



Kerteminde
Kommune



Lokalplan 235 - Langeskov Nord

Samt Kommuneplantillæg nr. 3

September 2012



Kerteminde Kommune
Hans Schacksvej 4
5300 Kerteminde

Tlf. 65 15 15 15
www.kerteminde.dk
plan-geodata@kerteminde.dk



Læsevejledning

En lokalplan er en fysisk plan, der fastlægger de fremtidige forhold indenfor lokalplanens områder. Lokalplanen består af bindende retningslinier og kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold.

I lov om planlægning er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når man ønsker at gennemføre større bygge- og anlægsarbejder. Formålet er, at disse dispositioner får en hensigtsmæssig udformning samt sammenhæng med anden planlægning og eksisterende bebyggelse.

Lokalplan nr. 235

Nærværende lokalplan danner rammerne for et grønt boligområde i den nordlige del af Langeskov. I lokalplanens indledning gives en kort beskrivelse af lokalplanen og det område, der er omfattet af denne.

Tekst placeret i grå kasser i indledningen indeholder vejledende oplysninger om lokalplanen samt dens offentliggørelse og vedtagelse.

Der opstilles bindende bestemmelser, som er gældende for lokalplanområdet. Lokalplanens bestemmelser er angivet med §-tegn i overskriften og opstillet i punktform i grå kasser, jf. eksemplet til højre.

Tekst, som ikke er omgivet af en grå kasse i lokalplanens bestemmelsesdel, er ikke udtryk for bindende bestemmelser, men er en uddybning af disse. En sådan tekst tjener til fortolkning og forståelse af lokalplanens bindende bestemmelser.

Lokalplanens illustrationer er bindende i det omfang, der henvises hertil i lokalplanens bestemmelser. Herudover har lokalplanens illustrationer til hensigt at give en forståelse af lokalplanens bestemmelser og være til inspiration.

Sidst i lokalplanen findes en række bilag. Disse bilag tjener til en forståelse af og dokumentation for de bag-

vedliggende undersøgelser, der er gennemført i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, herunder dokumentation for lokalplanens overholdelse af lovmæssige krav og sammenhæng med anden planlægning.

Det er desuden muligt at få en mere generel forståelse af lokalplaner og deres retsvirkning samt forholdet mellem lokalplaner og kommuneplaner.

I denne lokalplan medfører forholdet til kommuneplanen, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, således at lokalplanen overholder kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen. Dette medfører, at der i forbindelse med lokalplanen er udarbejdet et kommuneplantillæg. Dette tillæg kan ses sidst i lokalplanen og offentliggøres samtidig med denne.

§1 Overskrift

1.1 Lokalplanbestemmelse

1.2 Lokalplanbestemmelse

Eksempel på opstillingen af bindende bestemmelse



Indholdsfortegnelse

Indledning.....	4
Lokalplanens hovedindhold.....	4
Fremlæggelse og vedtagelse.....	4
Beskrivelse af området.....	5
Historien.....	5
Landskabet - Bebyggelse - Lokalplanens omgivelser.....	6
Lokalplan 235 for Langeskov Nord.....	7
§ 1 Lokalplanens formål.....	7
§ 2 Område og zonestatus.....	8
§ 3 Områdets anvendelse.....	8
§ 4 Udstykninger.....	10
§ 5 Veje, stier og parkering.....	10
§ 6 Tekniske anlæg.....	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	14
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
§ 9 Ubebyggede arealer.....	17
§ 10 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	18
§ 11 Grundejerforening.....	19
§ 12 Servitutter.....	19
§ 13 Delvis ophævelse af lokalplan.....	20
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger.....	20
§ 15 Vedtagelsespåtegning.....	21
Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	22
Kortbilag 2 - Lokalplankort.....	23
Kortbilag 3 - Illustrationsplan.....	24
Bilag 1 - Redegørelse	
Miljøvurdering af planer og programmer.....	25
Miljøredegørelse.....	26
Forhold til anden planlægning.....	26
Tilladelse fra andre myndigheder.....	27
Bilag 2 - Hvad er en lokalplan og en kommuneplan.....	28
Kommuneplantillæg nr. 3.....	30
Vedtagelsespåtegning.....	32



Indledning

Lokalplanens hovedindhold

Miljø- og Teknikudvalget i Kerteminde Kommune har besluttet at udarbejde denne lokalplan for at justere den anvendelse, som er fastlagt i lokalplan 206, så den muliggør et konkret ønske om etablering af boligbebyggelse i form af åben lav. Det er fortsat hensigten at kunne tilbyde et alsidigt og tilstrækkeligt udbud af byggegrunde i et attraktivt og naturskønt område. Lokalplanen omfatter området, som er vist på kortbilag 1.

Området er beliggende ved Hvileholmsvej og Vandværksvej ved Langeskov. Området ligger i udkanten af Langeskov by og grænser hovedsageligt op til åbne marker. Mod syd og sydvest grænser området op til boligbebyggelse i Langeskov by. Mod nord, øst og vest er der flotte kig til det åbne land mellem enkelte bebyggelser.

Selve lokalplanområdet er let kuperet. I området findes to smukt beplantede jorddiger med stynede poppeltræer. Længs Hvileholmsvej findes ligeledes enkelte popler. Lokalplanen er søgt udformet med respekt for både områdets historie og landskabelige værdier.

Intentionerne bag lokalplanen er, at danne rammer for et grønt boligområde. Det grønne boligområde skaber sammenhæng imellem områdets forskellige bebyggelser og afslutter Langeskov by mod det åbne land.

Med lokalplan 235 opfordres der til, at skabe en bebyggelse, der i materialer, beplantning og energi er bæredygtig.

Da lokalplanen omfatter et stykke af område 7.F.01, som udlægges til boligformål, er lokalplanen i modstrid med den gældende kommuneplan. Derfor skal der udarbejdes et Kommuneplantillæg, der ændrer grænsen for rammeområde 7.B.01, således at det herefter omfatter hele lokalplanens område.

