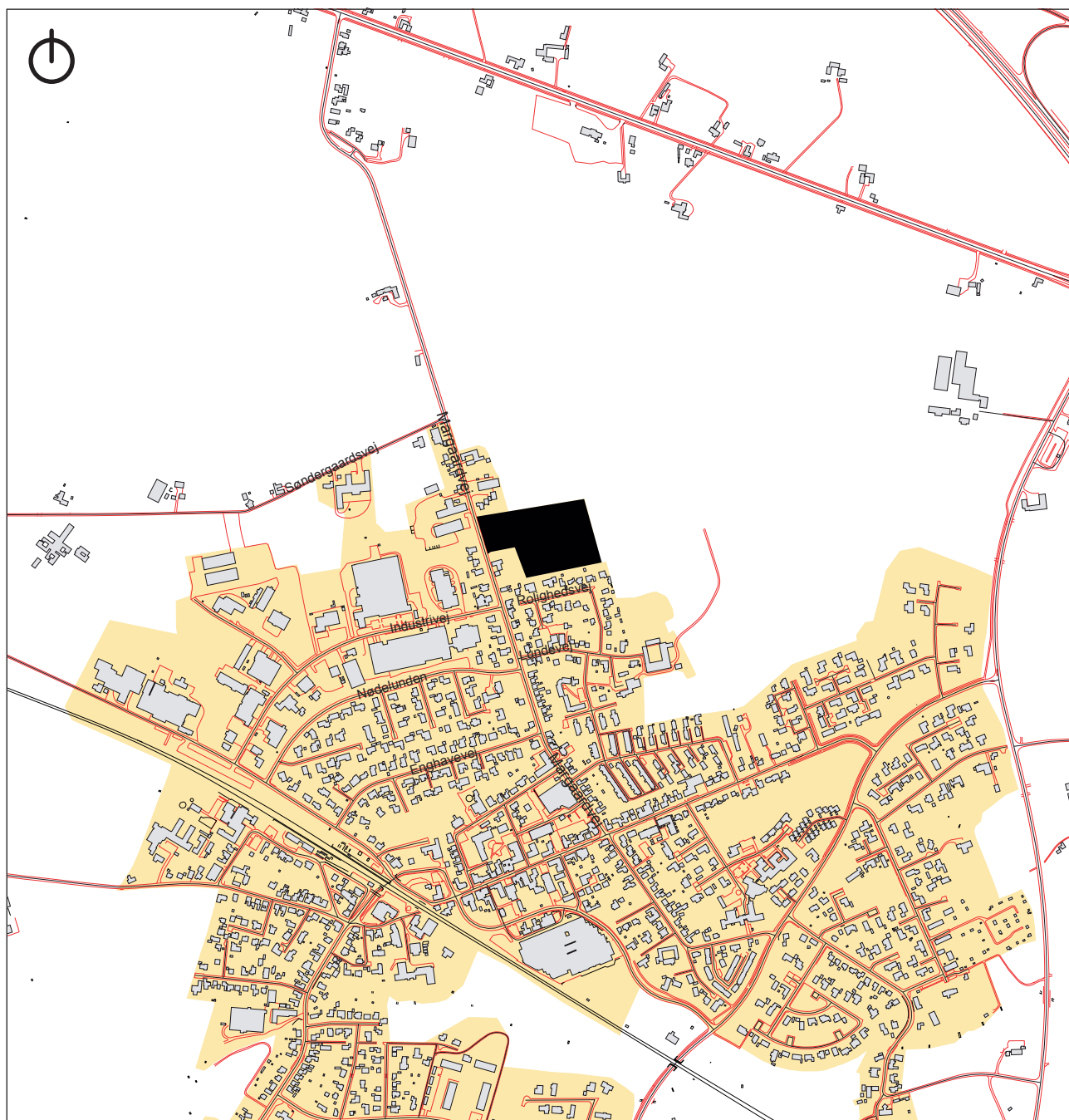




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 176

Tæt-lav boligbebyggelse ved Margaardvej i Nørre Aaby

November 2017

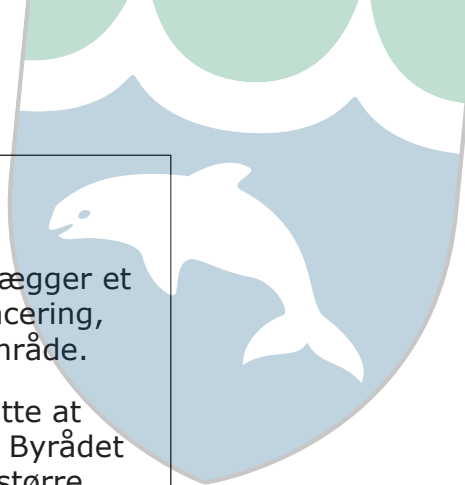
HVAD ER EN LOKALPLAN ?

