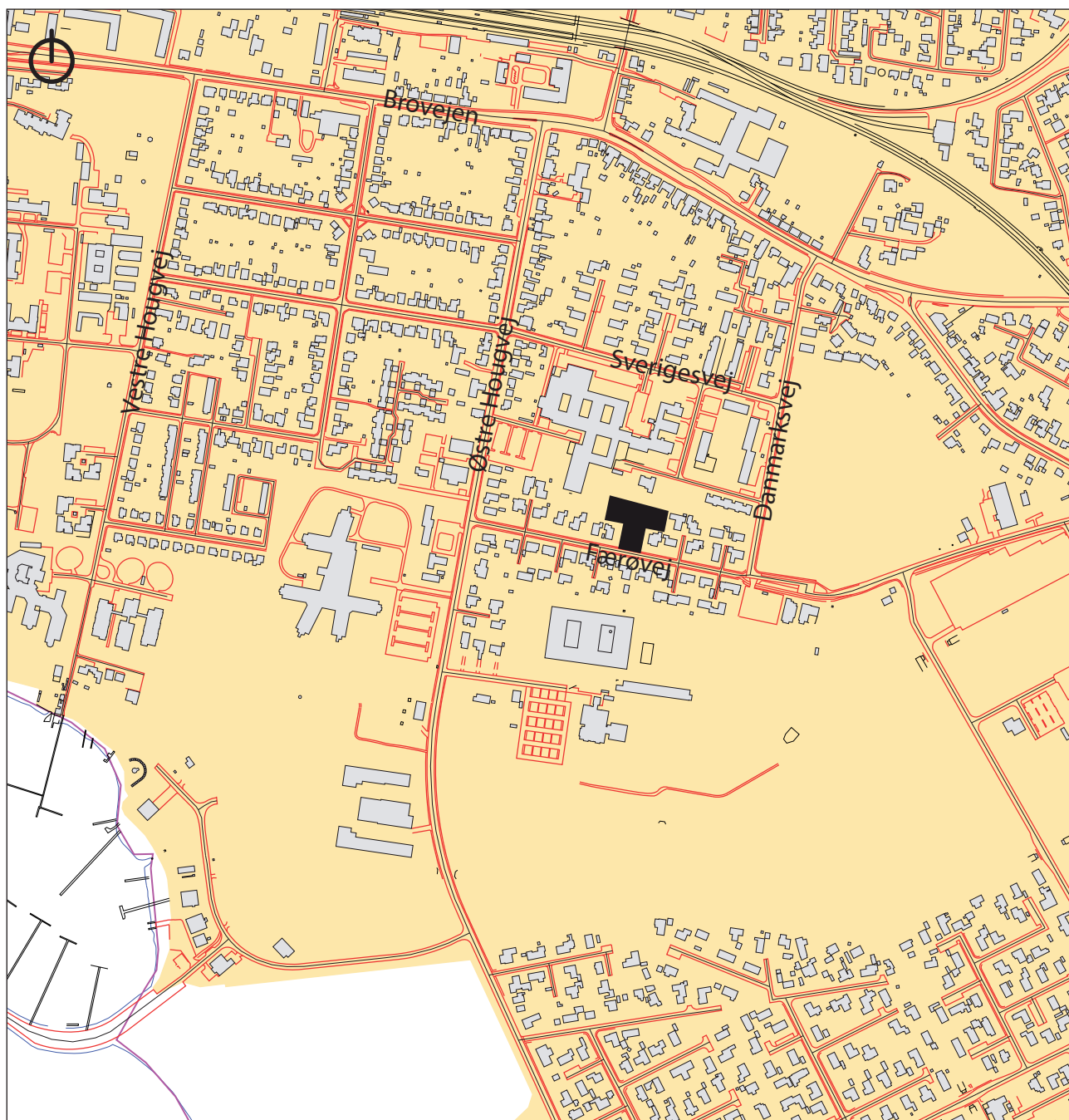




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 161

Og tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013-25

Boliger ved Færøvej/sygehuset i Middelfart

Juni 2015

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

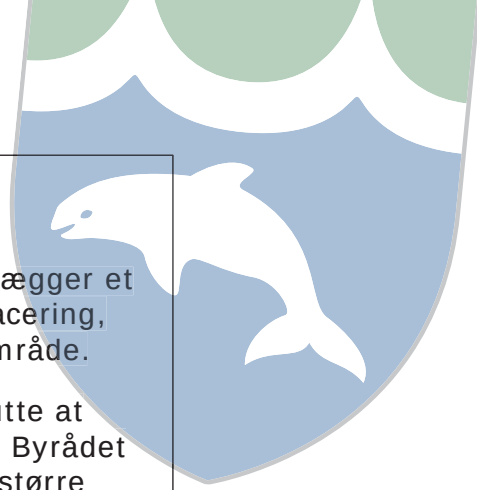
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 161

