områdets anvendelse til åben lav boligbebyggelse (parcelhuse).
- at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 3

Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget.

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikelnumre: matr.nr. 14-p, Båring By, Asperup og matr. nr. 12-ag, Asperup By, Asperup samt alle parceller, der efter denne plans vedtagelse udstykkes fra ovennævnte matrikelnumre.

Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres matr.nr. 14-p, Båring By, Asperup og matr. nr. 12-ag, Asperup By, Asperup fra landzone til byzone, hvorefter hele lokalplanområdet er i byzone.

Det forudsættes, at landbrugspligten ophæves på matr.nr. 14-p, Båring By, Asperup og matr. nr. 12-ag, Asperup By, Asperup.

§ 4

Områdets anvendelse

1. Området 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.
2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
 - at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
 - at virksomheden efter Kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,

- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom,
3. Inden for området kan opføres transformerstation til kvarterets forsyning, når den ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2 meter over terræn.

§ 5

Udstykninger

Udstykninger skal principielt ske som angivet i kortbilaget. Den detaljerede udformning af parceller, veje, m.v. kan efter Kommunalbestyrelsens godkendelse ændres forudsat at principperne i planen overholdes.

§ 6

Vej- og stiforhold

1. Der udlægges arealer til nye veje og stier, principielt som vist på vedhæftede kortbilag.
2. Boligveje udlægges i en bredde af 9 m. Vejene er kommuneveje.
3. Stier er private, men offentligheden skal have adgang til alle stier i området.

§ 7

Spor- og ledningsanlæg

1. Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
2. Drænledninger på grunden må ikke fjernes uden Kommunalbestyrelsens godkendelse. Ændringer af eksisterende drænledninger, som ikke kræver Vandløbsmyndighedens medvirken, kan grundejerne foretage for egen regning.
3. Der må ikke opstilles udendørs antenneanlæg, dog må der inden for en højde af maksimalt 3,0 meter fra terræn opsættes parabolantennér på eller i umiddelbar tilknytning til bygninger. Kommunalbestyrelsen kan tillade at der opstilles 1 mast til brug for en eventuel fællesantenneforening.

4. Forsyningsselskabernes ledninger og kabler skal primært placeres i kommunevejene. Nørre Aaby Kommune kan dog, hvis den finder det hensigtsmæssigt, tillade, at ledninger og kabler placeres på privat areal så vidt muligt langs kommunevejene eller i det fælles grønne område. Ledninger og kabler skal sikres ved tinglyst servitut. Den enkelte grundejer skal tåle, at der tinglyses servitut uden erstatning.

§ 8

Bebyggelsens omfang og placering

1. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet/udnyttelig tagetage.
2. Over halvdelen af evt. kældervægsareal skal være jorddækket målt i forhold til både naturligt terræn og endeligt terræn.
3. Bygningers facadehøjde må maksimalt være 5,7 m målt fra det laveste terræn ved sokkel til skæringen mellem udvendig flugt af tagflade og facade, både i forhold til naturligt terræn og endeligt terræn.
4. Bebyggelsen må kun opføres i de byggefelter der er vist på kortbilaget.
5. Bygningshøjder måles i forhold til niveauplaner vist på kortbilaget.
6. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 m fra skel.
7. Udhuse uden for byggefelterne må maksimalt have en højde på 2,5 m målt på det laveste terræn ved sokkel både i forhold til naturligt terræn og endeligt terræn.
8. Det samlede areal af udhuse uden for byggefeltet må maksimalt udgøre 35 m².

