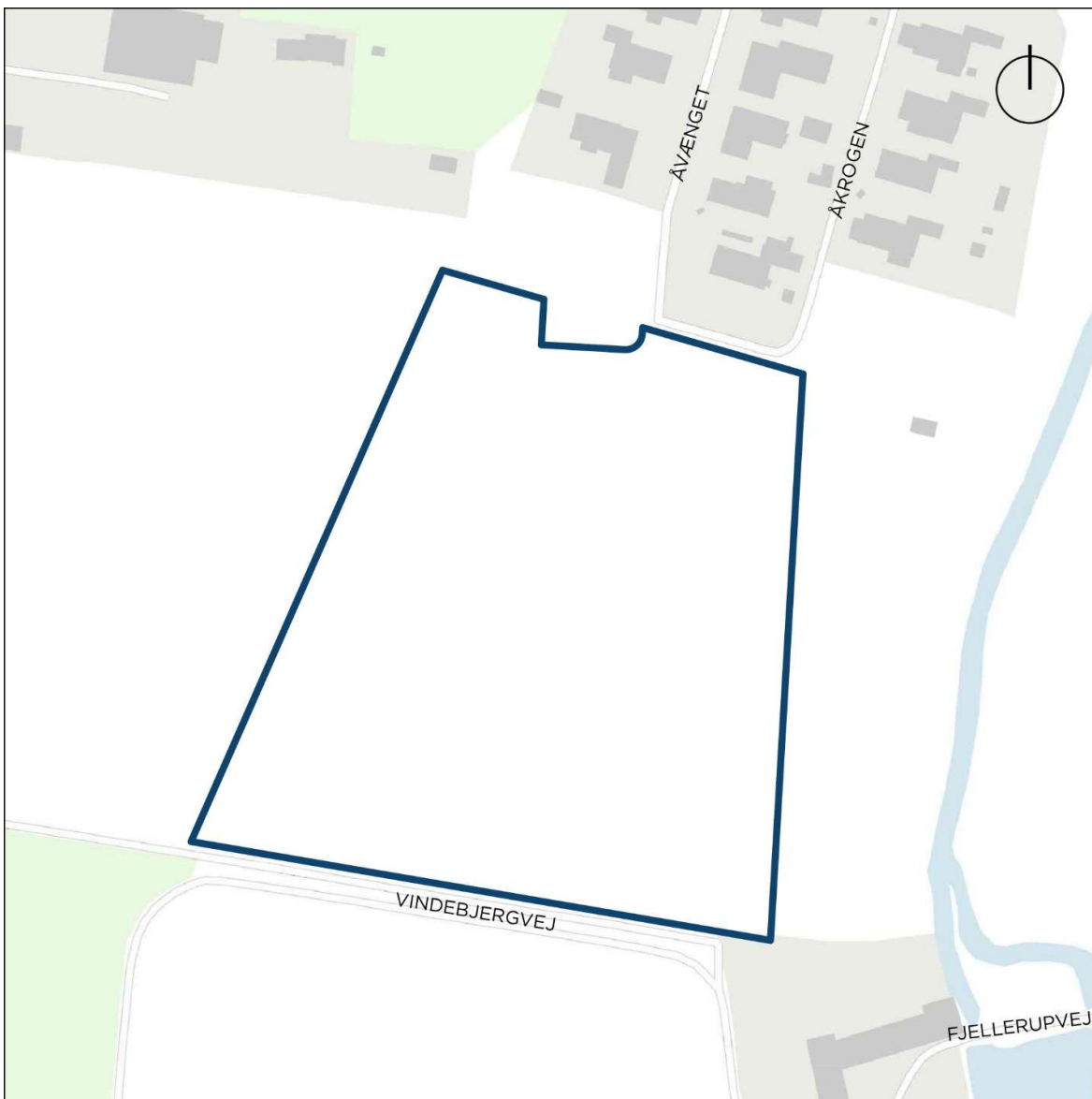




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 228

Boligområde ved Åvænget i Harndrup
Februar 2025

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først **"Lokalplanbestemmelser"** og dernæst en **"Redegørelse"**. Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser samt lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagest i planen.

I redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Som indledning til bestemmelser og redegørelse gives en kort præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.



Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 228

Boligområde ved Åvænget i Harndrup

Indhold

Indledning	5
Bestemmelser	13
§ 1. Lokalplanens formål	13
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	13
§ 3. Områdets anvendelse	13
§ 4. Udstykning.....	14
§ 5. Veje, parkering og stier	15
§ 6. Tekniske anlæg	16
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	17
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning	20
§ 10. Grundejerforening	24
§ 11. Miljøforhold	24
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse ..	24
§ 13. Eksisterende planer	25
§ 14. Servitutter	25
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	25
Vedtagelsespåtegning	26
Redegørelse	27
Lokalplanens forhold til kommuneplanen.....	37
Forhold til gældende lokalplaner.....	41
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	42
Servitutter	48
Ekspropriation	49
Tilladelser fra andre myndigheder	50

Kortbilag 1: Matrikelkort
Kortbilag 2: Lokalplankort

Kortbilag 3: Principsnit Veje
Bilag 1: Udvalgte jordfarver



INDLEDNING

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet er delvist beliggende i byzone og ligger i det sydlige Harndrup i forlængelse af Åvænget. Det omfatter matr.nr. 16æ og 16ø, Harndrup By, Harndrup.

Området udgør et areal på ca. 2,5 ha, er kommunalt ejet og fremstår ubebygget, ved lokalplanens udarbejdelse.

Planområdet afgrænses mod nord af et boligområde med åben-lav bebyggelse, i form af fritliggende parcelhuse, mod syd af Vindebjergvej, hvor der er en privat fællesvej til Møllegård som flankeres af høje, gamle træer. Mod øst afgrænses området af et indhegnet græsareal der anvendes til hestefold og mod vest afgrænses området hovedsageligt af beplantning med store, høje træer samt lave buske. Øst for området løber Harndrup-Fjellerup Å.

Området vejbetjenes via den eksisterende boligvej Åvænget fra nord.

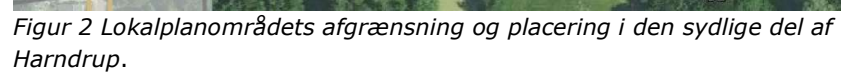
I Harndrup er der kirke, idrætsforening, dagligvarebutik samt en række mindre servicefunktioner. Fjeldsted-Harndrup skole ligger ca. 800 meter sydøst for lokalplanområdet med cykelsti langs Fjellerupvej.

Fra lokalplanområdet er der adgang til kollektiv bustransport fra bl.a. Fjellerupvej, Vindebjergvej og Rugårdsvej.

Harndrup er beliggende i en afstand til den Fynske Motorvej (E20) på ca. 6 km. Fra Harndrup er der ca. 20 km til Middelfart, ca. 17 km til Bogense og ca. 30 km til Odense.



Figur 1 Lokalplanområdets placering i den sydlige del af Harndrup.





Figur 3 Lokalplanområdet set fra syd mod nord. Øverst i billedet ses en del af Hørsholms bykerne med bl.a. dagligvarebutik og kirke.
Skråfoto fra Styrelse for Dataforsyning og Infrastruktur.



Figur 4 Åvænget med eksisterende parcelhusgrunde – kig mod nord fra lokalplanområdet.



Figur 5 Adgangsvej til Åkrogen fra Åvænget – kig mod sydøst og lokalplanområdets nordøstlige hjørne. I baggrunden ses det indhegnede græsareal til hestefold, beliggende øst for lokalplanområdet.



Figur 6 Vejadgang fra Åvænget – kig mod syd mod lokalplanområdet.



*Figur 7 Vejadgang fra Åvænget. Kig mod syd over lokalplanområdet.
Lokalplanområdet afgrænses mod syd af den private fællesvej:
Vindebjergvej, som flankeres af høje, gamle træer.*



Figur 8 Kig mod sydvest over lokalplanområdet. Lokalplanområdet afgrænses mod vest af et eksisterende beplantningsbælte med buske og høje træer. Længs det sydvestlige skel løber et beskyttet sten- og jorddige. I lokalplanområdets nordvestlige skel er der en lavning og en udpegning med oversvømmelse i kommuneplanen.



Figur 9 Kig mod sydøst fra Åvænget/Åkrogen. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af et heget græsareal der anvendes til hestefold. Længere mod øst ses beplantning med buske og høje træer.



LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Middelfart Kommune har på baggrund af et ønske fra Harndrup lokaludvalgs boliggruppe om at skabe et mere differenceret tilbud af boligtyper i området, samt et politisk ønske fra byrådet, igangsat processen med at udarbejde en lokalplan, der både giver mulighed for at etablere rækkehuse og villaer.

Formålet med den nye lokalplan er at give mulighed for at opføre boliger, både i form af åben-lav, herunder kompaktboliger, og tæt-lav-boliger i maksimalt 2 etager, da den eksisterende lokalplan for området kun giver mulighed for åben-lav boligbebyggelse i form af villaer. Lokalplanens formål er ligeledes at sikre vejadgang til boligområdet fra Åvænget, at udlægge grønne fælles fri- og opholdsarealer, samt at der udlægges areal til regnvandshåndtering og stiforbindelser.



BESTEMMELSER

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- at fastlægge områdets anvendelse til tæt-lav bebyggelse og åben-lav bebyggelse, herunder kompaktboliger,
- at sikre vej- og stiforbindelser, både internt i lokalplanområdet og til Åvænget,
- at sikre sammenhængende, velbeliggende og anvendelige, grønne fælles fri- og opholdsarealer,
- at sikre, at de eksisterende, levende hegn langs lokalplanområdets vestlige og sydlige skel fastholdes.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

§ 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre:

16æ og 16ø, Harndrup By, Harndrup

samt alle parceller, der efter den 22.03.2024 udstykkes inden for området (dato for udtræk fra matrikelkort).

§ 2.2. Ved lokalplanens offentlige bekendtgørelse overføres matrikelnummer 16ø, Harndrup By, Harndrup, som er omfattet af lokalplanen vist på kortbilag 1, fra landzone til byzone, således at hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

§ 3.1. Området skal anvendes til helårsboliger i form af åben-lav, herunder kompaktboliger, og tæt-lav bebyggelse, herunder rækkehuse, kædehuse og dobbelthuse.

Områdets beboere må drive egen virksomhed fra egen bolig i form af liberalt erhverv eller lignende herunder eksempelvis



frisør, advokat, revisor- og arkitektvirksomhed. Dette kan ske under forudsætning af:

- At virksomheden drives af den der bor på ejendommen,*
- At der ikke er ansatte i virksomheden,*
- At ejendommens karakter af bolig ikke ændres,*
- At virksomheden ikke medfører behov for parkering uden for grunden.*

Tæt-lavt byggeri defineres som helt eller delvist sammenbyggede boliger, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende. Boligerne må kun have lodrette lejlighedsskel. Ved vandrette lejlighedsskel er der tale om etageboligbebyggelse.

Der kan inden for lokalplanområdet opføres flere selvstændige tæt-lav bebyggelser. Den "enkelte tæt-lav bebyggelse" defineres som en tydelig samlet bebyggelse af tæt-lav boliger, som er opført i samme anlægsfase/etape og deler fælles friarealer.

