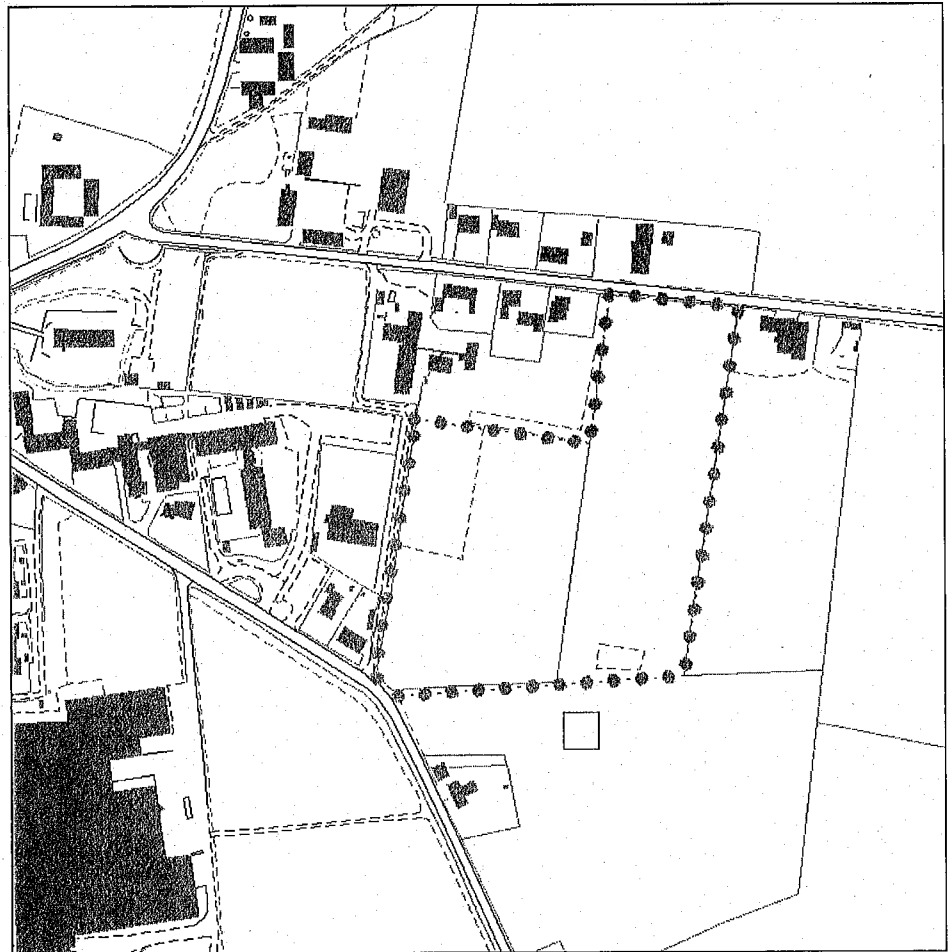




# GUDME KOMMUNE



## Lokalplan 82

**Boligområde ved Hammesbrovej i Oure**

Tillæg 17 til Gudme Kommuneplan 1999-2010

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

Henvendelser til Gudme Kommune om nærværende lokalplan kan ske til Teknisk Forvaltning.

# **Gudme Kommune - Lokalplan 82**

## **Boligområde ved Hammesbrovej i Oure**

### **Indhold**

#### **Lokalplanens redegørelse**

Baggrund	4
Lokalplanens indhold	4

#### **Forhold til anden planlægning**

Regionplan 2005 for Fyns Amt	6
Miljøvurdering	6
Kommuneplan	6
Anden kommunal planlægning	6
Støj	6
Midlertidige retsvirkninger	7

#### **Bestemmelser for lokalplan 82**

1. Lokalplanens formål	8
2. Områdets afgrænsning og zonestatus	8
3. Områdets anvendelse	8
4. Områdets udstykning	8
5. Bebyggelsens omfang og placering	8
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	9
7. Ubebyggede arealer	9
8. Vej- og parkeringsforhold	10
9. Lednings- og antenneforhold	10
10. Lokalplanens retsvirkninger	10
Vedtagelsespåtegning	11

**Kort 1** **12**

**Kort 2** **13**

#### **Bilag:**

Tillæg 17 til Gudme Kommuneplan 1999-2010	14
Vedtagelsespåtegning	15

## Redegørelse for lokalplanens indhold

### Baggrund

Lokalplanen udarbejdes for at ændre et områdes anvendelse fra offentlige formål til boligformål.

