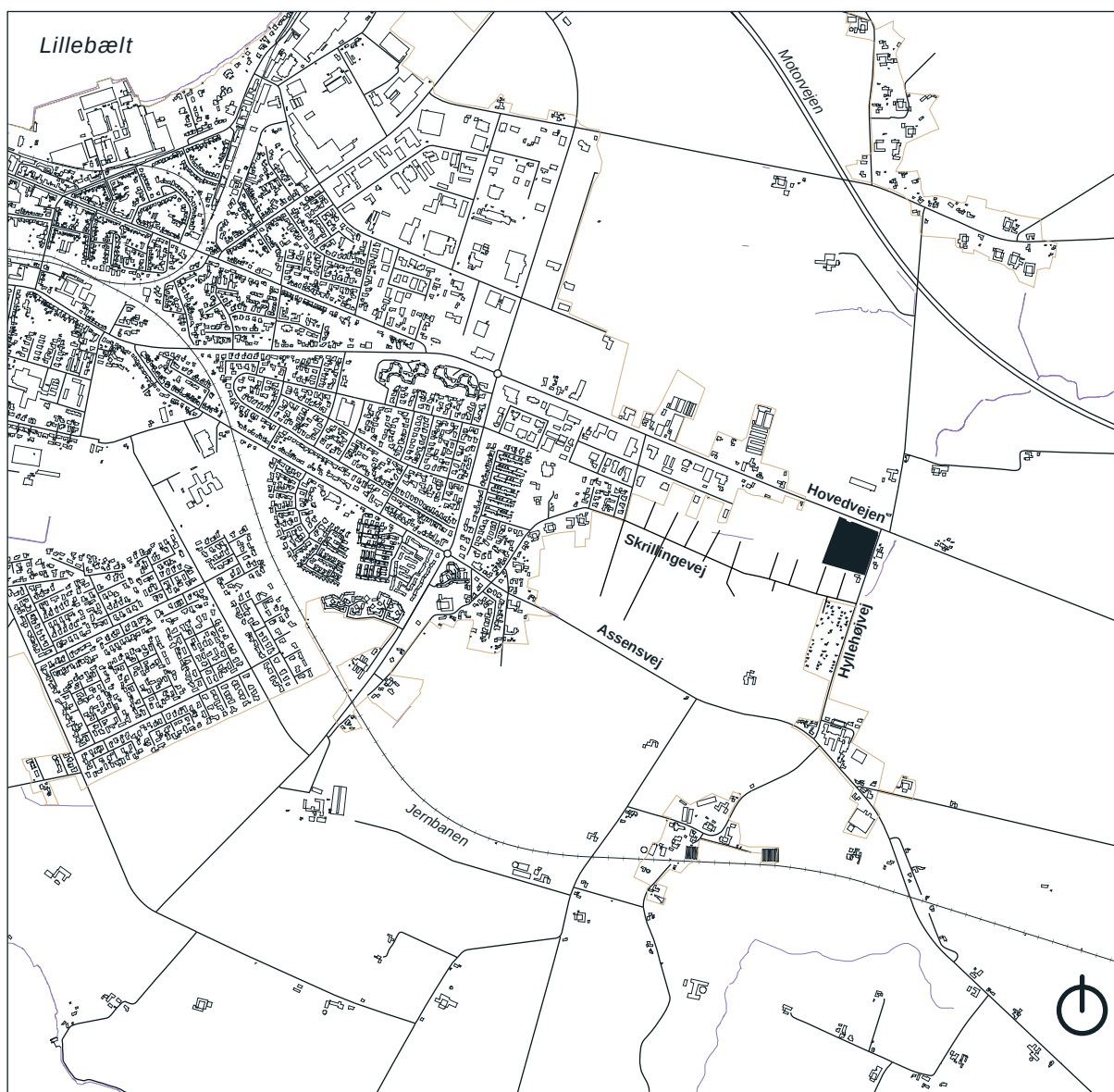




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 111

og Kommuneplantillæg nr. 26

Lavenergiboliger ved Stiklingen

Maj 2008

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

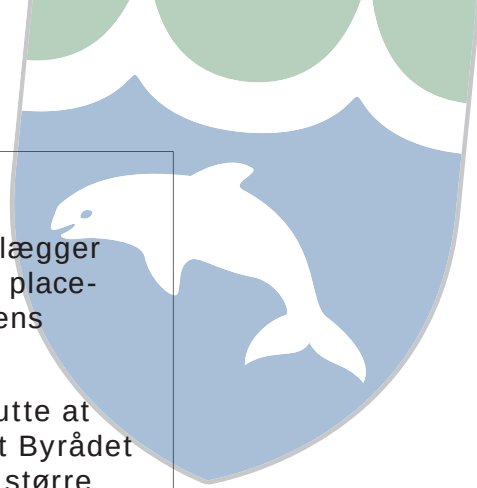
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 111

Lavenergiboliger ved Stiklingen

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANENOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER.....	5
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
REDEGØRELSE	15
LOKALPLANENS INDHOLD.....	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	18
TEKNISK FORSYNING.....	23
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	24
BILAG.....	27
KORTBILAG 1: Matrikelkort	27
KORTBILAG 2: Lokalplankort	29
KORTBILAG 3: Illustrationsplan	31
BILAG 4: Kommuneplantillæg nr. 26.....	33
VEDTAGELSESPÅTEGNING	37

Lokalplanen er udarbejdet af Middelfart Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning i samarbejde med Agraf Byplanlæggere.

LOKALPLANENOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanens område er beliggende syd for Hovedvejen og vest for Hyllehøjvej i Middelfarts østlige del og omfatter et areal på ca. 3 ha.

Mod vest afgrænses området af et grønt område. Mod syd afgrænses området af boligområdet omkring Tranebærkvisten og Tyttebærkvisten. Boligområdet er ved lokalplanforslagets udarbejdelse næsten fuldt udbygget.

Områdets nuværende anvendelse

Området har været udlagt til erhverv og anvendt til autoophug.

Landskab og natur

Grunden fremtræder som en forholdsvis jævn flade. Terrænet stiger fra ca. kote 19 mod nordøst til ca. kote 24 i det sydvestlige hjørne.

Der er etableret en jordvold mod det eksisterende boligområde mod syd. Volden forudsættes fjernet i lokalplanforslaget og erstattet med vejtræer.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet har vejadgang fra Hyllehøjvej.



Luftfoto af området med markering af lokalplangrænsen

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Autoophuggerforretningen vest for Hyllehøjvej og Hovedvejen ved Middelfarts østlige bygrænse er ophørt. Middelfart Kommune har erhvervet det ca. 3 ha store område, med henblik på at etablere et mindre boligområde samt et grønt område.

Arealet er i kommuneplan og lokalplaner udlagt til erhvervsformål.

Middelfart Kommune ønsker at ændre anvendelse af arealet fra erhvervs- til boligområde. Dels for at udvikle et attraktivt, nyt boligområde, og dels for at imødegå miljøkonflikter mellem erhverv og boliger i området. Ved at forbeholde områdets nordlige del til grønt areal sikres en passende afstand mellem boligerne og Hovedvejen.

Lokalplanen og et tillæg til Middelfart kommuneplan 2001-2013 skal skabe grundlaget for denne omdannelse af området.



Den tidligere autoophugger forretning set fra syd.

**Middelfart Kommune****Lokalplan nr. 111****Lavenergiboliger ved Rebildsgrave**

I henhold til Lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 af lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til boligformål og grønt område,
- at sikre, at området bebygges med lavenergihuse af klasse 1 eller 2 jf. bygningsreglementets til en hver tid gældende klassifikationer.
- at fastlægge grønt friareal og hvordan dette skal udformes,
- at sikre funktionel og sikker vejadgang,
- at sikre mulighed for afskærmning mod trafikstøj fra Hovedvejen og Hyllehøjvej.

§ 2. Område og zonestatus

1.

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

Skrillinge By, Kauslunde:

9r, 9q og 9s

samt alle parceller, der efter den 1. november 2007 udstykkes indenfor lokalplanens område.

2.

Lokalplanen er opdelt i delområde I og II som vist på kortbilag

2.

3.

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver ved lokalplanens endelige vedtagelse i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanens delområde I skal anvendes til helårsbeboelse i form af åben/lav bebyggelse.



2.

Lokalplanens delområde II skal anvendes til grønt område med mulighed for etablering af regnvandsbassin, anlæg af støjafskærmning og eventuelle fremtidige trafik anlæg i forbindelse med vejkrydset ved Hyllehøjvej og Hovedvejen.

§ 4. Udstykning

1.

Grundstørrelser for boliggrunde i lokalplanområdet skal være minimum 800 m² og maksimum 1200 m².

2.

Arealet, som er omfattet af en jordforurening, kan udstykkes som en selvstændig ejendom.

3.

Delområde II kan udstykkes som selvstændig ejendom.

4.

Udstykning må herudover kun ske i overensstemmelse med principperne som er vist på kortbilag nr. 2.

§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

1.

Vejadgang til området skal ske fra Hyllehøjvej i princippet som vist på kortbilag 2.

2.

Der udlægges areal til stam- og boligvej i princippet vist på kortbilag 2.

Stamveje udlægges med en bredde på 10 meter mens boligveje udlægges med en bredde på 8 meter.

3.

Der udlægges areal til vendepladser for enden af hver boligvej i princippet som vist på kortbilag 2.

4.

Der er i lokalplanområdet mulighed for at udvide Hyllehøjvej til en udlagt bredde af 10 m.

5.

I området skal der etableres stier med tilslutning til det overordnede stinet i området vest for samt boligområdet syd for i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

6.

Stier skal udlægges i minimum 3 meters bredde.

7.

I området skal der udlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.



8.
Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede parkarmaturer med lyspunktshøjde på maksimalt 3,5 meter.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
I lokalplanområdet kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, eksempelvis transformerstationer og lignende, såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.
2.
Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
3.
Der kan etableres regnvandsbassin indenfor delområde II.
4.
Antenner - herunder parabolantennener - må ikke opsættes, så de er synlige fra veje og stier. Parabolantennener skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end maksimalt 1,8 meter over terræn.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for den enkelte ejendom.
2.
Boliger kan opføres i højst 2 etager.
3.
Bebyggelse må have en højde af maksimalt 8,5 meter.
4.
Bebyggelse må ikke placeres mellem vejskel og de på kortbilag 2 viste byggelinjer, som har en afstand til vejskel på 4 meter.

§ 8. Bebyggelsens udformning og fremtræden

1.
Ny bebyggelse skal opføres som lavenergihuse af klasse 1 eller 2, jf. bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikationer.
2.
Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder i tegl eller træbeklædning.

Mindre bygningsdele kan desuden udføres i beton, glas, stål, zink og kobber.



3.

Bygningssider af tegl skal fremtræde som ubehandlet, vand-skuret eller pudset mur.

4.

Bygninger af træ kan ikke opføres som bjælkehytter hvor der er anvendt runde bjælker og/eller krydsende hjørnekonstruktioner.

