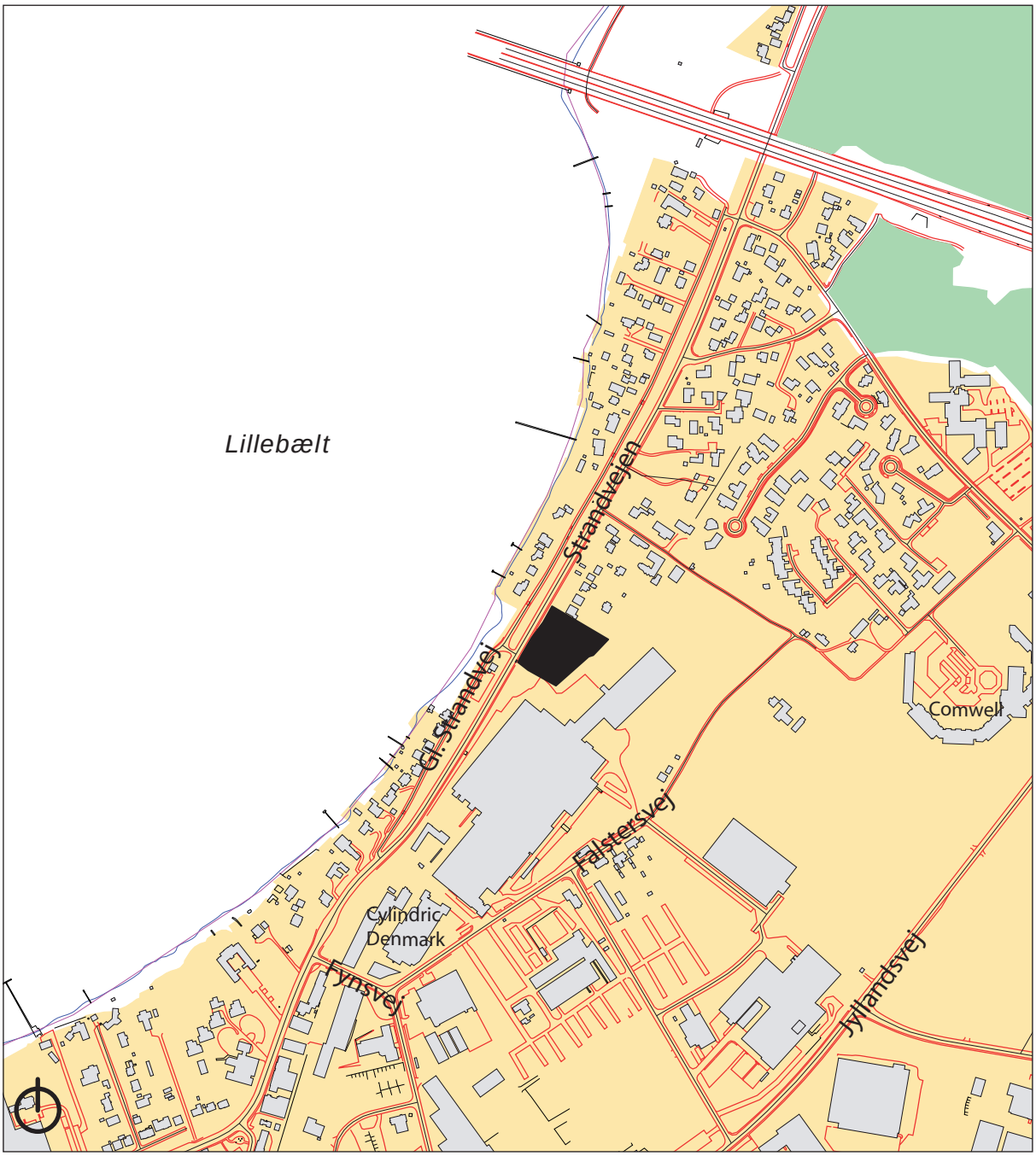


Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 134

Boliger Strandvejen 30 i Middelfart

Oktober 2010

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. 134

Boliger Strandvejen 30 i Middelfart

Indhold

INDLEDNING **5**
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER 5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL 6

LOKALPLANENS BESTEMMELSER **9**
VEDTAGELSESPÅTEGNING 15

REDEGØRELSE **17**
LOKALPLANENS INDHOLD 17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN 18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING 18
SERVITUTTER 22
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER 22
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER 22

BILAG **25**
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT 25
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT 27
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN 29

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet, der er på 4.550 m², ligger i et eksisterende boligområde ved Strandvejen i den nordlige del af Middelfart by. Området omfatter matrikelnummer; 78b af Middelfart Markjorder.

