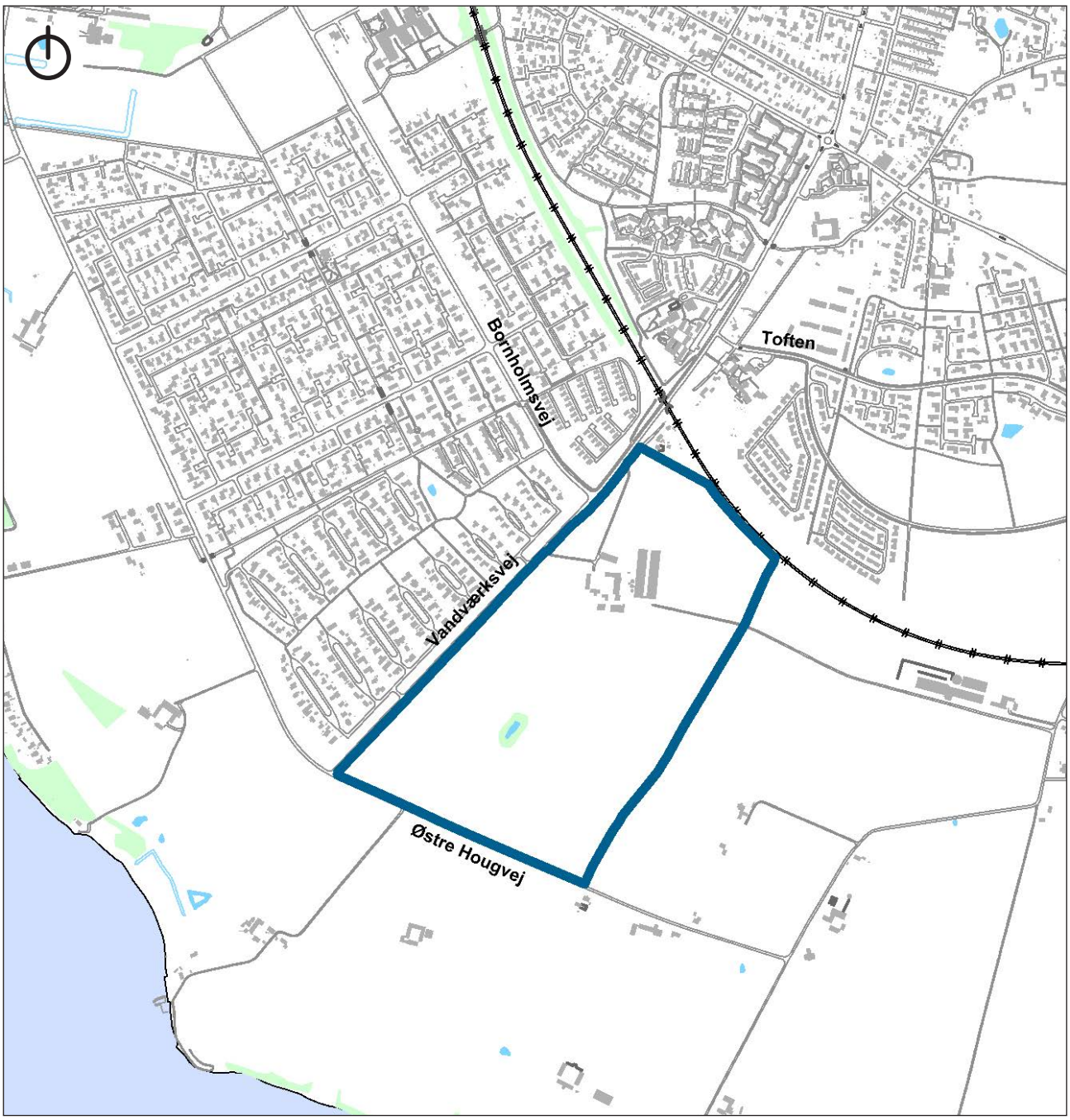


Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 194

Boliger ved Skrillingegården, Middelfart

Maj 2022

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. 194

Boliger ved Skrillingegården

Indhold

INDLEDNING 5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER 5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL 6

LOKALPLANENS BESTEMMELSER 7
VEDTAGELSESPÅTEGNING 31

REDEGØRELSE 32
LOKALPLANENS INDHOLD 32
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN 43
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN 49
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING 49
SERVITUTTER 58
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER 58

BILAG 59
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT 59
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT 60
KORTBILAG 3: VEJE OG STIER 61
KORTBILAG 4: REGNVANDSHÅNDTERING 62
KORTBILAG 4A: REGNVANDSHÅNDTERING 63
KORTBILAG 4B: REGNVANDSHÅNDTERING 64
KORTBILAG 5: LOKALPLANKORT FOR DELOMRÅDE S1 65
KORTBILAG 6: ILLUSTRATIONSPLAN 66
KORTBILAG 6A: ILLUSTRATIONSPLAN, DELOMRÅDE T1 67
KORTBILAG 6B: ILLUSTRATIONSPLAN, DELOMRÅDE T2 68
KORTBILAG 6C: ILLUSTRATIONSPLAN, DELOMRÅDE S1 69
KORTBILAG 6D: ILLUSTRATIONSPLAN, DELOMR. B1,B2, B3 70

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter matrikel 3a og 3hø, Skrillinge By, Kauslunde, der omfatter et område på ca. 43 hektar i den sydøstlige del af Middelfart ved Skrillinge. Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Østre Hougvej og mod vest af Vandværksvej. Mod nord afgrænses området af jernbanen og få eksisterende boliger. Mod øst er der åbent land med landbrug. Lokalplanområdet er en del af Middelfarts udbygning mod øst og ligger omkring 3 km øst for Middelfart bymidte. I nærområdet mellem Skrillinge og Middelfart er der indkøbsmuligheder, daginstitutioner, skoler mm. Lokalplanområdet ligger i en afstand, der varierer mellem cirka 500 og 700 meter nord for kysten ved Gamborg Fjord.

Området består af bebyggelsen Skrillingegården med dertilhørende landbrugsarealer. Vejadgang til området sker fra Vandværksvej og området forbindes med vej på tværs med Ulvsbjergvej. Skrillingegårdens hovedbygning er bevaringsværdig og der er en mindre sø, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Terrænet i lokalplanområdet er let skrånende, fra ca. kote 28 i nordøst til ca. kote 16 i sydvest over en strækning på næsten 1 km, og landskabet opleves, i store dele af lokalplanområdet, som fladt.



Oversigtskort på luftfoto, der viser lokalplanafgrænsningen med hvid streg.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Området er i Kommuneplan 2021-2033 udlagt til boligformål og skal med lokalplanen overgå til byzone.

Lokalplanen sikrer den overordnede struktur for hele området. Med lokalplanen sikres at ny bebyggelse placeres i respekt for nærheden til Gamborg Fjord, landskabet og det eksisterende terræn.

Lokalplanen er byggeretsgivende for flere delområder med boliger med mulighed for åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt de grønne rekreative fællesarealer. Lokalplanen udlægger også rammeområder for boligbebyggelse, hvor der efterfølgende skal udarbejdes byggeretsgivende lokalplan før det kan bebygges. Herunder et rammeområde, hvor der ønskes mulighed for etagebyggeri.

Der må samlet højst etableres 750 boliger inden for lokalplanområdet. Med lokalplan 194 gives der mulighed for at bygge op til 261 boliger. Lokalplanen sikrer samtidig bevarende bestemmelser for den bevaringsværdige Skrillingegård for at understøtte identitet og kvaliteterne i området.

Lokalplanen sikrer varierede og sammenhængende grønne fælles friarealer med gode stiforbindelser, og hvor regnvandshåndteringen bliver en naturlig del af den rekreative oplevelse med regnvandsbassiner og lavninger. Der skal med lokalplanen sikres vejadgang til området og de enkelte delområder.

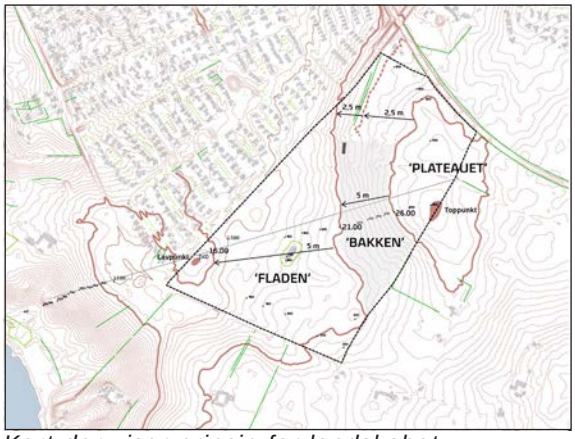
Info:

"Byggeretsgivende" betyder, at bestemmelser i en lokalplan er præcise og detaljerede nok til at give byggeret.

"Rammegivende" betyder, at der kan fastsættes principper og overordnede bestemmelser for et område, men der skal følges op af en ny detaljeret lokalplan, inden lokalplanpligtigt byggeri kan etableres.



Luftfoto af eksisterende forhold med view til Gamborg Fjord.



Kort der viser princip for landskabet.

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 194

Boliger ved Skrillingegården

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge området til boligformål, med mulighed for at opføre offentlige institutioner til nærområdets behov,
- at sikre omfang og placering af bebyggelsen med henblik på at opnå variation af bebyggelsestype og facader samt sikre at bebyggelse indpasses i en landskabelig sammenhæng,
- at sikre den bevaringsværdige hovedbygning Skrillingegården,
- at sikre sammenhæng og kvalitet i udformning af grønne rekreative opholdsarealer med tilpasning til områdets landskab, og
- at sikre sammenhængende stinetværk med god tilgængelighed, der kobler sig op på det eksisterende netværk af stier, og at fastlægge vejadgang samt den overordnede struktur for veje og parkering.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Skrillinge by, Kauslunde:
matr. nre. 3a og 3hø

samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2021 udstykkes inden for området.

2.
Området opdeles i delområderne T1 (tæt/lav), T2 (tæt/ lav), S1(Skrillingegården), B1, B2, B3 (åben/ lav), R1, R2, R3(rekreative områder), I, II, III, IV og V (rammeområder, der ikke er byggeretsgivende) som vist på kortbilag 2.

3.
Lokalplanområdet ligger i landzone. Lokalplanområdet overføres ved denne lokalplans vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

Delområde T1 og T2
1.
Delområderne skal anvendes til tæt/lav boligbebyggelse. Der er mulighed for at opføre et fælleshus for hvert T-område til boligbebyggelsens anvendelse.

Delområde S1 (Skrillingegården)
2.
Delområdet skal anvendes til boligformål med mulighed for dagsinstitution.

Delområde B1, B2 og B3
3.
Delområderne skal anvendes til åben/lav bebyggelse i form af parcelhuse.

Delområde R1, R2 og R3
4.
Delområderne må kun anvendes til rekreative områder, ophold, aktiviteter og lignende samt veje og stier.

Der må kun opføres mindre bebyggelser til anvendelse af friarealerne fx pavilloner, shelters og lignende, som understøtter anvendelse til bevægelse, leg, boldspil og ophold.

Delområde I, II, III, IV og V
5.
Der skal udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan eller lokalplaner for delområderne før, der må bebygges i området. Der kan dog etableres stiforbindelser gennem delområde I, som vist på kortbilag 3.

Generelt
6.
Der må anlægges LAR-løsninger til håndtering af fælles overfladevand.

7.
Områdets beboere må drive egen virksomhed fra egen bolig i form af liberalt erhverv eller lignende under forudsætning af:

- at erhverv ikke overstiger miljøklasse 1 i henhold til Miljøministeriets håndbog om miljø og planlægning.

- at ejendommens karakter af bolig ikke ændres.

- at virksomheden ikke medfører behov for parkering uden for grunden, og erhvervsudøvelsen ikke medfører belastende trafik, eller anden ulempe for de omkringboende.

- at erhvervet drives af beboerne af boligen, og at der ikke er ansatte, som ikke er bosat i boligen.

- at udnyttelsen ikke ved skiltning, parkering eller på anden måde ændrer ejendommens karakter af beboelsesejendom og/eller områdets karakter af boligområde.

§ 4. Udstykning

1.
Matrikel 3a og 3hø, Skrillinge By, Kauslunde kan udstykkes i overensstemmelse med planens principper.

2.
Områderne T1, T2, S1, B1, B2 og B3 som vist på kortbilag 2, må kun udstykkes efter en samlet plan for hvert delområde/ storparcel.

3.
Inden for T1 må ingen grund udstykkes med mindre grundstørrelse end 400 m². Heraf skal mindst 150 m² placeres i direkte tilknytning til boligen.

4.
Inden for T2 må ingen grund udstykkes med mindre grundstørrelse end 350 m². Heraf skal mindst 150 m² placeres i direkte tilknytning til boligen.

5.
Inden for delområde B1, B2 og B3 skal grunde have et areal på mindst 700 m² og højst 1.200 m², som vist i princippet på kort bilag 9 og 9d.

Beregning af grundstørrelse til tæt-lav :

Grundstørrelser til tæt-lav skal minimum være på 400/350 m2.

Heraf skal de 150 m2 placeres i tilknytning til boligen. De resterende 250/200 m2 kan være en andel i de fælles opholdsarealer, øvrige friarealer såsom mindre grønne arealer der indgår i området, areal til shared-space, boligveje og vendepladser hvor leg og ophold er mulig, stier, cykelparkering, regnvandshåndtering, og områder som fremstår med en høj biodiversitet.

Arealerne må ikke være støjbelastet udover de vejledende støjgrænser, jfr. § 11.

Figur 1, der beskriver hvad der tæller med i arealberegninger.

§ 5. Veje, stier og parkering

Vejadgang

1.
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vandværksvej, som vist på kortbilag 3.

2.
Vejadgang til delområder skal placeres som vist i princippet på kortbilag 3.

Veje

3.
Der skal udlægges veje med en placering i princippet som vist på kortbilag 3

4.
Stamvej A-B skal udlægges i en bredde af min. 14 meter og anlægges med min. 6 meter kørebane samt fællessti på minimum 3 meter bredde i den ene side af vejen, i princippet som vist på kortbilag 3 og figur 2 på side 11.

Der skal plantes træer i begge siden af vejen som vist på kortbilag 3 og beskrevet i § 9.

5.
Der udlægges vej i forlængelse af Stamvej A-B med mulig vejføring til fremtidig byvækstområde øst for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 3.

6.
Stamvej C-D skal udlægges i en bredde af min. 13 meter og anlægges med min. 6 meter kørebane samt fællessti på minimum 3 meter bredde i den ene side af vejen, i princippet som vist kortbilag 3 og figur 3 på side 11.

Der skal plantes træer i den ene siden af vejen som vist på kortbilag 3 og beskrevet i § 9.

Hvor stamvej C-D krydser rekreative områder i delområde R1 skal kørebanen indsnævres til 3,5 meter og anlægges med græsarmering ved siden af kørebanen i princippet som vist på kortbilag 3.

7.
Kørebane og fællessti på stamveje skal anlægges med fast belægning som asfalt.

8.
Der skal etableres hævet flade ved krydsning af stamvej og hovedsti

9.
Boligveje skal udlægges i en bredde af min. 8,5 meter og anlægges med min. 5,5 meter kørebane og rabat til fodgængere, som vist på kortbilag 3 og figur 4 på side 12.

Kørebane skal anlægges med fast belægning som asfalt og rabat skal anlægges med grus, græs eller fast belægning som fliser, i den ene side af vejen.

