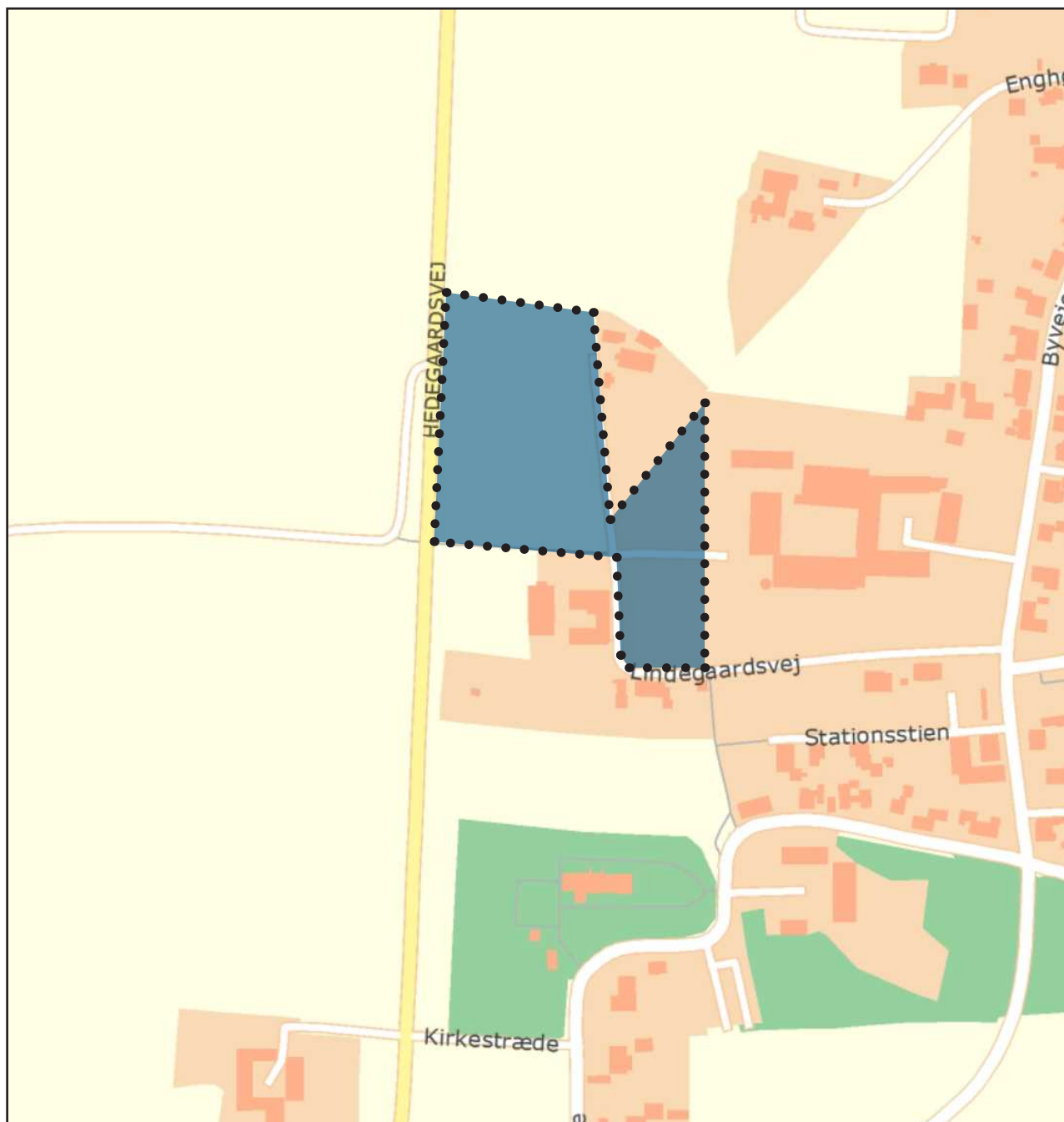




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 165

Boligområde ved Lindegaardsvej i Båring

September 2018

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 udstyknings eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først "Lokalplanbestemmelser" og dernæst en "Redegørelse". Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser samt lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagest i planen.

I redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Som indledning til bestemmelser og redegørelse gives en kort præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.





Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 165

Boligområde ved Lindegaardsvej i Båring

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER.....	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANBESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
REDEGØRELSE	15
LOKALPLANENS INDHOLD.....	15
FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	17
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	19
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	19
SERVITUTTER	22
TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING	22
BILAG.....	25
KORTBILAG 1: Matrikelkort	25
KORTBILAG 2: Lokalplankort	27
KORTBILAG 3: Illustrationsplan	29

