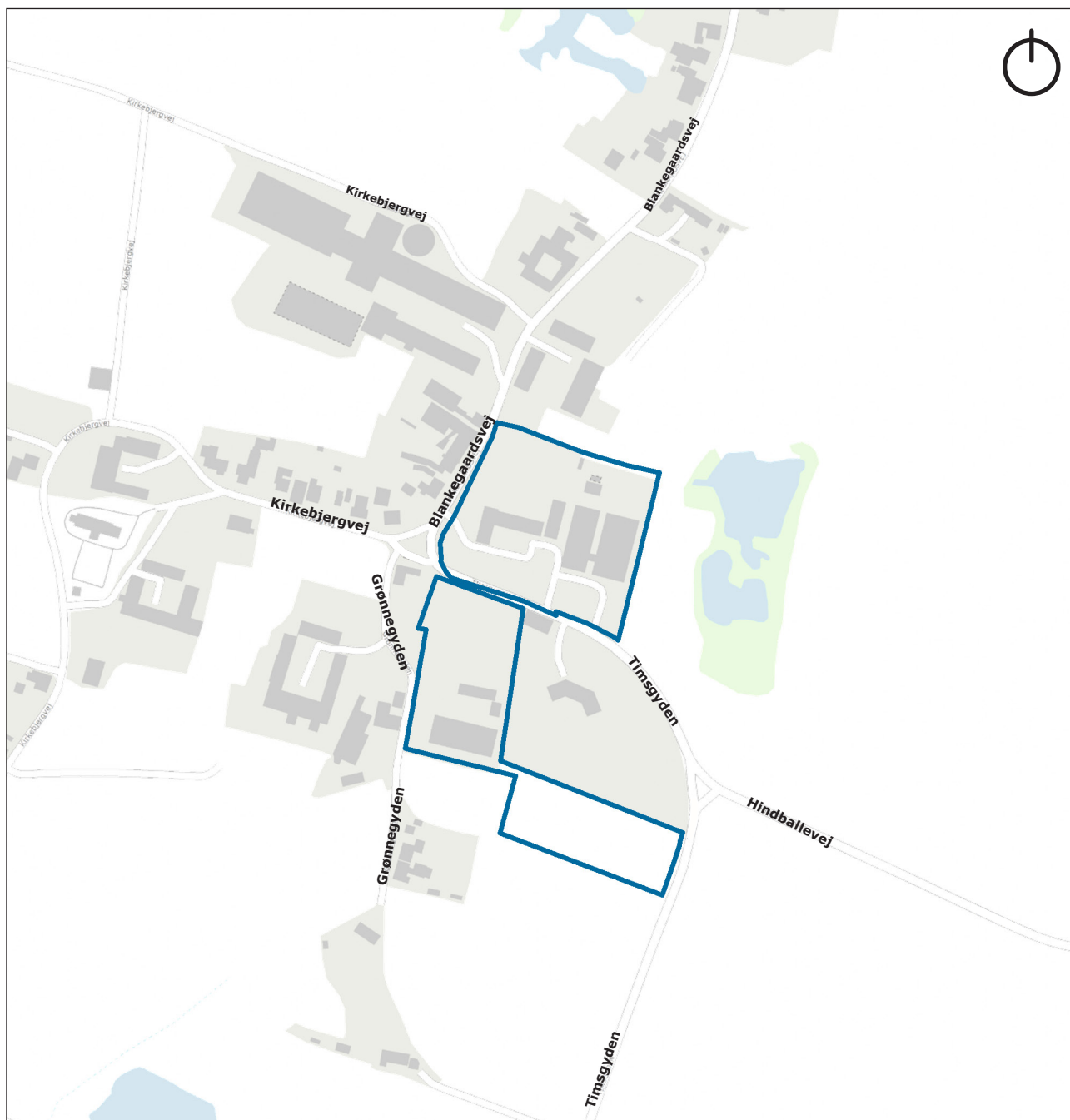




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 191

**Område til boliger og erhverv i Roerslev
og tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017-2029**

April 2019

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

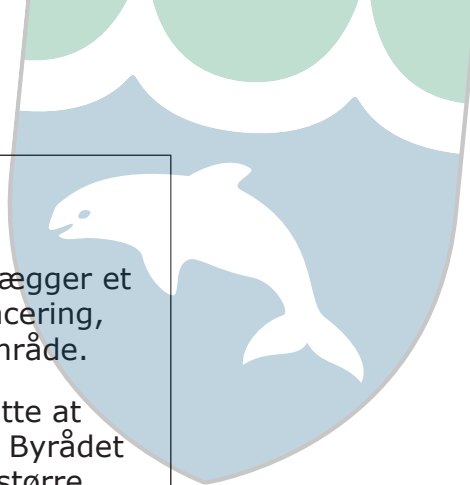
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 191

Område til boliger og erhverv i Roerslev

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	13
REDEGØRELSE.....	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	16
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	17
SERVITUTTER	20
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	20
BILAG	21
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	21
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT.....	23
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 10	

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter ejendommen matr. nr. 8a samt en del af matr. nr. 6a og begge af Rørslev By, Rørslev. Planen omfatter et areal på i alt ca. 22.110 m². Området ligger i landzone og er ikke lokalplanlagt.

