



MIDDELFART KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 28.12

Skrillinge Øst

Januar 1999

## KORTBILAG:

- |                 |                                                                                          |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plantegning 01: | med matrikler, lokalplanområdets udstrækning, byggefeltet og facadelinier.               |
| Plantegning 02: | med beplantning.                                                                         |
| Plantegning 03: | med de lokalplanområder der ligger i bebyggelsens vænger og fordeling af boligtyper her. |
| Plantegning 04: | med øvrige lokalplanområder.                                                             |

Lokalplanmaterialet er udarbejdet af

BBP Arkitekter A/S MAA PAR  
Bredgade 25E, 1250 København K

i samarbejde med

Middelfart kommunes tekniske forvaltning

# LOKALPLAN NR. 28.12

## SKRILLINGE ØST

### INDHOLDSFORTEGNELSE

|      |                                                         |    |
|------|---------------------------------------------------------|----|
| A.   | LOKALPLANENS BAGGRUND . . . . .                         | 2  |
| B.   | LOKALPLANENS INDHOLD . . . . .                          | 2  |
| B.1  | Områdets karakter . . . . .                             | 2  |
| B.2  | Planens indhold . . . . .                               | 3  |
| C.   | LOKALPLANENS FORHOLD TIL<br>ANDEN PLANLÆGNING . . . . . | 5  |
| C.1  | Kommuneplan . . . . .                                   | 5  |
| C.2  | Byplanvedtægter . . . . .                               | 5  |
| C.3  | Andre lokalplaner . . . . .                             | 5  |
| C.4  | Kystbeskyttelse . . . . .                               | 6  |
| C.5  | Grundvandsbeskyttelse . . . . .                         | 6  |
| C.6  | Erhvervsstøj . . . . .                                  | 7  |
| C.7  | Trafikstøj . . . . .                                    | 7  |
| C.8  | Varmeforsyning . . . . .                                | 8  |
| C.9  | Forurening . . . . .                                    | 8  |
| C.10 | Arkæologiske interesser . . . . .                       | 8  |
| C.11 | Servitutter . . . . .                                   | 8  |
| D.   | TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER . . . . .              | 9  |
| E.   | LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER . . .          | 9  |
|      | LOKALPLAN NR. 28.12 . . . . .                           | 10 |
| § 1  | Lokalplanens formål . . . . .                           | 10 |
| § 2  | Lokalplanens områder . . . . .                          | 10 |
| § 3  | Områdets anvendelse . . . . .                           | 11 |
| § 4  | Udstykning . . . . .                                    | 13 |
| § 5  | Bebyggelsens omfang og placering . . . . .              | 13 |
| § 6  | Vej-, sti-, og parkeringsforhold . . . . .              | 14 |
| § 7  | Tekniske anlæg . . . . .                                | 18 |
| § 8  | Bebyggelsens udseende . . . . .                         | 19 |
| § 9  | Beplantning, hegn og ubebyggede arealer . . . . .       | 19 |
| § 10 | Forudsætning for ibrugtagning . . . . .                 | 22 |
| § 11 | Grundejerforening . . . . .                             | 23 |
| § 12 | Ophævelse af anden planlægning . . . . .                | 23 |
| § 13 | Lokalplanens retsvirkninger . . . . .                   | 23 |

# LOKALPLAN NR. 28.12

## A. LOKALPLANENS BAGGRUND

Baggrunden for lokalplanen er Kommuneplanen, som udlægger området til "boligformål med kollektive anlæg og offentlige formål, samt i begrænset omfang mindre, ikke genererende erhvervsvirksomheder."

## B. LOKALPLANENS INDHOLD

### B.1 Områdets karakter

Mod vest grænser området op til Skrillinge Landsbys nordlige del:

Et forholdsvis velbevaret forløb med bevaringsværdige tre- og firelængede gårde omgivet af gammel bevoksning, der afgrænser området mod vest. Skrillinge Landsby er en af de ældste landsbyer i kommunen og har i sin helhed bevaret sin struktur, men er i negativ betydning præget af en nyere forstadsbebyggelse.

Mod nord afgrænses området af et endnu ikke helt realiseret erhvervs- og industriområde. Lokalplanområdet omfatter op mod dette erhvervsområde et endnu ikke realiseret øst-vest orienteret beplantnings- og støjvoldsbælte på 10 m i bredden.

Øst for erhvervsbebyggelsen findes et offentligt rekreativt område, der sammen med det planlagte beplantningsbælte inddrages i den samlede disposition for området.

Mod øst indeholder lokalplanområdet et stærkt struktureret kolonihaveareal, dette afgrænses videre mod øst af Hyllehøjvej.

I det sydøstlige hjørne af området op mod Hyllehøjvej og Hyllehøjskolen ligger en enklave af mindre huse. Denne er ikke omfattet af lokalplanen.

I den sydøstlige del af området findes den trelængede gård "Nygaard" omgivet af ældre bevoksning og med en velbevaret allé. Bygningsanlægget er fra ca. 1864.

Mod syd afgrænses området af Assensvej.

Topografisk er området typisk for egnsdelen med for-

holdsvis flade landbrugsarealer i kote 20-25. Området gennemskæres af få levende hegn og et rørlagt vandløb.

Områdets syd-østlige afsnit krydses af en højspændings luftledning.

På områdets østlige del er placeret en pumpeledning.

Lokalplanområdet udgør ca. 60 ha.

## B.2 Planens indhold

Lokalplanforslaget fastlægger den fremtidige anvendelse til boligformål, evt. mindre offentlig service og til friarealer.

Lokalplanforslaget fastlægger en grøn struktur for området, så der skabes en karakterfuld sammenhæng mellem bebyggelsen og de rekreative, åbne friarealer.

Bebyggelsesplanen har ud over de store grønninger en række randbeplantninger, grønne bæltter mellem rækkehusene, træerækker på parkeringsarealerne og et grønt åbent bælte på sydsiden af Skrillingevejs forlængelse. Herved sikres, at hele lokalplanområdet vil fremstå beplantet og rekreativt.

Bebyggelsen trækkes tilbage fra Assensvej, således at et mindst 70 m bredt forareal er placeret mellem bebyggelse og vej. Dette grønne bælte danner den støjæssigt nødvendige afstand.

