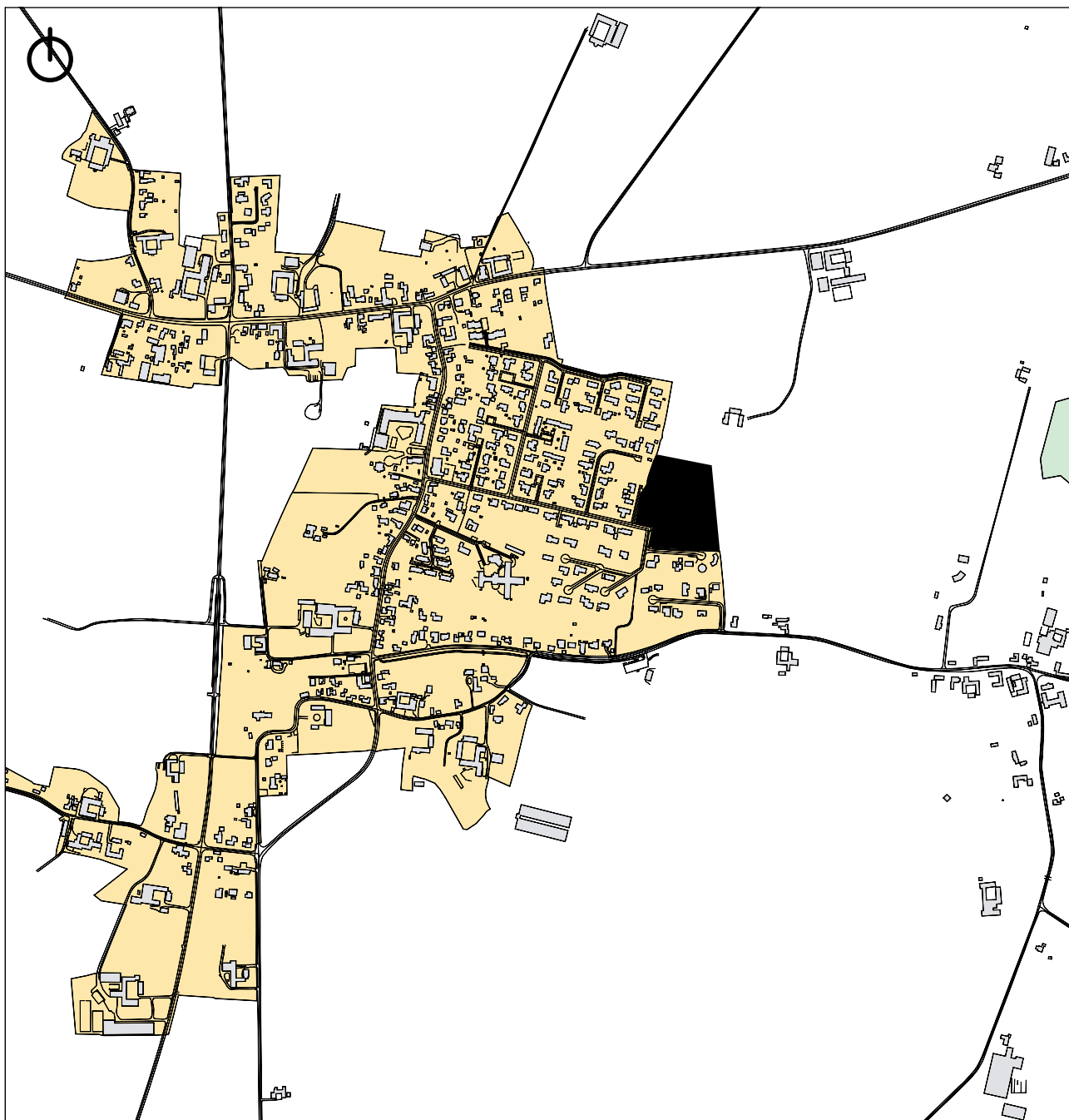




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 162

Boliger øst for Fynsvej i Båring

Oktober 2015

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

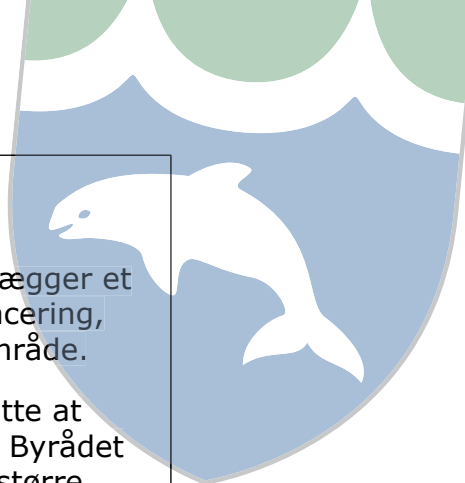
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 162

Boliger øst for Fynsvej i Båring

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	5
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
REDEGØRELSE	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	16
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	18
SERVITUTTER	20
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	20
BILAG	21
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	21
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	23

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter en del af ejendommen matr. nr. 17a og del af matr. nr. 112, Båring by, Asperup, der ligger i forlængelse af Fynsvej ved Bårings østlige bykant. Området har et samlet areal på ca. 2,4 ha og ligger i landzone.

Området, der i dag anvendes som landbrugsareal, er præget af stor terrænvariation. Således ligger den nordlige del af arealet i kote ca. 53, mens den sydlige del ligger omkring en lavning i kote ca. 45.

Området er afskærmet af levende hegn mod det tilstødende parcelhuskvarter ved bl.a. Bågåvej og Skarøvej. Mod nord og øst ligger området frit ud mod det åbne land. Båring's centrale byfunktioner ligger ca. 500 m vest for området, mens der er motorvejstilslutning ca. 2,8 km mod syd.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Bårings placering tæt ved natur og god infrastruktur gør byen attraktiv ift. bosætning, og der opleves fortsat en stor efterspørgsel på byggegrunde.



Lokalplanområdets placering ved Fynsvej og Bågåvej i den østlige del af Båring.