§ 9

Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Bygninger skal dækkes med teglsten (glacerede eller uglacerede), cementtagsten, eternit type B7, tagpap, tagpap med skiferstensbelægning eller eternitskifer.
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, brun eller grå imprægneringsvæske, eller stå ubehandlede efter trykimprægnering
3. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 10

Ubebyggede arealer

1. Uden for byggefelter på private arealer må beplantning højst være 1,8 m høj bortset fra maksimalt 3 stk. træer på hver grund. Højden af beplantning måles i forhold til endeligt terræn.
2. På grund nr. 1 og 2 skal løvfældende træer fældes, før højden overstiger 2/3 af afstanden til vej.
3. Belysning inden for lokalplanområdet skal udføres med en lyspunkthøjde over færdigt terræn på max. 3,5 meter (parkbelysning).
4. Arealer, der ikke udstykkes til grunde og vejarealer, jf. kortbilaget, udlægges til fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
5. Samlet plan for indretning og evt. beplantning af de for lokalplanområdet udlagte fælles opholdsarealer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
6. Hegn mod vej- og stiskel skal etableres på egen grund. Levende hegn skal plantes mindst 0,4 meter inden for vej - og stiskel.

§ 11 **Grundejerforening**

1. Grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grundene skal oprettes.
2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer, inkl. private stier i lokalplanområdet.
3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

§ 12 **Vedtagelsespåtegning**

Forslaget til lokalplan er godkendt af Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 22. september 2004.

Hanne R. Christensen
Borgmester

/ Vibeke Nørby
Forvaltningschef

I henhold til Lov om planlægning har Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 22. december 2004 vedtaget lokalplan nr. 77 endeligt.

Hanne R. Christensen
Borgmester

/ Vibeke Nørby
forvaltningschef

Dato for Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

Dato: 28. december 2004.

§ 13
Tinglysning

REDEGØRELSE

1. Lokalplanens forhold til anden planlægning

a. Regionplanen

Lokalplanområdet ligger inden for kystzonen i et større sammenhængende landskabsområde.

Amtsrådet vedtog den 2. juni 2003 et tillæg til Regionplan 2001-20013, hvorefter der i et område svarende til matr. nr. 14-p, Båring By, Asperup kan kommuneplanlægges for et boligområde i byzone.

Den resterende del af lokalplanområdet, matr. nr. 12-ag, Asperup By, Asperup er i Regionplan 2001-2013 udlagt til kommende byzoneområde.

b. Kommuneplanen

Matr. nr. 14-p, Båring By, Asperup er lagt til område B.2.8 i tillæg nr. 10 til kommuneplanen.

Matr. nr. 12-ag, Asperup By, Asperup er en del af kommuneplanens område B.2.6.

c. Spildevandsplanen

Lokalplanområdet vil blive omfattet af et nyt tillæg til spildevandsplanen. Området kloakeres i forbindelse med byggemodningen. Spildevandet vil blive afledt til Nørre Aaby Renseanlæg.

d. Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Båring-Asperup Vandværks forsyningsområde.

e. Varmeforsyning

Nørre Aaby Kommune har bedt Naturgas Fyn A/S om at udarbejde projekt for forsyning af lokalplanområdet med naturgas. Såfremt projektet kan godkendes af Kommunalbestyrelsen vil der blive tilslutningspligt efter Lov om varmforsyning.

2. Nødvendige tilladelser fra øvrige myndigheder for planens virkeliggørelse

Landbrugspligten på lokalplanområdet forudsættes ophævet efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Etablering af veje inden for lokalplanområdet kræver Politiets samtykke.

3. Lokalplanens visuelle påvirkning af omgivelserne

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystzonen. Den visuelle påvirkning af omgivelserne er vurderet i "Tillæg til Regionplan 2001-2013 for boligområde i Båring-Asperup, Nørre Aaby Kommune" vedtaget af Fyns Amt i 2003. Fyns Amt vurderer, at bebyggelse inden for lokalplanområdet på højdedraget Båring Banke vil være synlig fra sydlig og sydøstlig retning. Den øvrige del af Båring Banke, der er synlig fra sydlig og sydøstlig retning, er i forvejen domineret af bymæssig bebyggelse, hvorfor ny bebyggelse inden for lokalplanområdet kun vil have begrænset betydning for de landskabelige værdier i området.

