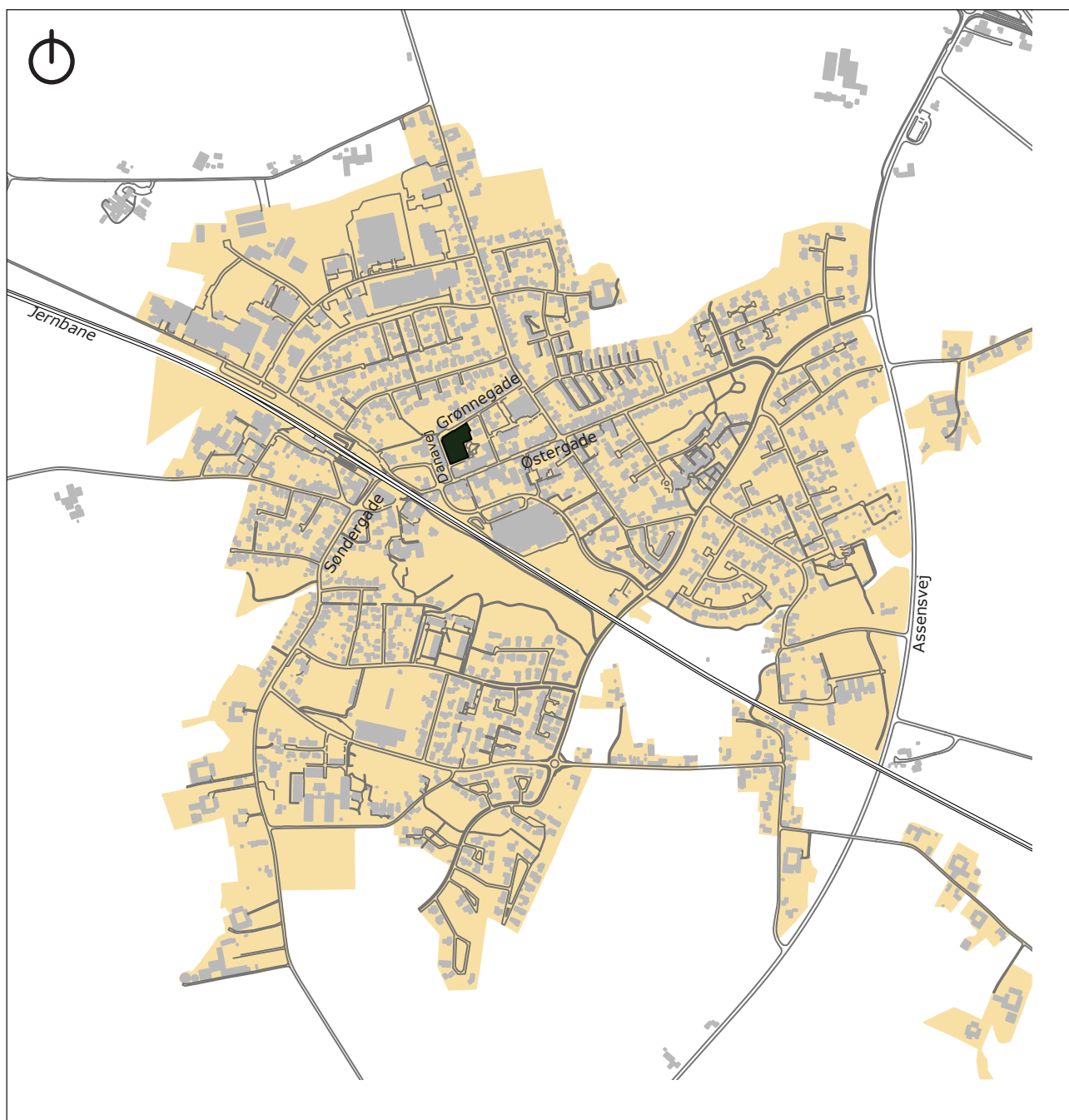




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 168

Boliger ved Danavej i Nørre Aaby

Oktober 2016

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

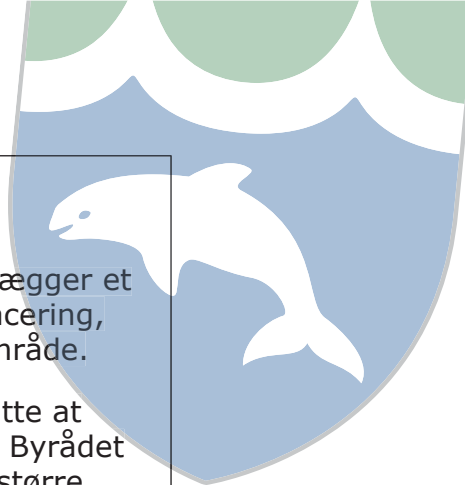
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 168

Boliger ved Danavej i Nørre Aaby

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
REDEGØRELSE	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	17
FORHOLD TIL GÆLDENDE PLANER	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	18
SERVITUTTER	21
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	22
BILAG	23
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	23
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT.....	25

