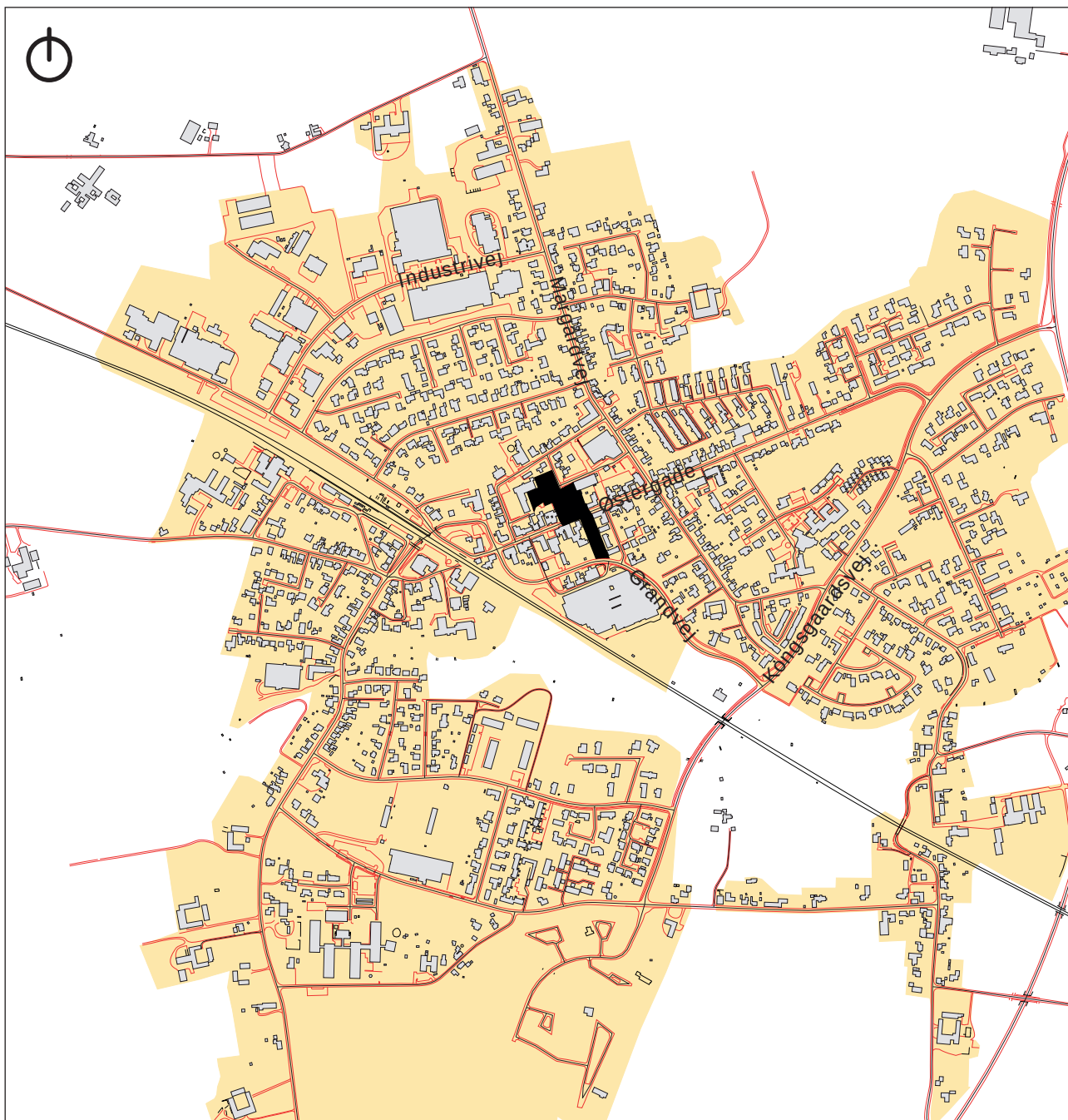




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 178

Centerområde ved Østergade i Nørre Aaby

Oktober 2017

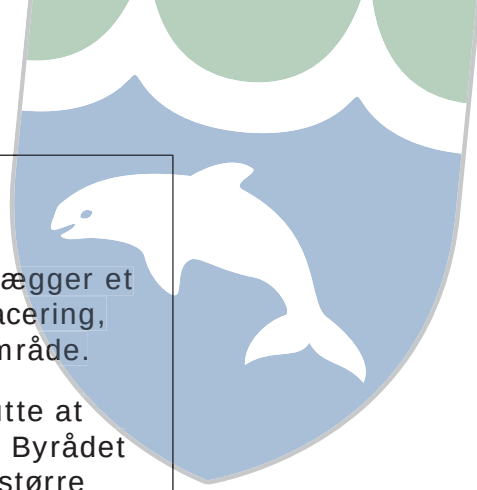
HVAD ER EN LOKALPLAN ?

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 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.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først **"Lokalplanbestemmelser"** og dernæst en **"Redegørelse"**. Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser. 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. 178

Centerområde ved Østergade 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	16
LOKALPLANENS FORHOLD TIL UDVIKLINGSPLAN	17
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	18
SERVITUTTER	20
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	21
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	21
BILAG	23
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	23
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	25
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	27

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 7.600 m², der ligger ved det gamle rådhus i og omkring Østergade i den centrale del af Nørre Aaby.

Området omfatter matriklerne 7ø, 31aø, 31b, 39y og del af 39æ og 31a, samt vejlitra 7000as, og del af 7000d alle af ejervælvet Nr. Aaby By, Nr. Aaby. Området ligger i byzone og er delvist privatejet og delvist kommunalt ejet.

Området anvendes i dag til centerformål, med offentlig administration, bibliotek og døgninstitution samt parkering og vejarealer. Stort set hele området er bebygget eller udlagt til færdselsarealer. Kun det rekreative areal nord for Rosenstien fremstår ubebygget. Eksisterende bebyggelse omfatter bl.a. det gamle rådhus (fra 1952), der rejser sig markant som det højeste hus i Østergade, samt nyere bebyggelse der bl.a. huser biblioteket.

Området har vejadgang fra Østergade via Rosenvænget og fra Grandvej i syd.

Terrænet i området syner fladt og stiger jævnt fra kote ca. 21 i sydøst til kote ca. 23 i nordøst.



Lokalplanområdets placering ved Østergade, Rosenvænget mv. i det centrale Nørre Aaby.

De omkringliggende arealer er præget af, at området ligger i den centrale del af Nørre Aaby, hvor der er indkøbsmuligheder med dagligvarebutikker og specialbutikker, samt servicefunktioner. Området grænser i øvrigt op til boligområder og den tidligere Fakta-grund ved Danavej, der er under omdannelse til boligformål.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Boligforeningen Lillebælt har udarbejdet et projekt for omdannelse af Nørre Aaby rådhus og de nærliggende arealer til boligområde, når Middelfart Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning fraflytter bygningerne i sommeren 2017.

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre denne omdannelse, herunder nedrivning af eksisterende bebyggelse. Dog ønskes Rådhuset bevaret og ombygget til boliger, men med mulighed for indretning af bibliotek i stueetagen og Rosenvænget 3, der ønskes omdannet til fælleshus for boligforeningen, med mulighed for at den kan indrettes til boliger. Hele projektet omfatter ca. 26 boliger.

Formålet med planen er, at fastholde områdets anvendelse til centerområde, hvor der kan opføres/indrettes bebyggelse til boligformål i form af tæt-lav og etageboliger. Herudover åbnes mulighed for, at en del af bebyggelsen kan indrettes til fælleshus og til offentlige formål i form af bibliotek.

Endelig skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse opføres inden for de fastlagte byggefeltet.



