

Lokalplan nr. 1-114
for et område mellem Vestergade og Bybækken,
Bogense Kommune

Maj 1991

Bogense Kommune, Rådhuset, 5400 Bogense
Tlf. 64 81 10 73.
Ib Andersen & Juul Møller
Byplankonsulenter Arkitekter M.A.A.

Lidt om lokalplaner og deres virkninger

På denne side fortælles lidt om, hvad en lokalplan er, og hvilken betydning den har for grundejere og beboere m.fl. - Den, der i forvejen kender til lokalplaner, kan springe den-

Hvorfor udarbejdes en lokalplan? Hvad er en lokalplan?

I kommuneplanloven er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når man ønsker at gennemføre udstykninger af et vist omfang, og når der skal gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en rimelig udformning, og at der bliver god sammenhæng med allerede eksisterende bebyggelse og anlæg samt med kommunens planer i øvrigt.

I en lokalplan, som kommunalbestyrelsen altså er forpligtet til at udarbejde - eventuelt i samarbejde med en bygherre eller anden interesseret part - kan man fastlægge de fremtidige forhold meget detaljeret. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal benyttes til, hvor store de enkelte parceller skal være, hvordan vej- og stisystemer skal udformes, hvordan bebyggelsen skal udformes og hvilket omfang den må have, hvorledes friarealerne skal tilrettelægges, hvordan tekniske anlæg skal udformes og placeres - og en lang række andre forhold. Lokalplanen behøver ikke i alle tilfælde være så detaljeret, men hvor der er behov for det, kan man således meget nøje fastlægge kvarterets fremtidige benyttelse og udseende.

Lokalplanen skal behandles efter en bestemt fremgangsmåde, der er fastsat i kommuneplanloven. Bl.a. skal offentligheden - ikke mindst ejere og lejere i det område, der berøres af lokalplanen - have adgang til at tage stilling til planen og fremkomme med eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Når lokalplanen er endeligt behandlet af kommunalbestyrelsen, og der eventuelt er foretaget ændringer efter

Hvilke virkninger har lokalplanen?

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, gælder nogle *midlertidige* retsvirkninger, og når lokalplanen er endeligt vedtaget, indtræder lokalplanens *varige* retsvirkninger.

De midlertidige retsvirkninger: Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (kommuneplanlovens § 22). Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan derimod fortsættes som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget

ne side over og alene læse de følgende sider, der handler om selve lokalplanen og dens indhold.

forslag fra befolkningen, fra amtskommunen eller fra andre myndigheder, vedtages lokalplanen endeligt af kommunalbestyrelsen. Den er hermed bindende for de enkelte grundejere m.fl. Planen bliver desuden tinglyst på hver enkelt ejendom i det område, planen omfatter. Man opnår dermed sikkerhed for, at planen er kendt af de berørte parter, og at den fremtidige udvikling i kvarteret også i virkeligheden forløber i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen udarbejdes dog ikke blot, fordi det er en fremgangsmåde, kommunen efter loven er forpligtet til at følge. Man bør være opmærksom på, at planen først og fremmest er et planlægningsredskab, der er af værdi for den enkelte beboer i området. Planen sikrer, at der opstår harmoniske bebyggelsesforhold, og den sikrer på samme tid den enkelte beboer de friest mulige vilkår samtidig med at yde ham beskyttelse mod, at naboens udfoldelser udvikler sig til gener. Dette betyder i praksis, at man, når man udarbejder planen, må søge at finde det balancepunkt, hvor de begrænsninger, der pålægges den enkelte, føles rimelige, fordi de også har karakter af beskyttelsesforanstaltninger mod en uønsket udvikling i kvarteret.

Ligesom en lokalplan er et nødvendigt middel, hvor der skal planlægges helt nye kvarterer, kan den være værdifuld i allerede eksisterende byområder - hvad enten planen skal sikre gennemførelse af større ændringer, eller den blot skal sikre, at alle de mange småændringer der til stadighed sker, foregår på en harmonisk måde.

er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

Lokalplanens varige retsvirkninger: Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation for 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.



INDHOLD: EN LOKALPLANREDEGØRELSE OG EN LOKALPLAN

1. *Lokalplanredegørelsen* giver en beskrivelse af de eksisterende forhold, af lokalplanens formål og indhold samt dens forventede virkninger - og af forholdet til anden planlægning.