Åbent-lavt byggeri defineres som fritliggende énfamiliehuse. Kompaktboliger defineres som fritliggende énfamiliehuse på mindre grunde, men med fællesarealer i tilknytning til bebyggelsen.

§ 3.2. Inden for lokalplanområdet kan der opføres ét fælleshus.

§ 3.3. Inden for lokalplanområdet kan der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning. Derudover kan der etableres anlæg til regnvandshåndtering, åbne vandrender, regnbede eller lignende til forsinkelse og nedsivning af tag- og overfladevand samt klimanedbør.

§ 4. Udstykning

§ 4.1. Grunde til åben-lav bebyggelse må ikke udstykkes med et areal på mindre end 700 m².

Grunde til kompaktboliger må ikke udstykkes med et areal på mindre end 500 m². Dog under forudsætning af, at der mindst er 200 m² pr. grund som indgår i et fælles opholds- og friareal i tilknytning til den enkelte bebyggelse, således at det samlede grundareal pr. bolig bliver mindst 700 m².



Grunde til tæt-lav bebyggelse må ikke udstykkes med et areal på mindre end 400 m² inklusiv andel i fælles fri- og opholdsarealer i tilknytning til den enkelte bebyggelse. Af de 400 m² skal mindst 250 m² ligge i tilknytning til boligen.

- § 4.2. Der kan ske udstykning af vej, sti, fællesarealer, regnvandshåndtering og andre tekniske anlæg, teknikhuse og lignende med en størrelse på anlæggets omfang plus 1 meter.

§ 5. Veje, parkering og stier

Veje

- § 5.1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Åvænget, som vist på kortbilag 2.
- § 5.2. Stamvej A-A skal udlægges og anlægges som privat fællesvej, som vist i princippet på kortbilag 2, så den placeres over de eksisterende spildevandsledninger fra Åvænget og mod syd.

Der er tinglyst deklaration med servitútbælte omkring ledningsanlæggene i det kommende vejudlæg, denne skal overholdes uanset lokalplanens bestemmelse.

- § 5.3. Stamvej A-A skal udføres med en vejudlægsbredde på minimum 10 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 6.

Stamvej A-A skal dimensioneres til lav hastighed med fartdæmpende foranstaltninger.

- § 5.4. Derudover kan der udlægges boligveje med en bredde på minimum 8,5 meter, der anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.
- § 5.5. Veje skal udføres med fast belægning som fx asfalt.
- § 5.6. Den enkelte ejendom må maksimalt have én overkørsel, som ikke må overstige 6 meter i bredden.

Parkering

- § 5.7. Der skal etableres minimum 2 parkeringspladser på egen grund pr. boligenhed.
- § 5.8. I tilknytning til et eventuelt fælleshus skal der etableres fælles parkering på minimum 1 parkeringsplads pr. 10 personer bygningen er godkendt til.

Minimum 1 parkeringsplads ved fælleshuset skal etableres som handicapparkering.



Stier

- § 5.9. Der skal anlægges stier der skal forbindes til stamvej A-A i princippet som vist på kortbilag 2.
- § 5.10. Stierne skal anlægges med en bredde på minimum 1,5 meter.
- § 5.11. Stier skal anlægges med fast permeabel belægning f.eks. stenmel eller grus.

§ 6. Tekniske anlæg

- § 6.1. Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
- § 6.2. Energiproducerende anlæg, solfangere og solceller, der ikke er integreret i tag- og/eller facadematerialet, må kun placeres når følgende er efterfulgt:
 - hele tagsider der vender mod baghave.
 - kun som en sammenhængende flade som fremstår ubrudt af vinduer og/eller kviste.
 - kun når der er mindst 3 tagsten eller tilsvarende til tagfod, tagryg og gavl.Energiproducerende anlæg, som placeres på tage med ensidig taghældning eller saddeltag, skal følge tagets hældning, sidde parallelt med tagets sider og placeres minimum 1,5 meter fra kanten/facaden, som vender ud mod boligvejen.
- § 6.3. På flade tage (tage som syner flade) med hældning på maksimum 5 grader, skal energiproducerende anlæg opsættes så det ikke er synligt fra tilknyttet boligvej. Anlægget må ikke overstige en højde over 0,6 meter over tagflade.
- § 6.4. Der må ikke opstilles solfangere eller solceller på terræn.
- § 6.5. Parabler og antenner må ikke opsættes på tage og facader ud mod veje og fælles opholdsarealer.
- § 6.6. Der kan etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning og drift, eksempelvis transformerstationer. Højden må maksimalt være 3,5 meter.
- § 6.7. Øvrige tekniske installationer som f.eks. varmepumper skal afskærmes.
- § 6.8. Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.
- § 6.9. Der skal etableres de nødvendige anlæg til håndtering af tag- og overfladevand samt klimanedbør, herunder lavninger, regnbede, regnvandsbassiner og lignende.



- § 6.10. Veje og stier i området kan udformes, så de i forbindelse med store regnhændelser (skybrud) kan opmagasinere og/eller lede regnvand videre. Der skal udlægges areal til et regnvandsbassin i lokalplanområdets nordvestlige del, som vist i princippet på kortbilag 2. Regnvandsbassinet skal indpasses naturligt i området, så det bidrager til den rekreative værdi.

Med i princippet menes, at der kan ske justeringer (placering og omfang) i forbindelse med projekteringen af det endelige anlæg.

- § 6.11. Arealer til håndtering af tag- og overfladevand skal anlægges med et skråningsanlæg der ikke er stejlere end 1:5.

- § 6.12. Der skal friholdes et areal på minimum 2,5 meter på hver side af ledningen der føres imellem regnvandsbassin og Harndrup-Fjellerup Å, som vist i princippet på kortbilag 2.

Inden for servituttens areal må der ikke etableres bebyggelse. Ligeledes må der ikke plantes beplantning med rødder der vil være til gene for ledningen.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Generelt

- § 7.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for åben-lav og kompakt boliger.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for tæt-lav boliger.

Fælles friareal udlagt for hele lokalplanområdet jf.

§9.1 kan ikke medregnes til bebyggelsesprocenten for hverken åben-lav, kompakt boliger og tæt-lav boliger.

Til kompaktboliger og tæt-lav boliger kan medregnes andel i fælles friareal etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse jf. 9.2.

Derudover kan der etableres et fælleshus på maksimalt 200 m² i tilknytning til fællesarealet.

I lokalplanens §9.1 og 9.2 udlægges 2 typer fælles fri- og opholdsareal. Det ene område er et fælles fri- og opholdsareal for hele lokalplanområdet. Dette kan bruges til ophold, men også tekniske anlæg som regnvandsbassin, stier mv. Dette areal kan ikke medregnes til bebyggelsesprocenten.

Derudover udlægges der mindre fælles fri- og opholdsarealer ved de enkelte tæt-lav og kompaktboliger. Placeringen af disse er ikke fastlagt

med lokalplanen. De er alene til brug for den enkelte bebyggelse, det betyder at arealet kan medregnes bebyggelsesprocenten for denne bebyggelse.

- § 7.2. Boligbebyggelse skal placeres med en afstand på minimum 5 meter til Stamvej A-A's vejskel.
- § 7.3. Der skal friholdes udsigtskiler ved vejenderne som illustreret på nedenstående skitse. Indenfor udsigtskilerne må der ikke etableres bebyggelse.



Figur 10 Vejender skal friholdes for bebyggelse. Udsigtskiler illustreret med blå sigtelinjer/pile på ovenstående eksempel på bebyggelsesplan. Udsigtskiler giver sig langs veje mod fælles fri- og opholdsarealer, samt beplantningsbælter og nærområdets omgivelser.

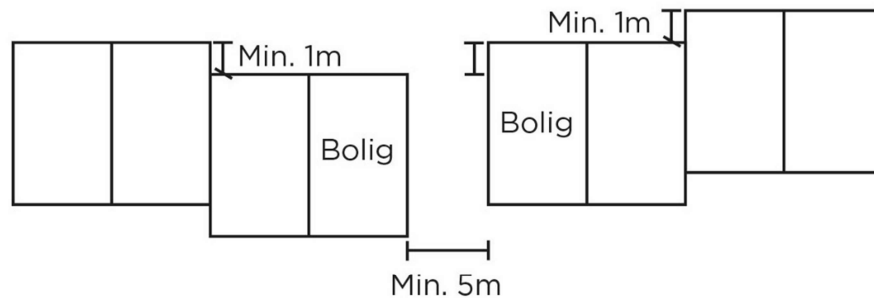
- § 7.4. Ny bebyggelse må opføres med maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

Tæt-lav bebyggelse

- § 7.5. Ved tæt-lav bebyggelse skal der være et gennembrud/ophold i bebyggelsen på minimum 5 meter ved hver 4. boligenhed, som vist i princippet på figur 11.

Mellemrummet mellem to boligrækker kan eksempelvis anvendes til strømningsveje for vand, udnyttes til fælles friareal, private haver/opholdsareal, stiforbindelse.

- § 7.6. Efter minimum hver 2. boligenhed skal der foretages et frem eller tilbagespring i facaden på minimum 1 meter. Ydermere skal boligrækker forskydes med minimum 1 meter - som vist i princippet vist på figur 11.



Figur 11 Princip for boligenheders frem eller tilbagespring i facaden.

§ 7.7. Bygningsdybden på tæt-lav boligenheder må ikke overstige 12,5 meter.

Sekundær bebyggelse

§ 7.8. Sekundær bebyggelse, såsom udhuse, carporte, cykelskure og lignende skal placeres i henhold til reglerne i Bygningsreglementet.

§ 7.9. Sekundær bebyggelse må opføres med en højde på maksimum 3 meter.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Generelt

§ 8.1. Ingen udvendige bygningsflader må være reflekterende eller blændende og glanstallet må højst være 10 (mat).

Ifølge internationale normer ASTM D523, DIN 67530 og ISO 2813.

§ 8.2. Der kan inden for lokalplanområdet opføres flere tæt-lav bebyggelser. Disse kan fremstå forskellige, men udformning, materialer og farver samt sekundær bebyggelse, skal være ens for den enkelte bebyggelse.

Tage

§ 8.3. Tage skal enten fremstå som saddeltag eller med ensidig taghældning med hældning på mellem 20 og 45 grader.

Der er ikke fastsat bestemmelser om materialevalg til tage. Det betyder at der kan anvendes en bred vifte af materialer herunder bæredygtige valg som integrerede solceller og grønne tage med sedum urt, stenurter, græs og mos.

§ 8.4. Tage skal fremstå ens for den enkelte tæt-lav boligbebyggelse, hvad angår form og materiale.

**Facader**

§ 8.5. Facade på boligbebyggelsen skal fremstå i træ eller i tegl.

Træ skal fremstå i natur eller malet i sort eller udvalgte jordfarver som angivet på Bilag 1.

Facader i tegl skal fremstå som blank- eller pudset/vandskuret.

Blank tegl skal fremstå i rødlige eller brunlige nuancer. Pudsede tegl skal fremstå hvide.

Mindre facadepartier, dog højst 15%, kan opføres i andre/valgfrie materialer.

Den enkelte tæt-lav boligbebyggelse skal fremstå som en helhed hvad angår materialer og farver.

Altaner

§ 8.6. Der må kun etableres altaner på facader, der vender mod vej eller have.