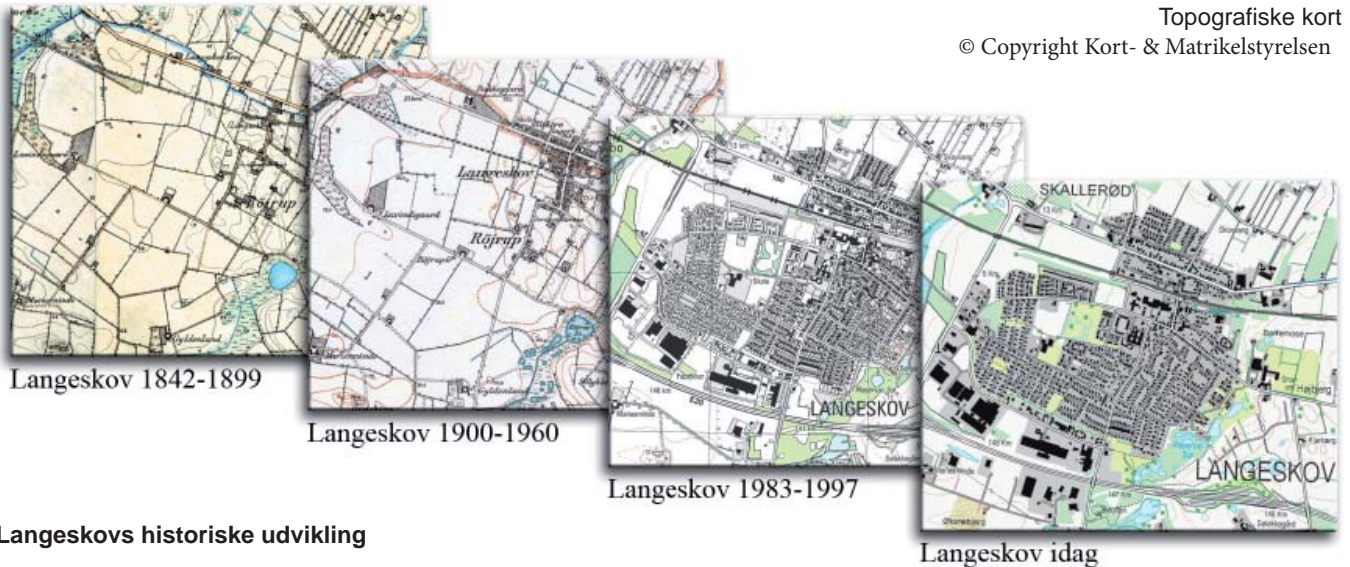
Vedtagelse og fremlæggelse

Forslaget har været fremlagt til offentlig gennemsyn i 8 uger fra den 10. april 2012 til den 7. juni 2012. Kerteminde Byråd vedtog lokalplanen endeligt den 30. august 2012. Godkendelsen blev offentliggjort på Kommunens hjemmeside den 11. september 2012. Lokalplanen kan ses på Kerteminde Kommunes hjemmeside: www.Kerteminde.dk.

Hvis du har spørgsmål, kan disse rettes til Miljø- og Kulturforvaltningen, Hans Schacksvej 4, 5300 Kerteminde, eller på mail til plan-geodata@kerteminde.dk.



Beskrivelse af området



Langeskavs historiske udvikling

Historien

Fra begyndelsen af 1950 og frem til 1970'erne voksede Langeskov kraftigt. Væksten var koncentreret omkring den sydlige del af Langeskov. Langeskov har sit udspring omkring Jernbanestationen, den gamle Jernbanegade og landevejen Odensevej/Nyborgvej.

For Langeskov har det særligt været udbygningen af Søbrinken og Slåenhaven, der har bevirket en kraftig boligtilvækst.

Udviklingen med stigende trafikmængder på både jernbanen og motorvejen sammenholdt med de skærpede støjkrav begrænser mulighederne. I dag ligger Langeskov "klemt" inde mellem jernbanen og motorve-

jen, og det er derfor nødvendigt at gøre sig klart, hvilke betingelser byudviklingen kan/skal foregå under for at være optimal.

Langeskov by har på grund af sin alder, struktur og lave bygninger få pladser og reelle byrum. Derfor er det vigtigt at værne, forbedre og udnytte de få byrum, der er. Af denne grund er det hensigtsmæssigt, at byudviklingen ikke medfører en fortætning af den allerede eksisterende by.

Området nord for Langeskov åbner mulighed for byvækst, som ikke medfører negative konsekvenser i forhold til de eksisterende byrum.



Beplantet dige i det vestlige lokalplanområde



Stynede træer i vejkanthen ved Hvileholmsvej



Landskab

Kerteminde Kommune har som landkommune rige muligheder for adgang til det åbne land. Det åbne land er dog kendetegnet ved de dyrkede arealer, som kun yder offentligheden begrænset fælles rekreativ nytte.

Lokalplanområdet er præget af dyrkede marker opdelt af levende hegn. Omkring bebyggelse er gamle havearealer med store træer. I områdets vestlige del er et vådområde med en større samlet bevoksning.

Landskabet giver gode muligheder for spændende bebyggelser med udsigt til det åbne land. Lokalplanområdet er smukt beliggende nord for Langeskov med flotte kig mod det åbne land mod nord, øst og vest. Mod syd grænser det op til et større boligområde i Langeskov by.

Der er gode muligheder for at lade landskabet indgå direkte i lokalplanområdet, idet området omfatter to jorddiger, som kan indgå som et grønt og kulturhistorisk element i lokalplanområdet.

Bebyggelse

Lokalplanområdet indeholder fire eksisterende bebyg-



Lokalplanområdet set mod nord fra Elmehaven

gelses i form af gårde og landejendomme. Hvilholmsvej 2 er et fint eksempel på bebyggelse af sin art. Bygningerne repræsenterer dog ingen særlige bevaringsinteresser.

Lokalplanens omgivelser

Syd for lokalplanområdet ligger et større boligområde med åben/lav villabebyggelse og tæt/lav bebyggelse i form af rækkehuse.

Mod nord, øst og vest for lokalplanområdet er der åben land præget af læhegn og spredt bebyggelse.



Lokalplanområdet set fra oven



Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 235 for et grønt boligområde. Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge retningslinier for opførelse af et attraktivt boligområde ved Hvileholmsvej, Langeskov Nord.

Lokalplanen har endvidere til formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav helårsboliger.
- 1.2 at sikre, at udstykning og bebyggelse sker efter retningslinier og principper, hvor landskabelige forhold i området og sammenhængen mellem by og land tilgodeses.
- 1.3 at sikre en høj landskabsarkitektonisk og bebyggelsesmæssig kvalitet, som støtter intentionerne om at skabe et attraktivt boligområde.
- 1.4 at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

Et boligområde med grønt præg

Denne lokalplan har til formål at udlægge det i § 2.1 angivne område til boligformål med tilhørende veje, stier og opholdsarealer.

Lokalplanen giver mulighed for et attraktivt boligområde med grønne variationer nord for Langeskov by. Det er hensigten at skabe et boligområde med rekreative muligheder.

Ønsket er at skabe et grønt område med fokus på arkitektoniske værdier og bæredygtighed.

Moderne og tidssvarende arkitektur

Bygherrer opfordres til at tilstræbe moderne og tidssvarende arkitektur i boligområdet.

Bæredygtighed

Bygherrer opfordres til at bidrage til en bæredygtig udvikling. Det kan ske f.eks. ved etablering af lavenergi-bebyggelser, etablering af regnvandsbassin, minimering af de befæstede arealer samt ved at begrænse anvendelse af miljøfarlige stoffer i byggematerialer og byggeprocessen.



§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr.nr. 4n, 4ik, 4b, 4gs og 20k samt dele af matr.nr. 4il og 20e alle Birkende By, Birkende samt alle parceller, der efter den 1. januar 2012 udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i by- og landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som er vist på kortbilag 1, til byzone.

Overførsel til byzone sker ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen, efter den er endeligt vedtaget.

§3 Områdets anvendelse

3.1 Området skal anvendes til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

3.2 Der kan indenfor lokalplanområdet drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et boligområde, under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen.
- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres herunder ved skiltning og lignende, og at områdets karakter af boligområde ikke ændres.
- at virksomheden ikke giver anledning til miljøproblemer.
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen eller på fælles parkeringsarealer ved boligen.

3.3 De arealer, som på kortbilag 2 er markeret som grønne fri- og opholdsarealer, må ikke bebygges. Der kan på disse arealer opstilles

Lokalplanen åbner for udvikling af et villakvarter med bebyggelse i form af fritliggende boliger.

Grønne oplevelser undervejs

Boligområderne bør gives deres egen identitet i form af beplantning. Beplantningen skal være egnskarakteristisk samt bæredygtig og fungere som bindeled mellem såvel byen og det åbne land som områdets kulturhistorie og det moderne byggeri.



legeredskaber, bænke, pavilloner o.l. som understøtter anvendelse til leg og ophold samt etableres anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.4.

