



Lokalplan 104

Ørstedbyen



LANGELAND
KOMMUNE

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan for et område i en kommune. Den fastlægger en række retningslinjer for, hvordan et område skal afgrænses, anvendes og indrettes med bebyggelse, veje- og stiforhold, friarealer, materialer mm.

En lokalplan er bindende for grundejerne indenfor området, og den gælder til en ny lokalplan udarbejdes. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med region- og kommuneplan.

Planloven fastlægger en række retningslinjer for, hvornår en kommunalbestyrelse skal udarbejde en lokalplan. Det skal den blandt andet, før der gennemføres større udstykninger, byggerier og anlægsarbejder eller nedrives markant bebyggelse. Men der skal altid laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Foruden de egentlige bindende bestemmelser indeholder en lokalplan altid en indledning, som forklarer lokalplanens forudsætninger, indhold og konsekvenser. Desuden anskueliggør diverse kortbilag lokalplanområdets beliggenhed og udformning efter gennemførelsen.

Åbenhed i lokalplanlægningen

Loven sikrer, at borgerne har ret til at blive orienteret om indholdet af en lokalplan. Inden en kommunalbestyrelse endeligt kan vedtage en lokalplan, skal den derfor være i offentlig høring i mindst 8 uger. I denne periode kan enhver kommentere lokalplanen.

Når høringen er slut, behandler kommunalbestyrelsen kommentarerne og vurderer, om nogle af kommentarerne giver anledning til at ændre lokalplanen, inden den vedtages endeligt.

I høringsperioden har overordnede myndigheder mulighed for at kontrollere, om forslaget er i overensstemmelse med anden planlægning og at komme med kommentarer til planen. Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med overordnede planer, kan disse myndigheder nedlægge veto overfor en lokalplan, så den ikke kan vedtages, før uoverensstemmelsen er forhandlet på plads.

Mindre rettelse efter lokalplanens høringsperiode.

Efter lokalplanen har været sendt i offentlig høring har kommunalbestyrelsen, på grundlag af de indkomne indsigelser, besluttet at ændre på enkelte bestemmelser i lokalplanen. Ændringerne betragtes som mindre væsentlige og ændringerne nødvendiggør ikke en fornyet høringsrunde.

I lokalplanen bestemmelsesdel er følgende ændret:

Offentligheden har adgang til fællesarealer.

Der kan bygges mere individuelt i boligområde IV, V, VI, VII og XI med mulighed for dobbelthuse i område IV.

Der indsættes max. grundstørrelse i boligområde IV, V, VI, VII og XI på 1.400 m²

Der kan ske arealtilpasning ved vandløb.

Der kan ikke opføres shelters i område X før det er undersøgt om Præstebjerg er omfattet § 3 i naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanens redegørelsesdel er tilpasset mindre ændringer i bestemmelsesdelen samt redegørelse for jordbrugsmæssige interesser.

Langeland Kommune - Lokalplan nr. 104

For Ørstedbyen

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	5

Lokalplanens redegørelse

Forhold til anden planlægning	9
Kommuneplanlægning	9
Øvrig planlægning	11
Museumsloven / naturbeskyttelse	11
Arkæologiske interesser	13
Landbrugsloven	14
Vejloven og vejanlæg	15
Vejstøj	16
Grøn byggeremodning	16
Spildevandsforhold	17
Vandforsyning	18
Jordforurening	18
Miljøvurdering	20
Midlertidige retsvirkninger	21

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens formål	23
Områdets afgrænsning, udstykning og anvendelse	23
Områdets anvendelse	23
Bebyggelsens ydre fremtræden	26
Vej-, sti- og parkeringsforhold	28
Ubebyggede arealer	30
Teknisk anlæg og forsyninger	33
Grundejerforening	34
Betingelser for ibrugtagning	35
Lokalplanens retsvirkninger og ophævelser	35
Vedtagelsespåtegning	37

Kortbilag 1: Matrikelkort	38
----------------------------------	----

Kortbilag 2: Oversigtskort med delområder	39
--	----

Kortbilag 3: Byggefelter	40
---------------------------------	----

Kortbilag 4: Områdets beplantning	48
--	----



Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at give mulighed for at realisere etape 2 af Visionsplanen for Langeland Kommune som blev fremlagt i 2006.

Formålet er at udlægge centralt beliggende arealer til attraktive boliger og skabe bomuligheder nær vand og natur eller med trygge opvækstvilkår for børn og unge.

Visionsplanen udlægger et ca. 55 ha stort areal til byudvikling.

Etape 1 udgør Ørstedskolen og idrætsfaciliteter.

Etape 2 (nærværende lokalplan 104) i det samlede arealudlæg udgør 17,68 ha som samlet set indeholder mulighed for åben-lavt, tæt-lavt boligbyggeri samt områder til rekreative formål. Arealet skønnes at kunne rumme omkring 110 boliger.

Der har over en længere årrække været et udtalt behov for at udlægge arealer til boligformål i Rudkøbing området.

Desuden har opførelse af Ørstedskolen medvirket til at vække interessen for udbygning af et spændende og rekreativt boligområde.

Skolen, pasningsmuligheder, idrætsfaciliteter samt rekreative og naturskønne omgivelser giver boligområdet en unik placering, idet alle faciliteterne kan nås uden nogen forhindringer som trafik anlæg eller store afstandsforhold. Alle faciliteterne kan nås til fods eller på cykel inden for 3 til 5 min.

Eksisterende forhold

Området er i dag udnyttet til landbrugsformål



Inden for området ligger 2 beboelsesejendomme. Skrøbelev Kirkevej 1 som er en beboelsesejendom med et grundareal på 4.378 m² samt Humblevej 67, som er en beboelsesejendom med et grundareal på 3.695 m². Ejendommene tænkes i lokalplanens sammenhæng udlagt til beboelse set i relation til en samlet plan for en funktionel og rekreativ anvendelse af området. Der ligger i lokalplanforslaget ikke en handlepligt med hensyn til ophør af ejendommenes forhold, og ejendommenes lovlige anvendelse kan fortsætte uhindret.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for at udlægge boliger som åben-lav og tæt-lav bebyggelse, veje og stiforbindelser samt rekreative områder.

Samlet set opdeles lokalplanen i 11 delområder som har hver deres formål.

Område I "O-Bo" er udlagt til at kunne indeholde en samlet bebyggelse til et bofællesskab. Området rummer muligheder for seniorer eller andre, der drømmer om et lidt mere forpligtende fællesskab i en bebyggelse, der samtidig indgår i en større bymæssig og social sammenhæng.

Område II & III "Gavlhusene" er udlagt langs en boligvej som bugter sig gennem den sydøstlige del af området. Der kan opføres enfamiliehuse, der placeres med gavlene mod vejen. Den særlige beliggenhed gør at der stilles krav om en vis ensartethed med hensyn til husenes form og volumen.

Område IV, V, VI og VII "V-Husene" er udlagt som boliggrupper med 7 til 8 parcelhuse. Arealerne adskilles af vifteformede friarealer som af-skærmning op til et større beplantet friareal, der varierer i terrænhøjde og som skærmer både funktionelt og visuelt mod Skrøbelev Kirkevej og Omfartsvejen.



Område VIII "Søholmen" er en centralt placeret bebyggelse der kan bygges op omkring en tværgående "brygge" der trapper ned mod en sø. En bebyggelse med ca. 40 boenheder placeret tæt ved skolen og de rekreative arealer.

Område IX er et grønt område som bugter sig igennem hele bebyggelsen og som sammen med beplantningen, sø og regnvandsbassin udgør adgangen til boligområdet og skaber sikre adgangsveje til Ørstedskolen nord for området.

Område X "Præstebjerg" som er direkte aflejringer fra den sene istid udlægges som rekreativt område. Området er en markant hatbakke, som findes overalt på Langeland. Arealet kan anvendes til mange formål som f.eks. afgrænsningsareal til får, en kælkebakke, et udsigtspunkt eller et område med plads og tid til fordybelse.

Område XI "Humblevej 69". Ejendommen udgør en restejendom som på grundlag af en samlet planlægning medtages i lokalplanlægningen. Ejendommens lovlige anvendelse kan fortsætte.

Områdets udformning

I lokalplanen lægges der vægt på at området udvikles via en grøn byggemodning således at området før og efter gennemførelse af byggearbejder vil fremstå grønt, attraktivt og imødekommende.

Det kan gøres ved udlæg af arealerne inden byggearbejderne opstartes. Grønne områder og støjbegrænsende foranstaltninger mod omfartsvejen etableres.

Desuden etableres vej anlæg for delområderne inden byggearbejdernes opstart.

Der kan opstå en mindre tilpasning mellem det grønne areal og boligområde II og III såfremt det ikke er muligt at rørlægge det eksisterende vandløb.

Der gives i området ikke mulighed for opsætning af uønskede antenner, solfangere, minimøller og andre tekniske anlæg, idet det ikke skønnes at være i overensstemmelse med områdets karakter.

Der lægges vægt på rene linier i byggeriets udformning. Det betyder bl.a. at der er retningslinier for boligernes individuelle placeringer, retninger for taghældninger og brug af materialer.

Opsætning af tekniske anlæg vil derfor kunne fremstå skæmmende for området som helhed.

Der er i området mulighed for at skaffe sig adgang til almindelige public service kanaler via netforbindelser som hybridnet eller bredbåndsnet.

Opsætning af antenne eller parabol kræver derfor en særlig begrundelse.



Lokalplanens redegørelse

Forhold til anden planlægning

Landsplandirektiver

Regionplan 2005 for det tidligere Fyns Amt blev ophøjet til landsplandirektiv ved amtets nedlæggelse. Kommuneplan 2005 - 2021 for Langeland Kommune har ved kommuneplanens vedtagelse 2010 ophævet dette landsplandirektiv således at rammerne for den kommunale planlægning er fastlagt i nuværende kommuneplan. Følgende punkter er dog ikke ophævet men forventes ophævet ved efterfølgende tematillæg til kommuneplanen.

Tematillæg forventes udført som tillæg til kommuneplan 2009 - 2010:

- Vand- & naturplaner
- Skovrejsning og jordbrug
- Udpegning af vådområder
- Adgangen til det åbne land og kysten
- Udpegning af kulturarvsmiljøer
- Temaplan for vindmøller
- Benyttelse af kyststrækninger

Rammerne i lokalplanområdet er tidligere udpeget i kommuneplantillæg d. 9. juni 2008. Det betyder at ovennævnte tematillæg ikke er relevante for planområdet og temaerne vil ikke påvirke udviklingen i området

Kommuneplan 2009-2021

Hovedstruktur

Rudkøbing by er kommuncenter for Langeland Kommune. Byen betjener hele kommunen med offentlige og private servicefunktioner og med en koncentration af arbejdspladser. Rudkøbing er sammen med lokalbyerne kommunens primære byudviklingsområde.

Bystrukturen er tilrettelagt således, at byens udvikling går mod syd, sydøst og øst med særligt henblik på at



strukturen udvikler sig fra bymidten og udefter. Desuden bakkes denne struktur op af den aktive udvikling af skolestrukturen med udvikling af Ørstedskolen som omdrejningspunkt.

