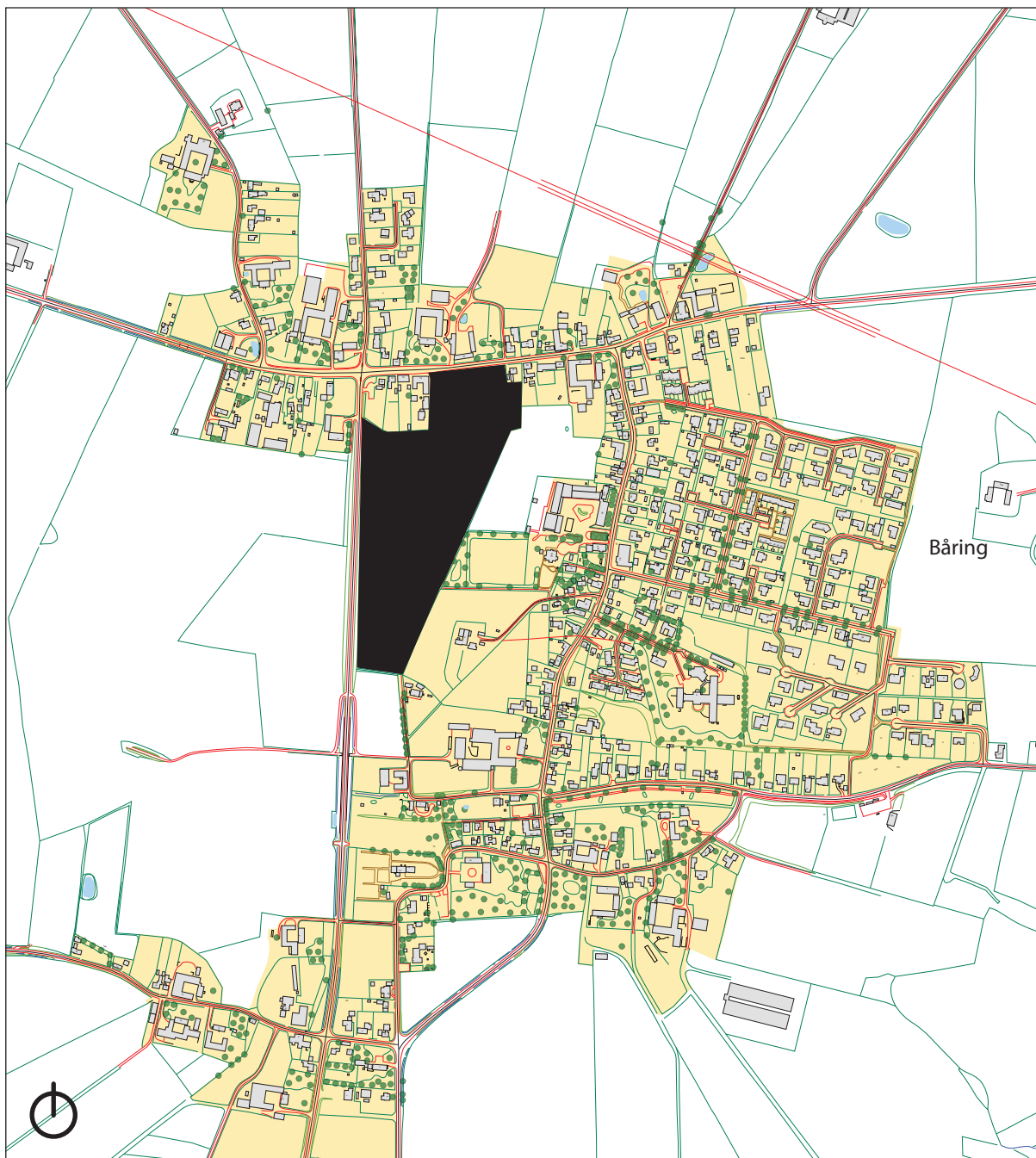




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 108

**Boligområdet Lundegårdsbakken øst for Hede-
gaardsvej i Båring**

og tillæg nr. 7 til Kommuneplan 1998

Oktober 2008

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

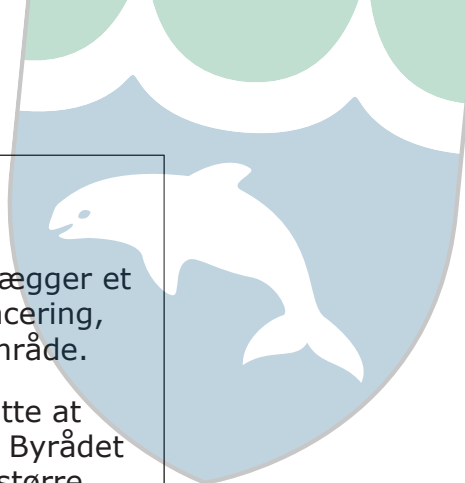
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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 i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på alle ejendomme inden for lokalplanens område.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først "**Lokalplanbestemmelser**" og dernæst en "**Redegørelse**". Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som tinglyses på den enkelte ejendom 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. 108

