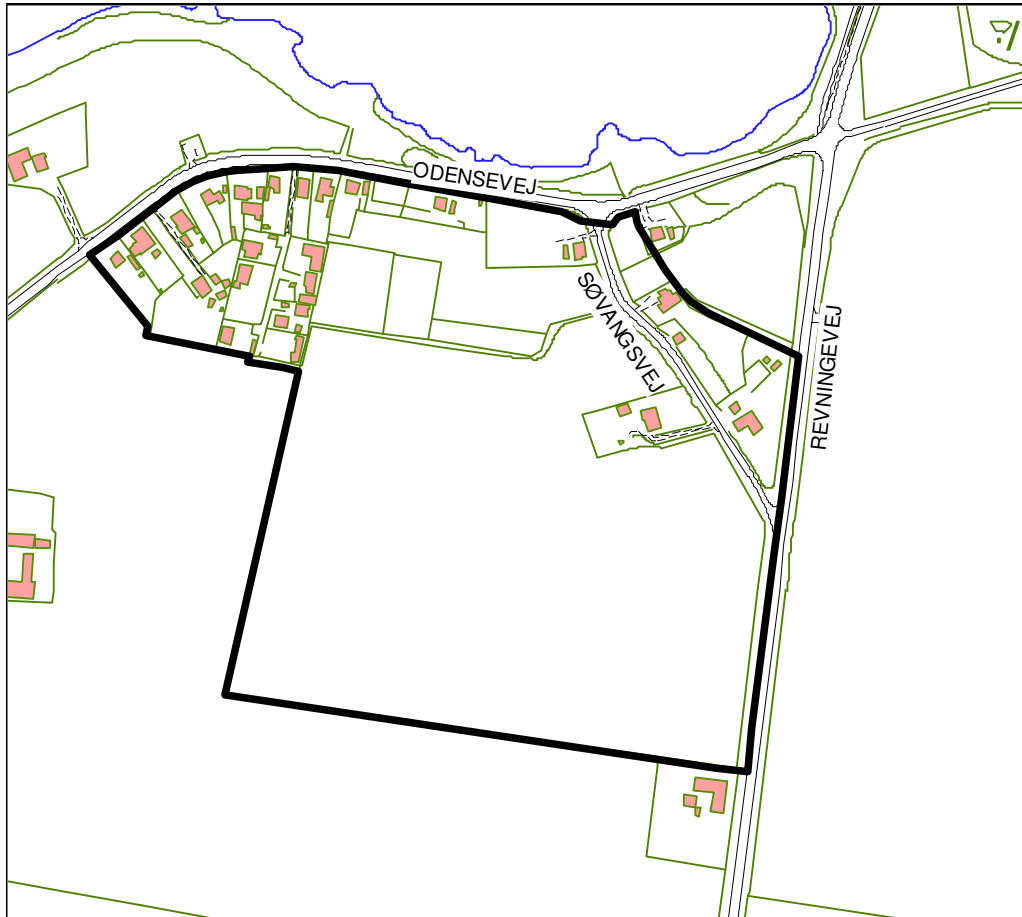


Lokalplan nr. 84

Boligområderne Søvang og Virkelyst



Marts 2005
Kerteminde Kommune

Lokalplan nr. 84 Boligområderne Søvang og Virkelyst

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Baggrund og formål	3
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	5
Tidsfølge for udbygning	9
Forhold til anden planlægning	10
Tilladelser fra andre myndigheder	14

Lokalplanens bestemmelser

§1 Formål	16
§2 Område- og zonestatus	16
§3 Anvendelse	17
§4 Udstykning	17
§5 Vej- og stiforhold	17
§6 Parkeringsforhold	19
§7 Lednings- og antenneforhold	20
§8 Bevaring af bebyggelse	20
§9 Bebyggelsens omfang og placering	20
§10 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§11 Ubebyggede arealer	23
§12 Grundejerforening	24
§13 Forudsætning for ibrugtagen	24
§14 Delvis ophævelse af lokalplan nr. 39 og ophævelse af servitutter	25
§15 Tilladelser fra andre Myndigheder	25
§16 Lokalplanens retsvirkninger	25
§17 Vedtagelsespåtegning	26

Kortbilag

Kortbilag 1 – Matrikulære forhold
Kortbilag 2 – Delområder
Kortbilag 3 – Vejledende udstykningsplan
Kortbilag 4 - Trafikplan
Kortbilag 5 - Korte kort

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan kan siges at være en lokal lov, der fastsætter bindende regler for anvendelse, udstykning, vej- og stiforhold, placering og udformning af bebyggelse, hvilke materialer der skal bruges m.m.

Lokalplanen medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom. Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold, f.eks. ved nybyggeri eller større ombygninger, må det kun ske i overensstemmelse med lokalplanen. Lokalplanen medfører altså ingen handlepligt for den enkelte grundejer.

Ud over de nødvendige bestemmelser i §-form indeholder lokalplanen altid et eller flere kortbilag, der anskueliggør planens bestemmelser.

Lokalplanen tinglyses på de ejendomme, der omfattes af den. Derfor kan man altid få kendskab til planens eksistens ved at undersøge ejendommens blad i tingbogen.

Det er et grundlæggende princip i lokalplanlægningen, at offentligheden inddrages, før der vedtages en plan. Et forslag til lokalplan skal offentliggøres i mindst 8 uger, før den kan vedtages endeligt.

Lovens hovedidé er altså, at byrådets beslutning skal træffes i størst mulig offentlighed. Til gengæld er den vedtagne lokalplan juridisk bindende for den enkelte grundejer.

Lokalplanens redegørelse

Baggrund og formål

Byrådet har vedtaget at prioritere udstykningen af det smukt beliggende område Søvang ved Kerteminde Fjord.

I de sidste 10 år er der opført en overvægt af mindre boliger i Kerteminde, derfor har Byrådet besluttet, at hele området skal forbeholdes parcelhusbebyggelse.

Det nødvendiggør en ny lokalplan til erstatning for lokalplan nr. 39 fra 1991, som sigtede mod opførelse af overvejende tæt-lav rækkehusbebyggelse og en mindre andel parcelhuse.

Formålet med lokalplan nr. 84 "Boligområderne Søvang og Virkelyst" er at muliggøre en attraktiv boligbebyggelse med mulighed for varierede, individuelle, fritliggende parcelhuse. Lokalplanens udstykningsplan giver mulighed for de fleste typer parcelhuse såsom et-plans parcelhuse, såkaldte patriciervillaer og træhuse med udnyttet tagetage.

For at understrege bebyggelsens helhedspræg og samhørighed med Kerteminde By, skal tage være sadeltag dækket med røde vingetegl.



