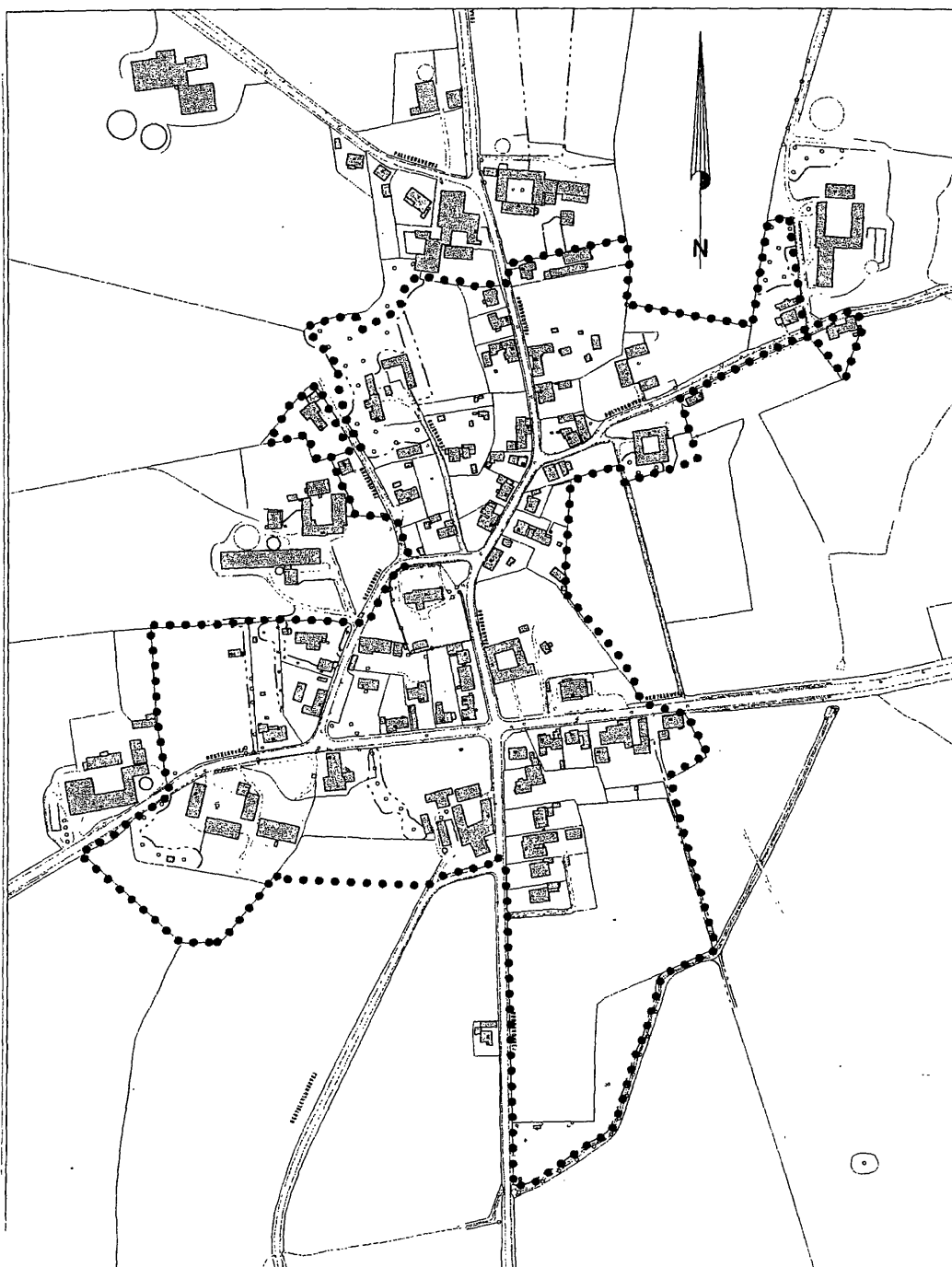




Ringe Kommune

Lokalplan nr. 71 for Gestelev landsby



Teknisk Forvaltning
august 2001

Offentlighedsperiode

Lokalplanen har været offentligt fremlagt i 8 uger:
Fra den 28. marts til den 23. maj 2001.
Fristen for indsigelser m.m. udløber den 23. maj 2001.

Der er afholdt borgermøde om lokalplanforslaget i
Gestelev forsamlingshus den 30. april 2001.

Orientering om lokalplanforslaget er sendt til alle
interesserede beboere i sognet og kan ses på Teknisk
Forvaltning, samt på Ringe Bibliotek.

Når lokalplanen er endelig godkendt kan den udleves
p Teknisk Forvaltning i kommunen.

Lokalplan nr. 71 for Gestelev landsby

Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE

Indledning

Landsbyplanen (Resume)

Landsbyen i dag

Lokalplanens indhold

Forholdet til anden planlægning

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Kortbilag bagest i hæftet

Kortbilag 1: Afgrænsning og matrikelforhold

Kortbilag 2: Arealanvendelse

Kortbilag 3: Kirkebeskyttelsesområder

Kortbilag 4: Bevaringsområder

Kortbilag 5: Illustrationsplan

Projekt 'Liv i landsbyen'

Lokalplanen er en udløber af forsøgsprojektet 'Liv i landsbyen' som omfattede 5 landsbyer på Midtfyn: Ringe og Ryslinge Kommune gennemførte i fællesskab projektet hvor kommunen gik nye veje for at få beboerne i udvalgte landsbyer engageret i at deltage i planlægningen af landsbyernes fremtid.

I foråret 2000 indledtes arbejdet med Gestelev efter samme model, med et borgermøde i Gestelev forsamlingshus og nedsættelse af arbejdsgrupper.

Formålet med projektet er at:

- engagere mange beboere i landsbyen til at deltage aktivt i planlægningen af landsbyernes fremtid
- belyse landsbyernes aktuelle problemer og fremtidsmuligheder
- finde frem til gode og realistiske projekter som kan gennemføres og forbedre landsbybeboernes levevilkår og udfoldelsesmuligheder
- forbedre kommunikationen mellem landsbyerne og kommunen.

Baggrund for projektet

Generelt er der i disse år igen en øget interesse for landsbyerne og landdistrikterne. Den nedadgående bølge er standset og måske endda vendt til en fremgang. Der er blevet fornyet interesse for at bo på landet.

I Ringe Kommune har der været god politisk opbakning til at offentlige servicetilbud tilrettelægges, så de kan anvendes af landdistrikterne og landsbyerne. Men der er grænser for hvad kommunekassen kan holde til af udgifter. Derfor er der lagt vægt på at undersøge hvad landsbyerne selv kan supplere med, dels ved hjælp af egne kræfter og dels gennem samarbejde med kommunen.

Arbejdet med landsbyplanen

Arbejdet blev indledt med et borgermøde i Gestelev Forsamlingshus den 22. marts 2000. Her deltog i alt 40 - 45 personer fra Gestelev sogn.

På mødet blev der nedsat 5 arbejdsgrupper, som har arbejdet med hver deres emne i landsbyplanen. Arbejdsgrupperne har holdt møder i løbet af foråret og sommeren 2000.

INDLEDNING

Først landsbyplan - nu lokalplan

I efteråret 2000 er landsbybeboerne i Gestelev kommet så vidt, at der er tilvejebragt en 'landsbyplan'. En landsbyplan er en handlingsplan for landsbyens udvikling. Den omhandler forhold af betydning for levevilkårene i landsbyen. Det er en privat plan som beboerne og de lokale foreninger selv laver og senere følger op på og udfører når der er tid, opbakning og penge til det.

Hvad kan en lokalplan bruges til

Landsbyplanen kan ikke stå alene, da f.eks. placering af nybyggeri, bestemmelser om byggeriets udformning kræver offentlige planer - lokalplaner - som skal vedtages af byrådet og tinglyses på de enkelte ejendomme.

Denne lokalplan er således baseret på landsbyplanen, og omhandler den del af landsbyplanen som en lokalplan ifølge lovgivningen kan omhandle, f.eks. hvor der kan bygges ny bebyggelse, etableres grønne områder eller udpege bygninger og landskabstræk der skal søges bevaret.

Hvem har medvirket

I udarbejdelsen af dette lokalplanforslag har medvirket en beboergruppe fra Gestelev bestående af bestyrelsen fra beboerforeningen og repræsentanter fra de arbejdsgrupper, der har været nedsat.

Hvad sker der nu

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring i perioden fra den 28. marts til den 23. maj 2001.

Der er afholdt borgermøde i Gestelev Forsamlingshus, hvor lokalplanforslaget blev præsenteret af byrådets politikere og kommunens embedsmænd.

Der er indkommet få bemærkninger og indsigelser fra myndigheder, som er resulteret i mindre tilretninger af lokalplanens bestemmelser.

Den endeligt vedtagne lokalplan kan fås ved henvendelse til kommunen.

LANDSBYPLANEN FOR GESTELEV

Landsbyplanen

Landsbyplanen er udarbejdet af arbejdsgrupper nedsat sammen med Gestelev Beboerforening. Der har under udarbejdelse af landsbyplanen været nedsat 5 arbejdsgrupper, som hver har bidraget med et afsnit til landsbyplanen. Beboerforeningen har været repræsenteret i hver gruppe og til slut samlet materialet.

Landsbyplanen er Gestelevs bud på, hvilke mål man inden for en overskuelig fremtid gerne vil nå, således at Gestelev stadig vil være et attraktivt sted at bo for alle, og samtidig give plads for mindre håndværk, liberale erhverv o.lign.

