



LOKALPLAN NR. 196

**Grobund Brenderup
December 2023**

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. 196

Grobund Brenderup

Indhold

Indledning	4
Bestemmelser	7
§ 1. Lokalplanens formål.....	7
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	7
§ 3. Områdets anvendelse.....	7
§ 4. Udstykning.....	8
§ 5. Veje, stier og parkering.....	8
§ 6. Tekniske anlæg	9
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	10
§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning.....	10
§ 10. Grundejerforening.....	11
§ 11. Miljøforhold.....	12
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse ...	12
§ 13. Eksisterende planer	12
§ 14. Servitutter	12
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger.....	12
Vedtagelsespåtegning.....	14
Redegørelse	15
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	18
Lokalplanens forhold til anden planlægning	22
Tilladelser fra andre myndigheder.....	28

INDLEDNING

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplan 196 omfatter matr. Nr 4o og del af 4l, Å Højrup By, Brenderup, og har et samlet areal på ca. 3 ha.

Lokalplanområdet grænser mod nordøst op til skovbevoksning, mens området på sin øst- og vestlige side grænser op til bebyggelse. Lokalplanområdet grænser i syd op til den øvrige Brenderup by og bebyggelse fra før 1950'erne.

Lokalplanområdet rummer i dag en ældre bolig med tilhørende dirftsbygninger fra starten af 1800'tallet, som tidligere har været anvendt til landbrug.



Oversigtskort på luftfoto, der viser lokalplanafgrænsningen med hvid streg



Billede 1 Lokalplanområdet fra sydøst. I baggrunden ses den eksisterende bebyggelse.



Billede 2 Eksisterende bebyggelse

Billede 2: Trampesti. Nabobebyggelse syd for lokalplanen ses i baggrunden.



Billede 3 Nabobebyggelse syd for lokalplanområdet.



Billede 4 Vejadgang via Bystævnevej.



LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplan 196 er tilvejebragt på baggrund af en henvendelse fra en borgergruppe, Grobund Brenderup, der har ambitioner om udviklingen af et bæredygtigt, off-grid-boligområde.

Grobund Brenderup ønsker at udvikle et mindre boligområde på op til 35 boliger op til 65 m². Boligerne skal baseres på off-grid-principper, hvilket betyder, at bebyggelsen ikke skal tilkobles det offentlige forsyningsnet, så vidt angår kloak, el og varme. Disse principper betyder, at den enkelte boligenhed skal stå for egen forsyning, hvorfor der i boligerne vil skulle integreres højteknologiske løsninger (micro-vindmøller, solfanger, batteribanke m.m) såvel som lavteknologiske løsninger (masseovn, regnvandsopsamling, muldtoilet, lokale spildevandsløsninger m.m).



BESTEMMELSER

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 bæredygtigt boligformål,
- at give mulighed for op til 35 boliger.
- at sikre omfang og placering af bebyggelse og sikre at bebyggelse indpasses i en landskabelig sammenhæng,
- at sikre stiforbindelser, der kobler sig op på Brenderup, og at fastlægge vejadgang samt den overordnede struktur for parkering
- at sikre, at lokalplanområdet vejbetjenes via Bystævnevej
- at sikre sammenhæng og kvalitet i udformning af grønne rekreative opholdsarealer med tilpasning til områdets landskab.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

- § 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 4o og del af 4l begge Å Højrup By, Brenderup samt alle parceller, der efter den 10.05.23 udstykkes inden for området.
- § 2.2. lokalplanområdet skal opdeles i delområderne A, B og C jf. kortbilag 2.
- § 2.3. Lokalplanområdet ligger i landzone. Lokalplanområdet overføres ved denne lokalplansvedtagelse og offentliggørelse til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

- § 3.1. Delområde A

Delområde A skal anvendes til åben/lav boligbebyggelse med dertilhørende sekundær bebyggelse.

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



Dette kan ske under forudsætning af, at

- *erhverv ikke overstiger miljøklasse 1 i henhold til Miljøministeriets håndbog om miljø og planlægning,*
- *virksomheden kun drives af den der bor på ejendommen,*
- *ejendommens karakter af bolig ikke ændres, virksomheden må ikke medføre behov for parkering uden for grunden, og erhvervsudøvelsen må ikke medføre belastende trafik, eller anden ulempe for de omkringboende.*

§ 3.2. Delområde B

Delområde B må kun anvendes til fællesfaciliteter for områdets brug. Der kan indrettes én bolig i den eksisterende bolig.

§ 3.3. Delområde C

Delområde C må kun anvendes til fælles friareal for boligområdet med mulighed for aktiviteter og ophold. Der må kun opføres små bebyggelser til anvendelse af opholdsarealerne fx pavilloner, shelters, skure til opbevaring af redskaber, møbler og lignende, der understøtter anvendelsen i området.

§ 4. Udstykning

- § 4.1. Inden for delområde A må udstykning af grunde ikke ske med mindre grundstørrelse end 700 m². Af de 700 m² skal 500 m² placeres i direkte tilknytning til boligen. Resten kan indgå i det fælles friareal i område A og B.

§ 5. Veje, stier og parkering

- § 5.1. Vejadgang til lokalområdet skal ske fra Bystævnevej, som vist på kortbilag 2.
- § 5.2. Stamvejen, som vist på kortbilag 2, skal anlægges i en bredde på minimum 6 meter.
- § 5.3. Interne veje skal anlægges i en bredde af minimum 3,1 meter og være kørefaste for brand- og lastbiler.
- § 5.4. Lastbiler, campingvogne, både og lign. og ikke indregistrerede biler, må ikke henstilles eller langtidsparkeres indenfor området.
- § 5.5. Parkering
- Vej- og parkeringsarealer skal udføres i permeable belægninger f.eks. perlestensgrus eller græsarmering.



§ 5.6. Der skal indenfor delområde A og B etableres parkering mindst:

1,5 parkeringsplads pr. bolig ved åben/lav bebyggelse.

Heraf skal minimum 27 af parkeringspladserne samt en handicapparkeringsplads anlægges syd for stamvejen. På parkeringspladsen må der opsættes et anvisningsskilt på 1 m²

§ 6. Tekniske anlæg

§ 6.1. Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

§ 6.2. Der skal etableres areal i delområde A til fælles affaldsløsninger i overensstemmelse med Middelfart Kommunes retningslinjer. Arealet kan enten skærmes med levende hegn eller med fast hegn i træ.

§ 6.3. Tekniske installationer, som f.eks. varmepumper og lign., skal afskærmes.

§ 6.4. Der må etableres én transformerstation indenfor delområde A. Transformerstationen må have en højde på 2,30 meter.

§ 6.5. Solceller og lign. må ikke være reflekterende.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1. Ny boligbebyggelse må kun placeres indenfor delområde A og B.

§ 7.2. Delområde A

Indenfor delområde A må der etableres maksimalt 34 boliger. Den enkelte bolig må have et maksimalt areal på 65 m².

§ 7.3. Ny boligbebyggelse må opføres i op til 2 etager. Ingen bygningsdel må overstige 8.5 meter målt fra naturligt terræn.

§ 7.4. Ny boligbebyggelse skal placeres med en minimumsafstand på 5 meter til nærmeste boligbebyggelse.

§ 7.5. Ny boligbebyggelse skal placeres som vist i princippet på kortbilag 4.

§ 7.6. Sekundær bebyggelse som skure, udestuer, havestuer, væksthuse og lignende som er sammenbygget med boligen, må have et samlet areal på maksimalt 35 m².

§ 7.7. Der må i delområde A opføres maksimalt én fritliggende sekundær bygning pr. bolig på maksimalt



10m². Den sekundære bygning skal opføres i tilknytning til opholdsarealerne tilhørende den enkelte bolig og have en maksimal højde på 2,5 meter.

§ 7.8. Delområde B

Delområde B må bebygges med samlet set op til 500 m².

§ 7.9. Sekundær bebyggelse indenfor delområde B må opføres i en maksimal højde på 3,5 meter.

§ 7.10. Delområde C

§ 7.11. Der må etableres mindre bebyggelser såsom skure, shelters eller overdækninger.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1. Boliger indenfor delområde A skal etableres på punkt- eller skruefundament.

§ 8.2. Tag og facader må ikke udføres i materialer, hvor der sker udvaskning af metaller som f.eks. kobber og zink.

§ 8.3. Tagflader på ny bebyggelse må kun udføres i farverne sort, grå, hvid, i varme jordfarmer eller i transparente materialer.

§ 8.4. Tagmaterialer må ikke være blanke eller reflekterende, dvs. ikke over glansgrad 10.

§ 8.5. Farverne på bygningers facader, skal være som jordfarveskalaen. Træ eller anden naturmateriale-beklædning kan dog også fremstå i sin naturlige farve eller olieret.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

§ 9.1. I delområde A skal der etableres åbne, grønne strøg mellem boligbebyggelsen, som leder op til det fælles friareal og fællesparkering.

§ 9.2. Mod østligt matrikelskel, som vist på lp kortbilag 2, skal der etableres levende beplantning i et bælte på 2 meter. Bæltet skal placeres i en afstand af 1 meter til nabomatrikel mod øst.

