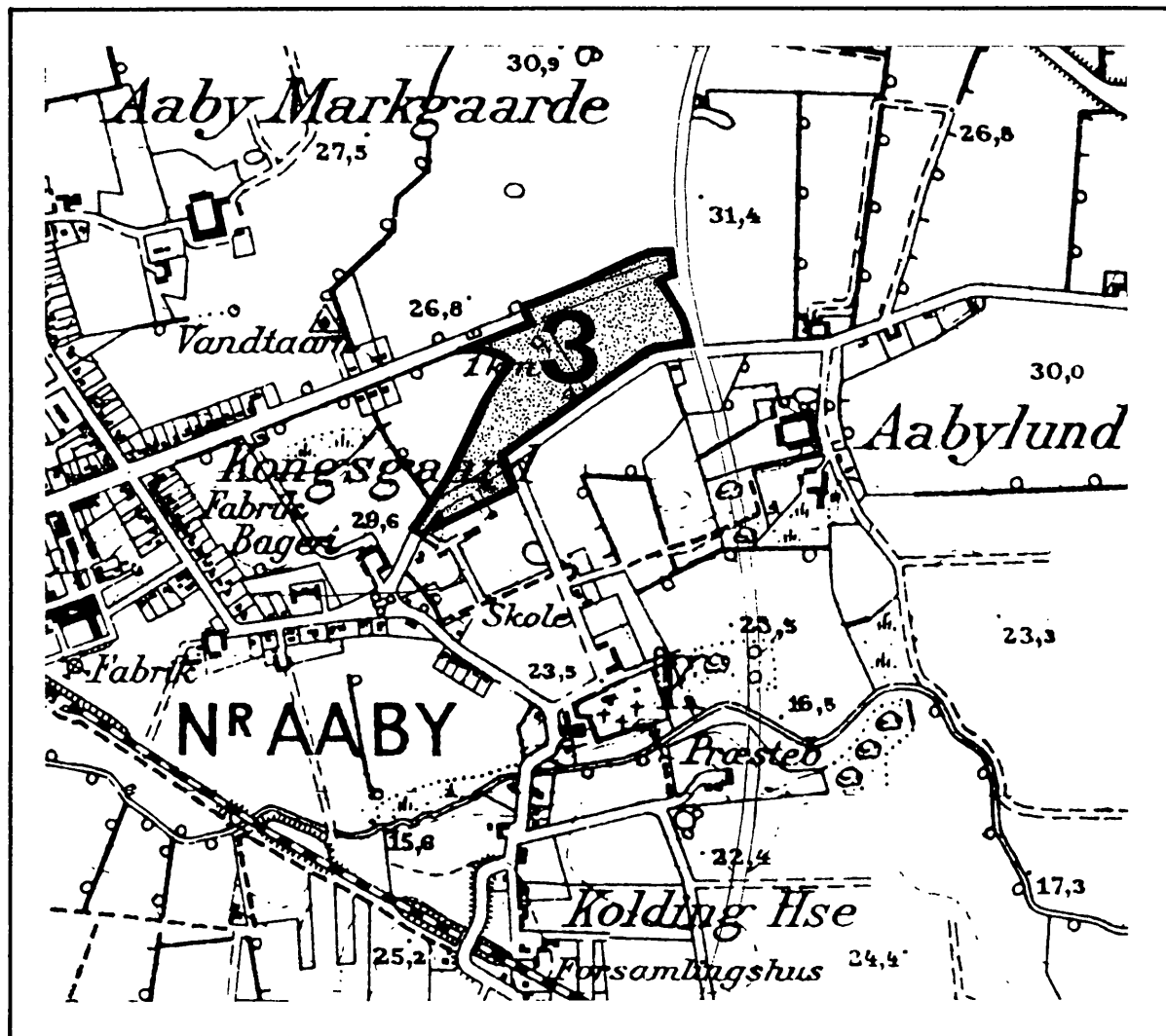


# LOKALPLAN NR. 3

## SEVANEN



# NØRRE AABY KOMMUNE

2 a. mfl. Mr. Daby ~~by~~  
Mr. Daby

01.02.05 P  
PK.1026 B-27j

Den:  
Mr. Daby lsuum

Nørre Aaby Kommune  
Lokalplan nr. 3  
for  
et boligområde  
i  
Nørre Aaby

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanloven § 31 kun udstykkedes, 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. Lokalplanforslaget indeholder i § 2, stk. 2 bestemmelser om, at det på vedhæftede kortbilag med lodret skravering viste område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

3. Resten af området er beliggende i byzone.

## NØRRE AABY KOMMUNE

## LOKALPLAN NR. 3

## FOR ET BOLIGOMRADE I NØRRE AABY

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 1 nævnte område.

