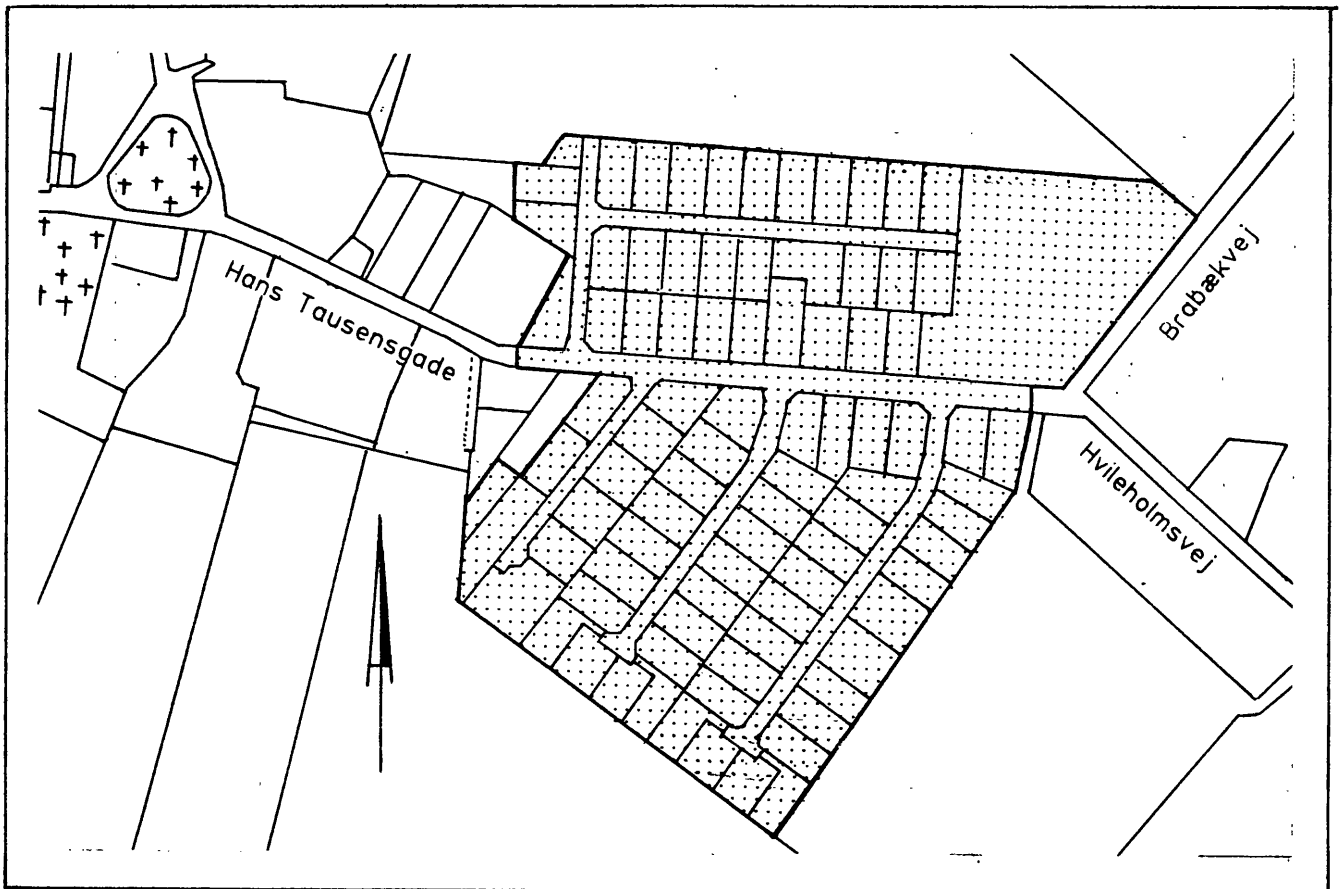


LANGESKOV KOMMUNE



BIRKENDE

LANGESKOV KOMMUNE
Lokalplan 31
for et boligområde
i Birkende

J.nr. 01.02.05 P21/249-86
Dato 27/7 1988
Rev. 17/8 1988

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

Indledning	1
Lokalplanforslagets indhold (resumé)	2
Lokalplanforslagets forhold til anden planlægning	3
Planintentioner	7
Lokalplanforslaget	8
Lokalplanens retsvirkninger	17

INDLEDNING

Birkende er en landsby fra overgangen mellem vikingetid og middelalder.

