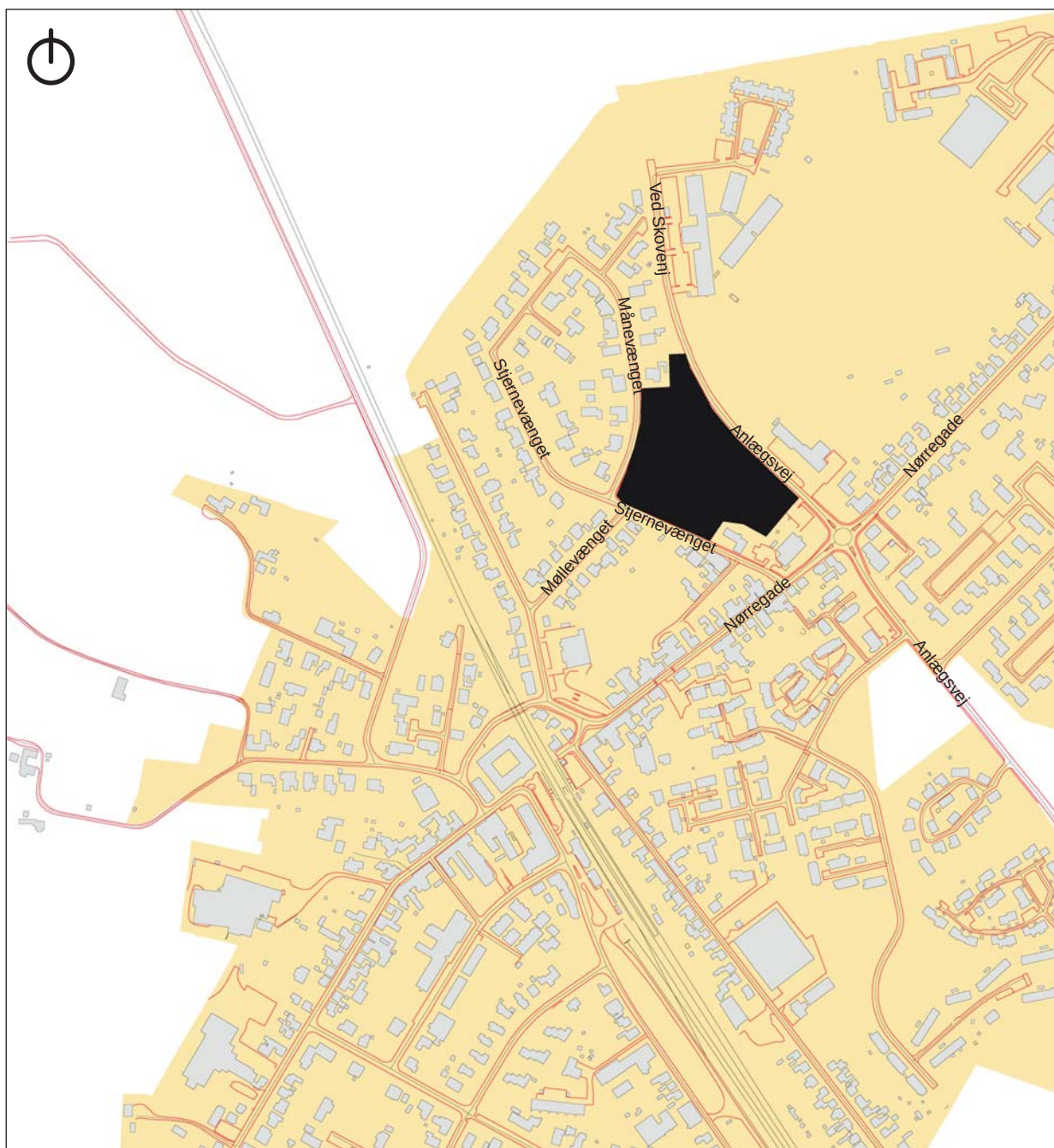




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 181

og tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017-2029

Tæt-lav boligområde ved Anlægsvej i Ejby

April 2018

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

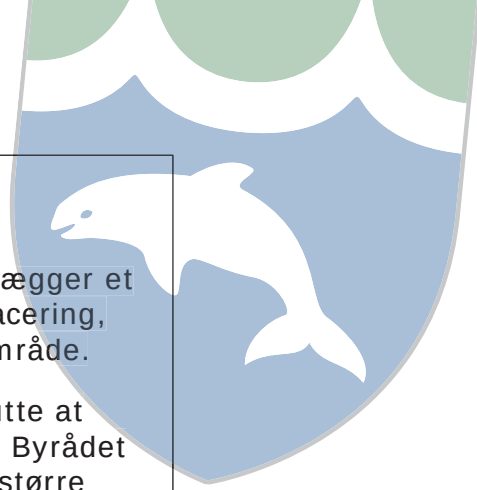
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større 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 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. 181

Tæt-lav boligbebyggelse ved Anlægsvej i Ejby

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
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	18
SERVITUTTER	21
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	21
BILAG	23
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	23
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT.....	25
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	27