Rammedelen

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens områder 1.B.37 Præstebjerg, 1.B.38 Skrøbelev Kirkevej og 1.G.10 v/Omfartsvejen

Tidligere bestemmelser i Område 1.B.37 som ændres

Området udlægges til offentlige formål

Området udlægges til åben-lav og tæt-lav bebyggelse opført efter en samlet plan således at der kan opnås en variation i bebyggelsesarter.

Bebyggelsesprocent 30 %

Maks. byggehøjde på 8,5 m i maks. 2 etager.

Området 1.B.38 som fastholdes

Området udlægges til åben-lav og tæt-lav bebyggelse opført efter en samlet plan således, at der kan opnås en variation i bebyggelsesarter.

Bebyggelsesprocent 30 % ved åben-lav bebyggelse

Bebyggelsesprocent 50 % ved tæt-lav bebyggelse

Maks. byggehøjde 8,5 m ved åben-lav.

Maks. byggehøjde 10,0 m ved tæt-lav.

Maks. 2 etager.

Tidligere bestemmelser i område 1.G.10 som ændres

Området skal udlægges til rekreative formål, friareal og kvarterpark, hvori der ikke må opføres bebyggelse. Arealet skal afskærmes mod vejstøj fra Omfartsvejen mod øst.

Området er omfattet af lokalplan 100. Lokalplan 100 aflyses for området der er omfattet af lokalplan 104.

Ændringer i kommuneplan

Arealudlæg i nærværende lokalplan 104 er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelser 1.B.37 og 1.G.10 i kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg i forbindelse med gennemførelse af lokalplan 104.

Øvrig planlægning

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende uden for kystnærhedszonen.

Museumsloven / naturbeskyttelse

I lokalplanområdet er der et dige som er beskyttet efter museumslovens § 29.

Efter museumsloven er sten- og jorddiger og lignende beskyttet efter museumslovens § 29 a, stk 1

Bekendtgørelse nr. 1511 af 14. december 2006 om beskyttelse af sten- og jorddiger og lignende gør dog i § 1, stk. 2 gældende at bestemmelser i museumslovens § 29 a, stk. 1 ikke omfatter diger eller dele af diger, der ligger i byzone eller sommerhusområde, med mindre diget afgrænser et byzone- eller sommerhusareal fra landzone.

Visionsplanen for Langeland omfatter den samlede udbygningsplan for hele området med Ørstedskolen, fritidsfaciliteter samt boligområder.

Masterplanen for Ørstedbyen tager således udgangspunkt i Visionsplanen. Ligeledes udgør Ørstedskolens arkitektur samt disponering af udearealerne i forbindelse hermed væsentlige parametre til realisering af masterplanen.

Afvanding af skolens arealer (bygninger samt befæstede områder) sker via et forsinkelsesbassin, der med en landskabelig udformning ligger som et rekreativt og centralt sammenbindende element mellem Ørstedbyen og Ørstedskolen.

I helhedsplanen for Ørstedbyen er der taget udgangspunkt i ønsket om at samle de grønne rekreative fællesarealer i området ved bassinet. Dermed kan dette centrale grønne område anvendes af områdets beboere og skolebørn som får en sikker skolevej.

Ørstedbyen omfatter i alt 4 forskellige boligkvarterer, der med hensyn til udformning og placering alle forholder sig til det centrale grønne område og dermed til skolen. Fra V-Husene, placeret i områdets sydøstlige hjørne og i størst afstand fra det grønne område, er der skabt forbindelse hertil via en stiforbindelse. Stiforbindelsen skal sørge for sikker skolevej for børn og unge fra vejkrydset Omfartsvejen/Skrøbelev Kirkevej til Ørstedskolen.

Den grønne struktur er imidlertid her styrket af en vifteformet hovedstruktur, hvor grønne kiler og koniske torvedannelser samler boligområderne. Denne vifteformede boligstruktur har muliggjort en minimal og meget enkel vejstruktur, således at der kun etableres en central fordelingsvej gennem området.

Ifølge ovenstående redegørelse samt redegørelse for lokalplanens formål og indhold på side 4 og 5, er det ikke muligt at bevare jorddiget.

Det betyder at der i forbindelse med lokalplanens gennemførelse er søgt om tilladelse til fjernelse af jorddiget iht. museumslovens § 29 a, idet det samlede areal skifter status fra landzone til byzone ved lokalplanens gennemførelse. Tilladelsen er givet d. 28. juni 2010 og betinget af lokalplanens gennemførelse.

Der er i området ikke naturtyper som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven.

Det vurderes, at det ca. 16 m høje Præstebjerg, som er en af Langeland typiske hatbakker, kan være omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om generelt beskyttede naturtyper.

Området er ikke tidligere registreret af amtet som beskyttet naturtype, men det vurderes bl.a. ud fra gamle luftfotos, at det kan være vokset ind i en beskyttelse som værende beskyttet overdrev.

Det afklares ved at der foretages en afgrænsning af Præstebjerg. En afgrænsning af overdrev udføres mest hensigtsmæssig i perioden forår/tidlig sommer af hensyn til plantesammensætningen, som er af afgørende betydning.

Hvis Præstebjerg efter en afgrænsning vurderes som beskyttet overdrev, kræver opførelse af shelters samt andre tilstandsændringer på Præstebjerg en forudgående dispensation fra § 3 i naturbeskyttelsesloven.

I lokalplanens nordvestlige hjørne er der en gravet åben drænrende som benyttes til regnvand og markafvanding. I forbindelse med lokalplanens gennemførelse ansøges der om rørlægning af drænrenden jvf. beskrivelsen i afsnit om museumsloven og naturbeskyttelse.

I område findes desuden et regnvandsbassin som fungerer som regnvandsbuffer.

Arkæologiske interesser

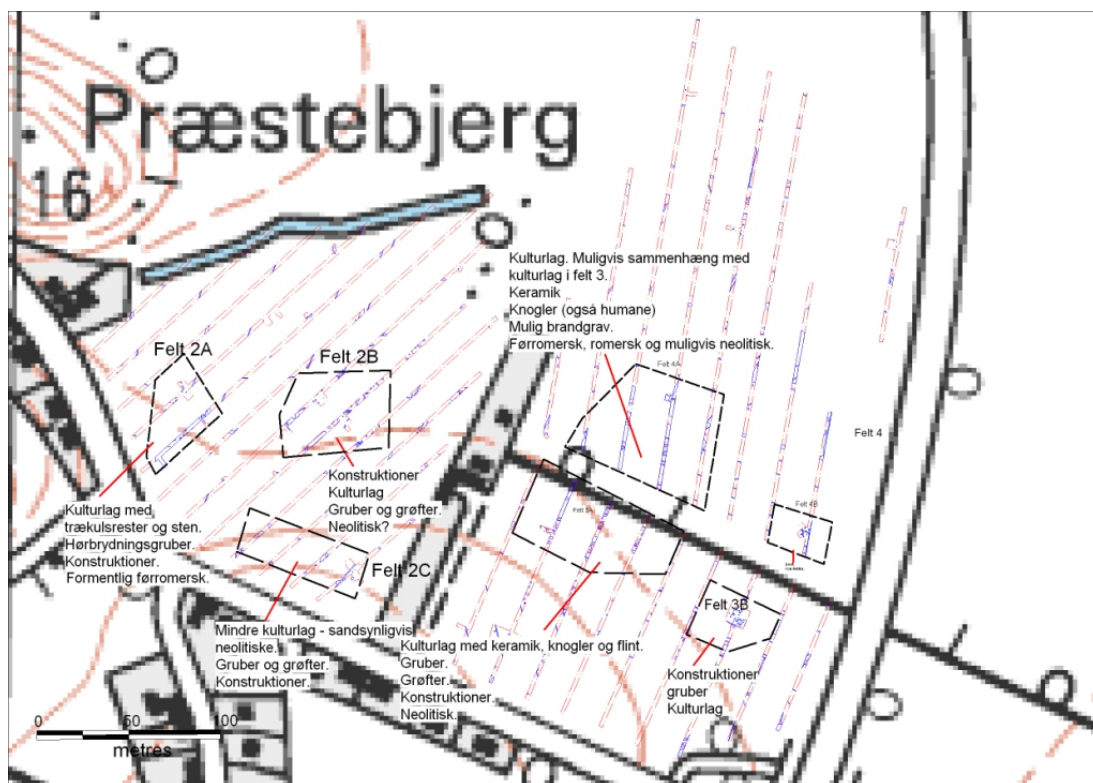
Øhavsmuseet, Langelands Museum har i god tid forinden (efteråret 2009) gennemført en arkæologisk forundersøgelse for at mindske risikoen for, at anlægsarbejder må standses og udskydes efter museumslovens bestemmelser § 27 stk. 2.

Der er udarbejdet en særskilt rapport herom "LMR 15029 Skrøbelev Kirkevej". Rapporten kan ses i Infrastruktur og Udviklingsafdelingen eller på Øhavsmuseet, Langelands Museum.

Lokalplanens redegørelse

Øhavsmuseet, Langeland Museum ønsker at undersøge områderne yderligere. Der er peget på 2 undersøgelsesområder inden for lokalplanens område som skal undersøges inden der kan udføres anlægsarbejder i området.

Såfremt der under bygge- og anlægsarbejder findes forhistoriske fund, som er omfattet af museumslovens § 27 (lov



Interessante undersøgelsesfelter

nr. 473 af

7. juni 2001) skal arbejdet standses og

Øhavsmuseet, Langelands Museum orienteres.

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige interesser

Lokalplanområdet er undergivet landbrugspligt, som i

forbindelse med arealets overgang fra landzone til byzone forudsættes ophævet.

Ca. 285 m sydvest for arealet er landbrugsejendommen Vindelstrupvej 4 beliggende. Ejendommen forventes ikke direkte berørt af lokalplanen idet kommuneplanens rammedel er identisk med lokalplanen. Landbrugsejendommen skal på grund af afstand til kommuneplanens rammedel 1. B.36 indhente godkendelse til udvidelse af husdyrbrug jf. Lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug "Lov nr. 1572 af 20/12 2006"

Vejloven og vejanlæg

Området udlægges iht. vejlovens regler om udlæg af offentlige veje og stier.

Området trafikbetjenes fra Humblevej.

Vejadgangen placeres øst for Humblevej nr. 71.

Der kan tillades anlagt en midlertidig vejbetjening fra Skrøbelev Kirkevej øst for Skrøbelev Kirkevej nr. 1.

Den midlertidige vejbetjening skal nedlægges igen ved anlæg af vejbetjening fra Humblevej.

Veje udlægges som stilleveje med en maksimal hastighed på 30 km/t.

Vejarealer samt stisystemer udlægges efter bedst mulig trafiksikker løsning for de bløde trafikanter i området.

Udlæg af gang- og cykelsti tillægges høj værdi, således at der fra Omfartsvejen sikres en direkte adgang frem til skolen.