Den gamle landsby er bygget op omkring Hans Tausensgade, som slynger sig gennem byen med kirken som det naturlige midtpunkt.

Landsbyen har stadig rester af det gamle, men er samtidig præget af skole og sportsplads og et nyere parcelhuskvarter imod øst. I øjeblikket bygges der i Birkendes sydvestlige ende.

I løbet af nogle få år skal der foretages en mere samlet planlægning af Birkende. Som en lille start på det, har kommunalbestyrelsen ønsket ikke blot at lave lokalplan for et nyt boligområde, men at tage hele det østlige parcelhuskvarter med i planen.

LOKALPLANENS INDHOLD
(RESUME):

Lokalplanen fastlægger områdets hovedanvendelse til boligformål. Et eksisterende erhverv sikres mulighed for at kunne overgå til andet erhverv. Planen fastlægger en udstykningsplan for et nyt parcelhusområde, og udlægger en ny vej som lege- og opholdsområde.

Der gives mulighed for at lave lege- og opholdsområde på Kløverbænget og Rugvænget.

Der udlægges arealer til friarealer. En gammel servitut på ejendommene langs Havrevænget aflyses og erstattes af lokalplanforslagets bestemmelser. En grundejerforening kan kræves oprettet i det nye udstykningsområde.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Baggrund

Lokalplanområdets delområde 2 dyrkes i øjeblikket som landbrugsareal. I forhold til moderne landbrugsdrift er det et restareal, som ligger tilbage efter udstykningerne langs Havrevænget og Hans Tausensgade samt grusgravning af arealet nord for.

Ejeren Dæhnfeldt A/S har længe ønsket at udstykke området til parcelhusgrunde, hvilket kommunalbestyrelsen i princippet indvilligede i med vedtagelsen af den gældende kommuneplan. Udbygning af området vil være en naturlig afgrænsning af Birkende imod øst afgrænset af Brabækvej og Moserenden med tilhørende eng- og græsningsarealer.

Efter at byggemodningen af første del af Bispehaven (Birkendes sydvestlige ende) er færdig, har kommunalbestyrelsen fundet det passende at tilvejebringe mulighed for udstykning i Birkendes østlige del.

Det sker gennem udarbejdelse af denne lokalplan, som samtidig fastsætter bestemmelser for hele det eksisterende parcelhusområdes anvendelse og udformning.

Børnepasning

0-3 årige børn optages i den kommunale dagpleje.

3-6 årige børn optages i børnehave i Langeskov eller Marslev.

Der er skolefritidsordning på Birkende skole for børn i børnehaveklasse til 3. klasse.

Andre faciliteter

Her kan nævnes dagligvareforretning, bibliotek, sportsplads, forsamlingshus og kirke.

Spildevandsplanlægning

Eksisterende byggeri er kloakeret med fællessystem.

Delområde 2 separatkloakeres. Der går en afskærende spildevandsledning igennem området, hvortil spildevandet ledes. Spildevandet pumpes til Nyborg renseanlæg og udledes i Storbælt.

Regnvand udledes i Moserenden, som løber til Geels å og Odense fjord. Delområde 2 er ikke optaget i spildevandsplanen, men vil blive optaget ved næste revision i 1992.

Varmeplanlægning

Delområde 2 er ikke, som resten af lokalplanområdet, omfattet af kommunens delvarmeplan, som fastlægger, at Birkende skal opvarmes ved hjælp af naturgas. Delområde 2 naturgasforsynes fra en distributionsledning i Hans Tausensgade/Brabækvej.

Vandforsyning

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

Affald

Ejendommene skal indgå i den kommunale dagrenovationsordning.

Trafikforhold

Eksisterende boligveje er udformet som vænger med tilslutning til Hans Tausensgade.

Den nye boligvej tilsluttes Brabækvej.

Lokalplanen åbner mulighed for, at en del af boligvejene udføres som lege- og opholdsområder.

