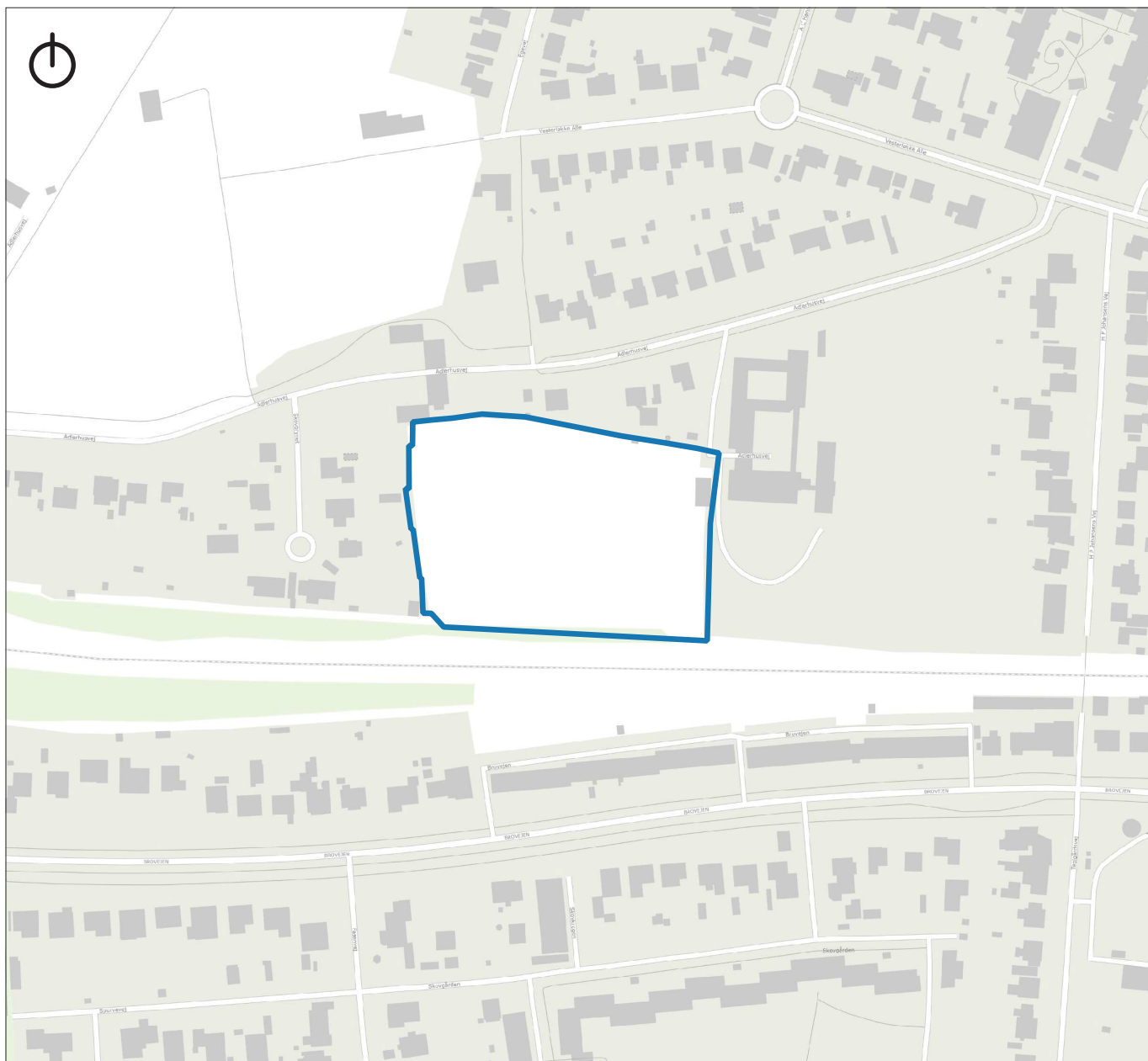




Middelfart
KOMMUNE

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

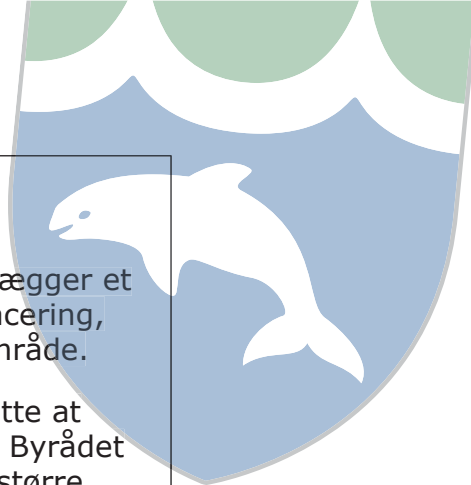
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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 bagerst 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. 208

Boliger ved Adlerhusvej i Middelfart

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	16
REDEGØRELSE	17
LOKALPLANENS INDHOLD	17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	19
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	21
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	22
SERVITUTTER	26
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	26
BILAG	29
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	29
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	31
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSSKITSE	33
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3	

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter matr. nr. 21d, Middelfart Markjorder, der ligger ved Adlerhusvej i Middelfarts vestlige bykant. Området har et areal på ca. 1,2 ha og ligger i byzone.

Området henligger i dag som sportsplads med græsbaner og er ubebygget bortset fra et mindre klubhus i det nordøstlige hjørne, der anvendes som base for Middelfart Bueskyttelaug. Området grænser i det nordvestlige hjørne op til Adlerhus se luftfotoet nedenunder - hvor de primære bygninger er udpeget med bevaringsværdi 2 og 3. Adlerhus blev i sin tid opført som indgangsport til Hindsgavl Slot og derved dannede grænse mellem byen og slottet.

Sportspladsen er på næsten alle sider afskærmet af levende hegn mod de nærmeste naboer, hvilket giver området et karakteristisk grønt udtryk. Terrænmæssigt er området svagt faldende mod øst fra ca. kote 25 til kote 23 (DVR90).

Området har vejadgang fra Adlerhusvej i nordøst, hvor området også grænser op til 'Kastaniegården', det historiske gigtsanatorium (SANO), der også udgør et bevaringsværdigt bygningskompleks, jf. fotoet s. 6. Bygningerne anvendes også i dag til rehabiliteringscenter for ryg-, led- og muskellidelser og har adgang til parklignende havearealer. Mod syd grænser området op til jernbanen og rækkehusbebyggelse ved Brovejen, mens de øvrige naboarealer overvejende udgøres af villabebyg-



Lokalplanområdets placering ved Adlerhusvej i den vestlige kant af Middelfart by.

gelse. Jernbanen ligger terrænmæssigt ca. 5 meter lavere end planområdet.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er lavet på baggrund af et ønske om, at etablere en nyt tæt-lavt boligområde, der understøtter variation i boligudbuddet og de generelle rammer for bosætning i Middelfart Kommune.

Med planen efterkommes dette ønske, ligesom planen har til formål at sikre, at den nye boligbebyggelse opføres som en visuel helhed og samtidig udformes med respekt for de byarkitektoniske værdier, der knytter sig til den omgivende bebyggelse i kvarteret omkring Adlerhus.

Andre formål er at sikre beboerne adgang til attraktive grønne opholdsarealer og faciliteter, der kan danne ramme om beboernes fællesskab. Vejadgang skal fortsat ske fra Adlerhusvej.



Den nuværende sportsplads, som bruges af Middelfart Bueskytteleaug.



Klubhuset i den østlige del af området.