Ejendommene er centralt beliggende i landsbyen Rørslev, som er en mindre landsby med blandede bebyggelser, som boliger og landbrugs - og erhvervsbygninger.

Lokalplanområdet anvendes i dag til bolig - og erhvervsformål. Områdets eksisterende bebyggelser fremstår i en etage med varierende udseende og kvalitet i forhold til deres alder og anvendelse. De ubebyggede arealer er dels indrettet dels som erhvervsarealer med oplag, gårdspladser, haver og lignende. Terrænet er jævnt uden betydelige terrænforskelle.

Vejadgangen til matr. nr. 6a, Blankegaardsvej 3, sker via Blankegaardsvej og Timsyden. Vejadgangen til matr. nr. 8a, Grønnegyden 3, sker dels via Grønnegyden og dels via Timsyden sydøst for Rørslev.



Lokalplanens afgrænsning og placering i Rørslev. Fotoet er optaget 2017.

Fynske Motorvej forløber ca. 300 meter fra lokalplanområdets sydligste del.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at udbygge en eksisterende erhvervsvirksomhed og etablere nye boliger i området til understøtning af lokalsamfundet.

Lokalplanens formål er, at give mulighed for at der kan opføres ny bebyggelse til i alt to boliger samt en ny maskinhal og kontorfaciliteter til en eksisterende virksomhed. Derudover udlægges et område til oplag. I tilknytning hertil skal der etableres afskærmende beplantning, så oplaget ikke virker skæmmende i forhold til omgivelserne.

Der gives endvidere mulighed for etablering af en ny nordlig overkørsel fra Timsgyden til ejendommen Grønnegyden 3 i forbindelse med opførelse af nye boliger. Ved etableringen af ny overkørsel skal der sikres oversigtsareal af hensyn til trafiksikkerheden. Det samme gør sig gældende for den fremtidige sydøstlige adgangsvej til Grønnegyden 3, som fremadrettet skal benyttes af tunge køretøjer.



Foto af ejendommen Blankegaardsvej 2 set fra Timsgyden mod vest.



Foto fra Timsgyden mod vest.

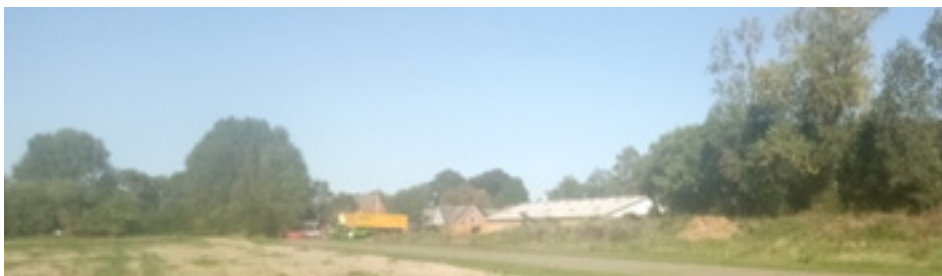


Foto fra Timsgyden mod lokalplanområdets sydlige område, hvor det fremtidige område til oplag etableres.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 191

Område til boliger og erhverv i Roerslev

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 blandet bolig- og erhvervsformål,
- at sikre, at ny bebyggelse placeres og udformes under hensyntagen til landsbymiljøet og områdets karakter,
- at fastlægge områdets vejbetjening, nye overkørsler fra Timsgyden og generelle oversigtsforhold.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Rorslev By, Rorslev

matr. nre.: 8a samt del af 6a

samt alle parceller, der efter den 11.10.2018 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området skal anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål.

I området kan der indpasses funktioner inden for miljøklasse 1-4, som fx entreprenørvirksomhed og håndværksvirksomhed med tilhørende kontorfaciliteter og udendørs oplag af sten, grus o.l., som er nødvendigt i forbindelse med virksomhedens drift.



§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal fra Timgyden efter princippet, som vist på kortbilag 2.

Inden for del område II skal boligerne, byggefelt C, vejbetjenes via den nordlige overkørsel. Erhverv, byggefelt B, skal vejbetjenes via den sydøstlige overkørsel, som vist på kortbilag 2.

2.

I forbindelse med etablering af nye overkørsler skal der tinglyses oversigtsarealer iht. vejreglerne, jf. § 9.4.

3.

Inden for området skal der udlægges areal til 2 p-pladser pr. bolig – og 1 p-pladser pr. 100 m² erhverv. Parkeringsarealer skal etableres på egen grund og efter vejlovgivningens regler.