§ 9.3. Terrænregulering kan udføres i et omfang svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

Terrænregulering skal udføres blødt afrundet og ikke nærmere skel eller brugsgrænser end 1 meter. Terrænregulering må ikke hindre den naturlige overfladeafstrømning af vand fra højere liggende ejendomme.



Eablering af støjvold og LAR-løsninger er undtaget denne bestemmelse.

- § 9.4. Beplantning skal bestå af variationer af arter, som udvælges med henblik på at fremme biodiversiteten i området. Herunder vilde blomster og urter som sikrer biologisk mangfoldighed. Beplantning skal etableres i flere lag og gerne med blomstrende buske og træer.
- § 9.5. Belægninger på friarealer og opholdsarealer i tilknytning til den enkelte bolig skal udføres i permeable materialer.
- § 9.6. Der skal, indenfor delområde A, anlægges løsning til håndtering af tag- og overfladevand for det samlede område.
- § 9.7. Tag- og overfladevand skal håndteres i åbne vandløb og ledes til en LAR-løsning, hvor det skal nedsives eller tilbageholdes før udledning til recipient.
- § 9.8. §3-beskyttet natur skal fra sin ydre afgrænsning friholdes for bebyggelse og andre faste anlæg i en afstand af minimum 10 meter.
- § 9.9. Belysning skal være ensartet og må ikke blænde.
- § 9.10. Langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning mod Middelfartvej, som vist på kortbilag 2, skal der udlægges areal i en bredde af 10 meter til etablering af støjvold.

Støjvolden skal beplantes med buske og enkeltstående træer

§ 10. Grundejerforening

- § 10.1. Ved udstykning er alle grundejere inden for lokalplanområdet forpligtet til at være medlemmer af en af Middelfart Kommune godkendt grundejerforening.
- § 10.2. Grundejerforeningen skal oprettes ved udstykning af grunde i lokalplanområdet.
- § 10.3. Grundejerforeningens vedtægter, og ændringer i disse, skal godkendes af Middelfart Kommune.
- § 10.4. Grundejerforeningen skal i forbindelse med udstykningen tage skøde på fællesarealer, private fællesveje, og øvrige fællesanlæg, herunder klimaanlæg, regnbede og lignende.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, der i medfør af lovgivningen, henlægges til foreningen.



§ 11. Miljøforhold

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

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- § 12.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- der er etableret interne veje, jf. §5.2
 - der er etableret parkering, jf. §5,3
 - der er etableret løsning til håndtering af affald jf. §6.2
 - LAR-løsning til håndtering af tag- og overfladevand er etableret, jf. §9.6
 - det skal ved beregning eller måling dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes, jf. §11

§ 13. Eksisterende planer

- § 13.1. Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

§ 14. Servitutter

- § 14.1. Der ophæves ingen servitutter.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

- § 15.1. 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.
- § 15.2. 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.
- § 15.3. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.



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



VEDTAGELSESPÅTEGNELSE

Lokalplanen er vedtaget af Middelfart Byråd den 4. december 2023

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 6. december 2023

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 196 har til formål at overføre planområdet fra landzone til byzone og herigennem udlægge område til indplacering af boliger samt at fastlægge bygningsregulerende bestemmelser og bestemmelser til håndtering af tag- og overfladevand.

Der ikke er medtaget bestemmelser for præcis placering af bebyggelsen for at sikre en fleksibilitet i indplaceringen af boligerne således de kan indplaceres optimalt ift. solens gang over himlen tillige med lokale vindforhold.

Derudover sikrer lokalplanens omfangs- og anvendelsesmuligheder, at der udlægges areal til fællesfaciliteter i eksisterende bebyggelse samt rekreativt fællesareal.

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen udlægger området til åben/lav boligformål, hvor områdets boliger skal afspejle alternative materialemæssige anvendelser og arkitektoniske bud på udformningen af bæredygtige boliger i samspil med grønne, biodiversitetsfremmende opholdsarealer.

Lokalplanen udlægger areal til op til 35 boliger og udlægger endvidere areal til fællesfaciliteter og rekreativt ophold. Den enkelte boligenhed kan have et samlet areal på op til 65 m², hvortil der kan tilknyttes sekundær bebyggelse, som kan anvendes til at understøtte den specifikke boligs forudsætninger for at blive selvforsynende med varme og el og til håndtering af spildevand. Der må drives små erhverv fra egen bolig, som ikke er til gene for omgivelserne.



Den enkelte bolig kan i samspil med den sekundære bebyggelse have et samlet areal på maksimalt 100 m². Det er visionen for boligområdet, at bebyggelsen fremstår let løftet over terræn, i en farveskala der falder ind i de naturnære omgivelser, og hvor en større andel af den samlede bygningsmasse med sine væksthuse, vil fremtræde transparent og dermed trække tråde til områdets gartneritraditioner.



Den grundlæggende vision for boligprojektet er at skabe et boligområde, som er selvforsynende med varme og el. Boligområdet skal derfor danne ramme om en bydel, hvor fællesskaber opstår omkring hverdagsaktiviteter, der kan skabe basis for en grøn identitet og bidrage positivt til den lokale biodiversitet, naturen og klimaet.

I bestræbelserne på at understøtte projektets bæredygtige ambitioner giver lokalplanen derfor mulighed for, at boligernes kan placeres og indpasses mest optimalt i forhold til hinanden, i overensstemmelse med solens gang over himlen og for placering af tekniske forsyningsløsninger på boligbebyggelsen fx solceller, solfanger og mini-vindmøller.

Det bebyggede miljø bindes sammen af mindre, åbne arealer mellem bygningerne, som med åbne vandløb og en gennemgående grøn struktur, indgyder til rekreativt ophold og som fremmer den lokale biodiversitet. Området er disponeret med fokus på at skabe et boligområde, som fremstår grønt og med en variation af naturmæssige kvaliteter, der binder de mindre, grønne områder mellem boligerne sammen med et større rekreativt opholdsareal i den nordlige del af



lokalplanområdet. Den eksisterende boligbebyggelse omdannes til fælleshus med fællesfaciliteter såsom køkken, kontorer og værksted, herunder til oplag af arbejdsredskaber og materialer.

Herudover er områdets naturlige terræn bragt i spil for at understøtte lokal afledning af regnvand.

Ubebyggede arealer og beplantning

Ubebyggede arealer er de arealer, som anvendes til færdsel for alle trafikanter, arealer til parkering af biler og cykler samt områder, som indgyder til ophold, leg og som kan rumme flere aktiviteter uden, de er til gene for hinanden.

Lokalplanen udlægger et større grønt, rekreativt opholdsareal og angiver ydermere, at beplantning skal bestå af variationer af arter, som udvælges med henblik på at fremme biodiversiteten i området. Herunder vilde blomster og urter som sikrer biologisk mangfoldighed. Beplantningen skal gerne etableres i flere lag og gerne med blomstrende buske og træer. Der skal både være områder med slået græs, uberørt natur og områder med sol og læ. Mod lokalplanens østlige og sydlige skel skal der etableres beplantning, der fremstår som et levende hegn.

I den nordlige del af lokalplanområdet findes et §3 beskyttet søområde. Eventuelle tilstandsændringer af §3-området (sø- og moseområdet) må kun ske med kommunens tilladelse og iht. Naturbeskyttelsesloven. Lokalplanen fastlægger desuden at der i delområde C kan etableres mindre former af bebyggelse til understøttelse af fællesfaciliteter.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for beplantningsbælte langs lokalplanområdets syd-sydøstlige afgrænsning og angiver endvidere, at der langs Middelfartvej skal etableres en støjvold. Belægninger på friarealer og opholdsarealer i tilknytning til den enkelte bolig skal udføres i permeable materialer.

Der skal etableres beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ.

Veje, stier og parkering

Området skal vejbetjenes fra Bystævnevej med stamveje hvorfra boligveje tilsluttes.

Veje skal udføres som 'shared-space'-løsninger og som udgangspunkt friholdes for daglig biltrafik og derved kunne anvendes som opholdsareal for områdets beboere.



Langs områdets interne veje etableres en sti, som binder Grobund Brenderup sammen med den eksisterende bebyggelse syd for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

KYSTNÆRHEDSZONEN

Planområdet er beliggende i en afstand af ca. 2,7 kilometer fra kysten og således i udkanten af kystnærhedszonen.

Middelfart Kommune vurderer, at lokalplan 196 ikke vil afstedkomme nævneværdige ændringer i de åbne kyststrækninger, landskabets helhed og dets natur- og landskabstræk. Lokalplanen fastlægger bestemmelser der sikrer en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Desuden er lokalplanområdet beliggende syd for skovareal, som er omfattet af status af fredskov, hvorfor Middelfart Kommune vurderer, at der endvidere ikke vil være visuel kontakt til kystlandskabet nord for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er placeret i nærheden af eksisterende infrastruktur og servicefunktioner. Middelfartvej syd for lokalplanområdet sikrer en hensigtsmæssig håndtering af trafik til og fra lokalplanområdet, mens indkøbsmuligheder, folkeskole, børneinstitutioner og kulturtilbud alle udgør eksisterende servicefunktioner indenfor en afstand af 700 meter.