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

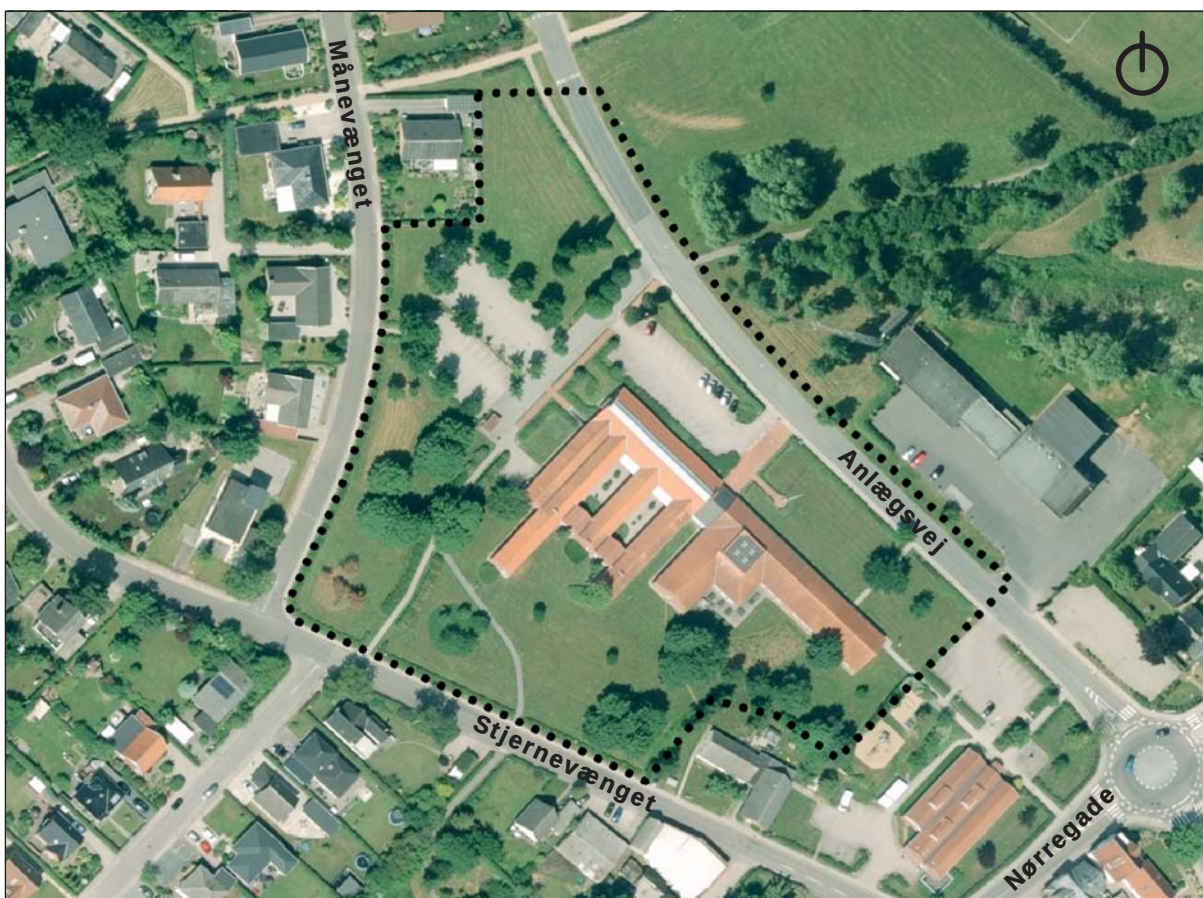
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 1,6 ha, der ligger mellem Månevænget, Stjernevænget og Anlægsvej i Ejby.

Området omfatter en del af matrikel 3bø af ejerlavet Ejby By, Ejby. Området har tidligere været anvendt til offentlige formål bl.a. rådhus, men da der er blevet bygget et nyt fælles rådhus i Middelfart bruges bygningerne ikke længere, og derfor ønskes området omdannet til boligområde.

Den eksisterende bebyggelse er bestående af en større bygningssenhed opført i en etage med facader i rød teglsten. De ubebyggede arealer er udlagt som grønne friarealer og til parkering. Terrænet i området er fladt og kun svagt stigende fra sydøst mod nordvest, fra ca. kote 26 til ca. kote 27 (DVR90). Dog er der et fald fra lokalplanområdet, med en mindre skråning, mod Månevænget og Stjernevænget.

Mod nordøst grænser lokalplanområdet op til et offentligt område med en redningsstation og et rekreativt område med boldbaner og lignende anlæg i tilknytning til Ejby Skole. Mod vest og syd grænser området op til eksisterende boligområder, som hovedsageligt er bestående af fritliggende parcelhuse og villaer på egen grund og mod øst op mod biblioteket.



Lokalplanområdets placering ved Anlægsvej i det centrale Ejby.

Ifølge kommuneplanen er lokalplanområdet udlagt til offentlige formål. Området ligger i byzone og er privatejet.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Da rådhuset i Ejby og den tilhørende grund står uden anvendelse siden etableringen af det nye rådhus i Middelfart, ønskes området omdannet til boligområde.

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre denne omdannelse, herunder nedrivning af eksisterende bebyggelse. Dog ønskes den nyeste del af bebyggelsen fra år 2000 bevaret til fælleshus for den fremtidige boligbebyggelse. Hele projektet omfatter opførelsen ca. 42 boliger.