Der er planlagt en ny amtsvej, landevej 552, fra Rolfsted til Munkebo. Der er reserveret areal til vejen ca. 400 m øst for lokalplanområdet, se kortet på foregående side. Støj fra landevejen forventes ikke at berøre boligområdet væsentligt. Fra det nye udstykningsområde laves stiforbindelse til Havrevænget.

Kommunens lokalbusser kører gennem Birkende.

Fyns Amts rutebiler Odense-Nyborg og Odense-Kerteminde har stoppested på Odensevej (landevejen).

Der er stiforbindelse fra Birkende til Odensevej.

PLANINTENTIONER

Det nye boligområde ønskes anvendt til bebyggelse med fritliggende parcelhuse. Dobbelt huse med to husstande opfattes ikke som passende her. De kan derimod etableres i resten af lokalplanområdet, hvor der kun er begrænsede byggemuligheder. Som skolevej fra det nye boligområde ønskes Havrevænget anvendt for at undgå bløde trafikanter i svinget Brabækvej/Hans Tausensgade.

Grønne områder udlægges til brug for hele lokalplanområdet, i praksis sandsynsligvis for Havrevænget og det nye boligområde.

Herudover gives der mulighed for at lave Rugvænget og Kløverbænget til lege- og opholdsområde gennem plantning af træer på vejarealet m.v. Det er op til beboerne selv at tage initiativ til og bekoste en evt. trafiksanering.

Det eksisterende tømrerværksted på matr.nr. 17 æ og 17 ag Birkende by, Birkende ønskes bevaret med mulighed for at overgå til anden beslægtet virksomhed. Sammenhængen mellem bolig og erhverv ønskes bevaret. Virksomheden må ikke virke generende i forhold til omgivelserne.

Ud over liberale erhverv eller lignende i beboelsesbygninger ønskes der ikke etableret virksomhed i resten af lokalplanområdet.

LOKALPLAN

Langeskov kommune
Lokalplan nr. 31
for et boligområde
i Birkende

I henhold til kommuneplanloven (Miljøministeriets lovebekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

1.1 Lokalplanens formål er

- at fastlægge områdets fremtidige hovedanvendelse til boligformål
- at sikre den bedst mulige funktionelle sammenhæng mellem det eksisterende og det nye boligområde
- at fastlægge placeringen af veje og stier
- at sikre nye vejes udformning som lege- og opholdsområde efter færdselslovens bestemmelser
- at fastlægge et friareal i det nye boligområde til benyttelse for hele lokalplanområdet
- at fastlægge en udstykningsplan for et nyt boligområde
- at skabe mulighed for funktionelle og visuelle forbedringer af eksisterende veje
- at sikre et bestående tømrerværksted mulighed for at overgå til andet ikke genevende erhverv.
- at sikre oprettelse af en grundejerforening indenfor det nye boligområde.

§ 2. Område og zonestatus.

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

17 y, 17 z, 17æ, 17 ø, 17 aa,
17 ab, 17 ac, 17 ad, 17 ae,
17ag, 17 ah, 17 ai, 17 ak, 17
al, 17 am, 17 an, 17 ao, 17 ap,
17 aq, 17 ar, 17 as, 17 at, 17
au, 17 av, 17 ax, 17 ay, 17 az,
17 aæ, 17 aø, 17 ba, 17 bc, 17
bd, 17 be, 17 bf, 17 bg, 17 bh,
17 bi, 17 bk, 17 bl, 17 bm, 17
bn, 17 bo, 17 bp, 17 bq, 17 br,
17 bs, 17 bt, 17 bu, 17 bv, 17
bx, 17 bz, 17 bæ, 17 bø, 17 ca,
17 cb, 18 e, 18 f, 18 g, 18 h,
18 i, 18 k, 18 l, 18 m, 18 n,
18 p, 18 q, 18 r, 18 s, 18 t,
18 u, 18 v, 18 x, 18 y, 18 z,
18 æ, 18 ø, 18 aa, 18 ab, 18
ac, 18 ae, 18 af, 18 ag, 18 ah,
18 ai, 18 al, 18 am. 2 lodder
af 18 ao, alle Birkende by Bir-
kende, kmv. Rugvænget, kmv.
Kløvervænget, kmv. Risvænget,
kmv. Havrevænget og del af kmv.
Hans Tausensgade/Bygvænget samt
alle parceller, der efter den
15. august 1988 udstykkes her-
fra.

