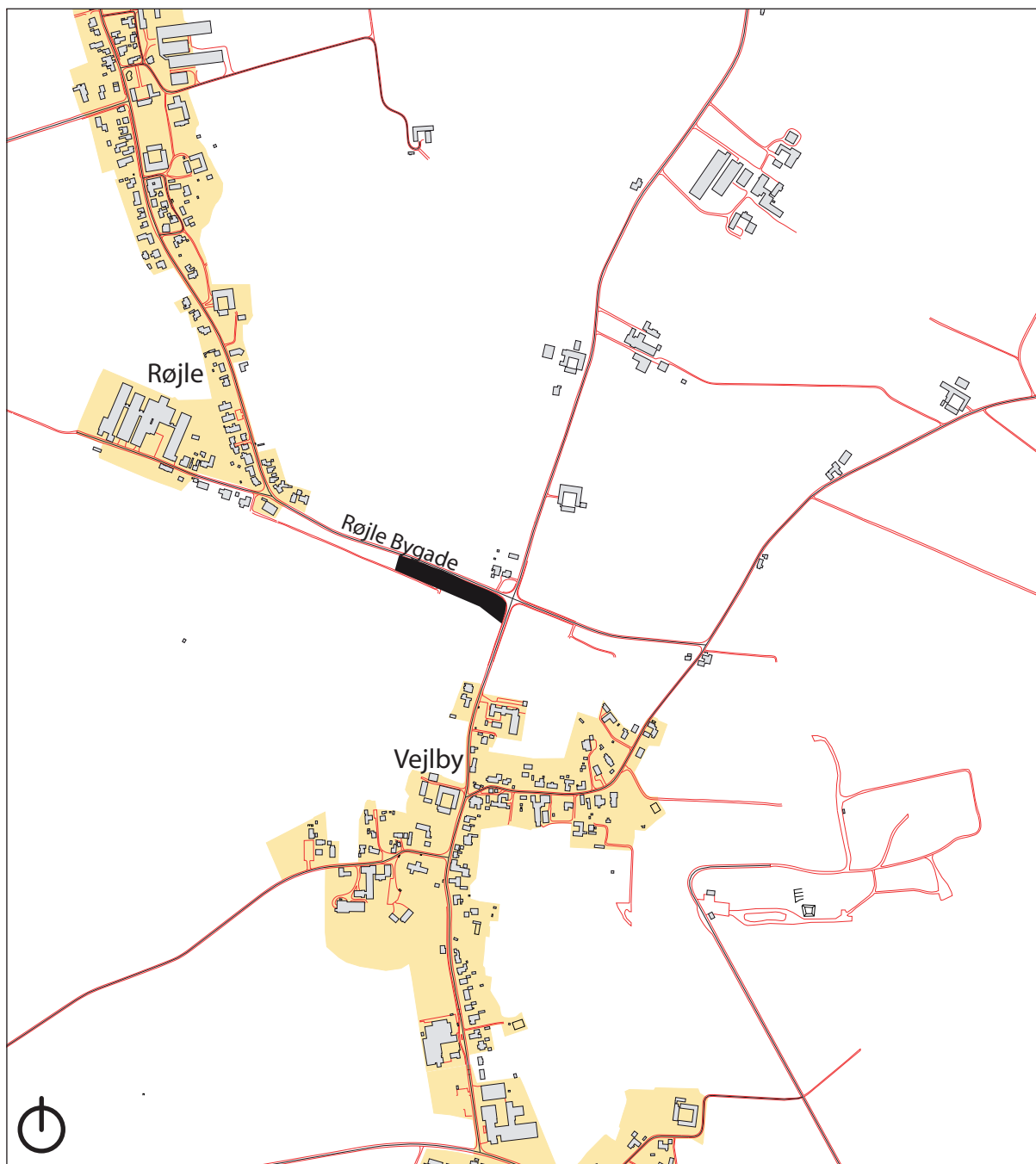




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 125

og tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2001-2013

Naturbørnehave og aktivitetsområde i Røjlø

December 2009

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

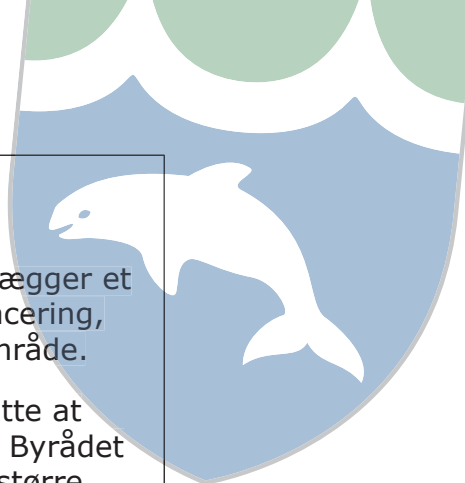
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 125