Udsigt fra Søvangsvej over Kerteminde Fjord til Kerteminde

De to ældre boligområder Virkelyst ved Virkelystvænget og bebyggelsen øst for Søvangsvej indgår i lokalplanen. Det betyder at den igangværende udvikling med udbygning og fornyelse af den ældre bebyggelse kan fortsætte. Der er rummelighed for enkelte nye boligparceller i disse områder.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter ca. 14 ha, afgrænset af Odensevej, Revningevej og landbrugsarealer.

Området omkring Søvangsvej er ligesom hovedbygningen for den tidligere gård "Søvang" udstykket fra Vejlegård og Bregnegård i Revninge.



Hovedbygningen "Søvang" på Søvangsvej er opført i 1914

Det planlagte nye boligområde omfatter ca. 11 ha, hvoraf 9 ha er kommunalt ejet og forpagtet til landbrugsdrift. Omkring 2 ha tættest ved fjorden ejes af godset Lundsgaard. De øvrige arealer omfatter det sparsomt bebyggede område nordøst for Søvangsvej og det tættere bebyggede boligområde omkring "Virkelystvænget".

Virkelystvængets bebyggelse præges af, at området er opstået som sommerhusområde blandet med landarbejderboliger.

Lokalplanens nordlige skel er placeret langs Odensevej mod Kerteminde Fjord, hvor der er en betagende udsigt over fjorden til Kerteminde By med de røde tage.

Langs Odensevej findes et par ældre landarbejderboliger fra århundredskiftet der ejes af godset Lundsgård - ligesom den nordlige del af lokalplanområdet og landbrugsarealet, der grænser op til lokalplanområdet mod øst.

En eksisterende vandledning løber på tværs af området og forudsættes flyttet ved byggemodningen.

Landskabet er uden større kuperinger, og det nordlige område er ret lavt beliggende i en højde, som stedvis er under 2 m over vandoverfladen eller omkring kote 2 m/DVR 90, som er den korrekte betegnelse for højdeniveau i Danmark fra 2005.

Den sydlige del af området og især den sydøstlige del ligger omkring kote 3 m/DVR90. Højdekurverne er indtegnet på kortbilag 5.



Bebyggelse på Søvangsvej udstykket efter planen i lokalplan nr. 39

Lokalplanens indhold

Områdets inddeling og anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål for helårsbeboelse med mulighed for mindre erhverv uden gener. Lokalplanområdet er inddelt i 4 områder, som ses på kortbilag 2.

Område I omfatter det kommunalt ejede boligudviklingsområde for ca. 70 nye parceller for enfamiliehuse. Grundenes størrelse er mellem 700 og 1200 m². Den vejledende udstykningsplan er vist som kortbilag 3.

I område I A udlægges et større fælles friareal, der skal indrettes til ophold for beboerne med legeplads og boldbane. Her muliggøres opførelse af et fælleshus.

Område II omfatter den nordligste del af det nye boligområde med mulighed for en udstykning i 12 parceller, hvoraf de 3 er bebyggede.

Ved ny bebyggelse skal boligerne vejbetjenes fra en ny boligvej, der udmunder i Søvangsvej.

Af hensyn til landskabet ved Kerteminde Fjord er parcellerne for ny bebyggelse langs Odensevej på mindst 1400 m², idet ny bebyggelse skal placeres i en afstand af ca. 60 m fra fjorden. Byggelinjen ses på kortbilag 3.

Område III "Virkelyst" omkring Virkelystvænget omfatter 15 bebyggede parceller, som med lokalplanens vedtagelse overføres til byzone.

Område IV nordøst for Søvangsvej omfatter 5 parceller med bebyggelse på de 2.

I områderne III og IV er der enkelte større grunde, hvor der på sigt kan ske udstykning af nye boligparceller.

Trafikbetjening

Vejbetjeningen af område I skal ske fra Revningevej, og Søvangsvej lukkes ved Revningevej. Trafikplanen er vist som kortbilag 4.

Den samlede trafikløsning vist på kortbilag 4 omfatter en trafikdæmpende foranstaltninger som f.eks. en rundkørsel med særlig sikring af cykelstien i krydset Odensevej, Revningevej og Tyveleddet, som er udenfor lokalplanområdet. Fyns Amt har projekteret en omlægning af cykelstien ved krydset Odensevej/Revningevej – ligeledes udenfor lokalplanområdet.

Den eksisterende dobbeltrettede cykelsti langs Revningevej skal sikres med oversigtsforhold ved etablering af rundkørsel ved Revningevej ved indkørsel i lokalplanområdet.

Den eksisterende cykelsti på den nordlige del af Odensevej forudsættes forlænget langs Odensevej udfor lokalplanområdet, som det er fastlagt i lokalplan nr. 39.



Odensevej set fra syd mod Kerteminde ud for Virkelystvænget

Da den nye vejtilslutning fra område II til Søvangsvej er beliggende mindre end 100 m fra Odensevej kræves der tilladelse til vejtilslutningen fra landevejsbestyrelsen ved Fyns Amt (jf. vejlovens § 70 stk.2).

Biltrafikken på Odensevej forudsættes på sigt reduceret, da den overordnede vejplan fastlægger Revningevej som den primære forbindelse fra Kerteminde til motorvejsnettet.

Boligveje og stier

De interne boligveje i område I udgår fra en nord-sydgående boligvej, der tilsluttes den bredere stamvej. Stamvejen er uden udkørsler og giver adgang til en rundkørsel ved Revningevej.

Langs Revningevej skal der opføres støjvold, som vist på kortbilag 4.

Det udlægges et net af boligveje, som fordeler biltrafikken, som forudsættes afviklet med en hastighed på max. 40 km i timen. Boligvejene skal indrettes for færdsel for bilister, fodgængere og cyklister.

Fra boligvejene udgår stiforløb, der tilsluttes Søvangsvej og Virkelystvænget, som giver adgang til fjorden ved Odensevej. Øst for lokalplanområdet er der også adgang til et offentligt besøgsområde med udsigt over fjorden ved Odensevej.

I forbindelse med en etapevis udbygning af område I, som påregnes at begynde med byggemodning og udstykning i områdets nordlige del, vil der blive vejbetjening fra en midlertidig forlængelse af Søvangsvej, vist på kortbilag 4. Rundkørselen etableres og tilsluttes stamvejen i forbindelse med sidste etape af udstykningen, hvorefter den midlertidige vejforlængelse af Søvangsvej nedlægges.

Indenfor område I skal fire ejendomme i område I B langs Søvangsvej vejbetjenes fra Søvangsvej.

Område II skal vejbetjenes fra en ny boligvej med indkørsel fra Søvangsvej.

Lokalplanens bestemmelser om udkørsler sikrer, at der ikke vil blive etableret flere udkørsler fra lokalplanområdet til de overordnede veje Odensevej og Revningevej.