Lokalplanen omfatter den eksisterende bebyggelse Strandvejen 30. Området anvendes i dag til Strandvejens plejehjem, der drives af Danske Diakonhjem, og som omfatter 28 boenheder med fælles faciliteter.

Områdets eksisterende hovedbygning er opført i 2 etager, som begge anvendes til beboelse. Bygningen fremstår med facade i rød teglstensmur og med saddeltag. Endvidere findes der flere småbygninger i området (carport og skure). De ubebyggede arealer foran hovedbygningen anvendes primært til parkering og de bagved liggende arealer til udendørs ophold.

Terrænet i området er svagt stigende mod øst fra kote ca. 7 m DVR90 ved Strandvejen til kote ca. 10 m DVR90 i områdets østligste del. I områdets østlige kant er der en eksisterende beplantning mod det tilstødende erhvervsområde.

Lokalplanområdets placering ved Strandvejen i Middelfart.

Mod nord grænser området op til et eksisterende større boligområde og mod øst til et åbent grønt område, som bl.a. indeholder et areal med beskyttet natur. Mod syd afgrænses området af et eksisterende erhvervsområde. Vest for Strandvejen, som udgør områdets vestlige afgrænsning, er der direkte adgang til og udsigt over Lillebælt.

I det åbne område mod øst er der planlagt et større boligkvarter ved Falstersvej. En del af det planlagte boligkvarter skal vejbetjenes fra Strandvejen med en vejadgang umiddelbart syd for lokalplanområdet.

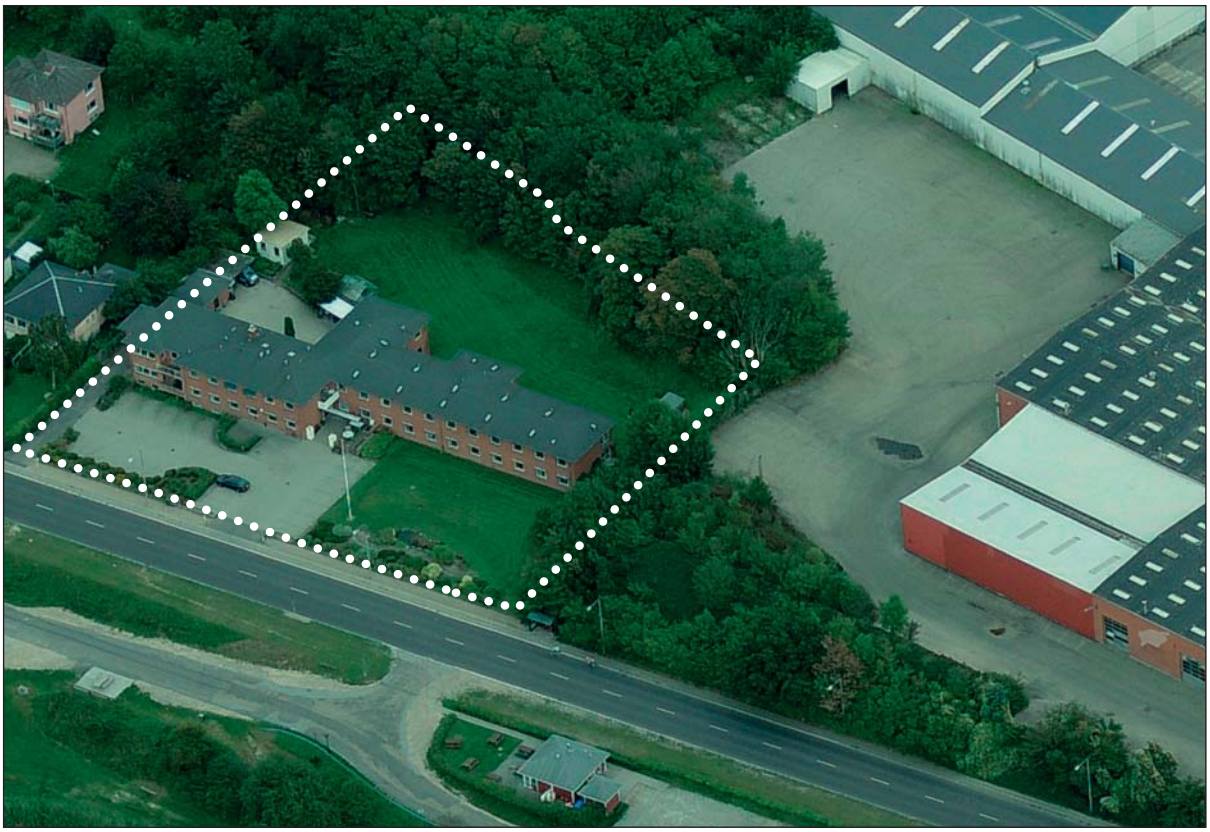
Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2009-21 udlagt til boligformål med åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Området er privat ejet og ligger i byzone.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, et konkret ønske om, at udvide den eksisterende bebyggelse og omdanne denne til boligformål.