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. 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, som 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. 176

Tæt-lav boligbebyggelse ved Margaardvej i Nørre Aaby

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	5
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	15
REDEGØRELSE	17
LOKALPLANENS INDHOLD	17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	18
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	19
SERVITUTTER	23
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	23
BILAG	25
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	25
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT.....	27
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	29

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger ved Margaardvej i det nordlige Nørre Aaby og omfatter matr. nr. 16d og 16e begge af ejerlavet Nr. Aaby By, Nr. Aaby, jf. luftfotoet nedenunder. Området er på ca. 2,3 ha, ligger i byzone og er privatejet.

Inden for lokalplanområdet findes en eksisterende bebyggelse i form af en fritliggende villa med tilhørende have. Den øvrige del af området har parklignende karakter med flere store træer og buske samt en mindre sø.

Mod nord og øst grænser området op mod det åbne land. Mod syd og vest ligger det eksisterende byområde, der hovedsageligt er bestående af fritliggende parcelhuse. Terrænmæssigt er området let faldende fra nord mod syd.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at omdanne den ubebyggede del af området til et boligområde med tæt-lav bebyggelse. Udbygningen af lokalplanområdet ved Margaardvej understøtter Middelfart Kommunes planer om, at byudvikling i Nørre Aaby primært skal ske gennem udnyttelse af uudnyttede arealer inden for de allerede kommuneplanlagte områder. Området er i dag omfattet af en gældende lokalplan, der udlægger området til åben-lav boligbebyggelse.

Planen sikrer, at den nye bebyggelse indpasses under hensyntagen til områdets eksisterende bebyggelser, hvad angår arkitektur og materialevalg samt, at det sikres en hensigtsmæssig trafikafvikling fra området.



Lokalplanområdets placering ved Margaardvej i det nordlige Nørre Aaby.

Derudover knytter lokalplanens formål sig til sikring af områdets grønne og landskabelige værdier, arealet omkring søen, som tænkes anvendt til fælles fri- og opholdsareal for områdets beboere.

Endeligt sikrer lokalplanen at vejadgang til området forsat sker fra Margaardvej.



Foto fra Margaardvej set fra nord mod syd, som viser den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet.



Foto fra Margaardvej set fra syd mod nord, som viser indkørslen til den nye rækkehusbebyggelse.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 176

Tæt-lav boligbebyggelse ved Margaardvej 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,
- at sikre, at tæt-lav bebyggelse fremtræder som en arkitektonisk helhed,
- at sikre, at bebyggelsen disponeres med grønne fællesarealer,
- at sikre områdets sø samt de øvrige naturmæssige kvaliteter bevares, og
- at sikre, at området vejbetjenes fra Margaardvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Nørre Aaby By, Nr. Aaby: 16d og 16e

samt alle parceller, der efter den 10. marts 2017 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B og C, jf. kortbilag 2.

3.
Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Delområde A må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.



Delområde B må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse som rækkehuse, kædehuse o.l. med tilhørende fælleshus, veje og parkering mv.

Delområde C må kun anvendes til fælles fri- og opholdsareal i form af et grønt område for områdets beboere med evt. fællesanlæg, opholdsfaciliteter som fx borde, bænke, grill- og bålplads, legeplads samt tekniske anlæg som regnvandsbassin o.l.

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.
Delområde A må udstykkes til åben-lav boligbebyggelse med en minimum grundstørrelse på 700 m².
2.
Delområde B må udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse. Grundene må ikke være 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.
3.
Delområde C må ikke udstykkes.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via de 2 overkørsler fra Margaardvej, efter princippet som vist på kortbilag 2.

Der må kun etableres en indkørsel til delområde A og en indkørsel til delområde B.

Der skal endvidere tinglyses oversigsarealer iht. vejreglerne.

