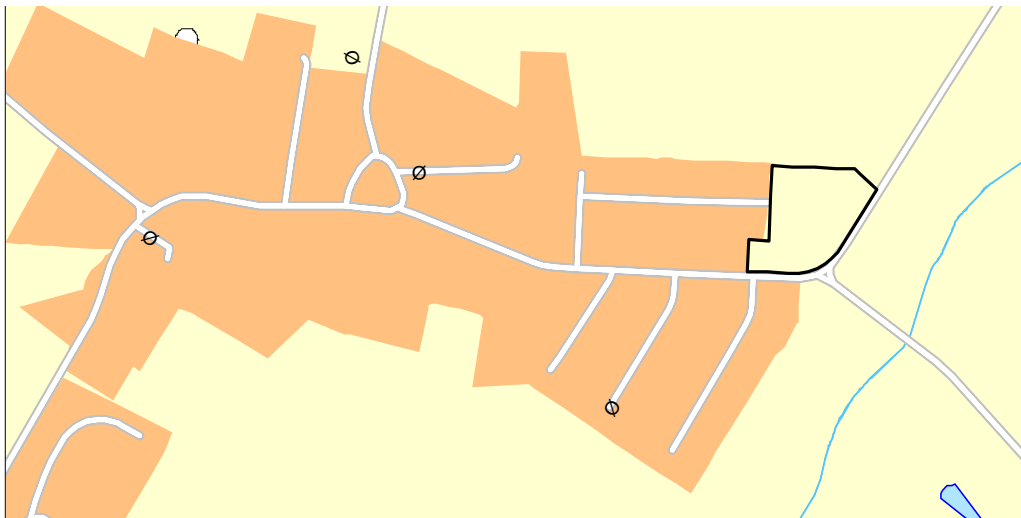


# LANGESKOV KOMMUNE



Boligområde i Birkende

Lokalplan nr. 68

Kommuneplantillæg nr. 42

December 2006

## Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan, hvori kommunalbestyrelsen kan fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse, udstykning, placering og udformning af bebyggelse, materialer, beplantning, vej- og stiforhold m.v.

For at sikre planlovens intentioner om at offentligheden inddrages i lokalplanlægningen, skal et forslag til lokalplan offentliggøres i mindst 8 uger, før kommunalbestyrelsen træffer endelig beslutning om lokalplanen. I de 8 uger kan borgere og myndigheder komme med ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Lokalplanen er juridisk bindende for den enkelte grundejer forstået på den måde, at den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil, men ændringer i de eksisterende forhold, f.eks. ved ny eller ombygning, skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

I følge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller nedrivning kan sættes igang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng med den øvrige planlægningen.

Den endelig vedtagne lokalplan tinglyses på de berørte ejendomme, således at den optræder sammen med de øvrige ejendomsoplysninger og bindinger på ejendommens blad i tingbogen.



# Indholdsfortegnelse

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Indledning.....</b>                            | <b>4</b>  |
| <b>Screening om miljøvurdering.....</b>           | <b>4</b>  |
| <b>§ 1 Formål.....</b>                            | <b>5</b>  |
| <b>§ 2 Område og zonestatus.....</b>              | <b>6</b>  |
| <b>§ 3 Områdets anvendelse.....</b>               | <b>7</b>  |
| <b>§ 4 Udstykning.....</b>                        | <b>10</b> |
| <b>§ 5 Vej, sti og parkeringsforhold.....</b>     | <b>12</b> |
| <b>§ 6 Teknik.....</b>                            | <b>14</b> |
| <b>§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....</b>  | <b>16</b> |
| <b>§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....</b>      | <b>17</b> |
| <b>§ 9 Ubebyggede arealer.....</b>                | <b>18</b> |
| <b>§ 10 Forudsætning for ibrugtagning.....</b>    | <b>19</b> |
| <b>§ 11 Grundejerforening.....</b>                | <b>19</b> |
| <b>§12 Ophævelse af lokalplan.....</b>            | <b>20</b> |
| <b>§ 13 Tilladelse fra andre myndigheder.....</b> | <b>20</b> |
| <b>Vedtagelsespåtegning.....</b>                  | <b>21</b> |
| <b>Retsvirkninger.....</b>                        | <b>21</b> |
| <b>Kommuneplantillæg nr. 42.....</b>              | <b>23</b> |
| <b>Vedtagelsespåtegning.....</b>                  | <b>24</b> |