KLIMATILPASNING

Overfladevand fra tage og overflader skal, så vidt muligt, håndteres lokalt for at modvirke problemer affødt af klimaændringerne. Afledning af overfladevand fra byområder og befæstede områder er et stigende problem for vandløb og afløbssystemer, idet de ikke er dimensionerede til at modtage stigende og voldsommere regnmængder. Virkemidler kan fx være lokal nedsivning eller tilbageholdelse af regnvand. Dette kan ske ved faskiner, regnbede, permeable belægninger samt etablering af regnvandssøer og vådområder, grønne tagflader mv. som kan medvirke til at forsinke vandet til det afledes til recipient.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for LAR-løsning til håndtering tag- og overfladevand.

MILJØFORHOLD

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'.



Lokalplanen giver mulighed for etablering af støjafskærmning langs lokalplanområdet sydlig afgrænsning mod Middelfartvej.

NATUROMRÅDE OG GRØNT DANMARKSKORT

Kommuneplan 2021-2033 udpeger den nordvestlige del af lokalplanområdet som naturområde og er dermed del af Grønt Danmarkskort. For naturområder gælder det, at de skal sikres et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

Hvor byggeri sker op til et naturområde, skal der i følge kommuneplanens retningslinje for naturområde etableres en fri zone mellem naturområdet og den ny bebyggelse. Vandhullet i lokalplanens delområde C er omfattet af denne retningslinje og endvidere omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. 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 uden dispensation fra naturbeskyttelsesloven fra Middelfart Kommune ændres i den tilstand beskyttelsen tilsigter, herunder områdets terræn eller udsætning af fisk, ænder eller planter.

Lokalplanen udlægger området, der i kommuneplanen er udlagt som naturområde, til fælles friareal, hvori der kun må opføres små bebyggelser såsom pavilloner, shelters og lignende, der kan understøtte anvendelsen af friarealet. I den sammenhæng vurderes det, at opførelsen af sådanne mindre bebyggelser ikke vil påvirke de eksisterende naturkvaliteter indenfor delområdet tillige med naturområdet, der er beliggende umiddelbart vest, udenfor lokalplanområdet. Denne vurdering beror på, at opførelsen af bebyggelser såsom pavilloner, shelters og lignende ikke vil påvirke eksisterende hydrologiske forhold i området, da etableringen af sådanne bebyggelse ikke forudsætter nævneværdig ændringer i jordbundsforhold.

Endelig fastsætter lokalplanen også, at beplantning indenfor lokalplanområdet skal bestå af variationer af arter, som udvælges med henblik på at fremme biodiversiteten i området, herunder vilde blomster og urter som sikrer biologisk mangfoldighed. Beplantning skal etableres i flere lag og gerne med blomstrende buske og træer. Der skal både være områder med slået græs, uberørt natur og områder med sol og læ.

DRIKKEVANDSINTERESSER

Lokalplanområdet er ikke beliggende indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser.



FREDSKOV

Planområdet grænser op mod en fredskov nord- og nordvest for lokalplanområdet.

VÆRDIFULDT LANDBRUGSOMRÅDE

Ved udlægning til boligformål udgår området af kommuneplanens udpegningen som særligt værdifulde landbrugsområder. Det vurderes henset områdets størrelse og placering i forhold til andre landbrugsarealer, at udtagningen er af underordnet betydning for formålet med udpegning som særligt værdifulde landbrugsområder.

OVERSVØMMELSE OG EROSION

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021- 2033 fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat i forhold til oversvømmelse og erosion samt for afværgeforanstaltninger ved planlægning for byudvikling mv. i henhold til Planlovens §11a, stk. 1 nr.18.

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet en vandhåndteringsplan med fokus på håndtering af overfladevand og håndtering af regnvand ved en 100-årshændelse (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, åbne vandløb på tværs af området og ledes til recipient via et vådområde bestående af regnvandsbassiner og lavninger. De åbne vandløb, lavninger og regnvandsbassiner skal indgå som rekreative elementer i områdets friarealer. Overfladevandet skal primært håndteres på overfladen. Hverdagsregn, indtil en 5-års regnhændelse ($T=5$), håndteres via åbne vandløb samt ved nedsivning og ved forsinkelse i et regnvandsbassin naturligt indarbejdet i lokalplanområdet.

Det er på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold og eksisterende oversvømmelseskortlægning og vandhåndteringsplan vurderet, at den del af området, der udlægges til bebyggelse, ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion.

Lokalplan nr. 196 vurderes ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.



KOMMUNEPLANRAMME

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og ikke omfattet af en kommuneplanramme, hvorfor kommuneplantillæg nr. 7 er udarbejdet sideløbende med nærværende lokalplan.

I tillægget er der fastsat følgende rammebestemmelser; Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30% af den enkelte ejendom for åben-lav. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager og bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8,5 meter. Bebyggelse og evt. udstykning skal ske efter en samlet plan for hele området under hensyntagen til den kystnære placering. Derudover gælder de generelle rammebestemmelser også for området.

PRODUKTIONSERHVERV

Lokalplanområdet ligger udenfor konsekvensområde for produktionserhverv, der er udpeget i Kommuneplan 2021-2033 iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25. Nærmeste virksomhed er beliggende 750 m² fra lokalplanområder. 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.

EKSPPROPRIATION

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 GÆLENDE LOKALPLANER

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LANDSPLANLÆGNING

NATURBESKYTTELSE

I lokalplanens delområde C findes et vandhul og nordfor matriklen et engområde, som begge er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttet natur. Feltbesigtigelser fra henholdsvis 2017 og 2022 viser forekomsten af for naturtyperne karakteriserer arter, uden forekomst af sjældne eller fredede arter. For områderne gælder, at arealernes tilstand ikke må ændres uden forudgående dispensation fra Naturbeskyttelsesloven, ligesom der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne o.l. samt ske terrænændring i og ved området.

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.

Lokalplan vurderes således at overholde Naturbeskyttelseslovens § 3.

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser (OD). Området er beliggende uden for indvindingsoplande, indsatsområder og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Der er ikke kendskab til vandboringer i lokalplanområdet. Boringer og brønde, der ikke er i aktiv drift skal sløjfes. Skulle det i forbindelse med kommende anlægsarbejder vise sig, at boringer ikke er sløjfet, så skal de sløjfes i overensstemmelse med Boringbekendtgørelsen og Middelfart Kommunes anvisning.

Planlægningen strider således ikke mod de statslige vandområdeplaner.



NATURA 2000-OMRÅDER OG BILAG IV-ARTER

Natura 2000 områder og international beskyttelse af visse arter
Arealerne indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Æbelø, havet syd for Nærå) ligger ca. 2,5 km nord for planområdet. Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i de to rammeområder. Rammeområde B.06.15 – Grobund Brenderup rummer dog et mindre vandhul, som er udpeget som §3 natur. Lokalplan 196, der sammenfælder med rammeområde B.06.15 - Grobund Brenderup, stiller krav om, at vandhullet skal friholdes for bebyggelse i en afstand af 10 meter.

Arealerne er undersøgt for levesteder for arter på habitatdirektivets bilag IV. Matriklen i rammeområde Grobund Brenderup er i dag dyrket landbrugsjord og have. Der er ikke fundet egnede levesteder for beskyttede arter i områderne. Middelfart Kommune vurderer derfor, at arealerne ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er kommunens vurdering, at rammeområderne i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke vil påvirke Natura 2000-områder væsentligt eller medføre beskadigelse eller ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rastområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Tillægget strider således ikke imod de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner.

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.

FORURENING

En mindre del af matr.nr. 4o, Å Højrup By, er registreret som kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven, da området tidligere har været del af et gartneri på nabomatrikel. Kortlægningen fremgår af illustrationen nedenfor.

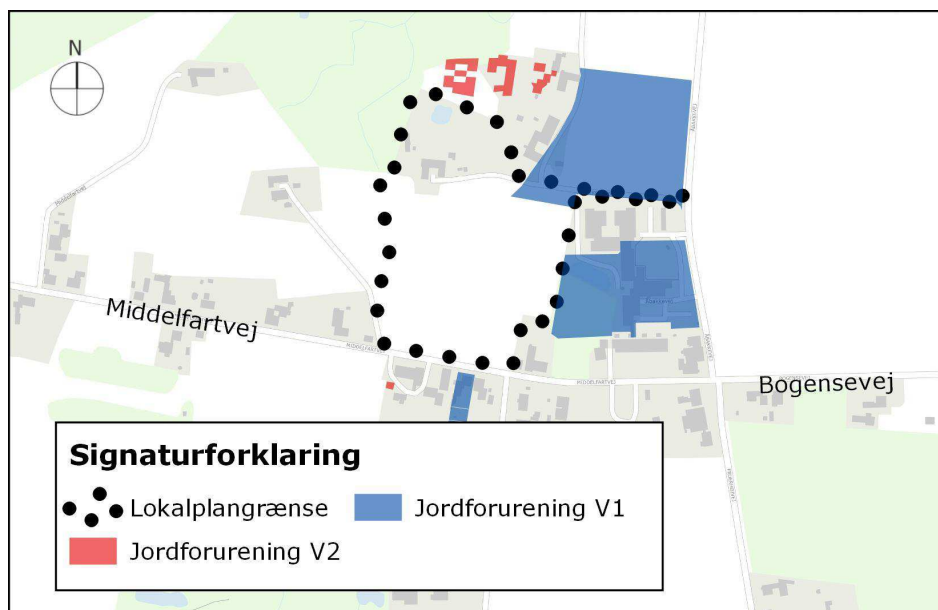


Illustration af registreret forurening

Når et areal er kortlagt som forurenet, skal ejer eller bruger søge Middelfart Kommune om tilladelse (efter Jordforureningslovens § 8), før brugen af arealet ændres til følsom anvendelse. Følsom anvendelse er i denne forbindelse: bolig, have, institution (fx børnehave, vuggestue, dagpleje, skole, plejehjem), offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhus.