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at muliggøre udstykning og bebyggelse af området med åben-lavt boligbyggeri.

Planen skal endvidere sikre, at den nye bebyggelse indpasses under hensyntagen til de landskabelige værdier i området samt at vejbetjening sker fra Fynsvej.



Lokalplanområdet set fra syd. Den nordlige del af området er kendetegnet ved stor terrænvariation.



Kig mod syd med bebyggelsen ved Skarøvej i baggrunden.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 162

Boliger øst for Fynsvej i Båring

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 åben-lav boligbebyggelse,
- at sikre, at bebyggelse indpasses under hensyntagen til landskabelige kvaliteter, og
- at sikre, at vejadgang kan ske ved tilslutning til Fynsvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Båring by, Asperup:
del af matr. nr. 17a og del af matr. nr. 112

samt alle parceller, der efter den 1. marts 2015 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse overføres området til 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.

I området må ikke udstykkes grunde, der er mindre end 700 m².

Udstykning skal ske som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ved tilslutning til Fynsvej.

2.

Der udlægges areal til en ny stamvej, jf. princippet på kortbilag 2. Vejen udlægges i min. 10,0 meters bredde og anlægges med min. 5,5 meter kørebane. Den interne vej får status som privat fællesvej.

Stamvejen udformes med faciliteter til lokal regnvandshåndtering (f.eks. beplantede grøfter eller regnbede) samt vejtræer (*Prunus avium "plena"* (Fuglekirsebær) eller *Sorbus latifolia "Atro"* (Bredbladet løn)).

3.

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

4.

Der skal anlægges stier med forbindelse til det omgivende stinet ved Bågøvej og Skarøvej - jf. kortbilag 2.

5.

