



Lokalplan nr. 84

**Center- og boligområde ved
Grønnegade/Margaardvej/Rosenvænget i Nørre Aaby**

November 2005



NØRRE AABY KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE LOKALPLAN NR. 84 NØRRE AABY KOMMUNE

LOKALPLANENS BESTEMMELSER	3
§ 1 Lokalplanens retsvirkninger	3
§ 2 Lokalplanens formål	3
§ 3 Lokalplanens område og zonestatus	3
§ 4 Områdets anvendelse	4
§ 5 Vej- og stiforhold	5
§ 6 Spor- og ledningsanlæg	6
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 9 Ubebyggede arealer	8
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	8
§ 11 Ophævelse af ældre lokalplan	8
§ 12 Vedtagelsespåtegning	9
§ 13 Tinglysning	10
KORTBILAG	11
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	12
Lokalplanens forhold til anden planlægning	12
Nødvendige tilladelser fra øvrige myndigheder for planens virkeliggørelse	14

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

NØRRE AABY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 84 for et område til center- og boligformål ved Grønnegade/Margaardvej/Rosenvænget

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:

1. at fastlægge områdets anvendelse til center- og boligformål

§ 3 Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 39-u, del af 39-z, 39-t, 39-æ, 39-ø samt del af 39-d Nørre Aaby

By, Nørre Aaby samt alle parceller, der efter den 1. august 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 4 Områdets anvendelse

Området inddeles i:

Område 1: boligområde

Område 2: centerområde

Område 1:

1. Området må kun anvendes til boligformål.

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,

Område 2:

3. Området må kun anvendes til lokale centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre - ikke generende - fremstillingsvirksomhed), boligformål og offentlige formål.

Område 1 og 2:

4. Inden for områderne 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. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål 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 kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, medregnes.

§ 5 Vej- og stiforhold

Område 1:

1. Såfremt der opføres nye boliger, skal der etableres 1 bilplads pr. bolig inden for området. Der udlægges yderligere areal til 0,5 bilplads pr. bolig.

Område 2:

2. Eksisterende indkørsel til Grønnegade 12 fra Margaardvej kan flyttes mod syd til skellet mod matr. nr. 39-i.

3. Ved tilslutningen af Grønnegade på Margaardvej samt indkørslen til Grønnegade 12 fra Grønnegade og evt. ny indkørsel til Grønnegade 12 fra Margaardvej sikres de på kortbilaget viste oversigtsarealer.

§ 6 Spor- og ledningsanlæg

1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Område 1:

1. Eventuel ny bebyggelse må kun opføres som erstatning for den eksisterende bebyggelse vist på kortbilaget med samme placering og omfang.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.
3. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må have en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn (niveauplan) målt efter reglerne i byggelovgivningen.
4. Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der ud over bygninger nævnt i stk. 1, opføres enkelte mindre bygninger til formål, som er fælles for områdets beboere, f.eks. cykel- og barnevognsparkering, udhuse, legehuse og lignende.
5. En evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,10 meter over terræn (niveauplan).

Område 2:

6. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 for boligbebyggelse og 65 for øvrig bebyggelse.

7. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1,5 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter over terræn.
8. Langs Margaardvej og Grønnegade pålægges byggelinier i 2,5 meters afstand fra vejskel.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Inden for område 1 skal taghældningen på ny bebyggelse være mellem 15 og 45 grader. Dog kan de i § 7, stk. 4 nævnte mindre bygninger opføres med mindre taghældning.
2. Til udvendige bygningssider må der ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn kan virke skæmmende.
3. Udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, må kun fremtræde i farverne dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk-rødt og dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
4. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog anvendes andre farver.
5. Der må ikke etableres udvendig antenne.
6. Ingen form for skiltning og reklamering på ejendomme i område 1 må finde sted. Denne bestemmelse gælder ikke for ejendomme, hvorpå der af kommunalbestyrelsen er meddelt tilladelse til at udøve erhvervsvirksomhed, idet der på sådanne ejendomme med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde må finde skiltning og reklamering sted i det efter kommunalbestyrelsens skøn sædvanlige omfang for virksomheder af den pågældende art.

