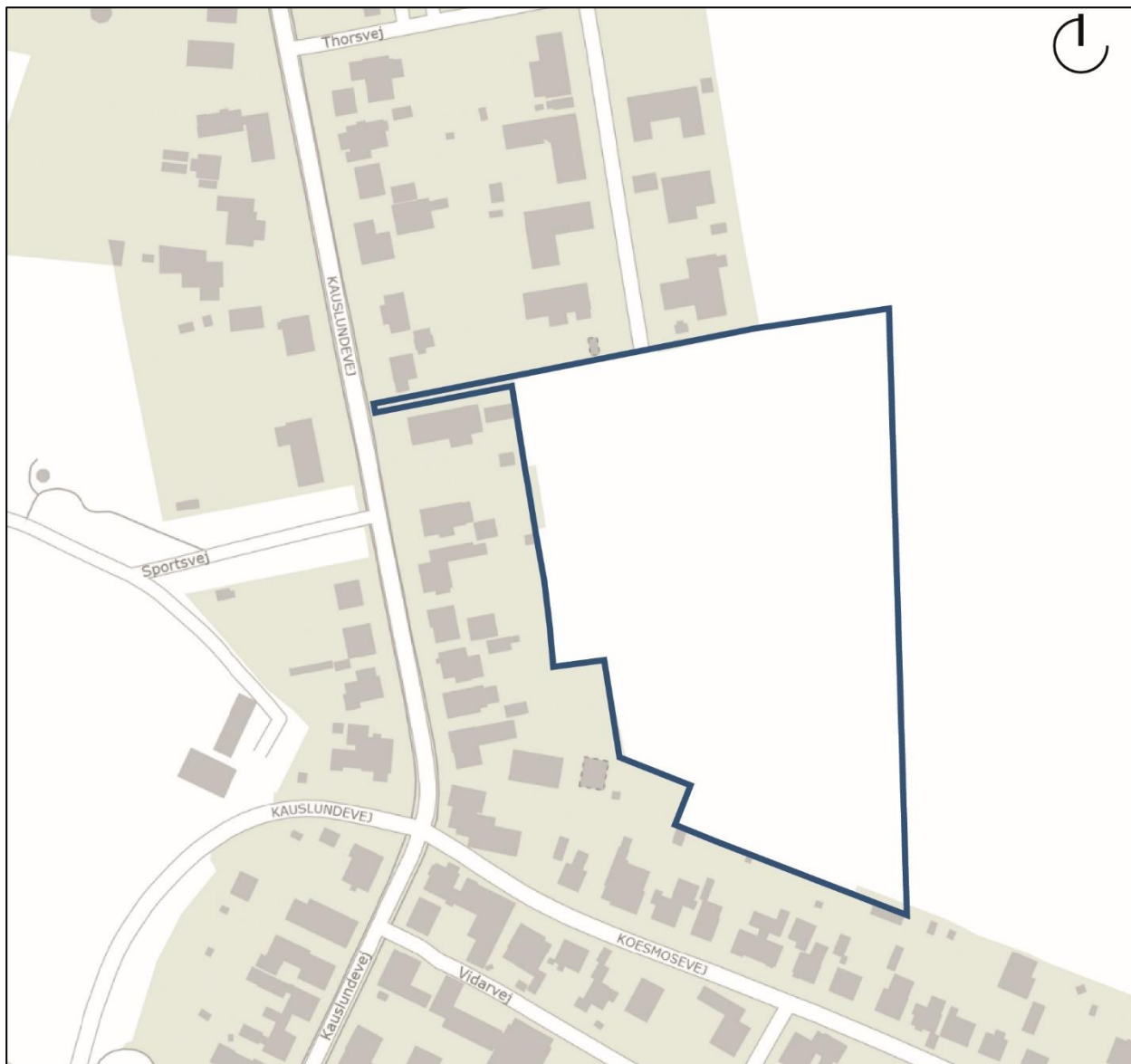




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 224

For boliger ved Thorsvej i Kauslunde

Februar 2024

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. 224

For boliger ved Thorsvej i Kauslunde

Indhold

Indledning	5
Bestemmelser	8
§ 1. Lokalplanens formål	8
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	8
§ 3. Områdets anvendelse	9
§ 4. Udstykning.....	9
§ 5. Veje, stier og parkering	10
§ 6. Tekniske anlæg.....	11
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	12
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning	15
§ 10. Grundejerforening	18
§ 11. Miljøforhold	19
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse ..	19
§ 13. Eksisterende planer	20
§ 14. Servitutter	20
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	20
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.....	21
Vedtagelsespåtegning	22
Redegørelse	23
Lokalplanens forhold til kommuneplanen.....	29
Forhold til gældende lokalplaner.....	33
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	33
Servitutter	38
Tilladelser fra andre myndigheder	38

Bilag 41

Kortbilag 1: Matrikelkort

Kortbilag 2: Lokalplankort

Kortbilag 3: Illustrationsplan

INDLEDNING

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Kaulunde og omfatter vejlitra 7000i og en del af matrikelnummer 8az Kaulunde By, Kaulunde. Området udgør et areal på ca. 1,9 ha og anvendes, ved lokalplanens udarbejdelse, til dyrkning af landbrugsafgrøder. Området er ubebygget og ligger i landzone.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd og vest af private haver til boligerne langs Kaulundevej og Koesmosevej, mens det mod nord afgrænses af parcelhusbebyggelse omkring Thorsvej. Mod øst afgrænses området af det åbne land. Terrænet fremstår jævnt med et svagt fald mod sydøst.

Området vejbetjenes via den eksisterende boligvej Thorsvej, som har overkørsel til Kaulundevej. Den nordlige del af Thorsvej er en kommunal vej, mens den sydligste del af vejen er en privat fællesvej, omfattet af samme matrikelnummer som lokalplanområdet - 8az, Kaulunde By, Kaulunde.

I den nordlige del af lokalplanområdet er der mellem to eksisterende boliger udlagt et vejareal, som giver mulighed for etablering af en stiforbindelse fra planområdet til Kaulundevej.

Med sin nærhed til den Fynske Motorvej (E20) og eget trinbræt med togafgang til Middelfart/Odense har Kaulunde og lokalplanområdet en god placering i forhold til både individuel- og kollektiv transport.

I byen findes en kirke samt en række mindre servicefunktioner, og ca. 1,5 km vest for lokalplanområdet ligger en folkeskole, Hyllehøjskolen. Ca. 500 m øst for området ligger Beredskabsstyrelsens øvelsesplads, Kaulunde Øvelsesplads.



Figur 1: Lokalplanområdets placering øst for Kaulundevej

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

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

For at sikre udviklingsmuligheder i Kauslunde, har der siden Kommuneplan 2009-2021, for Middelfart Kommune, været udlagt et rammeområde i forlængelse af Thorsvej til boligformål.

På denne baggrund har en privat bygherre fremsat et konkret ønske om at udvikle arealet til tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse og dobbelthuse i én etage. Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser.

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelse af et nyt boligområde i Kauslunde, med mulighed for et varieret udbud af boligstørrelser, som har adgang til både private- og fælles opholdsarealer.

Formålet med lokalplanen er desuden at sikre, at området kan vejbetjenes fra Thorsvej, at der udlægges arealer til regnvandshåndtering samt at der udlægges areal til en stiforbindelse til Kauslundevej.



Figur 2: Lokalplanområdet, set fra Thorsvej mod syd.



Figur 3: Thorsvej, set fra lokalplanområdet.



Figur 4: Lokalplanområdet set fra nord mod syd. Øverst i billedet ses Kaulund station.

Skråfoto Styrelse for Dataforsyning og Infrastruktur.



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 boligformål,
- at sikre, at boliger har adgang til både private og fælles opholdsarealer,
- at sikre, at området kan vejbetjenes fra Thorsvej,
- at sikre arealudlæg til en stiforbindelse til Kauslundevej,
- at sikre arealudlæg til håndtering af regnvand,
- at overføre areal fra landzone til byzone,
- at ophæve en del af lokalplan nr. 35.02.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Kauslunde By, Kauslunde:

del af matrikelnummer 8az og
vejlitra 7000i

samt alle matrikler der efter den 15. maj 2023, udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.

Ved lokalplanens offentlige bekendtgørelse overføres en del af matrikelnummer 8az Kauslunde By, Kauslunde, som er omfattet af lokalplanen vist på kortbilag 1, fra landzone til byzone.



§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse, herunder rækkehuse, kædehuse og dobbelthuse – samt dertilhørende funktioner som veje, stier, parkering og lignende.

