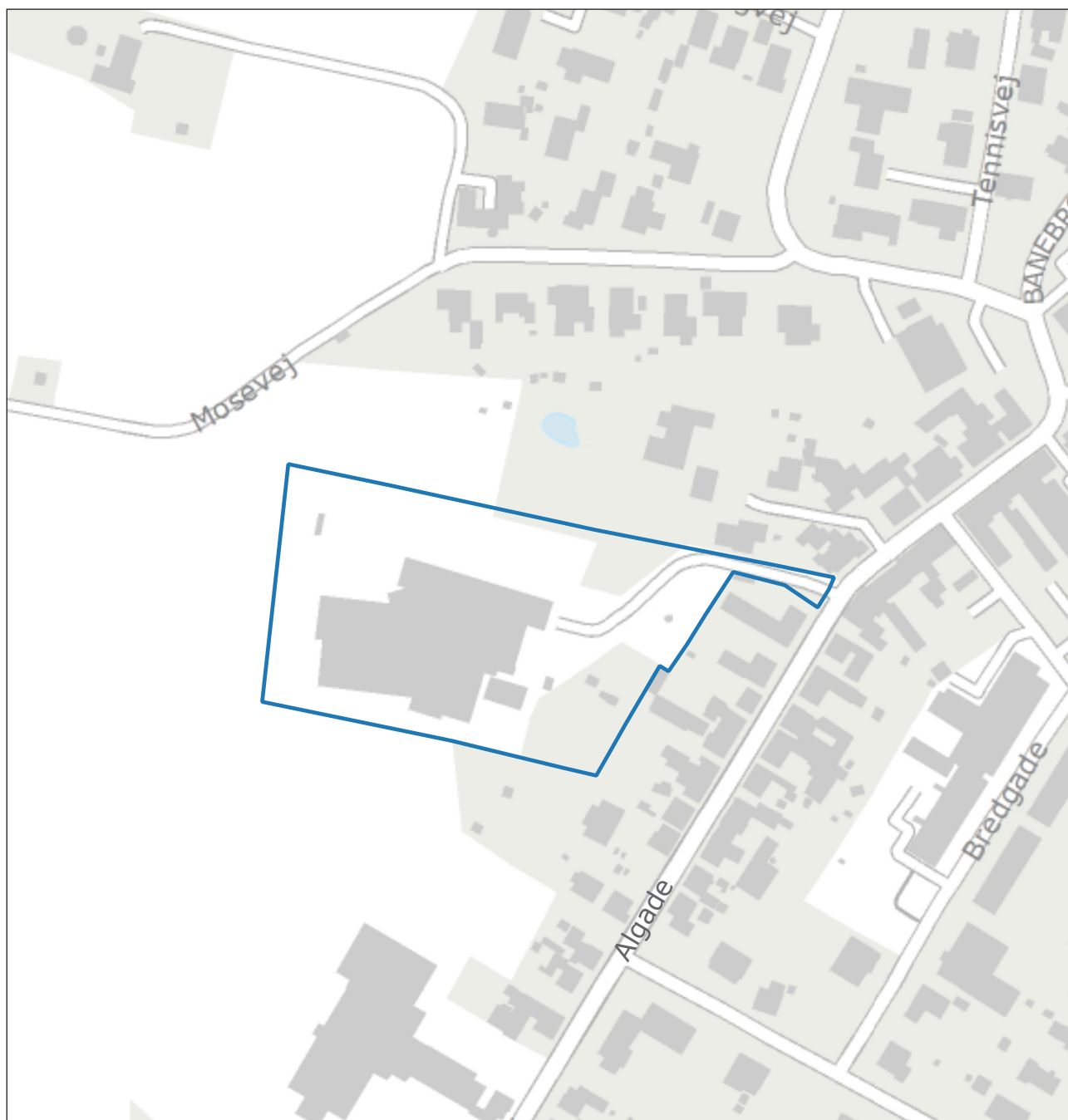




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 204

og tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2017-2019

Boliger på teglværksgrunden ved Algade i Ejby

Marts 2021

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

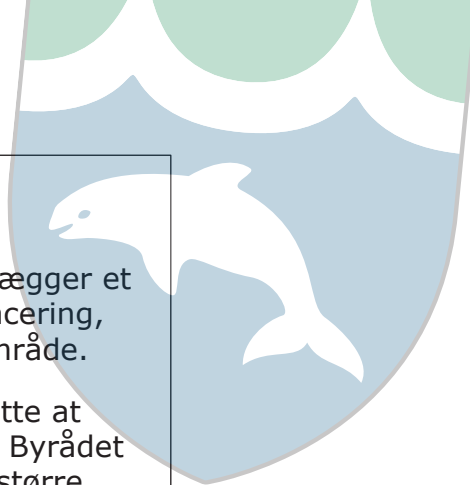
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 204

Boliger på teglværksgrunden ved Algade i Ejby

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
REDEGØRELSE	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	16
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	18
OMRÅDE- OG BYGNINGSFORNYELSE I EJBY	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	19
SERVITUTTER	21
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	22
BILAG	23
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	23
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	25
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSSKITSE	27

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter matr. nr. 16ay og del af matr. nr. 16s (begge af Ejby By, Ejby), der ligger ved Algade i den sydvestlige del af Ejby. Området har et areal på ca. 1,4 ha og ligger i byzone.

Planområdet rummer bl.a. bebyggelsen fra byens tidligere teglværk, der har adgangsvej fra Algade, jf. fotos på s. 6. Bebyggelsen fremtræder som et samlet kompleks af gamle produktionshaller og tørrelænger opført med facader i teglsten. Teglværket blev lukket i 1969 har siden været anvendt til andre formål, herunder bl.a. genbrugsbutik. I den østlige del af området er der endvidere vejadgang til den del af matr. nr. 16s (Algade 27), der har bebyggelse ud mod Algade.

