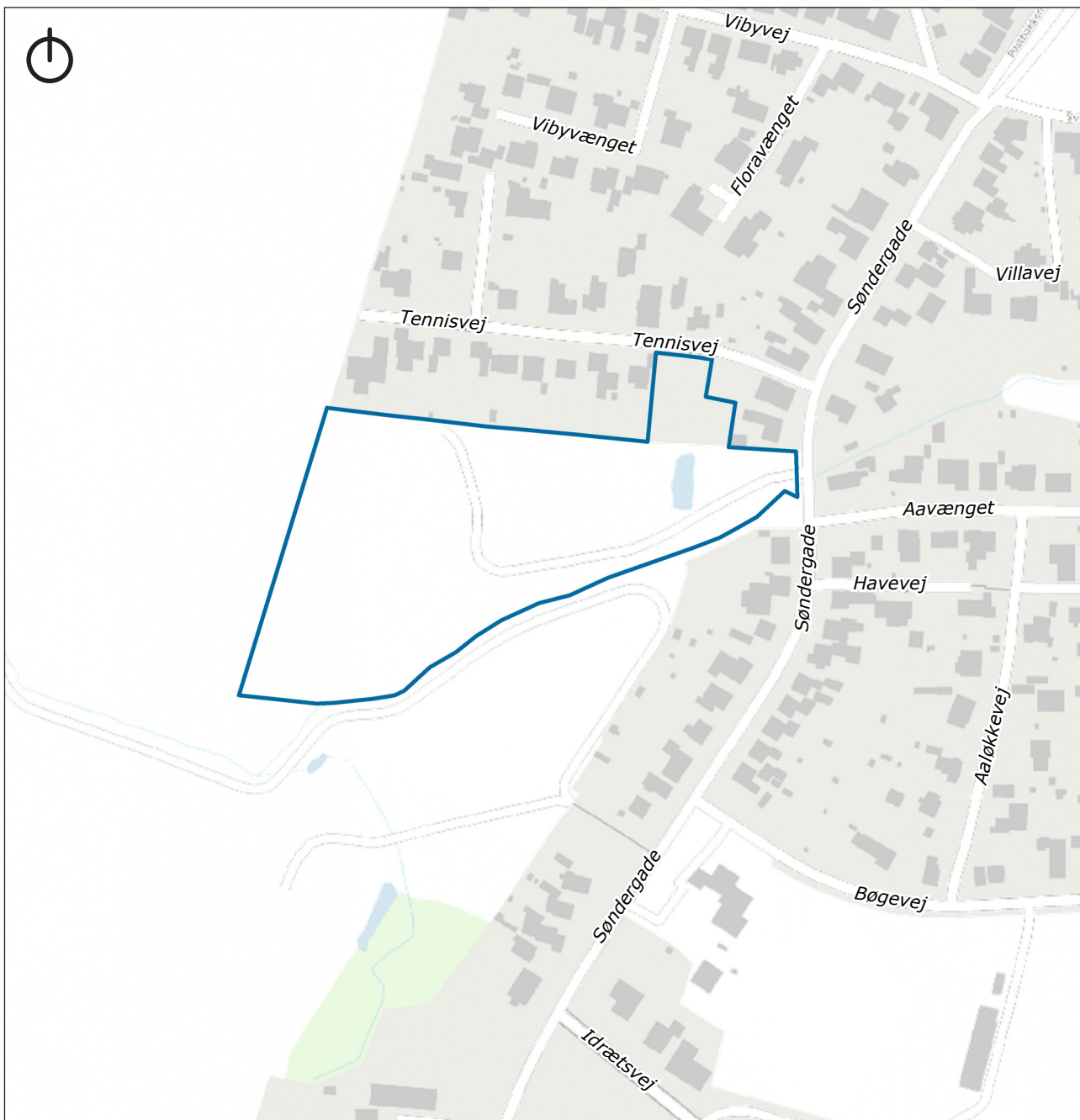




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 141

Område til boliger ved Søndergade i Nørre Aaby

December 2019

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

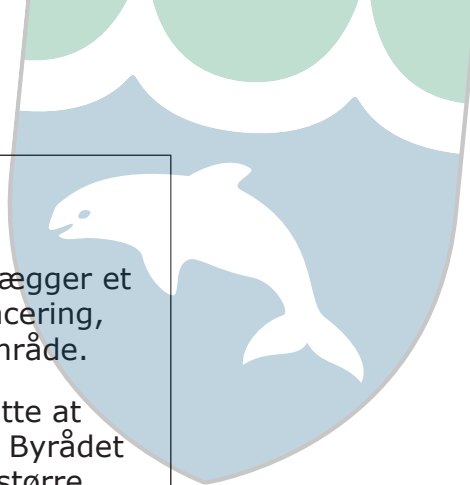
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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