Formålet med planen er, at udlægge området til boligområde, hvor der kan indrettes bebyggelse til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende parkering samt fri- og opholdsarealer.

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse opføres inden for de fastlagte byggefeltet og at bebyggelsen opføres som en samlet bebyggelse, hvad angår materialer og arkitektur, at området forsynes med interne stier, som tilkobles bydelens overordnede stinet, samt at området vejbetjenes via Anlægsvej.



Foto ind over lokalplanområdet fra rundkørslen mellem Nørregade og Anlægsvej.



Visualisering af tæt-lav boligbebyggelse som lokalplanen giver mulighed for.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 181

Tæt-lav boligbebyggelse ved Anlægsvej i Ejby

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,
- at muliggøre nedrivning af dele af den eksisterende bebyggelse samt opførelse af ny bebyggelse til boligformål med tæt-lav boligbebyggelse, der arkitektonisk fremtræder som en helhed,
- at sikre at bebyggelsen anlægges med grønne fællesarealer, og interne stier
- at sikre, at området vejbetjenes fra Anlægsvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter del af matrikel af:

Matr. nr.: 3bø Ejby By, Ejby

samt alle parceller, der efter den 18. oktober 2017 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone og vil ved planens vedtagelse forblive i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området kan anvendes til boligformål, som tæt-lav boligbebyggelse med boliger, samt formål der er forlignelige med planens hovedanvendelsen fx fælleshus, legeplads, parkering 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.
Lokalplanområdet må udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse. Grundene må ikke udstykkes med et areal på mindre end 400 m² inklusiv en andel i fællesarealet.

§ 5. Veje, stier og parkering

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

Der skal sikres oversigsarealer iht. vejreglerne.

Der udlægges areal til boligvejen A-B, B-C og B-D 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 med min. 5,5 m kørebane. Kørebane skal udføres med fast belægning i form af fx asfalt eller belægnings sten.

Der kan etableres nedsivning af overfladevand på parkerings- og vejarealer med render, trug eller med permeablebelægninger. Regnbede skal tilplantes med robuste planter, som fx græsser, mos og stauder.

2.
Der skal sikres stiforbindelse igennem området. Stien a-d og b-c, efter princippet som vist på kortbilag 2. Stien a-d anlægges som en offentlig sti og skal gives en min. bredde på 2,5 m.

3.
Inden for området skal der anlægges areal til 1,5 p-pladser pr. bolig. Dog op til 10 p-pladser kan udlægges som kombineret opholdsareal og parkering.

Fællesparkering skal placeres efter principperne, som vist på kortbilag 2.

Parkeringsarealer skal indrettes med beplantning, så de får en



grøn karakter.

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

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.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

3.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

4.

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.

5.

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 forbi passerende.

6.

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

Dog gælder, at individuelle antenner og paraboler blot skal placeres sådan, at de er så lidt synlige som muligt fra naboområder samt veje og stier i og omkring lokalplanområdet.



7.

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 40 for den enkelte ejendom, og der må maksimalt opføres 1 bolig pr. 400 m² grundareal.

2.

Ny bebyggelse skal placeres inden for de, på kortbilag 2 anvisede byggefeltter.

Ny bebyggelse må opføres i højst 1 etage og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 7 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

3.

Der kan placeres mindre sekundærbebyggelse som skure og lignende uden for byggefeltterne. Dog skal bebyggelsen placeres centralt fx i tilknytning til fælleshuset eller de fælles parkeringsarealer, efter princippet vist på kortbilag 3.

4. Eksisterende bebyggelse kan nedrives.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Ny bebyggelse skal arkitektonisk og materialemæssigt fremstå som en helhed.

2.

Ny bebyggelse skal fremstå med facader i tegl med vandskurede eller pudsede overflader eller som blank mur. Mindre facadepartier og bygningsdele kan fremtræde i andre materialer som træ, stål, facadeplade 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.

Af hensyn til områdets visuelle udtryk og variation skal boligbebyggelsen opføres med forskydninger i facaderækken på minimum 1 meter. Forskydninger skal som minimum etableres for hver 2. bolig enhed.

4.



Ny bebyggelse skal udføres med enten ensidig taghældning eller med symmetrisk saddetag uden hvalm.

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

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

5.

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

6.

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.

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

2.

Langs Anlægsvej skal der plantes og vedligeholdes en hæk af bøgepur med en maksimal højde på 80 cm, med enkeltstående opstammede løvbærende træer for hver 8 meter, jf. kortbilag 2.

Langs Månevænget og Stjernevænget skal den eksistrenede hæk, så fremt den fjernes, erstattes af en ny hæk i bøgepur med en maksimal højde på 80 cm.

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 boli-



getagearealet inden for lokalplanområdet.

Opholdsarealerne skal indrettes som mindre private haver og som fælles rekreative anlæg.

Fri- og opholdsarealer for bebyggelsen skal udformes med beplantning, som græs, grupper af træer, buske mv. og gives en udformning der inviterer til ophold, sport, spil og leg.

Dele af parkeringsarealerne kan anlægges med belægning, der gør dem egnede til leg, spil og ophold, jf. § 5.3.

5.