Sti- og parkeringsarealer skal af hensyn til nedsivning af regnvand udformes med gennemtrængelige belægningstyper. Dog skal stier også anlægges med handicapvenlig overflade.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.



2.
Spildevand fra 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 er en integreret del af selve taget og/eller facaderne og de indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk.

Der er endvidere mulighed for at etablere jordvarme i området.

4.
Tekniske installationer som eksemplevis varmepumper skal afskærmes og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

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.

Der må uanset størrelse og udformning ikke opsættes husstandsmøller/minivindmøller.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

2.
Ved opførelse af byggeri skal den eksisterende kloakledning placeret langs Bågevej respekteres.

3.
Ny bebyggelse må opføres i højst 1 etage og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 6,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

Terrænforskelle over 1 m inden for en bygnings udstrækning skal optages ved niveaudeling i bygningerne frem for terrænegulering.

4.
Sekundære bygninger må gives en højde på maks. 2,5 meter målt på det laveste terræn ved sokkel - både ift. naturligt og færdigt terræn.



§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Facader skal fremtræde kalkede, pudsede, vandskurede eller stå som blank mur. Hvis facaderne pudses/vandskures må de kun fremtræde i afdæmpede farver som sort, hvid samt grålige-, brunlige- og gullige nuancer.

Mindre bygningsdele kan fremtræde i andre materialer som transparent glas, træ, skifer, facadetegl o.l..

2.

Tag skal udformes med saddeltag eller ensidig hældning. Dog kan bebyggelse opført med forskudte planer udformes med forskudte tagflader.

3.

Til tagdækning skal anvendes tegl, betontagsten, tagpap med listetækning eller voksende græstørv, mosser o.l.. Tag skal fremtræde i sort eller grå.

Tagmaterialer må ikke være reflekterende eller blændende. Glanstallet må højst være 30.

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 i træ.

6.

Skiltning kan kun udføres som almindelig navne- og nummer-skiltning.

I forbindelse med virksomhed i egen bolig, jf. § 3.1, må der opsættes ét facadeskilt. Skiltets areal må ikke overstige A3-størrelse.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Der skal udlægges et fælles fri- og opholdsareal i princippet som vist på kortbilag 2.

2.

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



3.

Til befæstede arealer skal der - af hensyn til nedsivning af regnvand - så vidt muligt anvendes gennemtrængelige materialer. Befæstelsesgraden af den enkelte grund må ikke overstige 20 % (ekskl. bebyggelse).

Der kan suppleres med regnbede, bassiner o.l. som en del af løsningen for regnvandshåndtering på egen grund.

4.

Eventuelle hegn i skel skal enten være levende hegn eller hegn der tilgodeser klimaudfordringerne mht. håndtering af regnvand. De sidstnævnte hegn må ikke være over 1,80 meter høje og skal begrønnes.

Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side i op til samme højde som det levende hegn, dog maks. 1,80 meter.

Der kan i begrænset omfang opsættes faste hegn i tilknytning til terrasser o.l. med direkte tilknytning til boligen.

5.

Langs med afgrænsningen mod det åbne land (mod nord og øst) skal der etableres et levende hegn med ekstensiv pleje. Hegnet skal bestå af bundbeplantning på maks. 2 meter samt enkelte solitære træer.

6.

Beplantningen skal være egnstypiske arter som: Slåen, Hvid tjørn, Kirsebær, Kornel, Hunde rose og Hyld.

Beplantning bør endvidere 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 tilgodes den biologiske mangfoldighed, og der bør vælges bærgivende buske og træer, som er naturligt hjemmehørende i vort klima.

7.

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

8.

Eventuelle støttemure skal fremtræde i natursten.

9.

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



10.
Belysning af lokalplanområdet skal udføres som parklamper med en lyspunkthøjde over færdigt terræn på maks. 3,5 meter.

