



Delvis ophævelse af lokalplan 21.05

Kommunalbestyrelsen har den 25. april 2023 vedtaget en delvis afløsning af Lokalplan nr. 21.05 – Boligområde i Kirkeby. Det aflyste areal vil fremadrettet administreres efter landzonereglerne og bygningsreglementets bestemmelser.

Lokalplan 21.05's afgrænsning er reduceret, som det fremgår af nedenstående kort.

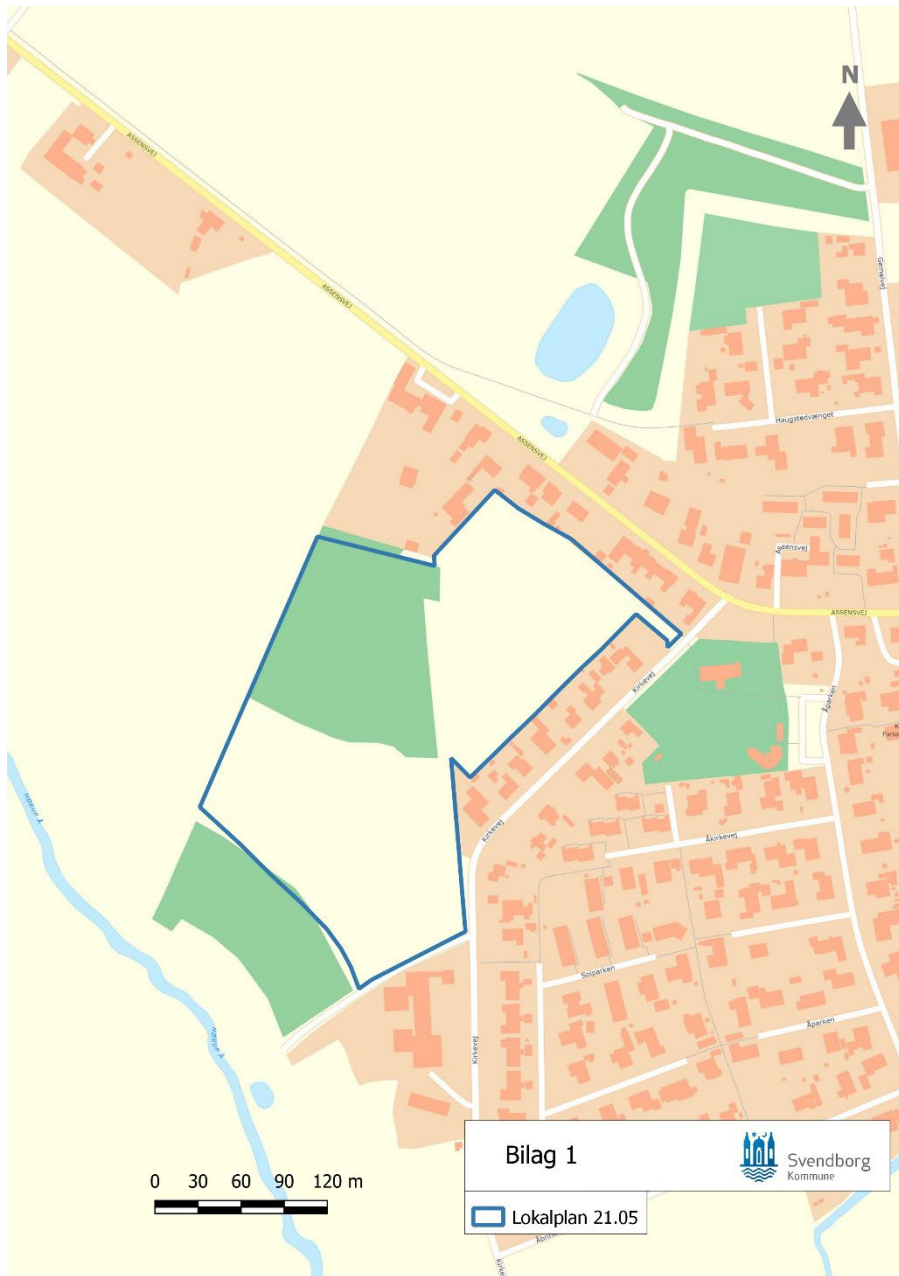
Miljø og Teknik Plan

Frederiksbø 4, 1. sal
5700 Svendborg

plan@svendborg.dk

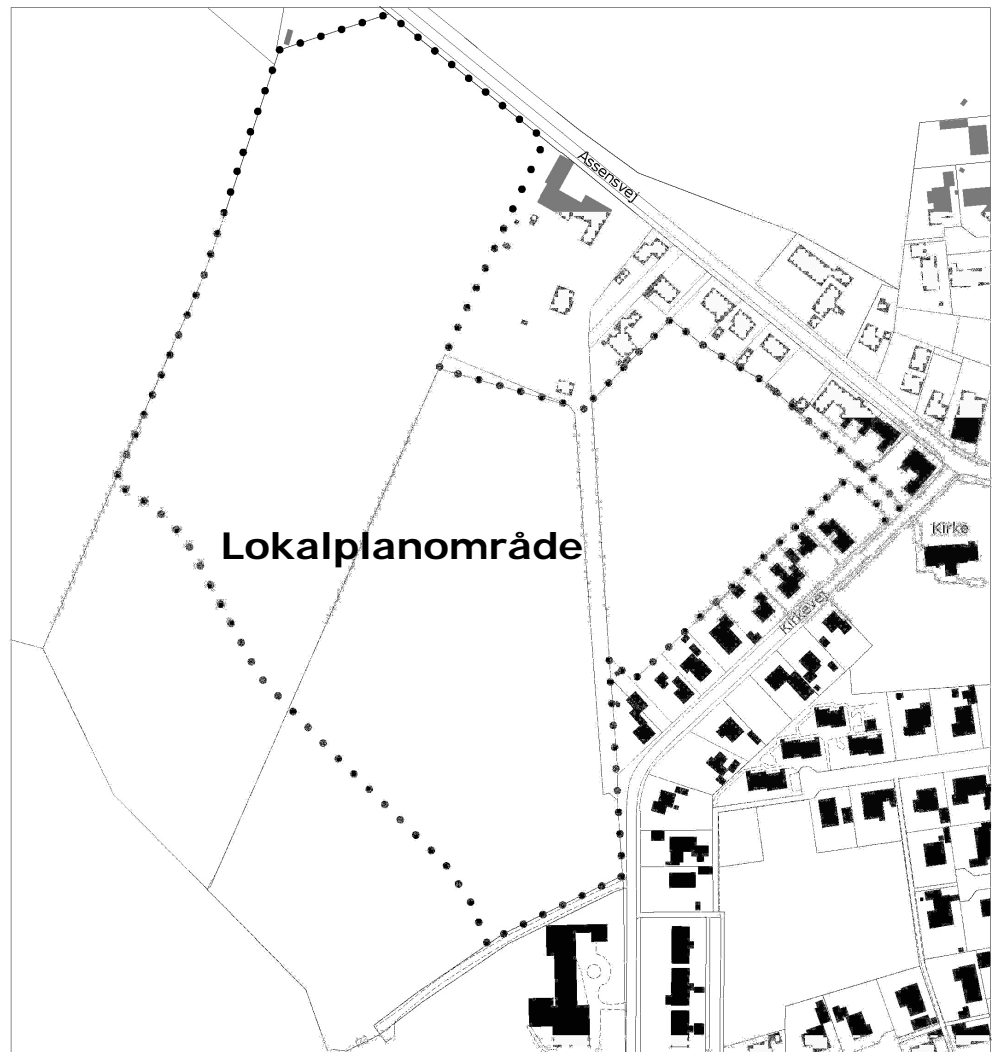
14. marts 2023

Sagsid: 22/23613
Afdeling: Plan
Ref.





EGEBJERG KOMMUNE



Lokalplan 21.05

Boligområde i Kirkeby

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan for et område i en kommune. Den fastlægger en række retningslinier for, hvordan et område skal afgrænses, anvendes og indrettes med bebyggelse, veje, friarealer mm.

En lokalplan er bindende for grundejerne inden for området, og den gælder til en ny lokalplan udarbejdes.

Planloven fastlægger en række retningslinier for, hvornår kommunalbestyrelsen skal udarbejde en lokalplan. Det skal den blandt andet, før der gennemføres større udstykninger, byggerier og anlægsarbejder eller nedrives markant bebyggelse, men der skal altid laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Åbenhed i lokalplanlægningen

Loven sikrer, at borgerne har ret til at blive orienteret om indholdet af en lokalplan. Inden en kommunalbestyrelse endeligt kan vedtage en lokalplan, skal den derfor være i offentlig høring i mindst 8 uger. I denne periode kan enhver kommentere lokalplanen.