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

For hele lokalplanområdet gælder det at området skal udføres med en sammenhængende løsning for belægning, belysning, byudstyr og beplantning.

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

1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere/boligejere inden for lokalplanens område, når Middelfart Kommune forlanger dette.

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.

§ 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.

§ 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 varmemforsyning, jf. § 6,
- der er etableret opholdsareal, jf. § 9.

§ 13. Eksisterende planer

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 24 "Anlægsvej - Ejby", vedtaget i 1981 og Lokalplan E110 - for et ældrecenter i Ejby. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 24 "Anlægsvej - Ejby" og Lokalplan E110 - for et ældrecenter i Ejby, for den del der er omfattet af denne lokalplan.

§ 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 9. april 2018.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 18. april 2018.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen muliggør at området kan anvendes til boligområde med tæt-lav boligbebyggelse i op til 1 etage. Boligerne vil udgøre et godt supplement til den eksisterende boligmasse i området, der overvejende består af parcelhuse og villabebyggelser.

Området må udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse. Hver enkelt grund må ikke udstykkes med et areal på mindre end 400 m², og der må maksimalt opføres og indrettes en bolig pr. grund.

Bebyggelsesprocenten for området er fastlagt til 40 for den enkelte ejendom, og der må opføres ca. 42 boliger inden for lokalplanområdet. Boligbebyggelsen skal opføres 1 etage og med en maksimal bygningshøjde på 7,0 meter.

Af hensyn til områdets æstetik skal ny bebyggelse i arkitektur og materialer fremtræde som en helhed og i harmoni med den omgivende bebyggelse. For at give området et varierende visuelt udtryk skal boligbebyggelsen opføres med forskydninger i facaderækken. Forskydningerne skal etableres for hver 2. boligenhed, og være på minimum 1,0 m i forhold til nabofacaden. Tage kan udformes med ensidig taghældning eller med symmetriske saddeltage som gennemgående karakteristika. Materialemæssigt skal ny bebyggelse fremstå i tegl med pudsede eller vandskurede facader eller stå som blank mur med mulighed for at mindre dele af facaden kan udføres i andre materialer.

Af hensyn til områdets helhedsvirkning vil der desuden skulle udlægges fællesarealer, herunder fælles parkeringsareal og fælles udendørs opholdsareal. Fællesarealerne suppleres af små private haver og terrasser o.l. På kortbilag 3 er der vist et eksempel på, hvordan byggeretten i området kan udnyttes med opførelse og indretning af bebyggelse til boliger og fælleshus samt principperne for disponering af friarealer.

Ubebyggede arealer og beplantning

I lokalplanen stilles der krav til at ubebyggede arealer med beplantning og inventar gives et grønt og imødekomende udseende, ligesom dele af området kan indrettes med legeplads o.l.

Området ved fælleshuset, se kortbilag 2, og de tilknyttede arealer skal fremtræde som fællesopholdsareal for områdets beboere. Der stilles krav om, at området udføres med en sammenhængende løsning for belægning, belysning og bydstyr.

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

Veje og stier skal anlægges med fast belægning som tilgodeser handicappede og gangbesværedes bevægelse i området. Veje skal udlægges med en minimum kørebanebredde på min. 5,5 meter.

Området skal forsynes med interne stier, der tilkobles nærområdets overordnede stinet, se kortbilag 2. Stier udlægges med en minimum bredde på 2,5 m.

Der stilles krav om etablering af 1½ parkeringsplads pr. bolig, der skal etableres som fællesparkering. Parkeringsarealer kan anlægges med fast belægning eller med græsarmering, stenmel o.l.

Ud af områdets samlede parkeringspladser kan op til 10 pladser udlægges i forbindelse med opholdsarealerne og anlægges med en belægning, der tilgodeser anvendelsen som opholdsareal og som alene i spidsbelastningssituationer anvendes til parkering.

Parkeringsarealer bør endvidere udformes med henblik på ned-sivning af regnvand enten ved permeabelbelægning eller udformning med regnbede, render trug og lignende.

Området skal vejbetjenes fra Anlægsvej med overkørsler placeret efter princippet som vist på kortbilag 2.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

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

Retningslinjer - byudvikling og grundvand

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 af boliger i NFI-områder, skal der ikke etableres særlige grundvandsbeskyttende tiltag.



Hele lokalplanområdet ligger inden for OSD, mens halvdelen også ligger inden for NFI-område. Boliger kan dog opføres uden særlige grundvandsbeskyttende tiltag. Da anvendelsen ikke betragtes som værende en risiko for grundvandet.

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.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde O.07.05 "Ejby gamle rådhus" i Kommuneplan 2017-2029.

Området er udlagt til offentlig formål med kontorerhverv og offentlig administration. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt til 40. Bebyggelsens omfang må ikke opføres i mere end 2 etager og 9,0 meter.

Området skal fremover anvendes til boligformål, og lokalplanen er derfor ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017-2029.

Der er tale om et mindre areal på ca. 1,6 ha, som tillægges det eksisterende rammeområde B.07.06 "Stjernevængekvarteret", hvorved rammeområde O.07.05 "Ejby gamle rådhuset" reduceres tilsvarende. Der ændres således ikke i rammebestemmelserne for hverken B.07.06 eller O.07.05. Der er alene tale om ændring af områdegrænsen mellem de to rammeområder.