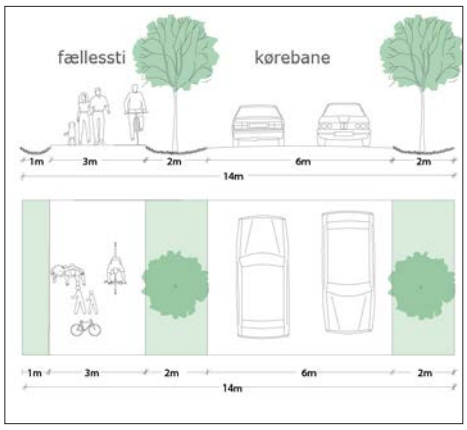
Boligveje skal indrettes efter vejlovens principper for hastighedsklasse lav med en hastighed på max 30 km/t.

Boligveje skal udformes med knæk som vist i princippet på kortbilag 3.

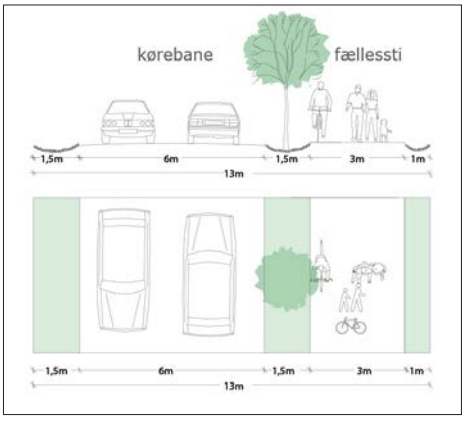
Der skal plantes vejtræer, og der kan laves plantebede langs boligveje i princippet som vist på kortbilag 3 og beskrevet i § 9.

10.
Vej E-F, som vist i princippet på kortbilag 3, skal vejforsyne eksisterende boliger uden for lokalplanområdet på matrikel 3hy, 3m og 47, alle Skrillinge By, Kauslunde.

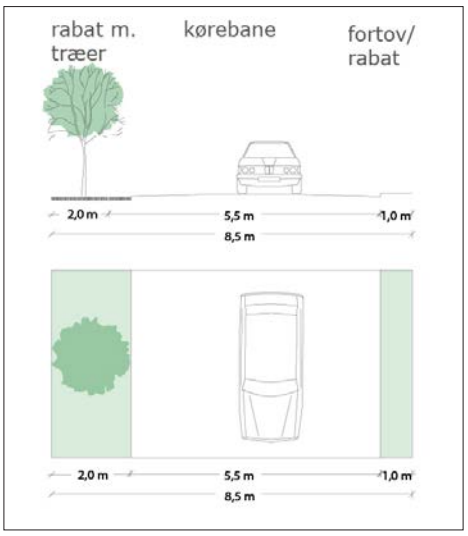
Vej E-F skal udlægges i en bredde af min. 6,00 meter og anlægges med min. 4,50 meter kørebane i princippet som vist med signatur på kortbilag 3.



Figur 2: Princip for udformning af Stamvej A-B.



Figur 3: Princip for udformning af stamvej C-D.



Figur 4: Princip for udformning af Boligvej.

Stier

11.
Der skal etableres stiadgange i princippet, som vist med signatur på kortbilag 3.

12.
Der skal udlægges hovedstier, fællesstier og sekundære stier med en placering i princippet, som vist med signatur på kortbilag 3.

13.
Der skal etableres fællessti langs Vandværksvej i princippet, som vist med signatur på kortbilag 3 og i den ene side af stamvej A-B og C-D i princippet som kortbilag 3 og figur 2 og 3 på side 11.

Fællessti langs Vandværksværksvej skal udlægges i en bredde af min. 3,5 meter og anlægges i en bredde af min. 2,5 meter.

14.
Hovedstier, som vist med signatur på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af min. 5 meter og anlægges med fast belægning som asfalt eller asfalt med tilslag i en bredde af min. 3,5 meter.

15.
Sekundære stier, som vist med signatur på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af min. 3 meter og anlægges med en bredde på min. 1,5 meter og med permeabel belægning som grus eller lignende.

Parkering
16.
Der skal inden for det enkelte delområde etableres parkering

efter vejlovgivningens regler med mindst:

- 2 p-pladser pr. bolig på egen grund ved åben/lav bebyggelse.

- 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt/lav bebyggelse .

Inden for delområde T1 og T2 kan der etableres op til 1 parkeringsplads ved egen bolig. Øvrige parkeringspladser i henhold til parkeringsnorm etableres som fælles parkering. Parkeringspladser til fælles parkering skal afskærmes med hækbeplantning, jfr bestemmelse § 9 stk. 25.

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

17.
Parkeringsbåse i områder med fælles parkeringsplads i delområde T1 og T2 skal anlægges med græsarmering.

Undtaget herfra er parkeringspladser til handicapparkering. Handicapparkeringspladserne skal anlægges med fast belægning, der tilgodeser handicappede og gangbesværede.

18.
Der må ikke etableres parkeringspladser i R-områder.

§ 6. Tekniske anlæg

Ledninger mv.

1.
Alle ledningsanlæg og lignende skal fremføres under terræn.

2.
Ny bebyggelse skal tilsluttes kloaknet i overensstemmelse med Middelfarts Kommunens Spildevandsplan.

Tekniske anlæg

3.
Der må inden for delområde T1, T2, S1, B1, B2 og B3 opføres tekniske forsyningsanlæg - herunder transformerstation, kloakpumpestation og lignende.

Tekniske anlæg skal afskærmes af beplantning eller facaden skal begrønnes med beplantning. Højden må maksimalt være 3,5 meter.

4.
Der må ikke opføres tekniske anlæg i delområde R1, R2 og R3 – herunder solvarmeanlæg, antenneanlæg, affaldsstationer

og lignende. Undtaget tekniske installationer i forbindelse med regnvandshåndtering fx pumpestation.

5.
Der må ikke opstilles vindmøller i lokalplanområdet.

6.
Antenner og paraboler placeres sådan, at de ikke er synlige fra veje i og omkring lokalplanområdet.

7.
Der skal etableres areal til affaldsløsninger i overensstemmelse med Middelfart Kommune Renovations retningslinjer.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Generelt:
1.
Fælles friarealer i R-områder, som vist med signatur på kort-bilag 2, må ikke indregnes i bebyggelsesprocenten for den enkelte grund.

2.
Tagterrasser kan kun opføres på 1. sal med værn på max 1,3 meters højde.

3.
Der må ikke opføres boligbebyggelse inden for en byggelinje mod jernbane nærmere end 50 meter fra nærmeste spormidte, som vist med signatur på kortbilag 2.

4.
Mod rekreative områder, vist som R-områder på kortbilag 2, må der ikke placeres mindre bygninger som skure nærmere end 2,5 meter mod skel.

5.
Den bevaringsværdige hovedbygning Skrillingegård, der er vist med signatur på kortbilag 2, må ikke nedrives.

Hvis bygningen totalskades ved brand eller lignende, kan der alene opføres en ny bygning med samme omfang, placering, tagform og vinduesplaceringer, som den tidligere bygning.

Hovedbygningen må ikke ombygges udvendigt eller på anden måde ændres udvendigt uden forudgående godkendelse fra kommunen.

6.
Øvrig bebyggelse, som vist med signatur på kortbilag 2, kan nedrives.

Delområde T1, T2 og S1

Bebyggelsesprocent
7.
I delområde T1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 % for delområdet under et.

8.
I delområde T2 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 % for delområdet under et.

9.
I delområde S1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 % for delområdet under et.

Antal boliger
10.
Der må i delområde T1 højst opføres 40 boliger.

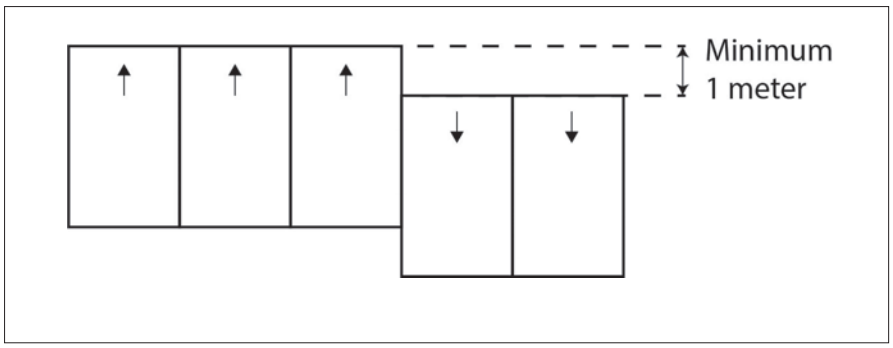
11.
Der må i delområde T2 højst opføres 70 boliger.

12.
Der må i delområde S1 højst opføres 1 bolig.

Højder/antal etager
13.
Bebyggelse i T1 og T2 må opføres i højst 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, målt efter reglerne i Bygningsreglementet. Bebyggelse i 1 etage må have bygningshøjde på op til 6 meter, målt efter reglerne i Bygningsreglementet. Minimum 50 % af boligerne i de enkelte delområder skal være i 2 etager.

14.
I delområde S1 må ny bebyggelse, som vist med signatur byggefelt på kortbilag 5, højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage og med bygningshøjde på maksimalt 8 meter.

Sammenbyggede boliger + forskydning
15.
I delområde T1 og T2 må bebyggelsen kun opføres i rækker med højst 5 sammenbyggede boliger og disse skal forskydes med mindst 1 meter for mindst hver 3. bolig, som vist på figur 5. Den enkelte boligrække må højst være 60 meter lang.



Figur 5: Princip for forskydning i facader.

Carporte
16.
I delområde T1 og T2 må der max opstilles en carport ved hver bolig med en bredde på højst 3 meter.

Kviste:
17.
I delområde T1 må der ikke opføres kviste på tag.

18.
I delområde T2 skal kviste udformes som enkeltsiddende kviste på tag, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af den enkelte tagflade. Kviste må have en bredde på højst 1,5 meter.

Delområde B1, B2 og B3

Bebyggelsesprocent
19.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 procent af den enkelte grund.

Antal boliger
20.
Der må højst opføres 150 boliger samlet set i de tre delområder.

Højder/antal etager
21.
Bebyggelse må opføres i højst 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

Byggelinjer
22.
Boligbebyggelse skal holde en afstand på mindst 2,5 meter mod skel.

Delområde R1, R2 og R3:
23.
Småbygninger som fx. shelters, overdækninger og lignende til brug af de rekreative arealer må højst opføres i 1 etage med

en maksimal højde på 3,5 meter.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Generelt

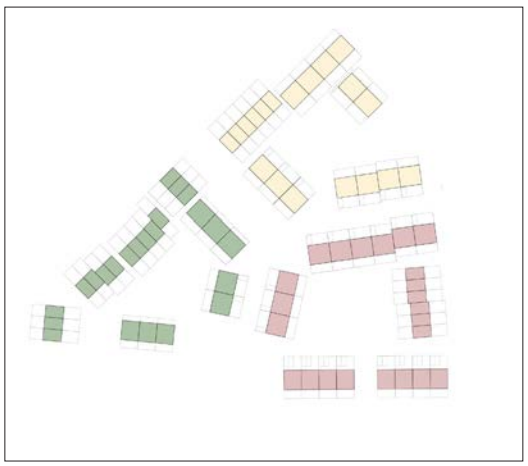
1.
Inden for delområde T1, T2, B1, B2 og B3 kan der etableres anlæg for solenergi på bygningers tage og facader, hvis anlægget er nedfældet eller integreret i konstruktionen. Anlæg på tage skal placeres med samme hældning som taget, bortset fra anlæg på flade tagkonstruktioner.

På flade tage skal anlæg trækkes min. 1,5 meter tilbage fra facaden og må højst række 60 cm meter op over tagfladen.

2.
Energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere skal være med anti-refleksglas. Anlæggene må ikke medføre væsentlige blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Delområde T1, T2
3.
For delområde T1 gælder at boligbebyggelse indenfor området skal udføres i ens facadematerialer, facadefarve, tagform, taghældning og tagmateriale.

4.
I delområde T2 skal der ske en underopdeling af bebyggelsen i form af minimum 3 klynger i delområdet for at sikre variation, i princippet som vist på figur 6. Inden for den enkelte klynge skal bebyggelsen udføres med ens facadematerialer, facadefarve, taghældning og tagmateriale.



Figur 6, der viser princip for klynger

Facader

5.

I delområde T1, som vist på kortbilag 2, skal bygningsfacader fremstå i enten puds, eller tegl, eller som vandskuret mur. Blank mur skal fremstå i lyse gule nuancer. Vandskuret, og pudset mur, skal fremstå i enten hvid eller lys jordfarve i gule nuancer.

Op til 20 % af facaden kan fremstå i andre materialer som glas, ubehandlede eller forpatinerede metalplader, træ, natursten eller lignende. Heraf må op til 10 % af facaden kan fremstå i andre materialer som fiberplader.

6.

De enkelte klynger i delområde T2 skal fremstå med hver deres farve på facader. Bygningsfacader skal fremstå i pudset mur, eller som vandskuret mur. Vandskuret og pudset mur skal fremstå i røde, brune, eller grå nuancer.

Op til 20 % af facaden må fremstå i andre materialer som glas, ubehandlede eller forpatinerede metalplader, træ, natursten eller lignende. Heraf må op til 10 % af facaden kan fremstå i andre materialer som fx fiberplader.

Tage

7.

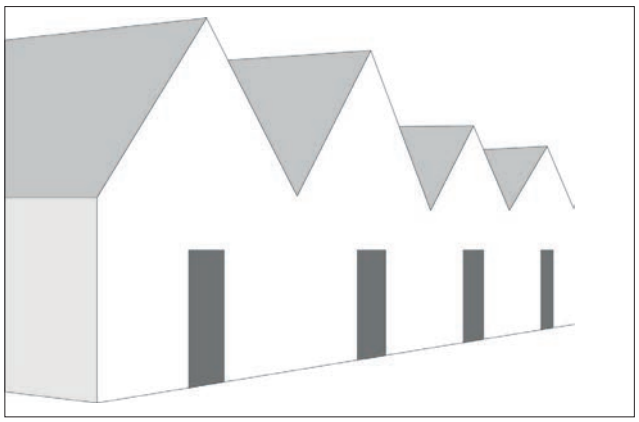
I delområde T1 skal tage udføres som enten flade tage med en minimumshældning 1:40 jf. bygningsreglementet eller tage med ensidig taghældning.

Flade tage skal dækkes med enten tagpap eller begrønnes med beplantning. Tage med ensidig taghældning skal fremstå med enten tegl, betontagsten, tagpap eller udføres som grønne tage. Tagflader må ikke fremtræde i tagmaterialer med en glansværdi over 18.

Ved bebyggelse med ensidig taghældning skal taghældningen være mellem 5-30 grader.

I delområde T2 skal tage udføres som ligesidet saddeltage og fremstå med enten tegl, eller betontagsten. Taghældningen skal være mellem 35-45 grader. Tagflader må ikke fremtræde med en glansværdi over 18.

Tage må ikke udføres som gavlhus (se figur 7, der viser princip for gavlhus)



Figur 7. Illustration af et gavlhus. Et gavlhus er et hus, hvor gavlen vender mod gaden og fungerer som husets indgangsparti

Udhuse, skure og carporte
8.
Mindre bygninger som udhuse og skure skal fremstå ens i delområde T1 og i hver klynge i delområde T2.