§ 10. Grundejerforening

1.
Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere inden for lokalplanens område.
 2.
Grundejerforeningen har ansvar for drift og vedligeholdelse af de i § 5, § 6 og § 9 nævnte fællesanlæg, herunder veje, stier, fælles opholdsareal, beplantning mv..
 3.
Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 5, § 6 og § 9 nævnte fællesanlæg.
 4.
Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af grundene er solgt, eller når Byrådet kræver det.
- Grundejerforeningen kan alternativt tilslutte sig en eksisterende grundejerforening i området.
5.
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.
 6.
Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 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.
2.
Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påføres et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".



§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret parkering, jf. § 5.3, samt etableret beplantningsbælte langs områdets nord- og østskel, jf. § 9.5.

§ 13. Eksisterende planer

1.
Lokalplanområdet er delvist omfattet af gældende Lokalplan 20. Lokalplan 20 ophæves inden for nærværende lokalplans 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 5. oktober 2015.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 15. oktober 2015.

LOKALPLANENS INDHOLD

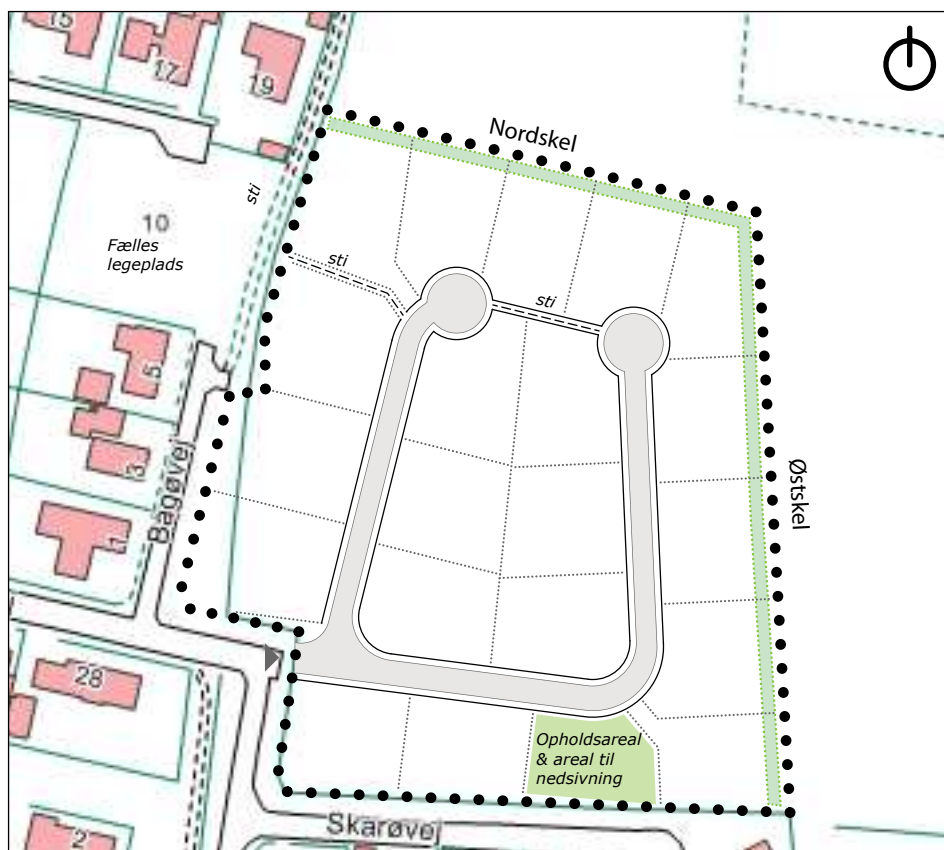
Hensigten er, at den nye parcelhusbebyggelse visuelt skal fremtræde som en naturlig udvidelse af de omgivende områder, men hvor der samtidig er taget hensyn til arealets landskabelige og terrænmæssige kvaliteter samt udsigtsforhold, jf. terrænkortet s. 16.