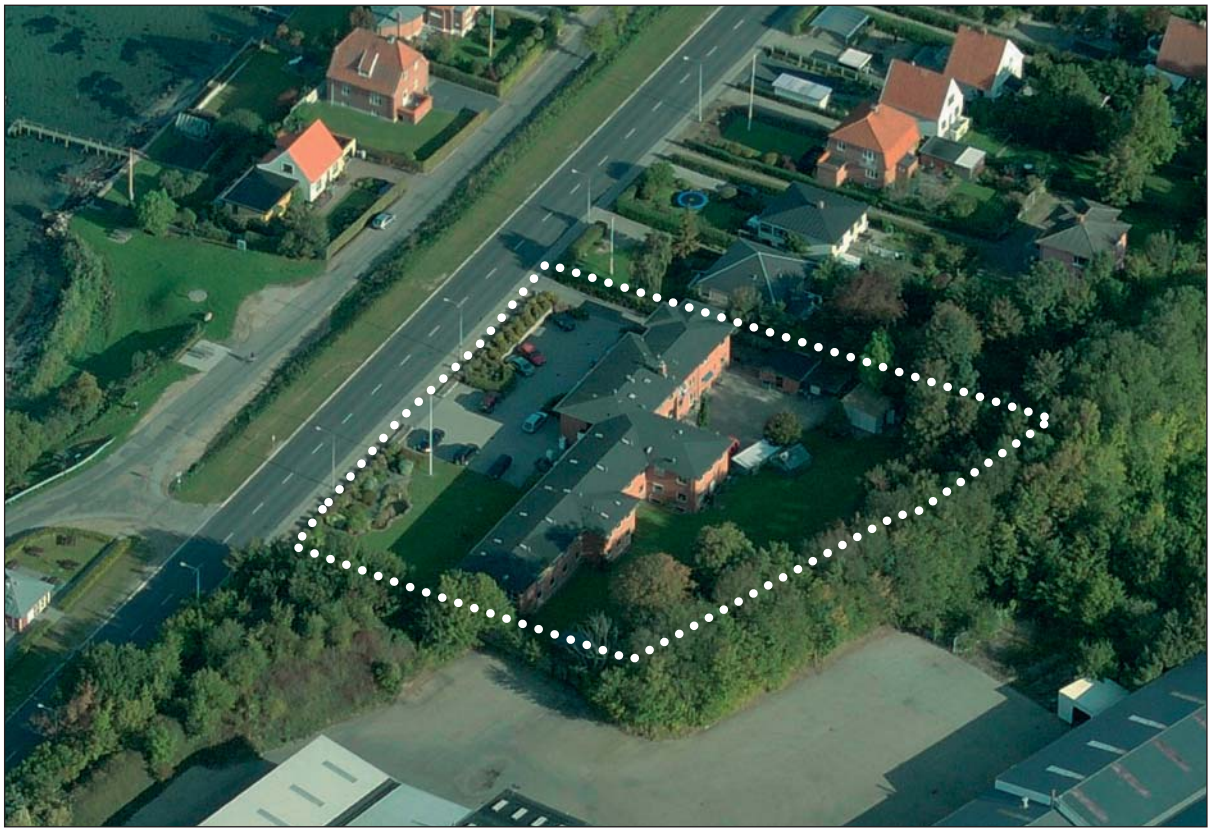
Formålet med lokalplanen er således at give mulighed for, at opføre og indrette boligbebyggelse ved ombygning og udvidelse af den eksisterende hovedbygning.



