

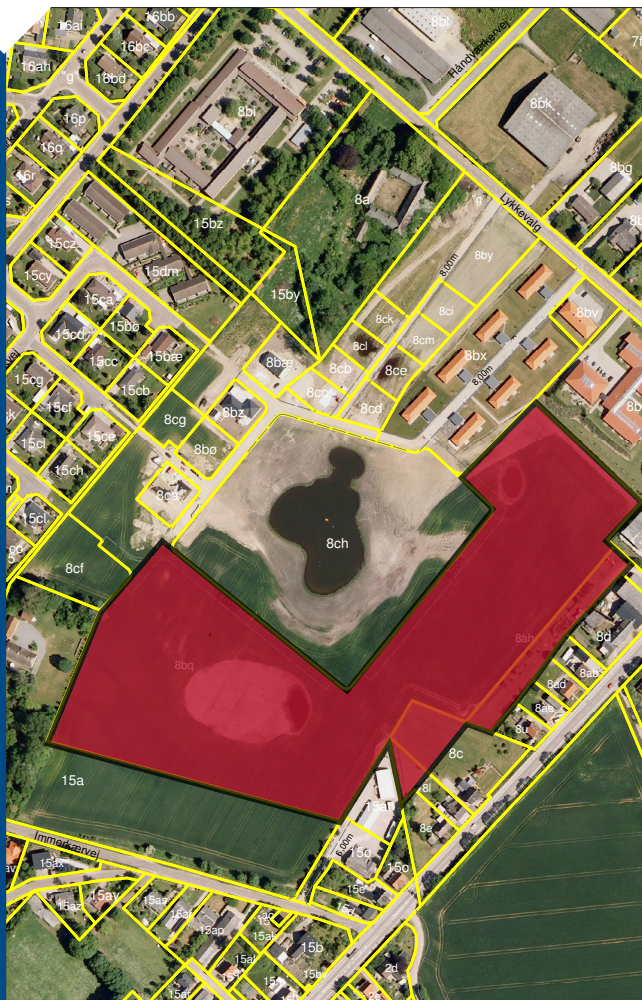


FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Lokalplan 2008-4

Boliger i Korinth - Lykkemarken 2.del

09.09.2008



Offentlighedsperiode

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i 8 uger fra den: 22.april 2008 til den 17. juni 2008.

.

Lokalplanforslaget kan ses i alle kommunens Borgerservicebutikker og hos Plan og Kultur. Åbningstider:

Mandag – onsdag	kl. 10.00 - 14.00
Torsdage	kl. 10.00 - 17.00
Fredage	kl. 10.00 - 12.00

Planforslaget kan ses på kommunens biblioteker i de normale åbningstider og på kommunens hjemmeside www.faaborgmidtfyn.dk.

Når lokalplanen er endeligt godkendt kan den downloades fra kommunens hjemmeside.

Planen kan også fås i Borgerservicebutikker.



Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	
Offentlighedsperiode2	
Indholdsfortegnelse	3
Hvad er en lokalplan	4
REDEGØRELSE	
Lokalplanens baggrund og formål	5
Beskrivelse af lokalplanområdet	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Miljøvurdering / Screening	8
Lokalplanens retsvirkninger	9
BESTEMMELSER	
§1 Formål	10
§2 Områdets zonestatus	11
§3 Områdets anvendelse	11
§4 Udstykning	12
§5 Vej- og stiforhold	12
§6 Tekniske anlæg	13
§7 Bebyggelsens omfang og placering	13
§8 Bygningernes ydre udformning	14
§9 Ubebyggede arealer	14
§10 Forudsætninger for ibrugtagning	15
§11 Grundejerforening	15
§12 Servitutter	16
Vedtagelsespåtegning	17



Hvad er en lokalplan

Lokalplanen fastlægger bindende bestemmelser for et klart afgrænset område, og bestemmelserne skal følges, hvis der skal ske ændringer. Lokalplanen udløser ikke handlepligt, hvilket vil sige, at en ejendoms lovlige anvendelse kan fortsætte, uanset om den bliver underlagt en lokalplan.