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

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.

Tæt-lavt byggeri defineres som helt eller delvist sammenbyggede boliger, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende. Boligerne må kun have lodrette lejlighedsskel. Ved vandrette lejlighedsskel er der tale om etageboligbebyggelse.

2.

Inden for lokalplanområdet kan der opføres ét fælleshus, enten som fritliggende enhed (åben-lav bebyggelse) eller i forlængelse af en tæt-lav boligrække.

Fælleshuset kan indrettes med højst to gæsteværelser.

3.

Inden for lokalplanområdet kan der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning. Derudover kan der etableres regnvandsbassiner, åbne vandrender, regnbede eller lignende til forsinkelse og nedsivning af tag- og overfladevand samt klimanedbør.

§ 4. Udstykning

1.

Grunde til tæt-lav bebyggelse må ikke udstykkes med et areal på mindre end 400 m² inklusiv andel i fælles fri- og opholdsarealer, stier og lignende. Af de 400 m² skal mindst 250 m² ligge i tilknytning til boligen.



Beregning af grundstørrelse til tæt-lav:

For at opnå en grundstørrelse på 400 m², kan der medregnes andel i fælles fri- og opholdsarealer, stier samt arealer til håndtering af tag- og overfladevand med et skråningsanlæg på højest 1:5.

Andel i fælles friarealer fordeles således, at alle grunde opnår en grundstørrelse på 400 m². Det vil sige, at de mindste grunde vil tildeles størst andel.

2.

Tæt-lav bebyggelse kan udstykkes til sammenbygning i skel.

3.

Der kan ske udstykning af vej, sti og fællesarealer til selvstændige ejendomme.

4.

Der kan ske nødvendige udstykninger til tekniske anlæg, teknikhuse og lignende.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

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

2.

Boligveje skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2, og udlægges med en bredde på minimum 8,5 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

3.

Blinde veje med en længde på mere end 50 meter, skal afsluttes med en vendeplads til en renovationsbil.

Vendepladsen skal dimensioneres til en 12 meter lastbil.

Blinde veje med en længde på mindre end 50 meter, skal afsluttes med en vendeplads for en personbil.

4.

Der udlægges areal til en stiforbindelse til Kauslundavej, samt mellem de to boligenklaver. Se kortbilag 2.

Stierne skal anlægges med en bredde på minimum 1,5 meter og udføres i en fast belægning.

Ved fast belægning forstås asfalt, belægningssten, fliser af beton eller lignende.



5.

Der skal etableres et vejbump, hvor stiforbindelsen til Kauslundevej krydser boligvejen, som vist i princippet på kortbilag 2.

Vejbumpet skal udformes således, at det har en fartdæmpende effekt til minimum 30 km i timen.

6.

Inden for lokalplanområdet skal der udlægges areal til minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Eventuelle fælles parkeringspladser kan etableres som mindre parkeringslommer vinkelret på boligvejen, eller som parallelparkering langs boligvejene.

Bemærk, ved parkering/parkeringslommer vinkelret på boligvejen, skal der være 7 meter manøvreareal bag den enkelte parkeringsplads.

7.

Henstilling eller langtidsparkering af campingvogne og større både må ikke finde sted på de ubebyggede arealer ved husene.

Større både forstås som både, der har en højde på 2 meter eller derover - incl. evt. trailer eller andet stativ. Højden måles fra terræn.

8.

Der skal ved den enkelte bolig udlægges areal til mindst to cykelparkeringspladser.

9.

Belysning langs veje skal have et ensartet arkitektonisk udtryk, og være med nedadrettet lysåbning/lyskilde.

10.

Veje og stier i området *kan* udformes, så de i forbindelse med store regnhændelser (skybrud) kan opmagasinere og/eller lede regnvand videre.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle forsyningsledninger skal fremføres under terræn.

2.

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med Middelfart Kommunes spildevandsplan.



3.
Der kan opsættes/etableres energiproducerende anlæg som eksempelvis solceller, jordvarmeanlæg eller lignende.

Se desuden § 8 stk. 7.

4.
Parabolantenner må ikke opsættes på tage eller over murkrone på bygninger.

5.
Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, eksempelvis transformerstationer og lignende.

6.
Der kan inden for hele lokalplanområdet etableres nødvendige anlæg til håndtering af tag- og overfladevand samt klimanedbør, herunder lavninger, regnbede, regnvandsbassiner og lignende.

7.
Der skal udlægges areal til et regnvandsbassin som vist i princippet på kortbilag 2.

På baggrund af beregninger, analyser og lignende, kan der ske justeringer i forhold til bassinets placering og størrelse – dog maksimum en basinudvidelse på 50% i forhold til det på kortbilag 2 viste bassinudlæg.

Bassinet har kun til formål at håndtere vand fra lokalplanområdet.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Ny bebyggelse skal placeres langs boligvejene. Der må dog etableres mindre overdækkede arealer, orangeri og lignende på de fælles fri- og opholdsarealer.

Boligvejene er vist i princippet på kortbilag 2.

2.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom inklusiv andel i fælles friareal.

Bemærk: bebyggelsesprocenten beregnes på baggrund af grundstørrelsen inklusiv andel af fælles friarealer mm. jf. § 4 stk. 1, hvor alle grunde skal have en størrelse på minimum 400 m².



3.
Bebyggelse må opføres i højst 1 etage.

4.
Bebyggelsens højde må ikke overstige 7 meter.

Sekundær bebyggelse må opføres med en højde på maksimum 3 meter.

5.
Inden for lokalplanområdet må der opføres maksimum 3.000 m² bebyggelse til boligformål.

Sekundær bebyggelse, herunder skure, garager/carporte, drivhuse op til 20 m² pr. bolig medregnes ikke jf. bygningsreglementet §455 stk. 4.

6.
Inden for området må der opføres et fælleshus med et bruttoetageareal på maksimum 200 m².

7.
Garager/carporte og skure, som opføres i *naboskel mellem tæt-lav boligerne, må have en højde på maksimum 3 meter.

**Hvis området ikke udstykkes er det grænsen mellem tæt-lav boligerne.*

8.
Boligbebyggelse skal placeres med en afstand på minimum 5 meter til vejudlæg.

Sekundær bebyggelse, såsom udhuse, carporte, cykelskure og lignende, skal placeres med en afstand på minimum 0,5 meter til vejskel. Garager/carporte kan 0,5 meter fra vejskel, opføres i en højde på 3 meter.

Det vil sige, at lokalplanen muliggør garager/carporte som er placeret 0,5 meter fra vejudlæg/vejskel kan opføres med en højde på 3 meter. Dette uanset afstand til modstående vejside.

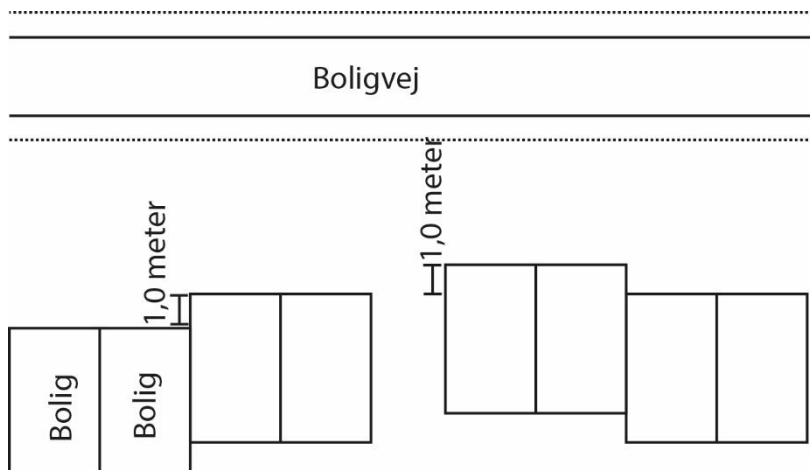
Uanset ovenstående bestemmelse skal det dog sikres, at der er minimum 7 meter manøvreareal bag parkeringspladsen (carport/garage).

9.
For hver 4. boligenhed, skal der være et gennembrud/ophold i bebyggelsen på minimum 5 meter.

Mellemrummet mellem to boligrækker kan eksempelvis anvendes til strømningsveje, udnyttes til fælles friareal, private haver/opholdsareal, stiforbindelse eller lignende.

10.

Efter minimum hver 2. boligenhed skal der foretages et frem- eller tilbagespring i facaden på minimum 1 meter. Ydermere skal boligrækker forskydes med minimum 1 meter - som vist i princippet vist herunder.