Skråfoto af lokalplanområdet, set fra sydvest, med den eksisterende erhvervsbebyggelse i baggrunden (til højre).

Udvidelsen af den eksisterende bygning sker alene i bredden og ændrer således ikke bygningens længde eller højde. Ny bebyggelse kan udføres med altangang og elevator på gårdsiden.

Et andet formål er, at sikre vejadgang til området fra Strandvejen og lokalplanen skal sikre indretning og beplantning af fri- og opholdsarealer.



Skråfoto af lokalplanområdet, set fra sydøst, med Lillebælt i baggrunden (til venstre).

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 134

Boliger Strandvejen 30 i Middelfart

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 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 sikre etablering af udendørs opholdsareal og
- at sikre vejadgangen til området sker fra Strandvejen.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Middelfart Markjorder: matr. nr. 78b

samt alle parceller, der efter den 10. marts 2010 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Området fastholdes i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål, samt fælles opholds- og parkeringsareal.

Anvendelsen til boligformål muliggør også indpasning af erhvervstyper, som traditionelt - og uden gener for naboer - kan drives fra en bolig.

Dette kan ske under forudsætning af:
- at den der driver erhvervet også bor på ejendommen.
- at bygningens karakter af beboelsesbygning ikke brydes, herunder med hensyn til skiltning og belysning.
- at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

2.
Der må kun opføres eller indrettes tæt-lav bebyggelse til boligformål, samt naturligt tilknyttede funktioner som veje, stier, parkering, opholdsareal mv.

§ 4. Udstykning

1.
Området kan ikke udstykkes yderligere.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.
Vejbetjening af lokalplanområdet skal ske fra Strandvejen. Der kan etableres en overkørsel, som vist i princippet på kortbilag 2.

2.
Der skal sikres adgang til de bagved liggende parkeringsarealer, som vist i princippet på kortbilag 2.

3.
Ved ændret anvendelse eller nybyggeri inden for lokalplanområdet skal der etableres parkering efter følgende fordeling:

- 1½ p-plads pr. bolig

Parkering skal etableres som et fælles parkeringsareal, som vist i princippet på kortbilag 2 og 3 og anlægges efter byggelovgivningens regler. Parkering for handicappede borgere skal etableres efter gældende regler og skal placeres hensigtsmæssigt og udføres med befæstet overflade.

§ 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 nedsives eller ledes til et forsinkelsesbassin inden for lokalplanområdet inden afledning til recipient. Regnvand fra veje og parkeringsarealer skal endvidere renses vha. sandfang og olieudskiller inden afledning til recipient.

3.
Der kan opsættes/indpasses anlæg til vedvarende energi, fx solcelleanlæg, solfanger, jordvarme osv. Der skal dog sikres en god harmoni ift. omgivelserne eller bygningen, som anlægget opsættes på. Øvrige tekniske installationer skal være skjult i

bygninger eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer i bebyggelsen, f.eks. med geometrisk eller skulpturel udformning.

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.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 40.

2.
Ny bebyggelse skal respektere de på kortbilag 2 viste byggelinier, således at bebyggelsen placeres min. 12,5 meter fra vejskel mod Strandvejen.

3.
Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger må ikke opføres med mere end 2 etager, 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, jf. bygningsreglementets til en hver tid gældende klassifikationer.

5.
Den del af den eksisterende bebyggelse, som kan nedrives, er vist på kortbilag 2.

6.
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.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Bygningsfacader skal fremstå i materialer som tegl, beton og facadetegl eller som vandskurede eller pudsede overflader. Dele af facaden kan endvidere fremtræde i transparent ufarvet glas. Mindre bygningsdele kan udføres i træ og forpatineret metal.

2.
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.

3.
Facader skal brydes, så der kommer en variation i facaden og minimum en trediedel af facadelinien skal forskydes, fx. som det er illustreret på kortbilag 3. Facaden skal endvidere fremstå med med en kombination af forskellige materialer og farvesammensætninger.

Visuelle brud kan også udføres ved indsnit og udkragninger, med varierede vinduespartier, påbygning af karnapper og lignende.

4.
Bebyggelsens tage skal udføres med en taghældning på minimum 10 grader og skal udformes som symmetriske saddeltage med rejste eller valmede gavle. Som synlig tagbeklædning skal anvendes tagpap, skifer, beton- eller tegltagsten.