Sekundær bebyggelse

§ 8.7. Tage på sekundær bebyggelse skal udføres med fladt tag.

§ 8.8. Facader på sekundær bebyggelse skal udføres med samme materialer som i §8.5. Drivhuse og orangeri må desuden opføres i glas eller plast.

§ 8.9. Sekundær bebyggelse skal fremstå ens for den enkelte tæt-lav bebyggelse, hvad angår tagform, materiale og facader.

Skiltning

§ 8.10. Opsætning af skilte og reklamering, udover almindelig nummer- og navneskiltning, må ikke finde sted. Dog må virksomheder, der lovligt kan drives i boligområdet, opsætte ét navneskilt/firmaskilt på højst 42 x 30 cm.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning**Fælles fri- og opholdsarealer**

§ 9.1. Området markeret på kortbilag 2 skal udlægges som fælles fri- og opholdsareal for hele lokalplanområdet og skal svare til mindst 5% af planområdet.

Langs lokalplanens sydvestlige skel skal det udlagte friareal have en afstand på minimum 7 meter fra skel, i samme længde som det beskyttede sten- og jorddige jf. §9.4.

Fælles friarealer langs områdets nordøstlig, østlige og sydlige skel skal udlægges i en bredde på minimum 3 meter fra skel (målt fra skel og vinkelret ind).



Indenfor området til fælles fri- og opholdsareal kan der etableres regnvandsbassin.

Arealet der er udlagt som fælles fri- og opholdsareal for hele bebyggelsen kan ikke medregnes i bebyggelsesprocenten jf. §7.1.

- § 9.2. Der skal etableres fælles fri- og opholdsarealer til kompaktboliger og tæt-lav bebyggelser i tilknytning til den enkelte bebyggelse. Arealet skal som minimum omfatte arealbehovet angivet i § 4.1 for at opnå en samlet grundstørrelse pr. bolig på 700 m² for kompaktboliger og 400 m² for tæt-lav boliger.

Arealet der er udlagt som fælles fri- og opholdsareal for den enkelte kompakt eller tæt-lav bebyggelse kan medregnes i bebyggelsesprocenten jf. §7.1.

Opholdsarealer

- § 9.3. Der skal etableres udendørs privat og fælles opholdsareal i tilknytning til tæt-lav boliger svarende til 100% af boligens samlede etageareal. Heraf skal mindst 25% etableres som fælles opholdsareal i tilknytning til den enkelte bebyggelse.

Dige

- § 9.4. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af det sten- og jorddige der er vist på kortbilag 2. Der må ikke foretages jordbehandling, gødes eller plantes inden for en afstand af 2 meter fra diget.

Generelt

- § 9.5. Hæk skal være levende, løvfældende og hjemmehørende.
- § 9.6. Fælles friarealer, herunder opholdsarealer, skal indrettes og beplantes så området fremstår som en helhed.
- § 9.7. Indenfor fælles friarealer, må der opføres mindre rekreative anlæg og bygninger i tilknytning til områdets anvendelse, som f.eks. orangeri, naturlegeplads, bålplads, naturfitness og mindre overdækninger til ophold.
- § 9.8. Det samlede overdækkede areal (inkl. eventuelt bygningsareal) må ikke overstige 20 m² for det enkelte fællesområde, og bygnings-/anlægshøjden må ikke overstige 3 meter.
- § 9.9. Fælles fri- og opholdsarealer skal beplantes med enkelte- eller mindre grupper af træer og buske og indeholde arealer som kan tilsås med græs,

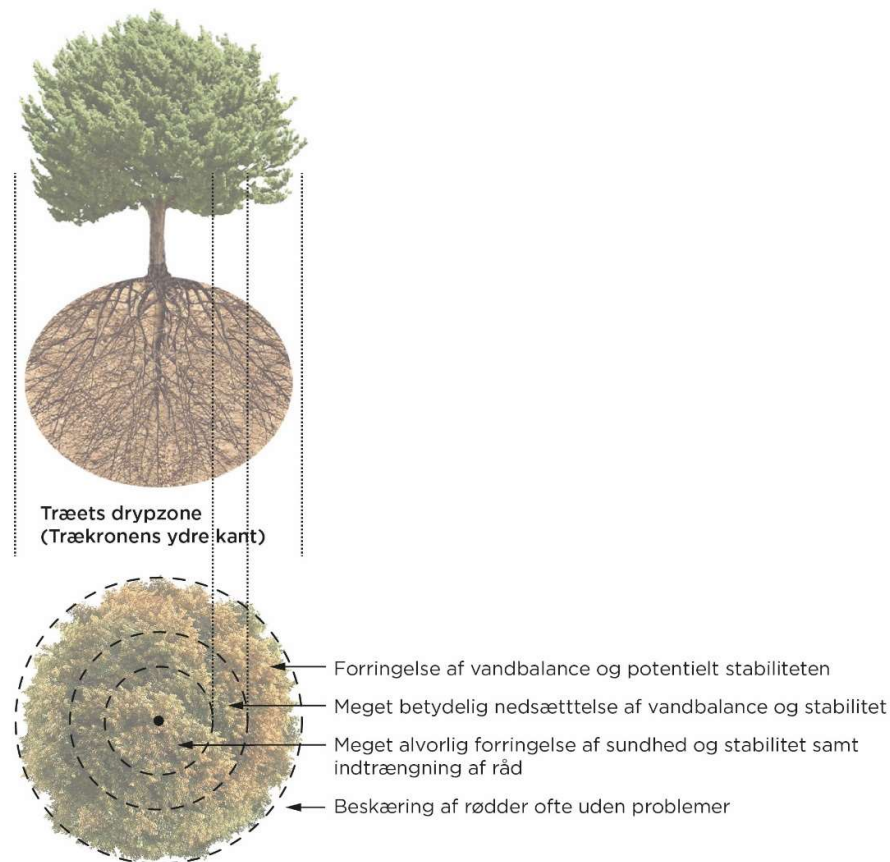


engplanter eller lignende, der bidrager til øget biodiversitet.

- § 9.10. Beplantningen på fri- og opholdsarealer skal bestå af løvfældende, hjemmehørende, blomstrende buske, træer eller frugttræer.
- § 9.11. Langs stamveje og boligveje skal der plantes 1 vejtræ, som skal være løvfældende og hjemmehørende, for maksimalt hver 20. meter.
- § 9.12. Beplantning langs vestligt og sydligt skel, vist med grøn signatur på kortbilag 2, skal fastholdes. Beplantningsbæltet må kun tyndes eller fældes efter forudgående tilladelse fra Middelfart Kommune. Såfremt beplantningsbæltet er udlevet eller svækket af svamp eller sygdom, tillades det at beplantning fældes mod erstatningsplantning af hjemmehørende, løvfældende arter.
- § 9.13. Der må ikke opføres bebyggelse eller ske terrænregulering inden for drypzonen af træer som står i beplantningsbælterne langs det sydlige og vestlige skel, samt eventuel ny træbeplantning i resten af området.

Drypzonen: Drypzonen er væsentlig for træets samlede levetid. I tilfælde af terrænregulering må der ikke ske terrænregulering inden for træernes drypzone, ligesom der ikke må etableres fast belægning inden for drypzonen af eksisterende træer.

Ændringer på arealer tæt på træer frarådes generelt. Hvis de er nødvendige, skal træerne beskyttes, herunder ifm. gravearbejde og kørsel. Som udgangspunkt skal der friholdes en respektzone svarende til kronen (drypzone) for at sikre træernes krone, stamme og rødder mod skader.



Figur 12 Træets drypzone og typiske følger af rodbeskæring

Hegn

§ 9.14. Faste hegn skal være i træ, og må kun opsættes i direkte tilknytning til boligbebyggelse, som ved terrasser.

Oplag

§ 9.15. Udendørs opmagasinering må ikke placeres i forhave mellem vejskel og boligens facade mod vej. Opmagasiner skal afskærmes og placeres i baghave og må ikke være synligt fra vej. Opmagasiner omfatter også uindregistrerede køretøjer (campingvogne, både og trailere).

Belysning

§ 9.16. Udendørs belysning må kun finde sted med afskærmede og nedadrettede lyskilder.

Terrænregulering

§ 9.17. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter og ikke nærmere skel end 1 meter.



Uanset ovenstående må der dog foretages nødvendig terrænregulering til etablering af regnvandsbassin jf. §§6.10 og 6.11.

- § 9.18. Terrænregulering må ikke hindre fri afstrømning fra naboejendommens ubefæstede arealer jf. vandløbslovens § 6.

§ 10. Grundejerforening

- § 10.1. Ved udstykning er alle grundejere inden for lokalplanområdet forpligtet til at være medlemmer af en af Middelfart Kommune godkendt grundejerforening.
- § 10.2. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle boligejere inden for lokalplanområdet.
- § 10.3. Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- § 10.4. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50 % af lokalplanområdet er opført, eller når Kommunalbestyrelsen kræver det.
- § 10.5. Når grundejerforeningen etableres, overgår drift og vedligehold af fællesarealer herunder veje, grøfter og anlæg til regnvandshåndtering til grundejerforeningen. Det påhviler endvidere grundejerforeningen at varetage snerydning på alle stier og veje, herunder stier gennem fælles friarealer.
- § 10.6. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, der i medfør af lovgivningen, henlægges til foreningen.
- § 10.7. Grundejerforeningens vedtægter, og ændringer i disse, skal godkendes af Middelfart Kommune.

§ 11. Miljøforhold

Ingen hensyn

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret veje, stier og parkering, jf. § 5
- der er etableret stiforbindelse mellem boliger og fælles parkeringsarealer.



- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6,
- der er etableret anlæg til håndtering af tag- og overfladevand jf. § 9.
- der er etableret fælles fri- og opholdsarealer jf. § 9.

§ 13. Eksisterende planer

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses den del af Lokalplan nr. FH4 "Boligområde - ved Åvænget", som ligger inden for lokalplanområdet.

§ 14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

- § 15.1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.
- § 15.2. Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).
- § 15.3. I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- § 15.4. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.



VEDTAGELSESPÅTEGNELSE

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den
3. februar 2025

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Planforslaget er offentliggjort på Middelfart Kommunes
hjemmeside den 12. februar 2025

Redegørelse

LOKALPLANENS INDHOLD



Figur 13 Eksempel på bebyggelsesplan med tæt-lav boliger (rækkehuse og dobbelthuse), vejstruktur, fælles friarealer med regnvandsanlæg og stiforløb.

Disponering

Lokalplanområdet disponeres med mulighed for boligbebyggelse i form af åben-lav, herunder kompaktboliger, og tæt-lav boliger. Der er herved mulighed for et varieret udbud af boligstørrelser.

Da der ønskes forskellige boligtyper vil boligantallet være fleksibelt. Det forventes, at der kan opføres ca. 35-45 boliger i forskellige størrelser, som kan bidrage til et varieret boligudbud i Harndrup.



Figur 14 Eksempel på bebyggelsesplan med tæt-lav boliger (rækkehuse og dobbelthuse) og åben-lav (fritliggende enfamiliehuse) mod øst, vejstruktur, fælles friarealer med regnvandsanlæg og stiforløb.