Såfremt der skal udføres bygge- og anlægsarbejder på kortlagte ejendomme, skal ejer eller bruger, før påbegyndelse, undersøge om der skal ansøges Middelfart Kommune om tilladelse i henhold til § 8 i Jordforureningsloven.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde træffes yderligere forurening, skal arbejdet straks standses og kommunen underrettes. Der henvises i øvrigt til Jordforureningsloven.

MUSEUMSLOVEN

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven.

Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven §27, LBK nr. 358 af 08/04/2014) omgående indstilles i det omfang, det berører



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

VANDFORSYNING

Lokalplanområdet kan vandforsynes fra Brenderup Vandværk. Den eksisterende ejendom indenfor delområde B er tilsluttet Brenderup Vandværk.

SPILDEVAND

Spildevand fra ny bebyggelse kan i henhold til spildevandsplanen for Middelfart Kommune 2016-2023 ledes til Brenderup Rensningsanlæg.

Håndtering af tag- og overfladevand

Den eksisterende bebyggelse indenfor område B er tilsluttet den offentlige kloak for spildevand. Håndtering af tag- og overfladevand ved offgrid-boliger skal håndteres ved private foranstaltning, nedsivning og eller udledning til LAR-løsning.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der blevet udarbejdet en vandhåndteringsplan, som anviser principper for og hvordan håndtering tag- og overfladevand skal håndteres. Det vil være grundejeren selv, der skal stå for driften og vedligehold af anlæg til håndtering af overfladevand i lokalplanområdet.

Ved håndtering af regnvand skal der etableres anlæg til håndtering af hverdagsregn og ekstremregn (100 årshændelse). Der fastlægges i lokalplanen, at der indenfor delområde A skal udlægges areal til håndtering af regnvand. Dette kan ske ved nedsivning, opsamling og genanvendelse (kræver tilladelse), fordampning, afledning til dræn eller recipient i henhold til lokalplanens bestemmelser og vandhåndteringsplan for området. Regnvandet ledes mod Store Å og kræver en udledningstilladelse.

HÅNTERING AF SPILDEVAND VED OFFGRID-BOLIGER

Når boligbebyggelsen ikke kobles på den offentlige kloak, er der en række løsningsmuligheder, som forudsætter tilladelse fra Middelfart Kommune. Disse er nedsivningsanlæg, minirensesanlæg, hvis der eksisterer et dræn eller recipient til afledning, pileanlæg, beplantede filteranlæg, sandfilteranlæg og rodzoneanlæg.

Alle disse løsningsmuligheder kræver en bundfældningstank, der skal være tilmeldt kommunens obligatoriske tømningsskema og skal tømmes mindst én gang om året. Normalvis er en bundfældningstank 2,3 m³. Ved ovenstående



anlæg kan der være afstandskrav. Fx er der krav om min. 50 m mellem nedsivningsanlæg.

I forlængelse af ovenstående udgør muldtoiletter endvidere en øvrig mulighed for spildevandsrensning. Latrinen fra muldtoilettets samletank skal bortskaffes til et af spildevandsforsyningens renseanlæg (afhentes af slamsuger som alm. bundfældningstanke, se ovenstående). Latrinen kan alternativt nedgraves, hvorved der gælder en række vilkår. Nedenstående punkter er ikke udtømmende, desuden er der også krav til brug af muldtoilettet. Nærmere specifikke vilkår vil fremgå af en evt. spildevandstilladelse.

- Nedgravning af latrin skal ske minimum 25 meter fra søer og vandløb.
- Desuden skal der holdes en afstand på minimum 300 meter til indvindingsboringer, samt øvrige aktive drikkevandsboringer i området.
- Indhold af opsamlingsbeholderen skal nedgraves fuldstændigt og dækkes af ½ meter jord. Bunden af latringruben skal desuden holde en afstand på minimum 1 meter, men gerne op til 2,5 meter, til højeste grundvandsspejl (pejles i perioden februar-april).
- Der må ikke være synlige spor af latrin på terræn efter tildækning, ligesom udsivning af latrin heller ikke må forekomme.
- Muldtoilet må ikke medføre lugtgener, overfladisk afstrømning eller uhygiejniske forhold i øvrigt.
- Efter tildækning skal arealet over latringruben henligge uforstyrret i minimum 1 år, og må ikke i mellemtiden bruges til dyrkning af fortærbare afgrøder.
- Nedgravning må ikke ske på samme sted inden for 3 år.

Regnvand skal opsamles og forsinkes inden afledning til recipient. Kun ikke-forurenede tagvand kan nedsives lokalt, hvor forholdene tillader det.

I forbindelse med udformningen af de konkrete bebyggelser, tilhørende vej- og parkeringsløsninger samt indretning og design af øvrige friarealer skal der endvidere indtænkes løsninger for håndtering af eventuelle skybrudssituationer. Der kan også indtænkes reservekapacitet i det primære regnvandsbassin, som placeres der, hvortil den naturlige afstrømning vil ske til.

Den eksisterende ejendom indenfor delområde B er spildevandskloakeret.

Se også afsnit om håndtering af tag- og overfladevand samt oversvømmelse og erosion.



VARMEFORSYNING

Området er ikke omfattet af kollektiv varmforsyning. Bygherre skal dermed selv stå for og bekoste bygningers opvarmning. Der er mulighed for at udlægge hver bolig med selvstændig forsyning, eller lave et anlæg for flere eller alle boligerne. Afhængig af anlægget størrelse, kan dette være projektforslagspligtigt iht. varmforsyningsloven og projektbekendtgørelsen.

Området kan ikke forsynes med kollektiv varmforsyning, da der ikke er fjernvarme i Brederup. Størstedelen af den eksisterende by er omfattet af naturgas. Da naturgasnettet ikke må udvides, er der ikke mulighed for at forsyne de kommende boliger med kollektiv varmforsyning. Dog kan en fjernvarmeleverandør der ønsker at levere fjernvarme hertil udarbejde et projektforslag og ved godkendelse af dette, levere fjernvarme.

AFFALD

Der skal etableres beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ.

TRAFIKSTØJ

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.

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.

Afgørelsen er baseret på følgende:

- Planlægningen vil ikke påvirke naturbeskyttelsesinteresserne knyttet til Natura 2000 området Æbelø, havet syd for Næraå.
- Anvendelsen til boligformål har ikke grundvandstruende karakter, ligesom der ikke muliggøres nedsivning af forurenede overfladevand.



- Bebyggelsen indplaceres bag en støjvold langs lokalplanens sydlige afgrænsning, så støjgrænser ift. eksisterende veje kan overholdes.

SERVITUTTER

Det er ejere og bygherrens eget ansvar, at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Private tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