§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bebyggelse til boligformål skal fremstå som en helhed, ved at bebyggelsen opføres med samme tagform, og at farven på tag- og facade afstemmes i samme røde- eller brunlige nuance.

2.

Bebyggelse skal opføres med ligesidet saddeltag uden udhæng og med hældning på mellem 20 og 45 grader eller opføres med ensidig taghældning på minimum 10 grader.

Sekundær bebyggelse som udhuse og garager/carporte kan udføres med andre tagformer. Garager/carporte skal dog fremstå ens.

3.

Facader på boligbebyggelsen skal fremstå i tegl (blank- eller pudset/ vandskuret) og fremstå i røde eller brunlige nuancer. Mindre facadepartier, dog højst 20%, kan opføres i andre/valgfrie materialer.

Facader på sekundære bygninger skal opføres i træ – natur eller malet.

4.

Tage på boligbebyggelse skal udføres i teglsten, betontagsten, tagpap, eller stålplader med stående false.



På sekundær bebyggelse, og hvor tagfladen ikke er synlig, kan der ud over ovennævnte anvendes stålplader. Udestuer, drivhuse og orangeri kan opføres i glas eller plast.

5. Tage må ikke udføres med valm/halvvalm.

6.

Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer med en glansgrad over 35 (for glaserede teglsten). Dog må der anvendes materialer som hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen omfatter ikke vinduer og energiproducerende anlæg (solceller/solfangere og lignende), som placeres på tage.

7.

Energiproducerende anlæg, solfangere og solceller, som placeres på tage med ensidig taghældning eller saddeltag, skal følge tagets hældning.

På flade tage (tage som syner flade) kan energiproducerende anlæg opsættes på stativer med en hældning på maksimum 15 grader. Anlægget skal skjules bag en murkrone eller lignende, så det ikke er synligt fra boligvejen. Alternativt kan anlægget placeres minimum 1,5 meter fra kanten/facaden, som vender ud mod boligvejen.

Anlægget må være maksimum 0,6 meter over taghøjde.

Ved opsætning af solceller/solfangere på udvendige bygningssider gøres der opmærksom på, at der skal tages bedst muligt hensyn til, at disse ikke er til gene for naboer og forbipasserende.

8.

Opsætning af skilte og reklamering, udover almindelig nummer- og navneskiltning, må ikke finde sted. Dog må virksomheder, der lovligt kan drives i boligområdet, opsætte ét navneskilt/firmaskilt på højst 42 x 30 cm.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Der skal etableres udendørs privat og fælles opholdsareal svarende til 100% af boligens samlede etageareal. Heraf skal mindst 25% etableres som fælles fri- og opholdsareal.

2.

Fælles fri- og opholdsarealer skal placeres som i princippet vist på kortbilag 2.

Fællesarealet mellem de to boligenklaver skal have en bredde på mindst 5 meter og en samlet størrelse på mindst 250 m².

3.

Fælles fri- og opholdsarealer kan variere i indretning og størrelse, men skal være anvendelige med mulighed for ophold i sol, skygge og læ. Områderne kan indrettes med et fælles drivhus/orangeri, legefaciliteter og lignende.

Derudover kan ubebyggede arealer og fælles fri- og opholdsarealer indrettes med lavninger, LAR-anlæg mm. som lejlighedsvis kan opmagasinere/tilbageholde regnvand.

Anlæg som medregnes som fælles fri- og opholdsarealer, må ikke have et skråningsanlæg stejlere end 1:5.

4.

Fælles fri- og opholdsarealer og øvrige ubebyggede arealer skal fremstå grønne og skal beplantes med enkelte- eller mindre grupper af træer og buske – eller tilsås med græs, engplanter eller lignende.

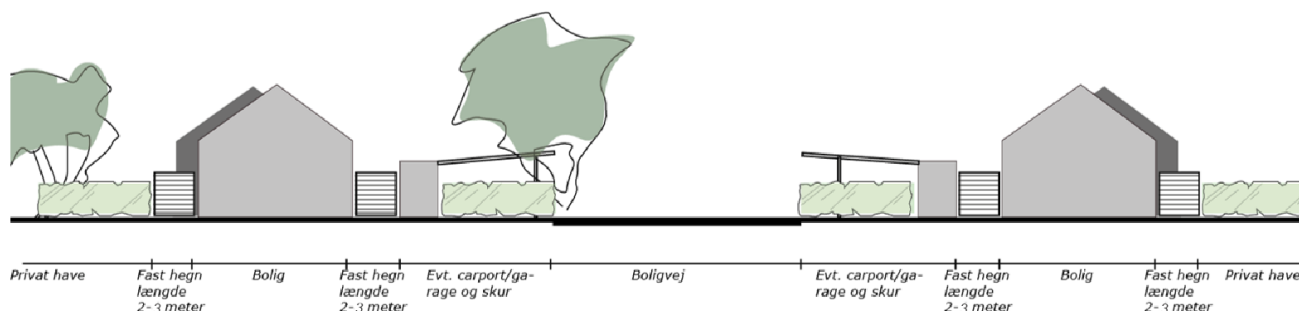
5.

Der skal udlægges private opholdsarealer i form af haver og forhaver til den enkelte bolig, som vist i princippet på illustrationsplanen, kortbilag 3. Mindst 30% procent af forhaven skal være beplantet område - græs, hæk, buske mv. Gæsteparkering kan indgå i dette areal, såfremt det anlægges i græsarmering.



6.

Der skal opsættes et fast hegn i skel mellem tæt-lav boligerne med en længde på minimum 2 meter og maksimum 3 meter (målt fra facaden) og en højde på maksimum 1,8 meter, som vist i princippet på illustrationen herunder. Det faste hegn skal udføres i træ eller i samme materiale som boligens facade.



Bemærk, hvis området ikke udstykkes, vil det være opdelingen mellem boligerne samt grænsen mod vejen, som betragtes som et fiktivt skel.

Principsnittet viser det faste hegn, som er placeret vinkelret på facaden. Hegnet har til hensigt at opdele de private terrasse-/opholdsarealer mellem boligerne (se desuden billederne i lokalplanens redegørelse, figur 8). Forhaverne er indrettet med carport/skur samt mindre terrasse- opholdsarealer, som vist på illustrationen under bestemmelsen § 9 stk. 5.

Udover det faste hegn mellem terrasser, skal der etableres hegn i vej- og naboskel (eller mellem boligerne og mod vejen, samt mod stier) i form af levende hegn (hæk).

Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn, såfremt det placeres på indvendig side. Trådhegnet må maksimum være 1,5 meter.

7.

Hegn i skel mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn (hæk). Hegnet/hækken skal placeres på egen grund og skal plantes minimum 30 cm. fra skel.

Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn, såfremt det placeres på indvendig side (havesiden) og har en højde på maksimum 1,5 meter.

Ved det fælles friareal mod syd, skal der i skel mod de tilstødende naboer etableres et 3 meter bredt plantebælte bestående af f.eks. syren, hvid tjørn, sargentsæble eller lignende. Se kortbilag 2.

8.

Der skal placeres solitære vejtræer langs boligvejen, som vist i princippet på kortbilag 2.



9.

Der udlægges areal til et regnvandsbassin, som i princippet vist på kortbilag 2. Regnvandsbassinet skal indpasses naturligt i området, så det bidrager til den rekreative værdi.

Bassinkanter med en hældning, der ikke er stejlere end 1:5, kan indgå som fælles fri- og opholdsareal / rekreativt areal.

10.

Der må ikke ske terrænreguleringer ud over +/- 0,5 meter i forhold til byggemodnet terræn.

Terrænreguleringer i forbindelse med strømningsveje, LAR - anlæg, regnvandsbassin og lignende, er ikke omfattet af bestemmelsen.

11.

Efter området er byggemodnet, må der ikke foretages terrænregulering inden for 1 meter fra vej-, sti- og naboskel. Tilkørsel (op-/nedkørsel) til carporte/garager er dog undtaget.

12.

Der må ledes tag- og overfladevand fra højst 30% befæstelse, uforsinket til forsyningens system. Tag- og overfladevand fra befæstede arealer ud over de 30%, skal håndteres lokalt.

Bestemmelsen har til hensigt at regulere, at der kun må ledes vand (5-års hændelse) fra 30% befæstelse til forsyningens system.

13.

Eventuelle fælles affaldsområder, med fritstående affaldscontainere /affaldsspande, skal afskærmes af et begrønnet hegn og/eller af skærmende beplantning som eksempelvis buske/hæk.

Bestemmelsen omfatter ikke delvist nedgravede affaldssystemer og lignende.

