



LOKALPLAN NR. 212

Brenderup Nord
December 2023

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først **"Lokalplanbestemmelser"** og dernæst en **"Redegørelse"**. Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser samt lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagest i planen.

I redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Som indledning til bestemmelser og redegørelse gives en kort præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.



Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 212

Lokalplan for Brenderup Nord

Indhold

Indledning	5
Lokalplanområdet og dets omgivelser	5
Lokalplanens baggrund og formål	6
Bestemmelser	8
§ 1. Lokalplanens formål	8
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	8
§ 3. Områdets anvendelse	8
§ 4. Udstykning	8
§ 5. Veje, stier og parkering	8
§ 6. Tekniske anlæg	9
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning	10
§ 10. Grundejerforening	10
§ 11. Miljøforhold	10
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	10
§ 13. Eksisterende planer	10
§ 14. Servitutter	10
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	10
Vedtagelsespåtegning	12
Redegørelse	13
Lokalplanens indhold	13
Anvendelse og omfanget af bebyggelse	13
Veje, stier og parkering	13
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	13
Kystnærhedszonen	13

Forslag til kommuneplantillæg nr. 7	14
Produktionserhverv	14
Oversvømmelse og erosion.....	14
Ekspropriation	15
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER.....	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	15
Landsplanlægning.....	15
Grundvandsbeskyttelse	15
Natura 2000-områder	16
Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner.....	16
Forurening	17
Handicapforhold.....	18
Museumsloven	18
Vandforsyning	18
Spildevand	18
Varmeforsyning	18
Støj fra virksomheder	18
Støj fra veje.....	18
Miljøvurdering	18
SERVITUTTER.....	19
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	19

INDLEDNING

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter den nordlige del af Brenderup. Området udgøres i dag af en blanding af boliger og erhverv, der i sin fremtræden og omfang er forskelligartet.

Området er næsten udbygget og har et samlet areal på ca. 3,4 ha.

Lokalplanområdets afgrænsning følger de ejendomme, der ligger ud til hhv. Middelfartvejs sydlige side, langs Mejerivej og Fruerhøjvej. Alle ejendomme har vejadgang fra det eksisterende vejnet.



Oversigtskort på luftfoto, der viser lokalplanafgrensningen med hvid streg



Planområdet set fra Middelfartvej mod vest



Planområdet set fra Middelfartvej mod øst



Planområdet set fra Middelfartvej mod Mejerivej

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Middelfart Kommune ønsker med nærværende lokalplan at overføre lokalplanområdet til byzone således den fortsatte udvikling af Brenderup kan sikres.

Lokalplanen har derfor til formål at sikre, at eksisterende forhold i området fastholdes.



BESTEMMELSER

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

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv,
- at overføre området til byzone.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Å Højrup By, Brenderup:

matr. nre. 1bd, 5q, 5at, 5ag, 5as, 9ac, 9ah, 9ab, 9u, 9v, 9y, 9æ, 5am, 5al, 5p, 5s, 5aa, 5af, 5ae, 5ak, 5ac, 5ad, 5ak, 4q.

samt alle parceller, der efter den 10.05 2023 udstykkes inden for området.

§ 2.2. Lokalplanområdet ligger i landzone, og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

§ 3.1. Området opdeles i:

- Delområde A: skal anvendes til boliger i form af åben-lavbebyggelse
- Delområde B: skal anvendes til bolig- og erhvervsformål indenfor miljøklasse 1 til 3.

§ 4. Udstykning

§ 4.1. Der må ikke foretages udstykning.

§ 5. Veje, stier og parkering

§ 5.1. Inden for lokalplanområdet skal der udlægges areal til parkering efter følgende fordeling:



- Åben-lav boliger: 2 p-pladser pr. bolig
 - Erhverv: 1 p-plads pr. 25 m² erhverv.
- Parkeringsarealer skal etableres på egen grund.

§ 6. Tekniske anlæg

- § 6.1. Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
- § 6.2. Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.
- § 6.3. Etablering af anlæg for solenergi skal placeres på tage og med samme hældning som taget, bortset fra anlæg på flade tagkonstruktioner.