Landsbyplanen kan bruges til 2 ting:

1. Den lokale diskussion angående landsbyens fremtid
2. Oplæg til udarbejdelse af lokalplan sammen med Ringe Kommune

Målsætningerne for Gestelevs udvikling:

At styrke de aktiviteter, der til en hver tid kan forbedre forholdene i og omkring det at bo i landsbyen. Det være sig social kontakt, behov for arbejds- og erhvervsvirksomhed, hjemmевirksomheder, velfungerende foreningsliv m.m.

De 5 arbejdsgrupper i Gestelev har arbejdet med følgende emner:

Gruppe 1: Palleshave Mose

Gruppen beskæftigede sig med Palleshave Mose, som er et område beliggende nord for Gestelev by. Gruppen foreslår, at der ved Palleshave Mose etableres et opholdssted, hvor der er mulighed for at parkere sin bil, samt at nyde medbragt mad ved et bord- og bænkesæt og nyde stedets rekreative værdier.

Gruppe 2: nye boliger

Arbejdsgruppen har diskuteret flere muligheder for at skabe interesse for nye boliger i Gestelev.

Gruppen har prioriteret følgende:

Område for den eksisterende lokalplan nr. 19 ønskes fastholdt til boligudbygning, dog ændret til tidssvarende udstykning.

Der bør arbejdes med nye områder til blandet erhverv/boliger.

Kildagergård ønskes byfornyset.

Evt. nyt område til landbrugsparceller.

Der ønskes iværksat undersøgelse om boligbehov i Gestelev.

Arbejdsgruppen ønsker bevaring af eksisterende boliger/bygninger.

Gruppe 3: legeplads

Legepladsgruppen har arbejdet med følgende:

- Ryddet pladsen for ukrudt og farlige legeredskaber
- Kontaktet en konsulent og gennemgået legepladsen for farlige redskaber
- Undersøgt muligheden for tegning af ansvarsforsikring af legeplads
- Undersøgt muligheden for evt. opsynsmand på legepladsen
- Foreslået at pladsen asfalteres, hvilket giver en mere fleksibel legeplads

På denne baggrund opstiller gruppen 2 muligheder:

1. Legepladsen fortsætter som hidtil
2. Legepladsen asfalteres. Dette søges finansieres ved at ansøge diverse fonde samt gennem kommunens puljemidler

Gruppe 4 byforskønnelse

Arbejdsgruppen har arbejdet med følgende:

1. Belysning ved gadekæret:

Gruppen finder det ønskværdigt at der opsættes lamper omkring gadekæret, for at give det en central placering i landsbymiljøet, samt gøre det til en synsmæssig oplevelse for såvel brugerne af forsamlingshuset, som for alle andre besøgende i Gestelev.

Gruppen foreslår samtidigt, at man i samråd med vej- og parkafdelingen får trimmet bevoksningen på hele det areal, hvor gadekæret ligger.

2. Turistinformation

Gruppen mener at krydset Gestelevvej – Nordskovvej er egnet som centrum for turistinfo således, at der opstilles tavle i venstre side ved udkørslen fra Nordskovvej og ud på Gestelevvej. Foran ønskes placeret en bæk og en affaldskurv/stativ.

3. Turisme

Gestelev har et landsbymiljø, der absolut bør indgå som en del af de tilbud Midtfyns Turistforening har til områdets turister.

Der opfordres derfor til dialog med såvel de kommunale myndigheder, som med Midtfyns Turistforening og dets bestyrelse med det formål, at få sat Gestelev på det midtfynske turistkort.

Gruppe 5 trafik og stier

Gruppen ser Gestelev som en landsby, hvor der skal findes løsninger, som tilgodeser både hårde og bløde trafikanter. Byen er præget af gennemgående trafik, både ad Gestelevvej og Nordskovvej. Det er en del tung trafik, både lastbiler og landbrugskøretøjer, som kræver megen plads på kørebanen. Samtidig bor der familier med små børn og en del ældre, som har brug for at kunne færdes trygt til fods på byens veje.

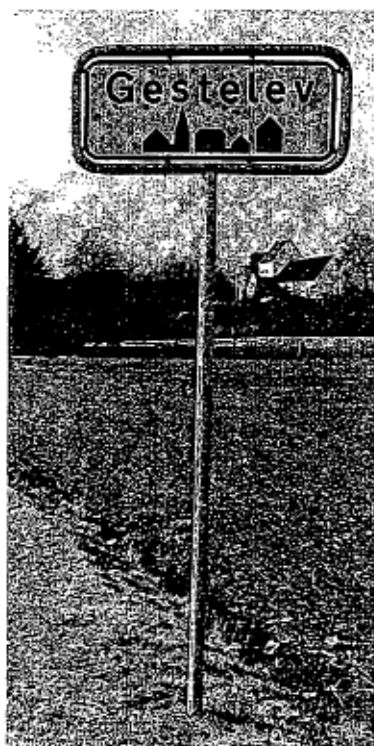
Arbejdsgruppen har gennemgået byens færdselsårer og der peges på problemer og foreslås forskellige løsninger i Gestelev.

Landsbyplanen

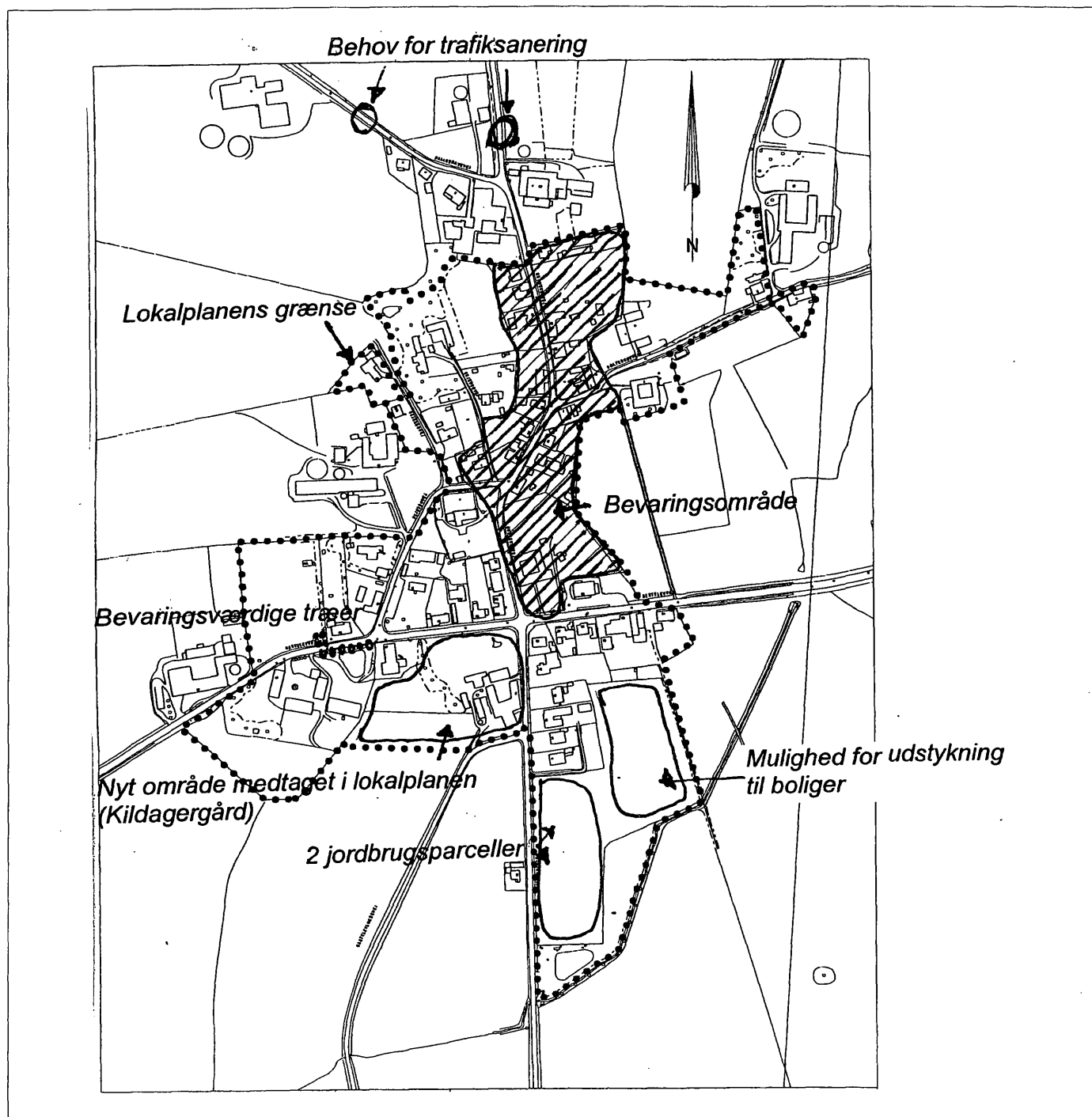
Landsbyplanen for Gestelev foreligger i færdig form og Landsbyplanen er blevet præsenteret for Gestelevs borgere på et borgermøde d. 8. januar 2001.

Landsbyplanen kan udleveres ved henvendelse til beboerforeningen.

