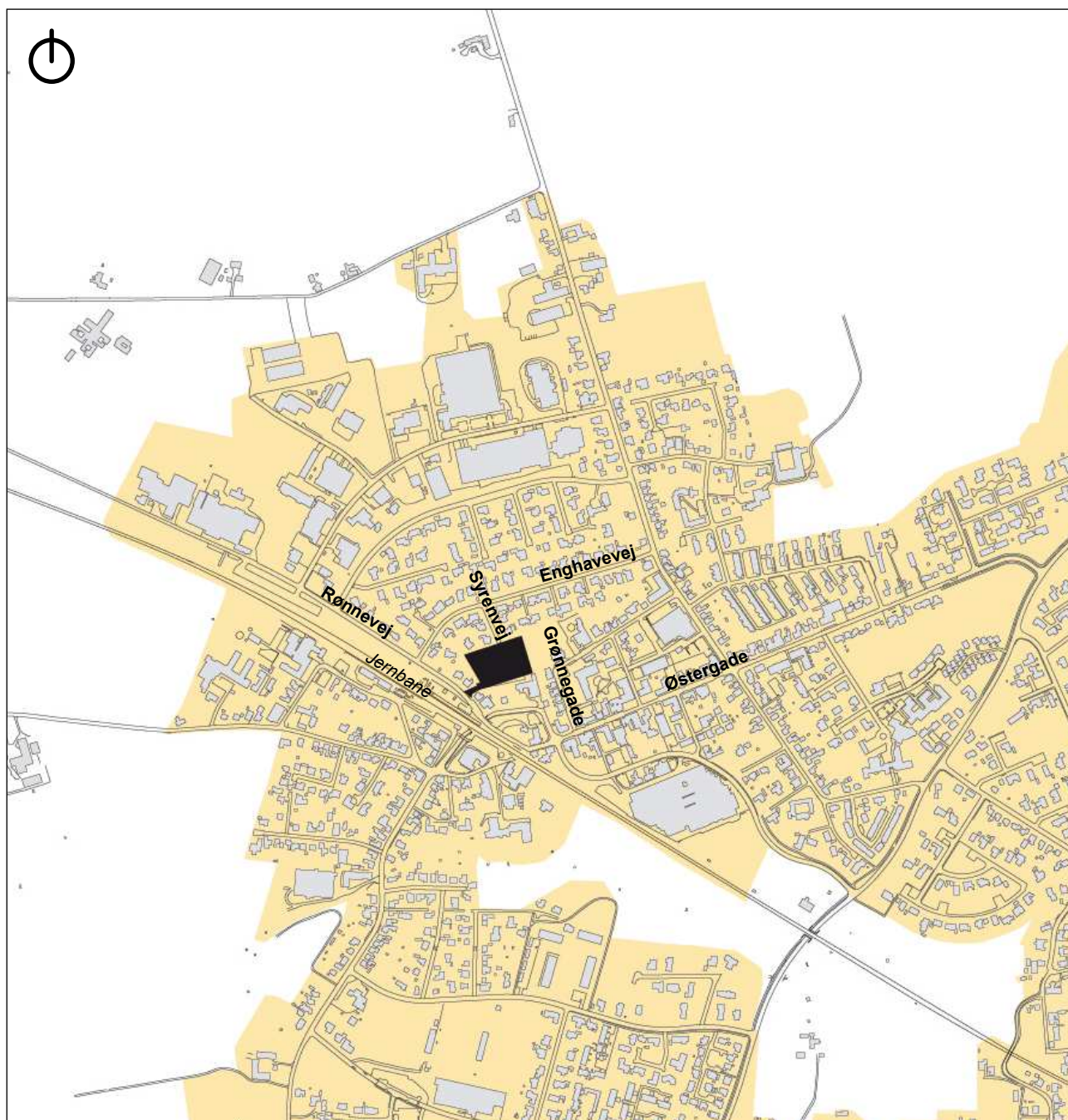




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 160

Boligbebyggelse ved Syrenvej/Rønnevej i Nørre Aaby

Maj 2015

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

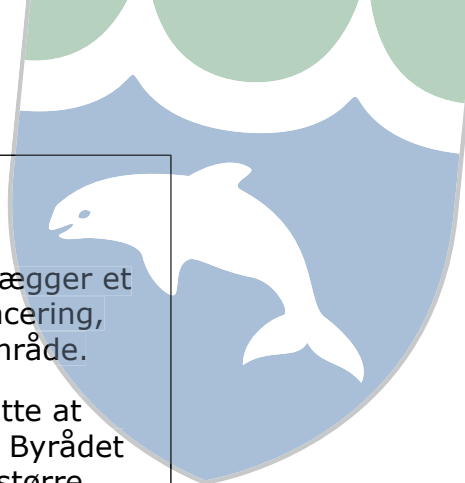
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 160

Boligbebyggelse ved Syrenvej/Rønnevej i Nørre Aaby

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
FORHOLD TIL GÆLDENDE PLANER	16
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	16
SERVITUTTER	19
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	19
BILAG	21
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	21
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	23
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	25

Illustrationsmateriale er udarbejdet af Murer & Entreprenørfirma Per Pedersen, Haarby A/S.

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet omfatter ejendommen matr. nr. 8n, Nr. Aaby By, Nr. Aaby - den tidligere cirkusplads ved Rønnevej i Nørre Aaby. Området, der har et samlet areal på 5.995 m² og ligger i byzone.

Området er ubebygget og henligger som åbne græsarealer, dog med en mindre trægruppe og en hæk i den østlige del. Terrænet syner fladt, men har et svagt fald fra sydøst mod nordvest. Området har vejadgang fra Rønnevej mod syd, hvor der også forløber en offentlig sti. Stien benyttes som forbindelse mellem stationen i vest og den østlige del af bymidten i Nørre Aaby.

Mod nord og vest grænser området op til eksisterende villa- og parcelhusbebyggelse, mens naboejendommen mod øst rummer et dagplejehus. Syd for området ligger både villabebyggelse og et mindre maskinværksted.



Lokalplanområdets placering ved Syrenvej og Rønnevej i Nørre Aaby.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at muliggøre et nyt tæt/lavt boligbyggeri.