Ingen bestemmelser om stier.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

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.

Der er endvidere mulighed for at etablere jordvarme i området.

3.

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, veje og stier omkring lokalplanområdet.



4.
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 30 for den enkelte ejendom.
2.
Ny bebyggelse må opføres i højst 1 etager med udnyttet tagetage og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.
3.
Ny bebyggelse skal placeres inden for de, på kortbilag 2, anvisede byggefeltet.

Inden for byggefelt A og B kan, der etableres bebyggelse til erhvervsformål.

Inden for byggefelt C kan, der etableres bebyggelse til boligformål i form af maks. 2 boliger som åben-lav bebyggelser eller et dobbelthus.

Mindre sekundær bebyggelse som skure, drivehus o.l. kan placeres uden for byggefeltet.

Bebyggelse til eksisterende lovlig anvendelse, udenfor byggefeltet, kan ved brænd o.l. genopføres med samme omfang og placering som i dag.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Ny bebyggelse skal i sin arkitektur tilpasses de omkringliggende bebyggelser og landsbymiljøet i øvrigt.

Derfor skal ny boligbebyggelse udformes, materiale- og farvesættes, så den fremstår mere detaljeret og med højere kvalitet end den øvrige bebyggelse.

Bygningsfacader skal fremstå i materialerne træ, tegl eller plademateriale (metal eller fibercement). Ny bebyggelse, bygningsdele og overflader skal fremstå i materialernes naturlige farver eller farvesættes i farverne inden for jordfarveskalaen, herunder sort og hvid, samt deres indbyrdes blanding. Der må ikke anvendes signal- eller effektfarver m.v.



Ny bebyggelse skal opføres med symmetriske saddeltag med en hældning på min. 25 grader. Der må ikke anvendes tag- og facademateriale, som kan virke reflekterende eller blændende.

2.

Ved etablering af erhverv og servicefunktioner må der opsættes maks. 2 skilte med navn og bomærke pr. virksomhed.

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

Der kan opsættes mindre henvisningsskilte samt skiltepyloner til markering af overkørslerne til områderne. Der må opstilles en pylon pr. overkørsel. Pylonerne må gives en størrelse på maksimalt 2,0 meter x 0,8 meter (højde x bredde).

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

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

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

Ved tilplantning bør den biologiske mangfoldighed tilgodeses, og der bør vælges bærgivende buske og træer, som er naturligt hjemmehørende i vort klima.

2.

Etablering af hegn i skel må kun ske ved etablering af levende hegn, så der skabes en harmonisk overgang til omgivelserne. Levende hegn kan suppleres med trådhegn i op til 2,0 meter.

3.

Større udendørs oplag må kun etableres inden for det, på kortbilag 2, anviste areal.

Omkring oplaget skal der etableres afskærmende beplantning, som vist på kortbilag 2. Beplantningen skal etableres med en minimum bredde på 3 meter, og sammensættes af egnstypiske træer og buske, jf. 9.1.

4.

I forbindelse med etablering af overkørsel til delområde II fra nord via Timsyden skal, der etableres og friholdes et oversigtsareal på 5 meter, som vist på kortbilag 2.



I forbindelse med overkørsel til delområde II fra øst via Tims-
gyden skal der etableres og friholdes et oversigtsareal på 15
meter fra kørebanen, som vist på kortbilag 2.

Inden for oversigtsarealer må der ikke findes beplantning, hegn
eller andre genstande med en højde på over 0,5 meter.

5.

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

6.

Der må etableres belysning i det omfang, det er nødvendigt for
oplysning af arbejdsarealer og driften af øvrige funktioner.

Armaturer til oplysning af arbejdsarealer må ikke være højere
end 5 meter målt fra terræn. Lyskilden skal afskærmes og
nedadrettes, så den ikke belyser arealer uden for lokalplanom-
rådet.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 11. Miljøforhold

1.

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

2.

Det skal sikres at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfø-
rer 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:

- parkering, jf. § 5.3, er anlagt,
- at nye oversigtsarealer, jf. § 9.4, er etableret i forbindelse
med opførelse af ny bebyggelse inden for henholdsvis byg-
gefelt B og byggefelt C,



- ny bebyggelse i byggefelt B må ikke tages i brug før der er etableret afskærmende beplantning jf. § 9.3,
- det ved måling eller beregning er påvist, at de gældende støjkrav for støjfølsom anvendelse kan overholdes,
- der er sikret lokal afledning af overfladevand på egen grund.

§ 13. Eksisterende planer

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

§ 14. Servitutter og bonusvirkning

1.

Der ophæves ingen servitutter.

2.

I henhold til planlovens § 15 stk. 4 har denne lokalplan bonusvirkning.

Det vil sige, at den erstatter tilladelser efter planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelse). Bonusvirkningen omfatter udstykning samt bebyggelse og/eller anlæg, der opfylder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen.

