



Lokalplan 2014-4
Boliger ved Nordmarksvej i Søndersø

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Hvad er en lokalplan	4
Redegørelse	5
Lokalplanens redegørelse	5
Planlægning for byudvikling i Søndersø nord	5
Lokalplanområdet	7
Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanens indhold	8
Forhold til anden planlægning	9
1. Kommuneplanlægning	9
2. Byplanvedtægt nr. 3	9
3. Miljøforhold	9
4. Vejforhold	11
5. Arkæologiske interesser	11
6. Naturbeskyttelse	12
7. Servitutter	12
8. Miljøvurdering	12
9. Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	13
Frist for fremsendelse af indsigelser og ændringsforslag	13
Endelig vedtagelse	14
 Bestemmelser	 15
§1 Lokalplanens formål	15
§2 Område og zonestatus	15
§3 Områdets anvendelse	15
§4 Udstykning	16
§5 Bebyggelsens omfang, udformning og placering	16
§6 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§7 Vej og parkering	19
§8 Ubebyggede arealer	20
§9 Grundejerforening	21
§10 Betingelser for ibrugtagen	22

§11 Aflysning af byplanvedtægt	22
§12 Lokalplanens retsvirkninger	22
Vedtagelsespåtegning	24
Bilag	25
Lokalplanafgrænsning	25
Matrikelkort	26
Illustrationsplan	27
Miljøscreening	28

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan, hvor Kommunalbestyrelsen kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om:

Anvendelse
Udstykning
Vej- og stiforhold
Placering og udformning af bebyggelsen samt materialer
Bevaring af bygninger og landskabstræk
Sikring af friarealer
Fællesanlæg

Ifølge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Hensigten er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Desuden skal der udarbejdes lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Herudover kan Kommunalbestyrelsen altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

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.

Planlægning for byudvikling i Søndersø nord

Søndersø er en af tre hovedbyer i kommunens bymønster og har ca. 3.100 indbyggere. I byen er der gymnasium, VUC, folkeskole, dagpleje og daginstitutioner samt udviklet detailhandel, primært indenfor dagligvarehandlen. Den har som flere andre mindre bysamfund, en langstrakt struktur, der fortæller om byens historie.

Den "oprindelige" by findes langs vejene Odensevej og Langbyende, og er over tid udbygget med adskillige villakvarterer, der alle er forbundet til disse to gader gennem byens vejstruktur.

Det er en by i udvikling og derfor er det bl.a. vigtigt at der findes et udbud af byggegrunde når disse efterspørges. Kommunalbestyrelsen ønsker at fremme bosætningen og udviklingen i Søndersø og netop udviklingen styrker og skærper byens identitet.

Derfor arbejder kommunen nu målrettet på at planlægge for arealet der er dannet mellem Nordmarksvej, Ullerupvænget og Sandvad. Dette areal har som den øvrige del af byen karakteristiske landskabsmæssige træk og det er derfor naturligt, at anvende det landskabelige koncept.

I området skal der lægges vægt på at ny bebyggelse bl.a. kan tilføre stedet/nærområdet nye arkitektoniske udtryk.

Bebyggelserne og omgivelserne ønskes udformet så de indeholder kvaliteter i form af nærhed og tryghed i kraft af en enkel struktur i en udstykningsplan/bebyggelsesplan, herunder vide grønne omgivelser, som er en bymæssig kvalitet og giver optimale muligheder for rekreation.

En bæredygtig udvikling i området kan f.eks. sikres gennem udlæg af store friarealer med anlæg af mindre søer eller regnvandsbassiner som kan aftage de enkelte grundes regnvand/overfladevand. Desuden kan solenergi udnyttes aktivt gennem valg af placering af bebyggelse, valg af større vinduespartier, valg af solceller m.m.

Bebyggelsen i Søndersø

Bebyggelsen i byen er typisk for et mindre bysamfund hvor der gennem tiderne har været plads til at forskellige byggestile kunne komme til udtryk. Der er ældre byejeendomme og nyere parcelhuse langs gaderne Odensevej og Langbyende.

De omgivende parcelhuskvarterer er præget af samme arkitektoniske udtryk, som gør sig gældende for Søndersø.

Søndersø har mange 1-etage og 1½-etage´s huse. De er overvejende murede og fremstår med blank mur, og alle med traditionelt sadeltag. Kun et par enkelte huse er opført med mere frie tagformer og materialevalg.

Det har derfor ikke givet stor variation i det bygningsmæssige udtryk at husene er bygget over så mange årtier.

Det nye område

De bebyggelsesplaner som realiseres i området over tid vil bidrage til en bygningsmæssig omdannelse hvor nye boformer og udtryk, er med til at styrke det samlede bybillede i Søndersø. Herunder med bebyggelser som henvender sig til alle aldre. De enkelte etaper som der kan

planlægges for skal dog hver især indeholde samme bebyggelsesmæssige princip, enten åben-lav eller tæt lav.

Mindre søer i området tænkes udnyttet som offentligt tilgængeligt rekreativt område og med landskabet som ramme om bebyggelsen, kan der skabes et dejligt bomiljø.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i direkte tilknytning til boligbebyggelsen ved Bøgegårdsvej i Søndersø nord og udgøres af ubebyggede landbrugsarealer. Det afgrænses af Sandvad, Nordmarksvej, Bøgegårdsvej og dyrkede marker.

Lokalplanområdet som er ca. 10 ha stort, udgør den første etape og nordligste del af det større byudviklingsområde, som over en længere årrække skal kunne udbyde attraktive byggegrunde i Søndersø.

Området ligger ideelt med let adgang til hovedveje og gode forbindelser med offentlig transport, gode stisystemer, skole og institutioner og detailhandel.

Områdets højdeforhold giver desuden mulighed for gode udsigtsforhold på grundene, hvor koterne varierer fra 24 til 27.

Lokalplanens baggrund og formål

Der er mangel på boligbyggegrunde i Søndersø og lokalplanen er derfor udarbejdet på baggrund af kommunens ønske om at byudvikle arealet til boligformål med åben-lave boliger. Denne lokalplan åbner mulighed for at udstykke nye parceller hvor der kan opføres boliger i op til 2 etager.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der skal sikre et attraktivt, bæredygtigt og grønt boligområde. Det er lokalplanens mål, at der kan opføres bebyggelse, der kan udnytte områdets særlige landskabelige kvaliteter, og som anvender energi- og miljømæssige tiltag til at give området en særlig identitet.

Det er muligt at sikre optimalt lysindfald i boligerne. Der er bl.a. ikke fastlagt byggefelter for byggeriets placering da grundene er store (fra 750 – 1400 m²).

De energimæssige tiltag kombineret med bebyggelsesregulerende bestemmelser omkring byggeriets udformning og materialevalg skal sikre, at der skabes attraktivt byggeri i området. Der kan derfor opføres varianter af boligformen åben-lav boligbebyggelse.

Parkeringsarealer kan ikke udformes med permeabel belægning. Endvidere åbner lokalplanen mulighed for etablering af grønne tage. Dette understøtter og signalerer visionerne om et bæredygtigt byområde med rekreative kvaliteter.

Forhold til anden planlægning

1. Kommuneplanlægning

I kommuneplan 2013-2025 er lokalplanområdet omfattet af rammeområde B102.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

2. Byplanvedtægt nr. 3

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægt nr. 3 fra 3. december 1973. Byplanvedtægten aflyses med denne lokalplan hvor områderne er sammenfaldende.

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.
- Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med tæt membran.
- 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 Søndersø Vandværk.

Kloakering

Området er beliggende i SØN7 i kommunens spildevandsplan. Området skal i henhold til spildevandsplanen separatkloakeres. Spildevand ledes til Søndersø Renseanlæg. Regnvand afledes til bassin med tæt membran inden afledning til vandløb.

Der skal ansøges om udledningstilladelse for hvert enkelt bassin/sø og til etablering af et regnvandsbassin.

Jordforurening, kemikalier og affald

En ændret anvendelse af ejendommen må ikke ske før Nordfyns kommune har givet tilladelse hertil jf. Lov om jordforurening.

Såfremt der i forbindelse med anlægsarbejder opstår mistanke om jordforurening i området, skal arbejdet standses og anmeldelse indgives til Nordfyns Kommune, Teknik, Erhverv og Kultur.

Støj

Området udlægges til boligformål som er en støjfølsom anvendelse. Området er beliggende mellem Sandvad og Nordmarksvej og støjen herfra vurderes uden betydning.

4. Vejforhold

Lokalplanområdet har adgang fra Sandvad ad en stamvej (offentlig). Den nye vej bliver på sigt stamvej for hele byudviklingsområdet. Tracéet for stamvejen vil først blive fastsat endeligt i forbindelse med byggemodningen, og den endelige placering og afgrænsning af vejen er derfor ikke fastlagt i denne lokalplan.

Adgangsvejen (stamvej) skal udlægges i en bredde på min. 13 m, med en kørebanebredde på min. 6 m og med grønne rabatter i hver side. I vejens ene side anlægges et 2,5 m bredt fortov, evt. kombineret cykel-/gangsti, og der etableres belysning. De grønne rabatter udformes med lave grøfter, der kan forsinke og aflede regnvand fra gang og cykelsti. Vejvandet skal afledes til regnvandskloak.

De interne boligveje skal udlægges i en bredde på min. 7 m, med en kørebanebredde på min. 5 m og med grønne rabatter i hver side. Vejvandet skal afledes til regnvandskloak. Boligvejene udformes og dimensioneres efter vejreglerne for vendeplads for en distributionsbil.

Det endelige vejprojekt skal godkendes af Nordfyns Kommune.

5. Arkæologiske interesser

Hvis der ved anlægsarbejder findes jordfaste fortidsminder, bo- og gravpladser, kulturlag eller lignende, skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Odense Bys Museer, jf. Museumslovens § 27.

6. Naturbeskyttelse

I området ligger en bevokset mose som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Mosen har et overfladeareal på cirka 1.200 m².

Ændring af mosens tilstand m.m. forudsætter forudgående tilladelse fra kommunen.

7. 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, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

8. Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer af 24. september 2009, skal planer som tilvejebringes af offentlige myndigheder vurderes (screenes) med henblik på at afdække behovet for en konkret miljøvurdering af den pågældende plan.

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

Afgørelsen om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, kan påklages. Det er kun retslige spørgsmål, der kan

påklages. Klage skal indgives inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af lokalplanforslaget. Klagen indgives til kommunen som videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den offentliggjorte bekendtgørelse.

9. Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Politiet

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

NaturErhvervstyrelsen

Ophævelse af landbrugspligt sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen.

Direktoratet for FødevarerErhverv 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.

Frist for fremsendelse af indsigelser og ændringsforslag

Offentliggørelse af dette lokalplanforslag er sket den 26. juni 2014 på Kommunens hjemmeside www.nordfynskommune.dk.

Samtidig med offentliggørelsen af forslaget er der sendt skriftlig underretning til ejere af tilstødende ejendomme.

Når fristen på de 8 uger er udløbet, skal kommunalbestyrelsen igen behandle forslaget til lokalplanen. Borgernes eventuelle indsigelser og/eller ændringsforslag bliver taget med i denne behandling. Indsigelserne skal være begrundede.

Er der ikke indkommet indsigelser, kan vedtagelsen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

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.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587, af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at skabe mulighed for at etablere et nyt og attraktivt boligområde med mulighed for at bygge i 2 etager,
- at sikre at der skabes et harmonisk boligområde hvor der er fokus på gode rekreative arealer og grunde der passer til områdets placering ud mod det åbne land.
- at bebyggelsen bedst muligt tilpasses terrænet,
- at der etableres grønne opholdsarealer.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet omfatter del af følgende ejendom som vist på kortbilag nr. 1 samt alle parceller, der efter d. 7.1.2014 udstykkes fra ejendommen:

Del af matr. nr. 10a Søndersø By, Søndersø (ca. 10 ha.).

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

§3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål (åben-lav), grønne områder og regnvandsbassiner.

§4 Udstykning

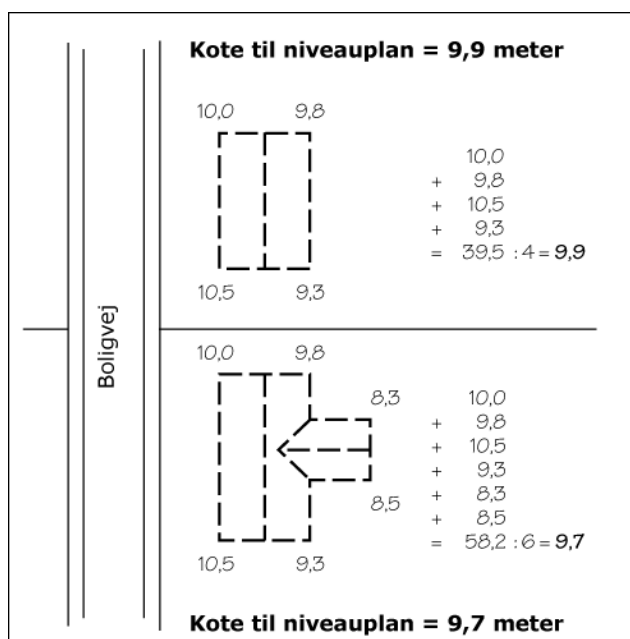
4.1 Området skal udstykkes i overensstemmelse med principperne som fremgår af kortbilag 2 og kan ikke udstykkes yderligere.

4.2 Ingen parcel må udstykkes under 750 m² og over 1.400 m².

§5 Bebyggelsens omfang, udformning og placering

5.1 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.

5.2 Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 30% - dog kan boligetagearealet maksimalt udgøre 350 m². Herunder hører ikke garage, carport, skur m.m.

5.3 Der må maksimalt opføres boligbebyggelse i 2 etager.

5.4 Bebyggelse i én etage må maksimalt opføres i en højde på 5 meter, bebyggelse i én etage med udnyttelig tagetage må maksimalt opføres i en højde på 7 meter, og bebyggelse i to etager må maksimalt opføres i en højde på 8,5 meter.

5.5 Sekundære bygninger, skur, garage og carport kan opføres i naboskel.

5.6 De grønne områder må kun bebygges med mindre bygninger til områdets drift og tekniske anlæg.

Desuden kan der indrettes legeplads, opstilles motionsredskaber, borde og bænke m.m. samt etableres sø/regnvandsbassin og stier.

5.7 Der må etableres tagterrasser på boligbebyggelse i 1 etage.

Tagterrasser må ikke etableres højere end 5 m over det fastsatte niveauplan.

5.8 Der kan etableres altaner på bebyggelse i 1 og 2 etager. Altanerne skal udføres med en bredde, så altanens gulv maksimalt stikker 2 meter ud fra bygningens facade.

§6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Facader skal overvejende fremstå som blank mur i tegl eller beton eller fremstå pudset, vandskuret eller med lignende overfladebehandling. Overfladebehandlede facader skal desuden fremstå hvidmalede eller i nuancer af sort.

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

6.2 Facader på sekundære bygninger (carport, garage, skur m.v.) skal fremstå med samme materiale og overfladebehandling som på beboelsesbygningen, alternativt i træ eller eternit.