Bebyggelsesprocenten for området er fastsat til maks. 30, og bebyggelse kan opføres i maks 1 etage og med en maks. bygningshøjde på 6,5 meter. Dog kan der udvalgte steder - grundet terrænet - etableres bebyggelse med forskudte planer.

Terrænet inden for det enkelte byggefelt kan ifm. byggemodning reguleres iht. de individuelle niveauplaner. Herudover kan der kun ske begrænset terrænregulering.

Udstykning og vejbetjening skal ske som vist i princippet på nedenstående skitse og kortbilag 2. Grundene vejbetjenes via en ny stamvej, der tilsluttes Fynsvej.

Regulering af plantearter og beplantningens højde skal være med til at sikre området rekreative kvaliteter. Konkret skal der sikres stiforbindelse til legepladsen ved Bågevej mod vest og dermed også til stien, der forbinder Bågevej via Lyøvej med Byvejen.



Princip for disponering, udstykning og indretning af området.

Endelig stilles der krav til nedsivning og håndtering af regnvand. Regnvand skal som udgangspunkt håndteres på egen grund i regnbede, ved hegning o.l., mens vejvand o.l. forsinkes i beplantede grøfter langs stamvejen, regnbede eller lignende.

På de enkelte parceller stilles endvidere krav til omfanget af befæstede arealer.

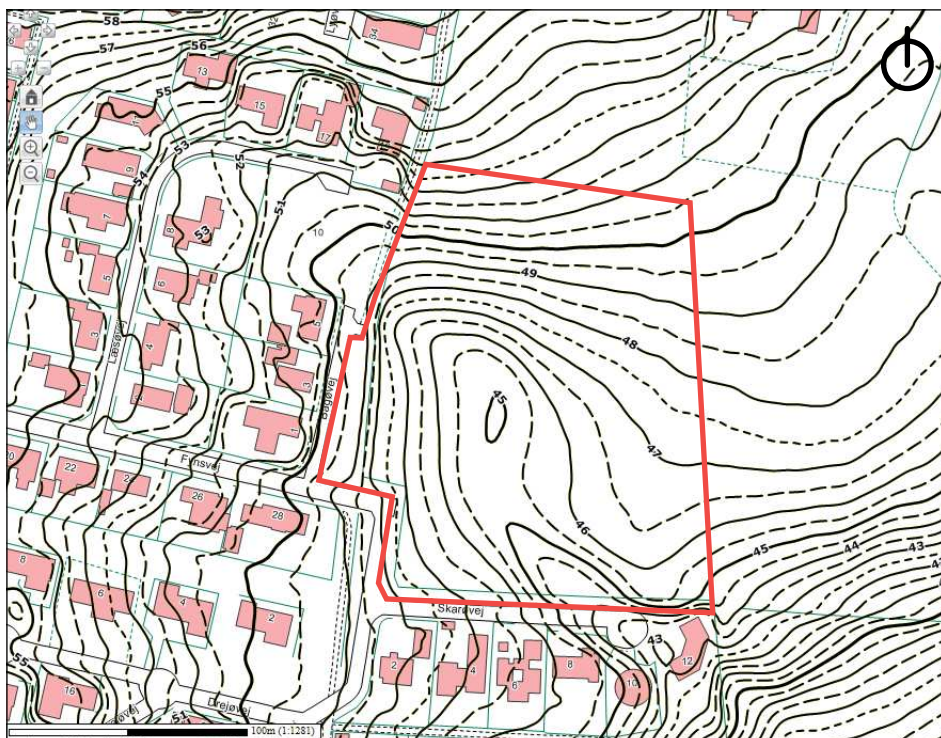
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger ca. 2,3 km fra kysten og dermed inden for kystnærhedszonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse.

For ny bebyggelse og nye anlæg i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Såfremt bebyggelsen overstiger 8,5 meters højde skal der gives en begrundelse herfor.