Der må ikke anvendes glaserede og reflekterende tagmaterialer, dog undtaget solenergianlæg.

5.
Mindre bygninger, f.eks. skure eller overdækkede arealer skal materiale- og farvemæssigt fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse eller alternativt med træ i form af bræddebeklædt trækonstruktion af høvlede og pløjede brædder.

6.
Eventuelle skorstene, kviste, tagvinduer, ventilationsafkast og -indtag, samt elevator-/trappetårn skal i dimensionering og udformning tilpasses bygningens formsprog og materialer.

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

8.
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 på interne veje, stier og parkeringspladser, samt fælles opholds- og friarealer, må kun foretages med en maks. lyspunkthøjde på 3,5 meter over terræn.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje og parkering, skal anvendes og udlægges til udendørs opholdsareal, som vist i princippet på kortbilag 2 og 3.

Desuden kan der indrettes udendørs opholdsareal i form af mindre terrasser eller altaner til de enkelte boliger på bygningens vest side.

Der skal anlægges fælles friarealer og udendørs opholdsareal, svarende til 100 % af boligernes samlede bruttoetageareal.

2.
Udendørs opholdsarealer skal begrønnes som græsarealer eventuelt med enkeltstående træer og skal desuden markeres i skel og mod parkeringsarealer af hækbeplantning.

Ny beplantning skal bestå af egnskarakteristiske træer og buske.

3.
Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med et let trådhegn, med en max. højde på 1,5 m.

§ 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} 58 dB for boliger

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

§ 11. Grundejerforening

1.
Ved opførelse af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle boliger/grundejere.

2.
Grundejerforeningen har ansvar for drift og vedligeholdelse af den i § 5 nævnte interne vej og er pligtig til at tage skøde på vejarealet.

3.
Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 9 nævnte fællesanlæg og fælles friarealer, og har ansvar for at pleje og vedligeholde disse arealer.

4.
Grundejerforeningen skal oprettes senest, når halvdelen af lejlighederne er solgt, eller når Byrådet kræver det.

5.
Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 12. 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.
- der er etableret udendørs opholdsareal, jf. § 9, dog således, at beplantning kan afvente førstkommende plantesæson.

§ 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 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 4. oktober 2010.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er offentliggjort i Melfar Posten d. 13. oktober 2010.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse
Lokalplanområdets anvendelse fastsættes til boligformål. Lokalplanen giver mulighed for, at den eksisterende bebyggelse i området kan ombygges og at der i alt kan opføres og indrettes op til 20 boliger i området, som tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for tæt-lav bebyggelse. Ny bebyggelse kan opføres i op til 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter.

Ny bebyggelse skal respektere de angivne byggelinier i forhold til Strandvejen, jf. kortbilag 2. Lokalplanen muliggør en udvidelse af de eksisterende bygningsmæssige rammer med ca. 300 m^2 til i alt ca. 1.800 m^2.

Nye boliger kan indrettes i den eksisterende bebyggelse og som tilbygning hertil. Facade mod strandvejen skal udformes med variation, således at den visuelt brydes op og en del af facadelinien skal forskydes. Bygningens gårdfacade kan udføres med altangange og elevator.

Hensigten med ombygningen er, at kunne indrette moderne boliger med en passende størrelse. Ved etablering af ny bebyggelse er der stillet krav til formgivning og materialevalg, samt udformningen og placeringen af tekniske installationer og

