



Lokalplan nr. 81

Område til boligbebyggelse i Udby

April 2005



NØRRE AABY KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE LOKALPLAN NR. 81 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 Vej- og stiforhold	4
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	4
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	4
§ 9 Ubebyggede arealer	4
§ 10 Vedtagelsespåtegning	5
§ 11 Tinglysning	6
 KORTBILAG	 7
 LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	 8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Nødvendige tilladelser fra øvrige myndigheder for planens virkeliggørelse	9
Lokalplanens visuelle påvirkning af omgivelserne	9

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

NØRRE AABY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 81 for et boligområde i Udby

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.
- at erstatte nødvendige tilladelser efter Planloven, § 35, stk. 1 til opførelse af bebyggelse og udstykning inden for lokalplanområdet.

§ 3 Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget.

Lokalplanområdet omfatter del af matr.nr. 25-a, Udby By, Udby.

Lokalplanområdet bevares i landzone.

§ 4 Områdets anvendelse

1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.
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,

§ 5 Udstykninger

Lokalplanområdet må ikke udstykkes i flere ejendomme.

§ 6 Vej- og stiforhold

1. Langs Kirkegyden og adgangsvej til Kirkegyden 15 m, der ikke bygges nærmere vejskel end 5 m.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

1. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet/udnyttelig tagetage.
2. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 25.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Bygninger skal dækkes med teglsten, rør- eller halmtækning, eternitbølgeplader eller eternitskiffer, cementtagsten eller tagpap med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen.
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.

§ 9 Ubebyggede arealer

1. Ubebyggede arealer skal med beplantning, befæstelse eller lignende gives et efter Kommunalbestyrelsens vurdering ordentlig udseende.

§ 10 Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan nr. 81 er godkendt af Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 24. november 2004.

Hanne R. Christensen
Borgmester

/ Vibeke Nørby
Forvaltningschef

I henhold til Lov om planlægning har Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 27. april 2005 vedtaget lokalplan nr. 81 endeligt.

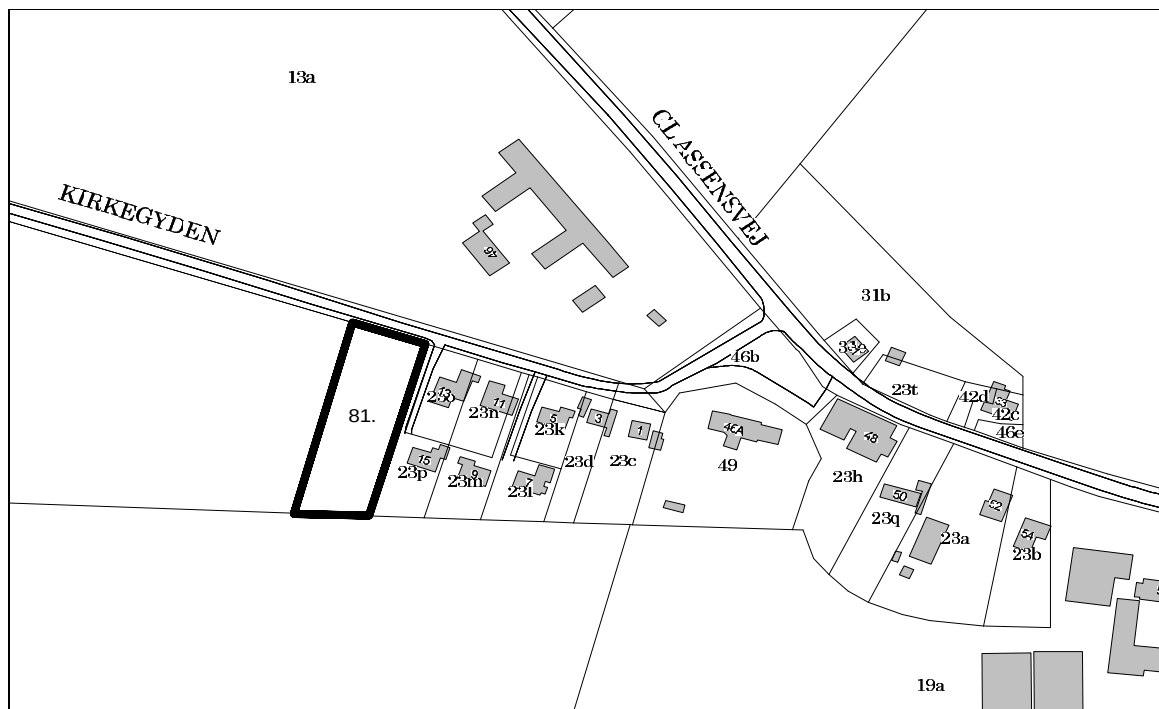
Hanne R. Christensen
Borgmester

/ Kate Bøgh
Kommunaldirektør

Dato for Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan 10. maj 2005.

§ 11 Tinglysning

KORTBILAG



Afgrænsning af lokalplanområde. Areal 2.950 m².

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til anden planlægning

a. Regionplanen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. I henhold til Planloven, § 5b og Regionplanens retningslinie 3.1.2 kan der kun planlægges for anlæg i kystnærhedszonen, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/ eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Den planlægningsmæssige begrundelse for udstykning af en byggegrund i udkanten af Udby er, at der i forvejen er investeret i nødvendig infrastruktur. Der er således direkte vejadgang fra Kirkegyden, og der er i forbindelse med kloakeringen af Udby i 2001 lagt en spildevandsledning i kanten af grunden med umiddelbar mulighed for tilslutning. Naboejendommene Kirkegyden 13 og 15 er forsynet med vand fra Udby-Rolund Vandværk.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og desuden inden for et overordnet indsatsområde mht. beskyttelse af grundvandet.

Lokalplanområdet ligger endvidere inden for et kirkebeskyttelsesområde omkring Udby Kirke. Ifølge Regionplanens retningslinie 8.2.6 må der kun etableres bebyggelse og anlæg m.v., såfremt dette ikke påvirker udsigten til og fra kirkerne væsentligt.

Skovrejsning er uønsket i området i henhold til Regionplanens retningslinie 3.3.1.

Endelig ligger lokalplanområdet i et område, hvor spildevandet fra enkeltliggende ejendomme ifølge Regionplanens retningslinie 7.3.6 skal afskæres til centralt renseanlæg eller gennemgå lokal rensning svarende til renseklasse "SO" om muligt med fosforfjernelse.

b. Kommuneplanen

Der er i Kommuneplan 1998 ikke fastlagt rammer for lokalplanlægning i Udby ud over de generelle bestemmelser for hele kommunen.

c. Spildevandsplan

Området vil blive omfattet af spildevandsplanen med offentlig kloakering. Spildevandet vil blive afledt til Nørre Aaby Renseanlæg.

d. Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Udby-Rolund Vandværks forsyningsområde.

e. Varmeforsyning

Lokalplanområdet er med individuel opvarmning.

Nødvendige tilladelser fra øvrige myndigheder for planens virkeliggørelse

Landbrugspligten forudsættes ophævet efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanens visuelle påvirkning af omgivelserne

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Lokalplanområdets udstrækning i østlig retning væk fra de eksisterende parcelhusgrunde langs med Kirkegyden er kun 30 – 35 m. Bebyggelse inden for lokalplanområdet vil ligge i tilknytning til den eksisterende bebyggelse langs med Kirkegyden og derfor ikke have væsentlig betydning for de landskabelige værdier i området.