**Boligområdet Lundegårdsbakken øst for Hede-
gaardsvej i Båring**

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
REDEGØRELSE	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	16
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	17
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	18
BILAG	19
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	19
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	21
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	23
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7	25

Udarbejdet af Arkitektfirmaet Søren Christian ApS, Glamsbjerg, i samarbejde med Middelfart Kommunes Teknik & Miljøforvaltning, oktober 2008.

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 13r, Båring By, Asperup, og udgør i alt ca. 6,9 ha.

Lokalplanområdet ligger i Båring. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Middelfartvej og mod vest af Hedegaardsvej. Mod øst grænser området op til det eksisterende byområde og mod syd til landbrugsjord.

Lokalplanområdet har hidtil været drevet som landbrug og rummer bl.a. en større landbrugsejendom.



Lokalplanområdets placering ved Hedegaardsvej og Middelfartvej i Båring, Middelfart Kommune.

Området ligger inden for rammeområde B2.9 i kommuneplanen, som er udlagt til boligformål. (parcelhuse som åben-lav eller tæt-lav bebyggelse). Der må indpasses enkelte offentlige funktioner - fx institution o.l. - til betjening af boligområderne.

Området ligger i landzone, men overføres til byzone ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om, at gennemføre boligudbygning i området med et varieret boligudbud med både tæt-lav og åben lav bebyggelse.

Lokalplanen skal endvidere fastlægge en grøn struktur for området, udlægge grønne fællesarealer samt sikre gode vej- og stiforbindelser med sammenhæng til det øvrige vej- og stinet. Området skal således vejbetjenes fra nord med adgang fra Middelfartvej og mod øst sikres stiforbindelse til byens øvrige stinet, bl.a. til skolen.



Vue over området i sydøstlig retning.



Lokalplanområdet set fra sydøst mod Middelfartvej.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 108

Boligområdet Lundegårdsbakken øst for Hedegaardsvej i Båring

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at sikre mulighed for boligudbygning i området med et varieret boligudbud med både tæt-lav og åben-lav boliger,
- at sikre, at området bebygges med lavenergihuse af klasse 1 eller 2, jf. bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikationer,
- at sikre at der fastlægges en grøn struktur for området, herunder at der udlægges arealer til fælles ophold og leg, og
- at sikre vejadgang fra Middelfartvej samt stiforbindelser med sammenhæng til det øvrige stinet.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af

Båring By, Asperup:
matr. nr. 13r

samt alle parceller, der efter den 14. november 2007 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet ligger i landzone. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen, overføres området til byzone.

3.
Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II, jf. kortbilag 2.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Lokalplanområdet må anvendes til boligformål i overensstemmelse med følgende retningslinier:



Delområde 1: Byggegrunde til åben-lav boligbebyggelse.

Delområde 2: Tæt-lav boligbebyggelse.

Derudover kan der generelt i lokalplanområdet udlægges arealer og faciliteter til fælles formål, bl.a. grønne fællesarealer i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 4. Udstykning

1.

Udstykning skal foretages i overensstemmelse med de principper som fremgår af kortbilag 2 og efter følgende retningslinier:

I delområde 1 kan der udstykkes parcelhusgrunde på min. 700 m², ekskl. vejareal. Der kan ikke foretages yderligere udstykning.

I delområde 2 skal der udstykkes grunde til tæt-lav bebyggelse på min. 400 m².

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Middelfartvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

2.

Der udlægges areal til stamvejen A-B i 10 meters bredde. Øvrige veje udlægges i 8 meters bredde, som vist på kortbilag 2, herunder vejtilslutning til fremtidigt boligområde mod øst. Der reserveres også areal til vendepladser. Alle veje skal anlægges med en bredde på min. 5 meter kørebane. Stamvejen skal endvidere anlægges med hastighedsdæmpende foranstaltninger, fx som vist på kortbilag 3 (Illustrationsplanen).

Ved stamvejen A-B's tilslutning til Middelfartvej skal tilslutningen udføres med helleanlæg og nødvendige oversigtsarealer.

Status på vejene er private fællesveje.

3.