Når høringen er slut, behandler kommunalbestyrelsen kommentarerne og vurderer, om nogle af kommentarerne giver anledning til at ændre lokalplanen, inden den vedtages endeligt.

I høringsperioden har Fyns Amt og en række overordnede myndigheder mulighed for at kontrollere, om forslaget er i overensstemmelse med regionplan og kommuneplan og at komme med deres kommentarer til planen.

En lokalplan skal være i overensstemmelse med overordnede planer. Er det ikke tilfældet kan overordnede myndigheder nedlægge veto overfor en lokalplan, så den ikke kan vedtages, før myndigheder og kommune har forhandlet lokalplanens indhold på plads.

Henveldelser til Egebjerg Kommune om nærværende lokalplan kan ske til Teknik og Miljøafdelingen på telefon 6324 6335/39

Egebjerg Kommune - Lokalplan 21.05

Boligområde i Kirkeby

Indhold

Lokalplanens redegørelse

Baggrund	4
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	5
<i>Forhold til anden planlægning</i>	
Regionplan 2005 for Fyns Amt	7
Miljøvurdering	7
Arkæologiske forhold	8
Kommuneplanlægning	8
Anden kommunal planlægning	8

Bestemmelser for lokalplan 21.05

1. Lokalplanens formål	9
2. Områdets afgrænsning og zonestatus	9
3 Områdets anvendelse	9
4. Udstykningsforhold	9
5. Vej- og parkeringsforhold	10
6. Tekniske anlæg mm.	10
7. Bebyggelsens omfang og placering	10
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	11
9. Ubebyggede arealer	11
10. Grundejerforening	12
11. Forudsætninger for ibrugtagen	12
12. Tilladelse fra andre myndigheder	13
13. Lokalplanens retsvirkninger	13

Kort 1: Områdets afgrænsning	14
-------------------------------------	-----------

Kort 2: Lokalplankort	15
------------------------------	-----------

12. Vedtagelsespåtegning	13
--------------------------	----

Lokalplanens redegørelse

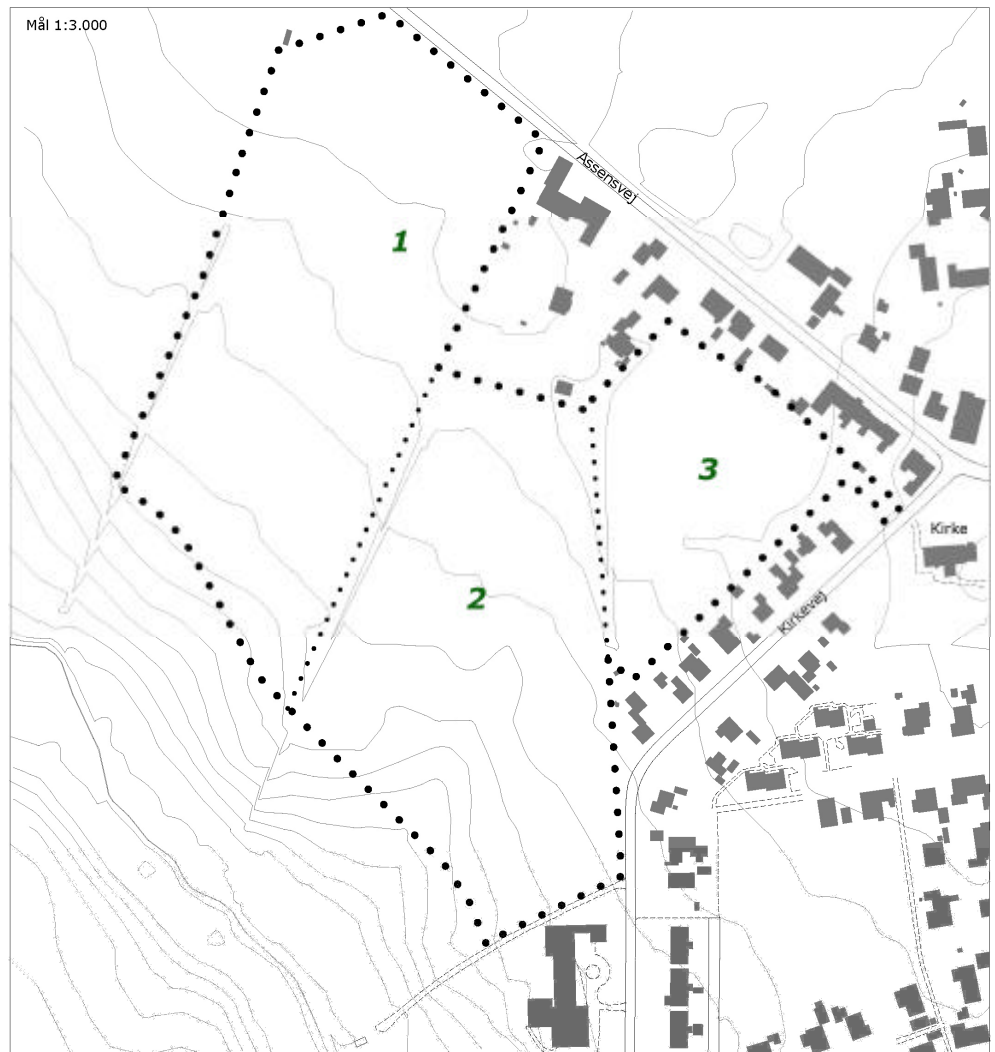
I dette afsnit af lokalplanen redegøres for baggrunden for lokalplanens udarbejdelse, de eksisterende forhold og en kortfattet gennemgang af betydningen af lokalplanens bestemmelser, som er lokalplanens juridisk bindende del.