§ 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 d. 1. april 2019.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 1. maj 2019.





LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Med lokalplanen udlægges området til bolig- og erhvervsformål, og der gives mulighed for etablering af ny bebyggelse, som skal opføres under hensyntagen til omgivelserne og tilpasses det eksisterende landsbymiljø med hensyn til arkitektur. Ny boligbebyggelse skal i udformning og materialevalg gives større opmærksomhed end den øvrige bebyggelse til erhverv o.a. Fælles for nye bebyggelser er, at de skal opføres med symmetrisk saddeltag der gives en hældning på minimum 25 grader. Ligeledes skal facader og bygningsdele fremstå i materialernes naturlige farve eller gives en farve inden for jordfarveskalaen, deres indbyrdes blanding eller sort og hvid. Der må ikke anvendes signal- eller effektfarver o.a.

Lokalplanen opdeler området i to delområder:

Delområde I

Inden for området kan der opføres ny bebyggelse til erhvervsformål i form af kontorlokaler til den eksisterende virksomhed.

Delområde II

Inden for området kan der opføres ny bebyggelse til maks. 2 boliger enten i form af et dobbelthus eller som åben-lav bebyggelse samt bebyggelse til erhvervsformål i form af en maskinhal.

Al ny bebyggelse skal placeres inden for de udlagte byggefelt A, B og C - og må opføres i maks. 1 etage med udnyttet tagetage. Ingen bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på mere end 8,5 meters højde. Lokalplanen fastlægger bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom til maks. 30%.

Mindre sekundærebygninger som garager, udhuse o.l. kan opføres udenfor lokalplanens byggefelt. Eksisterende bebyggelse kan efter brand o.l. genopføres med samme omfang og placering, som i dag.

Ubebyggede arealer og beplantning

Lokalplanen fastlægger, at ubebyggede arealer skal gives et ordentligt udseende, og derfor må større udendørs oplag kun finde sted inden for et fastlagt område, jf. kortbilag 2. I tilknytning hertil skal der etableres et tæt afskærmede beplantningsbælte på min. 3 meter.

Endvidere må hegning i skel kun ske med levende hegn, så der skabes en harmonisk overgang til omgivelserne. Der kan dog opsættes trådhegn til supplerende af beplantningen på hegnets inderside.

Der stilles også krav til udformningen og placeringen af skilte, belysning og øvrige tekniske installationer, så de hverken for-



ringer landsbymiljøet, bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk, eller udgør en gene for naboer.

Veje, stier og parkering

Lokalplanens delområde I vejbetjenes af de eksisterende overkørsler fra Blankegaardsvej og Timgyden.

Til delområde II kan der for fremtiden tillades overkørsel fra nord af Timgyden, jf. kortbilag 2. Landbrugsmaskiner o.l. skal fremadrettet benytte den sydlige østlige overkørsel fra Timgyden, således den tunge trafik fortrinsvis afvikles udenfor Rørslev.

I forbindelse med den nordlige overkørsel fra Timgyden skal der sikres et oversigtsareal på 5 meter fra kørebanen. Ved den sydlige overkørsel skal der sikres et areal på 15 meter fra kørebanen, jf. kortbilag 2. Arealerne skal ryddes for eksisterende beplantning, faste genstande med en højde på mere end 0,5 meter, og tinglyses på ejendommen. Parkering skal endvidere foregå på egen grund.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPPLANEN

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen i det åbne land, og 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 særlig begrundelse herfor.

Etablering af ny bebyggelse i Rørslev skal understøtte og forstærke landsbyen som bæredygtigt lokalsamfund ved, at muliggøre udvidelsen af en lokal håndværksvirksomhed og mulighed for bosætning.

Der er ikke tale om egentlig byudvikling, men en huludfyldning af den eksisterende landsbybebyggelse. Endvidere vil den planlagte bebyggelse ikke være synlig fra kysten pga. af afstanden og den lave bygningshøjde.

Det vurderes derfor, at den planlagte bebyggelse ikke vil påvirke kystnærhedszonen og landskabet negativt.

Retningslinjer – Støjbelastede arealer

Området som planlægges indgår i Middelfart Kommunes udpegning af støjbelastede arealer, da området ligger inden for konsekvenszonen for trafikstøj fra Fynske motorvej.



Ved udlæg af nye områder til støjfølsom anvendelse (boliger, rekreative områder mv.) skal der sikres tilstrækkelig afstand til eksisterende eller planlagte støjende anlæg (erhvervsområder, infrastruktur, støjende fritidsaktiviteter m.v.).

Hvis de vejledende støjgrænser ikke kan sikres ved tilstrækkelig afstand, skal der i forbindelse med planlægning af konkrete projekter tages højde for etablering af støjbegrænsende foranstaltninger fx støjvolde o.l.