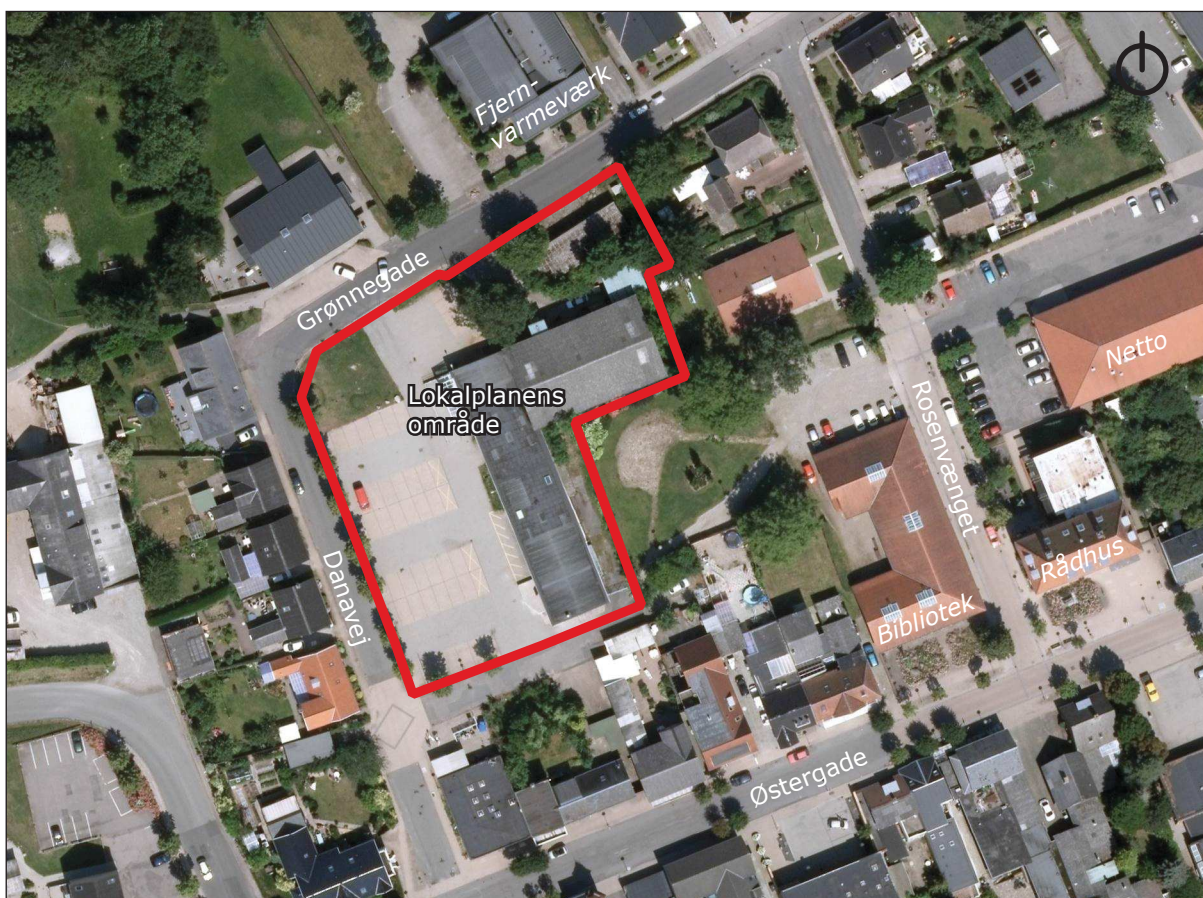
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter ejendommen matr. nr. 31bb, Nr. Aaby By, Nr. Aaby samt del af vejareal matr. nr. 7000al syd for ejendommen. Området har et samlet areal på ca. 0,4 ha og ligger i byzone.

Området rummede tidligere en Faktabutik, der lukkede i 2013. I dag henligger området med den tomme butiksbygning samt tilhørende parkeringsplads. Området har vejadgang fra Grønnegade samt stikvej til Danavej mod syd, hvor der også er tilslutning til en offentlig sti. Stien benyttes som forbindelse bag om biblioteket frem til rådhuset og indkøbsmuligheder mellem Rosenvænget og Margaardvej. Området ligger således centralt i forhold til Nørre Aabys byfunktioner: midtbyens butikker, biblioteket og Rådhuset på Østergade samt Netto og Superbrugsen lige bag lokalplanområdet.

Fra områdets nordvestligste hjørne er der i dag en stiforbindelse, der fører til jernbanestationen og den sydlige del af byen.

Området er omgivet af enfamiliehuse i 1½ plan langs Danavej og Grønnegade. Mod nord ligger fjernvarmeværket, og mod syd og øst ligger byfunktionerne langs Østergade og Rosenvænget.



Lokalplanområdets placering ved Danavej og Grønnegade

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at omdanne området til et boligområde med tæt-lav bebyggelse. Byggeønsket understøtter kommunens planer om, at byudvikling i Nørre Aaby primært skal ske gennem udnyttelse af uudnyttede arealer inden for de allerede kommuneplanlagte områder. Omdannelse af lokalplanens område samt indpasning af nye bynære boliger passer godt med disse ønsker. Tæt-lav boliger passer godt ift. områdets centrale placering, som især ældre borgere vil kunne nyde godt af.

Planen sikrer, at den nye bebyggelse indpasses under hensyntagen til de øvrige boliger i området, herunder en hensigtsmæssig trafikafvikling samt at der sikres sammenhæng med indkøbsmulighederne gennem stisystemet ved Rosenvænget.



Lokalplanområdet set fra nord fra Grønnegade mod Danavej



Eksisterende boliger på Danavej



Den tidligere Faktabutik i lokalplanområdet



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 168

Boliger ved Danavej i Nørre Aaby

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 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 boligerne arkitektonisk indpasses ift. omgivelserne, samt at der er et fælles formsprog
- at bebyggelsen udformes som dobbelthuse og enkelthuse,

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Nr. Aaby By, Nr. Aaby:
matr. nre. 31bb, og
del af 7000al

samt alle parceller, der efter den 18.03.2016 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse udformet som enkelt- eller dobbelthuse, med tilhørende parkering, fællesareal mv.

