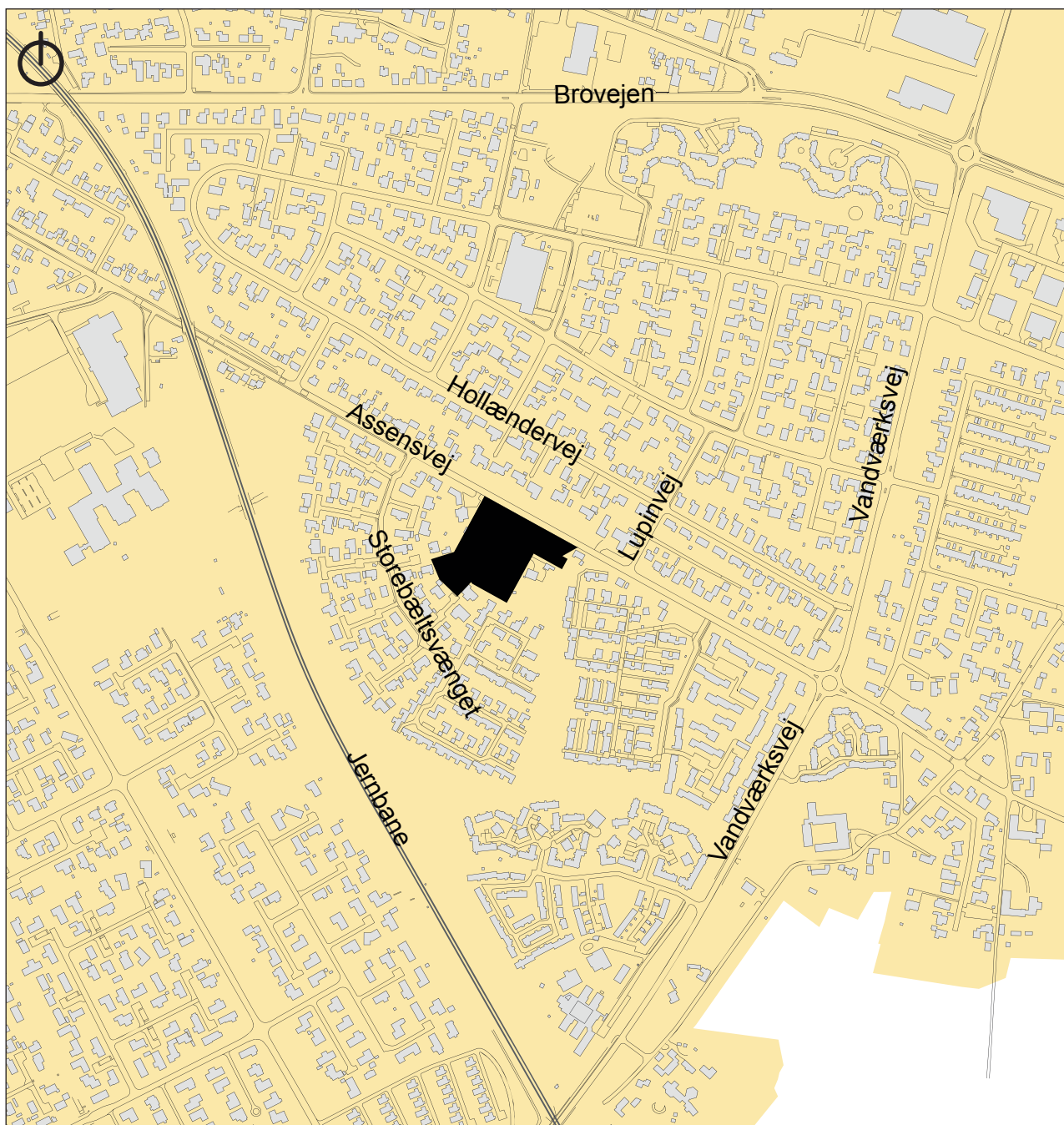




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 170

**Boliger ved Assensvej og Storebæltsvænget i
Middelfart**

Oktober 2016

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

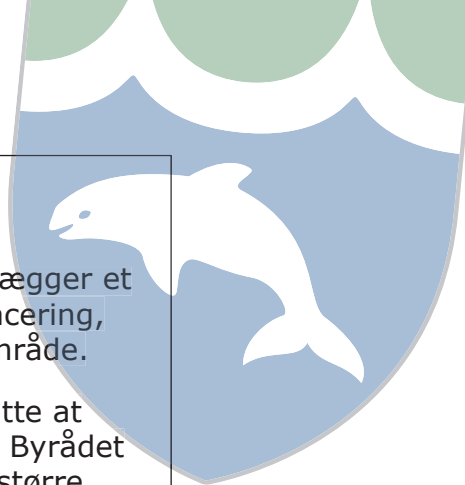
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 170

**Boliger ved Assensvej og Storebæltsvænget i
Middelfart**

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	17
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	18
SERVITUTTER	21
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	21
BILAG	23
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	23
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	25