Baggrund

Gennem mange år har det været småt med nybyggeri i Kirkeby, men på det seneste er de sidste grunde i udstykningen øst for Kirkevej solgt.

Samtidig vil motorvejen mellem Odense og Svendborg nå Assensvej i efteråret 2007, og kommunalbestyrelsen besluttede at sætte fokus på boligudviklingen i den nordlige del af kommunen.

Egebjerg Kommune har sikret sig en del af den jord, lokalplanen omfatter. Resten af arealet ejes af to private lodsejere.



Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter et knap 14 hektar stort areal på, som i kommuneplanen er udlagt til boligformål. Arealet ligger vest for Kirkeby mellem Assensvej og åen. Hovedparten af arealet anvendes landbrugsmæssigt.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er opdelt i tre områder, hvoraf de to indbyrdes er vej­mæssigt forbundne. Alle vejbetjenes ad to vejadgange fra kommunevejen Kirkevej.

Det overordnede mål med lokalplanen er at sikre en attraktiv boligbebyggelse med store grunde i udpræget grønne omgivelser tæt på til det åbne land.

Område er afgrænset således, at det der opretholdes en 100 meter bred zone mod åen. Arealet skal opretholdes med landbrugspligt.

Udstykning og bebyggelse

Der opereres i planoplægget alene med parcelhusbebyggelse.

Terrænet falder mod sydvest, og for at sikre udsigt for flest mulige parcel­ler bestemmes det i lokalplanen, at der kan opføres bebyggelse i varierede etagehøjder. De 'forreste' – altså dem tættest på åen – må kun opføres i én etage, herefter 1½ etager og en gruppe længst tilbage i to etager.

Der kan konstateres en stigende efterspørgsel efter store parcelhusgrunde, og med denne lokalplan imødekommer kommunalbestyrelsen dette behov. Grundstørrelserne varierer fra 800 m² til 1.400 m².

Lokalplanen muliggør træhusbebyggelse, men der lægges visse begrænsninger på arten af træhuse. Kommunalbestyrelsen anser således bjælkehus­typer for ikke at passe ind i et dansk parcelhuskvarter.

Veje

Generelt udlægges vejene som lege- og opholdsområder. Det vil sige, at vejarealet skal udformes, så bilkørsel sker med stor hensyntagen til, at andre aktiviteter kan udfolde sig i vejrummet.

Der er i planen lagt vægt på, at vejarealerne i områderne 1 og 2 udlægges med en sådan rummelighed, at der er plads til at plante allé-træer, som så kan danne en grøn 'rygrad' i bebyggelsen. Der skal vælges træer, som i ud­vokset tilstand ikke dominerer omgivelserne unødigt, fx almindelig røn eller lignende, som egner sig til opstamning.

Ud over det varierede og brede profil skabes pladsen til træerne ved at placere vejbanen asymmetrisk i vejrummet, så der i den brede rabat kan plan­tes allétræer. Det er endvidere arrangeret således, at træerne bliver placeret således, at de ikke vil give skyggegener i haverne.

I område 1 samles adgangen til delområdet ejendomme omkring fælles adgangstorve, et par af dem runde med et centralt placeret træ. Torvene og træerne tjener blandt andet til reelt og visuelt at opdele vejen i korte stræk­ninger for at begrænse hurtig kørsel. Pladserne udformes endeligt ved

udarbejdelse af byggemodningsprojektet men efter det princip, som er vist på lokalplanens kort 2.

