

Langeskov kommune



Birkende

Lokalplan nr. 34

november 1992

LANGESKOV KOMMUNE

Lokalplan nr. 34

Birkende by

J.nr. 01.02.05 P16/29-90
Dato: 8. oktober 1992

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE:	side
Indledning	1
Hvad er en lokalplan	2
Birkende (historie og byudvikling).....	3
Fremtidige forhold (intentioner)	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	11

LOKALPLANBESTEMMELSER:

§ 1 Lokalplanens formål	18
§ 2 Område og zonestatus	19
§ 3 Områdets anvendelse	19
§ 4 Udstykninger	20
§ 5 Veje og stier	20
§ 6 Teknik	21
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§ 9 Bygningsbevaring	23
§ 10 Ubebyggede arealer	23
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyg- gelse	24
§ 12 Servitutter og tilladelse fra andre myndig- heder	24
Vedtagelsespåtegning	25
Retsvirkninger	26

KORTBILAG:

- Kortbilag 1 (lokalplanområde og zoneforhold)
- Kortbilag 2 (anvendelse og delområder)
- Kortbilag 3 (bevaringsforhold)

Indledning

Birkende er en landsby med ca. 300 beboere.

Birkende har som andre landsbyer forandret sig en del gennem tiderne, men til trods for dette har byen dog stadig rester af landsbymiljøet, med de snoede veje, gamle huse, beplantning m.v.

De sidste årtiers byudvikling har også sat sit præg på Birkende, med "Kornvængerne" mod øst og Bispehaven mod syd. I de seneste år har der været stigende interesse for gennemførelse af byggeprojekter som udfylder de resterende huller i den "gamle" bydel eller omdanner de overflødige landbrugsbygninger til boliger.

Som led i en forudgående offentlighed, afholdtes der møde i Birkendes forsamlingshus, hvor ca. 100 borgere og politikere mødte op. På mødet blev det bl.a. diskuteret, om der med en lokalplan skulle åbnes mulighed for yderligere udvikling i den gamle bydel, eller om lokalplanen skulle sikre bevaringsinteresser.

Konklusionen på dette hovedspørgsmål blev, at lokalplanen skulle sikre en bevaring af landsbymiljøet - dog ikke ved at hindre nedrivninger, men ved at tilpasse ny- og ombygninger til landsbyen.

Lokalplanen er derfor primært udarbejdet som et administrativt redskab til varetagelse af bevaringsinteresser, men også til en mere omfattende regulering af de fysiske forhold i landsbyen.

Hvad er en lokalplan?

Ifølge "lov om planlægning" er lokalplanen den plantype, hvori kommunalbestyrelsen kan fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse, udstykning, placering og udformning af bebyggelse, materialer, vej- og stiforhold m.v.

For at sikre planlovens intentioner om, at offentligheden inddrages i lokalplanlægningen, skal et forslag til lokalplan offentliggøres i mindst 8 uger, før kommunalbestyrelsen træffer endelige beslutning om lokalplanen.

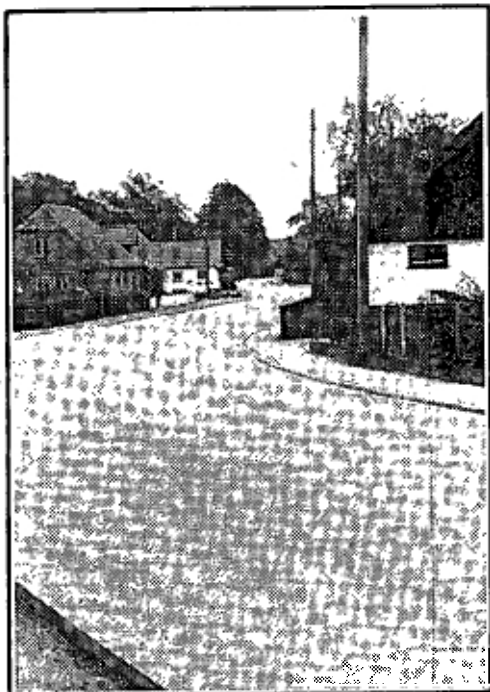
Lokalplanen består af en "redegørelsesdel" samt en "bestemmelsesdel" med tilhørende kortbilag, der anskueliggør planens bestemmelser.

Redegørelsen er en beskrivelse af baggrunden for planen samt lokalplanens intentioner, medens der i bestemmelsesdelen er formuleret det regelsæt, som fremover danner grundlag for administration af bebyggelsen og dens anvendelse.

Lokalplanen er juridisk bindende for den enkelte grundejer forstået på den måde, at den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil, men at ændringer i de eksisterende forhold, f.eks. ved ny- eller ombygning, skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Den endelig vedtagne lokalplan tinglyses på de berørte ejendomme, således at den optræder sammen med øvrige ejendomsoplysninger og bindinger på ejendommens blad i tingbogen.

Birkende - historie og byudvikling



Hans Tausensgade

Birkende er anlagt på sin nuværende plads omkring år 1000 e.kr. hvor bedre dyrkningsmetoder og opførelsen af kirken dannede grundlag for landsbyens endelige placering. Desuden havde Birkende en central trafikal placering, idet byen oprindeligt lå ved hovedvejen over Fyn ca. midtvejs mellem Odense og Nyborg.

Birkende ligger placeret midt i sin bymark, der oprindeligt har været afgrænset af engdrag og åløb på alle sider. Ejerlavet har været domineret af eng og skov, hvor især Birken trivedes godt. Heraf byens navn.

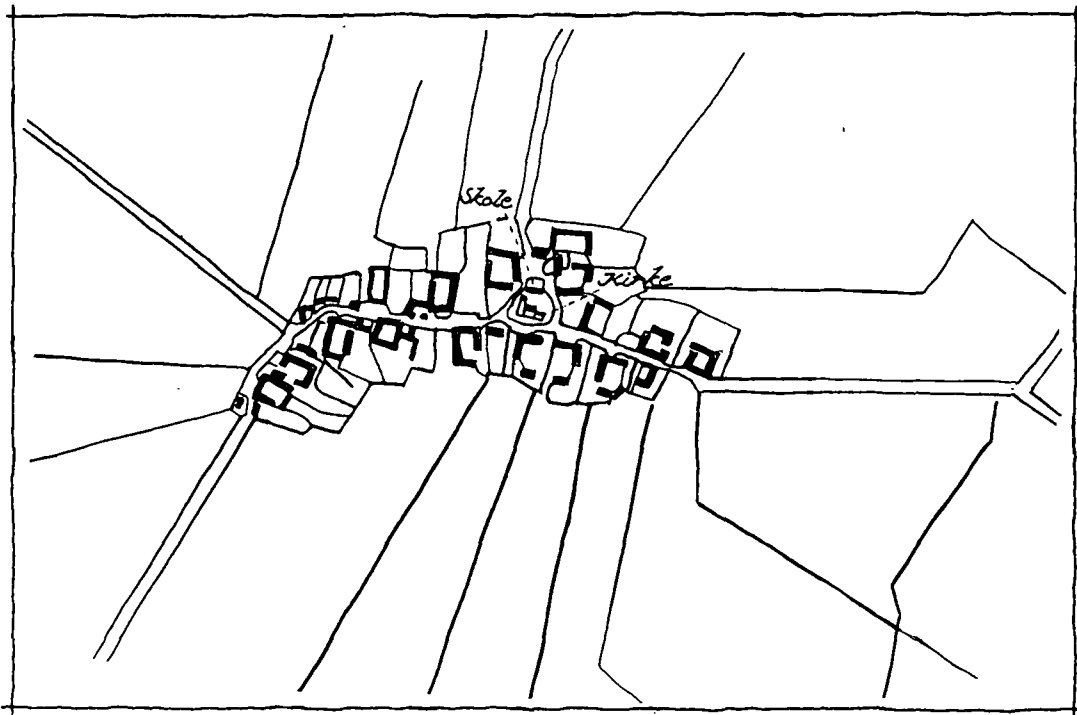
Jordens bonitet (kvalitet) er som helhed meget lav, og ifølge opgørelser fra 1688 var kun 39% af jorden i ejerlavet opdyrket. Eng- og skovarealerne har haft stor betydning som græsningsarealer for kvæget, og som leverandør af hø samt træ til foder og brændsel.