5.

Udvendige bygningssider, herunder sokler, skal fremtræde i farverne sort, hvid eller nedennævnte jordfarver, eller i disse farvers blanding med sort eller hvid.

Gul: Okker (gule).

Rød: Jernoxidrød, bedre kendt som Italiensk rød eller engelsk rød. Rød okker, brændt okker, og brændt Siena.

Brun: Kasselerbrun og Umbra.

Sort: Kønrog eller druesort/Frankfurtersort.

Hvid: Kridt, pibeler eller lyse sandfarver der naturligt forekommer i Danmark.

Træ kan endvidere fremstå som ubehandlet.

6.

Bebyggelse, garager og udhuse må kun opføres med fladt tag eller ensidig taghældning med en hældningsgrad på højst 45°.

7.

Tage kan udføres med røde eller gule teglsten, betontagsten eller tagpap i sort eller grå farve.

8.

Tagflader må ikke fremtræde i blanke eller reflekterende tagmaterialer – herunder glaserede og ædel-engoberede tagsten. Solenergianlæg og tagvinduer er dog undtaget.

9.

Eventuelle skorstene, kviste, tagvinduer, energianlæg, ventilationsafkast og indtag samt lignende tekniske anlæg skal i dimensionering og udformning tilpasses bygningens arkitektur.

10.

Skiltning for erhverv i området skal ske ved postkasse eller ved hoveddør som almindeligt dørskilt på højst 30 cm x 21 cm.

§ 9. Ubebyggede arealer

1.

Det areal, som er markeret til beplantning på kortbilag 2, må kun anvendes hertil. Dog er der mulighed for at etablere et regnvandsbassin i området, når det er udformet som en naturlig, lavvandet sø.



2.

Langs beplantningsbæltets nordlige, østlige og sydlige afgrænsning skal der friholdes areal på 5 m fra skovbrynet, som kan tilgodese drift og pleje af skoven.

Beplantningens skal bestå af hjemmehørende træer, der er egnede på lokaliteten.

3.

Der skal etableres vejtræer langs bolig og stamveje i princippet som angivet på kortbilag nr. 2.

Vejtræer skal alle være af samme art, og vælges blandt følgende arter: Stynet lind som Småbladet lind (*Tilia cordata*), Storbladet Lind (*Tilia platyphyllos*), Parklind (*Tilia x vulgaris*), almindelig Hvidtjørn (*Crataegus monogyna*) og Rødtjørn (*Crataegus laevigata*) eller almindelig Røn (*Sorbus aucuparia*).

4.

Hegn i skel må kun etableres som hæk. Hækkene kan suppleres med trådhegn i maksimalt 1,2 meters højde, dog ikke højere end hækken, når den er fuldt udvokset.

Levende hegn skal etableres som bøgehæk af en af følgende arter: Bøg (*fagus Sylvatica*), Rødbøg (*fagus Syl. Purpurea*) eller Avnbøg (*Carpinus betulus*).

5.

De arealer, som på kortbilag nr. 2 er benævnt leg og ophold, må ikke bebygges.

Der kan dog på disse arealer opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner og lignende som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder eventuel støjafskærmning mod Hyllehøjvej.

6.

Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 meter.

§ 10. Miljø

1.

Det skal sikres, at trafikstøj højst belaster boligområdet med Miljøstyrelsens til enhver tid vejledende grænseværdi. Om nødvendigt skal der etableres afværgeforanstaltninger i form af støjafskærmning.

2.

Støjafskærmning fx i form af støjvold, støjmur eller lignende skal placeres i princippet som markeret på kortbilag nr. 2. Støjskærm mod Hyllehøjvej skal begrønnes mens afskærm-



ning mod hovedvejen skal være jordvold, som i dimensioner indpasses i landskabet uden at blive dominerende for landskabsoplevelsen.

§ 11. Grundejerforening

1.
Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for alle boligejendomme indenfor lokalplanens område.
2.
Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg i lokalplanens delområde I, herunder veje, stier, vendepladser og fælles friarealer.
3.
Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fællesanlæg og fælles friarealer i lokalplanens delområde I.
4.
Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af arealet i lokalplanområdet er udstykket og solgt, eller når byrådet kræver det.
5.
Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
6.
Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Middelfart Kommunes byråd.

§ 12. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.7.
- der er sket tilslutning til offentligt vandforsyning og kloaknet.
- der er etableret støjafskærmning, hvis det er påkrævet jf. § 10.

§ 13. Ophævelse af lokalplaner

1.
Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses lokalplanerne:

Lokalplan nr. 28.11 Erhvervsområde ved Værkstedsvej, offentliggjort den 18. december 1996,



Lokalplan nr. 28.12 boligområde Skrillinge Øst. offentliggjort den 3. februar 1999,

Byplanvedtægt nr. 3 for et industri- og værkstedsområde langs Hovedvej A1 godkendt af Kauslunde-Gamborg sogneråd den 30. december 1968

for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 14. Lokalplanens retsvirkninger

1.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i over ensstemmelse 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 al mindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-lovgiv ningen.



VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den d. 30. juni 2008

Steen Dahlstrøm

Borgmester

/

Søren Andersen

Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort i Melfar Posten den 9. juli 2008

LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Boligerne er disponeret i 2 enklaver med 6 boliger omkring hver deres fællesvej. Det er målet med denne disponering, at der bliver nær kontakt og fællesskab i boligområderne.

I disponeringen af området er der taget hensyn til, at der skabes forbindelse mellem lokalplanområdets beplantning og det nyplantede grønne område vest for lokalplanområdet.