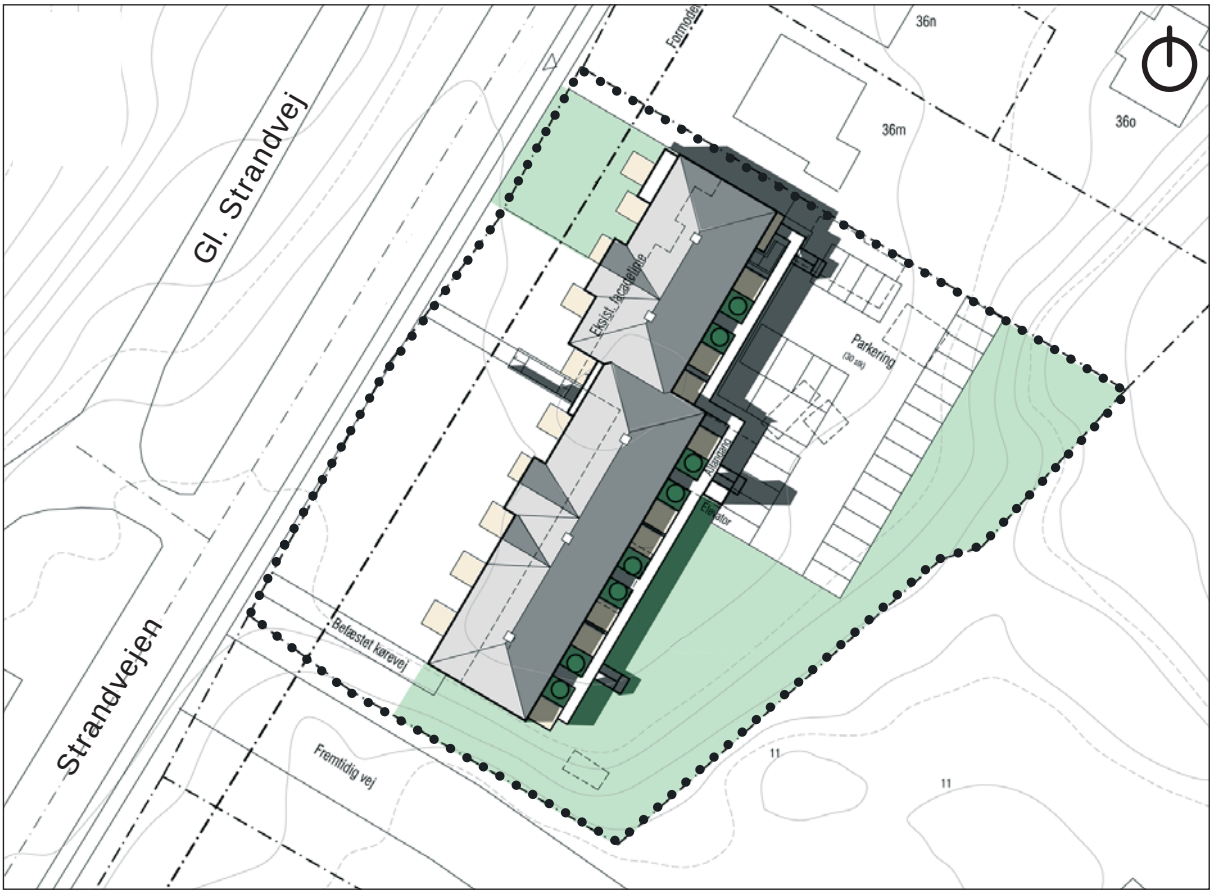


Illustration af lokalplanområdets mulige disponering, samt placering af ny bebyggelse.

skilte, så disse elementer ikke forringer hverken bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk.

Lokalplanområdet er attraktivt beliggende ved Lillebælt, kun adskilt fra strandarealerne af Strandvejen. Ved etablering af ny bebyggelse er der derfor stillet særlige krav til arkitektur og materialevalg, samt at bebyggelsens proportioner - set fra kysten - ikke ændres.

I lokalplanen fastlægges det, at ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal opføres som lavenergihuse, og opfylde klassifikationen for lavenergi klasse 1 i gældende bygningsreglement.

Veje, stier og parkering
Området skal fortsat vejbetjenes fra Strandvejen via en ny overkørsel og der skal sikres vejadgang til parkeringsarealer, som vist på kortbilag 2.

Der kan etableres stiadgang til det eksisterende stiforløb ved Strandvejen, umiddelbart vest for området.

Parkering etableres på fællesareal og skal placeres på bebyggelsens østside.

Ubebyggede arealer og beplantning
Ubebyggede fælles arealer skal indrettes som udendørs opholdsarealer, eventuelt med mindre befæstede arealer, men arealerne skal gives et grønt helhedsindtryk.

Eksisterende beplantning skal så vidt muligt bevares.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er i kommuneplanen omfattet af rammeområde B.01.13 (Strandvejen/Skovsvinget). Området er udlagt til boligområde, med mulighed for at placere institutioner til betjening af området. Ifølge rammebestemmelserne skal området anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, samt tilhørende funktioner.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40 for tæt-lav byggeri, og bebyggelsen må ikke gives en højde på mere end 10 meter over terræn.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse
Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, 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.

