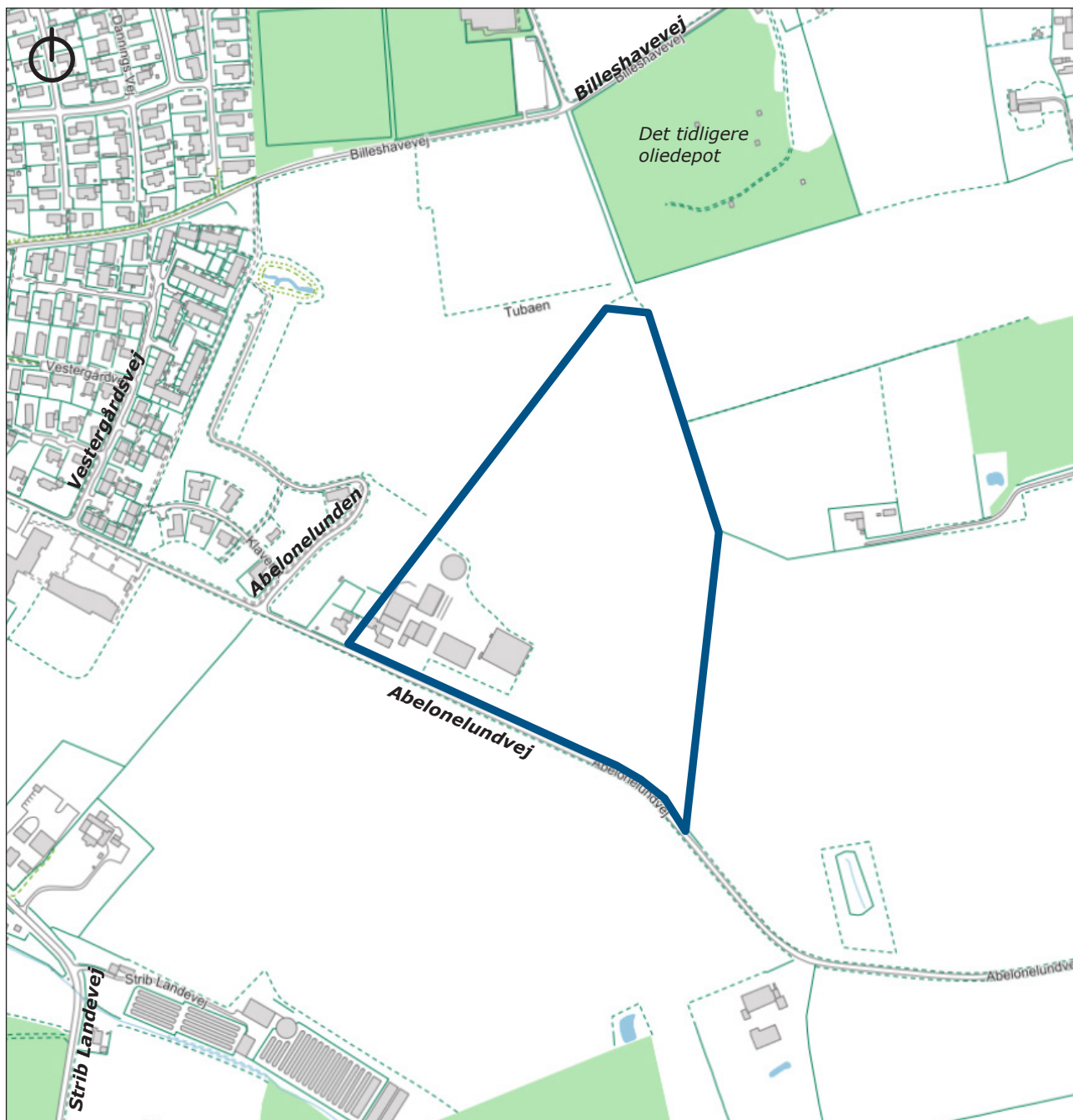




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 199

Boliger ved Abelonelundvej i Strib

Oktober 2020

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

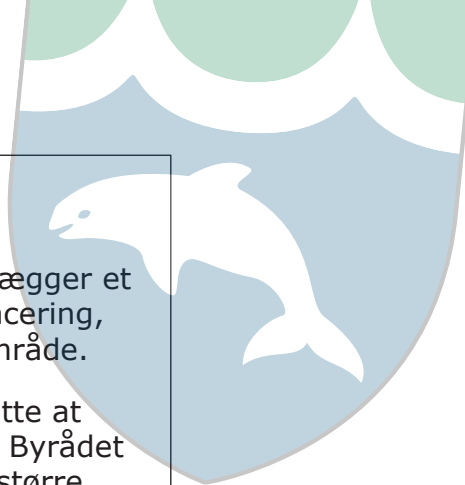
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 199

Boliger ved Abelonelundvej i Strib

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	19
REDEGØRELSE	21
LOKALPLANENS INDHOLD	21
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	23
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	27
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	27
SERVITUTTER	31
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	32
BILAG	33
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	33
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	35
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSSKITSE	37

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 12 ha i Strib's sydøstlige udkant. Området, der er udlagt til ny byudvikling, er privat ejet.

Området anvendes i dag til landbrugsformål, i form af en større landejendom med dyrehold og tilhørende markarealer. Den eksisterende bebyggelse i form af produktionsbygninger, stuehus, have mv. ligger i områdets vestlige del ud mod Abelonelundvej, hvorfra der er vejadgang i dag.

Terrænmæssigt varierer området ca. fra kote 22 til 29 med lokale lavninger i områdets nordlige og sydøstlige del, jf. kortet s. 24. Landskabet er generelt præget af åbne marker, mens større beplantning primært findes i den private have samt i form af et levende hegn i områdets østlige skel.

Mod syd og øst grænser området op til det åbne land, mens det mod nord og vest grænser op til eksisterende og kommende boligområder til blandet boligbebyggelse - bl.a. det tidligere oliedepot - samt byens idrætsanlæg. Den centrale del af Strib med servicefunktioner mv. ligger ca. 2,5 km nordvest for området, mens Staurby Skov og kysten til Lillebælt ligger ca. 1,5 km mod hhv. vest og nord.



Lokalplanområdets placering ved Abelonelundvej og Tubaen m.fl. i den sydøstlige del af Strib.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Som bosætningskommune lægger Middelfart Kommune vægt på løbende at kunne tilbyde et varieret og attraktivt placeret boligudbud, der rummer de kvaliteter, som efterspørges af de forskellige familietyper og aldersgrupper.

Natur, bæredygtighed og fællesskab er vigtige omdrejningspunkter i planlægningen af nye boligområder, herunder lokal afledning af regnvand, der er et helt centralt fokusområde i 'Klimakommunen Middelfart'.