Indkørslen fra Adlerhusvej ved SANO, der har til huse i det gamle gigtsenatoriums bygninger.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 208

Boliger ved Adlerhusvej i Middelfart

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 områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse,
- at sikre, at bebyggelsen funktionelt og arkitektonisk fremtræder som en helhed og i harmoni med kvarterets omgivende bebyggelser,
- at sikre, at området indrettes med grønne opholdsarealer med naturkvalitet og understøttende fællesfaciliteter, samt
- at sikre, at området vejbetjenes fra Adlerhusvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Middelfart Markjorder:
matr. nr. 21d

samt alle parceller, der efter den 6. oktober 2021 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 øvrige fællesanlæg, herunder fælleshus og 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.

Ved eventuel udstykning skal dette kunne ske med et areal på 400 m² pr. bolig, hvoraf en del kan udgøres af fællesarealer.

Bestemmelsen er fastsat under hensyn til, at området efter hensigten skal danne ramme om et seniobofællesskab med stort fokus på gode fællesarealer.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

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

2.

Interne veje skal udlægges med en bredde på min. 7,0 meter og anlægges med min. 5,5 meter kørebane. Blinde veje skal afsluttes med vendemulighed for 12 m køretøjer som renovationsbiler o.l. i henhold til Vejreglerne/Anlæg og planlægning/Trafikarealer i byområder.

3.

Der skal sikres stiforbindelse og stiadgang, som vist i princippet på kortbilag 2. Stiforbindelser skal udlægges i min. 3 m bredde og anlægges i min. 1,5 m bredde samt med fast belægning. Herudover kan der etableres øvrige sti- og gangforbindelser, der sikrer beboerne let og naturlig adgang til og mellem bebyggelsen samt de fælles opholds- og parkeringsarealer.

Belysning kan udføres som angivet i § 9 stk. 13.

4.

Inden for området skal der udlægges areal til 1,5 p-plads pr. bolig.

Parkeringsarealer kan etableres på egen grund eller som fællesparkering uden overdækning, evt. suppleret med pladser til gæsteparkering. Parkering skal anlægges efter vejlovgivningens regler.



5.

Arealer til fællesparkering skal - bortset fra vejarealer - udformes med permeabel belægning, som f.eks. græsarmeringssten, stenmel eller grus, samt 'kantes' af arealer med græs, buske o.l., jf. kortbilag 3 (Illustrationsskitsen).

Såfremt fællesparkering indgår i en samlet plan for håndtering af regnvand med skybrud, kan arealerne udføres med fast tæt belægning.

6.

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 og 9.12.

§ 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 bygningens arkitektoniske udtryk.

Anlæg på tag skal placeres med samme hældning som taget.

Anlæggene må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende og må ikke være synlige fra offentlig vej eller sti.

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 naboområder 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.



§ 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 byggelinjer.

Byggelinjen mod syd er fastsat i 25 meters afstand ift. den tilstødende jernbane, så området ikke påvirkes med vibrationer udover de gældende grænseværdier. Mod nord er den fastsatte byggelinje på 6 m fra nordskel fastsat under hensyn til sikring af areal til et 3 m beplantningsbælte, der kan afskærme og danne buffer mod naboer, samt til brug for udendørs ophold.

3.

Ny bebyggelse kan udformes som række-, kæde- og dobbelhuse og må opføres i 1 etage med udnyttet tagetage og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

Endvidere må facadehøjden ikke overstige 4,1 m og bygningsdybden må ikke overstige 10 m. Jævnfør også § 8.2.

4.

Der tillades ikke vandrette lejlighedsskel.

5.

Inden for området kan der opføres og indrettes fællesfaciliteter i form af f.eks. fælleshus, orangeri o.lign. Omfang af fællesbygninger må samlet ikke overstige 130 m².

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

Sekundære bygninger, der placeres foran boligen, må have en udstrækning svarende til maks. 50% af facadelængden.

6.

Det eksisterende klubhus i området - jf. kortbilag 2 - kan nedrives eller indrettes til fælles aktiviteter, jf. § 7.5.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Områdets nye bebyggelse skal fremstå som en bæredygtig helhed med en arkitektoniske identitet, der relaterer sig til karakteristika i det omgivende byområde. Dette afspejlet i materialevalg, tagform, bygningsdetaljer mv.



Bebyggelsen skal udføres med en høj bæredygtighedsstandard. *Lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens udformning er fastlagt med henblik på at fremme realisering af et bæredygtigt byggeri opført efter traditionelle håndværkstraditioner og i kvalitetsmaterialer med lang holdbarhed - evt. genbrugsmaterialer.*

2.

Bebyggelsen skal udformes med en arkitektur, der synligt markerer den enkelte bolig i facaden. Herudover skal der ske synlig forskydning af facaden for min. hver 3. boligenhed.

Bygninger med udnyttet tagetage og trempel skal fremstå med markering af etageadskillelsen i facaden, f.eks. med tydelig gesims i egen farve eller med andet element, der opbryder facaden i højden.

Sekundære bygninger som carporte, skure o.l. skal søges integreret i den samlede arkitektoniske løsning.

3.

Ny bebyggelse skal som hovedprincip fremstå med facader i blødsrøgne tegl, beklædningstegl (teglspån) eller genbrugstegl, enten som pudset eller som blank mur. Herudover kan mindre facadepartier eller bygningsdele (højst 1/3 af bygningsfacader) fremtræde i træ, ligesom der kan ske begrønning af facader.

Udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, skal fremtræde i rødlige, brune eller beige/lyse farvenuancer eller i materialernes naturfarver. Overflader i træ skal males i jordfarver eller fremstå i træets naturlige farve.

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

4.

Tage skal udformes som symmetriske saddeltage uden valm med en hældning mellem 30 og 45 grader. Til tagdækning skal anvendes røde vingetegl, beklædningstegl (teglspån) samt rød zink til kvistetage og -flunke.

Eventuelle kviste kan udføres som gavlkviste med saddeltag, eventuelt med mindre fremspring i facaden, traditionelle mindre kviste friholdt af tagfod eller - i begrænset omfang - kviste med et mere nutidigt udtryk, som afspejlet i referencen på figur 2 i redegørelsen. Kviste skal i dimension og placering underordne sig facadens fagdeling.

Der kan endvidere udføres tagvinduer.

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



5.
Vinduer og døre skal fremtræde i malet eller overfladebehandlet træ.
6.
Ved opførelse af ny fælleshusbygning skal det sikres at denne tydeligt fremstår med sin egen bygningsmæssige identitet, dog med samme arkitektoniske formsprog og materialevalg som boligbebyggelsen.
7.
Eventuelle løbende om- og tilbygninger af områdets boliger skal tilpasses arkitektonisk, herunder ift. materialer, farver og formsprog.
8.
Eventuelle altaner skal integreres i bygningskonstruktionen. Alternativt kan der påsættes mindre altaner, hvor mindst halvdelen af altanens dybde udføres som indeliggende.

Værn på altaner skal udføres som spinkle metalkonstruktioner.
9.
Carporte og øvrig sekundær bebyggelse som redskabsskure, cykelskure o.l. skal fremtræde med facader i træ og kan udføres med énsidig taghældning på 10 grader og med beklædning af tagpap eller med beplantning (grønt tag).
10.
Eventuel bygningsbelysning skal opsættes på facaden eller nedfældes i det omgivende terræn. Belysning må ikke være til gene for omgivelserne.
11.
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 fællesarealer skal beplantes eller befæstes. Befæstede arealer skal i videst muligt omfang udføres med semipermeabel belægning, f.eks. grus, stenmel, belægningssten med brede fuger mv.