Centralt i bebyggelsen - ved krydset mellem Skrillingevejs forlængelse og den sti, der forbinder Johannes Madsens Anlæg med området - kan der indpasses fællesfunktioner, herunder evt. mindre offentlige institutioner.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ca. 500 boliger fordelt på 3 delområder: parcelhuse mellem Skrillingevejs forlængelse og nordskellet, 2-etages rækkehuse langs Skrillingevejs forlængelse samt 1- og 2-etages rækkehuse fordelt på 6 Vænger. I beregningen af boligantallet er der taget udgangspunkt i følgende grundstørrelser og facadelængder:

- Parcelhusgrundene er min. 700 m<sup>2</sup>
- 2-etages rækkehus langs Skrillingevejs forlængelse har en facadelængde på ca. 6 m.

- 1-etages rækkehus har en facadelængde på ca. 12 m.
- 2-etages rækkehus i Vængerne har en facadelængde på 8 m.

Disse angivelser af rækkehusbredder er udelukkende anvendt til beregning af boligantallet og er ikke bindende for planen.

Planen indeholder desuden mulighed for alternativ bebyggelsesform: de 2-etages rækkehuse langs Skrillingevejs forlængelse kan erstattes af en mere åben bebyggelsesform. De 1-etages rækkehuse i Vængerne kan erstattes af 2-etages rækkehuse. Med hensyn til placering af bebyggelsens forskellige boligtyper henvises til den grafiske fremstilling på plantegning nr. 03 og 04.

Planen omfatter de eksisterende kolonihaver i havekolonien "Hyllehøj". Planen vil stadfæste de nuværende bestemmelser, fastlagt i brugernes lejeaftale med kommunen.

"Nygaard"s bygninger udlægges til fællesfunktioner eller som institution for området.

Med undtagelse af "Nygaard", havekolonien og støjvoldszonen mod nord har alle afsnittene tilkørsel fra Skrillingevejs forlængelse via stikveje herfra.

Den eksisterende skolesti løber gennem og forbi bebyggelsens Vænger. Den sætter området i forbindelse med det centrale Skrillinge og med Hyllehøjsskolen.

Som forlængelse af den eksisterende allé op til "Nygaard" etableres en sti videre op langs den ny bebyggelse til Johannes Madsens Anlæg.

Der fastsættes principper for opførelsen af bebyggelsen og bestemmelser om ny beplantning, ligesom der er bestemmelser om beskyttelse af eksisterende beplantning under byggefasen.

Lokalplanen omfatter en 10 m bred zone på den nordlige side af skellet til erhvervs- og industriområdet.

Som en del af lokalplanen forudsættes etablering af et beplantet støjvoldsanlæg i 10 m zonen.

Byrådet agter efter forhandling med de berørte lodsejere, at anlægge og beplante støjvolden.

Eksisterende matrikulering og ejerforhold ændres ikke af 10 m zonens inddragelse i lokalplanområde 28.12.

Når bebyggelsen er færdigudbygget, skal en fremtidig grundejerforening med alle ejere af nye ejendomme inden for planen overtage samtlige fællesarealer og driften heraf.

## **C. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **C.1 Kommuneplan**

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområdet B 39 i Kommuneplan 1997, her kan bebyggelsen opføres i 1-2 etager med en bygningshøjde på max. 10 m.

Hyllehøjvejs tværsnit på vejstykket mellem Hovedvejen og udkørslen fra Skrillingevejs forlængelse øges til 12 m, forøgelsen fordeles ligeligt på hver side.

### **C.2 Byplanvedtægter**

Inden for lokalplan 28.12's område ophæves "Partiel Byplanvedtægt nr. 4" - Skrillinge Landsby med planens endelige vedtagelse.

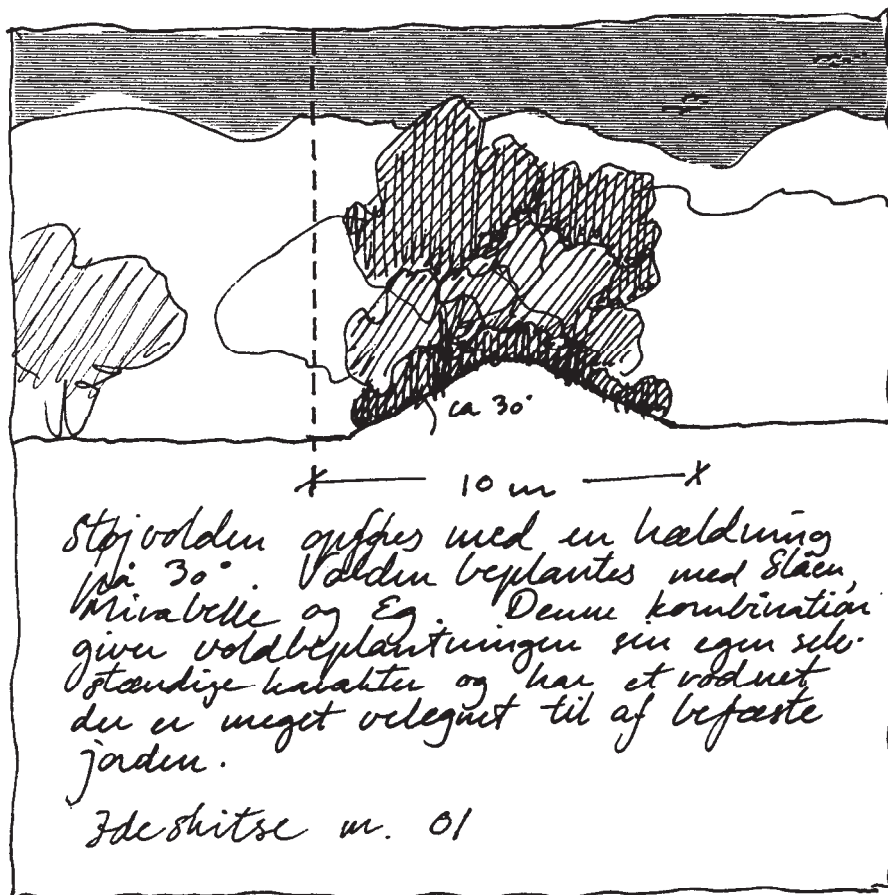
"Partiel Byplanvedtægt nr. 4" forudsætter en lukning af Skrillingevejs forlængelse for at undgå gennemkørsel. Bestemmelsen ophæves med endelig vedtagelse af lokalplanen.