GESTELEV LANDSBYPLAN



Gestelev Beboerforening
Juli, august 2000



Fra landsbyplan til lokalplan

Følgende punkter fra landsbyplanen er indarbejdet i lokalplanen:

- Området for lokalplan nr. 19 fastholdes til boligudbygning
- I en stor del af Gestelev giver lokalplanen mulighed for etablering af blandet boliger og erhvervsvirksomheder
- Der gives mulighed for udstykning af 2 jordbrugsparceller
- Kildagergård er medtaget som en del af lokalplanområdet
- En del af Gestelev By har fået særlige bevaringsbestemmelser
- Der gives mulighed for trafiksanering i Gestelev

LANDSBYEN I DAG

Gestelev Sogn

Gestelev sogn er beliggende i den nordlige del af Ringe Kommune. Sognet grænser op til Årslev Kommune.



Gestelev by ligger midt i sognet. Et langstrakt fladt landskab med god landbrugsjord danner rammen om bebyggelsen. Lige nord for Gestelev ligger godset Nordskov, som op gennem tiderne har præget området. Lammehavebækken løber igennem sognet.

Gestelev er præget af en udvikling, der er foregået i et roligt tempo, uden nogen større parcelhusbyggeri. Gestelev er karakteriseret af et grenet net af veje, hvorom husene placerer sig. Midt i Gestelev er kirken placeret.

Byens tætte bebyggelse er en blanding af gårde, huse, virksomheder og en enkelt nuværende købmandsforretning.

Byens smalle snoede gader, og den tætte bebyggelse giver en helt særlig landsbykarakter.

Byens sydlige del gennemskæres af den forholdsvis trafikerede Gestelevvej. Gestelevvej blev trafiksaneret i Gestelev i 1996.

I Gestelev Sogn er der i 2000 bosat 407 personer (Ringe Kommunes befolkningsprognose 2000 – 2007) og der forventes en lille befolkningsfremgang frem til 2007 på ca. 5 %.

Landsbyen før og nu

Gestelev er anlagt som adelby i overgangen mellem vikingetid og middelalder. En adelby er en by der ikke er anlagt som en udflytterby. Gestelev er ligeledes en kirkeby.

Gestelev er nævnt første gang i 1386 som Gestelevlene, Gesterlefnæ, Gestelører. Forleddet er genitiv af mandsnavnet gæst. Efterleddet lev kan forstås som arvegods. Stednavnet på -lev anses for at være dannet før vikingetiden – ca. folkevandringstiden.

Byen ligger som en vejklungeby. Gårdene og husene ligger i en klynge omkring de 5 veje som løber sammen her. Fra de 5 veje strækker der sig et netværk af mindre veje, hvor husene ligger placeret.

Med bygning af kirke og Nordskov nævnes sognet Gestelev 1386 (Gesterleffuæ), Palleshave 1453 (Pallhaffue). Desuden nævnes Havrevænget, Gestelevlunde 1552 (Gizzelund), Palleshave Hede, Høje Elle, Forelunde og Grønnekrogshuse. Op gennem tiden har Nordskov Gods' og sognets historie været tæt forbundet.

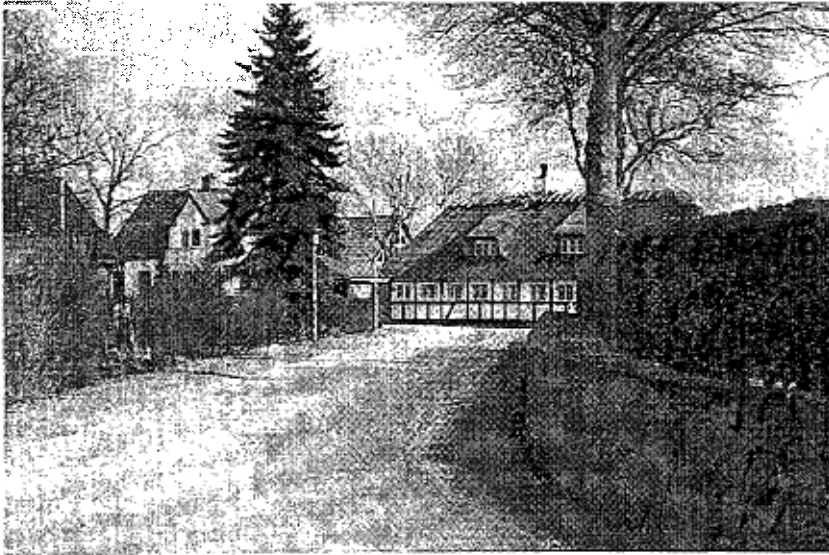
I 1800-tallet var der en forholdsvis stor stigning af indbyggertallet, hvilket gav byen en blomstringstid. Der er mange handlende og man opretter mejeri (1889), forsamlingshus (1901), friskole (1861), børnehjem (1907), brugsforening (1907) og bygger nye skoler.

I 1841 oprettedes det første sogneråd i Gestelev Sogn, som hører til Sallinge Herred. På den tid var Nordskovs ejer, Hans Kruse, skolelæreren og præsten selvskrevne medlemmer. De øvrige blev valgt ved at mændene efter tur stod frem og sagde, hvem de ønskede valgt. Først omkring århundredeskiftet gik man over til hemmelig afstemning. Sognet fortsatte som selvstændig kommune indtil 1962, hvor det blev lagt sammen med Ringe Kommune.



Bebyggelsen

Landsbybebyggelsen er primært placeret omkring Gestelevvej, Nordskovvej og Skjerbovej. Bebyggelsen består primært af boligbebyggelse blandet med mindre erhverv. I byens udkant er mange gårde placeret, hvoraf mange stadig er i drift.



Bygningsmæssigt er der en fin sammenhæng i Gestelev, der er mange smukke huse, og de gennemgående materialer er pudsede huse eller teglstenshuse med tegltag eller tage af stråtag. Omkring mange af husene ligger fine haver.

Gestelevs tidligere skole er centralt placeret og anvendes i dag til amtsinstitution.

Gestelev Kirke er placeret midt i Gestelev, og er et vigtigt vartegn når man kommer til Gestelev fra øst.

Gestelev forsamlingshus er centralt placeret ved landsbyens nyrenoverede gadekær.

Bygningernes fremtræden

Bygningshøjderne varierer fra 1 etage til 1½ etage. Tagene er oftest udført med symmetriske saddeletage med høj rejsning, der enten er udnyttet eller rummer mulighed herfor. Bygningsformerne varierer fra få gårdanlæg til landsbyhuse.

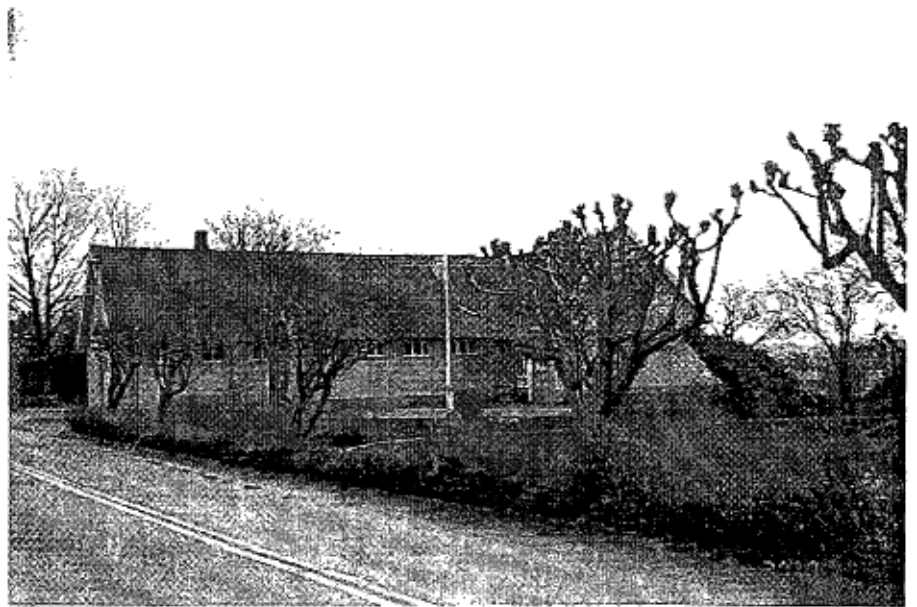
Som følge af landsbyens udviklingshistorie er der som tagdækning anvendt alt fra traditionelle danske byggematerialer, som strå og røde teglsten, til nutidens eternit og betonmaterialer. Tagmaterialernes farver spænder fra rødt og brunt over i sort og gråt.

Facaderne står ofte i tegl, enten i blank mur eller som pudsede eller vandskurede facader.

Landsbyens funktioner

Bebyggelsen i Gestelev, der har ca. 170 indbyggere, bruges helt overvejende til helårsboliger og jordbrugsformål og enkelte virksomheder. Byen har 1 købmandsforretning. Der er ikke i Gestelev offentlige institutioner udover en amtsinstitution, som er placeret i Gestelevs gamle skole.

Byens forsamlingshus ligger på Gestelevvej ved siden af byens gadekær.



LOKALPLANENS INDHOLD

GESTELEV I FREMTIDEN

Lokalplanens hovedide er at sikre kvaliteterne i Gestelev og tilføje enkelte nye elementer til en ellers velfungerende landsby.

Det er ligeledes vigtig at beskytte de bevaringsværdige bygninger og beplantning og give plads for de aktive landsbybeboeres forslag til nye ønskede aktiviteter.