Lokalplanområdet skal udføres med en ensartet løsning for belægning, 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, eksempelvis disponeret 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.

4.

De eksisterende levende hegn langs naboskel skal i videst muligt omfang bevares og integreres i den samlede løsning for fri- og opholdsarealer.

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.

Ny 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 planlægges el, hassel, elm og birketræer.

På fællesarealer skal vælges plantearter, som styrker og tilgodeser den biologiske mangfoldighed, herunder bærgivende buske og træer samt vilde blomster og urter, som er naturligt hjemhørende i vort klima. Beplantning på fællesarealer skal på denne måde medvirke til at skabe nye levesteder for insekter, padder og mindre pattedyr.

7.

Mindst halvdelen af de enkeltstående træer, der er markeret på kortbilag 2, skal bevares. Der kan dog udføres almindelig beskæring og vedligehold samt genplantning, hvis træerne går ud.

Fældning forudsætter genplantning af tilsvarende træer, der kan placeres frit inden for lokalplanområdet.

8.

Mod naboskel i nord skal der etableres et 3 m bredt beplantningsbælte, som vist i princippet på kortbilag 2. Eksisterende beplantning kan indgå som en del af dette plantebælte.

Plantebæltet skal fremtræde med en variation af høje og mellemhøje arter af buske, f.eks. kornel, benved, gedeblad, kvalkved, ribs, solbær, slåen og rose.



9.

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 må kun opsættes i begrænset omfang i direkte tilknytning til bebyggelse og med en maksimal udstrækning på 3,0 m vinkelret fra facade.

Hegnsmur må ikke opsættes. Således skal alle private haver fremstå enten åbne mod fællesområderne eller hegnet med hæk.

For regulering af støjafskærmning henvises til § 9.10 og 9.15.

10.

Terrænregulering kan udføres i et omfang svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og skal afsluttes mindst 1,0 m fra skel. Overgange mod naboområder skal fremtræde blødt afrundede.

Der kan endvidere udføres nødvendig terrænregulering ifm. etablering af veje, stier, parkering, LAR-anlæg o.l. samt ifm. støjafskærmning mod jernbanen.

11.

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

12.

Overfladevand fra området skal ledes til regnvandsstik i grundens nordøstlige hjørne og må således ikke ledes til togbanegrøft. Ved en befæstelsesgrad på mere end 30 skal der ske forsinkelse af regnvandet herfra inden afledning.

Synlige LAR-anlæg til nedsivning eller forsinkelse af regnvand - fx bassiner, wadier, regnbede o.l. - skal etableres med naturpræg og indpasses i områdets grønne friarealer.

Forsinkelse af regnvand ifm. skybrud kan ske på parkeringsareal og i vejprofil. Såfremt der ikke kan opnås tilstrækkelig kapacitet med førnævnte løsninger, kan der udføres underjordisk forsinkelse i rørbassiner.

13.

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

14.

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.



15.

Langs med områdets sydske mod jernbanen kan der etableres støjafskærmning med en højde på op 3,5 m, jf. figur 4 s. 24.

Støjvold eller støjvæg skal anlægges med en hældning på maks. 1:2. Støjvold eller støjvæg skal endvidere fremtræde med beplantning.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 11. Miljøforhold

1.

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

2.

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støj- og vibrationsniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 om 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.

Facade- og vinduespartier skal udformes så indendørs støjkrav med både åbne og lukkede vinduer kan overholdes.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret veje og parkering, jf. § 5,
- der er etableret fælles opholdsarealer, jf. § 9.2-9.5,
- der er etableret beplantningsbælte i naboskel mod nord, jf. § 9.8,
- der er etableret og tilsluttet anlæg til afledning af regnvand samt sket tilslutning til offentlig kloak, jf. § 9.12,
- nødvendig støjafskærmning er etableret og det ved måling eller beregning er påvist, at de gældende grænseværdier for støj fra jernbaner er overholdt, jf. § 11.2.

§ 13. Eksisterende planer

Ingen gældende planer.



§ 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. 7. november 2022.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 16. november 2022.

Grunde til den ny rækkehusbebyggelse skal udgøre 400 m² pr. bolig, hvoraf en del kan udgøres af fællesarealer.

Bebyggelsen skal placeres iht. byggelinjer - dels en 25 m byggelinje mod jernbanen syd for grunden, og dels en 6 m byggelinje mod naboskel i nord. Byggelinjen mod banen er fastsat med henblik på at forebygge støj- og vibrationsgener fra banen, mens byggelinjen mod nord skal sikre en grøn 'buffer' mod naboerne.

Ubebyggede arealer og beplantning

Området skal disponeres med opholdsarealer for beboerne - dels i form af private haver, og dels som fælles opholdsarealer, der kan danne ramme om det daglige fællesskab. I den forbindelse giver planen også mulighed for at indpasse fællesfaciliteter som f.eks. fælleshus, orangeri o.lign., der kan blive naturlige samlingspunkter.

Fri- og opholdsarealer skal generelt gives et markant grønt udtryk, hvor en varieret og naturpræget beplantning med et lavt plejeniveau skal være med til at øge områdets biodiversitet og skabe nye frugtbare levesteder for dyr og planter. Herudover lægges vægt på at hegning overvejende sker som levende hegn og hæk samt, at de eksisterende plantebælter og markante træer, der afskærmer området i dag, så vidt muligt bevares.

I byggelinjearealet mod banen gives mulighed for at etablere støjafskærmning i en højde på op til 3,5 m og med beplantning, mens der mod nord skal etableres et 3 m bredt plantebælte. Plantebæltet skal bestå af buske, så det ikke giver anledning til væsentlige skyggegener på naboarealer.

Ubebyggede arealer kan endvidere disponeres til anlæg til lokal afledning og forsinkelse af regnvand.



Figur 2: Arkitektoniske referencer ift. formsprog samt facade- og tagmaterialer.

Veje, stier og parkering

Planområdet skal fortsat vejbetjenes fra Adlerhusvej i det nordøstlige hjørne.

Planen fastlægger ikke den endelig vejstruktur, men regulerer vejudlæg, kørebanebredder, vendemulighed mv., så trafikken kan afvikles sikkert og effektivt. De bløde trafikanter skal serviceres af nye interne stier, der kobles på Adlerhusvej mod nordøst og nordvest.

Endelig er der i planen stillet krav om etablering af parkering svarende til 1,5 p-plads pr. bolig. Pladserne kan etableres på egen grund eller som fællesparkering og skal i overvejende grad fremstå begrønnede.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen.

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

Området ligger på Hindsgavlhalvøen ca. 650 m fra kysten mod nord og ca. 900 m fra kysten mod syd. De mellemliggende arealer mellem kyst og lokalplanområdet består af skov og parcelhusbebyggelser. Højden af den nye boligbebyggelse på maks. 8,5 m gør, at det ikke kan ses fra kysten, og derfor ingen påvirkning har på kystlandskabets fremtræden.

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 - Værdifuldt kulturmiljø

Planområdet grænser mod nord og vest op til udpegningen for de kulturhistoriske værdier knyttet til hovedgårdsejerlavet knyttet til Hindsgavl, jf. figur 3. Herre-, hoved- og proprietærgårde er generelt kulturhistorisk interessante. Hvor nyanlæg eller ændringer af eksisterende forhold tillades, bør det derfor foregå under hensyntagen til, at strukturen i det centrale gårdanlæg bevares samt sammenhængen med park

eller haveanlægget. Ligeledes skal der tages hensyn til veje, diger, hegn, enge og skove mv. på de omkringliggende jorder for at understøtte samspillet mellem bebyggelse og landskab.