6.3 Der må ikke opføres boligbebyggelse i træ.

6.4 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 taget 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.

6.5 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal over 10 i henhold til prøvningsmetode DS/EN ISO 2813, 2000. 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).

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

6.7 Tagterrassers vægge/værn skal udføres i glas eller i bygningens øvrige facademateriale.

6.8 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.

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.

§7 Vej og parkering

7.1 Vejadgang skal ske fra Sandvad, se kortbilag 2.

7.2 Der skal udlægges areal til 2 p-pladser pr. bolig.

7.3 Den offentlige adgangsvej (stamvej), se kortbilag 2 skal udlægges i en bredde på min. 13 m, med en kørebanebredde på min. 6 m og med grønne rabatter i hver side. I vejens ene

side skal anlægges et 2,5 m bredt fortov, evt. kombineret cykel-/gangsti, og der skal etableres belysning.

7.4 De interne boligveje skal udlægges som private fællesveje i en bredde på min. 7 m, med en kørebanebredde på min. 5 m og med grønne rabatter i hver side.

Boligvejene skal udformes og dimensioneres efter vejreglerne for vendeplads for en distributionsbil.

Det endelige vejprojekt skal godkendes af Nordfyns Kommune.

7.5 Indkørsel til den enkelte ejendom må maksimalt anlægges i en bredde på 5 meter.

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

§8 Ubebyggede arealer

*Permeabel er en befæstelse hvor regnvand kan trænge gennem.

8.1 Veje, fortove, stier og befæstede fællesarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg som afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion. Gang- og cykelstier, samt befæstede fællesarealer skal så vidt muligt etableres som permeable*. Veje og parkeringsarealer skal befæstes med tæt belægning.

8.2 Der må ikke terrænreguleres på den yderste meter mod skel til naboer og fællesarealer.

8.3 Hegning i skel må kun udføres som levende hegn og som bøgheg. Hegnet må maksimalt have en højde på 2 meter.

8.4 Faste hegn må kun opføres omkring terrasser i direkte tilknytning til boligen. Hegnet må maksimalt opføres i en højde på 1,8 m og udføres i glas, træ eller i bygningens øvrige facademateriale.

8.5 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. Regnvandsbassiner skal have tæt bundmembran.

8.6 Der må af hensyn til skyggepåvirkning af nabobebyggelse alene plantes lave buske og lavstammede træer. Bestemmelsen gælder ikke hegn i skel.

8.7 Kabelføring skal ske i jorden.

§9 Grundejerforening

9.1 Der skal oprettes én fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor området. Foreningen skal senest oprettes, når 50% af parcellerne er solgt, eller når byrådet i øvrigt kræver det.

9.2 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.

9.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer, herunder beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg, regnvandsbassin og stier.

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.

9.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på alle fællesarealer.

9.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af byrådet.

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

§10 Betingelser for ibrugtagen

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

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

10.3 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.

§11 Aflysning af byplanvedtægt

11.1 Ved vedtagelsen af denne lokalplan aflyses byplanvedtægt nr. 3, vedtaget d. 3. december 1973 hvor områderne er sammenfaldende.

§12 Lokalplanens retsvirkninger

12.1 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger: Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, som er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan.

Der gælder ifølge planlovens §17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen af ejendomme, som er omfattet af forslaget.

12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der evt. ifølge planlovens §17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

12.3 De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

12.4 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.

12.5 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 (jfr. Planlovens §§19 og 20).

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

12.7 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 2014-4 således vedtaget af Nordfyns Kommunalbestyrelse, Bogense den 26. juni 2014.

Morten Andersen
Borgmester

Morten V. Pedersen
Kommunaldirektør

Forslaget til lokalplan er offentligt bekendtgjort den 3. juli 2014.