I 1988 udarbejde Langeskov Kommune lokalplan nr. 31 for et større eksisterende boligområde i Birkende. Lokalplanen gav mulighed for en mindre udbygning af parcelhuse.

Udbygningen som lokalplan nr. 31 muliggør er dog aldrig blevet realiseret og området ligger stadig hen som delvist åbent land og dyrkes sammen med anden landbrugsjord.

Tidens tand og andre ønsker har gjort at lokalplan nr. 31 ikke længere kan imødekomme de behov og ønsker der er til en udbygning af boligområdet. Derfor udarbejdes nærværende lokalplan. Ved den endelige offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan, nr. 68, ophæves lokalplan nr. 31 for dette område.

### Miljøvurdering af planer og programmer

Forud for udarbejdelsen af forslaget til lokalplanen er det vurderet ved en screening om lokalplanforslaget kræver udarbejdelse af en miljøvurdering.

Langeskov Byråd besluttede, at lokalplanforslaget ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering, nr. 316 af den 5. maj 2004, §3, stk. 2. Beslutningen blev annonceret sammen med lokalplanforslaget den 29. august 2006.



## Lokalplan nr. 68

Lokalplan nr. 68 for et boligområde i Birkende. I henhold til planloven (lov nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område.

### § 1 Formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til boligformål.

Nærværende lokalplan omfatter et boligområde i Birkende ved Hans Tausensgade og Brabækvej.

Baggrunden for at udarbejde lokalplanen er, at de udbygningsmuligheder den hidtil gældende lokalplan 31 rummede for området ikke kan opfylde de konkrete ønsker, der er til områdets anvendelse idag.

Det er Langeskov Kommunes hensigt fortsat at kunne imødekomme ønsker om varieret boligbyggeri. Derfor udarbejdes der en lokalplan, hvorved der gives mulighed for opførelse af både tæt/lav og åben/lav boligbygelse.



*Luftfoto med lokalplanområdet indtegnet*



Lokalplanen omfatter et ca. 1,1 ha stort område i udkanten af Birkende. Området støder mod vest og syd op til eksisterende boligområder, primært bestående af åben-lav boligbebyggelse.

Mod syd og øst flyder området næsten sammen med det åben land, kun let adskilt mod øst af Brabækvej.

Arealet anvendes i dag til jordbrugsformål. Terrænet i området er let kuperet.