Den gamle landsby er bygget op omkring Hans Tausensgades slyngende forløb, idet bygaden har tilpasset sig terrænforholdene. I midten af landsbyen lå forten, som var en fast tiltrampet plads, hvor kvæget samledes inden det i sluttet flok blev drevet på græs på overdrevsarealerne øst for byen. På forten fandtes ofte fælles institutioner som kirke, smedie, bystævne og gadekær. Kirken som er opført i 1200-tallet, er placeret på forten.

Landsbyen har rummet omkring 20 gårde, lige fra man første gang kender gårdtallet i 1511 og helt frem til dette århundrede. Udstykningskortet fra 1795 viser en usædvanlig tæt opbygget landsby med gårde og huse, som med deres indhegnede tofter (små nyttehaver) afgrænsede landsbygaden og tilsammen dannede selve bytomten.



Birkende kirke



Birkende år 1795

Selve udskiftningen gennemførtes som en stjerneudskiftning, hvor markerne stråler ud fra byen som egerne på et hjul. Denne markstruktur er stort set bevaret frem til i dag, idet de gamle hegn er bevaret.

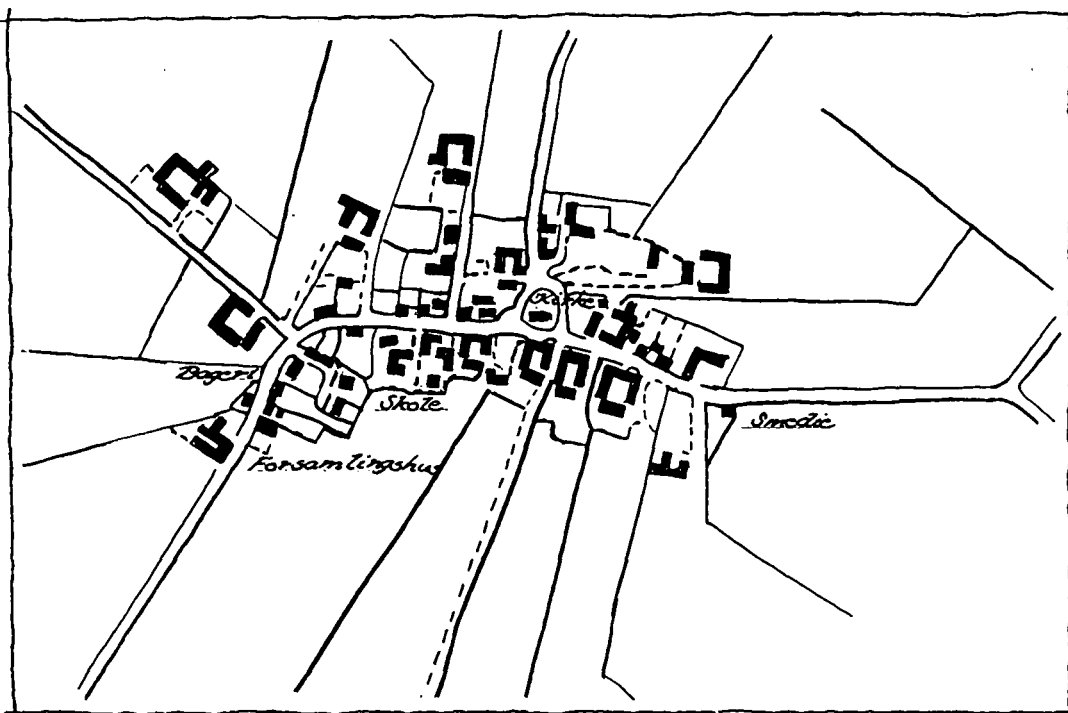
Som følge af udskiftningen udflyttedes først 2 gårde og senere yderligere 3. Hertil kommer, at en række af gårdene i løbet af 1800-tallet blev trukket noget tilbage fra landsbygaden. Trods denne udvikling har de centrale dele af bytomten dog bevaret sit århundrede gamle landsbypræg.

I 1600-1700-tallet var Birkendes gårde stort set kun ejet af nabo hovedgårdene Sellebjerg og Vejrupgård, men begge godser frasolgte tidligt deres fæstegårde, og i 1844 var samtlige gårde overgået til selveje.

I takt med denne udvikling voksede befolkningstallet voldsomt fra 266 i 1787 til 466 i 1845, blandt andet som følge af, at selvejerbønderne udstykkede nye ejendomme til deres sønner og til husmandsbrug. I denne periode grundlagdes bl.a. husmandskolonierne ved Skallerød og Birketved.

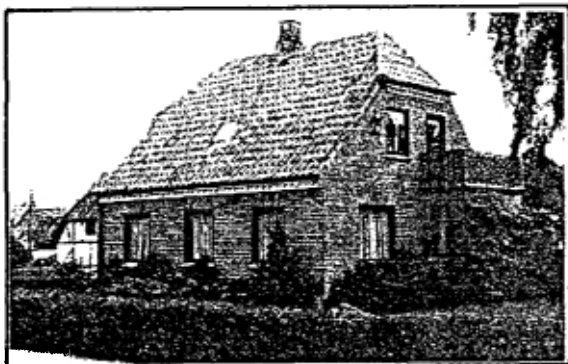
Frem til år 1901 voksende befolkningstallet i ejerlavet yderligere til 623, hvilket hovedsagelig skyldes dannelsen af bebyggelsen langs den "nye" hovedvej og jernbanen ved Langeskov by.

Landsbyens udvikling i nyere tid fremgår af de tre kortudsnit fra udskiftningen i 1795, samt fra geodætiske kort fra henholdsvis 1916 og 1989.



Birkende år 1916

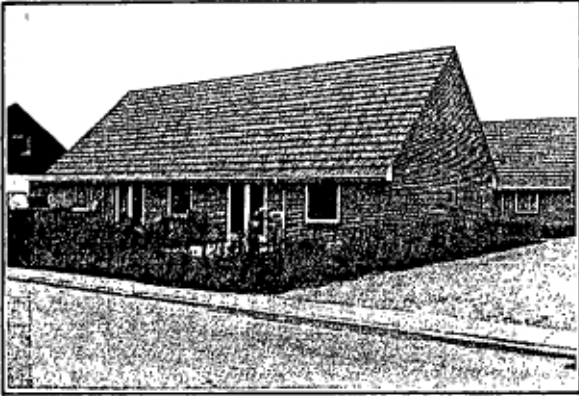
På lodderne efter de udflyttede og flyttede gårde samt i gårdenes for- og baghaver opførtes i andelstiden omkring år 1900 en række nyere bebyggelser, som brød med den traditionelle landsbybebyggelse.



Østerled 1. Typisk stationsbyhus

Andelstidens stationsbyhuse brød med længehusprincippet og bar præg af villabebyggelse, med fritliggende huse samt større husdybde, kortere facade og udnyttet tagetage med kviste og gavlvinduer.

Fra omkring år 1930 indtil år 1960, hvor udstykningen af "kornvængerne" påbegyndes, blev der kun opført enkelte nye ejendomme i landsbyen.