2.
Inden for delområde B udlægges areal til boligvejen a-b-c, i princippet som vist på kortbilag 2.

Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i



forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

Boligvejen skal udlægges i en bredde af 10 m og anlægges med min. 6 m kørebane. Kørebane skal udføres med fast belægning i form af asfalt eller belægningssten. I vejudlægget skal der reserveres plads til min. 1 meter bredt fortov på den sydlige side af vejen, samt regnvandsanlæg i form af grøfter, faskiner eller lignende på den nordlige side af vejen. Langs boligvejen skal der langs den nordlige vejside plantes enkeltstående allé træer som søjlepoppel, søjlebøg eller tilsvarende. Der skal plantes minimum 8 træer på vejstrækningen.

Stikveje b-d skal udlægges i en bredde på minimum 8,0 meter med en kørebanebredde på 5,5 meter.

Hvor vejene ender blindt skal den afsluttes med en vendeplads udformet efter bestemmelserne i vejreglerne.

3.

Inden for delområde A skal der anlægges min. 2 p-pladser pr. bolig.

Inden for delområde B skal der udlægges areal til 1½ p-pladser pr. bolig. Parkeringsarealer skal anlægges som fælles parkering og efter vejlovgivningens regler.

For hver bolig kan den ene parkeringsplads udføres som overdækket vognly/carport med tilhørende redskabsrum.

Fælles parkeringsarealer skal indrettes med beplantning, så de får en grøn karakter.

4.

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.

5.

Der skal anlægges stier til beboernes interne færdsel i området. Stierne skal anlægges med belægning som tilgodeser gangbesværede og handicappede.

Dog skal stier i delområde C anlægges som trampestier eller med vandgennemtrængelig belægning.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.



2.
Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmemforsyning.

3.
Der skal inden for området reserveres areal til fælles affaldsbeholdere for bebyggelsen samt tilstrækkelige adgangsforhold for renovationskøretøjer.

Beholderne skal så vidt muligt etableres som en nedgravet løsning.

4.
Der kan etableres anlæg for solenergi på bygningers tag og/eller facade, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk.

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

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

4.
Eventuelle udendørs tekniske installationer som eksempelvis varmepumper skal afskærmes og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

Dog gælder det, at individuelle antenner og paraboler skal placeres sådan, at de er så lidt synlige som muligt fra naboområdet 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.
Inden for delområde A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.

Inden for delområde B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.

2.
Ny bebyggelse skal disponeres efter princippet som vist på illustrationsplanen, jf. kortbilag 3.



3.

Inden for delområde A må ny bebyggelse opføres i op til 2 etager. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

Inden for delområde B må ny bebyggelse opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 7,0 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

4.

Delområde C må ikke bebygges.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

I delområde B skal tæt-lav boligbebyggelse fremstå som en visuel helhed hvad angår arkitektur, materialevalg og farve.

2.

For hele området gælder, at facader skal fremstå i teglsten i form af blank mur i brunlige, rødlig, gullige eller grålige farve-
nuancer, pudsede eller vandskuret eller skærmtegl. Delpartier (højst 1/3 af facaden) eller mindre bygningsdele kan fremtræde i andre materialer som transparent glas, træ, skifer, mørk forpatineret zink, stål, fibercement o.l. Facader må endvidere fremstå beplantede.

Facader samt døre og vinduer skal fremstå i hvid/hvide nuancer, grå sort, jordfarver eller materialernes naturlige farver.

Bebyggelsens skal opføres med symmetriske saddeltage. Til tagdækning skal anvendes tegl, betontagsten, tagpap med listedækning, skiffer eller voksende græstørv, mosser o.l..

Tagmaterialer må ikke være reflekterende eller blændende. Glanstallet må højst være 30. Drivhuse og orangerier er undtaget bestemmelsen.

4.

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

5.

Sekundære bygninger som garager, skure o.l. skal udføres i samme materialer som boligbebyggelsen i lette materialer som træ, metal eller fibercement i nuancer svarende til øvrig bebyggelse. Udendørs aktivitetspladser og mindre bygninger i tilknytning til fælles friareal, skal primært udføres i træ malet i sorte, brun- eller grålige nuancer.



6.

Skiltning kan kun udføres som almindelig navne- og nummer-skiltning. I forbindelse med virksomhed i egen bolig, jf. § 3.1, må der opsættes ét facadeskilt ved boligens indgang. Skiltets areal må ikke være større end 30 x 40 cm.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

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

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.

2.

I tilknytning til den tæt-lave boligbebyggelse skal der indrettes udendørs opholdsarealer for beboerne svarende til min. 50 % af etagearealet. Heraf skal minimum halvdelen af arealet etableres som fælles friareal.