§ 9 Ubebyggede arealer

1. Hegn mod skel skal være levende hegn eller plankeværk. Der tillades opsat let trådhegn med max. højde på 1,2 meter umiddelbart bag levende hegn.
2. Der må i øvrigt ikke inden for lokalplanområdet etableres beplantning, som vil medføre genevirkninger for omgivelserne.
3. Belysning af veje (bortset fra Grønnegade og Margaardvej) parkeringspladser og andre færdselsarealer må kun opføres som parkbelysning (max. lyspunktshøjde 3,5 meter over terræn).

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

1. Inden for lokalplanområdet pålægges ny bebyggelse tilslutningspligt til Nørre Aaby Fjernvarme.
2. Ny bebyggelse skal tilsluttes fælles antenneanlæg.

§ 11 Ophævelse af ældre lokalplan

1. I forbindelse med vedtagelsen af lokalplan nr. 84 ophæves lokalplan nr. 43.



§ 12 Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan nr. 84 blev godkendt af Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 24. august 2005.

Hanne R. Christensen
Borgmester

/ Kate Bøgh
Kommunaldirektør

I henhold til Lov om planlægning - har Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 23. november 2005 vedtaget lokalplan nr. 84 endeligt.

Hanne R. Christensen
Borgmester

/ Kate Bøgh
Kommunaldirektør

Dato for Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

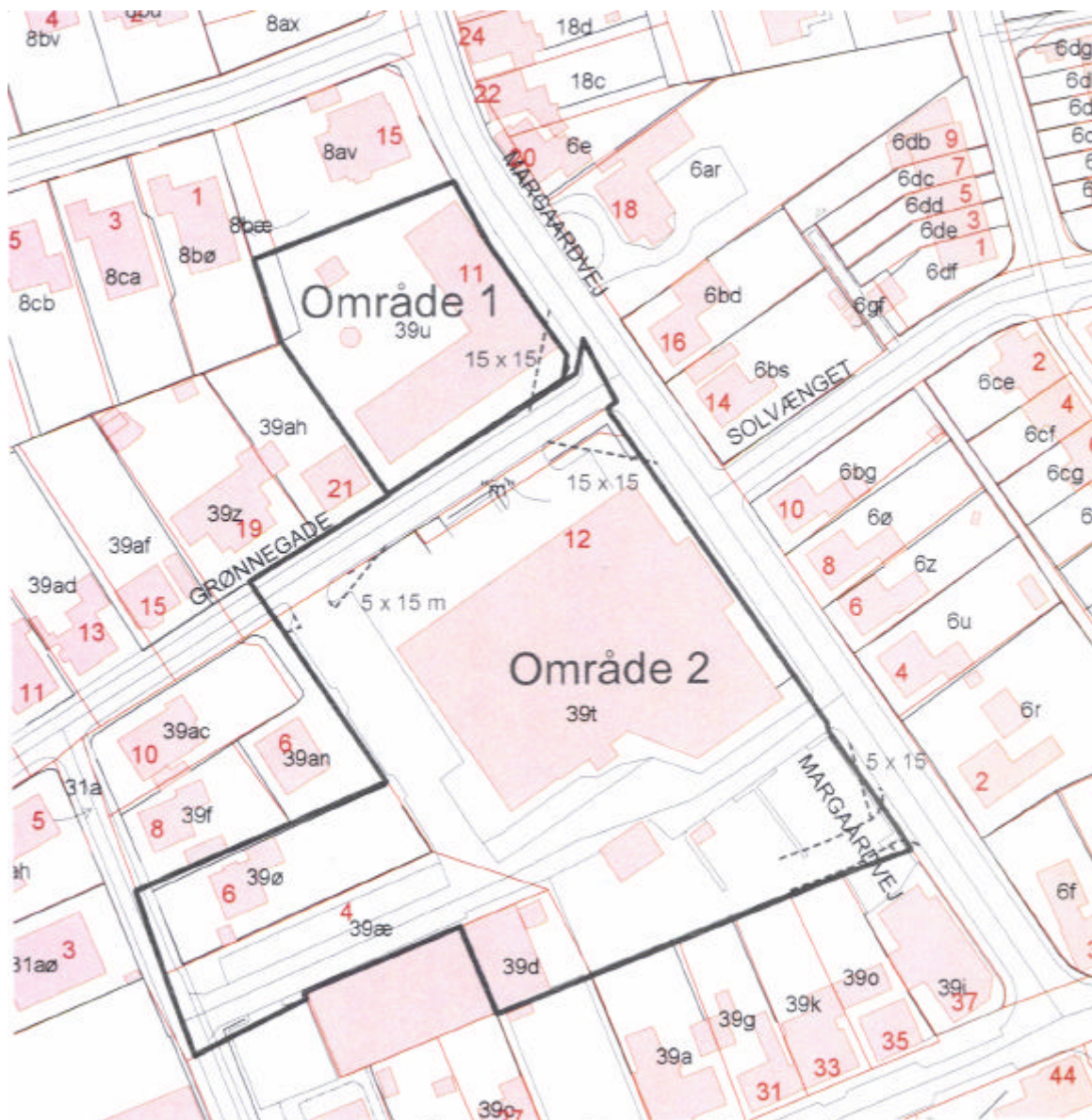
Dato: 6. december 2005





§ 13 Tinglysning

KORTBILAG



Kortbilag 1: Afgrænsning af lokalplanområdet, områdeinddeling og oversigtslinier.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til anden planlægning

a. Kommuneplan

Lokalplanområdet omfatter centerområde C.1.3 og boligområde B.1.26 i Kommuneplan 1998. For at sikre overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen er der udarbejdet et tillæg nr. 15 til Kommuneplan 1998, hvori område C.1.3 udvides til at omfatte matr. nr. 39-ø, Nørre Aaby By, Nørre Aaby.