Boliger ved Færøvej/sygehuset i Middelfart

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	12
REDEGØRELSE	13
LOKALPLANENS INDHOLD	13
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	13
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER	14
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	14
SERVITUTTER	16
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	16
BILAG	19
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	19
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	21
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 14	

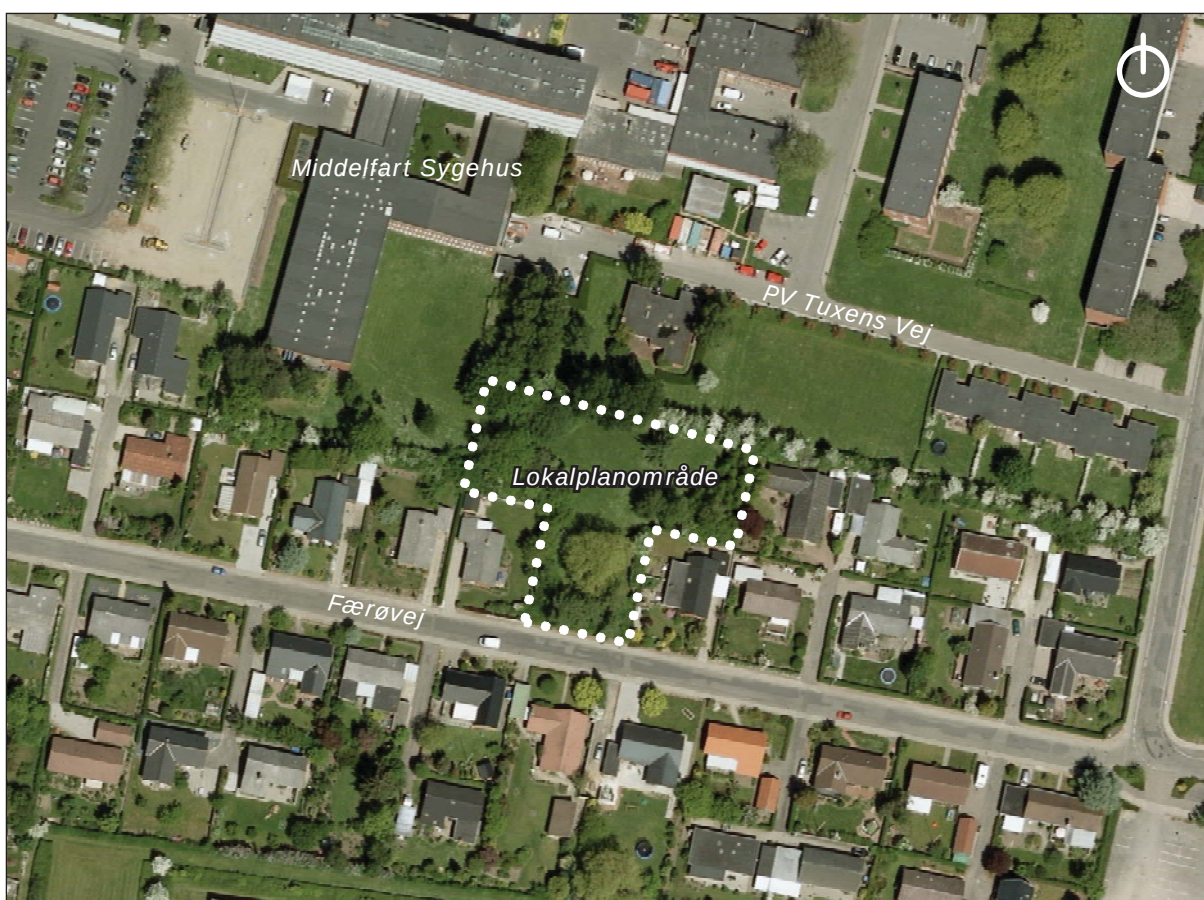
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet omfatter en mindre del af ejendommen matr. nr. 8cg, Middelfart Markjorder, ved Færøvej i Middelfart. Området har et samlet areal på 2.900 m² og ligger i byzone.