Lokalplanområdet ligger i bymæssig bebyggelse i den østlige del af Middelfart by, ca. 50 m fra kysten. Det mellemliggende areal er kun delvist bebygget og har en begrænset beplantning, og det betyder at der er indkig til lokalplanområdet fra "vandsiden".

Lokalplanen muliggør, at den nye bebyggelse visuelt vil kunne fremstå anderledes, end den eksisterende røde murstensbygning, da der gives mulighed for, at bygningens udtryk ændres mht. arkitektur og farve. Således planlægges der for en bebyggelse, der opføres i lyse farver og et meget let udtryk i facaden, jf. visualiseringen nedenfor. Endvidere flyttes parkeringsarealet fra bebyggelsens forside (mod vandet) til bagsiden.

Visualisering af den planlagte ny bebyggelse, set fra sydvest (fra Strandvejen).

Den planlagte bebyggelse afviger i volumen fra den øvrige bebyggelse i området. Dette skyldes, at der er lagt vægt på at genanvende så meget af det eksisterende byggeri som muligt.

Den planlagte udvidelse og omdannelse af den eksisterende bebyggelse skal placeres således, at det proportionsmæssigt fremtræder uændret set fra kysten. Endvidere udgør det store bygningsvolumen i det bagvedliggende erhvervsområde, en meget markant visuel baggrund for bebyggelsen, set fra kysten.

På den baggrund er det Byrådets skøn, at den planlagte anvendelse af området ikke vil påvirke kystlandskabet på negativ vis.

Lokalplaner og byplanvedtægter
Ingen gældende planer.

Regionplanen

Grundvandsbeskyttelse
Lokalplanens område ligger inden for et område med drikkevandsinteresser (OD). 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 Trefor's forsyningsområde.

Spildevand
Spildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til Spildevandsplanen ledes til Middelfart Centralrenseanlæg.

Regnvand skal nedsives inden for lokalplanområdet eller forsinkes i regnvandsbassin inden afledning til recipient. Regnvand fra veje og parkeringsarealer skal endvidere føres gennem sandfang og olieudskiller inden afledning til recipient.

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 varmeforsyning.

Forurening
Lokalplanområdet er områdeklassificeret (byzone) iht. Jordforureningsloven. Middelfart Kommune er dog ikke bekendt med, at der findes forurenet jord i området.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for 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 forurenet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord § 72b. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

Handicapforhold
Indretning af området - herunder placeringen af handicapparkering - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap.

Vejloven (Privatvejsloven)
Lokalplanområdet har adgang til den offentlige vej Strandvejen ad en privat fællesvej. Spørgsmål vedrørende vejadgang reguleres i henhold til Lov om private fællesveje.

Museumsloven
Odense Bys Museer oplyser, at der inden for lokalplanområdet er ikke er registreret jordfaste fortidsminder. På trods af, at der må antages, at være begrænsede uforstyrrede arealer inden for lokalplanområdet, kan det ikke udelukkes, at det kan rumme forhistoriske spor.

Det anbefales, at der udføres en arkæologisk undersøgelse, i god tid før anlægsarbejdet påbegyndes, for at afklare fortidsmindets udstrækning, bevaringstilstand mv.. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år.

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
Lokalplanområdet grænser op til et eksisterende erhvervsområde mod syd og øst.

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”.

Vejtrafikstøj
Det skal sikres, at trafikstøjniveauet i området ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for “Støj fra vejtrafik” (p.t. vejledning nr. 4/2007). Det udendørs støjniveau ved boligområdet må således ikke overstige L_{den} 58 dB, ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige L_{den} 46 dB i sove- og opholdsrum med åbne vinduer.

Lokalplanområdet er beliggende ved Strandvejen, hvor der er en forventet årsdøgntrafik på ca. 5.300. Jf. Kommuneplan 2009 er området ikke beliggende i støjkonsekvenszone fra vejtrafik, men det vurderes, at trafikbelastningen og den umiddelbare nærhed til vejen kan medføre, at dele af lokalplanområdet belastes med vejtrafikstøj, der overstiger de gældende grænseværdier.

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet skal det ved målinger eller beregninger sandsynliggøres, at grænseværdierne for vejtrafikstøj kan overholdes.

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 og 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.

Beslutningen tager afsæt i ovenstående screening, samt det faktum, at lokalplanen omfatter et mindre begrænset areal og ikke omfatter projekter i lovens bilag 3 og 4.

