



Lokalplan 78

Område i Østergade En del af bymidten i Nørre Aaby

28. februar 2005



NØRRE AABY KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE LOKALPLAN NR. 78 NØRRE AABY KOMMUNE

LOKALPLANENS BESTEMMELSER	2
§ 1 Lokalplanens retsvirkninger	2
§ 2 Lokalplanens formål	2
§ 3 Lokalplanens område og zonestatus	3
§ 4 Områdets anvendelse	3
§ 5 Udstykninger	4
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	4
§ 7 Ubebyggede arealer	4
§ 8 Vedtagelsespåtegning	5
§ 9 Tinglysning	6
KORTBILAG	7
REDEGØRELSE	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Nødvendige tilladelser fra øvrige myndigheder for planens virkeliggørelse	10

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

NØRRE AABY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 78 for et område i Østergade En del af bymidten 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 sikre bymidtens anvendelse til centerområde med en blanding af attraktive butikker, boliger og parkeringsmuligheder, der ikke medfører risiko for miljømæssige interessekonflikter.

§ 3 Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget.

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikelnumre:

Matr. nr. 7h, 7ci, 7l, 7m, 7el, 7p, 7n, 7ba, 7di, 7y, 7bc, 7z, 7ø, 7ab, 7ai, 7af, 7ag, 7al, 7am, 39i, 39o, 39k, 39g, 39a, 39d, 39c, 39h, 39y, 31c, 31ac, 31d, 31o, 31e, 31au, 31ay og 31n Nørre Aaby By, Nørre Aaby, samt alle parceller, der efter den 9. november 2004 udstykkes fra ovennævnte matrikelnumre.

Området er beliggende i byzone.

§ 4 Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til forretninger, liberale erhverv og mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i forbindelse med forretninger samt til boliger og bygninger til offentlige formål.

Der må ikke indrettes eller drives diskotek, gevinstgivende spilleautomater eller lignende forlystelser, der kan medføre støjende aktiviteter og et forringet bymiljø.

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 3.000 m².

Den maksimale butiksstørrelse til dagligvarer er 3.000 m² bruttoetageareal.

Den maksimale butiksstørrelse til udvalgsvarer er 1.000 m² bruttoetageareal.

Bruttoetagearealet omfatter ud over selve salgsarealet kontorer, lagerrum mv., der hører til butikken. Beregning af bruttoetageareal sker efter Bygningsreglementets regler for beregning af etageareal, idet dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under

loftet i kælderen, medregnes.

§ 5 Udstykninger

Eventuel yderligere udstykning af lokalplanområdet forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65.

Facadebebyggelsen må ikke opføres med mere end 2½ etage og bygningshøjden må ikke overstige 10,0 m over terræn. Bebyggelsen bag facadebygninger må ikke opføres med mere end 1½ etage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.

Facadebebyggelsen langs Østergade skal opføres som sluttet bebyggelse i nuværende gadelinie.

Taghældningen skal udføres mellem 25° og 55°.

§ 7 Ubebyggede arealer

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

§ 8 Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan er godkendt af Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 27. oktober 2004. Revideret forslag er godkendt af Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 26. januar 2005.

Hanne R. Christensen
Borgmester

/ Kate Bøgh
Kommunaldirektør

I henhold til Lov om planlægning har Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 23. marts 2005 vedtaget lokalplan nr. 78 endeligt.