Figur 15 Eksempel på bebyggelsesplan med tæt-lav boliger (rækkehuse og dobbelthuse) og åben-lav (fritliggende enfamiliehuse) mod øst og vest, vejstruktur, fælles friarealer med regnvandsanlæg og stiforløb.

Lokalplanområdet er disponeret på baggrund af områdets form og afgrænsning, vejbetjeningen via Åvænget og to spildevandsledninger, der løber igennem lokalplanområdet fra Åvænget til det sydlige skel samt en udpegning med oversvømmelse, et beskyttet sten- og jorddige langs lokalplanområdets vestlige skel og flankerende beplantningsbælter langs det sydlige og det vestlige skel.

Derudover skal området indeholde areal til veje og stier, der kobler boliger og grønne fælles fri- og opholdsarealer samt skaber forbindelse til nærområdet. Området disponeres med vejadgang fra Åvænget. Områdets overordnede vejstruktur udlægges som vist i princippet på kortbilag 2. Stamvej A-A



fastlægges over de eksisterende spildevandsledninger, hvor der ikke må placeres bebyggelse og beplantning. Herudfra er der flere muligheder for hvordan der anlægges boligveje, som betjener området. Derudover disponeres området med et internt stinet, der kobler boliger, grønne fælles fri- og opholdsarealer samt naboområdet.

I den nordvestlige del af lokalplanområdet, hvor der ligger en lavning med det laveste punkt i lokalplanområdet, er der udlagt et område til fælles fri- og opholdsareal samt anlæg til regnvandshåndtering. Derudover skal der udlægges areal til friareal langs områdets østlige, sydlige og vestlige kanter, som kan anvendes til stiforløb samt ophold, lege- og træningsarealer og lignende.

Friarealet vil samtidig skabe afstand til hhv. naboareal med hestefold mod øst, det beskyttede sten- og jorddige langs det sydvestlige skel samt de eksisterende beplantningsbælter mod syd og vest, der vil kaste skygge ind i lokalplanområdet.

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægger området til helårs boligformål i form af åben-lav, herunder kompaktboliger, og tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for tilhørende fælles faciliteter herunder fælleshus, orangeri og lignende småbygninger.

Åben-lav boligbebyggelse skal opføres som fritliggende enfamiliehuse.

Kompaktboliger skal opføres som fritliggende enfamiliehuse på mindre grunde.

Tæt-lav boliger skal opføres som rækkehuse, dobbelthuse eller lignende, som er helt eller delvist sammenbyggede boliger med lodret lejlighedsskel.

Derudover fastlægger lokalplanen at der skal være arealer til veje, stier, fælles fri- og opholdsarealer og regnvandshåndtering m.m.

Bebyggelse og anlæg

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til maksimalt 30 for åben-lav, herunder kompaktboliger. For tæt-lav boligbebyggelse er bebyggelsesprocenten på maksimalt 40. Til kompaktboliger og tæt-lav boliger kan der medregnes andel i fælles friareal etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.

For at skabe visuel kontakt igennem boligbebyggelsen til områdets grønne fælles fri- og opholdsarealer samt naboarealer og grøn beplantning langs lokalplanområdets kanter, fungerer vejene som sigtelinjer. Der må derfor ikke placeres bebyggelse ved vejender.

Der kan i lokalplanområdet opføres et fælleshus.

Boligbebyggelse må opføres med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter. Således vil bebyggelsens højde svare til højden på nærområdets eksisterende åben-lav bebyggelse ved Åvænget og Åkrogen mod nord.

Lokalplanen fastlægger, at grunde ikke må udstykkes mindre end 700 m² for åben-lav boliger. Grunde til kompaktboliger må ikke udstykkes med et areal på mindre end 500 m². Det er under forudsætning af, at der mindst er 200 m² pr. grund som indgår i et fælles opholds- og friareal i tilknytning til bebyggelsen.

Tæt-lav boliggrunde må ikke udstykkes mindre end 400 m² inklusiv andel i fælles fri- og opholdsarealer. For at sikre, at den enkelte bolig har private opholdsarealer, skal tæt-lav boliggrunde gives en størrelse på minimum 250 m² i tilknytning til den respektive bolig.

Boliger skal placeres mindst 5 meter fra vejskel langs stamvej A-A, mens sekundære bygninger, herunder garager, carporte og skure, skal placeres i henhold til Bygningsreglementet.

For at undgå et større areal med ensartede facader i tæt-lav boligbebyggelsen, stiller lokalplanen krav om, at der højst må være 4 sammenbyggede boligenheder, hvorefter der skal være en afstand på minimum 5 meter. Derudover er det et krav at der efter hver 2. boligenhed skal foretages en forskydning af facaden på minimum 1 meter. Ydermere skal boligrækker forskydes med minimum 1 meter.

Boligbebyggelsens tage skal opføres enten med saddeltag eller med ensidig taghældning på mellem 20 og 45 grader. Tage må ikke udføres med valm/halvvalm, da det ikke vil passe ind i nærområdet.

Tage på sekundær bebyggelse, så som udhuse og garager/carporte, kan udføres med andre tagformer end på boligbebyggelsen, men skal fremstå ens for den enkelte tæt-lav boligbebyggelse for at skabe helhed i bebyggelsens fremtræden.

Der kan inden for lokalplanområdet opføres flere selvstændige tæt-lav bebyggelser. Disse kan fremstå forskellige, men udformning, materialer og farver samt sekundær bebyggelse, skal være ens for den enkelte af tæt-lav bebyggelse. Med den enkelte tæt-lav bebyggelse menes en tydelig samlet tæt-lav bebyggelse, som er opført i samme anlægsfase/etape og deler fælles friarealer.



Der er ikke fastsat bestemmelser om materialevalg til tage. Det betyder at der kan anvendes en bred vifte af materialer herunder bæredygtige valg som integrerede solceller og grønne tage med sedum urt, stenurter, græs og mos.

For at bebyggelsen indpasser sig i lokalplanområdets omgivelser med eksisterende beplantning med store, gamle træer, samt tilpasses det eksisterende boligområde ved Åvænget, giver lokalplanen mulighed for at opføre en boligbebyggelse som fremstår i facadematerialer som træ (natur eller malet i sort eller udvalgte jordfarver vist på Bilag 1) eller i tegl (blank- eller pudset/vandskuret) i rødlige eller brunlige nuancer eller med hvidt puds. Mindre facadepartier, dog højst 15%, kan opføres i andre/valgfrie materialer.

Tekniske anlæg

På/i lokalplanområdets bebyggelse kan der etableres energiproducerende anlæg som eksempelvis solceller, jordvarmeanlæg eller lignende. Der skal tages bedst muligt hensyn til, at solceller på udvendige bygningssider ikke er til gene for naboer og forbipasserende. Energiproducerende anlæg, solfangere og solceller, som placeres på tage med saddetag eller ensidig taghældning, skal derfor følge tagets hældning og sidde parallelt med tagets sider. Ligeledes skal anlæg placeres minimum 1,5 meter fra kanten/facaden, som vender ud mod boligvejen. Solpaneler må ikke opstilles på terræn.

På bygningsfacader og tage må der placeres paraboler og antenner, såfremt de ikke vender ud mod veje og grønne fælles opholdsområder.

Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning og drift, eksempelvis transformerstationer.

Ligeledes skal der inden for hele lokalplanområdet etableres nødvendige anlæg til håndtering af tag- og overfladevand samt klimanedbør, herunder lavninger, regnbede, regnvandsbassiner og lignende.

En lille del af lokalplanområdet er udpeget oversvømmelsestruet i klimatilpasningsplanen, hvorfor bebyggelsen skal sikres mod risiko for oversvømmelse og derfor ikke må placeres i det udpegede område i det nordvestlige hjørne.

Langs lokalplanområdets nordvestlige skel ligger lavningen, med udpegningen med oversvømmelse, som er det laveste punkt indenfor lokalplanområdet. Der skal derfor inden for det



fælles friareal i lokalplanområdets nordvestlige hjørne, sikres tilstrækkeligt areal til regnvandshåndtering, som vist i princippet på kortbilag 2.

Vand fra regnvandsbassinet ledes til Harndrup-Fjeldsted Å via en ledning, hvor over der ikke må placeres bebyggelse eller beplantning i form af træer og buske, som kan ødelægge rør. Derfor udlægges der et servitutbælte på 2,5 meter til hver side langs rørføringen til åen. Der kan anlægges vejareal, stier, græs og lignende beplantning, som ikke er til gene for røret og tilgængeligheden til det.

Anlæg til regnvandshåndtering skal indpasses naturligt i området og udformes så det tilfører området rekreativ værdi. Derudover kan ubebyggede arealer og fælles fri- og opholdsarealer indrettes med lavninger, LAR-anlæg m.m. som lejlighedsvis kan opmagasinere/tilbageholde regnvand.

Veje, parkering og stier

Lokalplanen fastlægger, at vejadgang til området skal ske via vejen: Åvænget.

Igennem lokalplanområdet løber 2 spildevandsledninger der ikke må placeres bebyggelse over. Derfor udlægges stamvej A-A så den placeres og anlægges over de eksisterende spildevandsledninger fra Åvænget og mod syd. Fra stamvej A-A kan der anlægges boligveje mod øst og vest.

Stamvej A-A udlægges og anlægges med samme bredde som Åvænget på hhv. minimum 10 meter vejudlæg og en kørebanebredde på minimum 6 meter, som vist i princippet på kortbilag 2. Stamvej A-A
Boligveje udlægges med en bredde på minimum 8,5 meter og en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

Lokalplanområdets veje *kan* anvendes som en del af strategien i forhold til håndtering af tag- og overfladevand samt klimaregn – bl.a. i forhold til at kunne fungere som strømningsveje. Derudover kan vejarealer udformes, så de kan tilbageholde/opmagasinere nedbørsmængder i forbindelse med ekstreme regnhændelser.

Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. boligenhed for hhv. åben-lav, kompaktboliger og tæt-lav boligbebyggelse.

Derudover skal der anlægges stiforbindelser rundt i området, så boliger og fælles fri- og opholdsarealer forbindes. Stier skal anlægges i en bredde på mindst 1,5 meter. Af hensyn til at gangbesværede og kørestolsbrugere kan færdes i



området skal stier udføres med fast, vandgennemtrængelig belægning, der er handicapvenlig og uden niveauspring.

I forbindelse med den efterfølgende godkendelse af vejprojektet forventes det, at der vil blive stillet krav om hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Ubebyggede arealer og beplantning

Lokalplanområdet skal disponeres med grønne fælles fri- og opholdsarealer, vejtræer og beplantning, som sikrer et grønt helhedsudtryk i området.

Lokalplanen udlægger fælles fri- og opholdsarealer for hele lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.

De fælles friarealer, herunder opholds- og legearealer, skal indrettes og beplantes ud fra en samlet områdedisponering med henblik på at området fremstår som en helhed og bidrager til en øget biodiversitet.

Områderne kan indrettes med fælles drivhus/orangeri, lege- og træningsfaciliteter og lignende, som giver beboere i området mulighed for at mødes uformelt.