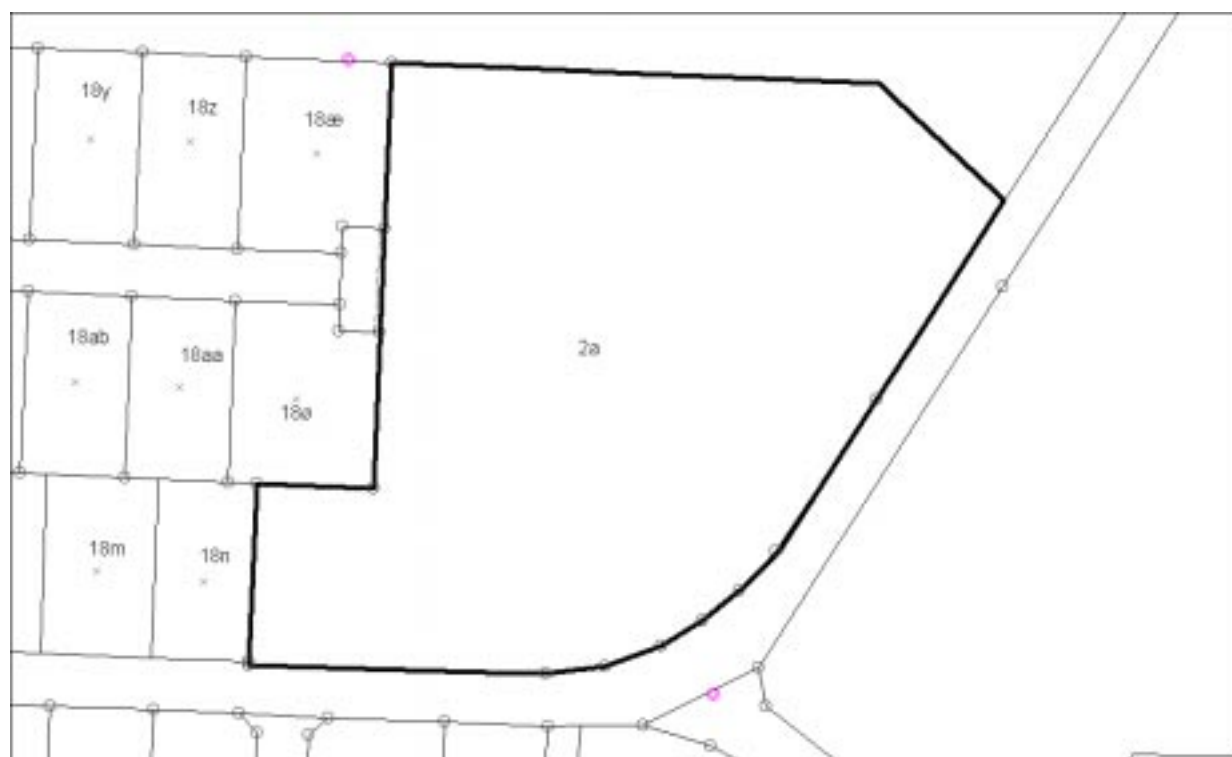
Området er beliggende i byzone og vil ikke ændre status.

## § 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kort 1 og omfatter følgende matrikelnumre: del af 2a, Birkende By, Birkende.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Lokalplanen ændrer ikke ved zonestatus.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2, som vist på kort 2.



Kort 1: Lokalplanområdet vist på matrikelkort.



## Lokalplan nr. 68

### § 3 Områdets anvendelse

3.1 Delområde 1 må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse

3.2 Delområde 2 må anvendes til enten tæt/lav eller åben/lav boligbebyggelse.

3.3 Byrådet kan tillade, at der drives erhvervsvirksomhed i området, som normalt kan drives fra boligområder, såfremt:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lign.) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