9.
Udhuse og skure skal udføres i træ og fremstå enten sort, eller hvid , eller i træets naturlige farve.

10.
Carporte skal fremstå ens i delområde T1 eller i den enkelte klynge i delområde T2. Carporte skal udføres enten i spinkel stålkonstruktion eller i træ i farverne enten sort eller hvid eller grå nuancer eller i træets naturlige farve. Tage skal udføres enten som flade tage med en minimumshældning på 1:40 jf. bygningsreglement eller med ensidig taghældning. Tage kan beklædes med tagpap, begrønning som f.eks. sedum eller glas.

Delområde S1:

Bevaringsværdig hovedbygning:
Facader
11.
Facader skal fremstå kalkede hvide, eller pudsede, og behandlet med kalkholdig maling eller silikatmaling i hvid. Sokkel skal fremtræde enten mørk grå eller sort. Kamtakkede gavle skal opretholdes i deres eksisterende form.

12.
Nye vinduer, og vinduesformater, skal udføres, så vinduerne er i overensstemmelse med husets oprindelige byggeskik og i harmoni med husets arkitektur. Vinduer skal udføres i eksisterende vindueshuller og udføres i træ med sidehængte rammer. Vinduer skal generelt udføres med termoglas og glaslister i træ ved type som dannebrogsvindue.

Vinduesglas skal udføres i plant og farveløst glas. Vinduer skal males med heldækkende maling. Vinduer isættes med traditio-

nel mørtelfuge eller gummifuge med sandtilslag. I forbindelse med udskiftning af vinduer kræves der fremsendt tegning til Middelfart Kommune til godkendelse.

13.
Nye yderdøre skal udføres som fyldingsdøre med fyldninger og profileringer efter traditionel håndværkertradition i overensstemmelse med husets oprindelige byggeskik. Døre skal isættes med traditionel mørtelfuge eller gummifuge med sandtilslag.

Tage og kvister
14.
Eksisterende kviste skal opretholdes, og eventuelle nye kviste skal udføres som sadeltagskvist med torammet vindue. Kvistkonstruktion skal udføres med zinkinddækkede flunke og i samme størrelse som eksisterende. Kvistkonstruktioner, og kvistvinduer, skal ved ændring udføres i overensstemmelse med husets arkitektur og byggeskik. Kviste må ikke gennembryde gesims og/eller tagrende.

Skorstenspiber må ikke ændres eller nedrives og skal opretholdes i deres eksisterende form.

15.
Taghældning og tagform skal opretholdes i deres eksisterende form. Tagdækning skal udføres med traditionelle røde vingetegl i gammel dansk model. Tagsten med glans, og solcellepaneler og lignende, må ikke anvendes til tagdækning.

Tagrender og nedløb skal udføres i zink, og placeres, så de slører arkitektoniske detaljer mindst muligt.

Eventuelle tagvinduer skal udføres i gråsort og skal placeres i harmoni med husets øvrige bygningsdele.

Tagterrasser og altaner
16.
Der må ikke etableres tagterrasser eller altaner på bygningens facader eller tagflader.

Ny bebyggelse:
Facader
17.
Facader skal fremstå enten kalkede hvide eller pudsede og behandlet med kalkholdig maling eller silikatmaling i hvid. Sokkel skal fremtræde enten mørk grå eller sort.

18.
Vinduer og døre skal udføres i trækonstruktion der males med heldækkende maling. Vinduer og døre skal i type, udførelse og format harmonere med den bevaringsværdige hovedbygning.

Tage og kvister
19.
Tage skal udføres som ligesidet sadeltage med taghældning på mellem 40–45 grader.

20.
Tagdækning skal udføres med traditionelle røde vingetegl i gammel dansk model. Der skal udføres muret gesims ved tagfod. Tagsten med glans over 10, og solcellepaneler og lignende, må ikke anvendes til tagdækning.

21.
Kviste, og gavlkviste, skal udføres og placeres harmonisk på tagfladen og i sammenhæng med vinduesrytme i facaderne. Kvistkonstruktion skal udføres med zinkinddækkede flunke. Kviste skal følge facadens vinduestakt og må have en bredde på op til 1,5 meter.

Udhuse, skure og carporte
22.
Mindre bygninger som udhuse og skure skal fremstå ens. Udhuse, carporte og skure skal udføres i træ med træbeklædning og fremstå enten sort, mørk grå eller i træets naturlige farve. Tage skal fremstå som symmetriske sadeltage, flade tage og kan beklædes med tagpap, begrønning som f.eks. sedum eller rød tegl.

<u>Delområde B1, B2 og B3</u>

Facader
23.
Bygningsfacader skal fremstå i træ, blank mur, puds eller som vandskuret mur. Blank mur skal fremstå enten i gule, eller røde, eller brune, eller sorte, eller grå nuancer. Vandskuret og pudset mur skal males i enten hvid, eller grå, eller jordfarve i enten gule eller lyse brune nuancer.

Træpartier skal fremtræde som ubehandlet eller i grå og sort farve. Udseende som bjælkehus med udvendigt synlige hjørnesamlinger, såkaldt laftebygget, må ikke anvendes.

24.
Op til 20 % af facaden må fremstå i andre materialer som ubehandlede eller forpatinerede metalplader, fiberplader, træ, glas, natursten eller lignende.

Tage
25.
Tage skal udføres som enten saddeltage, tage med ensidig taghældning, helvalm eller flade tage med en minimumshældning på 1:40 jf. bygningsreglementet.

26.
Flade tage skal dækkes enten med tagpap, eller begrønnes med beplantning,

Øvrige tage skal dækkes med enten tegl, eller betontagsten, eller tagpap, eller skifer, eller som begrønnede tage. Tagpap på saddeltage skal udføres med listedækning. Tagflader må ikke fremtræde med en glansværdi over 18.

27.
Ved bebyggelse med saddeltag skal taghældningen være mellem 25-45 grader.

Ved bebyggelse med helvalm skal taghældningen være mellem 25-30 grader.

Ved bebyggelse med ensidig taghældning skal taghældning være mellem 5-30 grader.

Udhuse, skure, garager og carporte mv
28.
Garager skal udføres i samme materiale og farve som boligbebyggelsen. Facader skal således fremstå i træ, blank mur, puds eller som vandskuret mur. Blank mur skal fremstå enten i gule, eller røde, eller brune, eller sorte, eller grå nuancer. Vandskuret og pudset mur skal males i enten hvid, eller grå, eller jordfarve i enten gule eller lyse brune nuancer.

29.
Ingen bestemmelser for udhuse,skure og carporte.

Delområde R1, R2 og R3:

30.
Småbygninger skal udføres i træ med træbeklædning og fremstå enten sort, mørk grå eller i træets naturlige farve.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

Generelt
Beplantning
1.
Træer, plantet på arealer med fast belægning, skal plantes i plantebede på mindst 5 m² eller med rodvenligt bærelag.

2.
Bevaringsværdige træer, som vist med signatur på kortbilag 2, skal bevares. Såfremt beplantning må beskæres og/eller fældes grundet sygdom, skal der etableres træ i tilsvarende art og antal.

Terrænregulering
3.
Terræn må kun reguleres med +/- 0,5 meter.
I delområde B1 må der terrænreguleres +/- 1 meter ved byggemodning.

Der må også terrænreguleres yderligere i forbindelse med etablering af veje, regnvandsbassiner, lavninger og lignende i forbindelse med håndtering af overfladevand

4.
Der må ikke etableres støttemure.

5.
Der må ikke terrænreguleres inden for det naturbeskyttede område uden kommunens tilladelse, som vist på kortbilag 2 og jf. §9.

Regnvandshåndtering/Håndtering af overfladevand
6.
Håndtering af skybruds-/ekstremregn, og hverdagsregn, skal ske som en samlet løsning i lokalplanområdet som helhed, som vist i princippet på kortbilag 4, 4a og 4b.

7.
Regnvand skal håndteres synligt på overfladen i princippet som vist på kortbilag 4, 4a og 4b. Dog kan der etableres rørføring af regnvand, hvor der er behov for det, som eksempelvis ved krydsning af veje, inden for byggefelter eller lignende.

8.
Wadi (vandrender/grøfter), som vist med signatur på. kortbilag 4, 4a og 4b, kan etableres med max skråningsanlæg på 1:2. Dog skal en af siderne være i 1:3.

9.
Tørre regnvandsbassiner (lavninger), som vist med signatur på kortbilag 4, 4a og 4b, skal etableres med skråningsanlæg på max 1:5. På en af siderne kan sideanlæg etableres med en hældning på 1:3, hvis det er en fordel for den naturlige indpasning i det omkringliggende terræn.

Inden for delområde T1, T2, B1, B2 og B3 skal tørre regnvandsbassiner, som indgår som en del af fælles opholdsareal, etableres med skråningsanlæg på max 1:5 på alle sider.

10.
Regnvandsbassiner (med fast vandspejl), som vist med signatur på kortbilag 4, 4a og 4b, skal etableres med et skråningsanlæg på max 1:5. På en af siderne kan sideanlæg etableres med en hældning på 1:3, hvis det er en fordel for den naturlige indpasning i det omkringliggende terræn.

11.
Ved en skråningsanlæg på 1:3, jf. § 9 stk., skal skråningen beplantes med tætstående grupper af træer og buske eller udformes som eksempelvis siddetrin, trædesten og lignende for at muliggøre en rekreativ anvendelse.

Hegn
12.
Inden for delområde T-, S- og B-områder, som vist med signatur på kortbilag 2, skal hegn i naboskel, samt i skel mod veje, stier og fælles opholdsarealer etableres som levende hegn som fx. bøg, avnbøg, navr og lignende.

Levende hegn skal plantes på egen grund og mindst 0,3 meter fra skel mod vej-, sti-, og fællesarealer.

13.
I delområde R-områder, som vist med signatur på kortbilag 2, må der ikke hegnes

Belysning
14.
Belysning må ikke blænde og al belysning skal udføres med en farvegengivelse på mindst Ra80.

15.
Belysning langs veje, fællesstier og på parkeringsarealer skal være funktionel og tryghedsskabende, og arealerne skal belyses med downlights med en lyspunktshøjde på højst 4 meter. Parkeringsarealer kan desuden belyses med parklamper.

16.
Hovedsti, som vist i princippet på kortbilag 3, skal belyses med parklamper eller downlights med en lyspunktshøjde på højst 4 meter. Sekundære stier, som vist i princippet på kortbilag 3, kan belyses med pullertbelysning.

Skiltning
17.
Der må ikke opsættes flagstænger til reklameflag, pyloner, beachflag, LED-skilte eller lignende.

18.
Ved eventuel erhvervsvirksomhed, som drives fra den enkelte bolig, må der ikke opsættes skilte bortset fra mindre henvisningsskilte, der svarer til A3 størrelse.

Oplag
19.
Der må i lokalplanområdet ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer og lignende.

Delområde T1, T2 og S1

Fælles opholdsarealer

20.
Der skal inden for det enkelte delområde T1 og T2, etableres udendørs fælles opholdsarealer svarende til min. 50 % af etagearealet i det enkelte delområde. Vej- og parkeringsarealer indgår ikke i ovenstående. Arealer til regnvandshåndtering kan medregnes i opholdsarealerne, hvis de kan anvendes til ophold. Se figur 1 side 9, der beskriver, hvad der kan tælles med i fælles opholdsareal.

21.
Fælles opholdsarealer skal fremstå som sammenhængende, primært grønne og anvendelige fælles opholdsarealer, som udformes så de tilgodeser tilgængelighedskrav.

22.
På fælles opholdsarealer skal der etableres områder med ophold og aktiviteter eksempelvis fælles terrasser, grillpladser, drivhuse, urtehaver, bænke og lignende, og der skal etableres mindst et område indrettet til legeplads på mindst 80 m².

23.
Der kan placeres skure, til redskaber, fælles affaldsløsning og lignende inden for arealer udlagt til fælles opholdsarealer.

Beplantning i fællesarealer

24.
Træer skal bestå af varierende arter af blomstrende, mindre træer som fx. bærmispel, hvidblomstrende kirsebær, tjørn, løn, frugttræer og lignende. Der kan dog plantes enkelte større karaktertræer af arterne som fx. eg, lind og lignende.

25.
Fælles parkeringsarealer skal i delområde T1 og T2 afgrænses med hækbeplantning som fx bøg, avnbøg, navr og lignende.

26.
I delområde T1, som vist på kortbilag 2, skal buske og beplantning bestå af et miks af arter som fx. kvalkved, dunet gedeblad, benved, syren, hyld, røn, druehyld, sargentæble, pors, tyttebær, blåbær, lyng, stauder og lignende. Bjergfyr må plantes i mindre omfang som lægivende beplantning.

27.
I delområde T2, som vist på kortbilag 2, skal buske og beplantning bestå af et miks af arterne som fx. surbær, fjeldribs, kornel, kvalkved, dunet gedeblad, benved , pors, tyttebær, blåbær, lyng, stauder og lignende. Bjergfyr må plantes i mindre omfang som lægivende beplantning.

28.
I delområde T1 skal området indenfor byggelinjen mod jernbanen, som vist med signatur på kortbilag 2, fremstå grønt og tæt beplantet som skovkarakter med træer som skovfyr, lærk og eg samt buske som bjergfyr, slåen, bærmispel, hyld og noddebuske.

Delområde B1, B2 og B3

Fælles opholdsarealer
29.
Der skal etableres fælles opholds- og friarealer i det enkelte delområde svarende til mindst 5 % af delområdes samlede areal.

30.
På fælles opholdsarealer skal der etableres beplantning, lege og/eller opholdsmuligheder.

Beplantning i fællesarealer
31.
Inden for delområde B1, B2 og B3 skal buske bestå af en kombination af arter som fx. kvalkved, kirsebærkornel, sargentæble, surbær og lignende.

32.
Inden for delområde B1 skal der plantes vejtræer, i princippet som vist på kortbilag 3, i som fx. almindelig hæg og lignende.

33.
Inden for delområde B2 skal der plantes vejtræer, i princippet som vist på kortbilag 3, som fx. bredbladet røn, almindelig røn og lignende.

34.
Inden for delområde B3 skal der plantes vejtræer, i princippet som vist på kortbilag 3, som fx. hvidtjørn og lignende.

35.
Vejtræer skal plantes med en indbyrdes afstand på højst 10 meter.

Delområde R1

Beplantning
36.
Delområdet skal generelt fremstå med åben karakter, hvor området skal fremstå som grønt beplantet areal solitære træer, klynger af buske og øvrig beplantning.

37.
Buske skal bestå af en kombination af arter som fx. mosepors, purpurpil, pil 'Saret' og rosmarinpil og lignende.

38.
Planter og træer i vådområder skal bestå af en kombination af arter som fx. orangebarket pil, båndpil, femhannet pil, vortebirk, dunbirk, asp, rød-el, seljepil, purpurpil, pil 'Saret', rosmarinpil, krybende pil, tørst og lignende.

Planter på tørre arealer skal bestå af en kombination af arter som fx. skovfyr, fuglekirsebær, platan, mirabel, vildæble, taks, ene, alm. kaprifolie, og lignende.

Ved vådområder og tørre arealer skal der plantes grupper af fx. hunderose, æblerose, blågrøn rose, solbær, ribs, blåbær, tyttebær, hedelyng, staudegræsser, stauder og lignende.

39.
Der skal plantes allétræer langs stamvej A-B, i princippet som vist på kortbilag 3, af arter som fx. Lind, Tilia cordata 'Rancho' og lignende.

Der skal plantes vejtræer langs stamvej C-D, i princippet som vist på kortbilag 3, af arter som fx. Lind, Tilia cordata 'Grenspire' og lignende.

Træerne skal plantes med en indbyrdes afstand på højst 10 meter. Dette gælder dog ikke, hvor stamvejen krydser R1.