Der er lagt vægt på, at der er afstand til Hovedvejen, og at der er mulighed for at etablere støjafskærmning. Støjafskærmning kan udformes som et landskabselement, der medvirker til at markere ankomsten til Middelfart.

Der skabes forbindelse, mellem boligområdet syd for lokalplanområdet og boligområdet i lokalplanen, ved at erstatte en eksisterende jordvold med vejtræer.



Lavenergibolig fra Udstillingen om fremtidens parcelhuse i Herfølge i Køge Kommune. Arkitekt REFORM.

Områdets zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver med lokalplanens endelige vedtagelse i byzone.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål i form af åben/lav lavenergi boliger.

Planloven giver mulighed for at stille krav om at boligområder skal være opført som lavenergibebyggelse.

Lokalplanen fastlægger, at boliger skal opføres som lavenergihuse i klasse 1 eller klasse 2 jævnfør bestemmelserne om lavenergibebyggelse i bygningsreglementet.

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

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

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

Områdets nordlige del er udlagt til grønt friareal med skovbeplantning og mulighed for etablering af støjafskærmning.

I boligområder kan der drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:

- virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;
- virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
- virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere;
- virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
- reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen.

Bebyggelse og anlæg

For at sikre helhed i området fastlægger lokalplanen bestemmelser om bebyggelsens højde, taghældning, farver og materialer. Det er sigtet med lokalplanens bestemmelser at opnå harmoni i bebyggelsen – men også give mulighed for at skabe sin egen individuelle bolig.



Lavenergibolig fra Udstillingen om fremtidens parcelhuse i Herfølge i Køge Kommune. Arkitekt Bent Sørensen ApS.

Lokalplanen fastlægger en byggelinje, der har til formål, at give rummet omkring vejen en klar samlet karakter.

Boligbebyggelse i træ er igen blevet meget populært og træbygninger har nogle gode egenskaber for lavenergibebyggelse. For at undgå visse typer af træhuse, der virker fremmede i et dansk boligområde, kan der ikke opføres bjælkehuse eller huse, hvor konstruktionen krydser i hjørnerne.

Fri og opholdsarealer

Lokalplanen knytter grønne fri- og opholdsarealer til boligerne, som skal give rum og luft i bebyggelsen.

De grønne fri- og opholdsarealer kan indrettes med legeplads, bålpladser, borde og bænke, åbne pavilloner, "petanquebane" og lignende, som understøtter det sociale liv i boligområdet. Disse områder må herudover ikke bebygges.

På den nordlige matrikel skal der etableres et beplantningsbælte. Langs beplantningens nordlige, østlige og sydlige afgrænsning skal der friholdes areal, som tilgodeser drift og pleje af beplantningen. Desuden kan det være hensigtsmæssigt af hensyn til skyggegener i det nye område, at beplantningen udformes, så der ikke plantes høje træsorter i boligområdets østlige skel. Det er sigtet, at området vil få en samlet karakter, og være en naturlig overgang mellem boligområdet og Hovedvejen.

Støjafskærmning langs Hovedvejen vil spille en særlig rolle for ankomsten til Middelfart fra Odense. Her møder bilister den yderste østlige bygrænse til Middelfart by. Derfor er det vist på illustrationsplanen, hvorledes støjafskærmning/vold kan bearbejdes landskabeligt så indgangen til Middelfart fra øst fremtræder markant.



Grønt område vest for lokalplanområdet.



Lokalplanen giver mulighed for at placere et eventuelt regnvandsbassin i det grønne område. Det kan eksempelvis udformes som en lavvandet sø og indgå i området som et naturligt landskabselement til glæde for dyrelivet og for områdets brug til rekreativt areal.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hyllehøjvej, hvor der er let adgang til Hovedvejen og Assensvej.

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til boligerne, og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af 2 parkeringspladser på egen grund.

Lokalplanen udlægger desuden areal til vendepladser for enden af hver boligvej.

Fra lokalplanområdet kan der skabes forbindelse til det eksisterende stinet gennem de grønne friarealer og fra stamvejen i områdets sydvestlige hjørne.

I forbindelse med en eventuel fremtidig sanering af krydset Hovedvejen og Hyllehøjvej kan en del af lokalplanområdets nordøstlige del indgå i saneringen som vejareal.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til Regionplan 2005 for Fyns Amt

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005 for Fyns Amt. Regionplanen er fortsat gældende indtil dens retningslinjer afløses i kommuneplanen.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i Kommuneplan 2001 for Middelfart Kommune i kommuneplanens rammeområde E 8, som er udlagt til erhvervsformål.

Da forslag til lokalplan nr. 111 udlægger området til boligformål er den ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2001-2013. Der er derfor udarbejdet forslag til tillæg nr. 26. Nærmere redegørelse, beskrivelse af nuværende og forslag til fremtidige rammer fremgår af Tillæg nr. 26 til Kommuneplanen, som ledsager lokalplanen.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 28.11 for Erhvervsområde ved Værkstedsvej.

Den sydlige del af matr. nr. 9s Skrillinge By, Kauslunde er omfattet af lokalplan nr. 28.12 boligområde Skrillinge Øst.

Lokalplanområdet er desuden delvist omfattet af byplanvedtægt nr. 3 for et industri- og værkstedsområde langs Hovedvej A1. En del af matr. nr. 9s samt hele 9r og 9q af Skrillinge By Kauslunde er omfattet af byplanvedtægten.