Der lægges bl.a. vægt på, at områdets bebyggelse gives et ensartet udseende og indpasses ud fra en helhedsbetragtning. Andre formål er, at området fremadrettet sikres vejadgang fra Syrenvej og at den eksisterende offentlige stiforbindelse mod syd bevares.



Eksisterende villabebyggelse ved Rønnevej. Den offentlige sti ses midt i billedet.



Kig over området i nordlig retning. I baggrunden ses parcelhusbebyggelsen på Syrenvej.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 160

Boligbebyggelse ved Syrenvej/Rønnevej 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 fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt/lav bebyggelse,
- at sikre, at områdets bebyggelse indpasses og udformes ud fra en helhedsbetragtning,
- at bevare den eksisterende stiforbindelse, og
- at fastlægge, at området fremadrettet får vejadgang fra Syrenvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Nr. Aaby By, Nr. Aaby:
matr. nr. 8n

samt alle parceller, der efter den 22. september 2014 udstykes inden for området.

2.
Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området skal anvendes til boligformål med tæt-lav bebyggelse, herunder parkering, fællesarealer mv..



§ 4. Udstykning

1.
Størrelsen af den enkelte grund skal være mindst 400 m² inkl. andel af fælles friareal.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Syrenvej, som vist på kortbilag 2.
2.
Den interne vejforsyning skal ske som vist i princippet på kortbilag 2. Interne veje skal udlægges med en bredde på min. 9,0 meter og anlægges med min. 5,5 m kørebane. Interne veje får status som private fællesveje.
3.
Den eksisterende sti langs med områdets sydlige afgrænsning mod Rønnevej skal bevares som forbindelse mellem stationen og Grønnegade. I tilknytning til stien skal der etableres afskærmende beplantning, fx i form af højstammede træer eller grupper af træer og buske.

Der skal endvidere sikres stiforbindelse til Syrenvej, jf. kortbilag 2.
4.
Inden for området skal der udlægges areal til 1½ p-plads pr. bolig. Parkeringsarealer skal etableres på egen grund eller som fællesparkering.