Naturbørnehave og aktivitetsområde i Røjle

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	12
REDEGØRELSE	13
LOKALPLANENS INDHOLD	13
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	15
SERVITUTTER	18
BONUSVIRKNING	18
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	19
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	19
BILAG	21
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	21
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	23
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	25
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 33	27

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

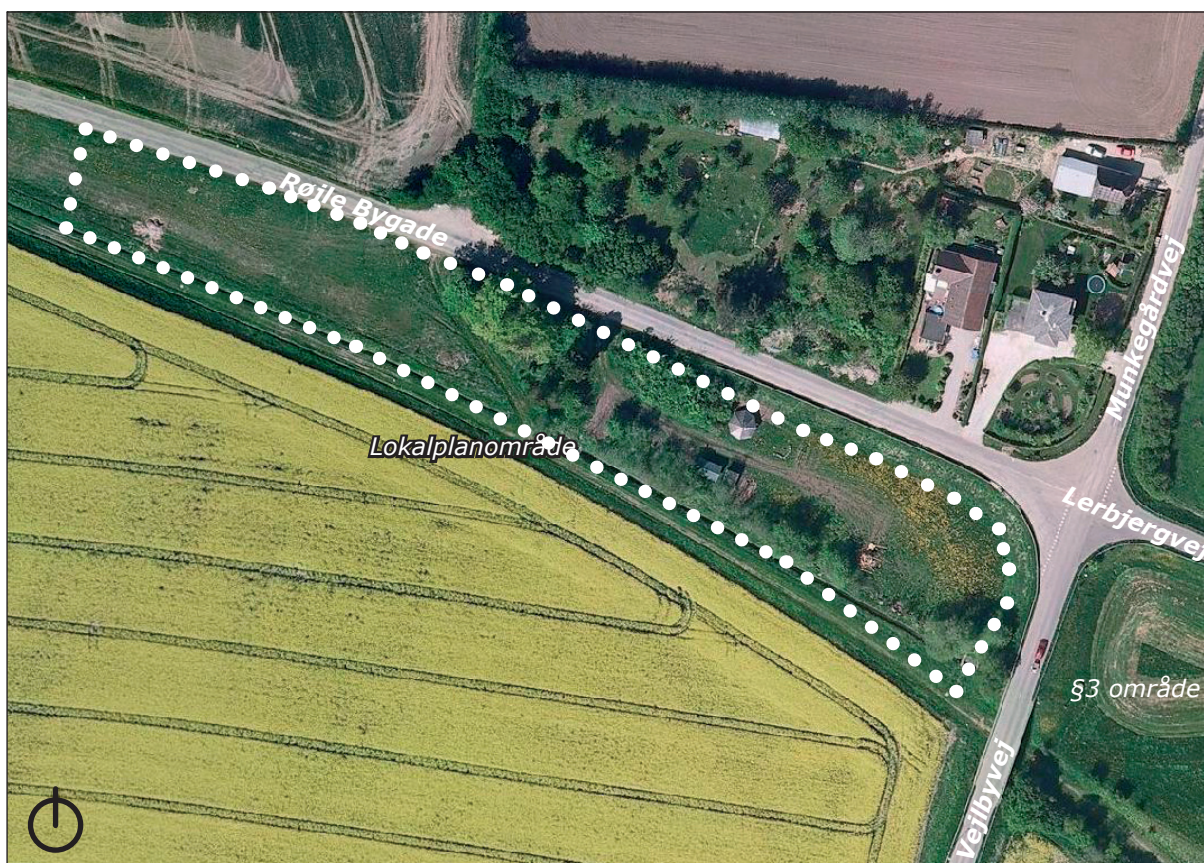
Lokalplanområdet, der er på 6.700 m², ligger mellem landsbyerne Røjle og Vejlby. Området omfatter matrikelnumrene; 116, 24b, 42c og del af 124b Vejlby By, Vejlby, samt 2x, del af 7bb og del af 87h Røjle By, Vejlby.

Området rummer i dag en mindre bygning og bålhytte, der anvendes til spejderaktiviteter. Terrænet i områdets vestlige del er fladt, mens det i den østlige del er skrånende mod en lavning og der er en del beplantning i form af flere større træer og buske.

I områdets sydlige kant er der et mindre vandløb, der er omfattet af 2 meter bræmme, og parallelt hermed er der anlagt en trampesti på det tidligere baneterræn. Der må ikke dyrkes, jordbehandles, plantes, laves terrænændringer, anbringes hegn eller opføres bygværker inden for 2-meter bræmmen.

Området er i kommuneplanen en del af det åbne land og er ikke omfattet af rammebestemmelser. En del af området er landbrugsjord og er landbrugsnoteret.

Lokalplanområdet ligger i landzone og er dels privat ejet, dels kommunalt ejet.