Før større bebyggelser eller ændringer af et område kan gennemføres, skal der udarbejdes en lokalplan. Det er Kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om hvorvidt, der er tale om en større ændring, og der dermed er lokalplanpligt. Lokalplanen indeholder bestemmelser om anvendelse af de enkelte områder, om der må bygges, hvor højt, hvor meget, hvilke materialer det skal opføres i og meget andet. Planloven fastlægger, hvad en lokalplan kan regulere.

Der findes 3 forskellige typer lokalplaner:

Den almindelige lokalplan udarbejdes ved nye bolig- eller erhvervsområder og ved saneringer af bybebyggelser.

Den bevarende lokalplan udarbejdes når kommunalbestyrelsen ønsker at fastholde nogle bevaringsværdige bymiljøer eller landskabstræk.

Rammelokalplanen, er de overordnede retningslinier for nye større bebyggelsesområder, og skal følges op med en almindelig lokalplan inden, der kan ske bebyggelse.

Gældende for lokalplaner er:

- de må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- lokalplanforslag skal annonceres, og den kan ses på kommunens hjemmeside
- offentlighedsperioden skal min. være 8 uger
- hvis der kommer indsigelser til lokalplanforslaget, vil disse blive behandlet i forbindelse med den endelige vedtagelse
- indtil lokalplanen er endelig vedtaget, gælder nogle midlertidige retsvirkninger som fremgår af lokalplanforslaget

Lokalplanproceduren kan starte med en "foroffentlighedsperiode", hvor ideer og forslag til lokalplanens indhold indsamles, inden forslaget udarbejdes.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis der er tale om mindre væsentlige ændringer. I nogle situationer kan dispensation først meddeles, når ejere og brugere og naboer til lokalplanområdet, har haft mulighed for at udtale sig. Større afvigelser fra planen kan kun ske ved at udarbejde en ny lokalplan. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens principper.

Hvis der i lokalplanen er forhold, der ikke er reguleret, er det byggelovens, miljøbeskyttelsesloven og andre loves almindelige bestemmelser, der er gældende.



REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål

Korinthgruppen ApS har gennemført en byudvikling af et areal i Korinth som hidtil har ligget som et landbrugsareal omgivet af bymæssig bebyggelse. Der er tidligere vedtaget 2 lokalplaner for området. Den første lokalplan hed lokalplan 1.99 Boligområde Lykkemarken Korinth, 1.del. Derefter blev der udarbejdet en lokalplan for en bypark centralt i området, lokalplan 1.130 Offentligt område, Korinth Bypark.

Den foreliggende lokalplan fastlægger anvendelsen af de sidste arealer indenfor området, og formålet med lokalplanen er at fastlægge bestemmelser for arealets anvendelse til boligformål til almindelige parcelhusgrunde.



Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et område i Korinth, som udlægges til boligformål. Områdets størrelse er ca. 45.000 m² og består af hele matr. nr. 8bq samt dele af 8l, 8c og 8ah alle Fleninge by Brahetrolleborg

Lokalplanområdet er en del af rammeområde B.1.7 i Kommuneplan 1996-2007 Faaborg-Midtfyn Kommune.

Lokalplanens formål er at fastlægge områdets anvendelse til boligformål for opførelse af åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for områdets anvendelse, herunder bestemmelser for udstykning, bebyggelsesprocenter, bygningsplacering, bygningshøjder, vejsti- og parkeringsforhold, ydre fremtræden, anvendelse af ubebyggede arealer, beplantning, forudsætning for ibrugtagningen af bebyggelsen, bestemmelser om grundejerforening, servitutter, samt forholdet til andre myndigheder.

Lokalområdet afgrænses mod nord af Ældrecentret Lykkevalg. Mod sydøst af en del af et centerområde med en brugs og en metalvirksomhed mod syd er der en række boliger langs Reventlowsvej. Mod vest er der boliger og et offentligt område udlagt til bypark.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

REGIONPLAN 2005 - :

Området er i regionplanen udlagt som kommende byzoneområde.