En lokalplan omfatter to hoveddele - først "**Lokalplanbestemmelser**" og dernæst en "**Redegørelse**". Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser 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. 141

Område til boliger ved Søndergade i Nørre Aaby

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
REDEGØRELSE	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	16
FORHOLD TIL UDVIKLINGSPLAN	19
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	19
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	19
SERVITUTTER	21
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	22
BILAG	23
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	23
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	25
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	27

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter ejendommen Søndergade 20A i Nørre Aaby, der udgøres af matr. nr. 1c Brandstrup By, Nr. Aaby, som har et areal på ca. 2,2 ha. Ejendommen er en tidligere fabriksgrund, der husede maskinfabrikken Kähler og Breum, som fremstillede varmtvandsbeholdere. Ejendommen ligger i dag ubebygget hen, og er tilnærmelsesvis ryddet for træer og buske med undtagelse af et tæt beplantningsbælte langs Viby Å. Områdets centrale del er relativt flad og er beliggende i kote 13-14. Herfra er der stejlt fald til ca. kote 10 langs vandløbet i områdets sydlige kant.

Området grænser mod nord op til et udbygget boligområde med parcelhusbebyggelse i 1-2 etager. Områdets østlige kant grænser op til Søndergade, som er en af byens hovedfærdselsårer. Området øst for Søndergade er ligeledes boligområde med parcelhusbebyggelse.

Langs områdets sydlige kant findes Viby Å, som fremstår med tæt beplantning af træer og buske langs vandløbet. I området syd for vandløbet findes et ubebygget areal med en offentlig rekreativ stiforbindelse, som følger vandløbets sydlige kant. Det ubebyggede areal grænser op til en række parcelhuse langs Søndergade.



Lokalplanområdets afgrænsning og placering i Nørre Aaby vist på luftfoto fra 2018.

Mod vest grænser området op til et åbent marklandskab med dyrket landbrugsjord som Viby Å bugter sig igennem. Arealet vest for lokalplanområdet er med kommuneplanramme udlagt til fremtidig byudvikling.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at opføre tæt-lav boligbebyggelse med op til 36 gavlhuse med carporte, samt et friholdt område med vandhul og regnvandsmagasin som vist på illustrationsplanen, jf. kortbilag 3.

Lokalplanen har til formål at muliggøre områdets udbygning til boligformål, samt at sikre, at området vejbetjenes fra Søndergade med mulighed for supplerende vejadgang fra Tennisvej for enkelte boliger. Lokalplanen har desuden til formål at sikre, at alle områdets beboere får adgang til områdets fælles opholdsareal via interne stier.



Området set mod vest med Viby Å i venstre side af billedet.



Området set mod nord med Søndergade i højre side af billedet.



Stiforbindelse langs Viby Å syd for området.



Området set mod nord med Viby Å forrest i billedet, og boliger på Tennisvej bagerst i billedet.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 141

Område til boliger ved Søndergade i Nørre Aaby

I henhold til lovekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 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, at området vejbetjenes fra Søndergade og Tennisvej, og
- at sikre adgang til fælles opholdsareal via interne stier.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Brandstrup By, Nr. Aaby
matr. nr. 1c

samt alle parceller, der efter den 13.12.2018 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet ligger i byzone, og skal forblive i byzone.

3.
Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag 1.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Delområde I skal anvendes til boligformål, herunder tæt-lav bebyggelse i form af række-, klynge-, gavlhuse og lignende, samt vej- og parkeringsareal.

Anvendelsen til boligformål muliggør også indpasning af erhvervstyper, som traditionelt - og uden gene for naboer - kan drives fra en bolig. For eksempel frisør, advokat, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje.



Dette kan ske under forudsætning af, at:

- *virksomheden drives af beboerne af boligen,*
- *erhvervslokalerne indrettes i boligdelen,*
- *udnyttelsen til liberalt erhverv eller lignende ikke ved skiltning, parkering eller på anden måde ændrer ejendommens karakter af beboelsesejendom og/eller områdets karakter af boligområde, og*
- *parkering sker på egen grund.*

2.