Arealer i delområde C skal udlægges som friareal for bebyggelsen og skal fremstå med naturprægede grønne områder med et lavt plejeniveau. Der må ikke ske tilstandsændring af § 3-området (søen), herunder arealerne inden for den på kortbilag 2 viste afstandszone (10 m).

Uden for beskyttelseszonen kan der etableres fælles opholdsfaciliteter for områdets beboere - fx legeplads, borde, bænke o.l. Der kan endvidere indpasses regnvandsbassin/oversvømmelsesarealer med en landskabelig udformning uden for beskyttelseszoner. Der må ikke ledes regnvand til §-3 området. Der kan endvidere etableres tekniske anlæg som pumpestation, transformator o.l. Dog må ikke anlægges parkering i delområdet.

4.

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.

5.

Eksisterende beplantning mod det åbne land skal bevares i det omfang det giver mening. Nyt hegn imod det åbne land skal



være levende hegn i form af højstammede træer evt. i kombination med buske eller hækplanter.

Hegning i naboskel mod boligbebyggelse skal være levende i form af hække.

Internt i området kan der opsættes faste hegn eller mure omkring private haver, terrasser o.l. med tæt og direkte tilknytning til boligbebyggelsen. Disse skal udføres i træ eller tegl og gives en farve der matcher bebyggelsen eller hvis der er tale om mure, opføres i samme materiale og farve som bebyggelsens facader.

I delområde B skal hække, faste hegn og eventuelle mure være ens for hele området og må ikke gives en højde på mere end 1,3 meter.

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 eller nærmere beskyttet natur end 10 meter, jf. kortbilag 2. Yderligere terrænregulering må kun ske med Byrådets tilladelse.

§ 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 administra-



tionen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

§ 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,

§ 13. Eksisterende planer

Lokalplanområdet er delvis omfattet af Lokalplan nr. 32 "Område ved Margaardvej", vedtaget i 1985 og Lokalplan nr. 38 "Boligområde ved Margaardvej", vedtaget i 1991.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 32 for den del der er omfattet af Lokalplan nr. 176 "Tæt-lav boligområde ved Margaardvej". Lokalplan nr. 38 aflyses i sin helhed.

§ 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 endeligt vedtaget af Middelfart Byråd
d. 6. november 2017.

Johannes Lundsfryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Planforslaget er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 16. november 2017.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Med lokalplanen fastholdes anvendelsen for en del af området til åben-lav boligbebyggelse. For den øvrige del fastlægges anvendelsen til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse o.l.. Boligerne vil udgøre et godt supplement til det nuværende udbud boliger i Nørre Aaby.

For åben-lav boligbebyggelse fastsættes bebyggelsesprocenten til maks. 30, og bygninger må opføres i maksimalt 2 etager og en maks. højde på 8,5 meter.

For tæt-lav boligbebyggelse fastlægges bebyggelsesprocenten til maks. 40. Grunde til tæt-lav boligbebyggelse må maksimalt være 400 m², og boligbebyggelsen kan opføres i 1 etage med udnyttet tagetage og med en maks. bygningshøjde på 7,0 meter.

Af hensyn til områdets fremtoning i den bymæssige sammenhæng skal bebyggelsen i arkitektur tilpasse omgivelsernes karakter hvad angår tagudformning og facadematerialer. Ligesom det ny boligområde formmæssigt og materialemæssigt skal fremtræde som en helhed.

I forbindelse med den tæt-lave boligbebyggelse udlægges arealer til fælles ophold og fælles parkering. De fælles opholdsarealer suppleres af private haver i umiddelbar tilknytning til den enkelte bolig.

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

Ubebyggede arealer og beplantning

Området fremstår med en grøn og frodig karakter, og denne karakter søges så vidt muligt bevaret ved omdannelsen til boligområde. Lokalplanen indeholder således bestemmelser om delvist bevaring af eksisterende karaktergivende beplantning mod det åbne land og langs skelgrænserne mod naboer.

Delområde C skal overvejende fremstå med naturpræg, men med mulighed for at anlægge opholdsfaciliteter og andre typer fællesanlæg som regnvandsbassin/oversvømmelsesområder, mindre tekniske anlæg o.l. uden for beskyttelseszone. Der må ikke ske tilstandsændring af § 3-området, herunder arealerne inden for den på kortbilag 2 viste afstandszone (10 m).