Friarealer

I område 3 er parcellerne grupperet omkring et grønt areal – en grønning, som sikrer områdets beboere en pladsdannelse til leg og ophold. Der skabes en 'grøn tyngde' i form af træer, som visuelt vil samle området og give det karakter.

I delområde 1 udlægges et friareal til fx leg og boldspil.

Desuden er vejene udlagt som lege-opholdsgader, hvilket gør det muligt trygt at anvende vejarealer og rabatter som friareal.

Ud mod Assensvej sikres plads til et grønt bælte, som eventuelt kan kombineres med etableringen af en støjvold, hvis vejstøj fra trafikken på Assensvej nødvendiggør det.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2005 for Fyns Amt

Lokalplanen strider ikke mod Regionplan 2005 for Fyns Amt.

En mindre del af lokalplanområdet berøres af kirkebeskyttelseszone som vist på kort 1. Den berørte del af lokalplanområdet ligger sådan i forhold til kirken, at eksisterende bebyggelse og havebeplantning visuelt 'skærmer' for den nye bebyggelse, som ikke kan opføres med større højde end 8,5 meter.

Vejstøj

Støjbelastede områder eller områder med et uacceptabelt støjniveau er kendetegnet ved, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ikke kan overholdes. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj er for helårsbeboelse inklusiv udendørs opholdsarealer, støjfølsomme institutioner, herunder folkeskoler: 55 dB(A) udendørs og 30 dB(A) indendørs.

I Regionplan 2005 er angivet vejledende støjkonsekvensområder langs amtets landeveje. Langs Assensvej angives støjkonsekvensområdet at omfatte arealet inden for en afstand af 25 meter fra vejmidte.

Inden for konsekvensområdet må der kun udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse, hvis det kan dokumenteres, at grænseværdierne kan overholdes. Lokalplanen sikrer plads til, at der ud mod Assensvej kan etableres et ca. 15 meter bredt plantebælte, eventuelt suppleret med en støjvold.

Assensvej

For Assensvej er fastsat særlige adgangsbestemmelser og pålagt en bygge-
linie på 10 meter. Gennemførelse af en stiadgang og den ene vejtilslutning til Kirkevej mindre end 50 meter fra Assensvej kræver dispensation fra adgangsbestemmelserne.

Miljøvurdering

Kommunalbestyrelsen har vurderet, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 316 af 5. juni 2004.

Lokalplanens gennemførelse forudsætter dispensation fra å-beskyttelseslinien på 150 meter, idet lokalplangrænsen mod åen følger en linie 100 meter fra åen. Fyns Amt har tilkendegivet, at lokalplanens bebyggelse kan realiseres.

Kommunen vil på baggrund af lokalplanen søge Skov- og Naturstyrelsen om at reducere beskyttelseslinien inden for lokalplanens område til 100 meter, således at lokalplanens indhold kan realiseres uden dispensationer.

En del af lokalplanområdet ligger inden for en afstand af 300 meter fra kirken, hvilket medfører, at der ikke må opføres bebyggelse i mere end 8,5 meters højde. Lokalplanens bestemmelser respekterer denne maksimale bygningshøjde, og området ligger i øvrigt omgivet af eksisterende, bymæssig bebyggelse.

Arkæologiske forhold

Efter Museumslovens bestemmelser skal anlægsarbejder øjeblikkeligt indstilles ved eventuelle arkæologiske fund og Svendborg og Omegns Museum underrettes om fundet. Der er i området registreret jordfæstegrave fra jernalder/vikingetid.

Området indeholder diger, som er beskyttet efter museumslovens § 29a. Lokalplanen forudsætter et vejgennembrud af et af områdets diger.

Jordforurening

Der er registreret to jordforureninger på grunde, som ligger mellem lokalplanens område 1 og Assensvej. I området skal der udføres nærmere undersøgelse af de tilstødende arealer for at sikre, at forureningen ikke har bredt sig.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet ligger inden for de rammer for lokalplanlægningen, som er fastlagt Egebjerg Kommuneplan 2004-2012.

Anden kommunal planlægning

Teknisk forsyning

Området forsynes med vand fra Lunde Vandværk og el fra Sydfyns Elforsyning med mulighed for tilslutning til fibernet.

Området er et separat kloakeret område, hvor spildevandet ledes til Egebjerg Nord Renseanlæg, og overfladevandet ledes til Hørup Å gennem forsinkelsesbassin med forrensning.