3.4 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder transformeranlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.

3.5 Der må ikke forteages ændring i tilstanden af jorddiger uden Kommunalbestyrelsen tilladelse.



Lokalplanområdets vestlige dige set fra syd

Jorddiger

I lokalplanområdet findes to smukt beplantede jorddiger, som ønskes opretholdt. Jorddigerne strækker sig ud mod det åbne land og giver således en direkte sammenhæng mellem by og land. Bevaringen af jorddigerne vil i fremtiden vidne om områdets tidligere anvendelse som landbrug og vil således være et smukt kulturhistorisk særpræg i lokalplanområdet.



Hvileholmsvej 2



Nyt boligområde ved Elmehaven



§4 Udstykninger

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes efter principperne, som er vist på kortbilag 3.
- 4.2 Parceller skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 700 m².



Hvileholmsvej 2

§5 Veje, stier og parkering

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra Vandværksvej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til veje, rundkørsel og stier efter principperne vist på kortbilag 2.
- 5.3 Veje udlægges med følgende bredder:
- Stamvejene A-B og C-D udlægges i en bredde af min. 12 m med en kørebanebredde på min. 5,5 m efter principperne, der er vist i vejprofilen på side 12.
 - Stamvejen E-F udlægges med en bredde på min. 13 m med en kørebanebredde på min. 6 m.
 - Boligvejene G-H, I-J, J-K, L-M, N-O, P-Q, R-S, T-U, V-X, Y-Z udlægges med en bredde af min. 8,5 m med en kørebanebredde på min. 5,5 m efter principperne, der er vist i vejprofilen på side 12.
- 5.4 Den del af indkørslerne, der er beliggende i rabatarealerne, skal anlægges med kørefast belægning i form af græsarmeringssten og i en bredde op til 7 m.
- 5.5 Veje skal anlægges med kørefast belægning.
- 5.6 Stierne a-b, c-d, e-f, g-h, i-j, k-l, m-n, o-p, q-r, s-t, u-v og x-y, som er vist på kortbilag 2, skal

Området vejbetjenes fra Vandværksvej ved en gennemgående stamvej, hvorfra der etableres mindre boligveje til de dele af bebyggelsen, som ikke kan nås fra stamvej.

Vejene anlægges i takt med områdets udbygning.

Det er hensigten, at vejene i området udlægges som private fællesveje, og at vedligeholdelsen forestås af grundejerforeningen.

Stiforbindelserne gennem området skal forbinde boliggrupperne og de grønne områder. Stierne udlægges i princippet som vist på kortbilag 2, hvor stien m-n sikrer forbindelse til boligområdet syd for lokalplanens område.

Der skal reserveres et areal til anlæg af midlertidig vejadgang til første etape.



udlægges med en bredde på mindst 2,5 m.

- 5.7 Der kan endvidere etableres stier inden for de på kortbilag 2 viste fri- og opholdsarealer.*
- 5.8 Stisystemet skal så vidt muligt tilkobles eksisterende stiforbindelser i nærheden af lokalplanområdet.*
- 5.9 Der skal mindst etableres 2 p-pladser på egen grund.*
- 5.10 Gæsteparkering kan etableres på græsrabatterne langs boligvejene.*
- 5.11 Parkeringspladser i græsrabatterne skal etableres med en kørefast belægning i form af græsarmeringssten.*



Udsigt fra lokalplanområdet set mod nord fra vejkrydset mellem Hvileholmsvej og Vandværksvej

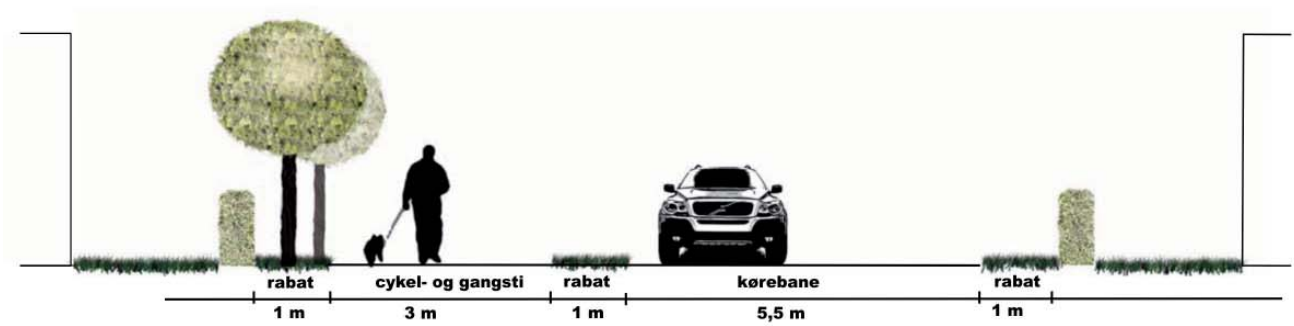
Der kan etableres fælles parkeringspladser i græsrabatter, som skal udføres med græsarmeringssten, så de er egnede til formålet. Grundejerforeningen forestår vedligeholdelsen af fælles parkeringspladser.

I henhold til vejloven og færdselsloven skal kommunens vejmyndighed og/eller politiet godkende alle færdselstavler, som opsættes.

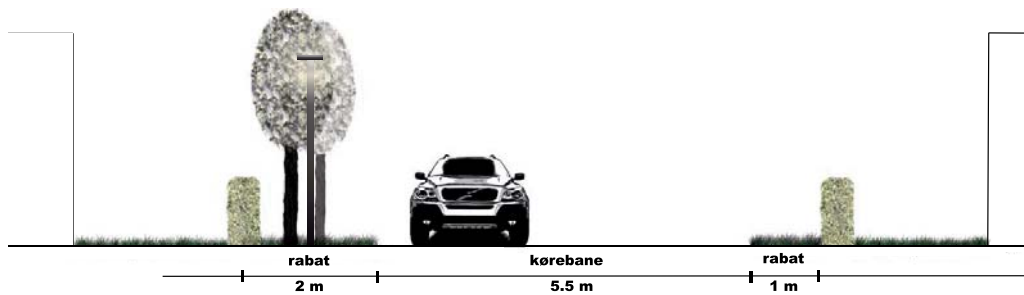


Principskitser for vejprofiler

Stamvej A-B og C-D



Boligveje





§6 Tekniske anlæg

- 6.1 *Belysning på veje og stier skal bestå af parkarmaturer med en maksimal lyspunktshøjde på 5 m.*
- 6.2 *Antenner, parabler og lignende må opsættes i en højde på max 1,80 m og må ikke placeres på bygninger. Parabolens diameter må max være 1 m. Parabler må ikke være synlige fra veje, stier eller grønne fællesarealer.*
- 6.3 *Transformerstationer til lokalplanområdets forsyning må højst have et bebygget areal på 10 m² og en højde på 2 m.*
- 6.4 *Ved etablering af regnvandsbassin skal det udformes, så det indgår i områdets fællesarealer som en naturlig, lavvandet sø.*

Overfladevand fra veje- og parkeringsarealer kræver et vist bassinvolumen, der er afhængig af arealets størrelse, hvormeget af arealet, der er befæstet, og hvilken befæstigelse/belægning der er. Flisegange med græs eller stor afstand mellem fliserne leder mindre vand væk end fx asfalterede veje. Befæstigelsesgraden af lokalplanområdet er derfor umiddelbart bestemmende for, hvor stort et evt. regnvandsbassin skal være.