Udenfor området med beskyttet natur kan der etableres fælles opholdsfaciliteter for områdets beboere - fx boldplads, legeplads, borde, bænke o.l. - samt tekniske anlæg som pumpestation, transformator o.l. Der kan dog ikke anlægges parkering i delområdet.



Planen omfatter endvidere bestemmelser omkring udendørs oplag, hegning og terrænregulering, så området fremtræder harmonisk og i naturlig sammenhæng med omgivelserne.

Der skal etableres beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ. Beholderne skal så vidt muligt etableres som nedgravede løsninger og skal opfylde kommunens retningslinjer herfor.

Veje, stier og parkering

Området vejbetjenes fra Margaardvej, hvor der tilsluttes en ny boligvej a-b. Boligvejen udlægges med en bredde på 8 meter, heraf 5,5 meter kørebane. Interne stier i området, skal etableres med jævn belægning der tilgodeser handicappede og gangbesværede. Stier i det grønne fællesareal ved søen skal anlægges som trampestier eller stier med vandgennemtrængelig belægning.

I delområde A skal parkering etableres på egen grund og der skal anlægges min. 2 p-pladser pr. bolig.

I delområde B skal parkering etableres som fælles parkering. Der skal anlægges min. 1½ p-pladser pr. bolig.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområderne B.05.01 "Margaardvej" og B.05.02 "Margaardvej nordøst" i Kommuneplan 2013-2025.

Rammeområderne B.05.01 og B.05.02 er begge udlagt til boligformål med åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Der kan endvidere indpasses enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

For B.05.01 og B.05.02 gælder at bebyggelsen ikke må opføres i mere end 2 etager og med en maks. højde på mere end 8,5 m. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 30 for området, dog kan den fastsættes til 40 for tæt/lav bebyggelse og for institutionsbyggeri.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Lokalplan nr. 32 "Område ved Margaardvej", vedtaget i 1985 og Lokalplan nr. 38

"Boligområde ved Margaardvej", vedtaget i 1991.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 32 "Område ved Margaardvej" for den del der er omfattet af Lokalplan nr. 176 "Tæt-lav boligområde ved Margaardvej". Lokalplan nr. 38 "Boligområde ved Margaardvej", aflyses i sin helhed.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser(OSD). Det skal derfor sikres, at der ifm. områdets anvendelse ikke sker forurening af grundvandet. Anvendelsen af området til boliger strider ikke mod beskyttelsesinteresserne.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000 områder). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 3 km syd 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.

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

Naturbeskyttelsesloven

I området er der registreret en sø, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at søens tilstand ikke må ændres uden forudgående dispensation. Dispensation gives normalt kun til naturforbedringer eller af samfundsmæssige relevante årsager. Blandt andet oprensning og rydning med maskiner vil kræve dispensation. I et hvert tvivlstilfælde skal Middelfart Kommunes Natur & Miljøafdeling kontaktes.

Status som beskyttet natur indebærer fx at:

- der må ikke opsættes andehuse,
- der må ikke udsættes fisk,
- der må ikke etableres øer eller jordvolde i eller ved søen,
- der må ikke ske oplæg eller etableres broer,
- der må ikke opstå strukturskader på det omkringliggende naturområde,
- brinkerne og opvækst i søen må ikke slås hyppigere end 1 gang om året, undtagen en smal sti, som må slås 1 gang om måneden i vækstsæsonen,



- der må ikke gødskes,
- evt. dræn af nærliggende områder må ikke påvirke naturområderne negativt.

Statslige infrastrukturprojekter

Der er igangsat en proces for planlægning af et nyt jernbanespor over Vestfyn, nord om Nørre Aaby. Det drejer sig om en strækning på cirka 35 km fra Blommenslyst lige vest for Odense til Kauslunde øst for Middelfart, hvor den nye højhastighedsbane etableres langs den Fynske Motorvej.

Vejdirektoratet/BaneDanmark arbejder med to alternativer til linjeføringer, som begge går nord for lokalplanområdet. Ingen af de to linjeføringer forventes at have nogen negativ virkning i forhold til lokalplanens anvendelsen til boligområde. jf. afsnit om støj

Forurening

Området er ikke områdeklassificeret (byzone) som potentielt forurennet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Ejeren eller brugeren skal sikre, 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. Middelfart Kommune og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

Handicapforhold

Indretning af området - herunder placeringen af handicap-P-pladser - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægnings 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, dog er der registreret fortidsminder i nærområdet.