Lokalplanens har til formål at muliggøre udvikling af et nyt boligområde til forskellige former for åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Området skal disponeres under hensyntagen til de naturgivne landskabsformer samt med henblik på at sikre en tydelig grøn struktur. Dette vil medvirke til at aktivere og understøtte områdets udsigtskvaliteter og den lokale regnvands-håndtering, ligesom der skabes de bedst mulige rammer for ophold og rekreation for de kommende beboere. Herudover skal området udformes under hensyntagen til en kommende østlig omfartsvej ved Strib, som ligger i planområdets østlige grænse og som Abelonelundvej tilkøbes mod sydøst. Området skal - som i dag - vejbetjenes fra Abelonelundvej, men med mulighed for en evt. tilkobling til omfartsvejen i den nordlige del af området.





Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 199

Boliger ved Abelonelundvej i Strib

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

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af variationer af åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- at sikre, at området disponeres under hensyntagen til landskabsmæssige kvaliteter, lokal afledning af regnvand (LAR) samt en kommende omfartsvej langs områdets østlige grænse, og
- at fastlægge en grøn struktur med tværgående stiforbindelser samt et netværk af fælles opholdsarealer til rekreativt brug.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Røjle By, Vejlby:
matr. nr. 9ab

samt alle parceller, der efter den 18. maj 2020 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag 2.

3.
Lokalplanområdet ligger i landzone. Med lokalplanens endelige godkendelse og offentliggørelse overføres området til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Generelt

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål i form af åben-lav- og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur,



parkering, opholdsarealer samt evt. fællesanlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) mv.

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

Dette kan ske under forudsætning af, at:

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

2.

Delområde I

Delområdet skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

3.

Delområde II

Delområdet skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse fordelt på 5 boliggrupper, jf. kortbilag 2 og 3.

4.

Delområde III

Delområdet skal anvendes til vej anlæg med tilhørende tekniske anlæg som regnvandsbassin o.l.

§ 4. Udstykning

1.

I området fastlægges følgende minimumsgrundstørrelser:

- Åben-lav boliger: 700 m²
- Tæt-lav boliger: 400 m². Ved tæt-lav boliger skal mindst 250 m² ligge i direkte tilknytning til boligen, mens resten kan indgå som del af de fælles friarealer inden for den enkelte boliggruppe.

2.

Delområde II kan endvidere udstykkes til fællesanlæg, herunder anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) mv.

3.

Delområde III kan kun udstykkes ifm. etableringen af nye vej anlæg.



§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ved etablering af ny overkørsel fra Abelonelundvej, i princippet som vist på kortbilag 2.

2. Den eksisterende overkørsel til området nedlægges.

Herudover kan der etableres overkørsel til den kommende omfartsvej fra den nordlige del af lokalplanområdet, i princippet som vist på kortbilag 2.

Med "i princippet" menes, at overkørsler kan forskydes nogle meter ved udarbejdelsen af de endelige vejprojekter. Den nordlige overkørsel etableres, hvis det skønnes hensigtsmæssigt.

2.

I delområde III skal der sikres areal til en kommende omfartsvej, herunder ny vejtilslutning til denne ved omlægning af Abelonelundvej. jf. kortbilag 2 og 3.

Delområdets arealer til selve omfartsvejen udlægges i varierende bredder, mens den nye vejtilslutning (C-D) skal udlægges i min. 15,0 m bredde.

3.

Der udlægges areal til stamvejen A-B med tilkoblingspunkter for boligveje, i princippet som vist på kortbilag 2.

Stamvejen skal udlægges i 13,0 m bredde med følgende tværprofil: Højre yderrabat 2,0 m, Kørebane 5,5 m, skillerabat inkl. træer og vejbelysning 2,0 m, fællessti 3,0 m og venstre yderrabat 0,5 m.

Med "i princippet" menes, at vejarealer kan forskydes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

4.

Boligveje skal udlægges i min. 9 m bredde og anlægges med følgende princip for tværprofil: Yderrabat 0,5 m, 6,5 m kørebane partielt udformet med vejsideparkering og vejsidetræer, 1,5 m fortov med belysning og yderrabat 0,5 m.

Plantelommer med vejsidetræer skal udformes med supplerende beplantning og evt. kombineres med bede, grøfter o.l. til forsinkelse og opstuvning af regnvand, f.eks. ved skybrudssituationer.

5.

Boligveje kan alternativt udformes som Shared Space løsninger, i princippet som illustreret på kortbilag 3.

Shared Space løsninger skal udformes under hensyntagen til lav hastighed, hvor lige vejforløb opbrydes fx med forsætnin-



ger og mindre opholdslommer. Opholdslommer skal gives et bymæssigt præg og fremtræde som en kombination af belagte flader og beplantning i flere lag samt eventuelle opholdsfaciliteter for beboerne. Shared Space skal - som de øvrige vejforløb - udformes med vejtræer.

Shared Space-løsninger omfatter vejareal til såvel biler som bløde trafikanter, tilkørselsareal til parkering, stier, opholdslommer mv. og evt. anlæg for regnvandshåndtering/skybrudssikring. Shared Space kan med fordel indrettes med et materialevalg, der afspejler og afgrænser de forskellige færdselsarealers funktion.

6.
Blinde veje skal afsluttes med vendemulighed for 12 m køretøjer som renovationsbiler o.l. i henhold til Vejreglerne/Anlæg og planlægning/Trafikarealer i byområder.

7.
Kørebaner skal udføres med hældning og fast vandtæt belægning som fx asfalt, så regnvand kan afledes til regnvandsledning.

8.
Der skal sikres gennemgående stiforbindelser, som vist i princippet på kortbilag 2 og 3.

Stier i eget tracé skal anlægges med fast vandgennemtrængelig belægning - fx stenmel, grus eller flisebelægning med brede fuger.

9.
Inden for området skal der udlægges areal til parkering efter følgende fordeling:

- Åben-lav boliger: 2 p-pladser pr. bolig
- Tæt-lav boliger: 1½ p-plads pr. bolig

Parkeringsarealer skal etableres på egen grund og efter vejlovgivningens regler. Dog kan en del af parkeringen ved tæt-lav bebyggelse etableres som fælles parkering, evt. suppleret med pladser til gæsteparkering.

10.
Arealer til fælles parkering/gæsteparkering skal afskærmes af beplantning, fx hæk eller buske på maks. 1 m, kombineret med enkeltstående træer.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.



2.
Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

3.
Inden for området skal der reserveres areal til affaldsløsninger samt tilstrækkelige adgangsforhold for renovationskøretøjer.

Affaldsløsninger skal - uanset om det er individuelle eller fælles løsninger - afskærmes samt udformes til flere beholdere/affaldsfraktioner.

Afskærmning kan f.eks. udføres som træ- eller metalhegn, og gerne som beplantede løsninger. Udformning og placering skal desuden ske under overvejelser omkring tilgængelighed.

4.
Der kan etableres anlæg for solenergi på bygningers tag og/eller facade, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk.