Kig fra Østergade mod nordvest til det gamle rådhus. Biblioteket ses i baggrunden.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 178

Centerområde ved Østergade i Nørre Aaby

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1351 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 centerformål,
- at muliggøre nedrivning af dele af den eksisterende bebyggelse samt opførelse af ny bebyggelse til boligformål med forskellige boligtyper,
- at sikre, at områdets bebyggelse indpasses og udformes ud fra en helhedsbetragtning, og
- at sikre, at den offentlige sti "Rosenstien" mellem Danavej og Rosenvænget opretholdes.

§ 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. 7ø, 31aø, 31b, 39y og del af 39æ og 31a, samt vejlitra 7000as, og del af vejlitra 7000d

samt alle parceller, der efter den 28.02.2017 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området skal anvendes til centerformål, herunder tæt-lav og etageboligbebyggelse, offentlige funktioner som bibliotek, parkering, fællesarealer mv.

2.

Anvendelsen til centerformål muliggør også indpasning af erhverv i bebyggelsens stueplan, som kan drives uden gener for



naboer, herunder kontor- og liberale erhverv, samt offentlige og private servicefunktioner.

Der kan kun indpasses funktioner inden for miljøklasse 1-3.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet kan ske fra Østergade, Rosenvænget og Grandvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

2.

Inden for området skal der udlægges parkeringsareal efter følgende fordeling:

Tæt-lav boliger:	1½ p-plads pr. bolig
Etageboliger:	1½ p-plads pr. bolig
Kontorer, institution o.l.:	1 p-plads pr. 50 m ²
Øvrige erhverv:	1 p-plads pr. 100 m ²

Parkeringsarealer kan indpasses på egen grund eller som fælles parkeringsareal og skal etableres efter vejlovgivningens regler.

Handicappladser skal placeres nær bebyggelsen/hovedindgang og skal etableres på jævnt terræn og med synlig skiltning.

Større fælles parkering skal underopdeles og afskærmes af lav beplantning, fx hæk eller buske på maks. 1 m. Der skal plantes ét træ pr. 4 p-pladser.

3.

Der skal sikres offentlig stiforbindelse mellem Danavej og Rosenvænget, som vist i princippet på kortbilag 2. Dette vi blive gjort, ved at udlægge en 4,00 m bred privat fællesvej fra Rosenvænget til indkørslen til ejendommen Østergade 13 - matr. nr. 31ac, Nr. Aaby By, Nr. Aaby. Denne private fællesvej får samtidig status som offentlig sti i henhold til § 2a i Lov om private fællesveje. Fra Danavej til den private fællesvej bliver der udlagt en offentlig sti med en bredde på 2,50 m.

4.

Vejadgangen til ejendommen Østergade 13 – matr. nr. 31ac - sikres yderligere ved en tinglyst færdselsret til førnævnte private fællesvej.



§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmemforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplan.

3.

Der skal inden for området reserveres areal til affaldsopsamling fra bebyggelsen.

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.

5.

Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygningskroppen.

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, eksempelvis i en samlet parabolgård.

6.

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 for den enkelte ejendom må ikke overstige 65.

2.

Bebyggelse mod Østergade og Rosenvænget skal som hovedprincip placeres med facade i de på kortbilag 2 viste facadebyggelinjer.

Facadebyggelinjer kan i mindre grad fraviges ved indpasning af tilbagetrukne eller fremskudte facadepartier, fx. ved indgangspartier, altaner o.l.



3.

Ny bebyggelse i gadelinje, jf. § 7.2, må opføres i højst 2½ etager. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 10,0 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

Øvrig ny bebyggelse må opføres i højst 1½ etage. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 7,0 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

Der gives dog mulighed for, at den eksisterende ejendom Østergade 21 (det tidligere rådhus) kan genopføres efter brand o.l. på eksisterende sokkel med de nuværende 3½ etager.

Elevatortårne, ventilationsafkast, ovenlys o.l. må gives en højde der overskrider de angivne bygningshøjder, med op til 2 meter.