Lokalplanen indeholder bestemmelse omkring dokumentation for overholdelse af støjgrænsekravene i forbindelse med i ibrugtagning af ny bebyggelse til støjfølsomanvendelse.

Retningslinjer - Værdifulde landbrugsområder

Planområdet indgår i Middelfart Kommunes udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder og landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser skal vægtes højt.

Retningslinjer/hovedstruktur – Planlægning boligområder i landsbyerne

I landsbyerne kan der planlægges for byggemuligheder til boliger samt lokale service- og erhvervsformål ved udfyldning i eller afrunding af byen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Rammer

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser ift. rammeområdets geografiske afgrænsning, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017-2029.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanen ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresse(OD). Den planlagte anvendelse til blandede bolig- og erhvervsformål vil ikke udgøre en risiko for grundvandsressourcen.



Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 4.2 km sydvest for lokalplanområdet.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er Middelfart Kommunes vurdering, at det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke 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.

Kirkebyggelinie

En del af området er omfattet af kirkebyggelinien, der er en zone på 300 m omkring Roerslev Kirke. Indenfor kirkebyggelinien må der ikke opføres bebyggelse højere end 8,5 m over terræn.

Forurening

Lokalplanområdet er hverken områdeklassificeret eller kortlagt iht. Jordforureningsloven, og Middelfart kommune har ikke kendskab til tidligere forurenende aktiviteter i området.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. Ejeren eller brugeren skal sikre, 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.

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 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. Derfor kan der med fordel foretages en forundersøgelse af arealet.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Blanke Roerslev Vandværk.

**Spildevand**

Området er spildevandskloakeret. Spildevand ledes til renseanlægget Nr. Aaby.

Overfladevand

Overfladevand skal håndteres på egen grund. Det forudsættes derfor, at der inden ibrugtagning er fundet en løsning på håndteringen af overfladevand.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger ikke inden for det kollektive varmforsyningsområde.

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.

Lokalplanområdet ca. 300 meter fra Fynske Motorvej er dermed inden for støjkonsekvensområde fra denne. Ifølge data fra Miljøstyrelsen belastes området med et støjniveau på Lden 60-65 db, som er højere end den tilladte grænseværdi på Lden 58 db for blandede bolig- og erhvervsområder.

Ved planlægning i eksisterende boligområder, huludfyldning, kan der være risiko for støjgener. En forudsætning for at etablere boliger og andre tilsvarende støjfølsomme anvendelser her er, at der tages særlige støjforanstaltninger:

- Det skal sikres, at alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligen, har et støjniveau, som er lavere end den vejledende grænseværdi på Lden 58 db.
- Boligens facader udformes, så støjniveauet på Lden 46 dB i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer kan overholdes.

Overholdelse af værdierne kan eksempelvis sikres ved særlig afskærmning uden for vinduerne eller ved særligt støjisolerende konstruktioner eller andre afværgeforanstaltninger såsom støjvold eller støjhegn.

Lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om, at ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse ikke må tages i brug før det ved målinger og/eller beregning er eftervist, at de gældende grænseværdier 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 §



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 kræver ingen tilladelser fra andre myndigheder.

