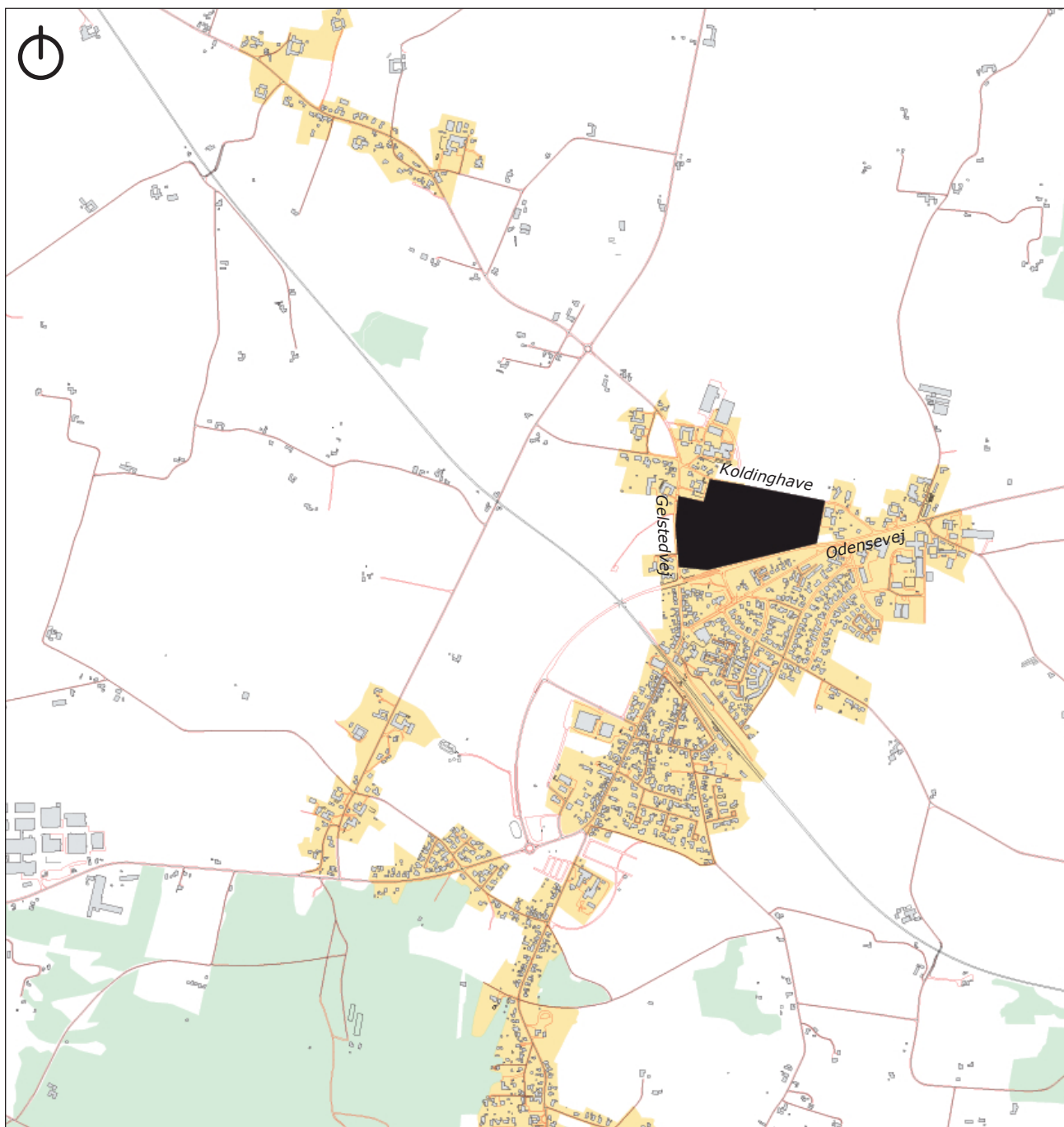




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 139

Børneunivers Gelsted

Maj 2012

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

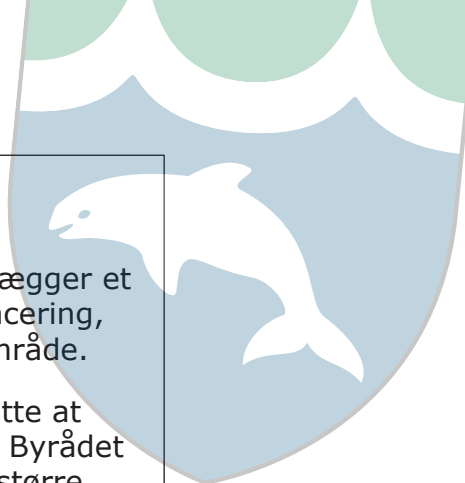
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 139

