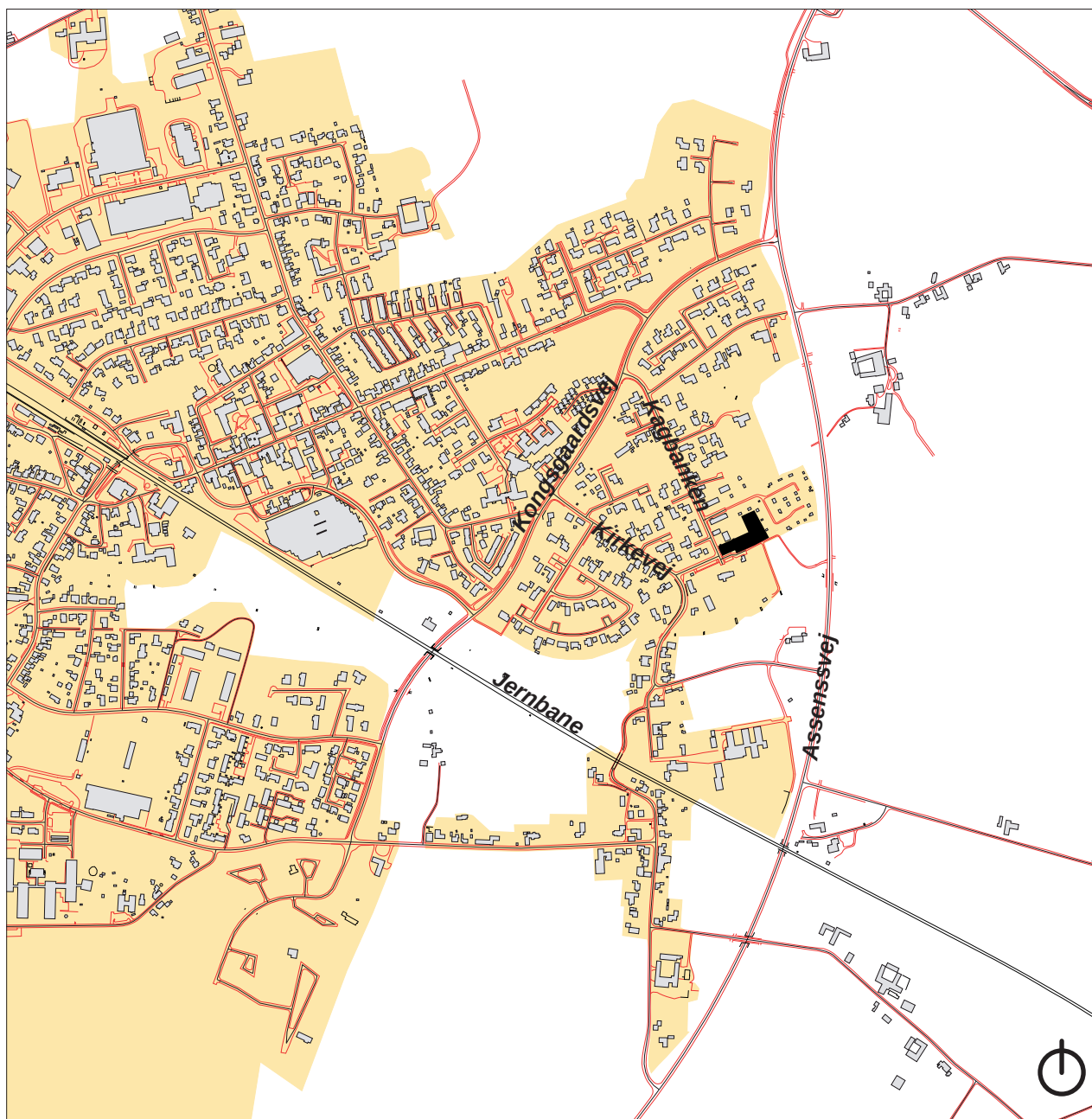




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 150

og tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2013-2025

Boligområde ved Kagbanken i Nørre Aaby

Januar 2014

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

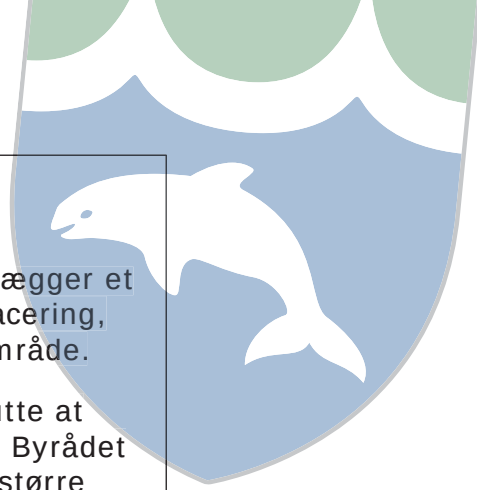
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 150