### **C.3 Andre lokalplaner**

Gennem lokalplanområde 28.11 foreslås stien, der forbinder "Nygaard", den ny bebyggelse og Johannes Madsens Anlæg, ført igennem op til Hovedvejen. Se plantegning nr. 01.

Bestemmelser vedrørende udlæg af erhvervs- og industriområdets 10 m zone til støjvold og beplantning fastlægges i lokalplan 28.12.

Voldanlæggets højde og beplantning udformes i henhold til lokalplanens anvisning. Se idéskitse nr. 1.



#### C.4 Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære zone, som er omfattet af planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse.

Hvis ny bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen, og hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Det er byrådets vurdering, at byggeriet ikke vil påvirke kysten visuelt.

#### C.5 Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for de af Fyns Amt udpegede særligt sårbare områder i de regionale drikkevandsområder.

Lokalplanen fastlægger, at der ikke må udøves virksomhed, der kan give risiko for grundvandsforurening.

## C.6 Erhvervsstøj

Der må som hovedregel ikke udlægges nye arealer til boliger i områder, der er belastet af et støjniveau, der overstiger 45 dB(A) om dagen, 40 dB(A) om aftenen og i weekenden og 35 dB(A) om natten.

Området nord for er udlagt som erhverv, der ikke giver anledning til væsentlige miljøgener. Vejledende er angivet en støjgrænse mod det aktuelle område på 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og 40 dB(A) om natten og på helligdage.

Dette indebærer, at støjniveauet skal kunne sænkes 10 dB(A) mellem de to områder.

På baggrund deraf indeholder lokalplanen bestemmelse om, at der skal etableres en støjafskærmning inden for et 10 m bredt bælte umiddelbart nord for parcelhusgrundene, samt at afskærmningen skal være etableret ud for det pågældende sted som betingelse for ibrugtagning.

En beplantet jordvold med en højde på 2-2,25 m skønnes at være tilstrækkelig, når støjkilden vurderes til at være placeret højst 50 m fra skellet.

## C.7 Trafikstøj

Der må som hovedregel ikke udlægges nye arealer til boliger i områder, der er belastet af et støjniveau, der overstiger 55 dB(A) fra veje.

På Assensvej er der en årsdøgntrafik på ca. 2.600 biler. Det beregnede støjniveau 10 m fra vejmidten er 65-66 dB(A). For at afstandsdæmpe til 55 dB(A) kræves 45 m.

Byggefelterne er placerede således, at der bliver et mindst 70 m bredt grønt areal ud mod Assensvej. Arealet tjener både som bufferzone og friareal.

På Hyllehøjvej er der en årsdøgntrafik på ca. 600 biler. Det beregnede støjniveau 10 m fra vejmidten er 58 dB(A). For at afstandsdæmpe kræves 18 m. Den ekstra støjbelastning på den tilgrænsende parcelhusrække anses for at være acceptabel under hensyntagen til, at grunddybden vil blive ca. 35 m.

Ud for kolonihaverne langs Hyllehøjvej er der et 5 m bredt

plantøbælte, som set i sammenhæng med en havedybde på ca. 25 m skønnes at give acceptable forhold for dette område. Det vurderes, at der bør anvendes de samme støjkriterier her som i boligområderne.

Trafikken på Skrillingevejs forlængelse skønnes ikke at give anledning til problemer.

#### C.8 Varmeforsyning

Ifølge Middelfart Kommunes varmeplan skal lokalplanområdet forsynes med fjernvarme. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret varmforsyning med fjernvarme.

Byrådet kan give tilladelse til etablering af supplerende alternativ energikilder, f.eks. solfangere og solceller.

#### C.9 Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der i området findes forurenede jord.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejder konstateres forurening af jorden, skal arbejdet standses i henhold til Lov om Affaldsdepoter § 20. Forpligtelsen hertil påhviler både ejendommens ejer og den, der er ansvarlig for det pågældende arbejde. Kommunen skal herefter underrettes.

#### C.10 Arkæologiske interesser

Hvis der under jordarbejde inden for lokalplanområdet forekommer fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der ikke hidtil har været kendt, kan dette medføre en arkæologisk undersøgelse/registrering i henhold til Museumslovens § 26 (lov nr. 291 af 6 juni 1984).

Bygherrer og entreprenører skal derfor være opmærksomme på eventuelle fortidsminder og underrette museet om sådanne iagttagelser.

#### C.11 Servitutter

Der er tinglyst deklarationer om fremtidigt fast ubrudt hegn mod Idv. 612, Udby-Middelfart, Assensvej. Hegnet skal etableres senest i forbindelse med, at de tilgrænsende ejendomme overgår til anden anvendelse end landbrugsdrift. Samtidig hermed skal eksisterende markoverkørsler fra de pågældende ejendomme fjernes.

## **D TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

- D.1 Der skal gives tilladelse til, at landbrugspligten på landbrugs-ejendomme inden for lokalplanområdet ophæves. Dette gælder for matr. 9d, 11d, og for 17a.

I forbindelse med ophævelse af landbrugspligten på byg-ningslodden af landbrugsejendommen, matr.nr. 17a Skrillinge By, Kauslunde og 5b Kauslunde By, Kauslunde, skal der tages stilling til den fremtidige anvendelse af det restareal af ejendommen, der ligger uden for lokalplanområdet. Medmin-dre anden anvendelse fastlægges via planlægningen, skal arealet enten afhændes til sammenlægning med anden land-brugsejendom i området eller i øvrigt anvendes i overens-stemmelse med landbrugslovens regler. Tilladelse i medfør af landbrugsloven meddeles af Jordbrugskommissionen for Fyns Amt.

- D.2 I medfør af lov om offentlige veje er der tinglyst byggelinier langs Idv. 512, Udby-Middelfart, Assensvej. Der kræves til-ladelse fra landevejsbestyrelsen ved Fyna Amt til, at den eksisterende overkørsel fra Nygård til Assensvej ændres fra landbrugsformål til andet formål samtidig med, at der skal være stibetjening fra Hovedvejen mod syd.