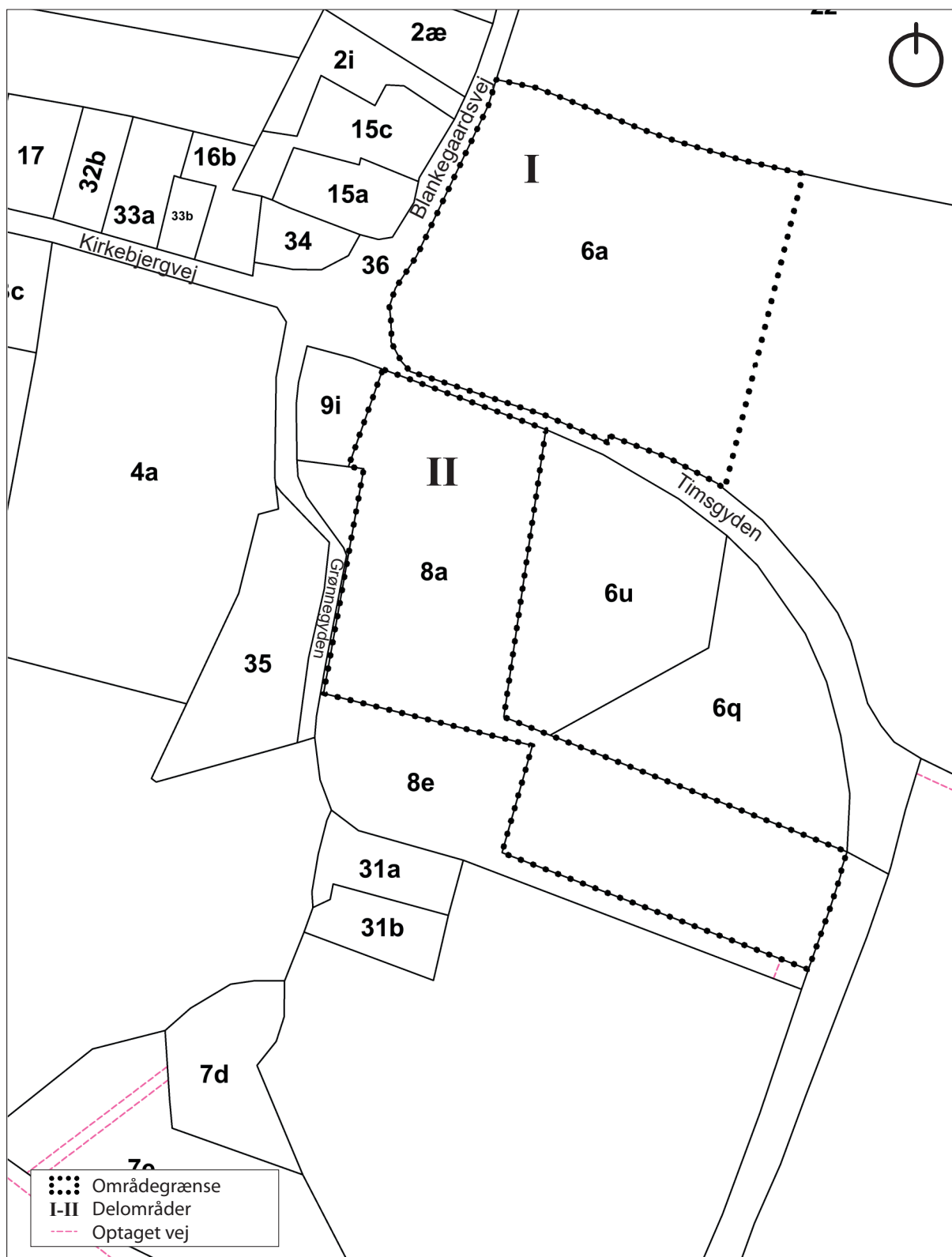
Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 191

Område til boliger og erhverv i
Roerslev

KORTBILAG 1: Matrikelkort
Mål: 1: 2.000

Dato: 11.10.2018



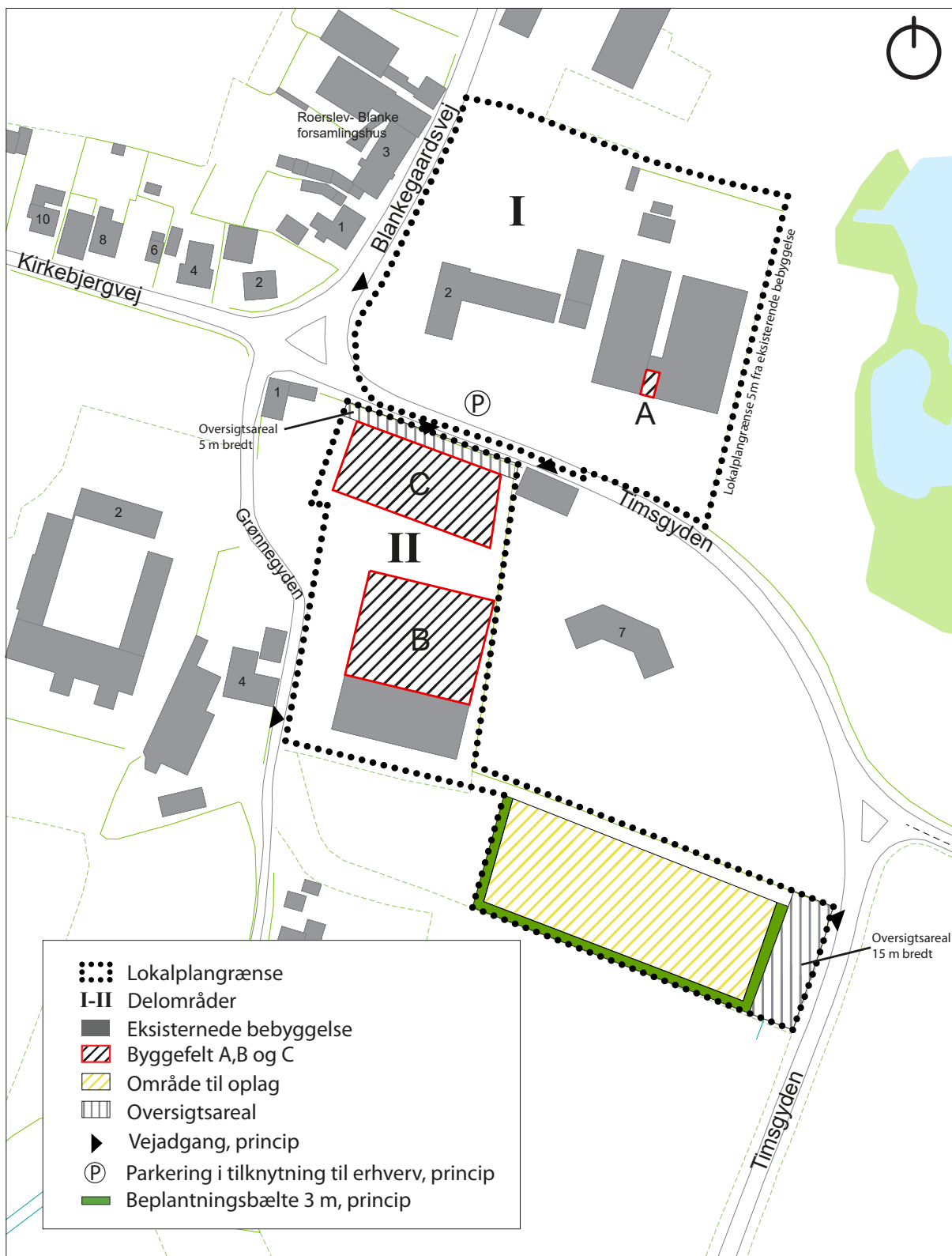
Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 191