Denne del har alene til formål at orientere grundejere, lejere og andre interesserede parter om den planlagte udvikling.

2. *Lokalplanen* består af et tekstafsnit (i form af en række paragraffer) samt kortbilag.

Lokalplanen er bindende for grundejere og panthavere mfl., og den tinglyses på alle ejendomme i planlægningsområdet.

LOKALPLANREDEGØRELSE

De nuværende forhold

Hele området mellem Bybækken og Vestergade har tidligere haft karakter af baghaver mv. til Adelgades ejendomme, og de gamle haver findes endnu i ret vid udstrækning. Lokalplanområdet udgør en del af dette område, men her er sket en ret kraftig omdannelse til erhvervsformål. I lokalplanområdet findes således en Falckstation og en motorsynshal samt forskellige erhvervsvirksomheder. Bebyggelsen er af meget blandet karakter, og det samme gælder hegn, belægningsmaterialer o.l. En del træer og plantninger fra de oprindelige haver er bevaret, men området fremtræder alt i alt som et temmelig uharmonisk erhvervsområde.

Beskrivelse af planens indhold

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at området kan anvendes til formål, som det er særlig hensigtsmæssigt at lokalisere i tilknytning til bymidten. Endvidere åbner planen mulighed for, at området i højere grad atter præges af de grønne materialer, således at den oprindelige haveagtige karakter gendannes trods den ændrede anvendelse.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

1. *Kommuneplanlægningen.* Lokalplanens område udgør en del af kommuneplanens område C 1, for hvilket der er fastsat følgende bestemmelser:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

1. at områdernes anvendelse primært fastlægges til centerformål (butikker, kontor-, hotel- og restaurationsvirksomhed, servicevirksomhed, liberale erhverv samt mindre - ikke generende - fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne). Dog kan der i mindre omfang indpasses boligbebyggelse og bebyggelse til offentlige formål (institutionsbyggeri, servicefunktioner og parkeringsareal).

2. at bebyggelsesprocenten for hvert af områderne under eet ikke overstiger 110,

3. at bebyggelsen i område C 1 ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage ...,

4. at bygningshøjden i område C 1 ikke overstiger 12 m ...,

5. at der i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 25% af bruttoetagearealet. Opholdsarealet skal sikres tilvejebragt inden for områderne,

6. at der ved ny bebyggelse eller ændret udnyttelse af eksisterende bebyggelse

skal være udlagt areal til parkering svarende til mindst 1 plads pr. bolig, 1 plads pr. 25 m² butiksareal samt 1 plads pr. 50 m² kontorareal. Byrådet kan tillade parkeringsbehovet dækket på fælles og/eller offentlige parkeringspladser,

7., 8. ...

Kommuneplanens rammebestemmelser tager sigte på både område C 1 og C 2, hvorfor her alene er citeret de bestemmelser, der gælder for det aktuelle lokalplanområde. Lokalplanen tilfredsstiller disse bestemmelser såvel som kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

2. *Byplanvedtægt nr. 8.* Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 8. Med vedtagelsen af lokalplanen ophæves byplanvedtægten for dette områdes vedkommende.

3. *Regionplanlægningen.* Regionplan 1989-2001 indeholder bestemmelser om virksomhedsstøj og støj fra veje. Vedr. virksomhedsstøj kan det oplyses, at lokalplanområdet i dag rummer tre igangværende virksomheder, et øldepot uden permanente beskæftigede, en bilsynshal for personvogne og en redningsstation. Ingen af disse virksomheder giver anledning til et støjniveau, der overskrider de gældende grænser i forhold til anden bebyggelse i eller uden for lokalplanområdet. I lokalplanområdets nærhed findes endvidere på matr. nr. 33 a et blikkerslagerværksted, på matr. nr. 33 d hhv. beboelse, lager, kontor, lavprisbutik, cykelforretning og plaststøberi, og på matr. nr. 25 a findes et malerværksted. Heller ikke disse virksomheder - ej heller deres ventilationsanlæg - medfører et støjniveau, der overskrider de gældende grænser, og vinduer, porte mv. vender helt overvejende bort fra lokalplanområdet. Der er således ikke i dag tale om støjgener, som kræver særlige foranstaltninger, og til sikring af tilfredsstillende forhold i fremtiden er der i lokalplanen optaget bestemmelser om støjgrænseværdier.