Som en ny og spændende boligform ønskes udlagt store grunde til jordbrugsparceller. Jordbrugsparcellerne er placeret øst for Nordskovvej, hvor der ikke kan opstå konflikter med eksisterende landbrug i Gestelev. Der er desuden lagt vægt på at placere jordbrugsparcellerne på en måde, som man traditionelt har placeret nye ejendomme, direkte til en kommunevej og som en fortsættelse af landsbyens oprindelige karakter.

Lokalplanen skal desuden give mulighed for nye boliger øst for Nordskovvej i form af tæt-lave boliger og nye parcelhusudstyknin-ger. Lokalplanen giver desuden mulighed for indretning af mindre boligenheder i Kildagergårds stuehus og landbrugsbygninger, og den skal sikre omgivelserne ved kirke og sportsplads til henholdsvis offentlige og rekreative formål.

LOKALPLANENS FORMÅL

- at styrke boligkvaliteterne i Gestelev, samtidig med at der stadigvæk skal være plads til eksisterende og nye erhverv i Gestelev
- at muliggøre realisering af landsbyplanens projekter
- at udpege velegnet område med mulighed for opførelse af ældreboliger og nye enfamiliehuse
- at udpege område som er velegnet til jordbrugsparceller
- at bevare vigtige elementer af landsbymiljøet
- at sikre nybyggeri og om- og tilbygninger udformes i overensstemmelse med den stedlige tradition

OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

Landsbyen afgrænses i hovedtræk som i rammerne kommuneplan 1996 – 2007. Dog er der ændringer i rammerne på 2 områder:

- nyt udlæg til fremtidige centerforhold (Kildagergård) GES.C.01
- ændringer i anvendelsesbestemmelserne til jordbrugsparceller GES.J.01.

Der er derfor parallelt med lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplan 1996 – 2007.

Lokalplanområdet fastholdes i landzone.

OMRÅDETS ANVENDELSE

Landsbyen opdeles i blandet bolig – og erhvervsområde, boligområde og områder til offentlige og rekreative formål og område til jordbrugsparceller.

VEJ- OG STIFORHOLD

I lokalplanforslaget opretholdes eksisterende veje og der gives mulighed for ny boligvej og stiforbindelse til betjening af nyt udstykningsområde ved Nordskovvej. Der gives mulighed for yderligere trafiksanering i Gestelev.

Der optages ikke bestemmelser i lokalplanen om trafiksanering, men der åbnes mulighed for anlæg af yderligere hastighedsdæmpende og trafikssikkerhedsskabende foranstaltninger i Gestelev.

BEBYGGELSESFORHOLD

Ny bebyggelse skal i videst muligt omfang indpasses i det eksisterende landsbymiljø.

I de nye boligområder gives der forholdsvis frit spil omkring udformningen af nye huse, mens der i den eksisterende bebyggelse i Gestelev stilles nogle få krav til bebyggelsesudformning, så det indpasses i det eksisterende miljø.

DETAILHANDEL

Der gives mulighed for etablering af dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgswarebutikker på op til 100 m² til forsyning af landsbyen og det nære opland.

Der kan desuden etableres mindre butikker, der ligger i tilknytning til en produktionsvirksomhed til salg af egne produkter på følgende vilkår:

- butikkens størrelse skal stå i rimelig forhold til de produkter, som virksomheden selv producerer, samt
- at butikken skal ligge i tilknytning til den virksomhed, der producerer de varer, som forhandles i butikken.

Forholdet til anden planlægning

Kommuneplan 1996 - 2007

I kommuneplan 1996-2007 for Ringe Kommune er rammerne for lokalplanlægningen i Gestelev beskrevet.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for Gestelev på nær et mindre område til jordbrugspareller og et nyt udlæg til centerforhold.

Der udarbejdes et kommunplantillæg for disse forhold.

Lokalplaner

En del af Gestelev er omfattet af lokalplan nr. 19.

Lokalplan nr. 19 ophæves ved nærværende lokalplan endelige vedtagelse.

Landbruget og miljøforhold

Lokalplanen indeholder et udstykningsområde øst for Nordskovvej. Udstykningsområdet erstatter det i lokalplan nr. 19 planlagte boligområde.

Området er beliggende nærmere landbrug i drift end 250 m, men det pågældende landbrug er uden dyrehold og der vurderes derfor ikke at være miljømæssige problemer i forhold til udstykningsområdet.

I lokalplanen inddrages 1 landbrugsejendom med stuehus og driftsbygninger i lokalplanområdet til blandet bolig og erhvervsformål. Her kan ejendommen fortsat anvendes til landsbrugsdrift eller overgå til nye bolig- og erhvervsformål, som beskrevet i bestemmelsernes § 3.

Lokalplanområdet omfatter følgende landbrugsejendomme, der er undergivet landbrugspligt:

Matr. 16a Gestelev by, Gestelev
del af matr, 4c Gestelev by, Gestelev
matr. 6a Gestelev by, Gestelev
matr. 13d Gestelev by, Gestelev

Udstykninger indenfor disse arealer forudsætter ophævelse af landbrugspligten efter Landbrugsloven § 4.

Alle ejendomme har sine bygninger beliggende indenfor område C.01

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke landbrugspligten ophævet for landbrugsejendommene.

I tilfælde af frastykning af landbrugsejendommers boliger, typisk parcel inde i lokalplanområdet, skal der tages stilling til anvendelsen af de af ejendommens jorder beliggende uden for lokalplanområdet.

Regionplan

I Regionplan 2001 – 2013 angives muligheden for at udarbejde landzonelokalplaner for mindre landsbysamfund for at give planlægningen ”ordnede” forhold i et ellers udbygget område. Det medvirker endvidere til at medføre mulighed for en vis udvikling i de små samfund.

En del af lokalplanområdet er omfattet af Regionplanens kirkeskyttelseszone.

Som et led i Fyns Amts landdistriktspolitik giver Regionplanen mulighed for at udlægge jordbrugsparceller i landsbyer i landdistrikterne. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med regionplanens retningslinje om etablering af jordbrugsparceller.

Støjregulering

Lokalplanen indeholder et udstykningsområde øst for Nordskovvej. Udstykningsområdet erstatter det i lokalplan nr. 19 planlagte boligområde. Der er ikke i den forbindelse ændret på de støjmæssige forhold.

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

Gennemførelse af denne landzonelokalplan for Gestelev betyder, at Ringe Byråd overtager landzonekompetancen inden for lokalplanens område (kommunen træffer afgørelser i ansøgning om landzonetilladelse til byggeri, ændret anvendelse mv. inden for lokalplanområdet).

Varmeplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens varmeplan, der for området bestemmer, at der er tilslutningspligt for nye ejendomme til naturgasnettet.

Regler om ikke erhvervsmæssigt dyrehold på jordbrugsparceller

Ikke-erhvervsmæssigt dyrehold med svin, kvæg, får, geder og heste er ikke tilladt i byzone- og sommerhusområder og områder i landzone der ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet erhverv. Når et område i landzone er udlagt til jordbrugsparceller, må det betragtes som overført til boligformål og dermed omfattet af forbudet.

Reglerne er fastsat i medfør af miljøbeskyttelsesloven og har til formål at forebygge og imødegå forurening og uhygiejniske forhold, herunder miljømæssige nabogener.

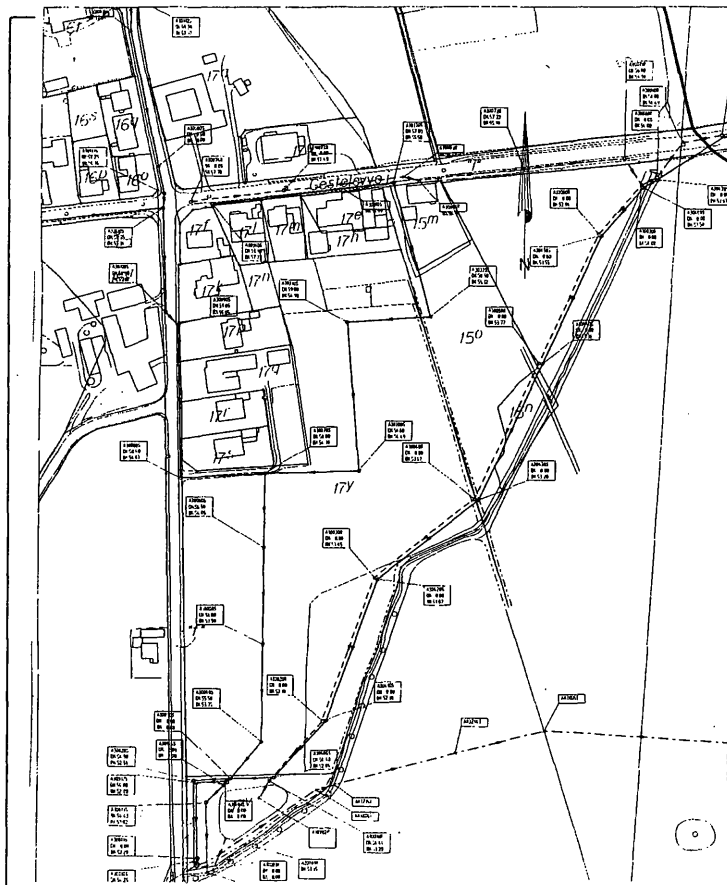
Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette forbud, særligt til ejendomme med bestående stalde, møddinger mv. udover de i bekendtgørelsen fastsatte krav.

Der åbnes hermed for muligheden af et begrænset dyrehold på jordbrugsparcellerne, hvis de miljømæssige forhold er i orden.