Anlæg for solenergi på flade tage må ikke have en højde der overstiger 1 m over taghøjden. Anlæggene må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
- § 6.4. Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygningskroppen.
- § 6.5. Dog gælder, at individuelle antenner og paraboler skal placeres sådan, at de er så lidt synlige som muligt fra naboområder samt veje og stier i og omkring lokalplanområdet.
- § 6.6. Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer o.l., såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- § 7.1. Ny bebyggelse må opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.
- § 7.2. Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 10 meter til vejmidte på Middelfartvej, Mejerivej og Fruerhøjvej jf. kortbilag 2.
- § 7.3. For den enkelte ejendom gælder en bebyggelsesprocent på 30. Der må dog maksimalt etableres op til 500 m² bruttoetagemeter.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- § 8.1. Primær bebyggelse skal udføres i tegl, enten som blank mur eller pudsede. Mindre dele af facaden kan udføres i glas, træ eller metal.



- § 8.2. Tage skal udføres som enten saddeltage, flade tage eller valmtag.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

- § 9.1. Hegn i skel skal opføres som levende hegn.
§ 9.2. Tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 11. Miljøforhold

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

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- § 12.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- der er etableret parkering, jf. § 5.1,
 - der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6.2
 - det er eftervist, at støjniveau fra trafik ikke overstiger Miljøstyrelsen vejledende grænseværdier for "Støj fra veje", p.t. vejledning nr. 4/2007, jf. §11.1

§ 13. Eksisterende planer

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

§ 14. Servitutter

Ingen bestemmelser.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

- § 15.1. Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om



etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

- § 15.2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- § 15.3. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.



VEDTAGELSESPÅTEGNELSE

Lokalplanen er vedtaget af Middelfart Byråd den 4. december 2023

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

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

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Planen har til formål at overføre planområdet fra landzone til byzone og herigennem fastsætte bestemmelser for bebyggelsens placering, højde og udformning, herunder tagformer, materialer.

Bestemmelserne er udformet med det formål at sikre omfangs- og anvendelsesmuligheder, der tilnærmelsesvist svarer til landzonebestemmelserne.

En lokalplan regulerer kun fremtidige dispositioner. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, jf. planlovens § 17, kan fortsættes som hidtidig.

Anvendelse og omfanget af bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for blandet bolig og erhverv indenfor såsom værksteder og ikke-støjende virksomheder.

VEJE, STIER OG PARKERING

Jf. kommuneplanens retningslinjer for parkering ved boliger, fastlægger lokalplanen, at der skal etableres 2 p-pladser pr. åben/lav bolig.

Lokalplanområdet omfatter del af Mejerivej, der er offentlig vej. Da Mejerivej er offentligvej, bliver vejen ikke reguleret i denne lokalplan.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Ifølge retningslinjen skal hensynet til de landskabelige interesser i kystnærhedszonen prioriteres højt ved planlægning og administration.

Derfor skal byudvikling ske i tilknytning til byerne og eksisterende bygninger. De anlæg, som har behov for nærhed til kysten, skal placeres, så de påvirker kystlandskabet mindst muligt.

Lokalplanområdet ligger i en afstand af ca. 2,7 kilometer til Båring Vig nord for Brenderup. Det vurderes, at planlægningen ikke ændrer væsentligt på forholdet til kysten, da planområdet omfatter et eksisterende bebygget område. Den samlede



planlægning sikrer hensynet til kysten, da planlægningen ikke udlægger jomfruelig jord til boliger, da planområdet er karakteriseret ved eksisterende, lovlig bebyggelse. Dertil er den nordlige del af Brenderup beliggende bag skovbevoksninger, hvorfor planområdet ikke kan ses fra kysten. Lokalplanen fastsætter endvidere bestemmelser, der angiver at bebyggelsen må etableres i op til 1,5 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2021 - 2033 er at muliggøre overførelsen af et område i den nordlige del af Brenderup fra landzone til byzone samt muliggøre etableringen af boliger nord for Brenderup. Da lokalplanområdet er uplanlagt, udarbejdes der sideløbende med lokalplanen et tillæg til kommuneplanen.

Med tillægget udlægges således 2 nye rammeområde til henholdsvis bolig og blandet bolig- og erhvervsformål.