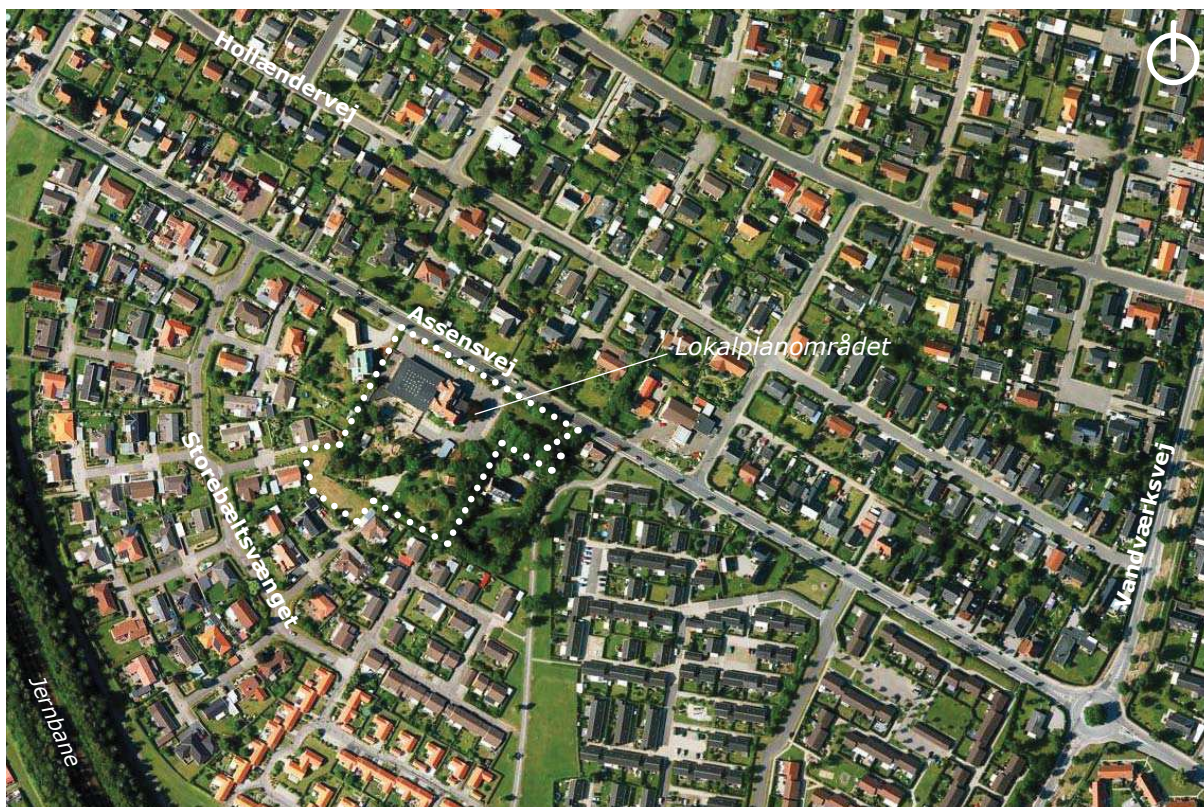
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter ejendommene matr. nr. 5d og 5mx, Skrillinge By, Kauslunde. Matrikel nr. 5d rummede indtil for nyligt bl.a. daginstitutionen "Bakkehuset", mens matr. nr. 5mx henligger ubebygget. Området har et samlet areal på ca. 1,2 ha og ligger i byzone.

Ejendommene ligger i et eksisterende boligområde - Bælt-kvarteret - med parcelhus- og rækkehusbebyggelser i den sydlige del af Middelfart By. Vejadgang til matr. nr. 5d (Bakkehuset) sker i dag via to overkørsler til Assensvej, der er en af hovedindfaldsvejene til Middelfart, mens matr. nr. 5mx har vejadgang fra Storebæltsvænget i syd. Endvidere har naboejendommen Assensvej 102 (matr. nr. 5bv) vejadgang til Assensvej gennem lokalplanområdet.

Områdets eksisterende bebyggelse - den tidligere daginstitution - omfatter en ældre hvidpudset villa i 1½ etage samt en større tilbygning af nyere dato i 1 plan, som fremtræder i gule teglsten. Bebyggelsen, der har store tilhørende parkeringsarealer, er koncentreret på den nordlige del af ejendommen, mens den sydlige del er indrettet som have og legeplads og har en markant grøn karakter. Terrænmæssigt stiger området let fra ca. kote 16 i vest til kote ca. 19 i øst. Mod syd er der endvidere - som en del af legepladsen - etableret en kunstig bakke.

Jernbanen forløber ca. 250 m sydøst for området.



Lokalplanområdets placering ved Assensvej og Storebæltsvænget i den sydlige del af Middelfart.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

"Bakkehuset" er nu nedlagt som institution og ejendommen ønskes fremadrettet omdannet og anvendt til boligformål med tæt-lav bebyggelse, som kan supplere bydelens boligudbud og styrke den generelle bosætning i kommunen. Herudover gives der mulighed for at udstykke 2 parcelhusgrunde mod Storebæltsvænget.

I lokalplanen er der lagt vægt på, at den tæt-lave bebyggelse gives et ensartet udseende og indpasses ud fra en helhedsbetragtning. Endvidere skal der sikres adgang til fælles opholdsarealer for beboerne samt tilslutning til det omgivende stinet. Vejadgang skal fortsat ske fra Assensvej og Storebæltsvænget. Der gives mulighed for at etablere to overkørsler eller én samlet overkørsel.



Bakkehuset ved den østlige indkørsel fra Assensvej.



Kig over Bakkehusets opholdsarealer fra kælkebakken.



Legeplads og eksisterende beplantning.



