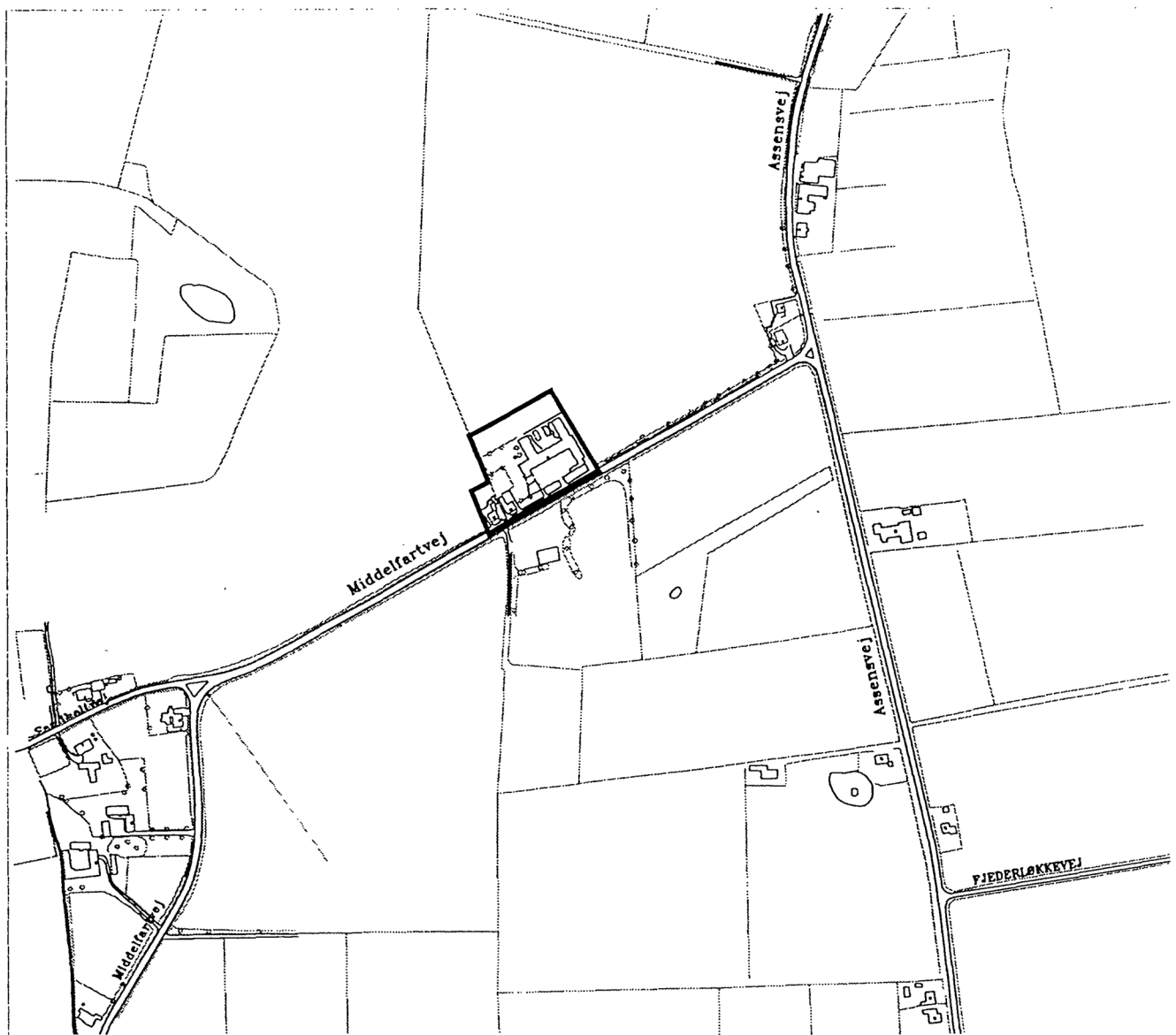


3-123

Kongslundskolen, Skovby

Lokalplan nr. 3-123
for Kongslundskolen, Skovby
September 1997

BILAG
5
DAHL



BOGENSE KOMMUNE

Rådhuset • 5400 Bogense • Tlf. 64 81 10 73 • Fax 64 81 28 80



Lidt om lokalplaner og deres virkninger

På denne side fortælles lidt om, hvad en lokalplan er, og hvilken betydning den har for grundejere og beboere mfl. - Den, der i forvejen kender til lokalplaner, kan springe denne

