



Lokalplan nr. 82

Boligområde ved Bøgevej i Nørre Aaby



JUNI 2005



NØRRE AABY KOMMUNE

NØRRE AABY KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE LOKALPLAN NR. 82 NØRRE AABY KOMMUNE

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

KORTBILAG 1:

Lokalplanafgrensning.....	11
---------------------------	----

KORTBILAG 2: 12

Udstykningsprincip, vej- og stiplan.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

1. Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
2. Nødvendige tilladelser fra øvrige myndigheder for planens virkeliggørelse ..	13
3. Redegørelse for inddragelse af miljøvurderingen	14

NØRRE AABY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 82 for et boligområde 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 anvendelsen af del af lokalplanområdet syd for Viby Å til åben lav boligbebyggelse (parcelhuse)
- at fastlægge del af lokalplanområdet nord for Viby Å til offentligt grønt område, hvor der kan etableres en støjvold.
- at overføre matr. nr. 1-cc, Byllerup By, Nørre Aaby og 7-dx, Nørre Aaby By, Nørre Aaby fra

landzone til byzone, således at hele lokalplanområdet efter planens vedtagelse er i byzone.

§ 3

Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikelnumre: matr.nr. 1-bæ, 1-cd og 1-cc, Byllerup By, Nørre Aaby og matr. nr. 7-dx, Nørre Aaby By, Nørre Aaby samt alle parceller, der efter denne plans vedtagelse udstykkes fra ovennævnte matrikelnumre.

Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres matr.nr. 1-cc, Byllerup By, Nørre Aaby og matr. nr. 7-dx, Nørre Aaby By, Nørre Aaby fra landzone til byzone, hvorefter hele lokalplanområdet er i byzone.

Det forudsættes, at landbrugspligten ophæves på matr.nr. 1-bæ, 1-cd og 1-cc, Byllerup By, Nørre Aaby og matr. nr. 7-dx, Nørre Aaby By, Nørre Aaby.

§ 4

Områdets anvendelse

Delområde I:

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.

Delområde II:

1. Området må kun anvendes til grønt område. Der må etableres en støjvold langs med jernbanen. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse.

Delområde III:

1. Området er et beskyttet engområde efter Naturbeskyttelseslovens § 3.

§ 5 Udstykninger

Udstykninger skal principielt ske som angivet i kortbilag 2.

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. Der kan udlægges ny sti langs vold nord for Viby Å til erstatning for eksisterende sti, som nedlægges pga. etablering af volden.

2. Boligveje udlægges i en bredde af mindst 8 m. Vejene er kommuneveje.
3. Stier i boligområdet nord for Viby Å 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 parabolantennener 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. I delområde I a, må bygninger ikke opføres med mere end én etage og tagetagen må ikke udnyttes.
2. I delområde I b, må bygninger ikke opføres med mere end én etage med udnyttet/udnyttelig tagetage.

3. Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel.
4. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
5. Over halvdelen af evt. kældervægsareal skal være jorddækket målt i forhold til både naturligt terræn og endeligt terræn.
6. 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.
7. Bygningshøjder måles i forhold til et niveauplan, der udregnes som gennemsnit mellem terrænkoter i ejendommens grundhjørner.
8. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 m fra skel.

§ 9

Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Bygninger skal dækkes med teglsten (glaserede eller uglaserede), 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. Belysning inden for lokalplanområdet skal udføres med en lyspunkthøjde over færdigt terræn på max. 3,5 meter (parkbelysning).
2. Arealer, der ikke udstykkes til grunde og vejarealer,

jf. kortbilag 2, udlægges til fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

3. Hegn mod vej- og stiskel skal etableres på egen grund. Levende hegn skal plantes mindst 0,4 meter inden for vej - og stiskel.

§ 11

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

1. Støjbelastningen fra Nyborg-Middelfart jernbanen skal nedbringes til under 60 dB(A) ved etablering af støjvolde, som vist på kortbilag 2, inden ibrugtagen af ny bebyggelse.
2. Højden af støjvolden langs jernbanen skal være 3,5 m over skinneniveau og støjvolden langs den østlige afgrænsning af lokalplanområdet skal være 4,0 m over terræn.

§ 12

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.

§ 13
Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan er godkendt af Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 28. februar 2005.

Hanne R. Christensen
Borgmester

/ Kate Bøgh
Kommunaldirektør

I henhold til Lov om planlægning har Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 22. juni 2005, vedtaget lokalplan nr. 82 endeligt.