Samtidig dermed anlægges stisystem, så det er muligt at sikre adgang til den kommende boligudstykning 1.B.36 syd for området.

Veje og stier anlægges af Langeland Kommune som et led i den grønne byggemodning af området.

Veje i området med betegnelsen A og B vedligeholdes af Langeland Kommune

Stier i området med betegnelsen D, E, F vedligeholdes af Langeland Kommune.

Grundejerforeningen vedligeholder vejareal C som udlægges som privat fællesvej.

Ved lokalplanens gennemførelse træder ovennævnte bestemmelser i kraft.

Vejstøj

Støjbelastede områder eller områder med et uacceptabelt støjniveau er kendetegnet ved, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ikke kan overholdes. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj er for helårsbeboelse inklusiv udendørs opholdsarealer 55 db(A) udendørs og 30 db(A) indendørs.

I forbindelse med udlæg af arealerne i kommuneplanen blev der i 2008 udarbejdet en støjvurdering af arealudlæg ved den nye skole og det kommende boligområde. Rapporten blev udarbejdet af Rambøll Danmark A/S. Støjvurderingen viser at den østlige del af det kommende boligområde 1.B.38 ville blive påvirket over det tilladte støjniveau. Støjpåvirkningen kommer fra vejstøj på Omfartsvejen.

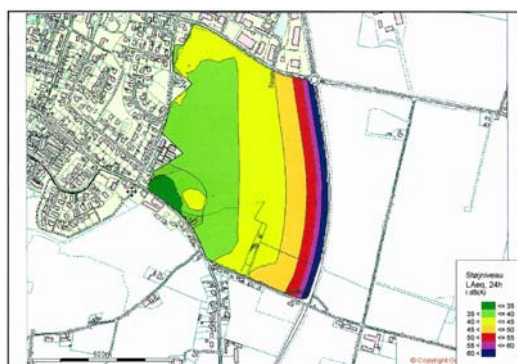
Konklusionen i rapporten er at boligområdet belastes ca. 50 m ind fra vejmidte, såfremt der ikke etableres foranstaltninger til at hindre dette.

Rapporten anbefaler derfor at der etableres en ca. 3 m høj støjvold så tæt på Omfartsvejen som muligt.

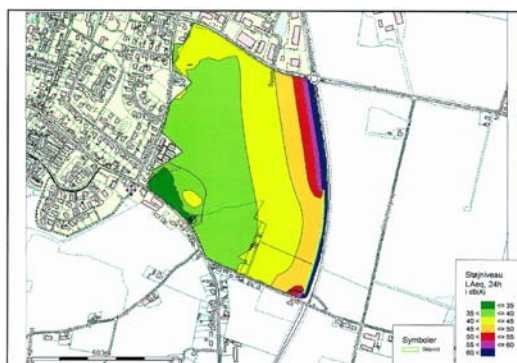
Støjrapport kan ses i Infrastruktur og Udviklingsafdelingen.

Grøn byggeremodning

Det samlede areal udlægges som en grøn byggeremodning som forventes etableret i forbindelse med områdets



Støjudbredelse uden støjvold



Støjudbredelse med støjvold

udstyknings.

Spildevandsforhold

Området er omfattet af godkendt Spildevandplan for Langeland Kommune 2010 til 2017.

Regnvand

Det forventes, at der kan etableres afløb via et forsinkelsesbassin til eksisterende dræn med udløb over Vejen til Det Sydfynske Øhav

I lokalplanen indgår, at den åbne og meget dybe drærende i det nordvestlige hjørne rørlægges. Det skønnes at evt. fastholdelse af den dybe rende vil udgøre en sikkerhedsmæssig risiko i et kommende boligområde.

I de statslige vand og naturplaner som har været sendt i teknisk forhandling frem til d. 11. marts 2010 fremgår det, at den åbne rende i den nordvestlige del af området skal forblive åben.

Samtidigt dermed foreslår staten, at en stor del af det rørlagte vandløb nord for området etableres som en åben rende.

Efter en dialog med Miljøministeriet kan det dog konstateres, at statens forslag bygger på datamateriale som ikke er opdateret med de gældende kommuneplanrammer.

I kommunes høringsvar til Miljøministeriet indgår en redegørelse for dette forhold, således at lokalplanarbejdet kan fortsættes.

Kommunen har i den tekniske forhandling gjort Miljøministeriet opmærksom på dette forhold, og det u hensigtsmæssige i at skulle genåbne rørlægning i lokalplanområdet, og det vil indgå i høringsvaret til Miljøministeriet, således at lokalplanarbejdet kan fortsættes.

I lokalplanens høringsperiode er de statslige vand og

naturplaner udsendt i høring.

Miljøministeriet har i vandplanerne, ikke ændret indsatskravene til vandløbstrækningen i lokalplanområdet, men skriver indledningsvist at bemærkninger fra kommunerne er medtaget i et vist omfang, og der vil i høringsperioden pågå en fortsat kvalificering af de indkomne bemærkninger blandt andet i dialog med interessenter.

Der er søgt om tilladelse til nedlægges af den ca. 200 m lange åbne rende.

Inden anlægsarbejdernes opstart skal der være givet tilladelse til rørlægning af den eksisterende åbne rende og de ændringer der foretages på den eksisterende rørlagte del samt dræn.

Spildevand

Spildevand afledes via fællessystem og afledes til Rudkøbing Centrale Rensningsanlæg syd for Vejlen.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Vandforsyningsplan 1994-2000. Området forsynes med vand fra Rudkøbing Vandværk. Der er ingen særlige drikkevandsinteresser.

Jordforurening

Lokalplanen er gennemgået for historiske data som kunne påvirke arealet jf. lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007, lov om forurennet jord.

Arealet har hidtil været anvendt til landbrugsjord og der har ikke foregået nogen form for aktiviteter der kan have medført jordforurening.

Det samlede området incl. arealer op med vejanlæg omfattes derfor ikke af områdeklassificering jf. lovens bestemmelser.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, Lov nr. 316 af 5. maj 2004, har Langeland Kommune screenet lokalplanen for de miljømæssige forhold inden for lokalplanområdet.

Indholdet af den forestående lokalplanlægning vil, efter Kommunalbestyrelsens opfattelse, ikke muliggøre anlægsarbejder, der kan påvirke miljøet i væsentlig grad. Kommunalbestyrelsen har derfor besluttet, at der ikke skal gennemføres en yderligere miljøvurdering af planen.

Da lokalplanen ikke giver mulighed for anlæg, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og virkeliggørelse af lokalplanens formål ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet, har Langeland Kommunalbestyrelse vurderet, at der i henhold til lovens §3, stk. 2 ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af planen.

Som baggrund for denne vurdering er der udarbejdet et oversigtsskema over de samlede vurderingsparametre. Skemaet kan ses i kommunens Infrastruktur og Udviklingsafdeling.

Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må 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 ikke i sig selv en pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

I lokalplanens pkt. 8 stilles krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse. For bebyggelse der opføres som lavenergi-bebyggelse, har Kommunalbestyrelsen efter planlovens § 19 stk 4, pligt til at dispensere fra dette krav og efter § 20, stk 2 nr. 3 gives dispensation uden naboorientering.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning bekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål
- at give mulighed for etablering af offentlige rekreative områder
- at sikre den indbyrdes placering af bebyggelse, veje, stier og rekreative områder

2. Områdets afgrænsning og udstykning

- 2.1 Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 1a, 1b og 5m Skrøbelev By, Skrøbelev og matr. nr. 2c, 2y og 34 Henninge By, Skrøbelev og del af matr. nr. 45a Rudkøbing Markjorder og alle parceller, som efter den 17. august 2010 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Området er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres området til byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet er opdelt i 11 delområder I til XI som vist på kortbilag 2.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål og rekreative formål.

- 3.2 Bebyggelse må kun opføres som åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt række/kædehuse.
- 3.3 Ved placering og udformning af opholdsarealer skal det sikres, at det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau på 55dB(A) ikke overskrides, Boligbebyggelse og anden støjfølsom bebyggelse skal sikres, så det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A).
- 3.4 For området som helhed fastsættes laveste sokkelkote på + 1,70 DVR90.
- 3.5 Der skal udlægges niveauplan for den enkelte parcel som et gennemsnit af de vægtede værdier. Maksimum sokkelkote er angivet i kortbilag 3
- 3.6 Al bebyggelsen skal placeres inden for de udlagte byggefeltet iht. kortbilag 3.
- 3.7 I område II og III "Gavlhusene og IV, V, VI og VII "V-Husene" samt XI kan der ikke udstykkes grunde større end 1.400 m²
- 3.8 Områderne kan udstykkes og anvendes som følger:

Område I "O-Bo"

Området skal udstykkes til en samlet bebyggelse. Området udlægges til tæt-lavt byggeri i 1 til 2 etager.

Første række mod sydvestlige grønne område skal opføres i 1 etage.

Anden række skal opføres i 1½ - 2 etager.

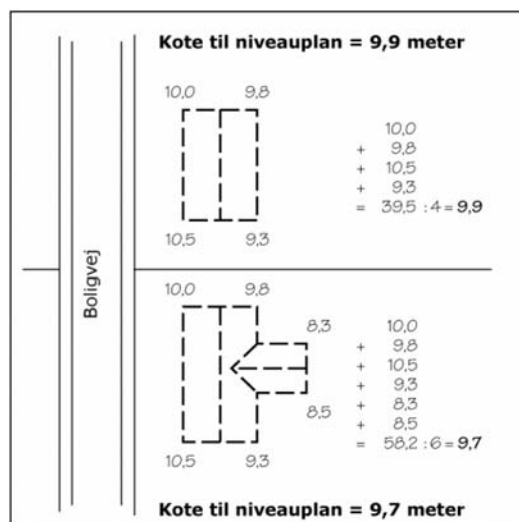
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

Bebyggelsens højde maks. 10,0 m

Byggeriets øverste kiplinie kan opføres til en højde på maksimum kote +14.00 DVR90.

Område II og III "Gavl-Husene"

Område til boliger.



Veiledning

En del af området terrænreguleres til kote 1,50. Det betyder at sokkelkoten i dette område skal holdes i kote 1,70 og der må ikke bygges lavere.

For den øvrige del af byggeriet gælder det at byggekoten er reguleret i forhold til eksisterende terrænforhold hvilket igen betyder at de på kortbilag III angivne sokkelkoter ikke må overskrides men der må gerne bygges lavere.

Veiledning

Bebyggelse i 2 etager i indtil 10 m højde betyder at evt. tagetage kan udnyttes.

Vejledning

Ved en evt. vandløbsændring kan en mindre flytning af grænsen mellem områderne II- III og IX tillades .

Udlæg af byggefeltet kan tilpasses evt. vandløbsændringer

Vejledning

Bebyggelse i 2 etager i indtil 10 m højde betyder at evt. tagetage kan udnyttes.

Området udlægges til åbent-lavt byggeri i 1½ etage.

Området kan udstykkes i parceller på min. 750 m².

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Bebyggelsens højde maks. 8,5 m

Område IV.

