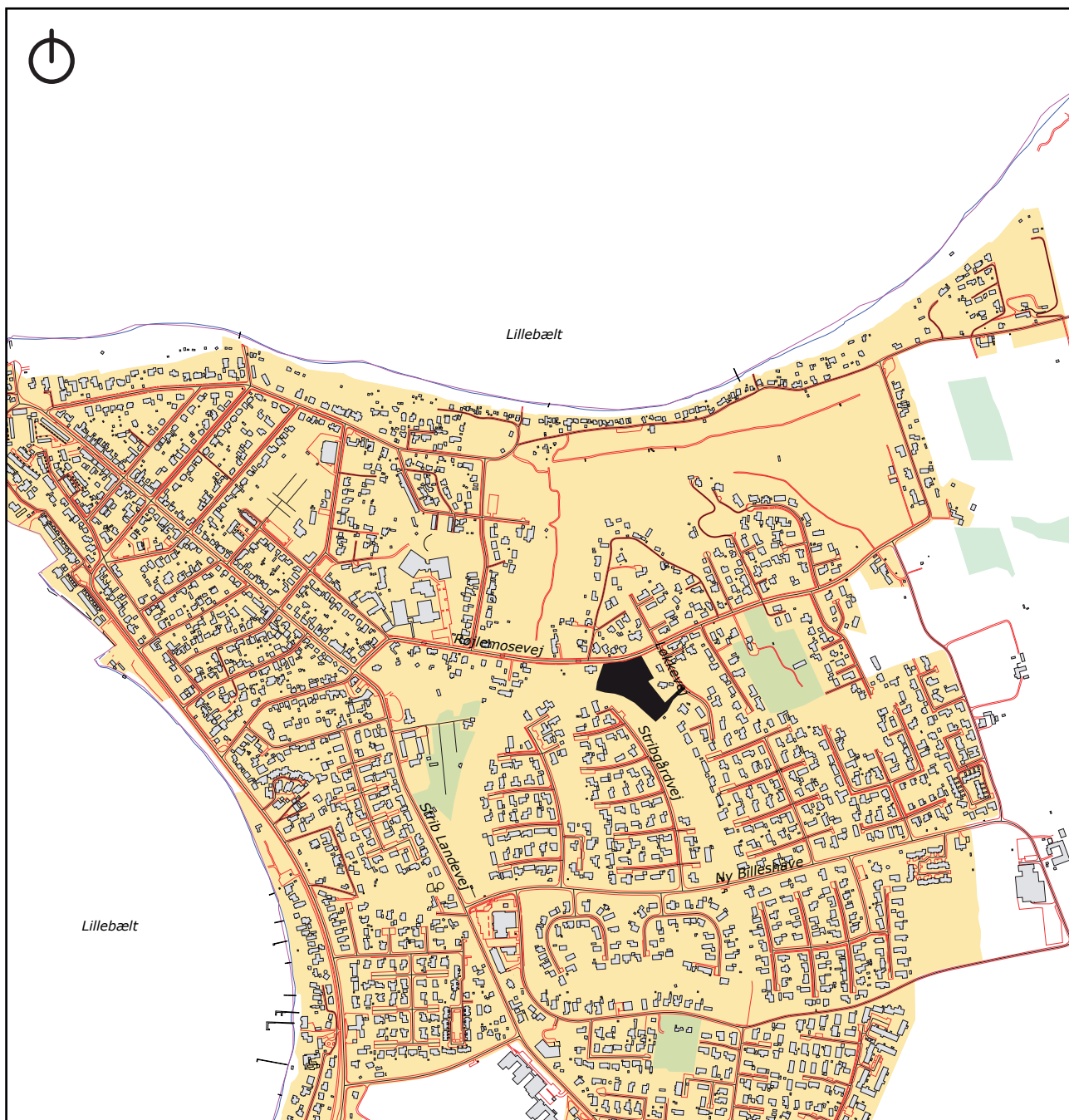




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 183

Boliger ved Røjlemosevej

og tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017-2029

Juni 2019

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

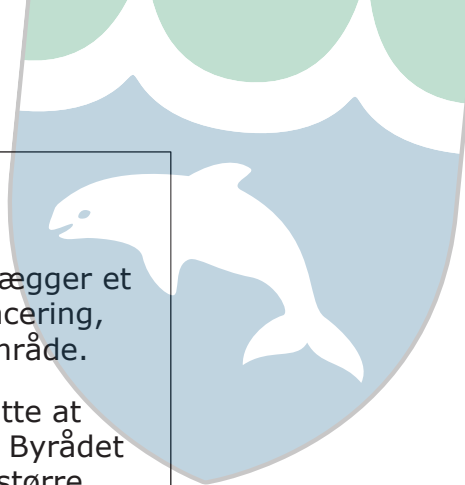
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 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. 183

Boliger ved Røglemosevej

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	13
REDEGØRELSE	14
LOKALPLANENS INDHOLD	14
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	16
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	18
SERVITUTTER	21
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	21
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	21
BILAG	23
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	23
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	25
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	27
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6	

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 12.700 m², og ligger ved Røjlemosevej i Strib i det nordligste Middelfart.

Området omfatter matrikel 23a af ejerlavet Røjle By, Strib-Røjleskov, jf. luftfotoet nederst på siden. Området ligger i byzone og er i privateje.

Indenfor lokalplanområdet findes eksisterende bebyggelse i form af en fritliggende villa med tilhørende privat have. Den øvrige del af området fremstår med fritvoksende træer og buske.

Mod nord afgrænses området af Røjlemosevej. Mod øst og vest ligger området op til et eksisterende boligområde hovedsageligt bestående af åben-lav bebyggelse i form af villaer og parcelhuse på egen grund. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af en af områdes overordnede stier.

Lokalplanområdet omfatter en sydvestvendt skråning, hvor det laveste nordvestlige hjørne ligger i kote 3 (DVR) mens det højeste østlige hjørne ligger i kote 10,5 meter (DVR). Lokalplanområdet har overkørsel fra Røjlemosevej.



Lokalplanområdets placering ved Røjlemosevej i Strib i det nordlige Middelfart.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et konkret ønske om, at omdanne ejendommen Røjlemosevej nr. 50 til boligområde med åben-lav og etageboligbebyggelse.

Etablering af nye boliger i Strib understøtter og supplere de eksisterende boligtilbud. Særligt vil etageboligerne være et godt supplement for de, som ønsker at bosætte sig i området.

Formålet med lokalplanen er udlægges områdes anvendelse til blandet boligområde med åben-lav og etageboligbebyggelse, så den ønskede omdannelses af området kan gennemføres.

Lokalplanen skal sikre, at eksisterende bebyggelse kan nedrives, samt at nye bebyggelse indpasses under hensyntagen til områdets eksisterende bebyggelser mht. omfang og placering, arkitektur og materialevalg. Desuden skal lokalplanen sikre at området etableres med stier og grønne områder. Derudover er det lokalplanens formål at sikre, at vejadgangen til området sker fra Røjlemosevej.



Foto fra Røjlemosevej. På fotoet vises den del af den eksisterende bebyggelse, som ligger nærmest Røjlemosevej.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 183

Boligområde ved Røjlemosevej

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- at sikre, at eksisterende bebyggelsen kan nedrives,
- at sikre, at bebyggelsen anlægges med grønne fællesarealer,
- at sikre, at området kobles op på bydelens eksisterende stinet,
- at sikre, at området vejbetjenes fra Røjlemosevej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Ejerlav: Røjle by, Strib-Røjleskov
Matr. nr.: 23a

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

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området må anvendes til boligformål.

Delområdet A kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

Delområde B kan anvendes til etageboligbebyggelse.

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



Dette kan ske under forudsætning af, at:

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

§ 4. Udstykning

1.

Delområde A

Ved udstykning til boligformål skal størrelsen af den enkelte grund være mindst 700 m².

2.

Delområde B

Ingen bestemmelser om udstykning.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Generelt

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Røjlemosevej efter princippet, som vist på kort bilag 2.

Der udlægges areal til boligvejen a-b og b-c efter princippet, som vist på kortbilag 2. Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

Vejstykket a-b skal udlægges i en bredde på min. 9 meter, og anlægges med min. 5,5 meter kørebane. I vejens vestlige side skal vejen anlægges med eget trace til gående og cyklende.

Vejstykket b-c skal udlægges med en bredde på min. 5,5 m kørebane. Vejudlægget kan disponeres med parkering efter principperne vist på kortbilag 2 og 3.

Kørebane skal udføres med fast belægning i form af fx. asfalt eller belægningssten.

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

2.

Delområde A

Inden for området skal der udlægges areal til 2 p-pladser pr. bolig. Parkeringsarealer skal etableres på egen grund og efter vejlovgivningens regler.



3.

Delområde B

Inden for området skal der udlægges areal til 1,5 p-pladser pr. bolig. Parkeringsarealer skal etableres efter vejlovgivningens regler.

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

4.

I området skal der anlægges interne stier. Stierne skal anlægges med belægning som tilgodeser gangbesværede og handicappede. Stierne skal gives en bredde på min. 2,5 meter. Stierne kobles til områdets eksisterende stisystem efter princippet, som vist på bilag 2.

5.

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.

Regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet ved forsinkelse og nedsivning.

3.

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

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

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

4.

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.

5.

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

6.

Inden for delområde B skal der reserveres areal til fælles affaldsbeholdere for bebyggelsen samt tilstrækkelige adgangsforhold for renovationskøretøjer. Beholderne skal så vidt muligt etableres som en nedgravet løsning.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Delområde A

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

Ny bebyggelse må opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

2.

Delområde B

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

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

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

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Generelt, delområde A og B

Ny bebyggelse skal tilpasses omgivelserne og må ikke virke dominerende.

Facaderne og tage må gives en farve inden for jordfarveskalaen eller deres blanding med sort og hvid eller materialernes naturlige farve.



Der må ikke anvendes tag- eller facadematerialer med et glanstal på mere end 10 (mat). Dog kan der i tagflader isættes mindre partier med ovenlys samt solcelleanlæg, jf. punkt 6.3.

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

Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene samt almindelig navne- og nummerskiltning.

Delområde A

Ny bebyggelse ikke opføres som eller fremtræde som træhuse/bjælkehuse.

Delområde B

Ny bebyggelse skal opføres så denne fremstår, som en helhed mht. arkitektur, materialevalg og farvesætning.

Ny bebyggelse skal udføres i med facader i tegl, som blank mur.

Mindre bygningsdele og facadepartier kan fremtræde i andre materialer tegl fx. puds, beton eller fibercementplade, metal o.l.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Generelt

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

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

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

Hegn i matrikelstel skal etableres som levende hegn.

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.



2.

Der skal etableres bassin, regnbede o.l. til afledning af regnvand, som skal gives et rekreativt udseende og indgå som en aktiv del af områdets friarealer.

3.

Delområde A

Ubebyggede arealer indrettes som private haver.

4.

Delområde B

Til boliger i området skal der indrettes udendørs opholdsareal svarende til min. 25 % af etagearealet.

Udendørs opholdsarealer skal etableres dels som fælles arealer, private haver på terræn og som private altaner.

Fælles fri- og opholdsareal kan anlægges i form af et eller flere grønne områder for områdets beboere med evt. fællesanlæg, opholdsfaciliteter som fx borde, bænke, grill- og bålplads, legeplads samt tekniske anlæg som regnvandsbassin o.l.

4.

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 e.l. og gives en farve der harmonerer med den øvrige bebyggelse eller, hvis der er tale om mure, opføres i samme materiale og farve som bebyggelsens facader.

§ 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.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- at der er etableret vej og parkering, jf. § 5.
- at der er etableret løsning til håndtering af regnvand, jf. § 9.2
- at der er etableret opholdsarealer, jf. § 9.4



§ 13. Eksisterende planer

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 8 "Byplanvedtægt for et bolig-, værksteds og institutionsområde i Strib", vedtaget i 1973. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Byplanvedtægt nr. 8 "Byplanvedtægt for et bolig-, værksteds og institutionsområde i Strib" 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 24. juni 2019.

Johannes Lundsfryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 10. juli 2019.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Med lokalplanen udlægges området til blandet boligbebyggelse og området opdeles i to delområder. Delområde A udlægges til åben-lav boligbebyggelse, som fritliggende villaer eller parcelhuse. Delområde B udlægges til etageboligbebyggelse dvs. boliger i flere etager med vandrette lejlighedsskel.

Bebyggelse

Delområde A

For delområde A fastsættes bebyggelsesprocenten til maks. 30, og ny bebyggelse må maksimalt opføres i 1 etage med udnyttet tagetage med en maksimal bygningshøjde på op til 8,5 meter.

Der gives vide rammer for den arkitektoniske udformning af den enkelte bolig. Dog skal ny bebyggelse tilpasse sig områdets karakter med bebyggelser, som hovedsageligt er bestående af fritliggende villaer og parcelhuse opført med murede facader i tegl eller pudsede og kalkede facader. Derfor må der ikke opføres træhuse med karakter af bjælkehuse o.l. i området.

Delområde B

For delområde B fastsættes bebyggelsesprocenten til maks. 40, samtidig fastlægges det maksimale bolig antal inden for delområdet til 20 boliger. Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på op til 8,5 meter. Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kort bilag 2 viste byggefeltet.

For delområde B gælder det, at al ny bebyggelse arkitektonisk og materialemæssigt skal fremtræde som en helhed. Ny bebyggelse skal opføres med murede facader i tegl, som skal fremtræde i blank mur dvs. uden efterbehandling med puds o.l. Der er dog mulighed for, at mindre dele af facaden eller bygningsdele fremstår i andre materialer som fx beton, træ, fibercementplade, metal o.l., således der kan skabes variation i bebyggelsens facadeudtryk. Ny bebyggelsen skal udformes med saddeltag.

Generelt, delområde A og B

Ny bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal farvesættes efter farverne inden for jordfarveskalaen eller en blanding af disse med hvid eller sort. Tage må ikke dækkes med reflekterende tagmateriale der kan genere omgivelserne ved blænding. Derfor må der ikke anvendes tagmateriale med et glanstal højere end 10(mat). Desuden skal garager, skure o.l. udføres i samme materialer, som boligbebyggelsen eller materialer der harmonerer godt med hovedbebyggelsen.

Ubebyggede arealer og beplantning

Generelt, delområde A og B

Ved hegning i matrikelstel må dette kun ske med levende hegn som fx hække e.l. Desuden må der ikke terrænreguleres nærmere stel end 1 meter og grunden må maksimalt terrænreguleres + 0,5/ -0,5 meter. Hvis der ønskes yderligere terrænregulering må det kun ske med tilladelse fra Middelfart Kommune.

Delområde A

Ubebyggede arealer indrettes som private haver.

Delområde B

Inden for delområde B skal der indrettes udendørs ophold for beboerne – i form af fælles opholdsarealer og som private haver for boliger med udgang til terræn. De øvrige boliger skal have adgang til egen altan.

Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til min. 25 % af etagearealet.

Arealerne skal udlægges til ophold med forskellige opholdsfaciliteter - både til aktivitetspræget ophold og til ophold af mere rekreativ karakter.

Der skal endvidere 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

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Røjlemosevej, hvor der tilsluttes en ny boligvej efter princippet, som vist på kortbilag 2.

Boligvejen a-b skal udlægges med en bredde på 9 meter, heraf skal 5,5 meter være kørebane. Vejudlægget skal udlægges med særskilt trace til gående og cyklende i vejens vestlige side, således de bløde trafikanter sikres direkte færdsel fra Røjlemosevej og ind i boligområdet.

Vejstykket (b-c) kan udlægges med varierende bredde, dog skal der være min. 5,5 meter kørebane.

Interne veje og parkeringsarealer skal udformes med henblik på nedsivning af regnvand enten ved permeabel belægning eller udformning med regnbede, render, trug og lignende.

Boligområdet forsynes endvidere med interne stier for områdets beboere, som kobles op på en af byområdets hovedstier, som vist på kortbilag 2.



Interne stier skal udlægges med en bredde på minimum 2,5 meter. Stierne skal etableres med jævn belægning, der tilgodeser at handicappede og gangbesværede kan færdes i området. Endvidere skal området indrettes efter et gennemgående koncept for belysning af veje og stier.

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

Inden for delområde B skal parkering etableres som fælles parkering efter princippet, som vist kortbilag 2 og illustrationsskitzen, jf. kortbilag 3. Der skal anlægges min. 1½ p-pladser pr. bolig.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

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.

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplande uden for OSD, ligesom området også ligger inden for NFI-område. Boliger kan dog opføres uden særlige grundvandsbeskyttende tiltag, da anvendelsen ikke betragtes som værende en risiko for grundvandet.

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen.



For ny bebyggelse og nye anlæg i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet, og hvis bebyggelsen overstiger en bygningshøjde på 8,5 meter skal der gives en begrundelse herfor.

Med lokalplan gives der mulighed for etablering af bebyggelse i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på op til 8,5 meter. Lokalplanområdet ligger ca. 570 meter fra Lillebælt, men på grund af landskabets topografi samt eksisterende bebyggelse og bevoksning vil ny bebyggelse ikke være synlig fra kysten.

Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil påvirke kystlandskabet negativt.

Retningslinjer - Klimatilpasning

Overfladevand fra tage og befæstede arealer skal håndteres lokalt for at modvirke problemer affødt af klimaændringer.

Afledning af overfladevand fra byområder og områder med befæstede arealer 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 B.02.07 "Ny Billesha-vevej, Røjlemosevej" i Kommuneplan 2017-2029.

Området er udlagt til boligområde med mulighed for etablering af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt enkelte institutioner til områdes forsyning. Ny bebyggelse må opføres i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på op til 8,5 meter, bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom. Ved tæt-lav og institutionsbyggeri kan der tillades en bebyggelsesprocent på 40.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017-2029.

Kommuneplantillæg nr. 6 udlægger en ny selvstændigt ramme B.02.15 "Boligområde ved Røjlemosevej", som udlægger området til boligformål med mulighed for åben-lav og etageboligbebyggelse, 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 produktions-virksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 23 og nr. 24.

Denne lokalplan (og Kommuneplantillæg nr. 6) omfatter et nyt rammeområde B.02.15 "Boligområde ved Røjlemosevej", der kan anvendes til blandet boligformål.

Nærmeste erhvervsområde E.02.02, der er ligger i en afstand af ca. 1 km fra rammeområde B.02.15 "Boligområde ved Røjlemosevej". Hvilket er uden for eventuelle konsekvensområder på maks. 500 m.

Kommuneplantillæg nr. 6 vurderes således ikke, at få betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 8 "Byplanvedtægt for et bolig-, værksteds og institutionsområde i Strib", vedtaget i 1973. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Byplanvedtægt nr. 8 "Byplanvedtægt for et bolig-, værksteds og institutionsområde i Strib" inden for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for område med drikkevandsinteresse, og et indvindingsopland uden for område med særlig drikkevandsinteresse, FI (følsomt indvindingsopland) samt nitrutfølsomt indsatsområde. 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 (Røjle Klint og Kasmose Skov nr. 111) ligger ca. 1,2 km nordøst for lokalplanområdet.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter inden for lokalplanområdet, og det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.



Det er dermed 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

Lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret som potentielt forurenet. Middelfart Kommune har ikke kendskab til tidligere forurenende aktiviteter inden for området.

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

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.

Der findes ingen beskyttede eller fredede naturtyper inden for lokalplanområdet.

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

**Vandforsyning**

Området forsynes fra Strib Vandværk.

Spildevand

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

Spildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til Spildevandsplanen ledes til renseanlægget Staurby Skov

Regnvand

Regnvand skal håndteres lokalt (LAR) ved forsinkelse og ned-sivning. Lokal regnvandshåndtering kan f.eks. etableres som lavninger i græsarealer, permeabel belægning, regnvandsbassiner, grøfter, regnbede, faskiner m.v.

Inden den endelige vedtagelse af planen er der gennemført en undersøgelse af de lokale jordbunds-, grundvandsforhold m.v. og der er fremlagt en mulig løsning med regnbede og -bassin, som sikrer at håndtering af regnvand sker inden for lokalplanområdet.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for den forsyningsområde med naturgas.

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.

Området grænser ikke op til større overordnede eller særligt trafikerede veje. Det vurderes, at lokalplanområdet ikke vil blive belastet med et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier for trafikstøj.

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 § 8 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

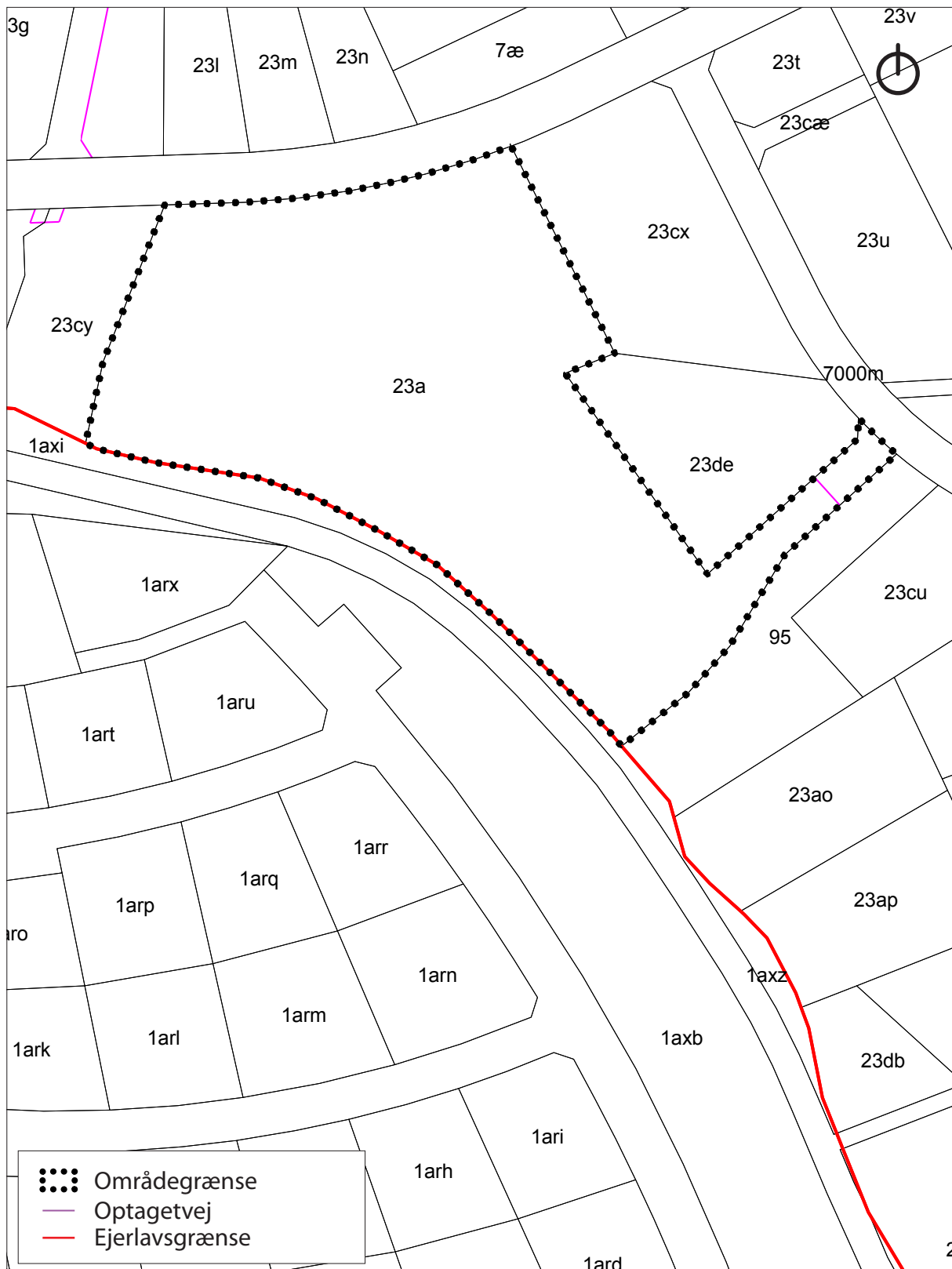
Lokalplanens realisering er ikke afhængig af, at der opnås tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 183
Boliger ved Røjlemosevej

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1:1.500

Dato: 18. december 2017



Middelfart Kommune

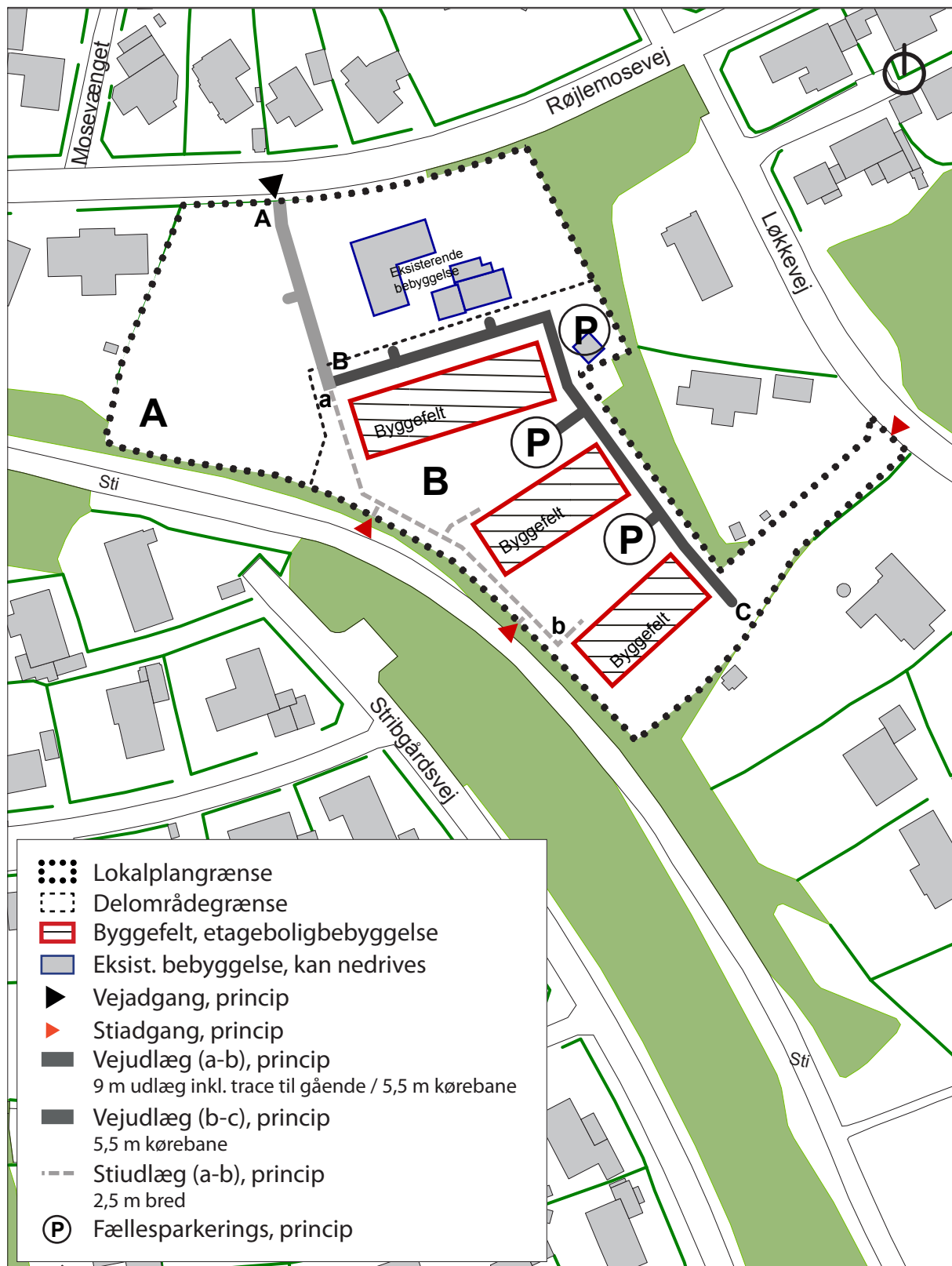
Lokalplan nr. 183

Boliger ved Røjlemosevej

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1:1.500

Dato: 18. december 2017



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 183
Boliger ved Røjlemosevej

KORTBILAG 3:
Illustrationsskitse

Mål: 1:1.500

Dato: 18. december 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



Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 6

B.02.15 "Boligområde ved Røjlemosevej"

Hører til lokalplan nr. 183

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. 6 til kommuneplan 2017 – 2029 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 25. maj 2018 til 21. juni 2018.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er, at ændre anvendelsen for en del af et eksisterende område til boligformål med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i Strib i det nordlige Middelfart og hermed give mulighed for, at området fremadrettet kan anvendes til boligformål med åben-lav og etageboligbyggeri.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet lokalplan nr. 183 for et Boligområde ved Røjlemosevej. Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af den eksisterende bebyggelse samt opførelse af ny boligbebyggelse i området, som en blanding af åben-lav og etageboligbyggeri.

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

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. 6 (og Lokalplan nr. 183) omfatter et nyt rammeområde B.02.15 "Boligområde ved Røjlemosevej", der kan anvendes til blandede boligformål. Nærmeste erhvervsområde E.02.02, der er ligger i en afstand af ca. 1 km fra rammeområde B.02.15 "Boligområde ved Røjlemosevej". Hvilket er uden for eventuelle konsekvensområder på maks. 500 m.

Kommuneplantillæg nr. 6 vurderes således ikke, at få betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

Natura 2000-område

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Røjle Klint og Kasmose Skov nr. 111) ligger ca. 1,2 km nordøst for lokalplanområdet.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter inden for lokalplanområdet, og det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er dermed 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.

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.

Området er udlagt som område til boligformål.

Området anvendes til boligområde med åben-lav boligbebyggelse.

Området er udlagt som område til boligformål med åben/lav og tæt/lav. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30 for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri. 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

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.

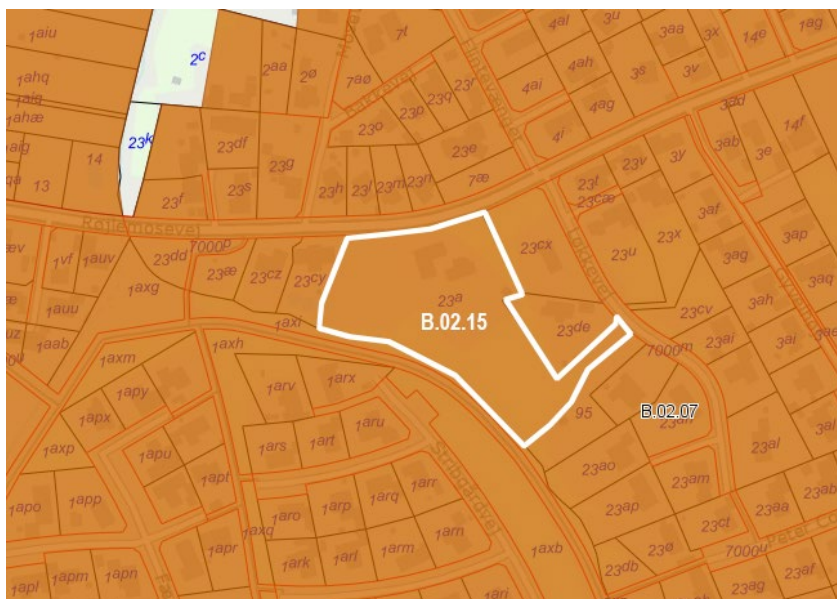
Mindst tilladte miljøklasse er 1
Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Se generelle rammebestemmelser

Området er omfattet byplanvedtægt nr. 8 + tillæg

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone
Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Fremtidig rammebestemmelser: Rammeområde B.02.15 "Boligområde ved Røjlemosevej"



Generel anvendelse

Området er udlagt som område til boligformål.

Områdets status

Området anvendes, som område til boligformål med åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse.

Området fremtidige anvendelse

Boligområde med åben-lav og etageboliger.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav boligbebyggelse er fastsat til 30 for den enkelte ejendom.

Åben-lav boligbebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

Den maksimale bebyggelsesprocent for etageboligbyggeri er fastsat til 40 for den enkelte ejendom. Etageboligbebyggelse 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.

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.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

Området er omfattet byplanvedtægt nr. 8 + tillæg

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 6 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 24. juni 2019.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 10. juli 2019.