KOMMUNEPLAN:

Området er udlagt til boligformål med Kommuneplantillæg nr. 30 til kommuneplan 1996 - 2007.

SPILDEVANDSFORHOLD.

Området er omfattet af godkendt spildevandsplan.

VEJ- OG STIFORHOLD.

Området vejbetjenes fra Lykkemarken.

STØJFORHOLD.

Lykkevalg er en mindre betydende kommunevej med relativ lav trafikintensitet. Der er min 50 m til Reventlowsvej som er del af Bøjden - Nyborgvejen, på strækningen er hastigheden 50 km/t og det vurderes at trafikstøjen ikke overstiger 55 dB(A)

MILJØFORHOLD.

Faaborg-Midtfyn Kommune har ikke registreret affaldsdepoter eller lossepladser på området og området har ikke været anvendt til formål, som giver anledning til mistanke om forurening.

KYSTNÆRHEDSZONEN.

Området ligger udenfor kystnærhedszone.

GRUNDVANDSINTERESSER.

Området er i regionplan 1997-2009 registreret som: område med drikkevandsinteresser

VANDFORSYNING.

Lokalplanområdet er beliggende i Korinth Vandværks forsyningsområde jvf. den offentlige forsyningsplan. Lokalplanområdet tilsluttes vandforsyningsnettet

VARMEFORSYNING.

Lokalplanområdet vil blive inddraget i kommunens varmeplan, og vil blive udlagt til naturgas.

KOLLEKTIV TRAFIK

Både Faaborg-Midtfyn Kommunes nærtrafik og de regionale busser har stoppested i nærheden af lokalplanområdet.

ANTENNE.

Området skal tilsluttes Korinth Antenneforening.

LANDBRUGSPLIGT.

Lokalplanområdet er landbrugsareal med landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter en ophævelse af landbrugspligten.



Miljøvurdering / Screening

Il henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, Lov nr. 316 af 5. maj 2004, har Faaborg-Midtfyn Kommune screenet lokalplanen for e miljømæssige forhold indenfor lokalplanområdet.

Da lokalplanen ikke giver mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 3 og 4 og lokalplanens virkeliggørelse ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet, har Kommunalbestyrelsen vurderet, at der ikke skal foretage en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Klage over Kommunens afgørelse skal sendes til Natruklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K, inden 4 uger fra modtagelsen.

E-mail: nkn@nkn.dk



Lokalplanens retsvirkninger

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før der er opnået tilladelse eller dispensation fra Landbrugsministeriet om ophævelse af landbrugspligten

BEBYGGELSE OG ÆNDRING AF BEBYGGELSE

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og vedtagelsen er offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen jf. § 18 i Lov om Planlægning, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt ændres i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Eksisterende lovlige forhold på en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv. der er indeholdt i lokalplanen.

DISPENSATION

Byrådet kan efter planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

En dispensation forudsætter forudgående orientering efter planlovens § 20, stk. 1, medmindre den efter byrådets skøn er af underordnet betydning, jf. § 20, stk. 2.

SERVITUTTER

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med en lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jf. planlovens § 15, stk. 2 nr. 16.



BESTEMMELSER

Den fremhævede tekst i venstre spalte udgør de egentlige lokalplanbestemmelser, som er fastlagt i henhold til Planloven.

Teksten i højre spalte er en forklarende og uddybende tekst til lokalplanens bestemmelser.

§1 Formål

§ 1.1

Formålet med tilvejebringelsen af lokalplanen er:

-At fastlægge bestemmelser for områdets anvendelse til boligformål samt dertilhørende service- og fællesarealer.

-At fastlægge bestemmelser for udnyttelsesgrad, bygningsplacering, bygningshøjder mv.

-At fastlægge adgangsforhold til området.

-At fastlægge grundens interne vej-, sti- og parkeringsforhold.

-At fastlægge bestemmelser for ydre fremtræden og anvendelse af ubebyggede arealer, beplantning.

-At fastlægge forudsætning for ibrugtagningen af bebyggelsen.