Arealerne omkring den eksisterende bebyggelse er præget af befæstede oplags- og arbejdsarealer samt grønne områder og skrånninger mod naboarealer. Terrænmæssigt er området kendetegnet ved at ligge på et 'plateau' i kote ca. 22 (DVR90), mens de tilstødende arealer ligger i kote 19-20.

Mod nord grænser området op til et villakvarter, mod øst til den centerprægede bebyggelse langs Algade og mod syd til erhvervsområdet med garager og værksted for Tide Bus Danmark. Mod vest grænser området op til det åbne land, hvor der er udsigt over de lavtliggende naturarealer med søer og over-



Lokalplanområdets placering ved Algade i den sydvestlige del af Ejby.

drev længere mod vest. Ejbys bymidte og stationsområdet ligger ca. 300 m mod nordøst.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er lavet på baggrund af et ønske om, at nedrive bebyggelsen på det tidligere teglværk og opføre en ny rækkehusbebyggelse. Bebyggelsen er tænkt som et supplement til Ejbys øvrige boligudbud med overvægt af villaer og parcelhuse, og kan derfor medvirke til at styrke den generelle bosætning i Middelfart Kommune.

I lokalplanen er der lagt vægt på, at den nye rækkehusbebyggelse gives et ensartet udseende og indpasses ud fra en funktionel helhedsbetragtning. Endvidere skal der sikres adgang til fællesparkering og fælles opholdsarealer, der skal udformes med en grøn karakter og faciliteter for beboerne.

Vejadgang skal fortsat ske via den eksisterende overkørsel fra Algade ligesom overkørslen til Algade 27 opretholdes.



Ejby Teglværk, 1964 (Det Kongelige Bibliotek).



Den eksisterende indkørsel til området fra Algade.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 204

Boliger på teglværksgrunden ved Algade i Ejby

I henhold til love bekendtgørelse 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 områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse,
- at sikre, at bebyggelsen funktionelt og arkitektonisk fremtræder som en helhed,
- at sikre, at området indrettes med fællesparkering og fælles grønne opholdsarealer, og
- at sikre, at området vejbetjenes fra Algade.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Ejby By, Ejby:
matr. nr. 16ay og del af matr. nr. 16s

samt alle parceller, der efter den 17. september 2020 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, parkering, opholdsarealer samt eventuelle fællesanlæg, herunder eventuelle anlæg 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.*

§ 4. Udstykning

1.
Grundene må ikke udstykkes med et areal på mindre end 400 m².

Heraf skal mindst 200 m² ligge i direkte tilknytning til boligen, mens resten kan indgå som del af de fælles friarealer.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Algade, som vist på kortbilag 2.

Der skal endvidere fortsat sikres vejret til matr. nr. 16s (Ejby By, Ejby).

2.
Interne veje skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2.

3.
Interne veje skal udlægges med en bredde på min. 7,0 meter og anlægges med min. 5,5 meter kørebane samt vendemulighed udformet iht. vejlovgivningen.

4.
Der skal sikres interne stier/gangforbindelser, der giver områdets brugere og beboere let og naturlig adgang til og mellem bebyggelsen og de fælles fri- og opholdsarealer.

5.
Inden for området skal der udlægges areal svarende til 1,5 p-plads pr. bolig. Parkeringsarealer skal udformes som fællesparkering med en principiel placering, som vist på kortbilag 2 og 3 (Illustrationsskitse). Parkering skal anlægges efter vejlovgivningens regler.

6.
Arealer til fællesparkering skal - bortset fra vejarealer - udformes med permeabel belægning og 'kantes' af arealer med græs o.l., jf. kortbilag 3 (Illustrationsskitse).



7.

Lyspunkthøjden for vejbelysning må højst være 3,5 meter over terræn og skal udføres med en afskærmet og ikke blændende lyskilde. Jævnfør endvidere § 9.1.

§ 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.

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

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

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

Der er endvidere mulighed for at etablere jordvarme i området.

4.

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 naboer og samt veje og stier i og omkring lokalplanområdet.

5.

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.

Den eksisterende transformer i området flyttes til placeringen vist på kortbilag 2.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

2.

Ny bebyggelse, om- og tilbygninger samt sekundære bygninger som skure, udhuse o.l. skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltet.



3.
Mindst 50% af bebyggelsens facade skal placeres i den på kortbilag 2 viste facadebyggelinje.
4.
Ny bebyggelse må opføres i 1 etage og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet. Der tillades ikke vandrette lejlighedsskel.
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 områdets overordnede indretning.
6.
Eksisterende bebyggelse i området kan nedrives.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Områdets bebyggelse skal fremstå som en helhed med sin egen arkitektoniske identitet afspejlet i materialevalg, tagform, bygningsdetaljer mv.

2.
Bebyggelsens 'stænger' udformes med en arkitektur, der synligt markerer den enkelte bolig i facaden.

Endvidere skal sekundære bygninger som skure o.l. søges integreret i den samlede arkitektoniske løsning.

3.
Ny bebyggelse skal fremstå med facader i tegl med vandskurede eller pudsede overflader, eller som blank mur. Gavltrekanter skal fremtræde i tegl eller træ.

Herudover kan mindre facadepartier (højst 1/3 af facaden) samt mindre bygningsdele fremtræde i andre materialer som træ, 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 - herunder tag - må ikke være reflekterende eller blændende. Glanstallet må højst være 10 (mat).

4.
Tage skal udformes som symmetriske saddeltage uden valm med en hældning på maks. 25 grader. Til tagdækning skal



anvendes tagpap, tegl, betontagsten eller voksende græstørv, mosser o.l.

5.

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

6.

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

7.

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

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Ubebyggede arealer skal beplantes eller befæstes. Lokalplanområdet skal udføres med en ensartet løsning for belægning, beplantning, belysning og øvrigt byudstyr.

2.