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må ikke overstige 0,3. Hvis man vil befæste en større del af grunden end 0,3, skal den samlede afstrømningsmængde af regnvand begrænses, svarende til værdien af den tilladte maksimale befæstelsesgrad.

Regnvandsbassinets skal udformes som et naturligt landskabelement, som giver karakter til områdets fællesarealer og identitet til boligområdet, og som kan fremme et spændende dyre- og planteliv.

Det skal sikres, at lokalplanområdet ifølge spildevandsplanen separatkloakeres.

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme.

For lavenergibebyggelse, der på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet, er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg.

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Langeskov Vandværk.



§7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Der fastlægges en byggelinje på 5 m fra vej-skel ved boligveje og stamvej. Området mellem byggelinje og vejskel må ikke bebygges.
- 7.2 Der fastlægges en byggelinje på 8 m fra vej-skel ved Vandværksvej nord for rundkørslen og en fra vejskel syd for rundkørslen. Området mellem byggelinje og vejskel må ikke bebygges.
- 7.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Ejendommens andel i fælles friarealer kan ikke medregnes i beregningen af bebyggelsesprocenten.
- 7.4 Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager uden udnyttet tagetage og med en maximal bygningshøjde på 8,5 m målt fra niveauplan.
- 7.5 Bebyggelsens facadehøjde målt fra niveauplan til tagets skæring med facade må højst være 7 m.
- 7.6 Garager, carporte, udhuse og lignende, mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod stier og fællesarealer end 0,5 m og mod veje 5,0 m.
- 7.7 Fritliggende carporte og garager, der opføres i, eller nærmere end 2,5 m fra naboskel, kan opføres i højst 2,5 meter stigende til 3,5 meter 2,5 meter fra skel. Se illustration.
- 7.8 Beboelse, integrerede carporte/udhuse o.l. skal placeres mindst 2,5 m fra skel mod stier og mod naboskel.

Bebyggelsens hovedidé

Hovedideen er at samle bebyggelsen i boliggrupper om afgrænsede rum og grønninger. De centralt placerede grønninger i den enkelte boliggruppe har stor rummelighed og giver mulighed for indretning af fælles rekreative faciliteter.

Med lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesgræden og bebyggelses afstand til veje, stier og skel sikres en åben og imødekommede bebyggelse.

Niveauplan fastsættes i forhold til eksisterende terræn som et gennemsnit af koterne ved bygningens hjørner. På skrånede terræn kan der fastsættes flere niveauplaner.

Facadehøjden måles fra niveauplan til ydervæggens skæring med overkant tagflade.

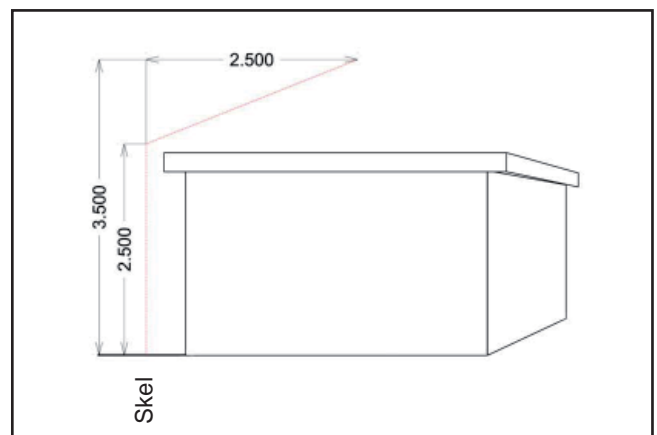


Illustration til § 7.8 Højdegrænseplanen, der er tegnet med rødt, starter med 2,5 meters højde i skel og slutter med 3,5 meters højde, 2,5 meter inde på grunden. Skitsen er gældende for garager m.m., som er tættere på skel end 2,5 m.



§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 *Udvendige bygningsider på boliger skal som primært materiale udføres af beton, tegl eller være beklædt med træ eller plader af fiberbeton. Murede facader skal fremstå enten i blank mur eller som pudsede/vandskurede mure.*

8.2 *Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal på over 30, bortset fra til vinduer o.lign.*

Helhed og harmoni i bebyggelsen

Med den brede vifte af parcelhustyper, der præger boligmarkedet, vil der inden for den enkelte boliggruppe være mulighed for variation i udtrykket. For at sikre en vis harmoni og helhed inden for lokalplanområdet er der med lokalplanen fastlagt bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden.



Eksempler på arkitektur, som kan inspirere





- 8.3 *Mindre bygninger eller bygningsdele kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.1, såfremt det er i harmoni med hovedhuset. Garager, carporte og småbygninger skal udformes således, at disse og boligbebyggelsen udgør en arkitektonisk helhed.*
- 8.4 *Tagbeklædning skal udføres i tagsten af tegl eller beton, skifer/fiberbeton (f.eks. eternit), zink eller som tagpap med listedækning.*
- 8.5 *Farvevalg på facader skal ligge indenfor jordfarverne " traditionelle franske jordvareskala" eller være fremkommet ved en blanding af disse med sort og hvid.*
- 8.6 *Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 35°.*
- 8.7 *Ved opsætning af solfangeranlæg skal disse indgå som en integreret del af bygningen.*
- 8.8 *Udover almindelig navne- og nummerskiltning må der ikke skiltes eller reklameres på ejendommene.
Undtaget herfra er ejendomme, hvor der drives erhverv. Skilte i forbindelse med erhverv skal godkendes af Kerteminde Kommune.*
- 8.9 *Bjælkehustyper er ikke tilladt.*
- 8.10 *Træbygninger må ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger, såkaldt "laftebygget" - som fx ofte ses på bjælkehuse, men også på andre huse af træ.*

Bæredygtighed

Der opfordres til, at der opføres lavenergibebyggelser. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Bæredygtighed kan bl.a. fremmes ved at anvende materialer, som ikke indeholder stoffer, der er opført på Miljøstyrelsens "Liste over uønskede stoffer" på tidspunktet for bebyggelsesstarten.



Den traditionelle franske jordfarveskala, der ligger til grund for definitionen af jordfarvebegrebet, jf. § 8.5



§9 Ubebyggede arealer

9.1 *Hegn i skel mod vej, sti, nabo og fællesarealer må kun etableres som levende hegn. Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med samme højde, som det levende hegn, når det er udvokset. Trådhegnet må da ikke være synligt fra ydersiden.*

9.2 *Hegn skal placeres mindst 0,2 m fra skel mod vej, stier og fællesarealer og holdes på egen grund.*

9.3 *Der må ikke opsættes nogen form for hegn på fællesarealer.*

9.4 *De to jorddiger, som vist på kortbilag 2, skal bevares. Træer på jorddiger skal i videst mulige omfang bevares.*

Jorddigerne kan dog gennembrydes af veje og stier.

9.5 *De fælles fri- og opholdsarealer kan tilså med græs eller blomstergræs og beplantes med solitært placerede frugttræer og træer af arterne poppel, ask eller lignende, egnstypiske træer.*

9.6 *Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn, Terrænhældningen må ikke være større end 1:1,5. Eventuelle støttmure må ikke være højere end 0,50 m.*

Det er dog tilladt at foretage de nødvendige terrænreguleringer til at etablere forsinkelsesbassiner, lunger og småhøje i forbindelse med indretning af fælles fri og opholdsarealer, som er markeret på kortbilag 2. Bestemmelsen er heller ikke til hinder for at etablere støvjærn i form af støjvold jf. § 10.1.