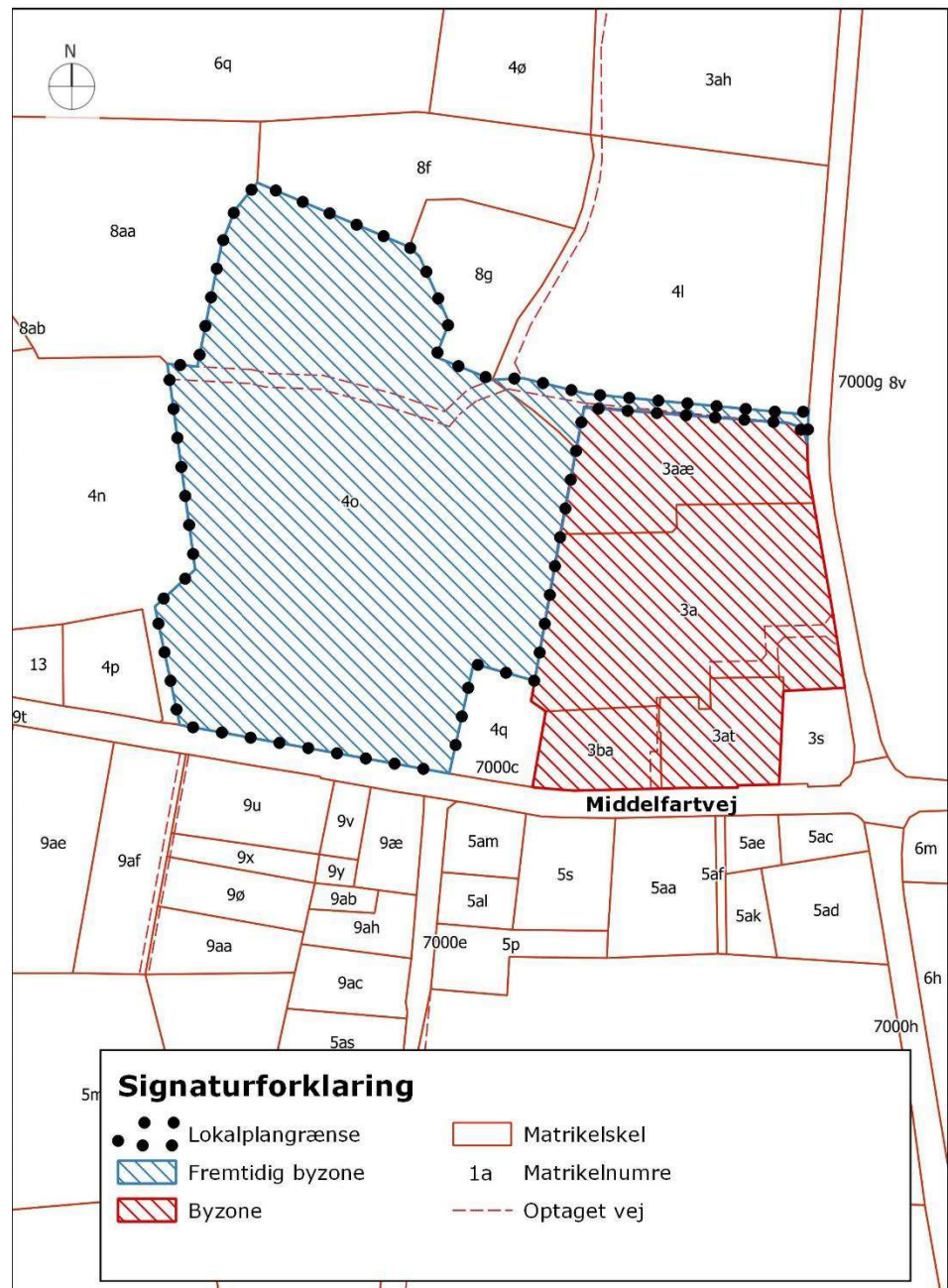
Lov om landbrugsejendomme Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt, jævnfør lov om landbrugsejendomme. En realisering af lokalplanens dele, der er omfattet af landbrugspligt, forudsætter at landbrugspligten ophæves for disse arealer.

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

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 196
Grobund Brenderup

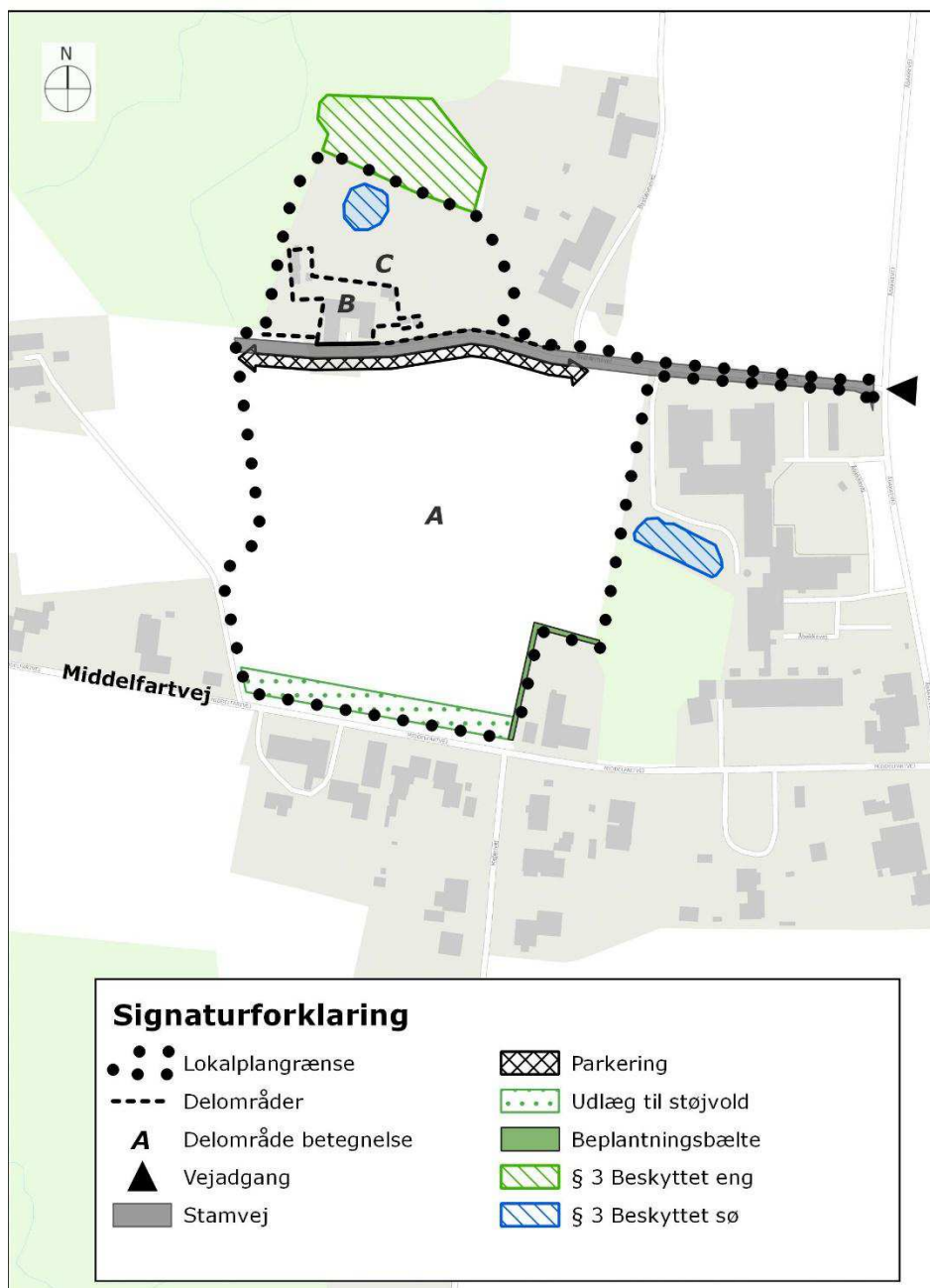
KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål 1:2.500



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 196
Grobund Brenderup

KORTBILAG 2: Lokalplan-
kort
Mål 1:2.500





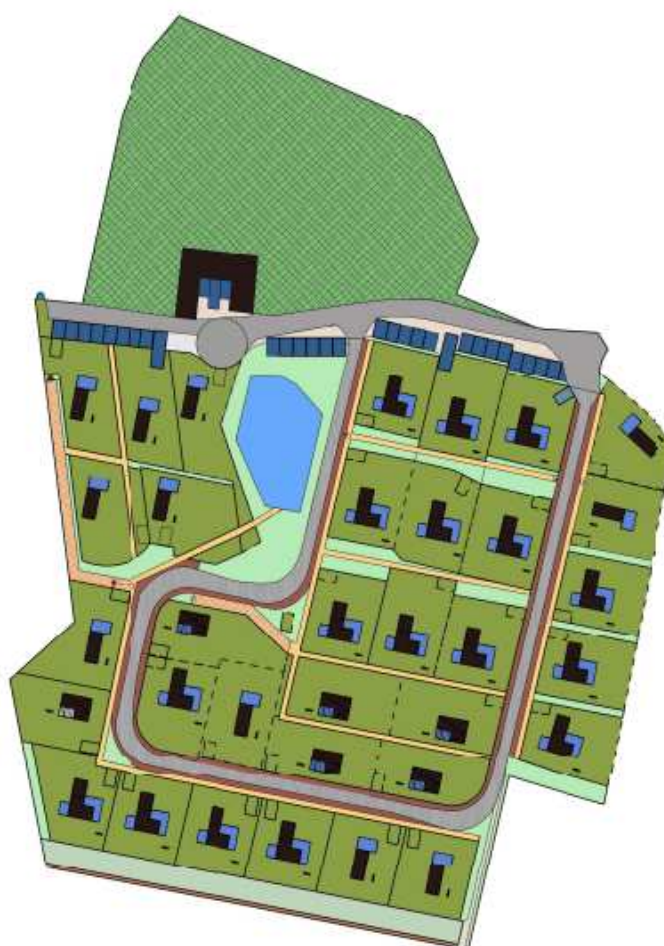
Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 196
Grobund Brenderup

KORTBILAG 3: Delområde
B og C
Mål 1:1.000



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 196
Grobund Brenderup

KORTBILAG 4:
Illustrationsplan



Signaturforklaring

Renovation	
Fælles hæveområde	
Parkerings	
Tor 80-1 AR	
Rende LAR	
Hovedkanal- LAR	
Brandvej	
Brandvej udstignings - areal	
Støjvold med	
Bepantning	
grønt område i	
tilknytning til bolig	
Grønt fælles areal	
Beboelse	
Orangeri-væksthus	
Vendeplads-tilkørsel	

Tillæg til

Kommuneplan 2021-2033

Middelfart Kommune og Trekantområdet



Middelfart
KOMMUNE



trekantområdet



Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 7

B.06.14."Brenderup Nord" og B.06.15 "Grobund Brenderup"

TIL KOMMUNEPLAN 2021 -2033

KOMMUNEPLAN OG TILLÆG

Kommuneplanen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for udviklingen i kommunen. Her fastlægger kommunalbestyrelsen politikken for byernes udvikling og for det åbne land. Kommuneplanen er en plan for HELE kommunen og giver et sammenhængende overblik over den fremtidige udvikling i et helhedsperspektiv.