§2 Områdets zonestatus

§2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og er på ca. 45.000 m². Lokalplanområdet omfatter hele matr. nr. 8bq samt dele af 8l, 8c og 8ah alle Fleninge by, Brahetrolleborg.

§ 2.2

Lokalplanområdet er landzone som overføres til byzone ved godkendelse af lokalplanen.

§3 Områdets anvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med dertilhørende erhverv, såfremt dette er foreneligt med områdets status som boligområde.

Området udlægges til åben-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på max. 25 %.



§4 Områdets udstykning

§4.1

Ingen parceller må udstykkes med et areal på under 700 m².

§5 Vej- og stiforhold

§5.1

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Lykkemarken Der udlægges en fælles, 8 meter bred vej med 5 m bred kørebane med stenbelægning.

Veje og stier indenfor lokalplanområdet udlægges som private fællesveje.

§ 5.2

Der etableres parkering inden for lokalplanområdet og vendepladser.

§ 5.3

Vejføringer skal kunne anvendes ved brandslukning.

§ 5.4

På hver parcel skal der indrettes de nødvendige parkeringspladser, efter følgende bestemmelser:

2 parkeringspladser til fritliggende parcel-huse og rækkehuse

1,3 parkeringspladser ved samlede bebyggelser.

Ved ældre- og ungdomsboliger kan antallet reduceres med 50 %.



§6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Elledninger, herunder vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men kun som jordkabler.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

For hele området gælder at bebyggelsen må opføres i max 2 etager.

§ 7.2

Intet punkt på bygningernes faste konstruktioner må overstige 6,5 meter over eksisterende terræn.

§ 7.3

Al bebyggelse placeres således at denne ligger parallelt med, eller vinkelret på, områdets vejføring.



§8 Bygningernes ydre udformning

Ingen særlige bestemmelser.

§9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning.
Varmeforsyningen er naturgas, og der er tilslutningspligt.

§ 9.2

Bebyggelsen tilsluttes den eksisterende fællesantenneforeningen i Korinth.
Synlige antenner og satellitantenner må ikke opsættes på bygninger og må ikke overstige 1,5 m over terræn.

§ 9.3

Affaldspladser/container og affaldsbeholdere skal afskærmes på en sådan måde, at de indgår i helhedsindtrykket uden at virke skæmmende.

§ 9.4

Vej- og stibelysning udføres med en lyspunktshøjde på max. 3 meter over terræn.

§ 9.5

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m forudsætter godkendelse af kommunalbestyrelsen.



§10 Forudsætninger for ibrugtagning

§ 10.1

Det er en forudsætning for tilladelse til ibrugtagning af boliger i lokalplanområdet:

-At der foreligger et vejprojekt som er godkendt af Veje og Forsyning i Faaborg Midtfyn Kommune.

Det må forventes at der til vejprojektet vil blive stillet krav om oversigtsforhold m.m.

-At parkeringspladser er anlagt.

-At affaldspladser/ containere og affaldsbeholdere er afskærmede.

-At kloaksystemet er tilsluttet og godkendt.

-At naturgasanlægget er tilsluttet.

Kravet om tilslutning til naturgas bortfalder for bebyggelse som opføres som lavenergibebyggelse i henhold til bygningsreglementet.

§11 Grundejerforeninger

§ 11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet

§ 11.2

Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse samt beplantning af områdets fællesarealer og vejareal.

§ 11.3

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen

§ 11.4

Grundejerforeningen skal senest oprettes når 25% af grundene er solgt eller når Kommunalbestyrelsen kræver det.



§12 Servitutter

Ingen særlige bestemmelser.



Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget til offentliggørelse i kommunalbestyrelsens møde den 15. april 2008.

På kommunalbestyrelsens vegne:

Bo Andersen
Borgmester

Benny Balsgaard
Kommunaldirektør

Således vedtaget endeligt i kommunalbestyrelsens møde den 9. september 2008.