Friarealer

Bebyggelsesplanen er disponeret med grønne fælles friarealer, herunder to jorddiger. Jorddigerne giver mulighed for at skabe en direkte sammenhæng mellem det åbne land og byen. Det er derfor ønsket at bevare disse jorddiger med deres træbeplantning, som giver et kulturhistorisk særpræg til boligområdet. Bevaringen af jorddigerne sker dels gennem nærværende lokalplan og dels gennem tinglysning af en deklaration, som nedlægger forbud mod fjernelse af jorddigerne og de tilhørende træer.

Bæredygtig beplantning

For at fremme bæredygtigheden er det ønsket, at lokalplanområdet skal beplantes med træer, der er egns-karakteristiske. Det er herigennem muligt at beskytte flora og fauna i området og sikre, at lokalplanområdet indpasser sig i det eksisterende landskab.

Egnstypisk beplantning er oftest også tilpasset de lokale vækstvilkår og kan derfor lettere vedligeholdes uden brug af pesticider og kunstgødning.



§10 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

- 10.1 Det kan dokumenteres at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er overholdt.*
- 10.2 Der er etableret p-pladser til den enkelte bolig i henhold til bestemmelserne i §5.*
- 10.3 At bebyggelsen er tilsluttet forsyning af vand, varme og spildevand.*

For lavenergibebyggelse, der på opførelsestidspunkter opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet, er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg.



Skovvangsvej



§11 Grundejerforening

- 11.1 *Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere.*
- 11.2 *Grundejerforeningen skal senest oprettes, når Byrådet kræver det.*
- 11.3 *Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer, veje, fælles parkeringspladser og stier.*
- 11.4 *Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.*
- 11.5 *Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de fælles friarealer, veje og stier, og ved private udstykning når Byrådet kræver det.*
- 11.6 *Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse skal godkendes af Byrådet.*
- 11.7 *Byrådet kan beslutte, at grundejerforeningen skal sammenlægges med grundejerforeninger for tilstødende områder.*

§12 Servitutter

- 12.1 *Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 235 ophæves følgende servitutter indenfor lokalplanens område:*

*Matr.nr. 4b og 4gt Birkende By, Birkende
Tinglyst: 13.03.1936
Titel: Dok om byggelinier mv.
Påtaleberettiget: Odense amtsråd - i dag
Kerteminde Kommune*



§13 Delvis ophævelse af lokalplan

13.1 *Området er omfattet af den eksisterende lokalplan 206 for Langeskov Nord, vedtaget den 22. januar 2008.*

Denne lokalplan aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og indberetning til PlansystemDK.

Lokalplan 206 vil hermed fortsat være gældende for de områder, der ikke omfattes af nærværende lokalplan.

§14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1 *Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykses, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.*

14.2 *Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.*

14.3 *I henhold til § 47 i Lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.*

En lokalplan medfører ikke en handlepligt til at ændre lovlige bestående forhold eller til at gennemføre det i lokalplanen omhandlede nybyggeri m.v., men når ejeren / brugeren selv ønsker at ændre en bestående tilstand, skal det gøres i overensstemmelse med lokalplanen.

Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, medmindre byrådet skønner, at en forudgående orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der efter bestemmelsen normalt skal orienteres, jf. § 20, stk. 2 i planloven.

Ved lokalplanen overføres arealer, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage til byzone. Det betyder at ejeren (efter planlovens § 47 a) inden 4 år kan kræve arealet overtaget af byrådet mod erstatning. Det er dog en betingelse, at arealet fortsat bruges til landbrug mv. på det tidspunkt, det kræves overtaget.



§15 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget endeligt af Kerteminde Byråd den 30. august 2012