Eventuelle fælles parkeringsarealer skal afgrænses/markeres med beplantning, fx hæk, buske eller træer.
5.
Veje, stier og parkeringsarealer skal af hensyn til nedsivning af regnvand udformes med gennemtrængelige belægningstyper.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
2.
Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive fjernvarmeforsyning. Bygninger, der opføres som lavenergibyggeri - jf. § 7.4 - kan dog fritages for tilslutningspligten.



3.

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet efter Middelfart Kommunes anvisninger. Regn- og overfladevand skal søges nedsivet inden for området eller tilsluttes eventuelle fællesanlæg for regnvandshåndtering - fx regnvandsbassin - i nærområdet.

4.

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.

5.

Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygningskroppen.

Der kan opsættes individuelle antenner og paraboler, såfremt de ikke er synlige fra tilstødende veje.

6.

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

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for den enkelte ejendom.

2.

Ny bebyggelse må opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage, og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

3.

Ny bebyggelse skal placeres parallelt med eller vinkelret på den tilstødende interne vej. Jævnfør princippet, der er vist på kortbilag 3 (Illustrationsplan).

4.

Nybyggeri skal opføres som lavenergihuse svarende til energiklasse 2015 iht. BR10.



§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Ny bebyggelse skal arkitektonisk og materialemæssigt fremstå som en helhed.
2.
Facader skal fremtræde kalkede, pudsede, vandskurede eller stå som blank mur. Delpartier (højst 1/3 af facaden) samt mindre bygningsdele kan fremtræde i andre materialer som transparent glas, skifer, facadetegl o.l.. Facader må endvidere fremstå som beplantede facader.
3.
Bebyggelsen skal udføres med symmetrisk saddeltag eller ensidig taghældning.

Til tagdækning skal anvendes tegl, betontagsten, tagpap med listetækning eller voksende græstørv, mosser o.l..
4.
Eventuelle skorstene, kviste, tagvinduer mv. skal mht. dimensionering og udformning tilpasses bygningens formsprog og materialer.
5.
Sekundære bygninger som garager, skure o.l. skal udføres i samme materialer som boligbebyggelsen eller materialer som harmonerer med denne.
6.
Skiltning kan kun udføres som almindelig navne- og nummer-skiltning.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.
2.
I tilknytning til ny bebyggelse skal der indrettes fælles uden-dørs opholdsareal for beboerne svarende til min. 50 % af etagearealet. Fælles opholdsarealer skal indrettes efter en samlet plan og kan fx disponeres med have, terrasseområde o.l. med beplantning samt øvrige faciliteter til leg og ophold.

Ny beplantning skal være i form af egnskarakteristiske træer, buske o.l..



3.

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.

4.

Til eventuelle befæstede fri- og opholdsarealer skal der så vidt muligt vælges gennemtrængelige belægningsmaterialer, så regnvand kan nedsives lokalt. Der kan suppleres med bassin, regnbede o.l. som en del af indretningen.

5.

Hegning i naboskel eller internt i området skal være levende hegn (evt. suppleret med trådhegn). Der kan dog opsættes faste hegn omkring terrasse o.l. med direkte tilknytning til boligbebyggelsen.

I området kan der endvidere opsættes skærm o.l. ved dokumenteret behov for støjafskærmning ift. banen.

6.

Belysning af interne veje, stier, parkeringsarealer o.l. skal ske ud fra et samlet belysningskoncept. Lyspunkthøjden må højst være 3,5 m over terræn og skal udføres med en afskærmet og ikke blændende lyskilde.

7.

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

§ 10. Grundejerforening

1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle boliger/grundejere i lokalplanområdet.

2.

Grundejerforeningen har ansvar for etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 5, § 6 og § 9 nævnte fællesanlæg, herunder veje, parkeringspladser, opholdsarealer, belysning mv..

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de nævnte anlæg og arealer.



3.
Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet kræver det.