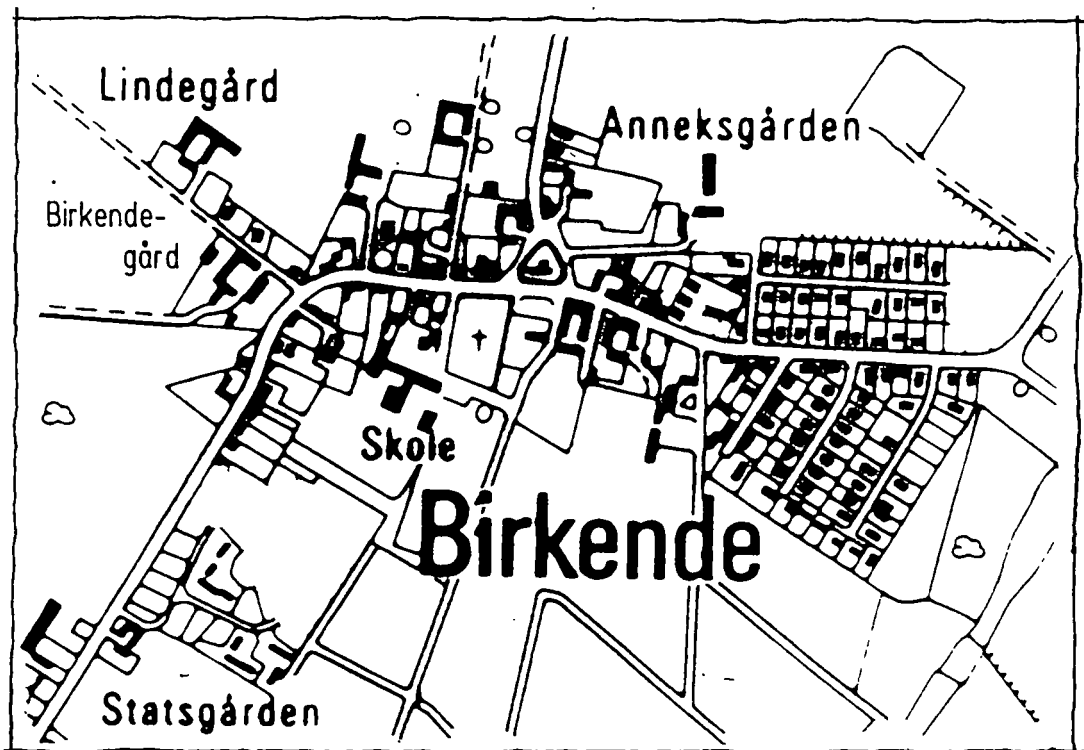


Nye dobbelthuse ved Hans Tausensgade

Efter færdigudbygningerne af vængerne blev der i 1987 gennemført en offentlig udstykning (Bispehaven) ved den sydvestlige del af Birkende.

I løbet af de sidste årtier er flere af landsbyens landbrug blevet nedlagt og de overflødige driftbygninger er med tiden enten blevet taget i brug til andet formål eller forfalder for endelig at blive nedrevet.

Med andre ord er der nu ved at ske en omdannelse af den gamle bydel, hvor bl.a. opførelsen af de 3 dobbelthuse på Hans Tausensgade er det nyeste eksempel.



Birkende år 1989

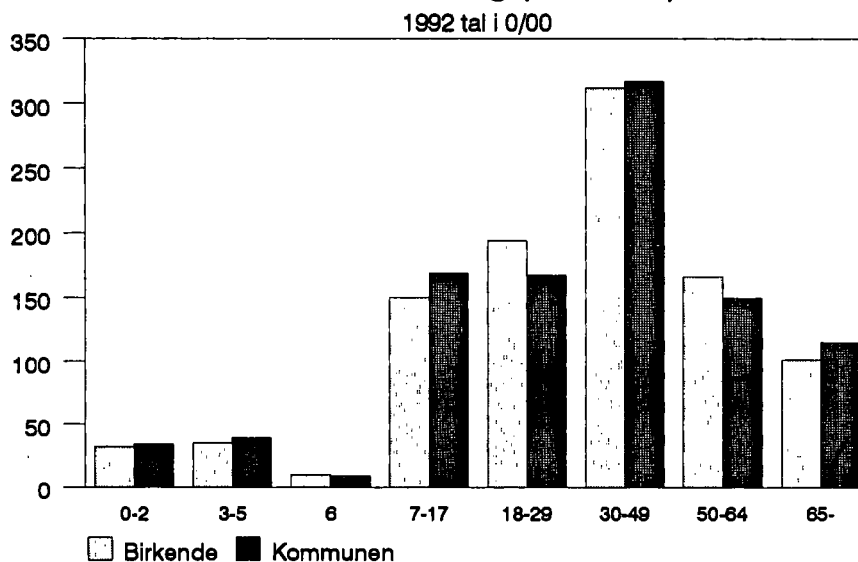
Livet i landsbyen

Livet i landsbyerne var i mange århundreder baseret på dyrkningsfællesskabet samt det lokale samfund med egen kirke og bytinge (lokal domstol). Med overgangen til selveje forblev landsbyen rammen for en række fælles funktioner eks. smedie, skole, kirke, fattighus og senere i andelstiden etableredes forsamlingshus. Landsbyen udgjorde med andre ord en social helhed for livets udfoldelse.

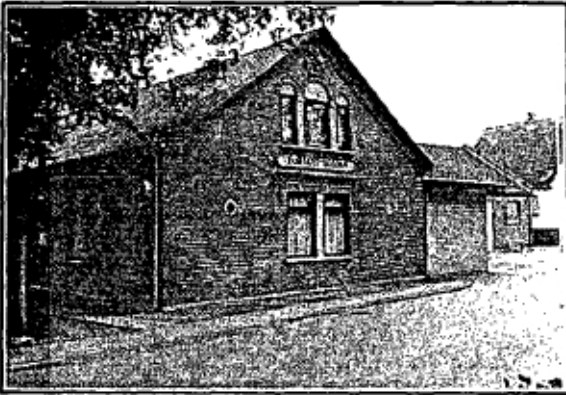
Landsbylivet har i løbet af det seneste halve århundrede ændret sig radikalt. Landbrugserhvervet og andelsbevægelsen har i de seneste årtier gennemgået en drastisk omstrukturering med nedlæggelse af mange landbrug og stort set alle landsbymejerierne. Sideløbende er mange af de små håndværksvirksomheder samt små forretninger ophørt, og befolkningen tager på arbejde og handler udenfor lokalsamfundet. Landsbyen er groft sagt ikke længere det sted man lever, men det sted man bor.

I Birkende skoledistrikt bor der i dag ca. 900 mennesker. Nedenstående figur angiver befolkningens aldersfordeling sammenlignet med kommunen som helhed.

Aldersfordeling (Birkende)



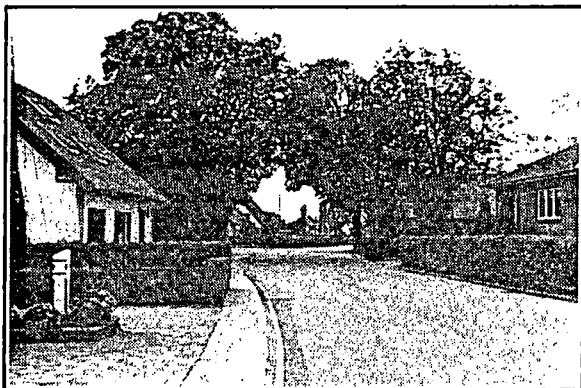
Birkende kendetegnes ved flere voksne i "sølvbryllupsalderen" (50-64 år) med børn i uddannelsesalderen (18-29 år) end gennemsnittet for kommunen. Kategorien "skolebørn" (7-17 år) ligger ca. 2% (20 børn) under kommunegennemsnittet, hvilket bekræfter det lave og dalende elevtal i Birken- des skole. (Se side 15).



Forsamlingshuset

I Birkende findes dog stadig en række vigtige fællesfunktioner, hvoraf især skolen, idrætsforeningen og foreningslivet omkring forsamlingshuset danner grundstenene for at holde sammen på de sidste rester af lokalsamfundet.

Fremtidige forhold (intentioner)



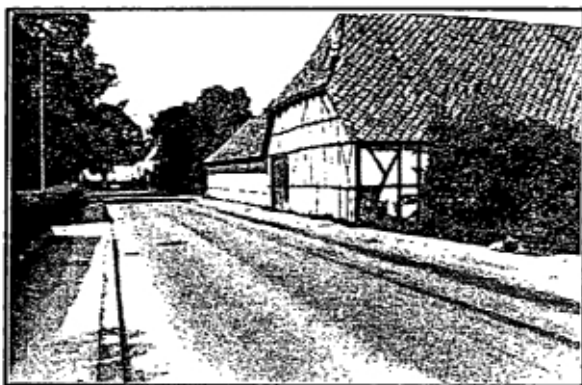
"port" ved sydlig indkørsel til Birkende.

Lokalplanens grundlæggende formål er, at søge at bevare landsbypræget i den "gamle" del af Birkende, dels ved at bevare væsentlige eksisterende karakterforhold vedr. bebyggelse, veje og beplantning, dels ved at tilpasse fremtidige ny- og ombygninger samt øvrige forandringer til landsbykarakteren.

Bydelens karakter er ikke længere så formfuldendt, men som helhed betragtet findes stadig en del af landsbypræget, og det er ud fra denne helhedsbetragtning lokalplanen bør administreres. Bevaringsværdig bebyggelse sikres imod nedrivning, men til gengæld kan ejeren i visse tilfælde kræve ejendommen overtaget af kommunen.