Område til boliger

Område til åben-lav eller tæt-lav i 1–1½ etage.

Området kan udstykkes i parceller på min. 750 m².

Ved udstykning til åben-lav skal byggefeltet holdes 2,5 m fra naboskel.

Ved tæt-lav kan der udstykkes i min. 350 m²

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Bebyggelsens højde maks. 8,5 m.

Område V, VI og VII "V-Husene"

Område til boliger.

Området udlægges til åben-lav i 1- 1 ½ etage.

Området kan udstykkes i parceller på min. 750 m².

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Bebyggelsens højde maks. 8,5 m.

Område VIII "Søholmen"

Område til boliger

Området udlægges til tæt-lavt byggeri i 2 etager, der skal udstykkes som en samlet bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.

Bebyggelsens højde maks. 10,0 m

Område IX "Grønne områder, veje og stier".

Området udlægges som offentligt grønt område som ikke kan bebygges.

Området udlægges som et samlet areal.

Offentlige veje og stier udstykkes selvstændigt.

Arealerne udlægges til grønne områder, afskærmende beplantning, veje og stier samt støjvold mod Omfartsvejen.

Område X "Præstebjerg"

Området udlægges som offentligt grønt rekreativt

område som ikke kan bebygges.

Der kan opføres enkelte mindre bygninger på under 10 m² i form af shelters eller lign. beliggende under kote 10.0 såfremt arealet ikke vurderes at være beskyttet overdrev.

Område XI "Humblevej 67"

Område til boligformål.

Området udlægges til åbent-lavt byggeri i 1-1½ etage.

Området kan udstykkes i parceller på min 750 m².

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Bebyggelsens højde maks. 8,5 m.



4. Bebyggelsens ydre fremtræden

4.1 Facader på beboelse og garager skal fremstå med blankt eller pudset murværk.

Blankt murværk skal bestå af brændt tegl i røde, gule, sorte eller grå nuancer.

Pudset murværk skal fremstå i organiske lyse jordfarver .

25 % af facader kan fremstå i andre materialer såsom træ, zink eller glas.

Udhuse, carport kan udføres i træbeklædning.

Der må ikke opføres bjælkehuse.

Der må ikke anvendes glaserede tagsten.

4.2 Tage skal udføres med "Gammel Dansk Vingetegl" i røde, gule, sorte eller grå nuancer eller tagdækning i sort eller sortgråt tagpap med liste dækning.

4.3 Tage på udhuse, carporte og garager skal udføres med taghældning og tagdækning svarende til bebyggelsen.

4.4 Der er udlagt byggefelter for det samlede område.

Veiledning

Facade med en fast placering i forhold til vej betyder at facadelinjens placering er fast.

Byggeriets ene facade/gavl skal placeres i den ene linje.

Der kan på en vejside ikke skiftes vilkårligt mellem gavl eller facade.

Inden for områderne II til VII er fastsat facadelinjer.





Alt byggeri incl. carporte, garager, udhuse og drivhuse skal holdes inden for byggefeltet. Byggefelterne er vist på kortbilag 3. Der er i byggefeltet indlagt fast placering af facade eller gavle i forhold til vejarealet.

4.4 Område I. "O-Bo"

Byggeriet skal inden for storparcellen udformes i samme byggestil og med ensartede materialer.

Bebyggelsen kan opføres i 3 varianter:

- a) 45° til 50° taghældning med vingetegl eller
- b) 30° til 45° ensidig taghældning med sort eller sort gråt tagpap med listedækning eller
- c) fladt tag eller 10° til 15° ensidigt taghældning med sort eller sortgråt tagpap med liste dækning.

4.5 Område II og III. "Gavlhusene"

Bygningerne i hele området skal udformes i samme stil og opføres af ensartede materialer. Husenes gavle skal placeres i en afstand på 2,5 m fra vejudlægget på stamvejen B jf. kortbilag 3.

Bebyggelsen kan opføres i 2 varianter:

- a) 2 etager med fladt tag og tagdækning med sort eller sortgråt tagpap eller
- b) 2 etager med 10° til 15° taghældning med sort eller sortgråt tagpap med listedækning



4.6 Område IV, V, VI og VII. "V-Husene"

Husets langside og taghældning skal følge stamvejens længderetning i område V og VI. Husenes ene facade/gavl skal placeres henholdsvis 2,5 m eller nærmere defineret afstand mod vejudlægget jf. byggefelter i kortbilag 3.

4.7 Område VIII "Søholmen"

Byggeriet inden for storparcellen udformes i samme stil og opføres af ensartede materialer. 50% af facaden i bebyggelsen kan bestå af træ og / eller metal. Byggeriet skal udformes ud fra en samlet plan.

Bebyggelsen kan opføres i 3 varianter:

- a) 1½ etage i 45° til 50° taghældning med vingetegl eller
- b) 1 til 1½ etage med 30° til 45° ensidig taghældning med sort eller sortgråt tagpap med listedækning. eller
- c) 2 etager med fladt tag, eller 10° til 15°, ensidig taghældning med sort eller sortgråt tagpap med listedækning.

4.8 Område XI Humblevej 67

Bygningerne i hele området skal udformes i samme stil og opføres af ensartede materialer.

5. **Vej-, sti- og parkeringsforhold**

5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Humblevej.

Der kan tillades anlagt en midlertidig vejbetjening fra Skrøbelev Kirkevej øst for Skrøbelev Kirkevej nr. 1.

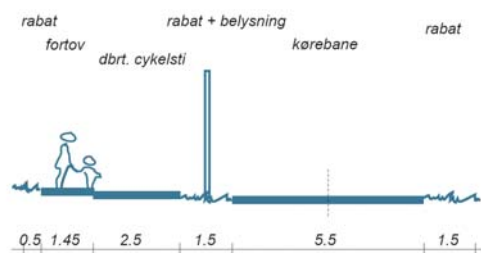
Den midlertidige vejbetjening skal nedlægges igen ved anlæg af vejbetjening fra Humblevej.

5.2 Alle veje udlægges og indrettes iht. vejloven som stilleveje med maks. 30 km/t.

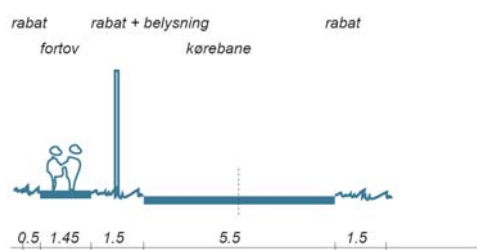


Vejene indrettes så hastigheden ikke kan komme over 30 km/t

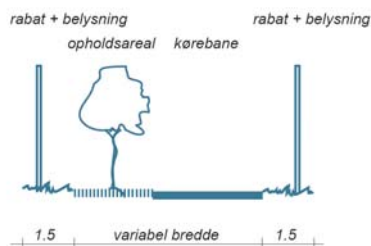
Lokalplanens bestemmelser



A Indkørsel og fordelingsvej



B Fordelingsvej



C Boligvænger - snit m. opholdsareal

5.3 Der skal anlægges stiforbindelse mellem hjørnet af Skrøbelev Kirkevej/Omfartsvejen og Ørstedskolen nordvest for lokalplanområdet.

5.4 Veje og stier skal udlægges efter "Designmanual for Langeland Kommune".

5.5 Der udlægges veje og stier som vist på kortbilag 2. Udlæg af veje og stier kan tilpasses evt. vandløbsændring.

5.6 Veje og stier udlægges som offentlige vej/stier og private fællesveje.

Vejareal A udlægges som offentlig vej.

Vejareal B udlægges som offentlig vej.

Vejareal C udlægges som privat fællesvej.

Stiareal D og E udlægges som offentlig sti.

Vejareal A: udlægges med 0,5 m rabat, 1,45 m fortov, 2,5 m dobbeltrettet cykelsti, 1,5 m rabat, 5,5 m asfalteret kørebane og 1,5 m rabat. Vej-udlæg i alt 13,0 m

Vejareal B udlægges med 0,5 m rabat, 1,5 m fortov, 1,45 m rabat, 5,5 m asfalteret vej og 1,5 m rabat. Vejudlæg i alt 10,5 m

Vejareal C udlægges med 1,5 m rabat, 5,5 m asfalteret vej og 1,5 m rabat. Vejudlæg min. 8,5 m

Stiforbindelse D, F udlægges med 1,5 m rabat, 3,0 m dobbeltrettet cykelsti/gang 1,5 m rabat. Stiudlæg i alt 6,0 m

Ved pladsdannelse kan rabat undlades.

Stiforbindelse E udlægges med 2,5 m rabat, 3,15 m cykelsti, 2,0 m fortov, og 2,5 m rabat. Stiudlæg i alt ca. 10 m.

5.7 Ved projektering af adgang- og fællesarealer skal

der tages hensyn til Dansk Ingeniørforenings anvisninger for planlægning af udendørsarealer med henblik på handicappedes færden, DS/R 450.

- 5.8 Inden for de enkelte områder skal parcellerne have udkørsel til følgende vejstrækning:

Område I	vejstrækning B
Område II & III	vejstrækning B
Område IV, V, VI, VII	vejstrækning C
Område VIII	vejstrækning B

Der må ikke etableres overkørsler til vejareal A ud over tilgang til de grønne områder

- 5.9 Parkeringspladser:

Åben-lav: min. 2 pladser pr. ejendom
Tæt-lav: min. 1½ plads pr. boligenhed

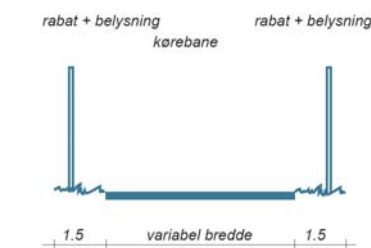
Carporte og garager skal integreres i byggeriet eller placeres i decentral parkering.
Carport og garager skal holdes min. 2,5 m fra skel.

- 5.10 I område I og VIII "O-Bo" og "Søholmen" skal parkering og garager/carporte opføres et samlet sted inden for det enkelte område jf. bilag 3.

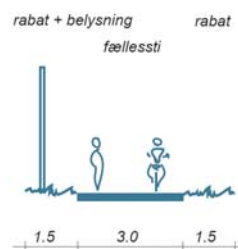
- 5.11 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3500 kg). Bestemmelsen gælder for hele området herunder også kommuneveje og fælles veje.

6. Ubebyggede arealer

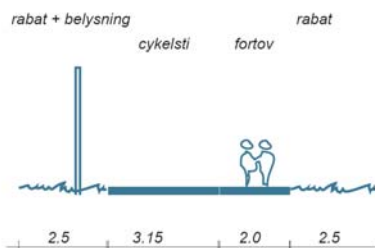
- 6.1 Der skal udlægges arealer til fælles friarealer. Områderne udgør område IX og X som vist på kortbilag 2.
Udlæg af fællesarealer kan tilpasses evt. vandløbsændringer.