Området blev oprindeligt lokalplanlagt til offentlige formål som skole, friskole og børnehave med plads til fodboldbaner, træningshal, parkeringsplads m.v. Efterfølgende har behov og ønsker ændret sig således at arealbehovet til disse formål er imødekommet.

Lokalplanområdet ejes af Gudme kommune og en privat ejer, og med lokalplanen imødekommes et ønske om at arealerne med anvendelse til boligområde vil tilgodese et ønske om yderligere bosætningsmuligheder i lokalområdet.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder. Det vestlige (delområde I) ejes af kommunen og lokalplanen fastlægger retningslinier for områdets udstykning og indretning.

Det østlige (delområde II) er privat ejet og anvendes på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse til frugtplantage. Lokalplanen indeholder kun rammebetonede retningslinier for dette områdes udstykning og bebyggelse.

#### Udstykning

Delområde I udstykkes i 10 parceller med en mindste grundstørrelse på ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Grundene er grupperet omkring et cirka 20 meter bredt ankomstareal, som kombinerer adgangsvej med et fælles lege- og opholdsareal for områdets beboere.

For delområde II planlægges ikke nogen endelig udstykningsplan, men lokalplanen fastlægger retningslinier om mindste grundstørrelser. Udstykningsplanens overensstemmelse med lokalplanens intensjoner sikres ved godkendelse i kommunalbestyrelsen.

#### Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger bindende men ikke stramme retningslinier for bebyggelsens form og udseende.

Bebyggelse kan opføres i 1½ etager med et etageareal svarende til 25% af en grunds areal. På grundene må kun opføres énfamiliehuse, og det samlende, arkitektoniske fællestræk er, at husene primært skal fremstå som muret byggeri.

#### Veje og stier

Delområde I vejbetjenes fra Hammesbrovej. Adgangen til de enkelte parceller samles i grupper af fire med det formål at skabe mest mulig plads til udlæg af

friareal til fælles leg og ophold. Delområde II vejbetjenes fra Tanghavevej nord for området.

Området indeholder stiforbindelser, som forbinder det eksisterende stinet omkring skole og institutioner med de planlagte nye byområder øst for lokalplanområdet. Stierne er endeligt fastlagt inden for delområde I, medens de i delområde II skal detailplanlægges, når der udarbejdes udstykningsplan for området.

#### Det grønne

I delområde I er bebyggelsen samlet omkring det fælles friareal, således at børnenes legeareal ligger centralt i området og dermed er let overskueligt for børnenes forældre. Arealet planlægges beplantes med allétræer.

I delområde II skal der tilsvarende udlægges et fælles friarealer for bebyggelsen, men omfang og placering fastlægges sammen med udstykningsplanens godkendelse.

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

### **Regionplan 2005 for Fyns Amt**

Lokalplanen anses for ikke at være i strid med regionplanens bestemmelser. Lokalplanområdet er udlagt som byområde.

#### **Kirkeomgivelser**

Inden for den viste kirkebeskyttelseszone kan der kun etableres bebyggelse og anlæg såfremt dette ikke påvirker udsigten til og fra kirkerne. Desuden må der på arealer inden for 300 meter fra kirken ikke opføres byggeri over 8,5 meter.

Lokalplanområdet berøres af begge former for beskyttelse af kirken og dens omgivelser, men lokalplanens bestemmelser respekterer bestemmelserne om bygningshøjder. Desuden ligger lokalplanområdet mellem kote 42 og 48 medens kirkens fundament ligger i ca. kote 56. Områdets bebyggelse vil således ikke kunne genere indsigten til kirken fra det åbne land.

### **Miljøvurdering**

Der er gennemført en miljøscreening, som konkluderer, at der bortset fra hensynet til kirken og dens omgivelser ikke er miljøforhold, som kræver udarbejdelse af nærmere miljøvurdering.

### **Kommuneplanlægning**

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

En del af lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, hvilket kan kategoriseres som en teknisk fejl, da området allerede er omfattet af lokalplan nr. 7 og ligger i byzone.

Da udvidelsen i øvrigt er omfattet af regionplanens byområder ikke strider mod de overordnede mål i kommuneplanen, udarbejdes der sammen med lokalplanen et tillæg til kommuneplanen. Denne procedure er mulig, når der kun er tale om mindre reguleringer.

Tillægget til kommuneplanen har nummer 17 og kan ses bagest i lokalplanen.