Der udlægges areal til stier i 3 meters bredde og med en placering som vist i princippet på kortbilag 2.

4.

Veje og stier skal udføres med belysning.

5.

Langs Middelfartvejs sydlige side skal der udlægges areal til fortov (2,0 m), som vist i princippet på kortbilag 2.



6.
Inden for området skal der udlægges areal til parkering efter følgende fordeling:

Delområde 1 : 2 p-pladser pr. bolig på egen grund

Delområde 2 : 1½ p-pladser pr. bolig

Parkeringsarealer i delområde 2 skal disponeres som vist i princippet på kortbilag 3 (Illustrationsplanen) og afskærmes af beplantning, fx. lave hække. En del af pladserne skal reserveres til handicapparkering svarende til 1 plads pr. 15 p-pladser.

7.
Derudover gælder for lokalplanområdet som helhed, at der ikke udendørs må henstilles campingvogne, autocampere eller søfartøjer.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.
Ny bebyggelse i området skal tilsluttes det offentlige kloaknet.

Regn- og overfladevand skal ledes til et forsinkelsesbassin inden for lokalplanområdet. Forsinkelsesbassinet kan etableres som sø eller som et tørt stuvningsbassin (en lavning i det grønne fællesareal).

3.
Ny bebyggelse skal varmemforsynes med individuel varmemforsyning.

4.
Alle boliger i lokalplanområdet skal tilsluttes fællesantenneanlæg/fibernet.

5.
Der må ikke opsættes udendørs antenner ligesom paraboler kun må opsættes på bygningsfacade eller -gavl, så de er så lidt synlige fra veje eller stier uden for lokalplanområdet som muligt.

6.
Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer, regnvandsbassin o.l. såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Delområde 1 - åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent: max. 30 % for den enkelte grund. Fællesarealer medregnes ikke.

Etager og bygningshøjde: Max. 2 etager og max. 8,5 meter i forhold til omgivende terræn målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

Byggelinie: 10 meter fra midten af Middelfartvej.

2.

Delområde 2 - tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent: Max. 35 % for den enkelte grund. Fællesarealer medregnes ikke.

Etager og bygningshøjde: Max. 1½ etage og max. 8,5 meter i forhold til omgivende terræn målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

3.

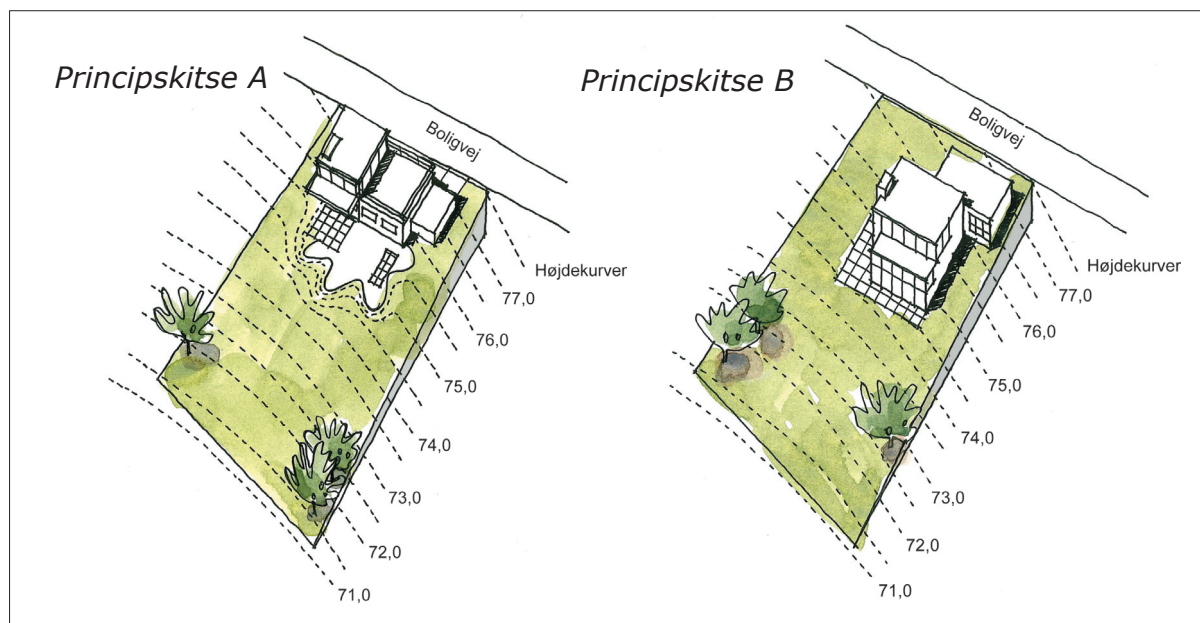
Hele lokalplanområdet

Byggelinie: 20 meter fra midten af Hedegaardsvej.