C Boligvænger - snit u. opholdsareal



D-F Sti



E OPP sti

- 6.2 I takt med udbygning af lokalplanområdet skal der udlægges følgende:
- Fælles friarealer område IX
 - adgangs- og boligveje samt stier
 - belysning
 - støjafskærmning (støjvold) med Omfartsvejen
 - grønne rekreative områder
 - bøgehæk mellem den enkelte grunds bagskel og friarealerne samt langs stier

- 6.3 Den enkelte grund må ikke terrænreguleres i en afstand af 0,5 m fra skel.
Områderne må terrænreguleres således at der kan opnås en sokkelkote på +1.70 DVR90.

Terrænreguleringer på indtil 0,5 m i forhold til eksisterende terræn eller i forbindelse med bygge-
modningen kan finde sted uden tilladelse.
Yderligere terrænreguleringer forudsætter en
dispensationsansøgning og en godkendelse ved
bygningsmyndigheden inden arbejdet opstartes.
Terræn skal begynde og afsluttes jævnt afrundet.

Skråningsanlæg mod fællesareal må højest være
1:3 (1 m stigning for hver 3 m vandret længde)
Mellem private grunde må der være 1 m stigning
for hver 2 m vandret længde (1:2).

- 6.4 Udendørs oplagring må ikke finde sted
- 6.5 På opholdsarealer, grønne arealer og egen
matrikel, herunder vejarealer eller arealer som er
indrettet til parkering eller lignende, må der ikke
ske oplag af både, uindregistrerede biler, camping-
vogne, lastbiler, eller andre uindregistrerede
køretøjer.
- 6.6 Regnvandsbassiner skal have en naturpræget ud-
formning med flade skråningsanlæg, som ikke for-
udsætter sikkerhedsafskærmning.

- 6.7 Hegn og beplantning
Der må ikke opsættes fast hegn.
Beplantning i området skal udføres efter samlet beplantningsbeskrivelse jf. bilag 4.

- 6.8 Beplantning i skel:

Delområde I. "O-Bo"

Omkransende beplantning

Delområde 1 skal omkranses af et levende hegn, der således danner afgrænsning mod fællesarealerne. Det levende hegn skal fremstå som en sammenhængende beplantning. Beplantningen skal placeres 0,5 m indenfor skel.

Delområde II, III, IV, V, VI og VII. "Gavlhusene og V-husene"

Beplantning skal bestå af en 2-rækket hækplantning af klippet bøg (*Fagus sylvatica*).

Beplantning mod fællesarealer skal placeres 0,5 meter indenfor skel.

Beplantning mod nabogrund skal placeres i skel.

Evt. beplantning mod offentlig og privat fællesvej skal placeres 2,5 meter fra skel.

Ved etablering af hækplantning, skal planter placeres med en indbyrdes afstand på 0,25 m og sættes overfor hinanden i de 2 rækker. Der plantes således i alt 8 bøgeplanter pr. lbm.

De 2 rækker beplantning skal udføres på en gang.

Beplantningen må have en max. højde på 1,5 m.

Delområde VIII. "Søholmen"

Der etableres ikke en sammenhængende afgrænsende beplantning omkring "Søholmen".

- 6.9 Delområde "Område IX"
Området skal udlægges efter en samlet plan.
Planen skal indeholde en plejeplan for beplantningen for de første 5 år.

Beplantning i området skal tage udgangspunkt i egnede og udvalgte planter og træer jf. bilag 4.

- 6.10 Friarealet skal etableres som græsarealer med spredt træbeplantning.
- 6.11 Støjreducerende jordvold mod omfartsvejen skal etableres med samlet lukket beplantning.

7. Tekniske anlæg og forsyning

- 7.1 Alle ledninger skal fremføres som jordkabler.
- 7.2 Teknisk installationer som elskabe, renovationsstativer mm. skal placeres, udformes og afskærmes så de syner mindst muligt.
- 7.3 Varmeforsyning
Alle boliger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

Den enkelte bolig må ikke tages i brug, før tilslutning til fjernvarme har fundet sted.

Der er forbud mod etablering af elvarme inden for lokalplanområdet.

- 7.4 Belysning på veje og stier

Belysning på veje og stier skal indrettes efter "Designmanual for Langeland Kommune"

Belysning af interne veje og stier skal være afskærmet så den generer omkringboende mindst muligt.

- 7.5 Der skal i området skabes mulighed for tilslutning af antennelignende forhold såsom hybridnet eller bredbåndsforbindelse.

- 7.6 Der må ikke opsættes udendørs antenner, antenneanlæg, paraboler, minimøller, solvarmeanlæg eller andre tekniske genstande i området.

Såfremt der ikke kan opnås forbindelse via fællesnet kan der opsættes udendørsantenne eller parabol i terræn i en højde af 1,8 m, såfremt at det ikke virker skæmmende.

- 7.7 Ved ønske om opsætning af antenne eller parabol skal der søges tilladelse ved bygningsmyndigheden.

8. Grundejerforening

- 8.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

- 8.2 Undtaget fra bestemmelserne er Humblevej 67

- 8.3 Undtaget fra bestemmelserne er Skrøbelev Kirkevej 1 indtil ejendommen eller dele af ejendommen udnyttes efter lokalplanens bestemmelser.

- 8.4 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når kommunalbestyrelsen kræver det.

- 8.5 Grundejerforeningen skal stå for vedligeholdelse af:
- Fællesarealer i områderne IV, V, VI, VII og IX
 - Vejareal C.

Område I etableres og vedligeholdes af områdets ejer alene.

Område VIII etableres og vedligeholdes af områdets ejer alene.

Område XI etableres og vedligeholdes af områdets

ejer alene.

Vej og sti med betegnelsen A, B, C, D, E og F etableres af Langeland Kommune alene.

Vej og pladsdannelse C vedligeholdes af grundejerforeningen alene.

- 8.6 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 8.7 Ændringer i vedtægterne skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 8.8 Grundejerforeningen skal til enhver tid holde kommunalbestyrelsen orienteret om formandens adresse.

9. Betingelser for ibrugtagning

- 9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
 - den pågældende bolig er tilsluttet fjernvarme
 - evt. fælles parkering for det enkelte delområde er etableret
 - støjafskærmning mod Omfartsvejen er udført
 - beplantningsbælter på støjafskærmningen er etableret
 - grøn byggemodning er udført for delområdet hvor byggeriet er placeret.

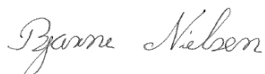
10. Lokalplanens retsvirkninger og ophævelser

- 10.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen kan ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

- 10.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 10.3 Privatretlige byggeservitutter og andre tilstands-servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.
Lokalplanen medfører ikke i sig selv et krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 10.4 Lokalplanen respekterer deklaration om bevaring af træer på matr. 34 Henninge By, Skrøbelev, matr. nr. 45-a Rudkøbing Markjorder og 5-m Skrøbelev By, Skrøbelev for afskærmende beplantning omkring ejendommen beliggende på mat. 2-y og 2-c Henninge By, Skrøbelev.
- 10.5 Ved vedtagelse af lokalplan 104 ophæves en mindre del af lokalplan 100 på matr. 45a Rudkøbing Markjorder
- 10.6 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke ændrer karakteren af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.
- 10.7 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

11. Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 104 er på mødet den 9. august 2010 af Langeland Kommunalbestyrelse vedtaget til offentliggørelse fra den 17. august 2010 til den 12. oktober 2010



Bjarne Nielsen
borgmester



Jørgen Christiansen
kommunaldirektør

Der er i den endelige vedtagelse af lokalplanen foretaget mindre rettelser i redegørelsesdelen samt rammerne for bebyggelsens ydre fremtræden.

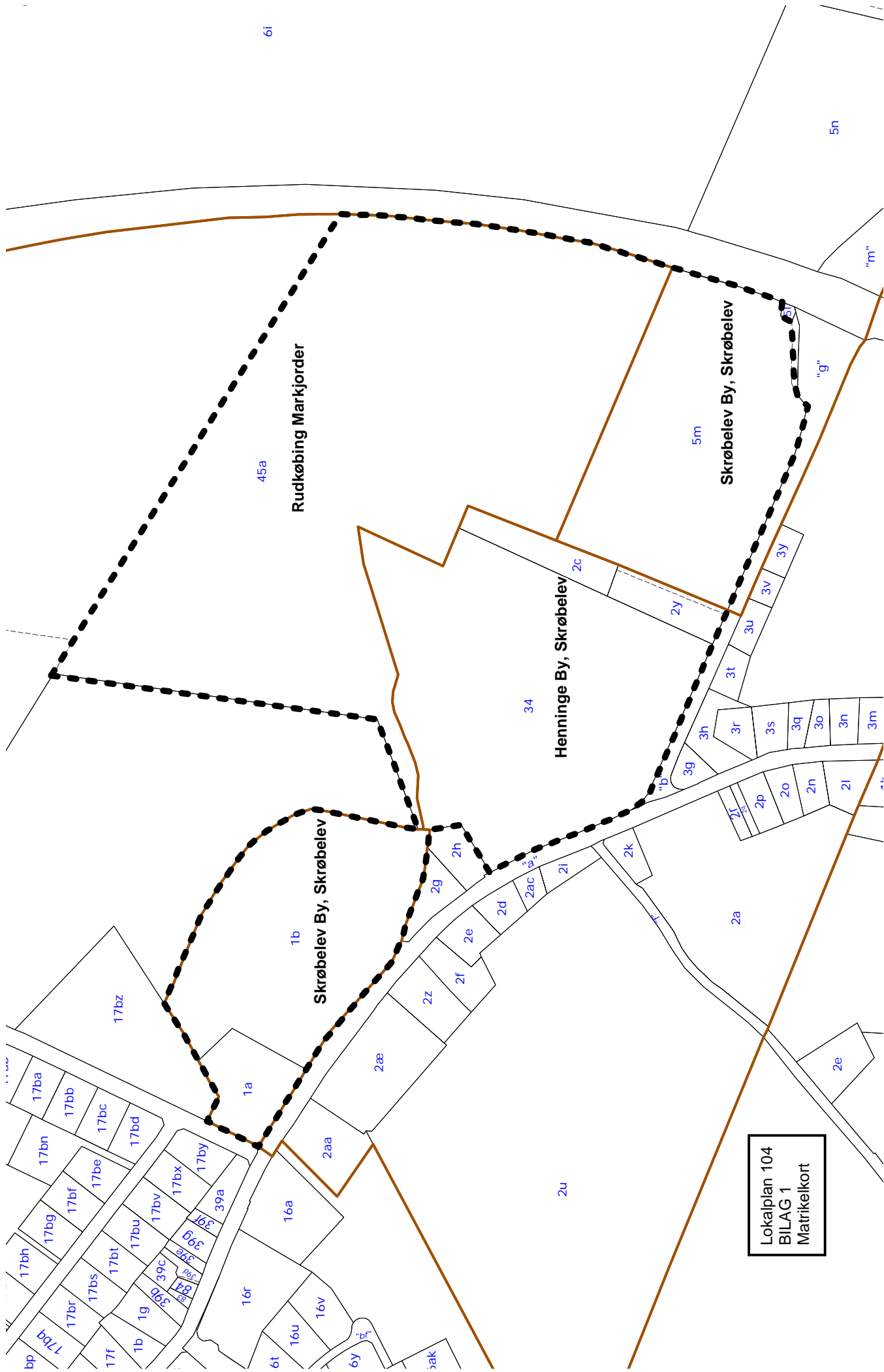
Lokalplan 104 er på mødet den 9. november 2010 af Langeland Kommunalbestyrelse vedtaget endeligt.