Der kræves ligeledes tilladelse fra landevejsbestyrelsen til, at den nye sti, der forbinder Johannes Madsens anlæg med lo-kalplanområdet, tilsluttes sti langs Hovedvejen, landevej 501, Odense-Middelfart.

## **E. LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER**

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplan-forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indhol-det af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan dog fort-sætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offent-liggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offent-ligt bekendtgjort af byrådet, dog højst indtil 1 år efter offent-liggørelsen.

# Middelfart Kommune

## LOKALPLAN NR. 28.12

### Boligområde Skrillinge Øst

I henhold til planloven (jvf. lovbekendtgørelse nr. 746 af 16.08.1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2,1 nævnte område.

#### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- at sikre den fremtidige anvendelse til boligformål i form af rækkehuse og parcelhuse
- at sikre udlæg af fælles friarealer til bebyggelsen
- at tilvejebringe et sammenhængende sti-net i bebyggelsen
- gennem en samlet beplantningsplan for Skrillingevejs forlængelse, boligvejene, fællesarealer og rekreative områder at sikre, at der til bebyggelsen opnås velfungerende friarealer og karakterfulde landskabstræk
- at stadfæste det eksisterende havekoloni-områdes anvendelse
- at sikre støjbeskyttelse mod det nord for liggende erhvervsområde.

#### § 2 LOKALPLANENS OMRÅDER

2.1 Lokalplanen består af del af 8 an, del af 8 aq, del af 8 ar, del af 8 as, del af 8 at, del af 8 x, del af 8 ao, 9 d, 9 l, del af 9 s, del af 9 u, 11 d, 11 x, 17 a, 17 d, 23 e, 26 a, del af 34, Skrillinge by, Kauslunde samt alle parceller, der efter den 3.6.1998 udstykkes i området.

2.2 Området ligger i byzone.

2.3 Lokalplanens områder er vist på plantegning nr. 03 og 04.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om følgende områder:

- Område A og B: indeholdende parcelhuse
- Områderne C, D, E, F, G og H: Vængerne - indeholdende

- 2-etages rækkehuse langs Skrillingevejs forlængelse - som alternativt kan erstattes af sammenhængende punkthuse
  - 1-etages rækkehuse i Vængerne, som alternativt kan erstattes af 2-etages rækkehuse, og
  - delområder i Vængerne, som kun kan bebygges med 2-etages rækkehuse
- Område I, "Nygaard", indeholdende landbrugsbygninger.
  - Område J, Vængernes nære friarealer, indeholdende randbeplantningen, der definerer Vængernes grænse mod de åbne fællesarealer og friarealerne mellem husrækkerne.
  - Område K, vej-, sti-, opholds- og parkeringsområder, incl. skolestien.
  - Område L, det 20 m brede friareal syd for Skrillingevejs forlængelse.
  - Område M, bebyggelsesplanens grønne rekreative områder, indeholdende trægrupper, småsøer og løgbede.
  - Område N, 10 m zonen med træbeplantning og støjvold.
  - Område O, Havekolonien Hyllehøj.

### **§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**

- 3.1 Områderne A og B udlægges til boligformål i form af individuelt opført åben-lav bebyggelse - parcelhuse, og må kun anvendes til boliger. Der må kun være én bolig pr. ejendom.

Der kan fra den enkelte bolig drives mindre erhverv, hvis dette naturligt kan indgå i et boligområde, hvis det ikke er til gene for beboerne, og hvis det ikke skaber behov for yderligere parkering.

- 3.2 Områderne C, D, E, F, G og H udlægges til boligformål i form af ét-/to-plans rækkehuse. Fordeling af de forskellige boligtyper fremgår af plantegning nr. 03.

Ét-plans rækkehuse kan erstattes af to-plans rækkehuse.

Bebyggelsen skal anvendes til boliger med evt. mulighed for indpasning af mindre virksomheder. Forudsætning herfor er, at virksomheden drives fra den enkelte bolig, at virksomheden kan drives naturligt i et boligområdet, at den ikke er til gene for beboerne, at den ikke udgør en risiko for grundvandet, og at der ikke skabes behov for yderligere parkering.

Der er herudover mulighed for indpasning af en mindre institution eller butik i bebyggelsen. Plantegning nr. 01 viser, hvor dette er muligt.

- 3.3 Område I udlægges enten til fællesfunktioner til bebyggelsen (mødelokaler, klublokaler, aktivitets- og værkstedsrum o.lign.) eller til offentlige serviceformål (vuggestue, børnehave, ældrecenter o.lign.).

Vedrørende områderne A til H henvises til plantegning nr. 03 og 04.

- 3.4 Område J udlægges som beplantede friarealer.

Beplantningen er koncentreret i Vænge-randen og definerer grænsen mellem de enkelte Vænger og de åbne grøninger.

- 3.5 Område K udlægges som p-pladser, veje, stier, fortove og småpladser.

- 3.6 Område L udlægges som et 20 m bredt beplantet grønt bælte.

- 3.7. Område M udlægges som åbne, grønne arealer med vandarealer, beplantningsgrupper og løgbede.

- 3.8 Byrådet kan tillade, at der opføres mindre transformerstationer til lokalområdets forsyning.

- 3.9 Byrådet kan give særlig tilladelse til, at et af Vængerne kan bebygges med parcelhuse. I så fald fastholdes de bestemmelser, der i øvrigt gælder for Vængerne, herunder Vængets randbeplantning og minimum afstande fra randbeplantningen og til de private grundstykker. Vedrørende grundstørrelser, bygningshøjder og bebyggelsesprocenter gælder bestemmelserne for områderne A og B.

#### **§ 4 Udstykning**

- 4.1 Ingen udstykning i område A og B må være mindre end 700 m<sup>2</sup>.
- 4.2 Med henblik på at sikre gode lysforhold og rimelig planløsning må ingen 2-etages rækkehusudstyknings værelser være smalere end 5 m.
- 4.3 Med henblik på at sikre gode lysforhold og rimelig planløsning må ingen 1-etages rækkehusudstyknings værelser være smalere end 7 m.