På Byrådets vegne

Sonja Rasmussen
Borgmester

/

Kristian Buhl Hansen
kommunaldirektør

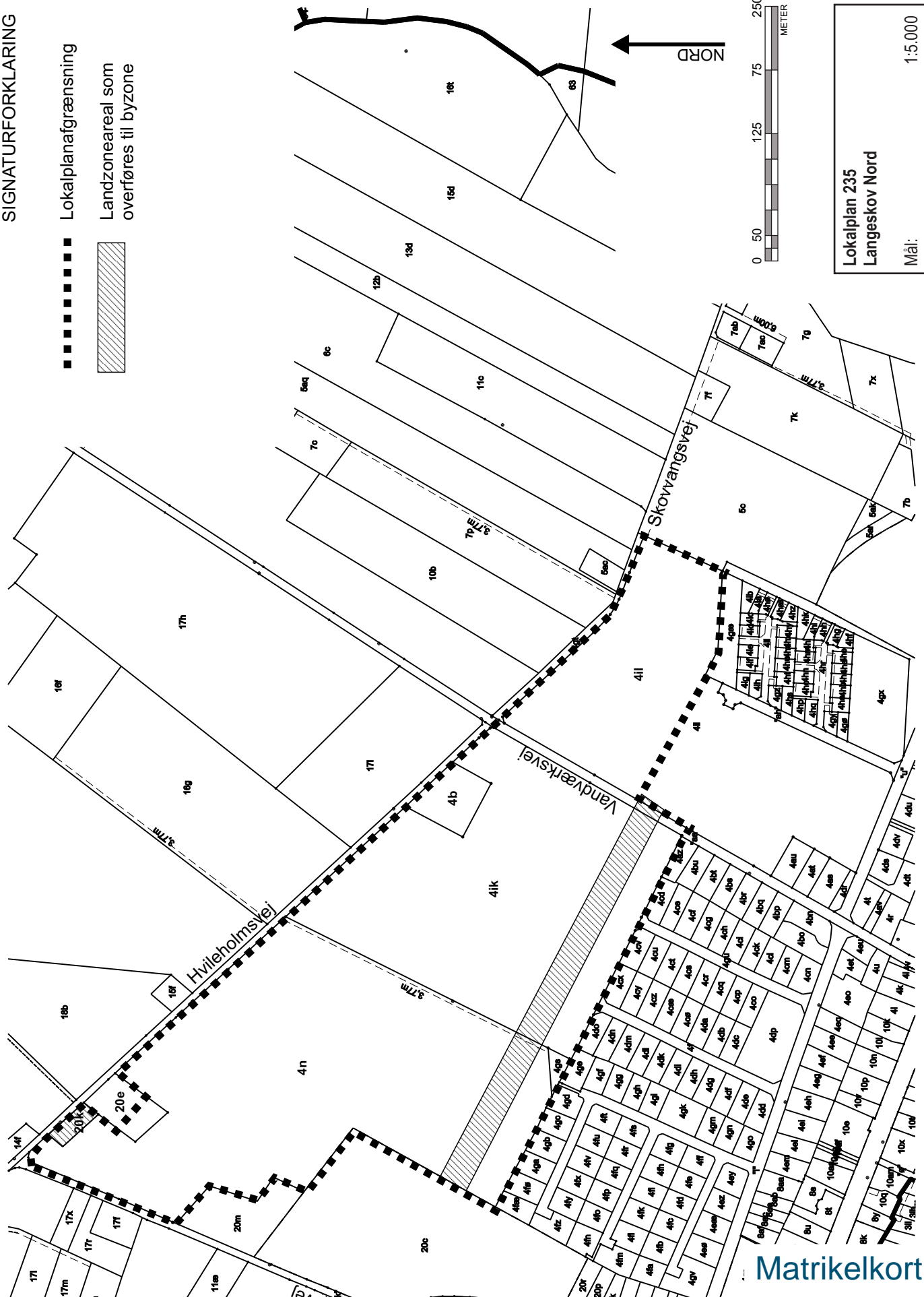


Lokalplanområdet set fra Birkevej



SIGNATURFORKLARING

- Lokalanafgrænsning
- ▨ Landzoneareal som overføres til byzone



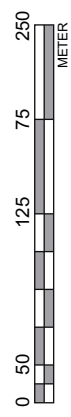
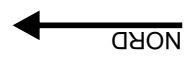
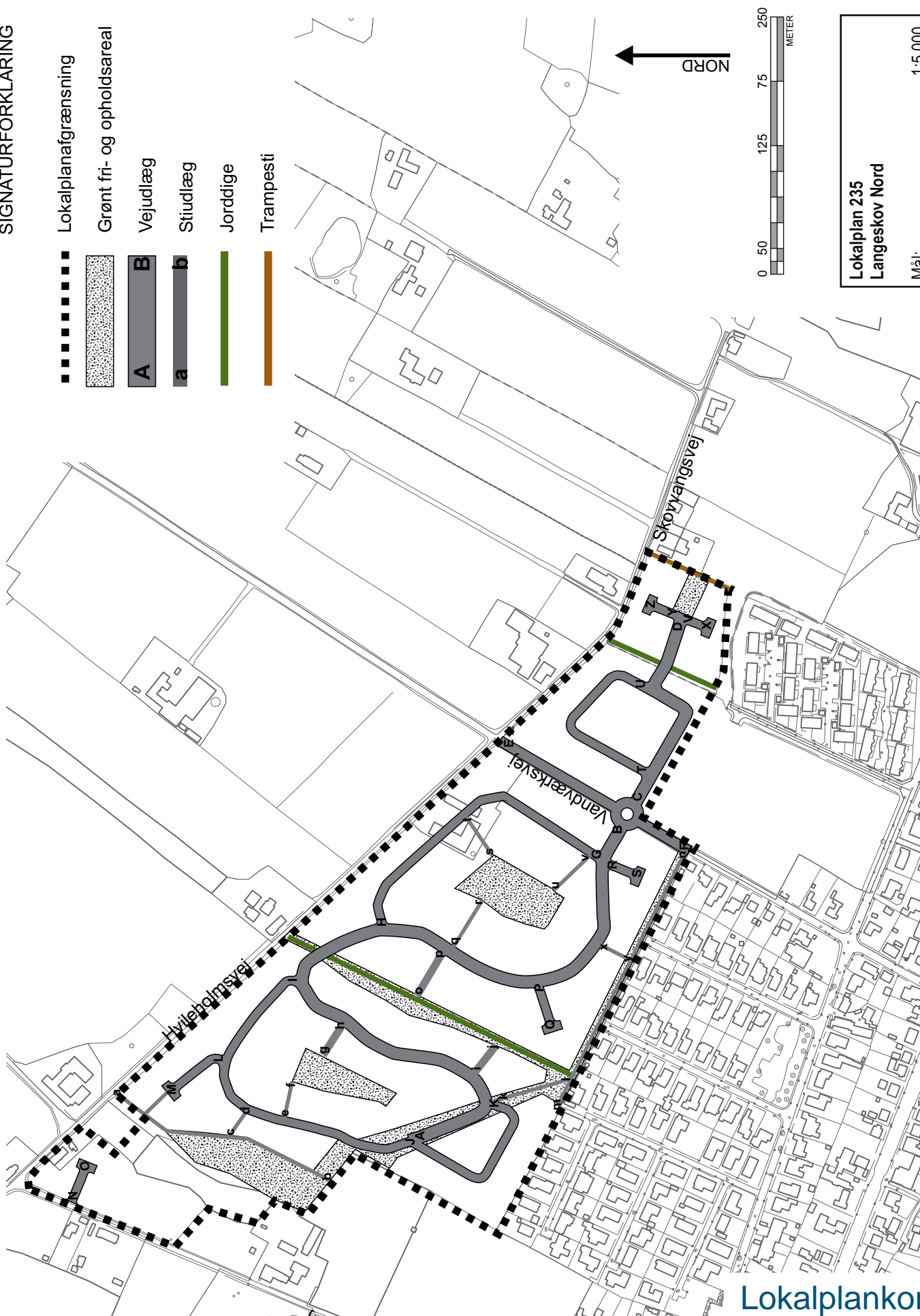
Lokalplan 235
Langeskov Nord

Mål: 1:5.000
Dato: 24.02.2012



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafrænsning
- Grønt fri- og opholdsareal
- A**
- B**
- a**
- b**
- Jorddige
- Trampesti



Lokalplan 235
Langeskov Nord
 Mål: 1:5.000
 Dato: 10.09.2012



Bilag 1 - Redegørelse

Miljøvurdering af planer og programmer



Lokalplanområdet set fra syd ved Elmevej

Ifølge Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer skal planer, som tilvejebringes af offentlige myndigheder vurderes med henblik på at undersøge behovet for en konkret miljøvurdering af den pågældende plan.

Ved den indledende miljøvurdering - også kaldet en screening - af lokalplanforslag nr. 235, er der foretaget en vurdering af, hvorvidt lokalplan og tillæg til kommuneplan har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder. Screeningen kan fås ved henvendelse til kommunens planafdeling.

Lokalplanen skønnes af have en uvæsentlig påvirkning af miljøet. Vurderingen er derfor, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages yderligere miljøvurdering. Dette begrundes med:

- at planen omfatter et mindre område på lokalt plan,
- at planen ikke antages af få væsentlig indvirkning på miljøet,
- at planen ikke omfatter projekter, som nævnt i lovens bilag 3 og 4.

Kommunens afgørelse i forhold til § 3 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer offentliggøres sammen med forslag til lokalplanen og Kommuneplantillægget nr. 3. den 10. april 2012.

Baggrund for afgørelsen

Lokalplanen er vurderet til at have en uvæsentlig indvirkning på miljø og natur, da områdets anvendelse til boliger ikke forventes at påføre området en negativ miljø- og naturbelastning. Området var også i den hidtidige planlægning udlagt til boligformål bortset fra et mindre område, som var udlagt til rekreative formål og med nærværende plan overgår til boligformål.

Ud fra områdets hidtidige anvendelse som landbrugsjord vurderes det, at der ikke umiddelbart eksisterer særlige plante- og dyrearter inden for området, som skal beskyttes.

Støj fra virksomheder

Sydøst for boligområdet ligger kommuneplanrammeområde 2.E.5, der er udlagt til erhverv. Området benyttes i dag til engroshandel. Det vurderes, at støjpåvirkning af lokalplanområdet ikke er over de vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj.

Trafikstøj

Inden ibrugtagning af lokalplanområdet skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse for vejtrafikstøj overholdes. Der skal foretages en vurdering af den trafikbelastning, der påføres lokalplanområdet fra trafik på offentlig vej (Vandværksvej og Hvileholmsvej).



Miljøreddegørelse

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen 2009-2021

Lokalplanen er omfattet af de gældende rammeområder 7.B.01 til boligformål samt rammeområde 7.F.01 til rekreative formål.

Da lokalplanen udlægger et stykke af område 7.F.01 til boligformål, er lokalplanen i modstrid med den gældende kommuneplan. Lokalplanen ledsages derfor af tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2009-2021 for Kerteminde Kommune, som ændrer grænsen for rammeområde 7.B.01, således at det herefter omfatter hele lokalplanens område.