For trafikstøj gælder tilsvarende, at der med den nuværende relativt beskedne trafikbelastning på Vestergade ikke i dag skønnes at være tale om vedvarende støjbelastning, der overskrider de gældende grænser. Lokalplanen indeholder en bestemmelse til sikring af, at der ved opførelse af nye boliger kan opnås tilfredsstillende forhold.

LOKALPLAN

Bogense Kommune

Lokalplan nr. 1-114

for et område mellem Vestergade og Bybækken

I henhold til kommuneplanloven (lovbek. nr. 918 af 22. december 1989) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål at sikre,
- at lokalplanområdet kan anvendes til centerformål (kontor- og servicevirksomhed, liberale erhverv samt hotel- og restaurationsvirksomhed), til enkelte boliger samt til offentlige formål (institutioner, offentlig service og parkering),
 - at bebyggelse og anlæg udformes i overensstemmelse med omgivelserne,
 - at området gives et grønt og haveagtigt helhedspræg.

§ 2. Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nr.e:
25b, 27c, 28c, 29b samt del af 30a Bogense Bygrunde
samt alle parceller, der efter den 25. april 1991 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
Endvidere er et umatrikuleret stiareal omfattet af planen.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til følgende formål
- centerformål (kontor- og servicevirksomhed, liberale erhverv, hotel- og restaurationsvirksomhed - idet restaurationsvirksomhed dog kun må udøves som led i hoteldrift - samt i øvrigt sådanne centerfunktioner, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området),
 - offentlige formål (institutioner, offentlig service og parkering),
 - enkelte boliger.

§ 4. Vej- og stiforhold

- 4.1 Indkørsel fra Vestergade til ejendommene i området må kun etableres med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 4.2 Der udlægges areal til følgende nye stier med retning og beliggenhed som vist på kortbilaget:
stien a-b i en bredde af 3 m,
stien b-c i en bredde af 3 m.
Den på kortbilaget viste linieføring for stierne kan ændres i mindre omfang på grundlag af en aftale mellem byrådet og den enkelte grundejer herom. Over kortere strækninger kan stien a-b tillades ført helt eller delvis over Bybækken, jf. dog § 11. Den eksisterende sti d-e opretholdes med uændret bredde, retning og beliggenhed som vist på kortbilaget.
- 4.3 Med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde kan der etableres gående adgang fra de enkelte ejendomme til de i 4.2 nævnte stier.
- 4.4 Med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde kan der etableres broforbindelser for gående og/eller kørende færdsel fra ejendommene i lokalplanområdet over Bybækken til ejendommene på bækkens nordside, jf. dog § 11.

§ 5. Bevaring af bebyggelse

- 5.1 Byrådet kan tillade, at eksisterende bebyggelse, som efter byrådets skøn er uden bevaringsværdi, nedrives. Dog må bebyggelsen, herunder porte, hegnsmure og plankeværker, der afgrænser privat areal fra offentligt areal, kun nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 6. Antenner

- 6.1 Byrådet kan tillade, at der inden for området opstilles én antennemast for radiokommunikation, når denne gives en udformning, så den efter byrådets skøn ikke er skæmmende eller giver anledning til gener i forhold til omgivelserne.
Der må i øvrigt ikke opstilles fritstående antenner. Antenner, der opsættes på bygninger, må ikke gives en større højde end 1,0 m over tagryggen.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering mv.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 7.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 10 m over terræn.