Område til boliger og erhverv i
Roerslev

KORTBILAG 2: Lokalplankort
Mål: 1: 2.000

Dato: 19.03.2019





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. 10

L.04.40. "Bolig og erhvervsområde i Roerslev"

Hører til lokalplan nr. 191

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. 10 til kommuneplan 2017 – 2029 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 12. december 2018 til 9. januar 2019.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er, at sikre der kan ske udvidelse af en eksisterende virksomhed i landsbyen Roerslev. Tillægget udvider den eksisterende ramme med et areal på ca. 5.000 m² i sydøstlig retning. Med udvidelsen sikres de nødvendige rammer for virksomhedens udvikling. Områdets anvendelse ændres fra landbrugsformål, så det fremadrettet kan anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan. Lokalplan nr. 191 for et "Området til boliger og erhverv i Roerslev" giver mulighed for den ønskede udvidelse ved disponering af området til ny bebyggelse og oplag.

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

Natura 2000 områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000).

Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 4.2 km sydvest for lokalplanområdet. 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 i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke 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.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanen ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser, men uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), indsatsområder (OI) og følsomme områder ift. nitrat (NFI).

Støjbelastede arealer

Planområdet indgår i Middelfart Kommunes udpegning af støjbelastede arealer. Da området ligger inden for konsekvenszonen for trafikstøj fra Fynske motorvej.

Hvis de vejledende støjgrænser ikke kan sikres ved tilstrækkelig afstand, skal der i forbindelse med planlægning af konkrete projekter tages højde for etablering af støjbegrænsende foranstaltninger.

Værdifulde landbrugsområder

Planområdet indgår i Middelfart Kommunes udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder og landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser skal vægtes højt.

Planlægning boligområder i landsbyerne

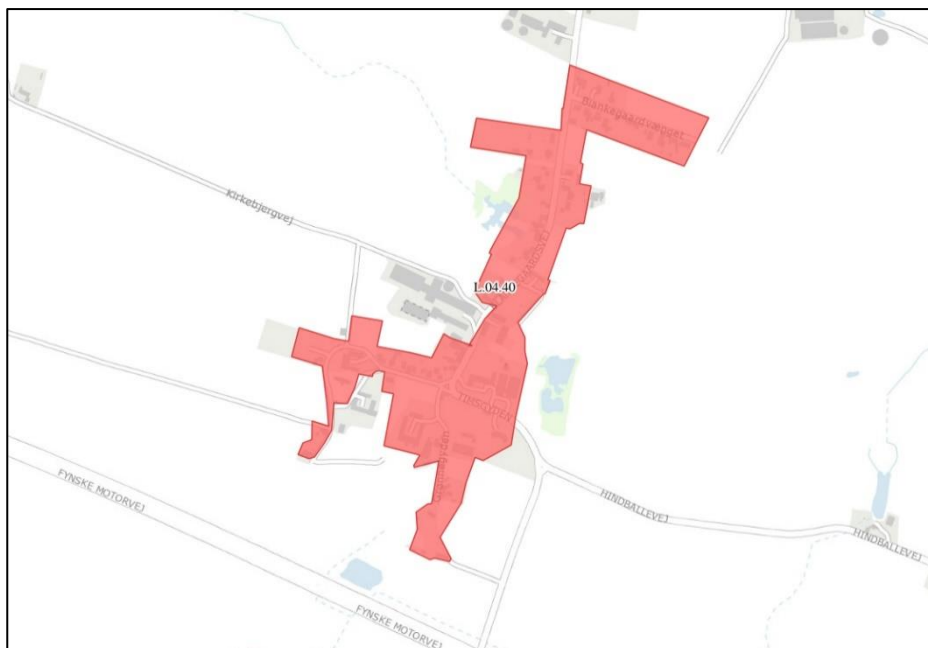
I landsbyerne kan der planlægges for byggemuligheder til boliger samt lokale service- og erhvervsformål ved udfyldning i eller afrunding af byen.

