



Lokalplan 2016-11
Boligområde ved Stenløkkeparken

Marts 2017

Om lokalplanen

I en lokalplan fastlægger Kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, ny bebyggelse, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område. Lokalplanen består af:

Redegørelsen, der forklarer om planens baggrund og forudsætningerne for planen samt beskriver hvad planen regulerer.

Bestemmelser, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes.

Vedtagelsespåtegning, der dokumenterer, at planen er forelagt og vedtaget i Kommunalbestyrelsen.

Et matrikelkort, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.

Et lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.

Hvornår skal der laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at Kommunalbestyrelsen har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Herudover har Kommunalbestyrelsen ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan, hvis man fx ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig diskussion om udviklingen af et areal.

Offentlig høring

Når Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan, skal det udsendes i offentlig høring i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når høringen er slut, vurderer Kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man kan imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt.

Hvis Kommunalbestyrelsen efter den offentlige høring vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget er fremlagt i offentlig høring i perioden: 20. december 2016 til 14. februar 2017

Lokalplanens konsekvenser

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må – når lokalplanen er vedtaget – ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i modstrid med lokalplanen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil – også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at etablere de bebyggelser eller anlæg, som lokalplanen beskriver, men når de etableres, skal det ske efter lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

Indsigelser og kommentarer

Indsigelser og kommentarer til lokalplanforslaget skal indsendes til:

Nordfyns Kommune
Bogense Rådhus
Østergade 23
5400 Bogense

eller som e-mail til: teknisk@nordfynskommune.dk
mærket "lokalplan 2016-11" senest 14. februar 2017.



Området ved Horsebækvej.

Indholdsfortegnelse

Om lokalplanen	2
Indholdsfortegnelse	5
Redegørelse	7
Lokalplanens redegørelse	7
Lokalplanområdet	7
Lokalplanens baggrund	7
Lokalplanens formål	8
Lokalplanens indhold	9
Forhold til anden planlægning	10
1. Kommuneplanlægning	10
2. Lokalplan O-B19-02	10
3. Miljøforhold	11
4. Vejforhold	13
5. Naturbeskyttelse	14
6. Servitutter	14
7. Lokalplanens forhold til miljøet	14
8. Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	15
Endelig vedtagelse	18
 BESTEMMELSER	 19
§ 1 Formål	19
§ 2 Område og zonestatus	19
§ 3 Anvendelse	20
§ 4 Udstykning	21
§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold	21
§ 6 Teknik	22
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§ 9 Ubebyggede arealer	27
§ 10 Grundejerforening	27
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen	29
§ 12 Ophævelse af servitutter og lokalplaner	29
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	29

Bilag 1 Oversigtskort	32
Bilag 2 Matrikelkort	33
Bilag 3 Delområder og Beskyttet natur	34
Bilag 4 Illustrationplan	35
Bilag 5 Miljøscreening	36

Redegørelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanreddegørelsen er en beskrivelse af de eksisterende forhold, formålet med lokalplanen og dennes indhold, samt de forventede virkninger. Redegørelsen indeholder desuden en beskrivelse af lokalplanens forhold til anden planlægning. Lokalplanreddegørelsen er en orientering til grundejere, lejere og andre interesserede borgere.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 2 og omfatter et areal på ca. 27,2 ha. Planområdet er beliggende både i byzone og i landzone. Når lokalplanen bliver endelig vedtaget bliver hele arealet overført til byzone.

Lokalplanområdet er beliggende mellem Stenlækkevej og Horsebækvej, som vist på bilag 1.

Lokalplanområdet ligger tæt på byens centrum og i gå afstand til skole. Mod vest møder området åbne marker og der er gode adgangsforhold til kløverstien fra området.

Lokalplanområdets afgrænsning



Lokalplanens baggrund

Salget af byggegrunde er stigende i Otterup by. For at der forsat kan tilbydes attraktive byggegrunde i Otterup, ønsker kommunen at udstykke et nyt areal (Delområde H), arealet er beliggende ud mod Horsebækvej. Arealet udlægges til åben-lav bebyggelse. Delområde E udlægges til åben-lav bebyggelse. (se bilag 3)

Ved udarbejdelse af nærværende lokalplan er der taget udgangspunkt i lokalplan O-B19-02, som er blevet udarbejdet i forbindelse med udstykningerne i Stenløkkeparken og ved Horsebækvej, tilbage i september 2006.