En del af lokalplanområdet indeholder eksisterende ledninger, som skal respekteres ved byggeri. Linieføring er vist på lokalplanens kort 1.

Bestemmelser for lokalplan 21.05

Boligområde i Kirkeby

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål med bebyggelse opført som parcelhuse,
- at fastlægge områdets veje og stier med god forbindelse til tilstødende områder,
- at sikre rummelige friarealer til områdets beboere og
- at fastlægge bestemmelser til sikring af områdets landskabelige udtryk, herunder landskabet i åens umiddelbare omgivelser.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus og opdeling

- a. Lokalplanen afgrænses som vist på kort 1 og omfatter matrikel 4æ, samt del af 16az og 16b Kirkeby by, Kirkeby, samt alle parceller, der udstykkes fra ovennævnte ejendomme efter den 1. august 2006.
- b. Lokalplanområdet er landzone og overføres til byzone.
- c. Lokalplanområdet opdeles i tre delområder som vist på kort 1.

3. Områdets anvendelse

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, énfamiliehuse opført som parcelhuse, med tilhørende friarealer, stier og veje.
- b. I området må udføres sådan servicevirksomhed, som er foreneligt med områdets karakter af boligområde.
- c. Bebyggelsen i delområderne 1,2 og 3 må kun bestå af parcelhuse med én bolig på hver grund.

4. Udstykningsforhold

- a. Der skal udarbejdes en samlet udstykningsplan for området i princippet som vist på kort 2.
- b. I delområde 1-3 må grunde ikke udstykkes med mindre end 800 m² og ikke større end 1.400 m² nettoareal.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- a. Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske med to adgange fra Kirkevej som vist på kort 2. Vejtilslutningernes skal udformes med trafikdæmpende foranstaltninger og med oversigtsarealer, som skal godkendes af Egebjerg Kommune.
- b. I området udlægges veje og stier som vist på kort 2.
- c. Veje skal etableres som boligveje med en mindste udlægsbredde på 8 meter og med en karakter som lege- og opholdsgader. Boligveje skal anlægges med mindst 4 m kørebane.
- d. Veje skal befæstes med fliser, belægningssten, græsarmeringssten eller asfalt.
- e. Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.
- f. Vejbelysning skal etableres med en lyspunktshøjde på højst 4 meter og med ikke-blændende armaturer, eventuelt som parkbelysning.
- g. Vejtræer og andet inventar skal vælges efter ensartede principper i de tre delområder.

6. Tekniske anlæg mm.

- a. Ledninger skal fremføres som kabler og placeres således, at de respekterer blivende beplantning som vejtræer mv.
- b. Tekniske installationer som elskabe, renovationsstativer mm. skal placeres efter kommunens anvisninger og udformes - og eventuelt skærmes - så de syner mindst muligt og underordnes områdets karakter.
- c. Paraboler med diameter under 1 meter må kun opstilles på private arealer og med en maksimal højde fra parabolens overkant til terræn på 1,8 meter. Paraboler med en større diameter end 1 meter kræver særlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen.
- d. Solfangere skal nedfældes i tag? aden og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
- e. I forbindelse med byggesagsbehandling kan Egebjerg Kommune kræve, at der opsættes en prøve som udgangspunkt for vurdering af blændingsgener.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- a. Bebyggelse må ikke overstige henholdsvis 1, 1½ og 2 etager i de på kort 2 med forskellige signaturer angivne grunde.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25 og den samlede bebyggelse ikke overstige 250 m².
- c. Højden på bygninger:
 - 1 etages bygninger må ikke overstige 6,5 meter
 - 1½ etages bygninger må ikke overstige 8,5 meter

- 2-etages bygninger må facadehøjden ikke overstige 7 meter.
Alle mål angivet ud fra indlagt niveauplan, som beregnes for hvert enkelt hus i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