side over og alene læse de følgende sider, der handler om selve lokalplanen og dens indhold.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan? Hvad er en lokalplan?

I Lov om planlægning er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når man ønsker at gennemføre udstykninger af et vist omfang, når der skal gennemføres større bygge- og anlægsarbejder og i visse andre tilfælde. Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en rimelig udformning, og at der bliver god sammenhæng med allerede eksisterende bebyggelse og anlæg samt med kommunens planer i øvrigt.

I en lokalplan, som kommunalbestyrelsen altså er forpligtet til at udarbejde - eventuelt i samarbejde med en bygherre eller anden interesseret part - kan man fastlægge de fremtidige forhold meget detaljeret. En lokalplan kan fx indeholde bestemmelser om, hvad et område skal benyttes til, hvor store de enkelte parceller skal være, hvordan vej- og stisystemer skal udformes, hvordan bebyggelsen skal udformes og hvilket omfang den må have, hvorledes friarealerne skal tilrettelægges, hvordan tekniske anlæg skal udformes og placeres - og en lang række andre forhold. Lokalplanen behøver ikke i alle tilfælde være så detaljeret, men hvor der er behov for det, kan man således meget nøje fastlægge kvarterets fremtidige benyttelse og udseende.

Lokalplanen skal behandles efter en bestemt fremgangsmåde, der er fastsat i *Lov om planlægning*. Bl.a. skal offentligheden - ikke mindst ejere og lejere i det område, der berøres af lokalplanen - have adgang til at tage stilling til planen og fremkomme med eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Når lokalplanen er endeligt behandlet af kommunalbestyrelsen, og der eventuelt er foretaget ændringer

efter forslag fra befolkningen, fra amtskommunen eller fra andre myndigheder, vedtages lokalplanen endeligt af kommunalbestyrelsen. Den er hermed bindende for de enkelte grundejere mfl. Planen bliver desuden tinglyst på hver enkelt ejendom i det område, planen omfatter. Man opnår dermed sikkerhed for, at planen er kendt af de berørte parter, og at den fremtidige udvikling i kvarteret også i virkeligheden forløber i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen udarbejdes dog ikke blot, fordi det er en fremgangsmåde, kommunen efter loven er forpligtet til at følge. Man bør være opmærksom på, at planen først og fremmest er et planlægningsredskab, der er af værdi for den enkelte beboer i området. Planen sikrer, at der opstår harmoniske bebyggelsesforhold, og den sikrer på samme tid den enkelte beboer de friest mulige vilkår samtidig med at yde ham beskyttelse mod, at naboens udfoldelser udvikler sig til gener. Dette betyder i praksis, at man, når man udarbejder planen, må søge at finde det balancepunkt, hvor de begrænsninger, der pålægges den enkelte, føles rimelige, fordi de også har karakter af beskyttelsesforanstaltninger mod en uønsket udvikling i kvarteret.

Ligesom en lokalplan er et nødvendigt middel, hvor der skal planlægges helt nye kvarterer eller andre nyanlæg i byen og på landet, kan den være værdifuld i allerede eksisterende byområder - hvad enten planen skal sikre gennemførelse af større ændringer, eller den blot skal sikre, at alle de mange småændringer, der til stadighed sker, foregår på en harmonisk måde.

Hvilke virkninger har lokalplanen?

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, gælder nogle *midlertidige* retsvirkninger, og når lokalplanen er endeligt vedtaget, indtræder lokalplanens *varige* retsvirkninger.