## § 1.

Lokalplanens formål

1. Formålet med tilvejebringelse af lokalplanen er, at udlægge et område til boliger (parcelhuse) med tilhørende fælles opholdsareal.

## § 2.

Område og zonestatus

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nr.: del af matr. nr. 2<sup>a</sup>, 2<sup>ax</sup> og 2<sup>aø</sup>, alle af Nørre Aaby by og sogn, samt alle parceller, der efter 1.9.1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
2. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på vedhæftede kortbilag, med lodret skravering afgrænsede område fra landzone til byzone.
3. Resten af området er beliggende i byzone.

## § 3.

Områdets anvendelse

1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse (parcelhuse).
2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.
3. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
  - at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
  - at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skilting eller lignende), og områdets karakter af boligområde brydes,
  - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.
  - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
 Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
4. Inden for de på vedhæftede kortbilag med grå tone viste områder skal reserveres areal til evt. placering af niveaufriskæringer af gang- og cykelstier med Kongsgaardsvej.

5. Inden for området kan opføres transformerstation til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 10 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

#### § 4.

##### Udstykninger

1. Udstykningen må i princippet kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag viste udstykningsplan. Eventuelle skråninger på den enkelte ejendom i forbindelse med vejanlæg skal "tåles" af kommende grundejer.

#### § 5.

##### Vej- og stiforhold

1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag.  
 Vejen G-H i en bredde af 10 m.  
 Vejen F-I i en bredde af 10 m.  
 vejene afsluttes med vendeplads.  
 Gang- og cykelstier anlægges i en bredde på 3,0 m.
2. Den ekst. vej "Sevanen" nedlægges på strækningen fra pkt. F til Østergade. Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.  
 Vejen E-F udgør "resten" af "Sevanen" og tjener som stamvej i området.
3. Den ekst. vej "Kagbanken" tilsluttes (fortsat) Kongsgaardsvej. Vejen C-D på vedhæftede kortbilag.
4. Den ekst. vej "Tingløkken" er benævnt A-B på vedhæftede kortbilag.
5. Der pålægges byggelinie på 10 m langs Kongsgaardsvej samt 2 1/2 m langs øvrige veje. (Se vedhæftede kortbilag).
6. Til vejene A-D, C-E (del af Aabylundvænget) og E-F må ikke etableres direkte adgang fra lokalplanens tilgrænsende ejendomme.
7. Kongsgaardsvej (incl. gang- og cykelsti) anlægges som vist på vedhæftede kortbilag.  
 Den sidste strækning af Kongsgaardsvej før tilslutning til Assensvej udgøres af eksisterende vej, Østergade. Der bliver altså for denne strækning tale om en navneændring.
8. Østergade forlægges med vinkelret tilslutning til Kongsgaardsvej (færdsel i begge retninger). Se vedhæftede kortbilag.
9. Østergade bevares indtil videre i eet spor (færdsel i kun een retning) på strækningen X-X. Se vedhæftede kortbilag.
10. Der pålægges oversigtslinier som vist på vedhæftede kortbilag.

## § 6.

Spor- og ledningsanlæg

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

## § 7.

Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
2. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
3. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,0 m over terræn (niveauplan).
4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

## § 8.

Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Ved opførelse af solenergihuse kan kommunalbestyrelsen give dispensation.
3. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

## § 9.

Ubebyggede arealer

1. Det med priksignatur på vedhæftede kortbilag viste areal må ikke udstykes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for området.
2. Den på vedhæftede kortbilag viste plantning mod Assensvej og Kongsgaardsvej udlægges i en bredde på 10 m. Beplantningen etableres af kommunalbestyrelsen.
3. Indretning og (evt.) yderligere beplantning af det fælles opholdsareal (evt. legeplads) må kun ske i overensstemmelse med en samlet plan for området. Planen skal godkendes og etableres af kommunalbestyrelsen. (Se også § 10, stk. 3 og stk. 4).
4. Hegn må i skel kun etableres som levende hegn, raftehegn e.lign.
5. Hegn mod sti- eller vejskel skal etableres på egen grund.
6. Der må iøvrigt ikke etableres beplantning inden for området som vil medføre genevirkninger mod omgivelserne.
7. De på vedhæftede kortbilag med grå tone viste arealer, der er disponeret til evt. placering af niveaufriskæringer med Kongsgaardsvej skal ved beplantning, befæstelse eller lign. gives et ordentligt udseende.
8. Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning (Max. lyspunkthøjde 3,0 m over terræn).