Områdets boliger skal udformes med udendørs opholdsareal svarende til 100 % af det samlede etageareal.

Udendørs ophold skal være i form af private haver og fællesarealer, i princippet placeret som vist på kortbilag 3 (Illustrationsskitse).

3.

Fælles opholdsarealer skal indrettes med henblik på god opholdskvalitet - herunder sol/skygge og vind - samt gives et markant grønt udtryk ved brug af varieret og rumskabende beplantning.

Der skal min. plantes 10 træer på områdets fællesarealer.

4.

Beplantning i området bør sammensættes af hjemhørende arter, der i videst muligt omfang begrænser gener for områdets beboere og omkringboende med hensyn til allergi og overfølsomhed overfor pollen, hvorfor det anbefales, at der ikke plantes el, hassel, elm og birketræer.

Der bør desuden vælges plantearter med et lavt plejeniveau og arter, som tilgodeser den biologiske mangfoldighed, herunder bærgivende buske og træer samt vilde blomster og urter, som er naturligt hjemhørende i vort klima.



5.

Fælles opholdsarealer skal endvidere indrettes med faciliteter til aktivitet, leg og rekreation samt udformes, så de i videst muligt omfang tilgodeser adgangsforhold for personer med handicap.

6.

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 må kun opsættes i begrænset omfang - ifm. terrasser o.l. - og ikke i skel. Således skal alle private haver hegnes med hæk. For regulering af støjafskærmning henvises til § 9.7 og 9.13.

7.

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

Der kan endvidere udføres nødvendig terrænregulering ifm. etablering af veje, skråninger mod naboområder samt ifm. eventuel støjafskærmning.

8.

Skråninger mod naboområder skal fremtræde blødt afrundede samt med stabiliserende beplantning som lave buske o.l., jf. kortbilag 2.

9.

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

10.

Overfladevand fra området skal ledes til kloak. Ved en befæstelsesgrad på mere end 30 skal der ske forsinkelse af regnvandet herfra inden afledning.

11.

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

12.

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

13.

Mod områdets sydskel mod erhvervsområdet kan der etableres støjafskærmning med en højde på op 3,5 m.

Støjafskærmning skal være i form af støjskærm, støjvold mv. og skal begrønnes.



§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 11. Miljøforhold

1.

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

2.

Det skal sikres, at områdetets funktioner ikke belastes med et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om 'Ekstern støj fra virksomheder'.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.5-5.6,
- der er etableret hæk i skel til haver, jf. § 9.6
- nødvendig støjafskærmning er etableret og det ved måling eller beregning er påvist, at de gældende grænseværdier for virksomhedsstøj er overholdt, jf. § 11.2.

§ 13. Eksisterende planer

Lokalplanområdet er omfattet af dels Lokalplan E 105 'Benyttelse og beskyttelse af byen' (2001), dels Lokalplan nr. 14 'Område til blandet bolig og erhverv, værksteder, industri samt centerområde i Ejby' (1979).

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses de to lokalplaner inden for lokalplanområdet.

§ 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
d. 1. marts 2021.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 15. marts 2021.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen muliggør at området kan anvendes til boligområde med tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse.

Bebyggelsen kan opføres i 1 etage og med en maks. bygningshøjde på 8,5 m. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 40. Disponeringen af området muliggør etablering af op til 29 boliger, jf. figur 1 nedenunder. Placeringen af boligerne reguleres med byggefeltet og facadebyggelinjer.

Grunde til den ny rækkehusbebyggelse må maksimalt udgøre 400 m², hvoraf mindst 200 m² skal ligge i direkte tilknytning til den enkelte bolig.

Af hensyn til områdets helhedsudtryk og æstetik stilles krav om, at den tæt-lave bebyggelse - arkitektonisk og materiale-mæssigt - skal fremtræde som en helhed, samt med et formsprog, materialevalg og farveholdning, der har tydelige referencer til den omgivende by.

Ubebyggede arealer og beplantning

Området skal indrettes med opholdsarealer for beboerne - dels i form af private haver, dels i form af fællesarealer. Fællesarealerne skal gives en grøn karakter og indrettes med faciliteter til leg og ophold. Der stilles generelle krav til valg af beplantning ud fra hensyn til bl.a. biologisk mangfoldighed og drift.

Der stilles endvidere krav til beplantning af de karakteristiske skråninger langs områdets 'kanter'.



Figur 1: Illustrationsskitse - forslag til disponering af bebyggelse, veje, parkering, opholdsarealer mv. i planområdet (COWI A/S).



Øvrige fællesanlæg omfatter beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald, der skal etableres iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ. Beholderne skal så vidt muligt etableres som nedgravede løsninger og skal opfylde kommunens retningslinjer herfor.

Veje, stier og parkering

Planområdet skal fortsat vejbetjenes fra Algade, ligesom den eksisterende overkørsel til naboejendommen Algade 27 (matr. nr. 16s) opretholdes.

De interne færdselsarealer udgøres af en fordelingsvej med tre fælles parkeringsarealer, der dækker områdets samlede parkeringsbehov - jf. figur 1. Parkeringsløsningen betyder, at der samtidig skal sikres gode stier og gangforbindelser mellem bebyggelsen og områdets fællesfunktioner.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Retningslinjer - Bosætning

Middelfart Kommune skal være et godt sted at bo og leve samt en attraktiv bosætningskommune, hvor boligudbuddet udvikles i takt med efterspørgslen. Herudover lægges vægt på at indtænke hensynet til klima, miljø og natur - og generelt et godt bymiljø - når der planlægges nye boligområder. Lokalplanen er i god overensstemmelse med denne retningslinje.

Retningslinjer - Detailhandel

Den østligste del af lokalplanområdet - en del af adgangsvejen - ligger inden for Ejby's bymidteafgrænsning, hvor der kan opføres eller indrettes butikker.