I lokalplan O-B19-02 er der udarbejdet en udstykningsplan for hele området, som ligeledes dækker delområde H. (se bilag 4) Denne udstykningsplan er indarbejdet i nærværende lokalplan.

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre en helhedsløsning for området, gennem en hensigtsmæssig placering af bebyggelse og fællesarealer, samt give mulighed for udstykning til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 27,2 ha., hvor der fastsættes en bebyggelsesprocent for den enkelte grund afhængig af bebyggelsens art.

Principskitse for udstykningen er illustreret på bilag 4.

I området indarbejdes fællesarealer som grønne kiler, der dels har til formål at være "åndehul" med mulighed for "rekreative rum" og dels give de bløde trafikanter mulighed for en trafiksikker færden gennem et internt stisystem, der forbindes til det overordnede stisystem til Otterup By.

Området vejbetjenes via interne boligveje og stamvej til de offentlige veje Stenløkkevej og Horsebækvej.

Lokalplanens indhold

Kommunen forventer, at kunne tilbyde omkring 55 nye grunde i området til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanområdet er inddelt i delområderne A-B-C-D-E-F-G og H. Delområderne A-B-C-D og F er snart fuldt udbygget.

Delområde E udlægges i nærværende lokalplan til åben-lav bebyggelse.

Delområder H er et nyt udstykningsområde på ca. 6,7 ha, som udlægges til åben-lav bebyggelse.

Delområde G udlægges som et rekreativt område med mulighed for etablering af fritidsaktiviteter som leg og andet aktiv udfoldelse m.v. Området er offentligt tilgængeligt.

Forhold til anden planlægning

1. Kommuneplanlægning

I kommuneplan 2013-2025 er lokalplanområdet omfattet af rammeområde B34, del af B40, B57 og del af R21.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Rammeområde B57 er ikke lokalplanlagt. B57 bliver lokalplanlagt med nærværende lokalplan.



Rammeområderne

2. Lokalplan O-B19-02

Området er i dag omfattet af Lokalplan O-B19-02 fra september 2006. Lokalplanen aflyses med nærværende lokalplan.

3. Miljøforhold

Opvarmning

Området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Hvis bebyggelsen opfylder kravene til lavenergihus eller passivhus, er disse undtaget for krav om tilslutning.

Elforsyning

Elforsyning sker fra Energi Fyn.

Grundvand

Området er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), samt et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).

Da området er beliggende i NFI kræver det følgende tekniske tiltag der sikrer grundvandsbeskyttelsen:

- Parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.
- Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret og som minimum afstemmes med behovet for grundvandsdannelsen i forhold til vandplanernes angivelse af grundvandsforekomster med ringe kvantitativ tilstand pga. manglende vand i vandløb, søer og vandafhængige terrestiske naturtyper. Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan udføres med permeable belægninger.

Drikkevand

Området skal forsynes fra Otterup- eller Hjadstrup og Omegns Vandværk.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Området skal i henhold til spildevandsplanen separat-kloakeres.

Affald

Lokalplansområdet indgår i kommunens affaldsplanlægning. Affald skal håndteres i overensstemmelse med kommunens affaldsregulativ.

Jordforurening, kemikalier og affald

Forhold om jordforurening reguleres af "Lov om forurennet jord".

I henhold til loven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Nordfyns Kommune, Teknik, Erhverv og Kultur, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Der er inden for lokalplanområdet i delområde H, V1 kortlagt jordforurening. Dette skal undersøges nærmere ved byggemodningen.



Kort over V1 forurenet område

Støj

Området udlægges til boligformål, som er en støjfølsom anvendelse. Området er beliggende mellem Horsebækvej og Stenlækkevej, hvorfra støjen vurderes at være uden betydning.

4. Vejforhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Stenlækkevej for områderne A-B-C-D og E. Samme vejadgang skal fremover betjene ejendommene Koekilde 9-23.

Vejadgang fra områderne F-G og H skal ske fra Horsebækvej. I forbindelse med udstykningen ved Horsebækvej, bliver der etableret et nyt vejforløb til udstykningen jf. bilag 4

De enkelte parcellers vejadgang skal ske fra de interne boligveje.

Det endelige vejprojekt skal godkendes af Nordfyns Kommune.

5. Naturbeskyttelse

Beskyttet dige

På bilag 3 angives placeringen af et dige, der er beskyttet efter museumslovens § 29a. Dette dige skal bevares.

I området ligger et par bevoksede søer som også anvendes til regnvandsbassiner og langs den østlige del af udstykningen løber vandløbet Brorenden.