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

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

Der er endvidere mulighed for at etablere jordvarme og varmepumper i området.

5.
Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygningskroppen.

Dog gælder, at individuelle antenner og paraboler skal placeres sådan, at de er så lidt synlige som muligt fra naboområder samt veje og stier i og omkring lokalplanområdet.

6.
Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer o.l., såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte grund ved åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelser.

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



Der tillades ikke vandrette lejlighedsskel.

3.

Der må ikke etableres bebyggelse og haver inden for vejbyggelinjen (5 m) mod skel til Abelonelundvej samt vejbyggelinjen (20 m) mod skel til den kommende omfartsvej, jf. kortbilag 2.

4.

Tæt-lav bebyggelse med tilhørende sekundære bygninger som skure, carporte, fælleshus o.l. skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggeområder.

5.

Øvrige sekundære bygninger, der er nødvendige for områdets funktion og drift - fx miljøstationer, mindre redskabsbygninger o.l. til grundejerforeningen - kan placeres frit i området. Dette dog under hensyntagen til byggelinjen samt områdets overordnede indretning.

Dette gælder også mindre teknikbygninger o.l., der er nødvendige for driften af den kommende omfartsvej og tilslutning her-til, jf. § 5.2.

6.

Der kan ske nedrivning af eksisterende bebyggelse vist på kortbilag 2.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Ny bebyggelse skal fremstå med facader i træ eller i tegl med vandskurede eller pudse overflader, eller som blank mur. Dog tillades ikke bjælkehuse.

Mindre facadepartier (højst 1/3 af facaden) og mindre bygningsdele kan fremtræde i andre materialer som transparent glas, skifer, fibercement, beton, forpatineret metalplade o.l. Der kan endvidere integreres solcellepaneler, opsættes solafskærmning samt ske begrønning af facader.

Udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, skal fremtræde i farverne sort, hvid, jordfarver eller i de nævnte farver blandet med sort eller hvid, eller i materialernes naturfarver.

Udvendige bygningsflader må ikke være reflekterende eller blændende. Glanstallet må højst være 10 (mat).

2.

Tage skal udformes som flade tage, med énsidig taghældning eller med saddeltage. Taghældningen må maks. være 55 grader.

Til tagdækning skal anvendes tagpap, tegl, betontagsten eller beplantning (grønt tag). Flade tage skal som hovedprincip udformes med grønt tag i form af voksende græstørv, mosser o.l.



3.
Sekundære bygninger som garager, skure o.l. skal udføres i samme materialer som boligbebyggelsen eller materialer der harmonerer med denne.

4.
Det tilstræbes at tæt-lav bebyggelse gives en høj arkitektonisk kvalitet understøttet af gedigne materialesammensætninger og brug af beplantede løsninger.

I byggeområder med tæt-lav boliger skal bebyggelsen endvidere fremstå som en helhed med sin egen arkitektoniske identitet - herunder en tagform, der tydeligt adskiller sig fra de andre tæt-lave byggeområder. Tæt-lav bebyggelser skal samtidigt opbrydes skalamæssigt, så større sammenhængende bygningsvolumener visuelt opbrydes i mindre enheder, og så den enkelte boligenhed træder tydeligt frem. Eksempler på forskellige arkitektoniske identiteter fremgår af referencerne på s. 14.

Tæt-lav bebyggelser skal således opføres med forskydninger i facaderækken på minimum 1 meter. Forskydninger skal som minimum etableres for hver 4. boligenhed. Herudover skal 'stænger' med mere end en bolig udformes med en arkitektur, der synligt markerer den enkelte bolig i facaden.

Øvrig arkitektonisk variation i tæt-lav bebyggelser kan sikres fx ved indpasning af redskabsskure o.l., skiftende materiale- og farvevalg, detaljering af murværk, facadebeplantning mv.

5.
Eventuelle om- og tilbygninger af områdets boliger skal tilpasses arkitektonisk, herunder ift. materialer, farver og formsprog.

6.
I forbindelse med virksomhed i egen bolig, jf. § 3.1, må der opsættes ét facadeskilt. Skiltets areal må ikke overstige A3-størrelse (42x30 cm).

7.
Eventuel bygningsbelysning skal opsættes på facaden eller nedfældes i det omgivende terræn. Belysning må ikke være til gene for omgivelserne.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ubebyggede arealer skal befæstes eller beplantes. Beplantningen skal medvirke til at sikre en høj naturkvalitet i området, jf. § 9.7.

2.
Områdets boliger skal udformes med udendørs opholdsareal svarende til:

- Åben-lav bebyggelse: 5 % af det samlede areal udlægges til fælles ophold
- Tæt-lav bebyggelse: 100 % af det samlede etageareal udlægges til udendørs ophold i form af fællesarealer samt private opholdsarealer, herunder haver, terrasser, store altaner o.l.

Til hver boliggruppe skal der mindst indrettes ét større fælles opholdsareal.

3.

Områdets overordnede grønne struktur - omkring byggeområder og udstykninger til åben-lav bebyggelse - skal udformes som grønne friarealer.

Grønne friarealer omfatter såvel åbne landskabsrum med adgang for alle, som 'privatiserede' opholdsarealer møntet på den enkelte boliggruppe, jf. princippet på kortbilag 3. Opholds-



Referencer: Eksempler på forskelligartet identitet og arkitektur i tæt-lave bebyggelser.



arealerne udformes med zoner til aktivitet, leg og rekreation, herunder indpasning af understøttende opholdsfaciliteter.

Fælles opholdsarealer skal endvidere udformes så de i videst muligt omfang tilgodeser adgangsforhold for personer med handicap.

4.

De på kortbilag 2 viste grønne kiler skal friholdes i en bredde på mindst 10 m og må således ikke bebygges eller udlægges som en del af private haver o.l.

5.

Åbne landskabsrum skal som hovedprincip fremtræde som naturgræs-/engarealer med et lavt plejeniveau kombineret med solitære træer og mindre grupper af beplantning, som bl.a. kan understøtte stiforløb, opholdszoner, anlæg for regnvandshåndtering mv. samt medvirke til at sikre en høj biodiversitet, jf. pkt. 9.7.

6.

Fælles opholdsarealer i tilknytning til boliggrupperne kan udformes med en mere lukket karakter, herunder rumskabende beplantninger, der understøtter de forskellige aktiviteter og samtidig danner ramme om de lokale fællesskaber.

Ved tæt-lav bebyggelse kan opholdsarealer evt. indgå som en del af Shared Space arealer, jf. pkt. 5.5.

7.

Beplantning på fri- og opholdsarealer skal medvirke til at sikre en høj biologisk mangfoldighed og skabe rum for mere vild natur.

Beplantningen skal omfatte en bred variation af hjemhørende arter med et lavt plejeniveau, herunder vilde blomster og urter. Endvidere skal beplantningen så vidt muligt etableres i flere lag og gerne med blomstrende buske og træer.