Eksisterende bymæssig bebyggelse adskiller allerede i dag planområdet fra hovedgården og det bevaringsværdige landskab på Hindsgavl. Derudover er fastlægger lokalplanen særlige arkitektoniske krav til ny bebyggelse, så der sikres en harmonisk visuel sammenhæng med bebyggelsen i det omgivende kvarter, som er en del af hovedgårdsejerlavet.

Det vurderes derfor, at der i planlægningen er taget de nødvendige hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier.

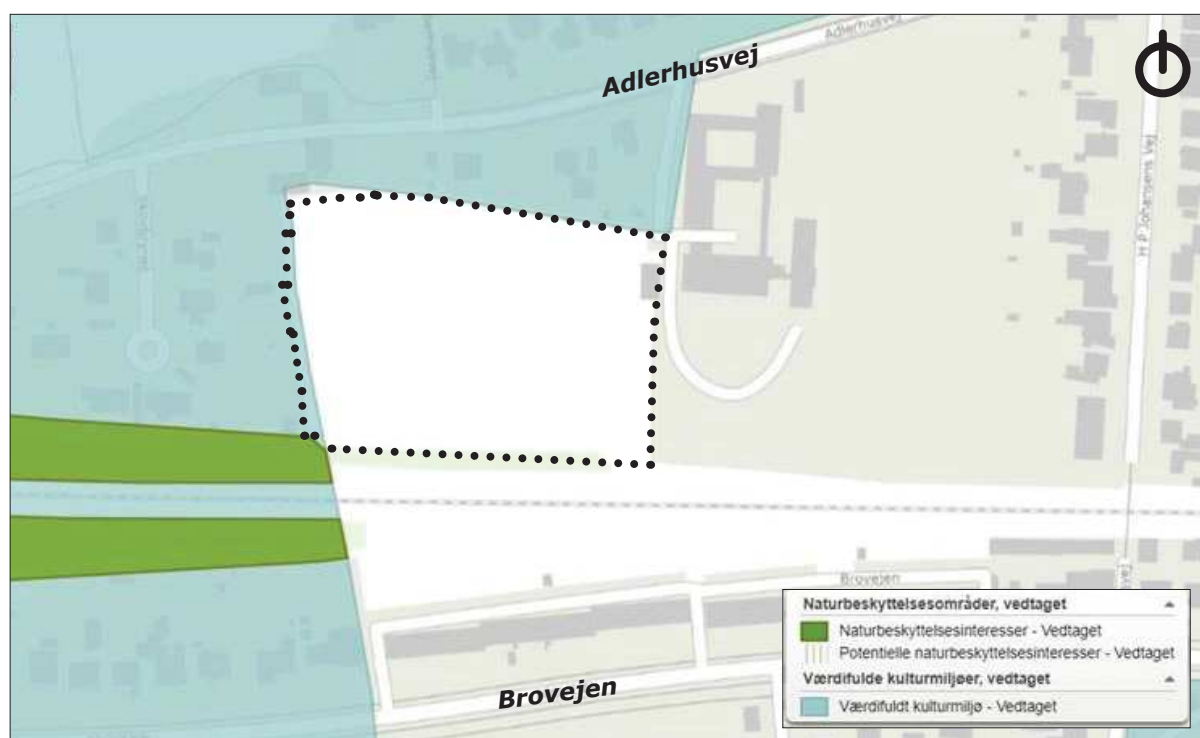
Retningslinjer - Klima

Ved lokalplanlægning af nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden. Lokalplanen understøtter dette, idet der i planen stilles krav om forsinkelse og etablering af anlæg til lokal håndtering af regnvand.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Rammer

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde R.01.07 'Sportsplads ved Adlerhusvej' i Kommuneplan 2021-2033. Rammeområdet er udlagt til offentligt rekreativt formål som sportsplads o.l. med mulighed for opførelse af bebyggelse i op til 2 etager/10 meter. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 40.



Figur 3: Kommuneplan 2021's retningslinjer i og uden for planområdet.



Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomhed. Nærmeste område ligger ved motorvejen ca. 3,6 km øst for lokalplanområdet.

Lokalplan nr. 208 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser for produktionsvirksomheder.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021 fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat ift. oversvømmelse og erosion. Planområdet er ikke omfattet af retningslinjen. De nærmeste områder, der er udpeget som oversvømmelsestruede, ligger ca. 300 m mod nord ved Stadionvej.

Lokalplan nr. 208 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.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Ingen gældende lokalplaner.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Der er ikke grundvandsinteresser i området.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 2 km syd for lokalplanområdet.

Der er ikke kendskab til arter omfattet af habitatdirektivet i området. Planområdet rummer ikke umiddelbart naturkvaliteter, mens de levende hegn langs områdets naboskel indeholder flere større træer og sammenhængende beplantninger, der kan være yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV. I planen er derfor fastsat bestemmelser for bevaring af dele af den eksisterende beplantning i form af markante træer. I tilfælde af at nogle af de markante træer skal fældes, skal træerne inden fældning undersøges for flagermus og såfremt træerne viser sig at være yngle- eller rastområde for flagermus, skal der sørges for at den økologiske funktionalitet oprettholdes.

På det grundlag er det kommunens vurdering, at de beskrevne, meget lokale, tiltag 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 rastområder 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'.

Beskyttet natur, fredskov, fredninger mv.

Planområdet grænser mod sydvest op til mindre bræmmer med fredskov langs banen og er derfor i sin helhed omfattet af 300 m skovbyggelinje.

Fredskovarealerne er desuden kortlagt som "kategori 3-natur", konkret som potentielt ammoniakfølsomme naturtyper uden for Natura 2000-områder.

Planlægningen vil ikke give anledning til påvirkning af fredskovarealerne, men forudsætter ophævelse af skovbyggelinjen inden for området.

Forurening

Området er områdeklassificeret (byzone), men der er ingen konstaterede forureninger (vidensniveau 1 og 2) i området. Dog er idrætsbanerne etableret med opfyld fra byggeriet af den



gamle Lillebæltsbro. Der må derfor forventes at være forurening med kreosot i området.

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 forurenet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord § 72 b. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

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 ligger inden for Tre-Fors forsyningsområde.

Spildevand og regnvand

Størstedelen af området er ikke omfattet af kommunens spildevandsplan, mens klubhuset mod øst er fælleskloakeret.

Realisering af den planlagte boligbebyggelse forudsætter at der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen med krav om separatkloakering, hvor spildevand fra ny bebyggelse ledes til kloak og videre til Middelfart Renseanlæg, mens regnvand skal forsinkes inden afledning til regnvandskloak.

Områdets lave placering i terrænet betyder, at der vil forekomme naturlig overfladetilstrømning ved regn, ligesom området er vandlidende i efterårs- og vinterperioden. Endvidere betyder de lokale jordbundsforhold med plastisk ler, at det er vanskeligt at nedsive. Ved en befæstelsesgrad på mere end 30 % skal regnvandet derfor forsinkes med LAR-løsninger som wadier, grøfter, regnbæde o.l. inden afledning.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for område med kollektiv fjernvarmeforsyning og kan således tilsluttes hertil.