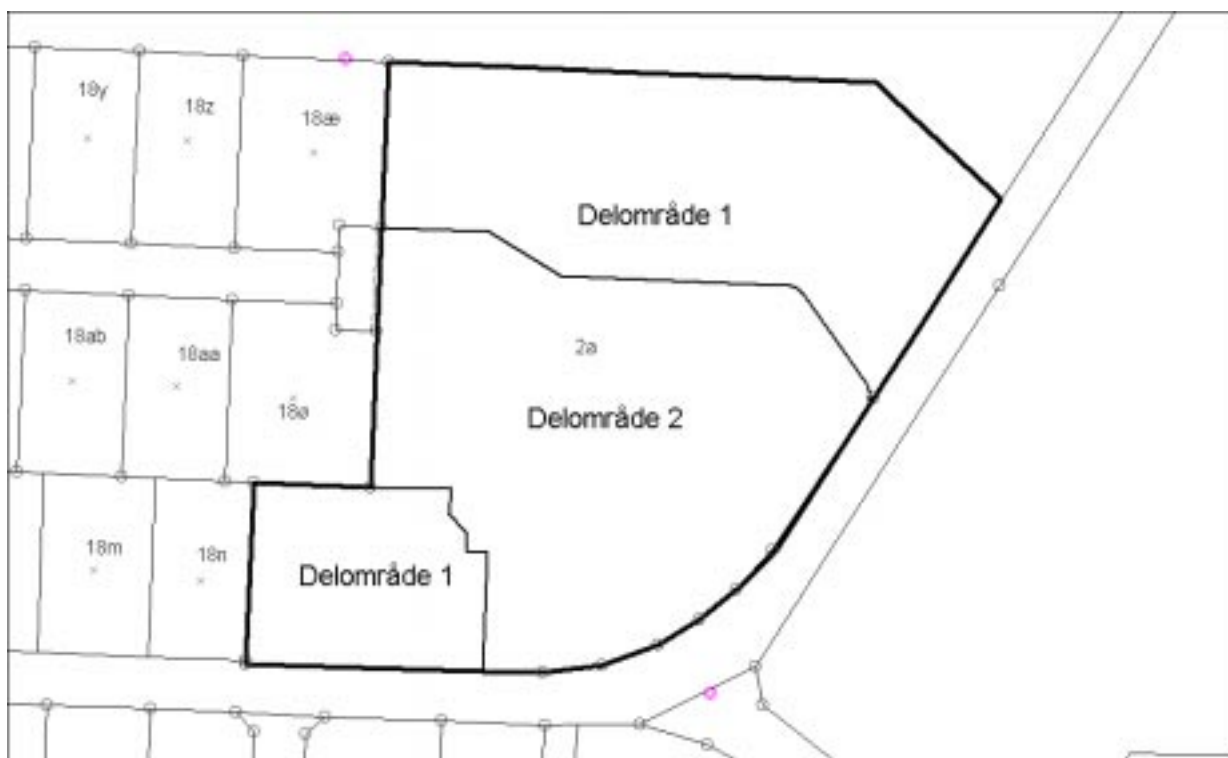
Lokalplanområdet vil efter endt realisering adskille sig væsentligt fra den øvrige bebyggelse i denne del af Birkende.

Området kan udstykkes til 13 parcelhusgrunde, eller 17 grunde med blandede boligtyper.

Lokalplanområdet er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Der er fra lokalplanområdet mere end 300 m til en vandværksboring.

Byrådet henstiller dog til, at der i forbindelse med vedligeholdelse af haver og grønne områder tænkes på bæredygtighed og miljø.

Boligområde er pålagt landbrugspligt. Indtil realiseringen vil den nuværende anvendelse fortsætte.



Kort 2: Delområdernes afgrænsning.



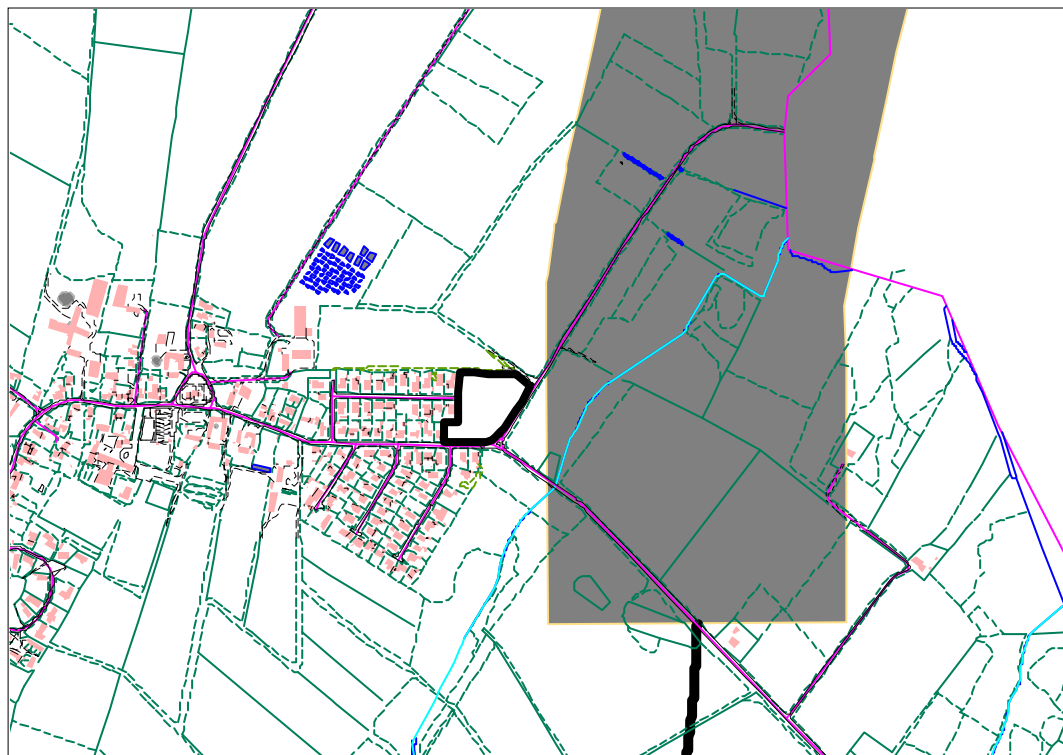
Der er ikke aktiviteter i nærheden af lokalplanområdet, der forventes at tilføre området støj, ligesom den anvendelse der kan ske i lokalplanområdet ikke forventes at kunne påføre omgivelserne støj.

Regionplanen udlægger dog areal til en forlængelse af Langeskovvejen mod Kerteminde som vist på nedenstående kortudsnit. Det er uvist hvornår eller om vejen bliver realiseret.

Det må dog forventes at vejen eventuelt bliver konkretiseret i forlængelse af den kraftige sorte vejføringslinje. Tages dette i betragtning samt udbredelsen af støjkonsekvenszonen fra den nuværende landevej fra Odense til Nyborg skulle en eventuel realisering af vejforlængelsen ikke påvirke lokalplan-

- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke anvendes til nogen form for værksteds-, fabrikations- eller vognmandsvirksomhed.



*Regionplanens udlæg til en fremtidig landevej.*





### Område 5.B.4.\*

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til åben/ lav boligbebyggelse,
- b. at højst 25% af den enkelte grunds areal bebygges,
- c. at bebyggelsen opføres med max. én etage med udnyttet tagetage, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m,
- d. at mindst 10% af området udlægges til friareal fælles for hele området,
- e. at ny helårsbeboelse og nye støjfølsomme institutioner ikke må placeres på en sådan måde, at støjniveauet fra overordnede veje og jernbane overstiger 55 dB(A) (døgnniveau), samt at det maksimale støjniveau (spidsværdi) ikke overstiger 85 dB(A), og at vibrationer fra togtrafik ikke overstiger 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau),
- f. at området naturgasforsynes.

\* Område 5.B.4. er omfattet af lokalplan nr. 31.

området med vejstøj.

Området er omfattet af område 5.B.4 i den gældende kommuneplan. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Den nuværende kommuneplanramme fastlægger at området kun må anvendes til åben/lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 25. For at kunne udnytte området som ønsket er det nødvendigt at ændre disse punkter i rammebestemmelserne.

Lokalplanen er derfor ledsaget af et et kommuneplantillæg. Dette er at finde bagerst i denne lokalplan.



## § 4 Udstykning

4.1 Grunde i delområde 1 må ikke udstykkes med en størrelse mindre end 700 m<sup>2</sup>.

4.2 Grunde i delområde 2 må ved tæt/lav boligbebyggelse ikke udstykkes med en størrelse mindre end 350 m<sup>2</sup> og ved åben/lav ikke med en størrelse mindre end 700 m<sup>2</sup>.

Byrådet kan godkende mindre matrikulære ændringer mellem matriklerne i delområderne.

4.3 Udstykning af delområde 1 og 2 skal foretages i overensstemmelse med udstykningsprincipperne vist på kort 3 og kort 4.



*Kort 3: Udstykningsprincip ved blandede boligtyper.*



*Kort 4: Udstykningsprincip ved parcelhuse.*



Lokalplanen fastlægger at boliger i området vejforsynes ad ny stamvej fra Brabækvej.

Der er gode kollektive trafikforbindelser til området, da der passerer regionale busser mod Odense, Nyborg, Langeskov og Kerteminde i halvtimes drift på Odensevej. Yderligere er der kommunal busforbindelse til den øvrige del af kommunen samt Ullerslev.

Lokalplanen fastlægger et oversigtsareal ved stamvejens tilslutning til Brabækvej. Dette betyder, at der inden for dette areal ikke må plantes, bygges eller henstilles noget, som er højere end 80 cm fra terræn.

## § 5 Vej, sti og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ad nyanlagt stamvej.

5.2 Der udlægges areal til ny boligvej med tilslutning og beliggenhed som principielt vist på kort 3 eller 4.

5.3 Ved stamvejens tilslutning til Brabækvej sikres oversigtsareal på 2,5 m \*95m mod det åbneland og 2,5\*75 m mod Hans Tausensgade som vist på skitse 1.



Skitse 1: Oversigtsarealer mod Brabækvej.



5.4 Stamvejen udlægges med en bredde på min 8 m med kørebanebredde på min. 4 m, således at det resterende areal anvendes til rabat.

Stamvejen optages som offentlig vej og anlægges med asfalt.

5.5 Ved tæt/lav boligbebyggelse udlægges et parkeringsareal svarende til minimum 1,5 biler per bolig. Ved åben/lav boligbebyggelse udlægges et parkeringsareal svarende til minimum 2 biler per bolig.



Lokalplanområdet er beliggende i spildevandsplanens opland 4.2, der fastlægger at spildevand skal ledes til den offentlige kloak, mens overflade/regnvand skal ledes til Moserenden.

Lokalplanområdet er i varmesynsplanen omfattet af energidistrikt nr. 5. Området skal således forsynes med Naturgas. Lokalplanen fastlægger derfor tilslutningspligt for den fremtidige boligbebyggelse.

Området forsynes med el fra Ravdex A/S og vandforsyningen varetages af Langeskov Vandværk.

Lokalplanområdet indgår i den kommunale affaldshåndteringsordning med sortering af grønt genanvendeligt affald og gråt brændbart affald.

## § 6 Teknik

6.1 El-ledninger, herunder til vejbelystning, må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Der skal ske tilslutning til eksisterende signalforsyninger..

Antenneledninger skal føres som jordkabler.

6.3 Paraboler med en diameter under 1 m skal opsættes ved jorden, såfremt dette er muligt. Der må ikke opsættes paraboler med en diameter over 1 m.

6.4 Vejbelystning udformes i lighed med den øvrige vejbelystning på Havrevænget.

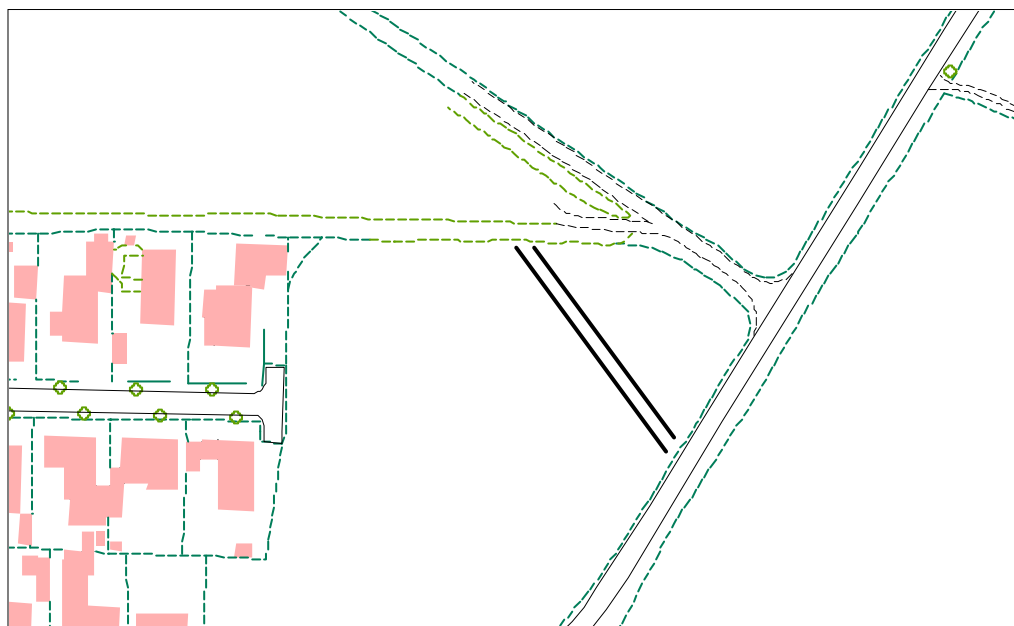
6.5 Lokalplanområdet skal naturgasforsynes.



## Lokalplan nr. 68

6.6 Overflade/regnvand skal ledes gennem olileudskiller og sandfang til Moserenden, mens spildevand skal føres til en afskærende ledning..

6.7 Området er berørt af en afskærende kloakledning. Denne skal respekteres som tinglyst.



*Kortudsnit med angivelse af kloakledningens forløb inden for lokalplanområdet.*



Det eksisterende boligområde på den sydlige og vestlige side af lokalplanområdet stammer fra perioden slutningen af 1960'erne til slutningen af 1980'erne. Området er karakteriseret ved at grundene er mindre - omkring 700 m<sup>2</sup>.

Uanset om lokalplanområdet alene kunne udnyttes til almindelige parcelhuse, ville området sandsynligvis adskille sig fra det eksisterende, da byggestilen idag ikke er helt den samme. Lokalplanens muligheder for at bygge tæt/lav er også tilstede i det omkringliggende område, men er ikke endnu blevet udnyttet.

Terrænet giver næsten ingen form for bindinger, men der kan opnås særlige fordele ved en specifik placering af boligerne ud mod det åbne land. En eventuel etablering af punkthuse i 2 plan vil give en god udnyttelse af de mindre grunde samtidig med at man vil få større glæde af det let kuperet terræn og udsynet over det åbne land.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 ved tæt/lav boligbebyggelse, mens den ved åben/lav boligbebyggelse ikke må overstige 25 for den enkelte ejendom.

7.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

7.3 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8½ m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

7.4 Der fastsættes et niveauplan for hver grund af Langeskov Kommune. Der fastsættes flere niveauplaner for hver grund, hvis niveauforskellen inden for grunden er større end 1 m.





### § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Udvendige bygningssider på boliger udføres med tegl eller træ som primært materiale.

Tegl kan fremstå enten blanke eller som pudsede.

Alle huse skal have et nutidigt udtryk og tilpasses stedets karakter.

8.2 Mindre bygninger eller -dele kan udføres i andre materialer og dele af bebyggelsen kan opføres som glas eller træpartier.

8.3 Udvendige facader skal fremstå enten i naturlige teglfarver eller mellemløse til mørke jordfarver.

Træ kan fremstå ubehandlet.

8.4 Til udvendige tagflader må der kun anvendes tegl, cementsten og skifre i mørkere jordfarver eller sort tagpap. Blanke og reflekterende tagmateriale må ikke anvendes.

På mindre bygningsdele, og andre mindre fælles bygninger kan der anvendes andre materialer.

8.5 Der må ikke ske skiltning eller reklamering i lokalplanområdet. Undtaget herfra er mindre skilte til daglig brug, eksempelvis husnummer og lign.

8.6 Udestuer og carporte må ved tæt/lav boligbebyggelse kun opføres ensartet for det enkelte delområde og i stil med den øvrige bebyggelse.



## § 9 Ubebyggede arealer

9.1 Hegn skal etableres som levende hegn med en højde på maks. 1.80 m.

9.2 Hegn omkring private opholdsarealer ved tæt/lav boligbebyggelse skal, såfremt der ikke etableres andet hegn, etableres som levende hegn og må ikke have en højde over 1 m.

9.3 Der må ikke ske skiltning eller reklamering på de ubebyggede arealer. Undtaget herfra er vejviser ved indkørsel.

9.7 Befæstelse, belysning og udendørs inventar må kun etableres efter godkendelse af Langeskov Byråd.



### § 10 Forudsætning for ibrugtagning

10.1 Kertemindeegnens Museer skal adviseres i god tid, forinden noget anlæg eller byggearbejde påbegyndes.

10.2 Inden der kan meddeles byggetilladelse skal det dokumenteres at støjgrænseværdierne kan overholdes.

### §11 Grundejerforening

11.1 I lokalplanområdet skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i de 2 delområder.

11.2 Grundejerforeningerne skal oprettes senest, når 70% af grundene er solgt, eller når Byrådet kræver det.

11.3 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.



## § 12 Ophævelse af lokalplan

12.1 Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan nr. 68 ophæves lokalplan nr. 31 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 68.

## § 13 Tilladelse fra andre myndigheder

13.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke for de berørte arealer foretages ændringer af eksisterende og lovlige forhold, før der er opnået følgende tilladelser:

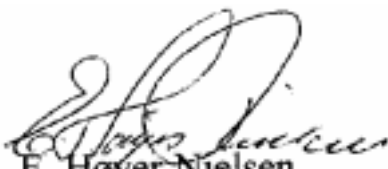
-Tilladelse fra Jordbrugskommissionen til ophævelse af landbrugspligt på del af følgende matr.nr.: 2a, Birkende By, Birkende



## Lokalplan nr. 68

### Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 68 er vedtaget af  
Langeskov Byråd den 14. december  
2006



E. Høyer Nielsen  
Borgmester



Per Nyegaard Olesen  
Vicekommunaldirektør

### Retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 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 med videre, der er indeholdt i lokalplanen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan





## Kommuneplantillæg nr. 42

### **Område 5.B.4.**

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til åben/ lav samt tæt/ lav boligbebyggelse,
- b. at der ved opførelse af åben/ lav bebyggelse højst kan bebygges 25% af den enkelte grunds areal, og ved opførelse af tæt/ lav bebyggelse højst kan bebygges 35% af den enkelte grunds areal.
- c. at bebyggelsen opføres med max. 2 etager
- d. at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m,
- e. at ny helårsbeboelse ikke må placeres på en sådan måde, at støjniveauet fra overordnede veje overstiger 55 dB(A),
- f. at området naturgasforsynes.

Nærværende lokalplan nr. 68 er omfattet af rammeområde 5.B.4 i Kommuneplan 2004-2016.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplaner må ikke stride mod kommuneplanens rammer, hvorfor dette kommuneplantillæg udarbejdes.

Den nuværende kommuneplanramme fastlægger at området kun må anvendes til åben/lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 25. For at kunne udnytte området som ønsket er det nødvendigt at ændre nogle af punkterne i rammebestemmelserne.


Kommuneplantillægget indeholder ikke så væsentlig en ændring, at det påvirker kommuneplanens hovedstruktur.

Der sker ved kommuneplantillægget ingen ændring ved rammeområdets betegnelse eller afgrænsning.



## Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillæg nr. 42 er vedtaget af Langeskov Byråd den 14. december 2006.



E. Høyer Nielsen  
Børgmester



Per Nyegaard Olesen  
Vicekommunaldirektør