### **Anden kommunal planlægning**

#### *Teknisk forsyning*

El- forsyning varetages af Sydfyns El- forsyning.

Vandforsyning varetages af det private Oure Vandværk.

Varmeforsyning: Delområde I ligger i naturgasområde, og der er tilslutningspligt. Delområde II ligger udenfor forsyningsområdet. Området skal ved udstykning omfattes af forsyning med naturgas.

Spildevand: Lokalplanområdet skal separatkloakeres.

### **Støj**

Lokalplanområdet ligger tæt på større veje og er omgivet af et blandet bolig- og erhvervsområde, skoler, børnehave og landbrugsområde.

Lokalplanområdet kategoriseres støjmæssigt som åben og lav boligbebyggelse med støjgrænser på 45/40/35 dB i henholdsvis dag-, aften- og nattetimerne.

### **Arkæologi**

I områdets nærhed er gjort flere interessante, arkæologiske fund, og ifølge museumsloven skal bygherre, dennes rådgiver eller entreprenør straks indstille anlægs- og byggearbejder i tilfælde af, at man under arbejdet støder på sådanne fund. For at forebygge sådanne situationer bør Svendborg Museum orienteres i god tid inden arbejder påbegyndes, så museet kan foretage en generel afsøgning af området.

### **Midlertidige retsvirkninger**

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen må en ejendom ikke anvendes, bebygges eller på anden måde bruges, så det foregriber indholdet af den endelige lokalplan. Eksisterende lovlig anvendelse kan dog fortsætte.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslaget's offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst i et år.

Lokalplanforslaget er offentliggjort den 20.06.2006.

## **Bestemmelser for lokalplan 82**

### **Boligområde ved Hammesbrovej i Oure**

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

#### **1. Lokalplanens formål**

Formålet med lokalplanen er

- at ændre områdets anvendelse fra offentlige formål til boligformål beregnet for parcelhusbebyggelse og
- at sikre gode stiforbindelser gennem området mellem institutioner og fremtidige byudviklingsområder.

#### **2. Områdets afgrænsning og zonestatus**

- a. Grænsen reguleres som vist på kort 1 og omfatter matr.nr. 2-b og 2-v, Oure By, Oure, samt matrikler, der siden 1. maj 2006 måtte være udstykket fra de pågældende ejendomme.
- b. Lokalplanområdet er byzone.
- c. Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II som vist på kort 1.

#### **3. Områdets anvendelse**

- a. Området må anvendes boligbyggeri opført som parcelhuse.
- b. Inden for området må udføres sådanne former for serviceerhverv, som er foreneligt med områdets karakter af boligområde.

#### **4. Områdets udstykning**

- a. Grunde må udstykkes med en mindste grundstørrelse på 1.000 m<sup>2</sup>.
- b. Delområde I skal udstykkes i overensstemmelse med den vejledende udstykningsplan som vist på kort 2.
- c. Udstykning af delområde II skal respektere lokalplanens angivelse af vejbetjening og stiforløb som vist på kort 2. Kommunalbestyrelsen skal godkende udstykningen.

#### **5. Bebyggelsens omfang og placering**

- a. Den enkelte parcel må bebygges med op til 25% af grundens nettoareal.



- b. Bebyggelse må opføres i én etage med udnyttet tagetage og med en største højde på 8,5 meter målt fra niveauplan.
- c. Facadehøjden må ikke overstige 3,5 meter målt fra niveauplan til facadens skæring med tagfladen.  
*Note: Niveauplan fastlægges i forbindelse med den enkelte byggesag og bestemmes som middelværdien af koterne for den planlagte bygnings udvendige bygningshjørner målt fra naturligt terræn.*
- d. Ingen form for bebyggelse må placeres nærmere adgangsvej end 3,5 meter fra skel mod vej.
- e. Bygninger må ikke placeres nærmere skel mod nabo end 3,5 meter. Afstanden fra mindre bygninger som udhuse, garager og carporte til naboskel skal være mindst 1 meter.

#### **6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- a. Bygninger skal opføres primært som muret byggeri. Facaden kan enten fremtræde som blank mur eller vandskures/pudsens og males i farver valgt i den organiske jordfarveskala.
- b. Tage skal beklædes med tagsten af tegl eller cement, naturskifer, eternit-skifer, zink, stål eller tjærepap.  
I tagfladen må indpasses en solfanger, når denne ikke udføres i reflekterende materiale.
- c. Kviste må i antal og/eller størrelse ikke dominere tagets form og flade. Bygningsmyndigheden kan fastlægge nærmere retningslinier for kvistes antal og størrelse i forbindelse med den konkrete byggesag.
- d. Skiltning og reklamering må ikke finde sted, bortset fra tidsbegrænset opsætning af et salgsskilt i forbindelse med en ejendomshandel.