Hegn i sydøstskel mod naboejendommen Assensvej 102.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 170

Tæt-lav boliger, Assensvej 100, Middelfart

I henhold til lovekendtgørelse 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 og åben-lav boligbebyggelse,
- at sikre, at områdets bebyggelse indpasses og udformes ud fra en helhedsbetragtning,
- at sikre udendørs opholdsarealer og stiforbindelser for beboerne, og
- at sikre vejadgang fra Assensvej og Storebæltsvænget.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Skrillinge By, Kauslunde:
matr. nr. 5d og matr. nr. 5mx

samt alle parceller, der efter den 1. marts 2016 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II, jf. kortbilag 1 og 2.

3.
Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området skal anvendes til boligformål med tilhørende parkering, fællesarealer, stier mv..

Delområde I skal anvendes til tæt-lav bebyggelse i form af



rækkehuse, kædehuse o.l., mens delområde II skal anvendes til åben-lav bebyggelse i form af parcelhuse.

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 delområde I 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.

2.

I delområde II kan der udstykkes 2 parcelhusgrunde, som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til delområde I skal ske fra Assensvej via to overkørsler eller én samlet overkørsel. Vejadgange skal placeres inden for den strækning, der er vist som princip på kortbilag 2.

Vejadgang til delområde II skal ske fra Storebæltsvænget som vist på kortbilag 2.

2.

Interne veje skal udlægges med en bredde på min. 8,0 meter og anlægges med min. 5,5 meter kørebane.

3.

Inden for området skal der udlægges areal til 1½ p-plads pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse og 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse.

Parkeringsarealer i delområde I skal etableres på egen grund eller som fællesparkering, og skal etableres efter vejlovgivningens regler. Mindst en ½ p-plads pr. bolig skal etableres som fællesparkering.

Parkeringsarealer i delområde II skal etableres på egen grund.



4.
Fælles parkeringsarealer skal indrettes med beplantning, så de får en grøn karakter.
5.
Der skal anlægges intern sti, der tilsluttes det omgivende stinet, som vist i princippet på kortbilag 2.
6.
Stier skal anlægges med handicapvenlig overflade.
7.
Gennem lokalplanområdet skal der sikres vejadgang til naboejendommen Assensvej 102 (matr. nr. 5bv), jf. princippet på kortbilag 2.
8.
Belysning af interne veje, stier, fælles parkeringsarealer o.l. skal ske ud fra et samlet belysningskoncept. Lyspunkthøjden må højst være 3,5 meter over terræn og skal udføres med en afskærmet og ikke blændende lyskilde.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
2.
Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.
3.
Der kan etableres anlæg for solenergi på bygningers tag og/eller facade, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk.

Anlæg på tag skal placeres med samme hældning som taget, bortset fra anlæg på flade tagkonstruktioner. Disse må ikke have en højde der overstiger 1 m over taghøjde.

Anlæggene må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Der er endvidere mulighed for at etablere jordvarme i området.
4.
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.



5.

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

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

1.

Placering af bebyggelse i delområde I skal ske efter en samlet plan og ud fra overordnede hensyn til bl.a. adgangsforhold, solorientering og sikring af velfungerende private og fælles opholdsarealer.

3.

Ved opførelse af byggeri skal den tinglyste byggelinje på 12,5 meter fra Assensvejs midte respekteres, jf. kortbilag 2.

4.

Tæt-lav bebyggelse må opføres i op til 2 etager, men uden vandrette lejlighedsskel. Åben-lav bebyggelse må opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

5.

Eksisterende bebyggelse - vist på kortbilag 2 - må nedrives.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Ny bebyggelse i delområde I 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) eller mindre bygningsdele kan fremtræde i andre materialer som transparent glas, træ, skifer, facadetegl o.l.. Facader må endvidere fremstå som beplantede facader.

3.

Tag på åben-lav bebyggelse i delområde II skal udføres som symmetrisk sadeltag.

4.

Til tagdækning skal anvendes tegl, betontagsten, tagpap med listetækning eller voksende græstørv, mosser o.l..



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

5.

Der kan ikke etableres tagterrasser over 1. sals plan.

6.

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

7.

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

8.

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.

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

2.

I tilknytning til den tæt-lave bebyggelse skal der indrettes udendørs opholdsarealer for beboerne svarende til min. 50 % af etagearealet. Heraf skal minimum halvdelen af arealet ligge som fælles friareal. Fælles opholdsarealer skal indrettes efter en samlet plan og kan fx disponeres med have, terrasseområde o.l. med beplantning samt øvrige faciliteter til leg og ophold.

Fælles friarealer kan endvidere indrettes med regnbede, bassiner o.l. som en del af løsningen for regnvandshåndtering

3.

Ny beplantning bør sammensættes af arter, der i videst muligt omfang begrænser gener for lokalplanområdets beboere, brugere og omkringboende med hensyn til allergi og overfølsomhed overfor pollen, hvorfor det anbefales, at der ikke plantes el, hassel, elm og birketræer.

De valgte arter af planter bør desuden tilgodese den biologiske mangfoldighed, og der bør vælges bærgivende buske og træer, som er naturligt hjemmehørende i vort klima.



4.
Hegning i naboskel eller internt i området skal være levende hegn (evt. suppleret med trådhegn, dog maks. 1,30 meter). Opsætning af faste hegn kan kun ske omkring terrasse o.l. med tæt og direkte tilknytning til boligbebyggelsen.

5.
Skel mod Assensvej skal fremtræde med hækbeplantning.

6.
Oplag må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.

7.
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.