4.
Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

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

§ 11. Miljøforhold

1.
Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier iht.:

- Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Støj fra veje", p.t. vejledning nr. 4/2007.
- Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Ekstern støj fra virksomheder", p.t. vejledning nr. 5/1984.
- Miljøstyrelsens tillæg fra 2007 til vejledning nr. 1/1997 om "Støj og vibrationer fra jernbaner".

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.4.
- der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning, jf. § 6.2.
- det ved måling eller beregning er godtgjort, at støjkrav er overholdt, jf. § 11.

§ 13. Eksisterende planer

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

§ 14. Servitutter

1.
Følgende deklaration begæres afløst:

- "Dok om vejadgang mv." tinglyst 26.07.1960 på matr. nr. 8n af ejerlavet Nr. Aaby By, Nr. Aaby.



§ 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 4. maj 2015.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 7. maj 2015.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Med lokalplanen muliggøres, at området kan anvendes til tæt/lav boligbebyggelse. Et nyt tæt/lavt byggeri vil udgøre et godt supplement til det nuværende boligudbud i Nørre Aaby, der overvejende består af parcelhus- og villabebyggelse.

Bebyggelsen, der skal opføres som lavenergihuse, kan opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage og med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 40. Af hensyn til områdets helhedsudtryk og æstetik stilles krav om, at bebyggelsen - arkitektonisk og materialemæssigt - skal fremtræde med et ensartet udseende. Desuden skal bebyggelsen placeres parallelt eller vinkelret på den tilstødende interne vej.

Alle grundejere/boliger har pligt til at være medlem af en grundejerforening, der skal oprettes for området.

Veje, stier og parkering

I disponeringen af området er der lagt vægt på, at vejadgang skal ske fra Syrenvej i nord. Herved er det muligt at bevare og "friholde" den eksisterende stiforbindelse, der forløber langs områdets sydlige skel ved Rønnevej og som fungerer som forbindelse mellem stationen og den østlige del af bymidten. Langs med stien skal der - af hensyn til den kommende boligbebyggelse - etableres afskærmende beplantning. Dette vil desuden sikre/markere, at Rønnevej ikke benyttes som vejadgang til området.

Den interne vejforsyning skal ske via nye interne veje, som vist i princippet på kortbilag 2 og 3. Parkering etableres på egen grund og/eller som fælles parkeringsarealer. Der stilles krav om etablering af 1½ p-plads pr. bolig. Veje, stier, parkeringsarealer o.l. befæstede flader skal af hensyn til nedsivning af regnvand udføres med gennemtrængelige belægningsmaterialer.

Ubebyggede arealer

De øvrige ubebyggede arealer skal enten indrettes som private haver eller som fælles udendørs opholdsareal for beboerne. Der skal indrettes fælles udendørs opholdsareal svarende til 50 % af etagearealet.

Fællesarealerne skal indrettes efter en samlet plan, både af hensyn til områdernes kvalitet samt variation. I forlængelse heraf er der i planen fastsat bestemmelser omkring plantevalg, nedsivning af regnvand, hegning, belysning og terrænregulering.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer, herunder retningslinjerne omkring bosætning, bymiljø, byudvikling, klima og støj. Området ligger inden for planlægningszonen omkring jernbanen. For denne zone fastlægger kommuneplanen, at der ved udlæg af nye områder til støjfølsom anvendelse (boliger, rekreative områder mv.) skal sikres tilstrækkelig afstand til eksisterende eller planlagte støjende anlæg (erhvervsområder, infrastruktur, støjende fritidsaktiviteter m.v.). Hvis de vejledende støjgrænser ikke kan sikres ved tilstrækkelig afstand, skal der i forbindelse med planlægning af konkrete projekter tages højde for etablering af støjbegrænsende foranstaltninger. En nærmere redegørelse for støjmæssige forhold findes i afsnittet "Støj mv."

Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde B.05.01 "Margaardvej" i Kommuneplan 2013-2025.

Området skal anvendes til boligformål i form af åben/lav og tæt/lav bebyggelse samt mulighed for enkelte institutioner. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30, dog 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri. Bebyggelse må opføres i op til 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 8,5 m. Der tillades kun anvendelser i miljøklasse 1, som kan integreres med boliger og som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

FORHOLD TIL GÆLDENDE PLANER

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et 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. 2,7 km vest for 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.