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 lokalplanområdet må der ikke udstykkes grunde til tæt-lav bebyggelse, der er mindre end 400 m². Heraf skal min. 250 m² ligge i direkte tilknytning til boligen, mens resten kan indgå som del af de fælles friarealer.

Udstykningen skal ske efter de principper, der fremgår af kortbilag 2, hvor den enkelte tæt-lav bolig har et privat opholdsareal og areal til parkering.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ved tilslutning til Danavej og/eller Grønnegade, som vist i princippet på kortbilag 2. Vejadgang kan enten udføres som overkørsler direkte ind på de enkelte ejendomme, som dog skal betjene min. 2 ejendomme, eller som interne veje, der betjener flere af områdets ejendomme. De interne veje skal tilsluttes de offentlige veje med en overkørsel.

2.

Interne veje skal udlægges i min. 7 meters bredde og anlægges med min. 5 meter kørebane. Interne veje får status som privat fællesvej.

3.

Inden for området skal der udlægges areal til 1,5 p-pladser pr. bolig, hvoraf den ene parkeringsplads placeres ved bolig og resten som fællesparkering. Dette krav kan fraviges, hvis der i stedet etableres 2 parkeringspladser i forbindelse med egen bolig.

Fællesparkering kan etableres med adgang til intern vej i lokalplanområdet eller ved overkørsel til offentlig vej. Vælges sidstnævnte må der kun være én samlet overkørsel fra parkeringsarealet til vej.

Eventuelle fælles parkeringsarealer skal afgrænses/markeres med beplantning, fx hæk, buske eller træer.



4.

Der skal anlægges sti i lokalplanområdets sydøstligste hjørne med forbindelse til det omgivende stinet ved Rosenvænget jf. princippet vist på kortbilag 2.

5.

Stier skal anlægges med handicapvenlig overflade.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Der kan etableres anlæg for solenergi på bygningers tag og/eller facade, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk.

Anlæg på 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.

3.

Tekniske installationer som eksempelvis 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.

4.

Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. transformerstationer o.l., såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 40 %.

2.

Ny tæt-lav bebyggelse må opføres i højst 1½ etage. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter



reglerne i Bygningsreglementet.

3.

Ny bebyggelse kan udføres som enkelthuse eller dobbelthuse og skal placeres parallelt med eller vinkelret på Danavej og/eller Grønnegade, jævnfør princippet vist på kortbilag 2.

4.

Eksisterende bebyggelse må nedrives.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Tæt-lav 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 grønne/beplantede facader.

Hvis facaderne pudses/vandskures må de kun fremtræde i afdæmpede farver som sort, hvid samt grålige-, brunlige- og gullige nuancer.

De valgte byggematerialer skal anvendes på alle huse i lokalplanområdet.

3.

Tag skal udformes med saddetag. Tage skal udføres med taghældning mellem 30° og 45°. Udhuse kan dog udføres med lavere taghældning og ensidigt tagfald, evt. fladt.

4.

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

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

5.

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

6.

Sekundære bygninger som garager, skure o.l. skal udføres i samme materialer som boligbebyggelsen eller i træ.

7.

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 ved tæt/lav bebyggelse indrettes udendørs opholdsareal for beboerne svarende til min. 50% af etagearealet, heraf skal minimum halvdelen af arealet være fælles friareal.

2.

Der kan etableres regnbede, bassiner o.l. som en del af løsningen for regnvandshåndtering.

3.

Hegning i naboskel eller internt i området skal være levende hegn (evt. suppleret med trådhegn i maks. 1,30 meters højde). Der kan alene opsættes faste hegn omkring terrasse o.l. med direkte tilknytning til boligbebyggelsen samt ved dokumenteret behov for støjafskærmning.

Langs hele lokalplanområdets østlige grænse skal etableres levende hegn som afskærmning mod nabogrunde. Mod det offentlige friareal kan der etableres åbninger i hegnet.

Eksisterende træerække langs Danavej skal bevares. Der kan dog fældes enkelte træer i forbindelse med etablering af overkørsel eller lignende.

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

5.

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

Der kan etableres fælles affaldsopsamlingspladser. Disse skal være afskærmet. Afskærmningen skal bestå af beplantning eller et fast hegn/mur, der skal udføres ensartet for området som helhed.



6.
Terrænregulering kan udføres i et omfang svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. I forbindelse med håndtering af regnvand, jf. 9.2 kan ske yderligere terrænregulering. Terrænregulering må ikke ske nærmere skel end 1 meter. Yderligere terrænregulering må kun ske med Byrådets tilladelse.

7.
Belysning af lokalplanområdet skal udføres som parklamper med en lyspunkthøjde over færdigt terræn på maks. 3,5 meter.

8.
Fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde må ikke anvendes til oplag eller placering af både, campingvogne og lignende.

§ 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 og § 9 nævnte fællesanlæg, herunder veje, stier, fælles parkerings- og opholdsareal, beplantning mv.

3.
Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 5 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".

3.

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra jernbanen, der overstiger 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:

- det ved måling eller beregning er godtgjort, at støjkrav er overholdt, jf. § 11.
- det fælles opholds- og evt. parkeringsareal med tilhørende beplantning, der er nævnt i afsnit § 5 samt beplantning langs østlig grænse af lokalplanområdet er etableret, jf. § 9.
- der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning.