Kommuneplantillæg nr. 3 indgår som bilag til lokalplanen.

Lokalplan

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan 206 for Langeskov Nord, vedtaget den 22. januar 2008.

Denne lokalplan aflyses for det området, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dennes endelige vedtagelse og indberetning til PlansystemDK.

Teknisk forsyning

Spildevandsplanen

Markområdet, der er beliggende mellem Vandværksvej og den nye bebyggelse Elmehaven, er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Den øvrige del af lokalplanområdet er ikke omfattet af kommunens spildevandsplan. Lokalplanområdet vil blive indarbejdet i spildevandsplanen. Nye byggemodninger vest for Vandværksvej skal separatkloakeres og tilsluttes offentlig kloak. Øst for Vandværksvej skal nye byggemodninger separatkloakeres med tilslutning af spildevand til offentlig kloak. Her kan regnvand nedsive på egen grund.

Varmeforsyning

Området er ikke omfattet varmforsyningsplanen, men der vil blive udarbejdet og ansøgt om godkendelse af anlægsprojekt for kollektiv varmforsyning.



For lavenergibebyggelse, der på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet, er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Langeskov Vandværk.

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el.

Fællesantenne

Lokalplanområdet kan forsynes med adgang til fællesantenne og lignende kommunikationsnet, som nedgraves.

Affaldsbortskaffelse

Affald fra boligbebyggelsen skal kildesorteres og bortskaffes i overensstemmelse med kommunens regulativer for affaldshåndtering.

Renovationsstativer og beholdere skal placeres således, at der er let og uhindret adgang for tømning. Renovationsstativer må ikke placeres mere end 30 m fra den vej, renovationsbilen benytter. Adgangsvejen skal være niveaufri og kørefast for affaldsbeholdere på hjul.

Affaldsdepoter

Hvis der på området konstateres forurening under bygge- og anlægsarbejder skal arbejdet straks standses.

Jordforurening

Hvis der under bygge- eller anlægsarbejder konstateres jordforurening, skal arbejdet straks standses og Byrådet skal underrettes herom. Arbejdet kan genoptages, når området er frigivet efter lov om jordforurening.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet omfatter to sten- og jorddiger. Det er ønsket, at sten- og jorddigerne skal indpasses i boligområdet, hvormed overgangen fra land til by understreges, og digerne vil fremstå som karakteristiske særpræg i lokalplanområdet.

Bevaringen af jorddigerne sker dels gennem nærværende lokalplan og dels gennem tinglysning af en deklaration.

Tilladelser fra andre myndigheder

Arkæologiske forhold

Inden for lokalplanområdet kan der ved jordarbejde forekomme fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der kan medføre arkæologiske undersøgelser/registreringer. I henhold til Lov om museer kan arbejder, der forudsætter udgravning i lokalplanområdet, medføre påbud om midlertidig standsning.

Anlægsarbejder, som kan udgøre en trussel mod fortidsminder, må ikke påbegyndes uden forudgående henvendelse til Kertemindeegnens Museer. Opmærksomheden henledes på, at bygherren før igangsætning af anlæg/byggeri, der kræver udgravning, kan indhente en vejledende udtalelse fra museet.

Jordbrugskommissionen

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme:

matr. nr.: 4b, 4n, Birkende By, Birkende

Det forudsættes i lokalplanen, at landbrugspligten ophæves ved en særskilt ansøgning til jordbrugskommissionen ved Statsforvaltningen Syddanmark. Jf. Landbrugsloven.

Politiet

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. Jf. Færdselsloven.



Bilag 2

Hvad er en lokalplan og en kommuneplan?

Lokalplaner og kommuneplaner udarbejdes på grundlag af lov om planlægning. Planloven blev vedtaget i 1991 som en sammenfatning af flere love vedr. planlægning. Loven er siden ændret flere gange, og den nyeste lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.

Lokalplan

En lokalplan er en plan for, hvordan et område må anvendes og bebygges, og den må ikke være i strid med kommuneplanen eller den overordnede planlægning. Lokalplanen er direkte bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil, men skal der ændres anvendelse, bygges eller foretages andre dispositioner reguleret i lokalplanen, skal lokalplanen følges.

Ved offentliggørelse af et forslag til ny lokalplan skal der redegøres for planens indhold og sammenhæng med anden planlægning. Kun selve lokalplanen, dvs. den del, der er opdelt i paragraffer, er bindende. Det, der står i redegørelsen, bidrager til fortolkningen af lokalplanens bindende bestemmelser og dermed den efterfølgende administration.

Et forslag til lokalplan skal fremlægges offentligt i mindst 8 uger. I den tid har alle, som er berørt af eller har interesse i lokalplanen, lejlighed til at fremsætte indsigelse mod eller ændringsforslag til planen. Herefter tager byrådet stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt, og om der skal ske ændringer som led i vedtagelsen. Hvis ændringer berører andre end de, der ved indsigelse eller ændringsforslag har givet anledning til ændringen, skal disse ændringer i høring.

Før der evt. dispenseres fra en lokalplan, skal de, der efter byrådets skøn vil blive berørt af dispensationen, have lejlighed til at udtale sig i mindst 2 uger.

Kommuneplan

En kommuneplan er en sammenfattende plan for hele kommunen, og den må ikke være i strid med den overordnede planlægning. Kommuneplanen består af en hovedstruktur, retningslinier for hele kommunen og rammer for lokalplaner for de enkelte dele af kommunen.

Rammer for lokalplaner skal forstås som ydre rammer, som lokalplaner skal overholde – men ikke behøver at udfylde.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Indenfor byzonen kan byrådet dog modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af en ejendom, hvis en ønsket bebyggelse eller anvendelse vil være i strid med kommuneplanens rammer for lokalplaner. Dette gælder ikke for ejendomme, som er omfattet af en lokalplan, eller som i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Byrådet skal i første halvdel af hver valgperiode offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen og heri redegøre for revision af kommuneplanen.

Der kan tilvejebringes tillæg til kommuneplanen, f.eks. hvis der i en lokalplan er behov for at åbne mulighed for forhold, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen. Før udarbejdelse af sådanne forslag skal byrådet indkalde ideer og forslag mv. med henblik på planlægningsarbejdet. Ved mindre ændringer i ramedelen, der ikke strider mod planens hovedprincipper, samt ved uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur kan en sådan foroffentlighed dog undlades. Forslag til tillæg skal offentliggøres i mindst 8 uger.

Mulighed for klage

Klager over de forskellige plantyper kan kun indbringes for anden administrativ myndighed (Natur- og Miljøklagenævnet), hvis der er tale om "retlige spørgsmål". Dvs., om bestemmelserne har lovhjemmel, og om planlovens bestemmelser om proceduren er overholdt. Skønsmæssige spørgsmål, f.eks. om planen giver gode eller dårlige løsninger, kan ikke påklages.





Kommuneplantillæg nr. 3

til kommuneplan for Kerteminde Kommune

2009-2021

Lokalplanen omfatter de gældende rammeområder 7.B.01 til boligformål samt rammeområde 7.F.01 til rekreative formål.

Da lokalplanen omfatter et stykke af område 7.F.01, som udlægges til boligformål, er lokalplanen i modstrid med den gældende kommuneplan. Lokalplanen ledsages derfor af nærværende tillæg til kommuneplanen, som ændrer grænsen for rammeområde 7.B.01, således at det herefter omfatter hele lokalplanens område. Den fremtidige afgrænsning af rammeområderne 7.B.01 og 7.F.01 fremgår af rammekortet på kortbilag A.

