



Lokalplan nr. 86

**Søndermarken i Nørre Aaby
Boligområde syd for Idrætsvej**

April 2006



NØRRE AABY KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE LOKALPLAN NR. 86 NØRRE AABY KOMMUNE

LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	3
§ 1 Lokalplanens retsvirkninger	3
§ 2 Lokalplanens formål	3
§ 3 Lokalplanens område og zonestatus	4
§ 4 Områdets anvendelse	4
§ 5 Udstykning.....	6
§ 6 Vej- og stiforhold samt parkering	6
§ 7 Spor- og ledningsanlæg	7
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering.....	8
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	9
§ 10 Ubebyggede arealer	10
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	10
§ 12 Støj fra trafik	11
§ 13 Grundejerforening	11
§ 14 Vedtagelsespåtegning	12
§ 15 Tinglysning	13
 KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	 14
 KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	 15
 KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	 16
 KORTBILAG 4: UDFORMNING AF HEGN.....	 17
 LOKALPLANENS REDEGØRELSE	 18
Lokalplanens forhold til anden planlægning	18
Nødvendige tilladelser fra øvrige myndigheder for planens virkeliggørelse.....	19

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

NØRRE AABY KOMMUNE**LOKALPLAN NR. 86 for et boligområde for Søndermarken i
Nørre Aaby**

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 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 mv., 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.

Private byggeservitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelig med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

**§ 2 Lokalplanens
formål**

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, herunder forskellige former for åben-lav boligbebyggelse samt funktioner, som naturligt kan indpasses i et boligområde,
-

- at fastlægge anvendelsen af delområde IV til grønt område med skov,
- at sikre vejadgang til området fra Idrætsvej og Søndergade
- at friholde det på kortbilag 2 viste vandløb for bebyggelse,
- at overføre berørte ejendomme 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 og opdeles i delområderne: I, II, III og IV.

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikelnumre: matr. nr. 3-I, Brandstrup By, Nr. Aaby; del af matr. nr. 6-ac Byllerup By, Nr. Aaby og del af matr. nr. 15, Gadstrup By, Nr. 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. 3-I, Brandstrup By, Nr. Aaby; del af matr. nr. 6-ac Byllerup By, Nr. Aaby og del af matr. nr. 15, Gadstrup By, Nr. Aaby fra landzone til byzone, hvorefter hele lokalplanområdet er i byzone.

Det forudsættes, at landbrugspligten ophæves på matr. nr. 3-I, Brandstrup By, Nr. Aaby, del af matr. nr. 6-ac, Byllerup By, Nr. Aaby og del af matr. nr. 15, Gadstrup By, Nr. Aaby.

§ 4 Områdets anvendelse

Delområde I, II og III:

1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav boligbebyggelse.

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 at 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 enkelte 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 I:

Boliger i delområde I skal udformes som parcelhuse.

Delområde II:

Boliger i delområde II skal udformes som åben-lav bebyggelse på sokkelgrunde eller alternativt som parcelhuse. Forinden området udstykkes og byggemodnes, skal en bebyggelsesplan godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Delområde III:

Boliger i delområde III skal udformes som dobbelthuse på sokkelgrunde eller alternativt som parcelhuse. Forinden området udstykkes og byggemodnes, skal en bebyggelsesplan godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Delområde IV:

Området må kun anvendes til grønt område med skov. Der kan opføres enkelte lysninger men langs kanten må stå træer sådan at der opstår et afgrænset skovområde.

§ 5 Udstykning

1. Udstykninger skal principielt ske som angivet på udstykningsplanen på kortbilag 2. Dog kan delområde II og III alternativt udstykkes som parcelhusgrunde i lighed med delområde I.
2. Grundstørrelser i delområde 1 skal være mellem 700 m² og 1300 m². Grundstørrelser i delområder 2 og 3 er henholdsvis 190 m² og 160 m².
3. Ved grundudstyknings skal holdes en afstand til beskyttede diger og eksisterende levende hegn, som vist på kortbilag 2.