§ 13. Eksisterende planer

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter

§ 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 som forslag af Middelfart Byråd den 3. oktober 2016.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 13. oktober 2016.

LOKALPLANENS INDHOLD

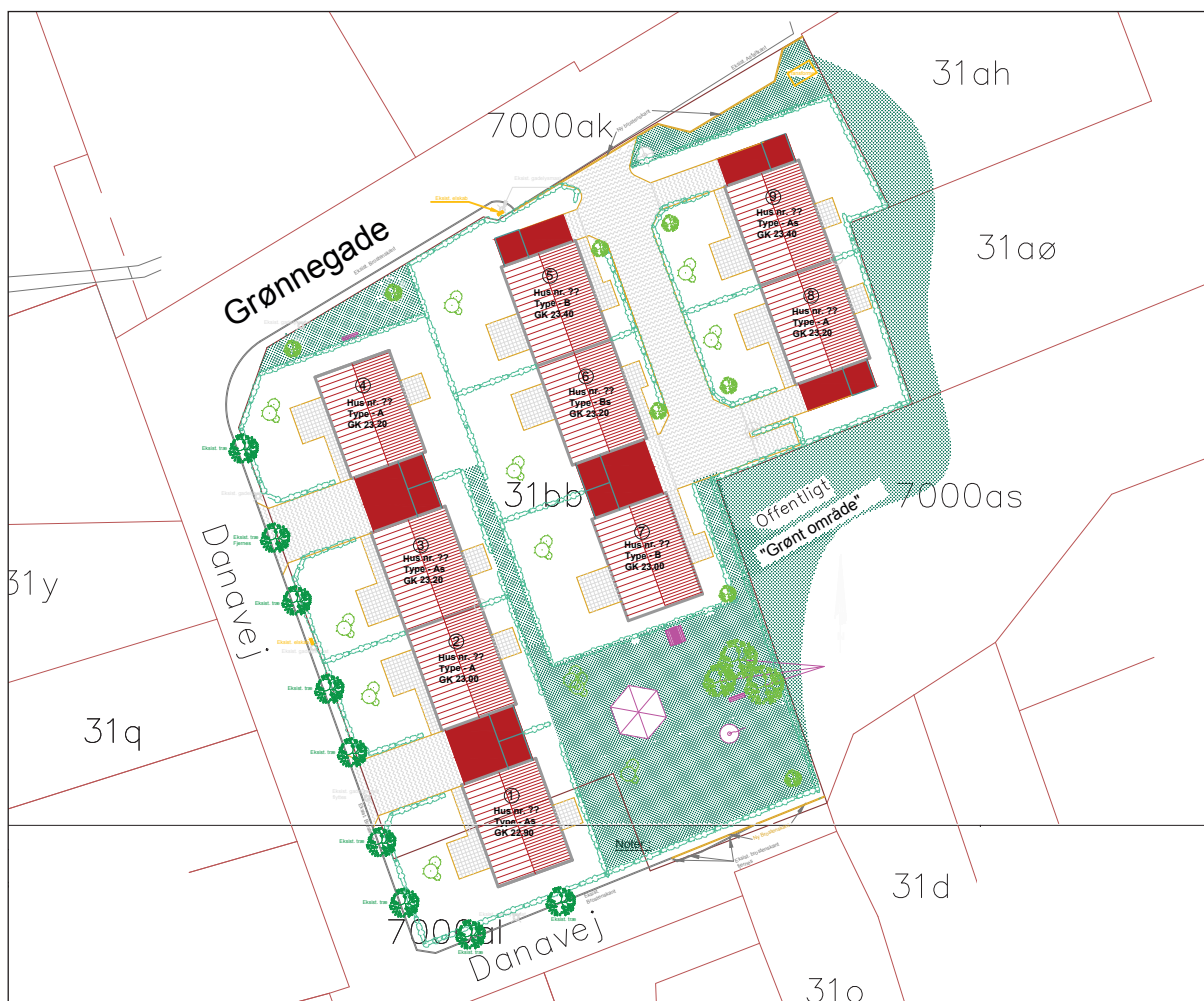
Anvendelse og bebyggelse

Med lokalplanen muliggøres, at området kan anvendes til boliger, konkret som tæt-lav bebyggelse i form af enkeltstående huse eller dobbelthuse. Boligerne vil udgøre et godt supplement til det nuværende boligudbud i Nørre Aaby, der overvejende består af parcelhus- og villabebyggelse.

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 40 for den enkelte grund. Grundene må maksimalt være 400 m². Boligbebyggelsen kan opføres i op til 1½ etage og med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter.

Af hensyn til områdets æstetik skal materialevalget indpasses omgivelser, jf. de viste referencefotos på næste side, ligesom at området visuelt - arkitektonisk og materialemæssigt - skal fremtræde som en helhed. Bebyggelsen skal placeres parallelt eller vinkelret på den tilstødende veje.

Af hensyn til områdets helhedsvirkning vil der desuden skulle udlægges fælles opholdsarealer, herunder fælles parkeringsareal. Fællesarealerne suppleres af små private haver samt indkørsler.



Illustrationsplan af lokalplanområdets indretning



Referencefotos - eksempel på løsning med tæt/lav bebyggelse i området.

Der er krav om oprettelse af en grundejerforening for området, som alle grundejere har pligt til at være medlem.