- 7.3 Bebyggelsen må kun opføres med symmetriske sadeltage. Tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15° og 50°. Byrådet kan dog tillade, at disse bestemmelser fraviges ved ombygning af eksisterende bebyggelse, ligesom byrådet kan tillade, at garager, udhuse og lignende mindre bygninger opføres med anden tagform.
- 7.4 Der pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande som vist på kortbilaget:
Langs Vestergade 5 m fra vejskel.
Langs områdets vestlige og østlige grænse 5 m fra skel mod sti.
Langs Bybækken 10 m fra vandløbets midte.
Arealet mellem byggelinien og ejendommenes skel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- § 8. **Bebyggelsens ydre fremtræden**
- 8.1 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer og farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.2 Tage, hvis vinkel med det vandrette plan er 30° eller derover, må kun dækkes med røde vingetegl.
- 8.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- § 9. **Ubebyggede arealer**
- 9.1 Ved opførelse af ny bebyggelse og ved ændring af eksisterende bebyggelse skal der sikres areal til parkering svarende til mindst 1 plads pr. bolig samt 1 plads pr. 50 m² erhvervsareal, institutionsareal o.l.
- 9.2 Ved opførelse af ny bebyggelse og ved ændring af eksisterende bebyggelse skal der tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 25% af bruttoetagearealet. Opholdsarealet skal etableres inden for den enkelte ejendom.
- 9.3 Ubebyggede arealer må kun anlægges og vedligeholdes som gårdsplads (herunder parkeringspladser o.l.) og have. De i 7.4 nævnte arealer mellem byggelinie og ejendomsskel må kun anlægges som have.
- 9.4 Udendørs oplagring må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.
- 9.5 Hegn i naboskel samt i skel mod vej og sti må kun etableres som levende hegn. Byrådet kan dog tillade, at der langs indersiden af sådanne levende hegn opsættes trådhegn e.l. til forebyggelse af indbrud mv. Byrådet kan i sådanne tilfælde tillade, at trådhegnet gives større højde end det levende hegn, når dette efter byrådets skøn ikke berører området dets haveagtige præg.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Før en ny bebyggelse, herunder eksisterende bebyggelse ændret ved ombygning, inden for området tages i brug, skal der være etableret parkerings- og opholdsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 9, stk. 1 og 2.
- 10.2 Ny bebyggelse i området skal tilsluttes Bogense Fjernvarmecentral med pligt til at aftage fjernvarme herfra. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted. Efter byrådets skøn kan der dog dispenseres i begrænset omfang fra denne bestemmelse, såfremt der i stedet etableres opvarmning med energibesparende og miljøvenlige opvarmningsformer.
- 10.3 Virksomheder, der etablerer sig inden for området, skal overholde Miljøstyrelsens til enhver tid gældende støjgrænser.
- 10.4 Før opførelse eller indretning af ny boligbebyggelse inden for området påbegyndes, skal det gennem støjberegninger indbefattende eventuelle nødvendige støjbegrænsende foranstaltninger eftervises, at der ved boligerne kan overholdes et maksimalt støjniveau på 55 dB(A). Denne dokumentation skal være godkendt af Bogense Kommune, før byggeriet påbegyndes.

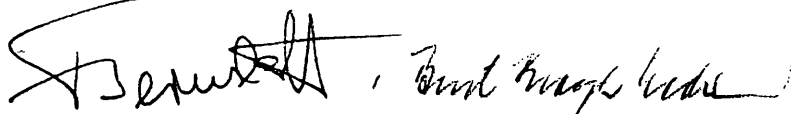
§ 11. Tilladelser fra andre myndigheder

- 11.1 Bybækken er amtsvandløb. Uanset bestemmelserne i § 4, stk. 2 og 4 må der således ikke etableres nye broer eller foretages andre ændringer, før amtsrådet har meddelt tilladelse hertil.

§ 12. Ophævelse af ældre byplanvedtægt

- 12.1 Den under 30. april 1975 af miljøministeriet godkendte partielle byplanvedtægt nr. 8 for et område mellem Jernbanegade, Adelgade og Vestergade ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendommers vedkommende.

Således vedtaget af Bogense byråd, den 20. juni 1991



Forslaget til lokalplan er bekendtgjort den 2. juli 1991

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Bogense byråd 21. november 1991



Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 28. januar 1992

Tinglysningskontoret anmodes om at tinglyse lokalplan 1-114 for et område mellem Vestergade og Bybækken, Bogense kommune, på følgende matr.nre.:

25b, 27c, 28c, 29b samt del af 30a Bogense bygrunde.

I henhold til lokalplanens § 12 skal vi samtidig anmode om, at partile byplanvedtægt nr. 8 for et område mellem Jernbanegade, Adelgade og Vestergade ophæves for de at nærværende lokalplan omfattede ejendommen vedkommende.

Matr.nre.: 25b, 27c, 28c, 29b samt del af 30a Bogense bygrunde.