4.

På sidebygning til det tidligere rådhus (Østergade 21) kan der etableres tagterasse. Tagterasse må ikke etableres tættere på facade mod øst end 1,5 meter. Der kan opsættes transparent værn med en højde på maks. 1,2 meter.

5.

Eksisterende bebyggelse, som fremhævet på kortbilag 2, må nedrives.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Ved indpasning af tæt-lav og etageboliger skal bebyggelsen arkitektonisk og materiale-mæssigt fremtræde som en helhed og i harmoni med den omgivende bebyggelse.

2.

Facader skal fremtræde pudsede, vandskurede eller stå som blank mur. Mindre bygningsdele kan fremtræde i andre materialer som transparent glas, træ, skifer, facadetegl o.l..

Udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, skal fremtræde i farverne sort, hvid eller jordfarver, eller i de nævnte farver blandet med sort eller hvid.

3.

Ny bebyggelse skal udføres med symmetrisk saddeltag med en taghældning mellem 35 og 45 grader. Til tagdækning skal anvendes tegl eller betontagsten.

Tagmaterialer må ikke være reflekterende eller blændende. Glanstallet må højst være 10 (mat).

4.

Eventuelle skorstene, kviste, tagvinduer mv. skal mht. dimen-



sionering og udformning tilpasses bygningens formsprog og materialer.

5.

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

6.

Ved etablering af erhverv og servicefunktioner må der opsættes 2 skilte med navn og bomærke pr. virksomhed. Facadeskilte må ikke være større end 0,8 x 2 meter (højde x bredde) og skal tilpasses bygningens karakter samt det øvrige farvevalg på bygningen. Facadeskilte må også udformes kvadratisk i en størrelse på max. 1,3 x 1,3 meter. Endelig skal der være luft omkring facadeskilte, så man kan se, at de sidder på en mur.

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

Der må ikke opsættes reklameflag, bannere o.l. i området.

7.

Ved eventuel erhvervsvirksomhed, som drives fra den enkelte bolig, må der ikke opsættes skilte bortset fra mindre henvisningsskilte.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

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

2.

Arealet nord for Rosenstien, som vist i princippet på kortbilag 2, skal friholdes for bebyggelse og udlægges som fælles friareal for bebyggelsen i lokalplanområdet. Området skal ved beplantning gives et grønt præg.

Inden for området kan der opstilles byrumsinventar, lysthus, legeresker o.l.

3.

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.

Ved opførelse og indretning af boligbebyggelse skal der etableres udendørs opholdsarealer svarende til min. 50 % af boliggetagearealet inden for lokalplanområdet.

Opholdsarealerne kan indrettes som private haver, som fælles have på terræn, som altaner eller som tagterrasse.

Opholdsarealer på terræn skal udformes med beplantning, som græs, grupper af træer, buske mv.

5.

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

Pladsen foran det tidligere rådhus og de tilknyttede arealer skal udføres med en sammenhængende løsning for belægning, belysning og byudstyr.

6.

Hegning i naboskel eller internt i området skal være levende hegn. Der kan dog opsættes faste hegn omkring terrasse o.l. med direkte tilknytning til boligbebyggelsen.

7.

Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter ift. eksisterende terræn. Terrænregulering må ikke ske nærmere skel end 1 meter. Yderligere terrænregulering må kun ske med Byrådets tilladelse.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 11. Miljøforhold

1.

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra trafik, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Støj fra veje", p.t. vejledning nr. 4/2007.

2.

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



§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5,
- der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning, jf. § 6,
- der er etableret opholdsareal, jf. § 9.