Lokalplanområdets placering mellem Røjle og Vejlby øst for Middelfart.

Området ligger i det åbne land omgivet af landbrugsjord og beboelsesejendomme nord for Røjle Bygade. Mod vest og syd grænser området op til hhv. braklagt og dyrket landbrugsområde, øst for Vejlbysvej findes et større §3-område i form af et beskyttet engareal. Nord for Røjle Bygade grænser området op til to beboelsesejendomme.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske fra den selv-ejende institution Sanddalen og FDF Vejlbys-Strib, om at opføre en bygning (ca. 310 m²), som kan rumme en kombineret anvendelse til hhv. børnehave og spejderaktiviteter. Endvidere ønskes de eksisterende småbygninger bibeholdt.

Formålet med lokalplanen er således, at give mulighed for at opføre ny bebyggelse til institutions- og fritidsformål.

Et andet formål er at sikre vejadgang til området fra Røjle Bygade og stiadgang fra trampestien, samt at der bliver anlagt det nødvendige antal parkeringspladser. Endelig skal lokalplanen sikre indretning af udearealer.



Lokalplanområdet set mod vest, hvor den eksisterende beplantning og de eksisterende småbygninger ses.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 125

Naturbørnehave og aktivitetsområde i Røjle

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 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 offentligt formål,
- at sikre, vejadgangen til området sker fra Røjle Bygade og at stiadgangen sker fra trampestien.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Vejlby By, Vejlby: matr. nr. 116, 24b, 42c og del af 124b
Røjle By, Vejlby: matr. nr. 2x, del af 7bb og del af 87h

samt alle parceller, der efter den 7. april 2009 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i landzone. Området skal forblive i landzone efter lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

3.

Etablering af nybyggeri samt om- og tilbygninger i lokalplanområdet efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelse).

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til offentligt formål i form af børneinstitution og fritidsfaciliteter, herunder opholds- og legearealer, samt parkering.

2.

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til service- og fritidsformål, i form af børneinstitution og foreningshus.



§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Røjle Bygade, hvor der kan etableres to overkørsler, som vist i princippet på kortbilag 2.

2.

Lokalplanområdet skal sikres tilslutning til det eksisterende stinnet, som vist i princippet på kortbilag 2.

Ved eventuel etablering af en ny bro over vandløbet kræves en godkendelse i medfør af Vandløbslovens bestemmelser.

3.

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

- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal

Parkering skal disponeres og indrettes med beplantning som vist i princippet på kortbilag 2 og 3 samt anlægges efter bygge Lovgivningens regler. Parkering for handicappede borgere skal etableres efter gældende regler og skal placeres hensigtsmæssigt, fx tæt ved bebyggelsen, og udføres med befæstet overflade.

Parkering skal dog placeres under hensyntagen til mulighederne for åbning af den del af Dybkærafløbet, som er rørlagt på del af matr. nr 24b, 7bb og 2x.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Ved ny bebyggelse i området skal alt sanitært spildevand tilsluttes det offentlige kloaknet. Overfladevand skal separeres fra og behandles lokalt.

3.

Ny bebyggelse i området kan varmemforsynes med individuel opvarmning.

4.

Inden for området må der ikke opsættes udendørs antenner. Eventuelle paraboler må ikke være synlige fra veje og stier uden for lokalplanområdet.



5.

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

Ved ønske om etablering af et teknisk anlæg skal der indhentes forudgående tilladelse ved Middelfart Kommune.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10.

2.

Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Uden for byggefeltet kan der dog etableres enkelte småbygninger i form af redskabsskure og lignende typer, samt overdækkede aktivitetsarealer og opholdsmuligheder.

3.

Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn/indlagt niveauplan.

4.

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergihuse så den som minimum opfylder bestemmelserne for Energiklasse 1 i Bygningsreglement 2008.

5.

Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Mod skel skal der ske tilpasning til eksisterende omgivende terræn, dog ikke med støttemure. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 0,5 m. Skråningsanlæg må have en hældning på maks. 45 grader.

Ved terrænregulering skal 2 meter-bræmmerne langs med Dybkærafløbet respekteres.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal arkitektonisk og materialemæssigt udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.

2.

Bygningsoverflader skal fremstå i materialer som tegl, træ, eternit, beton og facadetegl. Mindre dele kan udføres i glas og forpatineret metal.



3.
Farvemæssigt skal udvendige bygningssider, herunder vinduer, døre og lignende mindre bygningsdele, fremtræde i byggematerialets naturfarve, hvid, sort, rød/brune jordfarver eller sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort.

4.
Bebyggelsens tage skal udformes som saddeltage med en hældning på 20-45 grader. Som synlig tagbeklædning skal anvendes tagpap, naturskifer, beton- eller tegltagsten. Der må ikke anvendes glaserede og reflekterende tagmaterialer.