Afgrænsningen af lokalplanområdet er lagt således, at også de gårde, der ligger i landsbyens udkant omfattes af lokalplanen. Der er dog snævre grænser for lokalplanens reguleringsmuligheder for landbrugsejendomme i landzone, men med inddragelsen sikres bl.a. visse bevaringsinteresser samt forhold vedr. bygningernes fremtidige anvendelse, hvis landbruget nedlægges eller nogle af bygningerne bliver overflødige for den fortsatte landbrugsdrift.

Et nedlagt landbrug i et udlagt boligområde kan således overgå til ikke miljøbelastende erhverv, medens et landbrug der er udlagt til jordbrugsformål ikke vil kunne ændres til boligformål.



Toftegård

Lokalplanen overfører de resterende byejeendomme der endnu ligger i landzone til byzone. Herved er der, som konsekvens af at Birkende i kommuneplanen er udlagt til byudviklingsformål, skabt en administrativ helhed under planloven.

Lokalplanen udlægger den gamle bydel i 3 delområder:

Delområde B forbeholdes til boligformål med udvidet mulighed for indretning af mindre ikke generende erhverv og forretninger. Herved sikres et for landsbyen karakteristisk forhold med blandt bolig og småerhverv.

Delområde L udlægges til jordbrugsformål, for at sikre en fortsat jordbrugsmæssig anvendelse af området. Overflødige driftbygninger kan derfor ikke tages i brug til beboelsesformål, men kan anvendes til andet mindre erhverv.

Delområde O sikres med lokalplanen til offentlige formål. (kirke, kirkegård, skole, bibliotek og sportsplads)

Efter borgermødet i Birkende Forsamlingshus fremsatte en gruppe beboere en række ønsker til lokalplanen.

Beboergruppen har derfor været inddraget i arbejdet med lokalplanen og deltaget i møder med kommunalpolitikere og administration. Det er således håbet at lokalplanen også vartager beboernes interesse for landsbyens fremtid.

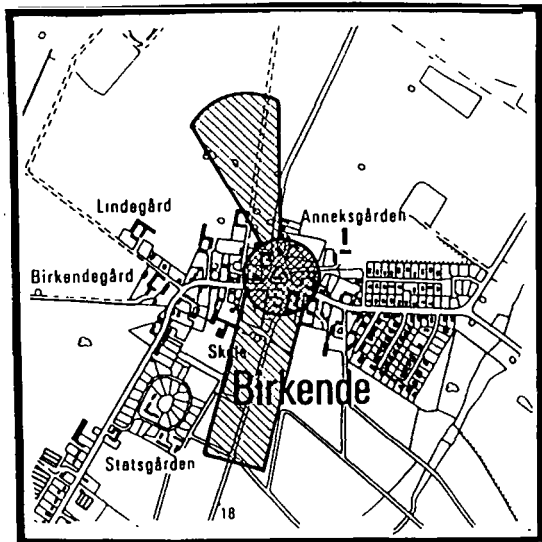
Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan

Birkende er i regionplanen udlagt som "primær byvækstby".

Markarealerne NØ for Birkende er udlagt som graveområde for sand, grus og sten, men områderne er ikke omfattet af lokalplanen.

Som følge af regionplanens intentioner om "sikring af landsbykirkers frie beliggenhed", er Birkende kirke omgivet af en beskyttelseszone, der omfatter de bebyggede arealer inden for 100 m omkring kirken, samt arealer hvor der inden for en afstand på 500 m stadig er frit udsyn til og fra kirken (se margen). For at sikre hensynet til kirkens frie beliggenhed fastlægges i lokalplanen bestemmelser for udnyttelsen af de viste arealer, der ligger inden for lokalplanens område.

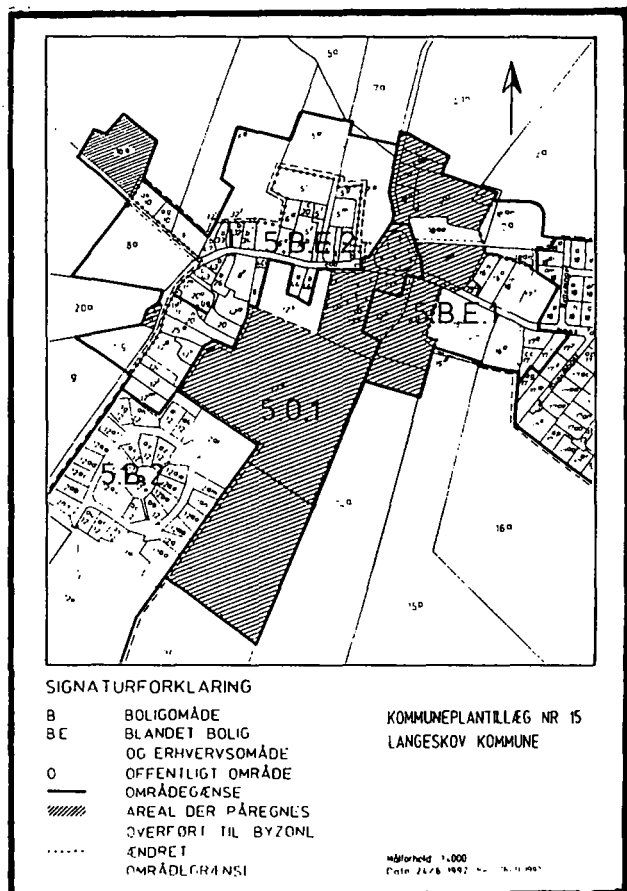


Regionplanens kirkebeskyttelses-zoner.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er i kommuneplanen opdelt i 3 rammeområder: Område 5.B.E.1 og 5.B.E.2 som begge omfatter arealer der udlægges til blandet bolig og erhverv, samt område 5.O.1 der udlægger området med kirken, kirkegården, skolen og sportspladsen til offentlige formål.

Da kommuneplanen ikke ligesom lokalplanen omfatter de landbrugsjendomme, der naturligt hører med til landsbyen, er der i tilknytning til lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 15, hvori der foretages ændringer af kommuneplanens grænser for Birkende (se margin).



Kommuneplanens rammeområder.

Zoneforhold

Birkende er i kommuneplanen udpeget som område for byvækst, og derfor fastlægger kommuneplanen, at der med lokalplanen skal sikres, at de resterende landzoneejendomme overføres til byzone.

Hermed vil Birkende administrativt fremstå som en helhed, hvor nogle ejendomme førhen blev reguleret efter planlovens bestemmelser for byzone, medens andre blev behandlet efter lovens bestemmelser for landzonearealer.

Eksisterende landbrugsejendomme inden for lokalplanområdet forbliver i landzone, dog bliver ca. 2,6 ha af matr.nr. 13z overført til byzone, da arealet som siden 1986 har været anvendt til fodboldbane inddrages i lokalplanen som offentlig område.

Landbrugsejendommene på matr. nr. 5g, 5m samt del af 16a ligger i byzone.

Jordbrugsformål

Lokalplanen omfatter bl.a. nogle eksisterende landbrugsejendomme som medtages fordi de udgør en del af landsbyens helhed. Det drejer sig om ejendommene på matr. nr. 5a, 6a, 7a, 8a samt 18a, der fortsat tænkes anvendt som landbrug, medens ejendommene på matr. nr. 16a og 11g udlægges til boligformål.

Da eksisterende landbrugsejendomme som nævnt tidligere forbliver i landzone, vil lokalplanens bestemmelser om anvendelse, bebyggelse og udstykning jfr. planlovens § 15 stk. 4 erstatte de tilladelser efter planlovens § 35, stk 1(landzonetilladelser), som er nødvendige for lokalplanens virkliggørelse.

Der er i lokalplanen åbnet mulighed for indretning af ferielejligheder i overflødige driftbygninger inden for områder udlagt til landbrugsformål. (delområde L)

Skoler

Birkende skole omfatter klasse-trin fra og med børnehaveklasse til og med 6. klasses-trin. Herefter er skolebørnene henvist til Bakkegårdsskolen i Langeskov by.

Skolen har gennem 1970'erne haft en god tilgang bl.a. på grund af udbygningen i de østlige vænger, men i de seneste år er elevtallet dalet fra 143 elever i 1980 til 74 elever i 1990. Halveringen af elevtallet skyldes væsentligst ændringer i befolkningens sammensætning, da det ikke er lykkedes at styrke skolen og lokalsamfundet p.g.a. manglende udbygning i udstykningsområderne ved Bispehaven, samt et mindre område umiddelbart øst for Havrevænget. Desuden er 7. klasses-trin blevet overført til Bakkegårdsskolen.