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres fælles opholds- og friarealer svarende til mindst 5% af områdets samlede areal. Arealet som udlægges til fælles fri- og opholdsareal for hele bebyggelsen kan ikke medregnes i bebyggelsesprocenten. Derudover gælder, at der for tæt-lav boliger skal etableres udendørs privat og fælles opholdsareal svarende til minimum 100% af boligens etageareal. Heraf skal mindst 25% udlægges som fælles opholdsareal i tilknytning til den enkelte bebyggelse. For at opnå en samlet grundstørrelse pr. bolig på 700 m² for kompaktboliger og 400 m² for tæt-lav boliger skal arealet som minimum omfatte arealbehovet jf. §4.1. Arealet som udlægges til fælles fri- og opholdsareal for den enkelte kompakt eller tæt-lav bebyggelse kan medregnes i bebyggelsesprocenten.

For at skabe afstand til beplantningsbælter med høje træer mod syd og vest, det beskyttede sten- og jorddige, samt den hegnede hestefold mod øst, udlægges arealer til friarealer langs skel og det beskyttede sten- og jorddige.

Friarealet skal udlægges i minimum 7 meter fra skel i samme længde som det beskyttede sten- og jorddige.

Fælles friarealer langs områdets nordøstlig, østlige og sydlige skel skal udlægges i en bredde på minimum 3 meter, som vist på kortbilag 2.

Friarealerne vil samtidig give mulighed for at føre stiforbindelser rundt i området, så beboere kan færdes i området via de grønne fælles friarealer og mødes uformelt



mens de fx går tur med hunden, leger, træner eller opholder sig på fællesarealerne.

Beplantning

Eksisterende beplantning, herunder særligt beplantningsbælter langs områdets vestlige og sydlige skel skal fastholdes. Således sikres at lokalplanområdet er omkranset af grønne træer, som vil være synlige via kig langs boligvejene, igennem og over bebyggelsen.

Stam- og boligveje skal forsynes med solitære træer så området fremstår grønt.

Fælles fri- og opholdsarealer og øvrige ubebyggede arealer skal fremstå grønne og beplantes med enkelte- eller mindre grupper af hjemmehørende, løvfældende træer og buske og/eller tilsås med græs, engplanter eller lignende, der bidrager til øget biodiversitet.

En del af beplantningen på de fælles fri- og opholdsarealer skal bestå af hjemmehørende, løvfældende, blomstrende buske, træer eller frugttræer.

For at beskytte de eksisterende træer i beplantningsbælter, samt nye træer, frarådes ændring af arealer tæt på træer generelt, hvorfor træers drypzone skal friholdes for bebyggelse og terrænregulering. Derfor må der heller ikke etableres fast belægning inden for drypzonen af eksisterende træer. Træets drypzone svarer til kronen, hvorved også træets stamme og rødder sikres mod skader.

Det eksisterende beskyttede sten- og jorddige i det sydvestlige hjørne skal bevares og der må ikke foretages ændringer af digets tilstand. Inden for en afstand af 2 meter fra diget, må der ikke foretages jordbehandling, gødes eller plantes.

Hegn

For at lokalplanområdet fremstår grønt skal hegn mod vej, fælles friarealer og naboarealer være levende, grønne hegn. Ligeledes skal hegn imellem åben-lav, herunder kompaktboliger, og tæt-lav boliger være levende, grønne hegn. Der kan dog, for at skabe yderligere opdeling og privathed imellem tæt-lav boliger, opsættes faste hegn, som udføres i træ. Faste hegn skal opsættes i direkte tilknytning til boligbebyggelse, som ved terrasser.

Dagrenovation

I lokalplanområdet skal der etableres beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ. Beholderne skal så vidt



muligt etableres som nedgravede løsninger og skal opfylde kommunens retningslinjer herfor.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger ikke inden for den kystnære del af byzonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet vurderes derfor ikke at have påvirkning på kystlandskabet.

RAMMER

Lokalplanområdet ligger i rammeområde B.09.09 "Åvængets forlængelse" i Kommuneplan 2021-2033.

Området skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse og åben-lav bebyggelse, herunder kompaktboliger.

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til hhv. 30 for åben-lav bebyggelse, herunder kompaktboliger, og 40 for tæt-lav bebyggelse og institutionsbyggeri.

Bebyggelse må opføres i højst 2 etager med en bygningshøjde på højst 8,5 meter.

Den maksimale tilladte miljøklasse er 1, hvilket er virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

I forbindelse med lokalplanen er udarbejdet et tillæg nr. 19, til Kommuneplan 2021-2033. Formålet er at danne det planmæssige grundlag for lokalplan nr. 228 Boligområde ved Åvænget i Harndrup. Derfor tilpasses afgrænsningen af rammeområdet til lokalplanens afgrænsning.

RETNINGSLINJER

Retningslinjer – Bosætning

Middelfart Kommune skal være et godt sted at bo og leve og en attraktiv bosætningskommune.

Planlægningen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinjer – Arealer til byudvikling

Lokalplanområdet er udpeget som et areal til byudvikling. Hensigten er at skabe sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land. Nye arealudlæg skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byer – og tages i brug indefra og udefter.



Udpegning af byudviklingsområder sker endvidere ud fra afvejning af forskellige hensyn og interesser bl.a. i forhold til byvækst, jordbrug, grundvand og klima.

Planlægningen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinjer – Byudvikling og overordnede veje

Nye områder til byudvikling skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til det eksisterende og planlagte overordnede vejnet. Som hovedregel kan byudvikling kun foregå på den bynære side af eksisterende og planlagte overordnede veje.

Planlægningen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinjer – Håndtering af tag- og overfladevand

Ved lokalplanlægning af nye områder til bl.a. boligformål, skal tag- og overfladevand, ud over serviceregn/hverdagsregn, håndteres tættest muligt på kilden.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinjer – Klimatilpasning Middelfart

Ved inddragelse af nye arealer til byudvikling skal områderne forinden vurderes i forhold til klimaforhold og oversvømmelsesrisiko.

Klimatilpasning er et fast punkt ved lokalplanudarbejdelse. Her skal der sikres rummelighed til spildevandsløsninger for regnvand, både for den enkelte ejendom og lokalplanområdet som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

PRODUKTIONSERHVERV

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomhed. Nærmeste område ligger nord for Ejby, ca. 4 km fra planområdet.

Planområdet ligger uden for konsekvensområde for produktionserhverv, der er udpeget i Kommuneplan 2021-2033 iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25. Nærmeste konsekvensområde for produktionserhverv ligger nord for Ejby, ca. 3,5 km fra lokalplanområdet.

Kommuneplantillæg nr. 19 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser



for produktionsvirksomheder og konsekvensområder for produktionserhverv.

Kommuneplantillæg nr. 19 (og Lokalplan nr. 228) omfatter et eksisterende rammeområde B.09.09. "Åvængets forlængelse", der kan anvendes til boligformål.

Vest for området findes rammeområde E.09.02. – Harndrup Beton. Afstanden til det pågældende område er mindre end 500 meter. Rammeområdet er et område til erhvervsområde til kontor, lager, værksted, service og produktion.

Det vurderes at rammeområdet – eller dele heraf – ikke vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder. Ligesom der heller ikke er planer om at udpege nærområdet eller dele heraf til områder for produktionserhverv.

Kommuneplantillæg nr. 19 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

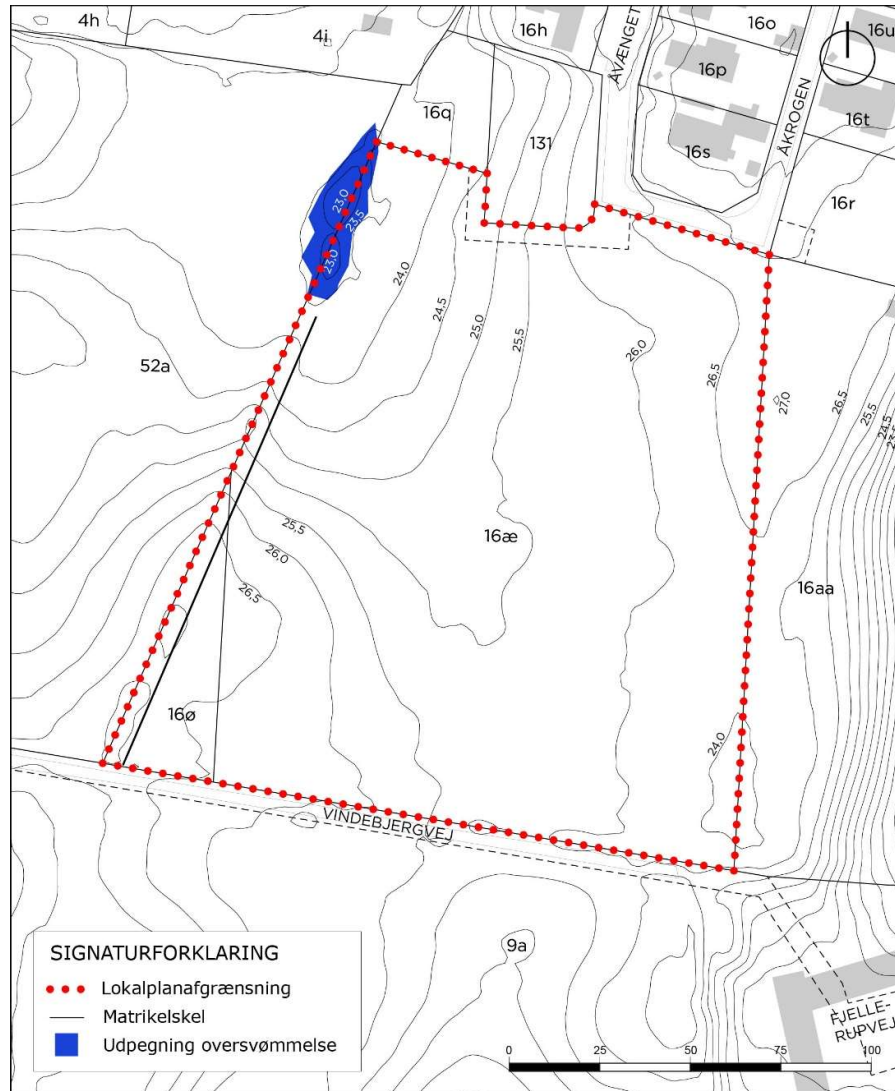
OVERSVØMMELSE OG EROSION

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021 -2033, fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat i forhold til oversvømmelse og erosion samt afværgeforanstaltninger herimod ved planlægning af byudvikling mv. i henhold til Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 18.

En lille del af lokalplanområdet, ved en lavning i det nordvestlige skel, er udpeget som oversvømmelsestruet. Se figur 14 nedenfor. Lokalplan nr. 228, er derfor omfattet af retningslinje 7.1.2. Oversvømmelse og erosion.

Arealer, der er i risiko for oversvømmelse, skal friholdes for ny bebyggelse, medmindre der planlægges for effektive afværgeforanstaltninger, der står i et passende forhold til byggeriets værdi, levetid og de påregnede skader.

Ved etablering af nyt byggeri eller afværgeforanstaltninger og ændringer af terræn, skal det sikres, at det ikke skaber risiko for oversvømmelse i andre områder, herunder egne arealer, naboarealer, fællesarealer, offentlige arealer og arealer i andre kommuner.



Figur 16 Udpegning med oversvømmelse markeret med blåt beliggende i lokalplanområdets nordvestlige hjørne.