## § 10.

Grundejerforening

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 10 af de udstykkede grunde er solgt, (og når kommunalbestyrelsen kræver det).
3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af det i § 9, stk. 1, stk. 2 og stk. 3 nævnte fællesareal med beplantning
4. Indretning og evt. beplantning af nævnte opholdsareal skal være afsluttet senest 2 år efter sidste grund er bebygget.
5. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

## § 11.

Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1. Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget for Nørre Aaby by. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
2. Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fællesantennen for Nørre Aaby by.
3. Udvendige antenneanlæg tillades ikke.

## § 12.

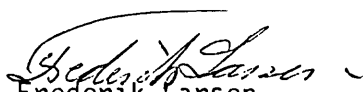
Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

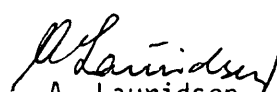
1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået dispensation hertil fra Fredningsnævnet om afstand til Assensvej.

## § 13.

Vedtagelsespåtegning

1. Således vedtaget af Nørre Aaby kommunalbestyrelse, den 27. november 1978.

  
Frederik Larsen  
borgmester

  
A. Lauridsen  
kommunaldirektør

2. I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Nørre Aaby kommunalbestyrelse, den 23. april 1979.

På kommunalbestyrelsens vegne

  
Frederik Larsen  
borgmester

  
A. Lauridsen  
kommunaldirektør

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

Dato: 3. maj 1979.

4. Tinglysning:

Dato: .....

.....  
dommer

INDFØRT I DAGBOGEN

29.05.79 08460

RETTEI I MIDDELFART

LYST.

Reste ejerårsbeholdning er: Nr. Daley by,  
Nr. Daley.

Alene lyst på de i § 2 nævnte matr. nr.

Deem. f. s. nr. aag. del af 2 a:

Særlig bemærk er lyst lokalplan nr. 4.

H. P. Pedersen

H. P. Pedersen

*Alu*

Matr.nr.: 2 a m.fl. Nørre Aaby by,  
Nørre Aaby

Anmelder:  
NØRRE AABY KOMMUNE  
Rådhuset  
5580 Nørre Aaby

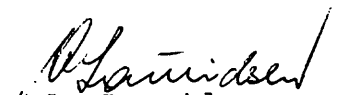
Nørre Aaby kommunalbestyrelse har i medfør af kommuneplanlovens § 47, stk. 3 meddelt dispensationer i anledning af, at der agtes placeret et regnvandsbassin i den sydlige ende af det areal, der i lokalplanens § 9 er udlagt som fælles opholdsareal samt i konsekvens af, at parcellerne 15, 16 og 17 deles i 4, og at transformer udstykes af parcel 9.

Disse dispensationer begæres lyst på de i lokalplanens § 2, stk. 1 nævnte matrikelnumre.