§ 13. Eksisterende planer

1.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 22 "Område ved Østergade/Rosenvænget i Nørre Aaby" vedtaget i 1985, Lokalplan nr. 78 "En del af bymidten i Nørre Aaby" vedtaget i 2005 og lokalplan 84 "Center- og boligområde ved Grønnegade/Margaardvej/Rosenvænget i Nørre Aaby" vedtaget i 2005.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 22 "Område ved Østergade/Rosenvænget i Nørre Aaby" i sin helhed, mens Lokalplan nr. 78 "En del af bymidten i Nørre Aaby" og Lokalplan 84 "Center- og boligområde ved Grønnegade/Margaardvej/Rosenvænget i Nørre Aaby" begge aflyses inden for lokalplanområdet.

§ 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 2. oktober 2017.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endelig vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 12. oktober 2017.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Med lokalplanen muliggøres, at området fortsat kan anvendes til centerformål herunder boliger, konkret som tæt-lav og etagebebyggelse i 1-2 etager. Boligerne vil udgøre et godt supplement til det nuværende boligudbud i Nørre Aaby, der overvejende består af parcelhus- og villabebyggelse.

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 65 for den enkelte ejendom. Boligbebyggelsen kan opføres i op til 2½ etager og med en maks. bygningshøjde på 10,0 meter. Bebyggelse i 1½ etage må opføres med en maks. bygningshøjde på 7,0 meter

Det tidligere rådhus (Østergade 21) er opført i 3½ etager. Uanset den fastsatte maksimale bygningshøjde i lokalplanområdet gives der mulighed for at ejendommen Østergade 21 kan genopføres på soklen efter brand o.l. med de nuværende 3½ etager.

Af hensyn til områdets æstetik skal ny bebyggelse med hensyn til arkitektur og materialer fremtræde som en helhed og i harmoni med den omgivende bebyggelse. Ny bebyggelse skal fremstå med pudsede eller vandskurede facader eller stå som blank mur samt med symmetriske saddeltage som gennemgående karakteristika. Bebyggelse mod Østergade og Rosenvænget skal endvidere placeres med facade i gadelinjen, som vist på kortbilag 2.

Af hensyn til områdets helhedsvirkning vil der desuden skulle udlægges fællesarealer, herunder fælles parkeringsareal og fælles udendørs opholdsareal. Fællesarealerne suppleres af små private haver, tagterrasser og altaner.

På kortbilag 3 er vist et eksempel på, hvordan byggeretten i området kan udnyttes med opførelse og indretning af bebyggelse til boliger, bibliotek og fælleshus, samt principperne for disponering af friarealer.

Ubebyggede arealer og beplantning

Eksisterende ubebygget areal nord for Rosenstien, som vist på kortbilag 2, skal friholdes for bebyggelse. Området skal med beplantning og inventar gives et parkagtigt præg og dele af området kan indrettes som legeplads o.l.

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 stilles krav om, at der indrettes fælles opholdsareal svarende til 50 % af det samlede etageareal til boliger inden for området.

Pladsen foran det tidligere rådhus og de tilknyttede arealer skal fremtræde som bytorv. Der stilles krav om, at området udføres med en sammenhængende løsning for belægning, belysning og byudstyr.



Tilsvarende stilles der i lokalplanen krav til udformning af beplantning, hegning og terrænregulering af hensyn til sikring af en god helhedsvirkning.

Veje, stier og parkering

Der stilles krav om etablering af 1½ parkeringsplads pr. bolig, der både kan etableres på egen grund eller som fællesparkering.

Der er i dag forbindelse mellem Danavej og Rosenvænget gennem en sti, kaldet Rosenstien. Den del af stien, som i dag udgør vejadgang for Østergade 13, jf. § 5 stk. 3-4 udlægges som privat fællesvej med en bredde på mindst 4,00 m, hvor byrådet som vejmyndighed bestemmer, at status samtidig skal være offentlig sti. Den øvrige del af stien udlægges med en bredde på 2,50 m.

Vejarealet, der ligger mellem Østergade 19 og Rosenvænget 3 – vejlitra 7000 as – planlægges nedlagt som vejareal. Dette skal ske efter reglerne i Lov om offentlige veje med kommunen som myndighed.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanen er under opdatering. Forslag til Kommuneplan 2017-29 er ved lokalplanens udarbejdelse i offentlig høring.