5.
Der kan opsættes anlæg til solenergi såfremt det indpasses i harmoni med bygningens arkitektur. Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygninger eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer i bebyggelsen, f.eks. med geometrisk eller skulpturel udformning.

6.
Mindre bygninger, f.eks. skure eller overdækkede arealer, som placeres uden for byggefeltet, skal materiale- og farvemæssigt fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse.

7.
Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene.

8.
Skilte på ubebyggede arealer skal udformes med henblik på at orientere og må ikke dominere omgivelserne.

Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området. Skilte må ikke være større end 0,4 x 1 meter, og ikke placeres højere end 1 meter over jorden.

9.
Belysning i området må kun ske med lave lamper som "ledelys".

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ubebyggede arealer skal primært henligge som grønne arealer, hvor der kan indrettes opholdsarealer, samt lege og aktivitetsfunktioner, som vist i princippet på kortbilag 3.

Ny beplantning skal bestå af egnskarakteristiske træer og buske.



2.
Oplagring må kun finde sted i bygninger eller visuelt tæt hegnede arealer.

§ 10. Miljøforhold

1.
Området skal udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Ved lokalplanens udarbejdelse er de gældende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafik

- L_{den} 53 dB for bl.a. rekreative områder i det åbne land.
- L_{den} 58 dB for bl.a. børneinstitutioner og udendørs opholdsarealer.

2.
Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier om „Ekstern støj fra virksomheder“, p.t. vejledning nr. 5/1984.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
 - ny bebyggelse er tilsluttet det offentlige kloaknet, jf. § 6.
 - der er etableret parkering, jf. § 5.

§ 12. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13. Lokalplanens retsvirkninger

1.
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, 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 vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 7. december 2009.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Melfar Posten d. 16. december 2009.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens landområde og skal anvendes til fritidsfunktioner og institution. Der er tale om en udvidelse af de eksisterende fritidsfaciliteter i området og om nyetablering af institution (børnehave).

Inden for lokalplanområdet kan etableres eller indrettes ny bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på højst 350 m². Konkret ønskes opført én bygning med et bruttoetageareal på 310 m², inklusiv et åbent overdækket areal under samme tag som hovedbygningen, jf. illustrationen nedenfor. Ny bebyggelse skal placeres inden for et nærmere angivet byggefelt, jf. kortbilag 2.

Området har en synlig placering ved Røjle Bygade og Vejlbysvej/Munkegårdvej, samt mod det åbne land - selvom det delvist ligger i en lavning, hvor der tidligere var sandgrav. Ved etablering af ny bebyggelse er der stillet krav til arkitektur og materialevalg. Der stilles endvidere krav til udformningen og placeringen af tekniske installationer og skilte, så disse elementer ikke forringer hverken bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk og der sikres et naturmæssigt helhedsindtryk.



I lokalplanen fastlægges det, at ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal opføres som lavenergihuse, og opfylde klassifikationen for lavenergi klasse 1 i gældende bygningsreglement. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i det gældende bygningsreglementet.



Lokalplanområdet med de eksisterende småbygninger set fra Røjle Bygade.

Veje, stier og parkering

Der skal sikres vejadgang til færdsels- og parkeringsarealer fra Røjle Bygade, som vist på kortbilag 2.

Via opkobling til det eksisterende stiforløb, forbindes området til landsbyerne Røjle og Vejlbj, samt de omkringliggende naturområder.

Ubebyggede arealer og beplantning

Eksisterende beplantning uden for byggefeltene skal så vidt muligt bevares, og det der fjernes som følge af anlægsarbejde, skal så vidt muligt reetableres.

Ubebyggede arealer kan indrettes med forskellige lege- og aktivitetsmuligheder, med interne stier og befæstede arealer, men arealerne skal gives et grønt helhedsindtryk.

Indretningen af de ubebyggede arealer og indpasningen af yderligere beplantning mv. skal ske med udgangspunkt i kortbilag 3, men med mulighed for mindre ændringer og "fortolkninger".

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger i landzone og er derfor ikke omfattet af kommuneplanens rammer.

Med lokalplanen bliver det muligt at anvende området til offentlige formål, herunder institutions- og fritidsfaciliteter. Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2001-2013, hvorfor der er udarbejdet et tillæg til planen. Kommuneplantillægget, der benævnes nr. 33, er indsat bagerst i planen.

Med placeringen på dette areal mellem Røjle og Vejlbj, i stedet for en lokalisering i umiddelbar tilknytning til et af de to byområder, undgås det at inddrage uberørt landbrugsjord til byudvikling.

Området, som er et restareal i forbindelse med den gamle baneføring, fungerer i dag som aktivitetsområde for spejdere, i tilknytning til det eksisterende byggeri. Således er der tale om yderligere udnyttelse af et eksisterende udnyttet areal og endvidere er der alene givet mulighed for ny bebyggelse i begrænset omfang.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, og er omfattet af Planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse.