Naturbeskyttet område
40.
Naturbeskyttet område, som vist med signatur på kortbilag 2, skal indpasses som en del af de rekreative arealer.

41.
Der ikke må opføres bebyggelse og faste anlæg indenfor en afstand af 10 meter omkring det naturbeskyttede område uden kommunens tilladelse, som vist med signatur på kortbilag 2.

Inden for det naturbeskyttede område må der ikke ændres i den tilstand beskyttelsen tilsigter herunder områdets terræn uden kommunens tilladelse.

<u>Delområde R2</u>

Beplantning
42.
Delområdet skal generelt fremstå som mere tæt grønt beplantet, hvor beplantningen i de smalle kiler skal sikre kig gennem kilerne, Der skal plantes mindre arter som fx. tørst, alm. vildpære, skovæble, gyvel, pors, lyng og lignende.

Beplantning vest for den eksisterende have skal fx. bestå af frugttræer, paradisæble, enebær, frugtbuske, staudegræsser, stauder og lignende

43.
Eksisterende have, som vist med signatur på kortbilag 2, skal bevares. Dvs. haven skal bevares med sin karakter af park og store solitære træer.

Delområde R3

Beplantning
44.
Arealerne skal fremstå grønt beplantet med klynger af beplantninger med både lave, mellemhøje og høje planter, så der opnås en varieret karakter.

45.
Inden for delområde R3 skal bestå af beplantning som fx. stilkeg, vintereg, almindelig ask, almindelig syren, alm. hæg, arter af hvidtjørn, slåen, kvalkved, vedbend, ægte kaprifolie, hassel, slåen, mirabel, skovæble, fuglekirsebær og lignende.

§ 10. Grundejerforening

1.
Der skal oprettes en, eller flere, grundejerforeninger med medlemspligt for alle boliger/grundejere inden for lokalplanens område.

2.
Grundejerforeningen har ansvar for drift og vedligeholdelse af de i § 5, 6 og 9 nævnte fællesanlæg, herunder veje, stier, parkeringspladser, opholdsarealer, beplantning mv. Det gælder dog ikke fællesanlæg til regnvandshåndtering, da det tilfalder et regvandslav at drifte og vedligeholde.

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i §5, 6 og §9 nævnte fællesanlæg og fri- og opholdsarealer.

3.
Grundejerforeningen skal oprettes senest når 10 % af arealet i lokalplanområdet er udstykket eller solgt, eller når byrådet kræver det.

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.

5.
Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 11. Miljøforhold

1.
Det skal sikres, at området 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 området ikke belastes med et støjniveau og vibrationer fra jernbanetrafik, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens tillæg fra 2007 til vejledning nr. 1/1997 om "Støj og vibrationer fra jernbaner".

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. §6,

- at der foreligger dokumentation ift støj, jf. §11

- Ny bebyggelse i delområderne T1, T2, S1, B1, B2 og B3 må ikke tages i brug førend de tilhørende veje, stier, parkeringspladser, regnvandshåndteringen og fælles fri- og opholdsarealer inden for det enkelte delområde er anlagt, som anført i lokalplanens § 5 og 9.

- Derudover gælder, at ny bebyggelse i de enkelte delområder T1, T2, S1, B1 og B2 samt B3 henholdsvis syd og nord for stamvej C-D ikke må tages i brug førend veje, stier, regnvandshåndtering og fælles fri- og opholdsarealer inden for delområderne R1, R2 og R3 er etableret jf. lokalplanens § 5 og § 9. Bestemmelsen gælder kun for de dele af delområderne R1, R2 og/eller R3 som ligger i direkte tilknytning til det enkelte delområde eller som er nødvendigt at få etableret af hensyn til regnvandshåndteringen og vejadgang.

- Følgende R-områder hører til de enkelte delområder, som vist på kortbilag 2:

  T1: Delområde R3 langs Vandværksvej samt R2 arealer vest for S1.

  T2: Delområde R3 syd for Stamvej A-B langs Vandværksvej samt arealer for delområde R2 øst og vest for delområde S1 (ikke syd for S1 området).

  S1: Delområde R3 syd for delområde T2 langs Vandværksvej samt arealer for delområde R2 øst og vest for delområde S1(ikke syd for S1 området).

B1: Delområde R3 langs Vandværksvej, syd for Stamvej C-D samt nærliggende arealer for delområde R1, der ligger langs delområdet.

B2: Nærliggende arealer af delområde R1, der ligger langs delområdet samt det sydligste delområde R3, der ligger langs Østre Hougvej og delområdet.

B3 nord for stamvej C-D: Nærliggende arealer af delområde R1, der ligger langs hele delområde B3 samt det sydligste delområde R3, der ligger langs Østre Hougvej og delområde B2.

B3 syd for Stamvej C-D: Nærliggende delområde R1, nord for Stamvej C-D, der ligger langs hele delområdet syd for stamvej C-D samt hele delområde R3, der ligger langs Østre Hougvej.

Infoboks:

Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagen af ny bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne omkring ibrugtagning. I en dispensation kan der forventes, at der stilles krav om sikkerhedsstillelse for de manglende anlægsarbejder inden for en nærmere aftalt tidsfrist.

Der kan gives tidsfristforlængelse for bestemmelserne i §12 punkt. 1 og 2, hvis bygherren kan stille tilstrækkelig dokumentation for anlægsarbejdernes forsinkes, som følge af nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, som forhindrer eller forsinker arbejdet. Forsinkes anlægsarbejderne som følge af sådant vejrlig, skal anlægsarbejderne færdiggøres snarest muligt.

§ 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 Middelfart Byråd den 2. maj 2022.

Johannes Lundsfryd Jensen Borgmester	Thorbjørn Sørensen Konstitueret Kommunaldirektør

Planen er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 11. maj 2022.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse
Lokalplanområdet skal udvikles til et attraktivt boligområde med variation af boligtyper i høj arkitektonisk kvalitet, der understøtter gode rammer for fællesskaber og rekreative oplevelser med afsæt i stedets landskabelige kvaliteter, stedets identitet og den kystnære beliggenhed.

Disponeringen af det nye boligområde tager udgangspunkt i det let skrånede terræn, der falder fra nord mod syd, og muligheden for lange kig, så flest mulige får glæde af kig mod vand, men også de lange kig over Middelfart by og mod de to broer fra den højest beliggende del af området. For at opnå et varieret boligområde er området opdelt i mindre delområder med variation i boligtyper og arkitektonisk udtryk.

Lokalplanområdet er disponeret, således det understøtter forskellige niveauer af fællesskaber i området.



Illustrationer, der viser principper for de forskellige typer af fællesskaber: Nabofællesskab i den nære klynge, enklavefællesskab i tilknytning til det enkelte delområde, og byfællesskab i de fælles grønne friarealer

Lokalplanen giver dermed mulighed for, at området skal anvendes til boligformål samt grønne rekreative områder til ophold og aktiviteter. Lokalplanområdet inddeles derfor i delområder, der giver mulighed for åben/lav boligbyggeri (B-områder), tæt/lav boligbyggeri (T-områder), byggeri ved den bevaringsværdige Skrillingegården (S-område), rekreative fælles friarealer (R-områder). Derudover udlægges der rammeområder (delområde I, II, III, IV og V), hvor der skal udarbejdes byggeretsgivende lokalplan, inden der kan ske opførelse af ny bebyggelse.



Illustrationsplan, der viser eksempel på, hvordan hele området på sigt kan udbygges som boligområde med åben-lav og tæt-lav byggelse samt etage-byggeri .

Der må samlet opføres op til 750 boliger inden for lokalplanområdet inklusiv rammeområderne, hvor der skal udarbejdes lokalplan før det må bebygges.

Lokalplan 194 giver mulighed for at opføre op til 261 boliger fordelt således:

- 110 tæt-lav boliger (rækkehuse)samlet i delområde T1 og T2.
- 150 åben-lav boliger (parcelhuse) samlet i delområde B1, B2 og B3
- Og 1 bolig i delområde S1 med den bevaringsværdige Skrillingegården, med mulighed for dagsinstitution

Delområde T1 – tæt/lav bebyggelse

Bebyggelsen orienterer sig mod større, grønne, fælles opholdsarealer med aktivitets- og opholdsmuligheder som legeplads og bænke. Boligerne har mindre private opholdsarealer i form af egen, lille have.

Der kan opføres op til 40 boliger med en max bebyggelsesprocent på 30% i området. For at sikre en visuel sammenhæng i området skal al bebyggelse udføres med ens facademateriale, facadefarve, tagform, taghældning og tagmateriale.

Bebyggelse må opføres i højst 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, målt efter reglerne i Bygningsreglementet. Bebyggelse i 1 etage må have bygningshøjde på op til 6 meter, målt efter reglerne i Bygningsreglementet. Minimum 50 % af boligerne i de enkelte delområder skal være i 2 etager.

Lokalplanen sikrer desuden, at bebyggelse opføres i rækker med højst 5 sammenbyggede boliger med det formål at sikre variation i bebyggelsens udtryk og forløb. Det sikres desuden, at bebyggelsen forskydes med mindst 1 meter for hver 3. bolig. Den enkelte boligrække må højst være 60 meter lang. Der må opstilles en carport ved hver bolig med en bredde på højst 3 meter.

Der kan ikke bygges boliger indenfor en afstandslinje til jernbanen på 50 meter fra nærmeste spormidte, som vist på kortbilag 2.

I dområdet skal bygningsfacader fremstå i enten puds, eller tegl, eller som vandskuret mur. Blank mur skal fremstå i lyse gule nuancer. Vandskuret, og pudset mur, skal fremstå i enten hvid eller lys jordfarve i gule nuancer.

Op til 20 % af facaden må fremstå i andre materialer som glas, ubehandlede eller forpatinerede metalplader, træ, natursten eller lignende. Heraf må op til 10 % af facaden kan fremstå i andre materialer som fx fiberplader.

Tage skal udgøres med ensidig taghældning eller flade tage. Tagterrasser kan kun opføres på 1. sal med værn på max 1,3 meters højde.





Referencefotos, der viser eksempel på facader og bebyggelsens udformning i T1.

Delområde T2 – tæt/lav bebyggelse

Delområde T2 ligger i tilknytning til delområdet med den bevaringsværdige Skrillingegården. Af hensyn til sammenhæng og slægtskab til Skrillingegården skal tagene udformes med ligesidet sadeltag og med pudsede eller vandskurede mure. For at sikre en høj grad af variation i området underopdeles bebyggelsen i tre klynger, der imiterer et gårdrum, der har en grøn karakter.

De enkelte klynger skal fremstå med hver deres farve på facader i røde, brune, eller grå nuancer. Inden for den enkelte klynge skal bebyggelsen udføres med ens facadematerialer, facadefarve, taghældning og tagmateriale.

Der kan opføres op til 70 boliger i området med max bebyggelsesprocent på 35 %.

Bebyggelse må opføres i højst 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, målt efter reglerne i Bygningsreglementet. Bebyggelse i 1 etage må have bygningshøjde på op til

6 meter, målt efter reglerne i Bygningsreglementet. Minimum 50 % af boligerne i de enkelte delområder skal være i 2 etager.

Bebyggelsen kan opføres i rækker med højst 5 sammenbyggede boliger, der skal forskydes med min. 1 meter for mindst hver tredje bolig. opstilles en carport ved hver bolig med en bredde på op til 3 meter.

Op til 20 % af facaden må fremstå i andre materialer som glas, ubehandlede eller forpatinerede metalplader, træ, natursten eller lignende. Heraf må op til 10 % af facaden kan fremstå i andre materialer som fx fiberplader.

Tage udføres som ligesidet saddeltage og fremstå med enten tegl, eller betontagsten. Tage må ikke udføres som gavlhus.



Referencefotos, der viser eksempel på fx. facader og bebyggelsens udformning i T2.

<u>Delområde S1 - Skrillingegården</u>
Lokalplan sikrer bevarende bestemmelser for den eksisterende hovedbygning Skrillingegården, som er angivet med bevaringsværdi SAVE 3 i kommuneplanen. Der fastsættes bevarende bestemmelser for Skrillingegårdens facader, gavle og tag med henblik på at sikre den eksisterende arkitektur. Lokalplanen udlægger to byggefelter, hvor der kan opføres ny bebyggelse. Det sydligste byggefelt svarer til fodaftrykket på den eksisterende bygning, og det nordlige byggefelt skal medvirke til et indtryk af en trelænget gård.

For at sikre sammenhæng til den bevaringsværdige bygning må ny bebyggelse kun opføres i 1 etage med udnyttet tagetage og med en maksimal bygningshøjde på 8 meter. Ny bebyggelse skal fremstå med facader i puds, der skal males hvid, og tage skal udføres som sadeltage med ens taghældning på mellem 40 – 45 grader.

Der må maksimalt være 1 bolig i området med en max bebyg-

gelsesprocent på 35. Området kan også anvendes til dagsinstitution.



Foto, der viser den eksisterende bevaringsværdige hovedbygning på Skrillingegården set fra haven.

Delområde B1,B2 og B3 – åben/lav bebyggelse

Der gives med lokalplanen mulighed for at opføre op til 150 boliger i de tre delområder tilsammen og en max bebyggelsesprocent på 30 på den enkelte grund. Ny bebyggelse må opføres i højst 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 procent af den enkelte grund. Boligbebyggelse skal holde en afstand på mindst 2,5 meter mod skel. Skure må opføres med en maksimal bygningshøjde på 3,5 meter. Mod rekreative områder, vist som R-områder på kortbilag 2, må der ikke placeres mindre bygninger som skure nærmere end 2,5 meter mod skel.

Bygningsfacader skal fremstå i træ, blank mur, puds eller som vandskuret mur. Blank mur skal fremstå enten i gule, eller røde, eller brune, eller sorte, eller grå nuancer. Vandskuret og pudset mur skal males i enten hvid, eller grå, eller jordfarve i enten gule eller lyse brune nuancer. Træpartier skal fremtræde som ubehandlet eller i grå og sort farve. Udseende som bjælkehus med udvendigt synlige hjørnesamlinger, såkaldt laftebygget, må ikke anvendes.

Op til 20 % af facaden kan fremstå i andre materialer som ubehandlede eller forpatinerede metalplader, fiberplader, træ, glas, natursten eller lignende.

Tage skal udføres som enten saddeltage, tage med ensidig taghældning, helvalm eller flade tage.

Delområde I,II,II,IV og V

Der skal udarbejdes yderligere lokalplaner for at ny bebyggelse kan realiseres i disse delområder. Disse lokalplaner skal tage udgangspunkt i, at der:

- Indenfor delområde I kan opføres etageboliger i 3- 4 etager med enkelte bygninger i 5 etager.

- Indenfor delområderne II, III og IV kan opføres rækkehuse i op til 2 etager.

- Inden for delområde V kan opføres åben/lav bebyggelse på almindelige grundstørrelser eller evt. som kompaktgrunde.

Ubebyggede arealer og beplantning
Med respekt for det eksisterende landskab og grønne kvaliteter i området er lokalplanområdet disponeret med store grønne fælles friarealer. De grønne arealer er placeret, så de nord syd gående grønne kiler understøtter udsigten mod Gamborg Fjord fra de højeste arealer.

Grønne rekreative fællesarealer på tværs af området sikrer sammenhængende rekreative områder mellem boligområderne, der giver områdets beboere god tilgængelighed til de udendørs mødesteder og mellem de enkelte boligområder. Det grønne område omkring det naturbeskyttede areal, indarbejdes som en naturlig del af de planlagte grønne fællesområder. De to store, grønne kiler benævnes R1 i bestemmelserne og på kortbilag, det tværgående grønne strøg (R2) og grønne områder langs veje og åbent land (R3).