Hanne R. Christensen
Borgmester

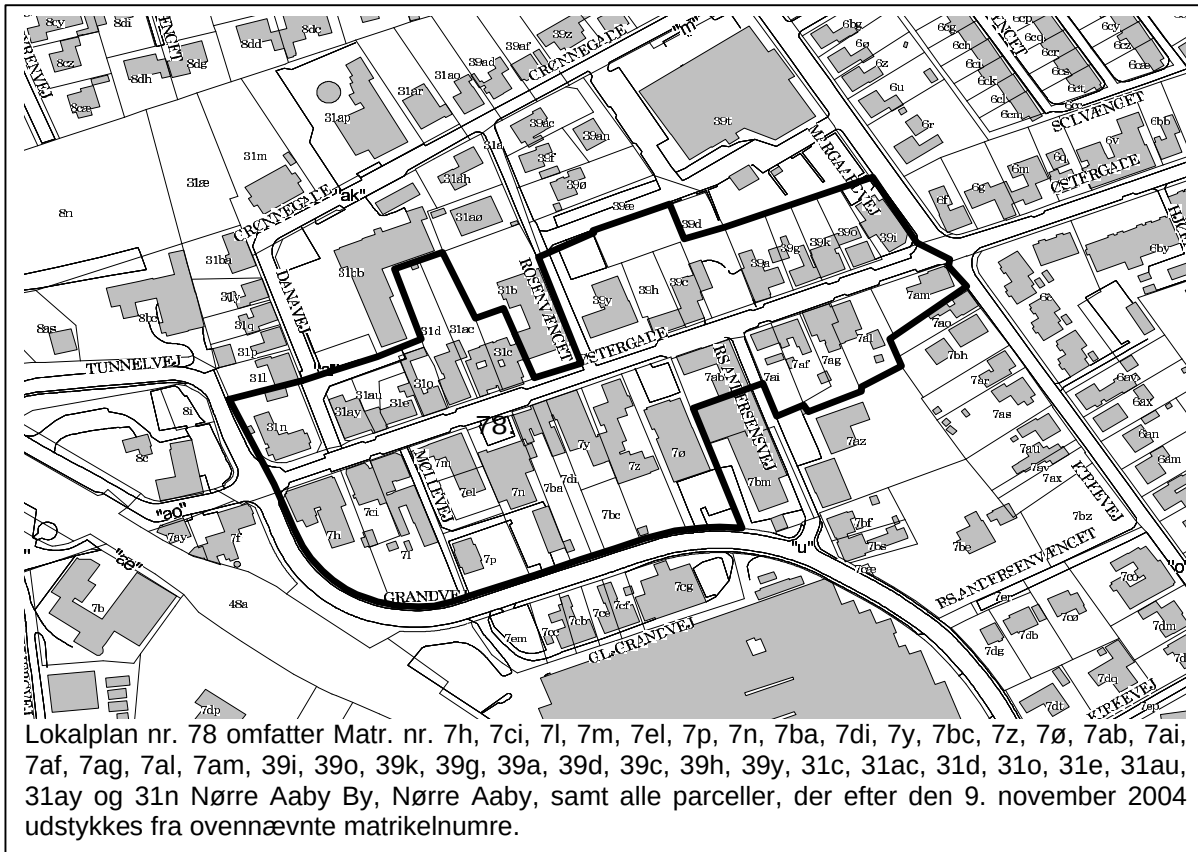
/ Kate Bøgh
Kommunaldirektør

Dato for Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

Dato: 5. april 2005

§ 9 Tinglysning

KORTBILAG



Redegørelse

Lokalplanens forhold til anden planlægning

- a. Kommuneplan** Lokalplanområdet omfatter en del af område C.1.1 i Kommuneplan 1998.
Lokalplanområdet ligger i byzone.
- b. Spildevandsplan** Lokalplanområdet er omfattet af Nørre Aaby Kommunes Spildevandsplan 1993-2000 med offentlig kloakering.
- c. Vandforsyning** Lokalplanområdet ligger inden for Nørre Aaby Vandværks forsyningsområde.
- d. Jordforurening** På Østergade 27 har der været benzinsalg fra 1957. Fyns Amt har kortlagt ejendommen på vidensniveau 1 (lokalitetsnr. 451-50032). Oliebranchens Miljøpulje er pt. i gang med undersøgelser på ejendommen.
- Ændret anvendelse til bolig mv. af et areal, der er kortlagt som forurenet, kræver tilladelse efter Lov om forurenet jord. Det samme er tilfældet i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde på et kortlagt areal, der anvendes til boliger mv. eller er udpeget som indsatsområde.
- Såfremt der under bygge- eller jordarbejde på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og Kommunen og Amtet underrettes. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen.
- e. Detailhandel** Lokalplanområdet er omfattet af Regionplanens retningslinie 2.3.2 for detailhandel, der angiver en samlet arealramme på 3.000 m² bruttoetageareal til butiksformål, som der kan udvides med indenfor bymidten siden den gældende regionplan blev vedtaget den 2. juli 2001. I perioden efter denne dato er der opført 767 m² bruttoetageareal til

butiksfomål. Der resterer således en ramme på 2.233 m² til udvidelser.

Bruttoetagearealet omfatter ud over selve salgsarealet kontorer, lagerrum mv., der hører til butikken. Beregning af bruttoetageareal sker efter Bygningsreglementets regler for beregning af etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, medregnes.

Bymidten i Nørre Aaby omfatter 3 centerområder:

- C.1.1 omfatter bymidten langs Østergade.
- C.1.2 omfatter et mindre område syd for jernbanen ved Svinget og Eisbergvej.
- C.1.3 omfatter et område ved Grønnegade/Margaardvej.

Lokalplanområdet omfatter det meste af område C.1.1 på nær Østergade øst for Margaardvej, del af Kirkevej og Tunnelvej. I nedenstående tabel er for lokalplanområdet og for resten af område C.1.1 samt for de to øvrige centerområder vist følgende:

- rammer for bruttoetageareal til butiksfomål angivet i Kommuneplan 1998
- det nuværende bruttoetageareal til butiksfomål
- andel af Regionplanens ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksfomål. For områder uden for lokalplanområdet er rammen ikke fordelt på de enkelte områder
- det mulige totale bruttoetageareal til butiksfomål under overholdelse af Regionplanens ramme. For områder uden for lokalplanområdet er arealet ikke vist, da arealet afhænger af fordelingen af Regionplanens ramme på de enkelte områder.

Område	Arealramme, Kommuneplan 1998	Nuværende butiksareal	Andel af ramme i Regionplan 2001-2013	Muligt bruttoetageareal til butiksformål
Lokalplan-område (del af C.1.1)	10.000 m ²	2.034 m ²	1.466 m ²	3.500 m ²
C.1.1, uden for lokalplanområde		170 m ²	767 m ²	Afhænger af fordelingen af de 767 m ² til udvidelser på de enkelte områder uden for lokalplanen
C.1.2		0 m ²		
C.1.3		2.406 m ²		
Hele bymidten	14.000 m ²	4.610 m ²	2.233 m ²	6.843 m ²

Nødvendige tilladelser fra øvrige myndigheder for planens virkeliggørelse

Der kræves tilladelse efter Lov om forurennet jord til ændret anvendelse til bolig mv. af et areal, der er kortlagt som forurennet. Det samme er tilfældet i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde på et kortlagt areal, der anvendes til boliger mv. eller er udpeget som indsatsområde.