Der er bestemmelser, om at der mod vej og friareal skal plantes levende hegn, samt at eksisterende træer og hegn i videst muligt omfang skal bevares.

Byggebestemmelser

Byggebestemmelserne for de nye boligområder (område I og II) muliggør en varieret byggestil med højde- og facadespring, dog skal al bebyggelse have sadeltag. Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m i område I og 7,5 m i område II.

Der må i område I opføres trempel på 1,5 m (det betyder at facaden kan forhøjes med 1,5 m over stueetagen). Facadehøjden må maksimalt være 5 m, forudsat, at facaden udformes varieret med

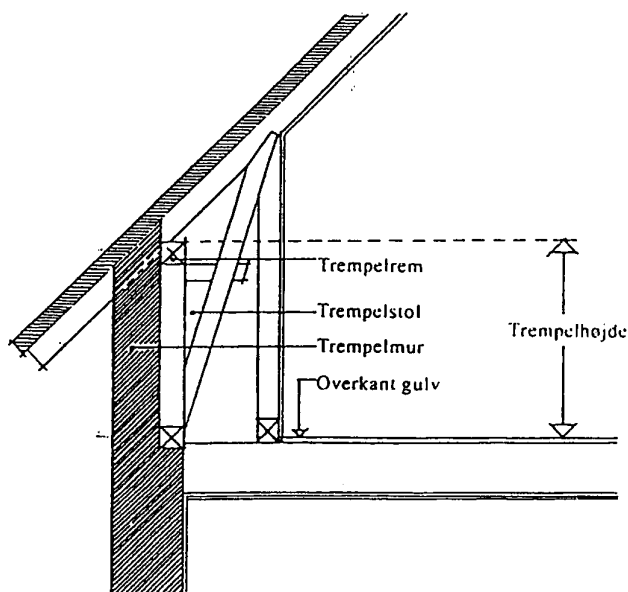
forskellige materialer og facadespring. Endvidere må der opføres altaner, kviste m.v.

For område III og IV muliggør byggebestemmelserne opførelse af traditionel bebyggelse i en etage med udnyttet tagetage svarende til bygningsreglementets bestemmelser for småhuse som fritliggende enfamiliehuse.

Byggebestemmelser	Område I	Område II	Område III og IV
Etageantal	Højst en etage med udnyttet tagetage	Højst en etage med udnyttet tagetage,	Højst en etage med udnyttet tagetage,
Max højde	8,5 m	7,5 m	8,5 m
Facadehøjde	5,0 m	4,0 m	3,5 m
Trempel	1,5 m	Nej	Nej
Ydervægge	Tegl / træbeklædning*	Tegl / træbeklædning*	Tegl / træbeklædning*
Tagdækning	Røde, uglas. Vingetegl**	Røde, uglas. vingetegl	Røde, uglas. vingetegl

* For huse i hel eller delvis trækonstruktion gælder, at de skal være opført med udnyttet tagetage og beklædt med traditionel træbeklædning som 1 på 1, 1 på 2 eller på klink.

** Da der er erfaring for at glaserede teglsten reflekterer sollys ud i omgivelserne og derfor kan virke generende tillades der ikke glaserede teglsten udover de givne tilladelser for to udstykede grunde i område I ved Søvangsvej



Traditionel trempelkonstruktion med eksempel på beregning af trempelhøjde

Terrænforhold

Et nyt boligområde bør sikres bedst muligt i forhold til fremtidige ændringer af land- og vandstandsstigning. Lokalplanområdets nordøstlige del ligger under kote 2m/DVR90, og ifølge en ekspertvurdering fra Kystdirektoratet er der i løbet af knap 100 år risiko for havstigning for mellem 20 og 60 cm. I givet fald vil vandspejlet nå kote 2,25/DVR90 med deraf følgende oversvømmelsesproblemer for lokalplanområdets laveste dele.

Med hensyn til den kystlandskabelige virkning af at der muliggøres en terrænregulering i område II, vil det betyde at ny bebyggelse nærmest fjorden, bortset fra de grunde, som grænser op til område III, får mulighed for at blive max omkring 75 cm højere i forhold til vandspejlet, end de er vist på den til i lokalplanforslaget udarbejdede visualisering.

Den maximale bygningshøjde i område II er 7,5 m fra tagkrop til naturligt eller reguleret terræn.

Lokalplanområdets højdeforhold før byggemodning ses på kortbilag 5.

Tidsfølge for udbygning af lokalplanområdet

1. Før byggemodning af område I og II påbegyndes udføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på Odensevej ved Søvangsvejs udmunding. Trafiksikkerhedsforanstaltninger på Odensevej kan udføres som kanaliseringsanlæg med venstresvingsbane og støtteheller for krydsende fodgængere/cyklister samt med sidevejsheller på Søvangsvej. Et alternativ til Søvangsvejs sidevejsheller kan f.eks. være en ombygning af Søvangsvejs tilslutning til Odensevej i form af overkørsel f.eks. som let hævet felt med chausséstensbelægning.*
2. Søvangsvejs tilslutning til Revningevej lukkes i forbindelse med påbegyndelse af byggemodning i område I, som påbegyndes før byggemodning af område II.*
3. Der etableres en midlertidig vejtilslutning til Revningevej udelukkende beregnet for arbejdskørsel ved byggemodning og byggeri i område I indtil færdigbygning af de første 20 grunde i område I. Vejtilslutningen lukkes når der etableret en rundkørsel som trafikbetjening af område I fra Revningevej.*
4. I forbindelse med byggemodning af område I etableres en midlertidig vej for personbiltrafik til og fra de første 20 boliger i område I placeret som vist på skitsen med indkørsel via Odensevej – Søvangsvej langs den nye boligvej for område II.*
5. Rundkørslen ved Revningevej etableres efter færdigbygning af de første 20 grunde i område I, og derefter skal de midlertidige veje nævnt under punkt 3 og 4 nedlægges.*

*Note: Anlæg og ændret brug af langedevejene Odensevej og Revningevej kræver tilladelse af vejbestyrelsen. Søvangsvej er privatvej og tilladelse til ombygning og ændret brug af Søvangsvej skal indhentes hos vejbestyrelsen.

Skitse over tidsfølgen for udbygning af Søvang og trafikforanstaltninger



1. Trafiksikkerhedsforanstaltninger på Odensevej før byggemodning.
2. Lukning af Søvangsvej før byggemodning.
3. Midlertidig vejadgang for arbejdskørsel fra Revningevej før etablering af rundkørsel.
4. Midlertidig vejbetjening af personbiltrafik til og fra de første 20 boliger i område I indenfor 1. etape.
5. første etape af byggemodning i område I.