Delområde II skal anvendes til rekreative formål i form af grønt opholdsareal og stier, samt vandhul og regnvandsmagasin.

§ 4. Udstykning

1.

Ved udstykning til boligformål skal størrelsen af den enkelte grund være mindst 400 m², inkl. ideel part af fælles friarealer.

Området kan udstykkes som vist i princippet på kortbilag 3.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via overkørsel fra Søndergade. Dog kan enkelte boliger vejbetjenes fra Tennisvej med direkte overkørsler til ejendommene.

2.

I forbindelse med etablering af ny overkørsel til Søndergade skal der tinglyses oversigtsareal iht. vejlovgivningens regler, jf. § 9.10.

3.

Inden for området skal der udlægges areal til 1,5 p-pladser pr. bolig. Parkeringsarealer skal etableres på egen grund og efter vejlovgivningens regler.

4.

Der skal udlægges areal til boligvej med en principiel placering og udformning som vist på kortbilag 2. Boligvejen skal udlægges i min. 9 meters bredde og anlægges med min. 5 meters kørebane.

Boligvejen skal udformes med allétræer, jf. § 9.4.



5.
Der skal sikres stiforbindelser internt i området med en placering som vist i princippet på kortbilag 2.

6.
Der skal etableres en offentlig stiforbindelse gennem området.

§ 6. Tekniske anlæg

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

2.
Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

3.
Der kan etableres anlæg for solenergi på bygningers tag og/eller facade, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk.

Anlæg på tag skal placeres med samme hældning som taget, bortset fra anlæg på flade tagkonstruktioner. Disse må ikke have en højde der overstiger 1 m over taghøjde.

Anlæggene må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Der er endvidere mulighed for at etablere jordvarme i området.

4.
Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygningskroppen.

Dog gælder, at individuelle antenner og paraboler skal placeres sådan, at de er så lidt synlige som muligt fra naboområder samt veje og stier i og omkring 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

Delområde I

1.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.



2.
Ny bebyggelse må opføres i højst 2 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

3.
Ny bebyggelse skal respektere den på kortbilag 2 viste vejbygge-
linje, således at bebyggelsen placeres minimum 4 meter fra
vejskel af Søndergade.

4.
Der kan opføres maksimalt 36 boliger inden for lokalplanområ-
det.

Delområde II

4.
Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområde II, dog
undtaget stier jf. § 5.5, vandhul og regnvandsmagasin jf. § 9.3,
samt andre mindre tekniske anlæg til områdets forsyning og
lignende.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Bebyggelsen skal fremstå som en helhed for så vidt angår ud-
formning og arkitektur, og med variation for så vidt angår ma-
terialevalg, farvesætning og detaljering.

Detaljering ved udformning og placering af delpartier eller lig-
nende, skal bidrage til at give boligerne særpræg og sikre va-
riation.

2.
Facader skal fremstå i teglsten i form af blank mur i brunlige,
rødlige, gullige eller grålige farvenuancer, pudsede eller vand-
skuret eller skærmtegl. Gavle, delpartier (højst 1/3 af facaden)
eller mindre bygningsdele kan fremtræde i andre materialer
som transparent glas, træ, skifer, mørk forpatineret zink o.l.

Facader og gavle må ikke beklædes med plademateriale af fi-
bercement, komposit eller lignende plastholdige materialer.

3.
Bebyggelsen skal opføres med symmetrisk sadeltag med en
hældning på min. 25 grader. Der må ikke anvendes tag- og fa-
cademateriale, som kan virke reflekterende eller blændende.

4.
Sekundære bygninger som carporte, skure o.l. skal udføres i
samme materialer som boligbebyggelsen eller materialer, som
harmonerer med denne. Sekundære bygninger kan desuden
udføres med flade tage eller med ensidig taghældning.



§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.
2.
Delområde II udlægges som fælles opholdsareal for områdets beboere. Opholdsarealet skal fremstå med et grønt helhedspræg.
3.
Der skal etableres anlæg til afledning af overfladevand (regnvandsmagasin og vandhul) inden for delområde II med en placering som vist i princippet på kortbilag 2. Regnvandsmagasin skal etableres som forbassin med forsinkelse og rensning før afledning. Vandhul skal etableres med en overflade på min. 300 m², og skal henligge i naturtilstand.
4.
Langs boligvejen skal der etableres allétræer. Allétræerne skal være af samme art, opføres på begge sider af kørebanen, og med en ensartet indbyrdes afstand på op til 10 meter.
5.
Hegning i naboskel mod boligbebyggelse skal være levende hegn.