§ 6 Vej- og stiforhold samt parkering

Hele lokalplanområdet:

1. Der udlægges arealer til nye veje og stier med en placering, som vist i princippet på kortbilag 2.
2. Forbindelsesvejen (A-B) udlægges i en bredde af mindst 10 m. Vejen får status af kommunevej.
3. Indkørslen til de interne fællesområder skal have et vejudlæg på min. 6 m.
4. De interne boligveje skal udformes som en del af fællesarealet. Boligveje skal etableres op til skel som vist på kortbilag 2. Kørebanearealet skal anlægges med en fast belægning. Efter kørebanen skal der, hvor det er muligt, etableres areal på op til 2 m bredde. Dette areal skal have en grøn karakter og skal kunne anvendes som gæsteparkering. Der kan også etableres træer på dette areal. Den resterende del af fællesområdet skal indrettes som grønt fælles areal med fx græs, gadekær, legeplads, mv.
5. Interne boligveje gives status af private fællesveje.

6. Stier kan udlægges i varierende bredde, med en belægning velegnet for gående trafik og cyklister eksempelvis hårdt stampet grus eller macadam.
7. Der skal etableres to parkeringspladser pr. bolig.

Delområde I :

8. Indenfor delområde I skal parkeringsbehovet dækkes på egen grund.

Delområde II og III:

Indenfor delområde II og III skal parkeringsbehovet dækkes ved etablering af parkeringspladser på fællesarealer. Såfremt delområde II og III udstykkes som parcelhusgrunde gælder pkt. 8.

§ 7 Spor- og ledningsanlæg

1. El-ledninger og andre forsyningsledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
2. Drænledninger på grunden må ikke fjernes uden tilladelse. Ændringer af eksisterende drænledninger, som ikke kræver Vandløbsmyndighedens medvirken, kan grundejerne fortage for egen regning.
3. Der må ikke opsættes udendørs antenneanlæg. Dog må der inden for en højde af maksimalt 3,0 meter fra terræn opsættes parabolantennener, så længe disse ikke er synlige fra veje og stier i området. Der kan endvidere opstilles én mast til brug for en eventuel fællesantenneforening.
4. Forsyningsselskabernes ledninger og kabler skal primært placeres i kommunevejene. Der kan undtagelsesvist placeres ledninger og kabler på privat areal 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

Delområde I:

1. Bygninger må ikke opføres med mere end to etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn. Bygningshøjder måles i forhold til et niveauplan, der udregnes som gennemsnit mellem terrænkoter i ejendommens grundhjørner.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte grund.
3. Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m i forhold til naboskel og vejskel, som vist på kortbilag 2.

Delområde II:

Såfremt delområde II udstykkes som parcelhusgrunde gælder pkt. 1-3 i stedet for pkt. 4-6.

4. Bygninger må ikke opføres med mere end to etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn. Bygningshøjder måles i forhold til et niveauplan, der udregnes som gennemsnit mellem terrænkoter i ejendommens grundhjørner.
5. Der må kun opføres bebyggelse indenfor sokkelbyggefelter som vist på kortbilag 2.
6. Der må maks. bebygges 65% af den enkelte grunds areal.

Delområde III:

Såfremt delområde III udstykkes som parcelhusgrunde gælder pkt. 1-3 i stedet for pkt. 7-8.

7. Bygninger må ikke opføres med mere end to etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn. Bygningshøjder måles i forhold til et niveauplan, der udregnes som gennemsnit mellem terrænkoter i ejendommens grundhjørner.
8. Der må kun opføres bebyggelse inden for sokkelbyggefelter som vist på kortbilag 2.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I og II:

1. Tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 45 grader. Solfangeranlæg og lignende kan etableres i maksimalt 25 % af den enkelte tagflade. Fritliggende garager, udhuse og lignende kan udføres med mindre taghældning.
2. Tilbygninger skal materiale- og farvemæssigt udformes på en måde, der harmonerer med den bestående bebyggelse.

Delområde III:

Såfremt delområde III udstykkes som parcelhusgrunde gælder pkt. 1-2 i stedet for pkt. 3-5.

3. Tage skal udformes som fladt tag. Fritliggende garager, udhuse og lignende kan udføres med taghældning. Der kan opføres tagterrasser.
4. Tage kan dækkes med græstørv.
5. Tilbygninger skal materiale- og farvemæssigt udformes på en måde, der harmonerer med den bestående bebyggelse.

Hele lokalplanområdet:

6. Tage skal dækkes med vingetegl (uglaserede eller engoberede), cementtagsten, eternit type B7, tagpap, tagpap med skiferstensbelægning eller eternit-skifer – dog ikke glaserede tagsten. Tage skal fremtræde i røde, sorte og grå nuancer.
7. Bygningsfacader skal fremtræde med blanke mursten, som pudset eller vandskuret mur eller med træbeklædning.
8. Ydre bygningssider, der ikke består af blanke mursten, skal fremtræde i jordfarver eller hvidt, sort eller med nævnte farvers blanding - dog må træflader kun behandles med klar, sort, brun eller grå imprægneringsvæske eller stå ubehandlede efter trykimprægnering.

9. Der må ikke opsættes skilte eller reklamer i

området, bortset fra traditionelle navneskilte og mindre henvisningsskilte.

§ 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. Indretning og evt. beplantning af de i lokalplanområdet udlagte fællesarealer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen ud fra en samlet plan.
4. Hegn mod vej- og sti skal etableres på egen grund. Levende hegn skal plantes mindst 0,4 meter fra vej- og stiskel.
5. Skel på de enkelte grunde skal fremtræde med hæk, gabionmur eller træer. Hegn som vist i princippet på kortbilag nr. 4 skal fremstå som en kombination af gabionmur (maks. højde 0,7m), træer og hæk. Der må ikke opsættes faste hegn eller opsættes mure i grundskel.
6. Der må ikke ske ændringer i de eksisterende diger bortset fra adgang til den østlige boligenklave samt stiovergange, som vist på kortbilag 2.
7. Der kan etableres to søer, som vist på kortbilag 2, med et naturligt planteliv.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

1. Ny bebyggelse i en etape må ikke tages i brug, før de ubebyggede arealer i en etape er anlagt i overensstemmelse med:
 - § 6, stk. 1 stier.
 - § 10, stk. 1 belysning.
 - § 10, stk. 2 og 3 fælles opholdsarealer.

§ 12 Støj fra trafik

Ved etablering af støjfølsomme funktioner inden for området, fx boliger, skal det sikres, at støjpåvirkningen fra trafik ikke overstiger Miljøstyrelsens aktuelle grænseværdi på 55 dB(A). Dette krav skal opfyldes på mindst én af boligbebyggelsens facader samt på de primære opholdsarealer. Tilsvarende må det indendørs støjniveau fra trafik ikke overstige den aktuelle grænseværdi på 30 dB(A). Indenfor lokalplanens område er ovenstående krav opfyldt.

§ 13 Grundejerforening

1. Grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde i lokalplanområdet skal oprettes.
2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer, inkl. private stier i lokalplanområdet.
3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
4. Grundejerforeningen skal oprettes, når Kommunalbestyrelsen kræver det.
5. Såfremt Kommunalbestyrelsen kræver det, har grundejerforeningen pligt til at optage ejere af grunde udenfor lokalplanområdet eller pligt til sammenslutning med anden grundejerforening.

§ 14 Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan nr. 86 er godkendt af Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 28. december 2005.

Hanne R. Christensen
Borgmester

/ Vibeke Nørby
Forvaltningschef

I henhold til Lov om planlægning har Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 26. april 2006, vedtaget lokalplan nr. 86 endeligt.