Børneunivers Gelsted

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	13
REDEGØRELSE	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	16
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	17
SERVITUTTER	19
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	20
BILAG	21
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	21
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	23

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet, der er på ca. 10,4 ha ligger i den nordlige del af Gelsted mellem Odensevej og Koldinghave. Nord for området ligger Gammel Gelsted og syd for området de centrale dele af byen overvejende med boligområder. Arealet vest for lokalplanområdet er planlagt til boligformål.

Lokalplanområdet - med bl.a. skole, skolefritidsordning, hal, idrætsbaner, klubhus mv. - danner i dag rammen om mange af de daglige aktiviteter i Gelsted. Den eksisterende skole- og fritidsbebyggelse ligger overvejende i den vestlige del af området, hvor der også er to private boliger, mens idrætsbanerne er koncentreret mod øst.

Terrænet i området er fladt, men med mindre skråning mod Odensevej. Det meste af området fremtræder med afskærmende beplantning.

Lokalplanområdet er kommunalt ejet og ligger delvist i landzone og delvist i byzone. Når lokalplanen vedtages endeligt overføres hele området til byzone.



Lokalplanområdets placering mellem Koldinghave og Odensevej i Gelsted.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er bl.a. et ønske fra Middelfart Kommune om at opføre en ny daginstitution i tilknytning til det eksisterende skole- og idrætsområde - tilsammen "Børneuniverset Gelsted".

Børneuniverset i Gelsted er således en samling af tilbuddene til børnene i Gelsted området. Visionen er, at daginstitutioner, skole, SFO, hal og idrætsfaciliteter ligger på samme matrikel, hvilket giver rigtig gode muligheder for at videreudvikle samarbejdet mellem de institutioner børnene bruger fra de er ca. 3 år og indtil de er ca. 14 år. Samtidig kan børnene gå direkte til de fritidsfaciliteter mange af dem gør brug af om eftermiddagen uden, at de skal ud på vejene.

Den nye børnehave får plads til ca. 110 børn og skal erstatte to ældre daginstitutioner i Gelsted-området. Børnehaven bygges efter Middelfart Kommunes principper om grønt energivenligt byggeri.

Formålet med lokalplanen er således, at give mulighed for at opføre ny bebyggelse til institutionsformål men også, at sikre eventuelle udvidelsesmuligheder for de eksisterende funktioner i området. Dette sker ved udlæg af supplerende byggefelter.

Endelig skal lokalplanen fortsat sikre primær vejadgang til området via de eksisterende overkørsler til Gelstedvej, men også en ny overkørsel til børnehaven fra Koldinghave.



Gelsted Skole set fra indre skolegård.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 139

Børneunivers Gelsted

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 offentlige formål, herunder skole, institutioner, fritids- og rekreative formål samt enkelte boliger,
- at sikre mulighed for etablering af en ny daginstitution samt udvidelsesmuligheder for de eksisterende skole- og fritidsfunktioner i området, og
- at sikre vejadgang til området fra Gelstedvej og Koldinghave.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Gelsted By, Gelsted: matr. nre. 8ar, 8bc, 8bq, 8bt, 8bu, og 16d samt vejlitra 7000s

samt alle parceller, der efter den 3. november 2011 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger delvist i landzone og delvist i byzone, jf. kortbilag 1. Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres arealer i landzone til byzone, så hele lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til offentlige og rekreative formål i form af skole, institutioner, sportshal, idrætsbaner, klubhuse, opholds- og legearealer samt parkering o.l. tilknyttede funktioner.



2.

Bortset fra på ejendommene matr. nr. 8ar og 16d, må der ikke etableres boliger inden for lokalplanområdet.

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.

3.

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

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejbetjening af lokalplanområdet skal ske via de eksisterende overkørsler til Gelsted samt én ny overkørsel til Koldinghave, jf. kortbilag 2.

Der skal ifm. etablering af daginstitution sikres mulighed for at forbinde Sportsvænget og Koldinghave med ny vej/sti, jf. kortbilag 2.