#### **7. Ubebyggede arealer**

- a. Adgangstorvet udlægges som kombineret adgangsvej og fælles opholdsareal. Arealet kan beplantes med allétræer, og på arealet kan placeres legeredskaber, legehuse, bænke og borde mv.
- b. Hegning omkring de enkelte parceller skal udføres som levende hegn efter hegnslovens bestemmelser. Hækplanter skal være løvfældende som f.eks. bøg, avnbøg, liguster, tjørn eller løvfældende, blomstrene buske.
- c. Hegning mod det åbne land skal være levende hegn af arter som nævnt ovenfor suppleret med enkeltstående træer.
- d. De eksisterende bøgehegn, som er angivet på kort 2, skal bevares og må ikke fjernes uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen.
- e. På en ejendoms ubebyggede arealer, herunder vejarealer samt arealer indrettet til parkering eller lignende, må der ikke ske oplag af både, uindregistrerede campingvogne og andre uindregistrerede køretøjer.

## **8. Vej- og parkeringsforhold**

- a. Lokalplanens to delområder vejbetjenes som vist på kort 2.
- b. Vejen i delområde I udlægges med variabel bredde og med en kørebanebredde på 4,5 meter suppleret med vendepladser i princippet som vist på kort 2.
- c. Ny vej i delområde II udlægges med en minimumsbredde på 6 meter. Der skal ved den ny vejs tilslutning til Tanghavevej sikres oversigtsareal efter vejlovens regler.
- d. Stier skal udlægges med en mindste bredde på 3 meter. De på kort 2 angivne stier i delområde II angiver princippet for stiernes forløb, som endeligt fastlægges, når udstykningsplanen godkendes.
- e. Adgangen til de enkelte parceller fastlægges som angivet på kort 2. Der fastlægges én adgang til hver parcel, som skal udlægge areal til to parkeringspladser.

## **9. Lednings- og antenneforhold**

- a. Der skal sikres mulighed for tilslutning til fællesantenneanlæg.
- b. Der må ikke i lokalplanområdet opsættes paraboler med en større diameter end 1 meter og skal placeres lavt i terrænet, så de ikke er visuelt forstyrrende for omgivelserne.
- c. Der ud over må ikke etableres udendørs antenner af nogen art inden for området.
- d. Placering af udendørs skabe til tekniske anlæg (elskabe m.v.) skal indpasses i bebyggelse eller beplantning, så de ikke dominerer eller virker visuelt forstyrrende.

## **10. Lokalplanens retsvirkninger**

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen kan ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

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 fastholdt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan nr. 82 er vedtaget til offentliggørelse af  
kommunalbestyrelsen i Gudme Kommune