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af kommunes spildevandsplan. Området er kloakeret og spildevandet føres til Ringe Renseanlæg.

Der er i nyt udstykningsområde J.01 og B.01 beliggende eksisterende spildevandsledninger. Der må ikke bebygges nærmere ledningerne end 2 m på hver side.



LOKALPLAN NR 71 FOR GESTELEV LANDSBY

I henhold til lov om planlægning – jf. lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 – fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2.0 nævnte område.

§ 1 PLANENS FORMÅL

- at bevare og styrke områdets særlige landsbykarakter
- at fastholde og udvide landsbyområdet til en blanding af bolig, erhvervs- og jordbrugsformål samt rekreative og offentlige formål som et attraktivt miljø for landsbyens beboere og erhvervsdrivende
- at muliggøre realisering af landsbyboernes aktuelle ønsker og projekter (som bl.a. udtrykt i Landsbyplan for Gestelev 2000)
- at bevare de vigtige elementer i landsbymiljøets ejendoms- og bebyggelsesmønster, gadenet, fællesarealer og beplantning
- at der gives mulighed for at opføre enkelte nye helårsboliger i form af parcelhuse og tæt-lave boliger i nyt udstykningsområde
- at der gives mulighed for etablering af 2 jordbrugsparceller
- at der gives mulighed for at overflødiggjorte landbrugsejendomme kan ombygges og finde ny anvendelse til erhverv, service og beboelse
- at sikre, at nybyggeri og om- og tilbygninger er i overensstemmelse med det eksisterende miljø og den lokale byggetradition

§ 2 LOKALPLANOMRÅDET

Afgrænsningen af lokalplanområdet er vist på kortbilag nr. 1 .

2.1 Følgende matr. nr. er omfattet af lokalplanen:

Område C.01: 17s, 17r, 17q, 17p, 17k, 17n, 17f, 17l, 17m, 17e, 17h, 15m, dele af 15o, 17o, 17a, 17b, dele af 15i, 15q, 54b, dele af 14b, 41b, 13q, 13a, 51c, 51b, 32a, 40a, 40b, 55b, 56b, 42a, 30f, 30a, 31a, 31c, 39a, 39d, 49q, 49a, 49l, 60, 12q, 12e, 49d, 49h, 9n, 9o, 49m, 49b, 9k, 9q, 16q, 16o, 16p, 16s, 4a, 16n, 50f, 50a, 50d, 6a, 60, 4d, dele af 4c, 16a, m, alle Gestelev By, Gestelev

Område J.01: dele af 17y, 17v alle Gestelev By, Gestelev

Område B.01: 1y Gestelev By, Gestelev

Område R.01: 50c, 50b Gestelev By, Gestelev

Område O.01: 61, l Gestelev By, Gestelev

Lokalplanen omfatter desuden alle matrikler der efter d. 1. feb. 2001 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder (se desuden kortbilag nr. 2):

Blandet bolig og erhvervsområde **C.01**

Område til jordbrugsparceller **J.01**

Boligområde **B.01**

Rekreativt område **R.01**

Offentligt område **O.01**

2.3 Lokalplanområdet er og forbliver i landzone

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Område C.01

- 3.1 Område C.01 må kun anvendes til boligformål, lokale centerformål, herunder detailhandel. Der må også placeres liberale erhverv, håndværksvirksomhed og ikke generende værksteds- og servicevirksomheder, som kan indpasses i området under forudsætning af:
- at der fortsat opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen
 - at virksomheden ikke medfører ulemper i form af støj, luftforurening eller lugt for de omkringboende
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 3.2 I område C.01 må kun opføres og indrettes 1 bolig på hver ejendom. Ved overflødiggjorte landbrugsbygninger og andre større bygninger kan byrådet tillade, at ejendom opdeles i 2 eller flere boligenheder.
- 3.3 I område C.01 må etableres dagligvarehandel på maks 500 m², samt udvalgswarebutikker på maks 100 m², tilpasset et lokalt opland.

Der kan desuden etableres mindre butikker, der ligger i tilknytning til en produktionsvirksomhed til salg af egne produkter på følgende vilkår:

- butikkens størrelse skal stå i rimelig forhold til de produkter, som virksomheden selv producerer, samt
- at butikken skal ligge i tilknytning til den virksomhed, der producerer de varer, som forhandles i butikken.

- 3.4 Eksisterende landbrugsejendomme kan fortsat anvendes til landbrugsformål.

Område B.01

- 3.5 Boligområde B.01 må kun anvendes til boligformål med åben-lav og tæt-lav boligbyggeri.
- 3.6 Fælleshuse, institutioner o.lign. kan placeres i området.
- 3.7 Uanset at område B.01 skal anvendes til boligformål, kan der drives en sådan virksomhed på ejendommen, som almindeligvis kan udføres i boligområder – f.eks. mindre kontorvirksomhed, tegnestue, frisør, terapeut, atelier eller lignende ikke genegivende og boligtilpassede erhvervstyper.
- 3.8 En sådan virksomhed må ikke påføre boligområdet væsentlig øget trafik og ikke medføre parkering, der ikke kan klares på ejendommen.

Område O.01

- 3.9 Område O.01 må kun anvendes til offentlige formål såsom kirke o. lign. funktioner der efter byrådets skøn naturligt kan indpasses i området. Beskyttelse af de kirkenære omgivelser er fastslået i kirkefredningsbestemmelserne og de kirkelige myndigheders regler for forvaltning af Gestelev kirke og kirkegård.

Område R.01

- 3.10 Område R.01 må kun anvendes til offentlige tilgængelige friarealer, f.eks. sportsplads, boldbaner, petanquebaner, og legeplads.
- 3.11 I området må der kun opføres enkelte mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse til fritidsformål f. eks. klublokaler, toilet, redskabsrum, legehuse o. lign.

Område J.01

- 3.12 Område J.01 må kun anvendes til helårsbeboelse med mulighed for hobbylandbrug (nyttehaver og ikke erhvervsmæssig dyrehold)
- 3.13 Området må kun anvendes til boligformål samt til udhuse, staldbygninger, drivhuse o.lign. Bebyggelsen skal opføres som åben – lav bebyggelse.
- 3.14 Der må kun opføres en bolig på hver jordbrugspareel.
- 3.15 Byrådet kan tillade etablering af mindre virksomheder i området J.01 for jordbrugspareeller, når disse virksomheder ikke forårsager støj, trafik eller andre gener, som overskrider det normale for et boligområde.

Endvidere gælder det for mindre erhvervsvirksomhed i området for jordbrugspareeller:

- at virksomheden skal drives af den, der beboer den pågældende ejendom,
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres, og områdets karakter som boligområde ikke ændres
- at virksomhedens behov for parkering skal dækkes på den pågældende ejendom.

§ 4 UDSKYKNING

- 4.1 I delområde C.01 må der ikke ske yderligere udstykning uden byrådets tilladelse.
- 4.2 I delområde B. 01 må der ikke udstykkes grunde til parcelhuse i en størrelse mindre end 800 m².
- 4.3 Langs Lammehavebækken i delområde J.01 og B.01 udlægges der et 5 m bredt areal målt fra toppen af brinken, til fælles grønt friareal for områdets beboere, samt til privat sti med offentlig adgang. Se kortbilag nr. 5.
- 4.4 For grunde til tæt-lavt boligbyggeri må der ikke udstykkes i en størrelse mindre end 400 m² inkl. andele i fællesarealer.
- 4.5 I område J.01 må der ikke udstykkes i en størrelse mindre end 4000 m² og større end 10.000 m².
- 4.6 De retningsgivende principper for udstykning af nye enfamiliehuse, tæt-lavt boligbyggeri og jordbrugspareeller er angivet på kortbilag nr. 5.

§ 5 VEJ - OG STIER

- 5.1 Der anlægges ny boligvej til betjening af nyt udstykningsområde ved Nordskovvej.
- 5.2 Vejtilslutning fra ny boligvej og jordbrugsparceller til Nordskovvej skal godkendes af Ringe Kommune.
- 5.2 Eksisterende veje indenfor lokalplanområdet opretholdes med deres nuværende vejforløb.
- 5.3 Langs alle kommuneveje i lokalplanområdet pålægges byggelinier på 2,5 m fra vejskel, dog 5 m til forside af garager og carporte.
- 5.4 Der udlægges areal til privat sti med offentlig adgang fra Gestelevvej til Nordskovvej, samt til ny boligvej, se kortbilag nr. 5.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG, UDFORMNING OG PLACERING

- 6.1 For hele lokalplanområdet gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent må være:

- 25% for parcelhuse
- 30% for tæt-lavt boligbyggeri
- 35% for blandet bolig- og erhverv
- 40% for erhvervsbyggeri og offentligt byggeri.

Boligområderne og blandet bolig- og erhverv B.01 og C.01

- 6.2 For områderne B.01 og C.01 gælder at ny bebyggelse ikke må opføres i mere end 1½ etage og at bygningshøjden ikke må overstige 8,5 m.
- 6.3 Dog kan avls- og driftsbygninger, der er nødvendige til drift af landbrugsejendomme opføres med en bygningshøjde på maks 12.5 m.
- 6.4 Inden for det på kortbilag nr. 3 viste kirkebeskyttelseszone kan der kun etableres bebyggelse og anlæg m.v. såfremt dette ikke påvirker udsigten til og fra Gestelev Kirke væsentlig.