Den planlagte adgangsvej til områdets boliger strider ikke mod kommuneplanens retningslinjer for detailhandel.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Rammer

Lokalplanområdet ligger inden for følgende rammeområder i Kommuneplan 2017-2029:

- E.07.05 'Erhvervsområde - Vest for Algade'.
- C.07.03 'Centerområde - Algade'.

E.07.05 skal anvendes til erhvervsformål som kontor, lager, værksted, service og produktion inden for miljøklasse 2-6. Bebyggelse kan opføres i op til 2 etager/8,5 meter. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 45.



C.07.03 er en del af bymidten og udlagt til centerområde med butikker, liberale erhverv, restauranter, kollektive anlæg, boliger og offentlige formål inden for miljøklasse 1-4. Bebyggelse må opføres i op til 2 etager/10 meter. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 75.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 20 til 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.

Lokalplanområdet grænser direkte op til rammeområde E.07.08 mod syd og den resterende del af rammeområde E.07.05. Begge er udlagt til erhvervsformål bl.a. med mulighed for produktion. Det forventes ikke, at de nævnte rammeområder - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Lokalplan nr. 204 vurderes 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 herimod ved planlægning af byudvikling mv. i henhold til Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 18.

Lokalplanområdet grænser mod vest op til et større lavbundsareal, der er udpeget til genopretning til vådområde. Grundet lokalplanområdets terrænmæssige forhold, den planlagte disponering samt eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning vurderes det, at den nye boligbebyggelse ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Herudover forventes det ikke, at de omfattede rammeområder - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion.

Lokalplan nr. 204 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 ikke at blive aktuelt at ekspropriere i forbindelse med denne lokalplan.

OMRÅDE- OG BYGNINGSFORNYELSE I EJBY

Ejby er omfattet af et program for områdefornyelse - 'Ejby tilbage på sporet'. Programmet omfatter en række indsatsområder, bl.a. ved Nørregade og parken samt omkring stationsområdet, hvor der igennem fornyelse af bygninger og byrum ønskes sikret en revitalisering af den centrale by. Herudover er der en særlig pulje til bygningsfornyelse i Ejby, som understøtter den samlede fornyelsesindsats.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af selve områdefornyelsesprogrammet, men vil generelt bidrage positivt til fornyelsen af byens arealer.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af følgende gældende lokalplaner:

- Lokalplan E 105 'Benyttelse og beskyttelse af byen' vedtaget i 2001.
- Lokalplan nr. 14 'Område til blandet bolig og erhverv, værksteder, industri samt centerområde i Ejby' vedtaget i 1979.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses de to lokalplaner inden for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og følsomt indvindingsområde. Herudover ligger området inden for et udpeget indsatsområde i den statslige grundvandskortlægning.

Området skal fremadrettet anvendes til boligformål, der ikke anses som en forurenende aktivitet. Overfladevand skal forsinkes inden afledning til kloak.

Det vurderes, 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 (Lillebælt) ligger ca. 4 km vest for lokalplanområdet.

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

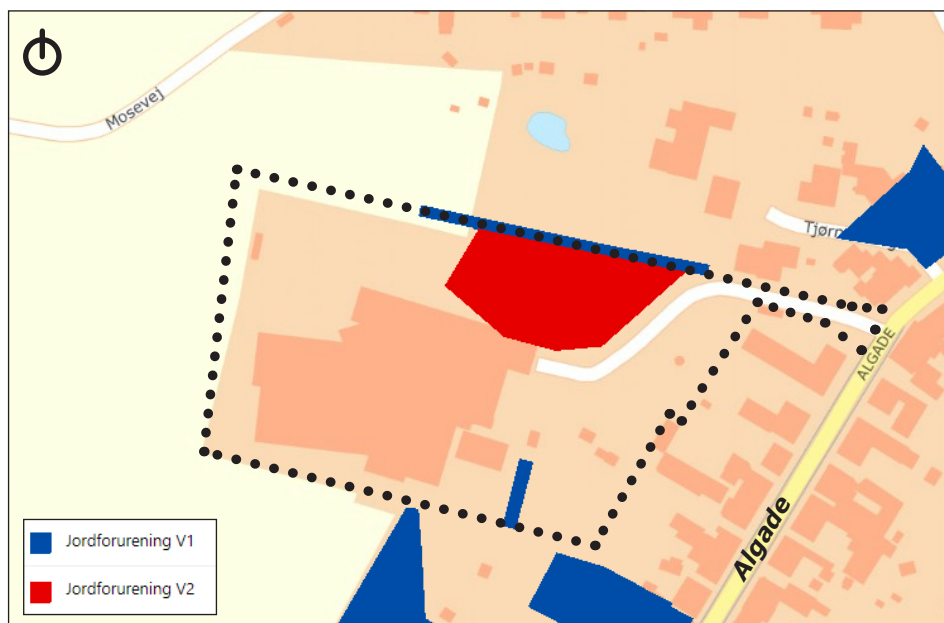
Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

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

Området er områdeklassificeret (byzone), ligesom der er arealet med konstaterede forureninger (vidensniveau 1 og 2), jf. figur 2. Håndtering og flytning af forurenede jord skal ske iht. Jordforureningsloven.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres yderligere tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. Ejeren eller brugeren sikrer, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenede eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurenede jord § 72 b. Kommunen og Regionerne vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.



Figur 2: Jordforureninger i og uden for lokalplanområdet (Miljøportalen).

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. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27, LBK nr. 358 af 08/04/2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres. Derfor kan der med fordel foretages en forundersøgelse af arealet.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Ejby Vandværk.

Spildevand og regnvand

Området er fælleskloakeret. Spildevand fra ny bebyggelse og regnvand fra tagflader og veje skal i henhold til Spildevandsplanen ledes til kloak og videre til Ejby Renseanlæg.



Ved en befæstelsesgrad på mere end 30 % skal regnvandet herfra forsinkes i rørbassin o.l. inden afledning.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er forsynet med naturgas, men ligger i direkte tilknytning til området med kollektiv fjernvarmeforsyning og kan således tilsluttes hertil.