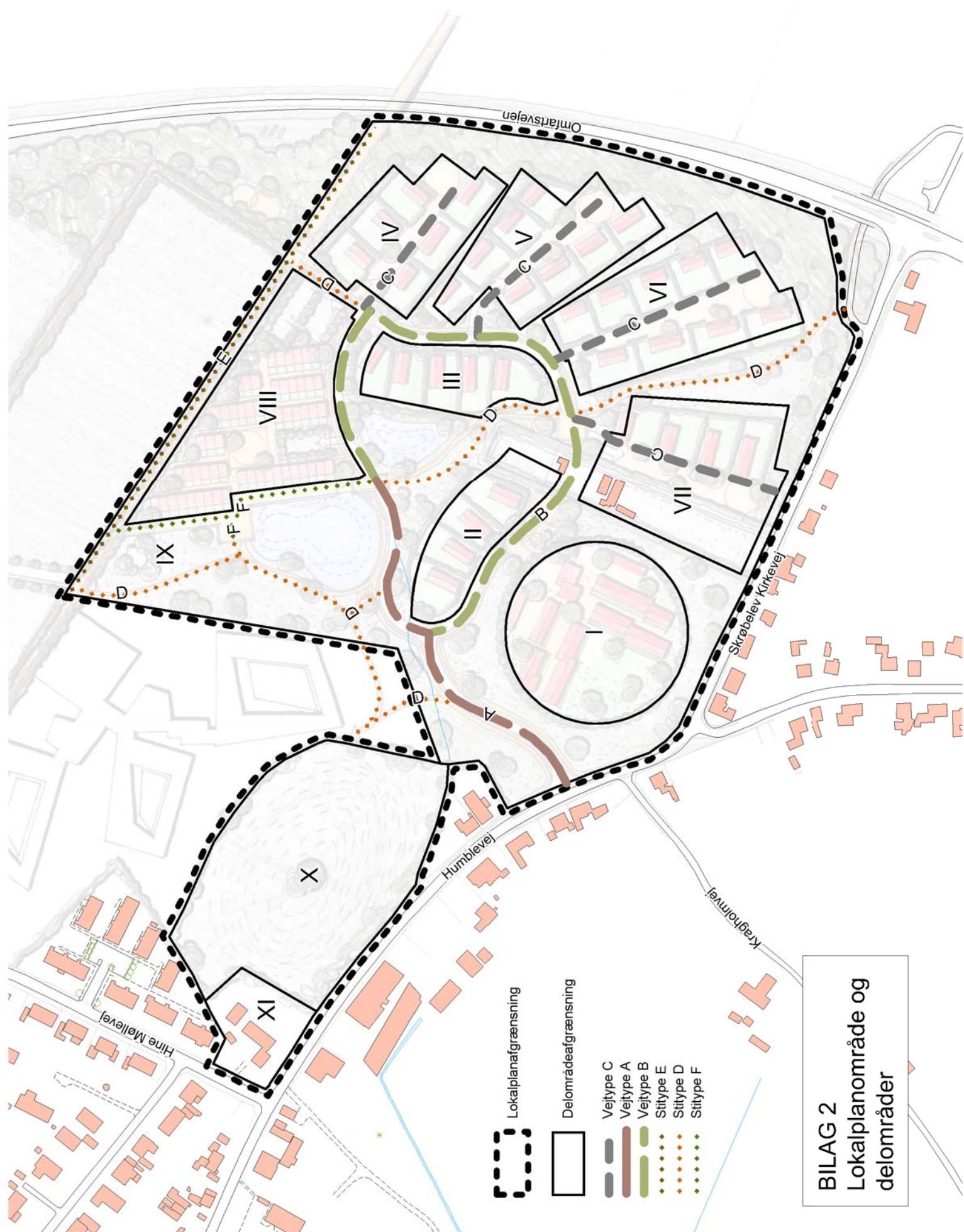


Bjarne Nielsen
borgmester

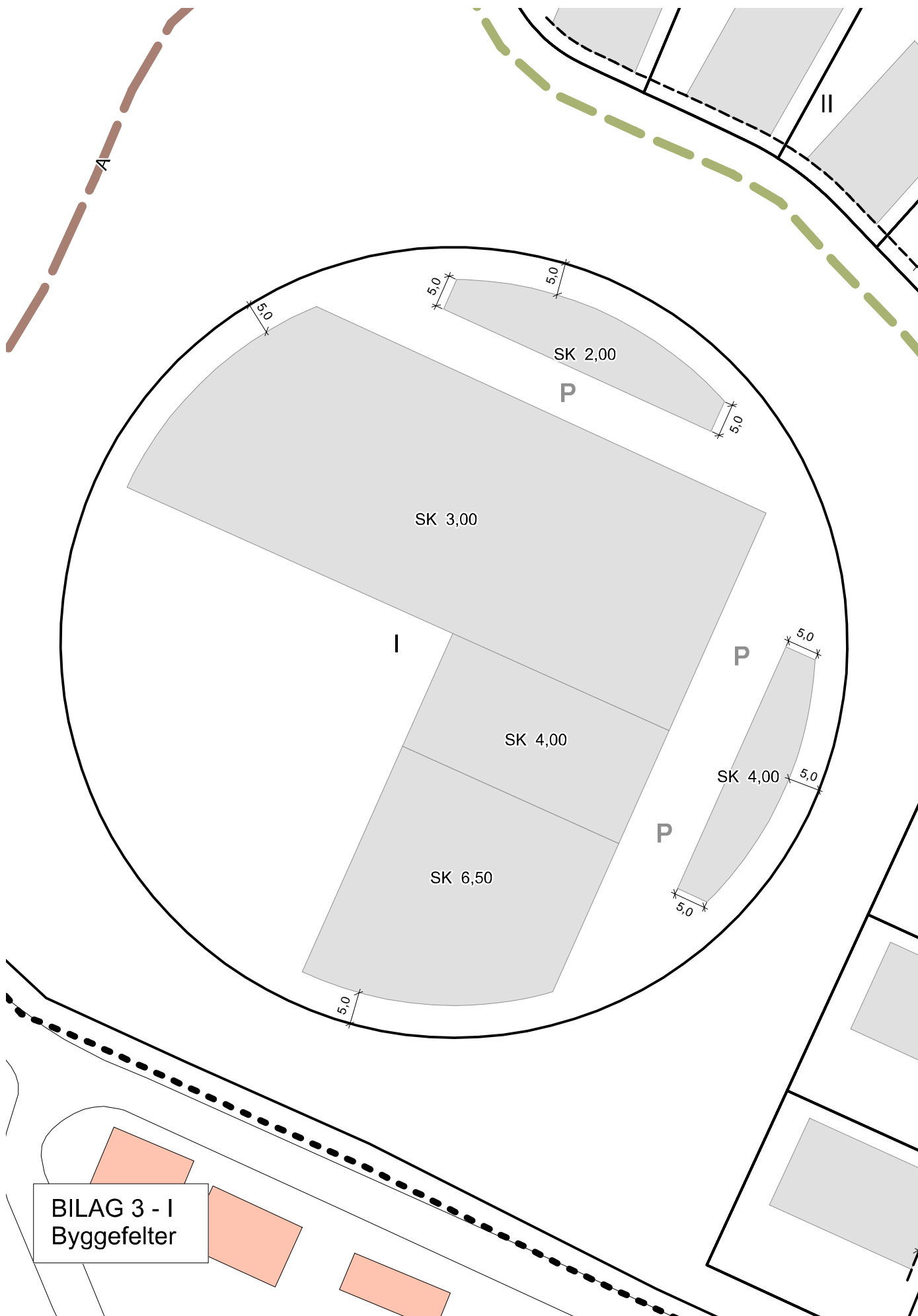


Jørgen Christiansen
kommunaldirektør



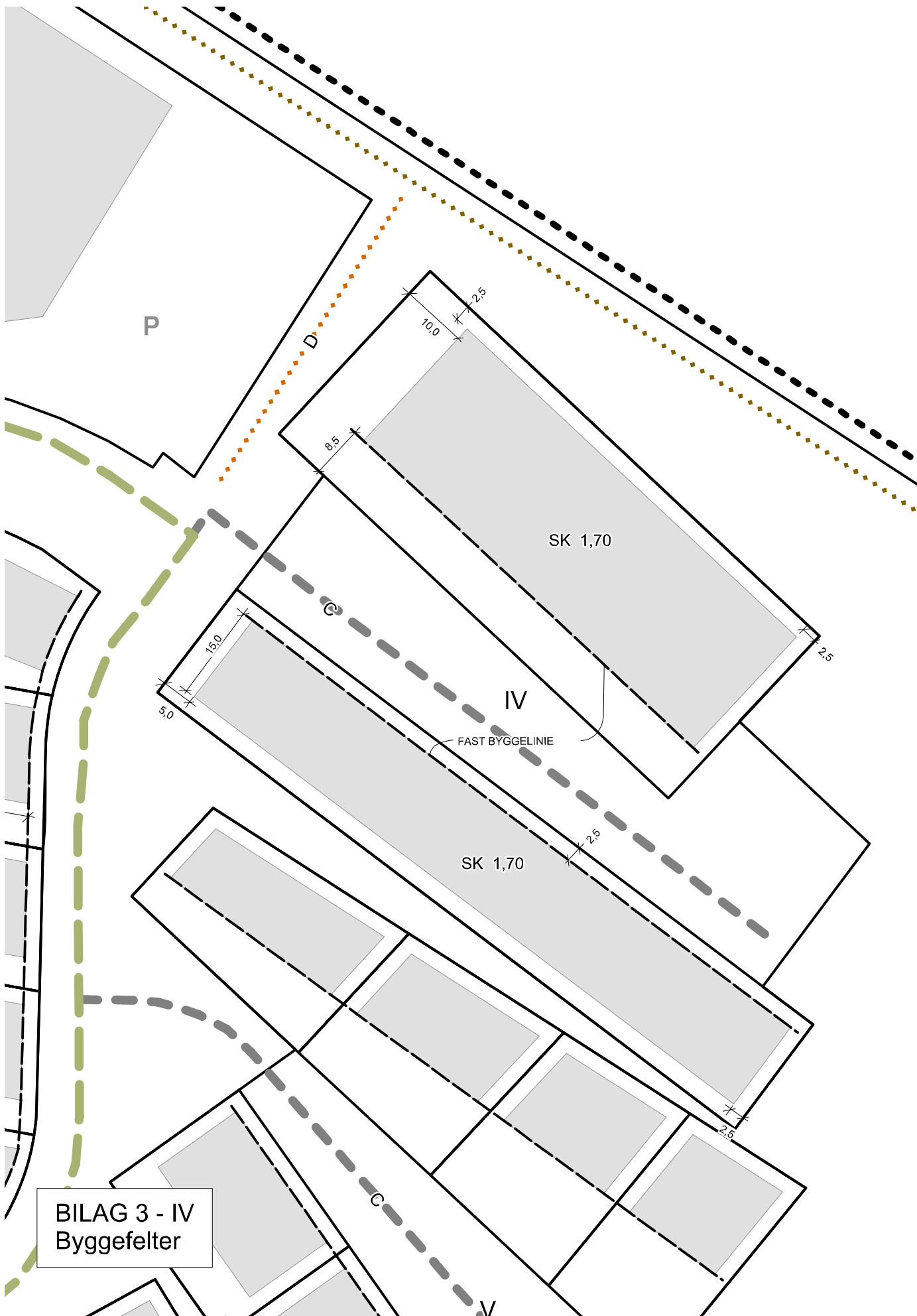


BILAG 2
Lokalplanområde og
delområder