Veje, stier og parkering

Lokalplanen åbner mulighed for, at vejadgang til området kan ske fra både Danavej og Grønnegade. Der kan etableres direkte overkørsel til vej fra de enkelte ejendomme eller der kan etableres vejadgang via intern fælles vej med tilslutning til det overordnede vejnet via overkørsel. Hvis vejadgangen anlægges som direkte adgang, skal adgangen gælde for minimum 2 ejendomme. dvs. som dobbeltindkørsel, jf. kortbilag 2.

Der er krav om etablering af 1½ parkeringsplads pr. bolig. Der skal etableres én parkeringsplads i forbindelse med egen bolig, og resten af pladserne skal udlægges som fælles parkeringsareal. Dette krav kan dog fraviges, hvis der i stedet udlægges 2 parkeringspladser i forbindelse med egen bolig.

Der er i dag forbindelse mellem Danavej og Rosenvænget gennem en sti, kaldet Rosenstien. Der er tinglyst en servitut, der kræver opretholdelse af stien samt, at arealet ingensinde benyttes til parkering, oplag o.l., der kan være til hinder for færdsel på arealet. Servituten berører det sydøstligste hjørne af lokalplanområdet.

Ubebyggede arealer

De øvrige ubebyggede arealer skal enten indrettes som private haver eller som fælles udendørs opholdsareal for beboerne. Fællesarealerne er vigtige ift. områdets helhedsvirkning, så der er krav om, at der indrettes fælles opholdsareal svarende til 50 % af det samlede etageareal.

I lokalplanen sættes krav til beplantning, nedsivning af regnvand, hegning, belysning og terrænregulering af hensyn til en god helhedsvirkning.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer, herunder retningslinjerne omkring bosætning, bymiljø, byudvikling, klima og støj.

Retningslinjer - byudvikling og grundvand

Det handler om at sikre, at der er tilstrækkeligt grundvand til at dække det nuværende og fremtidige behov for drikkevand og for grundvand til vandløb, søer og vandafhængige terrestriske naturtyper. Men det handler også om, at der ikke sker forringelser af kvaliteten af grundvandet og det grundvandsafhængige overfladevand. Derfor retter grundvandsbeskyttelsen sig mod følgende 3 kategorier:

- Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).
- Indvindingsoplande for almene vandværker.
- Nitratfølsomme indvindingsområder (NFI).

Boliger og mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg kan placeres i OSD-områder og indvindingsoplande uden særlige tekniske tiltag. Ved placering i NFI-områder skal der etableres særlige grundvandsbeskyttende tiltag.

Eftersom lokalplanområdet er OSD, men ikke er et NFI-område, kan boligerne etableres uden særlige grundvandsbeskyttende tiltag.

Retningslinjer - Klimatilpasning

Overfladevand fra tage og befæstede arealer skal så vidt muligt håndteres lokalt for at modvirke problemer affødt af klimaændringerne. Afledning af overfladevand fra byområder og tætbebyggede områder er et stigende problem for vandløb og afløbssystem, idet de ikke er dimensionerede til at modtage de stigende og voldsomme regnmængder.

Virkemidler kan f.eks. være lokal nedsivning via faskiner, kantstens- og nedsivningsbede, permeable belægningsmaterialer, etablering af søer og vådområder, grønne tagflader m.m., som kan medvirke til at tilbageholde vandet eller genanvendes som brugsvand.

Lokalplanen hindrer ikke at regnvandet håndteres lokalt.

Retningslinjer - støjbelastede områder

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 C.05.01 "Østergade" i Kommuneplan 2013-2025.

Centerområde med butikker, kontorer, liberale erhverv, restaurationer, boliger og offentlige formål - del af bymidte.

For C.05.01 gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 65 %. Bebyggelse kan opføres med 2,5 etager og en maks. bygningshøjde på 10 meter. Ny bebyggelse skal følge stedlige tradition. Taghældning 25-55 grader

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

FORHOLD TIL GÆLDENDE PLANER

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter

Udviklingsplan for Nørre Aaby

Arbejdet med udviklingsplanen for Nørre Aaby - "Lad lyset skinne" - blev igangsat i 2013 på foranledning af byens lokaludvalg. Udviklingsplanen er en del af LAG Middelfart's projekt "Udvikling af lokalsamfundene i Middelfart Kommune". Planen beskriver såvel byens historie, som den aktuelle status samt visioner og konkrete indsatser for den fremtidige udvikling af lokalsamfundet.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med udviklingsplanens vision, herunder at Nørre Aaby skal videreudvikles som et godt bosætningssted.

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. 4 km fra lokalplanområdet i sydvestlig retning.



Lokalplanområdet er et fuldt udbygget byområde som fortættes. Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

Det er derfor Kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige vand- og naturplaner.

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 sikrer, 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 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. ift. beskyttet natur.

Handicapforhold

Indretning af området - herunder placeringen af handicap-P-pladser - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægninger mv. udformes i henhold til DS3028 og gældende bygningsreglement.

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.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Nørre Aaby Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er i henhold til den gældende Spildevandsplan udlagt som separatkloakeret.

I henhold til Spildevandsplanen er den maksimalt tilladelige befæstelsesgrad for åben-lav og tæt-lav bebyggelse 0,3. Hvis der befæstes mere skal regnvandet enten nedsives på egen grund eller forsinkes – evt. på fællesarealer – inden udledning til kloaksystemet.

Varmeforsyning

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

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

Vejtilslutning

Overkørsler og overgange og tilslutninger for veje og stier til offentlig vej må ikke etableres uden vejbestyrelsens tilladelse, dvs. kommunens Vej og Trafikafdeling.