Kommuneplanen består af strategiske overvejelser over og afvejninger af, hvilken udvikling byrådet ønsker, og hvad der skal gøres for, at dette kan ske. Derudover handler kommuneplanen også om arealregulering, hvilke arealer må man bruge til hvad og på hvilke vilkår og hvornår.

En kommuneplan består af

- en hovedstruktur med overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen
- retningslinjer for arealanvendelsen for en række emner
- rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen.

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det for eksempel er nødvendigt i forhold til realiseringen af en lokalplan.

RETSVIRKNINGER

Når kommuneplantillægget er endelig vedtaget og offentligt bekendtgjort indtræder følgende retsvirkninger. Ifølge planlovens § 12 kan Byrådet inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Byrådet kan desuden inden for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål eller området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2021 - 2033 er at muliggøre overførelsen af et område i den nordlige del af Brenderup fra landzone til byzone samt muliggøre etableringen af boliger nord for Brenderup. Planområdet ligger i landzone og har ikke tidligere været kommuneplanlagt. Med tillægget udlægges således 2 nye rammeområde til henholdsvis bolig og blandet bolig- og erhvervsformål.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet to lokalplaner – Lokalplan nr. 196, Grobund Brenderup, og lokalplan 212, Brenderup Nord. Lokalplan 196 fastlægger byggeretsgivende bestemmelser for op til 35 boliger ved Middelfartvej og Bystævnevej. Lokalplan 212 overfører et allerede bebygget område langs Middelfartvej, Mejerivej og Fruerhøjvej fra landzone til byzone.

Tillægget er i sin øvrighed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet, herunder retningslinjer for økologisk forbindelse og bevaringsværdigt landskab samt med Middelfart Kommunes lokale del med tilhørende retningslinjer.

Tillægget er endvidere i overensstemmelse med de statslige vandområde- og Natura 2000-planer samt den kommunale Natura 2000-handleplan.

Rummelighed i Brenderup

Brenderup er beliggende i den nordøstlige del af Middelfart Kommune, ca. 16 kilometer nordøst fra Middelfart By og 14 kilometer sydvest fra Bogense.

Kommuneplantillæg nr. 7 udlægger to nye rammeområder. Rammeområde BE.06.14 – Brenderup Nord - omfatter den del af den nordlige Brenderup, som er fuldt udbygget og rammeområde B.06.15 – Grobund Brenderup - omfatter et område beliggende nord for Middelfartvej, der i dag er ubebygget med undtagelse af en mindre landbrugsejendom.

Redegørelse for rummelighed i Brenderup

Middelfart Kommunes befolkningsprognose for Brenderup By peger på, at udviklingen af byen er stigende frem mod 2030. Pr. januar 2023 har Brenderup 1299 indbyggere. Middelfart Kommunes befolkningsprognose for Brenderup by viser, at byen i 2030 forventes at rumme knap 1400 indbyggere. Kommunens boligprognose viser endvidere, at der i Brenderup er behov for 77 boliger de kommende seks år.

Det er med udgangspunkt i denne tendens tillige med en specifik borgergruppes, Grobund Brenderup, ønske om at etablere bæredygtige og væsentligt anderledes boligtyper, at Middelfart Kommune udlægger ramme B.06.15 – Grobund Brenderup - til boligformål på et stort set ubebygget område.

Ramme B.06.15 - Grobund Brenderup - giver mulighed for etablering af op til 35 off-grid-boliger med en maksimal størrelse på 65 m². Off-grid-bebyggelsen skal være 100% selvforsynende så vidt angår varme, elektricitet og håndtering af spildevand. Det har den konsekvens, at der ikke skal etableres infrastruktur såsom kloak og elnet indenfor rammeområdet, idet den enkelte bolig hver især skal rumme egne forsyningsløsninger. Af denne grund beror udlægget af ramme B.06.15 på flere vurderinger, som dels skal sikre en bæredygtig udvikling af Brenderup By og som dels skal sikre, at off-grid-bebyggelsen har de bedste forudsætninger for at blive placeret optimalt overensstemmelse ift. sol og vind og dermed for at sikre boligernes forsynings sikkerhed.

Eksisterende rummelighed i Brenderup

To eksisterende rammeområder, B.06.13 og del af B.06.02, er beliggende øst for rammeområder BE.06.14 – Brenderup Nord og umiddelbart sydøst for ramme B.06.15 – Grobund Brenderup. Rammeområderne B.06.13 og del af B.06.02 er i dag ubebyggede og ikke byggemodnet. De to rammeområder udgør en stor del af Brenderups eksisterende rummelighed, men som dog er uegnet i forhold til etableringen af off-grid-bebyggelse af flere årsager.

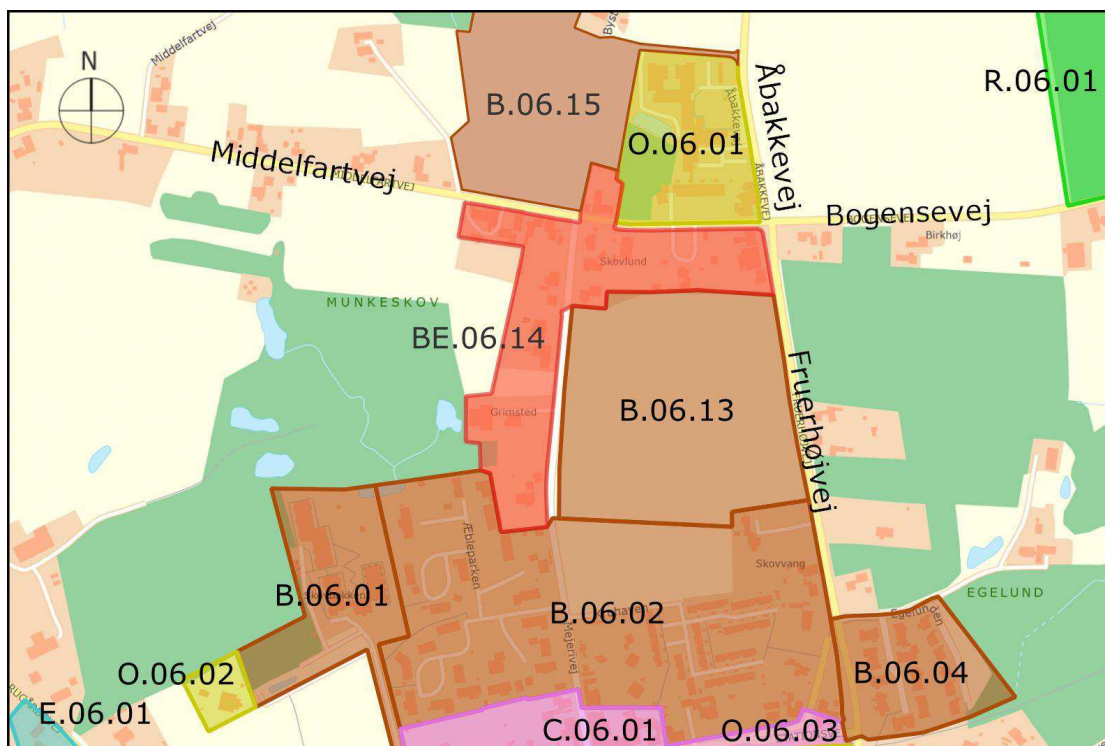


Illustration af de to rammeområder B.06.13 og B.06.02

Forsyningssikkerhed og rammeudlæg

Rammeområderne, B.06.13 og del af B.06.02 er beliggende øst for et større fredskovsareal. Det er Middelfart Kommunes vurdering af dette skovareal ville afskærme en off-grid-bebyggelse for en relativ stor andel af vind fra vest, som jf. DMI udgør 40% af den vind Danmark oplever på årsbasis. Således er rammeområderne B.06.13 og del af B.06.02 vurderet uegnet på baggrund af den potentielt usikre forsyningssikkerhed, som et off-grid boligområde her vil opleve. Derudover er de to rammeområder placeret relativt centralt i Brenderup. Middelfart Kommune vurderer at de to rammeområders placering er uhensigtsmæssig med hensyn til etableringen af en eksperimentel og alternativ bydel, da bydelen arkitektonisk og rummeligt vil fremstå meget forskellig fra den eksisterende bebyggelse i området, da bydelens forsyningsløsninger (solceller, micro-vindmøller, spildevandslæg) vil sætte et tydeligt æstetisk præg på boligernes og områdets udtryk.