2.2 Med kommunalbestyrelsens of-
fentlige bekendtgørelse af den
vedtagne lokalplan overføres
det på kortbilag 1 med raster
viste område til byzone.

2.3 Området opdeles i delområde 1,
delområde 2, delområde 3 og
delområde 4.

§ 3. Områdets anvendelse.

3.1 Delområde 1 må kun anvendes til
boligformål.

3.2 Delområde 1 må kun anvendes til
bebyggelse med fritliggende
parcelhuse eller fritliggende
dobbelthuse samt eventuelle
fællesfunktioner.

3.3. Delområde 2 må kun anvendes til
boligformål.

3.4 Delområde 2 må kun anvendes til
bebyggelse med fritliggende

parcelhuse samt eventuelle fællesfunktioner. Der må ikke opføres fritliggende dobbelthuse i delområde 2.

3.5 I delområde 1 og delområde 2 kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at der drives virksomhed i en del af bebyggelsen under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bor i den pågældende bebyggelse

at virksomheden drives på en sådan måde, at bebyggelsens karakter af bolig ikke forandres (herunder ved skiltning, reklame eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende

at virksomhedens behov for parkering kan dækkes på den pågældende ejendom.

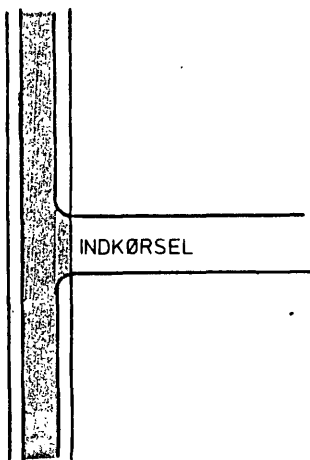
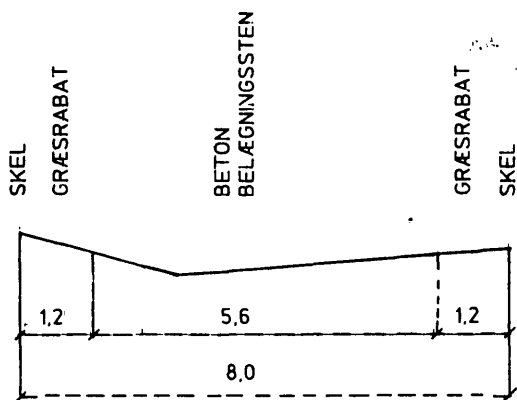
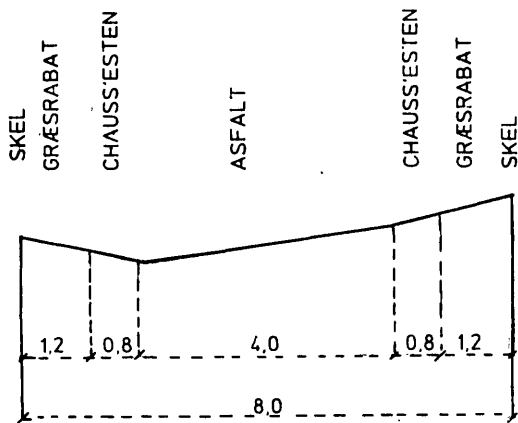
3.6 Delområde 3 må kun anvendes til offentlige formål i form af grønt lege- og opholdsområde. Det grønne område er til brug for hele lokalplanområdet.

3.7. Delområde 4 må kun anvendes til boligformål med tilhørende erhverv. Anvendelsen kan være tømrerværksted, snedkerværksted, metalværksted, lager eller lignende. Erhvervet må ikke medføre ulempe for de omkringboende eller virke generende.

3.8 Indenfor området kan opføres mindre transformatorstationer til områdets forsyning, når de har et bebygget areal på højst 10 m² og en højde på højst 2 m over terræn. Transformatorstationer skal i øvrigt udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. Udstykninger.