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

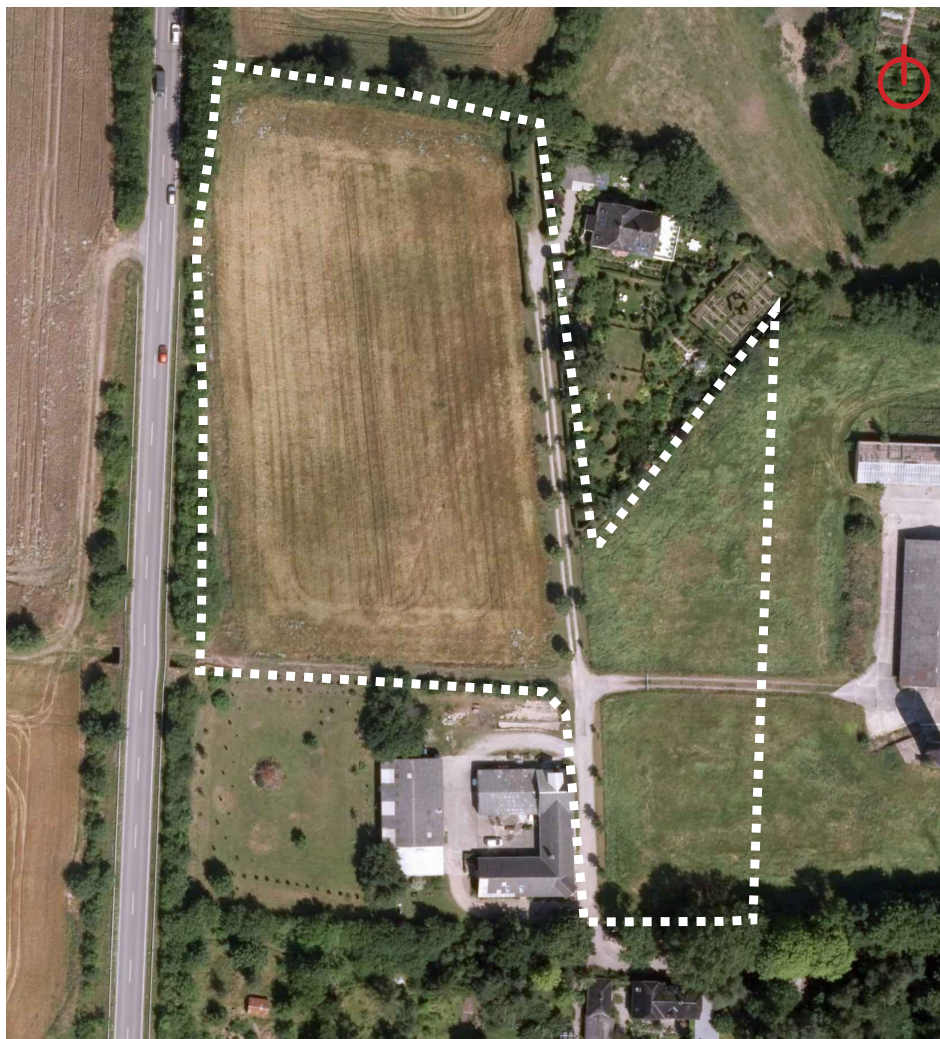
Lokalplanområdet ligger ved Lindegaardsvej i den sydlige del af Båring. Området omfatter et areal mellem Lindegaardsvej og Hedegaardsvej samt et grundstykke øst for Lindegaardsvej. Det afgrænses mod nord af et levende hegn og mod syd af en markvej. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Hedegaardsvej og mod øst dels af Lindegaardsvej og dels af matrikelskellet, som her ikke er markeret i terrænet.

Lokalplanområdet udgøres af matrikel 3v, Asperup By, Asperup og omfatter ca. 1,6 ha.

Området anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til dyrket markareal samt stier og veje. Der er ingen eksisterende bebyggelse i området.

Udover de dyrkede afgrøder består områdets beplantning af levende hegn med varierede arter i afgrænsningen mod nord og mod Hedegaardsvej. Lindegaardsvej kantes af en yngre allébeplantning.

Området er nabo til en gammel brugs, som nu anvendes til beboelse samt en villa nordøst for området. Øst for området ligger en nu nedlagt landbrugsejendom.



Luftfoto med lokalplanafgrænsningen



Syd for lokalplanområdet ligger Asperup Kirke, som er en hvid, klassisk landsbykirke, der har rødder tilbage i 1100-tallet.

Området vejbetjenes fra Lindegaardsvej, som mod nord videreføres som stiforbindelse ud til Middelfartvej. Der er ingen adgang fra landevejen Hedegaardsvej. Markvejen i områdets sydlige del er ført under Hedegaardsvej.

Lokalplanområdet ligger i landzone.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Bygherre ønsker at udnytte kommuneplanens muligheder for at etablere boliger i området. Lokalplanen skal derfor muliggøre en udnyttelse af arealet til åben/lav bebyggelse i form af fritliggende villaer. Lokalplanen skal desuden sikre funktionelle og sikre færdselsforhold samt sikre en harmonisk overgang til det åbne land mod nord og vest.

Hvis det er påkrævet for at overholde de gældende grænseværdier for vejstøj i boligområder, skal lokalplanen endvidere sikre etablering af støjværn mod Hedegaardsvej.



Lokalplanområdet set fra syd med eksisterende villa øst for lokalplanområdet.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 165

Boligområde ved Lindegaardsvej 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 sikre:

- mulighed for etablering af boligområde,
- funktionelle og sikre færdselsarealer,
- kobling til lokalområdets stiforbindelser;
- opretholdelse af beplantningsbælter mod nord og vest.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

3v Asperup By, Asperup

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

2.

Lokalplanområdet opdeles i to delområder som vist på kortbilag 1 og 2.

3.

Lokalplanområdet ligger landzone. Hele lokalplanområdet overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.

2.

Der kan i området etableres åben/lav boligbebyggelse i form af fritliggende villaer.

I et boligområde kan der drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:



- *virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;*
- *virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;*
- *virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere;*
- *virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;*
- *reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.*

3.

Der må kun etableres én bolig pr. ejendom.

4.

Der udlægges fri- og opholdsareal som vist på kortbilag 2.

Områderne må ikke bebygges, men der kan her opstilles legeredskaber, bænke, åben pavillon o.l. som understøtter anvendelse til leg og ophold, samt etableres anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 6.3.

§ 4. Udstykning

1.

Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m².

2.

Udstykning skal ske efter princippet, som er vist på kortbilag 3.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Lindegaardsvej - i princippet som vist på kortbilag 2. Den interne boligvej udlægges som privat fællesvej.

2.

Der udlægges areal til veje og stier i princippet som vist på kortbilag 2. Følgende veje og stier skal udlægges i bredder på:

- Vej A-B, C-D og E-F med udlæg i mindst 10 m og med kørebane på mindst 5 m.
- Stierne a-b og c-d med udlæg i mindst 3 m.