#### **§ 5 Bebyggelsens omfang og placering**

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for områderne A og B må ikke overstige 25% for den enkelte ejendom. Baggrunden herfor er ønsket om at sikre den åbne grønne karakter i bebyggelsen.
- 5.2 I områderne A og B må der kun opføres 1 etage foruden evt. kælder. Den totale højde må ikke overstige 6 m. Hermed skal sikres, at bebyggelsen får præg af områdets beplantning, og at husenes højde ikke forringer havens og friarealens åbne og luftige karakter.
- 5.3 I område A og B skal bygninger holdes mindst 5 m fra vejskel. Dette gælder også carporte, mindre udhuse etc.
- 5.4 Bebyggelsen i områderne C, D, E, F, G og H skal foregå inden for de i plantegning nr. 01 angivne byggefelt og overholde de i plantegningen angivne facadeflugter. Fastlæggelsen af facadeflugter sikrer den bebyggelsesrumlige karakter.

Der skal mindst være 8 m fra rækkehusgrundene til yderkanten af Vængernes randbeplantning. Se idéskitse 06.

Rækkehusenes indbyrdes afstand og de relativt små haver skal ses i sammenhæng med de mange åbne rekreative arealer i umiddelbar nærhed af rækkehusene.

- 5.5 I områderne C, D, E, F, G og H må der opføres max. 2 etager foruden evt. kælder. Bygningshøjden ved opførelse af 2 etager må ikke overstige 9 m. Hermed skal sikres, at bebyggelsen får præg af områdets beplantning, og at

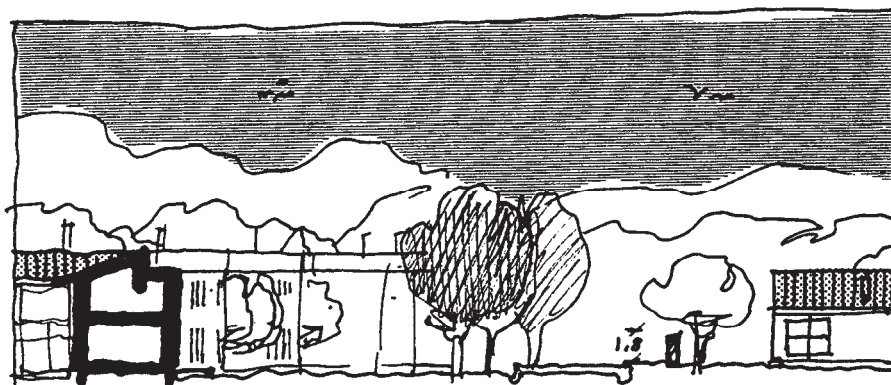
husenes højde ikke forringer havers og friarealers åbne karakter.

Bygningshøjden ved opførelse af 1-etages rækkehuse må ikke overstige 6 m.

- 5.6 De dele af Vængerne, som kan bebygges på 2 måder, fremgår af plantegning 03.
- 5.7 De afsnit af de enkelte Vænger, som kan bebygges med 1-etages/alternativt 2-etages rækkehuse, skal enten opføres med 1-etages boliger eller med 2-etages boliger. Hermed sikres en vis helhed i bebyggelsen på hver side af Vænget.
- 5.8 1-etages rækkehuse i Vænge E har indgang fra vest og have mod øst. Se plantegning nr. 03 og 04. For at sikre muligheden for vestvendt udeareal til boligen er det her tilladt at afvige 50% fra kravet om, at bebyggelsen skal placeres i facadeflugten.
- 5.9 Rækkehusene langs Skrillingevejs forlængelse danner et sammenhængende og rumdannende bebyggelsesforløb. Lokalplanen muliggør en bebyggelse her, enten med 2-etages rækkehuse, alternativt med en mere åben 2-etages husrække, f.eks. som sammenhængende punkthuse.
- 5.10 Depotrum, cykelrum og lignende til Vængernes rækkehuse skal integreres i bygningerne. Anlæg til renovation kan placeres i særskilte bygninger/skure af hensyn til afhentning af affald. Evt. bygninger/skure skal placeres i de beplantede parkeringszoner, og skal indpasses med hensyntagen til beplantning og til færdsels- og opholdsarealer.
- 5.12 Evt. bebyggelse i område I skal udformes således, at karakteren som landbrugsejendom fastholdes.
- 5.13 Med reference til de eksisterende Skrillinge-gårdes åbne portrum ud til landskabet har den ny bebyggelse langs Skrillingevejs forlængelse fastlagt en række åbninger mod syd ud til fælles grønninger.

## **§ 6 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD**

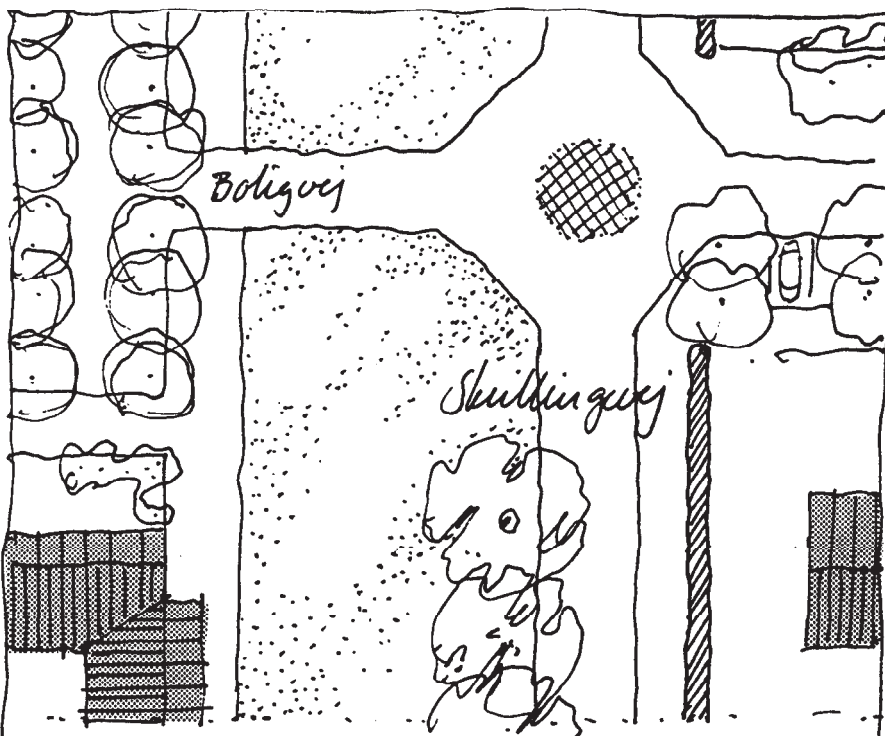
- 6.1 Skrillingevejs forlængelse udlægges inden for lokalplanområdet med 13 m, med en kørebanebredde på 6,5 m. Se idéskitse nr. 02.