På grunde, der grænser op til vejstykket A-B, må bebyggelse ikke opføres tættere på vejskel end 5 meter. Dog kan renovatonskure o.l. i delområde II placeres inden for byggelinien, dvs. nærmere vej end 5 meter.

4.

På den enkelte grund kan der terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 2,5 m. Skråningsanlæg må have en hældning på maks. 38 grader.





Ved indpasning af bebyggelse på grunde med større terrænvariationer skal der tages nøje højde for placeringen. Jævnfør principskitse A og B nederst på siden.

Yderligere terrænregulering må kun ske med Byrådets tilladelse. Indpasning af bebyggelse kan dog kun ske på grundlag af en af kommunen godkendt terrænreguleringsplan.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Boligbebyggelse i området skal udformes som lavenergihuse i klasse 1 eller 2, jf. bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikationer.
2.
Ydervægge på boligbebyggelse skal udføres som blank, vand-skuret eller pudset teglstensmurværk. Som alternativ hertil kan ydervægge helt eller delvist fremtræde med træbeklædning - dog ikke som bjælkekonstruktioner - eller delvist med fibercement eller lignende.
3.
Tage skal dækkes med ikke-reflekterende materialer. Der må således ikke anvendes glaserede eller ædel-engoberede tagsten.

Der kan dog isættes mindre partier med ovenlys samt solcelleanlæg, såfremt det sker i harmoni med bygningens arkitektur.

Alle tage på bebyggelse i delområde 2 skal udføres med samme tagform og -hældning, ligesom alle udvendige bygningsoverflader (facader og tag samt mindre bygninger) i delområdet skal fremtræde i jordfarver, hvidt, sort eller de nævnte farvers blanding med hinanden.
4.
Mindre bygninger - garager, carporte, redskabskure o.l. - skal fremtræde i materialer, der tilsvare selve boligen eller fremtræde i træ eller fibercement. Dog skal mindre bygninger i delområde II fremtræde med et ensartet materialevalg.
5.
Inden for området må ikke skiltes ud over almindelige navne- og nummerskiltning.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
I lokalplanområdets grænse, dels mod Hedegaardsvej og dels mod det åbne land, samt i grænsen mellem de to delområder skal der etableres levende hegn eller træbeplantning, som vist i princippet på kortbilag 2.



Træerne skal etableres med en indbyrdes afstand på 10 meter.

Det levende hegn må højst være 5 meter bredt og 3 meter højt, dog kan enkeltstående træer være højere.

Det eksisterende levende hegn langs området's østlige grænse skal helt eller delvist bibeholdes med mindre der opstår sygdomsangreb. Nye levende hegn kan evt. udformes med samme plantevalg som i eksisterende hegn eller inden for følgende plantetyper: Paradisæble, syren eller tjørn suppleret med lave buske som snebær eller ribs.

2.

Eventuelle øvrige hegn mod vej, sti, naboejendom, fællesareal mv. skal etableres som levende hegn med en højde på max. 1,80 meter. Der kan på indersiden af det levende hegn suppleres med trådhegn i op til 1.20 m.

Der kan således kun opsættes fast hegn i direkte tilknytning til boligen, fx ved terrasser o.l.

3.

I delområde 2 skal der sikres fællesareal til leg og ophold for området's beboere som vist på kortbilag 2. Det fælles friareal skal som minimum indrettes med grupper af træer og buske.

§ 10. Grundejerforening

1.

Der skal, når kommunen kræver det, etableres en grundejerforening for alle ejere af boliger i lokalplanområdet.

2.

Vedtægter for grundejerforeningen skal godkendes af Byrådet.

3.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af området's veje, vendepladser, stier samt øvrige fælles friarealer og grønne områder.

4.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 1/3 af grundene er solgt.

§ 11. Miljøforhold

1.

Det skal sikres, at området's boliger ikke belastes med et støjniveau fra vejtrafik, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om "Støj fra veje", jf. redegørelsen s. 18.



§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.6.
- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6.2,
- det ved måling eller beregning er dokumenteret, at Miljøstyrelsens grænser for støj fra veje kan overholdes, jf. § 11.1.

§ 13. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 14. Lokalplanens retsvirkninger

1.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykkedes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

2.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

3.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

4.

Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.



Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 9. oktober 2008.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Melfar Posten d. 29. oktober 2008.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen udlægger det samlede område til boligbebyggelse. I den vestlige del af området mod Hedegaardsvej - i tilknytning til den tæt-lave bebyggelse - udlægges en grøn kile til fællesareal.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder med følgende udbygningsmuligheder:

Delområde 1

Åben-lav boligbebyggelse.

Grundstørrelser min. 700 m², ekskl. vejareal. Ingen yderligere udstykningsmuligheder.

Bebyggelsesprocent max. 30 %.

Max. 2 etager og max. 8½ m højde.

Delområde 2

Tæt-lav boligbebyggelse.

Grundstørrelser min. 400 m².

Bebyggelsesprocent max. 35 %.

Max. 1½ etager og max. 8½ m højde.

Der kan i alt etableres ca. 25 parcelhuse og 42 tæt-lave boliger i området. Den tæt-lave boligbebyggelse tænkes disponeret som 21 dobbelthuse som vist på kortbilag 3 (Illustrationsplanen).

Lokalplanen fastlægger, at boliger skal opføres som lavenergi-huse i klasse 1 eller 2, jf. bestemmelserne om lavenergibebyggelse i bygningsreglementet.

Energirammen for disse er på tidspunktet for udformningen af denne lokalplan følgende:

- Lavenergi-huse klasse 1: $(35+1100/A)$ kWh/m² pr. år
hvor A er det opvarmede etageareal.

- Lavenergi-huse klasse 2: $(50+1600/A)$ kWh/m² pr. år
hvor A er det opvarmede etageareal.

Området berøres af vejbyggelinier i.f.t. Hedegaardsvej (20 meter) og Middelfartvej (10 meter).

Veje, stier og parkering

Området skal vejbetjenes fra Middelfartvej via en stamvej (A-B), som udlægges i min. 10 m bredde og afsluttes med en ven-deplads i den sydlige del. Øvrige veje i området udlægges i 8 meters bredde. Alle veje anlægges med en kørebanebredde på min. 5 meter. Som det ses på kortbilag 2, giver planen mulighed for af vejbetjene arealet mod øst, der er udlagt til boligformål.



Langs stamvejen A-B pålægges en byggelinie på 5 meter, jf. kortbilag 2.

Der reserveres areal til interne stier, der har sammenhæng med det øvrige stinet i byen, herunder skolen. Langs lokalplanområdets østlige grænse - inden for området - er der allerede etableret en offentlig stiforbindelse, der er koblet direkte på skolestierne mod øst, se kortbilag 2.

I de punkter, hvor stierne krydser stamvejen, kan der etableres en trafiksikker løsning som tilgodeser oversigtsforhold og sikker krydsning for børn og øvrige bløde trafikanter. Dette kan ske ved et markant skift i belægningen, vejindsnævring, hævet flade eller lignende. Løsningen kan - om muligt - kombineres med kravet om etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger på stamvejen.

Parkering skal i delområde 1 (åben-lav) etableres på egen grund, mens parkeringsbehovet i delområde 2 tænkes dækket på fælles p-arealer ud mod stamvejen, jf. kortbilag 3 (Illustrationsplanen).

Ubebyggede arealer og beplantning

Områdets grænser skal generelt markeres med beplantning - levende hegn eller vejtræer - så der skabes en harmonisk overgang til omgivelserne.

Derudover fastlægges det i lokalplanen, at eventuelle hegn mod vej, sti, naboejendom, fællesareal mv. kun må etableres som levende hegn, evt. suppleret med trådhegn på indersiden. Der kan dog opsættes faste hegn i tilknytning til terrasser o.l.

Endelig reserveres der areal til et stort fælles friareal ud mellem Hedegaardsvej og den tæt-lave bebyggelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Hovedparten af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde B2.9 i kommuneplanen, som er udlagt til boligformål. (parcelhuse som åben lav eller tæt lav bebyggelse). Der må placeres enkelte institutioner (offentlig service til betjening af boligområderne) i området.

En del af området er ikke omfattet af Kommuneplanens rammer, hvorfor dette skal inddrages i B2.9 ved udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillægget, der benævnes nr. 7, er indsat bagest i lokalplanen.

Herudover fastsætter kommuneplanen den maksimale bebyggelsesprocent for parcelhuse (åben-lav bebyggelse) i B2.9 til 25 % og det maksimale etagetal til 1½ etager. På disse punkter er lokalplanen i strid med gældende rammebestemmelser. Det-



te ændres derfor i ovennævnte kommuneplantillæg, således at bebyggelsesprocenten hæves til 30 % og det maksimale etageantal til 2 etager for åben lav bebyggelse.