Forurening

Området er områdeklassificeret (byzone) som potentielt forurenet. 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 skal generelt sikre, 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 § 72 b. Kommunen og Regionerne vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

Beskyttet natur, fredninger mv.

Området er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer, fredninger o.l..

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.

Museumsmyndigheden oplyser, at der ikke hidtil er registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet. Der er imidlertid registreret fund fra jernalderen både nord og syd for lokalplanområdet. Desuden er der langs periferien af byen registreret fund fra bondestenalder og jernalder. Mellem lokalplanområdet og Nørre Aaby Kirke er der i 2003 påvist bebyggelsesspor fra jernalder og middelalder. Første gang Nørre Aaby nævnes er netop i middelalderen, hvor den nævnes i de skriftlige kilder i 1304, men endelsen "-by" er et stednavn, der daterer sig til vikingetiden. Det er derfor sandsynligt, at landsbyen har sine rødder i vikingetiden og at der kan være jordfaste fortidsminder fra denne periode. Det kan således ikke udelukkes, at området rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumsloven.

For at afklare om lokalplanarealet rummer fortidsminder vil det være nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse, før anlægsarbejdet iværksættes. Iværksættelsen af en arkæologisk forundersøgelse vil således minimere risikoen for, at anlægsarbejdet senere må standses og udskydes efter bestem-



melserne i Museumslovens §27 stk. 2. Forundersøgelsens resultater danner grundlag for en vurdering af, om arealet umiddelbart herefter kan frigives, eller om det vil være nødvendigt yderligere at foretage en egentlig arkæologisk udgravning.

Handicapforhold

Alle områder på grunden med offentlig adgang skal udformes således, at alle uanset handicap kan færdes her. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægninger mv. udformes i henhold til DS3028 og gældende bygningsreglement.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Nørre Aaby Vandværk.

Spildevand

Området er fælleskloakeret og spildevand og regnvand ledes til Nørre Aaby Renseanlæg. Regn- og overfladevand skal søges nedsivet på egen grund eller forsinkes lokalt inden afledning ved etablering af bassin eller LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand).

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for et område med kollektiv fjernvarmeforsyning.

Der pålægges tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning i området. Bygninger, der opføres som lavenergibyggeri, kan dog fritages fra tilslutningspligten.

Støj mv.

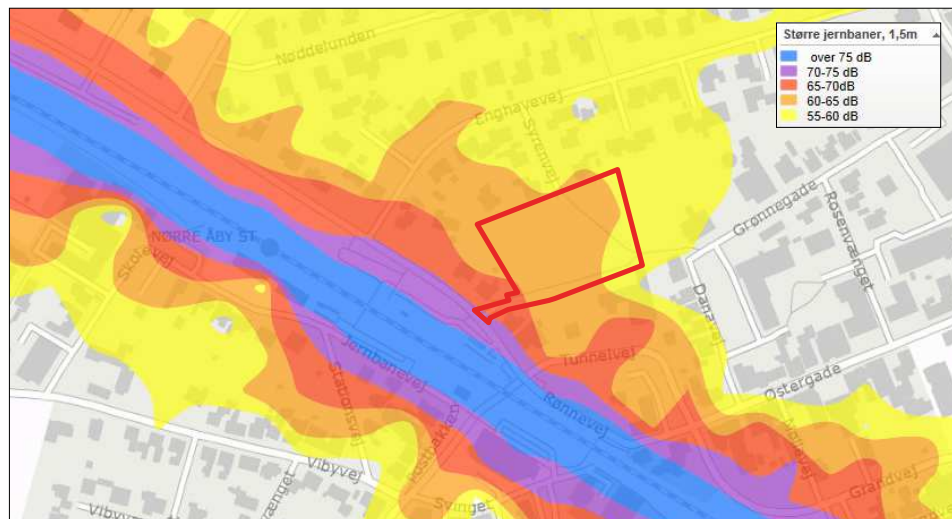
Trafikstøj

Det skal sikres, at støjniveauet fra omgivende veje samt jernbanen ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra veje" (p.t. vejledning nr. 4/2007) og "Støj og vibrationer fra jernbaner", p.t. vejledning nr. 1/1997 med senere tillæg fra juli 2007.