3.

Regnvand fra vejarealer skal via vandrender, regnbede og liggende håndteres inden for vejarealet eller på fælles opholdsarealer.

4.

Der skal mindst etableres 2 parkeringspladser pr. bolig.



5.
Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede parkarmaturer med lyspunktshøjde på maks. 3,5 m.

6.
Boligveje skal forsynes med vejtræer i mindst den ene side med en indbyrdes afstand på højst 6 m.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
2.
Installationsbokse og lignende, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej- eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
3.
Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder el- og varmekorbindelser, fællesantenneanlæg, kloakanlæg, støjværn, regnvandsbassin m.v.
4.
Anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 6.3, må have en højde af maks. 2,5 m over terræn og højst fylde 20 m² bebygget areal og skal udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.
2.
Bebyggelse må opføres i op til 2 etager inden for delområde I og op til 1 etage inden for delområde II.
3.
Inden for delområde I må bygninger opføres med en højde på maks. 8,5 m.

Inden for delområde II må bygninger opføres med en højde på maks. 6 m.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde.
4.
Der må ikke bygges nærmere Hedegaardsvej end den bygge- linje, som er angivet på kortbilag 2 - 20 m fra vejmidt plus 1,5 gange højdeforskellen mellem vejkode og byggekote plus 1 m.

Der kan dog etableres eventuel støjafskærmning jf. § 12.3 efter dispensation for vejbyggelinjen fra vejmyndigheden. Støjværnnet skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.



5.

Bygninger skal udformes, så de tilpasser sig terrænets bevægelser fx som forskudte plan jf. § 9 stk. 10.

Terrænforskelle over 1 m inden for en bygnings udstrækning skal optages ved niveaudeling i bygningen fremfor terrænregulering.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder i blank teglmur, træ eller som pudset.

Mindre bygningsdele kan desuden udføres i glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium.

2.

Træbygninger må ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt laftebygget.

3.

Træhuse må ikke opføres som fuldtømmer bjælkehuse.

4.

Bygningers ydermur skal fremstå i materialernes naturlige farver, i sort, hvid eller grå, i farverne, som er angivet nedenfor eller i disses blanding med sort eller hvid.



Okker Creme



Okker Gul



Okker Rød



Sienna Claire



Terra di Sienna Brændt



Terra di Sienna Naturel



Umbra Brændt



Umbra Naturel

5.

Tage med mere end 10 grader hældning skal udføres med teglsten eller med betontagsten, tagpap eller fiberbeton (Eternit) i sorte eller grå farver. Flade tage kan udføres i andre, egnede materialer.

Tage kan desuden udføres som "grønne tage".

"Grønne tage" er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter/græs som beklædning. Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget. Dermed aflaster et grønt tag kloaksystemet.

6.

Ydervægge på kældre, som frilægges i den ene facade på grund af terrænet, skal behandles som facade og fremstå som del heraf.



7.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal over 30, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

8.

Der kan opsættes solfangere og solceller. De kan opsættes på tagfladen eller facaden. Solfangere eller solceller skal udformes med antirefleksbehandlet overflade.

Solfangere og solceller på tage skal placeres med samme hældning som taget bortset fra anlæg på flade tagkonstruktioner. Disse må dog ikke have en højde der overstiger 1 meter over tagfladen.

9.

Parabolantenner må ikke opsættes på bygninger.

Parabolantenner skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end maks. 1,8 m over terræn.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

2.

Mindst 5 % af boligområdets areal skal udlægges som fælles fri- og opholdsarealer.

3.

Der udlægges areal til et 3 m bredt beplantningsbælte langs områdets vestlige og nordlige grænse som vist på kortbilag 2.

Det eksisterende beplantningsbælte opfylder kravet og kan bibeholdes, udskiftes i sin helhed eller løbende erstattes af ny beplantning.

4.

Støjskærm eller støjvold jf. §12.3 skal tilplantes og fremstå grøn. Støjværnet kan eventuelt indgå som del af beplantningsbæltet jf. § 9.3.

5.

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

6.

Hegning mod naboer, veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn. Hegnet skal placeres på egen grund.

7.

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med samme højde, som det levende hegn, når det er udvokset.



Trådhegnet må da ikke være synligt fra ydersiden.

Faste hegn må alene opsættes i tilknytning til bebyggelsen f.eks. ved terrasser og lignende.

8.

Beplantningsbælter samt fri- og opholdsarealer skal beplantes med egnstypiske, løvfældende træer og buske og tilsås med græs eller blomstergræs.

9.

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.

10.

Der kan højest terrænreguleres med +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn, bortset fra en eventuel støjvold som kan gives den nødvendige højde i forhold støjdæmpningen.

11.

Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, større lystbåde, campingvogne, trailere og lignende.

§ 10. Grundejerforening

1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

2.

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet forlanger det, dog senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt.

3.

Grundejerforening skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg.

4.

Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer samt fællesveje og -stier.

5.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

6.

Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.



§ 11. Miljøforhold

1

Før ny bebyggelse påbegyndes, skal der ved støjberegning godtgøres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A).

2

Før ny bebyggelse påbegyndes, skal ved støjberegning godtgøres, at der kan etableres udendørs opholdsareal i tilknytning til boligen, hvor støjniveauet ikke overstiger 58 dB(A), svarende til mindst 100 % af boligarealet.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

1.

at ubebyggede arealer med beplantning, befæstelse eller lignende er givet et ordentligt udseende jf. § 9.1;

2.

at de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etableret;

3.

at der er etableret støjafskærmning, som er nødvendigt for at overholde de gældende, vejledende grænseværdier;

4.

at de i § 9.3 nævnte beplantningsbælter er etableret.