Spørgsmålet om en lukning af Birkende skole har gennem de sidste 5 år med jævne mellemrum været bragt frem i forbindelse med kommunalbestyrelsens budgetforhandlinger, men en egentlig skolelukningsdebat har der aldrig været fremsat.

Sker der ikke i nærmeste fremtid en større udbygning i skoledistriktet, vil elevtallet ifølge befolkningsprognosen fortsat dale for igen at begynde en stigning i slutningen af 1990'erne. Prognosen må naturligvis tolkes med nogen usikkerhed, men en udskiftning i boligerne, der er opført omkring 1970, må forventes at give et øget antal børnefamilier.

Kirken

Forholdene ved og omkring Birken-
de kirke søges bevaret gennem
lokalplanen.

Drift og pleje af kirke og kirke-
gårde varetages af stiftsøvrig-
heden i henhold til anden
kirkelig lovgivning, medens der
inden for en afstand af 300 m fra
kirken ikke må placeres bygninger
med en højde over 8.5 m uden
fredningsnævnets tilladelse.
(Naturfredningslovens § 47 b.)

Børnepasning

0-3 årige børn optages i den kom-
munale dagpleje. 3-6 årige børn
optages i børnehave i Langeskov
eller Marslev.

Der er skolefritidsordning på
Birkende skole for børn i børne-
haveklasse til og med 3. klasse-
trin.

Spildevandsplanlægning

Området er omfattet af kommunens
spildevandsplan (delområde 4.1),
og eksisterende bebyggelse er
kloakeret med fællessystem
(spilde- og regnvand i samme led-
ning).

Spildevandet pumpes til Nyborg
renseanlæg og udledes i Store-
bælt.

Varmeplanlægning

Området forsynes med naturgas
gennem distributionsledning i
Hans Tausensgade.

Der er ingen tilslutningspligt
for eksisterende bebyggelse, men
i lokalplanen fastlægges tilslut-
ningspligt for ny bebyggelse.

Vandforsyning

Der er ikke udarbejdet en kommunal vandforsyningsplan. Området vandforsynes gennem eksisterende ledning fra Langeskov Vandværk.

Affald

Ejendommene skal indgå i den kommunale dagrenovationsordning, som efter regulativet for indsamling af dagrenovation også omfatter landbrug med dyrehold.

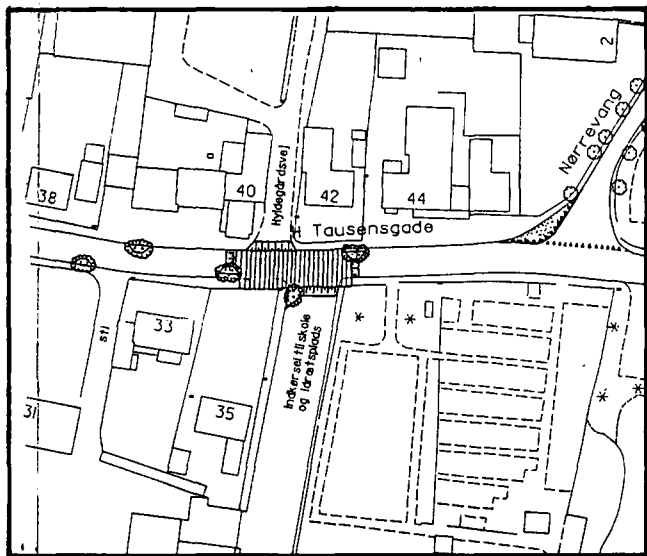
Trafikforhold

Hans Tausensgade og Nørrevang har stort set bevaret deres oprindelige forløb, men karakteren er dog blevet ændret gennem øget vejbredder samt etablering af kantsten og fortov langs Hans Tausensgade.

De "gamle" veje og stier indgår i kommuneplanens hovedstruktur. Det er hensigten med lokalplanen at bevare vej- og stiforløbet samt sikre, at vejenes udstyr (fortov, belysning m.v.) udføres med respekt for landsbykarakteren.

Der har fra beboernes side været gjort opmærksom på, at der køres for stærkt gennem byen og dette er til fare for især skolebørn og andre svage trafikanter.

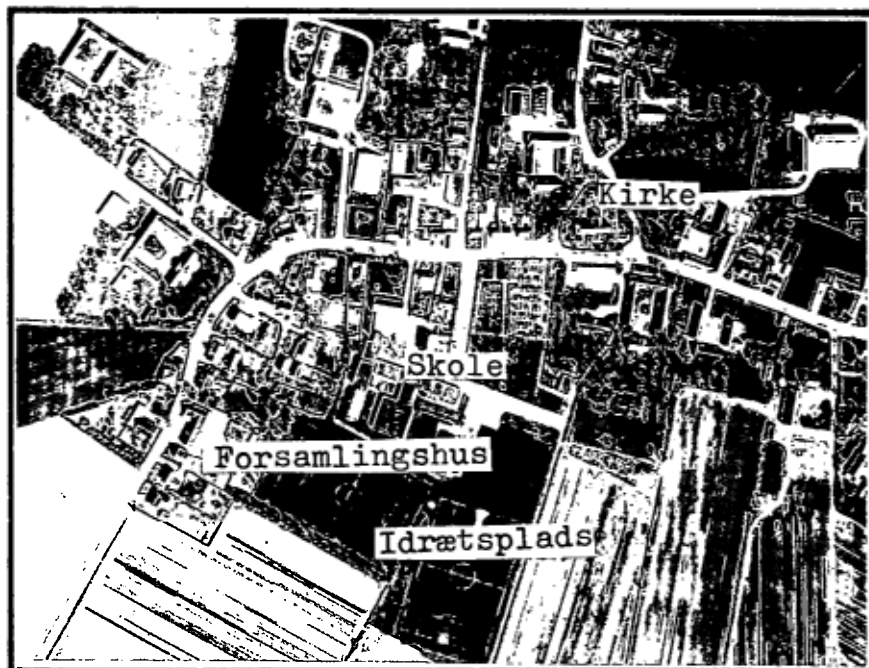
For at opretholde sikkerheden kan det med tiden blive nødvendigt at regulere trafikken på udsatte steder. Her tænkes især på indkørslerne ved skolen og idrætspladsen samt ved Nørrevangs udmundning i H. Tausensgade, men også hvor vejene fører ind i landsbyen, kan hastigheden søges nedsat ved etablering af rumlestriber eller "byport".



Trafikregulering ved skolen og Nørrevangs-udmundning i Hans Tausensgade kan i princippet udføres således.

Andre faciliteter

Der er forsamlingshus, kirke samt sportsplads bl.a. med tennisbaner.



LOKALPLANBESTEMMELSER.

Langeskov kommune
Lokalplanforslag 34
for Landsbyen Birkende

I henhold til planlovens (Miljøministeriets lovekendtgørelse nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at bevare og understøtte det eksisterende landsbymiljø ved, at de karakterskabende ældre bygninger og deres omgivelser istandsættes, ombygges og vedligeholdes med respekt for traditionen på stedet.
- at ny bebyggelse får en udformning og indpasning, der medvirker til at bevare karakteren af det eksisterende landsby-miljø, samtidig med at miljøkonflikter i forhold til eksisterende landbrug så vidt muligt undgås.
- at fastholde landsbykarakteren ved at bevare vejenes regelløse forløb og beskedne udstyr, samt bevare karakteristiske træer, hegn og åbne grønninger/marker m.v.
- at udlægge en ny stiforbindelse mellem skolen og de østlige vænger.



Birkendegård. Bevaringsværdige landbrugsbygninger.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

2u, 4ai, 4bø, 4ca, 4ed, 5f, 5g,
5h, 5i, 5k, 5t, 5m, 5x, 5ab, 6d,
6e, 6z, 7u, 8e, 8i, 10a, 10ak,
10ag, 11i, 11z, 11m, 12d, 12k,
12i, 12e, 12m, 12s, 13a, 13d,
13v, 13x, 14a, 15a, 16a, 17g, 17z,
17v, 17cc, 18a, 18ao, 20g, 20i,
20n, 20o, 25a, 26b, 29b, 30b,
31b, 32b, 32c, 32t, 33b, 38b,
39b, 40, 42a, 43b, 43c, 44a, 46b,
47b samt dele af matr. nr. 5a,
6a, 7a, 8a, 10a og 11g alle
Birkende by, Birkende.

2.2 Med offentlig bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, overføres de på kortbilag 1 skraverede arealer til byzone.