Affald

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

Trafikstøj

Ved indpasning af ny boligbebyggelse 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.

Det vurderes, at lokalplanområdet ikke vil blive belastet med et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier for trafikstøj, da området ikke ligger tæt ved trafikerede veje.

Støj fra erhverv

Planområdet grænser op til eksisterende erhvervsvirksomhed, herunder 'Tide Bus Danmark', der har værksted og busholdeplads på ejendommen Algade 45 umiddelbart syd for området.

Ved indpasning af ny boligbebyggelse i området skal det sikres, at boligerne ikke belastes med et støjniveau fra omgivende erhverv, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier, p.t. vejledning nr. 5/1984 om 'Ekstern støj fra virksomheder'.

Der påregnes således, at der skal etableres støjafskærmning med støjskærm o.l. i skel mod virksomheden. Afværgetiltag skal være udført inden ibrugtagning af boligerne og det skal være påvist, at de aktuelle støjgrænser er overholdt.

Miljøvurdering

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

SERVITUTTER

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



kabler eller ledninger er tinglyst. Private tilstandservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Planens realisering forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune

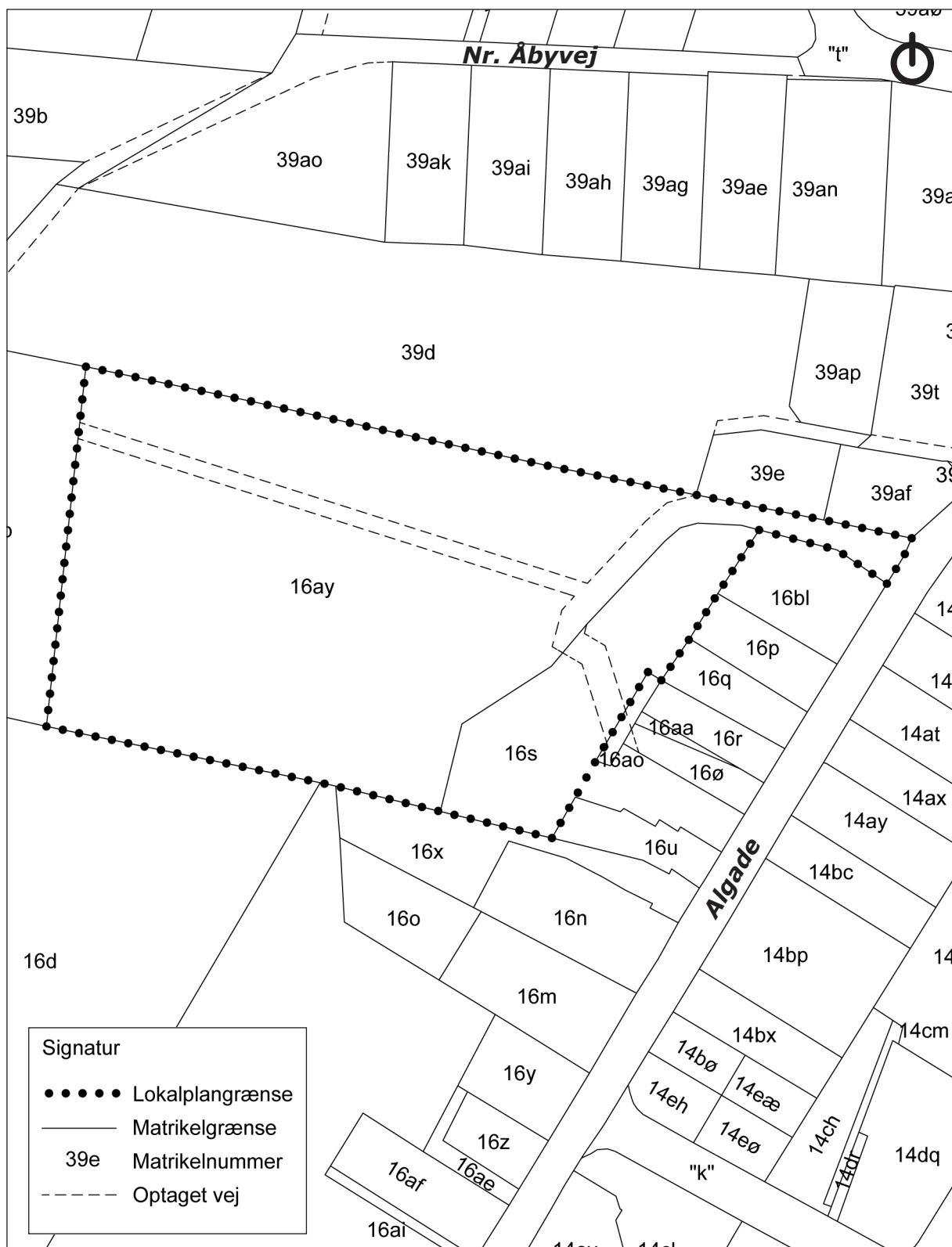
Lokalplan nr. 204

Boliger på teglværksgrunden
ved Algade i Ejby

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.500

Dato: 17. september 2020

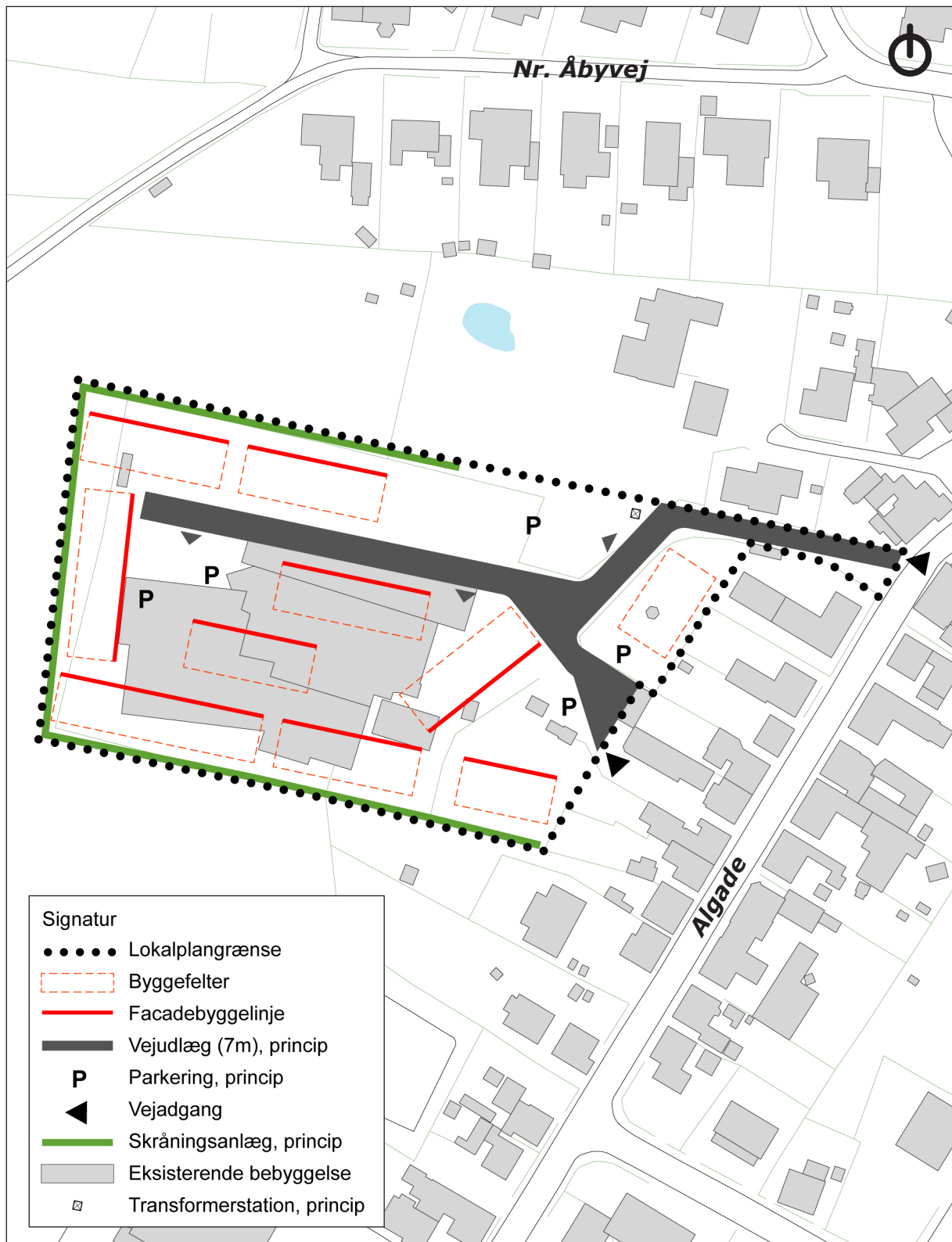


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 204
Boliger på teglværksgrunden
ved Algade i Ejby

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.500

Dato: 17. september 2020



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 204

Boliger på teglværksgrunden
ved Algade i Ejby

KORTBILAG 3: Illustrations- skitse

Mål: Ikke målfast

Dato: 17. september 2020





Middelfart
KOMMUNE

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

Tillæg til Kommuneplan for Trekantområdet og Middelfart Kommune

Hovedstruktur og retningslinjer

2017-2029



Middelfart
KOMMUNE



Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 20

B.07.14. "Boligområde på teglværksgrunden"

Hører til lokalplan nr. 204

TIL KOMMUNEPLAN 2017 – 2029

KOMMUNEPLAN OG TILLÆG

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

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