5.

at de i § 9 nævnte fri- og opholdsarealer er etableret.

6.

at de i § 5.5 nævnte vejtræer er etableret.

§ 13. Ophævelse af lokalplan

Der er ingen gældende lokalplaner, som ophæves.

§ 14. Servitutter

Der er ingen private tilstandsservitutter, som ophæves med lokalplanen

§ 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 nærværende lokalplan.

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 3. september 2018.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Planforslaget er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 6. september 2018.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål i åben/lav boligbebyggelse i form af fritliggende villaer.

Disponering

Lokalplanen disponerer området med boliggrunde på henholdsvis østsiden og vestsiden af Lindegaardsvej og sikrer den eksisterende stiforbindelse mod Middelfartvej i Lindegaardsvejs forlængelse samt markvejsforbindelsen under Hedegaardsvej.

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder som vist på kortbilag 2. I delområde II skal bebyggelsen være lavere af hensyn til kirkeomgivelserne.

Bebyggelse og anlæg

Bebyggelse i området skal ske som fritliggende villaer i op til to etager, som højst indholder én bolig.

I delområde I kan bebyggelsen være op til 8,5 m høj. I delområde II må bebyggelsen højst være 6 m høj i maks. 1 etage.

For at sikre en vis samlet helhed i området har lokalplanen bestemmelser om bebyggelsens farver og materialer samt placering af solenergianlæg mv.

Der kan ikke bygges nærmere Hedegaardsvej end den byggelinje, der er markeret på kortbilag 2. Byggelinjen ligger 20 m fra vejmidte plus et tillæg på 1,5 gange højdeforskellen mellem grunden og Hedegaardsvej plus 1 m. Denne byggelinje er sammenfaldende med den tinglyste vejbyggelinje.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Lindegaardsvej.

Lokalplanen udlægger areal til adgangsvejen Lindegaardsvej samt til boligveje, som giver vejforbindelse til områdets fremtidige grunde.

For at skabe hensigtsmæssige parkeringsforhold til boligerne i området og sikre områdets veje mod belastende parkering, stiller lokalplanen krav om, at der skal etableres mindst to parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

Områdets veje tænkes udført så trafikarterne deles om pladsen, og hvor legende børn og andre, som opholder sig på vejen, giver plads for den langsommekørende trafik.

Vejene skal forsynes med vejtræer i mindst den ene side af vejen. Det anbefales, at træerne placeres langs sydsiden af vejen for at forebygge skyggegener på grundene. De eksisterende vejtræer langs Lindegaardsvej vil opfylde kravet, hvis de kan bevares i forbindelse med byggemodning og byggeri.

Lokalplanen udlægger areal til en eksisterende stiforbindelse mod nord, som giver adgang til Middelfartvej og skolen samt

til en stiforbindelse under Hedegaardsvej ad en eksisterende markvej, der giver adgang til marker og natur vest for vejen. Markvejen med tunnel under Hedegaardsvej indgår som et muligt element i realisering af Middelfart Kommunes stiplan.

Landskab og beplantning

Lokalplanen udlægger areal til de to eksisterende beplantningsbælter, der dels afgrænser lokalplanområdet mod det åbne land nord for området og dels skærmer for Hedegaardsvej mod vest. Lokalplanen bestemmer, at beplantningsbælterne skal opretholdes. Det er dog muligt at skifte ud i beplantningen.

Støvjærn mod Hedegaardsvej skal fremtræde grønt. Etableres det som en vold, skal den beplantes og kan indgå som en del af beplantningsbæltet mod Hedegaardsvej. Etableres støvjærnet som en skærm, skal den forsynes med grøn beplantning og kan placeres inde i beplantningsbæltet.

I forbindelse med bolig-stikvejene udlægger lokalplanen areal til fri- og opholdsarealer, som sammen med vejarealet kan forme gode lege og opholdsområder tæt på boligerne. I områdets vestlige del udlægges et større fri- og opholdsareal, som kan anvendes til leg og ophold og tilgodese et godt socialt miljø i bebyggelsen. Disse arealer kan også indgå som del af områdets beredskab for skybrud, hvor nedbør kan forsinkes og helt eller delvist nedsives her.

Der er etableret en fin allébeplantning langs Lindegaardsvej. Hvis denne beplantning eller en del af den kan bevares, når Lindegaardsvej skal fungere som boligvej i området, vil det tilføre området en særlig kvalitet.

Støj

I henhold til planloven, må der ikke planlægges for støjramte boliger. Kan støjgrænsen ikke overholdes ved placeringen og



Tunnel under Hedegaardsvej



Den eksisterende allé som vejbetjener området.

udformningen af bebyggelsen, kræver lokalplanen, at der etableres støjafskærmning mod Hedegaardsvej, som sænker støjen til under grænseværdien.

Lokalplanen begrænser bygninghøjden til 6 m på arealer ud mod Hedegaardsvej, da støjberegning har vist, at højere bebyggelse vil påvirkes med trafikstøj over de gældende grænseværdier. Før der kan etableres boliger med tilhørende opholdsareal, skal det ved støjberegning påvises, at det kan ske med overholdelse af de gældende grænseværdier.

Støjværn i form af skærm eller jordvold skal etableres i princippet som vist på kortbilag 2. Placeringen her kræver en dispensation fra vejbyggelinjen, som kommunen er indstillet på at give på betingelse af, at hvis vejudvidelseslinjen på et tidspunkt skal tages i brug, skal flytning af støjværet ske uden udgifter for kommunen.

Bevaring og kulturværdier

Asperup Kirke kan om vinteren ses gennem beplantningen fra området, mens den om sommeren er skjult bag træernes løv, hvor kun en del af tårnet stikker op. Kirken er desuden synlig fra Hedegaardsvej, hvor huller i beplantningen åbner for indsyn til kirken.