2.3 Området opdeles, som det fremgår af kortbilag 2, i følgende delområder:

Område B (Boligområde)
- O (Offentlig formål)
- L (Landbrugsformål)

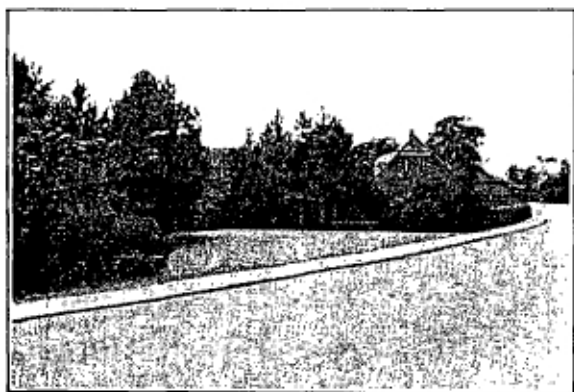
§ 3. Områdets anvendelse/bebyggelse

3.1 Delområde B må kun anvendes til boligformål, heltidsbeboelse, med butikker og sevice som naturligt hører til området samt liberale erhverv og erhverv såfremt virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende i form af støj, luftforurening eller lugt.

Erhverv skal forekomme i forbindelse med beboelse, og må kun indrettes i stueetagen.

Bebyggelsen skal udformes som åben-lav og må kun bestå af fritliggende enfamiliehuse eller dobbelthuse med tilhørende udlænger. Mindre udvidelse af eksisterende virksomheder kan dog finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Den med stiplede linie afgrænsede del af delområde B udlægges til lege- og opholdsområde.



Offentlig lege- og opholdsområde ved H. Tausensgade

Miljøstyrelsens nugældende vejledende støjgrænser som erhvervsvirksomheder skal kunne overholde afhængig af ugedag og tidspunkt på døgnet:

	A	B	C
Bolig- og erhvervsomr.:	55/45/40		dB(A)
Boliger	45/40/35		dB(A)
Boliger i åbent land	55/45/40		dB(A)
A:mandag - fredag	kl. 07.00 - 18.00		
lørdag	kl. 07.00 - 14.00		
B:mandag - fredag	kl. 18.00 - 22.00		
lørdag	kl. 14.00 - 22.00		
søn- og helligd.	kl. 07.00 - 22.00		
C:alle dage	kl. 22.00 - 07.00		

- 3.2 Delområde O må kun anvendes til offentlige formål (klubhus med sportsplads, skole, bibliotek, kirke og kirkegård m.v.)
- 3.3 Delområde L må kun anvendes til landbrugsformål, og der må kun opføres bebyggelse med henblik på dette formål.

Dog kan bygninger der ikke længere er nødvendige for driften tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed samt lager og kontorformål eller evt. indrettes til ferielejligheder.

- 3.4 Ingen ejendom må anvendes på en sådan måde at nærliggende beboelser påføres et støjniveau højere end miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende bestemmelser.

§ 4. Udstykninger

- 4.1 I delområde B må yderligere udstykning kun finde sted på de med priksignatur viste ejendomme.

Grunde må ikke udstykkes mindre end 500 m² og med en facade-længde mindre end 20 m.

- 4.2 I delområde O og L kræver udstykning særlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

§ 5 Veje og stier

- 5.1 Der udlægges veje og stier som vist på kortbilag 3.

Der udlægges en ny sti mellem Hans Tausensgade 43 og skolen/ idrætspladsen.

- 5.2 Stier skal etableres med grusbelaegning.

- 5.3 Vejene, Hans Tausensgade og Nørrevang, skal bevares med deres beskedne udstyr og regelløse forløb. Der må kun foretages reguleringer af trafikikkerhedsmæssige grunde.



Kirkestien mellem H. Tausensgade 37 og 39

- 5.4 Lastvogne, rute- og fragtbiler og lignende må ikke langtidsparkeres på offentlige vejarealer.

§ 6 Teknik

- 6.1 El-ledninger, herunder til belysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.
- 6.2 Belysning af veje og stier skal etableres med beskedne amatører opsat med en belysningshøjde på max. 6 m.
- 6.3 Der er etableret fællesantenne i området.

Der må ikke opsættes udvendige antenner til formål der er dækket af fællesantennen.

Opsætning af antenner til andre formål skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 6.4 Der må ikke opsættes vindmøller.

Parabolantenner og solfangeranlæg skal så vidt muligt opsættes, så de ikke ses fra vejarealet.

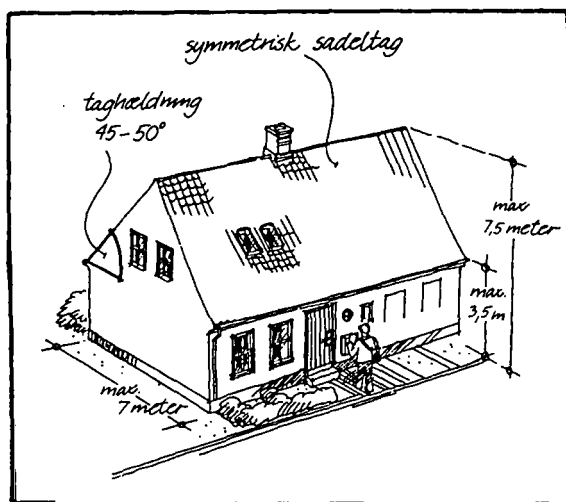
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 ved boligbebyggelse og 50 ved anden bebyggelse.
- 7.2 Bygninger må ikke opføres med mere en 1 1/2 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m i forhold til det omgivende terræn. Facadehøjden må ikke overstige 3 1/2 m.

I område L kan siloer samt avls- og driftsbygninger, der er nødvendige for landbrugsdriften, og som ikke ligger nærmere end 100 m fra kirken, opføres med en højde på max. 12,5 m.

- 7.3 Tage skal udføres som symmetriske saddeltage, med en taghældning på mellem 45° og 50° i forhold til vandret. (beskedne udhæng skal tilstræbes)

Garager, udhus m.v kan opføres med tilnærmelsesvis fladt tag.



Bebyggelsens omfang

- 7.4 Huse skal opføres som længehuse med facade parallelt med vej eller som eksisterende bebyggelse og må ikke gives en større husdybde end 7 m. Der kan opføres tilbygning til et hus, hvis præget af længehus ikke går tabt.

For delområde B gælder:

- 7.5 Huse skal placeres i en afstand fra vejskel mellem 1 og 5 m, eller i eksisterende bebyggelses facadelinie.

- 7.6 Carporte og garager må ikke opføres nærmere vejskel end husets facadelinie.

For delområde O gælder:

- 7.7 Ny bebyggelse og dennes placering kræver særlig tilladelse af kommunalbestyrelsen.

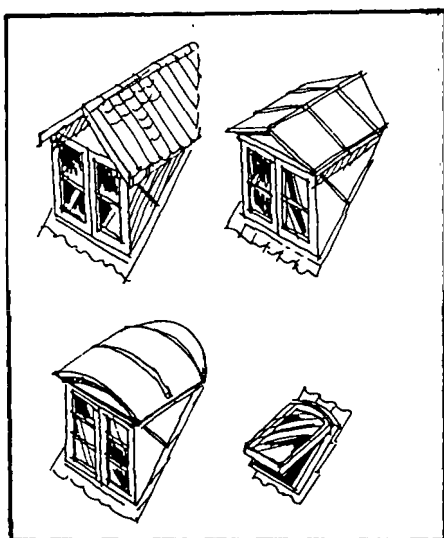
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Facadeudtryk m.v skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

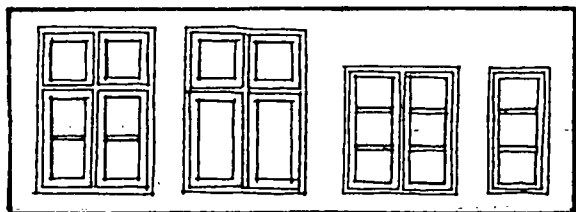
Ny bebyggelse samt om- og tilbygning skal tilpasses helhedsbilledet i landsbyen og være i overensstemmelse med den bygningsstil den stedlige byggetradition foreskriver med hensyn til materialer, farver, udformning af døre, vinduer, udhæng, tagvinduer og kviste.