Området er en del af de grønne arealer omkring Middelfart Sygehus, men indgår ikke i sygehusets fremadrettede planer, hvorfor der nu kan planlægges for at arealet udstykkes til boligformål.

Området er ubebygget og henligger som græsarealer med flere større træer, og relativt tæt beplantning i den nordlige kant. Terrænet syner fladt og stiger kun svagt fra syd mod nord.

Området grænser mod vest, syd og øst op til eksisterende villa- og parcelhusbebyggelse og mod nord til Middelfart Sygehus. Vest for Danmarksvej findes et større grønt område med boldbaner. Nabobebyggelsen ved Færøvej udgøres primært af parcelhuse i 1-1½ etage opført i gule eller røde teglsten med saddeltag.



Lokalplanområdets placering ved Færøvej i Middelfart.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at muliggøre udstykning af området og opførelse nyt åbent/lavt boligbyggeri.

Der lægges vægt på, at ny bebyggelse indpasses og udformes i forhold til den eksisterende bebyggelse ved Færøvej. Planen skal desuden sikre at vejadgang sker fra Færøvej og at parke-ring kan ske på egen grund.



Lokalplanområdet set fra Færøvej, med Middelfart Sygehus i baggrunden.



Eksisterende bebyggelse ved Færøvej.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 161

Boliger ved Færøvej/sygehuset i Middelfart

I henhold til lovekendtgørelse 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 åben-lav bebyggelse,
- at sikre, at ny bebyggelse udformes og indpasses ift. eksisterende bebyggelse, og
- at sikre, at området vejbetjenes fra Færøvej og at parkering sker på egen grund.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Middelfart Markjorder:
del af matr. nr. 8cg

samt alle parceller, der efter den 17. november 2014 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området skal anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.

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 den der bor på ejendommen*



- *ejendommens karakter af bolig ikke må ændres*
- *drift sker uden fremmed medhjælp*
- *virksomheden ikke må medføre behov for parkering uden for grunden.*

§ 4. Udstykning

1.

Ved udstykning til boligformål skal størrelsen af den enkelte grund være mindst 700 m².

Området kan udstykkes som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Færøvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

Den interne vejforsyning skal ske som vist i princippet på kortbilag 2.

2.

Inden for området skal der udlægges areal til 2 p-pladser pr. bolig. Parkeringsarealer skal etableres på egen grund og efter vejlovgivningens regler.

Parkeringsarealer skal af hensyn til nedsivning af regnvand udformes med gennemtrængelige belægningstyper.

3.

Ingen bestemmelser om stier.

§ 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. Regn- og overfladevand skal søges nedsivet på egen grund.

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.

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

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

2. Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel mod Færøvej end 5,0 meter.

3.

Ny bebyggelse må opføres i højst 1 etage og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 7,0 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Facader skal fremtræde pudsede, vandskurede eller stå som blank mur. Mindre bygningsdele kan fremtræde i andre materialer som transparent glas, træ, skifer, facadetegl o.l..

2.

Bebyggelsen skal udføres med symmetrisk saddeltag eller ensidig taghældning. Til tagdækning skal anvendes tegl, betontagsten eller tagpap med listetækning.

3.

Eventuelle skorstene, kviste, tagvinduer mv. skal mht. dimensionering og udformning tilpasses bygningens formsprog og materialer.

4.

Sekundære bygninger som garager, skure o.l. skal udføres i samme materialer som boligbebyggelsen eller materialer som harmonerer med denne. Sekundære bygninger må udføres med flade tage.



5. 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. Til eventuelle befæstede opholdsarealer skal der så vidt muligt vælges gennemtrængelige belægningsmaterialer, så regnvand kan nedsives lokalt.
3. 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.

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

4. 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.

5. 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

Ingen bestemmelser

§ 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.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.2,
- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6.2,
- det er godtgjort, at støjkrav er overholdt, jf. § 11.

§ 13. Eksisterende planer

Ved endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan nr. 22.01 inden for lokalplanens område.

§ 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 22. juni 2015.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 2. juli 2015.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Med lokalplanen muliggøres, at området kan udstykkes og anvendes til åben/lav boligbebyggelse, der skal indpasses i forhold den eksisterende parcelhusbebyggelse ved Færøvej.

Bebyggelsen kan opføres i højst 1 etage og med en maks. bygningshøjde på 7,0 meter. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 30. Af hensyn til tilpasning i forhold til nabobebyggelse er der fastsat om at bygge skal placeres mindst 5 meter fra Færøvej, samt krav til materialevalg, farve, tagform mv..