Lokalplan nr. 28.11, 28.12 og byplanvedtægt nr. 3 aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer skal kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. I en screening af lokalplanen efter § 3, stk. 1, nr. 3 i lov om miljøvurdering vurderer Middelfart Kommune, at de miljømæssige konsekvenser, som følge af lokalplanen og kommuneplantillæggets gennemførelse, er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en miljøvurdering ikke er nødvendig.

Støj fra vejtrafik

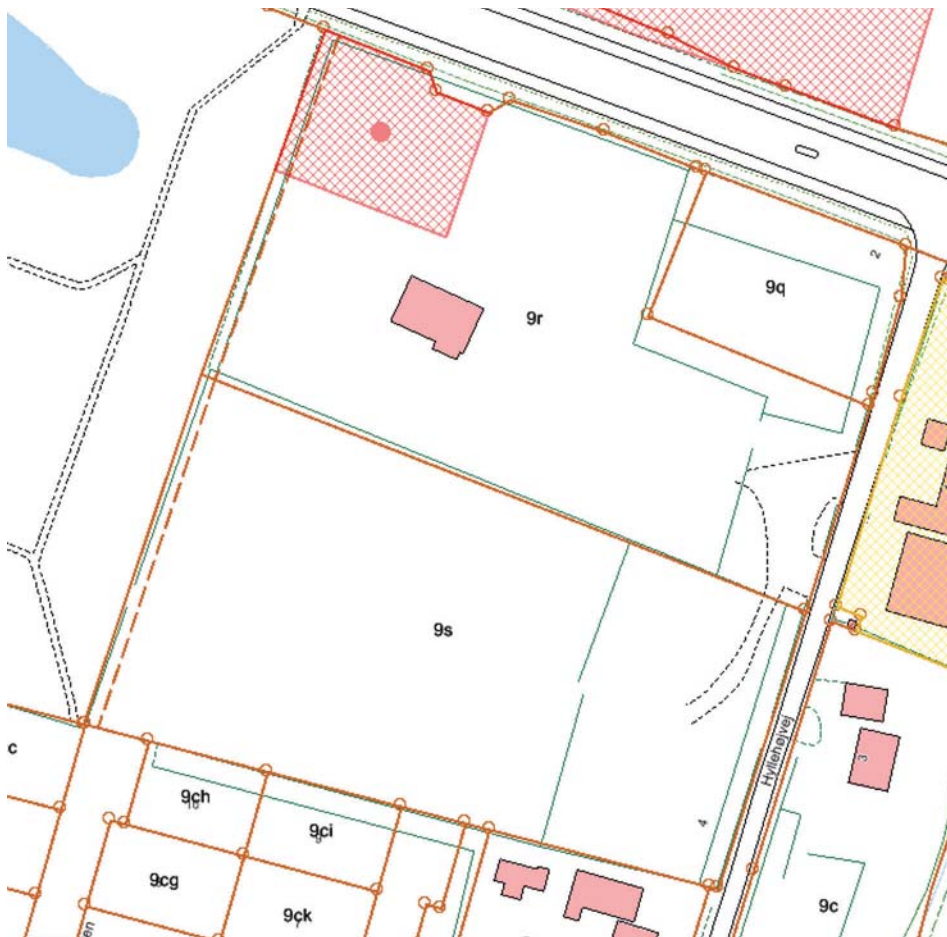
Det skal sikres, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra vejtrafik" (p.t. vejledning nr. 4/2007). Støjniveauet i såvel boligområdet som det grønne område må således ikke overstige Lden 58, ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige Lden 33 i sove- og opholdsrum.

Arealerne nærmest Hovedvejen er i henhold til Regionplan 2005 beliggende inden for støjkonsekvensområde fra vejen. På den baggrund er der foretaget en beregning af støjniveauet i området – ikke kun i forhold til Hovedvejen, men også i forhold til motorvejen og Hyllehøjvej.

Der er foretaget en beregning for to scenarier, et nuværende og et fremtidigt år 2017. Beregningen viser, at støjniveauet Lden vil være under grænseværdien 58 dB i hovedparten af området. Undtagelsen er langs Hovedvejen i et knapt 40-50 meter bredt bælte langs vejen og et cirka 10 meter bredt bælte langs Hyllehøjvej. Arealet der udlægges til boliger er ikke støjbelastet, mens hovedparten af det grønne område er.

I fremskrivningen er der taget udgangspunkt i at hastigheden nedsættes fra 80 til 50 på både Hyllehøjvej og på Hovedvejen. Denne hastighedsnedsættelse bevirker, at støjbelastningen i området ikke forøges til trods for stigende trafikmængder.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelse om, at det skal sikres, at trafikstøj højst belaster området med Miljøstyrelsens til enhver tid vejledende grænseværdi. Om nødvendigt skal der etableres afværgeforanstaltninger i form af støjafskærmning. Der er i lokalplanen givet mulighed for etablering af jordvold langs Hovedvejen og en begrønnet støjskærm langs Hyllehøjvej.



Rød skravering angiver konstateret forurening på matr. nr. 9f på vidensniveau 2. Se afsnit "Jordforurening".

Jordforurening

Der er kortlagt en jordforurening i lokalplanområdet på vidensniveau 2, som betyder, at der er konstateret og afgrænset en forurening. Denne del af lokalplanområdet kan derfor ikke umiddelbart anvendes til boligformål.

Da jordforureningen ligger på et areal, der udlægges til støjafskærmning og beplantning, vil jordforureningen være adskilt fra boligerne i lokalplanområdet.