Lokalplanen begrænser bebyggelsens højde til maks. 8,5 m samt 6 m i den sydlige del. Realisering af lokalplanen vurderes hermed ikke at påvirke oplevelsen af kirken.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan for så vidt angår rammer, retninglinjer og hovedstruktur.



Lokalplanområdet set fra nord med Asperup Kirke i baggrunden.



Se endvidere den gældende kommuneplan på:
www.middelfartkommuneplan.dk.

Gældende kommuneplanrammer

Lokalplanens område er i Middelfart Kommuneplan 2017-2029 omfattet af kommuneplanramme B.04.03 og B.04.04, der udlægger arealet til boligformål.

For åben/lav boligbebyggelse gælder bl.a. følgende generelle rammer:

Fælles opholdsareal

Ved udlæg af nye åben-lav boligområder skal det sikres, at der udlægges fælles opholds- og friarealer med et areal svarende til mindst 5 % af det samlede boligområde. Arealerne skal etableres som større sammenhængende arealer, der i form og beliggenhed vil kunne indgå som samlingspunkt for boligbebyggelsen. Vej- og parkeringsarealer kan ikke medregnes i friarealet, men arealer til eksempelvis regnvandsbassiner kan medregnes såfremt de er en integreret del af friarealet og der samtidig er reelle opholdsarealer ud over dette.

Overfladevand

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse er, at der installeres anlæg til opsamling af regnvand på den enkelte ejendom eller på fællesarealer, som rekreativt indslag. Regnvand skal således søges nedsivet/opsamlet eller på anden måde forsinkes eller tilbageholdes på egen grund. Vandet kan bruges til wc-skyl, tøjvask, havevanding og lignende. Hensigten er at undgå unødigt belastning af kloaksystem, når det er muligt.

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet berøres bl.a. af følgende retningslinjer:

Kirkeomgivelser

I kommuneplanen er fastlagt retningslinjer for kirkeomgivelser, der berører lokalplanens sydlige del.

En del af dette område udlægges med lokalplanen dels til sti-forbindelse og er dels omfattet af byggelinie til Hedegaardsvej. Beplantningsbæltet, som ligger uden for kirkeomgivelserne, skærmer delvist for såvel for en kommende bebyggelse i lokalplanområdet og for oplevelsen af kirken fra vejen - bortset fra i området, hvor en sti føres under vejen i en tunnel. Stien er fastlagt i lokalplanen, og arealet her kan ikke bebygges.

Terrænet i den sydvestlige del af arealet ligger godt 2 m under vejen.

I områdets sydøstlige del adskilles lokalplanområdet fra kirken af den gamle brugs's bygninger samt af beplantningen omkring kirken og på de tilstødende grunde.

For at sikre at ny bebyggelse ikke vil påvirke oplevelsen af Asperup Kirke, fastlægger lokalplanen, at der i delområde II

højst må opføres bebyggelse i op til 6 m's højde i maks. 1 etage.

På den baggrund vurderes lokalplanens realisering ikke at påvirke oplevelsen af kirken.

Særlige drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for "område med særlige drikkevandsinteresser" (OSD), som er udpeget i kommuneplanen.

Anvendelsen til boligformål vurderes ikke at udgøre nogen væsentlig risiko for drikkevandsinteresserne.

Værdifuldt landskab

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som værdifuldt landskab.

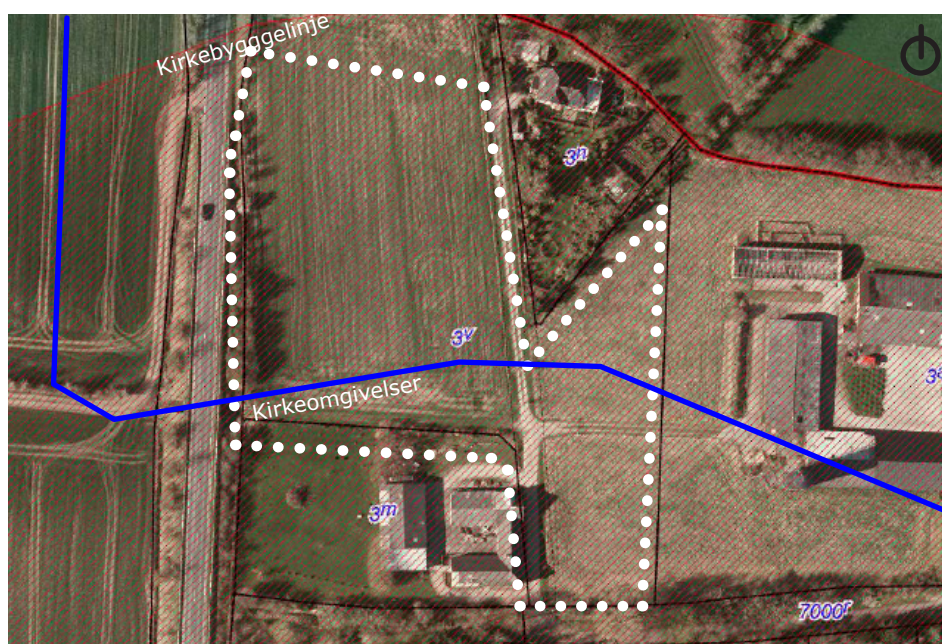
De værdifulde landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri tillades, må det ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt.

For værdifulde landskaber skal der ved etablering af større byggeri og større anlæg uden for de udpegede områder tages hensyn til, at dette ikke forringer de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de udpegede områder.

Lokalplanområdet er omfattet af areal, som i kommuneplanen er udlagt til byudvikling i form af boligområde.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Der er ingen gældende lokalplaner i området.



