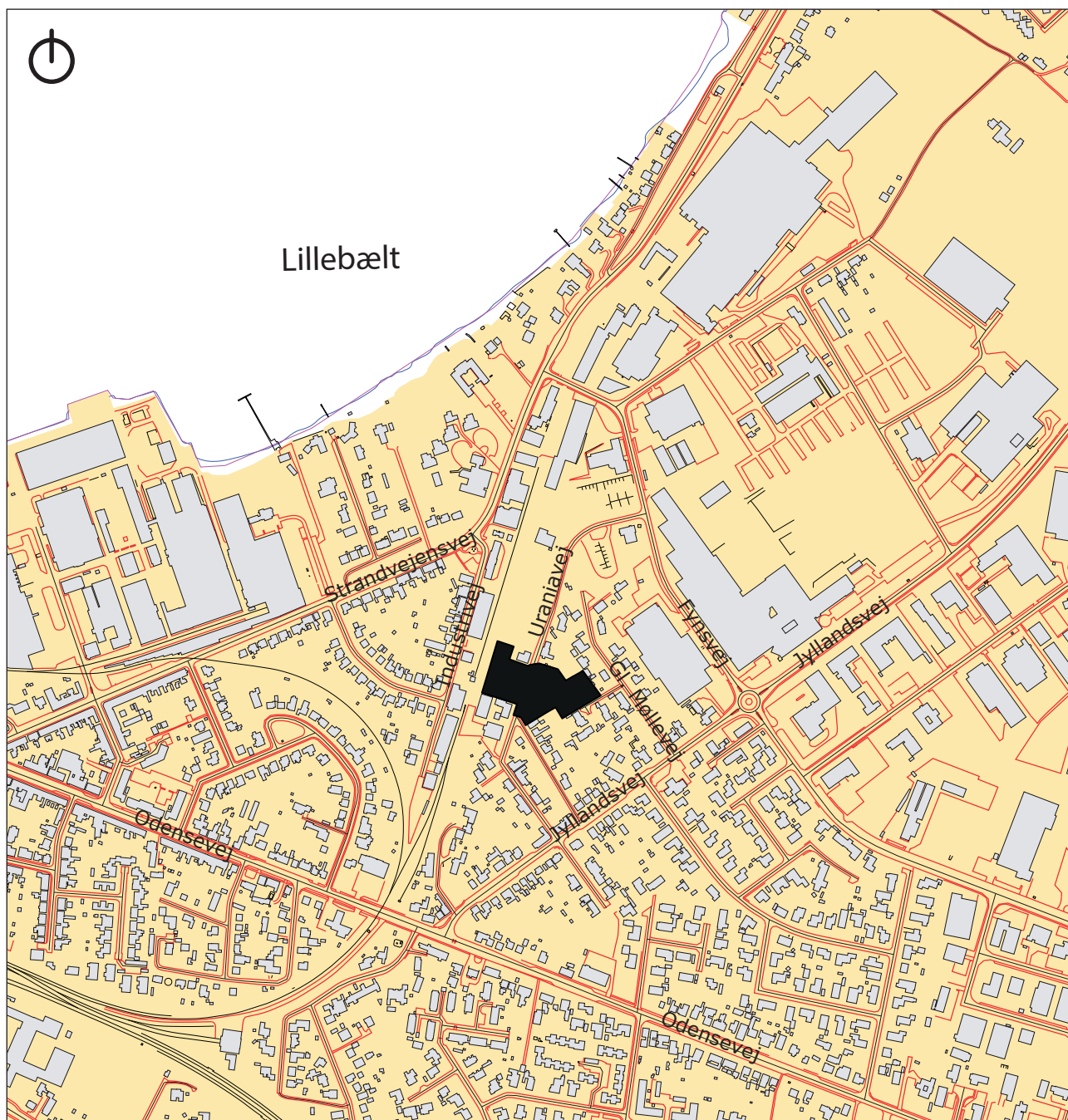




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 182

Boligområde ved Uraniavej i Middelfart

Og tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017-29

December 2019

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

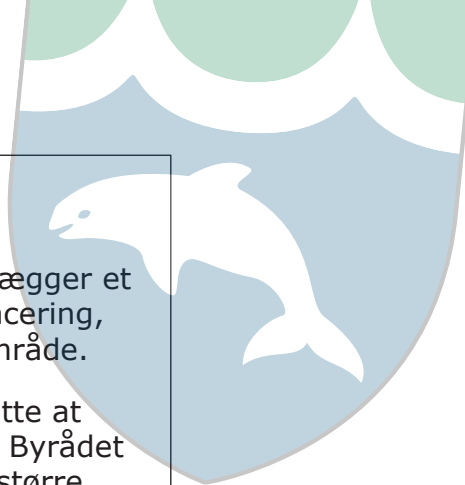
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 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. 182

Boligområde ved Uraniavej i Middelfart

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
REDEGØRELSE	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	17
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	19
SERVITUTTER	22
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	22
BILAG	23
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	23
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	25
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	27
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3	

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 7.200 m², og ligger ved Uraniavej i området omkring Strandvejen og Kystvejen. Området omfatter matriklerne 6n, 6v, 6x, 6y, 63s og 63q samt del af 6q, 63t og 7000ak alle af ejerlavet Middelfart Markjorder.