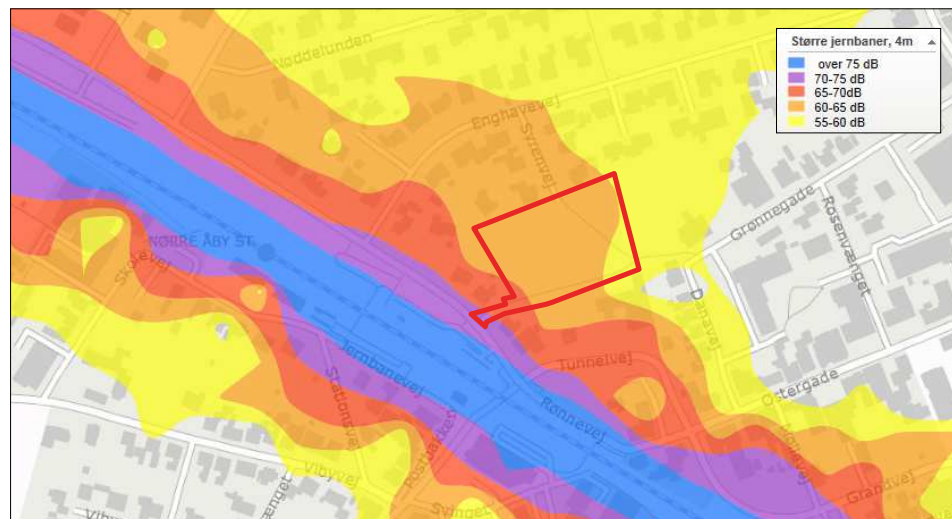
Området grænser ikke op til trafikerede veje. Det vurderes derfor, at de vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik vil kunne overholdes.

Jernbanen forløber ca. 80 m sydvest for lokalplanområdet. Vurdering af støj fra jernbanen er sket med udgangspunkt i Miljøstyrelsens Støj-Danmarkskort. Kort for dagstøjen hhv. 1,5 meter og 4,0 meter over terræn viser, at området belastes med et støjniveau varierende mellem 55-75 dB. Jævnfør kortene på s. 19.

En del af områdets boliger eller opholdsarealer vil således blive placeret, hvor støjbelastningen er 60-65 dB. I planen stilles derfor krav om, at det inden ibrugtagning skal eftervises at den vejledende grænseværdi på 64 dB for boligområder o.l. er overholdt. Mindsteafstanden på 50 m til nærmeste bolig ift. vibrationer fra banen er overholdt.



Jernbanestøj, dag, 1,5 m over terræn (Kilde: Støj-Danmarkskortet, Miljøstyrelsen).



Jernbanestøj, dag, 4,0 m over terræn (Kilde: Støj-Danmarkskortet, Miljøstyrelsen).

Støj mv. fra erhverv

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påføres et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Det vurderes, at de omgivende aktiviteter i form af bl.a. dagplejehus og et mindre maskinværksted ikke giver anledning til overskridelser af gældende støjgrænseværdier. Dette samme gør sig gældende ift. de standardkrav, der er fastsat for luftemission fra maskinværkstedet.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens § 3 bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennem-



førelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

SERVITUTTER

Det er ejere og bygherrens eget ansvar, at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Private tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses.