For ny bebyggelse og nye anlæg i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet.

Bebyggelsen er ikke synlig fra kysten, hvorfor den planlagte bebyggelse ikke vil forstyrre det visuelle indtryk fra kysten.

På den baggrund er det Byrådets skøn, at området ikke vil fremtræde negativt i samspil med kystlandskabet.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Ingen gældende planer

Regionplanen

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens område ligger i område med særlige drikkevandsinteresser og nitratfølsomt indvindingsområde.

Det vurderes, at anvendelse af området til institutions- og fritidsformål ikke udgør en trussel mod grundvandsressourcerne.



Vandløbet set mod øst.

Indsatsplan for grundvand Middelfart 2006

Ifølge "Indsatsplan for grundvand Middelfart 2006" ligger lokalplanområdet i et område med særlige drikkevandsinteresser og ydermere inden for indsatsområde med hensyn til nitrat. Grundvandet i området indvindes til større og mindre vandforsyninger af regional betydning. På den baggrund skal det sikres, at det regnvand som nedsiver og danner grundvand ikke er forurenet.

Områder med særlige drikkevandsinteresser skal først og fremmest friholdes for aktiviteter, der udgør en særlig risiko for forurening af grundvandet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med "Indsatsplan for grundvand Middelfart 2006".

Vandløbsbeskyttelse

Vandløbet i lokalplanområdets sydlige kant er omfattet af vandløbslovens § 69 og skal friholdes fra dyrkning, plantning, hegning og bebyggelse mv. i en bræmme af 2 meters afstand fra skråningskanterne.

Etablering af en eventuel bro eller rør, ledningsanlæg mv. som krydser Dybkærafløbet kræver en tilladelse i medfør af Vandløbslovens bestemmelser.

Landbrugspligt

En del af lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Realiseringen af lokalplanen kræver derfor tilladelse fra Direktoratet for FødevareErhverv til at ophæve landbrugspligten inden for lokalplanområdet.



Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Trefor's forsyningsområde.

Spildevand

Alt sanitært spildevand skal tilsluttes det offentlige kloaknet. Overfladevand skal separeres fra og behandles lokalt.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal i henhold til kommunens Varmeplan forsynes med naturgas. Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse, og der kan derfor dispenseres fra evt. tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der findes forurennet jord i området. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Museumsloven

Odense Bys Museer har oplyst, at der på arealet ikke er registreret fund, men gør opmærksom på, at der er gjort fund i nærområdet.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumsloven § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres.

Støj

Støj fra erhverv

Ved nyt byggeri i området skal det sikres, at denne funktion ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Områdetype	Hverdage: Kl. 07-18 Lørdag: Kl. 07-14	Hverdage: Kl. 18-22 Lørdag: Kl. 14-22 Søn- og helligdage: Kl. 07-22	Alle dage: Kl. 22-07	Maksimal- værdier om natten: Kl. 22-07
Områdetype 5 (institutioner)	45	40	35	50
Områdetype 3 (boliger i det åbne land)	55	45	40	55

Vejledende grænseværdier for støjbelastning målt i skel fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning.



Grænseværdier fastsættes i forhold til selve lokalplanområdet og i forhold til naboområder, afhængigt af disse områders nuværende og planlagte anvendelse. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som skal overholdes såvel inden for lokalplanområdet som i skel til naboområder. Det vurderes, at de vejledende grænseværdier uden problemer vil kunne overholdes.

Vejtrafikstøj

Det skal sikres, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 2007 "Støj fra veje". Hvor støjniveauet på facaden ved bolig, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l., kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker ikke overstige $L_{\text{deg}} = 58$ dB, og ikke overstige $L_{\text{den}} = 53$ dB for rekreative områder i det åbne land ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige $L_{\text{den}} = 33$ dB i beboelses- og opholdsrum i boliger, kostskoler, sygehjem, plejehjem, døgninstitutioner og lignende bygninger, der anvendes til overnatning. Samme grænse gælder i undervisnings- og daginstitutionsbyggeri (skoler, gymnasier, uddannelsesinstitutioner mv., samt børneinstitutioner, skolefritidsordninger mv.). Støjmåssigt forventes/vurderes der ingen problemer i lokalplanområdet.

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.

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 man ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

BONUSVIRKNING

Da lokalplanområdet skal vedblive at ligge i landzone og lokalplanen indeholder bestemmelse om, at den erstatter de tilladelser efter Planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelse), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, har planen bonusvirkning. Jævnfør endvidere § 2 stk. 3 i bestemmelserne.



TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens realisering kræver tilladelse fra Direktoratet for FødevareErhverv til at ophæve landbrugspligten inden for lokalplanområdet.