Hanne R. Christensen
Borgmester

/ Vibeke Nørby
Forvaltningschef

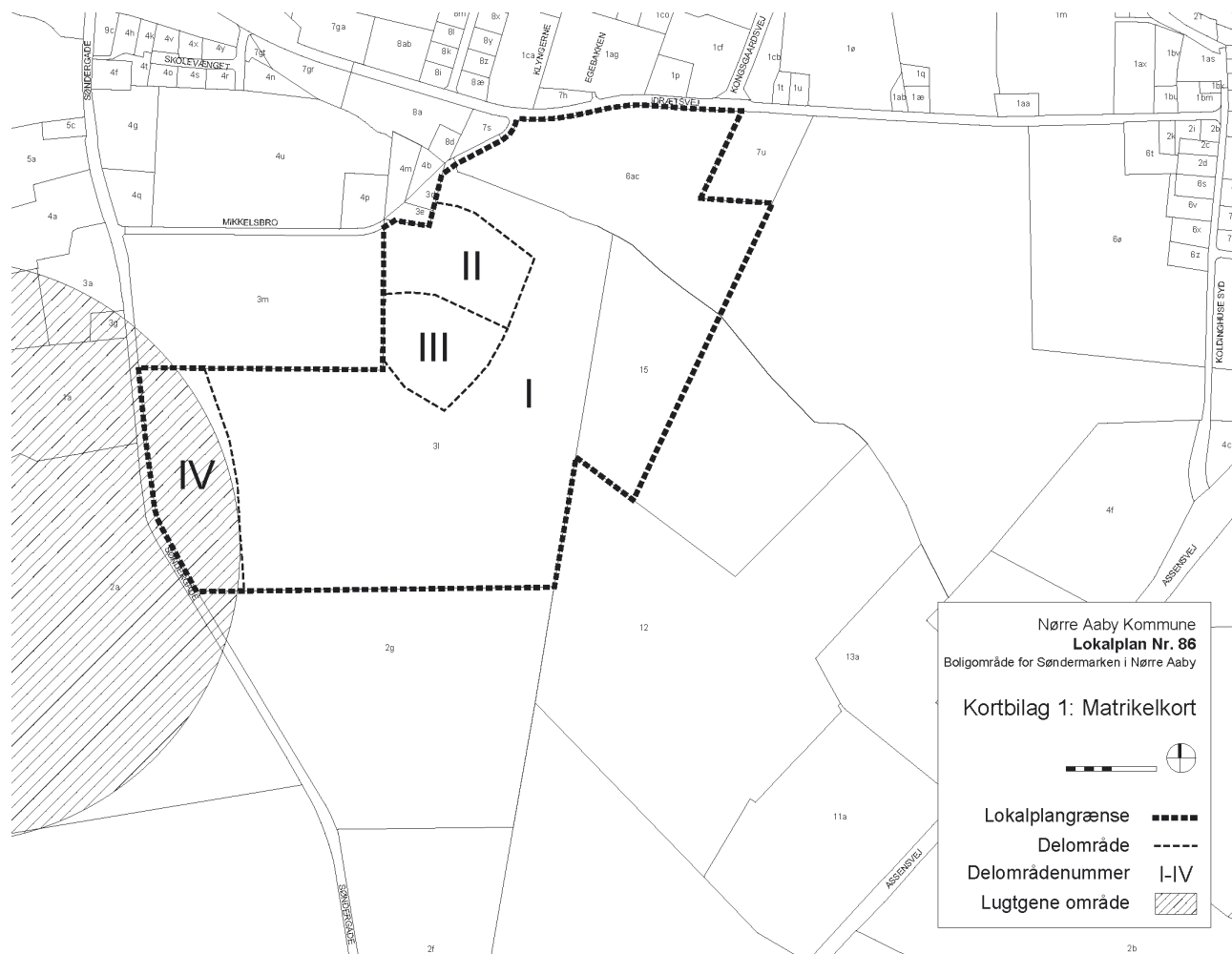
Dato for Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