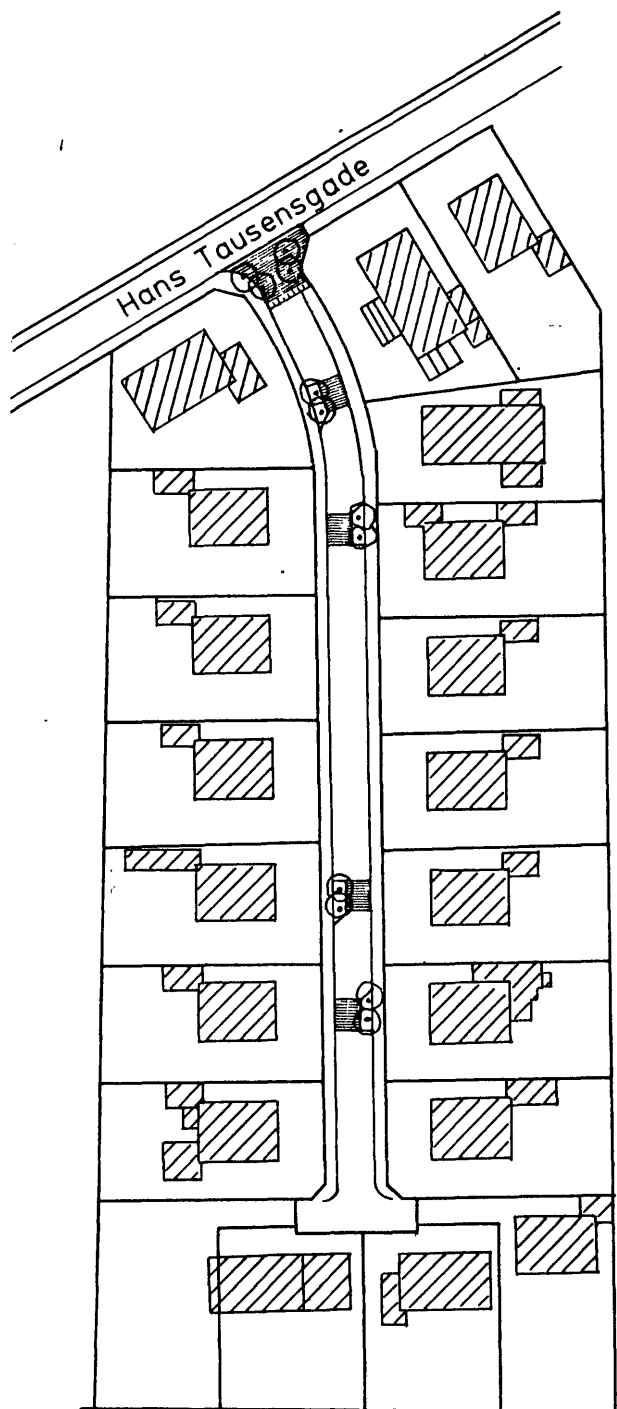
4.1 I delområde 1 må grunde til parcelhusbebyggelse ikke være mindre end 700 m².



- 4.2 I delområde 1 må grunde ved bebyggelse med fritliggende dobbelthuse ikke være mindre end 350 m².
- 4.3 I delområde 2 og delområde 3 må udstykning kun finde sted som vist på den retningsgivende udstykningsplan, kortbilag 2.
- 4.4. I delområde 4 må grunde ikke udstykkes mindre end ca. 1.900 m².
- 4.5 Foranstående er ikke til hinder for, at der gennemføres mindre skelreguleringer og mageskift mellem enkelte parceller.

§ 5. Veje og stier.

- 5.1 Vejen A-B udlægges med en bredde på 8 m med tilhørende vendeplads som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Vejen A-B udformes uden opdeling i et gang- og et kørebaneareal og uden kantsten, og udlægges som opholds- og legeområde med blanding af gående og kørende trafik efter intentionerne i færdselslovens § 40.
- 5.3 Vejen A-B udføres enten med asfalt og chausséstensbånd, eller helt i SF-sten eller lignende betonbelægningssten som vist på principskitserne. Eventuel belægning ved indkørslers tilslutning til vejen udføres med samme belægning, henholdsvis chaussésten eller betonbelægningssten, se principskitse.
- 5.4 Ved vejen A-Bs tilslutning til Brabækvej udføres en "port" med træbeplantning, som markerer begyndelsen på lege- og opholdsområdet.
- 5.5 Vejene Risvænget, Klørvænget, Rugvænget, Havrevænget og Bygvænget/Hans Tausensgade udlægges med bredder og vendepladser som vist på kortbilag 1.