Forhold til anden planlægning

1. Kommuneplan 2004 – 2016

Lokalplanområdet indgår som det højst prioriterede byudviklingsområde i rækkefølgen for boligudbygning i Kommuneplan 2004 – 2016. Lokalplanen opfylder målsætningerne i afsnittet i hovedstrukturen om "Befolkning og boligbehov" om bl.a. en boligthed på mindst 8 boliger ved åben/lav bebyggelse. Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområder for "Søvang" 1B4 lokalplanens område I, II og IV) og "Skrækkenborg" 1B5 (lokalplanens område III). Områderne skal anvendes til boliger som åben/lav bebyggelse med mulighed for mindre erhverv uden genevirkninger for omgivelserne.

En lokalplan for områderne skal således sikre:

Områdernes fremtidige anvendelse til boligformål.

1. At "Skrækkenborg" overføres til byzone.
2. At områderne fastlægges til åben/lav boligbebyggelse.
3. At den max. bebyggelsesprocent er 25.
4. At der max. må opføres 2 ½ etage for "Søvang" og 1 ½ etage for "Skrækkenborg".
5. At den max. bebyggelsehøjde er 10 m for "Søvang" og 8,5 m for "Skrækkenborg".
6. At "Søvangs" identitet understreges ved tagformer og teglstenstage.
7. At "Skrækkenborgs" bebyggelse harmonerer med stedlig byggetradition.
8. At opholdsarealet for den enkelte ejendom er mindst lige så stort som boligetagearealet.
9. At der indenfor "Søvang" etableres et større sammenhængende friareal for området.

Der ønskes ikke tæt/lav bebyggelse indenfor lokalplanområdet og derfor er der ikke behov for muligheden for 2 ½ etage i punkt 4 eller 10 meters højde i punkt 5.

Lokalplanen overholder kommuneplanens bestemmelser.

2. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 39: "Nyt boligområde ved Søvang"

Ved den endelige vedtagelse af den aktuelle lokalplan aflyses størstedelen af den gældende lokalplan nr. 39 fra 1991.

Det er kun området søvværts Odensevej, som herefter er omfattet af lokalplan nr. 39, som fastlægger området til offentligt areal med cykelsti langs Odense Fjord.

I forhold til lokalplan nr. 39 muliggør den aktuelle lokalplan en lavere og mere åben bebyggelse udelukkende for parcelhuse.

Trafikbetjeningen via Revningevej af det kommunalt ejede areal er fastholdt som i lokalplan nr. 39. Revningevej skal trafikbetjene lokalplanområdets ca. 70 boliger mod ca. 150 boliger i lokalplan nr. 39.

I forhold til Lokalplan nr. 39 ændres planlægningen i øvrigt for lokalplanområdets nordlige del, hvor der muliggøres lav og åben parcelhusbebyggelse placeret bag en byggelinje langs Odensevej.

3. Regionplan 2001 - 2013

Området er i henhold til Regionplan 2001 - 2013 beliggende i et område med klassificeringen "Område med særlige drikkevandsinteresser". Lokalplanens bestemmelser om anvendelse til boligformål er ikke i modstrid hermed, da der ikke tillades aktiviteter, der kan medføre forurening af grundvandet.

4. Planlægning i kystzone og ophævelse af strandbeskyttelseslinje

Områdets status bliver byzoneareal inden for kystnærhedszonen.

Strandbeskyttelseslinjen forudsættes ophævet indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at der i ca. 60 meters afstand fra kysten ikke må bebygges. Bag ovennævnte byggelinie må bebyggelsens højde ikke overstige 7,5 m. Bebyggelse i område I (beliggende i en afstand af mindst 100 m fra kysten) må maksimalt opføres i en højde på 8,5 m.

Den fremtidige karakter af området nærmest kysten er beskrevet ved en visualisering som har været offentliggjort i forbindelse med den offentlige høring om lokalplanforslaget.

Da bebyggelsens højde bag byggelinjen nærmest kysten ikke må overstige 7,5 m, og bebyggelse i en afstand af ca. 100 m fra kysten ikke må overstige 8,5 m skønner Byrådet, at den planlagte boligbebyggelse kan etableres uden at intentionerne i planlovens kystbestemmelser tilsidesættes.

5. Offentlig service og friarealer

Lokalplanområdet vil udgøre den sydligste del af Kerteminde by.

- Der er adgang til detailhandel og offentlig service i Kerteminde by.
- Den nærmeste folkeskole er Kerteminde Skole med fritidsordning.
- Der er flere småbørnsinstitutioner i Kerteminde.
- Der er regelmæssig busforbindelse mod Kerteminde By.
- Tæt ved lokalplanområdet er der idrætsfaciliteter og adgang til ro- og vandski-klub.
- Indenfor en afstand på 1 – 1,5 km er der adgang til Lundsgårds skove og Sydstranden.

6. Jordbrugsforhold

Matr. nr. 22 e Revninge By, Revninge, anvendes i dag til jordbrugsformål, med landbrugspligt, som forudsættes ophævet ved udstykningen. Arealet ejes af Kerteminde Kommune. Arealet skal i sin helhed anvendes til byudvikling og er overført til byzone.

7. Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kerteminde Kommunes spildevandsplan og beliggende i et kloakopland med separat kloakering. Spildevand og regnvand skal derfor føres separat til offentligt ledningsnet.

8. Varmeplan

Lokalplanområdet skal tilsluttes Kerteminde kommunale fjernvarmeforsyning. Der udarbejdes et tillæg til varmeplanen sideløbende med lokalplanen, som fastlægger tilslutningspligt.

9. Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Kerteminde kommunale vandforsyning og der er tilslutningspligt til Kerteminde Vandværk.

10. Elforsyning

Elforsyningen varetages af Ravdex.

11. Fællesantenne m.v.

Området må forsynes med adgang til fællesantenne og lignende kommunikationsnet, som nedgraves.

12. Affaldsbortskaffelse

Affald fra boligbebyggelsen skal kildesorteres og bortskaffes i overensstemmelse med kommunens regulativer for affaldshåndtering.

Renovationsstativer og beholdere skal placeres således, at der er let og uhindret adgang for tømning. Renovationsstativer må ikke placeres mere end 10 m fra den vej renovationsbilen benytter. Adgangsvejen skal være niveaufri og kørefast for affaldsbeholdere på hjul.

13. Støj- og miljøreddegørelse

Trafikstøj

Der er udarbejdet en uddybende støjreddegørelse for trafikstøj, som viser eksisterende og fremtidige støjforhold efter etablering af en rundkørsel, med støjvold langs Revningevej.

Trafikmængden er for Odensevej som årsdøgntrafik 1365 køretøjer pr. døgn, heraf 25 tung såsom lastbiler (2%) og skiltet hastighed 80 km/h og for Revningevej 3319 køretøjer, heraf 132 tunge (4 %) og skiltet hastighed 60 km/h.