Luftfoto med lokalplanafgrensning, kirkebyggelinje og kirkeomgivelser.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Naturbeskyttelse

Kirkebyggelinje

Næsten hele lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinje på 300 m til Asperup Kirke. Inden for kirkebyggelinjen må der ikke etableres bebyggelse højere end 8,5 m. Lokalplanen muliggør ikke bebyggelse med større højde.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Æbleø, havet syd for og Nærå) ligger ca. 4,5 km nord 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.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Med lokalplanens vedtagelse overføres området til byzone og vil herefter være omfattet af den kystnære byzone.

Planlægning gennemføres for at realisere kommuneplanen udlæg af areal til boligformål og for at understøtte bosætningen og hermed den fremtidige udvikling i landsbyen Bårings-Asperup. Lokalplanen tillader ikke bebyggelse højere end 8,5 m.

Lokalplanområdet ligger ca. 2,5 km fra kysten i tilknytning til eksisterende bebyggelse i Asperup og har ingen indvirkning på kystlandskabet og kystprofilen.

Museumsloven

Der er i lokalplanområdet indikationer på arkæologiske interes-



Hedegaarsvej er meget trafikeret og påvirker lokalplanområdet med trafikstøj.

ser. Odense bys Museum skal i henhold til Museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg. jf. lovens kapitel 8.

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, LBK nr 1505 af 14/12/2006) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Odense Bys Museer adviseres.

På forespørgsel har Odense By's Museum udtalt følgende om grunden:

Det kan oplyses, at der ikke er registreret fortidsminder inden for lokalplanarealet. Arealet er imidlertid placeret i et område som indeholder mange jordfaste fortidsminder. På arealet umiddelbart nord for lokalplanarealet er der i 2008 forud for en byggemodning påvist flere bebyggelsesspor i form af stolpehuller, gruber og kulturlag. Der er udredt dele af 14 forskellige konstruktioner, heriblandt et tofteskel, et stolpebygget hegn og 12 forskellige langhuse fra ældre jernalder og muligvis kan dele af bebyggelsen dateres til middelalder.

Derudover ligger lokalplanarealet ca. 125 meter nord for Asperup kirke. Kirken er opført omkring år 1180 og det er meget sandsynligt at der kan påtræffes en middelalderlig bebyggelse i forbindelse med kirken. Selve Asperup er nævnt første gang 1423 i formen Aspetorp, men må formodes at være samtidig med kirken.

Det kan således ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder. Jordfaste fortidsminder er omfattet af Museumslovens kap. 8 §27.

For at afklare om lokalplanarealet rummer fortidsminder vil det være nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse, før anlægsarbejdet iværksættes. 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.

Iværksættelsen af en arkæologisk forundersøgelse vil således minimere risikoen for, at anlægsarbejdet senere må standses og udskydes efter bestemmelserne i Museumslovens §27 stk. 2. Odense Bys Museer kan på opfordring af bygherren fremsende et budget og en tidsplan over udgifter og tidsforbrug forbundet med forundersøgelsen (Museumslovens §25). For at sikre et godt samarbejde, der både tilgodeser bygherres anlægsarbejde og de arkæologiske undersøgelser, opfordres bygherre til at kontakte museet på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra privat, alment vandforsyningsanlæg.

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Middelfart Kommunes Spildevandsplan, så der skal udarbejdes et tillæg til planen. Området skal spildevandskloakeres. Regnvand skal således nedsives på egen grund.

Regnvand skal nedsives inden for egen grund og om muligt skal der anvendes LAR-løsninger (**l**okal **a**fvikling af **r**egnvand) som fx nedsivningsanlæg, regnbede og lignende.

Regnvand fra vejarealer skal via vandrender, regnbede og liggende håndteres inden for vejarealet eller på det fælles opholdsareal.

Varmeforsyning

Området skal individuelt varmforsynes.

Lov om miljøvurdering

Ifølge "Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Middelfart Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at lokalplanen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen vurderer, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.



Fra støjberegning udført af VM-Acoustics, der viser, at der skal etableres støjafskærmning, før der kan bygges boliger ud mod Hedegaardsvej.

Støj

Hedegaardsvej, hvor trafikken kører stærkt, medfører støjgener for ejendomme ud mod vejen. En udført støjberegning viser, at der skal etableres støjafskærmning langs Hedegaardsvej i områdets nordlige del for at den nordvestlige del af lokalplanområdet kan udnyttes.

Når støjbelastningen overstiger gældende grænseværdier, skal der etableres støjværn mod vejen i form af støjvold, støjmur eller ligende, som sikrer, at gældende grænseværdier for vejstøj overholdes. Dette er i lokalplanen en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Støjberegningen viser tillige, at støjbelastning er højere i 4,5 m over terræn. Lokalplanen begrænser derfor bebyggelseshøjden mod Hedegaardsvej til 6 m i én etage.

Den gældende grænseværdi for vejstøj i boligområder og udenørs opholdsarealer er 58 dB. (L_{den}).

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening i området. Da området ligger i landzone, er det ikke områdeklassificeret jf. Jordforureningsloven.

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



Fra støjberegning udført af VM-Acoustics, der viser støjbelastningen i højde på 4,5 m over terræn.

forurenet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet, jf. Lov om forurenet jord § 72 b. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

Vandløb

Der er et rørlagt vandløb i områdets sydlige del som vist på kortskitsen side 24. Forpligtigelserne i forbindelse med et rørlagt vandløb påhviler grundejeren i henhold til vandløbsloven. Der kan ikke bygges hen over vandløbet.

Den nærmere placering af det rørlagte vandløb kendes ikke.