En kommuneplan består af

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

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

RETSVIRKNINGER

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

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

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er at ændre anvendelsen af en den tidligere teglværksgrund ved Algade i Ejby fra erhvervsformål til boligformål med tæt-lav bebyggelse. Med tillægget udlægges et nyt rammeområde til boligformål (B.07.14), mens der tilsvarende foretages en geografisk reduktion af de eksisterende rammeområder C.07.03 og E.07.05.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan – Lokalplan nr. 204, 'Boliger på teglværksgrunden ved Algade i Ejby'. Lokalplanen muliggør etablering af en ny boligbebyggelse i form af op til 29 rækkehuse med tilhørende fællesanlæg i form af opholdsarealer, parkering mv. Området vil fortsat skulle vejbetjenes fra Algade.

Tillægget er i sin øvrighed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet og 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.

Natura 2000 områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 4 km vest for planområdet.

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

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

Detailhandel

Den østlige del af planområdet er omfattet af bymidteafgrænsningen i Ejby. Planlægningen giver ikke anledning til ændring af denne.

Grundvandsbeskyttelse

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

Området ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Herudover ligger området inden for et udpeget indsatsområde i den statslige grundvandskortlægning. Den planlagte anvendelse til boligformål vurderes ikke at udgøre en risiko for rundvandsressourcen.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25.

Kommuneplantillæg nr. 20 (og Lokalplan nr. 204) omfatter et nyt rammeområde B.07.14 "Boligområde på teglværksgrunden", der kan anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende funktioner.

Lokalplanområdet grænser direkte op til rammeområde E.07.08 (Vest for Algade) mod syd og den resterende del af rammeområde E.07.05 (Vest for Algade/teglværket). Begge er udlagt til erhvervsformål bl.a. med mulighed for produktion. Det forventes ikke, at de nævnte rammeområder - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder. Tilsvarende er der heller ikke planer om at udpege nærområdet eller dele heraf til områder for produktionserhverv.