Søerne og Brorenden er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven § 3.

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke ske ændringer i tilstanden for disse arealer uden forudgående dispensation fra Nordfyns Kommunen.

6. Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Det kan fx dreje sig om elkabler, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

7. Lokalplanens forhold til miljøet

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal planer som tilvejebringes af offentlige myndigheder vurderes (screenes) med henblik på at afdække behovet for en konkret miljøvurdering af den pågældende plan.

Screening

Planen giver ikke mulighed for etablering af anlæg som er omfattet af lovens bilag 3 og 4 og antages ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor har Kommunalbestyrelsen vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af planen. Resultatet af screeningen fremgår af lokalplanens bilag 5.

Klagevejledning til afgørelse om miljøvurdering

Afgørelsen om at der ikke skal foretages en miljøvurdering kan påklages. Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal dette ske til Natur- og Miljøklagenævnet inden den 17. januar 2017. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

8. Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Etablering af vejanlæg

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Landbrugspligt

Ophævelse af landbrugspligt sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Direktoratet for FødevareErhverv kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Ophævelse af landbrugspligt sker på baggrund af en erklæring fra praktiserende landinspektør, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Museumsloven

Der er ikke i dag registreret bevaringsværdige bygninger eller arkæologiske fund indenfor lokalplanens delområde A, B, C, D, E og F. Disse delområder er allerede arkæologisk undersøgt og frigivet.

Der er imidlertid mange registreringer af fortidsminder i nærområdet. På den frigivne del af lokalplanområdet er der afdækket en overpløjet gravhøj med en plyndret centralgrav, en sekundær mandsgrav med bevaret bronzestykke, samt bunden af en mulig urnegrav. Graven dateres til ældre bronzealder. Ligeledes er der undersøgt et hus fra den sene bondestenalder, huse fra bronzealderen samt et mindre kogegrubefelt. Endvidere er der undersøgt to gårdsanlæg med tilsammen 14 bygninger, endelig fandtes en samling jordfæstegrave med velbevarede skeletter. Gravene dateres til sen vikingetid.

Nord for lokalplanarealet har museet tidligere undersøgt en stor gravplads med jordfæstegrave og brandgrave fra vikingetid og tidlig middelalder.

Vest for arealet ligger fem gravhøje og på marken umiddelbart vest for lokalplan-arealet er der fundet redskaber fra jægerstenalder og smykker fra vikingetiden. Syd for lokalplanarealet er der spor efter en boplads fra ældre jernalder.

For at afklare om lokalplanarealet (delområde H) rummer fortidsminder vil det være nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse, før anlægsarbejdet iværksættes.

Findes der jordfaste fortidsminder, bo- og gravpladser, kulturhistoriske anlæg eller lignende inden for lokalplanområdet, er disse omfattet af Museumsloven.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der under et anlægsarbejde på området findes arkæologiske spor (f.eks. ildsteder, brønde, stolpespor) eller genstande (f.eks. lerkar-/skår, bearbejdet træ, metalgenstande og lignende), skal anlægsarbejdet omgående indstilles og fundet anmeldes til Odense Bys Museer, jf. Museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). Anlægsarbejde kan i sådanne tilfælde kræves standset af Kulturstyrelsen, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. Det er bygherren der afholder udgiften til undersøgelser og eventuel udgravning.

Endelig vedtagelse

Ved den endelige vedtagelse af planen kan Kommunalbestyrelsen foretage ændringer af det offentliggjorte forslag som følge af de fremkomne indsigelser eller ændringsforslag.

Hvis en ændring, efter Kommunalbestyrelsens skøn er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Umiddelbart efter den endelige vedtagelse af lokalplanen foretager Kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse herom efter regler, der er fastsat i lov om planlægning.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Eksisterende lovlige anvendelser kan altid fortsætte som hidtil.