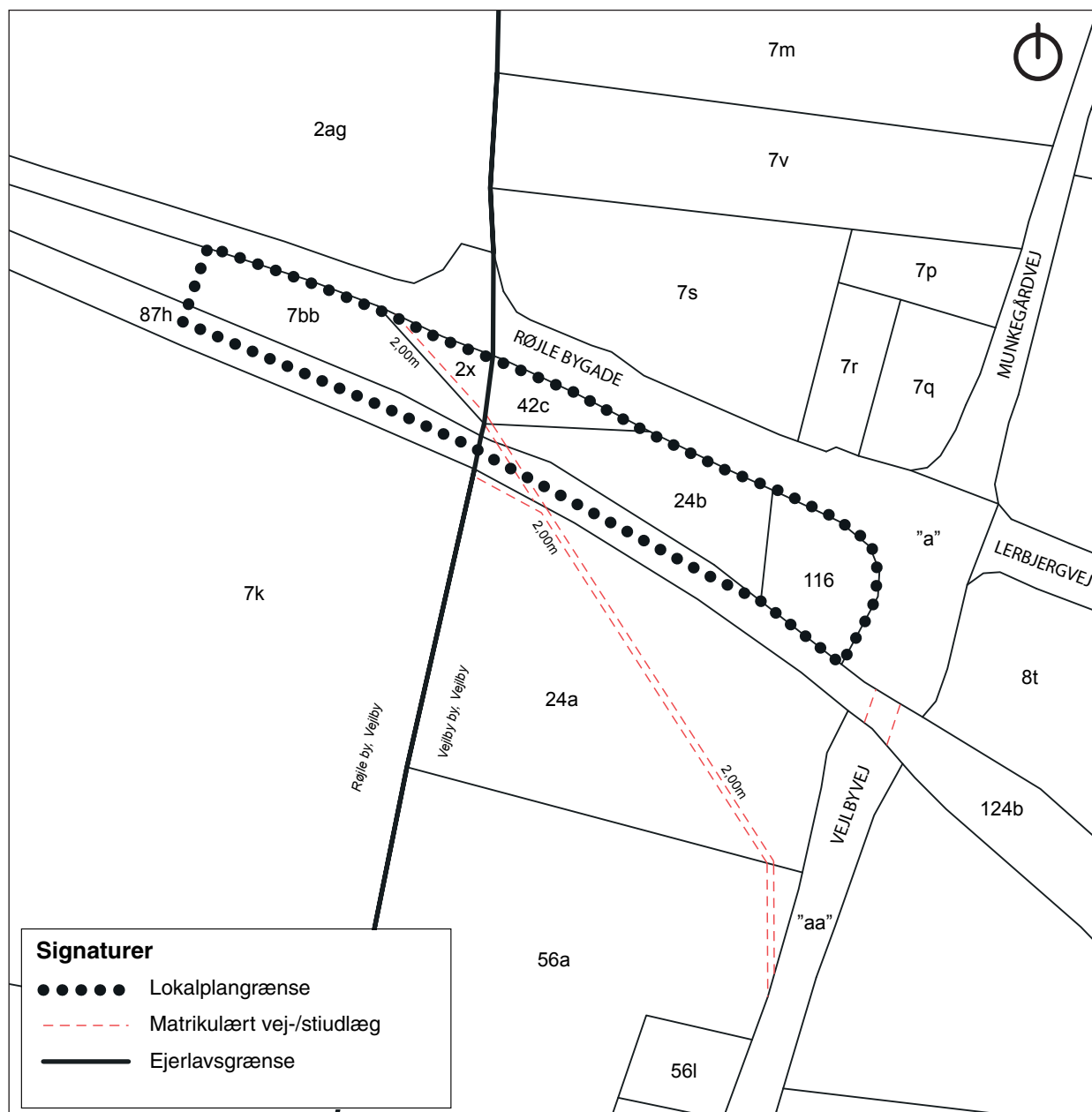
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 125