Bygherre skal efter Lov om forurenet jord ansøge Middelbart Kommune om tilladelsen før igangsætning af bygge- og anlægsarbejder på et kortlagt areal, og/eller hvis arealanvendelsen ændres til miljøfølsom anvendelse, som f.eks. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution. Middelbart kommune kan stille krav om nødvendige undersøgelser, foretaget i november 2007, fundet at dele af lokalplanområdet er forurenet med tungmetaller og olie i et niveau som betyder at nogle af de kommende parceller er "lettere forurenet". "Lettere forurenede" grunde kortlægges i specielle tilfælde af Regionsrådet, hvis forureningen har en

skadelig virkning på grundvand eller indeklima. Det er ikke tilfældet her.

Ved ændring af et areals anvendelse til bolig har ejer eller bruger pligt til at sikre sig, at det øverste 50 cm jordlag på friarealer ikke er forurenet (§ 72b i lov om forurenet jord). Kravet gælder i forhold til det fremtidige terræn på ejendommen. Det betyder, at hvis der tilkøres eller afgraves og bortkøres jord fra grunden, gælder kravet om 50 cm uforurenet jord i forhold til det nye terræn. Byggefelter og arealer med varige, faste belægninger af fliser, asfalt, beton eller lignende er undtaget fra kravet om ren jord.

Fra 1. januar 2008 er jorden inden for byzone som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenet (§ 50a i lov om forurenet jord). Det kaldes områdeklassificering. Forureningen er opbygget gennem mange år og stammer bl.a. fra bilers udstødning og industriens udledninger af støv og røg. Kommunen kan dog gennem et regulativ undtage større sammenhængende områder inden for byzone fra områdeklassificeringen, hvis kommune har oplysninger om, at jorden ikke er lettere forurenet. Jord fra et område klassificeret areal, må ikke flyttes fra ejendommen uden forudgående anmeldelse til kommunen. Inden anmeldelsen skal jordens forureningsindhold dokumenteres ved analyser. Antallet af analyser, prøvetagningsstrategi samt analyseparametre er fastlagt i bekendtgørelse nr. 748 af 21. juni 2007 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.



Kig fra lokalplanområdet mod Tyttebærkvisten og Tranebærkvisten.

Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende indenfor særlig drikkevands interesseområde.

Fyns Amts kortlægning af grundvandsmagasinerne ved Middelfart viser, at beskyttelsen af grundvandsmagasinerne gene-



relt er dårlig. Det skyldes, at tykkelsen af lærdæklagene over grundvandsmagasinerne, der skal yde den beskyttelse, er begrænset. Derfor prioriteres beskyttelsen af drikkevandet højt.

I følge indsatsplanen for Grundvand Middelfart, kan kommunen tinglyse pesticidforbud på arealer, der ligger i oplandene til vandværkerne, og i følge den vedtagne Vandforsyningsplan for Middelfart (mål 7.4 F) tinglyses forbud mod anvendelse af pesticider ved salg af kommunale grunde.

Hyllehøjvej 2 ligger i indvindingsoplandet til flere vandværksboringer, og der skal følgelig tinglyses forbud mod anvendelse af sprøjtemidler ved salg af grunde i området.

Servitutter

Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

Der er tinglyst servitut på matr. nr. 9r, 9s og 9q Skrillinge By, Kauslunde vedrørende vej mv. af den 28. september 1896 akt nummer D 570, som forventes aflyst i forbindelse med lokalplanens realisering.

Der er ingen tilstandsservitutter, der oveskrives af lokalplanens bestemmelser.

Ejere, bygherrer og deres rådgivere bør 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. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om el-, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Lokalplanens forhold til Middelfart Kommuneatlas

Der er i Middelfart Kommuneatlas ikke registreret bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanområdet.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Hyllehøj-skolens distrikt.

Museer

Odense Museum har ved udgravninger på arealerne syd og sydvest for lokalplanområdet registreret et omfattende bopladsområde fra ældre jernalder. Dette bopladsområde kan forventes at strække ind på lokalplanens område. Museet ønsker derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet, før bygge- og anlægsaktiviteter påbegyndes. Dette vil forebygge en standsning og udskydelse af bygge og anlægsarbejde jf. Museumsloven, hvis der stødes på fortidsminder.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Odense Bys Museer underrettes, jf. museumsloven.

Odense Bys Museer skal i henhold til Museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.



Lavenergihus Celle i Tyskland

TEKNISK FORSYNING

Varme

Lokalplanens område er varmforsynet med naturgas.

Der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg ved lavenergi huse. Ved lavenergi huse forstås bygninger, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene til lavenergibebyggelse i bygningsreglement for småhuse.

Boliger i området har derfor ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Vand og el

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Svenstrup Vandværk som hører under TRE-FOR. Lokalplanområdet elforsynes ligeledes af TRE-FOR.

Spildevand

Området separatkloakeres, så spildevand afledes til Middelfart Centralrenseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan.



Området er ikke omfattet af Middelfart Kommunes spildevandsplan, hvorfor der udarbejdes tillæg til denne.

Et regnvandsbassin tænkes indpasset i beplantningsbæltet som en lavvandet sø.

Renovation

Renovation foregår efter Middelfart kommunens til enhver tid gældende affaldsregulativ.