PRODUKTIONSERHVERV

Lokalplanen giver mulighed for erhverv indenfor miljøklasse 1-3. Dertil er lokalplanområdet beliggende uden for et konsekvensområde for produktionserhverv, der er udpeget i Kommuneplan 2021-2033 iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25. Der er tre erhvervsvirksomheder beliggende sydvest for lokalplanområdet, hvoraf den nærmeste virksomhed er beliggende i en afstand af ca. 500 meter fra lokalplanområdet. De tre virksomheder er omfattet af en beskyttelseszone på 50 meter.

I den sammenhæng vurderes det ikke, at lokalplanområdet vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder, ligesom der heller ikke er planer om at udpege nærområdet el- ler dele heraf til områder for produktionserhverv.

OVERSVØMMELSE OG EROSION

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

Lokalplanområdet er i gældende kommuneplanlægning udlagt til boligformål og omfattet af kommuneplanramme B.06.14 – Brenderup Nord. Det er på baggrund af områdets



beliggenhed, terrænforhold og eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning vurderet, at den del af området, der udlægges til bebyggelse, ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Det forventes ikke, at dette rammeområde - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion.

Lokalplan nr. 212 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

EKSPROPRIATION

Byrådet 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 byrådet, 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 byrådet 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 LOKALPLANER

Ingen gældende lokalplan eller byplanvedtægter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LANDSPANLÆGNING

Grundvandsbeskyttelse

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

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

Planlægningen viderefører eksisterende anvendelse til bolig- og erhvervsformål, der ikke har grundvandstruende karakter. Lokal- planen strider således ikke mod de statslige vandområdeplaner.

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område, Æbelø, havet syd for og Næraå, ligger ca. 2,7 km nord for lokalplanområdet.

Der er ikke kendskab til forekomst af sjældne eller truede plante- og dyrearter i lokalplanområdet, ligesom området på grund af dets hidtidige anvendelse som bolig- og centerområde, ikke vurderes som et attraktivt leve- og ynglested. Det er derfor kommunens vurdering, at denne lokalplan, 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.

Skovbyggelinjer

En andel af lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje. Ny bebyggelse indenfor den del af lokalplanområdet, som er omfattet af skovbyggelinjen, kan afstedkomme krav om dispensation fra skovbyggelinjen hos Middelfart Kommune.

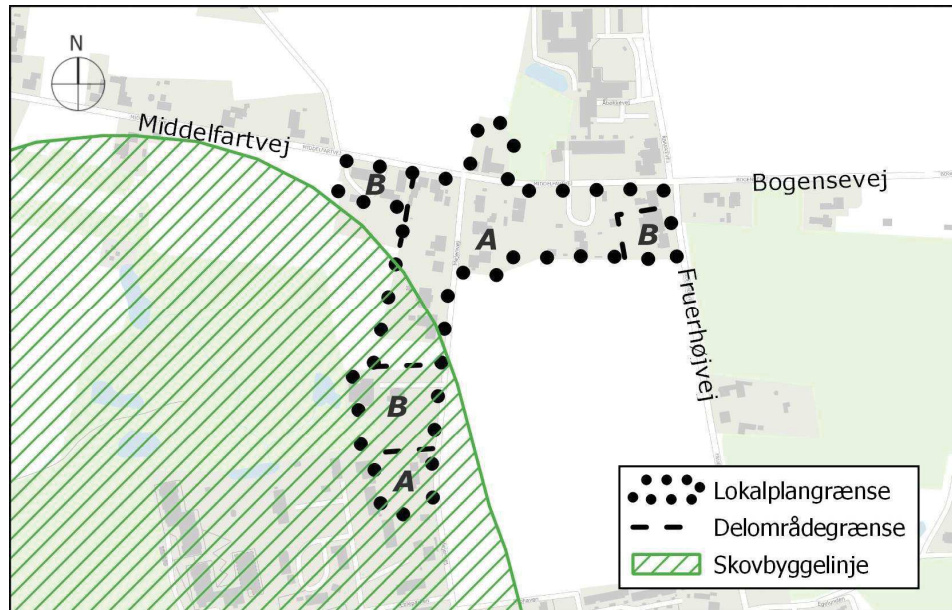


Illustration af skovbyggelinje

Forurening

Forhold omkring jordforurening reguleres af Lov om forurennet jord.