Middelfart Kommune udlægger derfor ramme B.06.15 – Grobund Brenderup - til boligformål, da kommunen vurderer, at placeringen i den nordlige del af Brenderup er optimal i forhold til at sikre gode vindforhold, da områderne vest for udlægget ikke er udpeget som fredskov. Arealet er endvidere let skrånende mod nord/øst, hvilket udgør gunstige forhold i henhold til opsætning af solpaneler. Endelig er udlægget placeret hensigtsmæssigt her i forhold til at skærme den øvrige del af Brenderup By fra et arkitektonisk alternativt boligområde, som vil repræsentere et nybrud på, hvordan samspillet mellem arkitektur og forsyningssikkerhed former boligernes og områdets udtryk.

Natura 2000 områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Æbelø, havet syd for Nærrå) ligger ca. 2,5 km nord for planområdet. Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i de to rammeområder. Rammeområde B.06.15 – Grobund Brenderup rummer dog et mindre vandhul, som er udpeget som §3 natur. Lokalplan 196, der sammenfælder med rammeområde B.06.15 - Grobund Brenderup, stiller krav om, at vandhullet skal friholdes for bebyggelse i en afstand af 10 meter.

Arealerne er undersøgt for levesteder for arter på habitatdirektivets bilag IV. Matriklen i rammeområde Grobund Brenderup er i dag dyrket landbrugsjord og have. Rammeområde B.06.14, Brenderup Nord er et eksisterende, stort set udbygget, bolig- og erhvervsområde. Der er ikke fundet egnede levesteder for beskyttede arter i områderne. Middelfart Kommune vurderer derfor, at arealerne ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er kommunens vurdering, at rammeområderne i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke vil påvirke Natura 2000-områder væsentligt eller medføre beskadigelse eller ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Tillægget strider således ikke imod de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner.

Grundvandsbeskyttelse

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

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser (OD).

Den planlagte anvendelse til boligformål og erhvervsformål i miljøklasse 1 vurderes ikke at udgøre en fare for grundvandet i henhold til Bekendtgørelse om Kommuneplanlægning indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse, nr. 1697 af 21. december 2016 og vejledningen dertil (vejledning nr. 9320 af 31. marts 2017 af Miljø- og Fødevareministeriet).

Værdifuldt landbrugsområde

Ved udlægning til boligformål udgår rammeområde B.06.15 – Grobund Brenderup af kommuneplanens udpegningen som særligt værdifulde landbrugsområder. Det vurderes henset områdets størrelse og placering i forhold til andre landbrugsarealer, at udtagningen er af underordnet betydning for formålet med udpegning som særligt værdifulde landbrugsområder.

Produktionserhverv

Rammeudlæg BE.06.14 – Brenderup Nord giver mulighed for erhverv såsom værksteder og ikke-støjende virksomheder.

Rammeområderne BE.06.14 – Brenderup Nord - og B.06.15 – Grobund Brenderup - er beliggende uden for et konsekvensområde for produktionserhverv, der er udpeget i Kommuneplan 2021-2033 iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25. Nærmeste erhvervsvirksomhed er placeret sydvest for rammeområderne i en afstand af ca. 500 meter fra rammeområde BE.06.15 – Brenderup Nord. Virksomheden er omfattet af en konsekvenszone på 50 meter. I forlængelse heraf vurderes det, at rammeområderne ikke 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.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021- 2033 fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat i forhold til oversvømmelse og erosion samt for afværgeforanstaltninger ved planlægning for byudvikling mv. i henhold til Planlovens §11a, stk. 1 nr.18.

Rammeområde B.06.15– Grobund Brenderup udlægger areal til boligformål i et område, som jf. Kommuneplan 2021-2033 er i risiko for oversvømmelse. I den sammenhæng skal der i forbindelse med lokalplanlægning af dette areal tilvejebringes en vandhåndteringsplan ligesom det i lokalplanens bestemmelser skal fastlægges bestemmelser for håndtering af tag- og overfladevand tillige med bestemmelser for placering og indretning af LAR-løsning.

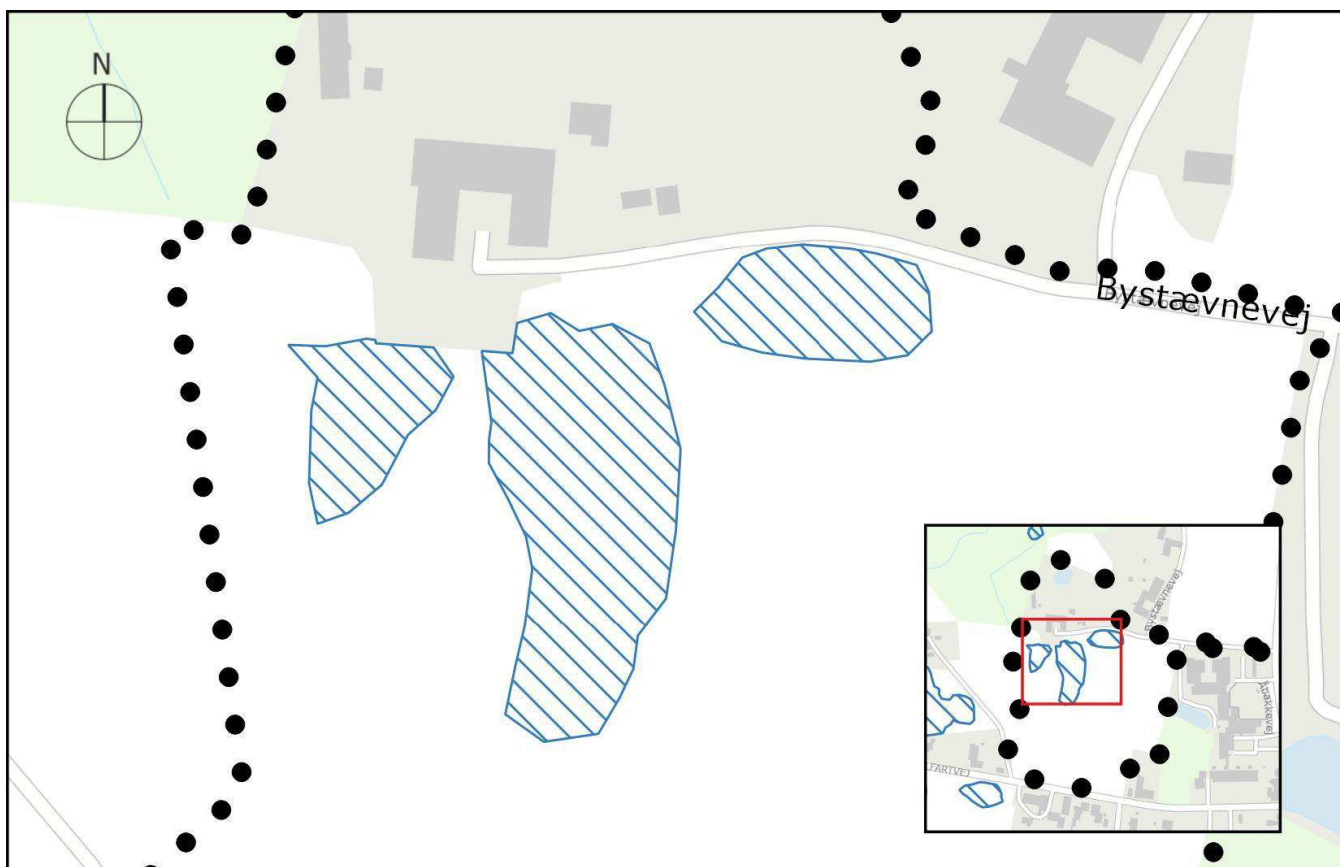


Illustration af oversvømmelse og erosion

Rammeområde BE.06.14 – Brenderup Nord vurderes ikke at være i risiko for oversvømmelse. Det vurderes på baggrund af rammeområdets beliggenhed, områdets terrænforhold og eksisterende oversvømmelseskortlægning, at den del af området, der udlægges til bebyggelse, ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion.

Kommuneplantillæg nr. 7 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

4

Kystnærhedszonen

Store dele af Middelfart Kommune er omfattet af kystnærhedszonen, der også omfatter planområdet. Planområdet er beliggende i en afstand af ca. 2,7 kilometer fra kysten og således beliggende i udkanten af kystnærhedszonen.

Området omkring rammeområde B.06.15 – Grobund Brenderup - er karakteriseret af spredt boligbebyggelse. Nord for rammeområdet, langs Bystævnevej ses adskillige boligejendomme, mens området vest for rammeområdet er også karakteriseret af adskillige boliger langs Middelfartvej. Syd for rammeområdet ligger den nordlige del af Brenderup, som i dag er fuldt bebygget med boliger, og som med nærværende kommuneplantillæg udlægges som rammeområde BE.06.14 – Brenderup Nord.