Støj

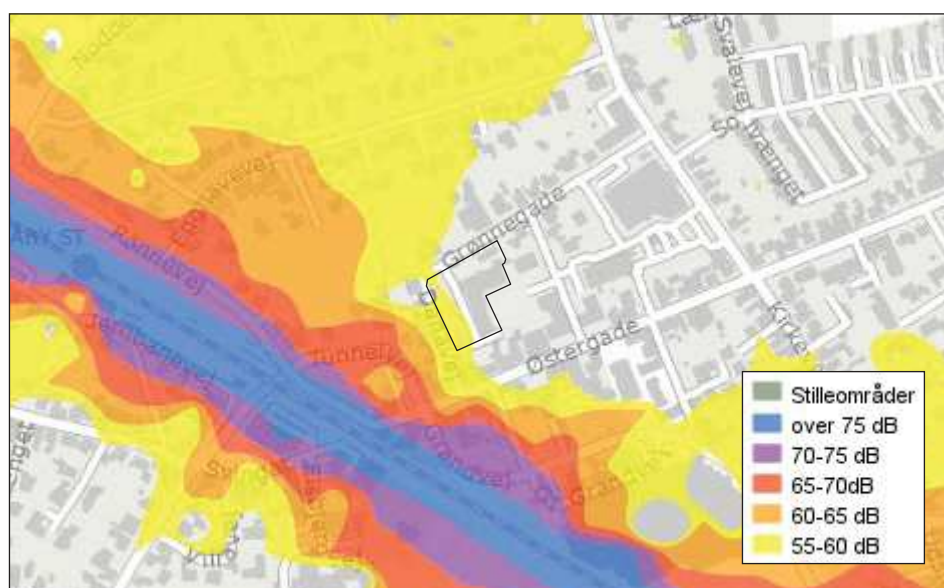
Ved indpasning af eventuel ny bebyggelse i området skal det sikres, at denne ikke belastes med et støjniveau fra omgivende virksomheder (bl.a. fjernvarmenværket), veje samt jernbane, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier, p.t. vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje, vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder samt Miljøstyrelsens tillæg fra 2007 til vejledning nr. 1/1997 om "Støj og vibrationer fra jernbaner".

De vejledende grænseværdier for støj i lokalplanområdet er:

Vejstøj: Lden 58 dB

Togstøj: Lden 64 dB

Virksomhedsstøj: Lden 55 (i hverdage), 45 (om aftenen) og 40 i nattetimerne.



Et visuelt overblik over støjbelastningen langs jernbanen. Lokalplanområdet indtegnet. Kilde: Støj-Danmarkskortet.



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

Jernbanen forløber ca. 100 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 en mindre del af området belastes med et støjniveau varierende mellem 55-60 dB. jævnfør kortet på forrige side.

Med hensyn til virksomhedsstøj overholder fjernvarmeværket de vejledende støjkrav.

Der formodes derfor ikke at være problemer ift. at overholde støjgrænserne.

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 tilstandservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses. Middelfart Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Opmærksomheden henledes bl.a. på følgende servitutter, der er tinglyst på ejendommen:

13.12.1954: Dok om byggelinier mv.

Servitutten pålægger Danavej og Grønnegade byggelinjer, hvor indenfor der ikke må opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art i en afstand fra vejens midtlinje af mindre end 10 m. Servitutten aflyses ikke, idet der ifm. områdets fremtidige anvendelse kan forventes dispensation fra denne byggelinje.

01.05.1978: Dok om højspænding mv

Trfst. 1399 findes i nordøstlige hjørne af 31bb. Der skal være uhindret adgang til eftersyn og vedligeholdelse af anlægget. Samt 0,5 m. afstand til underjordisk kabel ift. bebyggelse. Ser-



vitutten aflyses ikke, idet ovenstående byggelinjer også sikrer denne servituts formål.

08.12.2006: Dok om vejret mv

I det sydvestligste hjørne af matr. nr. 31bb skal der være adgangsvvej for gående færdsel fra/til "Rosenstien". Arealet må in-
gendsinde benyttes til parkering, oplag eller lign., der kan være
til hinder for færdsel af arealet. Servitutten er en rådigheds-
servitut, som ikke kan aflyses med en lokalplan, og derfor skal
respekteres ved realisering af lokalplanen.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