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

Retningslinjer - byudvikling og grundvand

Der skal sikres 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 og centerfunktioner 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 belægninger, 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. 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".

På strækningen fra Blommenslyst lige vest for Odense til Kauslunde øst for Middelfart, anlægges ny højhastighedsbane etableres langs den Fynske Motorvej. Dette vil reducere de støjbelastede arealer i bl.a. Nørre Aaby.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde C.05.01 "Østergade" i Kommuneplan 2013-2025.

Centerområde med butikker, kontorer, liberale erhverv, restauranter, 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 den stedlige tradition. Taghældning 25-55 grader.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

FORHOLD TIL UDVIKLINGSPLAN

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.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 22 "Område ved Østergade/Rosenvænget i Nørre Aaby" vedtaget i 1985, Lokalplan nr. 78 "En del af bymidten i Nørre Aaby" vedtaget i 2005 og Lokalplan 84 "Center- og boligområde ved Grønnegade/Margaardvej/Rosenvænget i Nørre Aaby" vedtaget i 2005.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 22 "Område ved Østergade/Rosenvænget i Nørre Aaby" i sin helhed, mens Lokalplan nr. 78 "En del af bymidten i Nørre Aaby" og Lokalplan 84 "Center- og boligområde ved Grønnegade/Margaardvej/Rosenvænget i Nørre Aaby" begge aflyses inden for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Den planlagte anvendelse til centerformål 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 vandområdeplaner 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 Regionerne 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.

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

Bygherre skal være opmærksom på, at såfremt der i forbindelse med anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Nørre Aaby Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet ligger i henhold til den gældende Spildevandsplan inden for område, som er planlagt separatkloakeret. Området er i dag fælleskloakeret.

I henhold til Spildevandsplanen gælder for centerområder, at der maksimalt må befæstes et areal på 80% af grundarealet. 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. For bebyggelse der opføres som lavenergibyggeri (jf. Bygningsreglementets til enhver tid gældende bestemmelser) kan der dispenseres fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Støj

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.

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, der viser at der ikke er overskridelser af grænseværdier for jernbanestøj i området.

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.

Opmærksomheden henledes bl.a. på følgende servitutter, der er tinglyst på ejendomme i lokalplanområdet:

13.12.1954: Dok om byggelinjer bmv

Der er fastlagt byggelinje på 10 meter målt fra vejmidte på Rosenvænget.

28.09.1932: Dok om byggelinjer mv

Der er fastlagt byggelinje på 10 meter målt fra vejmidte på Østergade.

27.10.1993: Dok om flisebelægning mv

På del af vejareal for Østergade og dele af tilgrænsende ejendomme (matr. nr. 7ø, 39y og 31b) er der anlagt flisebelægning, der skal bevares.

21.11.2006: Dekl. om byggeretsligt skel mv

På matr. nr. 39y er der fastlagt byggeretsligt skel i en afstand på 2,5 meter fra bygning på matr. nr. 39d.

30.03.2007: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

I det sydlige hjørne af matr. nr. 7ø er der fastlagt 4 m bredt servitútbælte om spildevandledning. Dette areal må ikke bygges eller beplantes.

Servitutter for vejbyggelinjer aflyses ikke, idet der ifm. områdets fremtidige anvendelse kan forventes dispensation fra denne byggelinje.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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