Dog kan kunstigt skabt terræn som kælkebakke o.l. fjernes og naturligt terræn genetableres.

§ 10. Grundejerforening

1.
Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere/boligejere inden for lokalplanens område.

2.
Grundejerforeningen har ansvar for drift og vedligeholdelse af de i § 5 og § 9 nævnte fællesanlæg, herunder veje, sti, fælles 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 områdets funktioner ikke belastes med støj eller vibrationer fra den nærliggende jernbane, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Støj og vibrationer fra jernbane", p.t. vejledning nr. 1/1997 med senere tillæg fra juli 2007.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- der er etableret parkering, jf. § 5.3.
 - der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning, jf. § 6.2.
 - det ved måling eller beregning er godtgjort, at støjkrav er overholdt jf. § 11.2.

§ 13. Eksisterende planer

1.
Lokalplanområdet er omfattet af gældende byplanvedtægt nr. 18 - "Boligområde syd for Assensvej". Byplanvedtægt nr. 18 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 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 den tidligere daginstitution Bakkehuset - delområde I - kan omdannes til tæt-lav boligbebyggelse med ca. 20 boliger. Den konkrete udstykning og placering af bebyggelsen er endnu ikke fastlagt, men disponeringen skal ske ud fra et samlet hensyn til bl.a. adgangsforhold, solorientering, byggelinjer samt sikring af velfungerende opholdsarealer - både private og fælles. Grunde til tæt-lav boliger må ikke være mindre end 400 m². Heraf skal min. 250 m² ligge i direkte tilknytning til boligen, mens resten kan indgå som en del af områdets fælles opholdsarealer. Omdannelsen forudsætter, at den eksisterende bebyggelse kan nedrives.

Herudover omfatter lokalplanen et areal mod Storebæltsvænget - delområde II - der kan udstykkes til 2 parcelhusgrunde á min. 700 m².

For inspiration henvises til bebyggelsesskitzen på s. 16, som viser et eksempel på indpasning af ny bebyggelse i lokalplanområdet.

Ny bebyggelse kan opføres i hhv. 1 etage med udnyttet tagetage (åben-lav) og 2 etager (tæt-lav) samt med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Dog skal bebyggelsen tilpasse sig karakteren i de omgivende boligområder og må således ikke udformes som etageboliger med vandrette lejlighedsskel. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav.

Af hensyn til områdets helhedsudtryk og æstetik stilles krav om, at den tæt-lave bebyggelse - arkitektonisk og materiale-mæssigt - skal fremtræde med et ensartet udseende, men der stilles ikke specifikke krav til materialevalg, farveholdning osv.. Eventuelle tagterrasser må - grundet hensyn til indbliksgener - ikke placeres over 1. sals plan.

Alle grundejere/boligejere har pligt til at være medlem af en grundejerforening.

Veje, stier og parkering

Den tæt-lave bebyggelse skal vejbetjenes fra en ny intern stamvej, der tilsluttes Assensvej. Vejadgang skal ske - som det er tilfældet i dag - via to overkørsler eller alternativt via én samlet overkørsel. Overkørsler skal placeres inden for en nærmere strækning vist på kortbilag 2. Hermed sikres det, at afstanden til nærliggende overkørsler bliver så stor som muligt. Den interne vejforsyning skal endvidere disponeres, så der fortsat sikres vejadgang til naboejendommen, Assensvej 102.

Vejadgang til de 2 parcelhusgrunde mod sydvest skal ske fra Storebæltsvænget.



Eksempel på ny disponering af bebyggelse, veje, parkering, opholdsarealer, sti mv. i området.

Parkering svarende til 1½ p-plads pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse skal etableres i direkte tilknytning til boligen samt som fælles parkeringsarealer (min. ½ p-plads pr. bolig). Ved parcelhusbebyggelsen skal der etableres 2 p-pladser pr. bolig på egen grund. Endelig stilles der krav om, at der skal etableres intern sti med tilslutning til det omgivende stinet, fx til Storebæltsvænget i syd.

Ubebyggede arealer

Området skal indrettes med såvel private som fælles opholdsarealer for beboerne. Et areal svarende til min. 50% af etagearealet af den tæt-lave bebyggelse skal udlægges til ophold med forskellige opholdsfaciliteter - både til aktivitetspræget ophold og til ophold af mere rekreativ karakter. Mindst halvdelen af opholdsarealet skal anlægges som fællesareal.

Endelig er der af hensyn til den lokale håndtering af regnvand muliggjort indpasning af forskellige LAR-løsninger som regnbede, bassiner o.l..



LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger ca. 1,7 km fra kysten - både Færevang og Lillebælt. For ny bebyggelse og nye anlæg i den kystnære del af byzonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Såfremt bebyggelsen i højde og omfang overstiger eksisterende omkringliggende bebyggelse skal der gives en begrundelse herfor.

Området ligger i eksisterende bymæssig bebyggelse - mod nord bag Midtbyens højere bygningsskala, og mod sydvest bag eksisterende åben-lav og tæt-lav bebyggelse i Ø-kvarteret med samme skala (maks. 8,5 meter) og omfang (bebyggelsesprocent 30-40) som den planlagte bebyggelse. Området vil således ikke være synligt fra kysten. På den baggrund vurderes det, at realiseringen af lokalplanen ikke vil have en negativ indvirkning på kystlandskabet.