Middelfart Kommune

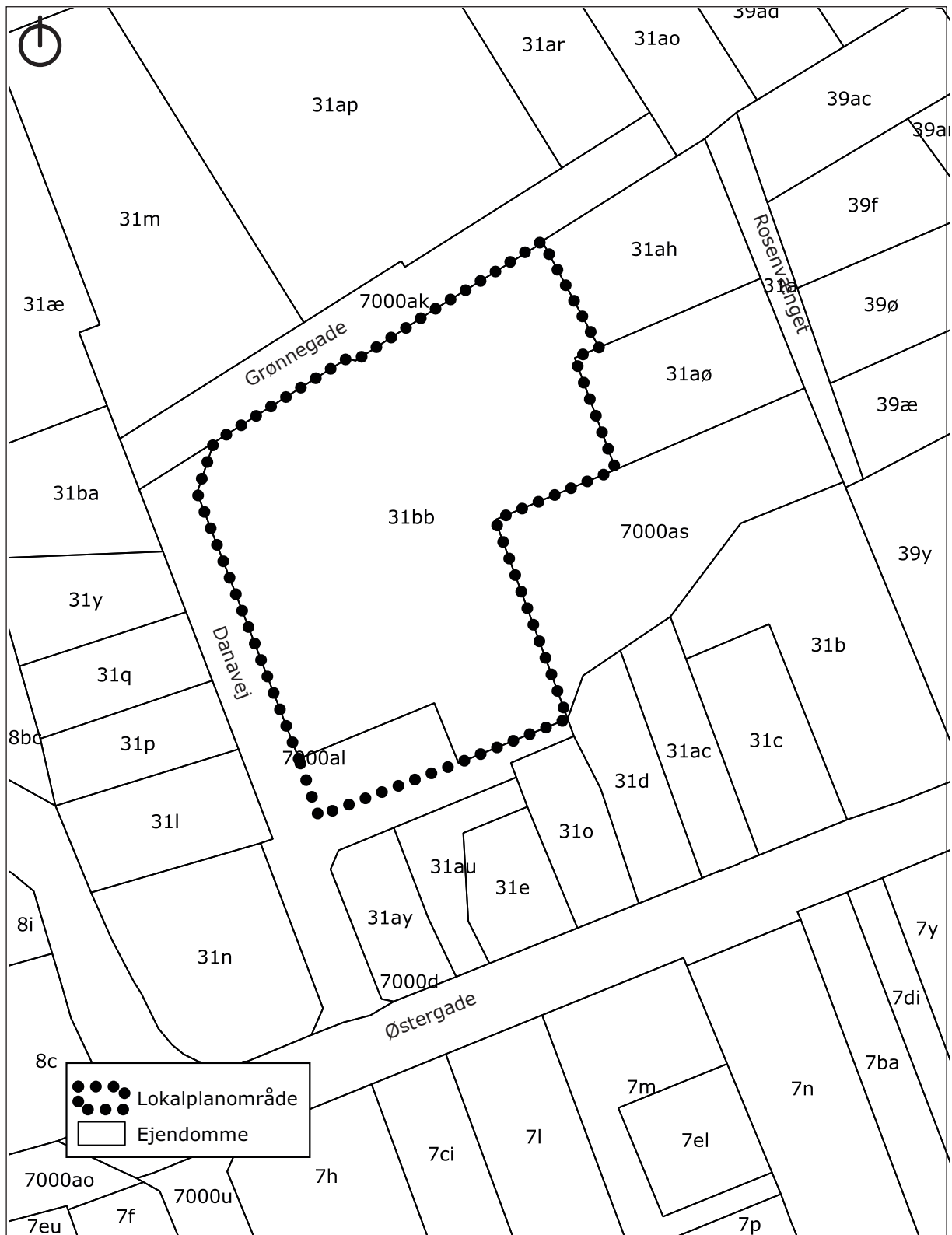
Lokalplan nr. 168

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Boliger ved Danavej i Nørre Aaby

Mål: 1: 1000

Dato: 18. marts 2016



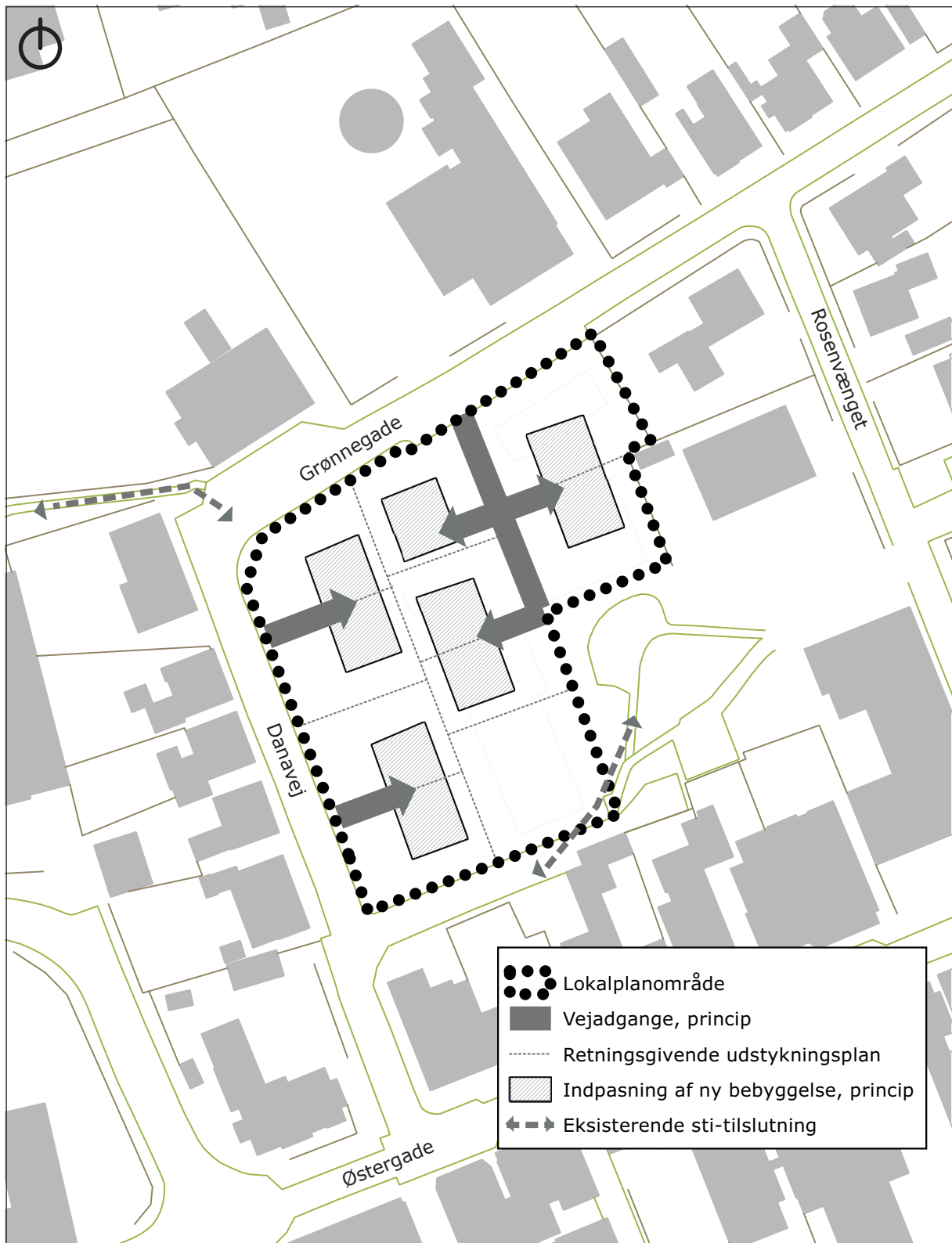
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 168