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til vand- og elforsyning har fundet sted.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

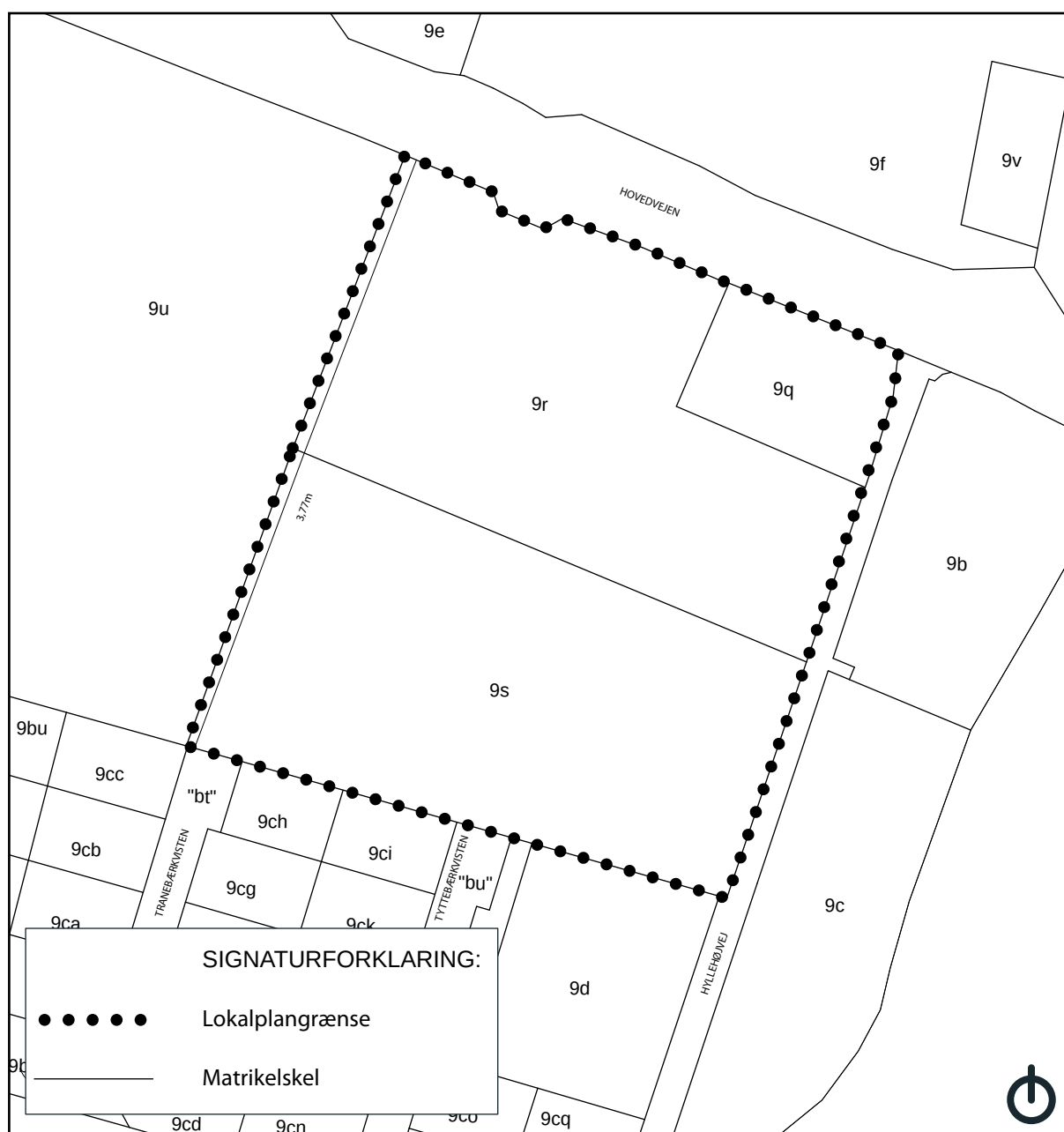
Lokalplanen forudsætter ikke tilladelser fra andre myndigheder.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 111