Boligområde ved Kagbanken i Nørre Aaby

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	5
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	11
REDEGØRELSE	13
LOKALPLANENS INDHOLD	13
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	13
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN.....	14
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	14
SERVITUTTER	16
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	16
BILAG	17
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	17
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	19
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1	21

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet omfatter den tidligere Nørre Aaby børnehave, der ligger på Kagbanken 2 i Nørre Aaby og omfatter matr. nr. 1h (Nr. Aaby By, Nr. Aaby), jf. luftfotoet nedenunder. Ejendommen er på ca. 2.900 m² og ligger i byzone. Terrænmæssigt skråner området let nedad i østlig retning.

Mod vest afgrænses området af Kagbanken, mod øst af kolonihaver Nikolajhaverne og mod syd af kirkegården omkring Nørre Aaby Kirke. Mod nord og vest ligger et eksisterende byområde, der er udlagt til åben/lav og tæt/lav boligformål og enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Børnehavens aktiviteter er sammenlagt med en anden børnehave i Nørre Aaby, hvorfor bygningens anvendelse ønskes ændret. Eksisterende lokalplan nr. 42 muliggør ikke bolig på ejendommen i dag. Derfor er nærværende lokalplan udarbejdet for at muliggøre, at ejendommen kan anvendes til dette formål. Ydermere sikres med lokalplanen, at områdets vejadgang fortsat sker fra Kagbanken.



Lokalplanområdets placering ved Kirkevej i Nørre Aaby.



Bebyggelsen set fra nordvest fra Kagbanken.



Bebyggelsen set fra sydvest fra Kagbanken.



Haven/børnehavens legeplads af Kagbanken nr. 2, set fra øst.



Haven med bygningen Kagbanken nr. 2 i baggrunden, set fra nordøst.

Billeder: danbolig Erhvervscenter Syd A/S



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 150

Boligområde ved Kagbanken i Nørre Aaby

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området udlægges til boligformål og
- at området vejbetjenes fra Kagbanken.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Nr. Aaby By, Nr. Aaby: 1h

samt alle parceller, der efter den 27. juni 2013 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål med åben/lav og/eller tæt/lav bebyggelse. Anvendelsen til boligformål muliggør også indpasning af erhvervstyper, som traditionelt kan drives fra en bolig.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser.



§ 5. Veje og parkering

1.
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kagbanken.
2.
Der skal anlægges min. 2 p-pladser pr. bolig.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
2.
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 skrå tagflader skal ligge plant med tagfladen, som de monteres eller indbygges på. Anlæg på flade tage må ikke have en højde der overstiger 1 m.

Solpaneler må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
3.
Inden for området kan i øvrigt etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer, pumpestation o.l. såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket.
4.
Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet efter Middelfart Kommunes anvisninger.
5.
Individuelle antenner og paraboler skal placeres sådan, at de ikke er synlige fra veje og stier omkring lokalplanområdet.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 ved åben/lav bebyggelse og 40 ved tæt/lav bebyggelse.
2.
Ny bebyggelse må opføres i maks. 2 etager og med en bygningshøjde på op til 8,5 m ift. et niveauplan fastsat efter reglerne i Bygningsreglementet.



§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Facader skal fremtræde kalkede, pudsede, som blank mur eller i træ. Delpartier (højst 1/3 af facaden) og mindre bygningsdele kan fremtræde i andre materialer som transparent glas, skifer, facadetegl, natursten o.l. Facader må endvidere fremstå som grønne/beplantede facader.

2.

Boligbebyggelsen skal udføres med symmetrisk saddeltag svarende til eksisterende hældning (ca. 45 grader). Øvrige bygninger kan udføres som fladt tag, som tag med en énsidig hældning eller som symmetrisk saddeltag (svarende til eksist. bebyggelses taghældning).

Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer, bortset fra fx mindre tagpartier, som kan udføres i glas, kobber, aluminium mv.

3.

Sekundære bygninger som skure o.l. skal mht. materialer og farver harmonere med boligbebyggelsen.

4.

Skiltning udover almindelig navne- og nummerskiltning skal godkendes af Byrådet.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.

2.

Eksisterende afskærmende beplantning med levende hegn, der er vist i princippet på kortbilag 2. Beplantningen skal genetableres, hvis den helt eller delvis går ud. Fjernelse af træer kræver Middelfart Kommunes godkendelse.

Beplantningen kan udtyndes og beskæres som del af almindelig vedligeholdelse.

3.

Hegn i skel, mod vej-, nabo- og fællesarealer skal være levende hegn. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side i op til samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 m.

4.

Oplag må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.



5.

Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Terrænregulering må ikke ske nærmere skel end 1 m. Yderligere terrænregulering må kun ske med Byrådets tilladelse.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 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:

- Parkering er anlagt, jf. § 5.2

§ 13. Gældende lokalplan

1.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan Nr. 42 "Område ved Nørre Aaby Kirke", vedtaget i 1992. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan Nr. 42 inden for nærværende lokalplans område.

§ 14. Servitutter

Ingen bestemmelser.

§ 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 6. januar 2014.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 16. januar 2014.



LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen muliggør områdets anvendelse til boligformål, svarende til det eksisterende boligområde øst for Kongsgaardsvej. Bestemmelserne sikrer en videreførelse af områdets karakteristika, herunder bebyggelsens omfang og fremtræden og de ubebyggede arealers indretning. Desuden stilles der krav til skiltning og tekniske installationer, så disse elementer hverken forringer bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk.

Området skal vejbetjenes fra Kagbanken. Parkering skal dækkes på egen grund med 2 p-pladser pr. bolig.

Planen omfatter bestemmelser omkring udendørs oplag, hegning og terrænregulering, så området fremtræder harmonisk og i naturlig sammenhæng med omgivelserne. Bland andet skal den eksisterende afskærmende beplantning i form af levende hegn mod kirkegården bevares. Dermed sikres områdets grønne udtryk set fra kirkegården samtidig med, at indbliksgener i havearealet undgås.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde O.05.05 "Nørre Aaby Kirke". Rammeområdet er udlagt til offentlige formål, kirke eller andre offentlige eller private institutioner eller anlæg.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, herunder rammeområdets anvendelse. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg - nr. 1 - som sikrer den nødvendige overensstemmelse. Tillæg til Kommuneplanen har været i offentlig høring som nr. 18/2013. I mellemtiden er der vedtaget en ny Kommuneplan (2013-2025), og tillægget har derfor i sin vedtagne form i stedet nr. 1/2014.

Kommuneplantillægget overfører lokalplanområdet til rammeområde B.05.11 "Kongsgaardsvej øst", der er udlagt til boligområde med åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af området inden for rammeområdet. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 30 for åben/lav boligbebyggelse, som kan opføres i op til 2 etager og med en bygningshøjde på maks. 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 40 ved tæt/lav bebyggelse. Miljøklassen er fastlagt som klasse 1, som omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Kommuneplantillæg nr. 1, der er indsat bagest, offentliggøres samtidigt med lokalplanen.



FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af gældende Lokalplan Nr. 42 "Område ved Nørre Aaby Kirke", vedtaget i 1992. Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan Nr. 42 inden for lokalplanens område.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Det skal derfor sikres, at der ifm. områdets anvendelse ikke sker forurening af grundvandet. Anvendelsen af området til boliger strider ikke mod beskyttelsesinteresserne.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger mere end 3,5 km fra lokalplanområdet. 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 vand- og naturplaner.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke registreret beskyttet natur eller beskyttede diger.

Skovbyggelinje

Området ligger inden for 300m-skovbyggelinjen omkring skoven sydøst for kirken. Skovbyggelinjens formål er, at sikre skovens værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

Ved etablering af nybyggeri samt om- og tilbygninger i lokalplanområdet er det en forudsætning, at der dispenseres fra skovbyggelinjen. Middelfart Kommune er myndighed.

Kirkebyggelinje

Området ligger inden for kirkebyggelinjen omkring Nørre Aaby Kirke. Der må jf. Naturbeskyttelsesloven som udgangspunkt ikke opføres bebyggelse med en højde på over 8,5 m inden for 300 m fra kirker. Planen fastlægger ikke bebyggelsesregulerende bestemmelser, der tillader byggeri over 8,5 m.