Udviklingsplan for Ejby

Arbejdet med udviklingsplanen for Ejby 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 udvik-



ling af lokalsamfundet.

I visionen for Ejby år 2020 beskrives det, at rådhuset ved Anlægsvej bl.a. kunne omdannes til handicapboliger, lægehus og forskellige institutioner for at sikre arbejdspladser til byen. At området nu i stedet planlægges omdannet til boligområde med tæt-lav boligbebyggelse vurderes imidlertid også at kunne understøtte den positive udvikling i byen. De mere publikumsorienterede funktioner, som eksempelvis lægehus, bør i stedet placeres mere centralt i byen.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 24 "Anlægsvej - Ejby", vedtaget i 1981 og Lokalplan E110 - for et ældrecenter i Ejby. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 24 "Anlægsvej - Ejby" og Lokalplan E110 - for et ældrecenter i Ejby, for den del der er omfattet af denne lokalplan.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og NFI (Nitrat følsomt indvindingsopland). Den planlagte anvendelse til boligformål vil ikke udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 4,5 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.

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

Forurening

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

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

kommunens miljøafdeling kontaktes. Ejeren eller brugeren sikrer, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord § 72 b. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

Beskyttet natur, fredninger mv.

Lokalplanen ligger inden for 300 m af fredskov, men er ikke omfattet af skovbyggelinje i henhold til Naturbeskyttelsesloven § 17 stk. 3. Idet der i mellem skoven og planområdet allerede ligger et fuldt udbygget byområde.

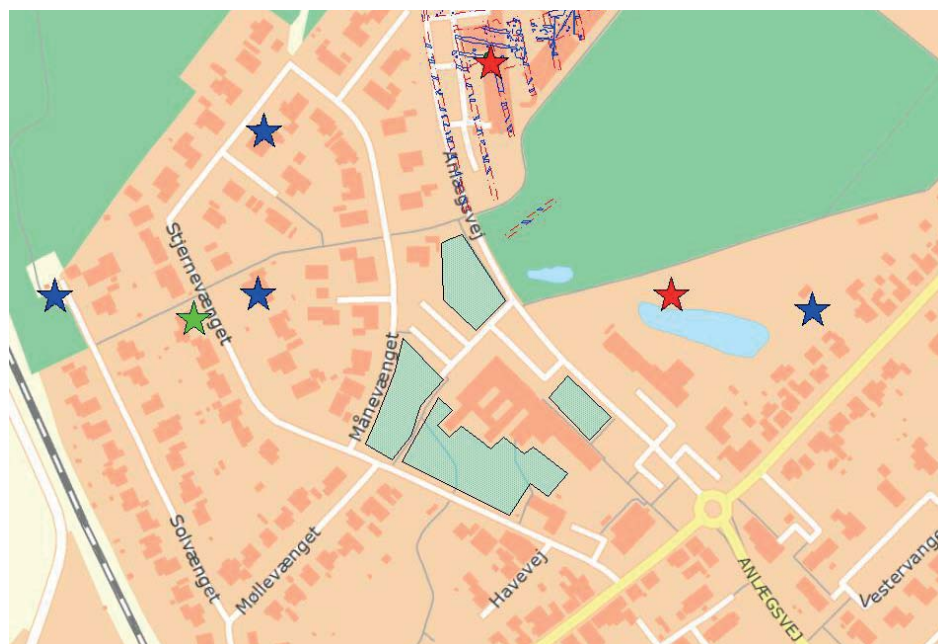
Handicapforhold

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. Der er ikke registreret fortidsminder inden for lokalplanarealet.

Derimod er der registreret en del fortidsminder i nærområdet. Fra bondestenalderen er der fundet flintredskaber (grøn stjerner), fra yngre bronzealder er der udgravet en boplads og der er gjort et offerfund (røde stjerner). Endelig er der ganske mange registreringer af bopladsspor fra jernalderen (blå stjerner).



Kortet ovenfor viser de områder (grøn skravering) ved Anlægsvej 4 i Ejby, hvor der kan være jordfaste fortidsminder. Stjernerne henviser til teksten.



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

Jordfaste fortidsminder er omfattet af Museumslovens kap. 8 §27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001).

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.

Museet står naturligvis til rådighed med supplerende oplysninger.

Spildevand

Spildevand fra den nye bebyggelse skal afledes separat via den offentlige spildevandsledning til Ejby Renseanlæg.

Regnvand

Regnvand skal, hvis det er teknisk, økonomisk og miljømæssigt muligt, håndteres lokalt (LAR). Lokal regnvandshåndtering kan f.eks. etableres som lavninger i græsarealer, permeabel belægning, grøfter, regnbede, faskiner m.v. Der skal foretages en undersøgelse af, om jordbunds-, grundvandsforhold m.v. gør det er muligt at håndtere regnvandet fra den nye bebyggelse inden for lokalplanområdet, eller eventuelt mulighed for at forsinke regnvandet inden det afledes.