Fælles opholdsarealer, og øvrige grønne arealer, skal beplantes med en variation af træer, buske, græsser og stauder. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter, arter der bidrager til biodiversitet samt karakterplanter. Der suppleres med øvrige arter, for at sikre årstidsvariation og effekten af beplantningen stort set hele året rundt i farvespillet ved løvspring, blomstring, bær- og frugtsætning samt høstfarver. Dette især også for at sikre biodiversitet i så stor en del af året som muligt.



Referencefotos, der viser ekempler på legeområder i de grønne områder



Referencefotos, der viser ekempler på de grønne områder og udformning ved regnvandsbassiner.

Delområde R1

Område R1 udgør det største grønne areal i området og skal derfor give plads til mange anvendelser fx til ophold, leg samt stier og synlig regnvandshåndtering. R1 skal fremstå med en åben karakter, der understøtter udsigten mod Gamborg Fjord. Arealet skal fremstå med mellemhøje træer, buske samt græsser, stauder og enkeltstående karaktergivende træer.

Det naturbeskyttede område i delområde R1 indgår som en naturlig del af de rekreative arealer, og lokalplanen sikrer en respektafstand omkring området på 10 meter, hvor der ikke må opføres bebyggelse, faste anlæg eller ændres i tilstanden i øvrigt uden kommunens tilladelse.

Delområdet skal generelt fremstå med åben karakter, hvor området skal fremstå som grønt beplantet areal. Beplantningen skal i områderne skal tegnes af buske i varierende størrelser og mellemhøje træer af hjemmehørende arter med landskabskarakter i større sammenhængende klynger, der i løvfarve og -form giver variation. De enkelte arter plantes i større grupper.

Beplantningen skal have karakter af overdrev med tætte bevoksninger i lavningerne og åbne beplantninger med solitært stående, større træer og mindre lunde.

Delområde R2
R2 som grønt strøg skal have en karakter, der er mere tæt beplantet. Beplantningen i de smalle kiler skal sikre kig gennem kilerne, Der skal plantes mindre arter som fx. tørst, alm. vildpære, skovæble, valnød, gyvel, pors, lyng og lignende.

Beplantning vest for den eksisterende have skal fx. bestå af frugttræer, paradisæble, enebær, frugtbuske, staudegræsser, stauder og lignende.

I tilknytning til den bevaringsværdige Skrillingegården sikres bevaring af den eksisterende have i delområde R2 som et fremtidigt grønt parklignende område, der vil indgå som en del af den øvrige grønne struktur. Dvs. haven skal bevares med sin karakter af park og store solitære træer. Flere eksisterende store træer i og omkring dette område sikres bevaret med bestemmelser.

Delområde R3
Lokalplanen sikrer grønne arealer langs Vandværksvej, Østre Hougvej som overgang til vej og eksisterende naturområder.

Arealerne skal fremstå grønt beplantet med klynger af beplantninger med både lave, mellemhøje og høje planter, så der opnås en varieret karakter. Der skal plantes både lave, mellemhøje og høje planter, så der opnås en varieret karakter med levesteder for insekter, fugle og dyr.

Opholdsarealer i T-, S- og B-områder
Ud over de grønne fælles friarealer (R-områder) sikres der med lokalplanen nære grønne rekreative fælles opholdsarealer indenfor de enkelte boligområder, der blandt andet skal medvirke til at styrke fællesskabet i de enkelte delområder med mødesteder til ophold, rekreation og aktiviteter.

Der skal inden for det enkelte delområder med tæt-lav bebyggelse (T1 og T2) etableres udendørs fælles opholdsarealer svarende til min. 50 % af etagearealet i det enkelte delområde. Vej- og parkeringsarealer indgår ikke i ovenstående. Arealer til regnvandshåndtering kan medregnes i opholdsarealerne, hvis de kan anvendes til ophold.

I delområder med åben-lav bebyggelse (B1,B2 og B3) skal der etableres fælles opholds- og friarealer i det enkelte delområde svarende til mindst 5 % af delområdes samlede areal.

I T- og S-områder skal karakteren af beplantningen i områderne tegnes af blomstrende træer og buske i skala med de små, tætliggende boligenheder. Dvs. træer der bliver maks. ca. 5-6 meter høje og buske der maks. bliver ca. 3 meter høje. Der kan plantes enkelte større karaktertræer af arter som fx. eg, lind og lignende. Beplantningen danner overgang mellem om-

råder med hjemmehørende arter og havernes mere detaljerede beplantninger.

Fælles parkeringsarealer skal i delområde T1 og T2 afgrænses med hækbeplantning som fx bøg, avnbøg, navr og lignende.

I B-områderne skal karakteren af beplantningen i områderne være i skala med de mindre boligenheder, der ligger med afstand til hinanden. Dvs. træer der bliver maks. ca. 6-8 m høje. Buskene står solitært plantet og der vælges gerne flerstammede buske der maks. bliver ca. 5 m høje.

Regnvandshåndtering
Håndtering af skybruds-/ekstremregn, og hverdagsregn, skal ske som en samlet løsning i lokalplanområdet som helhed, som vist i princippet på kortbilag 4, 4a og 4b. Der gives med lokalplanen også mulighed for at regnvand hovedsageligt håndteres synligt på overfladen og integreres i områdets grønne arealer med regnvandsbassiner og lavninger, der naturligt følger og udnytter områdets terræn. Sammen med den grønne beplantning er regnvandshåndteringen med til at give hele området en grøn identitet.

Håndtering af ekstremregn kan kombineres med løsninger til håndtering af hverdagsregn. Håndtering af ekstremregn kan løses ved fx, at regnvandet transporteres i grønne korridorer på tværs af området og ledes til større grønne arealer/vådområder, som anvendes til tilbageholdelse af den ekstreme nedbør og indrettes til at kunne bruges rekreativt og funktionelt i perioder, hvor områderne ikke oversvømmes af ekstremregn. Inden for området anlægges wadier (vandrender/grøfter), tørre regnvandsbassiner (lavninger) og regnvandsbassiner (fast vandspejl) i varierende størrelser.

terrænregulering
Terræn må kun reguleres med +/- 0,5 meter. I delområde B1 må der terrænreguleres +/- 1 meter ved byggemodning.

Der må ikke terrænreguleres inden for det naturbeskyttede område uden kommunens tilladelse.

Der må ikke etableres støttemure i lokalplanområdet.

Der må også terrænreguleres yderligere i forbindelse med etablering af veje, regnvandsbassiner, lavninger og lignende i forbindelse med håndtering af overfladevand.

Veje, stier og parkering
Med lokalplanen fastlægges vejadgang til området samt den overordnede struktur for veje, parkering og et sammenhængende stinetværk, der kobler sig op på det omkringliggende stinet.

Fra Vandværksvej etableres to vest-østgående stamveje, der gi-

ver vejadgang til lokalplanområdet. Stamvejene slynger sig gennem området og giver vejadgang til de enkelte delområder. Der skal plantes træer langs stamvejene. Arealerne mod øst for lokalplanområdet er i henhold til Kommuneplan 2021-2033 udpeget som perspektivområde for byvækst. I lokalplanen sikres der mulighed for vejadgang til et kommende boligområde mod øst for lokalplanområdet via den nordlige Stamvej (Stamvej A-B).

Af hensyn til trafiksikkerhed skal der etableres venstresvingsbaner på Vandværksvej ved begge udkørsler fra lokalplanområdet. Den eksisterende overkørsel, der vejforsyner Vandværksvej nr. 43-49 omlægges, så der fremover vil være adgang fra den nordlige stamvej (Stamvej A-B). Inden for de enkelte delområder etableres der mindre boligveje, der udformes med knækkede forløb, og nogle steder med varierende bredder, der giver mulighed for mindre pladsdannelser. Boligvejene skal indrettes til en hastighedsklasse lav (max 30 km/t). Knæk på veje skal medvirke til sænke hastigheden og samtidig et mere varieret forløb gennem området

Med lokalplanen sikres forskellige typer stier, herunder fællesstier langs større veje (stamveje og Vandværksvej), hovedstier og sekundære stier, der bugter sig gennem de rekreative grønne områder. Stierne skal sikre god tilgængelighed til de grønne fællesarealer.

Af hensyn til trafiksikkerheden sikres der med lokalplanen en hovedsti langs Vandværksvej , der kobles til hovedstien på Bornholmsvej via en stitunnel under Vandværksvej ved den nordvestlige hjørne af lokalplanområdet. Derudover sikres også en hovedsti til det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet, der sikrer mulighed for at forbinde stien med stinetværket mod nord i Toften via en planlagt stitunnel under jernbanen. Der sikres med lokalplanen også sti, der kobler sig op til den eksisterende markvej mod øst, der fører videre ud til Ulfsbjergvej.

Inden for delområderne til tæt/lav bebyggelse (T1 og T2) kan parkering etableres som en kombination af parkering ved egen bolig og fællesparkering. Inden for delområde til Skrillingegården og parcelhuse (S1, B1, B2 og B3) etableres parkering på egen grund. Der må ikke etableres parkering i R-områderne.



Diagram, der viser vej- og stiforbindelser i området.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. I følge retningslinjen skal hensynet til de landskabelige interesser i kystnærhedszonen prioriteres højt ved planlægning og administration. Derfor skal byudvikling ske i tilknytning til byerne og eksisterende bygninger - først og fremmest bag ved eksisterende bebyggelse. De anlæg, som har behov for nærhed til kysten, skal placeres, så de påvirker kystlandskabet mindst muligt.

Bevaringsværdige landskaber, der ligger inden for den kystnære zone, skal som hovedregel friholdes for nye anlæg. Bygninger der tillades opført uden tilknytning til eksisterende bygninger, skal indpasses i landskabet eller afskærmes af beplantning i nødvendigt omfang under hensyn til værdierne i det omgivende landskab.

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

Lokalplanområdet ligger i en afstand, der varierer mellem cirka 500 og 700 meter. Den samlede planlægning for området sikrer hensynet til kysten, ved at bebyggelsen fremstår åben og lav mod kysten, både via bebyggelsens struktur samt de store grønne kiler, som åbner området mod kysten. Lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse i op til 2 etager og en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Det vurderes derfor, at ny bebyggelse ikke vil påvirke kystlandskabet væsentligt.

Som følge af lokalplanområdets placering, delvis omgivet af bymæssig bebyggelse og med gode vej- og stiforbindelser til kysten, vurderes det, at den planlagte bebyggelse ikke vil have negativ indflydelse på kystlandskabet eller forringe offentlighedens adgang til kysten.

Bevaringsværdige landskaber

Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for et område, der i Kommuneplan 2021-2033 er udpeget til bevaringsværdigt landskab.

Bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri tillades, må det ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet, og samspillet med landskabet prioriteres højt.

Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres boligbebyggelse og grønne rekreative arealer inden for udpegningen under hensyn til det eksisterende landskab, beplantning og terræn, således det videst muligt respekterer og tilpasser sig landskabets karakter og eksisterende kvaliteter.

For at sikre en visuel sammenhæng i området og kvalitet i bebyggelsens udseende indeholder lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens udformning, materialer og farver, og med planen tilstræbes en god arkitektonisk helhed i området, hvor bebyggelse indpasser sig i det omkringliggende karakterfulde landskab og den omgivende bebyggelse. Lokalplanområdet er disponeret med en markant, grøn struktur, der sammenbinder hele området og sikrer udsigt og rekreative forbindelser på langs -, på tværs - og igennem området.

Den planlagte bebyggelse og disponering af arealet er således i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

Naturområde:
En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af retningslinje for naturområde og naturkvalitetsmålet for naturområder af regional eller lokal betydning.

Hvor byggeri sker op til et naturområde skal der i følge retningslinjen for naturområde etableres en fri zone mellem naturområdet og den ny bebyggelse. Arealet, som er omfattet af denne retningslinje, er desuden omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 (for yderligere beskrivelse se afsnit "Naturbeskyttelse").

Lokalplanen sikrer, at der respekteres en afstandslinje på min. 10 meter omkring det naturbeskyttede område, hvor der ikke må opføres bebyggelse og faste anlæg. Inden for det naturbeskyttede område må der ikke ændres i den tilstand beskyttelsen tilsigter herunder områdets terræn uden tilladelse fra Middelfart Kommune.

Lokalplanen vurderes således at overholde kommuneplanens retningslinje.

Arealer til byudvikling:
Lokalplanområdet ligger inden for retningslinje for arealer til byudvikling. I følge retningslinjen skal der skabes sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land, og nye arealudlæg skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byer og tages i brug indefra og udefter. Der skal ved valg af konkrete byvækstområder tages hensyn til landbrugsejendommenes arronderingsforhold. Helhedsplanlægning skal sikre, at byerne til stadighed fremtræder som sammenhængende enheder.

Lokalplanområdet er med gældende kommuneplanramme udlagt til boligområde som et led i en videre byudvikling mod øst og syd for eksisterende by. Lokalplanen sikrer en sammenhængende plan, der tager hensyn til de eksisterende boligområder og overgang til åben land.

Mod øst for lokalplanområdet er der i Kommuneplan 2021-2033 udlagt et perspektivområde til byudvikling.

Lokalplan 194 er således i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

Bevaringsværdige bygninger
Middelfart Kommune har siden 1993 gennemført registrering og kortlægning af byers og bygningers arkitektoniske- og kulturhistoriske bevaringsværdier. Der er registreret bygninger opført før 1940 og disse er tildelt en bevaringsværdi – også kaldet SAVE-værdi - på mellem 1 og 9.

Bygninger med høj værdi (1-4) er bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie eller placering i landskabet er særligt

værdifulde for en helhed og skal sikres gennem planlægningen.

Bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi på 1-4 ifølge SAVE-registreringen i kommuneatlas fra 1993 er i kommuneplanen registeret som bevaringsværdige og må ikke nedrives, ændres eller ombygges uden en konkret vurdering og tilladelse fra Middelfart Kommune.

Hovedbygningen, Skrillingegården, er i Kommuneatlas for Middelfart registeret med høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 3). Lokalplanen sikrer den bevaringsværdige bygning og indeholder bestemmelser for bygningens facader, gavle og tag med henblik på at sikre den eksisterende arkitektur.

Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanramme B.03.20 -Vandværksvej Sydøst i Kauslunde, der er udpeget til potentielt oversvømmelses- eller erosionstruede område i Kommuneplan 2021-2033. Ved planlægning skal risikoen for oversvømmelse vurderes nærmere i forhold til hvorvidt og i hvilket omfang, det er nødvendigt at sikre den bebyggelse eller anvendelse som lokalplanen muliggør, imod skader fra oversvømmelse og erosion i henhold til Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 18. Bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal i planlægningen fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet vandhåndteringsplan med fokus på håndtering af overfladevand og håndtering af regnvand ved en 100 års hændelse (ekstremregns situation).

Der er med lokalplanen sikret mulighed for at håndtering af ekstremregn kombineres med løsninger til håndtering af hverdagsregn. Håndtering af hverdagsregn og ekstremregn løses ved at regnvandet transporteres i grønne korridorer på tværs af området og ledes til større grønne arealer/vådområder i et system af regnvandsbassiner og lavninger. Disse skal indgå som rekreative elementer i områdets friarealer.

Overfladevandet skal primært håndteres på overfladen, men der er mulighed for at overfladevand kan rørføres fra bebyggelser til udløb i fx regnvandsbassiner, lavninger og grøfter i de rekreative arealer.