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet. Trådhegnets højde må ikke overstige 1,2 meter, og må desuden ikke overstige højden på det levende hegn, når det er udvokset.

6.
Ny beplantning bør sammensættes af arter, der i videst muligt omfang begrænser gener for lokalplanområdets beboere, brugere og omkringboende med hensyn til allergi og overfølsomhed overfor pollen, hvorfor det anbefales, at der ikke plantes el, hassel, elm og birketræer.

De valgte arter af planter bør desuden tilgodese den biologiske mangfoldighed, og der bør vælges bærgivende buske og træer, som er naturligt hjemmehørende i vort klima.

7.
Et 5 meter bredt tracé målt fra topkant af Viby Å og 70 meter ind fra Søndergade, som vist i princippet på kortbilag 2, skal friholdes for bebyggelse og anlæg af hensyn til vedligeholdelse af vandløbet.

Den øvrige del af vandløbet vedligeholdes fra sydsiden. Vedligeholdelsestracéet inden for lokalplanområdet forventes kun at skulle i brug ved eventuelle ekstremesituationer.



8.

Der findes tre kloakledninger inden for lokalplanområdet. Den ene løber i nord-sydgående retning midt i lokalplanområdet, den anden løber langs lokalplanområdets sydlige grænse og den tredje løber i det nordvestlige skel. Der må ikke bebygges, beplantes eller på anden måde forhindres vedligeholdelse af kloakledningerne inden for en 4 meters bufferzone omkring ledningerne.

9.

Der kan terrænreguleres svarende til +/- 1 meter ift. bygge-modnet terræn. Terrænregulering må ikke ske nærmere skel end 1 meter. Yderligere terrænregulering må kun ske med By-rådets tilladelse.

10.

I forbindelse med overkørsel til Søndergade skal der etableres og friholdes oversigtsareal på 2,5 meter fra vejkant af Søndergade, som vist på kortbilag 2.

Inden for oversigtsarealet må der ikke findes beplantning, hegn eller andre genstande med en højde på over 0,5 meter.

§ 10. Grundejerforening

1.

Grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde i lokalplanområdet skal oprettes.

2.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer, inkl. private stier i lokalplanområdet.

3.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

4.

Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet forlanger det.

§ 11. Miljøforhold

1.

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra trafik, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Støj fra veje", p.t. vejledning nr. 4/2007.



§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.3,
- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6.2,
- der er etableret vandhul og regnvandsmagasin til afledning af overfladevand, jf. § 9.3.

§ 13. Eksisterende planer

Lokalplanområdet er omfattet af Partiel byplanvedtægt nr. 13 "Nørre Aaby, erhvervsområde - Søndergade", vedtaget i 1977. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Partiel byplanvedtægt nr. 13 "Nørre Aaby, erhvervsområde - Søndergade" i sin helhed.

§ 14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 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 2. december 2019.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 4. december 2019.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen inddeler området i to delområder, I og II.

Med lokalplanen fastlægges delområde I's anvendelse til boligformål, hvor der gives mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse, som kan opføres i op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Der kan opføres op til 36 boliger inden for området, som kan udstykkes med en mindste grundstørrelse på 400 m². Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsen i området skal fremstå som en helhed for så vidt angår udformning og arkitektur, og med variation for så vidt angår materialevalg, farvesætning og detaljering. Dette for at sikre, at boligerne arkitektonisk harmonerer med hinanden samtidig med, at forskelligartede detaljeringer får boligerne til at fremstå med særpræg.

Med lokalplanen fastlægges delområde II's anvendelse til fælles formål i form af opholdsareal for områdets beboere, samt til tekniske anlæg for afledning af overfladevand.

Ubebyggede arealer og beplantning

Lokalplanen fastlægger, at området ubebyggede arealer ved beplantning, befæstelse eller lignende skal gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte. Dette sikres blandt andet via bestemmelser vedrørende beplantning.

Lokalplanen stiller krav til, at områdets fælles opholdsareal gives et grønt helhedspræg, og at der plantes ensartede allétræer langs begge sider af boligvejen med en maksimal indbyrdes afstand på 10 meter.