Vænger x 20 m. x 6,5 m x Parcelhus

Syd for Skillingevej ligger et 20 m  
glødt bælte, nord for ligger fætor og  
en 1,8 m høj bøjehæk ind mod par-  
cellens kvæntest

Idéskitse nr. 02



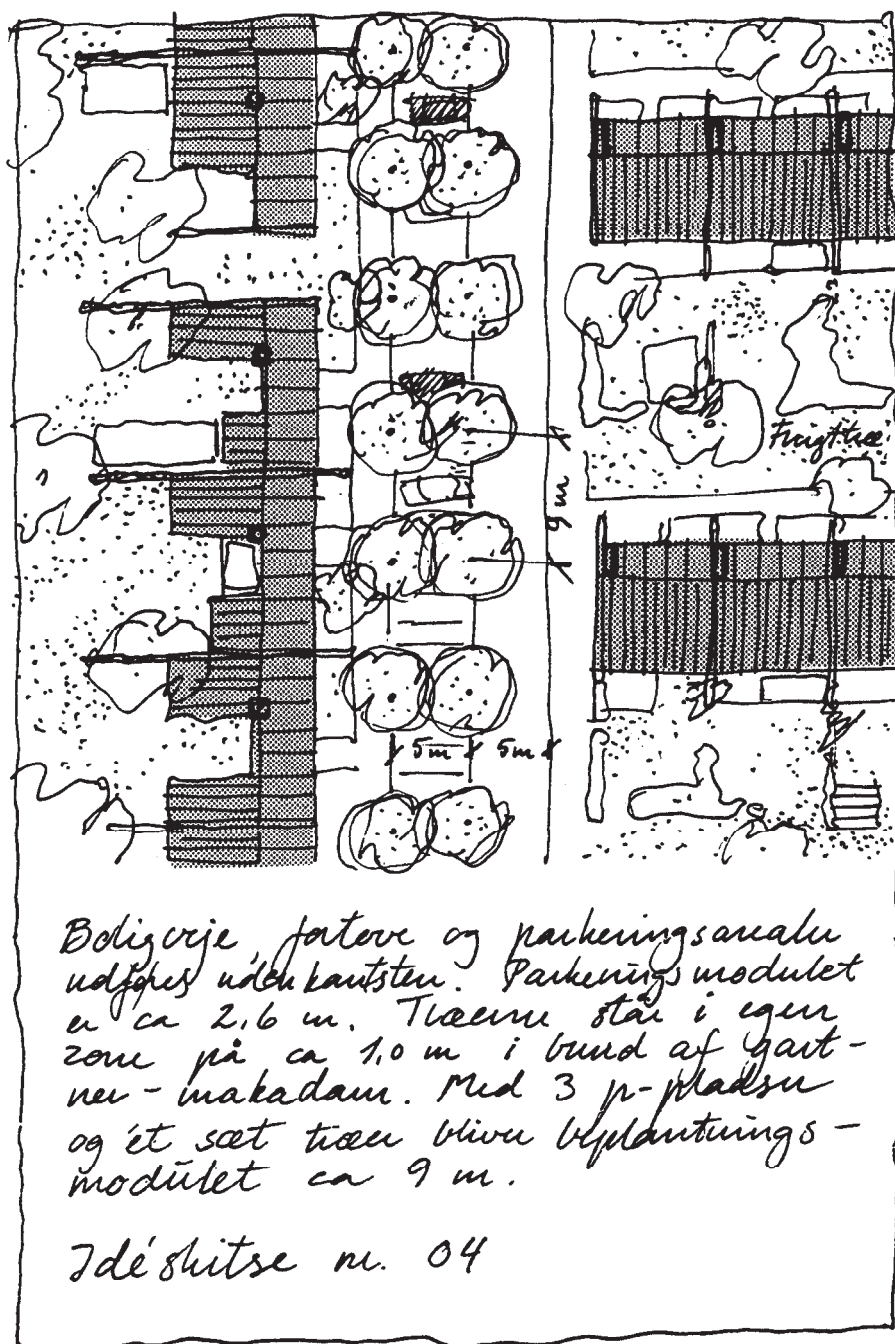
Fribevæde kryds mellem Skillinge-  
vej og Bølgvej kan dispones med en  
indsættelse af træer og buske - f. eks.  
et lavt område med en jævn  
brostensbelægning. Gærd sættes  
gennem kørselsfarten.