- d. I bebyggelse, som opføres i 2 etager, må boligarealet på 1. sal ikke overstige boligarealet i stueplan.
- e. Udhuse, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må ikke placeres i eller nærmere skel end 2,5 meter.
- f. På de grunde, som vender mod åen må der ikke placeres bebyggelse mellem skel og den på kort 2 angivne byggelinie.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- a. Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang respekteres og eventuelle niveauforskelle optages i bebyggelsen.
- b. Boligbebyggelsens ydervægge skal enten udføres af tegl (blank mur, pudset, vandskuret eller filtset), beton eller træ.
Træhuse kan ikke opføres som bjælkehuse eller med karakteristisk sommerhuspræg.
- c. Småbygninger må udføres i andre materialer som beton, tegl eller træ afstemt efter de materialer, som i øvrigt er anvendt i boligen.
- d. Udvendige bygnings sider, herunder sokler, må kun fremstå i farver dannet af hvidt, gråt, sort eller jordfarverne okker, terra di sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop eller disse farvers blanding med sort og hvidt.
- e. Tage skal opføres med en taghældning på mellem 1 og 47 grader målt fra vandret.
Sadeltage skal dog have en hældning på mindst 35 grader.
- f. Tage skal dækkes med røde tagsten af tegl eller beton, tagpap, zink eller skifer/skifereternit. Overfladen må ikke være glaseret eller reflekterende.
- g. Vinduesrammer og karm skal udføres af træ, metal eller en kombination af disse materialer. Vinduer må således ikke udføres i plastik.

9. Ubebyggede arealer

- a. Der skal udlægges fælles friarealer i et omfang og med en omtrentlig placering som vist på kort 2. Arealerne skal udformes som sammenhængende landskabsstrøg, der gennem anlæg og plantevalg skal fremstå som en integreret del af boligområdet.
- b. Friarealerne i hver af de tre delområder skal anlægges og beplantes så det samlede boligområde fremstår som udarbejdet efter en samlet plan. Ved kommunens vurdering og godkendelse af planerne for delområderne lægges der vægt på, at der opnås en grøn helhed for den samlede bebyggelse.

- c. Langs boligvejene plantes allétræer i princippet som vist på kort 2.
- d. Der skal etableres et plantebælte ud mod Assensvej, eventuelt suppleret med en støjvold, hvis støjberegninger viser et behov for dæmpning af trafikstøj.
- e. De på kort 1 angivne diger må ikke fjernes eller ændres, og træstubbe efter fældning må ikke bortgraves.
- f. Terrænet må ikke reguleres mere end $\pm 0,5$ m uden særlig godkendelse fra bygningsmyndigheden. Reguleringens overgange til naturligt terræn skal udføres jævnt afrundet.
- g. Skråninger mod veje, stier og friarealer må højst være 1:3. Skråninger mellem private grunde i delområde I må højst være 1:2.
- h. På en ejendoms ubebyggede areal, samt vej- og parkeringsarealer må der ikke oplagres både, uindregistrerede campingvogne og andre uindregistrerede køretøjer

10. Grundejerforening

- a. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet.
- b. Grundejerforeningen skal oprettes, når senest halvdelen af alle grunde i et delområde er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- c. Grundejerforeningens formål er at varetage drift og vedligeholdelse af private fællesveje og -stier, friarealer og øvrige fælles anliggender.
- d. Det påhviler foreningen selv at udarbejde sine vedtægter, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Vedtægterne skal senest 2 måneder efter afholdelse af stiftende generalforsamling indsendes til kommunalbestyrelsens godkendelse.

11. Forudsætning for ibrugtagen

- a. Før der kan gives byggetilladelse skal veje for det pågældende bebyggelsesafsnit være anlagt og sikret med kørefast belægning og tekniske installationer skal være etableret og klar til drift. Før ibrugtagning skal byggemodningen være etableret med de krav der fremgår til anlæg, beplantning og grønne områder.

12. Tilladelser fra andre myndigheder

- a. Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt, og området må ikke tages i brug til bebyggelse før landbrugspligten er ophævet af jordbrugsmyndigheden.