Lokalplanen stiller krav til, at overfladevand kan håndteres lokalt inden for området. Herunder, at der skal etableres regnvandsmagasin som forbassin til forsinkelse og rensning, og et åbent bassin med et frit vandspejl på minimum 300 m², der skal fremstå som et vandhul, og henligge i naturtilstand.

Veje, stier og parkering

Lokalplanen fastlægger, at området vejbetjenes fra Søndergade med mulighed for supplerende vejadgang til enkelte boliger fra Tennisvej. Af hensyn til trafiksikkerhed fastlægger lokalplanen et oversigtsareal mod Søndergade friholdt for beplantning, hegning eller lignende i en højde på over 0,5 meter.

Inden for området skal udlægges en boligvej med en minimum kørebredde på 5 meter. Allétræer langs boligvejen skal bidrage til at give området et grønt præg, og give variation i gaderummet.



Der skal etableres interne stier, som sikrer adgang til områdets fælles opholdsareal for alle områdets beboere. Deudover stiller lokalplanen krav til, at der etableres en offentlig stiforbindelse gennem området.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Retningslinjer - lavbundsarealer

Et mindre areal nær vandløbet i den sydlige del af lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som lavbundsareal. En mere nøjagtig kortlægning fra DJF (Den Danske Jordklassificering) viser dog, at dette areal reelt ikke er lavbundsområde.

Retningslinjer - økologiske forbindelser

Viby Å er udpeget som økologisk forbindelse, og del af lokalplanområdet er også udpeget som potentiel økologisk forbindelse.

Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelse inden for byzone skal styrke byens rekreative og naturlige miljø, og indgå som rekreativ forbindelse ud til det omkringliggende åbne land.

Der ændres med lokalplanen ikke på tilstanden af Viby Å, og skrænterne omkring Viby å. Således sikres de økologiske forbindelseslinjer og i og med der stilles krav om udlæg af grønne opholdsarealer og stiforbindelser, sikres der også en rekreativ stiforbindelse til det åbne land nord for Viby å. Områdets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse er således ikke i konflikt med kommunens retningslinje for potentielle økologiske forbindelser.

Retningslinjer - Grønt Danmarkskort

Arealerne, som er udpeget som henholdsvis økologisk og potentiel økologisk forbindelse indgår desuden i naturnetværket, Grønt Danmarkskort.

Grønt Danmarkskort viser, hvor Middelfart Kommune i fremtiden vil målrette naturplejen samt planlægge for ny sammenhængende natur. For arealer, som indgår i Grønt Danmarkskort på baggrund af en udpegning som økologisk forbindelse eller potentiel økologisk forbindelse er udpegningen blot et udtryk for, at de enkelte naturarealer har en fornuftig indbyrdes afstand og størrelse, der kan opretholde et naturligt dyre- og planteliv, eller fremstå som grønne kiler med natur og friluftsmål.

Lokalplanområdets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende haver og rekreative arealer er ikke i konflikt med kommunens retningslinje for Grønt Danmarkskort.



Retningslinjer - naturbeskyttelsesområder

Der er et mindre vandhul midt i området. Nedlæggelsen forudsætter forudgående dispensation fra Naturbeskyttelsesloven og etablering af erstatningsnatur som vist i princippet på kortbilag 3.

For heder, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev, der den 1. juli 1992 var beliggende i byzone eller sommerhusområde, gælder Naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2 kun for tilstandsændringer til landbrugsformål, jf. § 1 i bekendtgørelse om beskyttede naturtyper.

Det beskyttede vandhul kan erstattes ved etablering af et større vandhul i midten af bebyggelsen som angivet på kortbilag 3.

Der friholdes areal omkring kommende vandhul og der ligger allerede en eksisterende beplantning mellem vandløb og kommende boligbebyggelse. Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommunens retningslinje for naturbeskyttelsesområder.

Retningslinjer - støjbelastede arealer

Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende inden for planlægningszonen for jernbanen, som er beliggende ca. 300 meter nord for området. Arealer inden for planlægningszonen er potentielt støjbelastede. Der kan derfor ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse inden for planlægningszonen, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Det fremgår af Miljøstyrelsens Støj-Danmarkskort, at grænseværdien for jernbanestøj ikke overskrides inden for lokalplanområdet.

Retningslinjer - håndtering af tag- og overfladevand

Ved lokalplanlægning af nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden.

Med lokalplanen gives der mulighed for etablering af anlæg til afledning af overfladevand, således at regnvand kan håndteres lokalt inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde B.05.16 "Kähler og Breum" i Kommuneplan 2017-2029.