§ 10. Grundejerforening

1.

Ved udstykning er alle grundejere inden for lokalplanområdet forpligtet til at være medlemmer af en af Middelfart Kommune godkendt grundejerforening.

2.

Grundejerforeningen skal, efter krav fra kommunalbestyrelsen, optage medlemmer fra tilgrænsende områder.



3.

Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

4.

Grundejerforeningen skal oprettes ved udstykning af grundene i lokalplanområdet.

5.

Grundejerforeningens vedtægter, og ændringer i disse, skal godkendes af Middelfart Kommune.

6.

Grundejerforeningen skal i forbindelse med udstykningen tage skøde på fællesarealer, private fællesveje, og øvrige fællesanlæg, herunder klimaanlæg, regnbede og lignende.

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

§ 11. Miljøforhold

1.

Det skal sikres, at området ikke belastes med et støjniveau og vibrationer fra jernbanetrafik, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens tillæg fra 2007 til vejledning nr. 1/1997 om "Støj og vibrationer fra jernbaner".

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret veje, stier og parkering, jf. § 5,
- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6,
- At området ikke er støjbelastet ud over de vejledende grænseværdier jf. § 11,
- At der er etableres anlæg til håndtering af tag- og overfladevand jf. § 9,
- Der er etableret fælles fri- og opholdsarealer jf. § 9,
- Der er etableret beplantning jf. § 9.



§ 13. Eksisterende planer

Lokalplan nr. 35.02 for *Kauslundes sydvestlige bydel og Mølleløkken*, vedtaget af Middelfart Byråd den 21. december 1987, ophæves for så vidt angår den del af lokalplanens område, der omfattes af nærværende lokalplan nr. 224, Boliger ved Thorsvej i Kauslunde.

§ 14. Servitutter

Ingen bestemmelser.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

1.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

2.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

3

Ved lokalplanen overføres arealer der anvendes til landbrug, til byzone. Det betyder, at hvis planerne ikke er realiseret, så kan ejeren (efter planlovens § 47 a) inden 4 år kræve arealet overtaget af kommunalbestyrelsen mod erstatning, medmindre ejeren har fraskrevet sig retten.

4.

I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

5.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.



LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendomme inden for området kan dog fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Byrådet, dog højst 1 år efter offentliggørelsen. De blivende retsvirkninger fremgår af lokalplanens § 15



VEDTAGELSESPÅTEGNELSE

Lokalplanen er vedtaget af Middelfart Byråd den
5. februar, 2024

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Planen er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside
d. 14. februar, 2024.

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Grundlaget for lokalplanens bestemmelser er illustrationsplanen, som er vist herunder samt på kortbilag 3.



Figur 5 Illustrationsplan som viser ét eksempel på, hvordan området kan indrettes efter bestemmelserne i denne lokalplan.

Disponering

Lokalplanen udlægger areal til opførelse af et boligområde med mulighed for et varieret udbud af boligstørrelser. Derudover udlægges areal til veje og stier, fælles friarealer samt regnvandsbassin.

Lokalplanområdets disponering er fastlagt på baggrund af områdets form og afgrænsning, vejbetjeningen via Thorsvej samt et ønske om at bebyggelsen skal udlægges i mindre boligenklaver uden lange boligveje.

Således er boligerne i området inddelt i tre områder/enklaver - boligerne langs forlængelsen af Thorsvej samt boligerne i hver af de to enklaver mod øst.

Alle boliger er placeret med overkørsel fra boligvejene, og den enkelte bolig er disponeret med egen parkeringsplads /carport og gode udendørs opholdsarealer mod syd, øst og/eller vest.

I den sydlige del af lokalplanområdet, er der udlagt et område til fælles fri- og opholdsareal samt til regnvandsbassin.

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælles faciliteter herunder fælleshus, orangeri og lignende.

Tæt-lav bebyggelse skal være i form af rækkehuse, dobbelhuse eller lignende, som er helt eller delvist sammenbyggede boliger med lodret lejlighedsskel.

Derudover udlægges med lokalplanen arealer til veje, stier og parkering, regnvandshåndtering, fælles fri- og opholdsarealer m.m.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen fastlægger at boligbebyggelsen skal placeres langs boligvejene, som vist i princippet på illustrationsplanen, kortbilag 3.

Bebyggelsen må opføres i højst 1 etage med en bygningshøjde på højst 7 meter, målt fra byggemodnet terræn.

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til højst 30 for den enkelte ejendom, hvor der kan medregnes andel i fælles friareal.

De byggeretsgivende bestemmelser i lokalplanen er en skærpelse i forhold til den gældende kommuneplanramme for området (rammeområde B.03.02), som muliggør bebyggelse i 2 etager med en bygningshøjde på op til 8,5 meter og en bebyggelsesprocent på 40.

Lokalplanen fastlægger, at grunde ikke må udstykkes mindre end 400 m² inklusiv andel i fælles fri- og opholdsarealer, stier samt arealer til håndtering af tag- og overfladevand med et skråningsanlæg der ikke er stejlere end 1:5.

Andel i fælles friarealer fordeles således, at alle grunde opnår en grundstørrelse på minimum 400 m². Det vil sige, at de mindste grunde vil få tildelt størst andel.

For at sikre, at den enkelte bolig har private opholdsarealer, skal boliggrunde gives en størrelse på minimum 250 m² i tilknytning til den respektive bolig. Det vil sige, at den enkelte grund skal være minimum 250 m² i tilknytning til boligen.

Lokalplanen fastlægger, at der inden for lokalplanområdet må opføres boliger med et samlet bruttoetageareal på højst 3.000 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 17 for området som helhed.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 30 for den enkelte ejendom, som beregnes på baggrunden af grundens størrelse inklusiv andel i fælles fri- og opholdsarealer, grønne områder, stier etc.

Boliger skal placeres mindst 5 meter fra vejskel, mens sekundære bygninger, herunder garager, carporte og skure, må opføres 0,5 meter fra skel med en højde på 3 meter målt fra byggemodnet terræn.

For at undgå lange facader, stiller lokalplanen krav om, at der højst må være 4 sammenbyggede boligenheder, hvorefter der skal været et ophold på minimum 5 meter. Derudover er det et krav at der efter hver 2. boligenhed skal foretages en forskydning af facaden på minimum 1 meter. Ydermere skal boligrækker forskydes med minimum 1 meter.

Med hensyn til tagform, materialer og farver er det hensigten at bebyggelsen i området fremstår ensartet og med et gennemgående tema. Det betyder ikke, at alle boliger inden for området nødvendigvis skal være identiske, men at bebyggelsen skal fremstå som en helhed med overordnet arkitektonisk idé.

Lokalplanen fastlægger således at bebyggelsen skal opføres med tag uden udhæng samt at tag- og facade skal være afstemt i samme rød- eller brunlige farvenuance.



Figur 6 Tæt-lav boligområde i én etage. Illustrationen har til hensigt at vise et eksempel på, hvordan området kan udformes med tag- og facade afstemt i samme farvenuance.

Ubebyggede arealer og beplantning

Illustrationsplanen, kortbilag 3, viser hvordan den enkelte bolig er disponeret med private opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen samt kort afstand til fælles fri- og opholdsarealer.

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres fri- og opholdsarealer svarende til minimum 100% af boligens etageareal. Heraf skal mindst 25% udlægges som fælles fri- og opholdsareal.

Det betyder, at hvis rammen på 3.000 m² til boligbebyggelse udnyttes fuldt ud, skal der udlægges et fælles fri- og opholdsareal på mindst 750 m².

Lokalplanen udlægger to fælles fri- og opholdsarealer. Et stort område mod syd og et mindre område midt mellem de to bolig-enklaver. For at sikre et reelt opholdsareal og et udtryk som en grøn kile, skal området midt mellem de to enklaver gives en bredde på mindst 5 meter og en størrelse på minimum 250 m².

De fælles fri- og opholdsarealer skal være anvendelige med mulighed for ophold i sol, skygge og læ. Områderne kan variere i størrelse og karakter – og kan indrettes med et fælles drivhus/orangeri, legefaciliteter og lignende.

Fælles fri- og opholdsarealer skal fremstå grønne og skal beplantes med enkelte- eller mindre grupper af træer og buske – eller tilsås med græs, engplanter eller lignende. Områderne kan ligeledes anvendes som en del af løsningen i forhold til håndtering af tag- og overfladevand (skybrud/klimaregn). Det er dog vigtigt, at eventuelle vandrender og bassiner gives en udformning, så de bidrager til den rekreative værdi i området. Anlæg til regnvandshåndtering som medregnes som fælles fri- og opholdsarealer, må ikke have et skråningsanlæg, der er stejlere end 1:5.