Veje, stier og parkering

Vejadgang til området skal ske fra Færøvej, via en ny intern vej, som vist i princippet på kortbilag 2. Således skal vejadgang til områdets nordlige del etableres, så der sikres hensigtsmæssig adgang for både kørende og gående færdsel.

Parkering skal etableres på egen grund og med krav om etablering af 2 p-pladser pr. bolig. Parkeringsarealer skal af hensyn til nedsivning af regnvand udføres med gennemtrængelige belægningsmaterialer.

Ubebyggede arealer og beplantning

Øvrige ubebyggede arealer kan indrettes til private haver. I forhold til indretning af ubebyggede arealer er der i planen fastsat bestemmelser omkring beplantning, nedsivning af regnvand, hegning og terrænregulering.

Metoder til lokal afledning af regnvand (LAR) omfatter, at regnvand nedsiver, fordamper eller anvendes, og ikke ledes til kloak. Der kan etableres render, regnbede og faskiner.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen og er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen.

For ny bebyggelse og nye anlæg i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet, og hvis bebyggelsen overstiger en bygningshøjde på 8,5 meter skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdet ligger i bymæssig bebyggelse i den vestlige del af Middelfart by, ca. 1.200 m fra kysten mod nord og 700 m mod sydvest. De mellemliggende arealer udgøres af eksisterende fuldt udbyggede byområder. Ny bebyggelse i op til 8,5 m i lokalplanområdet vil således ikke være synlig fra kysten.



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

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde O.01.08 "Middelfart Sygehus" i Kommuneplan 2013-2025.

Ifølge rammebestemmelserne skal området anvendes til offentlige formål, i form af sygehus eller andre offentlige eller private institutioner.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013-2025. Tillægget foreligger som særskilt dokument

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 22.01 "Middelfart Sygehus", vedtaget i 1978. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 22.01 "Middelfart Sygehus" inden for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er omfattet af Vandplan 1.12 Lillebælt/Fyn og ligger i et område uden drikkevandsinteresser. Den planlagte anvendelse til boligformål vil ikke udgøre en risiko for grundvandsbeskyttelsen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med statens vandplaner.

Natura 2000-områder

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med statens naturplaner.

**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.

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. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

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.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Trefor's forsyningsområde.

Spildevand

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

Området er fælleskloakeret og regnvand skal søges nedsivet på egen grund.

Varmeforsyning

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

Støj og vibrationer

Ved indpasning af 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.



Det skal ligeledes sikres, at støjniveauet i området ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Ekstern støj fra virksomheder" (p.t. vejledning nr. 4/2007).

Med lokalplanområdets beliggenhed og afstanden til større trafikerede veje vurderes det, at de vejledende grænseværdier 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 § 3 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.

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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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