Området skal anvendes til boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet. Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager og med en bygningshøjde på op til 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 30



ved åben-lav bebyggelse, mens den ved tæt-lav bebyggelse og institutionsbyggeri ikke må overstige 40.

Kommuneplanrammen stiller krav til, at der etableres en offentlig sti inden for området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervs-havne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25.

I en afstand af ca. 400 meter henholdsvis nord og nordøst for lokalplanområdet findes to rammeområder, som er udlagt til erhvervsformål i form af kontor, lager, værksted, service og produktion. Det drejer sig om rammeområderne E.05.01 "Industrivej" og E.05.04 "Nørre Aaby Erhvervspark". Det forventes ikke, at de to rammeområder - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Lokalplan nr. 141 forventes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser for produktionsvirksomheder.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, samt afværgeforanstaltninger hermod ved planlægning af byudvikling mv. i henhold til Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 18.

Lokalplanområdet er i gældende kommuneplanlægning udlagt til boligformål og omfattet af kommuneplanramme B.05.16 "Kähler og Breum" i Nørre Aaby. Det er på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold og eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning vurderet, at den del af området, der udlægges til bebyggelse, ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Det forventes ikke, at dette rammeområde - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion.

Lokalplan nr. 141 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

FORHOLD TIL UDVIKLINGSPLAN

Nørre Aaby Lokaludvalg har i 2014 udarbejdet en udviklingsplan for Nørre Aaby med bistand fra Middelfart Kommune og Landdistrikternes Hus.

Udviklingsplanen har til formål at videreudvikle byen og dens potentialer tilpasset det moderne samfund og denne tids tendenser. Det er blandt andet visionen at skabe en by, *"hvor man bor og udfolder sig som mennesker - naturligvis i samspil med byens erhvervsliv, natur, kultur etc."*

Lokalplanen er i overensstemmelse med udviklingsplanen for Nørre Aaby i forhold til visionen om at udvikle byen i bosætningsøjemed i samspil med den omgivende natur.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af Partiel byplanvedtægt nr. 13 "Nørre Aaby, erhvervsområde - Søndergade", vedtaget i 1977. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Partiel byplanvedtægt nr. 13 "Nørre Aaby, erhvervsområde - Søndergade" i sin helhed.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Den planlagte anvendelse til boligformål vil ikke udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 2,2 km vest for lokalplanområdet.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner - herunder 'Natura 2000 handleplan 2016-2021 for Lillebælt'.



Forurening

Området er områdeklassificeret (byzone) som potentielt forurennet. Middelfart Kommune er dog ikke bekendt med, at der er sket forurening 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 forurennet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurennet jord § 72 b. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

Beskyttet natur, fredninger mv.

Inden for lokalplanområdet findes to beskyttede naturtyper.

Langs lokalplanområdets sydlige grænse findes Viby Å, og i lokalplanområdets centrale del findes et mindre vandhul. Begge naturtyper er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket betyder, at der ikke må ske ændring af naturarealernes tilstand. Dispensation herfra kræver forudgående tilladelse fra Middelfart Kommune.

Handicapforhold

Indretning af området - herunder placeringen af handicap-P-pladser - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægnings mv. udformes i henhold til DS3028 og gældende bygningsreglement.

Museumsloven

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

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27, LBK nr. 358 af 08/04/2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres. Derfor kan der med fordel foretages en forundersøgelse af arealet.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Nørre Aaby Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet ligger i henhold til Spildevandplanen inden for område, som er planlagt spildevandskloakeret. Området er i dag fælleskloakeret.



Spildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til Spildevandsplanen ledes til renseanlægget Nørre Aaby, mens tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund og på grundejerens foranstaltning.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for den del af den kollektive varmemforsynings område, som er forsynet med fjernvarme.

Renovation

i tilknytning til hver ejendom/bolig skal der reserveres areal til opstilling af beholdere til affaldssortering i 3-4 fraktioner iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ.

Trafikstøj

Ved indpasning af eventuel ny bebyggelse i området skal det sikres, at denne ikke belastes med et støjniveau fra omgivende veje, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier, p.t. vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje.

Lokalplanområdet er beliggende vest for Søndergade, hvor der i 2017 er målt en årsdøgntrafik på ca. 2.000. Med denne trafikmængde vurderes det ikke at være et problem at overholde gældende grænseværdier for vejstøj.