Kommuneplantillæg nr. 20 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

Oversvømmelse og erosion

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

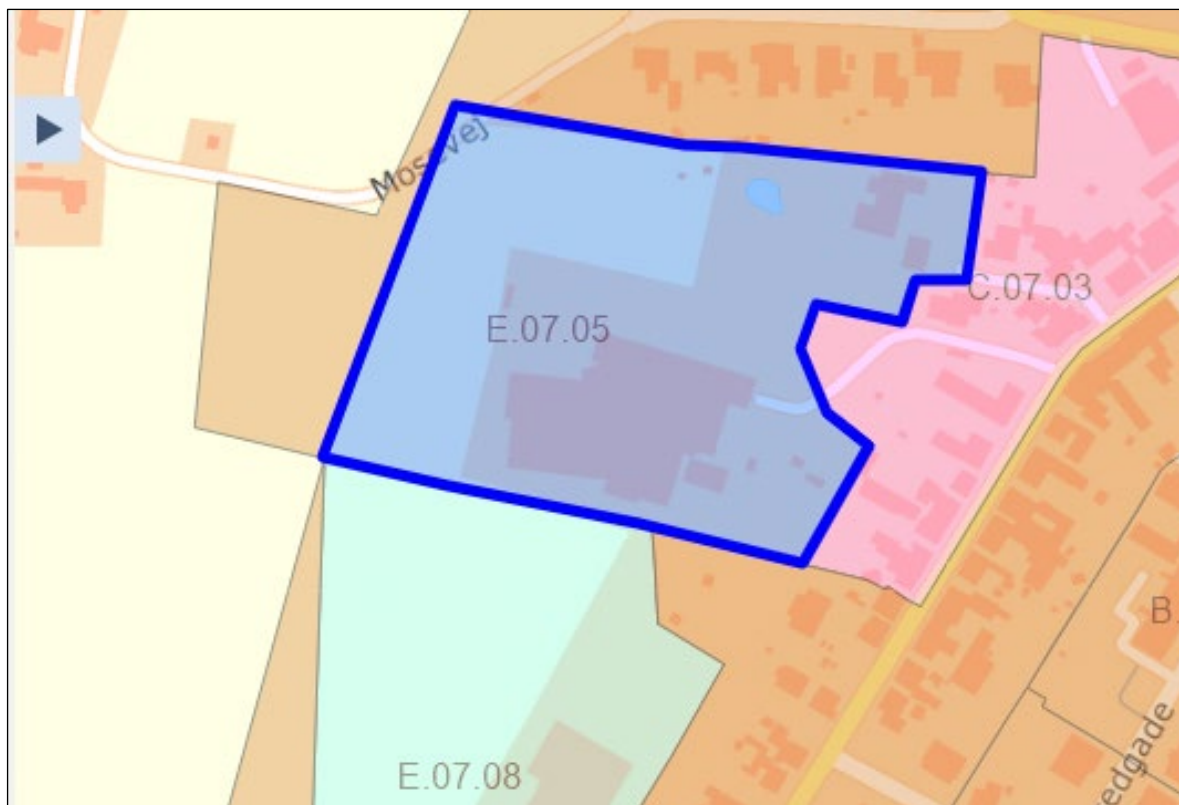
Planområdet grænser mod vest op til et større lavbundsareal, der er udpeget til genopretning til vådområde. Grundet planområdets terrænmæssige forhold, den planlagte disponering samt eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning vurderes det, at den nye boligbebyggelse ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Herudover forventes det ikke, at de omfattede rammeområder - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion.

Kommuneplantillæg nr. 20 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

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 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.

Nuværende rammebestemmelser: Rammeområde E.07.05 – Vest for Algade (teglværket)



Figur 1: Kommuneplanens afgrænsning af rammeområde E.07.05.

Generel anvendelse

Området er udlagt som område til erhvervsområde.

Områdets status

Delvist udnyttet erhvervsområde.

Området fremtidige anvendelse

Erhvervsområde til kontor. Lager, værksted, service og produktion.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 45%.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 6

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet afstand i forhold til boliger 300 m.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