Det er intentionen, at lokalplanområdets fælles fri- og opholdsarealer skal fremstå med et grønt og relativt vildt præg. Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til dyrkning af landbrugsafgrøder, og området har således tidligere været biologisk fattigt.

Med etablering af grønne fællesarealer med græs og eventuelle prydgræsser, blomster, buske mm. – og som er integreret med regnvandsbassin og klimatiltag – vil biodiversiteten i området styrkes.

Lokalplanen udlægger areal til et regnvandsbassin som vist i princippet på kortbilag 2. Regnvandsbassinet skal indpasses i området og skråningsanlæggene bør variere, så bassinet

fremstår naturligt i området. Bassinets skråningsanlæg skal, så vidt muligt, udformes med en hældning som ikke er stejlere end 1:5.

Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn eller hæk. Der kan dog, som supplement til levende hegn, opsættes et trådhegn på indersiden af hækken.

I skel mellem tæt-lavboligerne, omkring boligens terrasse, skal der fra boligfacaden opsættes et fast hegn med en længde på minimum 2 meter og maksimum 3 meter målt fra boligens facade – og en højde på maksimum 1,8 meter. Formålet er at skabe en opdeling og afskærmning af boligernes private terrassearealer.



Figur 7. Billederne viser et eksempel på, hvordan private terrassearealer i haven/forhaven, er afskærmet af et hegn i naboskel.

Kantzonerne, som er områderne mellem boligernes facade og vejarealet, kan indrettes med parkering og opholdsarealer. Opholdsarealerne kan indrettes med varierende beplantning, der fremmer området biodiversitet, eksempelvis stauder, mindre buske, prydgræsser og lignende.

De private opholdsarealer i forhaven skal være "egnede til ophold", dvs. de skal indrettes så der er afskærmning og små private terrasse-/opholdsarealer. I forhaverne kan carporte, garager og skure indgå i afskærmningen mod naboer.

Veje, stier og parkering

Lokalplanen fastlægger, at vejadgang til området skal ske via Thorsvej, som forlænges ind i området.

Af hensyn til trafiksikkerheden skal der ved overgangen mellem lokalplanområdet, Thorsvej og stien til Kauslundvej etableres et bump i vejfladen, som har til formål at sænke hastigheden ned til maksimalt 30 km/t.



Boligveje skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2, og udlægges med en bredde på minimum 8,5 meter og en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

Blinde veje, med en længde på mere end 50 meter, skal afsluttes med en vendeplads, dimensioneret efter en 12 meter lastbil. Blinde veje, med en længde på mindre end 50 meter, skal afsluttes med vendeplads til en personbil.

I den nordlige del af lokalplanområdet udlægges lokalplanen areal til en stiforbindelse til Kauslundvej. Derudover udlægges areal til en stiforbindelse mellem de to boligenklaver som vist på kortbilag 2. Stierne skal anlægges i en bredde på mindst 1,5 meter, og udføres i en fast belægning som fliser, asfalt eller lignende.

Boligvejene *kan* anvendes som en del af strategien i forhold til håndtering af tag- og overfladevand samt klimaregn – bl.a. i forhold til at kunne fungere som strømningsveje. Derudover kan vejarealer og eventuelle fælles parkeringsarealer udformes, så de kan tilbageholde/opmagasinere nedbørsmængder i forbindelse med ekstreme regnhændelser.

Arealer/vejarealer hvor der skal køres med renovationsbeholdere, skal belægningen være jævn – her kan der således ikke anvendes eksempelvis græsarmeringssten.

Parkering

Der skal etableres minimum 1,5 parkeringsplads pr. boligenhed, hvor mindst 1 parkeringsplads skal etableres i tilknytning til boligen. Derudover kan der etableres fællesparkering som mindre parkeringslommer vinkelret på boligvejen eller som parallelparkering langs boligvejene.

Der skal endvidere sikres mulighed for parkering af to cykler ved hver bolig.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystnærhedszonen

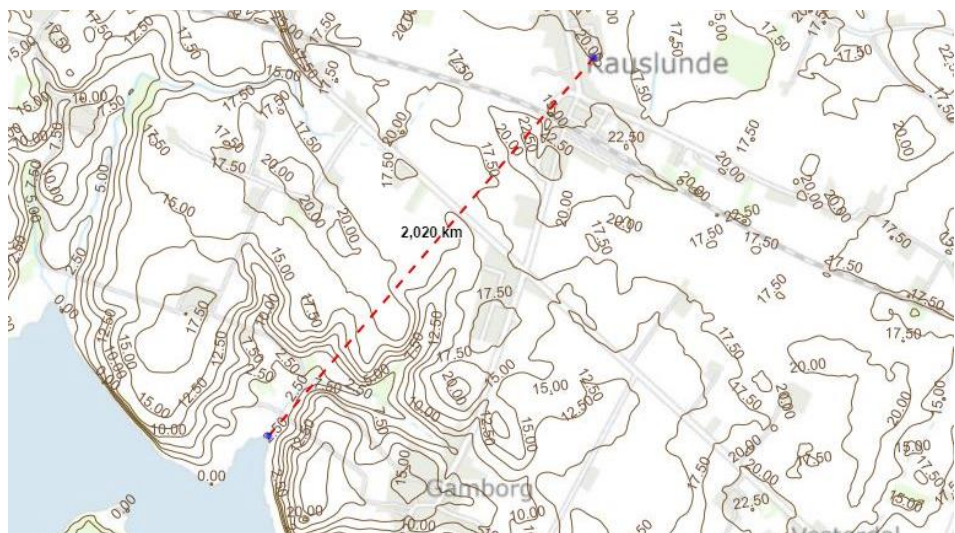
Lokalplanområdet ligger i landzone og inden for kystnærhedszonen, og er derfor omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen.

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 er i Kommuneplan 2021 udlagt til boligformål og fremtidig byzone.

Planområdets kystnære placering ca. 2 km. fra kysten – begrundes planlægningsmæssigt med ønsket om at sikre nye bosætningsmuligheder i Kauslunde, i sammenhæng med den eksisterende bystruktur. På denne måde kan ny boligbebyggelse også sikres en naturlig kobling til eksisterende infrastruktur og servicefunktioner.

Højden af den nye boligbebyggelse i området vil ikke overstige 8,5 meter. Sammenholdt med terrænforholdene i området, afstanden til kysten og eksisterende bebyggelse og skovarealer mellem lokalplanområdet og kysten – vil den nye bebyggelse inden for lokalplanområdet ikke være synlig set fra kysterne. Planlægningen vurderes således ikke at få væsentlig negativ indvirkning på kystlandskabet.



Figur 8 Danmarks Højdemodel, hentet fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur (SDFI)

Retningslinjer – Bosætning

Middelfart Kommune skal være et godt sted at bo og leve og en attraktiv bosætningskommune.

Planlægningen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinjer – Arealer til byudvikling

Lokalplanområdet er udpeget som et areal til byudvikling.

Hensigten er at skabe sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land. Nye arealudlæg skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byer – og tages i brug indefra og udefter.

Udpegning af byudviklingsområder sker endvidere ud fra afvejning af forskellige hensyn og interesser bl.a. i forhold til byvækst, jordbrug, grundvand og klima.

Planlægningen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinjer – Byudvikling og overordnede veje

Nye områder til byudvikling skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til det eksisterende og planlagte overordnede vejnet. Som hovedregel kan byudvikling kun foregå på den bynære side af eksisterende og planlagte overordnede veje.

Planlægningen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinjer – Kystnærhedszonen

I forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal kommunerne sikre, at der ikke opstår en ny bebyggelsesfront mod kysten. Samtidig bør der skabes udvidet adgang til kysten for offentligheden. Planlægningen er i overensstemmelse med retningslinjen. Se desuden afsnittet vedr. Kystnærhedszonen.

Retningslinjer – Støjkonsekvenszone

Støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse. Omkring anlæg eller aktiviteter, der kan give væsentlige støjgener for omgivelserne, udlægges støjkonsekvenszoner, hvor der kan forekomme støjniveauer, der overskrider de vejledende grænseværdier. En del af planområdet og den sydlige del af Kauslunde ligger inden for støjkonsekvenszonen til jernbanen. Da området ønskes planlagt til støjfølsom anvendelse, herunder boligformål, er der lavet en redegørelse som viser, at lokalplanen ikke er støjbelastet ud over de vejledende grænseværdier. Planområdet er således i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinjer – Håndtering af tag- og overfladevand

Ved lokalplanlægning af nye områder til bl.a. boligformål, skal tag- og overfladevand, ud over serviceregn/hverdagsregn, håndteres tættest muligt på kilden.