Jernbanestøj

Jernbanen løber ca. 300 meter nord for lokalplanområdet, og lokalplanområdet er beliggende inden for jernbanens planlægningszone, som er et potentielt støjbelastet areal. Vurdering af støj fra jernbanen er sket med udgangspunkt i Miljøstyrelsens Støj-Danmarkskort, som viser, at grænseværdien for jernbanestøj ikke overskrides inden for lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens § 8 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 tilstandservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses. Middelfart Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.



TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

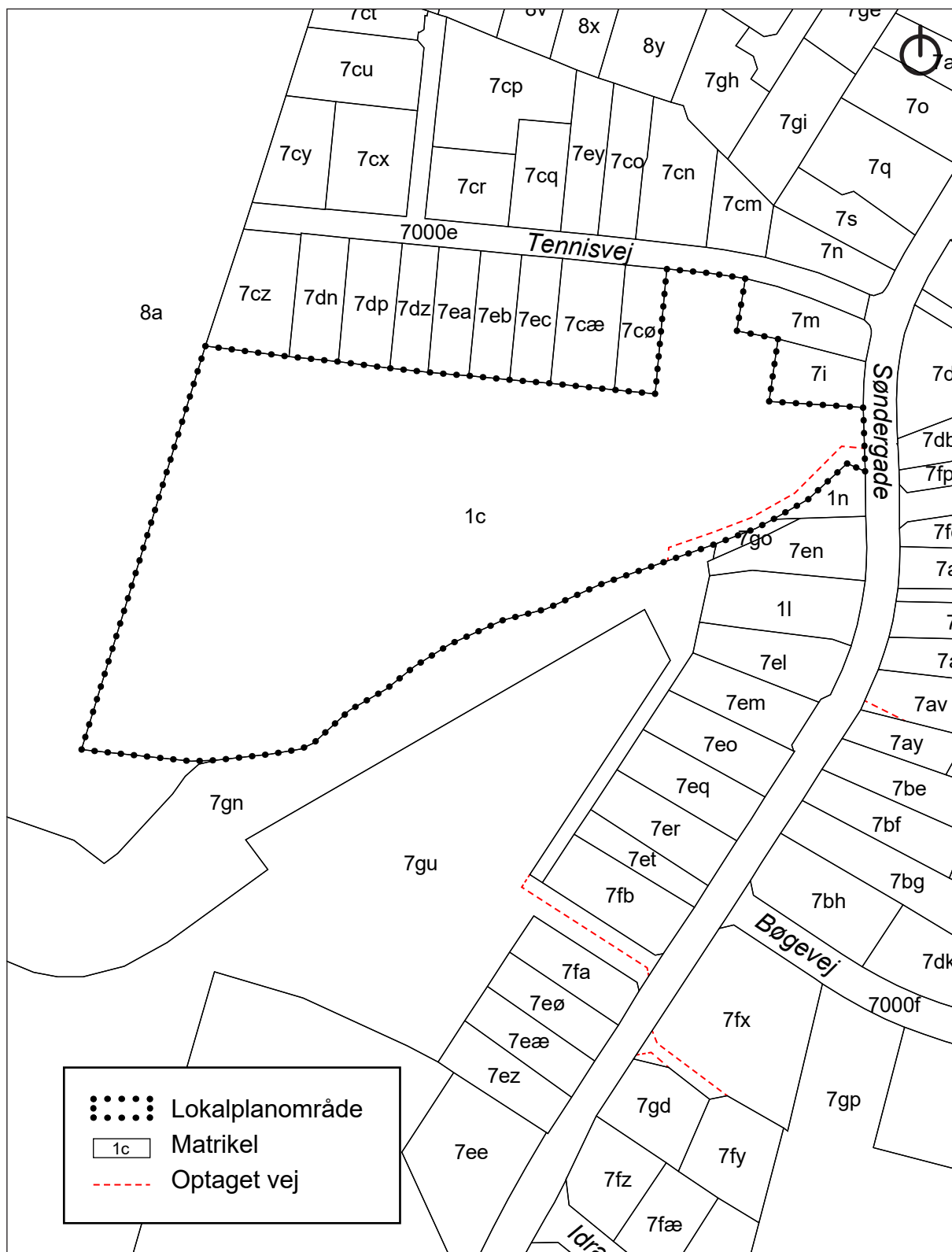
Lokalplanens realisering kræver ingen tilladelse fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 141
Område til boliger ved
Søndergade i Nørre Aaby