Den trafikmængde, som det nye boligområde vil skabe, er indregnet i trafikstøjundersøgelsen.

Område I

Med en 2 m høj støjvold mod Revningevej, som vist på kortbilag 3 vil støjbelastningen fra Revningevej overalt i område I blive under 55 dB(A). Støjvoldens højde er tilstrækkelig til at sikre overholdelse af 55 dB(A) på primære opholdsarealer udendørs i højde 1,5 m over terræn.

Område II

For Odensevej er afstanden fra vejmidte til 55 og 50 dB-kurven henholdsvis ca. 25 og 43 m. Dette betyder, at eksisterende ejendomme mod Odensevej er delvis støjbelastede over 55 dB(A).

Ny bebyggelse mod Odensevej indenfor område II skal placeres bag en byggelinje 30 – 50 m fra skellet mod Odensevej, som vist på kortbilag 3. Da grunde skal være på mindst 1.400 m², vil det udendørs opholdsareal mellem Odensevej og byggelinjen kun på de 15 m nærmest Odensevej være støjbelastede over 55 dB(A). Størstedelen af det udendørs opholdsareal (svarende til mindst det dobbelte af det mulige etageareal) overholder støjkravet.

Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse i lokalplanområdet

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det ud fra den udarbejdede støjreddegørelse påvises, at afstanden i forhold til Odensevej og støjvolden langs Revningevej samt bygningers placering, indretning

og materialer, er tilstrækkelige foranstaltninger for at overholde støjkraft for udendørs opholdsarealer og boliger

Virksomhedsstøj og gener

Der er registreret en enmandsvirksomhed indenfor område III ved Virkelystvænget. Den udarbejdede støjundersøgelse for maskinstøj viser, at de vejledende støjgrænser 45/40/35 dB(A) forventes overholdt.

Ud fra kendskabet til omliggende landbrugsvirksomheder vurderes det at omgivelsernes påvirkning kun er ubetydelig og kan dreje sig om lejlighedsvis kørsel med landbrugsmaskiner samt lejlighedsvis konsekvens fra staldlugt for den sydligste del af lokalplanområdet alt afhængig af antallet af dyreenheder.

14. Agenda 21 og naturmiljøvurdering

Natur- og miljøhensynene er i lokalplanen særligt tilgodeset ved:

at trafiksystemet skal udformes så hastigheden holdes nede på max. 40 km i timen,

at der etableres direkte adgang til den dobbeltrettede cykelsti langs Revningevej, og

at jordarbejde ved byggemodning skal sigte på at opnå en jordbalance, hvor overskudsjord genanvendes inden for området til opbygning af støjvold, eventuelt anlæg af kælke- og udsigtsbakke på fællesarealet samt udligning af de lavest beliggende dele af terrænet.

Tilladelser fra andre myndigheder

Strandbeskyttelseslinien

Der må ikke foretages ændringer inden for i område I, II, og IV af eksisterende, lovlige forhold, før strandbeskyttelseslinien er ophævet af Skov- og Naturstyrelsen jf. Lov om Naturbeskyttelse.

Skov- og Naturstyrelsen vil i henhold til naturbeskyttelseslovens § 69 stk. 6 ophæve naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinie inden for lokalplanområdet, når kommunen ansøger efter lokalplanens endelige vedtagelse. Afgørelsen om ophævelsen vil være endelig og kan derfor ikke indbringes for andre myndigheder.

Ophævelse af landbrugspligt

Der må ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold indenfor landbrugsarealer i område I, før der er opnået tilladelse fra Jordbrugskommissionen for Fyns Amt til ophævelse af landbrugspligt for Matr. nr. 22 e Revninge By, Revninge.

Vejforhold

Virkeliggørelsen af anlæg, som berører landevejene Odensevej - Landevej 516 og Revningevej - Landevej 706, er afhængig af tilladelser fra vejbestyrelsen jf. Vejloven. Da den nye vejtilslutning til område II til Søvangsvej er beliggende mindre end 100 m fra Odensevej kræver dette vejanlæg også tilladelse fra landevejsbestyrelsen ved Fyns Amt (jf. vejlovens § 70 stk. 2).

Ansøgning om ændringer og anlæg skal fremsendes til landevejbestyrelsen i særskilt sag.

Søvangsvej er privatvej og tilladelse til ombygning og ændret brug af Søvangsvej skal indhentes hos vejbestyrelsen

Arkæologiske forhold

Inden for lokalplanområdet kan der ved jordarbejde forekomme fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der kan medføre arkæologiske undersøgelser/registreringer. I henhold til § 25 – 27 i lov 473 af 7. juni 2001 i lov om Museer (beskyttelse af jordfaste fortidsminder) kan arbejder, der forudsætter udgravning i lokalplanområdet, medføre påbud om midlertidig standsning.

Anlægsarbejder som kan udgøre en trussel mod fortidsminder, må ikke påbegyndes uden forudgående henvendelse til Kertemindeegnens Museer. Opmærksomheden henledes på, at bygherren før igangsætning af anlæg/byggeri, der kræver udgravning kan indhente en vejledende udtalelse fra Museet.

Jordforurening

Hvis der under bygge- eller anlægsarbejder konstateres jordforurening, skal arbejdet straks standses og Byrådet skal underrettes herom. Arbejdet kan genoptages, når området er frigivet efter lov om jordforurening.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 84 Boligområderne Søvang og Virkelyst

I henhold til Lov om Planlægning (LBK nr. 883 af 18/8 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i lokalplanens § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

1.1. Formålet med lokalplanen er :

at udlægge området til et attraktivt nyt boligområde med individuel, åben/lav bebyggelse,

at fastlægge byggebestemmelser for det nye boligområde, der muliggør en varieret bebyggelse, hvor tagform og tagmateriale giver et helhedspræg og en karakterfuld boligbebyggelse, der harmonerer med beliggenheden ved Kerteminde Fjord,

at fastlægge byggebestemmelser for eksisterende boligområder med blandet bebyggelse i harmoni med stedet og byggetraditionerne,

at udlægge et fælles friareal,

at muliggøre etablering af et fælleshus for det nye boligområde,

at fastlægge vejadgang til interne boligveje og stier, som sikrer at biltrafik, cykeltrafik og færdsel til fods afvikles trygt på de interne boligveje,

at fastlægge bestemmelse om en støjvold for at sikre ny boligbebyggelse mod støjgener,

at bevare hovedbygningen "Søvang",

at overføre området omkring Virkelystvænget fra land- til byzone, og

at sikre at ejerne af de nye boliger danner en grundejerforening, der overtager vedligeholdelse af veje, fælles friarealer og et eventuelt fælleshus.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, af Odensevej, matr. nr. 1 f, 1 u, 9f, 9æ og 9a Revninge By, Revninge samt af Revningevej.