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2021-2033 udlagt til boligformål og omfattet af kommuneplanramme B.09.09 "Åvængets forlængelse" i Harndrup. Det er på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold og eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning vurderet, at den del af området, der udlægges til bebyggelse, ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion.

Lokalplan nr. 228 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.



FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er, ved udarbejdelsen, omfattet af Lokalplan nr. FH4 "Boligområde - ved Åvænget" vedtaget i 1978. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan nr.228, aflyses den del af Lokalplan nr. FH4 "Boligområde - ved Åvænget" som ligger inden for lokalplanområdet.

Med Planlovens §33 aflyses desuden den del af lokalplan FH4, der er beliggende på matr. 52a, Harndrup By, Harndrup udenfor lokalplanområdet og dette areal tilbageføres til landzone. Ejeren af arealet skal høres i forbindelse med den offentlige høring af kommuneplantillæg nr. 19.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LANDSPLANLÆGNING

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande inden for OSD. Området er omfattet af Vandområdeplan 2021-2027 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn og er beliggende inden for hovedvandopland 1.12 "Lillebælt/Fyn". Den planlagte anvendelse til boligformål har ikke grundvandstruende karakter.

Vandområdeplaner

Vandområdeplanerne er en samlet plan for at forbedre det danske vandmiljø i kystvande, søer, vandløb og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

Lokalplanområdet ligger inden for hovedvandopland nr. DK 1.12 Lillebælt/Fyn. Det terrænnære grundvand har en god kvantitativ tilstand og en ringe kemisk tilstand ift. pesticider, jf. miljømål. Det dybe grundvand har en god kvantitativ og god kemisk tilstand. Med lokalplanen gives ikke mulighed for grundvandstruende aktiviteter i området og det vurderes, at en ændret anvendelse af arealet fra landbrug til boligformål ikke vil medføre en forringelse af drikkevandsbeskyttelsen.

Jævnfør Indsatsbekendtgørelsens § 8, stk. 1 skal kommunalbestyrelsen ved administration af lovgivningen forebygge forringelse af tilstanden for overfladevandområder og grundvandsforekomster og sikre, at opfyldelse af de miljømål, der er fastlagt i bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster, ikke forhindres.

Nærmeste vandløb grænser op til lokalplanområdet mod øst – Harndrup-Fjellerup Å, der har en moderat økologisk tilstand og ukendt kemisk tilstand og er målsat til at opnå en god økologisk og god kemisk tilstand. Vandløbet har udløb i kystopland Nordlig Lillebælt, der har en ringe økologisk tilstand og en ikke-god kemisk tilstand, mens miljømålet er fastsat til god økologisk og god kemisk tilstand.

Lokalplanområdet er planlagt separatkloakeret, hvor regnvandet fra området forsinkes, nedsiver og renses i regnvandsbassin inden det ledes til vandløbet Harndrup-Fjellerup Å.

Udledning til recipienten sker via forsinkelse og med skærpede krav til reduktion af stoffer. Nærmere vilkår vil fastsættes i udledningstilladelsen. Med lokalplanen er sikret areal og



etablering af regnvandsbassin, der kan håndtere overfladevand fra området.

Håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet via LAR-anlæg, hvor der kræves vilkår om filterjord, vurderes ikke at forringe tilstanden af de regionale grundvandsforekomster. Vurderingen baserer sig på bl.a. Miljøstyrelsens rapport "Afstrømning fra tagflader og befæstede arealer – Vurdering af forureningsrisici for grundvand".

Ved rensningsprocesser i LAR System vil tungmetaller blive stabilt bundet i det øverste del af jordmatricen og ikke udvasket til grundvandet. Fra 1. januar 2024 må pesticider som bl.a. glyphosat ikke anvendes på arealer, som f.eks. er asfalterede, belagt med beton, fliser eller grus eller på græsarealer med offentlig adgang.

På den baggrund vurderes, at realisering af lokalplanen ikke vil forringe tilstanden af områdets grundvandsforekomster eller hindre en opfyldelse af de fastlagte miljømål. Planlægningen strider således ikke mod de statslige vandområdeplaner.

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område er 108 - Æbelø, havet syd for og Nærrå, og Fuglebeskyttelsesområde 76 (SPA76), der ligger ca. 7,5 km nordfra planområdet.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området eller fuglebeskyttelsesområdet, eller disses udpegningsgrundlag.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer for 2022-2027 og de kommunale Natura 2000-handleplaner - herunder 'Natura 2000 handleplan 2022-2027 for Lillebælt'.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte.

Middelfart Kommune har gennemgået de tilgængelige databaser Naturdata, Arter og Naturbasen. Der er ikke i nogen af disse registreret Bilag IV-arter inden for planområdet. Ifølge Danmarks Arealinfo findes der Butsnudet frø og Spidssnudet frø i søer/vandområderne syd og sydøst for



lokalplanområdet (matr. 9a, Harndrup By, Harndrup). Det vurderes at der ikke sker en påvirkning af disse.

Bilag IV-arter, som forekommer ved Harndrup, Middelfart Kommune, er bl.a. alle arter af flagermus, paddearterne løvfrø, springfrø, strandtudse, grønbroget tudse og stor vandsalamander, arter af vandkalve og guldsmede samt markfirben.

Flagermus kan have yngle- og rasteområder i træer med hulheder og sprækker. I beplantningsbælterne, langs lokalplanområdets vestlige og sydlige skel, er der flere gamle træer. Lokalplanen fastholder beplantningsbælterne.

Inden for området findes der en våd lavning langs det nordvestlige skel. Der er inden for lokalplanområdet ingen søer, som kan udgøre levested for padder og insekter knyttet til vand. De græsdominerede, lysåbne arealer/dyrkningsarealer i planområdet vurderes ikke at udgøre rasteområder for padder, som typisk har rasteområder i skovarealer.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

FORURENING

Jordforurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurennet jord.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens vedtagelse udtaget af områdeklassificeringen. Det betyder, at jorden i området som udgangspunkt betragtes som ren, da anvendelseshistorikken ikke indikerer, at der er risiko for forurening fra f.eks. industri, bilos mm.

Ejer eller bruger har pligt til at sikre, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurennet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet, jf. Lov om forurennet jord § 72 b.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde træffes jordforurening, skal arbejdet stoppes og Middelfart kommune



skal straks underrettes. Kommunen vil herefter tage stilling til om forureningen har betydning for det aktuelle projekt.

BESKYTTET NATUR, FREDNINGER MV.

Beskyttede naturtyper

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af udpegede vandløb, søer og vandhuller, moser, enge, heder, overdrev, strandenge og strand-sumpe, jf. naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanens område er ikke omfattet af beskyttede naturtyper iht. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Det nærmeste registrerede § 3-beskyttede areal er en eng beliggende langs åen ca. 35 meter øst for lokalplanområdet.

Det er kommunens vurdering, at etablering og brug af boligbebyggelse i lokalplanområdet kun vil påvirke selve lokalplanområdet, og at lokalplanen derfor ikke vil påvirke § 3-beskyttede arealer i nærheden.

Bygge- og Beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer.

ØVRIGE BINDINGER

Handicapforhold

Indretning af området - herunder placeringen af handicap-P-pladser - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægnings mv. udformes i henhold til DS3028 og gældende bygningsreglement.

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27, LBK nr. 358 af 08/04/2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres. Derfor kan der med fordel foretages en forundersøgelse af arealet.

Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.



Arkæologi og fortidsminder

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af arealer inden for 100 meter fra fortidsminder, som er beskyttet af museumsloven, jf. naturbeskyttelsesloven.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren anmode Museum Odense om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette, jf. museumsloven.

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meddeles til Museum Odense. Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. museumsloven.

Der findes ingen fortidsminder i lokalplanområdet eller inden for en afstand af 100 meter for lokalplanområdet.

Beskyttet dige

I lokalplanområdets sydvestlige kant på matr. 16æ og 16 ø, Harndrup By, Harndrup, er der registreret et beskyttet sten- og jorddige, der i dag skal respekteres jf. museumsloven.

Beskyttelsen i henhold til museumsloven gælder dog ikke for sten- og jorddiger i byzone jf. bekendtgørelse om beskyttede sten- og jorddiger. På det tidspunkt arealet med diget overføres til byzone gælder museumslovens beskyttelse derfor ikke længere.

Derfor beskyttes diget i lokalplanens i §9.4. Således må der ikke foretages ændringer i tilstanden af diget, og inden for en afstand af 2 meter herfra må der ikke foretages jordbehandling, gødes eller plantes.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Harndrup Vandværk.

Spildevand

Hele lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og beliggende i kloakopland 204.10. Området er ukloakeret og planlagt separatkloakeret.

Ved boligområder betyder det, at befæstelsesgraden maksimalt må være 0,3. Derfor skal der ske nedsivning eller forsinkelse ved større befæstelse.



Spildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til Spildevandsplanen ledes til Brenderup Renseanlæg.

Vandløbsloven – dræn

Inden for lokalplanområdet er der et rørlagt vandløb/dræn gennem området på matr. 16æ fra Åkrogen mod syd til pumpe. Drænets præcise placering og tilstand kendes ikke. Eksisterende dræn/rørlagt vandløb skal bibeholdes eller omlægges. Ændringer kræver Middelfart Kommunes tilladelse iht. vandløbsloven.

Bygherre skal, inden der påbegyndes byggemodning, afklare forholdene omkring dræn med vandløbsmyndigheden, samt planlægge, hvordan eventuelle eksisterende drænledningsfunktion opretholdes eller erstattes af andre afvandingsledninger.

Der kan forekomme dræn, som vandløbsmyndigheden ikke har kendskab til. I givet fald er de omfattet af ovennævnte bestemmelser. Ændringer af dræn skal godkendes af vandløbsmyndigheden og godkendelse skal foreligge, inden arbejdet påbegyndes.

Affaldsbortskaffelse

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens regulativ for husholdningsaffald, og affald skal bortskaffes i henhold hertil.

Varmeforsyning

Inden for lokalplanområdet er det ikke muligt at tilslutte til fjernvarme eller gas. Derfor skal der findes en alternativ løsning til varmforsyning af lokalplanområdet enten som kollektiv løsning fx Termonet eller som individuelle løsninger som fx varmepumper eller jordvarme.

Virksomhedsstøj

Lokalplanområdet er ikke beliggende i en afstand til virksomheder hvor der er støj som overskrider Miljøstyrelsens grænseværdier.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens § 8 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.



SERVITUTTER

Det er ejere og bygherrens eget ansvar, at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst.

Private tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses. Middelfart Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Lokalplan nr. 4, Vedr 52A

Tinglyst på matr. nr. 16æ og 16ø m.fl., Harndrup By, Harndrup
Lyst: 10.04.1978-4266-40

Beskrivelse: Servitutten omhandler eksisterende lokalplan for boligområdet ved Åvænget.
Bør slettes af tingbogen.

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 20Y

Tinglyst på matr. nr. 16æ, Harndrup By, Harndrup.
Lyst: 28.12.1979-18302-40

Beskrivelse: Spildevandsledning der løber fra syd mod nord, tværs gennem matr.nr. 16æ, Harndrup By, Harndrup.
Servitutten skal respekteres eller ledning omlægges.