Hanne R. Christensen
Borgmester

/ Kate Bøgh
Kommunaldirektør

Dato for Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

Dato: 5. juli 2005

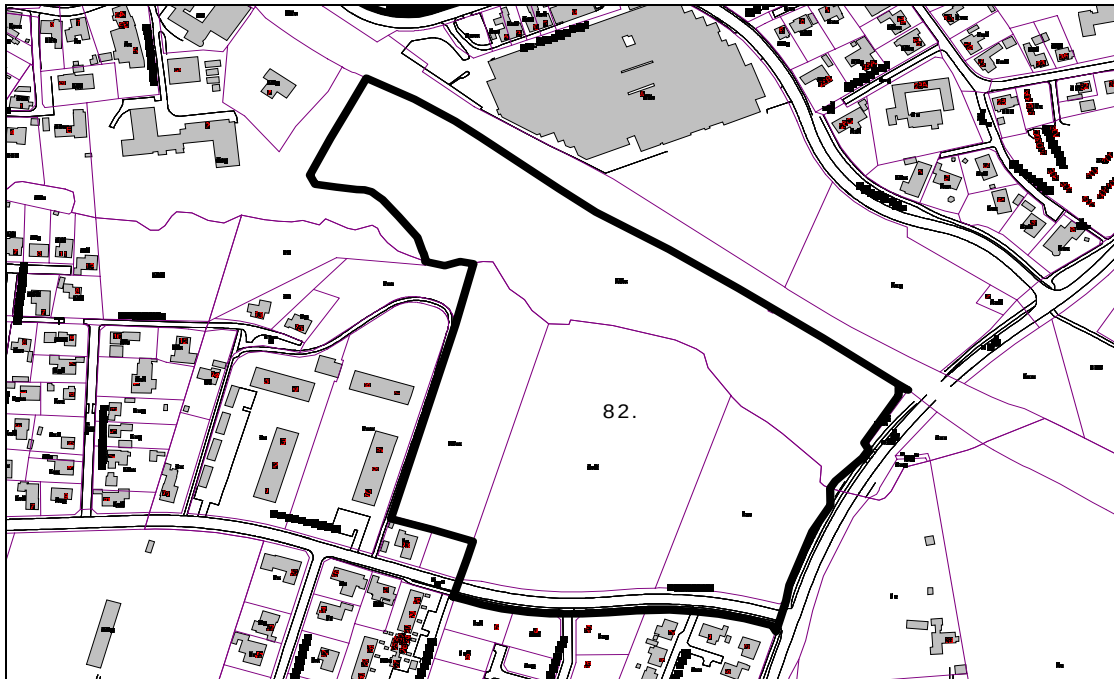


§ 14

Tinglysning

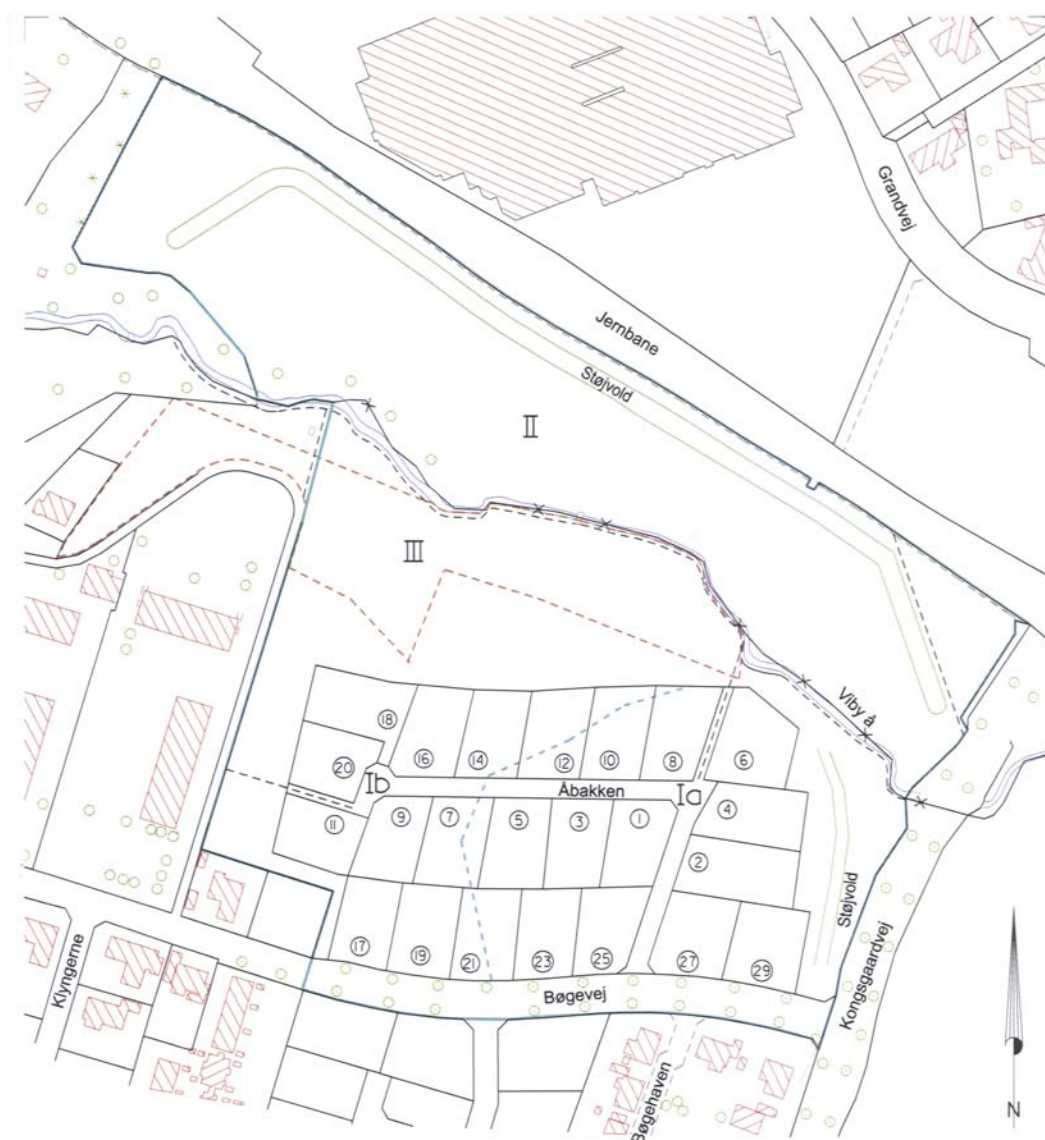


KORTBILAG 1



Kortbilag 1. Afgrænsning af lokalplanområde.

KORTBILAG 2



- Signaturer
- Lokalplanområde
 - - - Delområde
 - - - Beskyttet område
 - Støjvold
 - - - Sti
 - ② Husnummer

BYLLERUP BY, NØRRE AABY NØRRE AABY BY, NØRRE AABY

 NØRRE AABY KOMMUNE	Sag: LOKALPLAN NR: 82		Bilag nr:
	Emne:		2
	Bølgemråde ved Bøgevej, Nørre Aaby		Arkiv nr:
	Mål: 1: 2000	dato: 31. maj, 2005	TDL/ML
ØSTERGADE 21, 5580 NØRRE AABY TLF. 64 42 11 42 FAX. 64 42 30 20			

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

1. Lokalplanens forhold til anden planlægning

a. Kommuneplan

Lokalplanområdet omfatter del af boligområde B.1.19 (Bøgevej) nord for Bøgevej samt offentligt område O.1.6 (jernbanen) i Kommuneplan 1998.

b. Spildevandsplan

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

c. Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Nørre Aaby Vandværks forsyningsområde.

d. Varmeforsyning

Området er endnu ikke med i Nørre Aaby Kommunes varmeplan. Lokalplanområdet vil blive forsynet med fjernvarme, såfremt Kommunalbestyrelsen kan godkende projekt herfor.

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. Redegørelse for inddragelse af miljøvurderingen

I den endelige plan er der i § 11, som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse medtaget bestemmelse om, at der skal etableres støjvolde som beskrevet i miljøvurderingen, for at reducere støjbelastningen fra Nyborg-Middelfart jernbanen til under grænseværdi på 60 dB(A).

I henhold til lov om miljøvurderingen af planer og programmer, skal det fremgå af denne redegørelse, hvordan de væsentlige miljøpåvirkninger af planen vil blive overvåget.

Idet støjproblemet løses ved etablering af støjvolde, vurderes der ikke at eksistere en væsentlig miljøpåvirkning, som nødvendiggør overvågningen.