Med den endelige vedtagelse af planen overføres lokalplanområdet til byzone.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger ca. 2 km fra kysten og dermed inden for kystnærhedszonen, som er omfattet af Planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen.

Hvis ny bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen, og hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området samt overstiger en bygningshøjde på 8,5 meter skal der gives en begrundelse herfor.

Det aktuelle lokalplanområde ligger mere end 2 km inde bag kystlinjen og bagved et eksisterende byområde. Endvidere medvirker terrænforhold og beplantning til at den planlagte bebyggelse i området ikke vil kunne ses fra kysten. Det er således Byrådets vurdering, at den planlagte anvendelse af området ikke vil påvirke kystlandskabet på negativ vis.

Regionplan 2005

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens område ligger i et område med drikkevandsinteresser. Det vurderes, at anvendelse af området til boligformål ikke vil udgøre en risiko for grundvandsbeskyttelsen. Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2005.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Båring-Asperup vandværks forsyningsområde.

Spildevand

Hele området vil blive omfattet af spildevandsplanen med offentlig kloakering. Spildevandet vil blive afledt til Nørre Aaby Renseanlæg.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område med individuel varmforsyning.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der findes forurenet jord i området.



Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde indenfor lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. Ejeren eller brugeren sikrer, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenede eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurenede jord § 72b. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten forudsættes ophævet inden realiseringen af lokalplanen.

Museumsloven

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

Trafik og trafikstøj

Støj fra vejtrafik

Det skal sikres, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra vejtrafik" (p.t. vejledning nr. 4/2007). Støjniveauet på facader ved bolig, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l., kolonihaver, parker og udendørs opholdsarealer må således ikke overstige $L_{den} = 58$ dB. Det indendørs støjniveau i beboelses- og opholdsrum i bolig, kostskoler, syge- og plejehjem, døgninstitutioner og lign. bygninger, der anvendes til overnatning må tilsvarende ikke overstige $L_{den} = 33$ dB. Samme grænse gælder i undervisnings- og daginstitutionsbyggeri (skoler, gymnasier, uddannelsesinstitutioner, børnehaver, skolefritidsordninger mv.).

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens §3 bilag 2 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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens realisering forudsætter at landbrugspligten ophæves, jf. Landbrugslovens bestemmelser herom.

Det forudsættes, at der kan opnås tilladelse fra vejmyndigheden til at etablere vejadgang fra Middelfartvej.

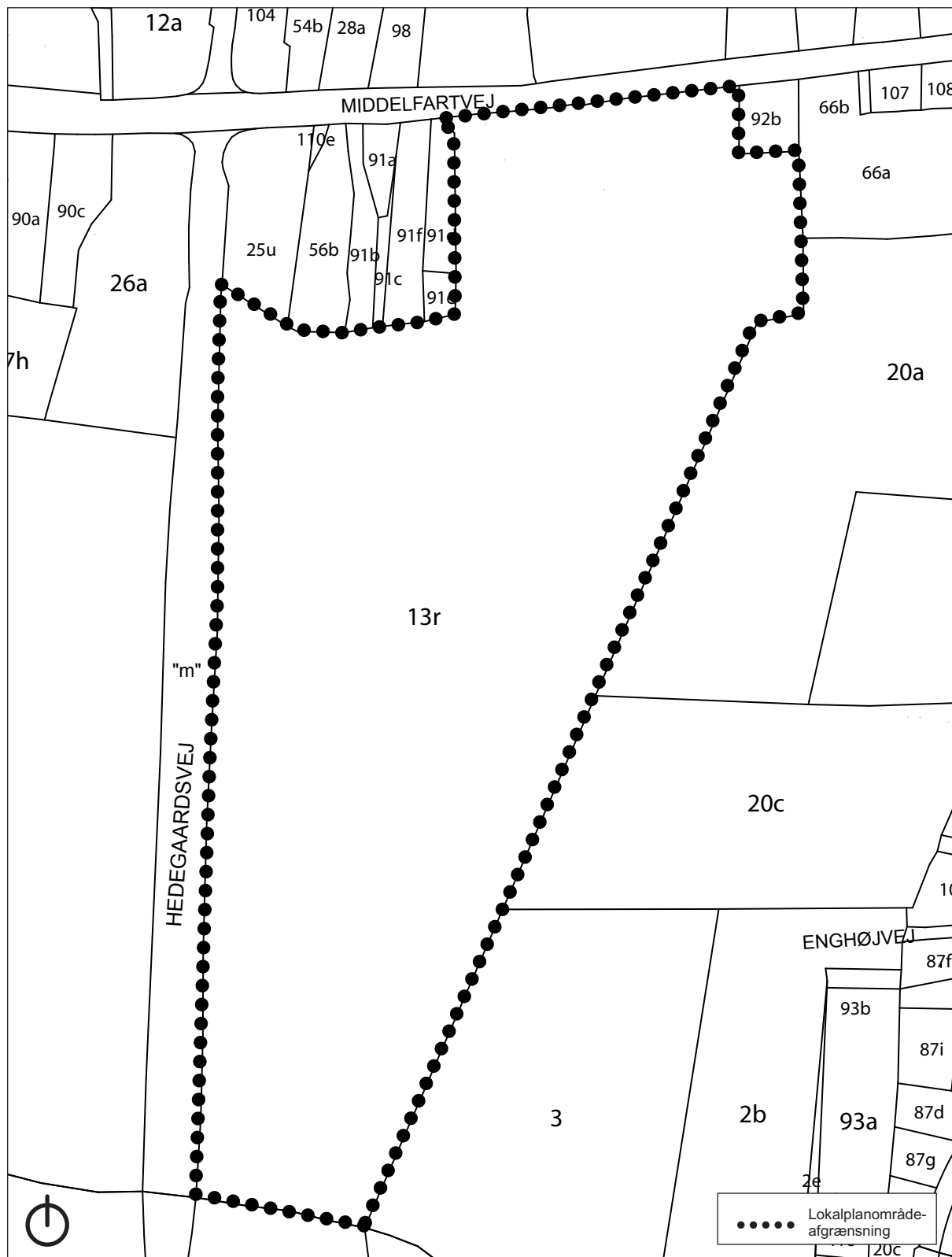
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 108