Lokalplanområdet er ved lokalplanens vedtagelse udtaget af områdeklassificeringen. Det betyder, at jorden i området som udgangspunkt betragtes som ren, da anvendeshistorikken ikke indikerer, at der er risiko for forurening fra eksempelvis industri, bilos mm.

Ejer eller bruger har pligt til at sikre, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurennet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet, jf. Lov om forurennet jord § 72 b.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde træffes jordforurening, skal arbejdet stoppes og Middelfart kommune skal straks underrettes. Kommunen vil herefter tage stilling til om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.

Inden for lokalplanens område er der dog ved lokalplanens vedtagelse, kortlagt jordforurening på vidensniveau 1, på matrikel: 9v, 9y, 9ab, 5 as, 5 ag og 5 at.

Inden et grave- og anlægsarbejder eller ændring i arealanvendelsen igangsættes på disse matrikler, skal miljømyndigheden i Middelfart Kommune kontaktes, idet der som udgangspunkt skal søges om en tilladelse efter jordforureningslovens § 8 hos miljømyndigheden inden opstart.



Handicapforhold

Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægnings mv. udformes i henhold til DS3028 og gældende bygningsreglement.

Museumsloven

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 for- undersøgelse af arealet.

Vandløb

Eventuelle dræn/vandløb skal bevares og må ikke ændres uden tilladelse fra Middelfart Kommune.

Vandforsyning

Området vandforsynes med vand fra Brenderup Vandværk.

Spildevand

Spildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til Spildevandsplanen ledes til Brenderup Renseanlæg.

Tag og overfladevand skal håndteres på egen grund.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for område med individuel gasforsyning.

Støj fra virksomheder

Ved indpasning af ny bebyggelse i området skal det sikres, at denne ikke belastes med et støjniveau fra erhvervs- og servicefunktioner, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier, p.t. vejledning nr. 5/1984 om støj fra virksomheder.

Støj fra veje

Ved indpasning af ny bebyggelse i området skal det sikres, at denne ikke belastes med et støjniveau fra omgivende veje, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier, p.t. vejledning nr. 4/2007 om Støj fra veje.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokal-



planer, 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 med at det vurderes at lokalplan nr. 212 og tillæg nr. 7 til kommuneplan 2021 - 2033, ikke forventes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og kun fastlægger anvendelsen af et mindre område til boliger i et eksisterende byområde. Planen har til formål at sikre allerede eksisterende forhold.