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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanen kræver ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 134

Boliger ved Strandvejen i Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 2.000

Dato: 11. marts 2010

●●●●●●● **Lokalplangrænse**

Ejerlavsgrænse

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 134

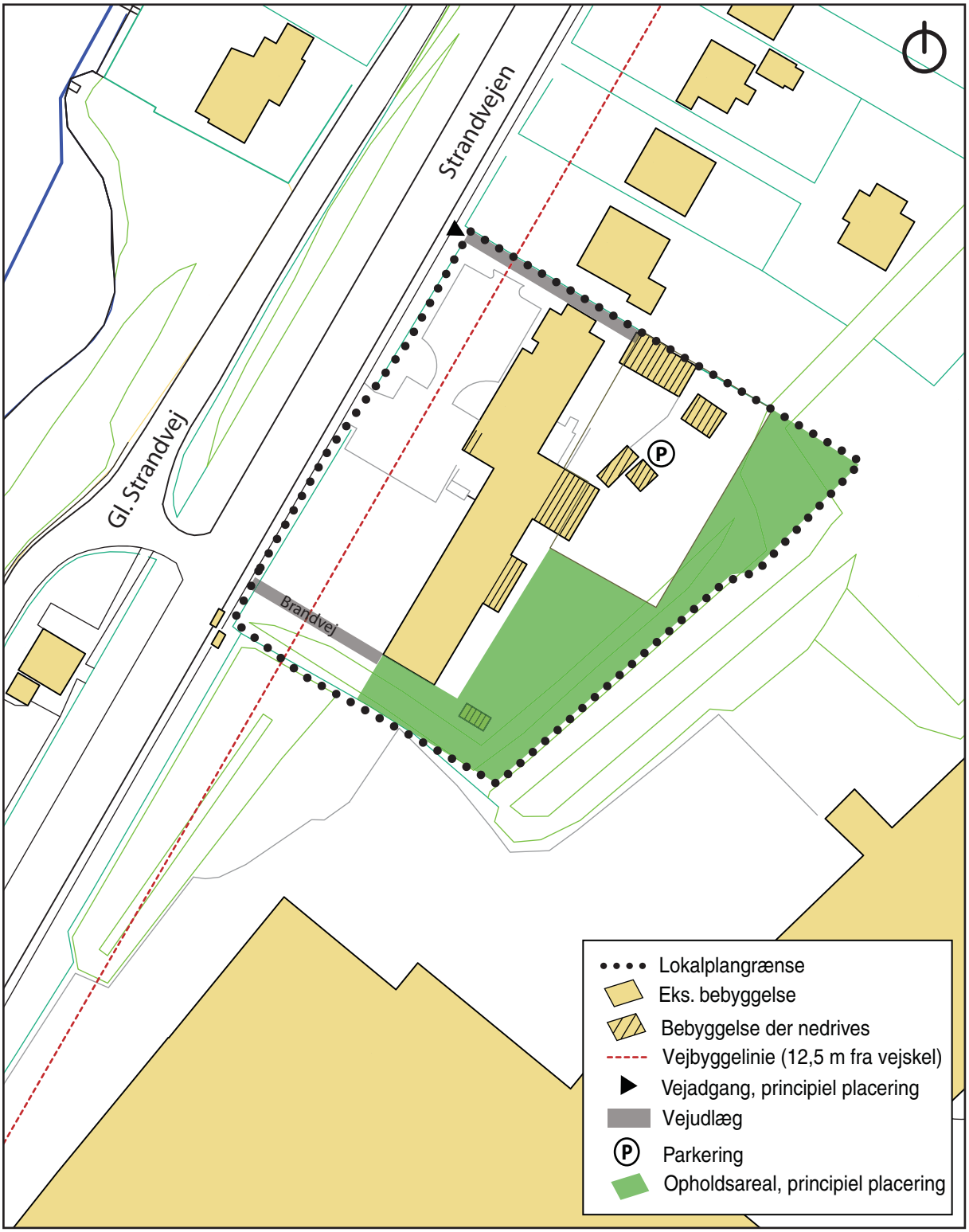
Boliger ved Strandvejen i Middelfart

KORTBILAG 2:

Lokalplankort

Mål: 1: 1.000

Dato: 17. marts 2010



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 134

Boliger ved Strandvejen i Middelfart

KORTBILAG 3:

Illustrationsplan

Mål: Ikke målfast

Dato: 24. juni 2010

Middelfart
KOMMUNE

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