I forbindelse med den mere detaljerede indretning af området skal det fastlægges, hvor de vilde bevoksninger kan placeres uden at være til gene for færdsel og uden at virke skæmmende, men tværtimod berige områdets visuelle fremtoning.

Eksisterende beplantning kan bevares og indgå i de nye beplantningsløsninger, herunder den på kortbilag 2 viste bevarelsesværdige blodbøg.

8.

Del af delområde II skal indrettes som primært område for lokal afledning af regnvand (LAR). Der skal etableres et eller flere forsinkelsesbassiner med et samlet areal på min. 3.000 m² og et samlet rumfang på min. 5.000 m³. Bassinerne skal udformes med fast bund.



Herudover kan der etableres anlæg kun for nedsivning af tagvand i delområdet nordøstlige del, hvor jordbundsforholdene tillader det.

De primære LAR-anlæg skal indpasses som vist i princippet på kortbilag 2 og 3.

Endelig kan i de enkelte boliggrupper suppleres med decentrale LAR-løsninger, herunder mindre forsinkelsesbassiner, wadier, grøfter, regnbede, underjordiske kassetter o.l. Disse kan evt. integreres i opholdsarealer eller som en del af Shared Space arealer. Dette gælder også evt. løsninger til skybruds-sikring.

Synlige anlæg til håndtering af regnvand skal etableres med naturpræg og indpasses i landskab og byrum.

9.

Eventuelle udendørs oplag skal etableres i tilknytning til bebyggelse og skal afskærmes.

10.

Hegning i området skal være levende hegn i form af hæk, plantebælter o.l. Levende hegn kan på indvendig side suppleres med trådhegn.

Faste hegn som plankeværk og mur kan kun opsættes i direkte tilknytning til boligbebyggelse og kun i begrænset omfang - fx ifm. terrasser o.l.

11.

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 end 1 meter.

Ved tæt-lav bebyggelse skal terrænregulering udføres efter en samlet terrænreguleringsplan for det enkelte byggeområde.

12.

Der kan endvidere udføres nødvendig terrænregulering ifm. etablering af veje, stier, anlæg til regnvandshåndtering samt ifm. eventuel støjafskærmning.

13.

Der kan etableres eventuel støjafskærmning mod den kommende omfartsvej og Abelonelundvej. Afskærmning skal udføres som beplantede støjvolde eller begrønnede støjskærme.

Mod omfartsvejen skal eventuel støjafskærmning indpasses inden for byggelejeareal, mens det mod Abelonelundvej skal indpasses uden for byggelejeareal.



14.

Der kan ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer bortset fra mindre henvisningsskilte.

15.

Der kan opsættes belysning i form af lave parklamper - fx langs primære stiforbindelser og i tilknytning til opholdsarealer ved boliggrupperne. Belysning må ikke være til gene for omgivelserne.

§ 10. Grundejerforening

1.

Ved opførelse af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal der oprettes grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere.

2.

Grundejerforeningen har ansvar for drift og vedligeholdelse af de i § 5 og § 9 nævnte fællesanlæg, herunder interne veje, stier, fælles parkerings- og opholdsarealer samt anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR).

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de nævnte anlæg og arealer.

3.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af området er udstykket og 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 områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra trafik, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Støj fra veje", p.t. vejledning nr. 4/2007.

Eventuel støjafskærmning skal udføres iht. § 9.13.



2.

Af støjmæssige hensyn må der ikke etableres boligbebyggelse inden for 300 meter zonen omkring hunde- og kattepesioneren på ejendommen Abelonelundvej 50, jf. kortbilag 2.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse, eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, må ikke tages i brug, før nedennævnte anlæg er udført for den del af området, som tages i brug:

- der er etableret vejadgang, interne veje og parkering, jf. § 5,
- der er etableret og tilsluttet anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) samt sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 9.8 og § 6.2,
- direkte tilknyttede fælles fri- og opholdsarealer er etableret, jf. § 9.3 - 9.6.
- det skal ved beregning eller måling være godtgjort, at der er sikret tilfredsstillende støjforhold, jf. § 11.1.

§ 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 endeligt af Middelfart Byråd den 5. oktober 2020.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 20. november 2020.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål med en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse - disponeret i hhv. delområde I og II (se figur 1 og kortbilag 2). Delområde III skal anvendes til vejanlæg i form af en ny omfartsvej øst om Strib, jf. afsnittet om 'Veje, stier og parkering'.

Hensigten er at skabe et bæredygtigt boligområde, der kan danne ramme om et godt hverdagsliv. I planlægningen har der derfor været særlig fokus på variation, kvalitet, fællesskab og natur. Herudover er områdets naturlige terræn bragt i spil ifm. lokal afledning af regnvand (LAR) og udsigter fra de enkelte boliggrupper.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lave bebyggelser. Bebyggelsen kan opføres i op til 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 8,5 m. Der er ikke mulighed for at etablere vandrette lejlighedsskel. Mindste grundstørrelser er fastsat til 700 m² (åben-lav) og 400 m² (tæt-lav).

Den tæt-lave bebyggelse er disponeret i 5 boliggrupper, hvor ny bebyggelse skal placeres inden for fastsatte byggeområder, jf. kortbilag 2. Herudover er der fastsat en 5 m byggelinje mod Abelonelundvej, en 20 m byggelinje mod den kommende omfartsvej samt en 300 m afstandszone mod en nærliggende hunde- og kattepenion. Inden for disse må der ikke placeres boligbebyggelse og haver.

For at sikre den ønskede variation i områdets tæt-lav bebyggelser er der fastsat krav til arkitektonisk identitet, så de enkelte boliggrupper tydeligt skiller sig ud fra hinanden. Identitet og variation skal sikres med forskellige arkitektoniske virkemidler, herunder varierende tagformer samt opbrydning og markering i facaderækken. Øvrig variation kan sikres med skiftende materiale- og farvevalg, detaljering af murværk, facadebeplantning mv. Til inspiration henvises til referencerne på s. 14.

Lokalplanen åbner endvidere mulighed for, at den eksisterende landbrugsejendom kan nedrives.