2.

Nye interne veje skal udlægges i en bredde af 9 meter og skal anlægges med min. 5 meter kørebane.

3.

Nye overordnede stiforbindelser skal udlægges i 5 meters bredde og anlægges med befæstet overflade i en bredde af min. 3 meter. Stierne skal forbindes med det eksisterende stinæt.

Herudover kan der etableres mindre trampestier o.l. - bl.a. i tilknytning til idrætsbanerne o.l.

4.

Inden for området skal der på den enkelte ejendom etableres parkering svarende til 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

Nye parkeringsarealer - bl.a. til daginstitutionen - skal placeres



som vist i princippet på kortbilag 2.

Parkering for handicappede borgere skal etableres efter gældende regler og skal placeres hensigtsmæssigt, og udføres med befæstet overflade.

Parkeringsbehovet knyttet til driften af skole, hal, idrætsklub mv. tænkes afviklet via eksisterende parkeringsfaciliteter.

5.
Inden for området skal sikres areal til cykelparkering svarende til 10 pladser pr. 100 børn i daginstitutioner og 30 pladser pr. 100 skoleelever.

6.
Belysning af parkeringsarealer, stier og andre færdselsarealer skal udføres med armaturer med en maks. lyspunkthøjde over færdigt terræn på 3,0 meter.

§ 6. Tekniske anlæg

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

2.
Nybyggeri inden for lokalplanområdet skal tilslutte spildevandet til det offentlige kloaknet.

Regn- og overfladevand skal nedsives eller forsinkes inden for lokalplanområdet inden afledning til recipient.

Ved ombygning/tilbygning af eksisterende byggeri skal spildevand og regn- og overfladevand afledes som hidtidig. Hvor det er muligt at fraseparere regn- og overfladevand bør dette gøres og nedsives inden for lokalplanområdet.

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.



§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Dog maks. 30 for boligbebyggelse.

2.
Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter og skal respektere de til byggefeltterne hørende angivne etagetal og maksimale bygningshøjder.

Nybyggeri samt om- og tilbygninger til boligformål skal placeres iht. Bygningsreglementets bestemmelser. Der kan bygges i 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter.

3.
Ny bebyggelse skal opføres som lavenergihuse, jf. bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikationer.

Ved lokalplanens vedtagelse svarende til energiklasse 2015 iht. BR10.

4.
Uden for byggefeltterne kan der opføres mindre bygninger såsom redskabsbygninger, overdækket cykelparkering o.l., som er nødvendige for driften af området.

Dog skal idrætsbanerne og de rekreative arealer mod øst så vidt muligt friholdes for bebyggelse.

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.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Bygningsfacader skal fremtræde i materialer, der bl.a. er hensigtsmæssigt ift. lavenergibyggeri. Der kan anvendes følgende materialer: Tegl (blank, pudset, vandskuret), beton, glas, træbeklædning, facadetegl, skifer samt lette pladebeklædninger i fx forpatineret metal, eternit o.l.

2.
Farvemæssigt skal udvendige bygningsfacader, herunder vinduer, døre og lignende mindre bygningsdele, fremtræde i byggematerialets naturfarve, hvid, sort, jordfarver eller sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort.



3.

Tage skal udformes med ensidig hældning eller som symmetrisk sadeltag. Hældningen kan varieres mellem 5 og 45°.

Som synlig tagbeklædning skal anvendes tagpap, beton- eller tegltagsten, græstørv/mos-sedum eller stål o.l.. Der må ikke anvendes glaserede og reflekterende tagmaterialer. Dog kan der i mindre tagpartier anvendes glas.

4.

Om- og tilbygninger til eksisterende bebyggelse skal tilpasses mht. formsprog, materiale- og farveholdning.

5.

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

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Ubebyggede arealer skal - som i dag - dels anvendes som idrætsbaner, dels som grønne arealer, hvor der kan indrettes opholdsarealer samt legeplads og andre aktivitetsfunktioner.

Ubebyggede arealer ved boliger kan indrettes som private haver.

2.

Mellem nabo og den nye daginstitution skal der etableres afskærmende beplantning, som vist i princippet på kortbilag 2. Endvidere skal der til alle tider sikres en afskærmende beplantning mod skoleområdet mod syd.

3.