Naturbørnehave og aktivitets-
område i Røjle

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 2.000

Dato: 7. april 2009



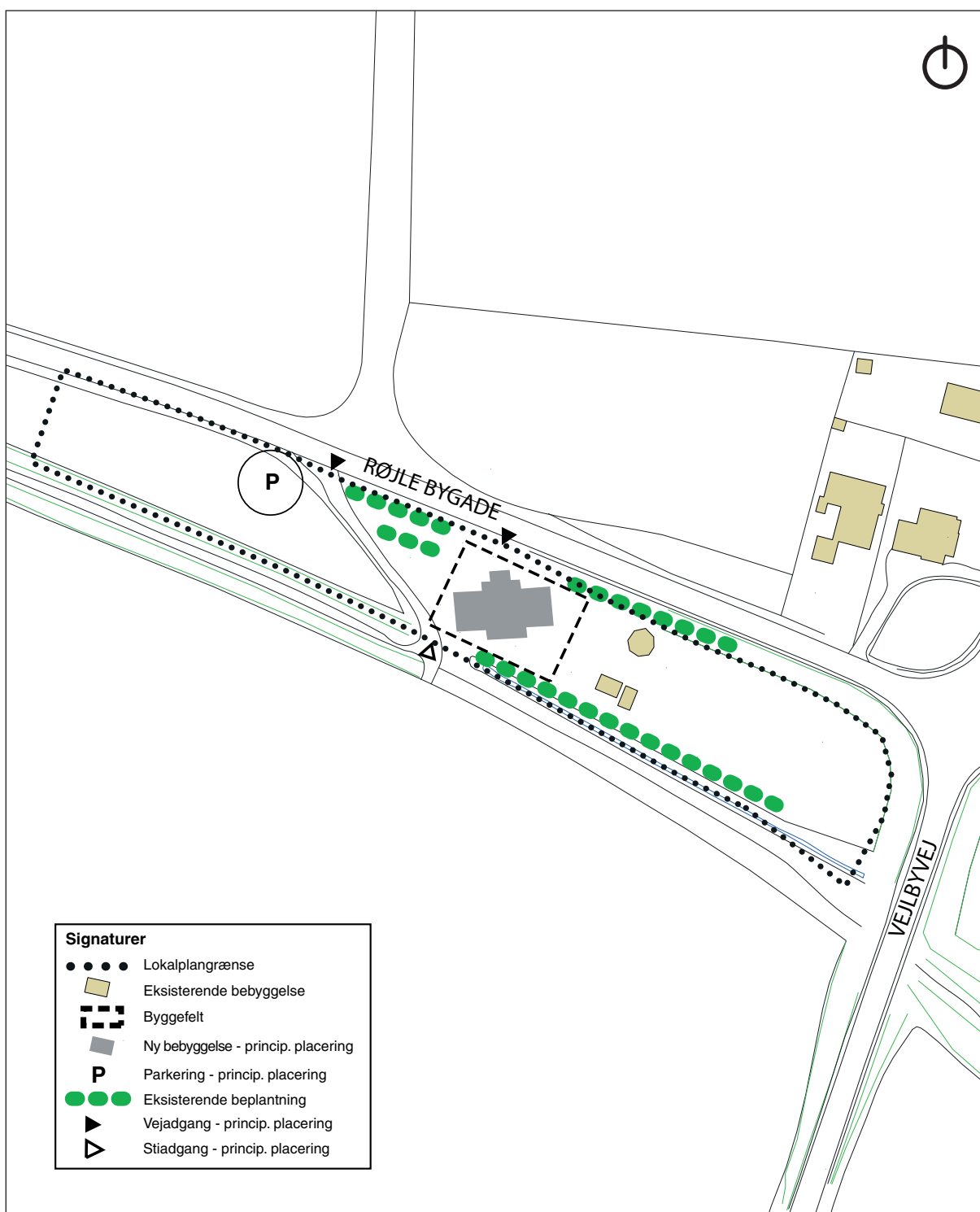
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 125