EKSPROPRIATION

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i Planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter Planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplan offentliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter Planloven og vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter Vejloven.



TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

MUSEUMSLOVEN

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til fortidsmyndigheden (Museum Odense).

JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ikke kendskab til, at der indenfor lokalplanområdet er deponeret affald eller sket forurening af jorden. Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses, og Middelfart Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet genoptages. Der henvises til Jordforureningslovens §70 og §71 og Miljøbeskyttelseslovens §21.

FÆRDSLSLOVEN

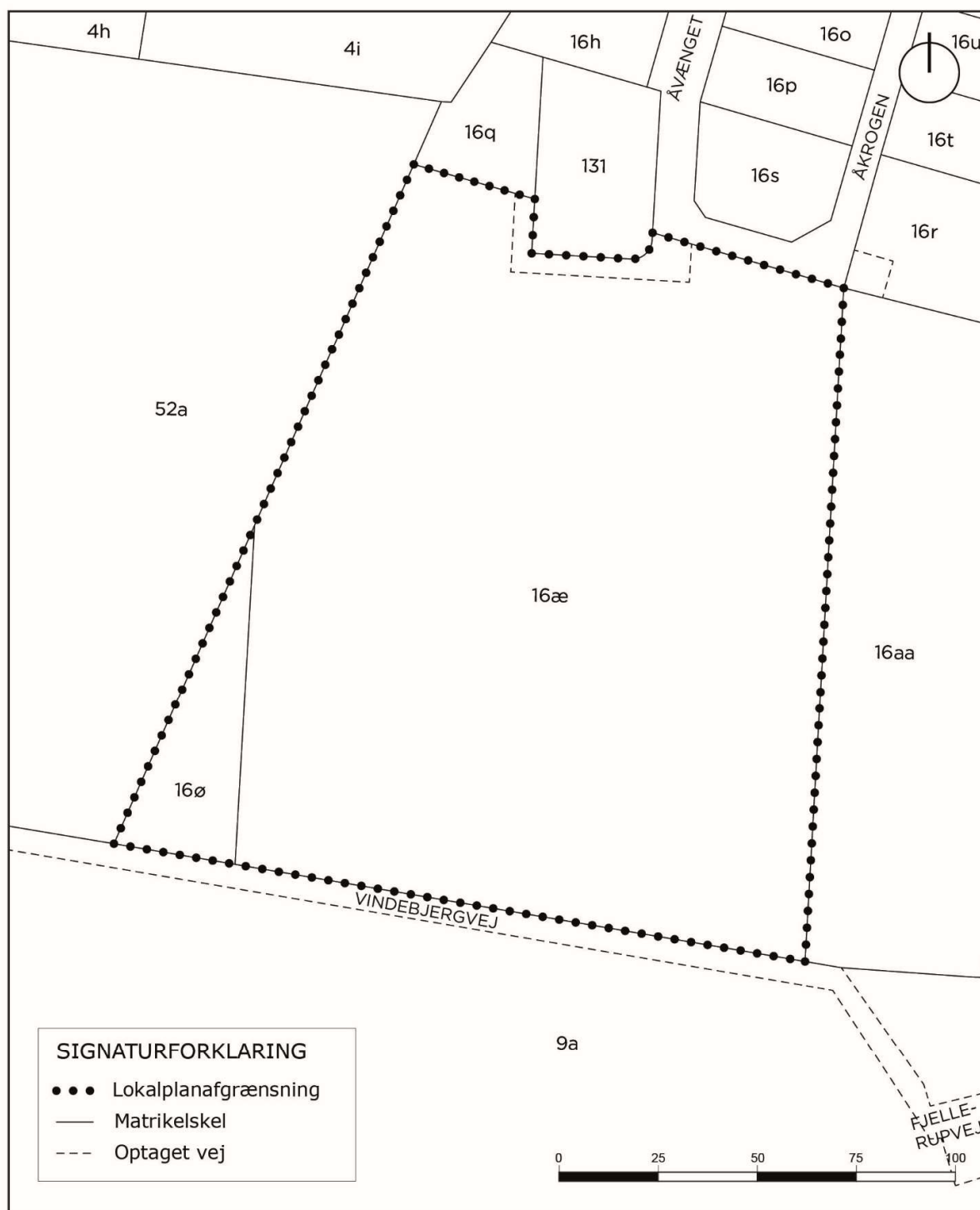
Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslen, sikkerhed og afvikling, jf. færdselslovens § 100. På private områder skal vejafmærkning godkendes af politiet jf. færdselslovens §§ 95 og 97. Kommunen skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m. jf. vejloven. Overkørselstilladelser til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 228
Boliger ved Åvænget i Harndrup

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål 1:1500 print i A4

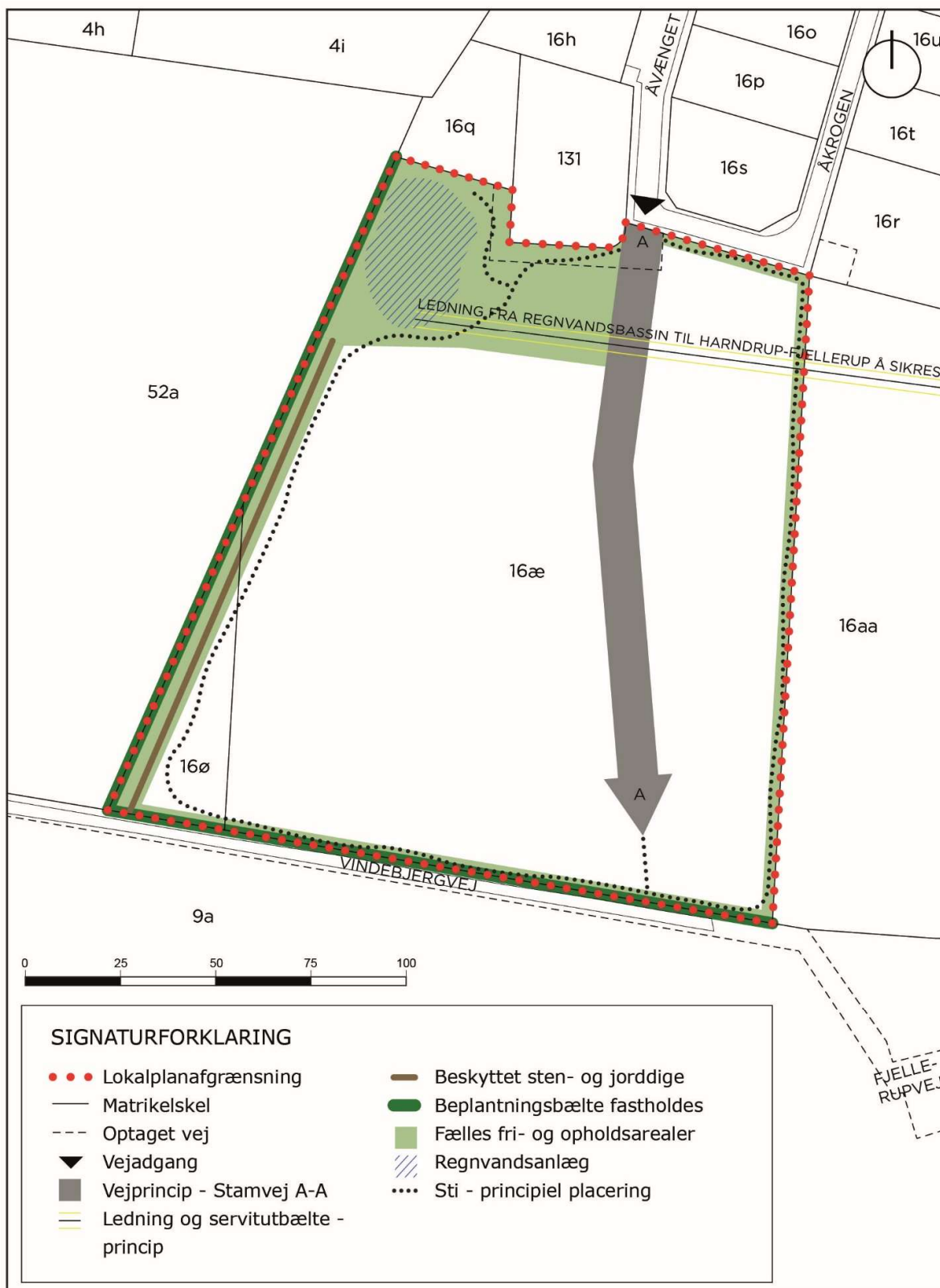




Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 228
Boliger ved Åvænget i Harndrup

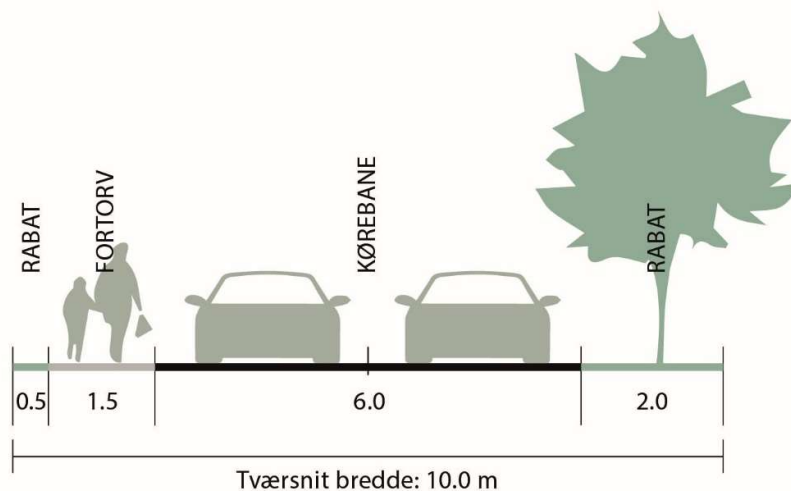
KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål 1:1500 print i A4

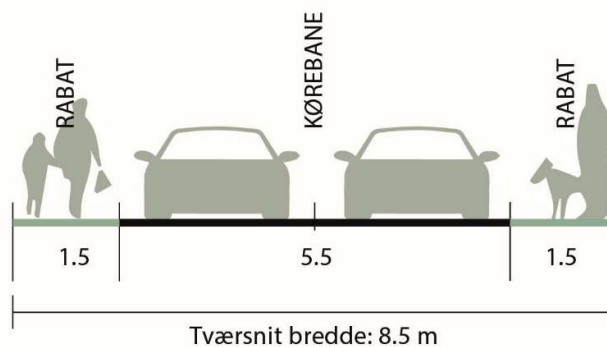


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 228
Boliger ved Åvænget i Harndrup

KORTBILAG 3: PRINCIPSNIT



Stamvej A-A principsnit 1:100 (A4)



Boligvej principsnit 1:100 (A4)

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 228

BILAG 1: Udvalgte jordfarver

Boliger ved Åvænget i Harndrup

**Udvalgte farver fra den klassiske jordfarveskala
(udarbejdet af Søren vadstrup)**



Engelskrød



Rødokker



Terra di Siena, rå



Dødenkopf



Lys dødenkopf



Oxydsort (varm)



Varm grå



Kold grå



Kridt



Grøn jord



Lys grøn jord

Tillæg til

Kommuneplan 2021-2033

Middelfart Kommune og Trekantområdet



TILLÆG NR. 19 TIL KOMMUNEPLAN 2021 – 2033

B.09.09 – Åvængets forlængelse

Hører til Lokalplan nr. 228 – Boligområde ved Åvænget i Harndrup

Februar 2025

KOMMUNEPLAN OG TILLÆG

Kommuneplanen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for udviklingen i kommunen. Her fastlægger kommunalbestyrelsen politikken for byernes udvikling og for det åbne land. Kommuneplanen er en plan for HELE kommunen og giver et sammenhængende overblik over den fremtidige udvikling i et helhedsperspektiv.