Grundvand

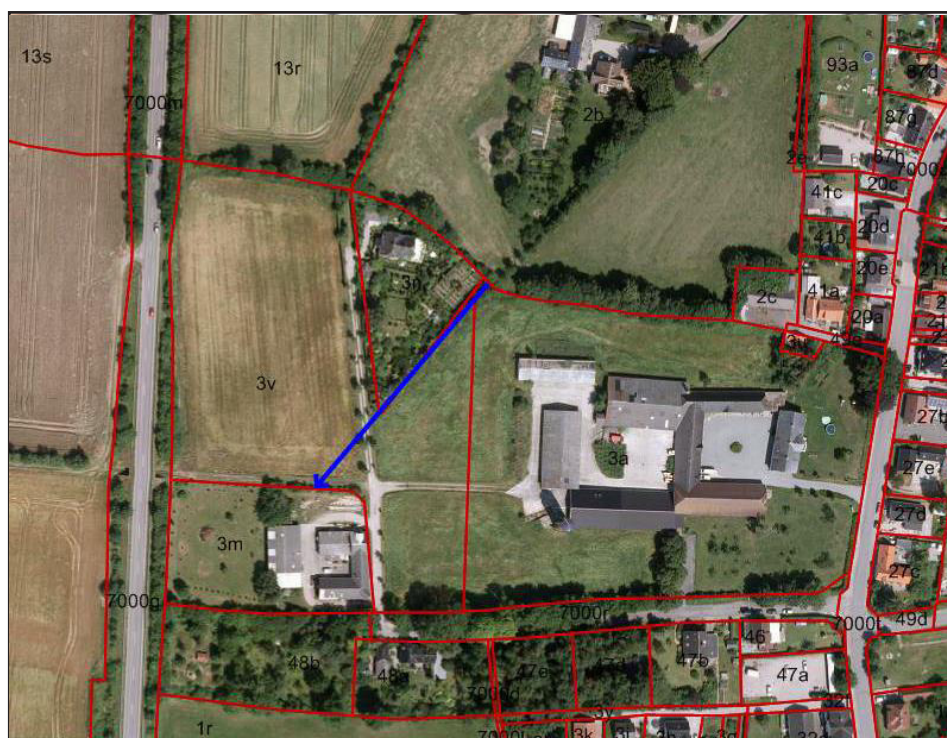
Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det skal sikres, at der i forbindelse med områdets anvendelse ikke sker forurening af grundvandet. Da området allerede indgår i kommunens byudvikling i kommuneplanen, skal der ikke særligt redegøres for beskyttelsen af drikkevands interesserne.

Den planlagte anvendelse til boligformål udgør ingen særlig risiko for grundvandet.

SERVITUTTER

Der er ingen tinglyste, private tilstandsservitutter inden for lokalplanområdet som fortrænges af nærværende lokalplan jf. Planlovens § 18 eller overskrives med lokalplanen jf. planlovens § 15 stk. 2.

Det er ejere og bygherrens eget ansvar, at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og an-



Skitse fra Middelfart Spildevand A/S som viser forløbet af et rørlagt vandløb.



lægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst.

Middelfart Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på ejendommen matr.nr. 3v Asperup By, Asperup.

Uanset lokalplanenes bestemmelser kræves det, at landbrugspligten ophæves ved en erklæring, som skal indsendes til NaturErhvervsstyrelsen, Jf. lov om landbrugsejendomme.





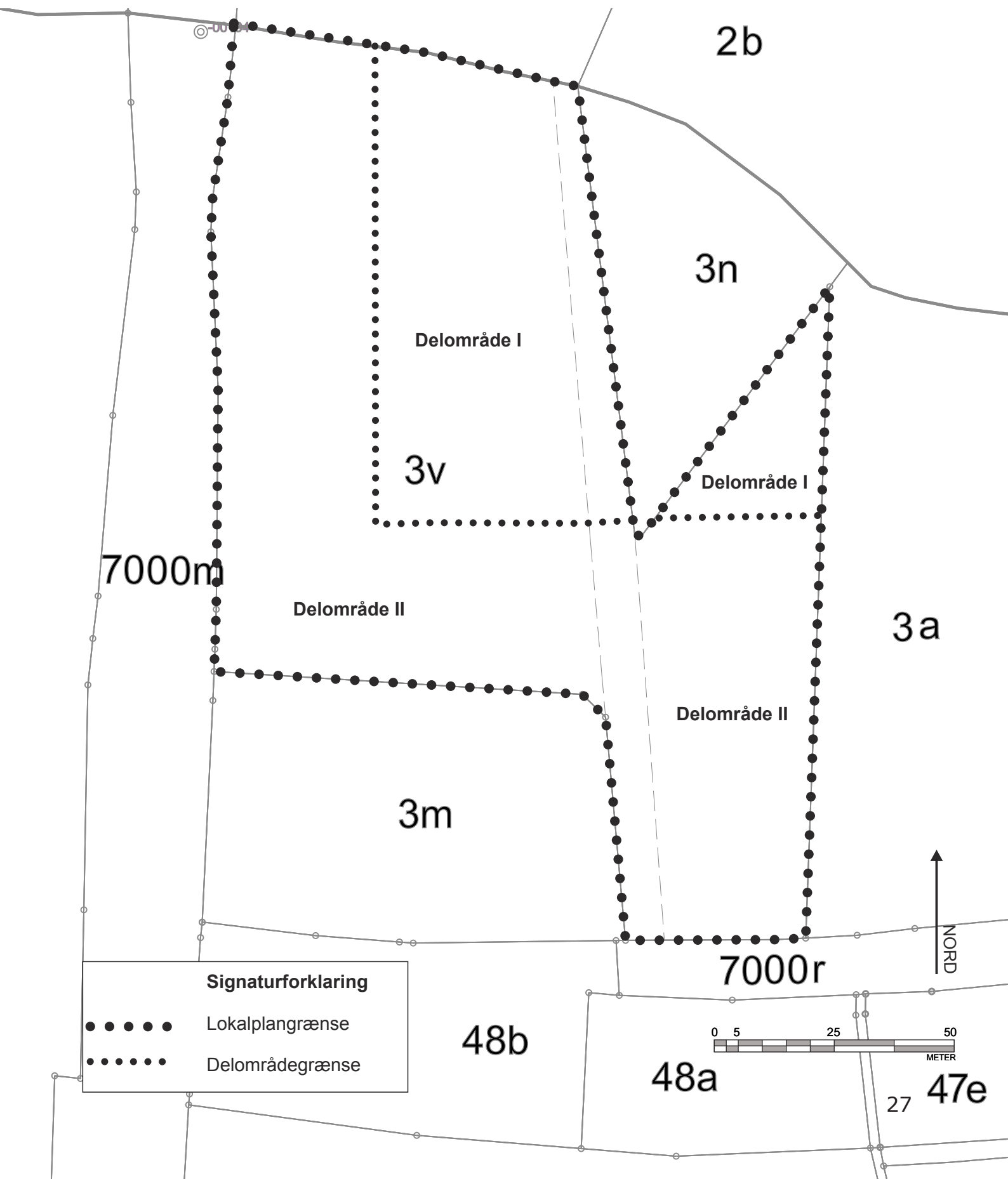
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 165