2.2. Lokalplanområdet omfatter matr. nr.: 51a, 51b, 52a, 52b, 52c, 52d,

22 a, 22b, 22 cd, 22d, 22 f , 22g, 22 e,

9g, 9h 9i, 9k, 9l, 9m, 9n, 9o, 9p, 9q, 9s, 9v, 9x, 9y, 9ø, 64,

samt del af 9a og del af 7000 h Revninge By Revninge

samt alle parceller, der efter 1. september 2004 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.3. Lokalplanområdet opdeles i områderne I, II, III og IV, som vist på kortbilag 2.

2.4. Områderne I, II og IV er, og skal forblive beliggende i byzone. Område III vist med skravering på kortbilag 1 overføres med lokalplanens endelige vedtagelse fra landzone til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1. Området skal anvendes til boligformål for helårsbeboelse med lav og åben boligbebyggelse med tilhørende friarealer.

Der kan inden for området etableres anlæg for boligområdets forsyning herunder et regnvandsbassin.

3.2. Der må kun opføres eller indrettes en bolig på hver parcel.

3.3. Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,

at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde,

at bygningernes karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende),

at områdets karakter af boligområde ikke brydes, og

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende ved f.eks. støj, trafik eller parkering.

3.4. Område I A vist på kortbilag 2 skal anvendes til friareal og indrettes til leg og ophold for forskellige aldersgrupper med mulighed for opførelse af et fælleshus.

§ 4. Udstykning

4.1. Grunde skal som minimum være på 700 m², dog skal grunde, der grænser mod Odensevej i område II som minimum være på 1.400 m² bortset fra ejendommen nærmest Søvangsvej.

4.2. Udstykninger i Område I og II skal følge det princip, der er angivet på kortbilag 3.

§ 5. Vej- og stiforhold

Vej- og stiforhold

5.1. Der udlægges areal til en ny stamvej med en max. bredde på 12 m, nye boligveje med en max. bredde på 10 eller 7 m, som vist på kortbilag 4.

5.2. Der udlægges areal til stiforløb med en bredde på 3 – 5 m, som vist på kortbilag 4.

5.3. Stamvej, boligveje og stier i områderne I, II og III udlægges som private fællesveje og stier.

5.4. Søvangsvej skal lukkes mod Revningevej, som vist på kortbilag 3.*

Søvangsvej skal lukkes mod Revningevej ved påbegyndelsen af områdets udbygning.

Der kan efter lukning af Søvangsvej etableres en midlertidig arbejdsvej udelukkende for tunge køretøjer fra Revningevej ved den på kortbilag nr. 4 viste rundkørsel.*

*Note: Lukningen af Søvangsvej skal ske før byggemodning i område I og II. Arbejdsvejen for tunge køretøjer skal lukkes, når rundkørselen er etableret, senest efter opførelse af de første 20 boliger i område I. Før ændringer af vejforholdene ved Revningevej skal der indhentes tilladelse fra vejbestyrelsen for Revningevej. Søvangsvej er privatvej og tilladelse til ændret brug af Søvangsvej skal indhentes hos vejbestyrelsen.

5.5. Der må kun etableres parkbelysning på boligveje, stier og parkeringspladser.

5.6. Område I B skal vejbetjenes fra Søvangsvej, som vist på kortbilag 4.

5.7. Den øvrige del af område I skal vejbetjenes fra Revningevej via en rundkørsel, som vist på kortbilag 4.

Den endelige udformning af rundkørsel herunder oversigtsforhold ved omlægning af cykelsti fastlægges af vejbestyrelsen i forbindelse med detailprojekteringen.*

*Note: Der skal indhentes tilladelse fra vejbestyrelsen for Revningevej.

5.8. I forlængelse af Søvangsvej kan der etableres en midlertidig vejbetjening for område I, vist som A - B på kortbilag 4.

Den midlertidige adgangsvej fjernes senest, når der efter opførelse af 20 boliger i område I er etableret vejadgang med rundkørsel på Revningevej.*

*Note: Før etablering af den midlertidige vejbetjening af område I påbegyndes udføres trafiksikkerhedsforanstaltninger på Odensevej ved Søvangsvejs udmunding.

5.9. Langs Revningevej skal etableres en støjtold, som vist på kortbilag 3 og 4, placeret i en afstand af 2 m fra eksisterende cykelsti.

Støjtolden skal dimensioneres til at opfylde støjkrav i forhold til boligernes primære opholdsarealer bag støjtolden.*

I område IV kan der langs Revningevej etableres støjtold eller anden støjdæmpende foranstaltning placeret 2 m fra skellet til cykelstien under forudsætning af vejbestyrelsens godkendelse, for at muliggøre etablering af nye boliger i område IV langs Revningevej.

*Note: Støjkravene fremgår af støjredegørelsen side 13.

5.10. Område II skal vejbetjenes fra Søvangsvej, ved en boligvej, som vist på kortbilag 4.*

*Note: Der skal indhentes tilladelse fra vejbestyrelsen for Odensevej samt for vejbestyrelsen for Søvangsvej.

5.11. Ved udstykning af matrikel nr. 9 m Revninge By, Revninge i område III skal der etableres vejadgang til Odensevej på matr. nr. 9 n Revninge By, Revninge.*

*Note: Der skal indhentes tilladelse fra vejbestyrelsen for Odensevej.

5.12. Ved udstykning indenfor område IV skal der etableres vejadgang til Søvangsvej.*

*Note: Der skal indhentes tilladelse fra vejbestyrelsen for Søvangsvej.

Udkørsler

5.13. Fra hver parcel må der kun etableres en udkørsel.

5.14. Der må ikke etableres nye udkørsler til Odensevej.

Oversigtforhold og byggelinier langs Odensevej og Revningevej

5.15. Langs landevej 516, Odensevej og landevej 706 Revningevej er der ved vejbestyrelsens foranstaltning tinglyst byggelinie i en afstand af 10 m fra vejmidte. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Anvendelse af ovennævnte mindsteafstand for bebyggelse forudsætter, at bygningen opføres med sin jordlinie i fremtidig vejhøjde. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes så meget længere tilbage, som svarer til den fornødne bredde til fri passage foran bygningen mindst 1 m med tillæg af 1,5 gange niveauforskellen.

§ 6 Parkeringsforhold

6.1. Ved ny bebyggelse skal der anlægges parkeringsareal svarende til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

6.2. Ved etablering af erhverv skal der etableres det antal parkeringspladser, der svarer til erhvervet jf. kommunens parkeringsregulativ.

6.3. Ved etablering af fælleshus skal der anlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² bruttoetageareal.

6.4. Uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne samt større både og lignende mobile installationer må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.

6.5. Placering af indregistrerede campingvogne skal ske på en måde, så det ikke virker skæmmende i forhold til området.

6.6. Parkering af køretøjer over 3.500 kg totalvægt må kun foretages i et omfang, der er nødvendigt for af- og pålæsning.