Hvis undersøgelsen viser, at lokal regnvandshåndtering ikke er muligt, kan regnvandet afledes til den offentlige regnvandsledning. Ved afledning af regnvand til den offentlige regnvandsledning er den maksimalt tilladelige befæstelsesgrad 30%. Hvis det samlede befæstede areal (tage-, veje-, flisebelagte arealer m.v.) overstiger 30%, skal regnvandet forsinkes inden det ledes til det offentlige regnvandssystem.

**Varmeforsyning**

Lokalplanområdet ligger inden for den del af den kollektive varmemeforsynings område, som er forsynet med fjernvarme.

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

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Ejby Vandværk.

Trafikstøj

Ved indpasning af ny støjfølsom anvendelse 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. 185 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 og af konkrete programmer (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens § 8, 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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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



Middelfart Kommune

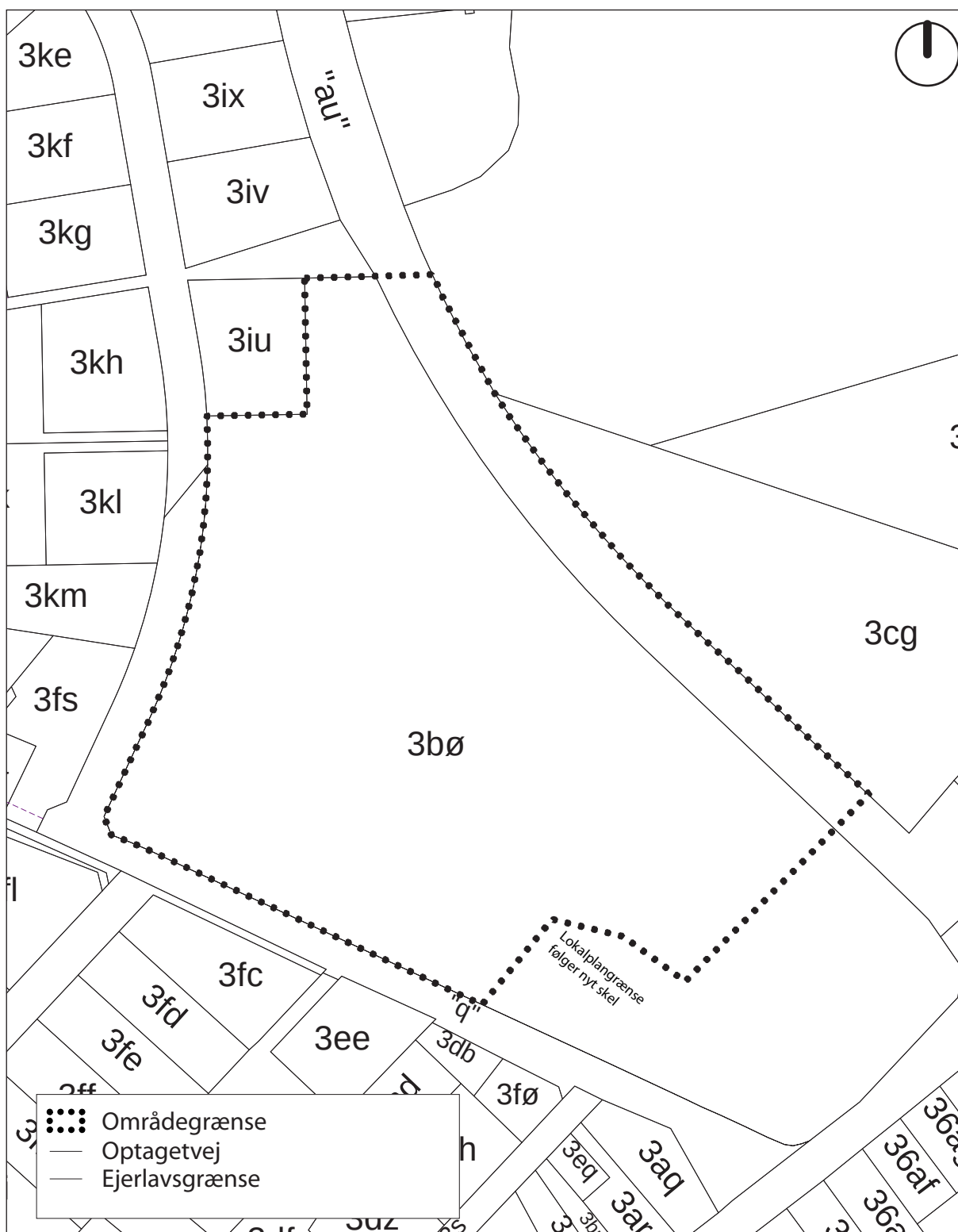
Lokalplan nr. 181

Tæt-lav boligbebyggelse ved
Anlægsvej i Ejby

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1:1.500

Dato: 7. september 2017





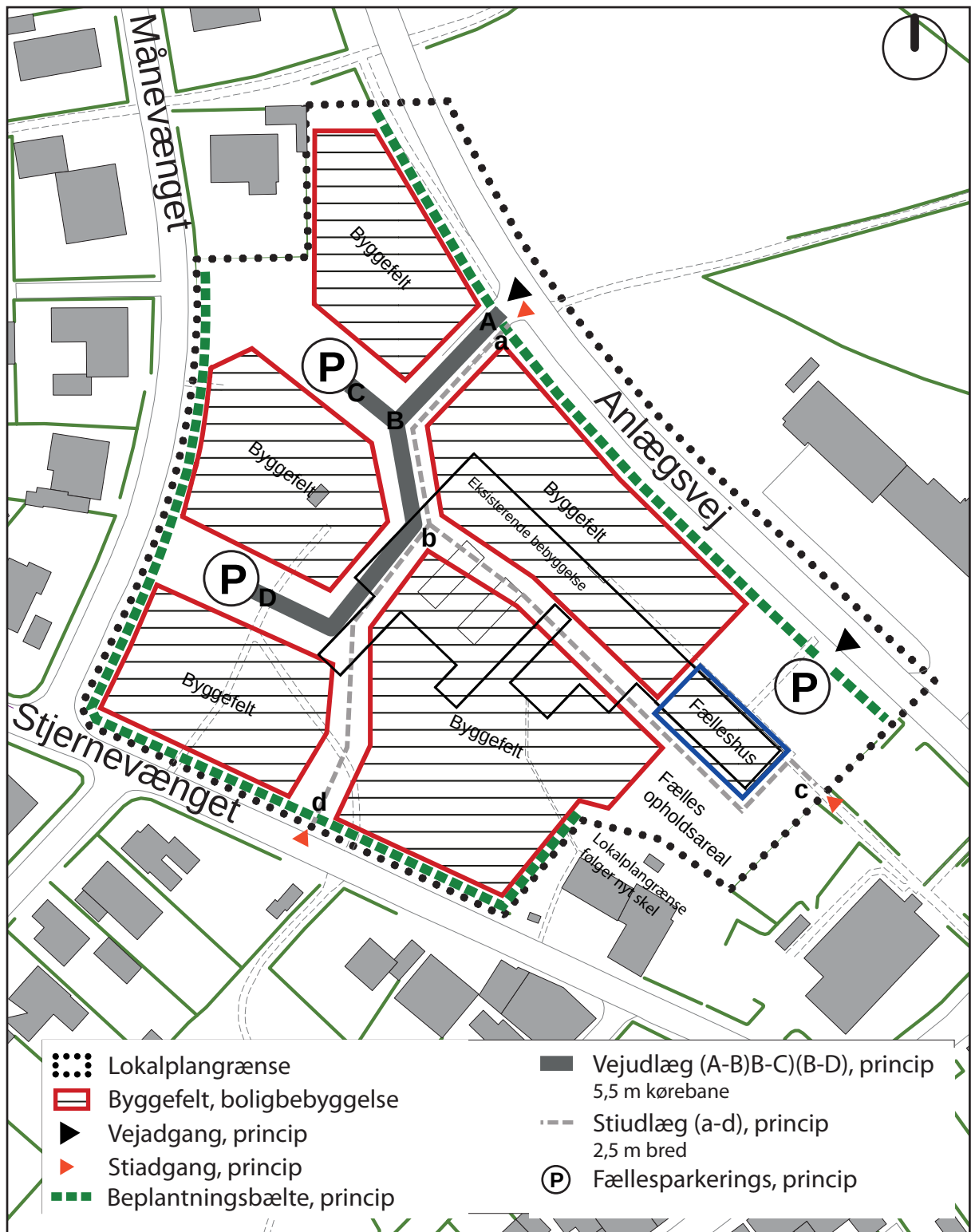
Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 181

Tæt-lav boligområder ved Anlægsvej i Ejby

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.500