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. Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Nørre Aaby Kraftvarmeværks forsyningsområde.

e. Støj

En del af lokalplanområdet ligger inden for et støjkonsekvensområde omkring jernbanen, hvor støjbelastningen fra jernbanetrafik overstiger 60 dB(A). Retningslinie 5.3.3 i Regionplanen 2001-13 indeholder en undtagelsesbestemmelse for huludfyldning mv., der kan anvendes såfremt det sikres:

- at generne begrænses mest muligt, herunder at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A) som døgngennemsnit.
- at støjniveauerne ved mindst én af facaderne på hver bolig og ved primære opholdsarealer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

- at vibrationer fra togtrafik ikke overstiger en grænse på 75 dB.

f. 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 butiksformål. 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/Rosenvænget.

Lokalplanområdet omfatter område C.1.3. I nedenstående tabel er for dette område og for de øvrige centerområder vist følgende:

- rammer for bruttoetageareal til butiksformål angivet i Kommuneplan 1998.
- det nuværende bruttoetageareal til butiksformål
- andel af Regionplanens ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål.
- det mulige totale bruttoetageareal til butiksformål under overholdelse af Regionplanens ramme.

Område	Arealramme, Kommuneplan 1998	Nuværende butiksareal	Andel af ramme i Regionplan 2001-2013	Muligt bruttoetageareal til butiksformål
Lokalplan nr. 84 (C.1.3)	3.000 m ²	2.596 m ²	404 m ²	3.000 m ²
Lokalplan nr. 78 (del af C.1.1)	10.000 m ²	1.844 m ²	1.156 m ²	3.000 m ²
C.1.1, uden for lokalplan nr. 78		1.717 m ²	673 m ²	Afhænger af fordelingen af de 673 m ² til udvidelser på de enkelte områder
C.1.2		0 m ²		
Hele bymidten	14.000 m ²	6.157 m ²	2.233 m ²	8.390 m ²

Nødvendige tilladelser fra øvrige myndigheder for planens virkeliggørelse

Lokalplanens virkeliggørelse er ikke betinget af tilladelser fra øvrige myndigheder.