- 8.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

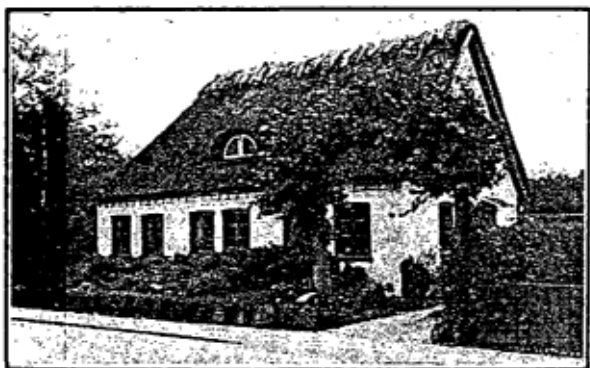
- 8.3 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.



Eksempel på udformning af tagvinduer.



Eksempel på udformning af sprossevinduer.



Hans Tausensgade 27. Smuk og velbevaret bygning.

For delområde B gælder:

- 8.4 vinduer skal udføres som sprossevinduer med en fagbredde på ca. 50 cm. (se margin).
- 8.5 Tage udføres med strå eller tagsten (tegl, cement).

Stråtage bør opretholdes som stråtage. Det drejer sig om huse på matr. nr. 43c, 26b, 15a, 40, 44a, alle Birkende by, Birkende.
- 8.6 Udvendige døre skal udformes som fyldningsdøre eller udskårne døre.
- 8.7 Der bør ikke udføres ovenlysvinduer på tagflader der vender mod vej.

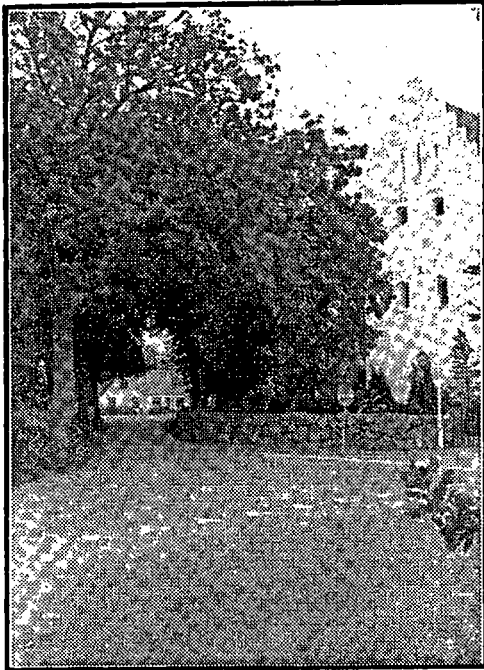
§ 9. Bevaring af bebyggelse

- 9.1 De på kortbilaget 2 viste bevaringsværdige bebyggelser må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, udlæg af græs, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, ligesom de skal være godt vedligeholdt og en passende orden skal overholdes.
- 10.2 Udendørs oplagering må kun indrettes med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 10.3 Hegn imod vej og sti skal etableres som levende hegn, som skal plantes minimum 0,4 m fra vej- og stiskel.

Levende hegn mod offentlige vejarealer må ikke være højere end 1 m.



Karaterskabende træer og stendige omkring Birkende kirke.

- 10.4 De på kortbilag 3 viste haver/ åbne marker skal bevares og må ikke bebygges, tilplantes med skov eller plantage. Der må ikke foretages terrænregulering på arealerne.
- 10.5 På øvrige arealer må der ikke foretages terrænregulering større end 0.5 m uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse hertil.
- 10.6 De på kortbilag 3 registrerede enkeltstående træer, hegn og stensætninger skal vedligeholdes og må ikke fjernes, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.
- 10.7 Fornyelse af de registrerede enkeltstående træer og hegn skal være løvfældende og naturligt forekommende i Birkende.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den enkelte grund er tilsluttet naturgasnettet.

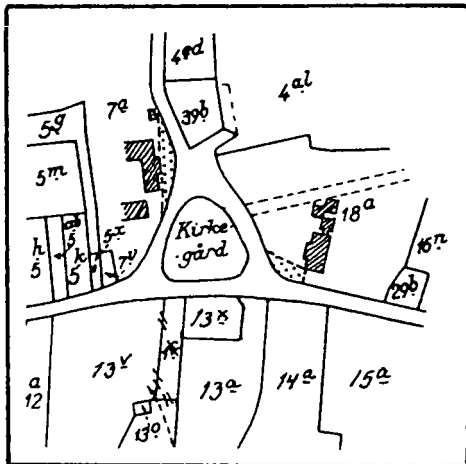
§ 12 Tilladelser andre myndigheder

- 12.1 Dele af matr. nr. 7a og 18b, Birkende by, Birkende er omfattet af kirkeomgivelsesfredning.

Bebyggelsen og ændringer inden for dette område kræver fredningsnævnets tilladelse.

- 12.2 Private servitutter, der er uforenlige med lokalplanen, bortfalder i forbindelse med planens endelige vedtagelse.

- 12.3 Landbrugspligten forudsættes ophevet ved ustykning af den del af matr.nr. 13z som i lokalplanen er udlagt til offentlig formål (sportsplads).



Fredede arealer omkring kirken.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan nr. 34 er vedtaget af Langeskov kommunalbestyrelse den 29. juni 1992.

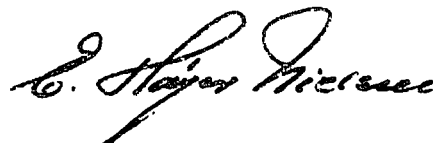


E. Høyer Nielsen
Borgmester

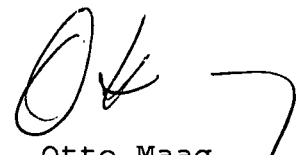


Otto Maag
Kommuneing.

Lokalplan nr. 34 er endeligt vedtaget af Langeskov kommunalbestyrelsen den 23. november 1992.



E. Høyer Nielsen
Borgmester



Otto Maag
Kommuneing.

Den endeligt vedtagne lokalplan 34 er offentligt bekendtgjort den 2/12-1992.

Lokalplanen er tinglyst den 17/5 1996

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, 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 skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

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

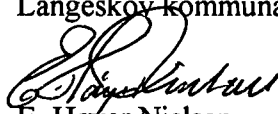
2. En del af området er beliggende i landzone.

Lokalplanforslaget indeholder i § 2 stk. 2 bestemmelse om, at det på kortbilag 1 skraverede område overføres til byzone.

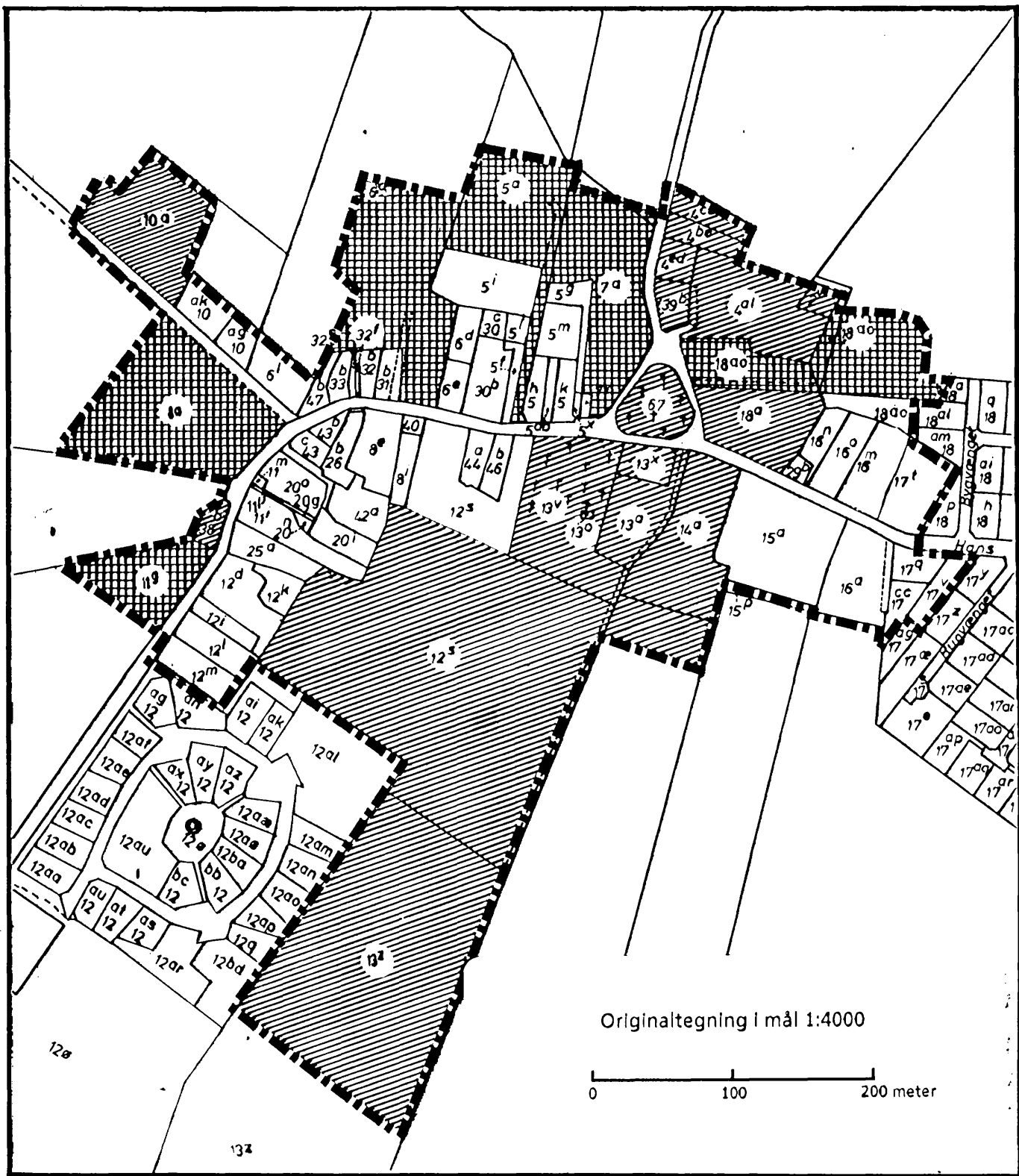
Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a af lov om frigørelsesafgift, Finansministeriets bekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991 om frigørelsesafgift, samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