Deklaration om vejadgang tinglyst 26.07.1960 ophæves og erstattes af en ny deklARATION, som sikrer fortsat vejadgang gennem området til ejendommen Tunnelvej 2. Vejadgang skal sikres syd for den offentlige sti, der er fastlagt i nærværende lokalplan.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

Middelfart Kommune

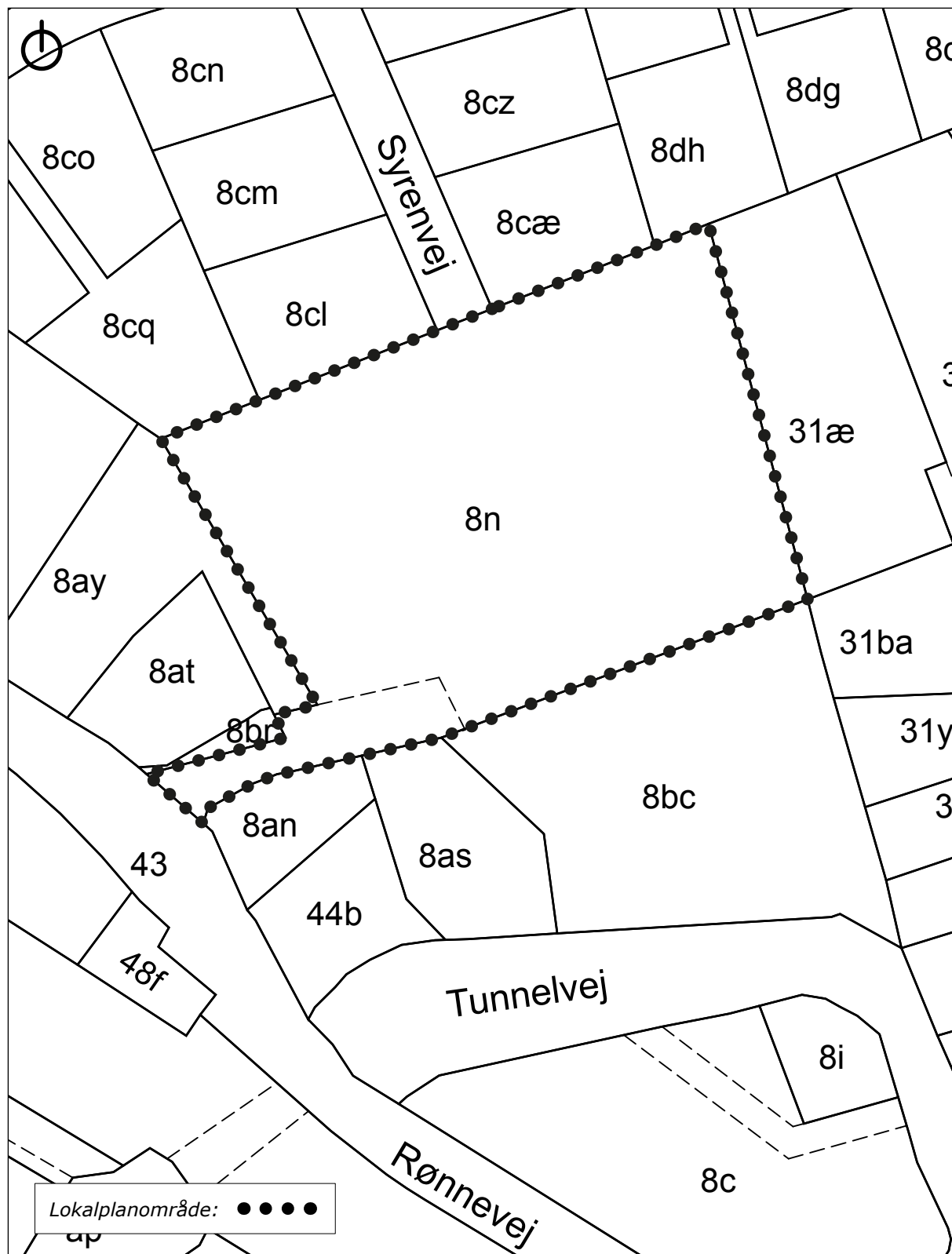
Lokalplan nr. 160

Boligbebyggelse ved Syrenvej/
Rønnevej i Nørre Aaby

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.000

Dato: 22. september 2014



Middelfart Kommune