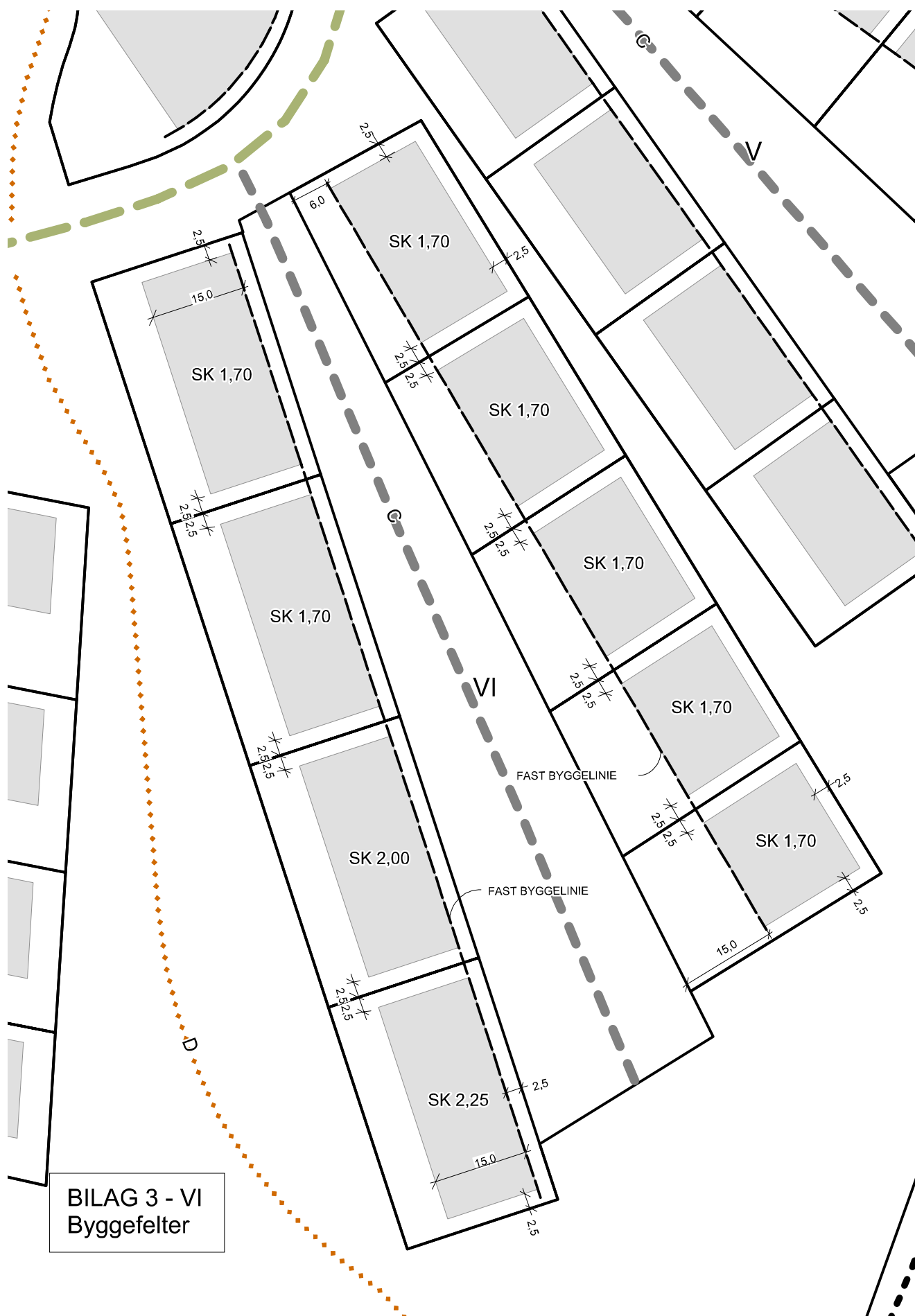


BILAG 3 - IV
Byggefelter



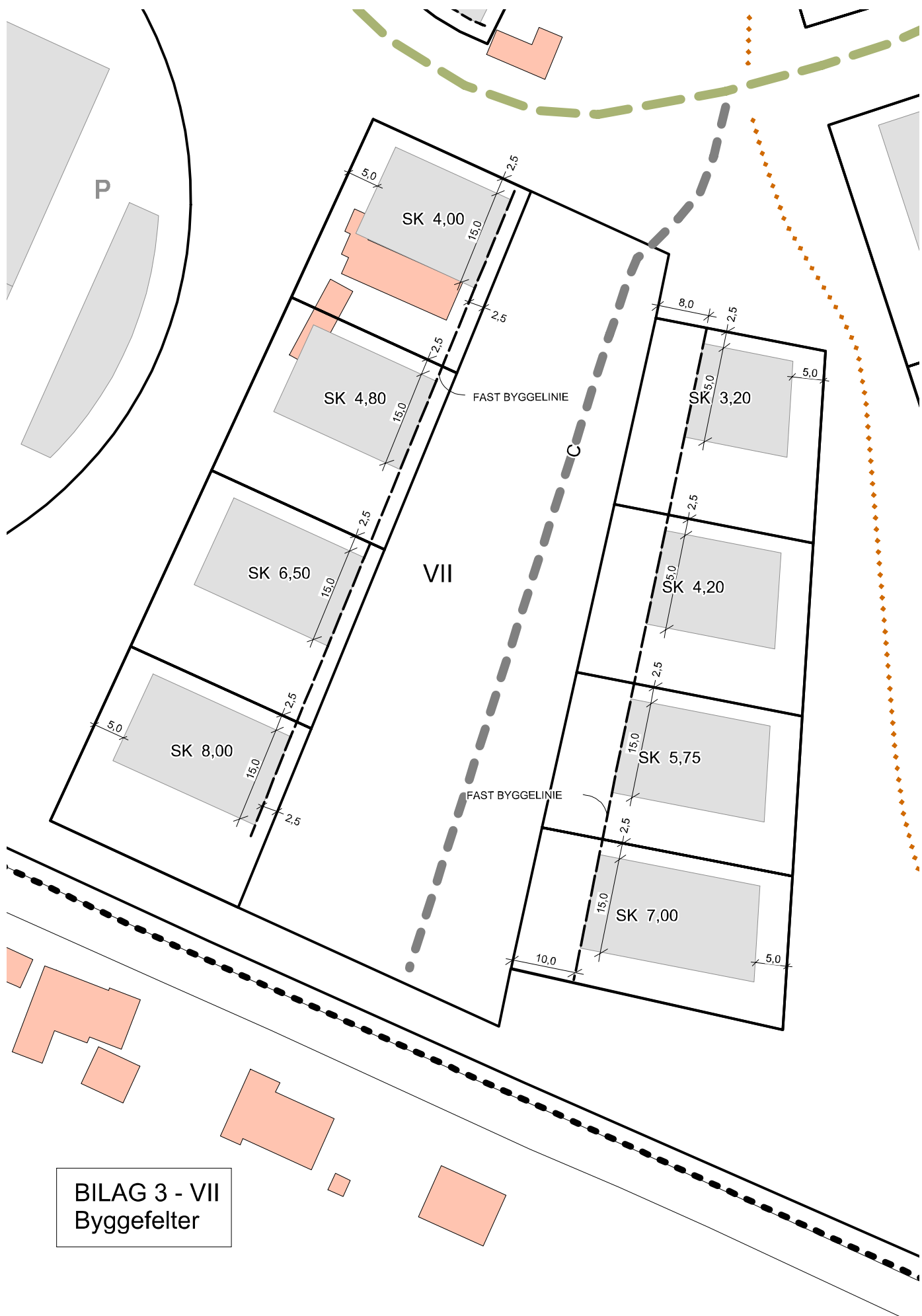
BILAG 3 - V

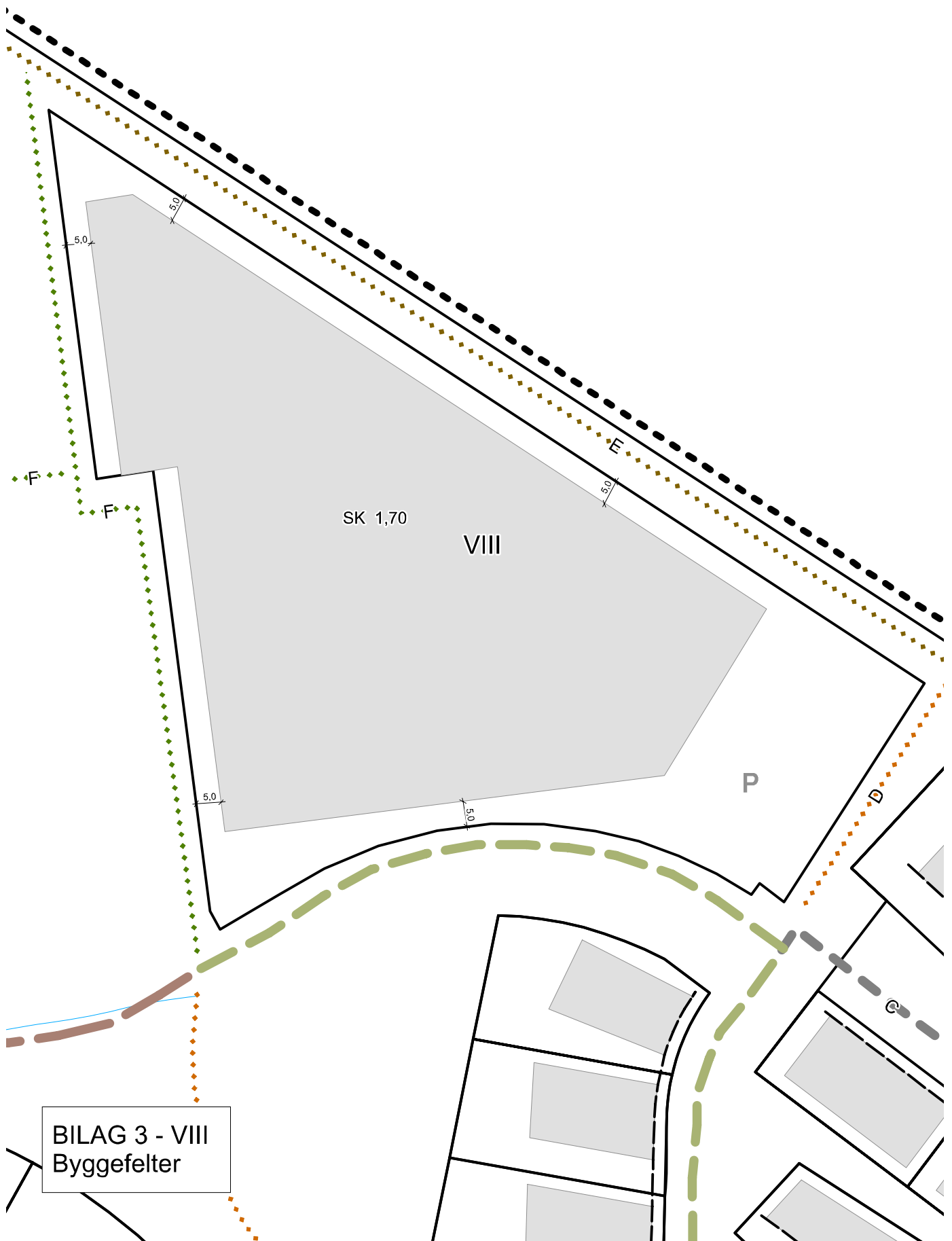
Byggefelter



BILAG 3 - VI

Byggefelter





BILAG 3 - VIII
Byggefeltet



Beplantningsplan

Delområde I. "O-Bo"