Middelfart Kommune

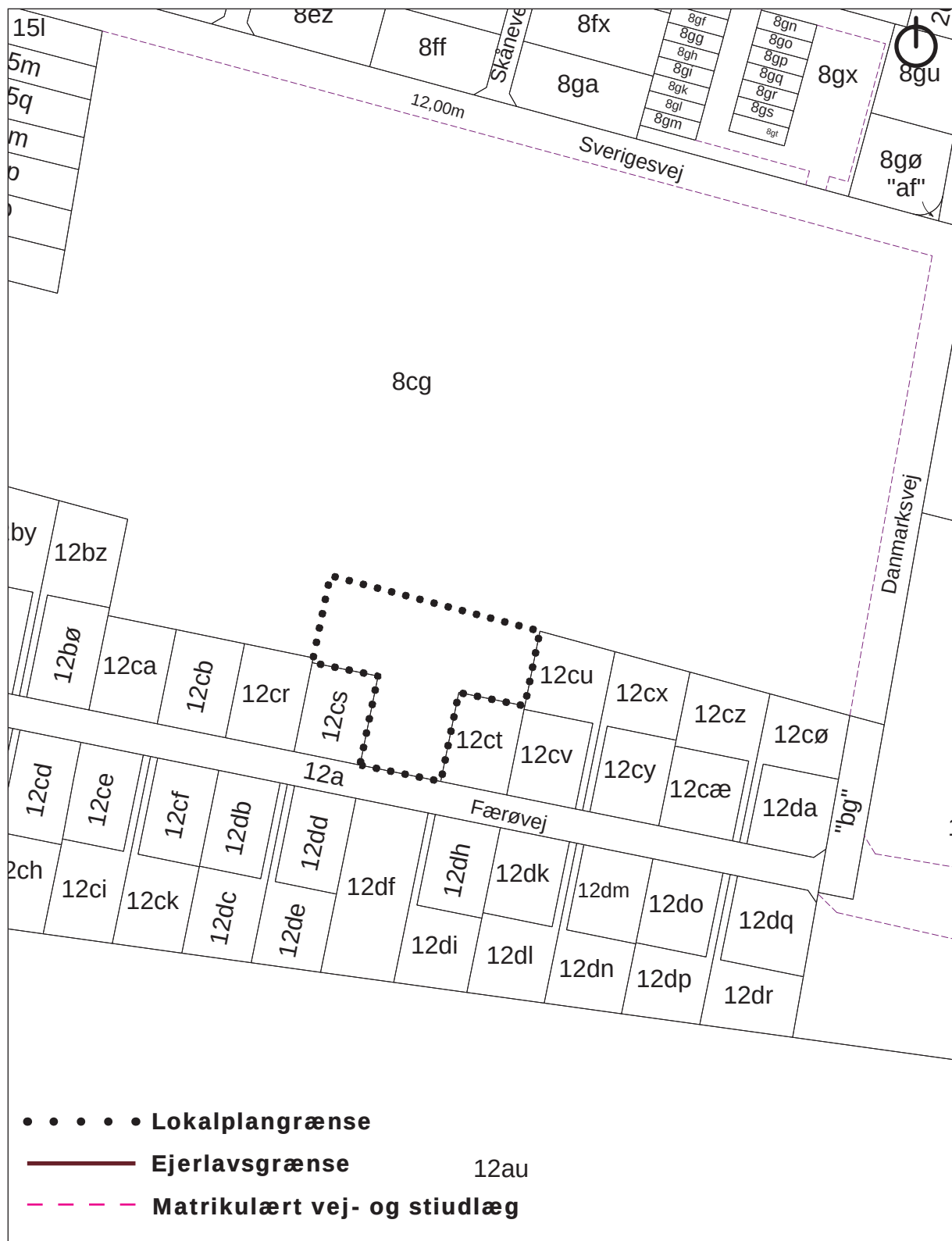
Lokalplan nr. 161

Boliger ved Færøvej/sygehuset i
Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1:2.000