I forlængelse heraf vurderer Middelfart Kommune, at udlæggene ikke afstedkommer påvirkning af de åbne kyststrækninger, landskabets helhed og dets natur- og landskabstræk. Argumentet herfor er dels, at området i og omkring de to boligudlæg er karakteriseret af eksisterende, spredt boligbebyggelse og dels at arealerne, som udlægges til boliger, ikke er omfattet af beskyttelsesinteresser i Kommuneplan 2021-2033. Det er således Middelfart Kommunes vurdering, at udlæggene ikke indplaceres i et område præget af kystlandskab. I forlængelse heraf fastsætter kommunetillægget en maksimal højde på 8,5 meter ligesom udlæggene understøtter en planlægning af Brenderup By på baggrund af 'indefra og ud' -

princippet, idet rammeområderne grænser op til allerede eksisterende bebyggelse. Derudover er et skovareal nordvest for rammeområde B.06.15 – Grobund Brenderup - omfattet af status af fredskov, hvorfor Middelfart Kommune vurderer, at der ikke visuel kontakt til de to rammeområder fra kysten. Endelig er det Middelfart Kommunes vurdering, at udlægget af rammeområde B.06.15 – Grobund Brenderup - vil sikre en naturlig afrunding af Brenderup By, der grundet den spredte bebyggelse nord for Middelfartvej og langs Bystævnevej ellers fremstår ujævn med en uklar overgang mellem by og kystlandskabet.

Udlæggene er desuden placeret i nærheden af eksisterende infrastruktur og servicefunktioner, hvor Middelfartvej syd mellem de to udlæg sikrer en hensigtsmæssig håndtering af trafik til og fra områderne, mens nærheden til indkøb, folkeskole, børneinstitutioner og kulturtilbud alle udgør eksisterende servicefunktioner indenfor en afstand af 700 meter.

I forbindelse med udlægget af B.06.15 – Grobund Brenderup – har Middelfart Kommune overvejet andre mulige lokationer i Brenderup. I den sammenhæng blev det dog vurderet, at disse lokationer ikke er egnet til off-grid-boligformål af forsyningsmæssige årsager.

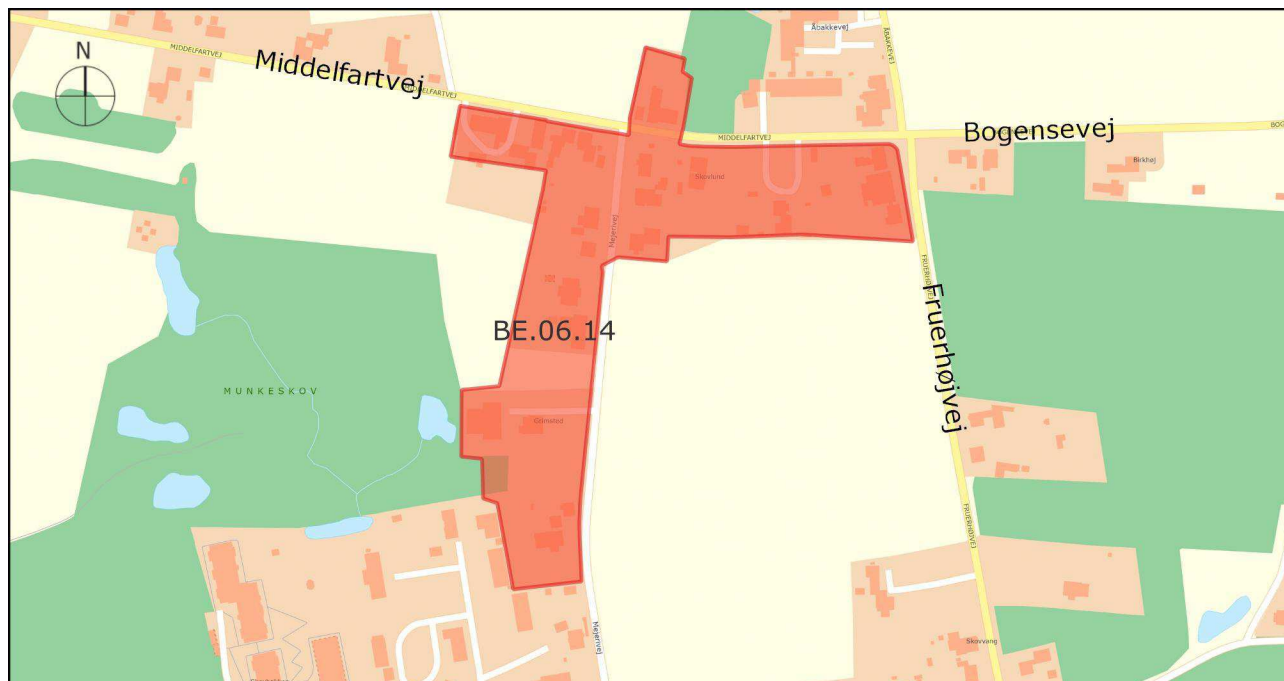
Miljøscreening

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplan og kommuneplantillæg efter lovens § 8 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af planernes gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

Fremtidige rammebestemmelser:

Rammeområderne B.06.14 – Brenderup Nord og B.06.15 – Grobund Brenderup

B.06.14 Brenderup Nord



Anvendelse

Generel anvendelse er bolig og erhverv.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde med åben/lav. Der må desuden etableres erhverv i overflødiggjorde bygninger indenfor miljøklasse.

Zonestatus

Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3

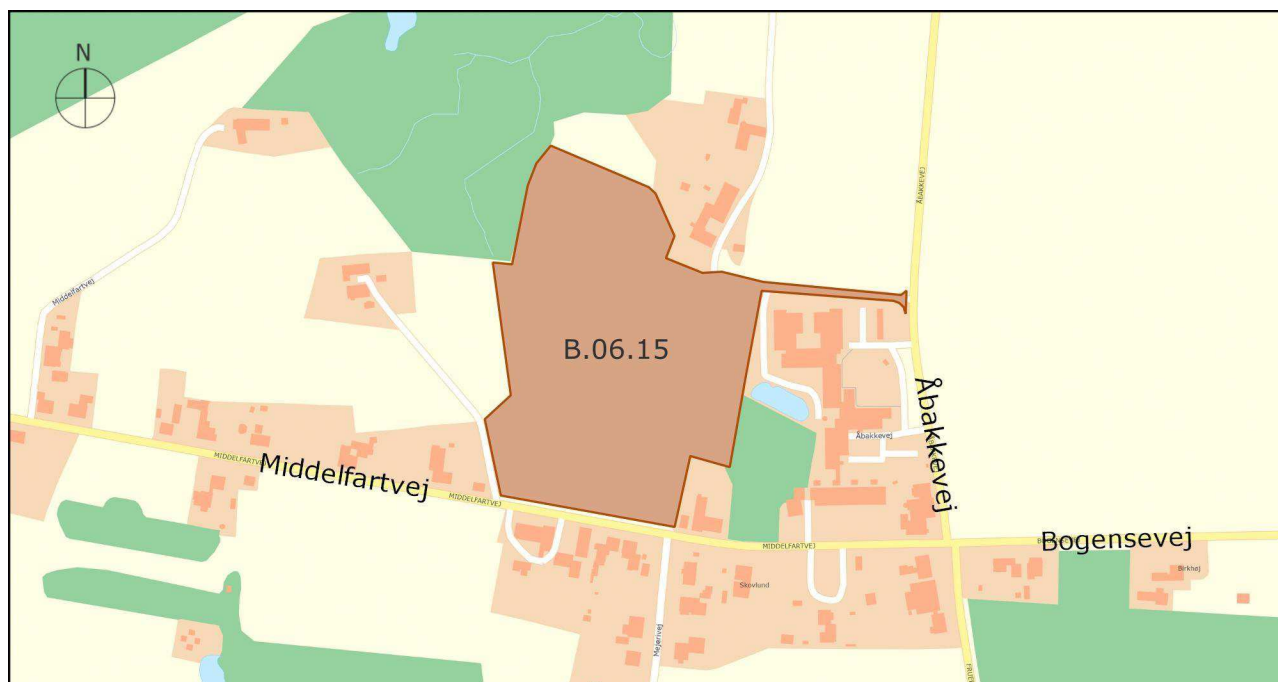
Lokalplanlægning

Lokalplan 212 – Brenderup Nord

Særlige bestemmelser

Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

B.06.15 Grobund Brenderup



Anvendelse

Området er udlagt som område til boliger.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde med åben/lav bebyggelse i form af off-grid-boliger. Boligerne skal baseres på off-grid-principper. Dvs. bebyggelsen ikke skal tilkobles det offentlige forsyningsnet, så vidt angår kloak, el og varme

Zonestatus

Byzone

Bebyggelsesomfang

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30% dog med en maksimal boligstørrelse på 65 m².

Bygningshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Udstykning af grunde må ikke ske med mindre grundstørrelse end 700 m². Af de 700 m² skal 500 m² placeres i direkte tilknytning til boligen. Resten kan indgå i fællesareal.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Maksimalt tilladte miljøklasse er 1

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

Lokalplanlægning

Lokalplan 196 – Grobund Brenderup

Særlige bestemmelser

Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 7 er vedtaget som forslag af Middelfart Byråd den 4. december 2023.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Forslag til kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 6 december 2023.