Teknisk forvaltning, Bogense den 11. februar 1992

Med venlig hilsen

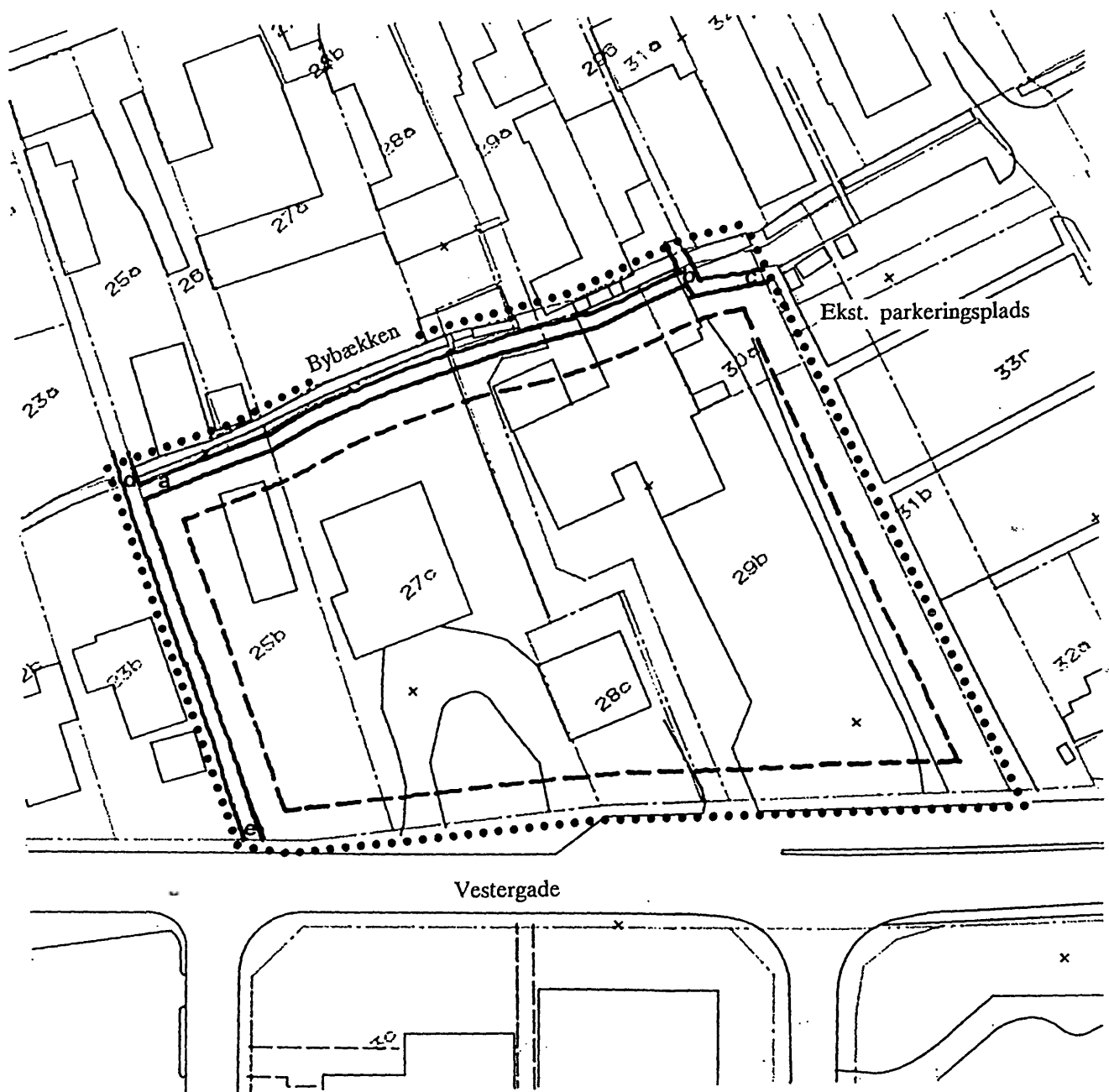
B. Kiilsholm
Børge Kiilsholm
Ingeniør

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I ODENSE

18.02.92. 010864

LYST og aflyst som begærd

B
BIRTHE ALENBÆK
Kontorleder



..... Lokalplanens områdegrænse

a—b Stier (§ 4)

--- Byggelinier (§ 7)

BOGENSE KOMMUNE

Lokalplan nr. 1-114

for et område mellem Vestergade og Bybækken.

Kortbilag, mål 1:1.000

Tegn. nr. BGS 22.4.01

IA & JM 28.5.1991