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Boligområdet Lundegårdsbakken
øst for Hedegaardsvej i Båring

Mål: 1: 2.000

Dato: 14. november 2007



Middelfart Kommune

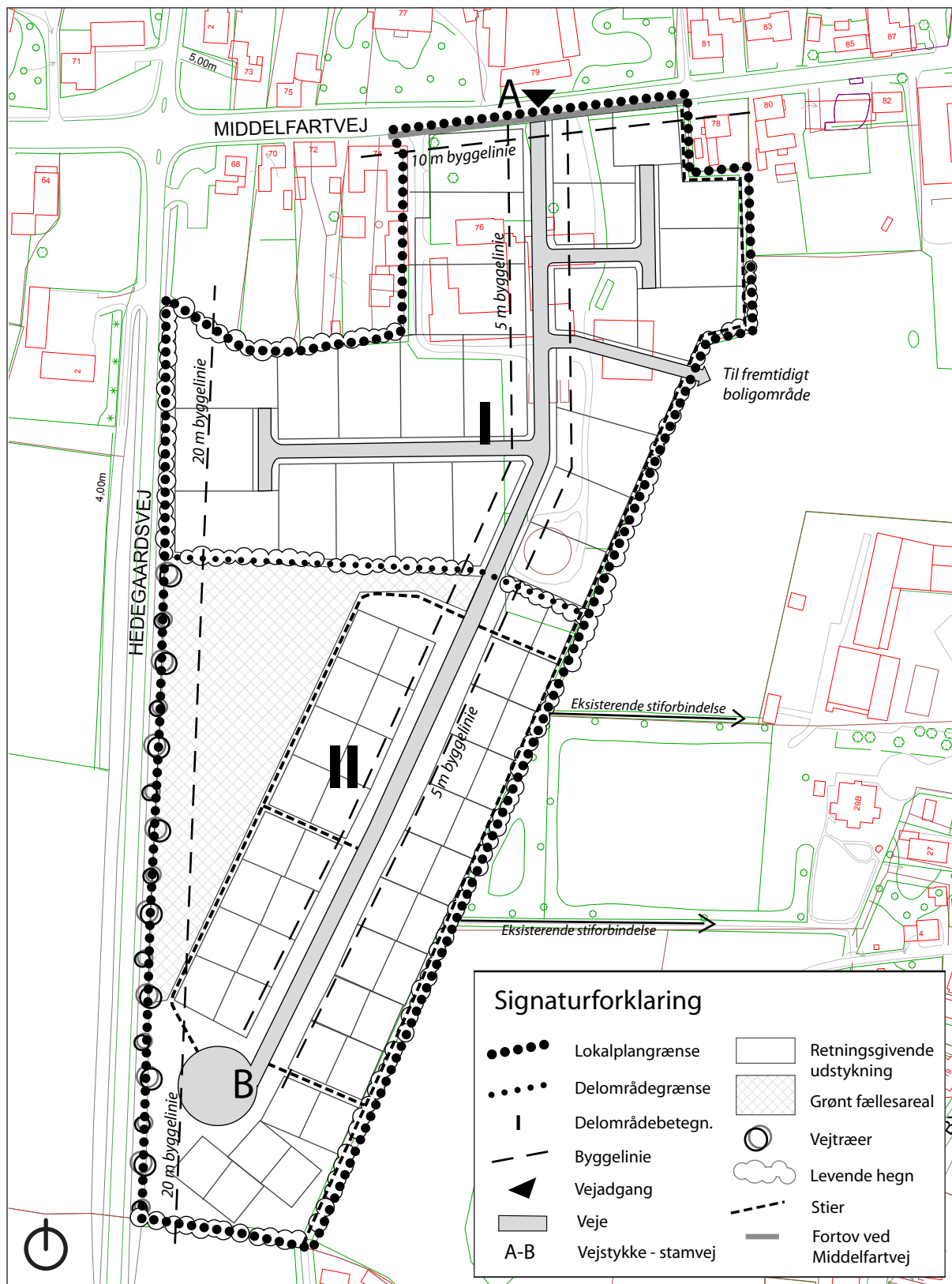
Lokalplan nr. 108

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Boligområdet Lundegårdsbakken
øst for Hedegaardsvej i Båring

Mål: 1: 2.000

Dato: 14. november 2007



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 108

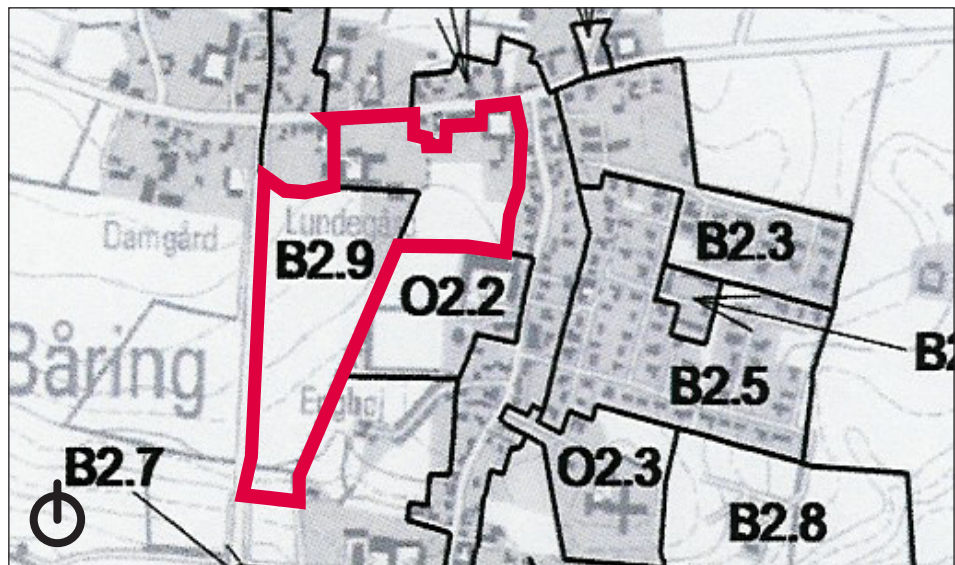
**Boligområdet Lundegårdsbakken
øst for Hedegaardsvej i Båring**

KORTBILAG 3: Illustrationsplan

Mål: Ikke målfast

Dato: 14. november 2007





Middelfart Kommune

Kommuneplantillæg nr. 7 til Kommuneplan 1998

Boligområdet Lundegårdsbakken øst for Hedegaardsvej i Båring

For det på kortet viste område - rammeområde B2.9 - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse). Der må placeres enkelte institutioner (offentlig service til betjening af boligområderne).
2. Bebyggelsesprocent: Max. 30 for åben-lav (parcelhuse) og max. 35 for tæt-lav bebyggelse. Max. 40 for ejendomme til offentlig service.
3. Åben-lav bebyggelse må opføres i op til 2 etager og med en max. bygningshøjde på 8,5 meter over terræn. Tæt-lav bebyggelse må opføres med op til 1½ etage og med en max. bygningshøjde på 8,5 meter over terræn.
4. Boligbebyggelsen skal opføres som lavenergihuse af klasse 1 eller 2, jf. bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikationer.

Kommuneplantillæg nr. 7 er endeligt vedtaget af Middelfart Byråd d. 9. oktober 2008.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør



Middelfart
KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Østergade 21 og Østergade 28
5580 Nørre Aaby
www.middelfart.dk