Retningslinjer – klimatilpasning Middelfart

Ved inddragelse af nye arealer til byudvikling skal områderne forinden vurderes i forhold til klimaforhold og oversvømmelsesrisiko.

Klimatilpasning er et fast punkt ved lokalplanudarbejdelse. Her skal der sikres rummelighed til spildevandsløsninger for regnvand, både for den enkelte ejendom og lokalplanområdet som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde B.03.02 "Thorsvej" i Kommuneplan 2021-2033.

Området skal anvendes til boligområde, herunder åben-lav og tæt-lav bebyggelse

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 40 for den enkelte ejendom – og bebyggelse må opføres i højst 2 etager med en bygningshøjde på højst 8,5 meter.

Den maksimale tilladte miljøklasse er 1, hvilket er virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde B.03.01 "Kauslunde nord for banen"

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Generelle rammebestemmelser

Anvendelse

I områder der er udlagt til boligområde, kan der etableres visse former for liberale erhverv f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed. Desuden dagpleje og lignende.

Parkering

Der skal udlægges areal til minimum 1½ bilparkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse.

Der skal udlægges areal til minimum 2 cykelparkeringsplads pr. bolig til tæt-lav bebyggelse.

Opholds- og friarealer

Der skal fastsættes bestemmelser for opholds- og friarealer



svarende til mindst 100% af boligens samlede etageareal. Heraf skal mindst 25 % af det samlede etageareal etableres som fælles opholds- og friarealer.

Grundstørrelser

Grunde skal kunne udstykkes på mindst 400 m² inkl. andel i fælles opholds- og friareal. Heraf skal mindst 250 m² anvendes både til boligens bebyggelse og privat opholdsareal i direkte tilknytning til den enkelte bolig.

De generelle rammebestemmelser er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 fastlagt retningslinjer for erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder. Nærmeste område ligger ved motorvejen ca. 2,9 km. nordvest for lokalplanområdet. Lokalplanen vurderes således ikke at få betydning for områder forbeholdt produktionserhverv.

I en afstand af ca. 70 meter syd for lokalplanområdet, er der vedtaget et rammeområde, som udlægger området til erhvervsformål i form af kontor, lager, værksted, service og produktion - rammeområde E.03.01 "Koesmosevej, Heimdalsvej".

Det forventes ikke, at rammeområdet - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Lokalplan nr. 224 forventes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser for produktionsvirksomheder.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat for oversvømmelse og erosion.

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2021-2033, i henhold til planlovens §11 a, stk. 1 nr. 18, ikke udpeget som et område der er udsat for oversvømmelse eller erosion

Det nærmeste område, udpeget som oversvømmelsestruet, er et markareal ca. 150 meter øst for planområdet.

Lokalplan nr. 224 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 virkeliggørelse 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 lokalplan 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.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

En mindre del af lokalplanområdet, vejlitra 7000i, Kauslunde By, Kauslunde, er omfattet af lokalplan nr. 35.02 "*Kauslundes sydvestlige bydel og Mølleløkken*" vedtaget den 12.12.1987. '

Lokalplan nr. 35.02 ophæves for den del som er omfattet af nærværende lokalplan 224.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsområde (IO) samt i nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) til Svenstrup Vandværk.

Ved planens udarbejdelse anvendes området til dyrkning af landbrugsafgrøder.

Med lokalplan nr. 224 vil det være muligt at anvende området til boligformål i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Den ændrede anvendelse til boligformål



vurderes ikke at være mere grundvandstruende, end den eksisterende arealanvendelse – og der er således ikke udarbejdet en grundvandsredegørelse.

Den planlagte anvendelse til boligformål vurderes ikke at stride mod grundvandsbeskyttelsen i området (beskyttelsesinteresserne) og planlægningen strider ikke mod de statslige vandområdeplaner.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000).

Det nærmeste Natura 2000-område er Lillebælt (Natura 2000-område nr. 112 som består af habitatområde H96, ramsarområde R15 og fuglebeskyttelsesområde F47). Området ligger ca. 1,6 km syd for lokalplanområdet.

Ud fra udpegningsgrundlaget, samt planområdets anvendelse og afstand til Natura2000-området, er det Middelfart Kommunes vurdering, at lokalplanen med udlæg af areal til tæt-lav boliger, ikke medfører aktiviteter som direkte eller indirekte vil påvirke Natura-2000 området.

Lokalplanen ligger indenfor udbredelsesområdet for en række arter på Habitatdirektivets bilag IV – herunder flere flagermusarter, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø, springfrø og strandtudse, jf. Håndbog om arter på habitatdirektivets bilag IV.

Der er ikke kendskab til, at der indenfor planområdet findes bilag IV-arter. Planområdet vurderes ikke at være egnet raste- og yngleområde for bilag IV-arter, da det anvendes til dyrkning af landbrugsafgrøder. Området har derfor heller ikke potentiale for spredning af bilag IV-arter til området.

De nærmeste registreringer af bilag IV-arter er fund af stor vandsalamander i et vandhul beliggende ca. 230 meter øst for planområdet, jf. Naturdatabasen.

Middelfart Kommune vurderer, at planlægningen ikke vil påvirke vandhullet.

Forurening

Der er indenfor lokalplanområdet ikke registreret arealer, der er kortlagt som muligvis forurenede (vidensniveau 1) eller forurenede (vidensniveau 2) i henhold til Lov om forurenede jord¹.

¹ LBK nr. 282 af 27/03/2017 (Jordforureningsloven)



Største delen af lokalplanområdet ligger landzone og anvendes i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse til dyrkning af landbrugsafgrøder. Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der er sket forurening i området.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses, og Middelfart Kommunes miljøafdeling underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet genoptages.

Der henvises i øvrigt til Jordforureningslovens §70 og §71 og Miljøbeskyttelseslovens §21.

Beskyttet natur, fredninger mv.

Der er ingen beskyttet natur i området. Området er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer

Handicapforhold

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

Museumsloven²

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

Museum Odense har gennemført en arkæologisk forundersøgelse, hvor der er fundet spor efter en bebyggelse med en forventet datering til yngre romersk jernalder (160-400 e.Kr.). Det er museums Odenses vurdering, at fortidsminderne er så væsentlige, at de indstilles til en egentlig udgravning for en del af lokalplanområdet.

For den del af området der er frigivet skal bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg (f.eks. ildsteder, brønde, stolpespor) eller genstande (f.eks. lerkar-/skår, bearbejdet træ, metalgenstande o.l.), 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.

² LBK nr 358 af 08/04/2014 (Museumsloven)



Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Trefor Vands forsyningsområde.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af varmeplanen. Kauslunde er udlagt til individuel naturgasforsyning – og udlagt som et planlagt fjernvarmeområde.

Spildevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet efter Middelfart Kommunes anvisninger.

Området er i Spildevandsplanen omfattet af kloakopland 10.6, *Thorsvej*, og udlagt som separatkloakeret, hvilket betyder at spildevand og regnvand afledes i hver sin ledning.

Spildevandsplanen fastlægger en befæstelse på højst 30%. Såfremt den samlede befæstelse overstiger 30% for området som helhed, skal der etableres tiltag/anlæg, som forsinket regnvand fra de befæstede arealer ud over de 30%.

Skybrudsregn / klimaregn

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, er der udarbejdet en screening af regnvandshåndteringen i området. Screeningen er foretaget i programmet SCALGO Live. Idet området i spildevandsplanen er udlagt som separatkloakeret, er der i screeningen udelukkende taget højde for klimavand (ekstreme regnhændelser) samt hverdagsregn for befæstede arealer ud over 30%.

Der skal i det fremtidige projekt tages højde for strømningsveje ind- og ud af området. Ved at bevare de eksisterende strømningsveje, vil risikoen for oversvømmelse uden for projektområdet, være uændret.

Ekstremregn skal generelt ledes mod øst, med undtagelse af den lille andel, som i dag afvander mod nordvest.

Strømningsveje gennem området skal håndteres, så vandet ikke ledes mod bebyggelse med risiko for at gøre skade. I den sammenhæng kan boligveje med fordel udformes, så de kan lede og stuve overfladevand i forbindelse med ekstreme regnhændelser.

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres LAR-anlæg, grøfter, lavninger og lignende, som kan stuve og lede klimaregn.



Renovation

Der skal etableres beholder til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald i henhold til Middelfart kommunes husholdningsregulativ.