Dato: 17. maj 2006



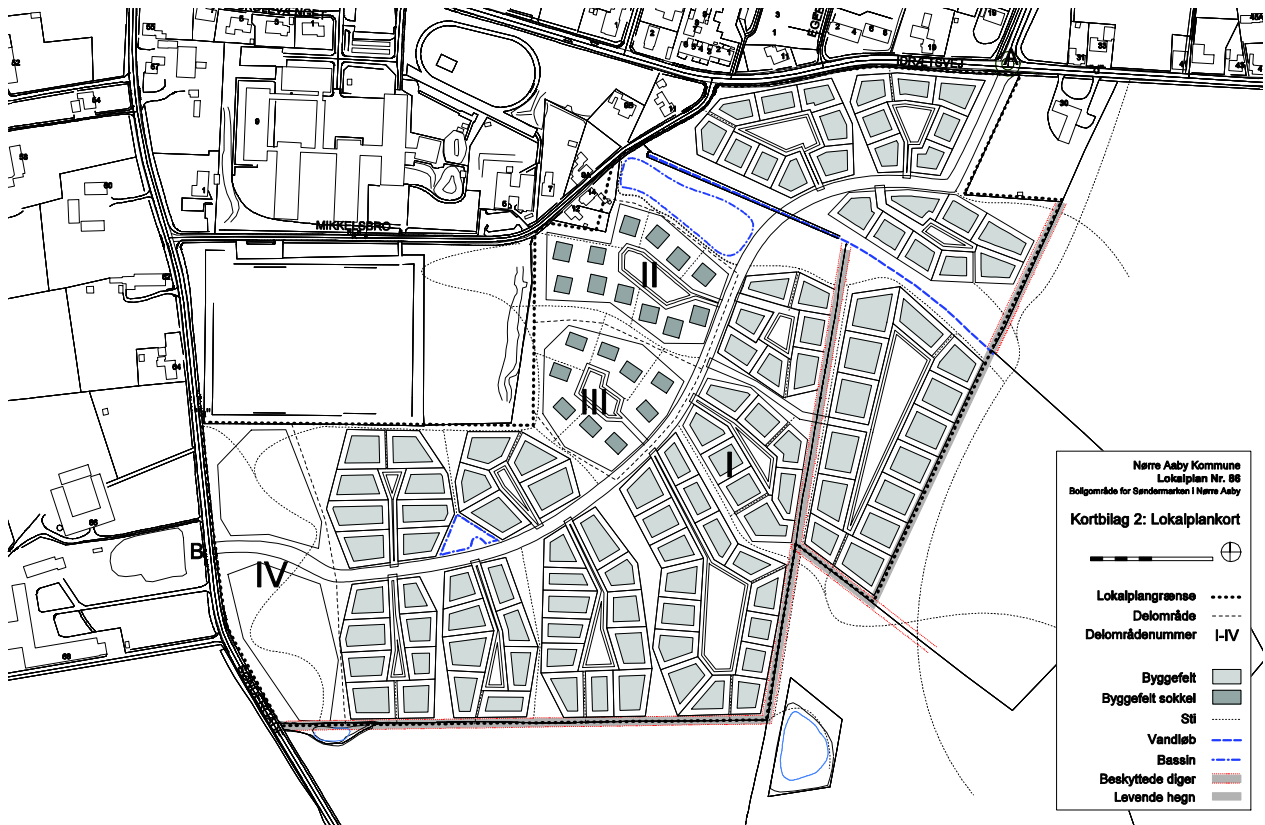
§ 15 Tinglysning

KORTBILAG 1: Matrikelkort



Afgrænsning af lokalplanområdet. Delområder. Lugtgene område.