Middelfart Kommune

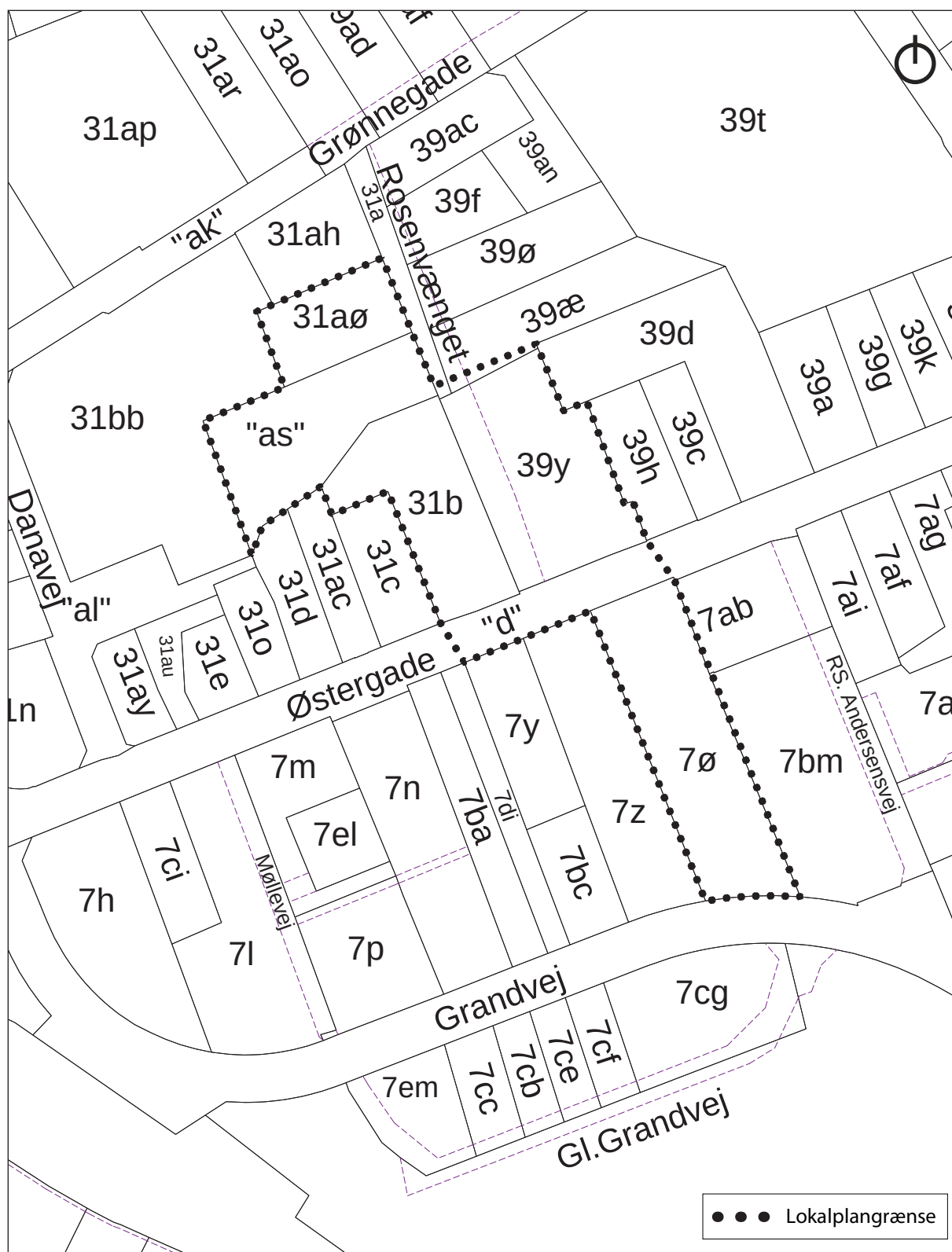
Lokalplan nr. 178

Centerområde ved Østergade
i Nørre Aaby

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.500

Dato: 20. februar 2017

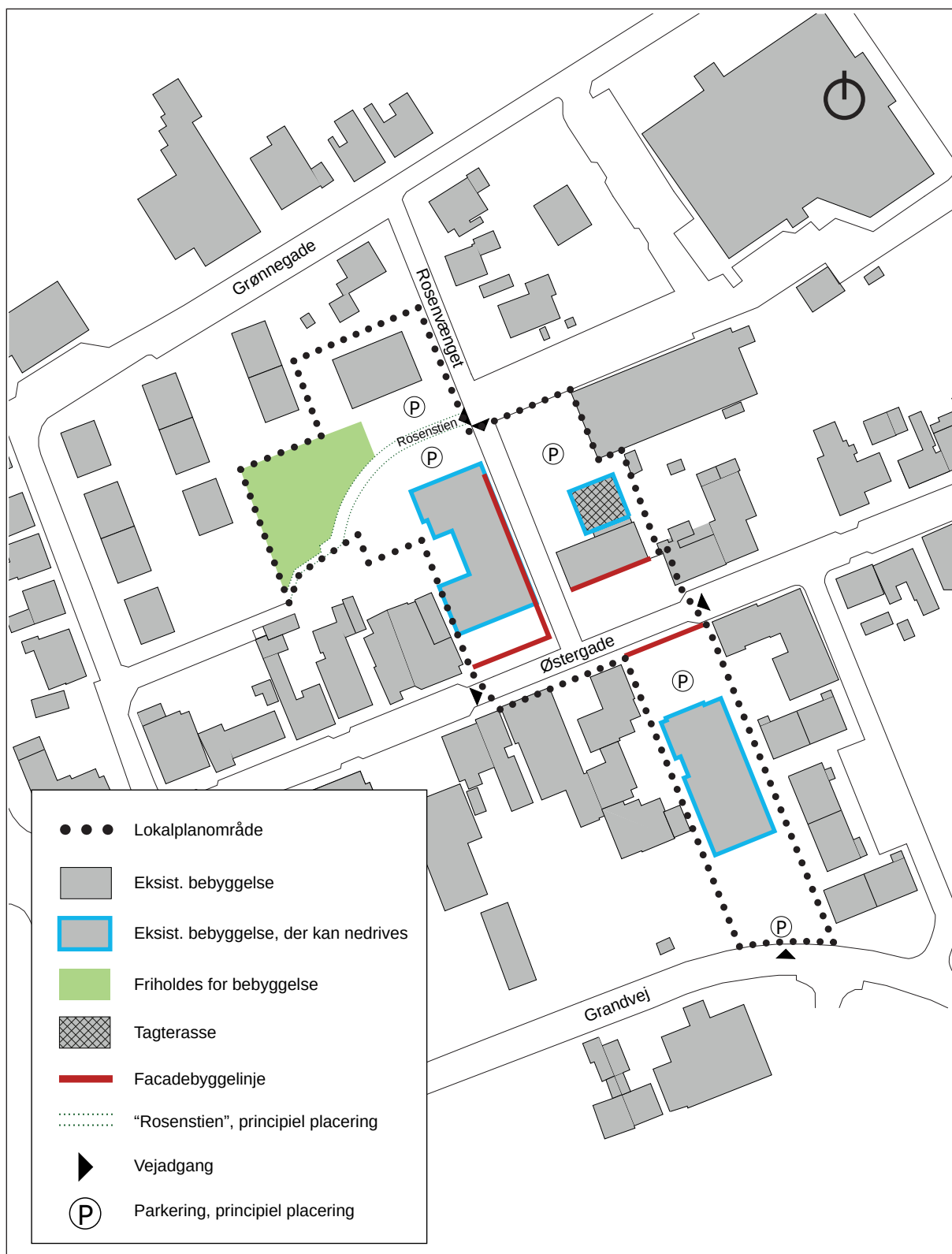


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 178
 Centerområde ved Østergade
 i Nørre Aaby

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.500

Dato: 2. maj 2017



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 178

Centerområde ved Østergade
i Nørre Aaby

KORTBILAG 3: Illustrationsplan

Mål: Ikke målfast

Dato: 28. april 2017



ARKITEKT m.a.a. **KARL C. ROSENBERG RASMUSSEN A/S**



Middelfart
KOMMUNE

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