Det kan således ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder.

Jordfaste fortidsminder er omfattet af jf. Museumsloven § 27, LBK nr. 358 af 08/04/2014.

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.

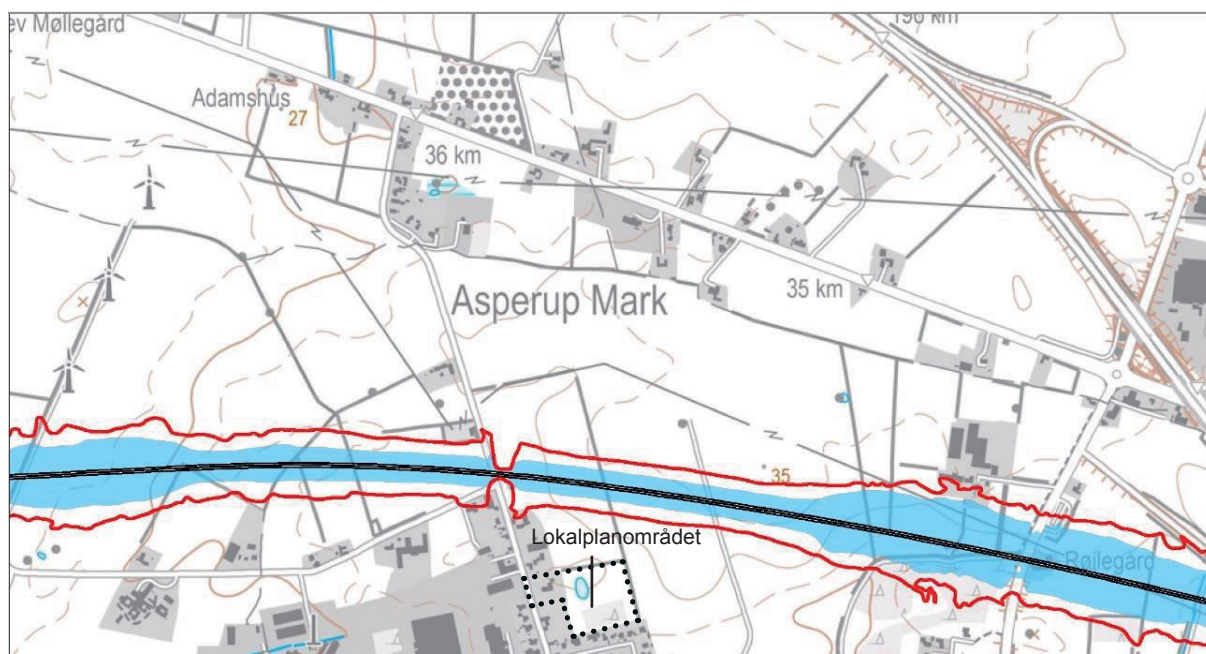
Bygherre skal være opmærksom på, at såfremt der i forbindelse med anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27, LBK nr. 358 af 08/04/2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Odense Bys Museer adviseres.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Nørre Aaby Vandværk.

Spildevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet efter Middelfart Kommunes anvisninger.



Kort fra VVM-rapporten for linjeføringen af ny højhastighedsbane over Vestfyn, som viser den beregnede støjdbredelse i forhold til lokalplanområdet ved den sydligste placering af linjeføringen.



Regnvand skal så vidt muligt nedsives og om muligt skal der anvendes lokale løsninger for afledning af regnvand (LAR), eksempelvis regnbæde, grøfter, lavninger i græsplænen, faskiner, grønne tage, opsamlingsbeholdere m.v.

Tag- og overfladevand kan dog tilsluttes den offentlige regnvandsledning, såfremt befæstelsesgraden i området ikke overstiger 0,3, jf. kommunens Spildevandsplan

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for den del af den kollektive varmforsynings område, som skal forsynes med fjernvarme.

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

Trafikstøj

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

Med lokalplanområdets placering og afstand til trafikerede veje vurderes det, at de vejledende grænseværdier vil kunne overholdes.

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".