Området ligger i kanten af kystnærhedszonen og vil således ikke være synligt fra kysten. Endvidere er den maksimale bygningshøjde fastsat til 6,5 meter. På den baggrund vurderes det, at realiseringen af lokalplanen ikke vil have en negativ indvirkning på kystlandskabet.



Terrænforhold i og omkring lokalplanområdet.



Der skal sikres stiforbindelse til Båggøvej og den eksisterende legeplads vest for området.

Retningslinjer - Byudvikling

Lokalplanområdet er udpeget som byudviklingsområde.

Retningslinjer - Værdifulde landskaber

Lokalplanområdet er udpeget som en del af et værdifuldt landskab.

Det planlagte boligbyggeri placeres i direkte forlængelse af det eksisterende byområde og udformes med samme skala og højde. Endvidere stilles der krav om, at byggeri skal tilpasses områdets landskabelige kvaliteter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer, herunder mål og retningslinjer for bosætning.

Retningslinjer - Klimatilpasning

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

I lokalplanen stilles specifikke krav til indpasning af forskellige LAR-løsninger, herunder reservation af areal til regnvandsbassin. Planen er således i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde B.04.11 "Fynsvej Øst" og rammeområde B.04.07 "Samsøvej" i Kommuneplan 2013-2025.

Områderne er udlagt til boligformål, herunder åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Der kan endvidere indpasses enkelte institutioner til betjening af boligområdet.



For B.04.11 gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30 for åben-lav og 40 for tæt/lav. Bebyggelse kan opføres med 1 etage og en maks. bygningshøjde på 6,5 meter. Bebyggelse skal ske under hensyntagen til de landskabelige værdier i området.

For B.04.07 gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30 for åben-lav og 40 for tæt/lav. Bebyggelse kan opføres med 2 etager og en maks. bygningshøjde på 8,5 meter. For boligområder gælder endvidere et generelt krav om etablering af min. 5% friareal.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er delvist omfattet af gældende Lokalplan 20. Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan 20 inden for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanen 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 "Æbelø, havet syd for og Næraå" ligger ca. 4 km nordøst 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

Middelfart Kommune er 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 forurenede 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..

Vandløb

Der er et rørlagt vandløb i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet. Såfremt vandløbet ønskes omlagt (reguleret) kræver det en tilladelse i henhold til vandløbslovens § 17.

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, men der kan med fordel foretages en forundersøgelse af arealet.

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.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Båring-Asperup Vandværk.

Spildevand

Sanitært spildevand skal tilsluttes den offentlige kloak og ledes til renseanlæg.

Regnvand skal nedsives på egen grund, mens regnvand fra veje skal nedsives på vejarealet og/eller evt. ledes til nedsivning på det fælles opholdsareal, jf. kortbilag 2.

Kloakledning

Opførelse af nybyggeri skal respektere den eksisterende kloakledning, der er placeret langs Bågåvej, jf. kortbilag 2. (*følger*)

Varmeforsyning

Området skal forsynes med individuelle kilder til opvarmning. Der er mulighed for etablering af anlæg til vedvarende energi, f.eks. jordvarme og solenergi, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

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 ligger ikke i tæt ved overordnede veje eller andre større trafikanlæg.

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.

Opmærksomheden henledes bl.a. på, at opførelse af nybyggeri skal respektere den eksisterende kloakledning, der er placeret i Bågåvej.

Private tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Der er landbrugspligt på en del af matr. nr. 17a, Båring By, Asperup. Landbrugspligten skal ophæves ved erklæring til NaturErhvervsstyrelsen, jf. Lov om landbrugsejendomme.

