



FAABORG KOMMUNE

Lokalplan 1.99



Boligområde
Lykkemarken Korinth, 1.del
November 2003

Indholdsfortegnelse

Offentlighedsperiode	2
Lokalplanens baggrund	3
Bestemmelser	4
§1 Lokalplanens formål	4
§2 Område og zonestatus	5
§3 Områdets anvendelse	5
§4 Udstykning	5
§6 Bebyggelsens omfang, udformning og placering	6
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§8 Ubebyggede arealer.	7
§9 Forsyninger.	8
§10 Forudsætninger for ibrugtagning	9
§11 Grundejerforening	9
§12 Servitutter	10
Redegørelse	11
Tilladelser fra andre myndigheder	11
Lokalplanens retsvirkninger	11
Bebyggelse og ændring af bebyggelse	11
Dispensation	11
Servitutter	11
Lokalplanens forhold til anden planlægning	11
Vedtagelsespåtegning	13

Offentlighedsperiode

Lokalplanen har været offentligt fremlagt i 8 uger fra den: 19. august 2003 til 15. oktober 2003.

Lokalplanen kan ses på Teknik og Miljø, Nørregade 4 , 5600 Faaborg.

Mandag – onsdag kl. 9.00 - 15.40

Torsdage kl. 9.00 - 17.30

Fredage kl. 9.00 - 12.30

samt på kommunens biblioteker i de normale åbningstider.

Når lokalplanen er endeligt godkendt og tinglyst, kan den købes på Teknik og Miljø.

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen omfatter et område i Korinth, som ønskes udlagt til boligformål. Områdets størrelse er ca. 40.000 m² og består af en del af matr. nr. 8 bq Fleninge by Brahetrolleborg og en del af matr. nr. 15 dn Gærup By, Brahetrolleborg

Lokalplanområdet er en del af rammeområde O.1.7 og rammeområde B.1.5 Kommuneplan 1996-2007 Faaborg Kommune.

Lokalplanens formål er at fastlægge områdets anvendelse til boligformål for opførelse af åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om områdests anvendelse, herunder bestemmelserne for udstykning af lokalplanområdet, grundens udnyttelsesgrad, bygningsplacering, bygningshøjder, vejsti- og parkeringsforhold, ydre fremtræden, anvendelse af ubebyggede arealer, beplantning, forudsætning for ibrugtagningen af bebyggelsen, bestemmelser om grundejerforening, servitutter, samt forholdet til andre myndigheder end byrådet.

Lokalområdet afgrænses mod nord af kommunevejen Lykkevalg. Mod nordøst af Ældrecentret Lykkevalg. Mod syd af landbrugsarealer. Mod sydvest af et parcelhuskvarter og mod nordvest af en landbrugsejendom.

I medfør af Planlovens § 13 stk. 2 skal byrådet inden der gennemføres større udstykninger, udarbejde en lokalplan med henblik på at foretage en planlægningsmæssig vurdering af konsekvenserne af projektet, samt sikre at den interesserede offentlighed får mulighed for at kommentere samt eventuelt modsætte sig planens indhold.

Bestemmelser

Lokalplan 1.99 Boligomr. Lykkemarken Korinth 1.del

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område.

Vejledning og forklarende tekst

Teksten i denne spalte er dels en vejledning om bevaring af ældre huse, dels en forklarende og uddybende tekst til lokalplanens bestemmelser.

Bestemmelser

Den fremhævede tekst i den højre spalte udgør de egentlige lokalplanbestemmelser.

§1 Lokalplanens formål

§ 1.1

Formålet med tilvejebringelsen af lokalplanen er:

- At fastlægge bestemmelser for områdets anvendelse til boligformål samt dertilhørende service- og fællesarealer.
- At fastlægge bestemmelser for udnyttelsesgrad, bygningsplacering, bygningshøjder mv.
- At fastlægge adgangsforhold til området.
- At fastlægge grundens interne vej-, sti- og parkeringsforhold.
- At fastlægge bestemmelser for ydre fremtræden og anvendelse af ubebyggede arealer, beplantning.
- At fastlægge forudsæt-

ning for ibrugtagningen af bebyggelsen.