Affald

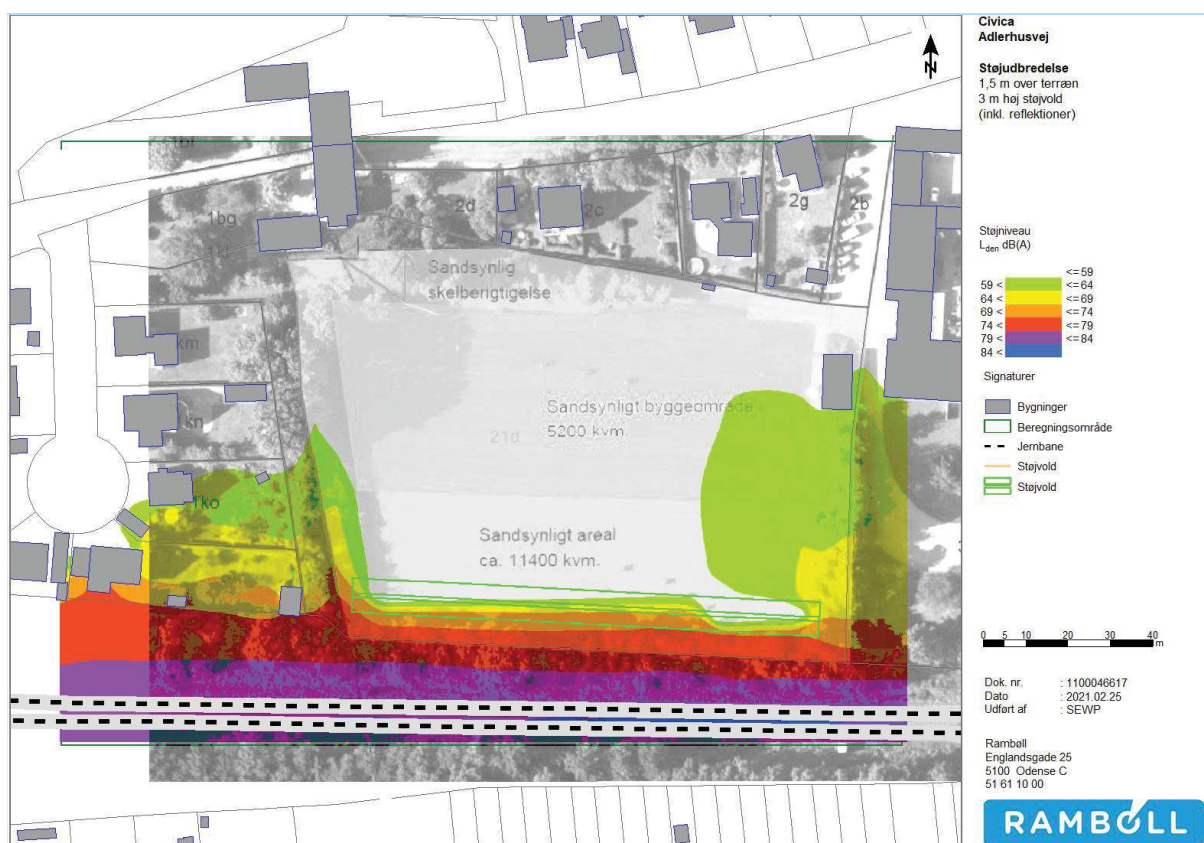
Der skal etableres beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ.

Støj og vibrationer fra jernbanen

Ved nybyggeri i området skal det sikres, at denne ikke belastes med støj og vibrationer fra jernbanen, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier, p.t. tillæg fra juli 2007 til vejledning nr. 1/1997 om 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.

Planområdet grænser direkte op til jernbanen mod syd. Jævnfør Miljøstyrelsens StøjDanmarkskort påvirkes området med et støjniveau på op til 75 dB. Der er udført beregninger af jernbanestøjen der viser, at der ved indpasning af støjafskærmning på 3 m kan sikres et støjniveau på maks. 64 dB, som er grænseværdien for boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer). Det tilhørende støjdbredelseskort ses på figur 4.

Støjberegningerne viser relativt lave støjniveauer i området i forhold til afstanden til jernbanen. Det skyldes at jernbanen



Figur 4: Støjdbredelse 1,5 m over terræn med 3 m høj støjvold langs jernbanen (Rambøll).



ligger i afgravning – omkring 5 m lavere end det generelle terræn på grunden. Støjens udbredelse afskærmes derfor effektivt i forvejen af det eksisterende terræn. Lokalplanen muliggør etablering af den nødvendige støjafskærmning, ligesom det som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse skal godtgøres, at støjgrænsen er overholdt.

Tilsvarende er der udført vibrationsmålinger i området i målepunkter ca. 25 meter henholdsvis ca. 35 meter fra nærmeste aktive spormidte. Målingerne er udført med henblik på at vurdere, om der kan etableres boliger tættere på jernbanen end 50 m uden at overskride miljøstyrelsen grænseværdier for KB-vægtede vibrationer. Grænseværdien for vibrationer i boliger i boligområder er $L_{aw} \leq 75$ dB(KB).

På baggrund af vibrationsmålingerne fastlægges der i lokalplanen en byggelinje på 25 m til jernbanen for at sikre, at vibrationsniveauet fra jernbanen vil være overholdt med god margin.

Etableres boligbebyggelsen uden kælder og med betondæk i flere etager, vil det forventede vibrationsniveau være $L_{aw} = 67$ dB(KB). For boliger opført i et plan kan niveauet forventes at være lavere. Det forventede vibrationsniveau er således 8 dB(KB) under grænseværdien. Da lokalplanen fastlægger en byggelinje på 25 m til jernbanen vil vibrationsniveauet være overholdt med god margin.

Støj fra vejtrafik

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. Dette begrundes dels i, at Adlerhusvej har en begrænset trafik, og dels fordi der mellem planområdet og nærmeste trafikerede vej - Brovejen - forudsættes etableret støjafskærmning mod jernbanen. Denne vil også have en afskærmende effekt ift. støj fra den forbikørende trafik på Brovejen.

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 begrundes i:

- at planen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan i eksisterende byområde
- at det ikke forventes, at planen kan få væsentlig



indvirkning på miljøet

- at placeringen og højden af den nye boligbebyggelse på maks. 8,5 m gør, at det ikke kan ses fra kysten, og derfor ingen påvirkning har på kystlandskabets fremtræden.

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.

Følgende 2 servitutter vurderes at være relevante ift. planens realisering:

14.10.1968-6263-40: Dok om færdselsret mv.

I servitutten er der fastsat bestemmelse om, at matr.nr. 21e og 31a har ret til at benytte "indgangsvejen til fodboldbanen" (på nuværende tidspunkt er matr.nr. 21e og 31a sammanlagt under matr.nr. 31a). Påtaleretten tilkommer de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 21d og 31a Middelfart Markjorder.

30.01.1996-2707-40: Dok om bestemmelser i anledning af elektrificering mv.

Servitut om diverse bestemmelser tinglyst i anledning af elektrificering af jernbanen. I den forbindelse er bl.a. fastsat bestemmelse om et forbud mod en række forhold ift. afstanden til nærmeste spormidte:

- Indenfor 19 m: intet trådhegn / elektrisk hegn
- Indenfor 14 m: ingen flagstænger
- Indenfor 10 m: ingen tilskuerpladser, bygninger, oplagspladser, maskiner mv. højere end 2 m., stakke, stakitter mv.

Der henvises til servitutten for nærmere granskning af de enkelte bestemmelser. Påtaleretten tilkommer DSB.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Banedanmark

Banedanmark gør opmærksom på, at når der bygges i kort afstand af jernbanen, skal Banedanmark høres, herunder ved byggetilladelser.

Herudover kan eventuelle gravearbejder, terrænændringer, mv. i nærheden af jernbanespor/banearealer, kræve godkendelse jf. § 24 i Jernbaneloven.

Skovbyggelinje

Planens realisering forudsætter dispensation fra skovbyggelinjen.