5.6 De eksisterende veje Rugvænget og Kløvervænget kan udformes som lege- og opholdsområde ved plantning på vejarealet som vist på principskitsen i margin.

5.7 Stien C-D udlægges med en bredde på 2,5 m som vist på kortbilag 2. Stien udføres med grusbelaegning.

5.8 Ved vejen A-Bs tilslutning til Brabækvej sikres oversigtsareal på 2,5 x 95 m målt langs eksisterende kørebane kant som vist på principskitsen.

5.9 Parceller med mulighed for vejadgang til vejen A-B må kun have vejadgang hertil.

5.10 I delområde 4 skal virksomhedens behov for parkering kunne dækkes på ejendommen.

§ 6. Teknik.

6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

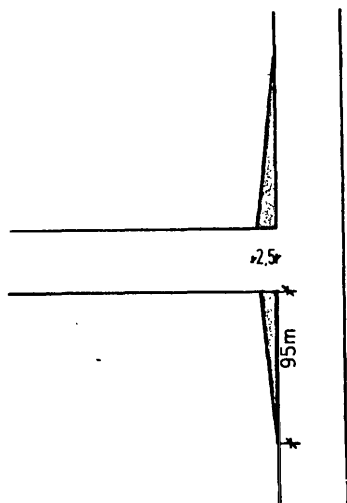
6.2 Der er etableret fællesantenne i området.

6.3 Der må ikke opsættes antenner på de enkelte ejendomme til formål, der er dækket af fællesantennen.

6.4 Opsætning af antenner på de enkelte ejendomme til formål, som ikke er dækket af fællesantennen, skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

6.5 Vej- og stiarealer i delområde 2 og 3 belyses med parklamper eller som eksisterende belysning på Havrevænget.

6.6 I delområde 2 er tinglyst servitut om afskærende kloakledning.



6.7 Delområde 2 separatkloakeres.

6.8 Spildevand i delområde 2 ledes til en afskærende ledning.

6.9 Regnvand i delområde 2 ledes gennem olieudskiller og sandfang til Moserenden.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

7.1 I delområde 1, 2 og 4 må bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 25.

7.2 Bygninger må ikke opføres med mere end 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m i forhold til omgivende terræn eller et evt. fastsat niveauplan.

7.3 Kommunalbestyrelsen kan fastlægge kote for niveauplan på de enkelte grunde.

7.4 Tage udføres med min. 20° taghældning i forhold til vandret. Garager, udhuse m.v. kan udføres med tilnærmelsesvist fladt tag.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

8.1 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

8.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

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

§ 9. Ubebyggede arealer.

9.1 Delområde 3 må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som lege- og opholdsarealer fælles for hele lokalplanområdet.

- 9.2 Indretning og beplantning af delområde 3 må kun ske efter en beplantningsplan, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 9.3 Hegn imod vej og sti skal etableres som levende hegn. Det levende hegn skal plantes minimum 0.4 m fra vej- og stiskel.
- 9.4 Der må i øvrigt ikke etableres beplantning inden for området, som vil medføre genevirkninger imod omgivelserne.
- 9.5 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, udlæg af græs, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom det ubebyggede areal skal være godt vedligeholdt og en passende orden skal overholdes.
- 9.6 I delområde 1, 2 og 3 må uden-dørs oplagring kun indrettes med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
- 9.7 Lastvogne, rute- og fragtbiler eller lignende må ikke parkeres i området.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 10.1 Ny bebyggelse i delområde 2 må ikke tages i brug, før følgende anlæg er etableret:
- fælles opholdsarealer i det østlige delområde 3
 - veje og stier samt beplantning i forbindelse hermed i delområde 2
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den enkelte grund er tilsluttet naturgasnettet.

§ 11. Grundejerforening.

- 11.1 I delområde 2 skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor delområde 2.

- 11.2 Grundejerforeningen bør oprettes senest når 70% af arealet i delområde 2 er solgt eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal indgå i en evt. fælles grundejerforening for hele lokalplanområdet.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12. Servitutter.