SERVITUTTER

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

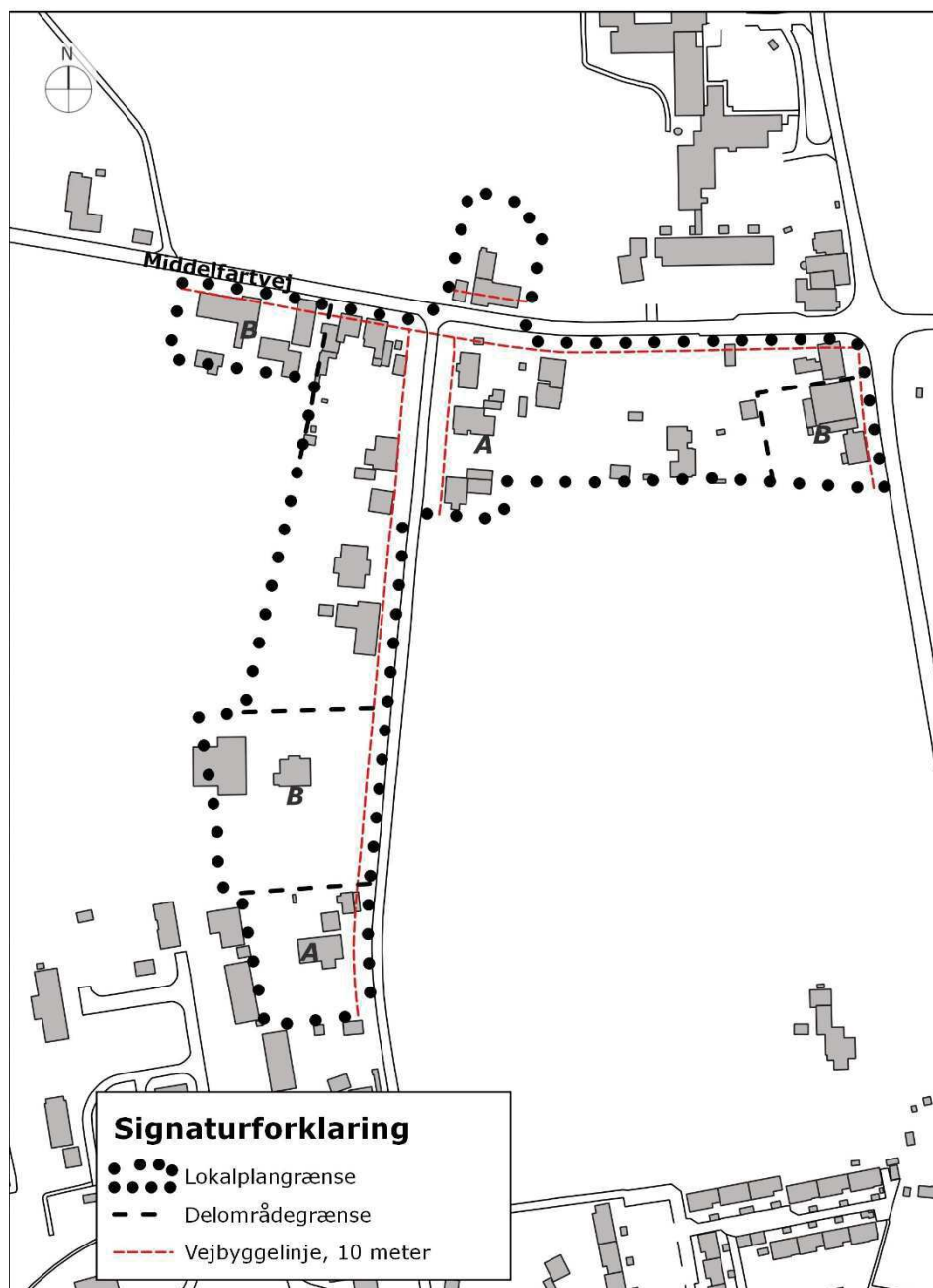
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens realisering er ikke afhængig af, at der opnås tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder.