Hverdagsregn indtil en 5-års regnhændelse (T=5) håndteres via forsinkelse, naturligt indarbejdet i lokalplanområdet, ved at landskabet i de store grønne kiler modelleres, så håndteringsområderne er lavere end det omgivende terræn. Derved vil arealerne til daglig være rekreative grønne områder, men vil også

tilbageholde ekstrem nedbør i lavninger ned igennem de reakreative grønne områder.

De udlagte grønne områder skal samlet set have en opmaganiseringsvolumen på cirka 9000 m3. I de enkelte delområder med bebyggelse skal der ligeledes etableres forsinkelsesvolumen, som skal indgå i den samlede plan for vandhåndteringen i lokalplanområdet.

Kortbilag 4, 4a og 4b viser princip for placering af bassiner for forsinkelsesvolumen.

Den eksisterende § 3 naturbeskyttede sø må ikke indgå som en del af håndtering af overfladevand for området, og må således ikke medregnes som vådvolumen eller forsinkelsesvolumen.

Lokalplanområdets veje, stier og parkeringsarealer kan fungere som skybrudsveje. Det må forventes, at boliger skal etableres med omfangsdræn, og at veje etableres med vejdræn. Der skal i den videre fase tages hensyn til dette.

Sikring i forbindelse med ekstremregn svarende til en 100 års hændelse (T=100)skal ske ved, at nedbør via skybrudsveje ledes til lokalplanområdets sydvestlige hjørne, hvor det ledes til et større regnvandsbassin. Herfra ledes der under Østre Hougvej og videre syd ned over golfbanen og ud i Gamborg Fjord. I det lavere liggende område ved stranden ledes vandet i åbne grøfter til Gamborg Fjord. Den rørlagte del og de åben grøfter dimensioneres til en 100 års hændelse Den rørlagte del dimensioneres, så der ikke sker afstrømning på terræn over Østre Hougvej.

Der er med lokalplanens bestemmelser og kortbilag sikret regnvandsbassiner, tørbassiner og lavninger til håndtering af overfladevand og sikret, at håndtering af overfladevand skal ske som en samlet løsning i lokalplanområdet som helhed, som vist i princippet på kortbilag 4, 4a og 4b.

Der er med ovenstående beskrivelse vurderet, at planlægningen er i overensstemmelse med retningslinjerne i kommuneplanen.

<u>Produktionserhverv</u>
Lokalplanområdet ligger udenfor konsekvensområde for produktionserhverv, der er udpeget i Kommuneplan 2021-2033 iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25.

Lokalplan nr. 194 for Skrillingegården ligger indenfor kommuneplanens rammeområde B.03.20. Der er ingen udlagte erhvervsområder i nærheden af planområdet. Det vurderes ikke, at lokalplanområdet vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder, ligesom der heller ikke er planer om at udpege nærområdet eller dele heraf til områder for produktionserhverv.

Lokalplanen forventes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser for produktionsvirksomheder.

Kommuneplanramme
Lokalplanområdet ligger i rammeområde B.03.20 "Vandværksvej Sydøst" i Kommuneplan 2021-2033. Rammeområde B.03.20 fastlægger områdets generelle anvendelse til boligformål med åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30 % af den enkelte ejendom for åben-lav og 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager og bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8,5 meter. Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart. Udstykning og bebyggelse skal ske efter en samlet plan for hele området under hensyntagen til den kystnære placering.

Lokalplan 194 er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme B.03.20. I forbindelse med fremtidig lokalplanlægning for delområde I, vil der med forslag til etagebyggeri skulle udarbejdes kommuneplantillæg for det relevante område, hvor der udlægges et nyt rammeområde til boliger.

Lokalplanen er disponeret med større fælles friarealer (R-områder) og mere lokale fælles opholdsarealer i de enkelte delområder med bebyggelse. I kommuneplanens generelle rammebestemmelser for boligområder, så må der ikke udstykkes grunde mindre end 400 m^2 inklusiv eventuel andel i fælles arealer for den pågældende bebyggelse, hvor minimum 250 m^2 skal ligge i direkte tilknytning til den enkelte bolig.

I delområde T1 med tæt/lav byggeri sikres der med bestemmelse i lokalplanen, at ingen grund må udstykkes med mindre grundstørrelse end 400 m^2. Heraf skal mindst 150 m2 placeres i direkte tilknytning til boligen. Inden for T2 må ingen grund udstykkes med mindre grundstørrelse end 350 m^2. Heraf skal mindst 150 m^2 placeres i direkte tilknytning til boligen. Da lokalplanens R-områder sikrer yderligere fælles opholdsarealer for hele lokalplanområdet vurderes bestemmelserne om udstykning samlet set at overholde de generelle rammebestemmelser for boligområder.

Ekspropriation:
Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en

række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Det forventes ikke at blive aktuelt at ekspropriere i forbindelse med denne lokalplan.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Naturbeskyttelse
Inden for området findes et mindre areal, der er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. For området gælder, at arealets naturlige tilstand ikke må ændres, ligesom der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne o.l. samt ske terrænændring i og ved området.

Der må ikke ændres i områdets tilstand uden forudgående dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Dispensationen kan som udgangspunktet kun gives for naturforbedringer eller vigtige samfundsmæssige hensyn.

Lokalplanen sikrer, at der respekteres en afstandslinje på min. 10 meter omkring det naturbeskyttede område, hvor der ikke må opføres bebyggelse og faste anlæg. Inden for det naturbeskyttede område må der ikke ændres i den tilstand beskyttelsen tilsigter herunder områdets terræn uden kommunens tilladelse.

Lokalplan vurderes således at overholde retningslinjer iht. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Grundvandsbeskyttelse/ Vandindvindingsinteresser
Området er beliggende i et område udenfor indvindingsoplande, indsatsområder og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), og størstedelen af området er beliggende inden for område med almindelige drikkevandsinteresser.

En mindre del af det nordøstlige område er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Indenfor er lokalplanområdet der registreret en vandboring (DGU nr. 134.308). Skulle det i forbindelse med kommende anlægsarbejder vise sig, at en eller flere boringer ikke er sløjfet, skal de sløjfes i overensstemmelse med Boringsbekendtgørelsen og Middelfart Kommunes anvisning.

Bygherre skal belyse, om der er et erhvervsmæssigt behov for vandboringen. Boringer og brønde, der ikke er i aktiv drift skal sløjfes. Afstandskrav til vandindvindingsboringer, jævnfør Spildevandsbekendtgørelsen, skal overholdes.

Området er omfattet af Vandområdeplan 2021-2027 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn og er beliggende inden for hovedvandopland 1.12 ”Lillebælt/Fyn”.

Lokalplanen strider ikke imod de statslige vandområdeplaner, da der er tale om almindelig belastet tag- og overfladevand.

Den planlagte anvendelse til boligformål vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Natura 2000-områder
Lokalplanområdet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000).

Det nærmeste Natura 2000-område, Lillebælt, ligger ca. 500 meter sydvest for lokalplanområdet. Der er ikke kendskab til forekomst af sjældne eller truede plante- og dyrearter i lokalplan-området, ligesom området på grund af dets hidtidige anvendelse som dyrkede landbrugsarealer, ikke vurderes som et godt leve- og ynglested. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatd irektivets bilag IV.

Det er kommunens vurdering, at lokalplanen i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt og ikke vil være en hindring for, at målsætningerne fra Natura 2000-områders tilstande nås og opretholdes. Lokalplanen vil heller ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Der vil i forbindelse med en udledningstilladelse til Gamborg Fjord som er Natura 2000 område blive sikret, at der ikke må ske skade til havmiljøet syd for lokalplanområdet.

Handicapforhold
Indretning af området - herunder placeringen af handicappladser skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere

med handicap. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægninger mv. udformes i henhold til DS3028 og gældende bygningsreglement.

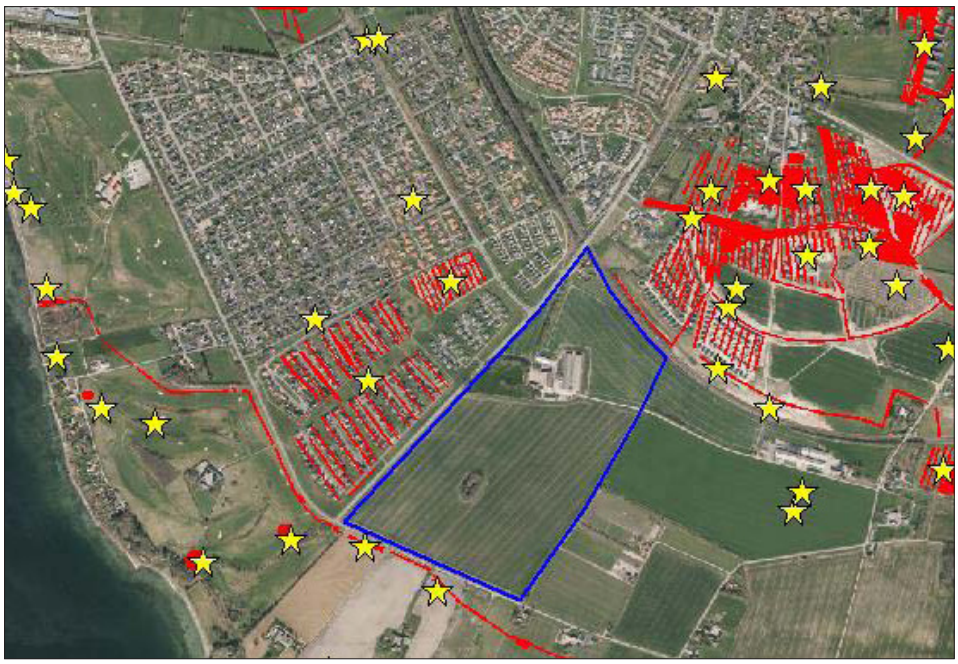
Museumsloven

Kulturarvsenheden ved Odense Bys Museer oplyser, at de ikke har registreret fortidsminder inden for planarealet. Odense Bys Museum oplyser ligeledes, at lokalplanområdet er beliggende i et område, der er rigt på fortidsminder. Det skyldes dels den kystnære beliggenhed, som gør at arealet er velegnet til bebyggelse fra stenalder og bronzealder, og dels den tætte beliggenhed på landsbyen Skrillinge.

Skrillinge er en middelalderlandsby som har en meget lang tidsdybde. Således har museet undersøgt bebyggelse fra bronzealderen (1700- 500 f. kr.), store bopladser fra ældre romersk jernalder (0-160 e. kr.) samt bebyggelse fra germansk jernalder (400-800 e. kr.) og middelalder. På den baggrund må det anses for sandsynligt, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder. Jordfaste fortidsminder er omfattet af Museumslovens kap. 8 §27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001).

For at afklare om lokalplanarealet rummer fortidsminder vil det være nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse, før anlægsarbejdet iværksættes. Forundersøgelsens resultater danner grundlag for en vurdering af, om arealet umiddelbart herefter kan frigives, eller om det vil være nødvendigt yderligere at foretage en egentlig arkæologisk udgravning. Iværksættelsen af en arkæologisk forundersøgelse vil således minimere risikoen for, at anlægsarbejdet senere må standses og udskydes efter bestemmelserne i Museumslovens §27 stk. 2.

Ejer skal være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg (jævnfør Museumslovens §27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsminder, og Odense Bys Museer adviseres.



Lokalplanarealet ses markeret med blå streg, men fortidsminder ses markeret med gule stjerner på oversigtskorte.

Vandforsyning
Området forventes vandforsynet fra Trefor.

Varmeforsyning
Lokalplanområdet er ikke omfattet af varmeplan. Området forventes dog forsynet med fjernvarme af Middelfart Fjernvarme.

Spildevand
Spildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til Spildevandsplanen for Middelfart Kommune 2016-2023 ledes til Middelfart Renseanlæg. Lokalplanområdet er udlagt til spildevandskloakering, hvilket betyder, at området kun bliver spildevandskloakeret, mens regnvand skal håndteres ved privat foranstaltning ved nedsivning eller udledning.

I forbindelse med den private håndtering af regnvand, skal der etableres et spildevandslav, der står for driften og vedligehold af anlæg til håndtering af overfladevand i lokalplanområdet. Sideløbende med lokalplanen udarbejdes derfor et tillæg nr. 7 til spildevandsplanen med vedtægter for et spildevandslav for området. Af vedtægterne for spildevandslauget fremgår forpligtelser i forhold til fremtidig drift og vedligehold af de etablerede regnvandsanlæg i området. I forbindelse med håndtering af regnvand skal der etableres anlæg til håndtering af hverdagsregn og ekstremregn (100 årshændelse). Der udlægges i denne lokalplan areal til disse. Regnvand vil blive håndteret via regnvandsbassiner, tørbassiner og wadier i henhold til lokalplanens bestemmelser og vandhåndteringsplan for området. Regnvandet ledes mod Gamborg Fjord og kræver en udledningstilladelse.

Se også afsnit om regnvandshåndtering samt oversvømmelse og

erosion.

Drænforhold
Der er i og omkring lokalplanområdet konstateret dræn, der er omfattet af Vandløbslovens §2 stk. 2. Bygherre skal, inden der påbegyndes byggemodning, afklare forholdene omkring dræn med vandløbsmyndigheden, samt planlægge, hvordan eventuelle eksisterende drænledningers funktion opretholdes eller erstattes af andre afvandingsledninger.

Der kan forekomme dræn, som vandløbsmyndigheden ikke har kendskab til. I givet fald er de omfattet af ovennævnte bestemmelser. Ændringer af dræn skal godkendes af vandløbsmyndigheden og godkendelse skal foreligge, inden arbejdet påbegyndes.

Jordforurening
Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der er sket forurening i lokalplanområdet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standes og Middelfart Kommunens miljøafdeling underrettes (§ 71 i Lov om forurenet jord). 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. Regionen og kommunen vil i givet fald herefter vurdere, om en fundet forurening giver anledning til, at der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

Støj og vibrationer
I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet rapport med beregninger og vurdering af støj fra vejtrafik og jernbane i og omkring lokalplanområdet.

<u>Støj fra vejtrafik</u>
Ved indpasning af 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.

Beregninger for vejtrafikstøjen viste, at der var overskridelser på facader med op til 2,6 dB. Overskridelserne var hovedsageligt ved enkelte boliger ved den nordlige stamvej ud mod Vandværksvej.

For at grænseværdien fot støj ift. opholdsareal og bolig kan overholdes er der i lokalplanprocessen justeret på placering af boliger. Der skal i forbindelse med ibrugtagningstilladelse redegøres for at Miljøstyrelsens grænseværdier overholdes.

Støj fra jernbane
Ved indpasning af ny bebyggelse i området skal det sikres, at denne ikke belastes med et støjniveau fra togtrafikstøj, der overstiger grænseværdier for "Støj og vibrationer fra jernbaner" (p.t. tillæg fra 2007 til vejledning nr. 1/1997).

En del af lokalplanområdet ligger inden for en planlægningszone for støj i forbindelse med jernbanen, som løber nord for lokalplanområdet. I planlægningszonerne for støj kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Der er beregnet togstøj for de nærmeste boliger syd for banen. Der er også beregnet støj på arealer lige syd for banen med henblik på mulige opholdsarealer.

Arealerne mod jernbanen mod nord i T1kan ikke anvendes som opholdsarealer. Der er i lokalplanen sikret en byggelinje, således der ikke kan bygges nærmere end 50 meter fra nærmeste spormidte.

Støjrapporten konkluderer, at der ikke er behov for yderligere afskærmning for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for togtrafikstøj.