Dato:12. april 2018





Middelfart Kommune Lokalplan nr. 181

Tæt-lav boligområder ved
Anlægsvej i Ejby

KORTBILAG 3: Illustrationsplan

Mål: Ikke målfast
Dato: 18. oktober 2017





Middelfart
KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Nytorg 9
5500 Middelfart
WWW.middelfart.dk

Tillæg til Kommuneplan for Trekantområdet og Middelfart Kommune

Hovedstruktur og retningslinjer

2017-2029



Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 1

Tæt-lav boligområde ved anlægsvej, Ejby

Hører til lokalplan 181

TIL KOMMUNEPLAN 2017 – 2029

KOMMUNEPLAN OG TILLÆG

Kommuneplanen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for udviklingen i kommunen. Her fastlægger kommunalbestyrelsen politikken for byernes udvikling og for det åbne land. Kommuneplanen er en plan for HELE kommunen og giver et sammenhængende overblik over den fremtidige udvikling i et helhedsperspektiv.

Kommuneplanen består af strategiske overvejelser over og afvejninger af, hvilken udvikling byrådet ønsker, og hvad der skal gøres for, at dette kan ske. Derudover handler kommuneplanen også om arealregulering, hvilke arealer må man bruge til hvad og på hvilke vilkår og hvornår.

En kommuneplan består af

- en hovedstruktur med overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen
- retningslinjer for arealanvendelsen for en række emner
- rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen.

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det for eksempel er nødvendigt i forhold til realiseringen af en lokalplan.