Idéskitse nr. 03

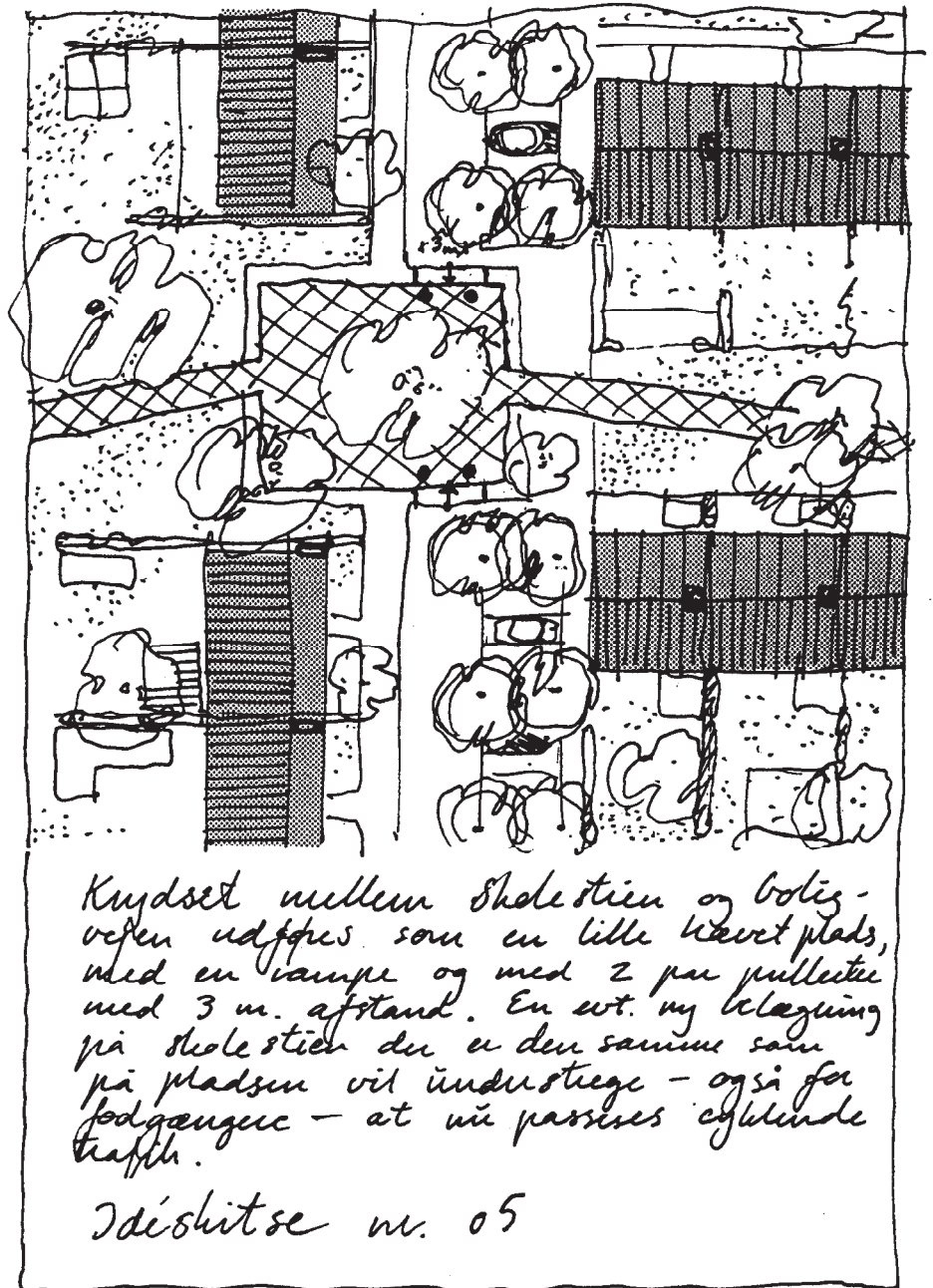
Vejens karakter af landsbygade skal opretholdes.

Firbenede kryds disponeres med et undvigekrævende midterområde. Dette kan f.eks. være en hævet ujævn brostensbelægning, som bilerne normalt kører udenom, men som f.eks. renovationsbiler kan køre henover. Denne løsning nedsætter gennemkørselshastigheden. Se idéskitse nr. 03.

- 6.2 Der udlægges boligvej i områderne A, B, C, D, E, F, G og H, således som vist på plantegning nr. 01. Vejens opdeling er som vist på idéskitse nr. 04.



- 6.3 Den eksisterende tilkørsel til "Nygaard" fra Assensvej bibeholdes i sin nuværende udformning og beplantning.
- 6.4 Skolestiens placering bibeholdes. Der, hvor boligvejene krydser skolestien, udformes en plads, som i sin udformning tydeligt markerer sti-krydset over for bilister. Se idéskitse nr. 05.



- 6.5 En ny sti anlægges fra "Nygaard" til Johannes Madsens Anlæg. Se plantegning nr. 01.

Der, hvor skolestien munder ud i Hyllehøjvej, føres den videre mod syd langs Hyllehøjvej. Se plantegning nr. 01.

- 6.6 Til fortove, stier, pladser og adgangsarealer vælges en befæstelse, der tillader, at regnvand siver til grundvand, f.eks. fliser og/eller grus.
- 6.7 Trådte stier kan befæstes med grus.
- 6.8 I områderne A og B skal der være 2 parkeringspladser pr. bolig. Langs boligvejene skal der disponeres plads til mindst 1 bil pr. bolig.
- 6.9 Til områderne C, D, E, F, G og H skal der regnes med gennemsnitlig 1,5 p-plads pr. bolig.

Parkeringsarealerne for områderne A-H fremgår af plantegning nr. 02.

- 6.10 Parkeringsarealer langs vejene befæstes således, at regnvand kan sive til grundvand, f.eks. fliser/grus.
- 6.11 For samtlige veje, stier, adgangsarealer og parkeringsarealer skal udformning, tværprofil, belægning, belysning, beplantning og udstyr godkendes af byrådet.

Hensigten hermed er at sikre sammenhængen ved den etapevise udbygning af lokalplanområdet.

## **§ 7 TEKNISKE ANLÆG**

- 7.1 Nybyggeriet skal tilsluttes Middelfarts Fjernvarmeselskabs ledningsnet.
- 7.2 Området forsynes med fælles antenneanlæg.

Der må ikke opsættes nogen form for udendørs antenner, paraboler eller lignende, der overskrider 3 m i højden. Det er hermed hensigten at sikre, at det er træer, levende hegn og bygningerne, der præger området.

- 7.3 Belysningens placering og armaturer skal godkendes af byrådet, idet det er hensigten at opnå en ensartet karakter i hele lokalplanområdet.
- 7.4 El-ledninger m.v. må ikke udføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.

- 7.5 Placering af el-skabe og transformatorer skal i hvert tilfælde godkendes af byrådet.
- 7.6 Inden for området kan afvandrings- og forsyningsledninger med tilhørende anlæg for kloak, vand, elektricitet, telefon, fjernvarme, antenne m.v. om fornødent af tekniske grunde føres over parcellerne eller gennem loft/kanaler i rækkehusene til forsyning på anden mands ejendom, dog således at ledningsføringen sker på en sådan måde, at byggemulighederne ikke indskrænkes.
- 7.7 For placering af solfangere, solceller og lignende installationer gælder samme bestemmelser som for bygningers udstrækning, herunder § 5, pkt. 5.2, pkt. 5.3, pkt. 5.4 og pkt. 5.5.
- 7.8 Det rørlagte vandløb beliggende i område M søges benyttet som vandforsyning til friarealernes 4 søer.