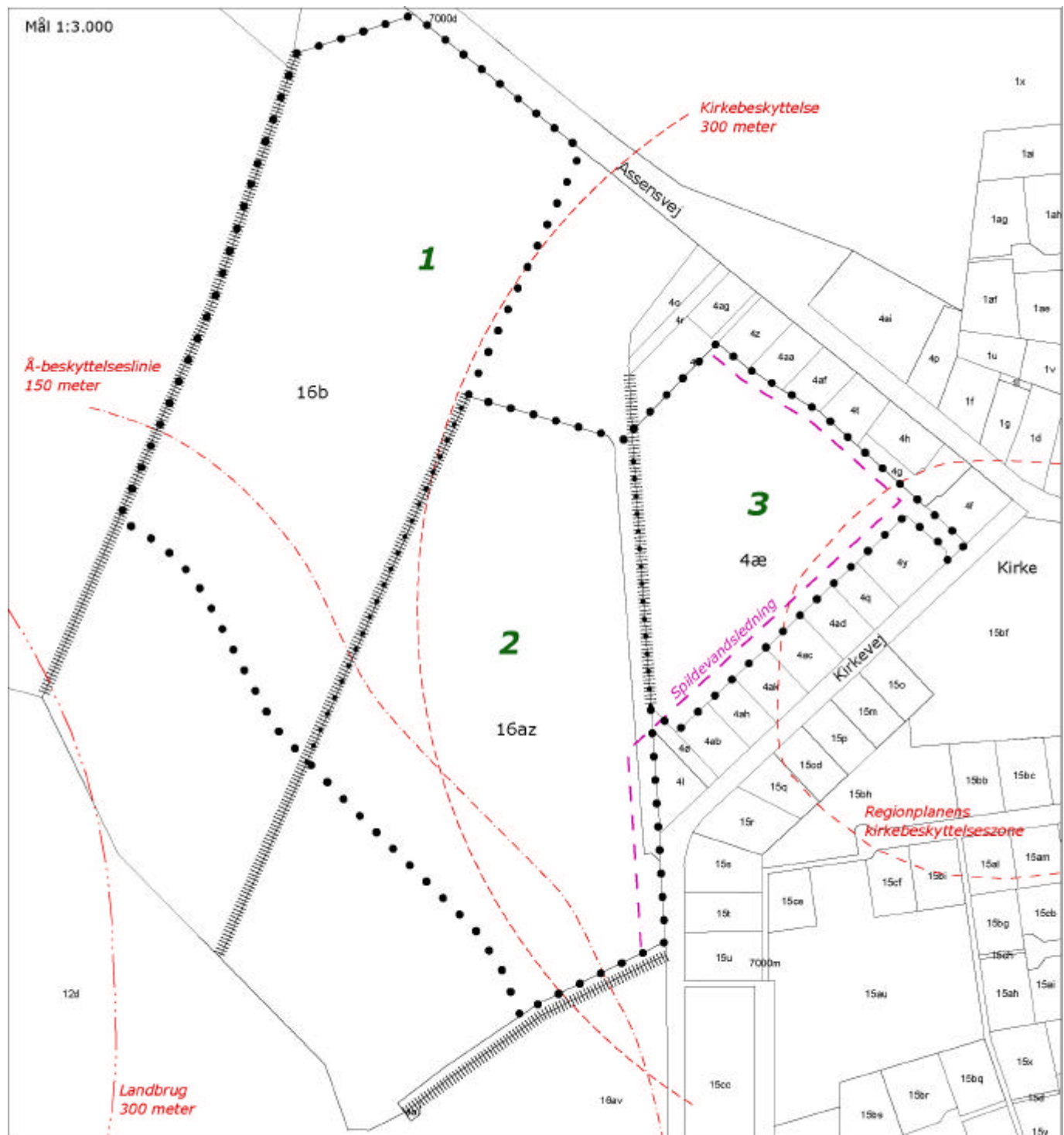
13. Lokalplanens retsvirkninger

- a. Efter offentliggørelse af den endelig vedtagne lokalplan må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning §18 kun

udstykket, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

- b. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- c. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- d. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til 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.
- e. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.






Lokalplan 21.05 - Kort 1



- Grænse for lokalplan, jvnf. 2a
- Grænse for delområde, jvnf. 2c
- 2** Delområdenummer
- ||||| Beskyttet dige, jvnf. 9e

Lokalplan 21.05 - Kort 2



- | | | | |
|---|--|---|-----------------------|
| ••••• | Grænse for lokalplan, jvnf. 2a |  | Friareal jvnf. 9a |
| ••••• | Grænse for delområde, jvnf. 2c |  | Allétræer, jvnf. 9c |
|  | Bebyggelse i højst 1 etage, jvnf. 7a |  | Plantebælte, jvnf. 9d |
|  | Bebyggelse i højst 1½ etager, jvnf. 7a |  | Sti |
|  | Bebyggelse i højst 2 etager, jvnf. 7a | | |
| - - - - - | Byggelinie, jvnf. 7f | | |

14. Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 21.05 er vedtaget til offentliggørelse af Egebjerg Kommunalbestyrelse på mødet den 16.08.2006.

Mogens Johansen
borgmester

Søren Stensbo-Smidt
kommunaldirektør

Lokalplan 21.05 er vedtaget endeligt af Egebjerg Kommunalbestyrelse på mødet den 15.11.2006.

Mogens Johansen
borgmester

Søren Stensbo-Smidt
kommunaldirektør