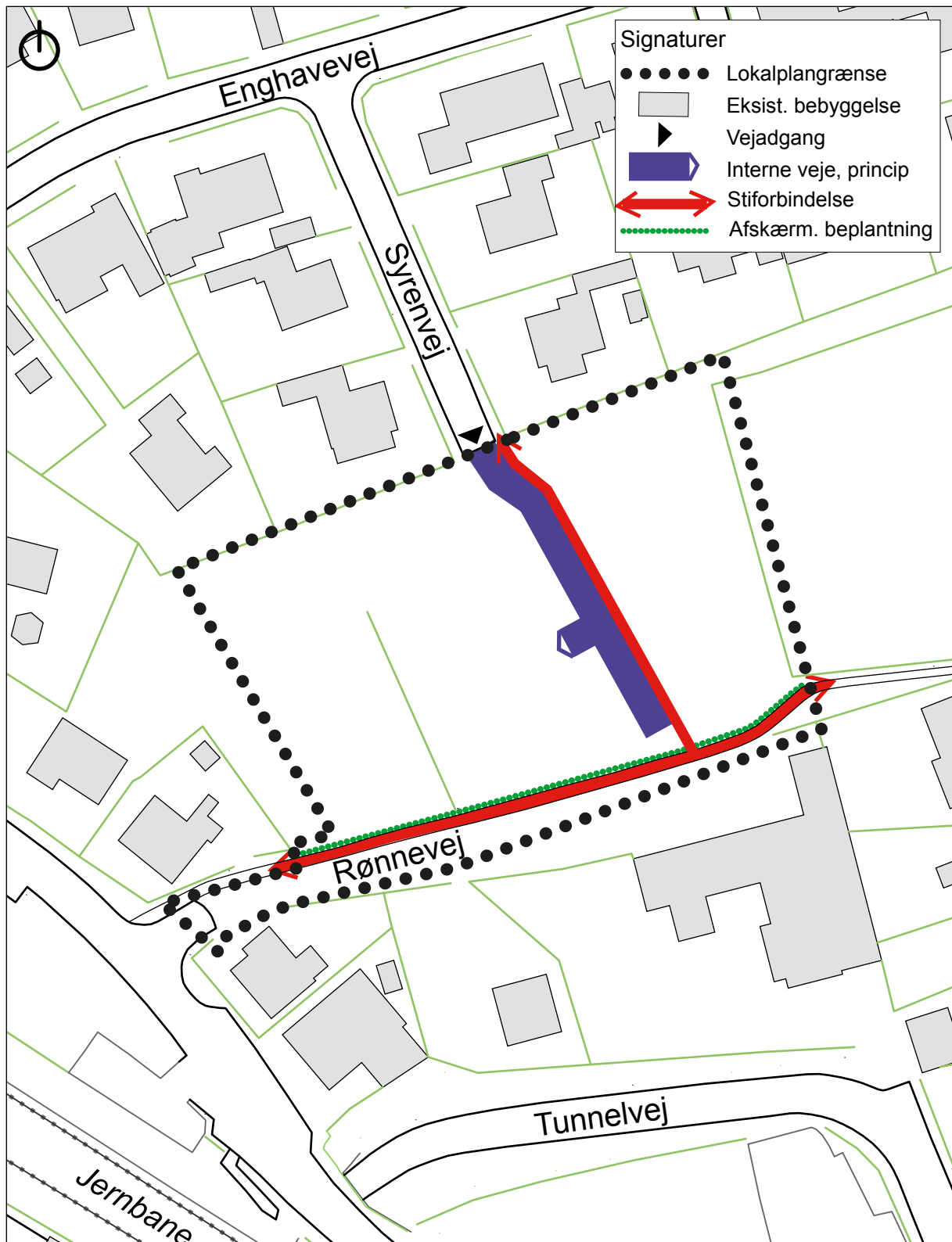
Lokalplan nr. 160

Boligbebyggelse ved Syrenvej/
Rønnevej i Nørre Aaby

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.000

Dato: 22. september 2014



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 160

Boligbebyggelse ved Syrenvej/
Rønnevej i Nørre Aaby

KORTBILAG 3: Illustrationsskitse

Mål: Ikke målfast

Dato: 27. oktober 2014



Illustrationsskitserne er udarbejdet af Murer & Entreprenørfirma Per Pedersen, Haarby A/S.



Middelfart
KOMMUNE

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