§ 7. Lednings- og antenneforhold

7.1. Eksisterende ledningsanlæg for vandforsyning og dræn, som forløber på tværs af lokalplanområdet skal omlægges i takt med byggemodningen.

7.2 Der kan etableres nedgravede ledningsanlæg til antenneanlæg og andre kommunikationsnet.

7.3. Der må ikke etableres udendørs antenner bortset fra paraboler placeret på terræn. Paraboler må ikke have en større diameter end 1 m. Paraboler må ikke være synlige fra vej.

7.4. Placering af udendørs skabe til tekniske anlæg (el-skabe m.v.) skal indpasses i bebyggelsen eller beplantningen og må anbringes op til 30 cm bag skellinien mod vej, hvilket skal tåles af de enkelte grundejere.

§ 8. Bevaring af bebyggelse

8.1. Hovedbygningen "Søvang" på matr. nr. 22 a Revninge By, Revninge, må ikke neddrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

§ 9. Bebyggelsens omfang og placering

9.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

9.2. Ved bebyggelse skal sokkelkoten fastsættes således, at det lavest beliggende hjørne er over 1,65m/ DVR90.*

Sokkelkoten må overstige middelkoten i forhold til terræn med max. 15 cm. Middelkoten beregnes som gennemsnittet af terrænkoten ved husets hovedhjørner. Dette gælder uanset om det er naturligt terræn eller terræn, der er reguleret terræn jf. § 11.2.

*Note: Efter støbning af sokkel skal der fremsendes erklæring fra landinspektør på at bestemmelsen er overholdt.

9.3. Tage skal udføres som sadeltag. Tages vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 og 50 grader. Tage må afvalmes på maksimalt halvdelen af tagrygningen. Karnapper, kviste, mindre tilbygninger, garager, carporte, udhuse m. m. kan udformes med andre tagformer.

9.4. Den samlede længde af kviste i en udnyttet tagetage må ikke overstige halvdelen af facadens længde.

9.5. Bebyggelse, som opføres med trækonstruktion og overvejende med træbeklædning, skal opføres med udnyttet tagetage.

9.6. Der må etableres altaner/terrasser i forbindelse med en udnyttet tagetage såfremt afstanden fra sokkelkote jfr. § 9.2 til overkant af altangulv ikke overstiger 4 m.

I områderne I, II og IV skal afstanden til skel fra altaners sider være mindst 5 meter.

I område III skal afstanden til skel fra altaners sider være mindst 3,5 meter.

Den samlede længde af altaner må ikke overstige halvdelen af facadens eller gavlens længde.

9.7. Bebyggelse skal som hovedprincip placeres med facade eller gavl parallelt med vejlinien.

9.8. Bebyggelse herunder garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke placeres nærmere skel mod vej end 5 m.

Område I

9.9. Bygningshøjden målt fra tagkip til bebyggelsens middelkote, som angivet i § 9.2. må ikke overstige 8,5 m.

9.10. Bebyggelse må højst opføres med en etage og en udnyttet tagetage, som må udformes med trempel på max. 1,5 m.

9.11. Såfremt facaden udformes varieret med forskellige materialer og facadespring, må facadehøjden målt fra facadens skæring med tagflade til bebyggelsens middelkote, som angivet i § 9.2. være op til 5 m.

9.12. Inden for område I A må der opføres et fælleshus med et etageareal på højst 200 m² samt skure o.l. med tilknytning til områdets anvendelse som friareal. Fælleshuset skal placeres mindst 10 m fra skel mod boligparceller.

Område II

9.13. Bygningshøjden målt fra tagkip til bebyggelsens middelkote, som angivet i § 9.2. må ikke overstige 7,5 m.

9.14. Bebyggelse skal placeres syd for den på kortbilag 3 viste byggelinie.

9.15. Bebyggelse må højst opføres i en etage med udnyttet tagetage.

9.16. Facadehøjden målt fra facadens skæring med tagfladen til bebyggelsens middelkote, som angivet i § 9.2. må ikke overstige 4 m.

Område III og IV

9.17. Bygningshøjden målt fra tagkip til bebyggelsens middelkote, som angivet i § 9.2. må ikke overstige 8,5 m.

9.18. Bebyggelse må højst opføres i en etage med udnyttet tagetage.

9.19. Facadehøjden målt fra facadens skæring med tagfladen til bebyggelsens middelkote, som angivet i § 9.2. må ikke overstige 3,5 m.

§ 10. Bebyggelsens ydre fremtræden

10.1. Der skal tilstræbes en varieret byggestil med kviste, karnapper, facadespring o.l.

10.2. Ydervægge skal udføres med teglsten eller træbeklædning. Ydervægge af tegl skal fremstå som blank mur, med pudsede eller vandskurede evt. indfarvede murflader. Ydervægge udført med træbeklædning skal fremstå med lodret eller vandret træbeklædning som en på to eller på klink. Træbeklædning skal fremstå ubehandlet, malet eller olieret.*

*Note: Der henvises til § 9.5 vedrørende krav om udnyttet tagetage for bygninger beklædt med træ.

10.3. Mindre dele af facaden samt kviste, udhuse og lignende må udføres med zink, glas i stålkonstruktion og lignende materialer.

10.4. Alle malede ydervægge og andre udvendige malede flader skal fremstå i farver dannet af jordfarver.

10.5. Synlige solpaneler o.l. må etableres som max. 3 m² på hver side af hovedhusets tagflade og max 3 m² på to facader med et samlet areal på 12 m².

10.6. Skiltning i forbindelse med erhverv skal godkendes i hvert tilfælde, så det sikres at der kun etableres skilte med en max. højde på 30 cm og længde på 90 cm, placeret ved indgangen til ejendommen max. 1 m over terræn.

Område I, II og IV

10.7. Til tagmateriale skal anvendes røde, uglaserede vingeteglsten bortset fra bebyggelse på matr. nr. 22 f og 22 g Revninge By, Revninge, hvor der må anvendes sorte, glaserede teglsten.

10.8. Kviste, tilbygninger, karnapper, udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger skal dækkes med tegl, zink eller listedækket tagpap.

Område III

10.9. Til tagmateriale skal anvendes røde, uglaserede teglsten, listedækket tagpap eller røde teglstenslignende materialer. Udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger kan såfremt de udformes med fladt tag dækkes med andre materialer.

§ 11. Ubebyggede arealer

11.1. Ubebyggede arealer skal befæstes eller beplantes og vedligeholdes som vejareal, grønt område eller have. Der skal opretholdes en passende orden.

Der skal udarbejdes en detaljeret plan for anlæg af interne boligveje og friarealer med beplantningsplan.