Nærværende lokalplan 34 for bevaring og regulering af Landsbyen Birkende i Langeskov kommune, begæres herved i medfør af lov nr 388 af 6. juni 1991 om planlægning, § 31, stk. 2, tinglyst på matrikel numre: 2u, 4ai, 4bø, 4ca, 4ed, 5f, 5g, 5h, 5i, 5k, 5t, 5m, 5x, 5ab, 6d, 6e, 6z, 7u, 8e, 8i, 10a, 10ak, 10ag, 11i, 11z, 11m, 12d, 12k, 12i, 12e, 12m, 12s, 13a, 13d, 13v, 13x, 14a, 15a, 16a, 17g, 17z, 17v, 17cc, 18a, 18ao, 20g, 20i, 20n, 20o, 25a, 26b, 29b, 30b, 31b, 32b, 32c, 32t, 33b, 38b, 39b, 40, 42a, 43b, 43c, 44a, 46b, 47b samt dele af matr. nr. 5a, 6a, 7a, 8a, 10a og 11g alle Birkende by, Birkende, samt alle parceller, der udstykkes derfra efter 2. december 1992.

Langeskov kommunalbestyrelse, d. 13. april 1996


E. Høyer Nielsen
Borgmester


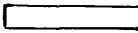



Otto Maag
Kommuneing.



Originaltegning i mål 1:4000

0 100 200 meter

SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplangrænse
-  Areal i byzone
-  Areal der overføres til byzone
-  Areal forbliver i landzone

KORTBILAG 1

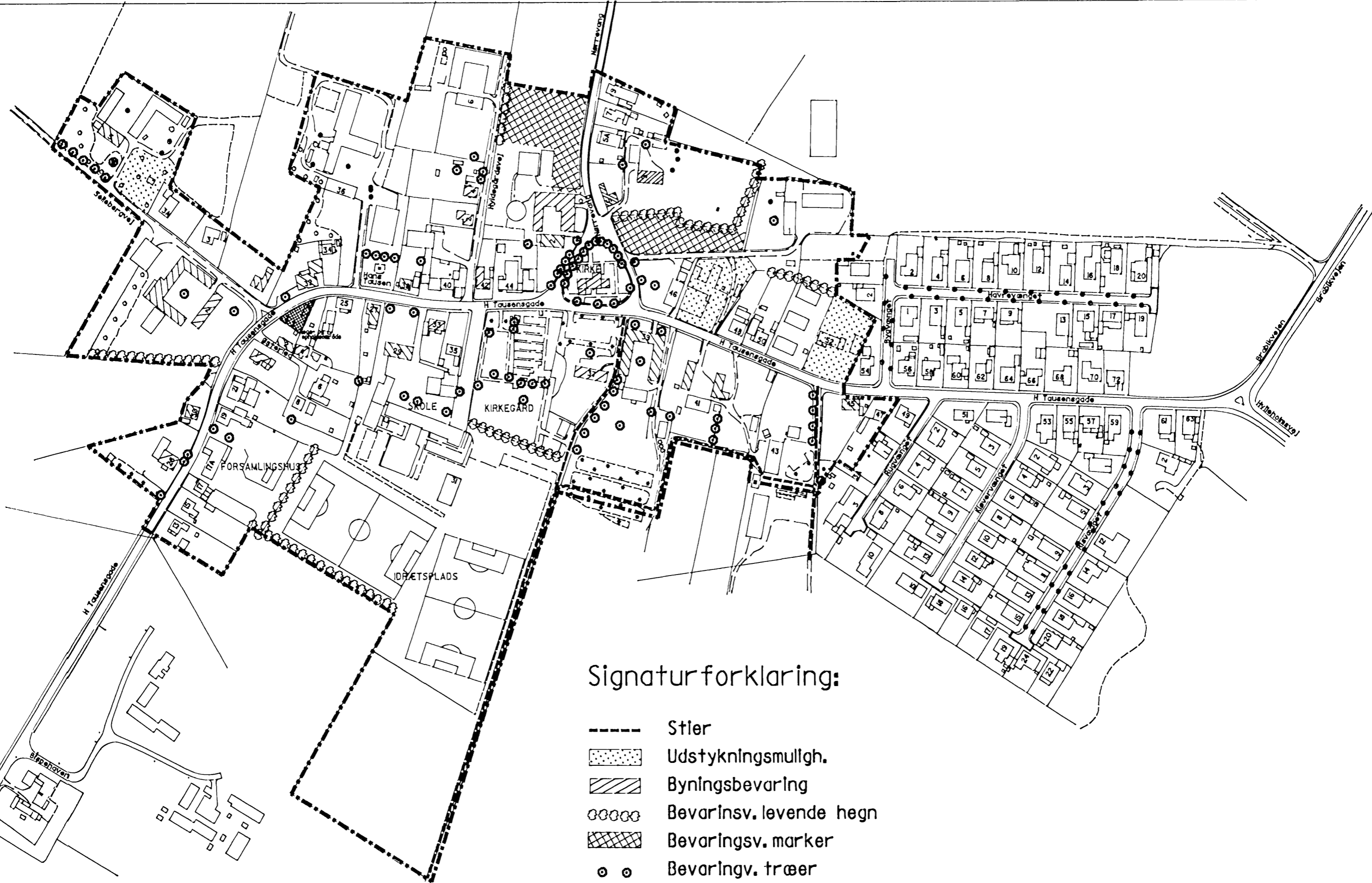
Lokalplan nr. 34

Birkende landsby

Områdefgrænsning og zoneforhold

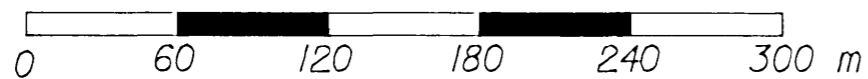
Målforhold: 1:4000

Dato 24/6-1992 rev. 26/11-1992



Signatur forklaring:

- Stier
- ░░░░ Udstykningsmullgh.
- ▨▨▨▨ Byningsbevaring
- Bevaringsv. levende hegn
- ▩▩▩▩ Bevaringsv. marker
- ⊙ ⊙ Bevaringsv. træer



Korttitel: Lokalplan 34.Kortbilag 3.Bevaring m.v.Birkende

Bynavn: Birkende

Teg.nr: 3

Dato: 24.nov.1992

Rev: 24.11.92

Mål: 1:3000

Sign.: SHC

TEKNISK FORVALTNING, GRØNVEJ 11, 5550 LANGESKOV

TLF 65 38 10 35 - FAX 65 38 27 22