I forbindelse med processen for planlægningen et linjeføring for ny højhastighedsbane over Vestfyn er der udarbejdet VVM-rapport for projektet. Af VVM-rapporten fremgår det at området ikke belastes af et støjniveau, der ligger over den gældende grænseværdi på Lden 64 db. Tilsvarende er mindsteafstanden på 50 meter til nærmeste bolig i forhold til vibrationer fra jernbanen overholdt.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 8 stk. 2, 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:

10.10.1972 Dok om master mv.

Servitutten sikre anbringelse af underjordiske kabler samt at der til enhver tid skal være uhindret adgang for eftersyn og vedligeholdelse af anlægget. Der skal ved etablering af fundamenter til bebyggelse, overholdes en respekt afstand til jordkabler på min. 0,5 meter målt i vandret plan. Servitutten aflyses ikke.

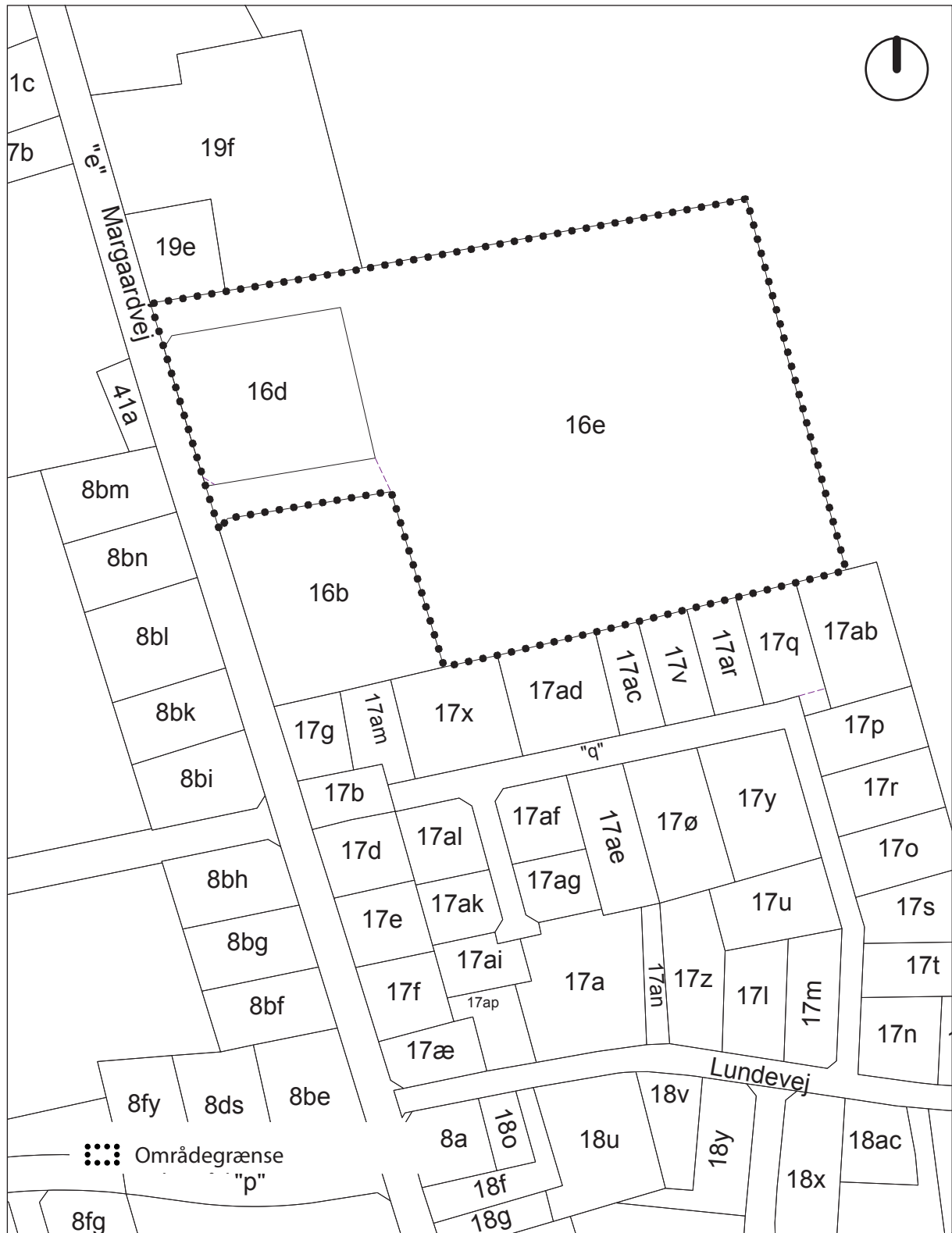
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 176
Tæt-lav boligbebyggelse ved
Margaardvej i Nørre Aaby