De midlertidige retsvirkninger: Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen (lovens § 17). Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan derimod fortsættes som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at der er overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde mv. De midlertidige retsvirkninger gælder fra

datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

Lokalplanens varige retsvirkninger: Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lovens § 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 heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation for mindre væsentlige fravigelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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



Indhold: En lokalplanredegørelse og en lokalplan

1. *Lokalplanredegørelsen* giver en beskrivelse af de eksisterende forhold, af lokalplanens formål og indhold samt dens forventede virkninger - og af forholdet til anden planlægning.

Denne del har alene til formål at *orientere* grundejere, lejere og andre interesserede parter om den planlagte udvikling.

2. *Lokalplanen* består af et tekststafsnit (i form af en række paragraffer) samt kortbilag.

Lokalplanen er *bindende* for grundejere og panthavere mfl., og den tinglyses på alle ejendomme i planlægningsområdet.

Lokalplanredegørelse

De nuværende forhold

Området omfatter Kongslundskolens areal, to énfamiliehuse samt et mindre landbrugsareal nord for skolen. Inden for skolens areal findes skolens bygninger samt skolegård og have mv. Skolen grænser direkte til amtsvejen Middelfartvej. Landbrugsarealet, der forudsættes frastykket en eksisterende landbrugsejendom, er åbent og ubebygget. Lokalplanområdets terræn er næsten fladt.

Beskrivelse af planens indhold

Lokalplanen skal åbne mulighed for, at der kan opføres en ny klassefløj ved Kongslundskolen. Det er hensigten, at byggeriet skal kunne stå færdigt i 1998. Skolens areal er imidlertid så begrænset, at der skal erhverves et mindre areal mod nord fra en tilstødende landbrugsejendom for at give plads for nybyggeriet. Da ejeren af denne ejendom har købt arealet med ophørsstøtte, er der på jorden tinglyst en deklaration om, at jorden tidligst kan videresælges den 31.8.2002. Strukturdirektoratet kan ikke dispensere fra deklarationen, hvorfor arealet til skoleudvidelsen kun kan erhverves gennem en ekspropriation. Lokalplanen danner grundlag herfor iflg. Planlovens kap. 11. Lokalplanen indeholder i øvrigt bestemmelser om udformningen af bebyggelsen, således at der sikres et harmonisk samspil med omgivelserne og en god sammenhæng mellem eksisterende og ny bebyggelse.

Lokalplanens forhold til anden planlægning mv.

1. *Kommune- og lokalplanlægningen.* Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land og er ikke omfattet af den gældende kommuneplans rammeinddeling (Kommuneplan 1995-2005). Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg (tillæg nr. 1), hvori rammerne for lokalplanlægningen er fastlagt.

2. *Vej- og stiplanlægningen.* Lokalplanområdet grænser til landevej nr. 613 Middelfart-Bogense (amtsvej). I regionplanlægningen er det sikret, at landevejen på længere sigt kan forlægges til en sydligere beliggenhed. Forlægningen må antages at medføre, at vejstykket forbi skolen til den tid får karakter af en mindre trafikeret adgangsvej. Lokalplanen indeholder en henvisning til de gældende byggelinier.

3. *Spildevandsplanlægning.* Området er kloakeret og har tilslutning til kommunens rensningsanlæg.

4. *Varmeplanlægning.* Området indgår i et naturgasområde. Forsyningsnettet er etableret, og al ny bebyggelse skal tilsluttes nettet.

5. *Landbrugspligt.* En mindre del af området er pålagt landbrugspligt. Lokalplanen indeholder bestemmelser om vilkårene for ophævelse af landbrugspligten.

6. *Støjforhold.* a. *Virksomhedsstøj:* Inden for området eller i dets umiddelbare nærhed findes der ikke virksomheder, der vil kunne give anledning til støjgener, der overskrider de gældende grænser. b. *Trafikstøj:* Der er ikke tale om vedvarende støjbelastning fra den spredte trafik på landevejen, men tunge køretøjer kan kortvarigt afføde et støjniveau, der overstiger 55 dB(A). Lokalplanen indeholder bestemmelser til sikring af, at der ved opførelse af ny bebyggelse kan opnås tilfredsstillende støjforhold.