Boliger ved Danavej i Nørre Aaby

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1000

Dato: 18. marts 2016





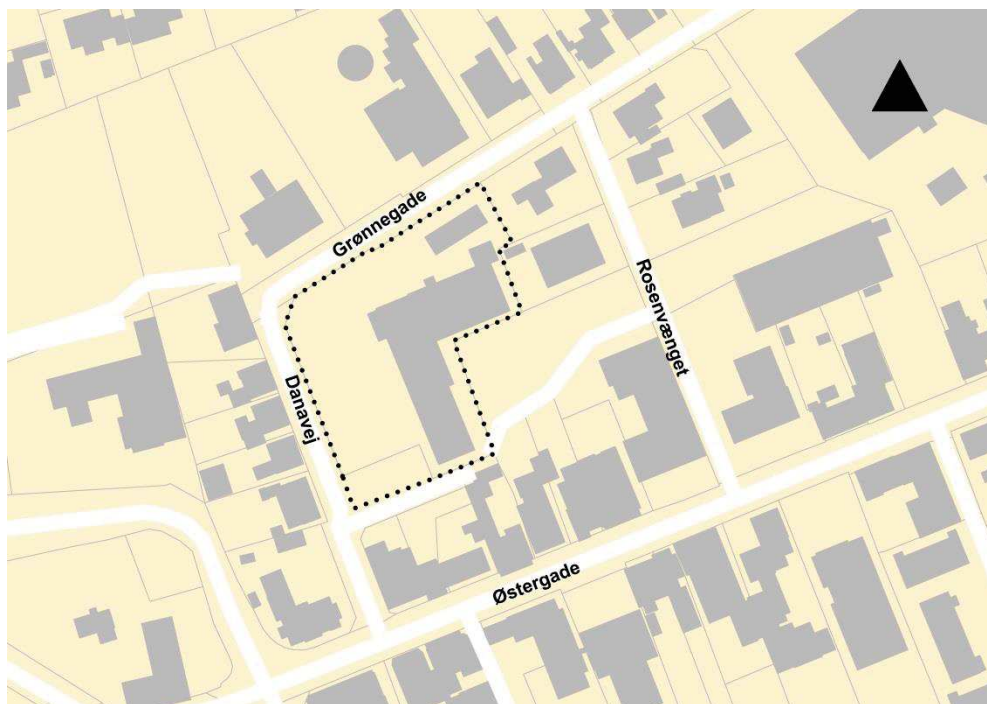
Middelfart
KOMMUNE

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



Dato: 5. oktober 2016
Sagsnr.: 2016-002814-67

Endelig vedtagelse af lokalplan 168 "Boliger ved Danavej i Nørre Aaby"



Lokalplanområdets placering ved Danavej og Grønnegade i Nørre Aaby.

Byrådet har på deres møde 3. oktober 2016 vedtaget Lokalplan 168 endeligt. Lokalplanen omfatter et område i den centrale del af Nørre Aaby, som tidligere har rummet en Fakta butik.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at omdanne området til et boligområde med tæt-lav bebyggelse. Planen sikrer, at den nye bebyggelse indpasses under hensyntagen til de øvrige boliger i området, så der gives mulighed for bebyggelse i 1½ etage og med sadeltag. Vejadgang kan ske fra såvel Grønnegade som Danavej. Den eksisterende bebyggelse i området påtænkes nedrevet.

Der er ikke sket ændringer af den endelige lokalplan ift. det tidligere fremlagte planforslag.

Offentliggørelse

Den endelige vedtagelse af planen annonceres på kommunens hjemmeside d. 13. oktober 2016. Planen kan fra den dato ses på www.middelfart.dk, på bibliotekerne i Middelfart, Strib, Nørre Aaby og Ejby samt i Borgerservice, Nygade 2 i Middelfart, hvorfra den også kan udleveres.

Retsvirkninger

Lokalplanen er bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Ifølge Planlovens § 18 må ejendomme 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 mv., der er indeholdt i planen.

Klagevejledning

Hvis du mener, at Byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe beslutningerne i lokalplanen, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal være indgivet inden d. **10. november 2016**.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Vejledning om gebyrordningen findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvist medhold i klagen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Vil man anlægge retssag, skal man gøre det inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Venlig hilsen

Kirsten Bruun Plougmand