Trafikstøj – støj og vibrationer fra jernbane

I henhold til planlovens § 15a, må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, herunder boligområde, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger mv., kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, er der derfor udført en indledende vurdering af trafikstøjen fra jernbanen, syd for Kauslunde by. Der er foretaget en indledende vurdering ud fra Støj-danmarkskortet samt projektet for den nye jernbane nord for E20 (Vestfynbanen), som tilsluttes den eksisterende jernbanestrækning et stykke øst for Kauslunde.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for jernbanestøj og vibrationer er angivet i vejledning nr.1/1997 "Støj og Vibrationer fra jernbaner", samt tillægget hertil fra juli 2007.

Den generelle vejledende grænseværdi på 85 dB for maksimalværdier af støj (LA_{max}) er beskrevet i Miljøstyrelsen vejledning 1/1997. Maksimalstøjen gælder inden for mindsteafstanden på 50 meter for fjernbaner.

Mindsteafstanden kan fraviges, hvis det ved målinger eller beregninger kan eftervises, at LA_{max} ikke overstiger 85 dB, samtidig med at grænseværdien for vibrationer ($L_{wv} = 75$ dB) kan overholdes.

Idet afstanden fra lokalplanområdet og nærmeste spor er ca. 170 meter, vurderes der ikke at være overskridelser af grænserne for vibrationer og maksimalniveau.

Lokalplanområdet vurderes ikke at være støjbelastet ud over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdierne for togtrafikstøj.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)³ skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

³ BEK nr 1376 af 21/06/2021 – miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

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 herom annonceres samtidig med at forslaget til lokalplanen offentliggøres.

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 tinglyste. Derfor bør der indhentes ledningsoplysninger i Ledningsejerregistret (LER) og relevante forsyningsselskaber bør høres, inden jordarbejdet påbegyndes.

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

Ved udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet en servitutredøgørelse for matrikelnummer 8az, Kauslunde By, Kauslunde.

Der aflyses ingen servitutter.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumsloven

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til fortidsmyndigheden (Museum Odense).

Landbrugsloven - landbrugspligt

Lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt og derfor omfattet af landbrugslovens regler. Der må ikke ske ændringer af eksisterende lovlige forhold i området, før landbrugspligten er ophævet.

Jordforureningsloven

Der er ikke kendskab til, at der indenfor lokalplanområdet er deponeret affald eller sket forurening af jorden.

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven.



Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses, og Middelfart Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet genoptages.

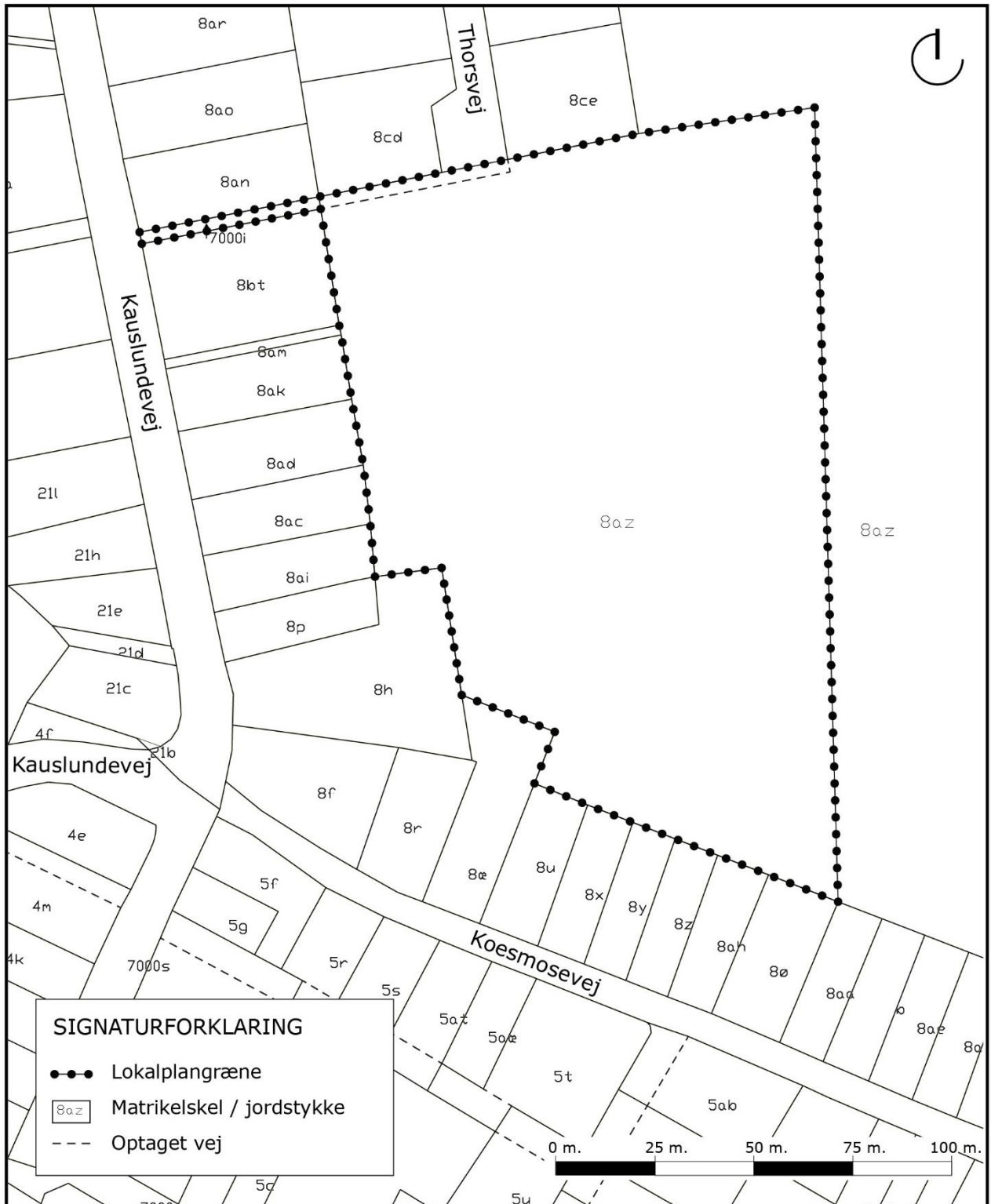
Der henvises til Jordforureningslovens §70 og §71 og Miljøbeskyttelseslovens §21.

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 224
 For boliger ved Thorsvej i
 Kauslunde