Lokalplan

Bogense Kommune

**Lokalplan nr. 3-123
for Kongslundskolen, Skovby**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål at sikre,
- at lokalplanområdet anvendes til offentligt formål (skole mv.) samt til boligformål,
 - at et mindre areal (del af matr. nr. 4a Tofte By, Skovby) kan eksproprieres til brug for skoleudvidelse,
 - at bebyggelse og anlæg udformes i harmoni med omgivelserne og i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nr.e:
2n Kærby By, Skovby,
10b og 10f Tofte By, Skovby,
samt del af 4a Tofte By, Skovby
samt alle parceller, der efter den 18.8.1997 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne 1 og 2 som vist på kortbilaget.

- 2.3 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det i stk. 2.1 nævnte område fra landzone til byzone.
- 2.4 Matr. nr. 4a Tofte By, Skovby er undergivet landbrugspligt. Landbrugspligten skal dog ikke være til hinder for, at den del af ejendommen, der indgår i lokalplanområdet, tages i brug til de i lokalplanen angivne formål, men indtil da skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler.¹

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 *Delområde 1* må kun anvendes til offentligt formål (skole samt friarealer hertil såsom skolegård, idræts- og haveanlæg mv.). Byrådet kan dog tillade, at der inden for området opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til skolen.
- 3.2 *Delområde 2* må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse). På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie. Byrådet kan dog tillade, at der på en ejendom 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 byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

§ 4 Vej- og adgangsforhold

- 4.1 De eksisterende overkørsler fra Middelfartvej til ejendommene i lokalplanområdet opretholdes med deres nuværende beliggenhed.^{2 3}

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 5.2 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage og udnyttelig tagetage. Tage må kun udføres som symmetriske sadeltage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der i *delområde 1* overstiger 10 m og i *delområde 2* 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

¹ Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med ministeriets godkendelse af udstykning. Der kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af § 4, stk. 2 og/eller stk. 3 i landbrugsloven.

² Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje fastsat særlige adgangsbestemmelser langs Middelfartvej (landevej nr. 613, Middelfart-Bogense). Der kan ikke af Fyns Amtskommune forventes meddelt tilladelse til etablering af nye adgange til Middelfartvej.

³ Der er i medfør af loven om offentlige veje tinglyst byggelinier langs landevej nr. 613, Middelfart-Bogense.

- 5.3 Tagets vinkel med det vandrette plan må kun være mellem 25° og 30° eller mellem 40° og 50°. Byrådet kan dog tillade, at garager, carporte, cykelskure og lignende mindre bygninger opføres med lavere taghældning end 25°.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer og farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 6.3 Tage, hvis vinkel med det vandrette plan ligger mellem 40° og 50°, må kun dækkes med røde vingetegl.
- 6.4 Udvendige vægflader, herunder brystningspartier, sålbænke o.l. samt hegnsmure, må kun må fremtræde i blank mur af røde teglsten uden præg eller som vandskuret eller pudset mur i hvid farve eller i farve dannet ved blanding af hvidt, sort og jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop), jf. kommunens vejledende farveprøver. Udvendige vægflader og hegnsmure, opført af gasbeton el.l., skal altid fremtræde pudset.

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Hegn må kun etableres som levende hegn og skal mod vej plantes mindst 30 cm inden for skel. Ejeren af grunden har den fulde vedligeholdelsespligt for hegn mod vej, medens hegn mod nabogrunde vedligeholdes i henhold til hegnslovens bestemmelser om fælleshegn.
- 7.2 Ved opførelse af ny bebyggelse og ved ombygning eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal der inden for *delområde 1* sikres det efter byrådets skøn nødvendige areal til parkering. Inden for *delområde 2* skal der sikres parkeringsareal svarende til mindst 2 bilpladser pr. bolig.