Dato: 17. november 2014



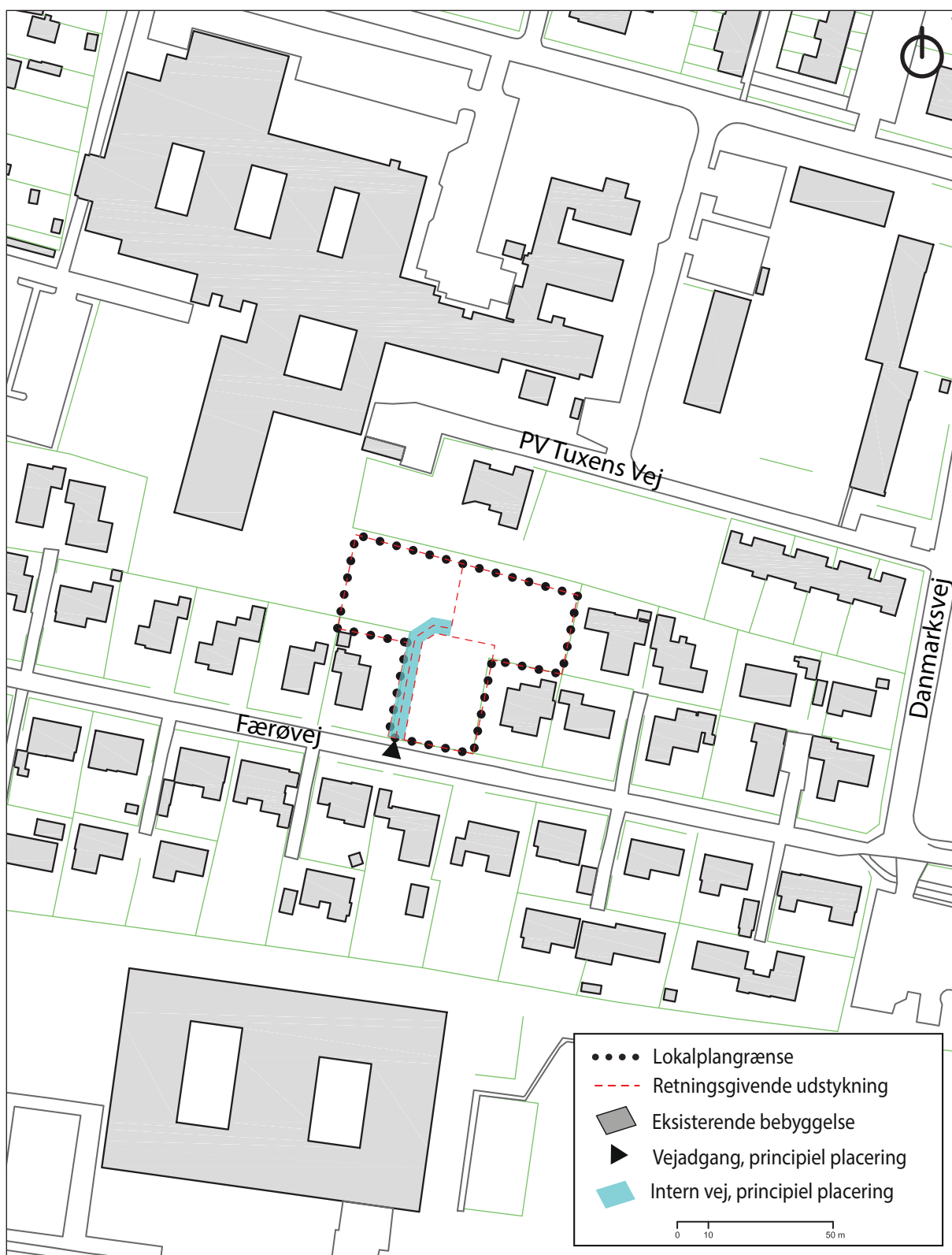
Middelfart Kommune

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Lokalplan nr. 161**Boliger ved Færøvej/sygehuset i
Middelfart**

Mål: 1:2.000

Dato: 13. januar 2015





TILLÆG NR. 14

B.01.09 "Østre Hougvej, Færøvej"

Hører til lokalplan 161

TIL KOMMUNEPLAN 2013 – 2025

KOMMUNEPLAN OG TILLÆG

Kommuneplanen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for udviklingen i kommunen. Her fastlægger kommunalbestyrelsen politikken for byernes udvikling og for det åbne land. Kommuneplanen er en plan for HELE kommunen og giver et sammenhængende overblik over den fremtidige udvikling i et helhedsperspektiv.

Kommuneplanen består af strategiske overvejelser over og afvejninger af, hvilken udvikling byrådet ønsker, og hvad der skal gøres for, at dette kan ske. Derudover handler kommuneplanen også om arealregulering, hvilke arealer må man bruge til hvad og på hvilke vilkår og hvornår.

En kommuneplan består af

- en hovedstruktur med overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen
- retningslinjer for arealanvendelsen for en række emner
- rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen.

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det for eksempel er nødvendigt i forhold til realiseringen af en lokalplan.

RETSVIRKNINGER

Når kommuneplantillægget er endelig vedtaget og offentligt bekendtgjort indtræder følgende retsvirkninger. Ifølge planlovens § 12 kan Byrådet inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Byrådet kan desuden inden for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål eller området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2013-2025 er, at ændre anvendelsen af et mindre område i Middelfart fra anvendelse til offentligt formål til boligformål. Byrådet ønsker at give mulighed for, at området kan udstykkes til boligformål med åben-lav bebyggelse.

Der er tale om et mindre areal på 2.900 m², som tillægges det eksisterende rammeområde B.01.09, hvorved rammeområde O.01.08 "Middelfart Sygehus" reduceres tilsvarende.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen er der udarbejdet lokalplan nr. 161 for et boligområde ved Færøvej, som muliggør opførelse af ny bebyggelse i området.

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet og med Middelfart Kommunes lokale del.

Miljøscreening

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 kommuneplantillægget efter lovens § 3 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.

Nuværende rammebestemmelser: Rammeområde O.01.08 "Middelfart Sygehus"



Generel anvendelse

Området er udlagt som område til offentlige formål

Områdets status

Sygehus

Området fremtidige anvendelse

Sygehus eller andre offentlige eller private institutioner

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 80 %.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 4 etager.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 20 m.

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 3

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning pr 1.2.2013

22.01

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Fremtidig rammebestemmelser: Rammeområde B.01.09 "Østre Hougvej, Færøvej"



Generel anvendelse

Området er udlagt som boligområde

Områdets status

Åben/lav boligbebyggelse

Området 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.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8.5 m.

Bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri

Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart

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

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 14 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 22. juni 2015.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 2. juli 2015.



Middelfart
KOMMUNE

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