Eksisterende beplantningsbælter/læhegn, der er vist på kortbilag 2 skal bevares.

Øvrig eksisterende beplantning i området skal i videst muligt omfang bibeholdes og vedligeholdes.

4.

Ny beplantning skal bestå af egnskarakteristiske træer og buske.

5.

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

6.

Der kan etableres faste hegn i direkte tilknytning til bebyggelse og med en max. højde på 1,5 m. Øvrige hegning i området må kun være i form af levende hegn evt. kombineret med trådhegn.



7.

Belysning af ubebyggede arealer - bortset fra eventuelle lysbårer til idrætsformål - må kun udføres som lav parkbelysning, ledelys o.l.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 11. Miljøforhold

1.

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

2.

Det skal sikres, at trafikstøjniveauet i området ikke overstiger de til enhver tid gældende grænseværdier for støj fra vejtrafik. Ved lokalplanens udarbejdelse gælder grænseværdier for det udendørs støjniveau fra trafik, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om "Støj fra veje".

§ 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.

§ 13. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 14. Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt

Ved endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan G7 "Gelsted - skole mv." i sin helhed.

§ 15. 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. maj 2012.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Ugeavisen Vestfyn d. 15. maj 2012.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til offentlige og rekreative formål. Planen sikrer en fortsættelse af disse anvendelser. Der muliggøres dels nyetablering af institution (børnehave, vuggestue o.l.), og dels eventuelle udvidelse af de eksisterende faciliteter og anlæg i området. Planen omfatter endvidere de to eksisterende boliger ved Gelstedvej.

Inden for lokalplanområdet kan der etableres eller indrettes ny bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på maks. 40 for offentlige formål og maks. 30 for boligbebyggelse. Konkret ønskes opført en børnehave med et bruttoetageareal på ca. 800 m², samt enkelte småbygninger til opmagasinering af legeredskaber, cykelskure o.l. Bygningen må opføres i maks. 2 etager og med en højde på op til 8,5 meter. Ny institutionssbebyggelse skal placeres inden for et nærmere angivet byggefelt, jf. kortbilag 2.

Der er endvidere udlagt en række supplerende byggefelter ved skolen, hallen og klubhuset. Her kan der bygges i 2 etager og i maks. 8,5 - 11 meters højde, jf. kortbilag 2.

For nybyggeri samt om- og tilbygninger til boligformål gælder, at der kan bygges i 2 etager og maks. 8,5 meter (iht. Bygningsreglementets bestemmelser). Fra boligerne kan drives



Idrætbanerne lige øst for skolen. En del af baneanlægget inddrages til ny daginstitution.



Hallen og klubhuset i den sydlige del af området, der betjenes fra Sportsvænget.

erhvervstyper som traditionelt og uden gener passer ind i et boligområde.

Ny bebyggelse samt større om- og tilbygninger skal opføres som lavenergihuse. Der er således mulighed for at indpasse anlæg til vedvarende energi.

Ved etablering af ny bebyggelse er der stillet krav til formgivning, materialevalg og farveholdning - bl.a. i tråd med lavenergikravet. Der stilles endvidere krav til udformningen og placeringen af tekniske installationer og skilte, så disse elementer ikke forringer hverken bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk. Om- og tilbygninger skal så vidt muligt være i tråd med bygningens oprindelige udseende.

Veje, stier og parkering

Området skal fortsat vejbetjenes fra Gelstedvej, men også via en ny overkørsel fra Koldinghave til betjening af den nye institution. Her åbnes også mulighed for at etablere nyt parkeringsareal.