Vibrationer fra jernbane
Mindsteafstand til boliger ift. vibrationer fra jernbanen er 50 meter fra spormidte. I lokalplanens bestemmelser er der sikret en byggelinje, således der ikke kan opføres boligbebyggelse inden for 50 meter fra nærmeste spormidte.

Lov om landbrugsejendomme
Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt, jævnfør lov om landbrugsejendomme. En realisering af lokalplanens dele, der er omfattet af landbugspligt, forudsætter at landbrugspligten ophæves for disse arealer.

Indtil områderne med landbrugspligt tages i brug til lokalplanformålet skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler.

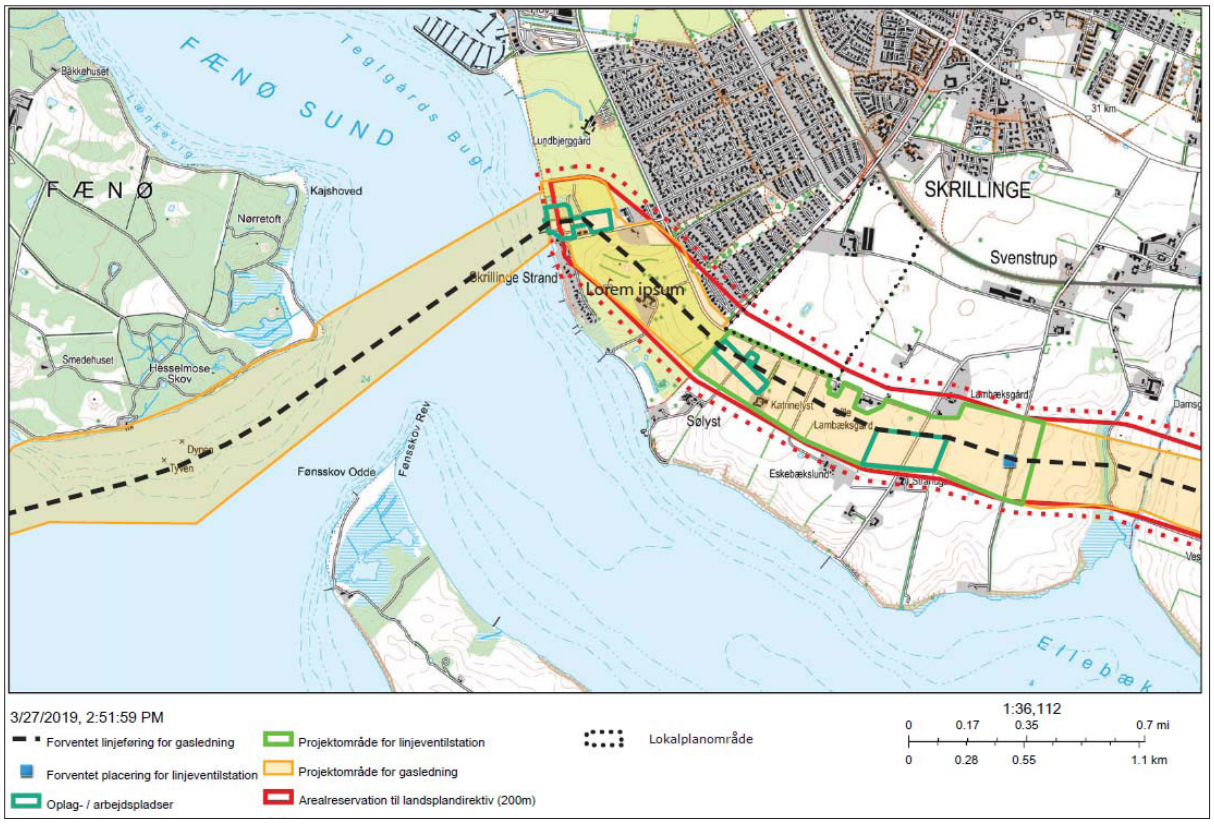
Lov om Jernbane
I henhold til Jernbanelovens bestemmelser gælder:

- at gravearbejder og lignende på eller nær banearealer kan kræve godkendelse efter § 21c i lov om jernbane, herunder anbringelse af materiel, ledningsføring, vandafledning samt arbejder i overkørsler eller overgange.
- at byggeri skal indrettes, så det kan tåle støj og vibrationer fra jernbanen.
- at der kan blive stillet krav om hegning mod banen, og at udgiften i givet fald påhviler kommune, bygherren/grundejeren jf. § 21 f i lov om jernbane.

Ledninger:
Der er i og omkring lokalplanen konstateret ledninger. Det er bygherres ansvar at sikre omlægning af ledninger, der er nødvendig for realisering af lokalplanen.

Bygherre har ansvar for at etablere regnvandsledning under Østre Hougvej mod Gamborg Fjord. Regnvandsledningen skal syd for Østre Hougvej krydse Energinets to 400 kV kabelanlæg samt gasrøret Baltic Pipe, hvorom der for begge ledningstyper gælder, at der er både tinglyste og lovhjemlede restriktioner. Bygherre har ansvar for at hente godkendelse hos ledningsejer til at krydse de nævnte ledningsanlæg på af ledningsejer nærmere bestemte vilkår.

Baltic Pipeline
Syd for området er der en planlagt linjeføring for gasledning med en placering, som vist på udsnittet fra Energinets webkort. Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af arealreservation for Baltic Pipeline.



Kort, der viser arealreservation for Baltic Pipeline.

Fastlæggelse af Class Location for gastransmissionsledningen skal ske på grundlag af de for området gældende kommuneplanrammer og lokalplan på ansøgningstidspunktet for gastransmissionsledningen.

Matr.nr. 3hø Skrillinge By, Kauslunde, som er en del af lokalplanområdet, er ved ansøgningstidspunktet for transmissionsledningen omfattet af Kommuneplanramme B.03.20, som udlægger

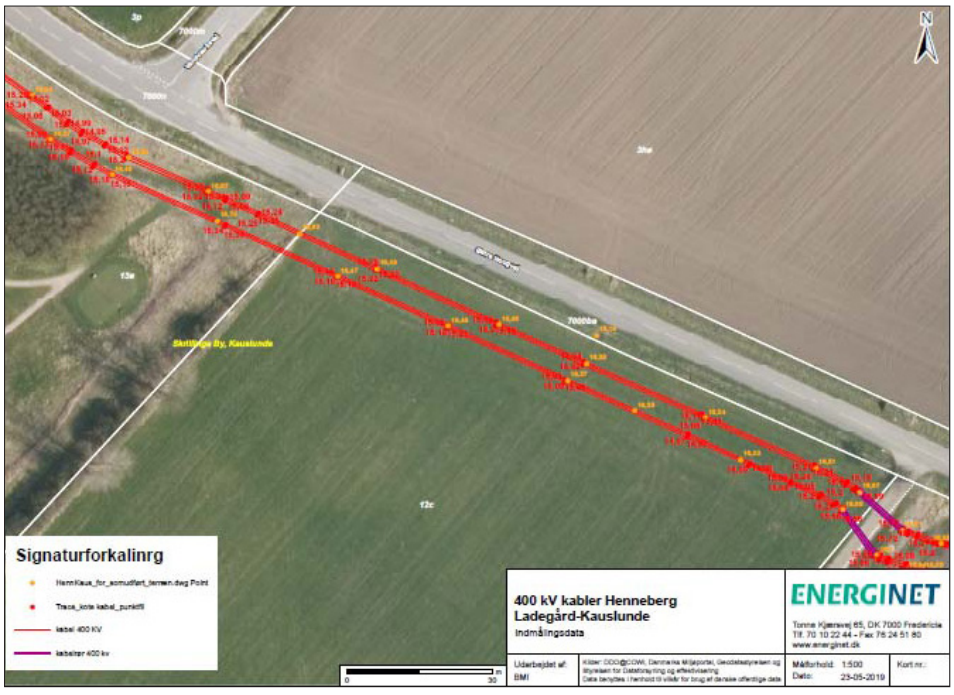
området til boligområde åben/ lav, tæt/lav i maksimalt 2 etager. Det er valgt at dimensionere gastransmissionsledningen som Class Location 3 ud for bl.a. matr.nr. 3hø Skrillinge By, Kauslunde. Baltic Pipe skal derfor respektere de udbygningsmuligheder, som den gældende kommuneplanramme åbner op for og vil ikke påvirke byudviklingen i regi af denne kommuneplanramme.

Ved evt. nye kommuneplanrammer inden for arealreservationen, der afviger fra eksisterende kommuneplanramme B.03.20, vil der skulle udarbejdes en sikkerhedsvurdering af det konkrete bebyggelsesprojektet sammenholdt med Class Location regelsættet. Regelsættet gælder udelukkende indenfor 200 meter fra gastransmissionsledningen. Ved en evt. ændring af kommuneplanramme vil der skulle udarbejdes en sikkerhedsvurdering af det konkrete lokalplanforslag, hvor Energinet vil have mulighed for at gøre indsigelse.

Lokalplanen er i tråd med den eksisterende kommuneplanramme og vurderes således ikke at påvirke arealreservationen for Baltic Pipeline.

Højspændingskabel

Syd for Østre Hougvej på matr.nr. 13ø Skrillinge By, Kauslunde har Energinet nedgravede 400 kV kabler.

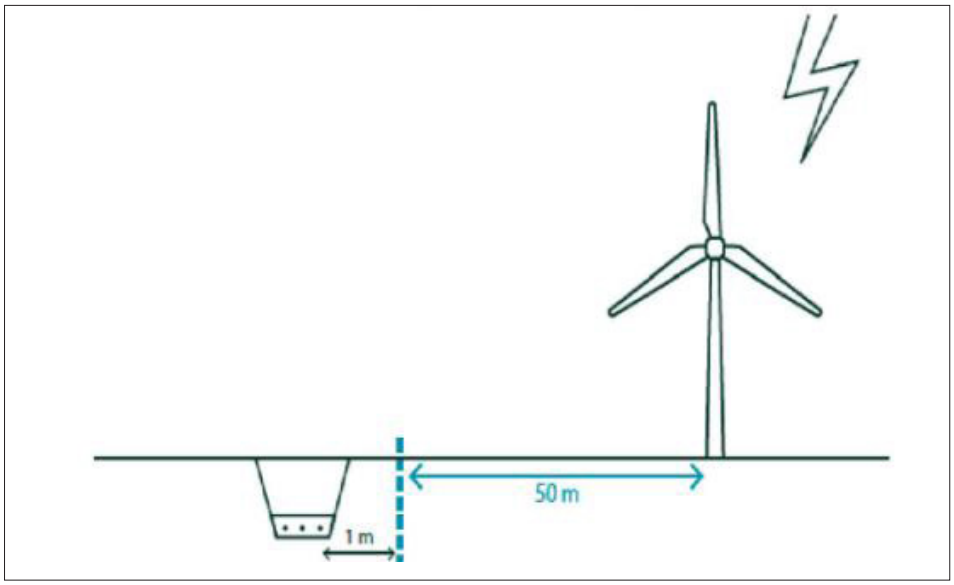


Kort, der viser placering af højspændingskabel syd for Østre Hougvej

Høje objekter nær elanlæg

Elanlæg har en lovmæssig beskyttelse i 'Bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af elektriske anlæg' (BEK nr. 1114 af 18.08.2016), § 20 som regulerer elektriske anlæg og andre objekters nærhed til hinanden. Energinet anbefaler, at høje elektrisk ledende objekter nær jordkabelanlæg ikke placeres nærmere

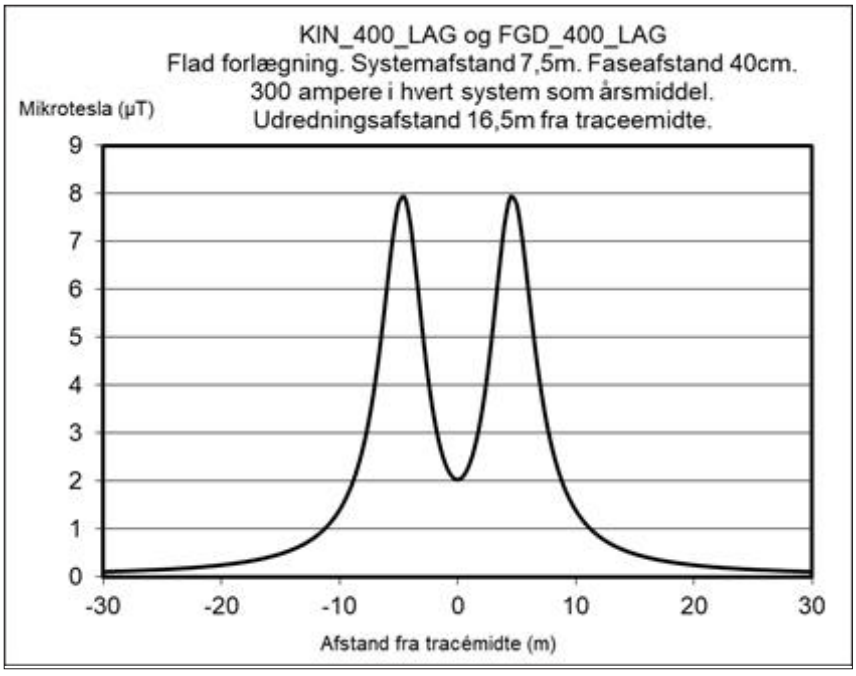
end 50 m fra respektafstanden (BEK nr. 1112 af 18/08/2016.) til jordkabler, uden foranstaltninger for beskyttelse mod spændingsstigning i jorden. Sikkerhedsafstanden til jordkabelanlæg er illustreret herunder:



I forhold til at etablere ny beboelse nær højspændingsanlæg er der ingen regelsæt som regulerer den indbyrdes afstand mellem højspændingsanlæg og boliger. De danske sundhedsmyndigheder anbefaler dog et forsigtighedsprincip ved nybyggeri af boliger nær eksisterende højspændingsanlæg (og omvendt).

Energinet har beregnet magnetfeltet omkring de to eksisterende kabelsystemer syd for Østre Hougvej. Fordi de to anlæg ligger relativt tæt på hinanden kan magnetfeltets udbredelse vises som en kurve med to toppe.

Se nedenstående figur.



Energinet vurderer, at for udstykninger på matrikel 3hø, Skrillinge By, Kauslunde er der ingen konflikter med forsigtighedsprincippet, idet udredningsafstanden dækker fra midt imellem de to kabler til nordlige side af Østre Hougvej og dermed ikke når matrikelgrænsen.

Delområder, der udlægges til boliger ligger mellem cirka 28 og 30 meter nord for ledningen. Dvs. afstanden fra højspændingskabel overholder forsigtighedsprincippet med afstand mellem højspændingsledning til boliger ift. magnetfelt.

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.

Det vurderes, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering for lokalplan 194 , da det ikke forventes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og kun fastlægger anvendelsen af mindre område på lokalt plan. De i lokalplanen indsætte bestemmelser, lovkrav og udledningstilladelsen sørger for, at alle miljømæssige påvirkninger kan udelukkes.

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.

Tilstandservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lov om landbrugsejendomme
Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt, jævnfør lov om landbrugsejendomme. En realisering af lokalplanens dele, der er omfattet af landbugspligt, forudsætter at landbrugspligten ophæves for disse arealer.

Indtil områderne med landbrugspligt tages i brug til lokalplanformålet skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler.