Middelfart Kommune

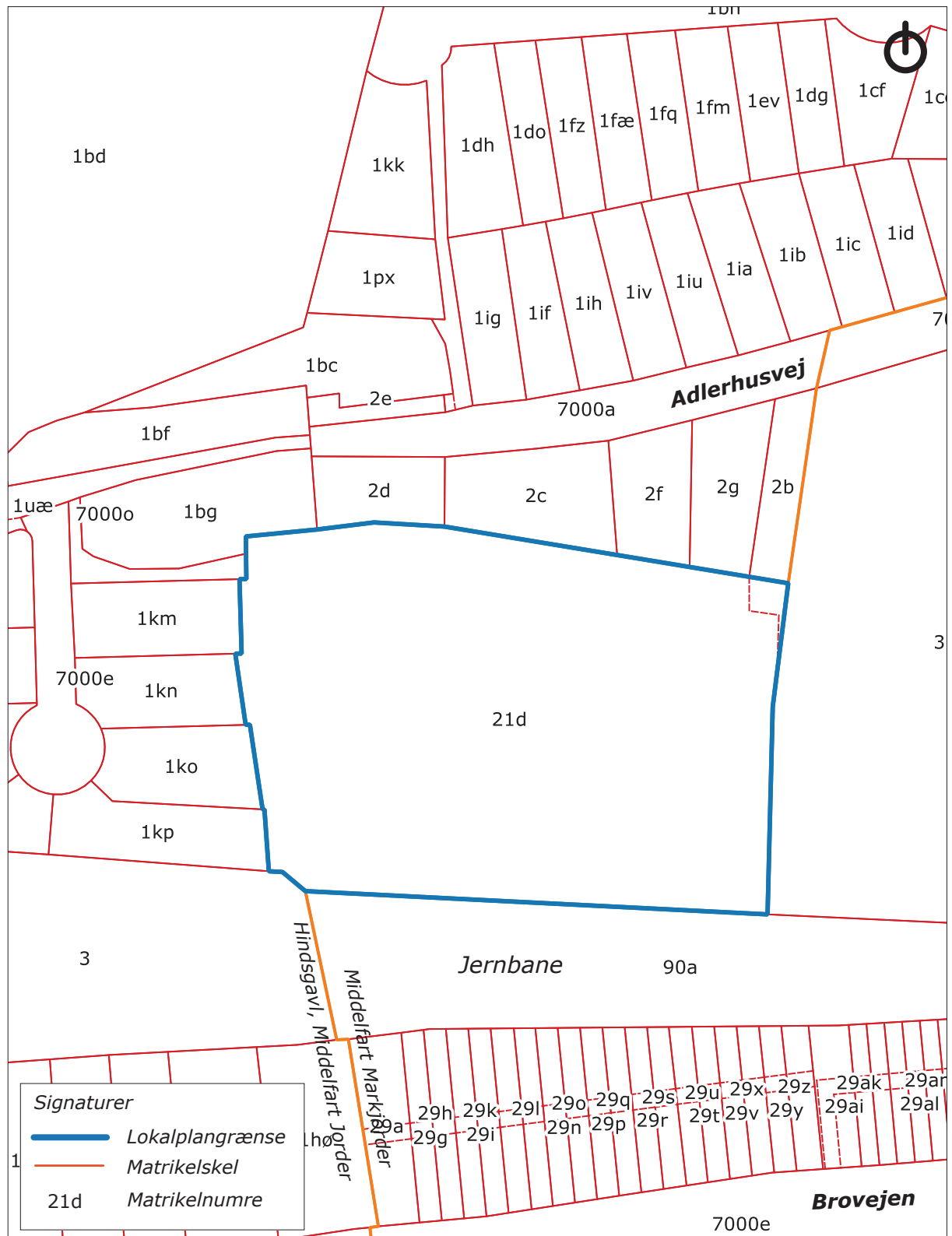
Lokalplan nr. 208

Boliger ved Adlerhusvej i
Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.500

Dato: 10. maj 2022



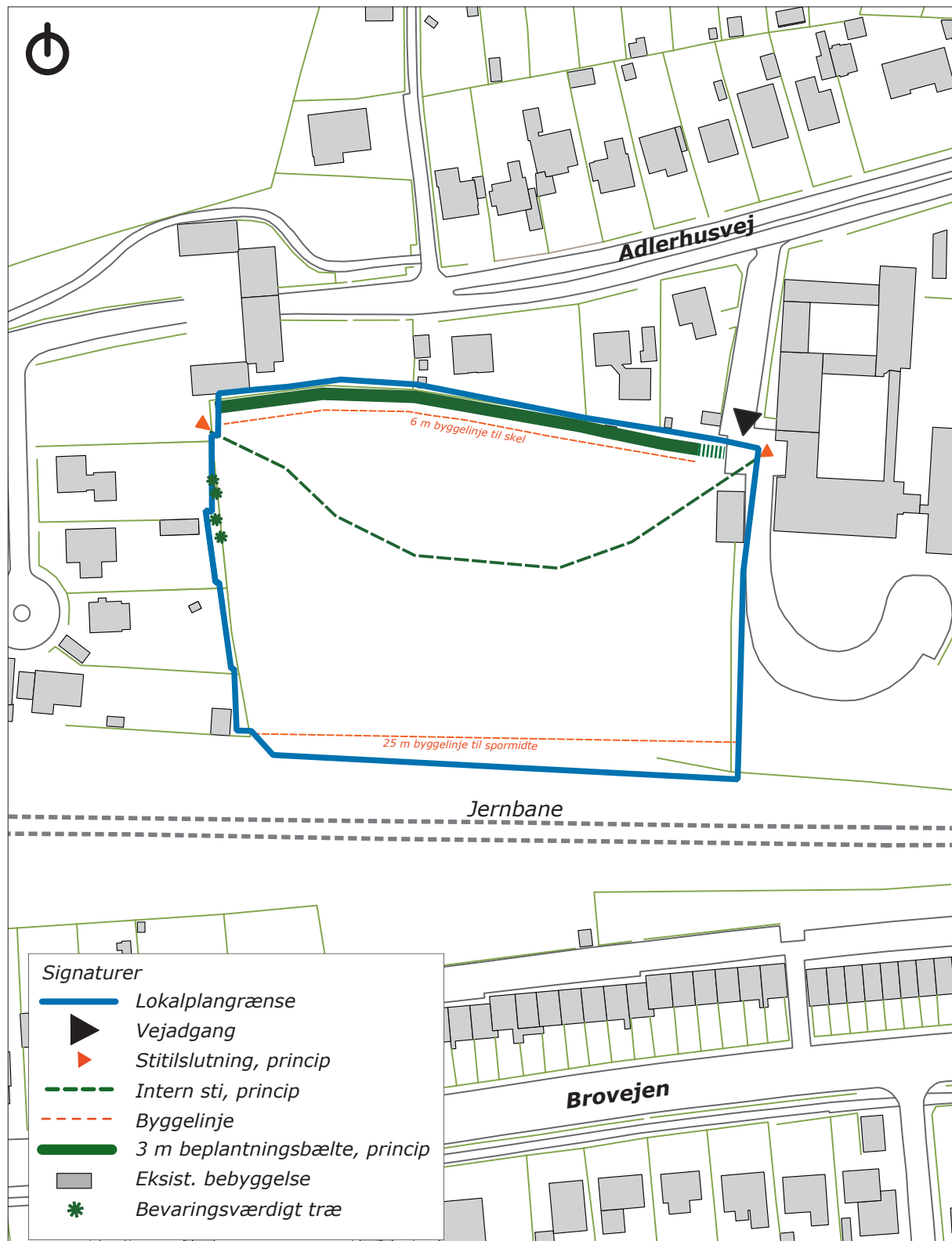
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 208