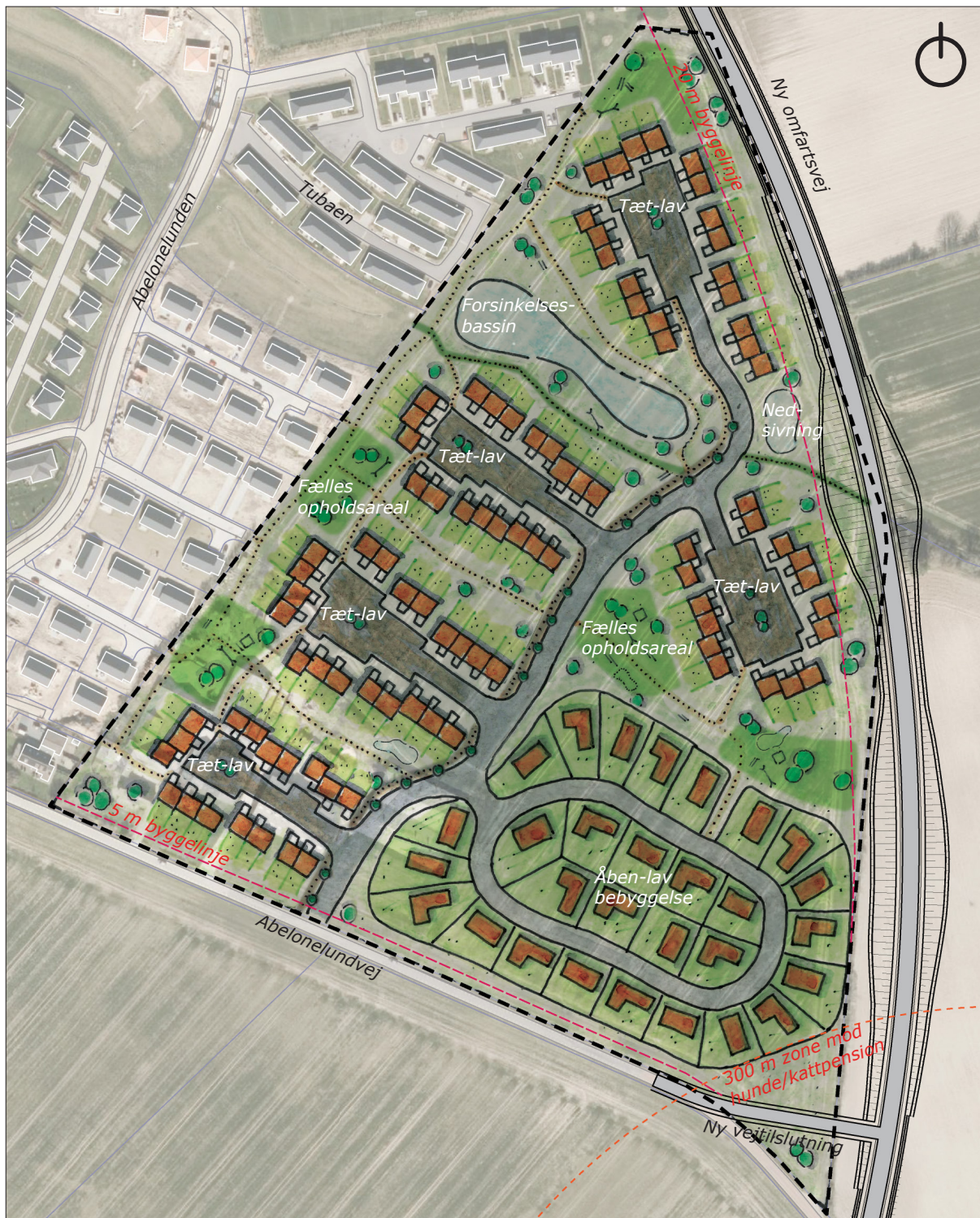
Ubebyggede arealer og beplantning

Planområdet er disponeret med en tydelig grøn og blå struktur, der kiler sig ind mellem de forskellige bebyggelser. Herved sikres et rekreativt netværk med fælles opholdsarealer møntet på beboerne, men også med grønne friarealer, hvor alle har adgang.

I udviklingen af områdets fri- og opholdsarealer lægges særlig vægt på at bestemmelser omkring beplantning er med til at sikre en høj biodiversitet for både planter og dyr. Stor artsvariation, et lavt plejeniveau samt etablering af beplantning i flere lag er vigtige redskaber hertil.

Fælles opholdsarealer skal desuden indrettes med faciliteter til leg og ophold. Opholdsarealer kan udføres på mange forskellige måder, herunder fx som en del af ankomstarealerne (Shared Space) til boliggrupperne.

På tværs af området findes en naturlig lavning, som tænkes udnyttet til lokal håndtering af regnvand (LAR) fra området. Grundet vanskelige nedsivningsforhold skal den overvejende



Figur 1: Illustrationsskitse - forslag til disponering af bebyggelse, veje, stier, grøn og blå struktur med fri- og opholdsarealer, anlæg til lokal håndtering af regnvand mv. (COWI A/S)



del af regnvandet håndteres i et større regnvandsbassin, hvor vandet forsinkes inden det ledes ud af området og videre til recipient. Dog er der mulighed for at nedsive i et afgrænset område øst for regnvandsbassinet, jf. figur 1 og kortbilag 2. Yderligere redegørelse for håndtering af regnvand fremgår af afsnittet om 'Spildevand'.

Veje, stier og parkering

Vejadgang til området skal fortsat ske fra Abelonelundvej, men herudover åbnes mulighed for tilslutning til en kommende omfartsvej, der tænkes etableret umiddelbart øst for området. Den nordlige tilslutning etableres såfremt hensynet til den interne trafikafvikling i området taler for det. Omfartsvejen er en vigtig brik i den fortsatte udvikling af Strib og skal aflaste de eksisterende vejforbindelser mod Middelfart Midtby og motorvejen.

Abelonelundvej tilsluttes den nye omfartsvej gennem planområdets sydlige spids og skal i samme forbindelse - af kapacitets- og sikkerhedsmæssige årsager - udvides med bredere kørebane og ny fællessti for cyklister og gående.

Områdets interne vejstruktur omfatter en nord-sydgående stamvej (A-B), som de enkelte boligveje tilsluttes. Boligveje kan udføres på traditionel vis eller som Shared Space løsninger, - jf. princippet på figur 1 - hvor de forskellige trafikanttyper blandes, og hvor der derfor er fokus på lav hastighed.

De primære stiforbindelser er en fællessti langs med stamvejen samt en tværgående passage i forbindelse med det blå 'bånd' af LAR-løsninger. Hertil kommer øvrige mindre stier, der generelt skal sikre god tilgængelighed mellem områdets bebyggelser og funktioner.

Ved åben-lav bebyggelse skal parkering etableres på egen grund, mens parkering ved tæt-lav bebyggelse også kan etableres som fællesløsninger, evt. suppleret med gæsteparkering.