Landbrugsejendomme i område C.01

- 6.5 Landbrugsejendommens driftsbygninger kan fortsat vedligeholdes og moderniseres.
- 6.6 Større bygningsmæssige udvidelser og etablering af nye driftsanlæg skal placeres uden for lokalplanens afgrænsning.

Jordbrugsparceller

- 6.7 For ny bebyggelse i jordbrugsparceller gælder, at ny bebyggelse ikke må opføres i mere end 1½ etage og bygningshøjden ikke må overstige 8,5 m.
- 6.8 Ved ny bebyggelse og om- eller tilbygninger må arealet for:
- boliger ikke overstige 250 m²
 - udhuse og stalde ikke overstige 250 m²

6.9 Stalde må ikke placeres nærmere skel end 10 meter.

6.10 Stalde og boliger må ikke sammenbygges.

Offentligt område

6.11 For ny bebyggelse i offentlige områder gælder det at ny bebyggelse ikke må opføres i mere end 1½ etage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m

6.12 Inden for det på kortbilag nr. 3 viste kirkebeskyttelseszone kan der kun etableres bebyggelse og anlæg m.v. såfremt dette ikke påvirker udsigten til og fra Gestelev Kirke væsentlig.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Hele lokalplanområdet

7.1 Ny bebyggelse skal i proportioner, facadeudformning, materiale- og farvevalg tilpasses landsbyens øvrige bebyggelse.

7.2 For hele lokalplanområdet gælder at taghældningen på ny bebyggelse skal være mellem 25° og 50°.

7.3 Garager, carporte og udhuse og lignende bygninger kan opføres som let konstruktion med ydervæggebeklædning af let materiale som f.eks. bræddebeklædning, eternitplader, stålplader eller lignende.

7.4 Ved opdeling af en ejendom i flere boligenheder må bygningerne ikke udadtil skifte karakter, men skal fremstå som et samlet bygningskompleks både bygnings, materiale- og farvemæssigt. Udearealerne skal i forbindelse med en boligopdeling bibeholdes som et samlet fællesareal for de pågældende boligenheder.

7.5 Erhvervsmæssig skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Byrådet skal give tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Bevaringsområderne

7.6 Ved ny- og tilbygning samt ved ombygning skal der til udvendige bygningssider anvendes materialer, der er i overensstemmelse med den øvrige landsbybebyggelse.

7.8 Traditionelle tagdækningsmaterialer som strå, tegl, skifer og tagpap bør bibeholdes og videreføres.

7.9 Taghældningen skal være mellem 40° og 50°.

7.10 Nye kviste skal i materialer, udformning og proportioner udformes i overensstemmelse med det øvrige hus.

7.11 Parabolantennener skal så vidt muligt placeres under tagudhængets højde og være usynlig fra vej, sti og andre offentlige tilgængelige arealer.

Boligområdet: B.01

- 7.12 I boligområderne skal nyt byggeri opføres med facade i tegl eller med træbeklædning. Facaden kan også fremstå med vandskuret eller pudset teglstensmurværk.
- 7.13 Tagene på boligerne skal udføres med tegl eller tegllignende materialer, i farverne rød, brun eller sort.

§ 8 BEVARING AF BEPLANTNING

- 8.1 De på kortbilag nr. 4 viste store og markante træer må ikke fældes uden byrådets tilladelse. Ved fældning kan der stilles krav om nyplantning.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, HEGNING OG BEPLANTNING

- 9.1 Grønne, rekreative områder (R.01) må ikke bebygges.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, lige som passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 9.3 Hegning omkring jordbrugsparceller må kun ske som levende hegn eller hegning med tråd (til bl.a. dyrefolde).

§ 10 GRUNDVANDSSIKRING

- 10.1 Byrådet stiller i forbindelse med godkendelse af nyt byggeri krav om, at særligt forurenende anlæg som f.eks. olie- og kemikalietanke sikres ved nødvendige foranstaltninger. Der kan være særlige krav til olie- og kemikalietankes kvalitet, krav om membraner under tank, krav om befæstede arealer og krav til kontrol med aktiviteter, der kan medføre forurening af grundvandet.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor område B.01 og J.01.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest ved ibrugtagning af 50% af grundene eller når Byrådet kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af privat fællesvej, vendeplads, stier og fællesareal langs Lammehavebækken.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Ringe Kommune.

§ 12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

12.1 Inden meddelelse af byggetilladelse til opførelse af eller tilladelse til ændret anvendelse af virksomheder i område C.01 skal der foreligge dokumentation for, at gældende støjgrænseværdier kan overholdes:

- landsbyer i landzone : 55/45/40 dB(a)

Støjforholdene skal dokumenteres begge veje, dvs. at ved opførelse af nye boliger skal det dokumenteres, at de højst vil blive belastet med støj svarende til ovennævnte grænseværdier og ved opførelse/indretning af nye erhvervsvirksomheder skal det dokumenteres, at boligerne ikke vil blive belastet ud over grænseværdierne.

§ 13 TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

13.1 Ejendomme omkring Gestelev Kirke matr. dele af 16q, dele af 16s, dele 4a og l alle Gestelev By, Gestelev er omfattet af fredning tinglyst henholdsvis i 1953 og 1954, hvorefter der ikke må beplan-tes eller bebygges uden Fredningsnævnets godkendelse.

13.2 Landbrugspligtens ophævelse for arealer i lokalplanens område kræver tilladelse efter landbrugslo-ven § 4 fra Jordbrugskommissionen i Fyns Amt.

§ 14 OPHÆVELSE AF TIDLIGERE LOKALPLANER

14.1 Følgende lokalplan ophæves med vedtagelse af nærværende lokalplan:

Lokalplan nr. 19, for et boligområde i Gestelev by, af 24. september 1979.

§ 15 RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger for lokalplanforslaget

15.1 Indtil forslaget er endelig vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes, bebygges eller i øvrigt benyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den en-delige lokalplans indhold. Der gælder efter lov om planlægning § 17 stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

15.2 Når fristen for fremsendelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år efter of-fentliggørelsen af forslaget.

Retsvirkninger for lokalplanen

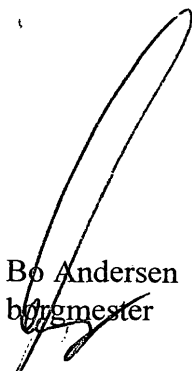
15.3 Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstem-melse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v. der er indeholdt i planen.

- 15.4 Byrådet kan give dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere betydelige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 15.5 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis det ikke er i strid med principperne i planen. Større ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 15.6 Lokalplanen fortrænger private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

§ 16 VEDTAGELSESPÅTEGNING

16.1 Lokalplanforslaget er vedtaget af Ringe Byråd den 20. marts. 2001

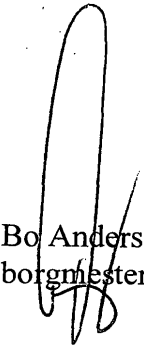


Bo Andersen
borgmester



Henning Jespersen
kommunaldirektør

16.2 Lokalplanen er vedtaget af Ringe Byråd den 11 september 2001



Bo Andersen
borgmester



Henning Jespersen
kommunaldirektør

*** * ***

Side: 14

* * *

* * ***

* * * Retten i Svendborg
* *** *** Tinglysningssafdelingen

Akt.nr.:
AO 383

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 17 S, Gestelev By, Gestelev

Ejendomsejer: Christina Thestrup Bovmundt m.fl.

Lyst første gang den: 24.09.1979 under nr. 12967

Senest ændret den : 12.10.2001 under nr. 19344

Aflyst af Tingbogen den 12.10.2001

Desuden aflyst på de i lokalplanen nævnte øvrige matr.nre.

Retten i Svendborg den 12.10.2001

Aflyst

Inge Lykke Rehr

*** * ***

Side: 15

* * *

* * ***

* * * Retten i Svendborg
* *** *** Tinglysningssafdelingen

Akt.nr.:
AO 383

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 17 S, Gestelev By, Gestelev

Ejendomsejer: Christina Thestrup Bovmundt m.fl.

Lyst første gang den: 12.10.2001 under nr. 19345

Senest ændret den : 12.10.2001 under nr. 19345

Tillige lyst på de i lokalplanen nævnte øvrige matr.nre.

Retten i Svendborg den 12.10.2001

Inge Lykke Rehr

*** * ***

Side: 16

* * *

* * ***

* * * Retten i Svendborg

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Påtegning på Lokalplan.

Vedrørende matr.nr. 13 Q, Gestelev By, Gestelev

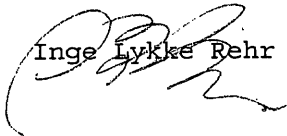
Dagbogsdato: 12.10.2001

Dagbogsnr. : 19451

Afvist fra dagbogen den 12.10.2001

for så vidt angår 13Q, 12Q og 1Y, da disse matr.nre. ikke findes
i tingbogen

Retten i Svendborg den 12.10.2001


Inge Lykke Rehr

Ringe Kommune den, 24. oktober 2001

13q skal retteligt være 13g

12q skal retteligt være 12g

1y skal retteligt være 17y, alle Gestelev by, Gestelev.

*** * ***

Side: 17

* * *

* * ***

* * * Retten i Svendborg

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Akt.nr.:

AO 46

Påtegning på byrde

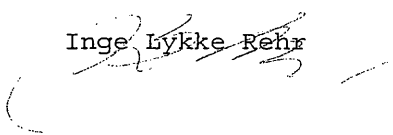
Vedrørende matr.nr. 13 G, Gestelev By, Gestelev

Ejendomsejer: Martin Tage Hansen m.fl.