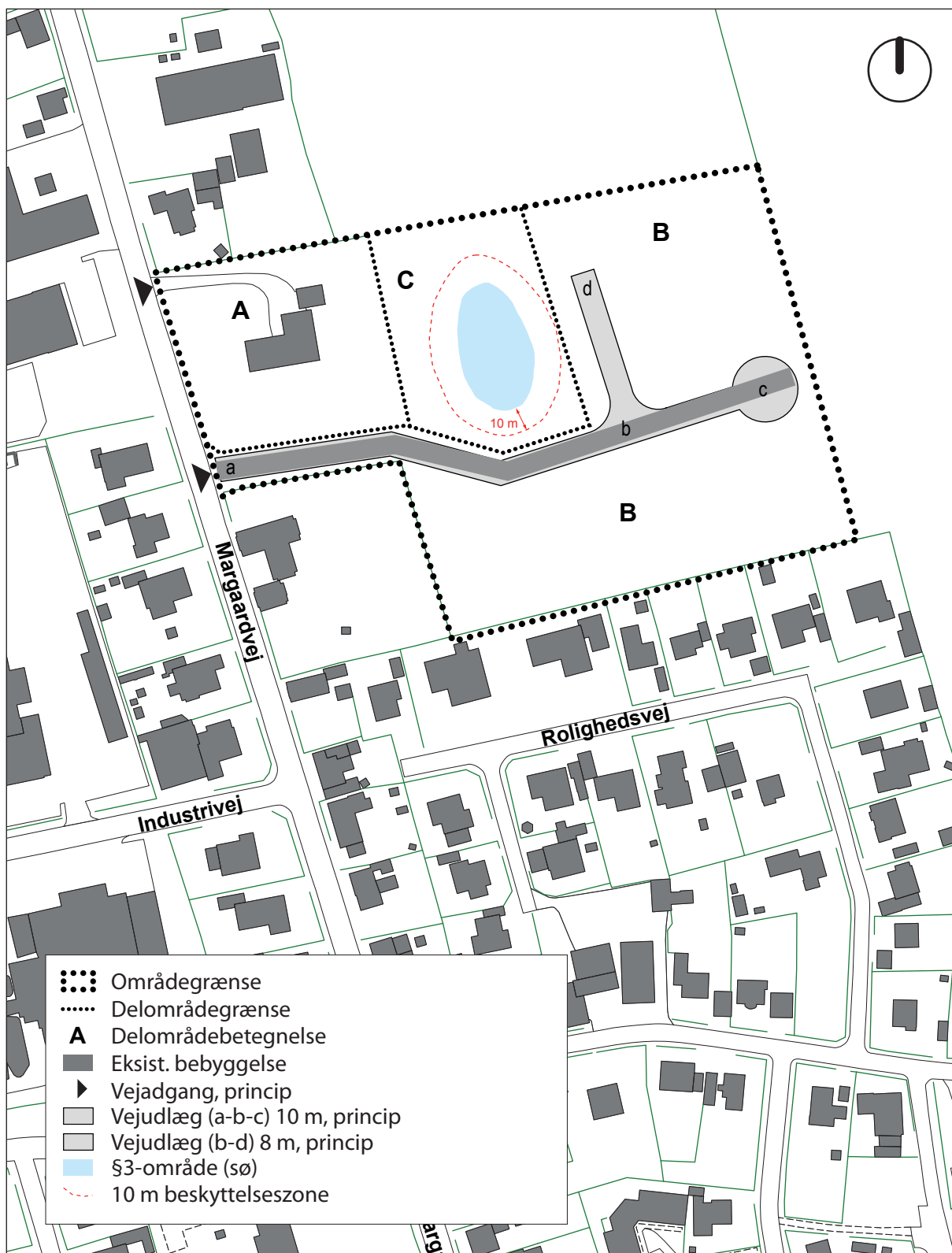
KORTBILAG 1: Matrikelkort
Mål: 1: 2000
Dato: 10.3.2017





Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 176
Tæt-lav boligbebyggelse ved
Margaardvej i Nørre Aaby

KORTBILAG 2: Lokalplankort
 Mål: 1: 2000
 Dato: 16.5.2017





Middelfart Kommune**Lokalplan nr. 176****Tæt-lav boligbebyggelse ved
Margaardvej i Nørre Aaby****KORTBILAG 3:
Illustrationsskitse****Mål: Ikke målfast****Dato: 30.05.2017**



Middelfart
KOMMUNE

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