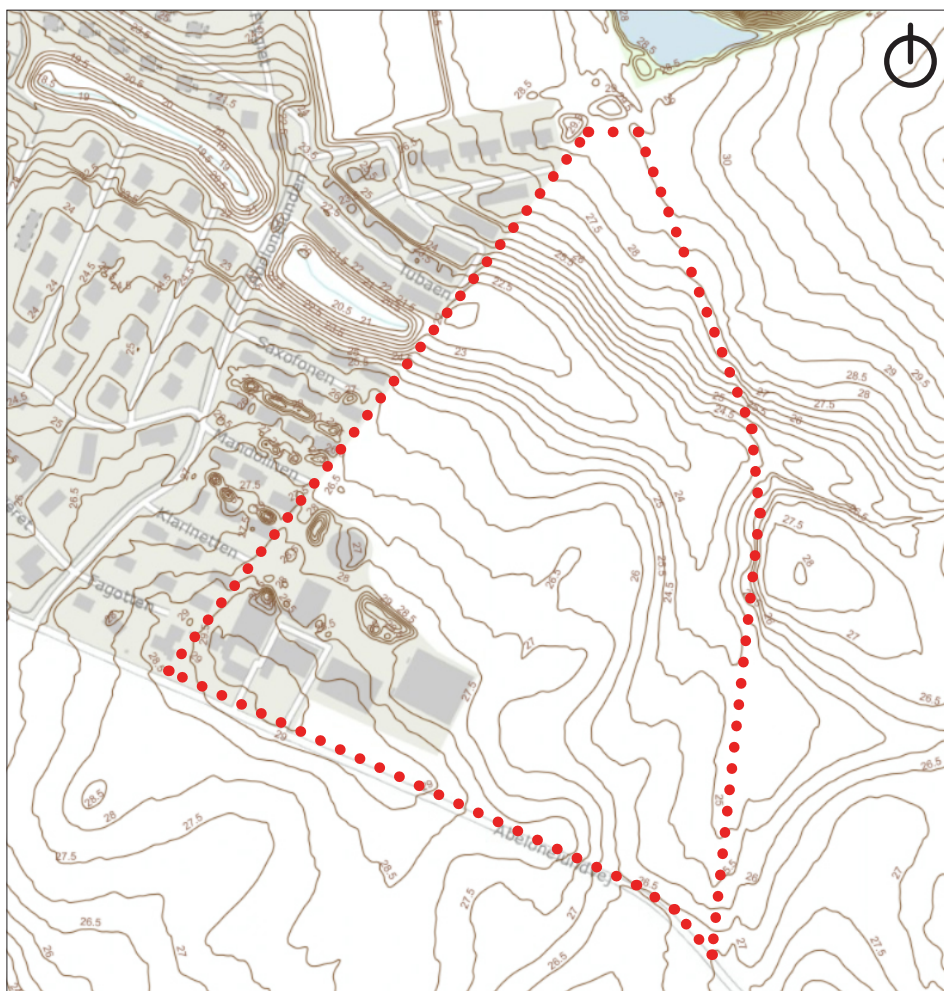
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i landzone og inden for kystnærhedszonen, og er derfor omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner.

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

Området er i Kommuneplan 2017 udlagt til boligformål og fremtidig byzone. Planområdets kystnære placering - ca. 1,5



Figur 2: Terrænforhold i planområdet (Danmarks Højdemodel SDFE).

km fra kysten - begrundes planlægningsmæssigt med ønsket om at sikre nye bosætningsmuligheder i Strib, men inden for en sammenhængende bystruktur. På denne måde kan ny boligbebyggelse sikres en naturlig kobling til eksisterende infrastruktur og servicefunktioner. En tydelig blå-grøn struktur sikrer endvidere en naturlig overgang til det omgivende landskab.

Højden af områdets nye boligbebyggelse vil ikke overstige 8,5 meter. Sammenholdt med interne og omgivende terrænforhold - jf. figur 2 - samt med det faktum, at der findes mellemliggende bymæssig bebyggelse og skovarealer mod Stribs kyster betyder det, at ny bebyggelse i området ikke vurderes at være synlig set fra kysterne i nord og vest. Planlægningen vurderes således ikke at få væsentlig negativ indvirkning på kystlandskabet.

Retningslinjer - arealer til byudvikling

Planområdet er udpeget som areal til byudvikling. Hensigten er, at skabe sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land og, at nye arealudlæg skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byer og tages i brug inde fra og udefra.



Udpegning af byudviklingsområder sker endvidere ud fra hensyn til landbrugserhvervet, grundvand, naturkvalitet og infrastruktur. Byudvikling på arealet ved Abelonelundvej er i overensstemmelse hermed.

Retningslinjer - Klimatilpasning

Overfladevand fra tage og befæstede arealer skal så vidt muligt håndteres lokalt for at modvirke problemer affødt af klimaændringerne. Afledning af overfladevand fra byområder og tætbebyggede områder er et stigende problem for vandløb og afløbssystem, idet de ikke er dimensionerede til at modtage de stigende og voldsomme regnmængder.

Virkemidler kan fx være lokal nedsivning via faskiner, regnbæde, permeable belægninger samt etablering af regnvandssøer og vådområder, grønne tagflader m.v., som kan medvirke til at forsinke vandet inden det afledes til kloaknettet eller recipient.

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, hvor de aktuelle muligheder for nedsivning samt behovet for forsinkelse af regnvand er undersøgt nærmere. På baggrund heraf er der i planen fastsat konkrete bestemmelser for håndtering af regnvand. Jævnfør endvidere afsnittet om 'Spildevand'.

Retningslinjer - skovrejsning

Planområdet er udpeget som område, hvor skovrejsning er uønsket. De omgivende arealer er imidlertid udpeget som skovrejsningsområder.

Retningslinjer - bevaringsværdige bygninger

Det eksisterende stuehus i området er udpeget med lav bevaringsværdi og indgår ikke i kommuneplanens udpegninger af bevaringsværdig bebyggelse, hvor kun bygninger med høj værdi (1-4) er medtaget. Den påtænkte nedrivning er således i overensstemmelse hermed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde B.02.11 "Abelonelundvej nord" i Kommuneplan 2017-2029.

Området skal anvendes til boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav samt institutioner. Bebyggelse kan opføres i maks. 2 etager/8,5 m.

Lokalplanen er i sin helhed i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervs-



havne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25.

I en afstand af ca. 350 meter vest for lokalplanområdet findes et rammeområde, som er udlagt til erhvervsformål i form af kursusejendom, kontor o.l. samt offentlige formål. Det drejer sig om rammeområdet E.02.02 "Brogården". Det forventes ikke, at rammeområdet - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Lokalplan nr. 199 forventes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser for produktionsvirksomheder.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, samt afværgeforanstaltninger hermod ved planlægning af byudvikling mv. i henhold til Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 18.

Lokalplanområdet er i gældende kommuneplanlægning udlagt til boligformål og omfattet af kommuneplanramme B.02.11 "Abelonelundvej nord" i Strib. Det er på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold og eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning vurderet, at de dele af området, der udlægges til bebyggelse, ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Herudover forventes det ikke, at dette rammeområde - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion.