KORTBILAG 2: Lokalplankort

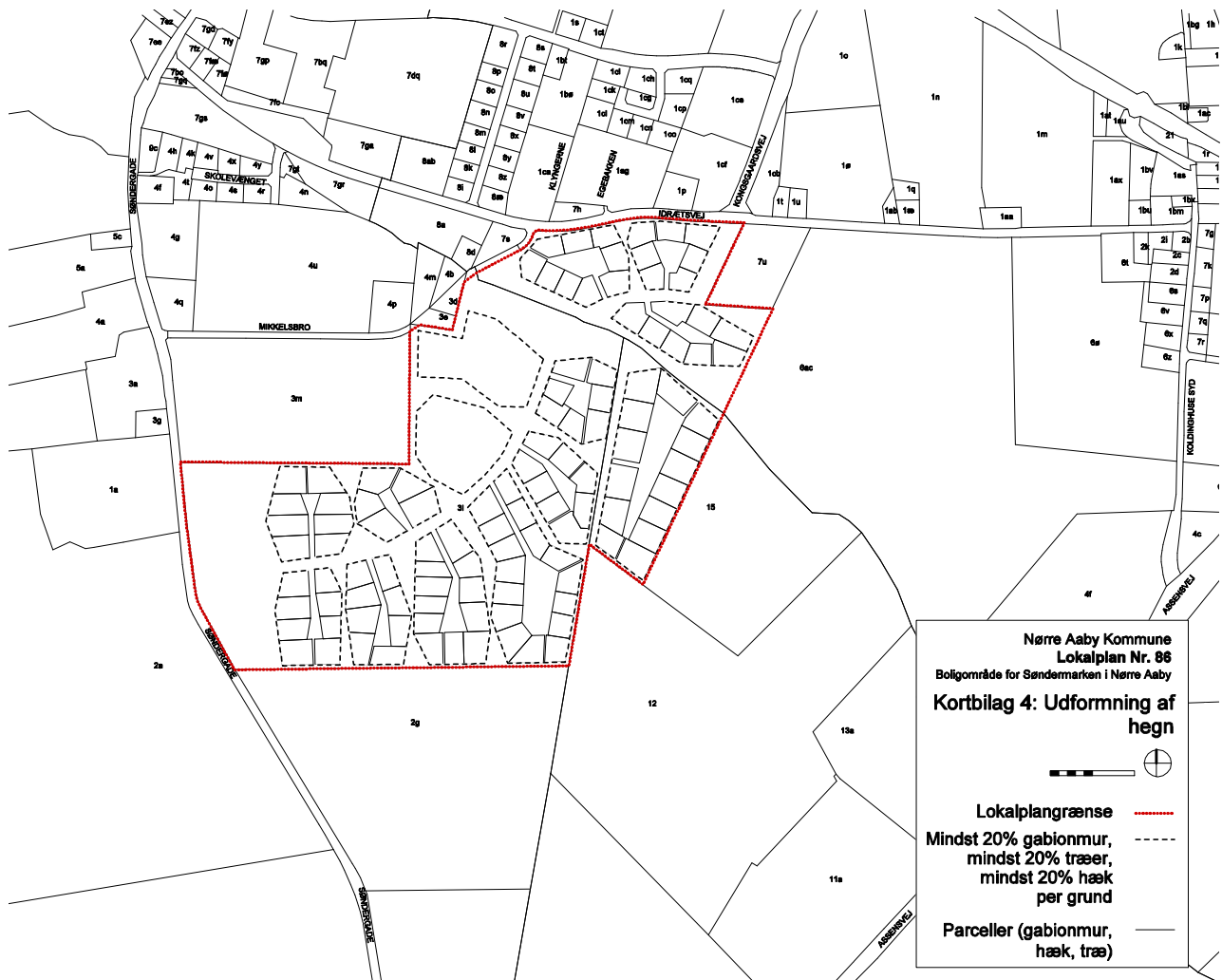


KORTBILAG 3: Illustrationsplan



Illustrationsplan. Et eksempel på hvorledes området kan udbygges.

KORTBILAG 4: Udformning af hegn



LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til anden planlægning

a. Regionplanen

Lokalplanområdet er udpeget som område med drikkevandsinteresser. Det vurderes, at anvendelsen til boligformål ikke strider mod grundvandsinteresserne.

b. Kommuneplanen

Lokalplanområdet er delvist omfattet af rammeområde B.1.29 i Kommuneplan 1998. Der er udarbejdet et tillæg 17 til kommuneplanen som sikrer, at den resterende del af området, som er åbent land, kan anvendes til boligformål og overføres til byzone.

c. Spildevandsplanen

Området vil blive omfattet af ny spildevandsplan i 2006. Området kloakeres i forbindelse med byggemodningen. Spildevandet vil blive afledt til Nørre Aaby Renseanlæg.

d. Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Nørre Aaby Vandværks forsyningsområde.

e. Varmeforsyning

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

f. Museumsloven

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i

forbindelse med anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumsloven § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres.

g. Jordforurening

Nørre Aaby Kommune er ikke bekendt med, at der findes forurennet jord i området.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Nødvendige tilladelser fra øvrige myndigheder for planens virkeliggørelse

Landbrugspligten forudsættes ophævet efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanen indeholder i § 2 en bestemmelse om, at området skal overføres fra landzone til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 549 af 25.6.1999).

Anlæggelse af stier ud af lokalplanområdet gennem beskyttede diger som vist på kortbilag 2 kræver tilladelse fra Fyns Amt.

Etablering af veje inden for lokalplanområdet kræver Politiets samtykke.