§ 8 Beskyttelse mod trafikstøj

- 8.1 Før opførelse eller indretning af ny bebyggelse påbegyndes, skal det - såfremt byrådet kræver det - gennem støjberegninger indbefattende eventuelle nødvendige støjbegrænsende foranstaltninger eftervises, at der ved bebyggelsen kan overholdes et maksimalt støjniveau på 55 dB(A). Denne dokumentation skal være godkendt af Bogense Kommune, før byggeriet påbegyndes.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 9.1 Ny bebyggelse i området skal tilsluttes naturgasforsyning. Bebyggelsen må ikke tages i brug, før tilslutningen har fundet sted.

§ 10 Tilladelser fra andre myndigheder mv.

- 10.1 På ejendommen matr. nr. 4a Tofte By, Skovby er der tinglyst deklaration i henhold til lov om ophørsstøtte (lovbek. nr. 676 af 9. august 1995). Uanset lokalplanens bestemmelser må der derfor ikke ske bebyggelse eller ændring af eksisterende lovlige forhold på den del af ovennævnte ejendom, der er omfattet af lokalplanen, før arealet er tillagt skolens areal, og deklarationen er ophævet for dette areals vedkommende.

§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

- 11.1 Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan, må udstykning, bebyggelse og andre dispositioner kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser (jf. planlovens § 18). Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 11.2 Byrådet kan ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelser i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages, dersom der tilvejebringes en ny lokalplan.
- 11.3 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.
- 11.4 I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Således vedtaget af Bogense byråd, den 20. november 1997



Frants Bernstorff
Borgmester



Bent Kragh Madsen
Kommunaldirektør

Forslaget til lokalplan er bekendtgjort den 2. december 1997

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

Bogense byråd, den 26. februar 1998



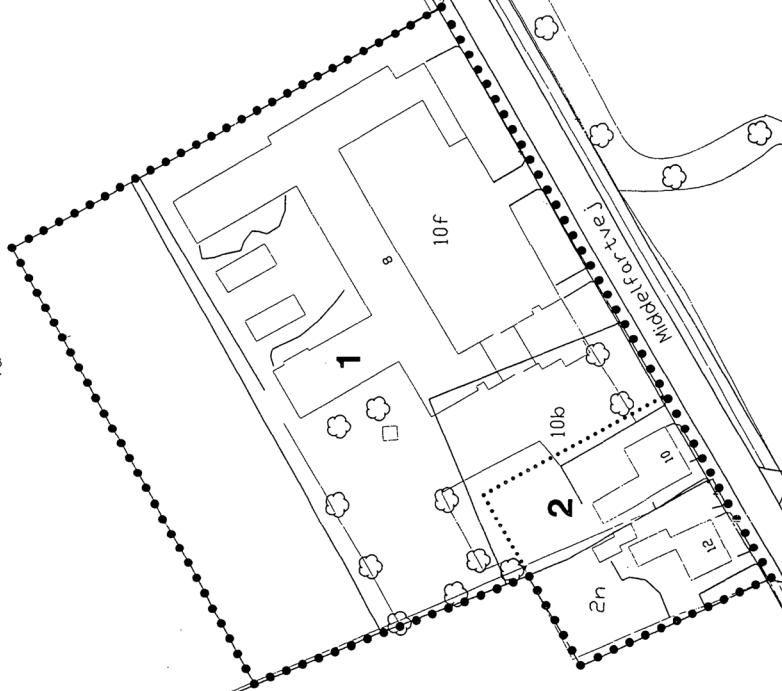
Arne Kruse
Borgmester



Alex Brügge Jørgensen
Centralforvaltningschef

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 17. marts 1998.

4a



••••• Lokalanens områdegrænse

..... Grænse mellem delområderne 1 og 2

BOGENSE KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 3-123 FOR KONGSLUNDSKOLEN,
SKOVBY
Kortbilag 1:1.000

4.9.1997 • BGS 43.1.01