Lokalplan nr. 199 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

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 at blive aktuelt at ekspropriere til omfartsvejen i forbindelse med denne lokalplan.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter

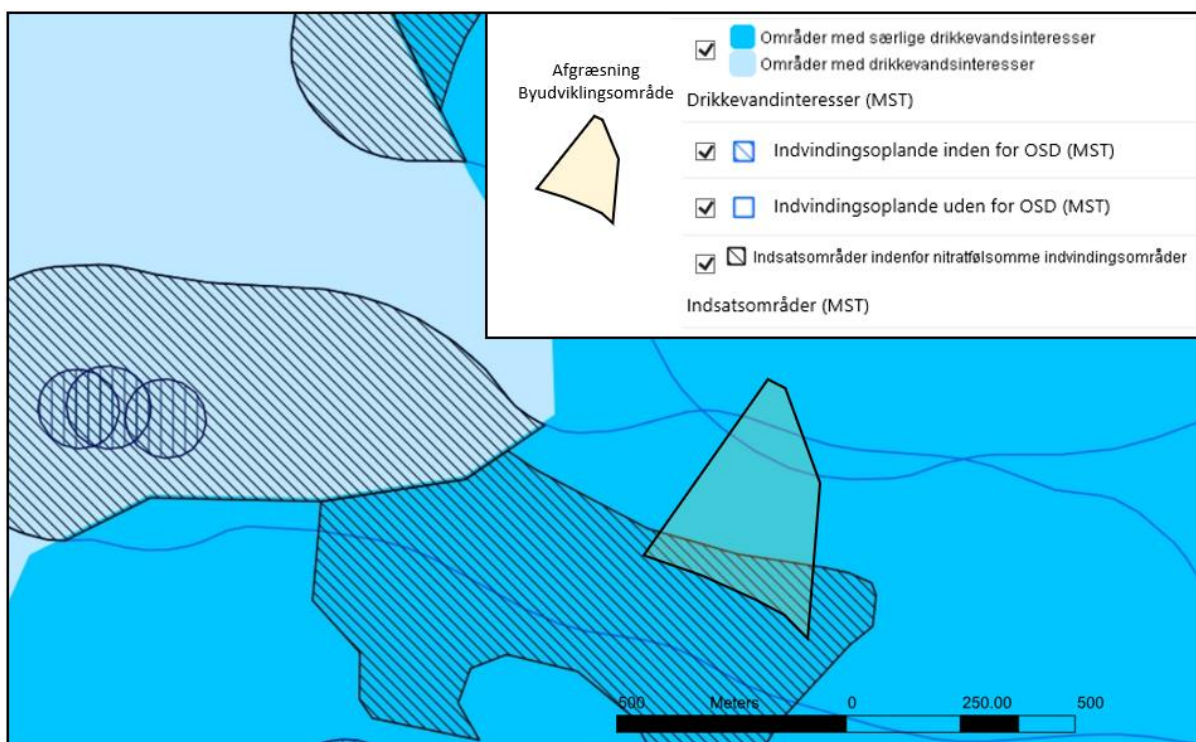
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlig drikkevandsinteresse (OSD). Området er placeret inden for Strib vandværks to indvindingsoplande, og den sydlige del af området er udpeget som indsatsområde i den statslige grundvandskortlægning, jf. figur 3.

Området skal fremadrettet anvendes til boligformål, der ikke anses som en forurenende aktivitet. Endvidere er der i planen stillet krav om, at overfladevand fra tage, veje og øvrige befæstede arealer ledes til regnvandsledning og herfra videre til forsinkelsesbassin inden afledning til recipient. Dog tillades



Figur 3: Grundvands- og indvindingsinteresser i og omkring planområdet.



nedsivning af rent tagvand på et mindre areal i områdets nord-østlige del.

Alt i alt vurderes det, at planlægningen ikke vil udgøre en risiko for grundvandsressourcen og ikke strider mod de statslige vandområdeplaner.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Røjle Klint og Kasmose Skov) ligger ca. 1,8 km nord for lokalplanområdet.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter eller særlige naturudpegninger i området, der primært er opdyrket landbrugsjord. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

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

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner - herunder 'Natura 2000 handleplan 2016-2021 for Lillebælt'.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der er sket forurening i lokalplanområdet. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Beskyttet natur, fredninger mv.

Området er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer, fredninger mv.

Handicapforhold

Indretning af området - herunder placeringen af handicap-P-pladser - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægninger mv. udformes i henhold til DS3028 og gældende bygningsreglement.

Museumsloven

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

Odense Bys Museer har oplyst, at der inden for lokalplanområdet er registreret en overpløjet dysse. Hertil kommer at der er fundet keramikskår fra middelalder/nyere tid. Området ligger



endvidere i et særdeles rigt kulturlandskab med mange fortidsminder fra især stenalder og bronzealder.

For at afklare fortidsmindets udstrækning og potentiale 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.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes yderligere 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.

Iværksættelsen af ovennævnte arkæologisk forundersøgelse vil minimere risikoen for, at anlægsarbejdet senere må standses og udskydes efter bestemmelserne i Museumslovens § 27 stk. 2.

Landbrugspligt

Planområdet er omfattet af landbrugspligt og kan først udnyttes til lokalplanens formål, når landbrugspligten er ophævet efter landbrugslovens regler.

Husdyrhold

Der er eksisterende dyrehold knyttet til landbrugsdriften i planområdet i dag. Da ejendommen planlægges nedrevet forudsættes det derfor også, at anvendelsen til dyrehold er ophørt før området udbygges og ibrugtages som nyt boligområde.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Vejlbj Fed Vandværk.

Spildevand

Den bebyggede del af planområdet er spildevandskloakeret.

Spildevand fra ny bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak efter Middelfart Kommunes anvisninger, mens regnvand skal opsamles og forsinkes inden afledning til recipient. Kun uforurennet tagvand kan nedsives lokalt, hvor forholdene tillader det.

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, der afdækker mulige løsninger for at håndtere områdets overfladevand. I den forbindelse er der bl.a. udført geotekniske borer og nedsivningstests for at afdække de konkrete nedsivningsforhold.

Resultatet af undersøgelserne er, at der kun er begrænset mulighed for at nedsive inden for området, ligesom der af hensyn til beskyttelse af grundvandet ikke tillades etableret vertikale dræn.



Den primære løsning for håndtering af overfladevand omfatter derfor et min. 3.000 m² stort forsinkelsesbassin placeret i den naturlige lavning i den nordvestlige del af området, jf. principet på kortbilag 2 og 3. Bassinet skal - i store træk - kunne håndtere alt regnvand fra området inden det ledes til det eksisterende hoveddræn på ejendommen og videre til recipient. Det skal derfor udformes med et volumen på min. 5.000 m³.

Afledning af regnvand til recipient via rørlagt vandløb kræver, at der indhentes tilladelse til medbenyttelse og udledning samt accept fra grundejere af det rørlagte vandløb.

Foruden det primære forsinkelsesbassin er der mulighed for at etablere et nedsivningsbassin forbeholdt tagvand mod nordøst, ligesom der kan indpasses mindre lokale nedsivningsanlæg for tagvand fra mindre dele af boligbebyggelsen evt. med overløb til internt regnvandssystem.