På kommunalbestyrelsens vegne:

Bo Andersen
Borgmester

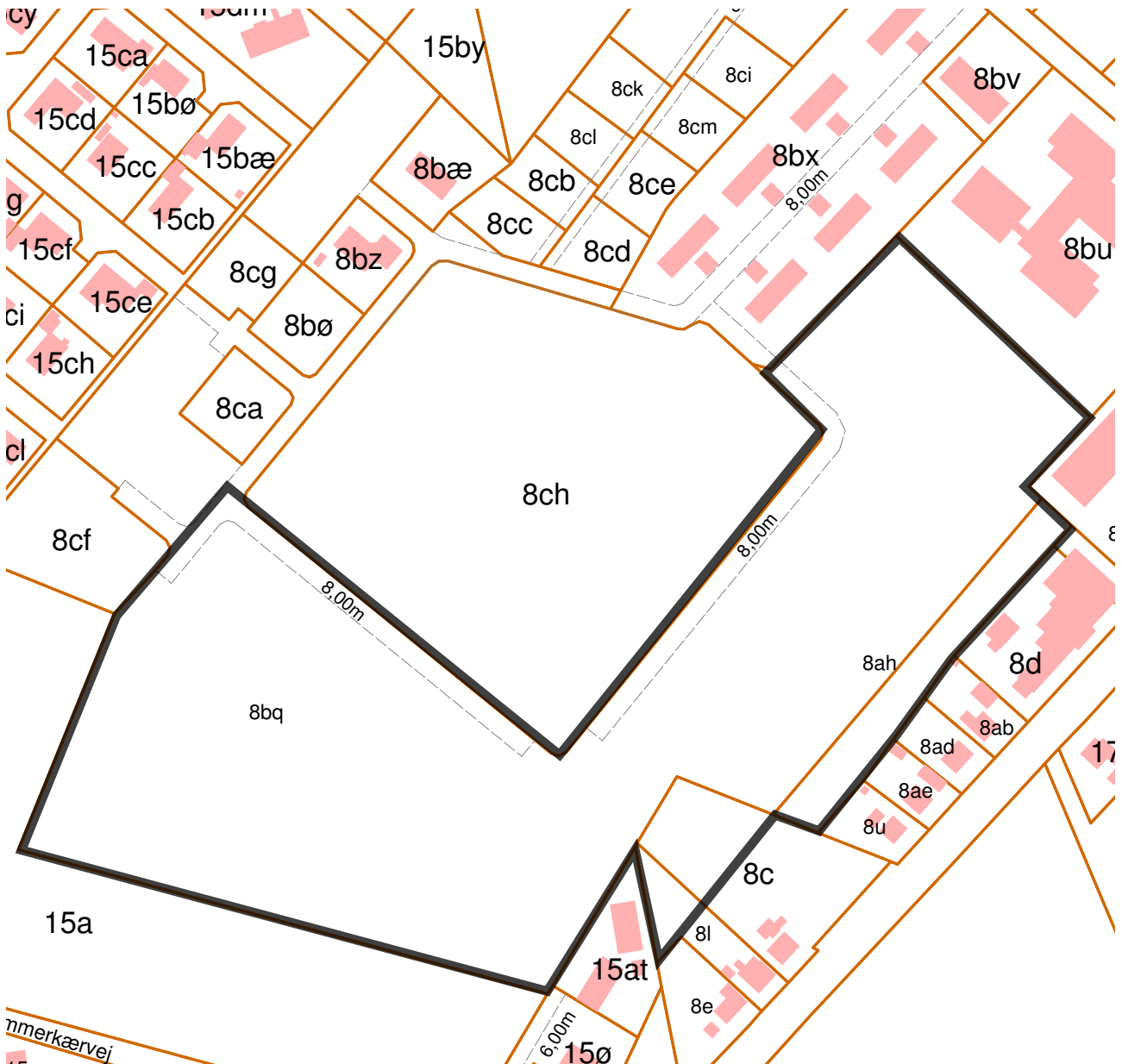
Benny Balsgaard
Kommunaldirektør



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE



BILAG 1

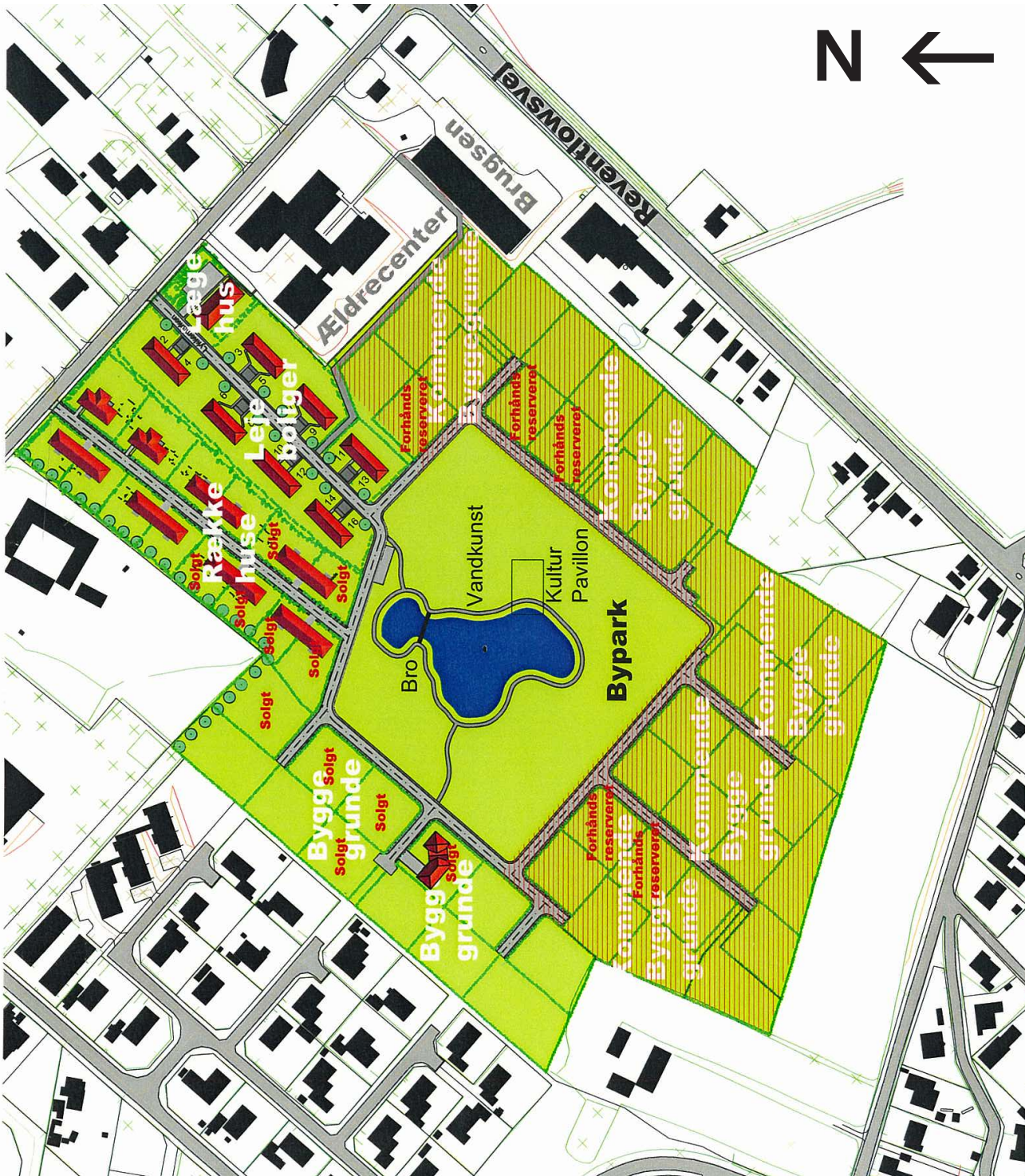




FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE



BILAG 2





FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Plan og Kultur
Nørregade 4
5600 Faaborg
Tlf: 7253 0210
Mail: teknisk@faaborgmidtfyn.dk