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område:

§ 1 Formål

§ 1.1

Lokalplanen har til formål:

- at skabe mulighed for udstykning af parceller til åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse,
- at sikre en hensigtsmæssig disponering af området
- at sikre at vejene i delområderne A, B, C, D, E og G er kommuneveje. Veje i delområde H udlægges til privatfællesvej.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet er omfattet af følgende matrikler som vist på bilag 2, samt alle parceller, der efter den 20. december 2016 udstykkes fra matr. 1gf, Nislevgård Hgd., Otterup og 13b, Hjadstrup By, Hjadstrup

1gf, 1mf, 1mg, 1mh, 1mi, 1mk, 1ml, 1mm, 1mn, 1mo, 1mp, 1mq, 1mr, 1ms, 1mt, 1mu, 1mv, 1mx, 1my, 1mz, 1mæ, 1mø, 1na, 1nb, 1nc, 1nd, 1ne, 1nf, 1nh, 1ni, 1nk, 1nl, 1nm, 1nn, 1no, 1np, 1nq, 1nr, 1ns, 1nt, 1nu, 1nv, 1nx, 1ny, 1nz, 1næ, 1nø, 1oa, 1ob, 1oc, 1od, 1oe, 1of, 1og, 1oh, 1oi, 1ok, 1ol, 1oq, 7000p, 7000q, 7000r Nislevgård Hgd., Otterup

8y, 9bæ, 15f, 15g, del af 7000ac, 7000at, Hjorslev By, Otterup

Del af 13b, 24a, 24aa, 24ab, 24ac, 24ad 24ae, 24b, 24c, 24d, 24e, 24f, 24g, 24h, 24i, 24, k 24l, 24m, 24n, 24o, 24p, 24q 24r, 24s, 24t, 24u, 24v, 24x, 24y, 24z, 24æ, 24ø,

7000b, Hjadstrup By, Hjadstrup samt en del af 5b, Otterup By, Otterup

§ 2.2

Hovedparten af lokalplanområdet ligger i byzone, en del af lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.



Den røde markering er byzone. Matrikel 13b, Hjadstrup By, Hjadstrup overføres til byzone.

§ 2.3

Lokalplanområdet er opdelt i delområder benævnt A-B-C-D-E-F-G og H, jf. bilag 3

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet udlægges til boligformål for helårsbeboelse.

§ 3.2

Delområderne A-B-C-D-E og H skal anvendes til boligformål, herunder åben-lav bebyggelse i form af parcelhuse

§ 3.3

Delområde F skal anvendes til boligformål, herunder åben-lav og tæt-lav bebyggelse i form af parcelhuse, bebyggelse med dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, klyngehuse eller fritliggende huse.

§ 3.4

Delområde G må kun anvendes til rekreativt område med mulighed for etablering af fritidsaktiviteter som leg og andre former for aktiv udfoldelse m.v.. Området skal være offentligt tilgængeligt.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

I delområderne A-B-C-D-E og H skal udstykkes til åben-lav bebyggelse og grundene må ikke udstykkes mindre end 700 m² eller større end 1399 m²

§ 4.2

Delområde F kan udstykkes til åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Ved åben-lav bebyggelse kan der ikke udstykkes mindre end 700 m² eller større end 1399 m².

Ved tæt-lav bebyggelse må der ikke udstykkes grunde mindre end 350 m² pr. boligenhed

§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold

§ 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Stenløkkevej for områderne A-B-C-D og E, som vist i princippet på bilag 4. Samme vejadgang skal fremover betjene ejendommene Koekilde 9-23.

Vejadgang fra områderne F-G og H skal ske fra Horsebækvej, som vist i princippet på bilag 4.

De enkelte parcellers vejadgang må kun ske til de interne boligveje.

§ 5.2

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til min. 2 P-pladser pr. bolig for åben-lav bebyggelse og min. 1 1/2 P-

plads pr. bolig for tæt-lav bebyggelse. Parkering kan helt eller delvist etableres som fælles parkeringsarealer.

§ 5.3

Der udlægges arealer til interne stier i min. 3,5 meters bredde, som vist på bilag 4. Stier etableres med en stibelægning på min. 2,5 meters bredde og med min. 0,5 meter rabat til hver side.

§ 5.4

Parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

§ 6 Teknik

§ 6.1

Spildevand og regnvand skal holdes adskilt. Husspildevand skal afledes til spildevandsforsyningsselskabets spildevandsledning. Tag- og overfladevand skal afledes til regnvandsledningen.

§ 6.2

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

§ 6.3

Ny bebyggelse indenfor området skal tilsluttes de i området værende offentlige eller almene forsyningsværker, herunder fjernvarmeforsyning. Undtaget denne bestemmelse er lavenergihuse i henhold til gældende lovgivning.

§ 6.4

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§ 6.5

Installationsbokse og lignende mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej- eller naboskel og have samme ensartede, diskrete udformning og farve.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom i området med åben-lav bebyggelse og 45 for den enkelte ejendom ved tæt-lav bebyggelse.

§ 7.2

Placering af bebyggelse skal overholde 2,5 m til naboskel og 5 m til boligvej og stamvej.

§ 7.3

Øvrig bebyggelse som carporte, garager, udhuse mv., kan opføres i naboskel i henhold til bygningsreglementets til enhver tid gældende bestemmelser, men skal holde 5 m til vej.

Endvidere kan øvrig bebyggelse opføres i skel mod sti.

§ 7.4

Bygningerne må max. opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

§ 7.5

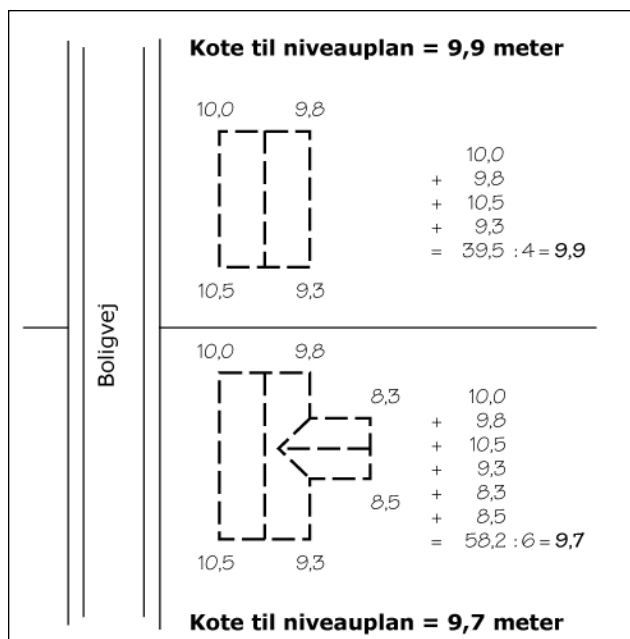
Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra niveauplan for delområde A-B-C-D og E og 7,5 m for delområde H.

Facadehøjde må ikke overstige 3,5 m målt fra niveauplan til skæring mellem facade og tagflade.

Efter kommunalbestyrelsens skøn kan mindre dele af facaden, såsom indgangspartier, karnapper, kviste og lignende kan opføres i en højde på max. 4,5 m.

§ 7.6

Der skal fastlægges et niveauplan for hvert enkelt hus i forbindelse med byggesagsbehandlingen, se principskitse. Niveauplanets kote fastlægges som gennemsnittet af koterne i den projekterede bygnings udvendige hovedhjørner målt på oprindeligt (ureguleret) terræn.



Principskitse for beregning af niveauplan

Byggemyndigheden kan, hvor særlige forhold gør sig gældende, bestemme hvilke bygningshjørner der skal indgå i beregningsgrundlaget og eventuelt fastlægge flere niveauplaner for den enkelte ejendom.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

Facader på beboelsesbygninger kan udføres i træ, blank murværk i tegl eller fremstå som vandskurede eller pudsede vægge.

Mindre dele kan udføres i andre materialer, f.eks. træ, skifer eller eternit.

§ 8.2

Tage må opføres i beton, tagpap, mat glaseret tagsten af tegl eller lignende. Der må ikke opsættes tage i glaseret teglsten, glas eller andre blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal over 10 i henhold til

prøvningsmetode DS/EN ISO 2813, 2014. Undtaget herfra er dog tagvinduer eller anlæg til anvendelse af solenergi. (Se vejledning for anvendelse af blanke eller reflekterende materialer på tage, Nordfyns Kommune, december 2009).

§ 8.3

Facader på øvrig bebyggelse som garager og carporte, miljøstation, pavilloner, udhuse m.v. kan udføres i træ eller andre materialer, der harmonerer med beboelsesbygningen.

§ 8.4

Tage må ikke udføres med zink, kobber, stål o.lign. tungmetaller som eroderes og kan sive ned i grundvandet. Bestemmelsen gælder ikke inddækninger.

§ 8.5

Tagbeklædning på øvrig bebyggelse kan udføres i andre materialer.

§ 8.6

Farver på tage og facader, skal ligge inden for nuancer af et farvespektrum, relateret til jordfarverne umbra naturel, umbra brændt eller farver fremkommet ved en blanding af disse eller sort og hvid.

Jordfarveskala:



§ 8.7

Solfanger-/solcelleanlæg skal placeres på bebyggelsens tag eller facade. Anlæggene må ikke placeres på terræn.

På facader skal solceller og solfangere indgå som en integreret del af facaden, eller opsættes direkte på og parallelt med facaden.

På tage skal solceller og solfangere nedfældes i tagfladen eller ligge parallelt med og højst 10 cm over tagfladen. Solceller og solfangere skal udgøre et eller flere sammenhængende rektangler eller kvadrater. Det betyder bl.a., at solceller og solfangere ikke må omkranse fx tagvinduer, kviste, ventilationshætter og skorstene.

På flade tage kan solceller opsættes på stativer. Solcellerne skal trækkes mindst 1 m ind på tagfladen, og stativet skal inddækkes, så det ikke fremstår synligt, men så det fremstår som en lukket kasse, der er en del af bygningens arkitektur. Inddækningen skal foretages i materiale, som er tilsvarende bygningens øvrige materialer.

Solcelleanlægget skal være antirefleksbehandlet og give så lidt refleksion, som teknisk muligt på opsætningstidspunktet.

§ 8.8

Ved liberalt erhverv i egen bolig kan der opsættes skilt med firmanavn. Disse skal placeres ved ejendommens adgang fra boligvej f.eks. i forbindelse med postkasse eller direkte på facade mod boligvej og må maksimalt udgøre 0,25 m².

§ 8.9

Skilt må ikke placeres med overkant højere end 1,5 m over terræn ved kørebane. Der må ikke opsættes reklameflag. Der må ikke skiltes med produktreklamer og tilbud, men kun med virksomhedens logo og navn. Skiltet må ikke være lysende, som f.eks. bogstaver med lysdioder, neonskilte eller som lysarmaturkasse/LED.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Der må ikke foretages terrænregulering inden for lokalplanområdet.

Terrænregulering defineres som ændring af det naturlige terræn med mere end 0,5 meter.

§ 9.2

Der skal etableres regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet.

§ 9.3

Regnvandsbassiner skal udformes, så de fremstår som naturlige søer og tilpasses terrænet. De skal anlægges med jævnt skrånende bredder, og hældningen bør som hovedregel ikke være større end 1:5.

Hvis der bliver etableret regnvandsbassin i området er de ikke omfattet § 9.1

§ 9.4

Der må ikke opsættes faste hegn i en højde over 80 cm fra terræn. Hegn omkring terrasser, kan opføres i en højde af max. 2 m.

§ 9.5

P-areal, stier samt befæstet opholdsareal skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion og udføres, så der opnås en god helhedsvirkning.

§ 9.6

Udendørs oplagring, herunder henstilling af campingvogne, lastvogne, uindregistrerede køretøjer, køl- og motorbåde eller lignende, må ikke finde sted.

§ 10 Grundejerforening

§ 10.1

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere inden for delområdet A-B-C-D-E-F og H. Delområde F og H kan

have deres egen grundejerforening eller være en del af delområde A-B-C-D-E.

Grundejerforeningen for delområderne A-B-C-D-E og F skal senest oprettes, når området er udbygget.

Grundejerforeningen for delområde H skal senest oprettes, når 50% af parcellerne er solgt, eller når kommunalbestyrelsen i øvrigt kræver det.

Medlemspligten omfatter ikke evt. udstykkede arealer, hvorpå der findes tekniske anlæg, jf. § 6.

§ 10.2

Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en ejendom i lokalplanområdet, eller for den oprindelige ejer ved påbegyndelse af udstykning og bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen.

§ 10.3

Der skal være mulighed for evt. tilslutning/sammenlægning med nuværende grundejerforening for det tilgrænsende eksisterende boligområde.

§ 10.4

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer, herunder beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier, med undtagelse af spildevandstekniske anlæg herunder regnvandsbassiner.

Grundejerforeningen skal efter overtagelse af fællesarealer tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 10.5

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på alle fællesarealer.

§ 10.6

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 10.7

Kommunalbestyrelsen kan beslutte at grundejerforeningen skal lægges sammen med grundejerforeninger for kommende etaper.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen

§ 11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet spildevandsnettet, i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

§ 11.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet almen drikkevandsforsyning.

§ 11.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

Hvis bebyggelsen opfylder kravene til lavenergihuse eller passivhuse, er disse undtaget for krav om tilslutning.

§ 12 Ophævelse af servitutter og lokalplaner

§ 12.1

Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

§ 12.2

Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan O-B19-02 Boligområde ved Stenlækkevej i Otterup By for de matrikler der er nævnt i § 2.1.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

§ 13.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der jf. planlovens § 18 ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i lokalplanen. Lokalplanen medfører ikke i sig selv en handlepligt til at ændre

eksisterende lovlige forhold, der således kan fortsætte uændret.

§ 13.2

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at forholdet ikke er i strid med planens principper eller formål. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Dispensation kan kun gives efter forudgående skriftlig orientering af naboer og evt. interessegrupper, medmindre Kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen ikke er af væsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§19 og 20).

§ 13.3

Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.



Regnvandsbassin er etableret rekreativt, således at det fungerer som en sø i området.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 2016-11 således vedtaget af Nordfyns Kommunalbestyrelse, Bogense den 15. december 2016

Morten Andersen
Borgmester

Morten V. Pedersen
Kommunaldirektør

Forslaget til lokalplan er bekendtgjort den 20. december 2016.

I henhold til § 27 i Lov Om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Nordfyns Kommunalbestyrelse, Bogense den 30. marts 2017.

Morten Andersen
Borgmester

Morten V. Pedersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 4. april 2017.



Horsebækvej

Horseløkken

Stenløkkeparken

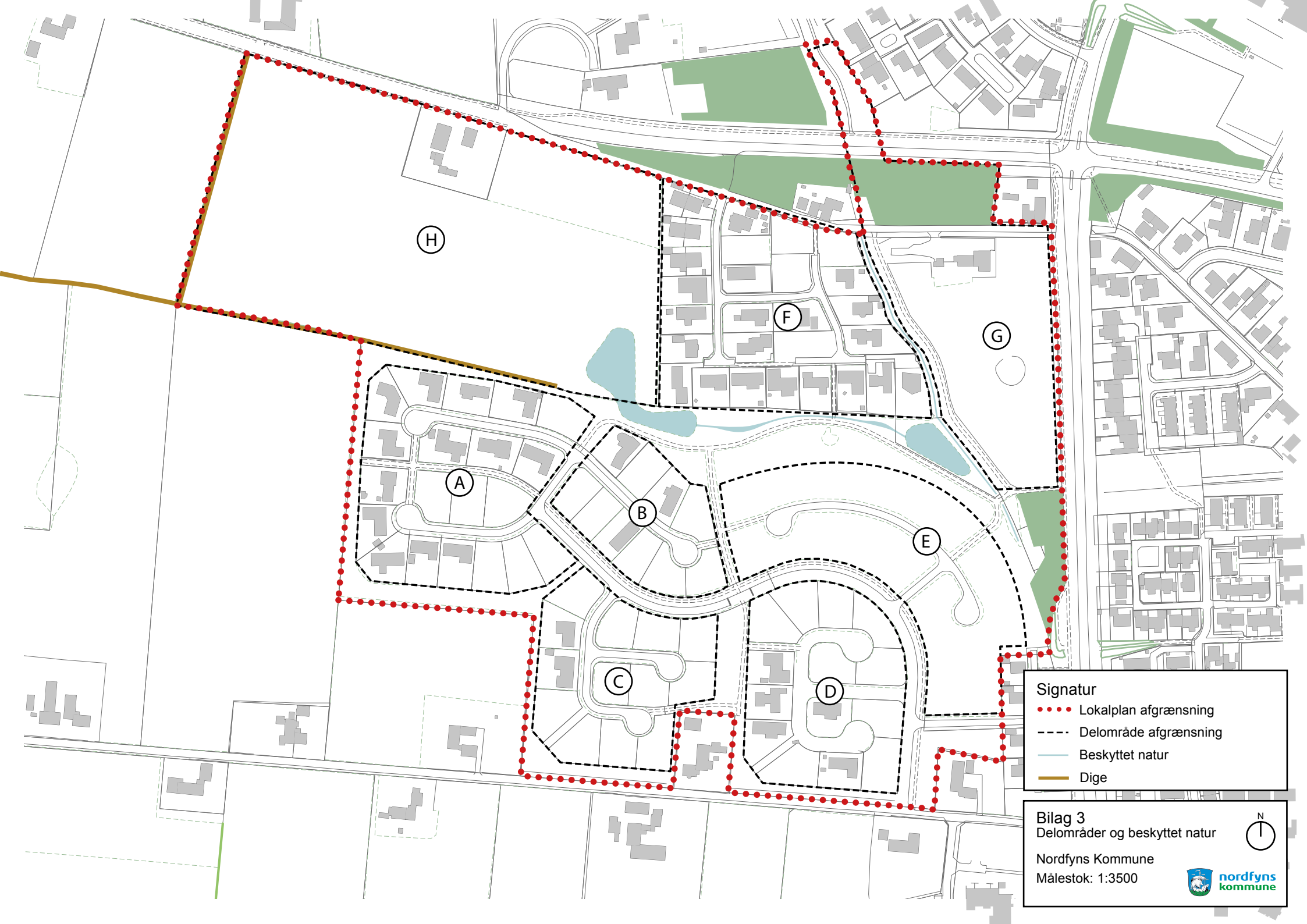
Stenlykkevej

Åkandevej

Signatur
..... Lokalplan afgrænsning

Bilag 1
Oversigtskort
Nordfyns Kommune
Målestok: 1:3500





Signatur

- Lokalplan afgrænsning
- Delområde afgrænsning
- Beskyttet natur
- Dige

Bilag 3
Delområder og beskyttet natur

Nordfyns Kommune
Målestok: 1:3500

 nordfyns kommune

N



Signatur

- Lokalplan afgrænsning
- Delområde afgrænsning
- Sti
- ▶ Vejadgang

Bilag 4
Illustrationsplan

Nordfyns Kommune
Målestok: 1:3500



Screening af planer og programmer med henblik på stillingtagen til gennemførelse af miljøvurdering, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer, Lov nr. 425 af 18/05/2016.

Forslag til Lokalplan 2016-11 Navn: Stenløkkeparken Dato: 10.11.2016 Sagsid. LP: 480-2016-37290	Ikke relevant	Ikke væsentlig	Indgår allerede	Bør undersøges	Bemærkninger Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere.
Bymiljø & landskab					
Grønne områder		X			
Landskabelig/byarkitektonisk værdi	X				
Geologiske særpræg	X				
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X				
Kulturhistoriske forhold	X				
Friluftsliv/rekreative interesser		X			
Dyre- og planteliv samt mangfoldighed	X				
Fredning og naturbeskyttelse			X		Beskyttet sten- og jorddige, beskyttet vandløb
Forurening					
Støj og vibrationer	X				Området udlægges til boligformål, som er støjfølsom anvendelse. Støjen fra de omkring liggende veje vurderes til at være uden betydning.
Lys og/eller refleksioner		X			Reflekterende tagmateriale må ikke anvendes
Luft	X				
Jord	X				
Grundvand			X		Klassificeret 'område med særlige drikkevandsinteresser', NFI
Overfladevand	X				
Udledning af spildevand	X				
Indvirkning ift. eksisterende forurening/miljøbelastning (f.eks. jordforurening, støjbelastning)			X		Der er i området registreret V1 jordforurening på matrikel 1az, og en mindre del af 13b og 13a.
Ressourceanvendelse					
Arealforbrug	X				
Energiforbrug	X				
Vandforbrug		X			
Produkter, materialer, råstoffer	X				
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X				
Affald, genanvendelse		X			Boligområdet er en del af Kommunens affaldsplan
Befolkning og sikkerhed					
Boligmiljø		X			Udvidelsen af boligområdet vil give flere boliger, dertil følger et øget boligmiljø.
Arbejds miljø	X				
Svage grupper (f.eks. handicappede)	X				
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X				
Trafik					
Sikkerhed/tryghed	X				
Energiforbrug	X				
Trafikmønstre	X				
Støj		X			Området udlægges til boligformål, som er en støjfølsom anvendelse.
Fysisk planlægning					
Regionplanlægning	X				
Kommuneplanlægning	X				
Sektorplanlægning	X				
Miljøvurdering?	Ja	Nej	Bemærkninger		
		X			

Kommunalbestyrelsen har den 15. december 2016 vedtaget at fremlægge Forslag til lokalplan 2016-11

Lokalplanforslaget fremlægges til debat i 8 uger, for at borgerne kan komme med kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til forslaget. Ud fra de indkomne bemærkninger beslutter Kommunalbestyrelsen, om der skal ændres i lokalplanforslaget, når det vedtages endeligt.

Forslag til Lokalplan 2016-11 er offentliggjort fra den 20. december 2016 til den 14. februar 2017.

Kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til lokalplanen skal senest den 14. februar 2017 sendes til:

Nordfyns Kommune, Bogense Rådhus, Østergade 23
5400 Bogense eller mailes til: teknisk@nordfynskommune.dk
mærket "lokalplan 2016-11"

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås i Teknik og Miljø
tlf.: 64 82 81 12