Middelfart Kommune

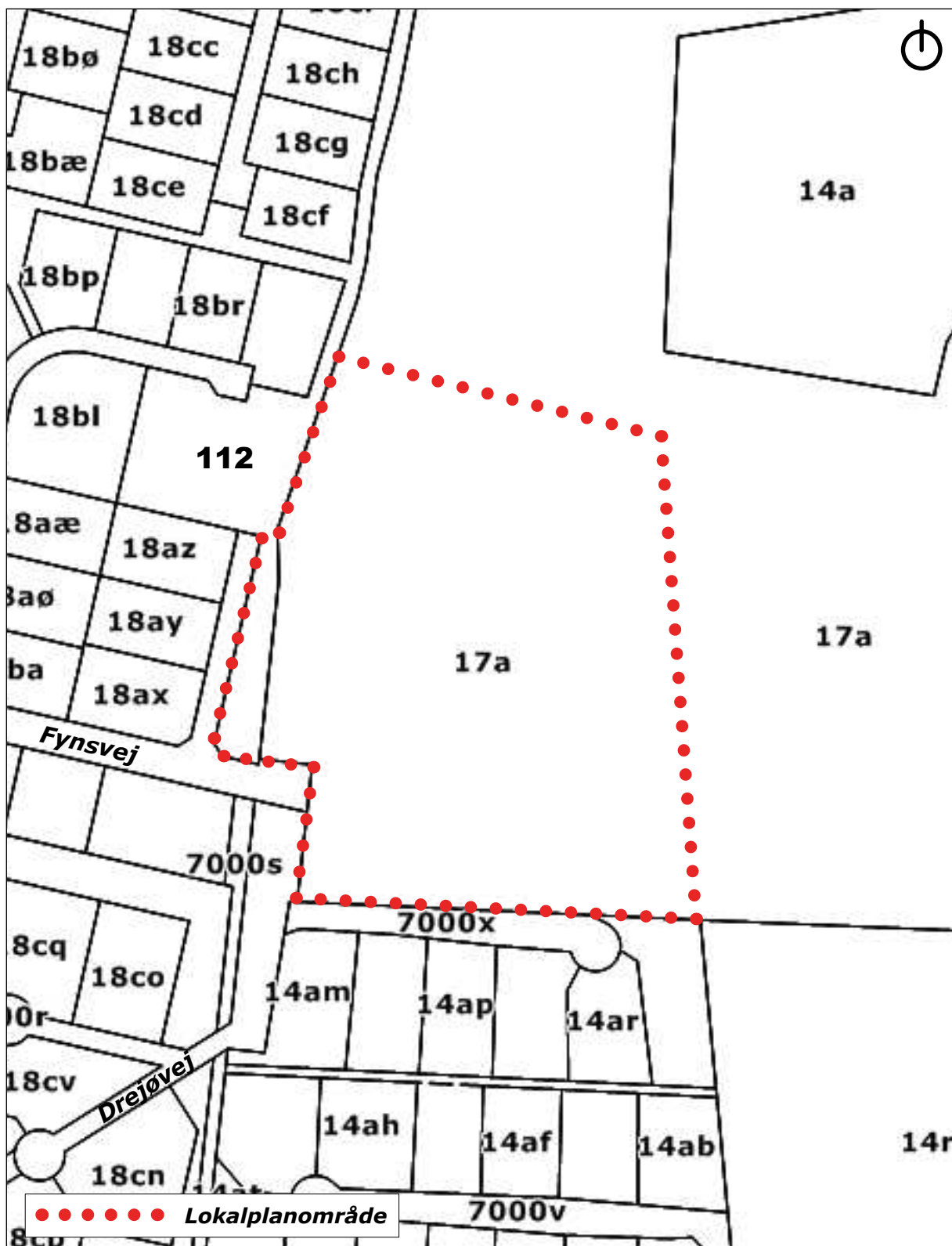
Lokalplan nr. 162

Boliger ved Fynsvej/Bågåvej
i Båring

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 2.000

Dato: 2. marts 2025



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 162
 Boliger ved Fynsvej/Bågåvej
 i Båring

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 2.000

Dato: 27. maj 2015





Middelfart
KOMMUNE

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