Mål 1:2.500

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 212
Brenderup nord

KORTBILAG 2: Lokalplan-
kort
Mål 1:2.500



Tillæg til

Kommuneplan 2021-2033

Middelfart Kommune og Trekantområdet



Middelfart
KOMMUNE



trekantområdet



Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 7

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

TIL KOMMUNEPLAN 2021 -2033

KOMMUNEPLAN OG TILLÆG

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

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

En kommuneplan består af

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

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

RETSVIRKNINGER

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

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

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

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

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

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

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

Rummelighed i Brenderup

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

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

Redegørelse for rummelighed i Brenderup

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

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

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

Eksisterende rummelighed i Brenderup

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

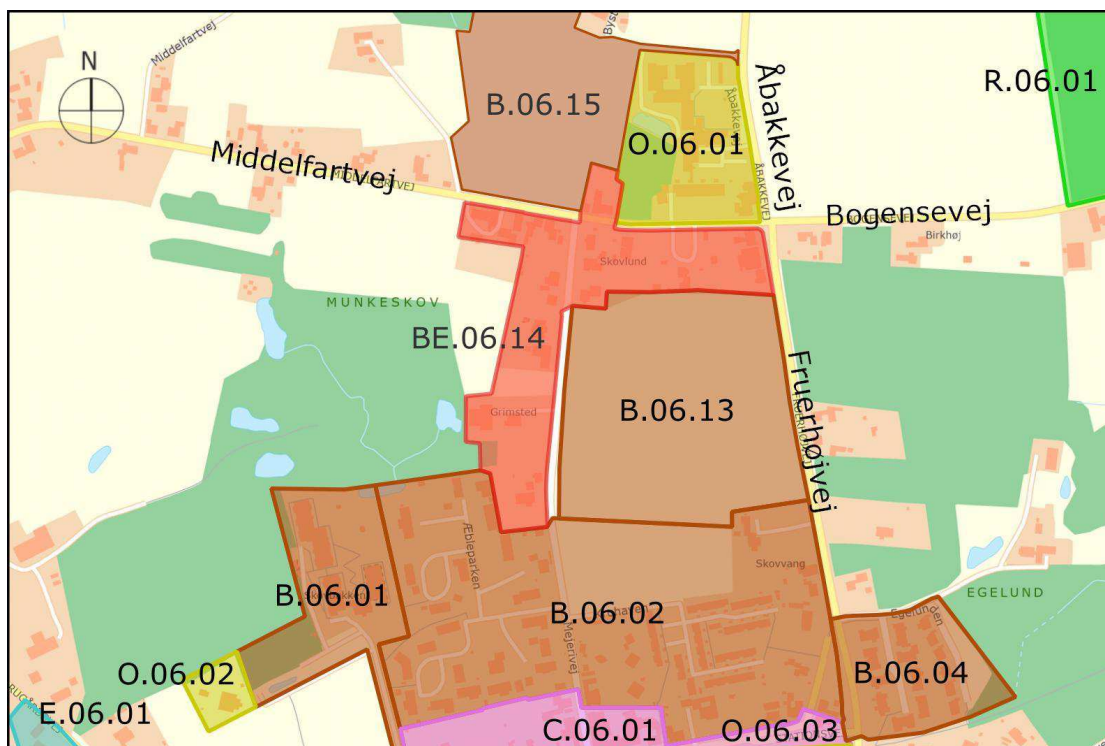


Illustration af de to rammeområder B.06.13 og B.06.02

Forsyningsikkerhed og rammeudlæg

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

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

Natura 2000 områder

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

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

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

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

Grundvandsbeskyttelse

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

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

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

Værdifuldt landbrugsområde

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

Produktionserhverv

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

Rammeområderne BE.06.14 – Brenderup Nord - og B.06.15 – Grobund Brenderup - er beliggende uden for et konsekvensområde for produktionserhverv, der er udpeget i Kommuneplan 2021-2033 iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25. Nærmeste erhvervsvirksomhed er placeret sydvest for rammeområderne i en afstand af ca. 500 meter fra rammeområde BE.06.15 – Brenderup Nord. Virksomheden er omfattet af en konsekvenszone på 50 meter. I forlængelse heraf vurderes det, at rammeområderne ikke vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder, ligesom der heller ikke er planer om at udpege nærområdet eller dele heraf til områder for produktionserhverv.