Retningslinjer - Klimatilpasning

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

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 belægnings, etablering af søer og vådområder, grønne tagflader m.m., som kan medvirke til at tilbageholde vandet eller genanvendes som brugsvand.

Lokalplanen hindrer ikke at regnvand håndteres lokalt.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde B.01.19 "Bælt-kvarteret, Assensvej" i Kommuneplan 2013-2025.

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

For B.01.19 gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav samt institutioner. Bebyggelse kan opføres med 2 etager og en maks. bygningshøjde på 8,5 meter. Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes.



Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af gældende byplanvedtægt nr. 18 - "Boligområde syd for Assensvej". Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan ophæves byplanvedtægt nr. 18 inden for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanen ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser (OD). 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. 1,8 km sydvest for lokalplanområdet. Det er Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Forurening

Området er områdeklassificeret (byzone) som potentielt forurennet. Middelfart Kommune er dog ikke bekendt med, at der er sket forurening i området.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. Ejeren eller brugeren sikrer, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurennet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurennet jord § 72 b. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

Beskyttet natur, fredninger mv.

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

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndig-



hederne 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

Lokalplanområdet ligger inden for Trefor's forsyningsområde.

Spildevand

Lokalplanområdet ligger i henhold til den gældende Spildevandsplan inden for område som er fælleskloakeret.

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

Støj mv.

Støj fra veje

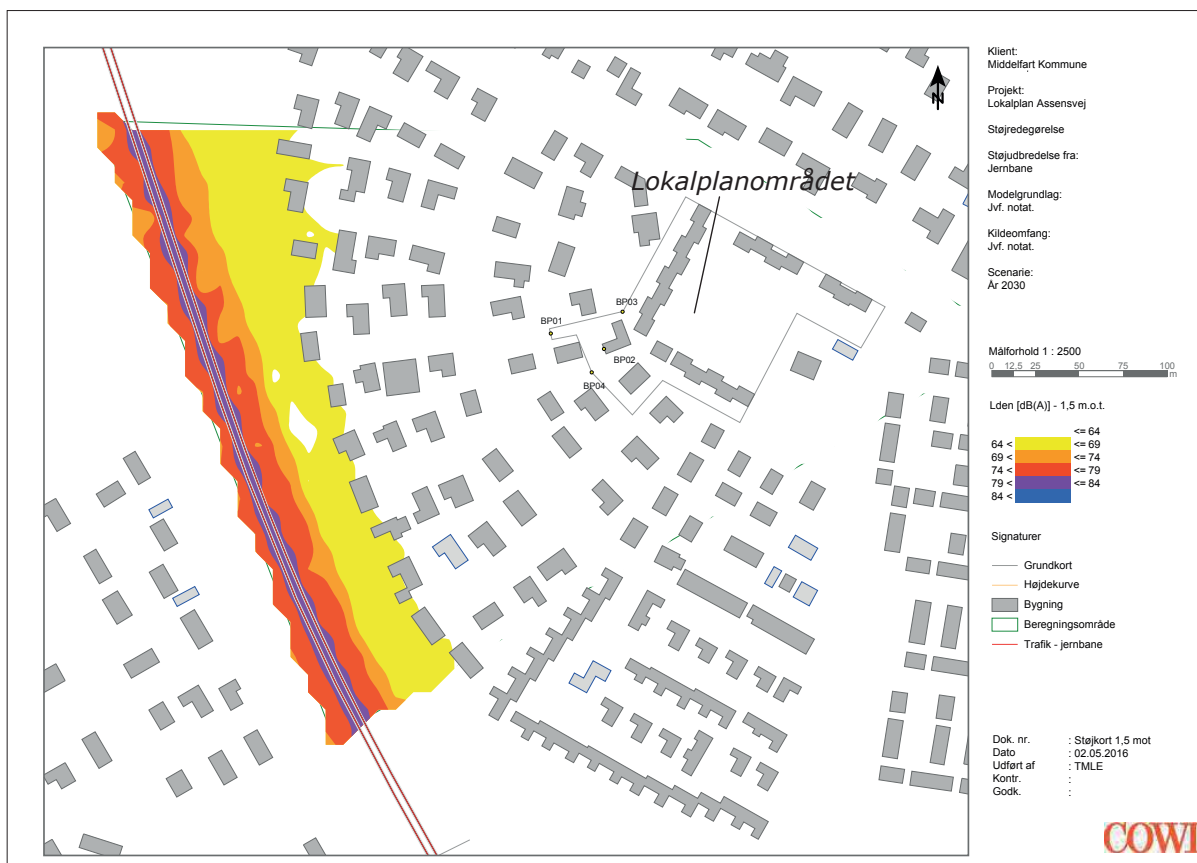
Ved indpasning af ny bebyggelse i området skal det sikres, at denne ikke belastes med et støjniveau fra omgivende veje, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier, p.t. vejledning nr. 4/2007 om "Støj fra veje".

Lokalplanområdet grænser op til Assensvej, der er en af de primære indfaldsveje til Middelfart. Der er i marts 2016 gennemført en tælling af trafikken på denne. Tællingen viser en årsdøgntrafik på 3.253 biler, hvoraf ca. 3 % er tung trafik. Med udgangspunkt i trafikkens omfang og sammensætning vurderes det umiddelbart, at de gældende grænseværdier for støj fra vejtrafik vil kunne overholdes - jf. § 11.