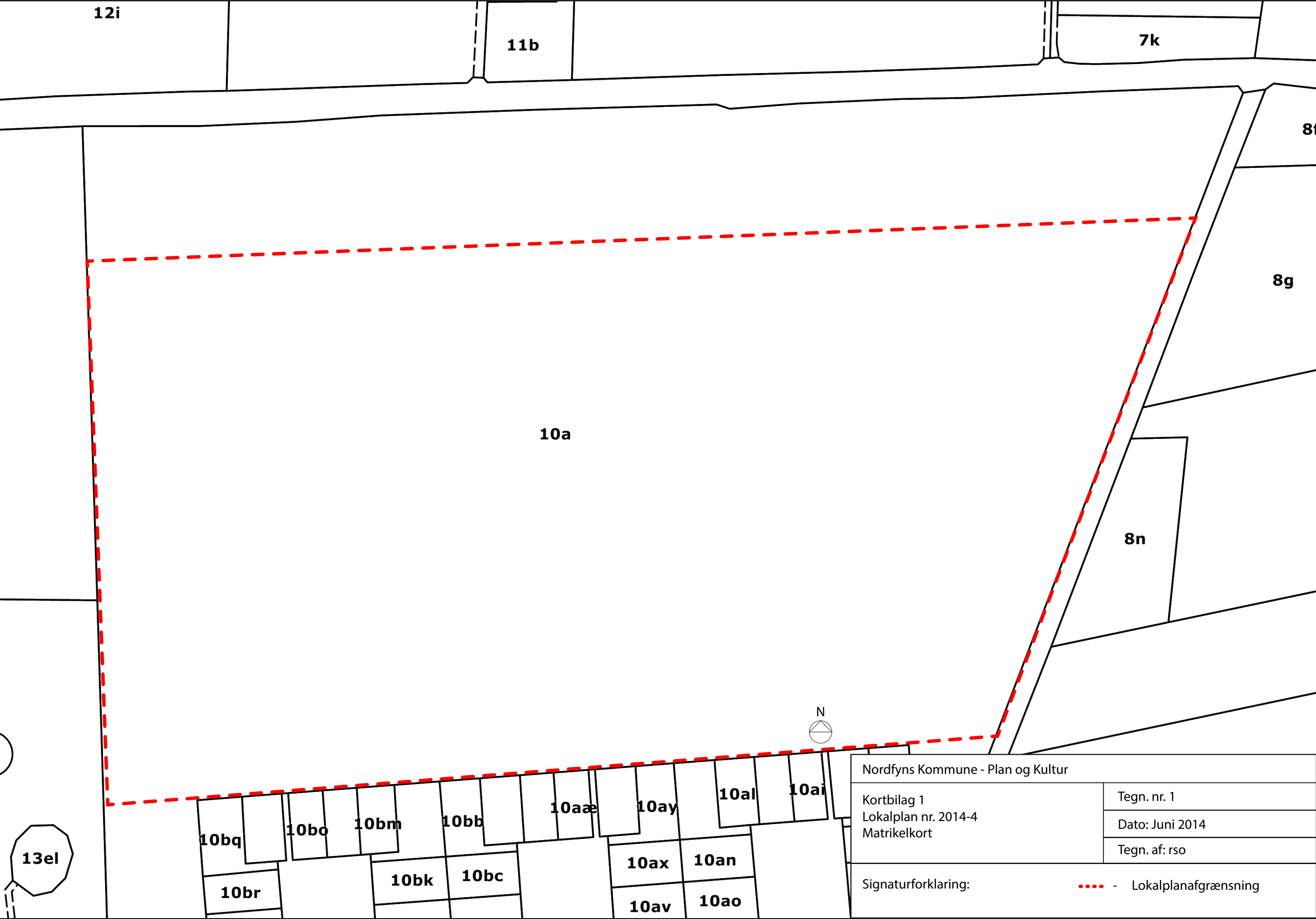
I henhold til § 27 i Lov Om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Nordfyns Kommunalbestyrelse, Bogense den 30. oktober 2014