Lyst første gang den: 26.10.2001 under nr. 20872

Senest ændret den : 26.10.2001 under nr. 20872

Retten i Svendborg den 26.10.2001


Inge Lykke Rehr

*** * ***

Side: 18

* * *

* * ***

* * * Retten i Svendborg

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

AB 497

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 12 G, Gestelev By, Gestelev

Ejendomsejer: Inger West Skaarup m.fl.

Lyst første gang den: 26.10.2001 under nr. 20873

Senest ændret den : 26.10.2001 under nr. 20873

Retten i Svendborg den 26.10.2001

Inge Lykke Rehr



..... Lokalplangrænse



**RINGE
KOMMUNE**

Sag: Lokalplan nr. 71

Emne: Kortbilag nr. 1
Matrikelkort

Tegn.nr.

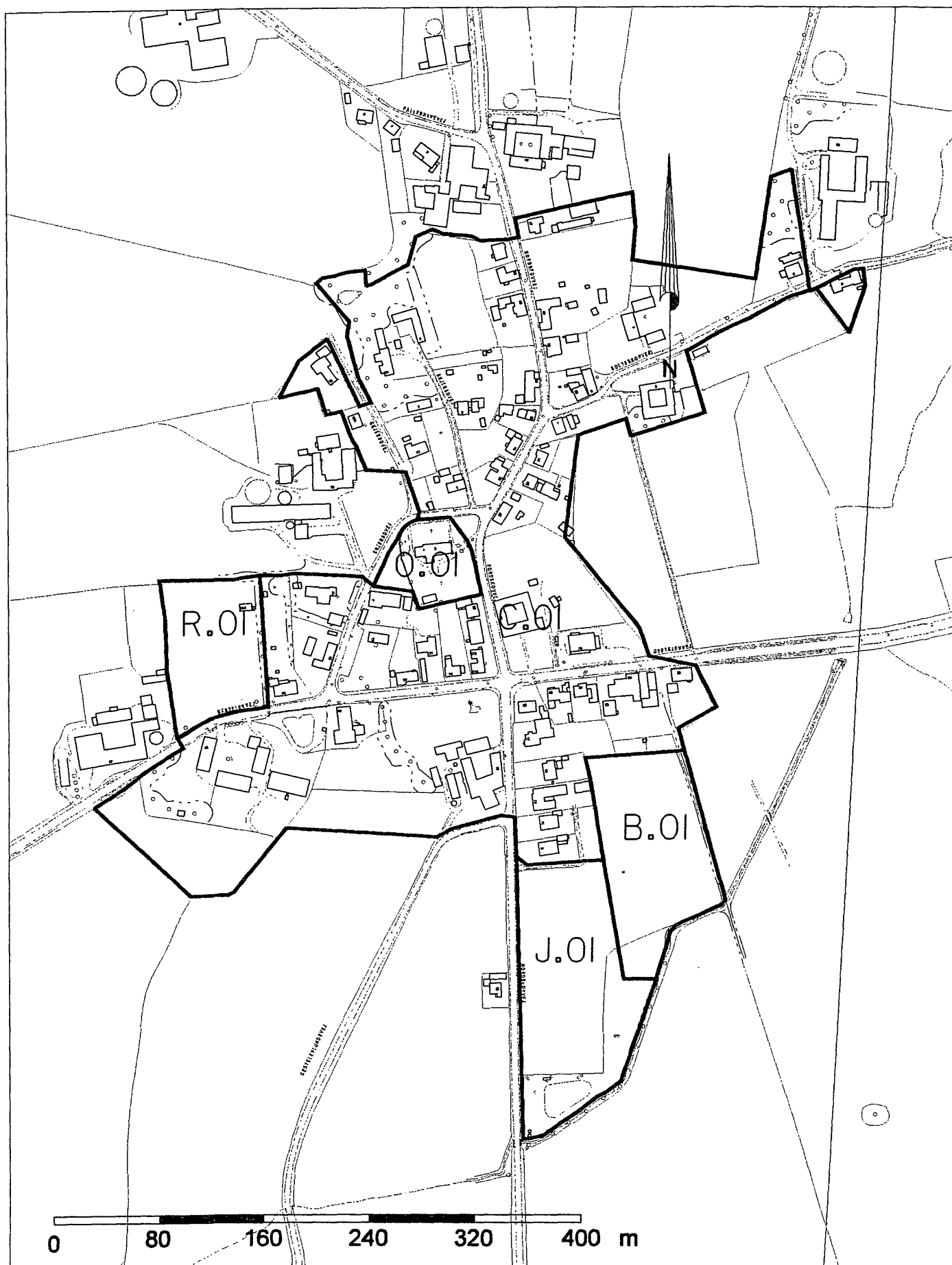
Arkiv nr.

Mål: 1:4000

Dato: 7. feb. 2001

Rev.

TEKNISK FORVALTNING, TINGHØJ ALLE 2, 5750 RINGE. TLF. 63 623 623



naturforklaring:

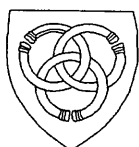
01 Blandet bolig- og erhverv

01 Boligområde

01 Jordbrugsparceller

0.01 Offentligt område

R.01 Rekreativt område



**RINGE
KOMMUNE**

Sag: Lokalplan nr. 71 for Gestelev by

Emne: Kortbilag nr. 2

Arealanvendelse i delområder

Tegn. nr.

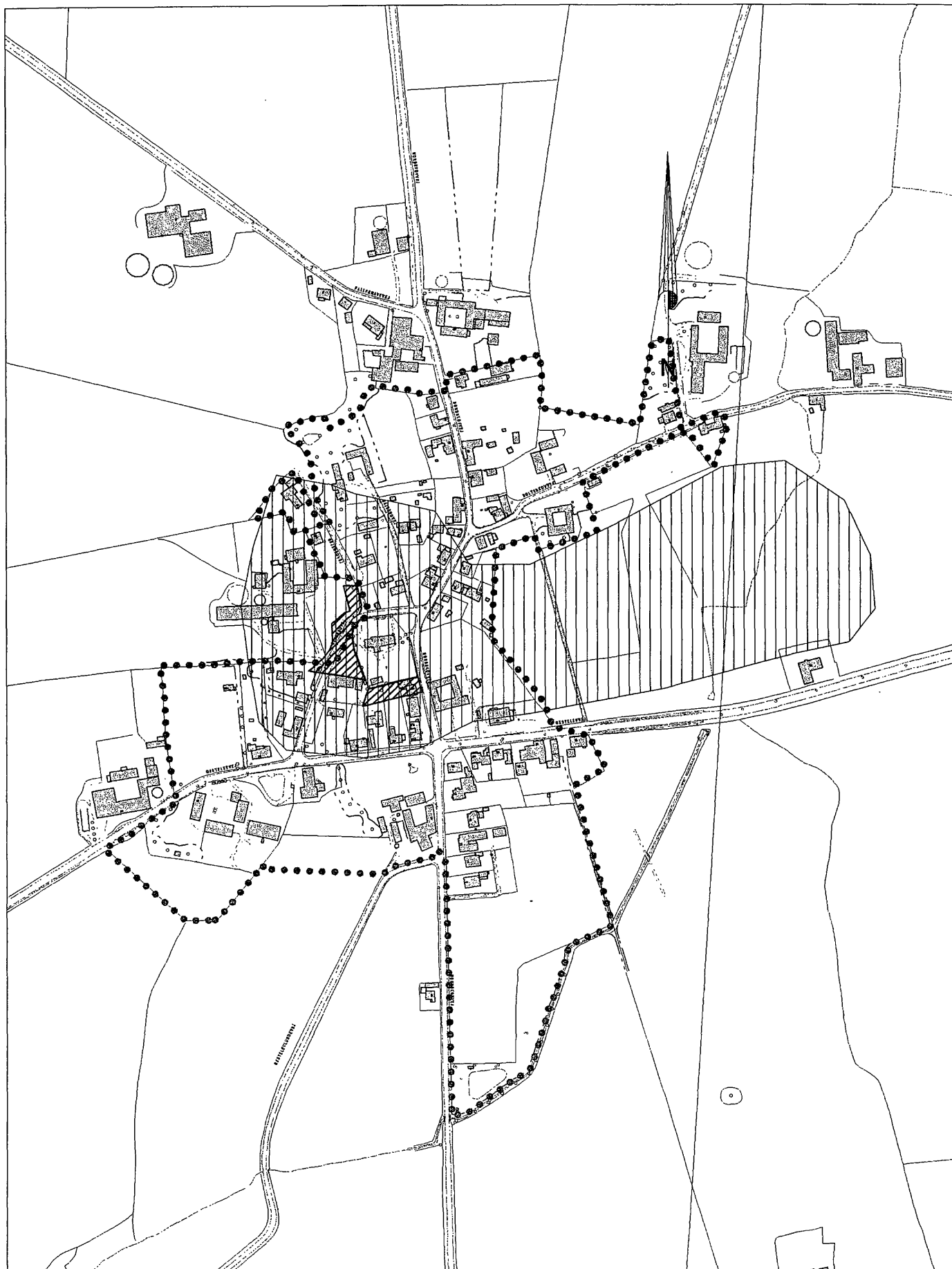
Arkiv nr.

Målt: 1:4000

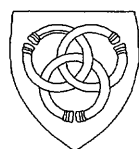
Dato: 7. feb. 2001

Rev.