**Naturbørnehave og aktivitets-
område i Røjle**

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.500

Dato: 3. juni. 2009



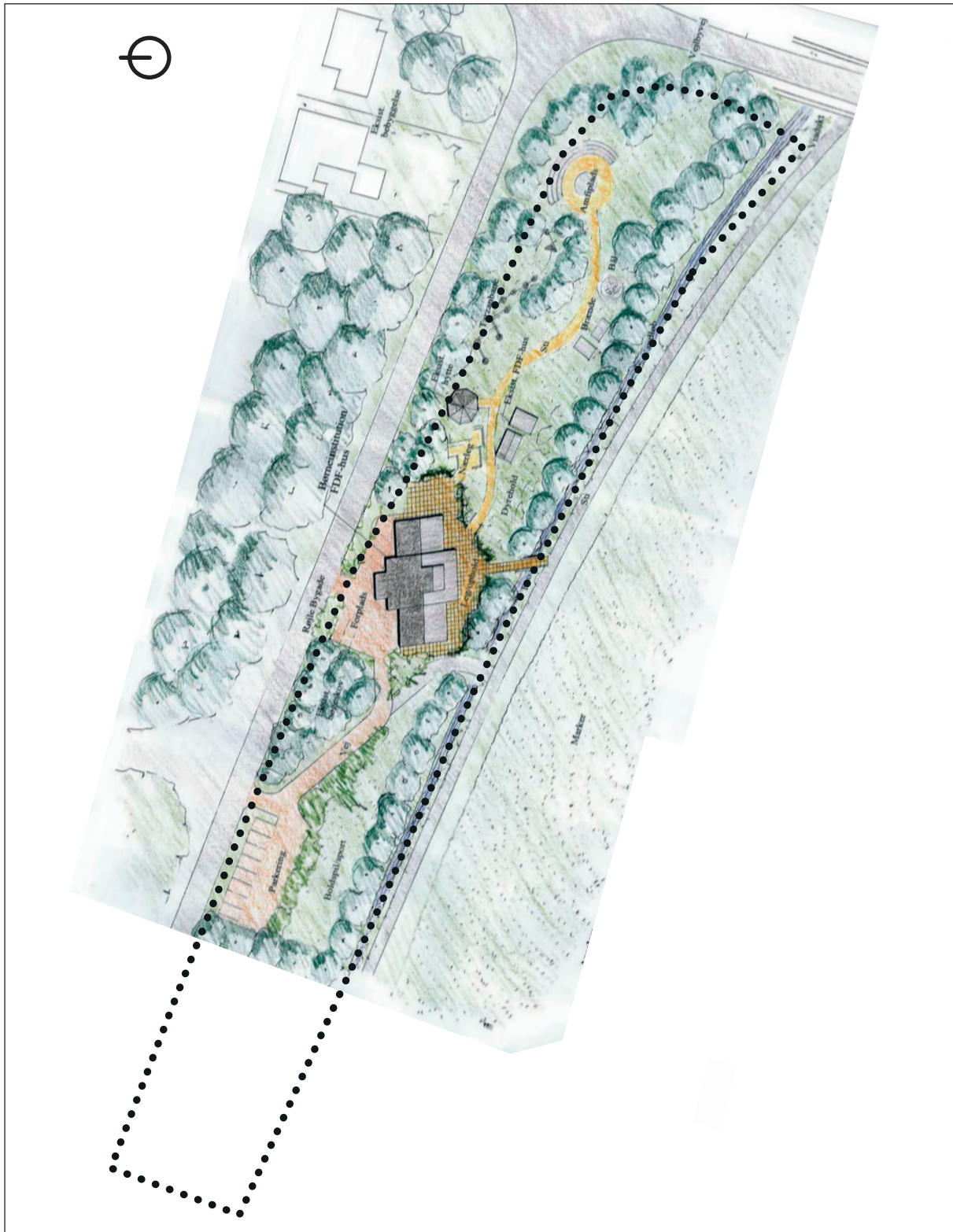
Middelfart Kommune

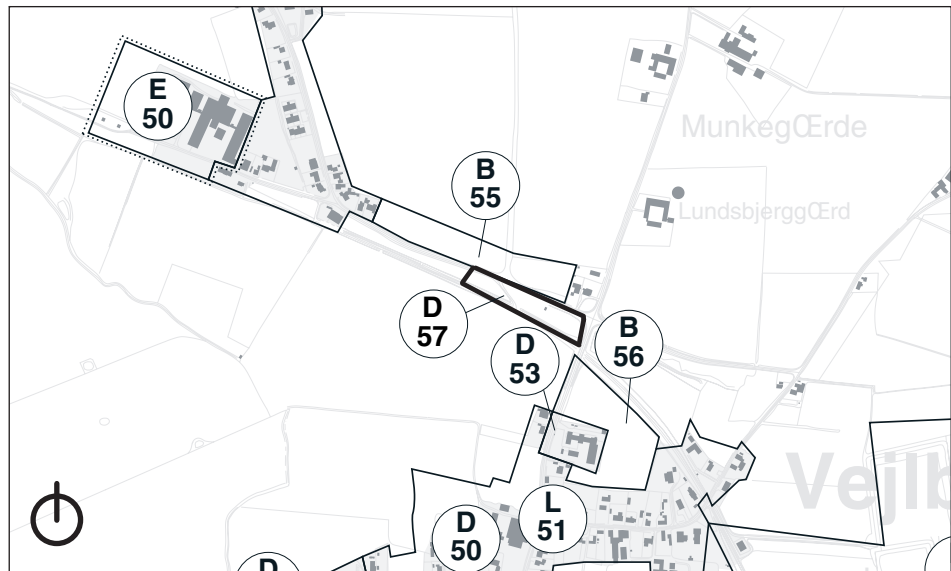
Lokalplan nr. 125

Naturbørnehave og aktivitets- område i Røjle

KORTBILAG 3: Illustrationsplan

Mål: Ikke målfast
Dato: 29. maj 2009





Middelfart Kommune

Kommuneplantillæg nr. 33 til Kommuneplan 2001-2013

Naturbørnehave og aktivitetsområde i Røjle

For det på kortet viste område - rammeområde D57 - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål i form af fritidsaktiviteter og børneinstitution.
2. Bebyggelsesprocent: Max. 10. Bebyggelse må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage og med en max. bygningshøjde på 8,5 meter over terræn.

Kommuneplantillæg nr. 33 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd d. 7. december 2009.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er offentliggjort i Melfar Posten d. 16. december 2009.



Middelfart
KOMMUNE

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