§2 Område og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr. nr. 8 bq Fleninge By Brahetrolleborg og en del af matr. nr. 15 dn Gærup By, Brahetrolleborg.

§ 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres til byzone ved godkendelse af lokalplanen.

§3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med dertilhørende erhverv, såfremt dette er forenligt med områdets status som boligområde.

Området udlægges til åbenlav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på max. 25 %.

§4 Udstykning

§ 4.1

Ingen parceller må udstykkes med et areal på under 700 m²

§5 Vej-, sti- og parkeringforhold.

§ 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Lykkevalg og fra Sybillesvej.

Der etableres en fælles, 8 meter bred, stenbelægning i delområde 1.

I delområde 2 udlægges vejen til 10 meter, med samme profil som Sybillesvej i øvrigt.

Veje og stier indenfor lokalplanområdet udlægges som private fællesveje.

§ 5.2

Der etableres parkering inden for lokalplanområdet og vendeplads i delområde 1.

§ 5.3

Vejføringer skal kunne anvendes ved brandslukning.

§ 5.4

Der udlægges 2 parkeringspladser til fritliggende parcelhuse og rækkehuse og 1,3 parkeringspladser ved samlede bebyggelser.

Ved ældre- og ungdomsboliger kan antallet reduceres med 50 %.

§6 Bebyggelsens omfang, udformning og placering

§ 6.1

For hele området gælder at bebyggelsen må bebygges med 1 etage uden udnyttet tagetage.

§ 6.2

Intet punkt på bygningernes faste konstruktioner må overstige 6,5 meter over eksisterende terræn.

§ 6.3

Al bebyggelse placeres således at denne ligger parallelt med, eller vinkelret på, områdets vejføring.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

I hele området opføres bygningerne i murværk med træ- eller glaspartier.

Udhuse kan beklædes med træ eller plademateriale.

§ 7.2

For hele området gælder at bygningerne opføres med en taghældning på max 30°.

§ 7.3

Elledninger, herunder vejbe-lysning må ikke fremføres som luftledninger, men kun som jordkabler.

§8 Ubebyggede arealer.

§ 8.1

På grønningen må der kun plantes enkeltstående træer og hække med en max. højde på 1 meter over terræn, således at kigget mod sø- en/lavningen bibeholdes.

§ 8.2

Bebyggelsen tilsluttes eksisterende fælles- antenneforeningen i Korinth.

Synlige antenner og satellitantenner må ikke opsættes på bygninger og må ikke overstige 1,5 m over terræn.

§ 8.3

Affaldspladser/container og affaldsbeholdere skal afskærmes på en sådan måde, at de indgår i helhedsindtrykket uden at virke skæmmende.

§ 8.4

Vej og stibelysning udføres med en lyspunktshøjde på max. 3 meter over terræn

§9 Forsyninger.

§ 9.1

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning.

Varmeforsyningen er naturgas, og der er tilslutningspligt.

§10 Forudsætninger for ibrugtagning

§ 10.1

Ved ibrugtagning forudsættes:

- **At parkeringspladser er anlagt.**
- **At affaldspladser/ containere og affaldsbeholdere er afskærmede.**
- **At kloaksystemet er tilsluttet og godkendt.**
- **At naturgasanlægget er tilsluttet..**

§11 Grundejerforening

§ 11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplannområdet

§ 11.2

Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse samt beplantning af områdets fællesarealer og vejareal.

§11.3

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af Faaborg Byråd

§11.4

Grundejerforeningen skal senest oprettes når 25% af grundene er solgt eller når Faaborg Byråd kræver det.

§12 Servitutter

§ 12.1
Ingen bestemmelser.

Redegørelse

Tilladelser fra andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før der er opnået tilladelse eller dispensation fra Landbrugsministeriet om ophævelse af landbrugspligten

Lokalplanens retsvirkninger

Bebyggelse og ændring af bebyggelse

Når Faaborg Byråd har vedtaget lokalplanen endeligt og vedtagelsen er offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen jf. § 18 i Lov om Planlægning, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt ændres i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Eksisterende lovlige forhold på en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv. der er indeholdt i lokalplanen.