Oversvømmelse og erosion

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

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

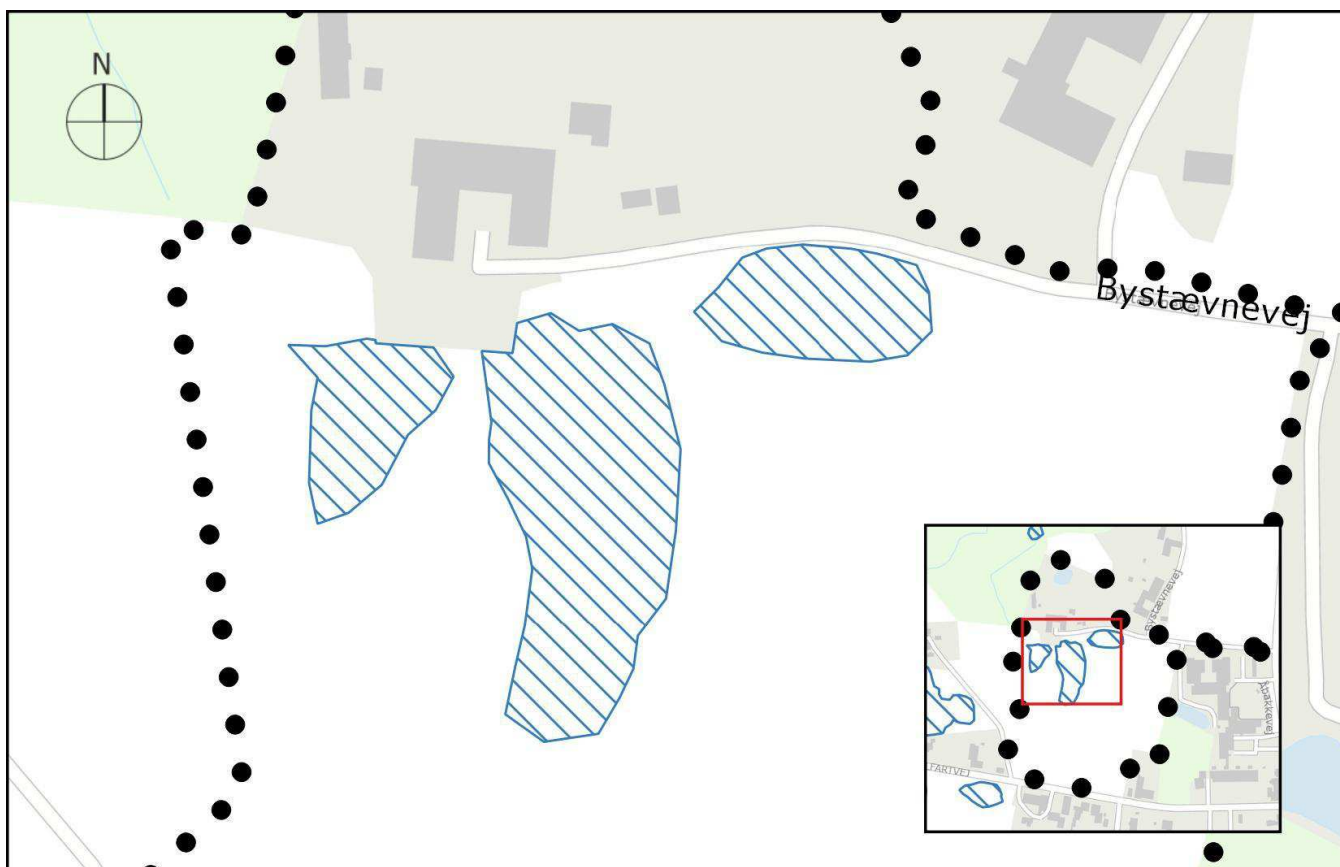


Illustration af oversvømmelse og erosion

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

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

4

Kystnærhedszonen

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

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

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

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

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

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

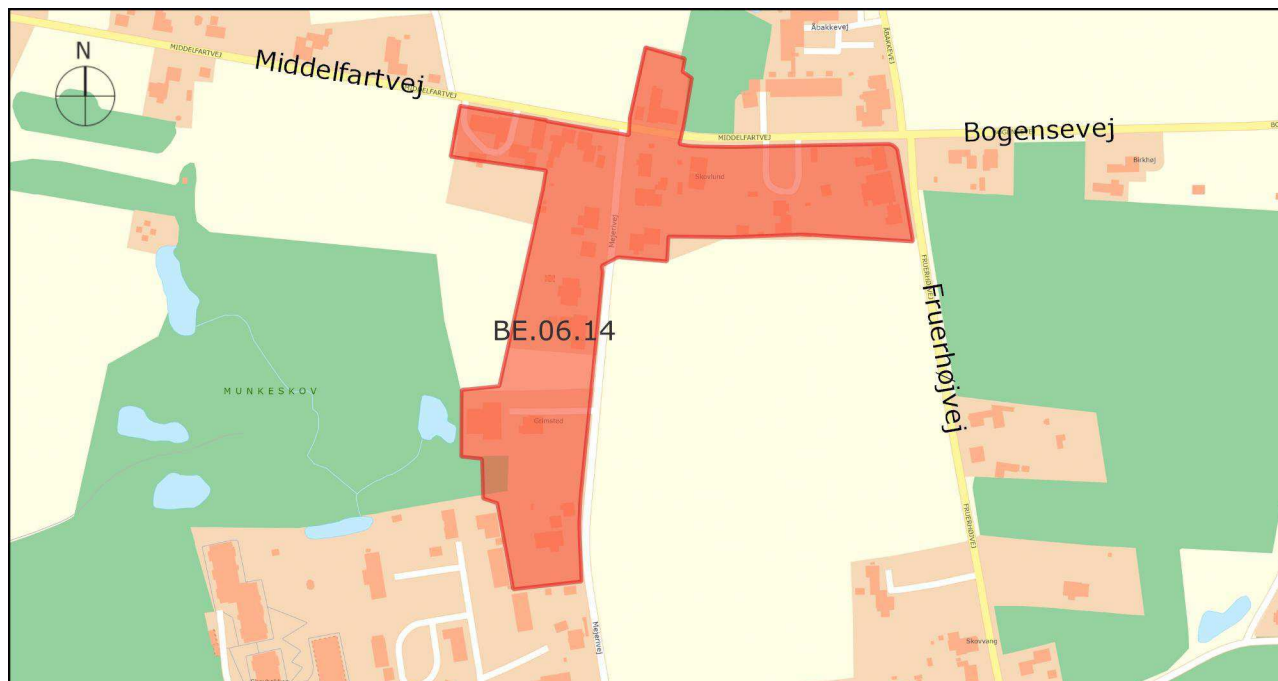
Miljøscreening

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

Fremtidige rammebestemmelser:

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

B.06.14 Brenderup Nord



Anvendelse

Generel anvendelse er bolig og erhverv.

Generelle anvendelsesbestemmelser