den ..... 14. juni 2006




Lars Erik Hornemann  
borgmester



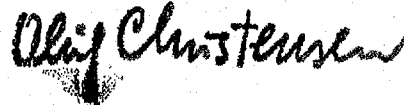
Oluf Christensen  
kommunaldirektør

Lokalplan nr. 82 er endeligt vedtaget

den 12. september 2006



Lars Erik Hornemann  
borgmester

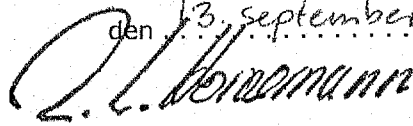


Oluf Christensen  
kommunaldirektør

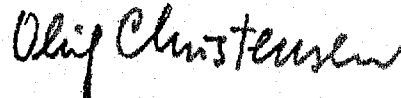
### Tinglysning

Nærværende lokalplan ønskes tinglyst på de i pkt. 2a nævnte ejendomme

den 13. september 2006



Lars Erik Hornemann  
borgmester



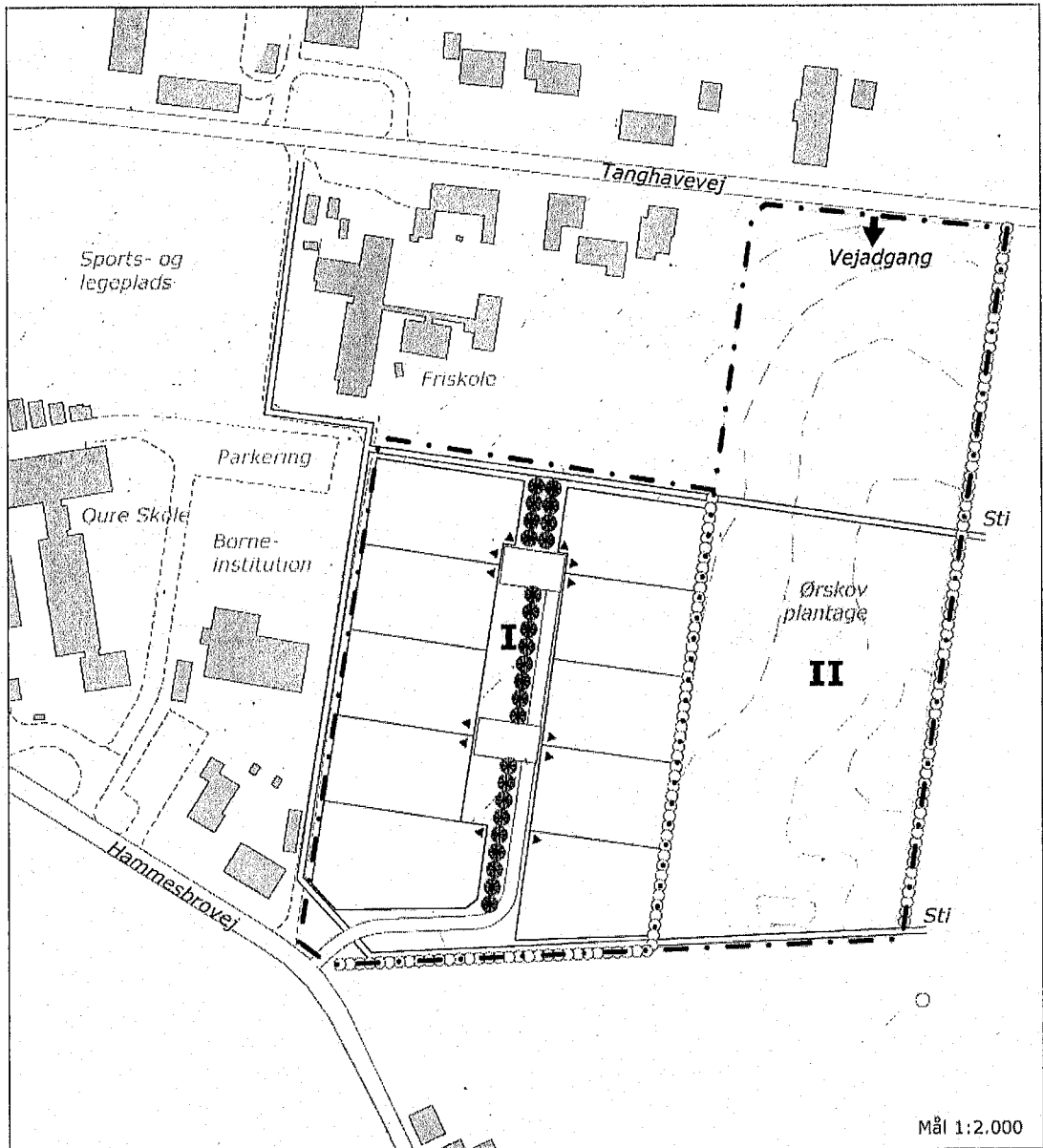
Oluf Christensen  
kommunaldirektør



- — • Lokalplangrænse
- • • • Delområdegrænse
- I** Delområdenummer
- 2p Matrikelnummer

**Kort 1**

**Gudme Kommune**  
**Lokalplan 82**  
**Boligområde ved Hammesbrovej i Oure**



- — • Lokalplangrænse
- • • • Delområdegænse
- I Delområdenummer
- ▶ Adgang til parcel
- Allétræer
- Bevaringsværdigt hegn

**Kort 2**

**Gudme Kommune  
Lokalplan 82  
Boligområde ved Hammesbrovej i Oure**

## Tillæg nr. 17 til Gudme Kommuneplan 1999-2010

Lokalplan 82 udarbejdes for dels at konvertere et område C7 i rammerne for lokalplanlægningen fra offentlige formål til boligformål og dels at udvide dette område med et areal i byzone men beliggende uden for rammerne. Det nye område er omfattet af lokalplan nr. 7.