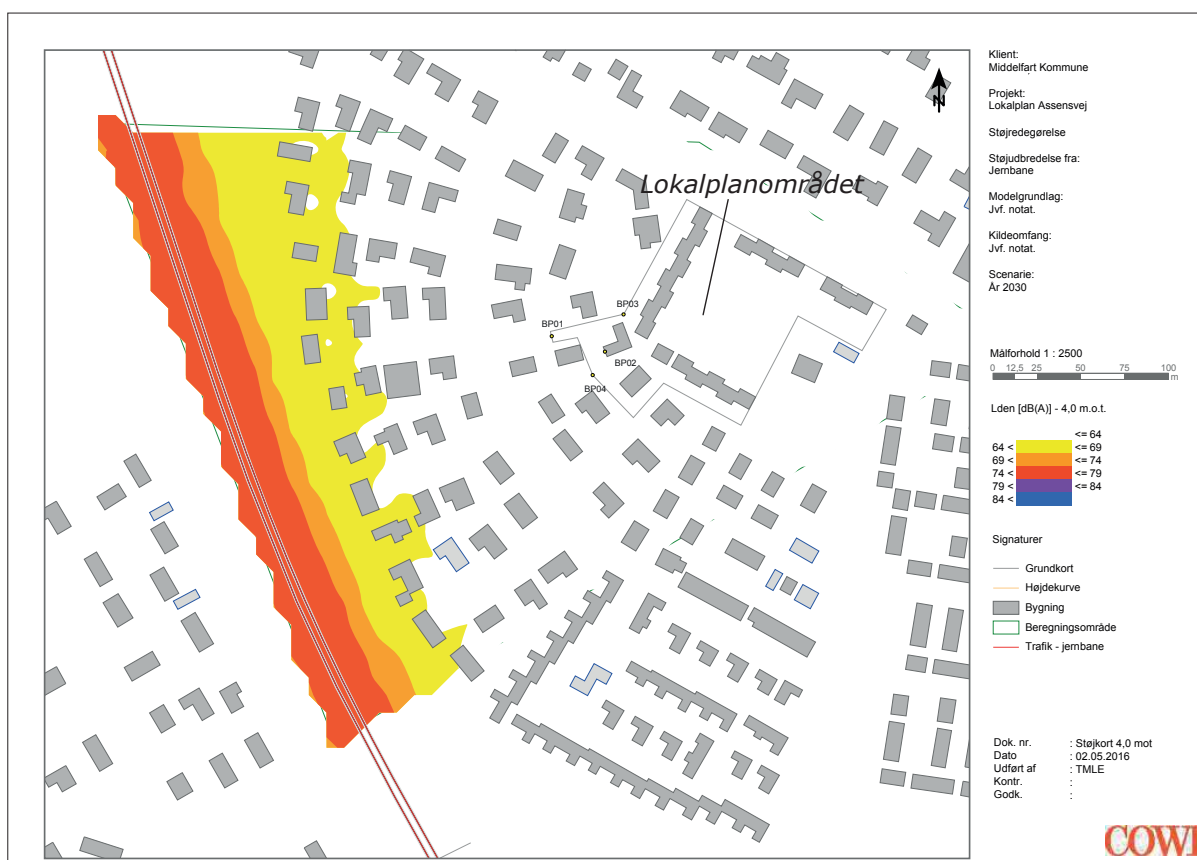
Støj fra jernbane

Ved indpasning af ny bebyggelse i området skal det sikres, at denne ikke belastes med støj og vibrationer fra den nærliggende jernbane, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier, p.t. vejledning nr. 1/1997 med senere tillæg fra juli 2007 om "Støj og vibrationer fra jernbaner".

Jernbanen forløber ca. 250 m sydvest for lokalplanområdet. Som grundlag for vurdering af banestøjen er der gennemført



Soundplanberegning af jernbanestøj, dag, 1,5 m over terræn.



Soundplanberegning af jernbanestøj, dag, 4,0 m over terræn.



en støjberegning i Soundplan. Kort for dagstøjen hhv. 1,5 og 4,0 meter over terræn - se side 20 - viser, at området belastes med et støjniveau, der ligger under den gældende grænseværdi på 64 dB. Tilsvarende er også mindsteafstanden på 50 meter til nærmeste bolig ift. vibrationer fra jernbanen overholdt.

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 stk. 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 tinglyste byggelinjer og oversigtsarealer mod Assensvej samt, at der gennem området skal sikres vejadgang til naboejendommen Assensvej 102 (matr. nr. 5bv).