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 2000

Dato: 17.12.2018





Middelfart Kommune

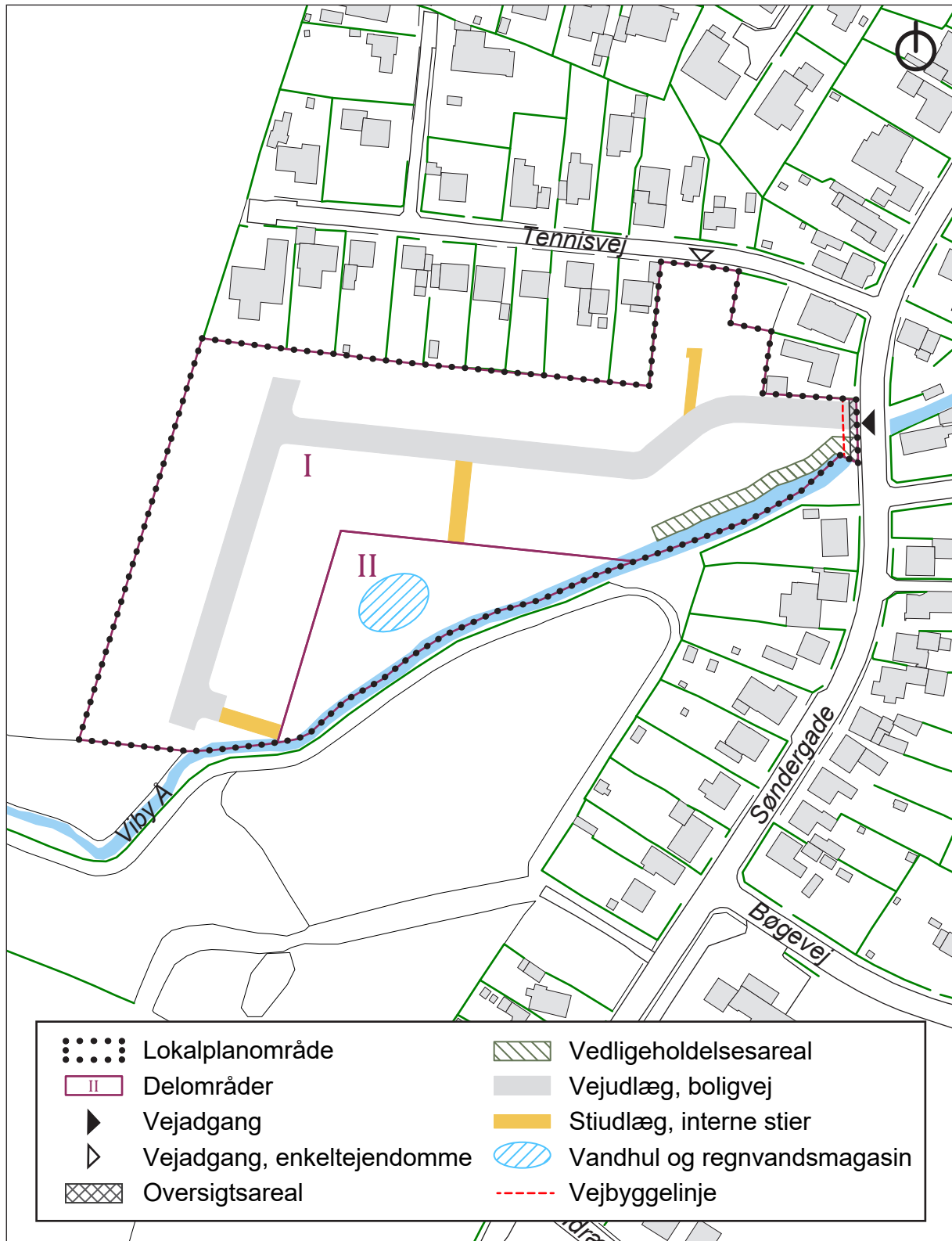
Lokalplan nr. 141

Område til boliger ved Søndergade i Nørre Aaby

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 2000

Dato: 16.08.2019





Middelfart Kommune Lokalplan nr. 141

Område til boliger ved
Søndergade i Nørre Aaby

KORTBILAG 3: Illustrations- plan

Ikke målfast

Dato: 16.08.2019





Middelfart
KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Nytorg 9
5500 Middelfart
WWW.middelfart.dk