Dispensation

Byrådet kan efter planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

En dispensation forudsætter forudgående orientering efter planlovens § 20, stk. 1, medmindre den efter byrådets skøn er af underordnet betydning, jf. § 20, stk. 2.

Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med en lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jf. planlovens § 15.stk. 2 nr. 16.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 1997 – 2007:

Området er i regionplanen udlagt som kommende byzoneområde.

Kommuneplan:

Området er offentligt, men overgår til boligformål jvf. Kommuneplantillæg nr. 17.

OMRÅDE	ANVENDELSE	BEBYGGELSES- REGULERENDE BESTEMMELSER	LOKALPLANER BYPLAN VEDT.	ANDET
B.1.6	BOLIGFORMÅL: Boligbebyggelse og bebyggelse til offentlige formål, mindre butikker til områdets daglige forsyning eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden genevirkning i forhold til omgivelserne	Bebyggelsesprocent max. 25 for åben-lav bebyggelse. Max. 1 etage. Bygningshøjde max. 6,5 m.		Byzone

Spildevandsforhold.

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen for Faaborg Kommune. Der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen, som vil inddrage området i oplandet til spildevandsplanen.

Vej- og stiforhold.

Området vejbetjenes fra Lykkevalg og fra Sybillesvej.

Støjforhold.

Lykkevalg er en mindre betydende kommunevej med relativ lav trafikintensitet.

Miljøforhold.

Faaborg Kommune har ikke registreret affaldsdepoter eller lossepladser på området og området har ikke være anvendt til formål, som giver anledning til mistanke om forurening.

Kystnærhedszonen.

Området ligger udenfor kystnærhedszone.

Grundvandsinteresser.

Området er i regionplan 1997-2009 registreret som: område med drikkevandsinteresser

Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i Korinth Vandværks forsyningsområde jvf. den offentlige forsyningsplan. Lokalplanområdet tilsluttes vandforsyningsnettet

Varmeforsyning.

Lokalplanområdet vil blive inddraget i kommunens varmeplan, og vil blive udlagt til naturgas.

Kollektiv trafik.

Både Faaborg Kommunes nærtrafik og de regionale busser har stoppested i nærheden af lokalplanområdet.

Antenne.

Området skal tilsluttes Korinth Antenneforening. Formand: Ulrik Nielsen, Sybillesvej 15, Korinth.

Landbrugspligt.

Lokalplanområdet er landbrugsareal med landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter en ophævelse af landbrugspligten.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget blev vedtaget til offentliggørelse i Byrådets møde den 13. august 2003.

I forhold til det offentliggjorte forslag er der foretaget følgende ændringer i den vedtagne lokalplan.

Matrikelnumre er rettet til korrekt ejerlavsbetegnelse.

Der er tilføjet en ny § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold. Bestemmelserne i forslagets § 2.3 – 2.6 er flyttet til § 5.

§ 5.1 er tilføjet:

Vej og stier indenfor lokalplanområdet udlægges som privat fællesvej.

Side 11 Spildevandsforhold er rettet fra:

Området er omfattet af spildevandsplan og kloakeringsplan. Området skal tilsluttes anlæggene.

Til:

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen for Faaborg Kommune. Der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen, som vil inddrage området i oplandet til spildevandsplanen.

Således vedtaget endeligt i byrådets møde den 19. november 2003

På Byrådets vegne:

Britta Duelund
Borgmester

Søren Theilade
Kommunaldirektør



Delområde 1

Caféplads

Græsplads

Legeplads

Vandplads

Delområde 2

Sti

Sti

- Lokalplangrænse
- Delområdegrense
- Bygningsfotprint

Kortbilag 1
 Principper for udviklingsplan Lykkemarken
 Korinth, 1. del

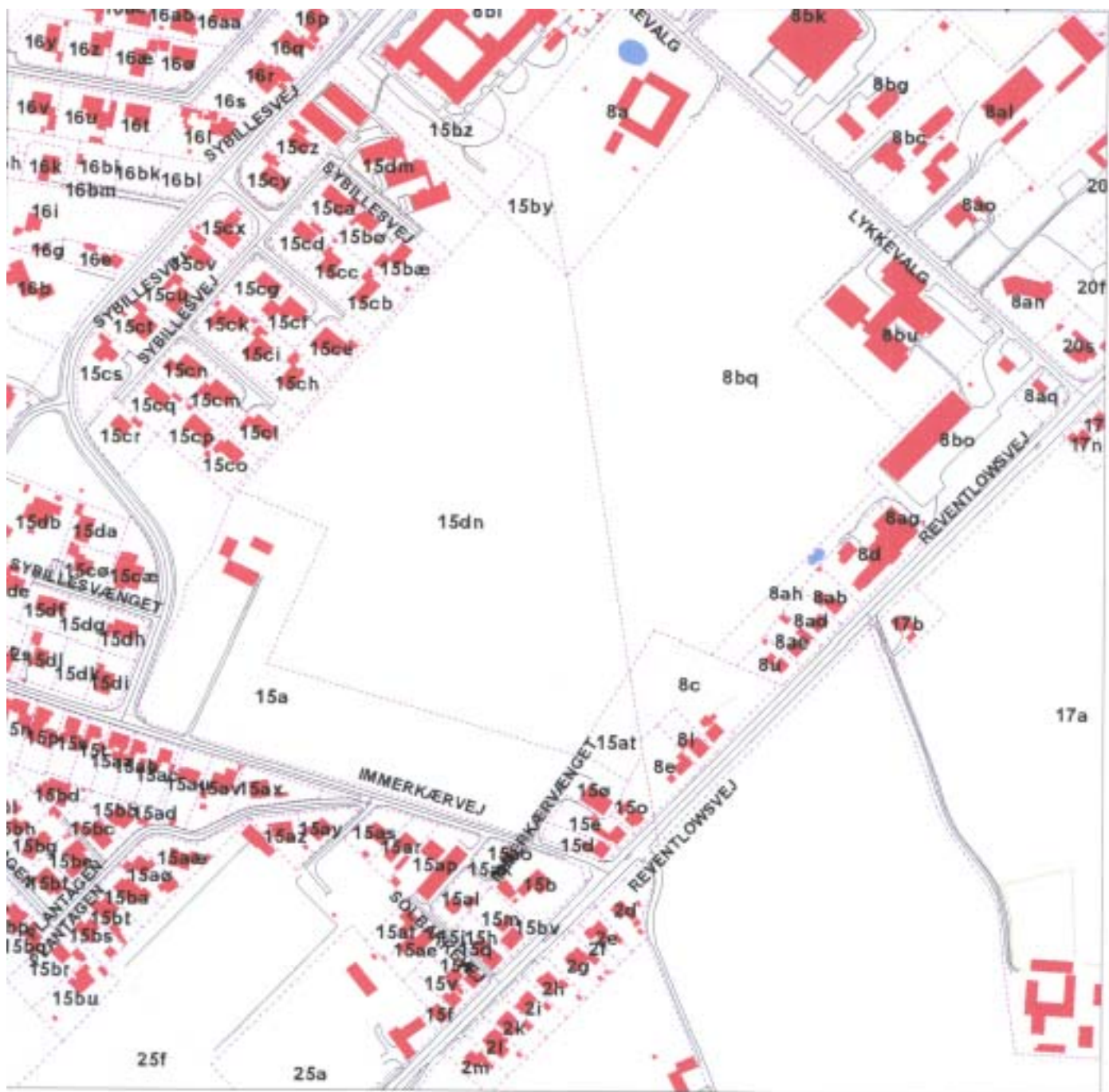
Bygningers og vejes placering osv. er vejledende

Mål 1: 2000

udarbejdet af: Architektfirmaet Aarslev
 Dronningens 1, 5600 Faaborg
 Tlf 62612468 Mail: aa@arslev.dk



NORD



Lokalplan 1.99		
Boligområde Lykkemarken Korinth, 1. del		
mål 1 : 4000	dato: 29.10.03	Kortbilag 2
Plankontoret		
Nørregade 4, 5600 Faaborg		