Området omfatter den eksisterende bebyggelse ved Uraniavej nr. 8-23, som i dag anvendes til blandet bolig og erhvervs formål i form af mindre håndværksvirksomheder, lager, oplag o.l. Bebyggelsen er bestående af enheder med varierende omfang opført i 1-2 etager. Arealerne mellem bebyggelserne er hovedsageligt grusbelagte og anvendes primært til oplag og parkering.

Området fremstår næsten fladt og terrænet er kun svagt stigende fra øst fra omkring kote 11 (DVR90) til kote 12,5 i vest.

Lokalplanområdet udgør en del af et større erhvervsområde, som er præget en del af afviklingstendenser. Derfor er området i Kommuneplan 2017-29 udpeget til byomdannelsesområde til byudvikling og fortætning.

Mod syd og øst grænser området op til et eksisterende boligområde, som hovedsageligt er bestående af fritliggende villaer på egen grund. Mod nord og vest grænser lokalplanen op til et erhvervsområde med lager- og mindre produktionsvirksomheder.



Lokalplanområdets placering ved Uraniavej centralt i Middelfart.

Mod vest afgrænses området af det nedlagte banespor, hvor der på den vestlige side findes et større boligområde med villaer og parcelhuse.

Ifølge kommuneplanen er lokalplanområdet udlagt til blandet bolig og erhvervsområde. Området er byzone og i privateje.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, et konkret ønske om, at byomdanne det eksisterende byområde fra blandet bolig- og erhvervsområde til boligområde med etageboligbebyggelse.

Lokalplanens primære formål er dermed at give mulighed for, at der kan opføres og indrettes boligbebyggelse med ca. 34 boliger. Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse opføres som en arkitektonisk helhed for hvad angår arkitektur, materialevalg og farvesætning.

Endeligt skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse opføres inden for de fastlagte byggefelter, samt at området vejbetjenes fra Uraniavej, og at der etableres stiforbindelse igennem området, som kobles op på bykvarters øvrige sti- og vejnet, herunder banestien.



Foto fra lokalplan området. Fotoet er taget fra Uraniavej i retningen syd mod nord.



Foto fra lokalplan området. Fotoet er taget fra Uraniavej i retningen syd mod syd.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 182

Boligområde ved Uraniavej i Middelfart

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 eksisterende bebyggelse kan nedrives,
- at sikre, at området vejbetjenes fra Uraniavej,
- at sikre, at bebyggelsen forsynes med stier, som kobles op kvarterets eksisterende stistruktur.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Middelfart Markjorder

Matr. nre. 6n, 6v, 6x, 6y, 63s og 63q samt del af 6q, 63t og 7000ak

samt alle parceller, der efter den 6. december 2017 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området skal anvendes til boligformål, som etage- eller tæt-lavbolig bebyggelse, samt naturligt tilknyttede funktioner som veje, stier, parkering, opholdsareal mv.

Anvendelsen til boligformål muliggør også indpasning af erhvervstyper som traditionelt - og uden gene for naboer - kan drives fra en bolig. For eksempel frisør, advokat, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje.



Dette kan ske under forudsætning af, at:

- *virksomheden drives af den der bor på ejendommen*
- *ejendommens karakter af bolig ikke må ændres*
- *drift sker uden fremmed medhjælp*
- *virksomheden ikke må medføre behov for parkering uden for grunden.*

§ 4. Udstykning

1.

Ved udstykning til etageboliger skal der til hver bolig være tilknyttet 200 m² grundareal.

Ved udstykning til tæt-lav boliger skal der til hver bolig være tilknyttet 400 m² grundareal.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Uraniavej efter princippet, som vist på kortbilag 2.

2.

Der skal sikres stiforbindelse gennem lokalplanområdet. Derfor skal der etableres stiforbindelse i mellem Uraniavej og Bane-stien samt Uraniavej og evt. Gl. Møllevej. Stiforbindelserne skal placeres i henhold til princippet, som vist på kortbilag 2. Der skal endvidere anlægges stier til beboernes interne færdsel i området.

Alle stier skal anlægges med en bredde på min. 2,5 m og udføres med belægning, som tilgodeser gangbesværede og handi-cappede.

3.

Inden for området skal der udlægges areal til 1,5 p-plads pr. bolig.

Parkeringsarealer skal placeres efter princippet, som vist på kortbilag 2, samt disponeres efter princippet, som vist på kortbilag 3. Desuden parkeringsarealerne gives en grønt karakter med beplantning, i form af lave hække i bøgepur eller opstammede træer.

Parkering skal ske som fælles parkering og parkeringsarealerne skal udformes efter vejlovgivningens regler.

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 den kollektive 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 ligger mere 1 m over taghøjde.

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

Der er endvidere mulighed for at etablere jordvarme i området.

6.

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.

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 45 for den enkelte ejendom.

Det forventes at der opføres 34 - 36 boliger i området.

2.
Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på kortbilag 2.

3.
Ny bebyggelse må opføres i højst 2 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Inden for lokalplanområdet skal boligbebyggelsen fremstå som en visuel helhed hvad angår arkitektur, materialevalg og farve.

2.
Bebyggelsens facader skal fremstå i materialer som tegl, træ eller sten-plademateriale / glat fibercement plade e.l. i farverne inden for jordfarve-skalaen og deres indbyrdes blanding eller materialernes naturlige farve.

Gelændere/værn på altaner og trapper - både ophængte og indeliggende - skal udføres, så de fremtræder som spinkle metal-, træ- og/ eller glaskonstruktioner.

4.
Bebyggelsens skal opføres med symmetriske saddeltage. Til tagdækning skal anvendes tegl, betontagsten, tagpap med listedækning, skiffer eller græstørv, mosser o.l..

Tagmaterialer må ikke være reflekterende eller blændende. Glanstallet må højst være højst 10.

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 eller 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.

I tilknytning til boligbebyggelse skal der indrettes udendørs fri- og opholdsareal svarende til min. 25% af bruttoetagearealet. Udendørs opholdsarealer kan etableres som fælles arealer på terræn eller som altaner o.l. - jf. princippet på kortbilag 3 (Illustrationsskitsen).

2.

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.

3.

Områdets 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.

Belægning på befæstede arealer skal ske med belægning der tilgodeser gangbesværede og handicappede.

5.

Hegning i naboskel skal ske med levende hegn 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. Disse 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.

Yderligere terrænregulering må kun ske med Byrådets tilladelse.

§ 10. Grundejerforening

1.
Ved udstykning af området 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 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.

2.
Det skal sikres at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne et støjniveau eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier om "Ekstern støj fra virksomheder", p.t. vejledning nr. 5/1984.



§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5,2
- der er sket tilslutning til kollektiv varmemforsyning, jf. § 6,2
- der er etableret opholdsareal, jf. § 9.
- det ved måling eller beregning er godtgjort, at støjkrav er overholdt jf. § 11.1 og 11.2.

§ 13. Eksisterende planer

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

§ 14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

1.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

2.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

3.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

4.

Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.



Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 4. november 2019.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Thorbjørn Sørensen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 4. december 2019.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

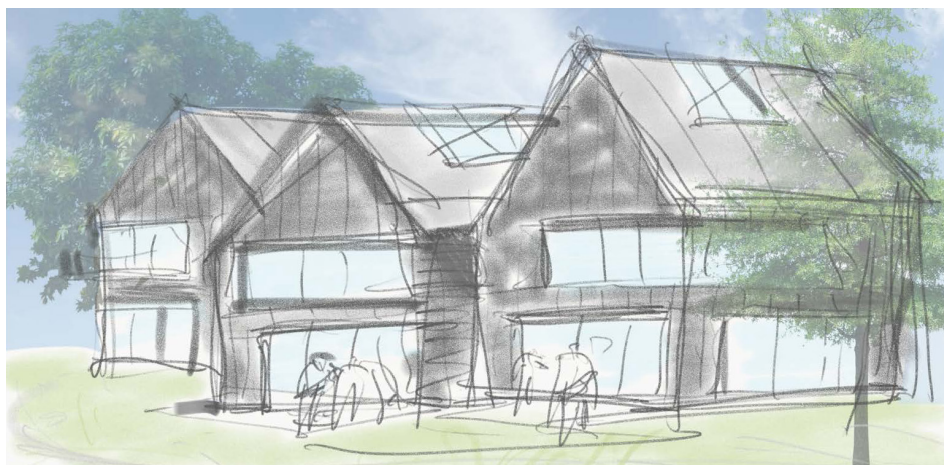
Lokalplanen muliggør, at området kan anvendes til boligområde med for ca. 34 boliger i form af etageboligbebyggelse. Boligerne vil udgøre et supplement til den eksisterende boligmasse i området, der overvejende består af parcelhuse og villabebyggelser.

Bebyggelsen skal placeres inden for byggefelterne, som vist på kortbilag 2. Med disponeringen udlægges to klyngebebyggelse på hver sin side af Uraniavej. Af hensyn til områdets æstetik skal bebyggelsen med hensyn til arkitektur og materialer fremtræde som en helhed.

For at tilpasse bebyggelsens arkitektur og skala til det eksisterende boligområde mod øst, skal ny bebyggelse have referencer til de typiske købstads- og villabebyggelse. Derfor må ny bebyggelse maksimalt opføres i to etager, og have symmetrisk saddeltag. Da ny bebyggelse kan opføres som en sammenhængende bebyggelse, skal der sikres arkitektonisk variation i facaderne ved frem- og tilbageskydning af bygningsvolumenerne i forhold til hinanden, jf. illustrationen nederst på siden.

De klassiske købstads- og villabebyggelse er traditionelt opført i tegl på tag og facade, men med lokalplanen lægges der op til mere nytolkning, idet ny bebyggelse kan opføres med facader i fx glat stenplade/fibercement uden prægning, metal, træ og tegl i farverne inden for jordfarve-skalaen. Bebyggelsens tage kan endvidere dækkes med tegl, tagpap med listerdækning eller som mos- og sedumtage.

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



Illustrationen viser en skitsetegning af hvordan en fremtidig bebyggelse kan se ud med hensyn til bygningstypologi, facadeforskydning, tagudformning og farvesætning, når bebyggelsen opføres i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Veje, stier og parkering

Området skal vejbetjenes fra Uraniavej, som vist på kortbilag 2.

Dog behandles en forespørgsel om lukning af Uraniavej for gennemkørende trafik, som alternativ løsning. Forespørgslen er ikke en del af projektet i forbindelse med lokalplanen.

Der stilles krav om etablering af 1½ parkeringsplads pr. bolig, der kan etableres som fællesparkering efter princippet, som vist på kort bilag 2. Parkeringsarealer skal med beplantning gives et grønt udseende og bør endvidere udformes med henblik på nedsivning af regnvand enten ved permeabel belægning eller udformning med regnbede, render, trug og lignende.

Endelig etableres der stiforbindelser, så boligområdet underbygger kvarteret eksisterende sti og vejforløb. Der skal etableres en hovedsti igennem området. Stien skal forbinde Banestien i vest og Gl. Møllevej i øst. Derudover skal der etableres interne stier for områdets beboere. Stierne skal placeres, så de skaber naturlige brud mellem de enkelte bebyggelser samt i tilknytning til områdets primære grønne arealer.

Ubebyggede arealer og beplantning

Af hensyn til områdets helhedsvirkning skal der udlægges fællesarealer, herunder fælles parkeringsareal og fælles udendørs opholdsareal.

Derfor stilles krav til at fællesarealer indrettes til ophold for områdets beboere, samt at området udføres med en sammenhængende løsning for hvad angår belægning, belysning og byudstyr. Fællesarealerne suppleres af mindre private haver og altaner.



Illustrationen viser en bebyggelsesplan af hvordan en fremtidig bebyggelse kan disponeres inden for lokalplanens bestemmelser.

Illustrationen er udarbejdet af - Jesper Thyge Brøgger Arkitekt m.a.a.



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

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er i overensstemmelse med hovedstruktur og retningslinjer i Kommuneplan 2017-29, herunder retningslinjerne omkring bosætning, bymiljø, byudvikling, klima og støj.

Retningslinjer - Klimatilpasning

Overfladevand fra tage og befæstede arealer skal så vidt muligt håndteres lokalt for at modvirke problemer affødt af klimændringerne. 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.

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger ca. 0,4 km fra Lillebælt og ca. 1,8 km fra Fænøsund. For ny bebyggelse og nye anlæg i den kystnære del af byzonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Såfremt bebyggelsen i højde og omfang overstiger eksisterende omkringliggende bebyggelse skal der gives en begrundelse herfor.

Området ligger i eksisterende bymæssigsammenhæng med bolig, erhvervs- og havneområder. På arealerne mellem lokalplanområdet og Lillebælt er den gennemgående bygningsskala fastsat til 1-2 etager/ 8,5 m.

Grundet afstanden og øvrig bebyggelse vil området ikke være synligt fra kysten.

På den baggrund vurderes det planlagte nybyggeri i lokalplanområdet at være begrænset synligt set fra kysten og vil dermed ikke have en negativ indvirkning på kystlandskabet.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde BE.01.02 "Strandvejen/Fynsvej" i Kommuneplan 2017-2029.



Området skal anvendes til fremadrettet anvendes til boligformål, i form af etageboligbebyggelse i op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017-2029.

Kommuneplantillæg nr. 3 udlægger en ny selvstændigt ramme B.01.23 "Boligområde ved Uraniavej", således der sikres det planmæssige grundlag for lokalplanen.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 23 og nr. 24.

Denne lokalplan (og Kommuneplantillæg nr. 3) omfatter et nyt rammeområde B.01.23 "Boligområde ved Uraniavej", der kan anvendes til boligformål og tilhørende funktioner.

Nord og øst for området findes rammeområder E.01.07 og E.01.09 og øst for ligger rammeområde E.01.15. Afstanden til de pågældende områder er mindre end 500 m.

Alle rammeområderne er områder til erhvervsformål under en bred vifte fx hotel, kontor, herunder undervisning, lager, værksted, service og produktion samt butikker til særligt pladskrævende varer.

Det vurderes ikke at rammeområderne – eller dele heraf – vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder. Ligesom det heller ikke er planer om at udpege nærområdet eller dele heraf til områder for produktionserhverv.

Kommuneplantillæg nr. 3 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser (OD). Den planlagte anvendelse til boligformål vurderes ikke at 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. 2,7 km sydvest for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er et fuldudbygget byområde der fortættes. Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

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 vandområde- og naturplaner.

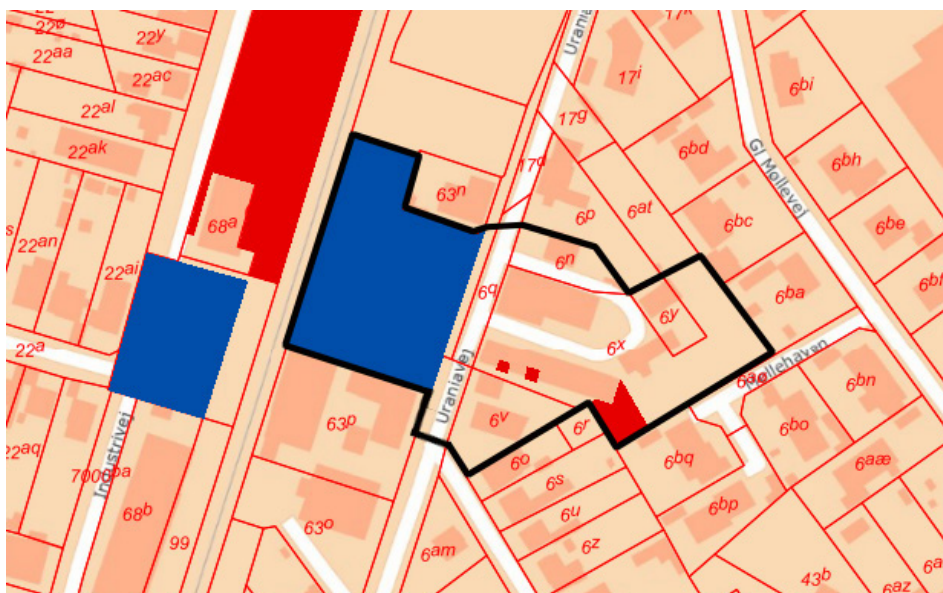
Forurening

Matriklerne 63s og 63q, som indgår i lokalplanområdet er kortlagt efter Lov om forurennet jord på vidensniveau 1, hvilket betyder at der er mistanke om, at grunden kan være forurennet, jf. kortudsnit nedenfor. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

En mindre del af matrikel 6x, jf. kortudsnittet neden for, er kortlagt efter lov om jordforurennet jord på niveau 2, hvilket betyder, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der peger hen på, at jordforureningen er af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Skal der foregå bygge eller anlægsarbejder på et kortlagt areal kræver dette, at der søges om tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven.

Endvidere er hele lokalplanområdet områdeklassificeret (byzone) iht. Jordforureningsloven. Bortset fra de ovenfor nævnte forhold er Middelfart Kommune dog ikke bekendt med, at der



Kortudsnit som viser områder udpeget i forhold til jordforurening på vidensniveau 1 (blå) og vidensniveau 2 (rød) inden for lokalplanens afgrænsning (sort).

er sket forurening i området. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på yderligere jordforurening, skal Middelfart Kommunes miljøafdeling kontaktes. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fra området, fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen.

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

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.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsmin-



der 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 det lokale museum adviseres. Derfor kan der med fordel foretages en forundersøgelse af arealet.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra TREFOR VAND A/S.

Spildevand

Spildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til Spildevandsplanen ledes til renseanlægget Middelfart Centralrenseanlæg.

Overfladevand fra tage og befæstede arealer skal så vidt muligt håndteres inden for lokalplanområdet vha. LAR-principper. Det kan fx være nedsivning i regnbede, wadier, græslavninger eller faskiner. Regnvandet kan også forsinkes i et regnvandsbassin inden afledning til den offentlige kloak. Hvis hydrologiske undersøgelser viser, at regnvandet ikke kan håndteres vha. LAR-principper, kan regnvandet afledes til den offentlige regnvandsledning med en befæstelsesgrad på maks. 0,3.

Varmeforsyning

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

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.

Planområdet ligger med god afstand til overordnede og særligt trafikerede veje. Det vurderes derfor, at lokalplanområdet ikke vil blive belastet med et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier for trafikstøj.

Støj fra erhverv

Lokalplanområdet grænser op til et område udlagt til blandet bolig og erhverv.

Ved nyt byggeri i området skal det sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påvirkes af et støjniveau, der overstiger de grænseværdier der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Det forventes ikke at støjfølsom anvendelse i forbindelse med lokalplanens realisering, vil blive påvirket af støj fra nærliggende erhverv. Dog skal der ved etablering af ny bebyggelse ved målinger eller beregninger sandsynliggøres, at grænseværdierne for virksomhedsstøj kan overholdes.



Miljøvurdering

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 lokalplanen efter lovens 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 tilstandsservitutter, 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

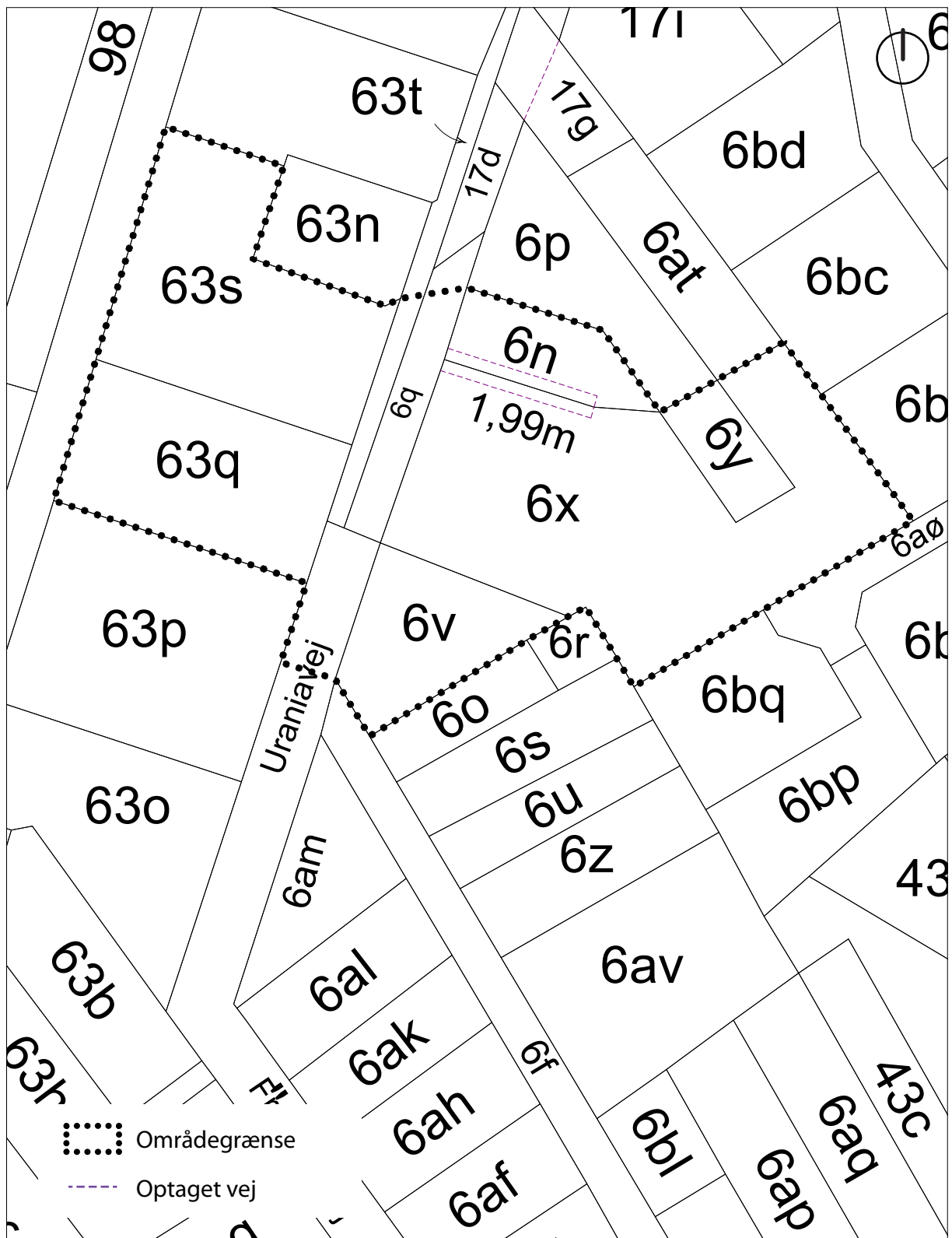
Lokalplan nr. 182

Boligområde ved Uraniavej i Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.000

Dato: 6. december 2017



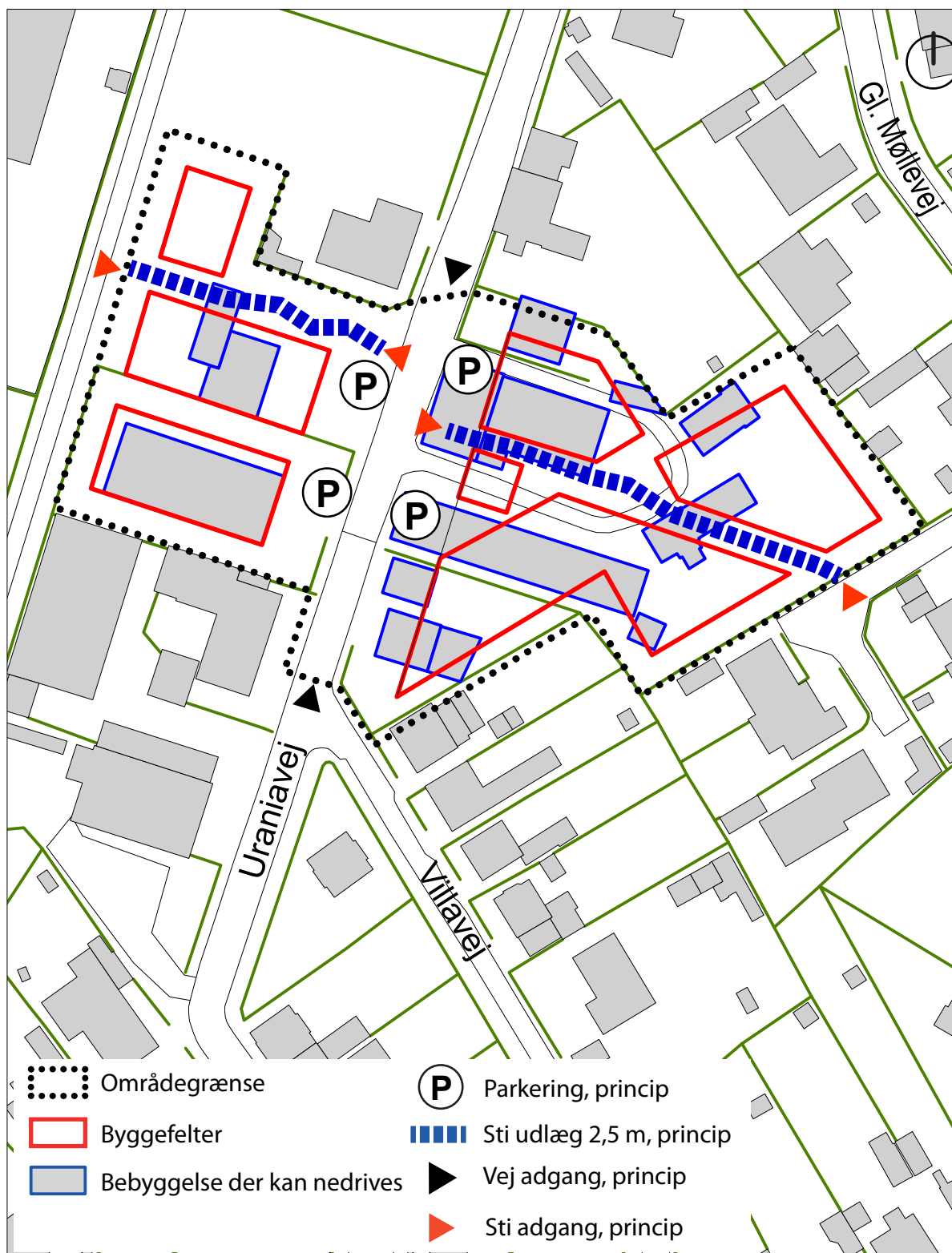
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 182

Boligområde ved Uraniavej i
Middelfart

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.000

Dato: 6. december 2017



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 182

Boligområde ved Uraniavej i
Middelfart

KORTBILAG 3: Illustrationsskitse

Mål: Ikke målfast



Illustrationen viser en bebyggelsesplan af hvordan en fremtidig bebyggelse kan disponeres inden for lokalplanens bestemmelser. Udarbejdet af - Jesper Thyge Brøgger Arkitekt m.a.a.



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



Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 3

B.01.23. "Boligområde ved Uraniavej"

Hører til lokalplan nr. 182

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 til tillæg nr. 3 til kommuneplan 2017 – 2029 har været fremlagt i fornyet offentlig høring i perioden fra 10. juli 2019 til 7. august 2019.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er at udlægge nyt rammeområde der ændrer anvendelsen for et område til blandet bolig- og erhvervsformål i Middelfart, og således der gives mulighed for, at området fremadrettet kan anvendes til boligformål.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan. Lokalplan nr. 182 for et Boligområde ved Uraniavej i Middelfart giver mulighed for nedrivning af den eksisterende bebyggelse samt opførelse af ny boligbebyggelse i området, i form af etageboligbyggeri.

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

Natura 2000

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 2,7 km sydvest for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er et fuldudbygget byområde der fortættes. Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

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.

Grundvandsbeskyttelse

Planområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn og er beliggende inden for hovedvandopland 1.12 "Lillebælt/Fyn".

Planområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser. Den planlagte anvendelse til boligformål vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 23 og nr. 24.

Kommuneplantillæg nr. 3 (og Lokalplan nr. 182) omfatter et nyt rammeområde B.01.23 "Boligområde ved Uraniavej", der kan anvendes til boligformål og tilhørende funktioner.

Nord og øst for området findes rammeområder E.01.07 og E.01.09 og øst for ligger rammeområde E.01.15. Afstanden til de pågældende områder er mindre end 500 m. Alle rammeområderne er områder til erhvervsformål under en bred vifte fx hotel, kontor, herunder undervisning, lager, værksted, service og produktion samt butikker til særligt pladskrævende varer.

Det vurderes ikke at rammeområderne – eller dele heraf – vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder. Ligesom det heller ikke er planer om at udpege nærområdet eller dele heraf til områder for produktionserhverv.

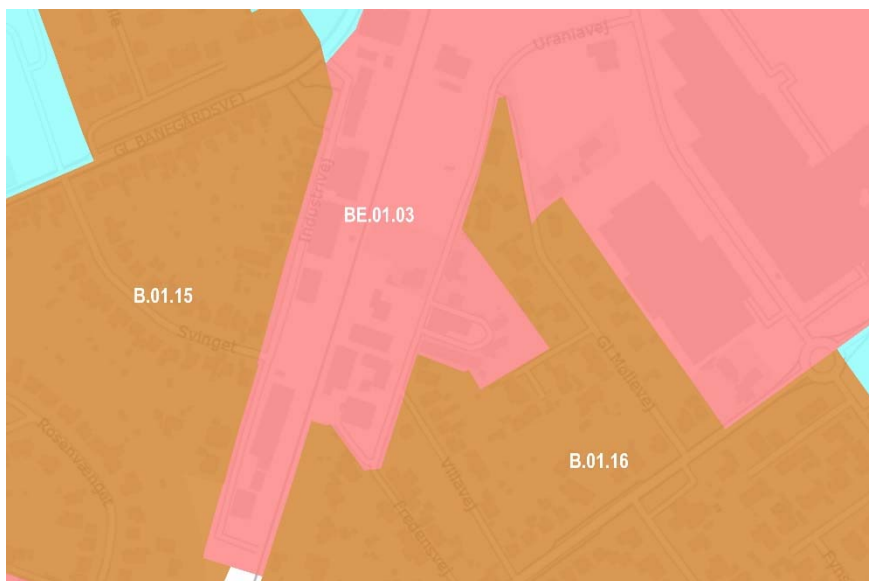
Kommuneplantillæg nr. 3 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

Miljøscreening

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 kommuneplantillægget 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.

Nuværende rammebestemmelser:

Rammeområde BE.01.03. "Sjællandsvej, Fynsvej"



Generel anvendelse

Området er udlagt som område til blandet bolig og erhvervs formål.

Områdets status

Byomdannelsesområde jf. planlovens § 11a stk. 1 nr. 2. Boliger i form af etage- og tæt-lav boliger, butikker til områdets forsyning, kontor- og service virksomheder, ikke generende erhverv, hotel-, restaurant og kursusvirksomhed samt offentlige formål såsom undervisning og institutioner.

Området fremtidige anvendelse

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

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 70%.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 5 etager.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 20 m.

Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart

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 6

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter

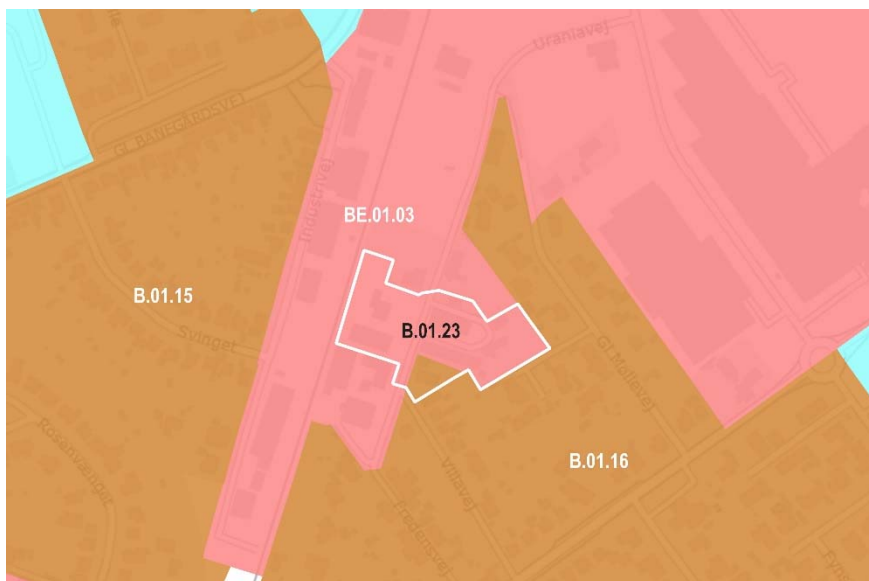
Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Fremtidige rammebestemmelser:

Rammeområde B.01.23. "Boligområde ved Uraniavej"



Generel anvendelse

Området er udlagt som område til boligformål.

Områdets status

Byomdannelsesområde jf. planlovens § 11a stk. 1 nr. 2. Boliger i form af etage- og tæt-lav boliger, butikker til områdets forsyning, kontor- og service virksomheder, ikke generende erhverv, hotel-, restaurant og kursusvirksomhed samt offentlige formål såsom undervisning og institutioner.

Området fremtidige anvendelse

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

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 45%.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart

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 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 3 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 4. november 2019.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Thorbjørn Sørensen
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 4. december 2019.