**Jordforurening**

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

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven.

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.

Handicapforhold

For handicappede borgere har lokalplanen ingen særlige konsekvenser.

Vandforsyning

Området ligger inden for Nørre Aaby Vandværks forsyningsområde.

Spildevand

Lokalplanområdet ligger, i henhold til Middelfart Kommunes Spildevandsplan, i et fælleskloakeret område. Spildevand skal tilsluttes den offentlige spildevandsledning og ledes til Nørre Aaby Renseanlæg.

Det anbefales, at regnvand nedsives på grunden.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er p.t. forsynet med naturgas. Der er godkendt etablering af fjernvarme i området iht. varmforsyningsloven, så der vil i fremtiden være mulighed for skift til fjernvarme.

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, såfremt en bolig opføres som lavenergihus, jf. byggelovgivningens bestemmelser.

Støj

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 placering og afstand til trafikerede veje vurderes det, at de vejledende grænseværdier vil kunne overholdes.



Lov om miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen og kommuneplantillægget efter lovens Bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens og kommuneplantillæggets 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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens realisering er ikke afhængig af, at der opnås tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune

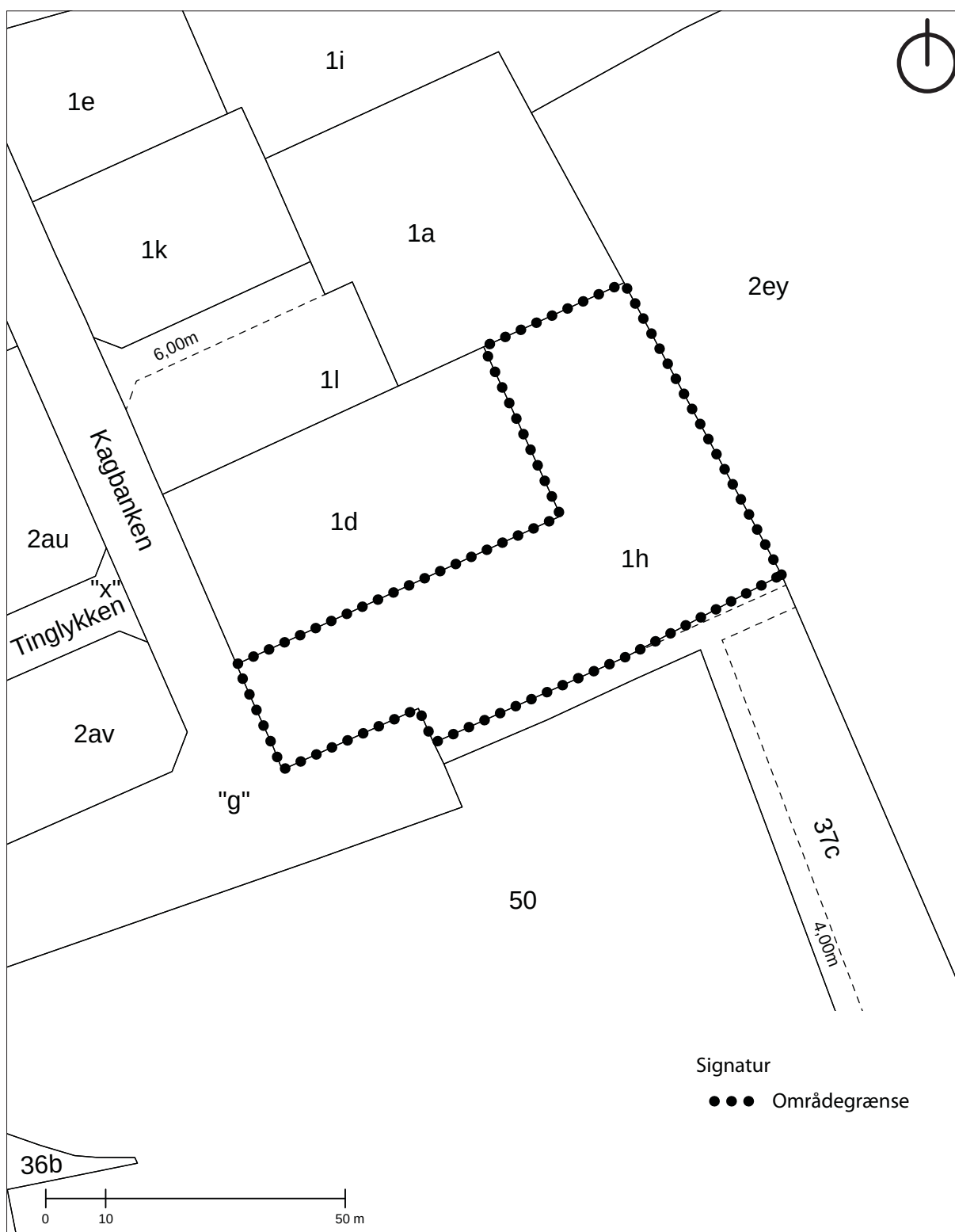
Lokalplan nr. 150

Boligområde ved Kagbanken
i Nørre Aaby

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.000

Dato: 4. juli 2013



Middelfart Kommune

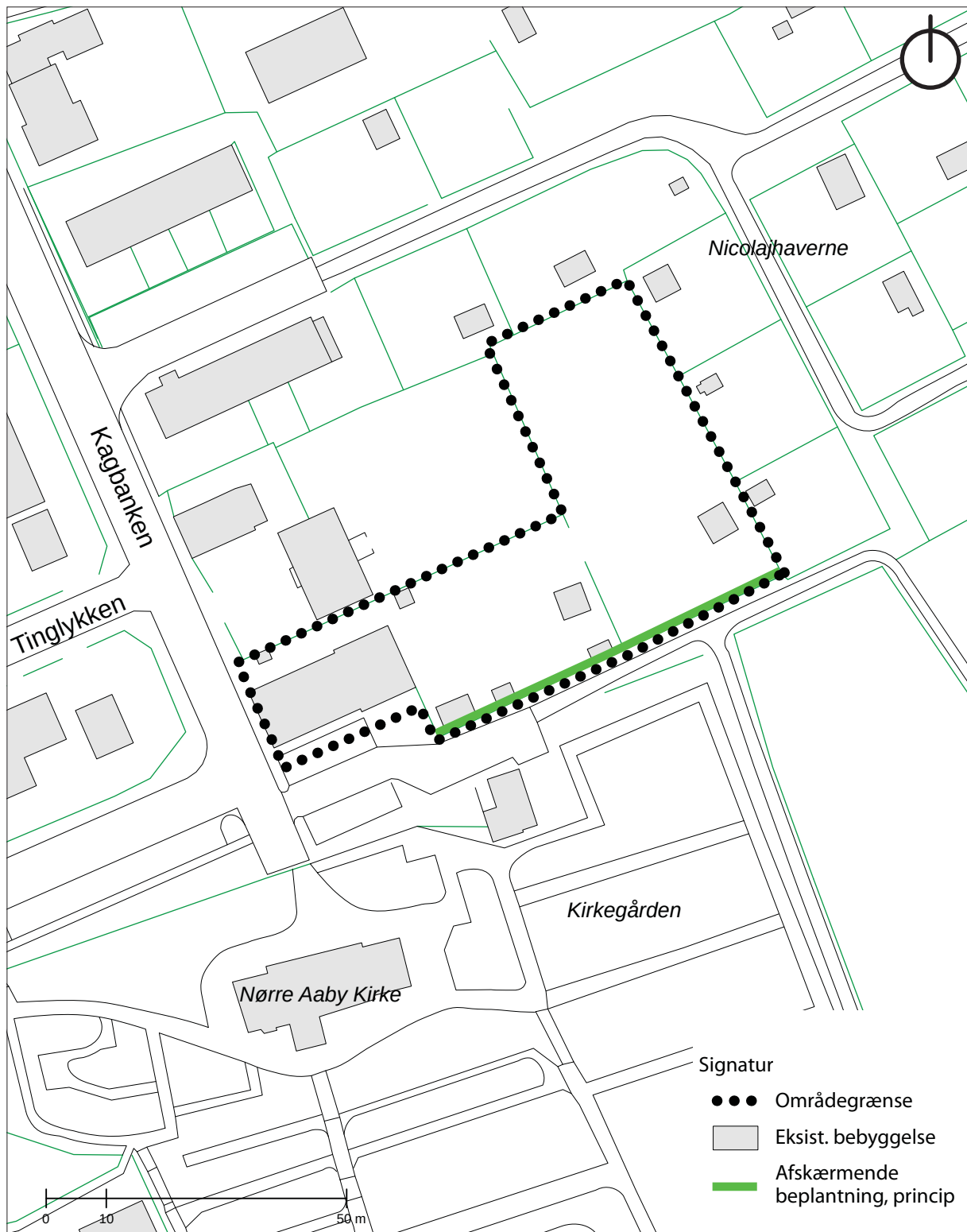
Lokalplan nr. 150

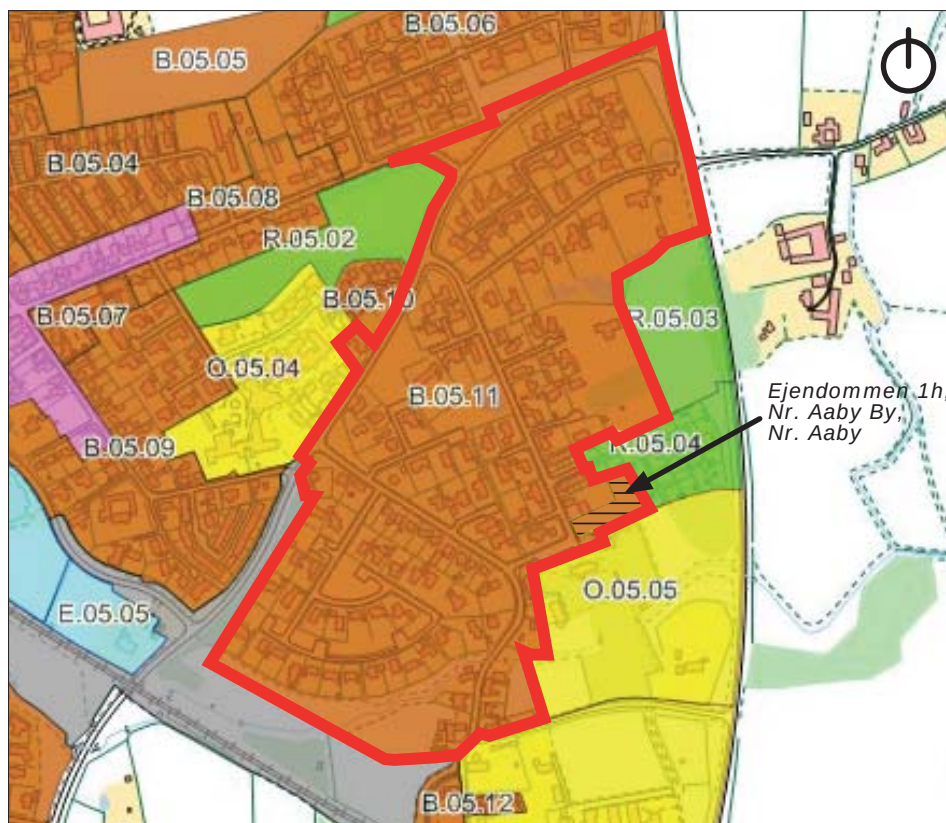
Boligområde ved Kagbanken
i Nørre Aaby

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.000

Dato: 4. juli 2013





Ejendommen 1h, Nr. Aaby By, Nr. Aaby overføres til kommuneplan-rammeområde B.05.11. Dermed formindskes kommuneplanrammeområde O.05.05 tilsvarende.

Middelfart Kommune

Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2013-2025

Tillæg til Kommuneplanen har været i offentlig høring under nr. 18/2013. I mellemtiden er vedtaget ny Kommuneplan (2013), og tillægget har i sin vedtagne form derfor nr. 1/2014.

For det på kortet viste område - rammeområde B.05.11 - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

Betegnelse: Kongsgaardsvej øst

Generel anvendelse: Området er udlagt som boligområde

Områdets status: Åben/lav

Områdets fremtidige anvendelse:

Boligområde med åben/lav og tæt/lav. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet

**Bebyggelsesforhold:**

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 30 %. Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8.5 m.

Bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri.

Miljøforhold:

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Andet:

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning pr 1.2.2013:

3 - 42 - 57

Zonestatus:

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Kommuneplantillæg nr. 1 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd d. 6. januar 2014.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 16. januar 2014.



Middelfart
KOMMUNE

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