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 - f.eks. brug af høje kantsten og etablering af lokale 'overløbsarealer'. Der kan også indtænkes 'reservekapacitet' i det primære regnvandsbassin, som er placeret netop der, hvortil den naturlige afstrømning vil ske til.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til den kollektive varmforsynings område, som er forsynet med naturgas.

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'.

Området grænser op til Abelonelundvej og - på sigt - en kommende omfartsvej mod øst, der ønskes etableret med henblik på at aflaste det eksisterende vejnet i Strib i forbindelse med den fortløbende byudvikling i den østlige og sydøstlige del af byen.

Ved fuld realisering af byudviklingsområderne forventes en trafikmængde på ca. 2.500 biler (Hverdagsdøgntrafik) på den aktuelle strækning af den nye omfartsvej, mens den fremtidige trafik på Abelonelundvej skønnes til ca. 1.500-2.000 biler (Hverdagsdøgntrafik).



Planområdet vil således i varierende grad blive påvirket af trafikstøj, hvorfor tilfredsstillende støjforhold i haver og på bygninger skal dokumenteres som forudsætning for ibrugtagning.

Herudover åbner lokalplanen mulighed for etablering af begrønnet støjafskærmning. Eventuel støjafskærmning tænkes etableret inden for den 20 m byggelinje mod den kommende omfartsvej, mens eventuel støjafskærmning mod Abelonelundvej skal placeres uden for byggelinjen (5 m).

Støj fra erhverv

I henhold til planlovens § 15a må der kun lokalplanlægges til støjfølsom arealanvendelse, såfremt der kan sikres tilfredsstillende støjforhold. Konkret gælder det, at områdets boliger ikke må belastes med et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

En del af planområdet ligger inden for 300 meter zonen rundt om hunde- og kattepengionen ved Abelonelundvej 50, jf. kortbilag 2. Med planen sikres det, at der ikke kan etableres boliger o.l. støjfølsomme anvendelser inden for zonen.

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 'Røjle Klint og Kasmose Skov'.
- Anvendelsen til boligformål har ikke grundvandstruende karakter, ligesom der ikke muliggøres nedsivning af forurenede overfladevand.
- Bebyggelsen er disponeret, så støjgrænser ift. eksisterende og kommende veje kan overholdes samt ift. øvrige støjende funktioner i omgivelserne.
- Eksisterende dyrehold på ejendommen ophører inden området udbygges og ibrugtages til boligformål.

SERVITUTTER

Det er ejere og bygherrers eget ansvar, at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst.



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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at Landbrugsstyrelsen giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten.

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 199
Boliger ved Abelonelundvej
i Strib

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 4.000

Dato: 18. maj 2020

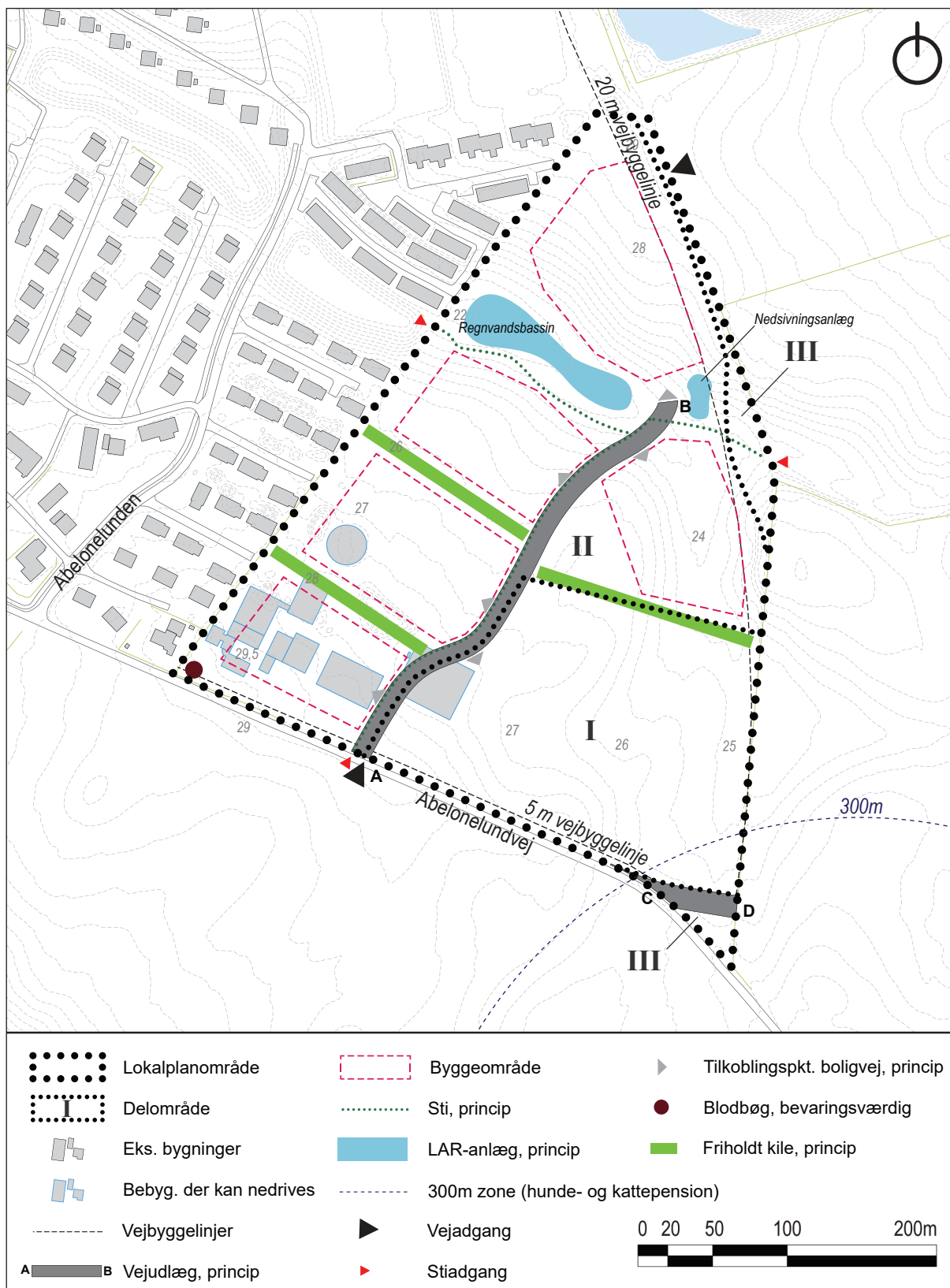


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 199
Boliger ved Abelonelundvej
i Strib

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 4.000

Dato: 18. maj 2020



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 199

Boliger ved Abelonelundvej
i Strib

KORTBILAG 3: Illustrationsskitse

Mål: Ikke målfast

Dato: 18. maj 2020





Middelfart
KOMMUNE

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