Boligområde ved
Lindegaardsvej i Båring

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.000

Dato: 21. april 2015





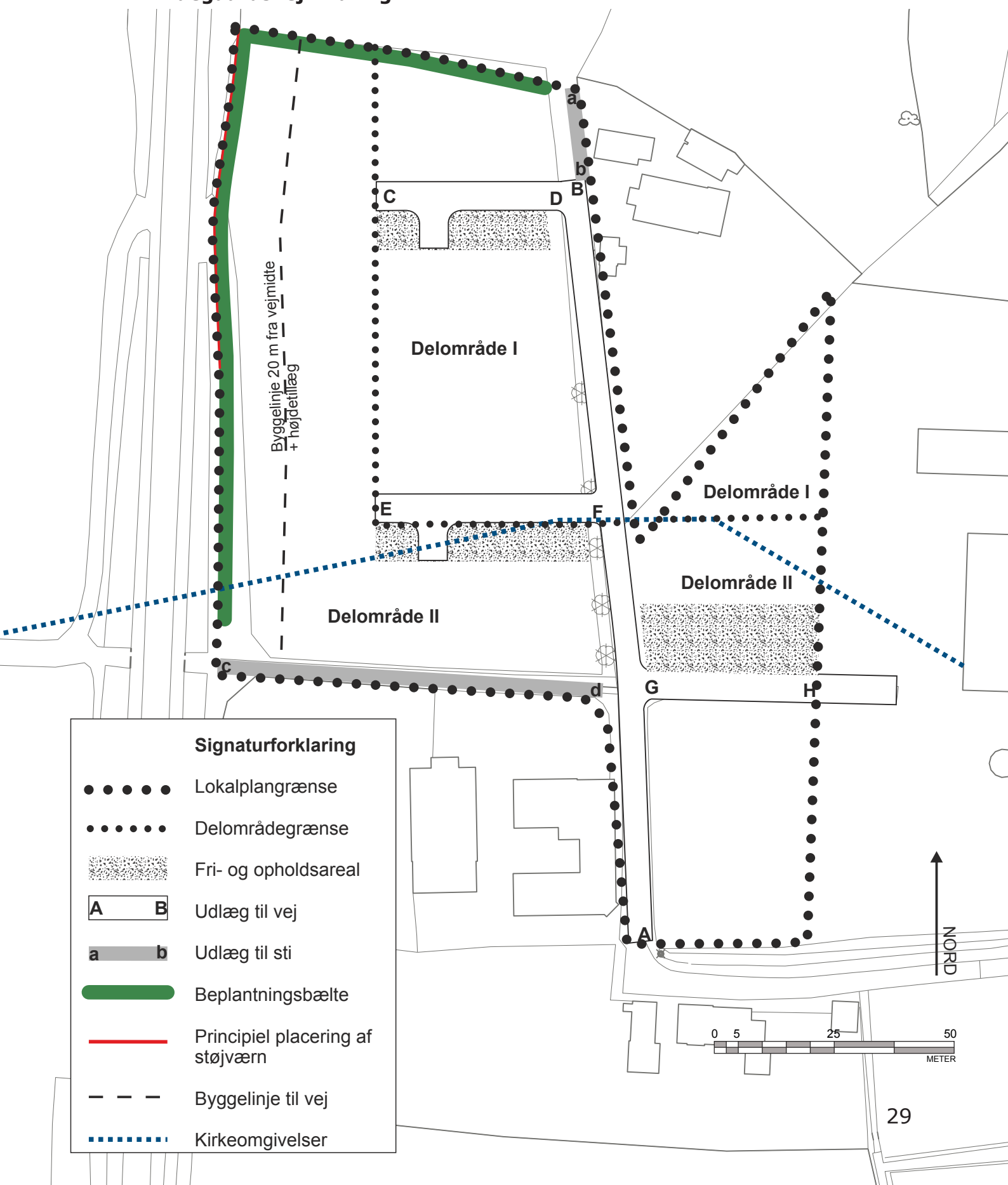
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 165

Boligområde ved
Lindegaardsvej i Båring

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.000

Dato: 21. juli 2015





Middelfart Kommune Lokalplan nr. 165

Boligområde ved
Lindegårdsvej i Båring

KORTBILAG 3: Illustrationsplan

Mål: 1: 1.000

Dato: 21. april 2015



Illustrationsplan
Boligområde ved Lindegårdsvej
Båring
Mål: 1:1.000
25.06.2015
jch

0 5 25 50
METER



Middelfart
KOMMUNE

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