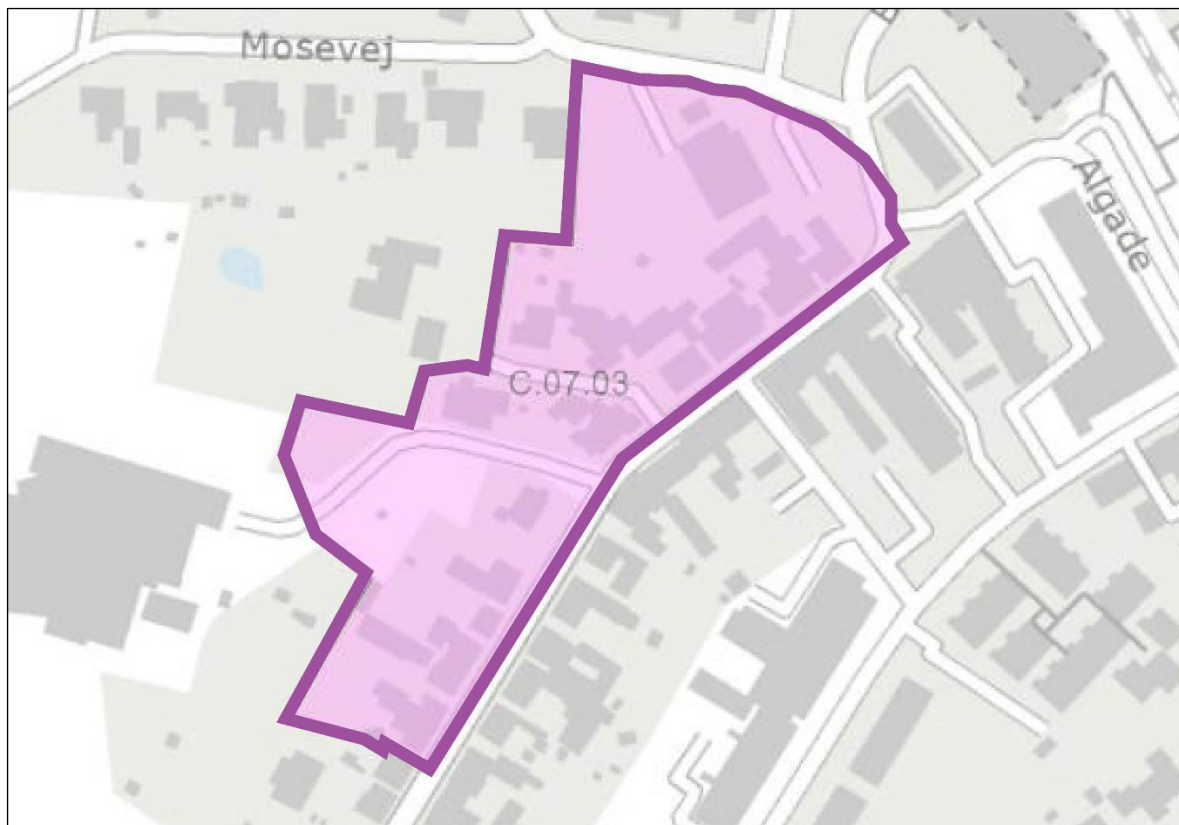
Lokalplan nr. E14

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Nuværende rammebestemmelser: Rammeområde C.07.03 – Algade



Figur 2: Kommuneplanens afgrænsning af rammeområde C.07.03.

Generel anvendelse

Området er udlagt som centerområde.

Områdets status

Butiksområde med offentlige formål og boliger – del af bymidte

Området fremtidige anvendelse

Centerområde med butikker, liberale erhverv, restaurationer, kollektive anlæg, boliger og offentlige formål.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 75%.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 10 m.

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er 4

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

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

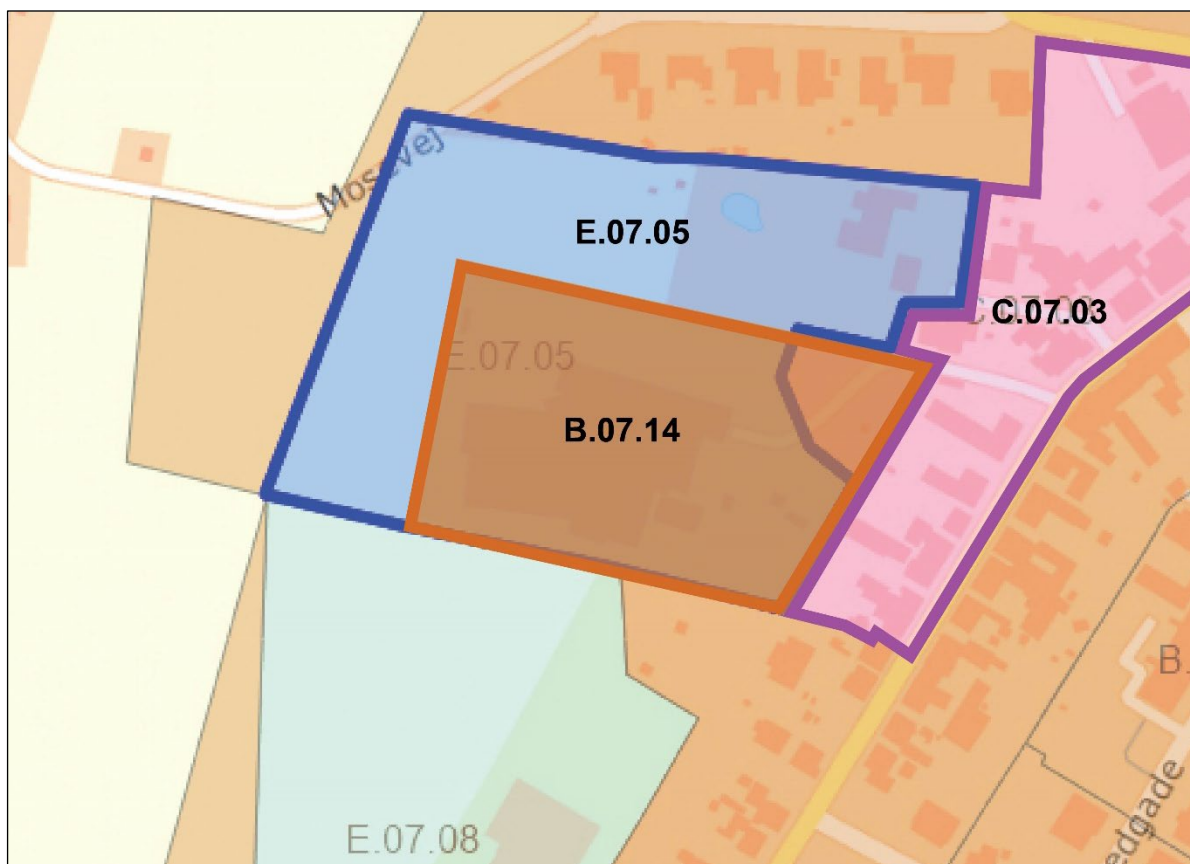
Lokalplan nr. E14 og lokalplan E105

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Fremtidige rammebestemmelser: Rammeområde B.07.14. "Boligområde på teglværksgrunden"



Figur 3: Ændret afgrænsning af rammeområde E.07.05 og C.07.03 samt afgrænsning af nyt rammeområde B.07.14.

Generel anvendelse

Området er udlagt som boligområde

Områdets status

Tidligere delvist bebygget erhvervsområde.

Området fremtidige anvendelse

Boligområde med tæt-lav bebyggelse. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 40%.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. E14

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 20 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 1. marts 2021

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg nr. 20 er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 15. marts 2021.