TEKNISK FORVALTNING, TINGHØJ ALLE 2, 5750 RINGE. TLF. 63 623 623



Signaturforklaring:
 Tinglyst kirkefredning
 Kirkebeskyttelseszone



**RINGE
KOMMUNE**

Sag: Lokalplan nr. 71 for Gestelev by

Emne: Kortbilag nr. 3

Tinglyst kirkefredning
 Kirkebeskyttelseszone

Tegn.nr.

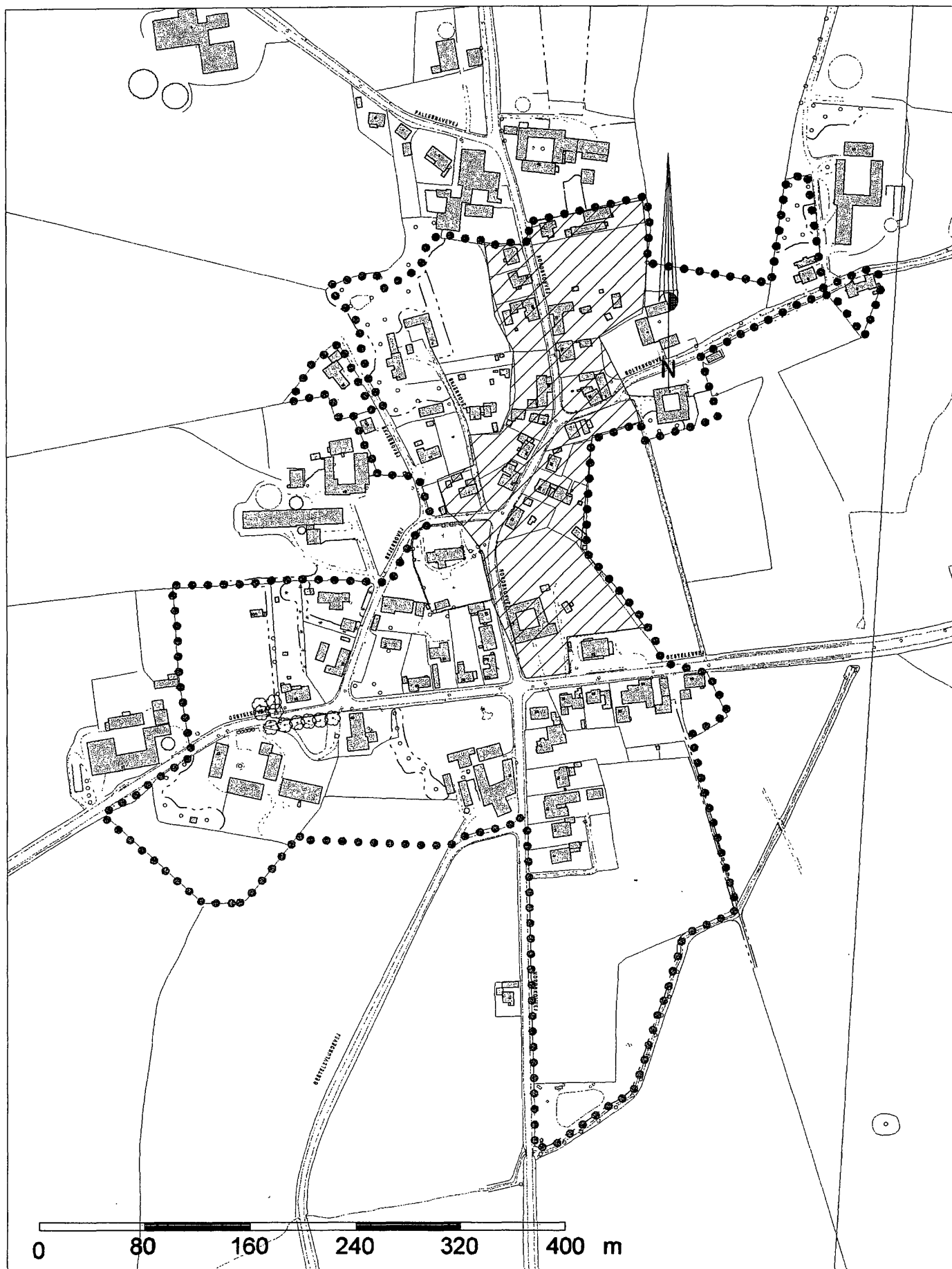
Arkiv nr.

Mål: 1:5000

Dato: 7. feb. 2001

Rev.

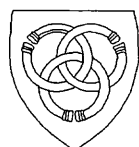
TEKNISK FORVALTNING, TINGHØJ ALLE 2, 5750 RINGE. TLF. 63 623 623



Signaturforklaring:

Bevaringsværdigt område

Bevaringsværdige træer



**RINGE
KOMMUNE**

Sag: Lokalplan nr. 71 for Gestelev by

Emne: Kortbilag nr. 4
bevaringsværdige områder
bevaringsværdige træer

Tegn.nr.

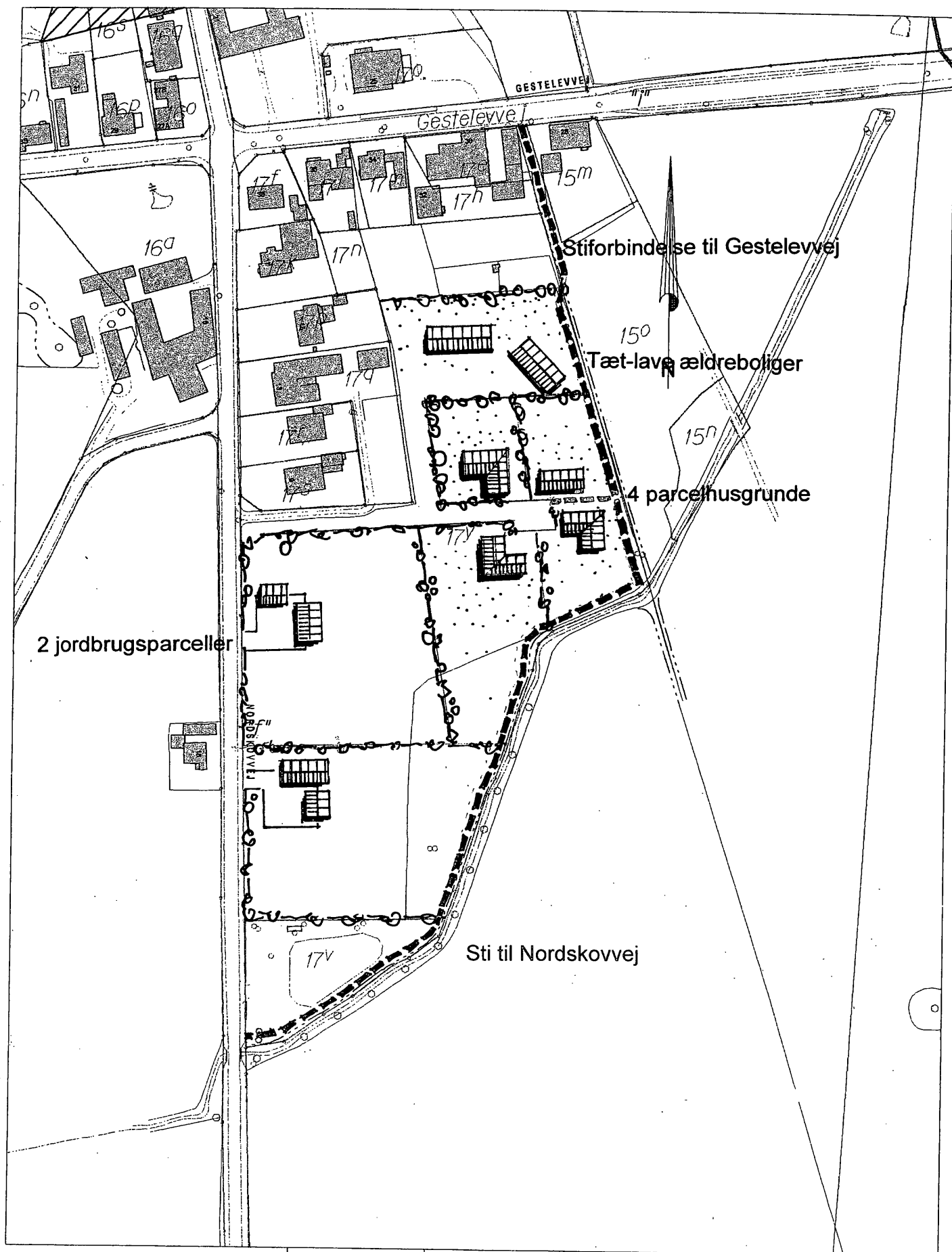
Arkiv nr.

Mål: 1:4000

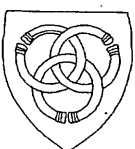
Dato: 7. feb. 2001

Rev.

TEKNISK FORVALTNING, TINGHØJ ALLE 2, 5750 RINGE. TLF. 63 623 623



Sti



**RINGE
KOMMUNE**

Sag: Lokalplan nr. 71 for Gestelev

Emne: Kortbilag nr. 5

Principper for udstykning af boligområde

Tegn.nr.

Arkiv.nr.

Mål: 1:2000

Dato: 31. jan. 2001

Rev.

TEKNISK FORVALTNING, TINGHØJ ALLE 2, 5750 RINGE. TLF. 63 623 623