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

Middelfart Kommune

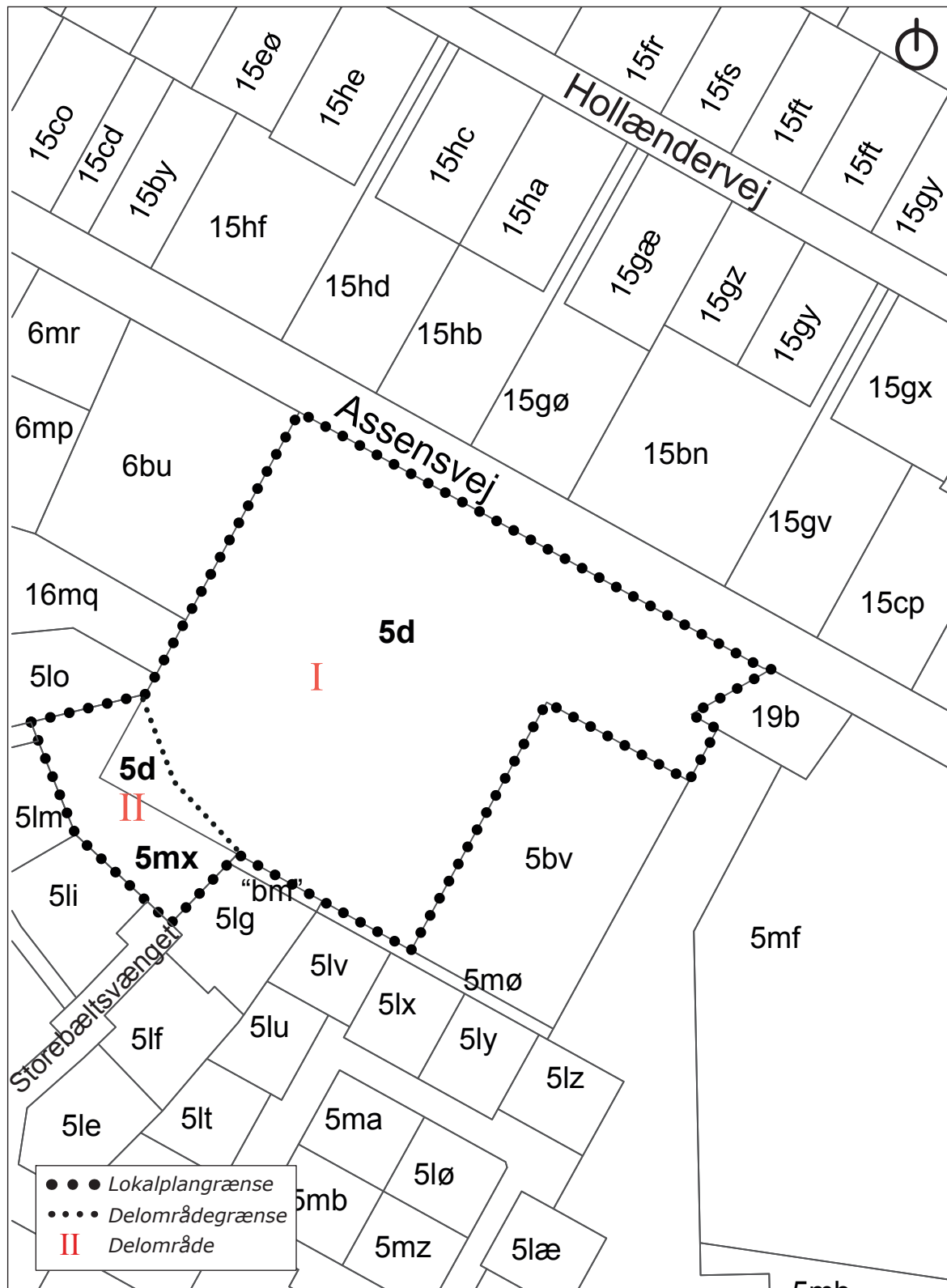
Lokalplan nr. 170

Boliger ved Assensvej og Storebæltsvænget i Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.500