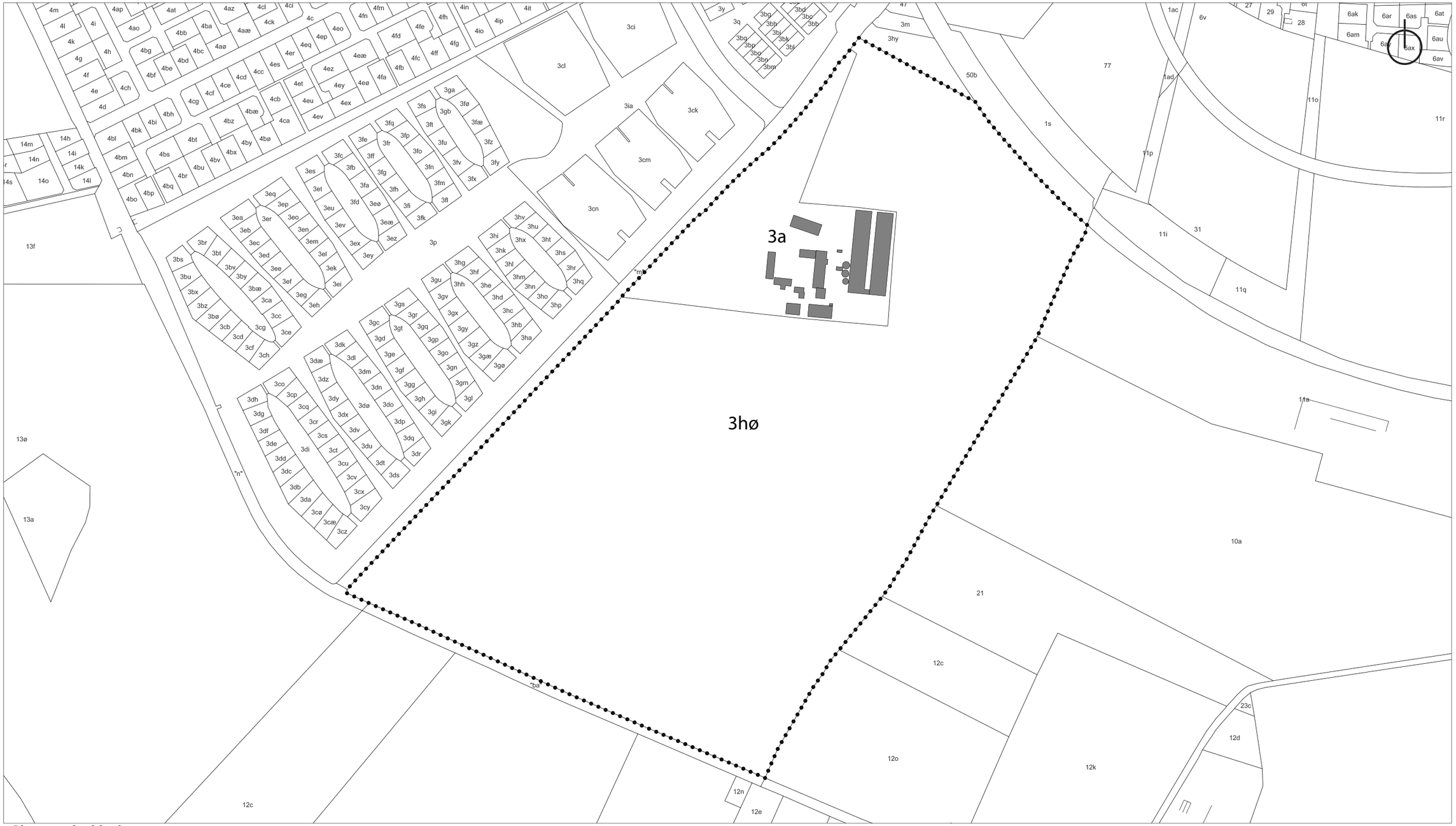
Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 194

Boliger ved Skrillingegården

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 5000
Dato: 1. oktober 2021



Signaturforklaring:

- Lokalplanområdeafgrænsning
- Eksisterende bebyggelse og anlæg
- XX Matrikelnummer
- Skel

BILAG

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 194

Boliger ved Skrillingegården

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 5000
Dato: 1. oktober



Signaturforklaring:

- Lokalplanområdeafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- Byggeretsgivende boligområde
- R1 - Rekreativt område
- R2 - Rekreativt område
- R2- Rekreativt område/eksisterende have
- R3 - Rekreativt område
- I-V - Rammeområde
- Hovedbygning med bevaringsværdi
- Eksisterende bebyggelse og anlæg der må nedrives
- Eksisterende træer, der bevares, principiel placering
- Afstandslinje: 50 m. fra nærmeste spormidte ved jernbane
- Afstandslinje: 10 m omkring naturbeskyttet areal

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 194

Skrillingegården

KORTBILAG 3
Veje og stier
Mål: 1: 5.000
Dato: 01. oktober 2021



Signaturforklaring:

- Lokalplanområdeafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- XXX Delområdebetegnelse
- Vejadgang
- Eksisterende vejadgang der omlægges
- Stiadgang, principiel placering
- Vejudlæg stamvej A-B og C-D
- Vejudlæg E-F, principiel placering
- Vejudlæg boligvej, principiel placering
- Krydsningsområde ml. vej og rekreativt område
- Fællessti, principiel placering
- Hovedsti, principiel placering
- Sekundær sti, principiel placering
- Arealudlæg til vejudvidelse
- Vejtræer, principiel placering

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 194

Skrillingegården

KORTBILAG 4
Regnvandshåndtering
Mål: 1: 5.000
Dato: 01. oktober 2021



Signaturforklaring:

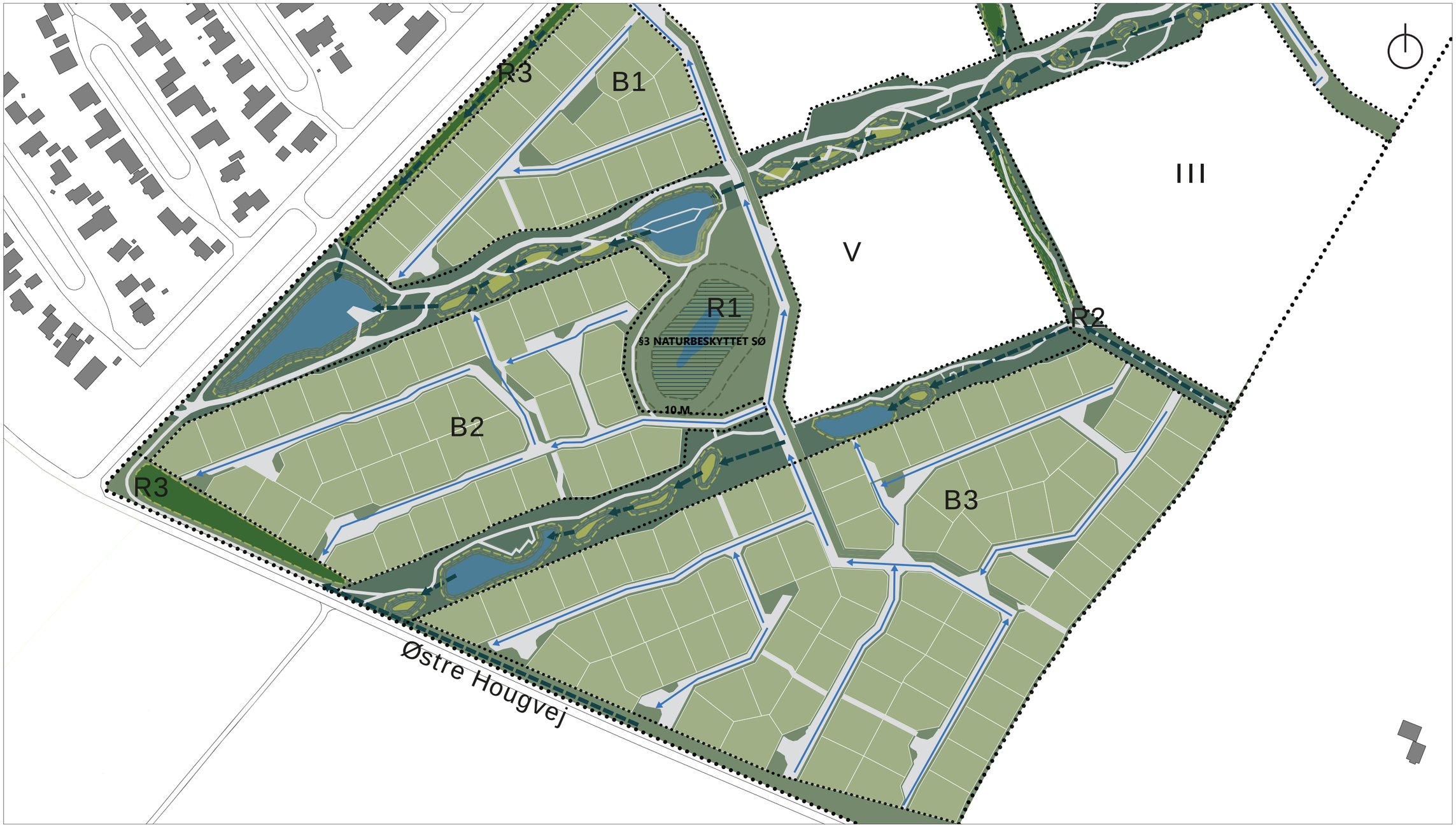
- Lokalplanområdeafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- XXX Delområdebetegnelse
- Tørt regnvandsbassin (lavning), principiel placering
- Wadi (vandrende/grøft)
- Regnvandsbassin (med fast vandspejl)
- Strømningsveje på befæstet terræn
- Strømningsveje i grønne arealer
- LAR-krone

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 194

Skrillingegården

KORTBILAG 4a
Regnvandshåndtering
Mål: 1: 2.500
Dato: 01. oktober 2021



Signaturforklaring:

- Lokalplanområdeafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- XXX Delområdebetegnelse
- Tørt regnvandsbassin (lavning), principiel placering
- Wadi (vandrende/grøft)
- Regnvandsbassin (med fast vandspejl)
- Strømningsveje på befæstet terræn
- Strømningsveje i grønne arealer
- LAR-krone

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 194

Skrillingegården

KORTBILAG 4b
Regnvandshåndtering
Mål: 1: 3.000
Dato: 01. oktober 2021



Signaturforklaring:

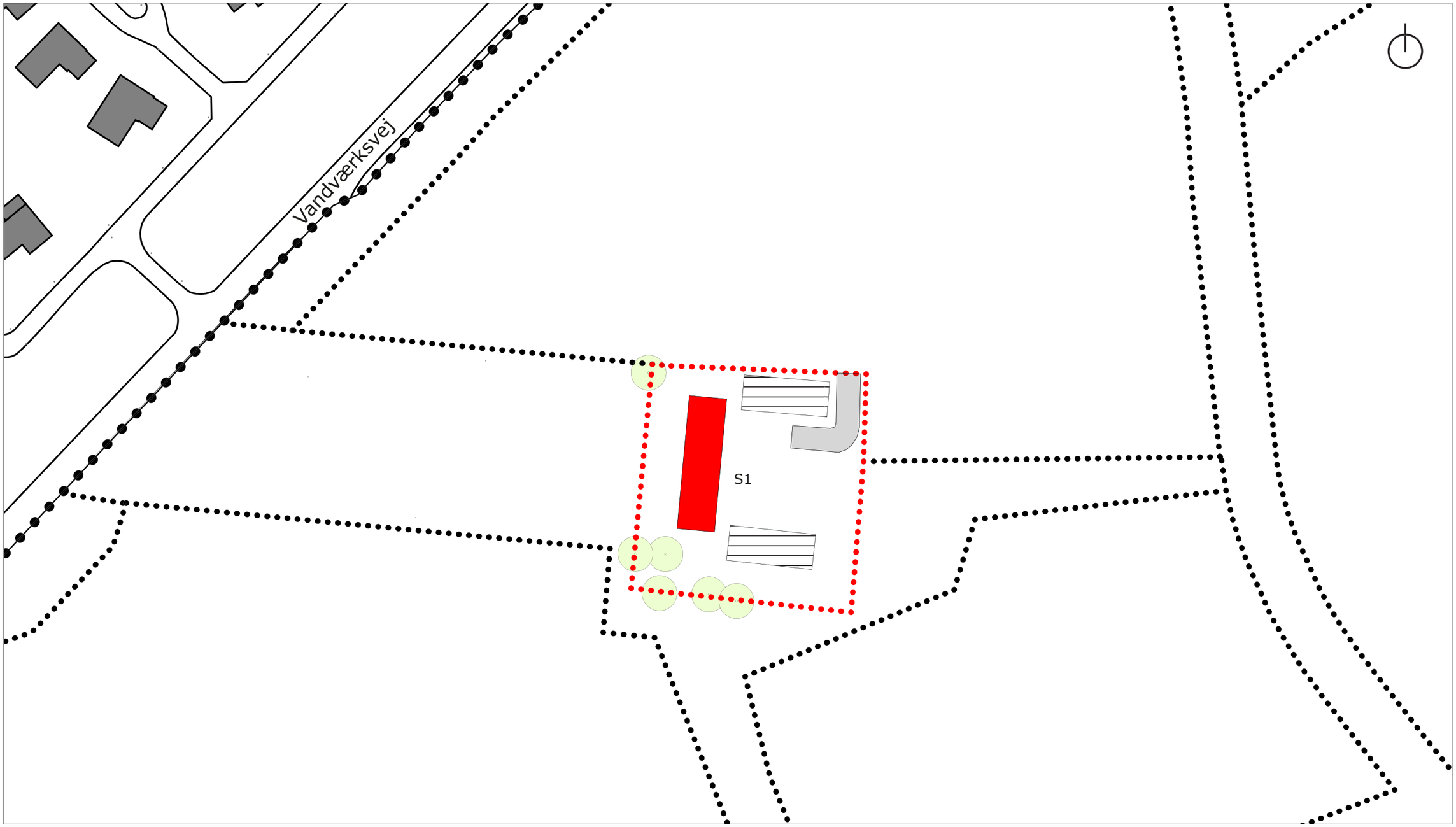
- Lokalplanområdeafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- XXX Delområdebetegnelse
- Tørt regnvandsbassin (lavning), principiel placering
- Wadi (vandrende/grøft)
- Regnvandsbassin (med fast vandspejl)
- Strømningsveje på befæstet terræn
- Strømningsveje i grønne arealer
- LAR-krone

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 194

Skrillingegården

KORTBILAG 5
Lokalplankort, delområde S1
Mål: 1: 1.000
Dato: 01. oktober 2021



Signaturforklaring:

- Lokalplanområdeafgrænsning
- Delområdeafgrænsning S1
- Delområdeafgrænsning
- XXX Delområdebetegnelse
- Eksisterende træer der bevares, principiel placering
- Byggefelt
- Hovedbygning med bevaringsværdi 3

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 194

Skrillingegården

KORTBILAG 6
Illustrationsplan
Mål: 1: 5.000
Dato: 01. oktober 2021



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 194

Skrillingegården

KORTBILAG 6a
Udsnit illustrationsplan, delområde T1
Mål: 1: 1.000
Dato: 01. oktober 2021



Signaturforklaring:

Renovation

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 194

Skrillingegården

KORTBILAG 6b
Udsnit illustrationsplan, delområde T2
Mål: 1: 1.000
Dato: 01. oktober 2021



Signaturforklaring:

Renovation

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 194

Skrillingegården

KORTBILAG 6c
Udsnit illustrationsplan, delområde S1
Mål: 1: 1.000
Dato: 01. oktober 2021



Signaturforklaring:

Renovation

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 194

Skrillingegården

KORTBILAG 6d
Delområde B1, B2 OG B3
Mål: 1: 3.000
Dato: 01. oktober 2021





Middelfart
KOMMUNE

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