Morten Andersen
Borgmester

Morten V. Pedersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 4. november 2014



Nordfyns Kommune - Plan og Kultur	
Kortbilag 1 Lokalplan nr. 2014-4 Matrikelkort	Tegn. nr. 1
	Dato: Juni 2014
	Tegn. af: rso
Signaturforklaring: - Lokalplanafgrænsning	



Screening af planer og programmer med henblik på stillingtagen til gennemførelse af miljøvurdering, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 4, stk. 2.					
Lokalplan 2014-4 Dato: 22.01.2014					Bemærkninger Begrundelse for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere.
	Ikke relevant	Ikke væsentlig	Indgår allerede	Bør undersøges	
Bymiljø og landskab					
Grønne områder			x		Lokalplanen indeholder bestemmelser vedr. etablering af grønne fællesarealer.
Landskab/byarkitektonisk værdi	x				
Geologiske særpræg	x				
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x				
Kulturhistoriske forhold	x				
Friluftsliv/rekreative interesser			x		Etablering af fællesarealer giver mulighed for rekreative aktiviteter samt etablering af legeplads mv. indenfor området.
Dyre- og planteliv samt mangfoldighed	x				
Fredning og naturbeskyttelse	x				
Forurening					
Støj og vibrationer		x			Lokalplanområdet ligger mellem vejene Sandvad og Nordmarksvej. Støjen herfra vurderes uden betydning.
Lys og/eller refleksioner			x		Lokalplanen indeholder bestemmelser ang. antireflekterende materialer
Luft	x				
Jord		x			Lokalplanområdet er områdeklassificeret, men indeholder ingen kendt forurening
Grundvand			x		Lokalplanområdet er et OSD og NFI område. Lokalplanen indeholder bestemmelser som sikrer grundvandet.
Overfladevand			x		Der skal ske lokal nedsivning og der etableres regnvandsbassiner.
Udledning af spildevand			x		Spildevand skal tilsluttes offentlig kloak
Indvirkning ift. eksisterende forurening/miljøbelastning (f.eks. jordforurening, støjbelastning)	x				
Ressourceanvendelse					
Arealforbrug	x				
Energiforbrug		x			Ved udbygning af området vil energiforbruget stige. Det er i

					lokalplanområdet sikret at ny bebyggelse overholder gældende regler i BR10.
Vandforbrug		x			
Produkter, materialer, råstoffer	x				
Affald, genanvendelse		x			
Befolkning og sikkerhed					
Boligmiljø		x			Positivt for byen med mulighed for ny anvendelse af område samt etablering af boliger.
Arbejdsmiljø	x				
Svage grupper (f.eks. handicappede)	x				
Brand eksplosion, giftpåvirkning	x				
Trafik					
Sikkerhed/tryghed			x		Boligvejen indrettes med vejbede som har en fartdæmpende funktion da de fungerer som chikaner.
Energiforbrug			x		Lokalplanen giver mulighed for placering af solceller.
Trafikmønster		x			
Støj		x			
Fysisk planlægning					
Kommuneplanlægning	x				Lokalplanen er i overensstemmelse med KP
Sektorplanlægning		x			Kommunen vurderer at lokalplanen ikke medfører væsentlige ændringer i forhold til kommunal sektorplanlægning.

Miljøvurdering	Ja	Nej	Bemærkning
		x	

Kommunalbestyrelsen har den 26. juni 2014 vedtaget at fremlægge forslag til lokalplan 2014-4.

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 2014-4 er offentliggjort fra den 3. juli 2014 til den 28. august 2014.

Kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser til lokalplanen skal senest den 28. august 2014 sendes til:

Nordfyns Kommune, Rådhuspladsen 2, 5450 Otterup
eller mailes til: teknisk@nordfynskommune.dk, mærket "lokalplan 2014-4"

Yderligere oplysninger om forslaget kan fås i Teknik, Erhverv og Kultur tlf.: 6482 8112.