NØRRE AABY KOMMUNALBESTYRELSE, den 8. januar 1982

P. k. v.

  
Fr. Larsen  
borgmester

  
A. Lauridsen  
kommunaldirektør

INDFØRT I DAGBOGEN

12.01.82 00363

RETTEI MIDDELFART

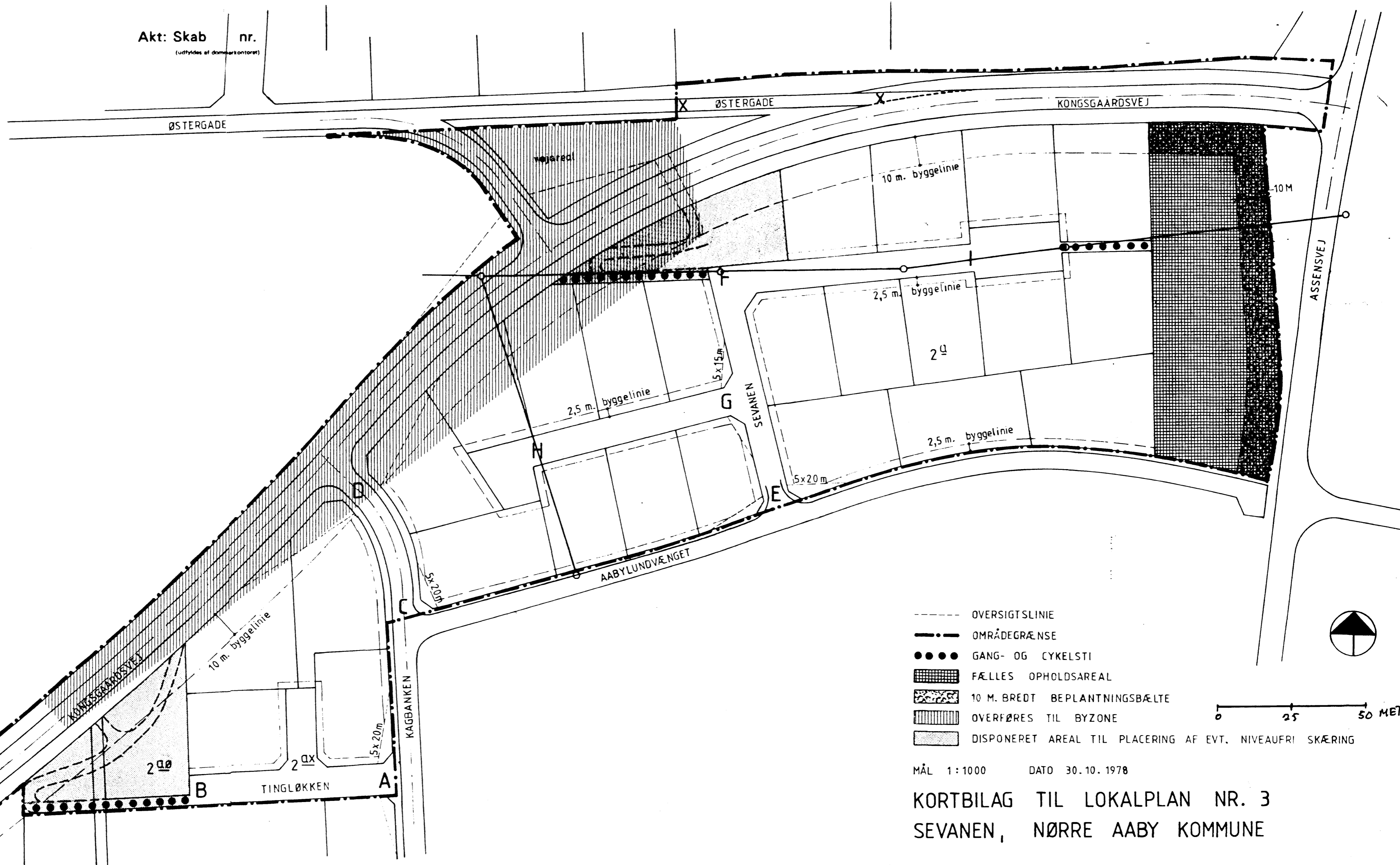
LYST.

*Følge landbr. min. skrivelse af 12/1-1981 er  
der afslået areal til offentlig vej og sti fra  
hele 2 ak og 2 ad.*

  
J. Hoelgaard-Nielsen  
fm.

*tl*

Akt: Skab nr.  
(udfyldes af dommerkontoret)



- OVERSIGTSLINIE
- OMRÅDEGRÆNSE
- GANG- OG CYKELSTI
- ▨ FÆLLES OPHOLDSAREAL
- ▩ 10 M. BREDT BEPLANTNINGSBÆLTE
- ▧ OVERFØRES TIL BYZONE
- ▨ DISPONERET AREAL TIL PLACERING AF EVT. NIVEAUFRI SKÆRING

MÅL 1:1000 DATO 30.10.1978

### KORTBILAG TIL LOKALPLAN NR. 3 SEVANEN, NØRRE AABY KOMMUNE

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)  
mtr. nr. 19 d  
attesteres herved.

Justitisministerets genpartskalender. Til kort

Navn: *B. Larsen*

19

d