OMKRANSENDE BEPLANTNING

Delområde 1 skal omkranses af et levende hegn, der således danner afgrænsning mod fællesarealerne. Det levende hegn skal fremstå som en sammenhængende beplantning. Beplantningen skal placeres 0,5 m indenfor skel.

Beplantningen skal bestå af overstandere af træer i et bunddække af uklippede buske. Træerne skal bestå af arten *Acer platanoides* 'Cleveland' - spidsløn i størrelsen højstammet, 16-18, ekstra omplantet med trådklump, der placeres i en afstand af ca. 15 meters indbyrdes afstand og midt i rækken af buske.

Den bunddækkende beplantning af uklippede buske skal bestå af arten *Cornus sericia* 'Lans' – kornel, der plantes i én række med en planteafstand på 1,0 meter. Denne bunddækkende beplantning må opnå en max. højde af 1,5 m.

Delområder II, III, IV, V, VI og VII. "Gavlhusene og V-husene"

BEPLANTNING I SKEL

Beplantning skal bestå af en 2-rækket hækplantning af klippet bøg (*Fagus sylvatica*).

Beplantning mod fællesarealer skal placeres 0,5 meter indenfor skel.

Beplantning mod nabogrund skal placeres i skel.

Evt. beplantning mod offentlig og privat fællesvej skal placeres 2,5 meter fra skel.

Ved etablering af hækplantningen, skal planterne placeres med en indbyrdes afstand på 0,25 m og sættes overfor hinanden i de 2 rækker. Der plantes således i alt 8 bølgeplanter pr. lbm.

De 2 rækker beplantning skal udføres på en gang.

Beplantningen må have en max. højde på 1,5 m.

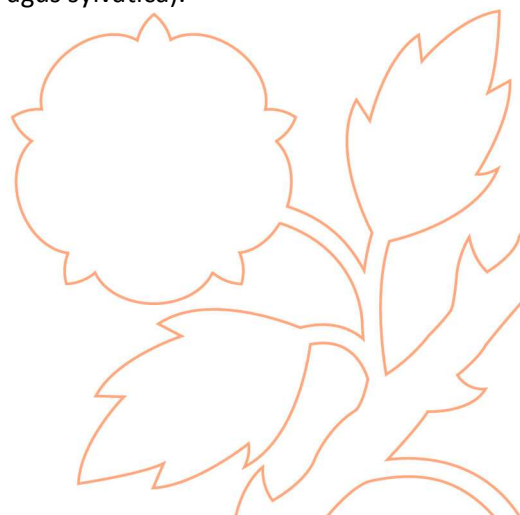
Delområder IV, V, VI og VII. "V-husene"

BOLIGVÆNGER

Boligvængernes opholdsarealer etableres med belægnings. På disse opholdsarealer plantes grupper af lette træer samt hække eller flader af buskbeplantninger i klippet bøg (*Fagus sylvatica*).

Træerne skal bestå af forskellige sorter af paradisæble:

- *Malus* 'Braendkjaer'
- *Malus* hybr. 'Akso'
- *Malus* hybr. 'Gorgeous'
- *Malus* sieboldi





Træerne skal være i størrelsen højstammet, 12-14, ekstra omplantet med trådklump, der sammen skal danne et skyggegivende tag ved opstamning. Træerne placeres min 1,5 m fra opholdsarealernes kantafrænsning og med en indbyrdes afstand på ca. 4-6 m.

Ved etablering af hække i klippet bøg, skal planterne placeres med en indbyrdes afstand på 0,25 m og sættes overfor hinanden i de 2 rækker. Der plantes således i alt 8 bølgeplanter pr. lbm. De 2 rækker beplantning skal udføres på en gang.

Buskplantninger i klippet bøg etableres med 9 planter pr. m² og plantes forskudt i rækkerne.

Der plantes 0, 25 m fra plantebedets kant.
Beplantningen må have en max. højde på 1,5 m.

Delområde VIII. "Søholmen"

OMKRANSENDE BEPLANTNING

Der etableres ikke en sammenhængende afgrænsende beplantning omkring "Søholmen".

BEPLANTNING OMKRING PARKERINGSAREALER

Parkeringsarealer i området skal afgrænses / omkranses af hækplantning. Hækplantningen skal bestå af 2-rækker klippet bøg (*Fagus sylvatica*).

Ved etablering af hækplantningen, skal planterne placeres med en indbyrdes afstand på 0,25 m og sættes overfor hinanden i de 2 rækker. Der plantes således i alt 8 bølgeplanter pr. lbm. De 2 rækker beplantning skal udføres på en gang.

Der plantes 0, 25 m fra plantebedets kant.
Hækplantningen må have en max. højde på 1,5 m.

PLADSDANNELSER

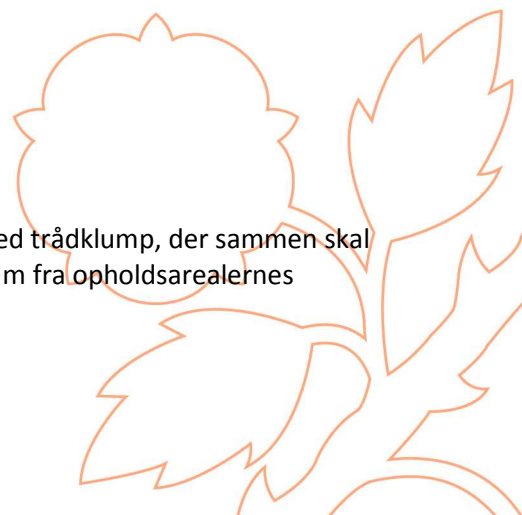
Pladسدannelser i området skal fremstå som grønne uderum med mulighed for ophold. På disse opholdsarealer plantes grupper af lette træer samt hække eller flader af buskbeplantninger i klippet bøg (*Fagus sylvatica*).

Træerne skal bestå af forskellige sorter af paradisæble:

- Malus 'Braendkjaer'
- Malus hybr. 'Akso'
- Malus hybr. 'Gorgeous'
- Malus sieboldi

Der plantes udelukkende én sort indenfor en enkelt trægruppe.

Træerne skal være i størrelsen højstammet, 12-14, ekstra omplantet med trådklump, der sammen skal danne et skyggegivende tag ved opstamning. Træerne placeres min 1,5 m fra opholdsarealernes kantafrænsning og med en indbyrdes afstand på ca. 4-6 m.





Ved etablering af hække i klippet bøg, skal planterne placeres med en indbyrdes afstand på 0,25 m og sættes overfor hinanden i de 2 rækker. Der plantes således i alt 8 bøgeplanter pr. lbm.

De 2 rækker beplantning skal udføres på en gang.

Buskplantninger i klippet bøg etableres med 9 planter pr. m² og plantes forskudt i rækkerne.

Der plantes 0,25 m fra plantebedets kant.

Beplantningen må have en max. højde på 1,5 m.

Delområde IX. "Fælles arealer"

Fællesarealerne udlægges med græs.

Beplantningen i fællesarealerne etableres med udgangspunkt i beplantningsplan udarbejdet af COWI A/S.

I området mellem V-husene og støjvolden øst herfor plantes 2 alm. hestekastanjer (*Aesculus hippocastanum*).

I de grønne områder mellem fordelingsvejen og V-husene plantes 6 solitærtræer af spidsløn (*Acer platanoides*).

Langs stierne plantes grupperinger af hegnsplantning.

Støjvold

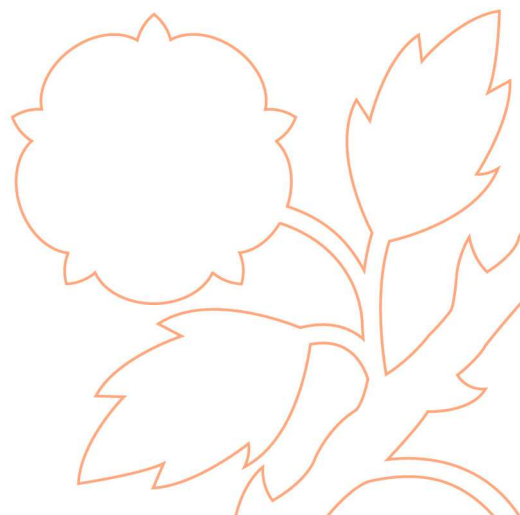
Støjvolden tilplanter med en hegnsplantning jfr. beplantningsplan udarbejdet af COWI A/S.

Hegnsplantningen omfatter bl.a. alm. bøg (*Fagus sylvatica*), seljerøn (*Sorbus mougeotti*), Mirabel (*Prunus cerasifera*), alm. syren (*Syringa vulgaris*), alm. hassel (*Corylus avellana*), bæræble (*Malus sargentii*) mm.

Vejplantning

Langs den centrale fordelingsvej plantes vejtræer. Træerne plantes langs den ene side af vejen (ensidigt) jfr. beplantningsplan udarbejdet af COWI A/S.

Vejtræerne er alm. avnbøg (*Carpinus betulus*).





Delområde X. "Præstebjerg"

Arealet skal som helhed henstå med græs

(Delområde VII) Skrøbelev Kirkevej 1

OMKRANSENDE HÆKPLANTNING

Der etableres en omkransende hækplantning langs ejendommen Skrøbelev Kirkevej 1.

Beplantningen består af alm. bøg (*Fagus sylvatica*). Der plantes 1 plante pr. m². Der plantes forskudt i rækkerne.