11.2. De laveste dele af lokalplanområdet må terrænreguleres op til kote 2/DVR90.

Herudover må der i ovennævnte områder og den øvrige del af lokalplanområdet ske terrænregulering op til plus/minus 30 cm.

11.3. Lindetræerne, der danner alle ved indgangen til bebyggelsen "Søvang" matr. nr. 22 a Revninge By, Revninge, samt det karakteristiske træ ved skellet ved matr. nr. 22 d Revninge By, Revninge, som vist på kortbilag 3 må ikke fældes uden Byrådets tilladelse.

11.4. Det eksisterende hegn udfor område I A langs lokalplanområdets vestske, som vist på kortbilag 3, må ikke fjernes uden Byrådets særlige tilladelse.

11.5. Eksisterende træer og den øvrige del af hegnet langs vestskelet for lokalplanområdet, skal bevares i videst mulig udstrækning.

11.6. Der må ikke foretages udendørs oplagring af materialer, der er boligområdet uvedkommende.

11.7. Opholdsarealet for den enkelte ejendom skal ekskl. tilkørselsareal og parkeringsareal være mindst lige så stort som boligetagearealet.

11.8. Hegning i skel skal udføres som levende hegn evt. suppleret med trådhegn på havesiden.

Hække i skel mod vej og friareal skal plantes 30 cm fra skellet inde på egen grund.

I naboskel må der opføres læmur som vandskuret teglmur med afslutning af teglsten i en højde på max. 1,8 m. Havelåger/porte skal åbne ind på parcellen.

11.9. Der må etableres en fælles miljøplads til kildesortering f.eks. for glas og papir. Pladsen skal afskærmes med beplantning.

11.10. Område I A: Det fælles friareal skal indrettes til ophold og aktiviteter såsom boldspil klatring o.l. for børn. Inden for området må der ske terrænmæssig regulering op til kote 4 m/DVR90. Arealet skal beplantes med en omkransende bøgehæk og enkeltstående træer efter en samlet beplantnings- og plejeplan, som skal godkendes af Byrådet.

11.11. Støjvolden vist på kortbilag 4 skal beplantes på vejsiden i en afstand af mindst 1,5 m fra skel mod boligparcellerne. Beplantning og vedligeholdelse af støjvoldens side mod boligparcellerne påhviler de enkelte grundejere som ved plantning af hæk o.l. langs skel let på støjvolden har vedligeholdelsen på begge sider.

Vedligeholdelsen af beplantning på støjvoldens vejside påhviler grundejerforeningen.

§ 12 Grundejerforening

12.1. Der skal indenfor henholdsvis område I og område II oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde undtagen ejeren af matr. nr. 22 a Revninge By, Revninge.

12.3. Grundejerforeningerne skal oprettes senest et år efter grundene i det enkelte område er solgt, eller når Byrådet beslutter det. Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

12.4. Grundejerforeningerne skal deltage i den fremtidige indretning og udformning af private fællesveje, stier, belysning, fælleshus samt øvrige fælles anliggender indenfor henholdsvis område I og II. Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles friareal, private fællesveje, stier, belysning, støjvold og fælleshus, indenfor henholdsvis område I og II.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning

13.1. Ny bebyggelse i område I og II må ikke tages i brug, før der er etableret de til bebyggelsen hørende vej- og stianlæg, samt er foretaget de anviste tilslutninger til forsyningsselskaber herunder til Kerteminde kommunale vand- varme- og spildevandsforsyning.*

*Note: Forsyningsforhold er beskrevet i redegørelsen side 12 og 13.

Ved etapevis udbygning af området, kan Byrådet tillade ibrugtagning af bebyggelse før friareal, støjvold og andre anlæg er anlagt, idet anlæggene skal udføres i takt med udbygningen

13.2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det ved hjælp af den udarbejdede støjredegørelse, er påvist, at afstanden i forhold til Odensevej og støjvolden langs Revningevej samt bygningers placering, indretning og materialer, er tilstrækkelige foranstaltninger for at overholde støjkrav for udendørs opholdsarealer og boliger.*

- Note: Se støjredegørelse side 13. Kerteminde Kommune har fået udarbejdet et detaljeret støjkort, som viser støjbelastningen for lokalplanområdet.

§ 14. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 39 og ophævelse af servitutter

14.1. Lokalplan nr. 39 vedtaget af Kerteminde Byråd den 19.09.1991: "Nyt boligområde ved Søvang, syd for Kerteminde Fjord," ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

14.2. Private servitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplanen fortrænges af lokalplanen.

§ 15. Tilladelser fra andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, før der er opnået:

15.1. Ophævelse af strandbeskyttelseslinien inden for i område I, II, og IV af af Skov- og Naturstyrelsen jf. Lov om Naturbeskyttelse § 69.

15.2. Tilladelse fra Jordbrugskommissionen for Fyns Amt til ophævelse af landbrugspligt for matr. Nr. 22 e Revninge by, Revninge.

15.3. Inden for lokalplanområdet kan der ved jordarbejde forekomme fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der kan medføre arkæologiske undersøgelser/registreringer. I henhold til § 25 – 27 i lov 473 af 7. juni 2001 i lov om Museer (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Arbejder, der forudsætter udgravning i lokalplanområdet, kan medføre påbud om midlertidig standsning. Anlægsarbejder, som kan udgøre en trussel mod fortidsminder, må ikke påbegyndes uden forudgående henvendelse til Kertemindeegnens Museer.*

* Note: Opmærksomheden henledes på at bygherren før igangsætning af anlæg/byggeri, der kræver udgravning kan indhente en vejledende udtalelse fra Museet.

15.4. Hvis der under bygge- eller anlægsarbejder konstateres jordforurening, skal arbejdet straks standses og Byrådet skal underrettes herom. Arbejdet kan genoptages, når området er frigivet efter lov om jordforurening.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanforslaget må der ifølge § 18 i lov om planlægning ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v., der er omtalt i planen.

Byrådet kan ifølge § 19 i Lov om planlægning meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændre den særlige karakter af det område, der søges skabt gennem lokalplanen.

Hvis en dispensation berører de omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, hvorefter der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først herefter kan Byrådet tage stilling til, om der kan meddeles dispensation.

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

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Lokalplanen indeholder i § 8 bestemmelse om at en bygning ikke må nedrives, ombygges eller ændres uden Byrådets tilladelse. Hvis en tilladelse til nedrivning nægtes efter Lov om planlægning kan ejeren efter § 49 i Lov om planlægning under visse omstændigheder forlange, at ejendommen overtages mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af forbud mod nedrivning.

§ 17 Vedtagelsespåtegning

Således endelig vedtaget af Kerteminde Byråd den 17. februar 2005.

P. b. v.

Else Møller / Ronald Stelmer
Borgmester / Kommunaldirektør