Lavenergiboliger ved Rebildsgrave

KORTBILAG 1: Matrikelkort**Mål: 1: 2.000****Dato: 19. december 2007**

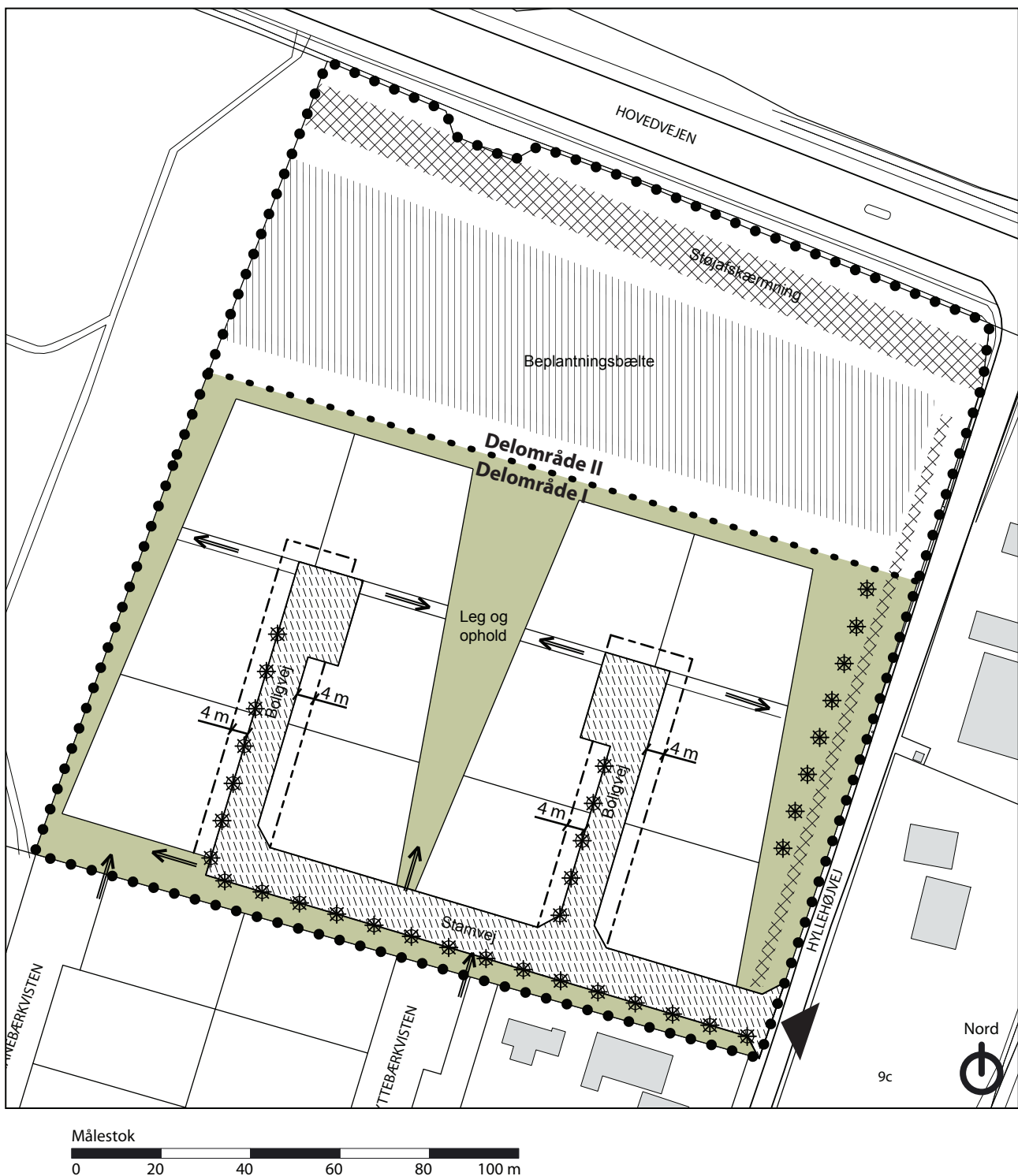
- SIGNATURFORKLARING**
- • • • Lokalplangrænse
 - - - Delområdegrense
 - Principiel placering af fremtidige matrikelskel
 - Område til placering af evt. støjskærmning
 - Beplantningsbælte
 - - - Byggelinie
 - Udlagt vejareal
 - Vejadgang
 - Stiforbindelse
 - Vejtræer
 - Leg og opholdsareal

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 111

Lavenergiboliger ved Rebildsgrave

KORTBILAG 2: Lokalplankort
Mål: 1:1.500
Dato: 3. januar 2006



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 111
Lavenergiboliger ved
Rebilsgrave

KORTBILAG 3: Illustrationsplan
Mål: 1: 1.500
Dato: 5. maj 2008



BILAG 4: KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 26

Til Kommuneplan 2001-2013 Middelfart Kommune

Redegørelse

Tillægget ændrer rammerne for områdets anvendelse og bygningsregulerende bestemmelser fra erhvervsformål til boligformål ved at justere afgrænsningen af rammeområde B39, så det hermed tillige omfatter lokalplanens område samt et grønt skovområde vest for lokalplanområdet.

De gældende rammer i lokalplanområdet beskriver mulighed for erhverv inden for industri, værksteder, engroshandel, oplag, kontorer, offentlige formål er muligt og butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

GÆLDENDE RAMMER

Områdes nr. og betegnelse	E8 Damgårdsvej, Værkstedsvej
Områdets hovedanvendelse	Erhvervsområde
Bestemmelser for den fremtidige anvendelse	Erhvervsområder med industri, værksteder, engroshandel, oplag, kontorer og offentlige formål. Der kan etableres enkelte butikker, som alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, der ikke kan indpasses i Middelfart centerområde.
Bebyggelsens art (status)	Overvejende værksteds- og lagerbebyggelse
Bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering	Max. bebyggelsesprocent 50 for området som helhed
Bestemmelser for bebyggelsens etageantal og højde	1-2 etager Max. 10 m
Bestemmelser for opholds- og friarealer	
Parkeringsforhold (status)	
Lokalplaner (status)	L28.11 – L28.12 – B3 – B4
Zoneforhold	Byzone



Gældende kommuneplanrammer

FREMTIDIGE RAMMER

Områdes nr. og betegnelse	B39 Skrillingevej, Assensvej
Områdets hovedanvendelse	Boligformål.
Bestemmelser for den fremtidige anvendelse	Boligområde med kollektive anlæg, offentlige formål, og i begrænset omfang mindre, ikke generende virksomheder. Der kan højst udlægges areal til mindre butikker, der alene skal betjene det lokale område på max 800 m ² for den enkelte butik for dagligvarer og 100 m ² for udvalgsvarer.
Bebyggelsens art (status)	Fremtidig blandet tæt/lav og parcelhus-bebyggelse.
Bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering	Max. bebyggelsesprocent 30 for området som helhed.
Bestemmelser for bebyggelsens etageantal og højde	1-2 etager. Max. 10 m.
Bestemmelser for opholds- og friarealer	-
Parkeringsforhold (status)	-
Lokalplaner (status)	L28.12 – B4, L 111.
Zoneforhold	Byzone.



Fremtidige kommuneplanrammer



VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd
den 30. juni 2008

Steen Dahlstrøm

Borgmester

/

Søren Andersen

Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er offentliggjort i Melfar Posten den 9.
juli 2008



Middelfart
KOMMUNE

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