Bestemmelserne for rammeområdet ændres ikke.

Kommuneplanramme 7.B.01

Status

Området er i byzone og landzone.

Landzoneareal overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Fremtidig anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.

Der kan indpasses offentlige formål til områdets daglige forsyning, når anvendelsen kan ske uden genevirkninger for omgivelserne.

Bebyggelsens art

Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse max 30.

Bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse max 50.

Bebyggelsens etageantal og højde

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager og ikke højere end 10 m.

Bebyggelsens udformning

Bebyggelsen skal udgøre en helhed og i øvrigt harmonere med landskabet.

Opholds- og friarealer

Opholdsarealet skal på den enkelte ejendom være mindst lige så stort som boligarealet.

Særlige bestemmelser

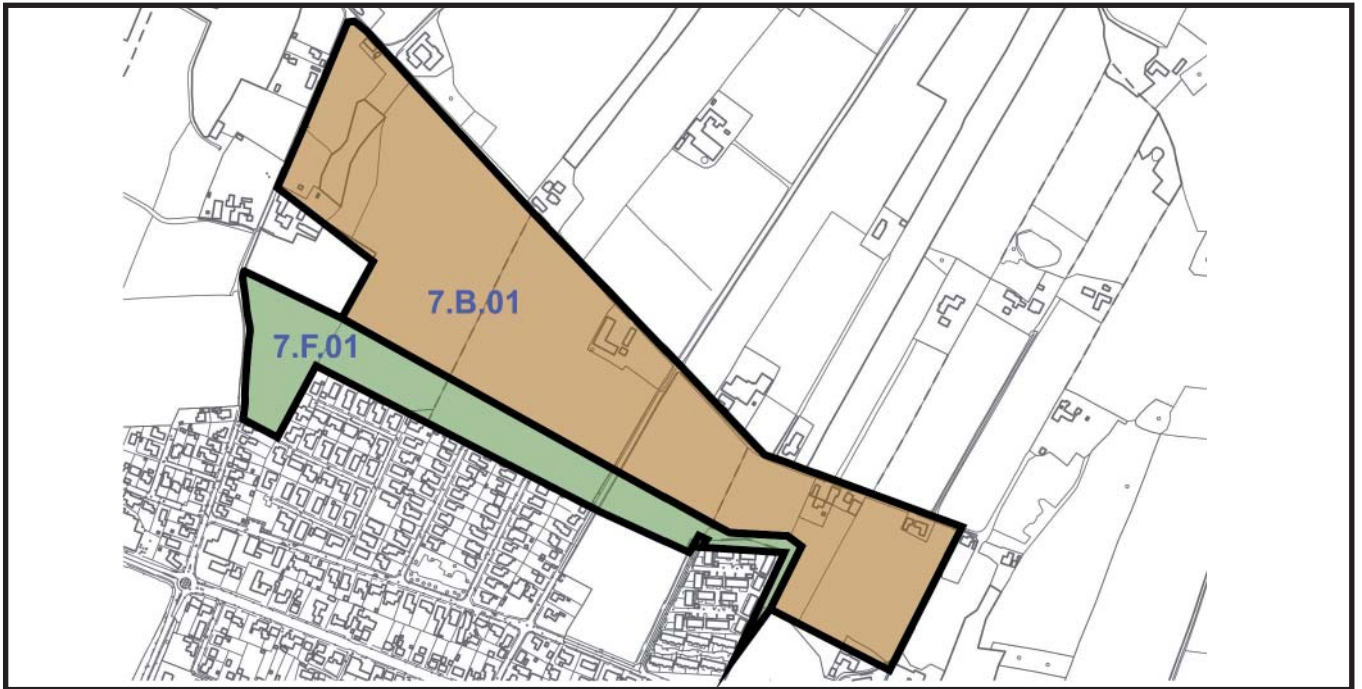
Der skal anlægges fælles vej- og stisystemer i området.

Stisystemet skal forbindes med de rekreative stier i de tilstødende områder.

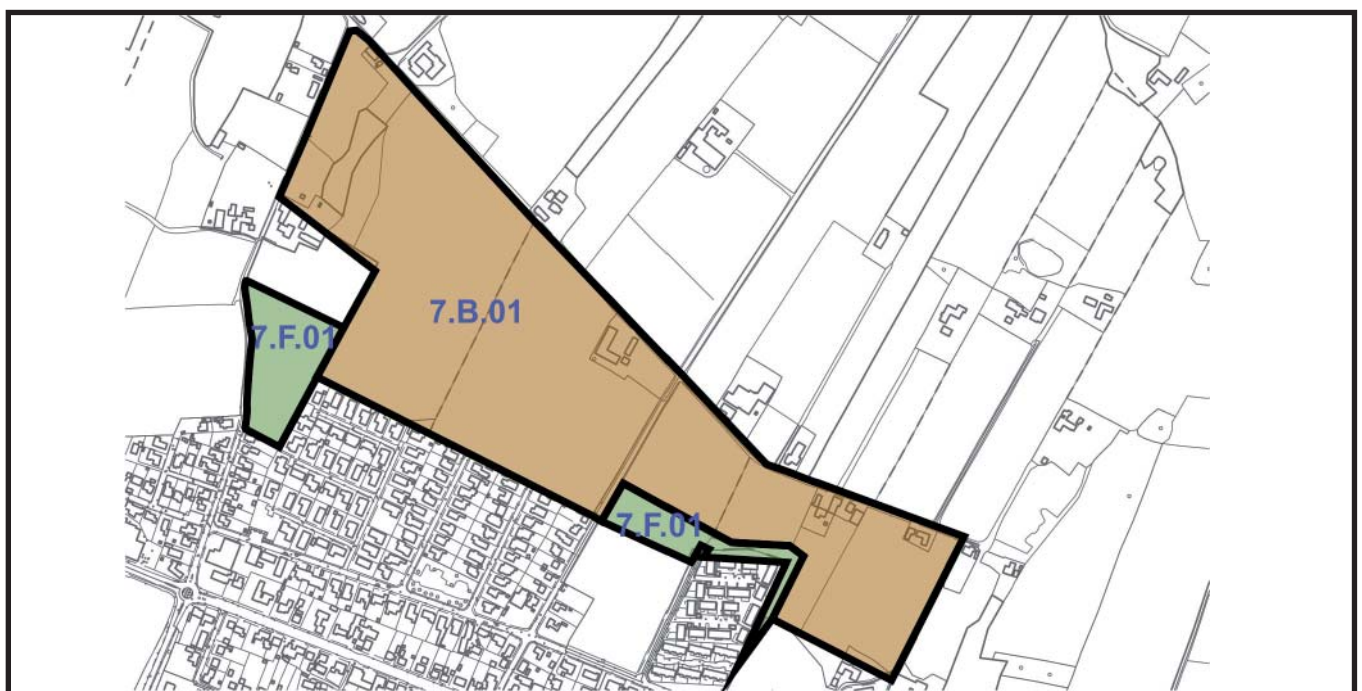


Kortbilag A

Rammekort



Hidtil gældende rammeområder



Fremtidige rammeområder



Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget endeligt af Kerteminde Byråd den 30. august 2012

På Byrådets vegne

Sonja Rasmussen
Borgmester

Kristian Buhl Hansen
Kommunaldirektør



KONTAKT:

Kerteminde Kommune
Hans Schacksvej 4
5300 Kerteminde
Tlf. 65 15 15 15

kommune@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk