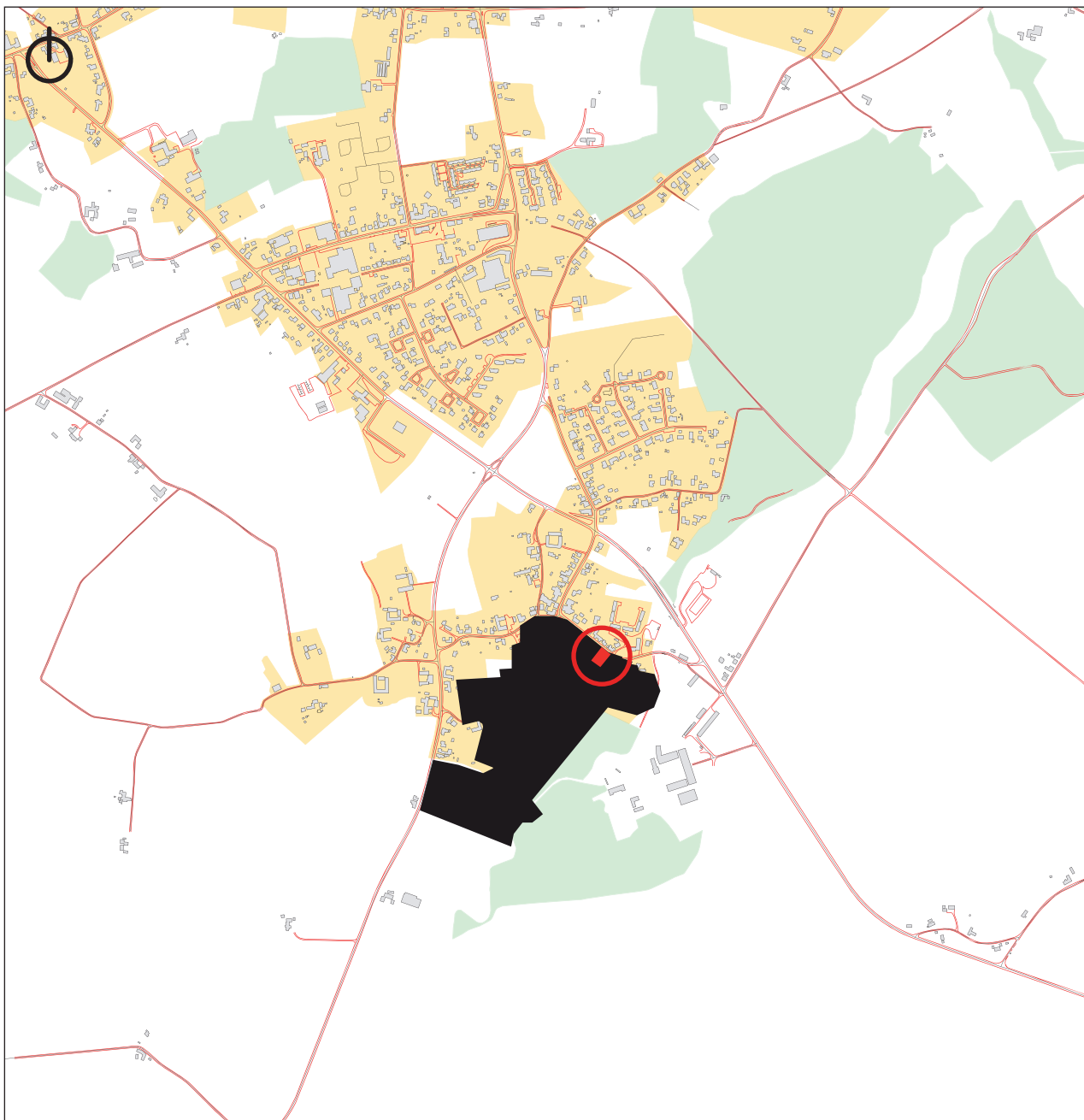




Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. B87

**For et offentligt område og et centerområde i
Brenderup Kirkeby**

Juni 2018

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

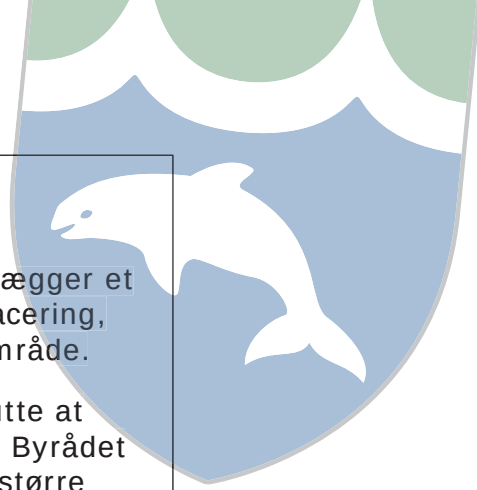
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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 eller lokalplantillæg, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplantillægget 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

TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. B87

**For et offentligt område og et centerområde i
Brenderup Kirkeby**

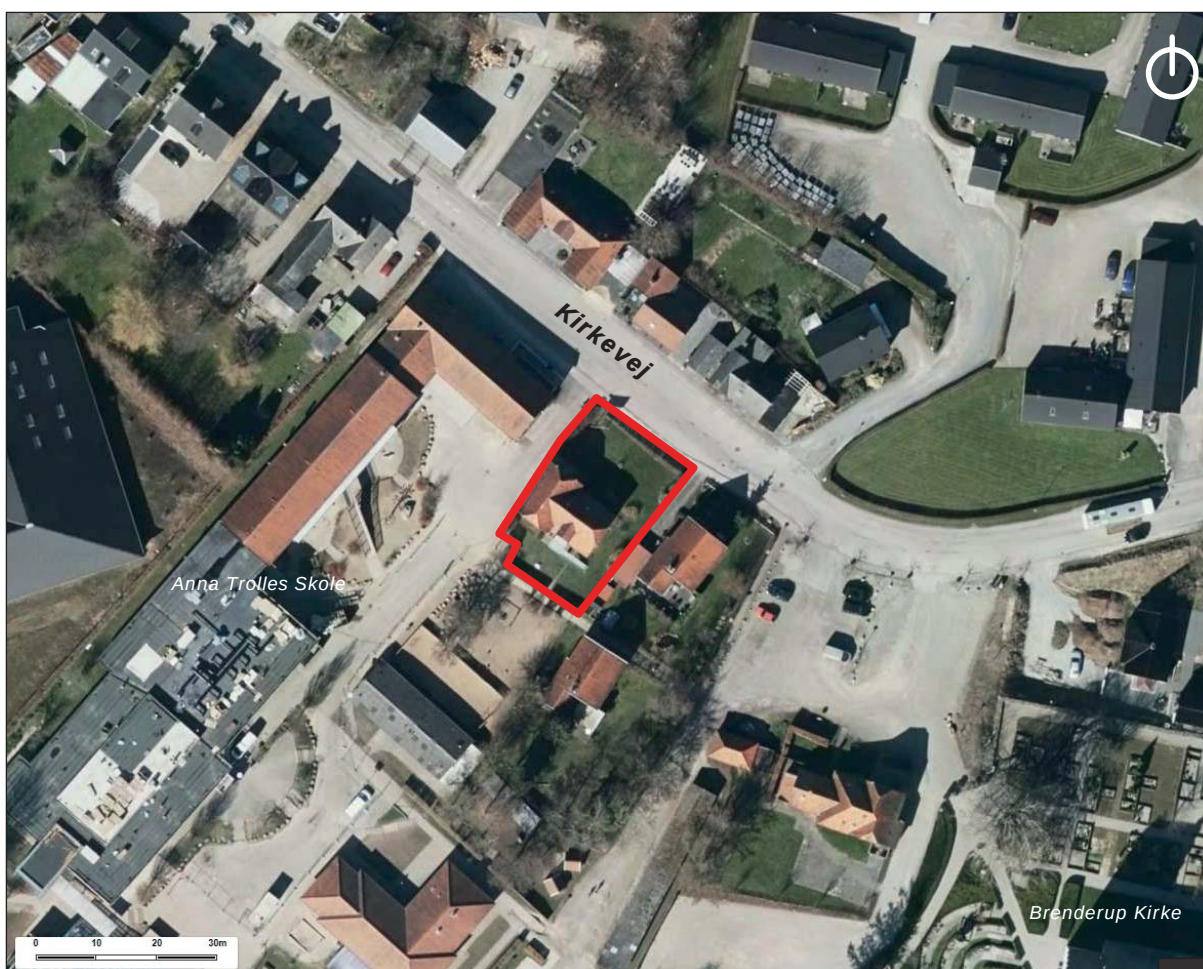
Indhold

INDLEDNING	5
OMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENTILLÆGGETS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANTILLÆGGETS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	8
REDEGØRELSE	9
LOKALPLANTILLÆGGETS INDHOLD	9
TILLÆGGETS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	9
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	9
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	10
SERVITUTTER	11
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	12
BILAG	13
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	13
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	15

OMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplantillæg nr. omfatter ejendommen Kirkevej 31, der ligger i den sydlige del af Brenderup, der også kaldes Brenderup Kirkeby. jf. forsidekort samt nedenstående luftfoto. Området har en central placering tæt ved centerfunktioner som skole (Anna Trolles Skole), aktivitetscenter, kirke osv. samt øvrig boligbebyggelse.

Lokalplanområdet, der ejes af skolen, har et areal på ca. 550 m² og rummer en eksisterende bygning. Bygningen, der er fritliggende i 1½ plan og opført i røde tegl, har tidligere været anvendt til tandlægeklinik i forbindelse med skolen, jf. fotoet s. 6. Denne funktion er nu ophørt og bygningen anvendes i dag ikke til anden skoleaktivitet.



Område for tillæg nr. 1 ved Kirkevej i Brenderup. Området er en del af lokalplanområde B87.

LOKALPLANTILLÆGGETS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplantillægget er et ønske fra grundejer om at afhænde ejendommen og ændre anvendelsen fra offentligt formål til boligformål, nu hvor bygningen ikke længere anvendes i skolens drift.

Kirkevej 31 er omfattet af gældende Lokalplan B87 'For et offentligt område og et centerområde i Brenderup Kirkeby'. Ændring af anvendelsen kan imidlertid ikke ske iht. gældende lokalplan, hvorfor formålet med nærværende tillæg er muliggøre dette. Andre formål er at sikre vejadgang, parkering samt mulighed for udstykning.



Tillæg 1's område med den eksisterende bygning set fra Kirkevej. Anna Trolles Skole og dennes indkørsel fra Kirkevej ses til højre i billedet (Google Streetview).



Middelfart Kommune

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. B87

For et offentligt område og et centerområde i Brenderup Kirkeby

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. Formål

Lokalplantillægget har til formål

- at muliggøre, at ejendommen Kirkevej 31 kan anvendes til boligformål
- at muliggøre, at ejendommen Kirkevej 31 kan udstykkes
- at fastlægge bestemmelser omkring parkering
- at sikre vejadgang fra Kirkevej

§ 2. Område

1.

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. B87 gælder for et område der afgrænses som vist på kortbilag 1 og som omfatter følgende matrikelnumre af

Brenderup By, Brenderup:
del af matr. nr. 15m

samt alle parceller, der efter d. 14. december 2017 udstykkes inden for området.

§ 3. Ændringer til Lokalplan nr. B87

Lokalplan B87 er fortsat gældende, men med følgende ændringer og suppleringer:

1.

§ 3.2 ændres til

Delområde 1 må kun anvendes til offentlige formål som skole, børneinstitutioner, kulturelle formål, idrætsanlæg, parkering samt kirke, kirkegård, graverhus o.l. Eksisterende boliger (Kirkevej 33 og 35) samt Kirkevej 31 kan dog anvendes og indrettes til boligformål.

2.

§ 4.2 ændres til

Inden for delområde 1 må der foretages ændringer af ejendomsgrænser efter behov. Kirkevej 31 (del af matr. nr. 15m,



Brenderup By, Brenderup) kan udstykket som selvstændig ejendom (minimumsgrundstørrelse efter eksisterende brugsgrænser).

3.

Der tilføjes en § 5.6

Der skal sikres vejadgang fra Kirkevej til ejendommen Kirkevej 31, i princippet som vist på kortbilag 1.

4.

Der tilføjes en § 5.7

På ejendommen Kirkevej 31 skal der etableres 2 p-pladser til dækning af parkeringsbehovet fra en kommende bolig.

§ 3. 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

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. B87 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 4. juni 2018.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne plantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 11. juli 2018.

LOKALPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Tillægget omfatter de nødvendige ændringer af bestemmelser omkring anvendelse, udstykning/matrikulære forhold, vejadgang og parkering, så ønskede ændrede anvendelse til boligformål muliggøres. Den nye bolig passer naturligt ind i det omgivende bymiljø og er ikke til hinder for, at skolen kan fortsætte sin drift som hidtil, hvor bygningen på Kirkevej 31 ikke længere indgår.

Konkret ændres anvendelsen af delområde 1 i gældende Lokalplan B87, så også ejendommen Kirkevej 31 kan anvendes til boligformål. Derfor præciseres bestemmelsen omkring udstykning i delområde 1, hvor ejendommen Kirkevej 31 kan udstykes som selvstændig ejendom. Ejendommene Kirkevej 33 og 35 er tidligere tilsvarende udskilt fra matr. nr. 15m, Brenderup By, Brenderup.

TILLÆGGETS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Retningslinjer - kulturhistoriske værdier

Området er en del af et område udpeget som 'kirkeomgivelse' omkring Brenderup Kirke. Udpegnings af 'kirkeomgivelser' rummer både kirkens næromgivelser og kirkens fjernomgivelser, der skal sikres imod indgreb, som kan virke forstyrrende på kirkens visuelle indvirkning i landskabet. Ændring af anvendelsen af Kirkevej 31 til boligformål strider ikke mod dette hensyn.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde O.06.05 "Brenderup Skole og Kirke" i Kommuneplan 2017-2029.

Området skal anvendes til offentlige formål, men rummer i dag enkelte eksisterende boliger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Planområdet er omfattet af Lokalplan nr. B87 'For et offentligt område og et centerområde i Brenderup Kirkeby', vedtaget i december 1995.

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 er Lokalplan B87 fortsat gældende med de ændringer, som tillægget indeholder. Lokalplan B87 ophæves for de dele af lokalplanen, der erstattes af tillæg nr. 1.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Planområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). 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 ligger ca. 4 km nord 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.

Lokalplantillægget 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.

Kirkebyggelinje

Området er omfattet af kirkebyggelinje omkring Brenderup Kirke. De planmæssige ændringer i tillæg nr. 1 strider ikke mod dette hensyn.

Skovbyggelinje

Området er omfattet af 300 m skovbyggelinje omkring Brenderup Skov. De planmæssige ændringer i tillæg nr. 1 strider ikke mod dette hensyn.

Åbeskyttelseslinje

Området er delvist omfattet af 150 m åbeskyttelseslinje omkring Storå. De planmæssige ændringer i tillæg nr. 1 strider ikke mod dette hensyn.



Museumsloven

Anlægsarbejder inden for området må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplantillæggets 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 vandforsynes fra Brenderup Vandværk.

Spildevand

Spildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til Spildevandsplanen ledes til Brenderup Renseanlæg.

Varmeforsyning

Området ligger inden for den del af den kollektive varmforsynings område, som er forsynet med naturgas.

Trafikstøj

Ved ændret anvendelse af 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'.

Trafikken på Kirkevej vurderes ikke at give anledning til overskridelse af de vejledende grænseværdier ift. boliger.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens § 3 bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplantillæggets 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 lokalplantillægget ved dettes endelige vedtagelse, aflyses.



TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplantillæggets realisering er ikke afhængig af, at der opnås tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune

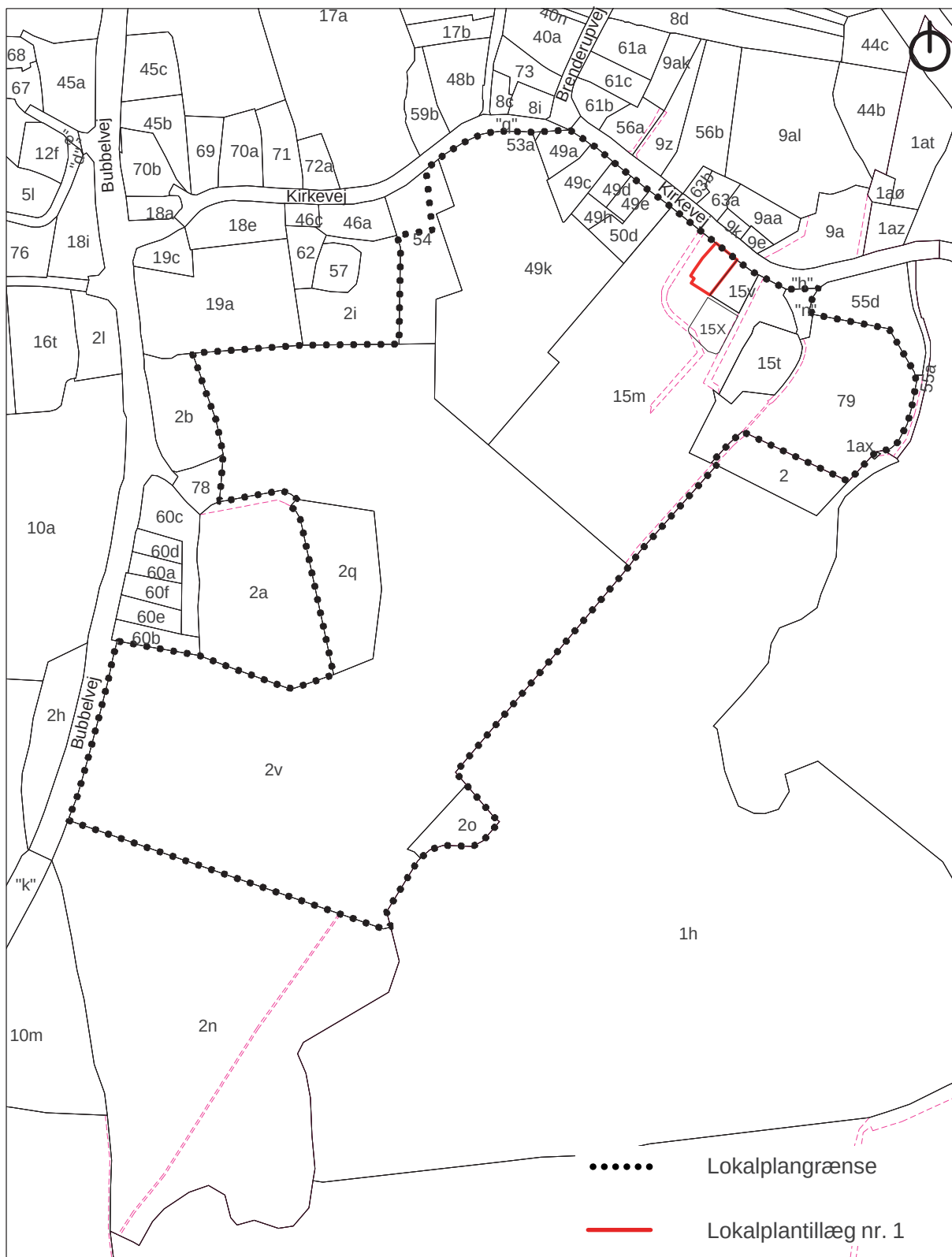
Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. B87

For et offentligt område og
et centerområde i Brenderup
Kirkeby

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 4.000

Dato: 14. december 2017



Middelfart Kommune

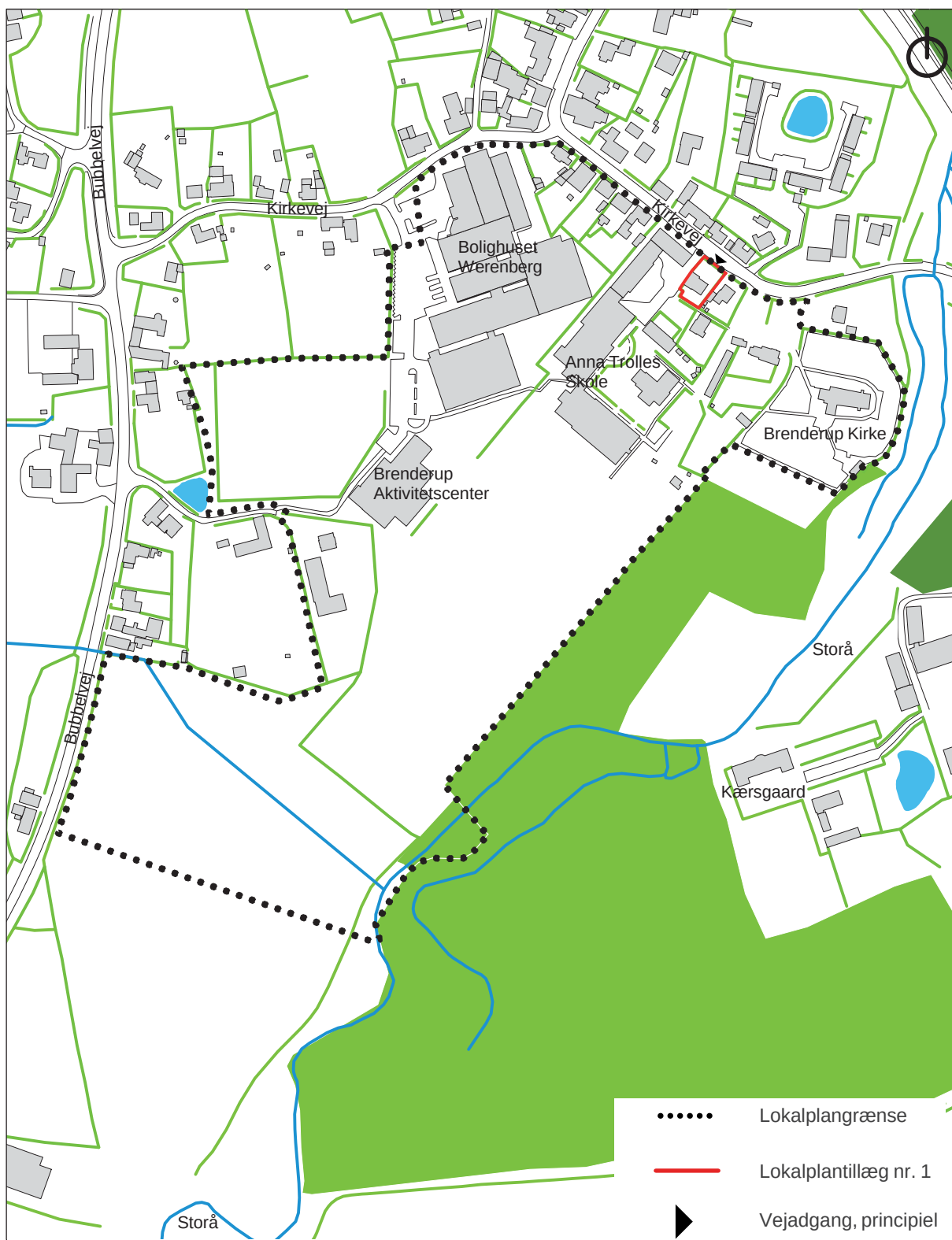
Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. B87

For et offentligt område og
et centerområde i Brenderup
Kirkeby

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 4.000

Dato: 14. december 2017





Middelfart
KOMMUNE

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