- 12.1 Servitut om udnyttelsesgrad, udhuse, hegn, affald m.v. lyst i forbindelse med salg af grundene langs Havrevænget aflyses. Servituttene er lyst følgende datoer:


Matr.nr.	18	<u>q</u>	den	25/4	1979,
-	-	18 <u>r</u>	-	26/10	1979,
-	-	18 <u>s</u>	-	24/4	1973,
-	-	18 <u>t</u>	-	24/5	1973,
-	-	18 <u>u</u>	-	11/5	1973,
-	-	18 <u>v</u>	-	11/5	1973,
-	-	18 <u>x</u>	-	24/4	1973,
-	-	18 <u>y</u>	-	18/9	1973,
-	-	18 <u>z</u>	-	24/4	1973,
-	-	18 <u>æ</u>	-	11/5	1973,
-	-	18 <u>ø</u>	-	28/5	1973,
-	-	18 <u>aa</u>	-	24/4	1973,
-	-	18 <u>ab</u>	-	24/4	1973,
-	-	18 <u>ac</u>	-	11/5	1973,
-	-	18 <u>ae</u>	-	24/4	1973,
-	-	18 <u>af</u>	-	11/5	1973,
-	-	18 <u>ag</u>	-	11/5	1973,
-	-	18 <u>ah</u>	-	28/5	1973,
-	-	18 <u>ai</u>	-	28/5	1973,

alle Birkende by Birkende.


§ 13. Vedtagelsespåtegning.


Lokalplanforslaget er vedtaget af
Langeskov kommunalbestyrelse den
29. august 1988.


E. Høyer Nielsen
Borgmester


Otto Maag
Kommuneing.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af
Langeskov kommunalbestyrelse den 23.
januar 1989.


E. Høyer Nielsen
Borgmester


Otto Maag
Kommuneing.

Den endeligt vedtagne lokalplan er
offentligt bekendtgjort den 8. febu-
rar 1989.

Lokalplanen er tinglyst den 7/6-1989.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 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.

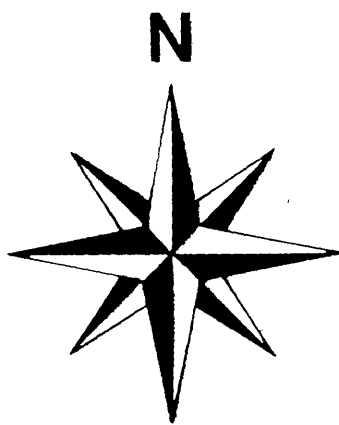
Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

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 bestemmelser om, at det af lokalplanen omfattede område overføres til byzone.

Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift, (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 364 af 9. juli 1981 om frigørelsesafgift), samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.


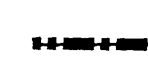
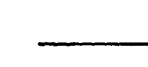


2^a

2^s



Signaturforklaring:

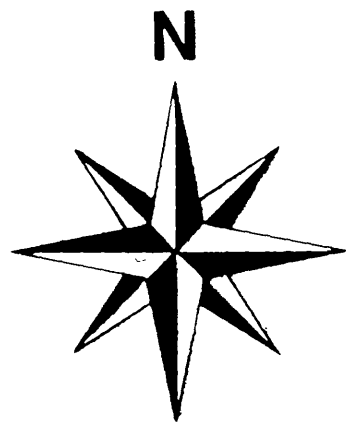
-  Landzone
-  Områdegrense
-  Skel

Kortbilag 1
Lokalplan 31
For et boligområde
i Birkende
Eksisterende forhold.

Originaltegning i mål 1:1000
0 25 50 meter

MÅLFORHOLD 1:1000

UDFÆRDIGET AF LANDINSPEKTØRFIRMAET HÜBBE & THORLACIUS I/S I AUGUST 1988.
ALLE MATRIKLER, BIRKENDE BY, BIRKENDE
DATO 15.08.88



Signaturforklaring:

- Veje og stier
- Spildevandsledning med servitutareal
- Område- og delområdegrænse
- Skel
- Oversigtsservitut

Kortbilag 2
Lokalplan 31
For et boligområde
i Birkende.
Fremtidige forhold

Originaltegning i mål 1:1000
0 25 50 meter

MÅLFORHOLD: 1:1000