RETSVIRKNINGER

Når kommuneplantillægget er endelig vedtaget og offentligt bekendtgjort indtræder følgende retsvirkninger. Ifølge planlovens § 12 kan Byrådet inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Byrådet kan desuden inden for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål eller området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

OFFENTLIG HØRING

Forslag nr. 1 til kommuneplan 2017 – 2029 er fremlagt i offentlig høring i perioden fra 14. december 2017 til 7. februar 2018 år.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er, at ændre anvendelsesbestemmelserne for en del af et eksisterende område til offentlige formål i Ejby, og således give mulighed for at området fremadrettet kan anvendes til boligformål.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan. Lokalplan nr. 181 for et Tæt-lav boligområde ved Anlægsvej i Ejby, der giver mulighed for nedrivning af den eksisterende bebyggelse samt opførelse af ny boligbebyggelse i området.

Der er tale om et mindre areal på ca. 1,6 ha, som tillægges det eksisterende rammeområde B.07.06 "Stjernevængekvarteret", hvorved rammeområde O.07.05 "Ejby gamle rådhus" reduceres tilsvarende. Der ændres således ikke i rammebestemmelserne for hverken B.07.06 eller O.07.05. Der er alene tale om ændring af områdegrensen mellem de to rammeområder.

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet og med Middelfart Kommunes lokale del."

Natura 2000-områder

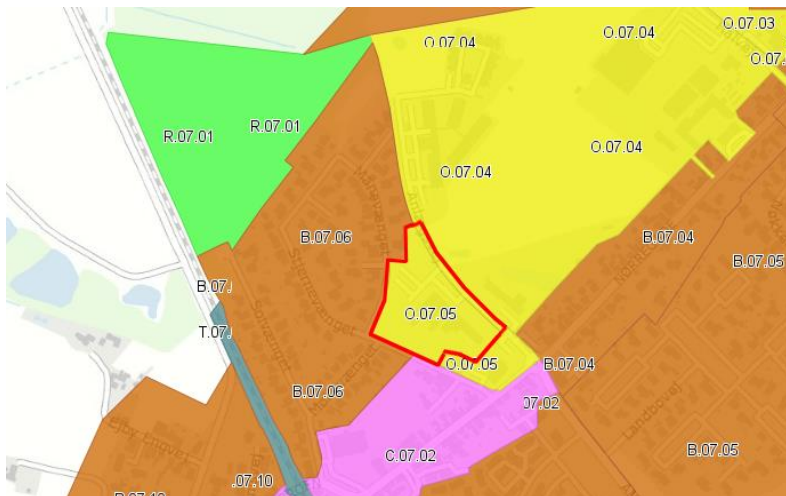
Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 4,5 km sydvest for lokalplanområdet. Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

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

Miljøscreening

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af kommuneplantillægget efter lovens § 8 bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af kommuneplantillæggets gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

Nuværende rammebestemmelser: Rammeområde O.07.05 "Ejby gamle rådhus"



Generel anvendelse

Området er udlagt som område til offentlige formål.

Områdets status

Større udbygget område med kontorerhverv og offentlig administration.

Området fremtidige anvendelse

Område til offentlige formål såsom offentlig administration, bibliotek og andre offentlige eller private institutioner.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 40 %.

Bebyggelsens omfang må ikke overstige 40% den enkelte ejendom.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 9 m.

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3

Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen, tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Andet

Se generelle rammebestemmelser.

Lokalplanlægning

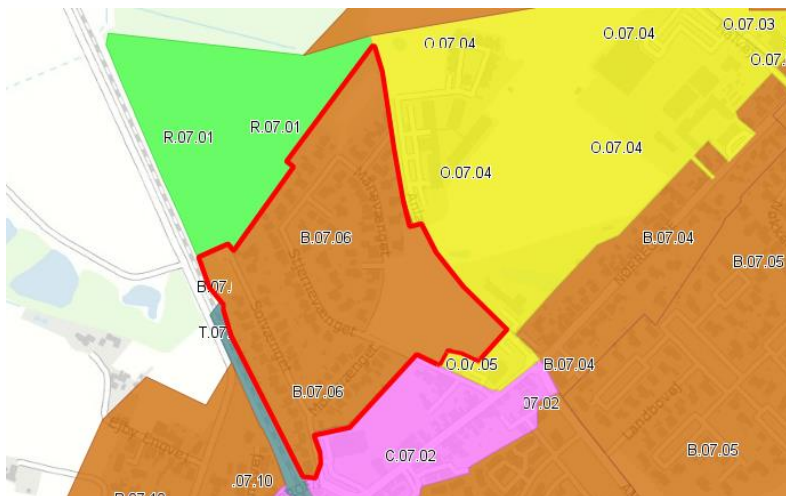
Lokalplan 24 "Anlægsvej-Ejby".

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone.

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone.

Fremtidig rammebestemmelser: Rammeområde B.07.06 "Stjernevængekvarteret"



Generel anvendelse

Området er udlagt som boligområde.

Områdets status

Større udbygget boligområde med åben/lav.

Området fremtidige anvendelse

Boligområde med åben/lav og tæt/lav. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30%.

Bebyggelsens omfang må ikke overstige 30% for den enkelte ejendom.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri.

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Andet

Se generelle rammebestemmelser.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 181 "Tæt-lav boligbebyggelse ved Anlægsvej, Ejby", Lokalplan E79 og Lokalplan E105 "Benyttelse og beskyttelse af Ejby bymidte".

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone.

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 1 er endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 9. april 2018.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Forslaget til kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 18. april 2018.