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

Zonestatus

Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3

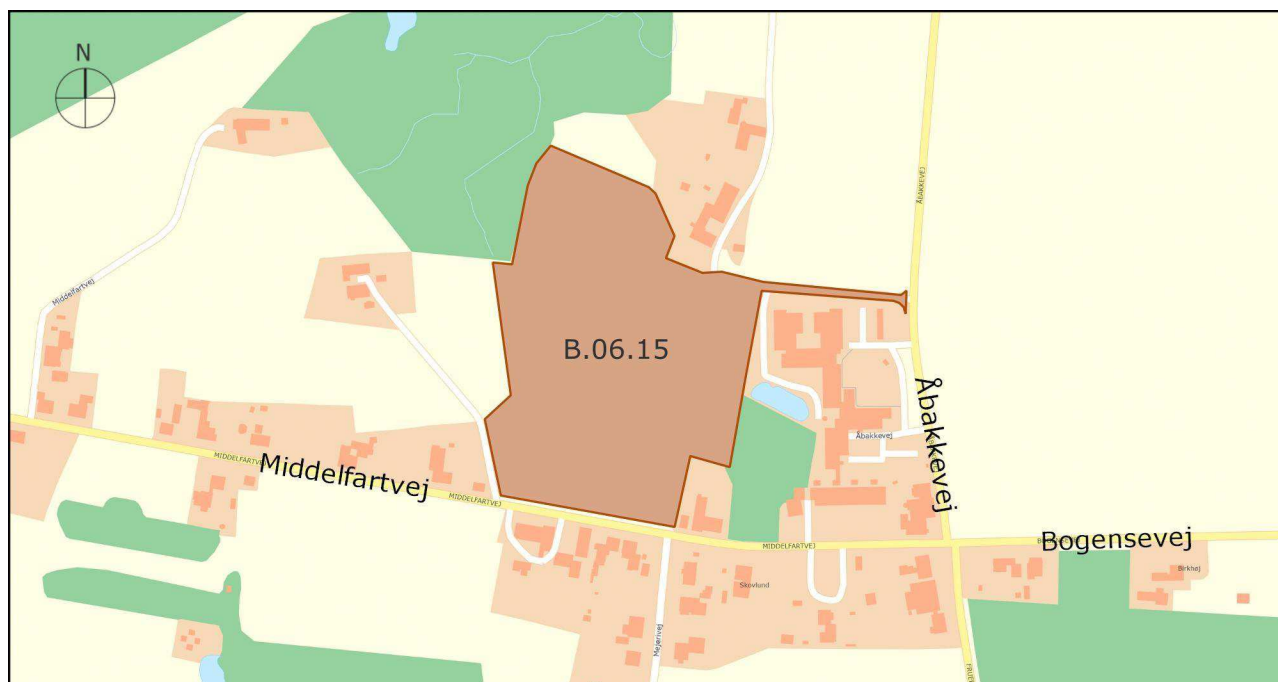
Lokalplanlægning

Lokalplan 212 – Brenderup Nord

Særlige bestemmelser

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

B.06.15 Grobund Brenderup



Anvendelse

Området er udlagt som område til boliger.

Generelle anvendelsesbestemmelser

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

Zonestatus

Byzone

Bebyggelsesomfang

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

Bygningshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

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

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Maksimalt tilladte miljøklasse er 1

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

Lokalplanlægning

Lokalplan 196 – Grobund Brenderup

Særlige bestemmelser

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

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