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål 1: 1.500 print i A4

Dato: 20. september 2023

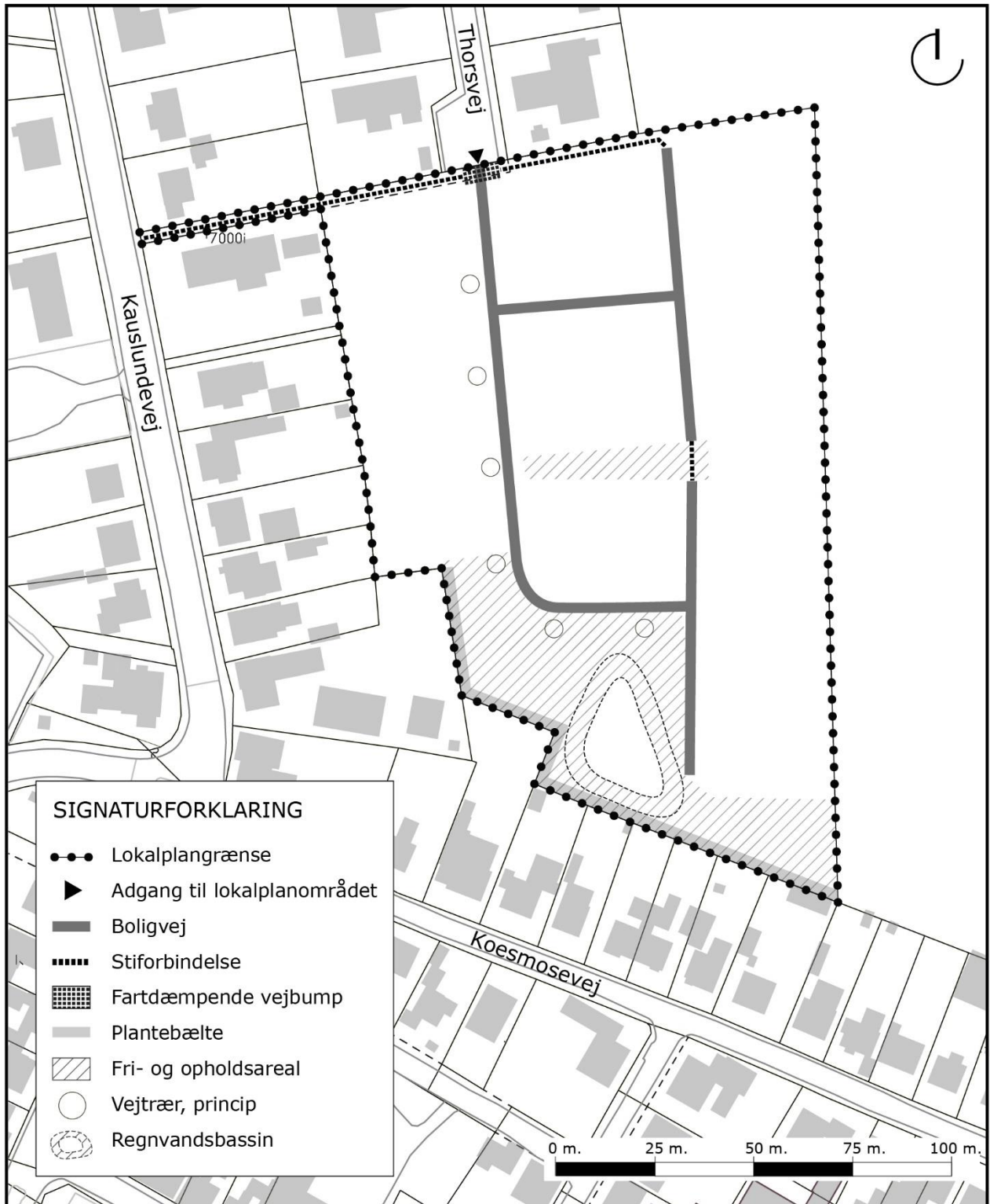


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 224
 For boliger ved Thorsvej i
 Kauslunde

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål 1: 1.500 print i A4

Dato: 20. september 2023



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 224

For boliger ved Thorsvej i
Kauslunde

KORTBILAG 3: Illustrationsplan

Mål 1: 1.500 print i A4

Dato: 20. september 2023





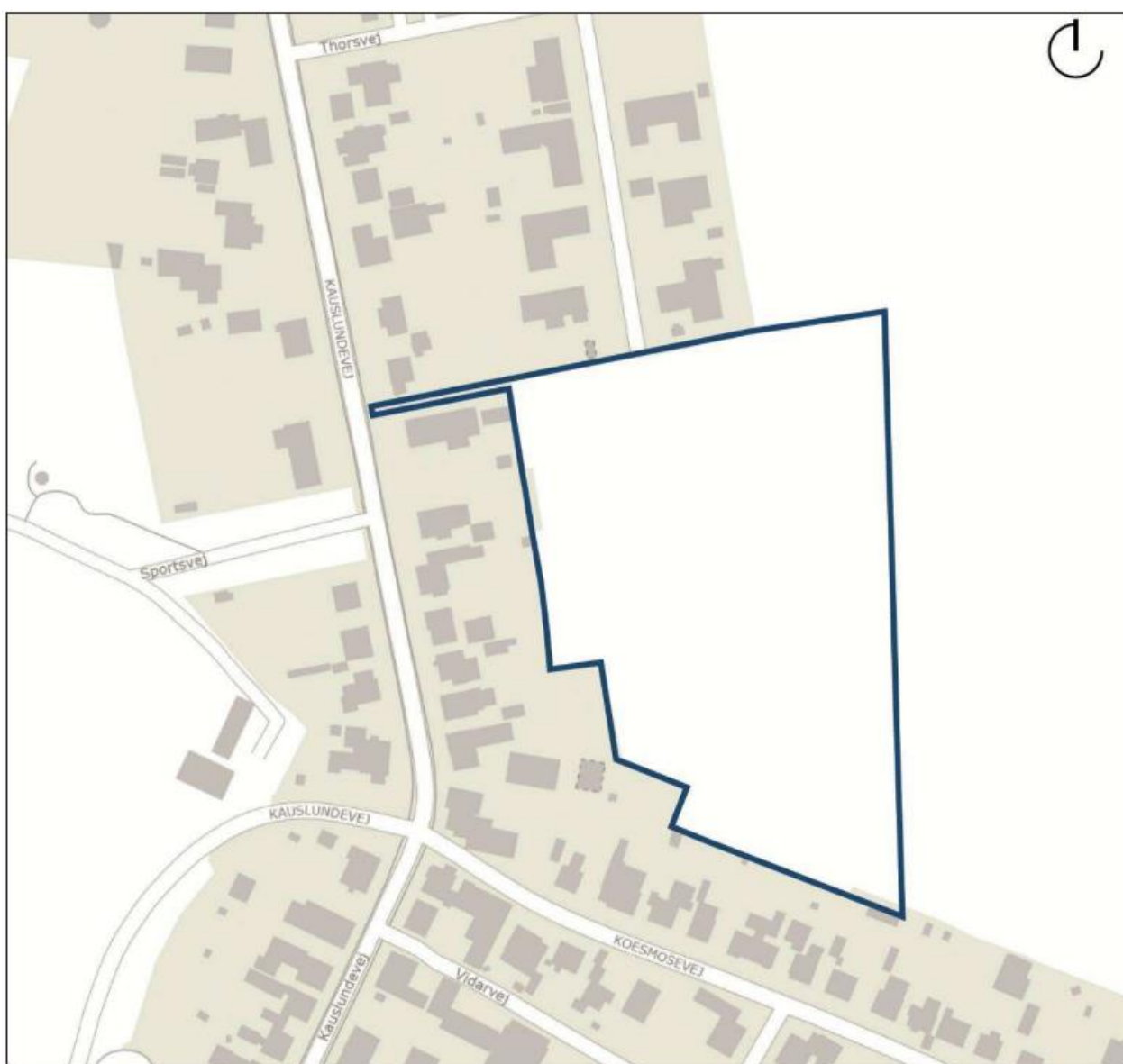
Dato: 12. februar 2024
Sagsnr.: 2023-018001-4

Notat

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 224 for boliger ved Thorsvej i Kauslunde.

Byrådet vedtog endeligt den. 5. februar 2024 lokalplan nr. 224.

Lokalplanområdet er beliggende i forlængelse af Thorsvej i Kauslunde.



Lokalplan 224 er markeret med blå streg

En privat bygherre har i overensstemmelse med Middelfart Kommuneplan 2021 fremsat et konkret ønske om at udvikle arealet til tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse og dobbelthuse. Lokalplanens formål er at muliggøre opførelse af et nyt boligområde i Kauslunde, med mulighed for et varieret udbud af boligstørrelser, som har adgang til både private- og fælles

opholdsarealer. Lokalplanen vil give mulighed for at indrette området med rækkehuse og dobbelthuse i maksimalt én etage. Derudover indrettes området med grønne fælles arealer, vejadgang fra Thorsvej og stiforbindelse til Kauslundevej, samt arealer til regnvandshåndtering.

I forbindelse med den endelige vedtagelse vedtog Byrådet en række ændringer til planforslaget.

- Præcisering af etablering af levende hegn langs stier og krav om etablering af beplantning som forudsætning for ibrugtagningstilladelse.
- Justering af lokalplanens byggemulighed fra 3.200 etagemeter til 3.000 etagemeter.
- Beredskabets øvelsesplads nævnes i lokalplanens redegørelse.

Offentliggørelse

Den endelige vedtagelse af planen er offentliggjort på plandata.dk og annonceret på kommunens hjemmeside d. 14. februar 2024.

Retsvirkninger

Lokalplanen er bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Ifølge Planlovens § 18 må ejendomme 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 mv., der er indeholdt i planen.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over Byrådets vedtagelse af planen/planerne, kan du klage til Planklagenævnet. Fristen for at klage udløber 4 uger efter planen/planerne er offentliggjort.

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed eller rimelighed eller over, at Byrådet burde have truffet en anden afgørelse.

Du klager via Klageportalen, som du finder på borger.dk og Virk.dk. Du logger på ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Klagegebyrets størrelse kan ses på nævnets hjemmeside naevneneshus.dk.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Teknik- og Miljøforvaltningen Nytorv 9, 5500 Middelfart eller med sikker post til Teknik og Miljøforvaltningen via Mit ID på borger.dk: <https://nemlog-in.mitid.dk/login.aspx/mitid> Middelfart Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Vil man anlægge retssag, skal man gøre det inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Plan og Byg
Middelfart Kommune