Dato: 1. marts 2016



Middelfart Kommune

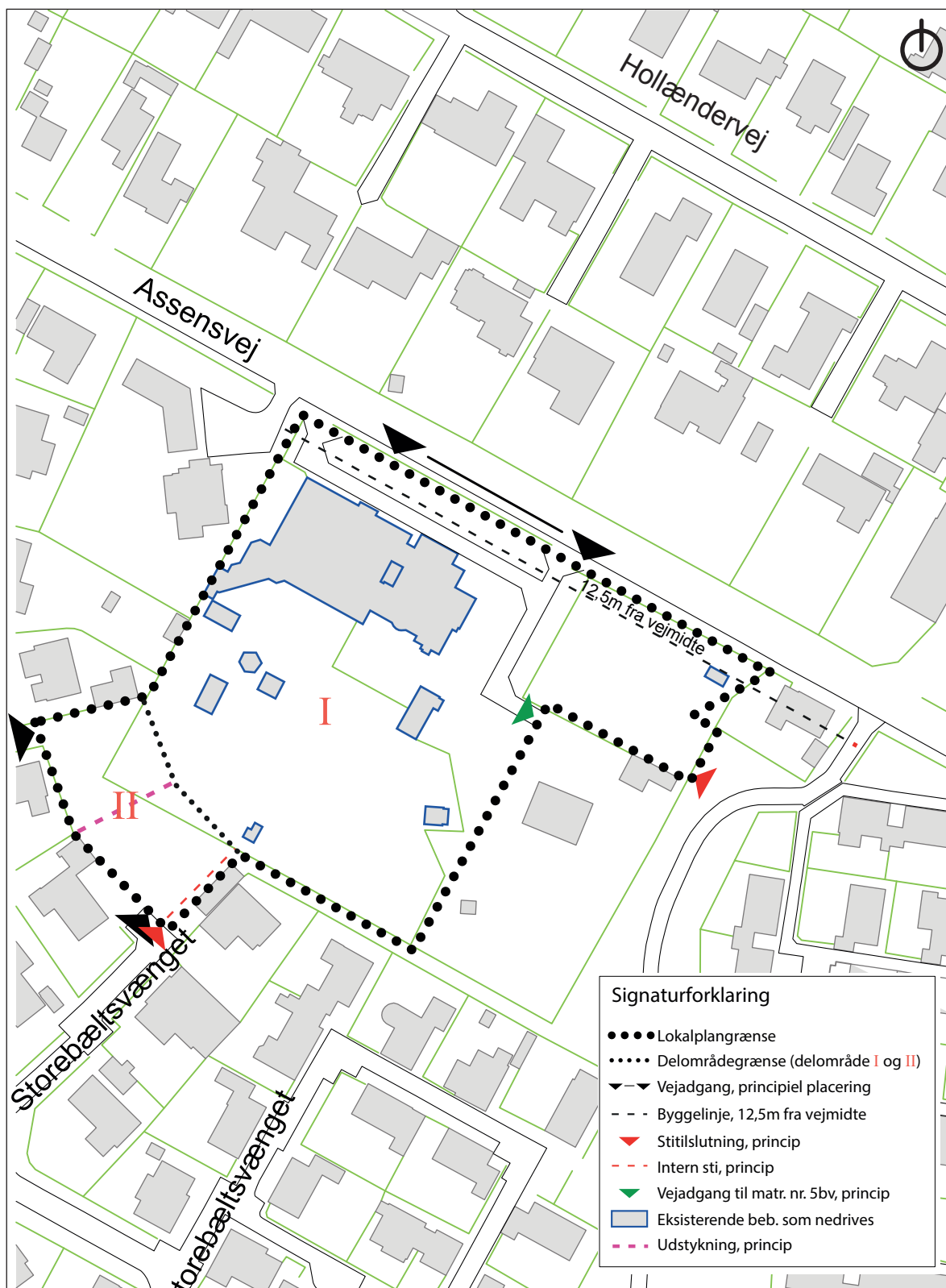
Lokalplan nr. 170

Boliger ved Assensvej og
Storebæltsvænget i Middelfart

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.500

Dato: 3. maj 2016





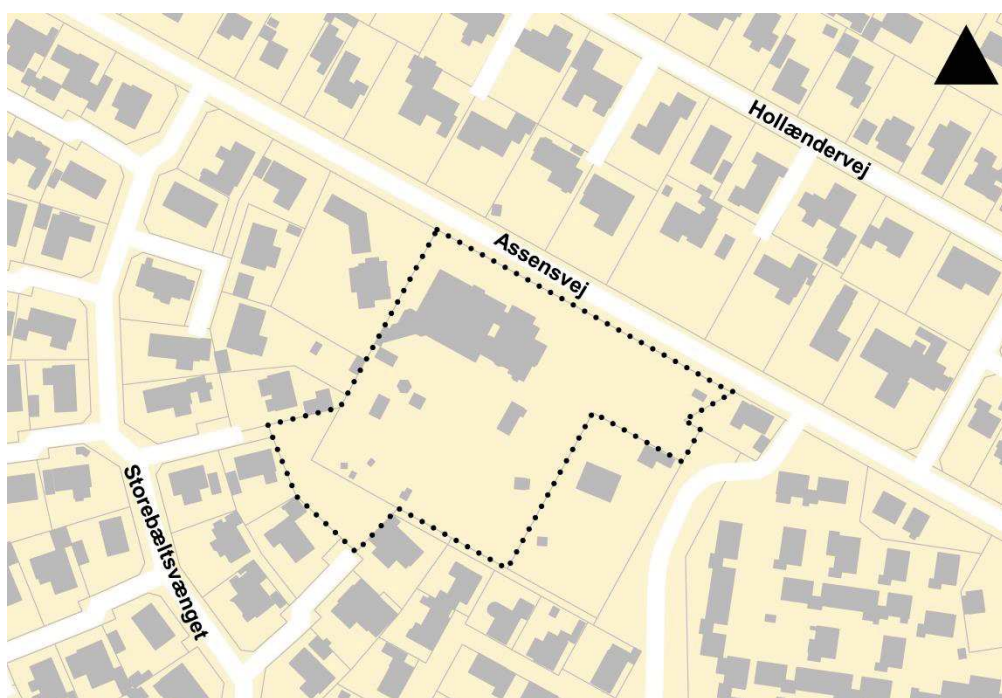
Middelfart
KOMMUNE

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



Dato: 5. oktober 2016
Sagsnr.: 2016-003059-71

Endelig vedtagelse af lokalplan 170 "Boliger ved Assensvej og Storebæltsvænget i Middelfart" – orientering til ejere og lejere i og udenfor lokalplanområdet.



Lokalplanområdets placering ved Assensvej og Storebæltsvænget i Middelfart.

Byrådet har på deres møde 3. oktober 2016 vedtaget Lokalplan 170 endeligt. Lokalplanen omfatter et område i Bælt-kvarteret i den sydlige del af Middelfart, som tidligere har huset daginstitutionen "Bakkehuset".

Planen er udarbejdet med henblik på, at ændre anvendelsen fra institutionsformål til boligområde med overvejende tæt-lav bebyggelse i 2 etager plus enkelte parcelhuse. Det nye byggeri passer naturligt ind i det omgivende kvarteret, der er en blanding af åben-lav- og tæt-lav bolig-bebyggelse. I planen er der lagt vægt på, at bebyggelsen fremstår med et ensartet udseende og indpasses ud fra en helhedsbetragtning. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser omkring stiforbindelser, fælles opholds-arealer, beplantning, skiltning mv. Vejadgang til området skal fortsat ske fra Assensvej, men med mulighed for ændret placering af vejtilslutning.

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. Fra den dato kan planen 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