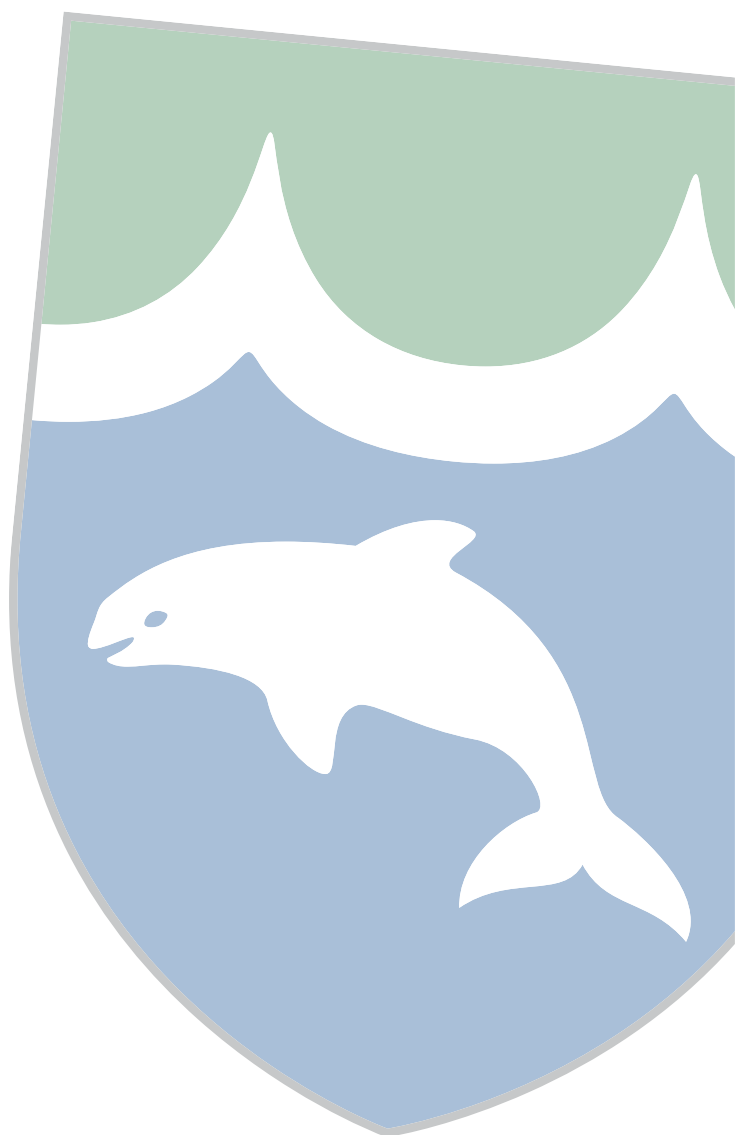
Boliger ved Adlerhusvej i
Middelfart

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.500

Dato: 10. maj 2022





Middelfart
KOMMUNE

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

Kommuneplan 2021-2033

Middelfart Kommune og Trekantområdet



TILLÆG NR. 3

B.01.25 "Adlerhusvej, Ved banen"

Hører til lokalplan nr. 208

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.

OFFENTLIG HØRING

Forslag til tillæg nr. 3 til kommuneplan 2021 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 13. juli til 7. september 2022.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2021 er at muliggøre opførelse af en ny tæt-lav boligbebyggelse på arealet med den nuværende sportsplads ved Adlerhusvej 30 i Middelfart. Planområdet ligger i byzone, men har ikke tidligere været lokalplanlagt. Med tillægget udgår rammeområde R.01.07 'Sportsplads ved Adlerhusvej' og overgår i stedet til et nyt rammeområde B.01.25 'Adlerhusvej, Ved banen', der udlægges til boligformål, jf. figur 1 og 2. Et restareal af R.01.07 i det nordvestlige hjørne overføres herefter til hhv. rammeområde B.01.01 'Pigekvarteret, Adlerhusvej' og B.01.02 'Kongebrovej, Adlerhusvej'.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan – Lokalplan nr. 208, 'Boliger ved Adlerhusvej i Middelfart'. Lokalplanen fastlægger byggeretsgivende bestemmelser for en ny rækkehusbebyggelse i én etage med udnyttet tagetage, herunder byggelinjer ift. jernbanen og nabobebyggelse mod nord. Mod jernbanen forudsættes etableret støjskærmning, ligesom der indpasses plantebælte i nordskel. Planen fastlægger endvidere, at den nye bebyggelse skal fremtræde i naturlig visuel sammenhæng med den omgivende boligbebyggelse i Allékvarteret, Adlerhuskvarteret og Kongebrokvarteret. Endelig skal området indrettes med fælles opholdsarealer o.l. fællesfunktioner. Der vil fortsat være vejbetjening fra Adlerhusvej.

Tillægget er i sin øvrighed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet, herunder retningslinjer for bevaringsværdige landskaber, værdifuldt kulturmiljø og klima 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.

Natura 2000 områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 2,5 km syd for planområdet.

Der er ikke kendskab til arter omfattet af habitatdirektivet i området. Planområdet rummer ikke umiddelbart naturkvaliteter, mens de levende hegn langs områdets naboskel indeholder flere større træer og sammenhængende beplantninger, der kan være yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV. I planen er derfor fastsat bestemmelser for bevaring af dele af den eksisterende beplantning, herunder nogle af områdets markante træer, ligesom der skal etableres et 3 m bredt plantebælte mod nabobebyggelse nord for området. I tilfælde af at nogle af de markante træer skal fældes, skal træerne inden fældning undersøges for flagermus og såfremt træerne viser sig at være yngle- eller rasteområde for flagermus, skal der sørges for at den økologiske funktionalitet opretholdes.

På det grundlag er det kommunens vurdering, at de beskrevne, meget lokale, tiltag ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter 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.

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

Grundvandsbeskyttelse

Der er ikke grundvandsinteresser i området.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har i forslag til Kommuneplan 2021-2025 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomhed. Nærmeste område ligger ved motorvejen ca. 3,6 km øst for lokalplanområdet.

Kommuneplantillæg nr. 3 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har i forslag til Kommuneplan 2021-2025 fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat ift. oversvømmelse og erosion. Planområdet er ikke omfattet af retningslinjen. De nærmeste områder, der er udpeget som oversvømmelsestruede, ligger ca. 300 m mod nord ved Stadionvej.