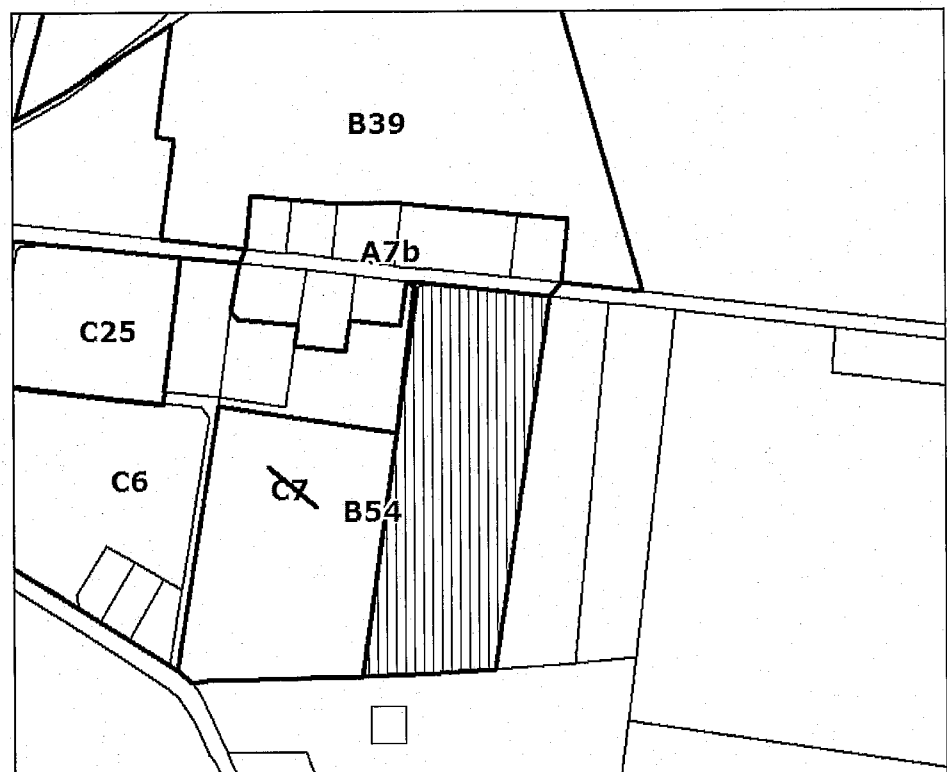
Derfor udarbejdes der et tillæg til Gudme Kommuneplan 1999-2010 med det dobbelte formål

- at ændre anvendelsen af område C7 fra offentlige formål til boligformål og
- at udvide dette område mod øst svarende til grænsen for lokalplan nr. 7.

### Rammer for lokalplanlægningen

Anvendelsen af rammeområde C7 ændres til boligformål og udvides til et ny rammeområde med betegnelsen B54. Retningslinierne for lokalplanlægningen er de generelle retningslinier for kommuneplanens boligområder.

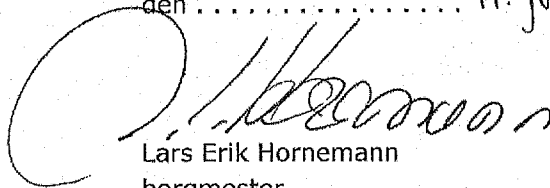
Det forudsættes, at området pålægges pligt til tilslutning til naturgasforsyning svarende til retningslinier for det øvrige byområde.



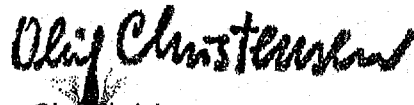
**Vedtagelsespåtegning**

Forslag til tillæg nr. 17 til Gudme Kommuneplan 1999-2010 er vedtaget til offentliggørelse af kommunalbestyrelsen i Gudme Kommune

den ..... 14. juni 2006



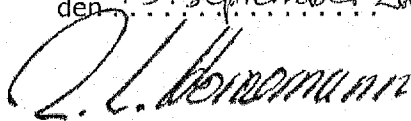
Lars Erik Hornemann  
borgmester



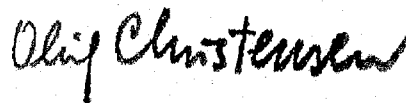
Oluf Christensen  
kommunaldirektør

Tillæg nr. 17 til Gudme Kommuneplan 1999-2010 er vedtaget af kommunalbestyrelsen i Gudme Kommune

den 13. september 2006



Lars Erik Hornemann  
borgmester



Oluf Christensen  
kommunaldirektør