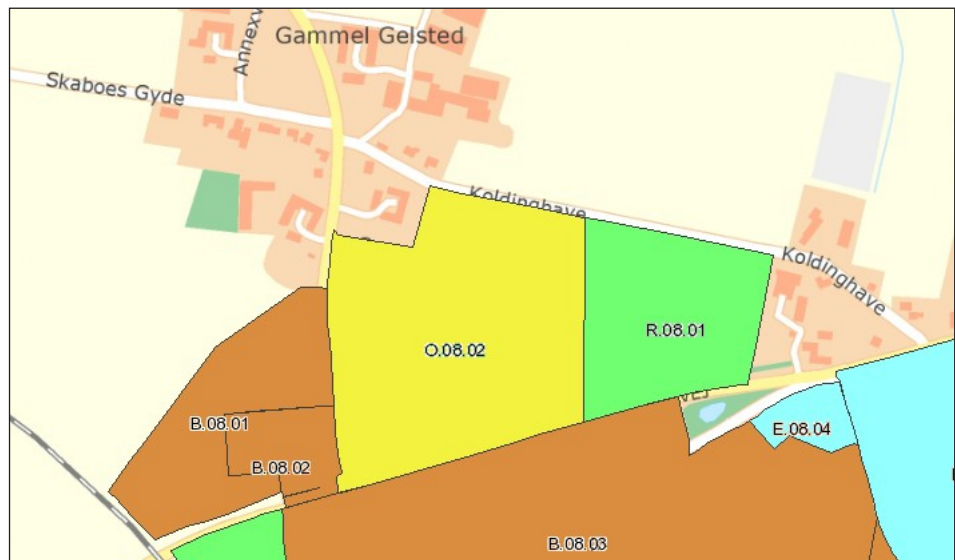
Den øvrige del af området skal trafikalt fungere som hidtil.

Ubebyggede arealer og beplantning

Området har et gennemgående grønt udtryk, som også ønskes sikret fremadrettet. Der stilles således krav om, at de eksisterende læhegn - som et væsentligt karakteristika i området - bevares. Endvidere skal der ved etablering af daginstitution og vejadgang til denne sikres en afskærmende beplantning mod naboen (mod vest).

De ubebyggede arealer skal generelt fortsat fungere som idrætsbaner og diverse rekreative opholdsarealer. Dele af området - fx i tilknytning til børnehave og skole - kan indrettes som legepladser og aktivitetsområder.

Af hensyn til driften af området og områdets visuelle udtryk i bybilledet indeholder lokalplanen bestemmelser om belysning.



Kommuneplanrammer i og omkring lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Hovedparten af området er i kommuneplanen dels udlagt til offentlige formål i form af skole, institutioner o.l., og dels til rekreative formål, kortet s. 17.

Den vestlige del af området i kommuneplanen omfattet af rammeområde O.08.02 (Gelsted Skole). Området er udlagt til offentlige formål. Ifølge rammebestemmelserne skal området anvendes til skole, klubhus, sportshal eller andre offentlige eller private institutioner. Der kan maksimalt bygges i 2 etager og med en bygningshøjde på højst 11,0 m. Bebyggelsesprocenten må højst være 40.

Den østlige del af området er i kommuneplanen omfattet af rammeområderne R.08.01 (Boldbaner syd for Koldinghave). Ifølge rammebestemmelserne skal området anvendes rekreativt til klubhuse, fodboldbaner o.l. offentlige bygninger af almennyttig karakter. Der kan maksimalt bygges i 1,5 etage og med en bygningshøjde på højst 8,5 m. Bebyggelsesprocenten må højst være 40. Der må dog kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplaner og byplanvedtægter

Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan G7 - "Gelsted - skole mv." - vedtaget i 1978. Med nærværende lokalplan ophæves lokalplan G7 i sin helhed.



Landsplandirektiv

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens område ligger inden for et område med drikkevandsinteresser (OD). Det vurderes, at den fortsatte anvendelse af området til offentlige og rekreative formål ikke vil udgøre en risiko for grundvandsbeskyttelsen.

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet ligger godt 6 km fra nærmeste Natura 2000-område "Lillebælt" og vil ikke påvirke naturværdier i dette område.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2005, der har status som landsplandirektiv, indtil vand- og naturplanerne vedtages endeligt.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes fra Gelsted-Taarup Vandværk.

Spildevand

Nybyggeri inden for lokalplanområdet skal tilslutte spildevandet til det offentlige kloaknet.

Regn- og overfladevand skal nedsives eller forsinkes inden for lokalplanområdet inden afledning til recipient.

Ved ombygning/tilbygning af eksisterende byggeri skal spildevand og regn- og overfladevand afledes som hidtidig. Hvor det er muligt at fraseparere regn- og overfladevand bør dette gøres og nedsives inden for lokalplanområdet.

En del af lokalplanen er ikke med i kommunens spildevandsplan. Det drejer sig om området markeret på kortbilag 2 som "byggefelt – institution". Dette område vil blive tilføjet i næste spildevandsplan og vil få status som "Spildevandskloakeret".

Varmeforsyning

Gelsted Skole er i dag - i henhold til kommunens Varmeplan - forsynet fra Gelsted Fjernvarme.

Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse, og der skal derfor dispenseres fra evt. tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Forurening

Arealer beliggende i byzone er områdeklassificerede iht. Jordforureningsloven.

Middelfart Kommune er 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.

Handicapforhold

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

Museumsloven

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

Bygherre skal være opmærksom på, at såfremt 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. Derfor kan der med fordel foretages en forundersøgelse af arealet.

Støj

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".

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).

Med lokalplanområdets beliggenhed og afstanden til hhv. naboer og trafikerede veje vurderes det, at de vejledende grænseværdier uden problemer vil kunne 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 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 og 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

Realiseringen af lokalplanen forudsætter ikke tilladelser fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune

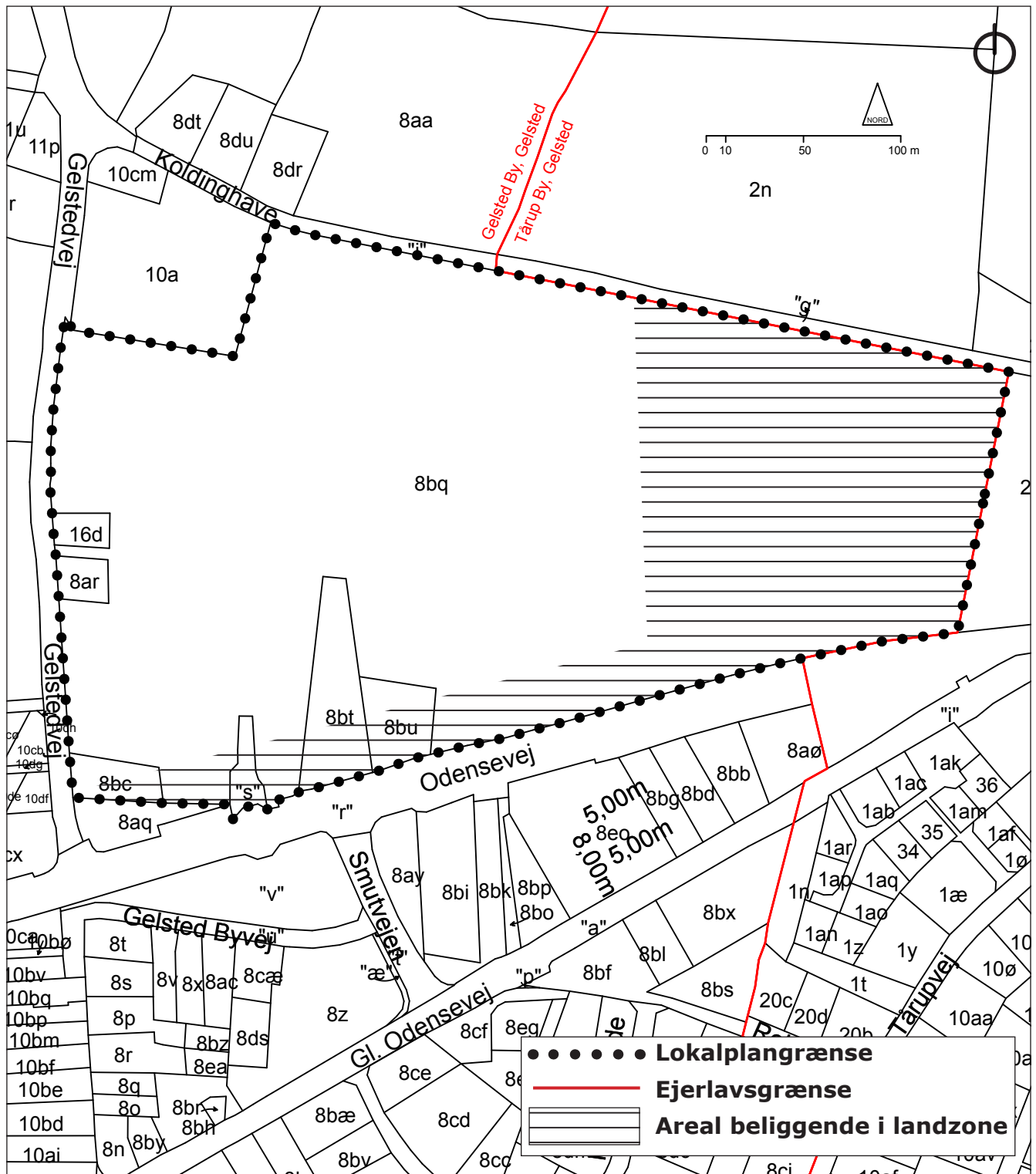
Lokalplan nr. 139

Børneunivers Gelsted

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 3.000

Dato: 3. november 2011



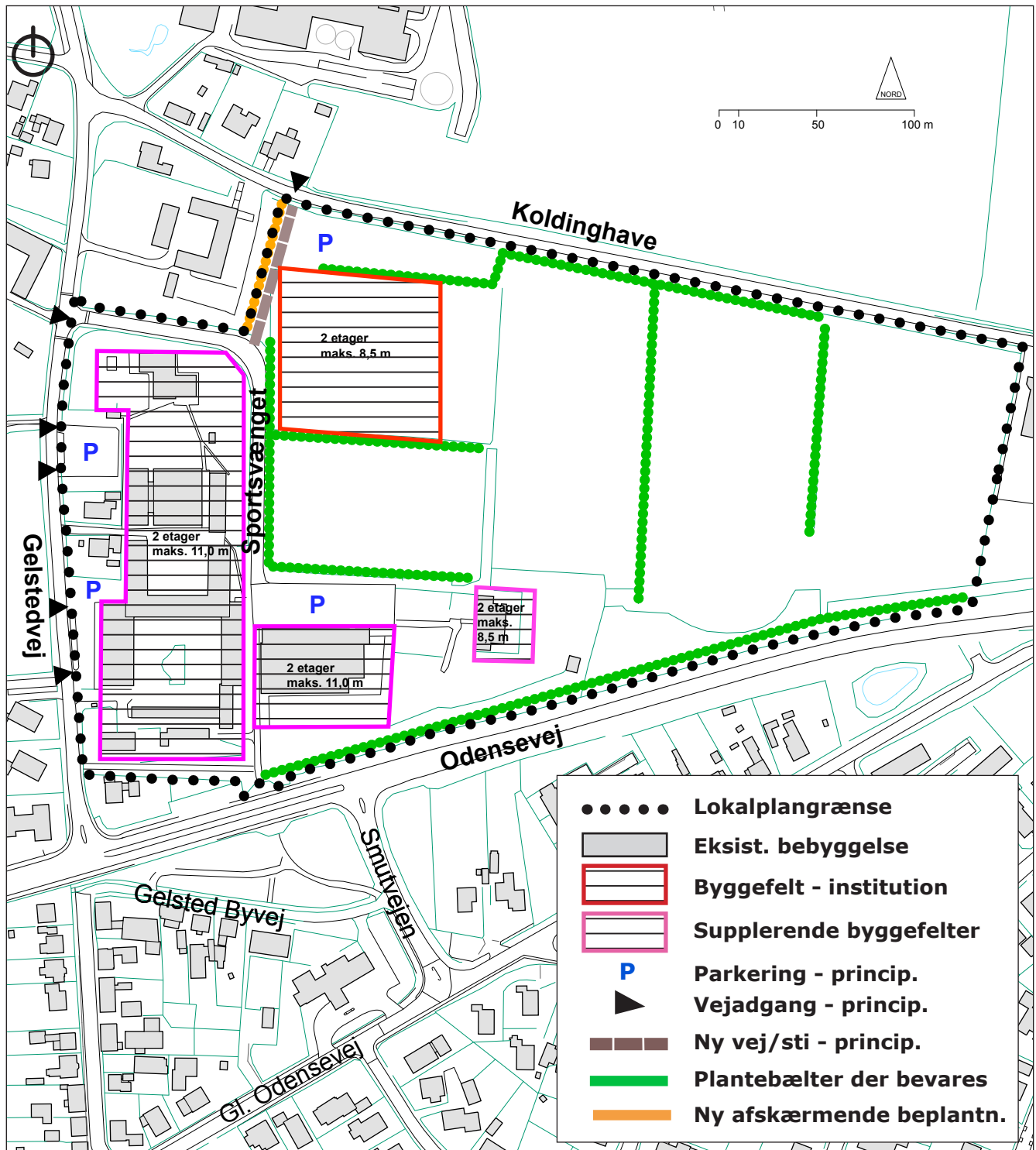
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 139

Børneunivers Gelsted

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 3.000

Dato: 3. november 2011





Middelfart
KOMMUNE

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