Kommuneplanen består af strategiske overvejelser over og afvejninger af, hvilken udvikling byrådet ønsker, og hvad der skal gøres for, at dette kan ske. Derudover handler kommuneplanen også om arealregulering, hvilke arealer må man bruge til hvad og på hvilke vilkår og hvornår.

En kommuneplan består af

- en hovedstruktur med overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen
- retningslinjer for arealanvendelsen for en række emner
- rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen.

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det for eksempel er nødvendigt i forhold til realiseringen af en lokalplan.

RETSVIRKNINGER

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne, men Byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

Når kommuneplantillægget er endelig vedtaget og offentligt bekendtgjort indtræder følgende retsvirkninger:

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen, er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

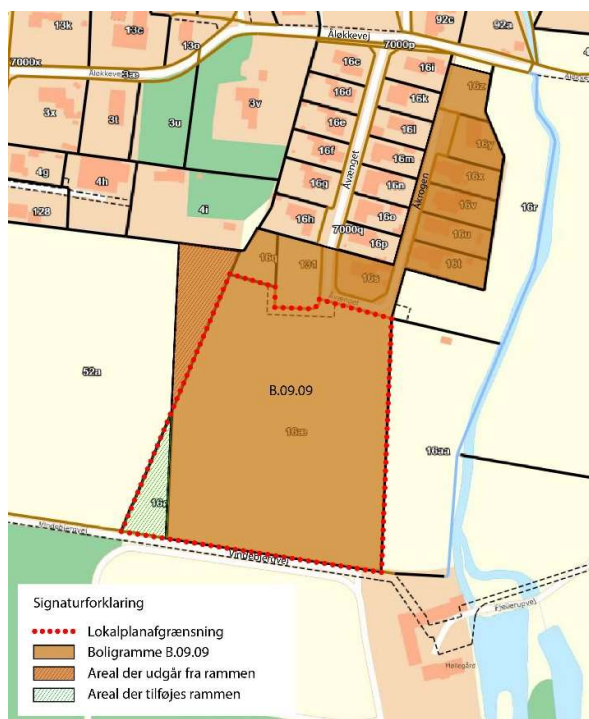
REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til kommuneplan 2021 – 2033 er at ændre afgrænsningen for rammen, således at området kan udvikles med blandede boliger i form af åben-lav og tæt-lav boliger.

Med tillægget ændres afgrænsningen for kommuneplanramme B.09.09, således at matr.nr. 16ø, Harndrup By, Harndrup tilføjes til rammen og den del af rammen, der er beliggende på matr. 52a, Harndrup By, Harndrup, udgår fra rammen. Se nedenstående kort, hvor ændringerne for ramme B.09.09 er vist sammen med afgrænsningen for Lokalplan 228. Arealet på matr. 52a, Harndrup By, Harndrup er i dag beliggende i byzone og tilbageføres til landzone ved den endelige vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 19.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser i kommuneplanramme B.09.09 ændres ikke.



Figur 1: Arealer som hhv. tilføjes (grøn skravering) og udgår (rød skravering) fra Kommuneplanramme B.09.09. Lokalplan 228's afgrænsning markeret med rød prikket streg.

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet og Middelfart Kommune.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan – Lokalplan nr. 228 - Boligområde ved Åvænget i Harndrup. Lokalplanen muliggør etablering af boligbyggeri i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomhed. Nærmeste område ligger nord for Ejby, ca. 4 km fra planområdet.

Planområdet ligger uden for konsekvensområde for produktionserhverv, der er udpeget i Kommuneplan 2021-2033 iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25. Nærmeste

konsekvensområde for produktionserhverv ligger nord for Ejby, ca. 3,5 km fra lokalplanområdet.

Kommuneplantillæg nr. 19 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser for produktionsvirksomheder og konsekvensområder for produktionserhverv.

Kommuneplantillæg nr. 19 omfatter et eksisterende rammeområde B.09.09. "Åvængets forlængelse", der kan anvendes til boligformål.

Vest for området findes rammeområde E.09.02. – Harndrup Beton. Afstanden til det pågældende område er mindre end 500 meter. Rammeområdet er et område til erhvervsområde til kontor, lager, værksted, service og produktion.

Det vurderes at rammeområdet – eller dele heraf – ikke vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder. Ligesom der heller ikke er planer om at udpege nærområdet eller dele heraf til områder for produktionserhverv.

Kommuneplantillæg nr. 19 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område er 108 - Æbelø, havet syd for og Nærå, der ligger ca. 7,5 km nordnordvest fra planområdet.

På grund af afstanden fra planområdet til det nærmeste Natura 2000-område, vurderes det at planen ikke vil have indvirkning på Natura 2000-området.

Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter.

Tillægget er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner - herunder 'Natura 2000 handleplan 2022-2027 for Lillebælt'.

Bilag IV-arter

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området, fordi det er dyrket mark. Levende hegn/beplantningsbælter fastholdes med lokalplanen. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke yngle- eller rastområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Grundvandsbeskyttelse

Området er omfattet af Vandområdeplan 2021-2027 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn og er beliggende inden for hovedvandområde 1.12 "Lillebælt/Fyn".

Hele lokalplanområdet er omfattet af særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande inden for OSD. Planområdet ligger uden for områder med særlige beskyttelseskrav, herunder følsomme indvindingsområder og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Nærmeste vandboring ligger mellem Åkrogen og Fjellerupvej. Den planlagte anvendelse vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Tillægget er i overensstemmelse med de statslige vandområde- og Natura 2000-planer samt den kommunale Natura 2000-handleplan.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat ift. oversvømmelse og erosion.

Planområdet ligger ca. 7,5 km fra kysten og kan derfor ikke påvirkes af oversvømmelser fra hav og erosion. Området er imidlertid højt beliggende (ca. kote +23-27 DVR90) og uden interne eller nærliggende lavbundsarealer. Der er i området et mindre område (lavning), som er udpeget med risiko for oversvømmelse.

Tillægget vurderes ikke at få betydning i forhold til Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

Miljøscreening

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

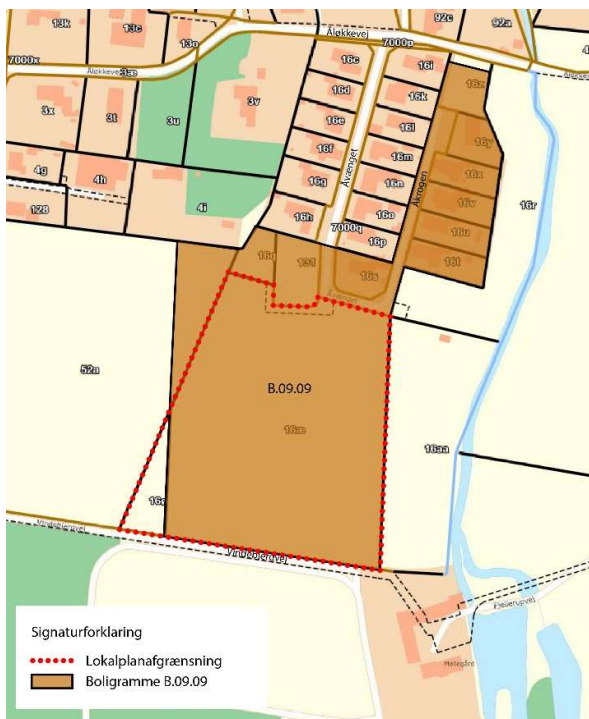
Middelfart kommune har foretaget en screening efter lovens § 8 af forslag til lokalplan 228 og kommuneplantillæg 19 og har vurderet, at de miljømæssige konsekvenser som følge af planlægningens gennemførelse er af en sådan karakter, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.

Vurderingen baseres på:

- at planen ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet
- at planen omfatter et mindre område på lokalt plan
- at der ikke sker forurening fra nærmeste virksomhed Harndrup Beton
- at planen ikke berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde
- at planlægningen ikke vurderes at påvirke drikkevandsinteresser og naturbeskyttelsesinteresser, herunder Bilag IV arter.

Miljøscreeningen med screeningsafgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Nuværende rammebestemmelse B.09.09 – Åvængets forlængelse



Figur 2: Rammeområde B.09.09's nuværende afgrænsning.

Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde
Nuværende status Åben/lav og ubebygget

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde med åben/lav og tæt/lav. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

Bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Maksimalt tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 meter.

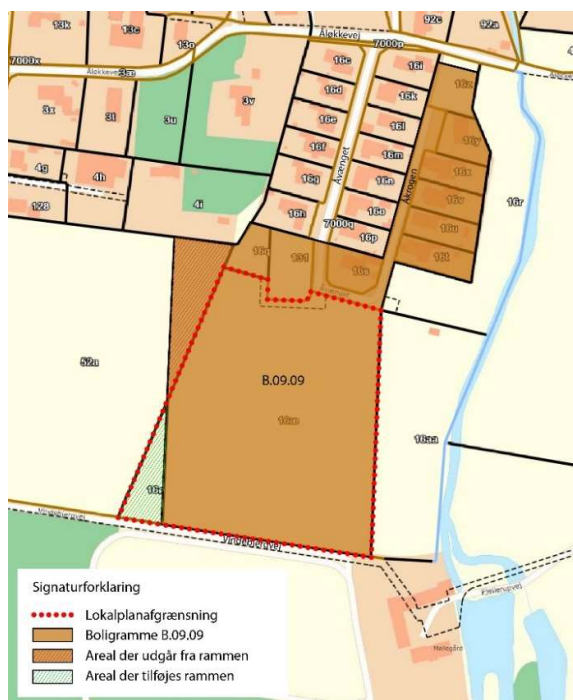
Lokalplanlægning

FH4

Særlige bestemmelser

Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

Fremtidig rammebestemmelse B.09.09 – Åvængets forlængelse



Figur 3: For rammeområde B.09.09 – Åvængets forlængelse ændres afgrænsningen, således at matr.nr. 160, Harndrup By, Harndrup tilføjes rammen (grøn skravering) og den del af rammen, der er beliggende på matr. 52a, Harndrup By, Harndrup udgår (rød skravering) fra rammen og tilbageføres til landzone.

Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde.
Nuværende status Åben/lav og ubebygget.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde med åben/lav og tæt/lav. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom.
Maksimalt antal etager er 2.
Maksimal højde er 8,5 m.
Bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1
Maksimalt tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 meter.

Lokalplanlægning

Lokalplan FH4 og Lokalplan 228

Særlige bestemmelser

Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 19 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 3. februar 2025.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg nr. 19 er offentliggjort på Plandata og på Middelfart Kommunes hjemmeside 12. februar 2025.



Middelfart
KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Nytorg 9
5500 Middelfart
www.Middelfart.dk