Miljøscreening

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af planerne 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.

Nuværende rammebestemmelser:

Rammeområde L.04.40. "Blanke-Rørslev"



Eksisterende afgrænsning af rammeområde L.04.40

Generel anvendelse

Området er udlagt som område til blandet bolig- og erhvervsformål.

Områdets status

Landsby - primært boligformål med mindre erhverv, herunder landbrug, og butikker, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne. Derudover kan etableres offentlige formål, som skole, kirke, sportsplads, forsamlingshus m.v. til områdets brug.

Området fremtidige anvendelse

Landsby - primært boligformål med mindre erhverv, herunder landbrug, og butikker, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne. Derudover kan etableres offentlige formål, som skole, kirke, sportsplads, forsamlingshus m.v. til områdets brug.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30% for den enkelte ejendom.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Ved erhverv og offentlige formål kan bebyggelsesprocenten være 40.

Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende landsbybebyggelse og ny bebyggelse skal fortrinsvis udfylde huller i landsbystrukturen. Inden for beskyttelseszonen omkring kirken må hensynet til kirkens frie beliggenhed ikke tilsidesættes.

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 4.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Andet

Se generelle rammebestemmelser.

Lokalplanlægning

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

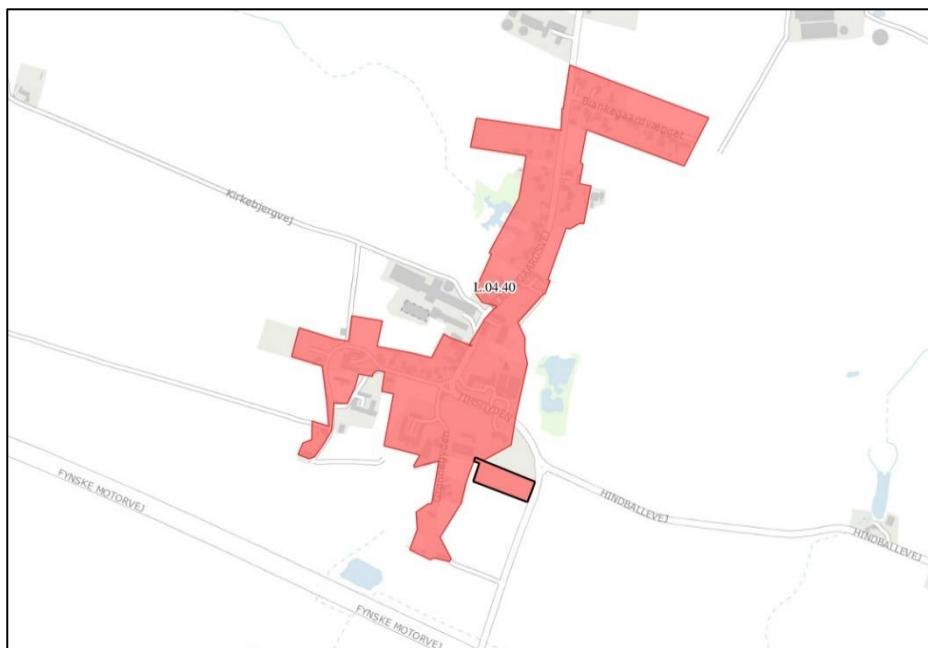
Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone.

Området vil med en fremtidig lokalplan forblive i landzone.

Fremtidige rammebestemmelser:

Rammeområde L.04.40."Blanke-Roerslev"



Fremtidig afgrænsning af rammeområde L0.4.40

Generel anvendelse

Området er udlagt som område til blandet bolig- og erhvervsformål.

Områdets status

Det tilføjede areal anvendes til landbrugsformål.

Området fremtidige anvendelse

Landsby - primært boligformål med mindre erhverv, herunder landbrug, og butikker, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne. Derudover kan etableres offentlige formål, som skole, kirke, sportsplads, forsamlingshus m.v. til områdets brug.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30% for den enkelte ejendom.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Ved erhverv og offentligformål kan bebyggelsesprocenten være 40.

Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende landsbybebyggelse og ny bebyggelse skal fortrinsvis udfylde huller i landsbystrukturen. Indenfor beskyttelseszonen omkring kirken må hensynet til kirkens frie beliggenhed ikke tilsidesættes.

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 4

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Andet

Se generelle rammebestemmelser.

Lokalplanlægning

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone.

Området vil med en fremtidig lokalplan forblive i landzone.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 10 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 1. april 2019.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 1. maj 2019.