Kommuneplantillæg nr. 3 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

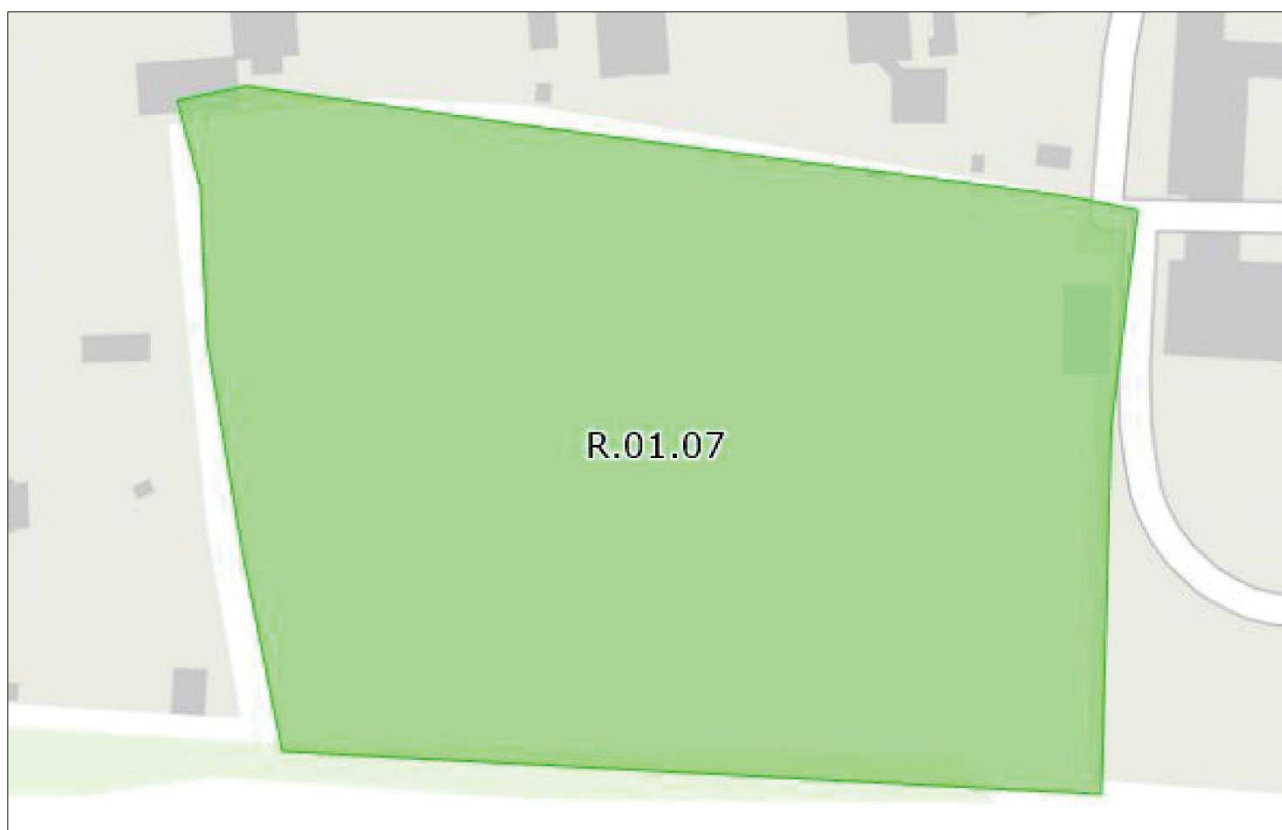
Miljøscreening

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 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.

Afgørelsen begrundes i:

- at planen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan i eksisterende byområde
- at det ikke forventes, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet
- at placeringen og højden af den nye boligbebyggelse på maks. 8,5 m gør, at det ikke kan ses fra kysten, og derfor ingen påvirkning har på kystlandskabets fremtræden.

Nuværende rammebestemmelser: Rammeområde R.01.07 – Sportsplads ved Adlerhusvej



Figur 1: Nuværende afgrænsning af rammeområde R.01.07.

Generel anvendelse

Området er udlagt som rekreativt område.

Områdets status

Sportsplads og klubhus.

Området fremtidige anvendelse

Offentligt rekreativt formål herunder sportsplads eller lignende.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 40%.

Bygningshøjden i området må ikke overstige 10 m.

Der kan kun opføres bebyggelse, som er nødvendig for områdets anvendelse.

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 3

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

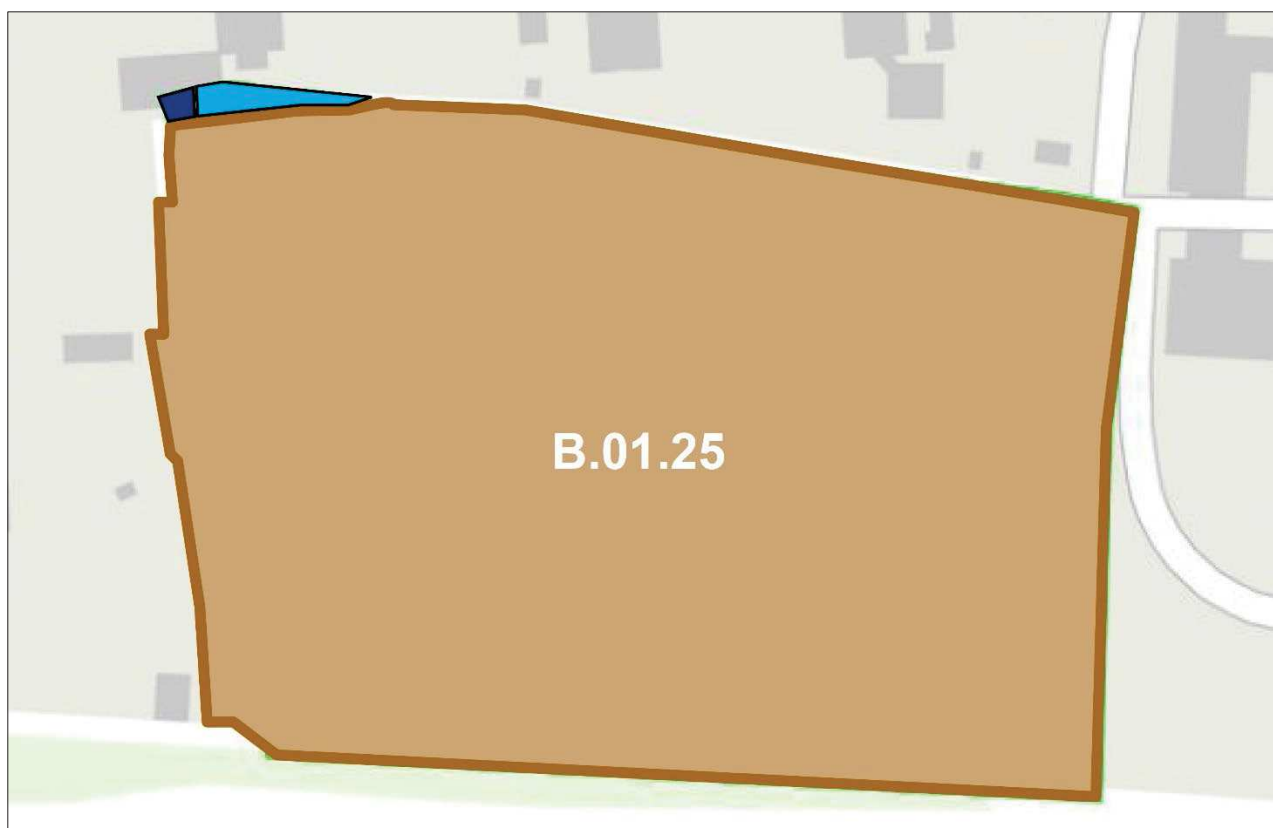
Ingen

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Fremtidige rammebestemmelser: Rammeområde B.01.25 – Adlerhusvej, Ved banen



Figur 2: Afgrænsning af det nye rammeområde B.01.25. Mørkeblåt areal overføres til rammeområde B.01.01 Pige kvarteret/Adlerhusvej, mens lyseblåt område overføres til rammeområde B.01.02 Kongebrovej/Adlerhusvej.

Generel anvendelse

Området udlægges til boligformål.

Områdets status

Sportsplads og klubhus.

Området fremtidige anvendelse

Boligområde med tæt/lav. Der må desuden placeres institutioner til betjening af boligområdet.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 40%.

Det maksimale antal etager er fastsat til én etage med udnyttet tagetage.

Bygningshøjden 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

Ingen

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 3 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 7. november 2022.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 16. november 2022.