## **§ 8. BEBYGGELSENS UDSEENDE**

- 8.1 Det skal tilstræbes, at bebyggelsen opføres i materialer af god standard. Herved forstås bl.a. materialer af god holdbarhed, med god levetid og med rimelig patinering.
- 8.2 Inden for hver Vænge-halvdel, se plantegning nr. 03, skal byggemåden afstemmes. Hvis Vænge-halvdelen ikke opføres på én gang, skal der være sammenhæng mellem de enkelte delafsnit, f.eks. ved at der indgår samme byggematerialer, samme tagformer og/eller samme bygningsdetaljer.
- 8.3 Der må ikke finde nogen form for skiltning eller reklamering sted på ejendomme. Der kan undtagelsesvis gives tilladelse til en mindre skiltning ved erhvervsvirksomheder.

## **§ 9. BEPLANTNING, HEGN OG UBEBYGGEDE AREALER**

Der følger med lokalplanen en række beplantningsbestemmelser. Beplantningen og behandlingen af friarealerne er af overordnet betydning for bebyggelsens kvalitet. Herunder er Vængernes randbeplantning vigtig for den landskabsrumlige kvalitet.

Se plantegning nr. 02 og 04.

9.1 Beplantningen, der er omfattet af lokalplanen, forefindes følgende steder:

1. Omkring de private havearealer
2. På boligvejenes og Vængernes parkeringspladser
3. Hække på nordsiden af Skrillingevejs forlængelse
4. Langs Skrillingevejs forlængelse i 20 m zonen, område L
5. I randen af Vængerne, mellem husrækkerne og på de bolignære opholdsarealer i Vængerne, område J
6. Som trægrupper - kastaniekugler, og som felter af løgblomster i det åbne areal.
7. Beplantning på 10 m zonens støjvold. Se idéskitse nr. 01.

9.1.1 I skel omkring de private haver skal plantes levende hegn med op til 180 cm's højde. Se idéskitse nr. 05.



- 9.1.2 Boligvejenes og pladsernes parkeringszoner er beplantet med bornholmsk røn. Se plantegning nr. 02.

Principperne for, hvordan parkering og beplantning passer sammen, fremgår af idéskitse nr. 04 og 05.

- 9.1.3 Langs nordsiden af Skrillingevejs forlængelse skal skellet mod parcelhuskvartererne beplantes med en 180 cm høj bøgehæk. Denne sikrer en tydeliggørelse af rummet omkring Skrillingevejs forlængelse. Se plantegning nr. 02 og idéskitse nr. 02.

- 9.1.4 Syd for Skrillingevejs forlængelse placeres rækker af enkeltstående træer. Placering fremgår af plantegning nr. 02.

- 9.1.5 Vængerne afgrænses mod det åbne friareal med en beplantning, der består af et vildt hegn af Kirsebærtræer, Mirabelle, Hyld og Hvidtjørn, ca. højde 5-6 m.

Beplantningen grænse mod det åbne friareal definerer et område J, der er mindst 8 m bredt.

Placering fremgår af idéskitse nr. 06 og plantegning nr. 02.

- 9.1.6 I områderne C, D, E, F, G og H er der grønt friareal mellem rækkehusene, se plantegning nr. 04 - område J. Her placeres i løs struktur enkeltstående frugttræer, ellers er området græsklædt. Se plantegning nr. 02.

- 9.1.7 I område M - det åbne græsklædte friareal - placeres 2 grupper af kastanietræer. Placering og størrelse af grupperne fremgår af plantegning nr. 02.

- 9.1.8 I område M udlægges felter med forårsløg, 1/3 af felterne med Scilla, 1/3 med Påskeliljer, 1/3 med Tulipaner. Placering og størrelse af felterne fremgår af plantegning nr. 02.

- 9.2 Byrådet fastlægger etaperne for områdets udbygning. Vængernes randbeplantning etableres før selve bebyggelsen opføres.

- 9.3 Byggeaktiviteten skal tilrettelægges, således at den ikke ødelægger eller forringer den foreliggende randbeplantning.

- 9.4 Der etableres 4 små søer i område M.

Placering og størrelse af søer fremgår af plantegning nr. 02.

- 9.5 Drift og vedligeholdelse af friarealerne deles i udbygningsperioden mellem grundejerne og Middelfart Kommune, herefter overtages drift og vedligehold af grundejernes forening.
- 9.6 Grundejerforeningen kan med godkendelse fra byrådet etablere og drive dyrehold på dele af område M ned mod Assensvej. Det er en forudsætning, at friarealet fortsat kan anvendes til passage, boldspil o.lign.
- 9.7 Grundejerforeningen kan partielt bruge område M til fælles formål, - bålplads, fodboldbane, nyttehaver til børnene, o.lign. - under forudsætning af, at sådanne anlæg ikke er permanente og ikke ændrer friarealets karakter.
- 9.8 Støjvolden opføres i en højde på 2-2,25 m og beplantes med Slåen, Mirabelle og enkelte Egetræer. Se idéskitse nr. 01.
- 9.9 Drift og vedligehold af 10 m zonen med støjvold og beplantning påhviler de enkelte grundejere.

## **§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

- 10.1 Kommunen igangsætter randbeplantningen af Vængerne så betids, at den kan fremstå markant, når byggeriet står færdigt.
- 10.2 Samtlige nye boliger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme. Ingen nye boliger må tages i brug før tilslutning har fundet sted.
- 10.3 Inden ny bebyggelse tages i brug, skal en efter kommunens skøn passende del af veje, stier og parkeringspladser, der hører til den pågældende byggeetape, være etableret. Ligeledes skal en passende del af områdets friarealer være anlagt.
- 10.4 Boligerne på område A og B må ikke tages i brug, før der er etableret en støjvold på nordlige side af skellet mod erhvervsområdet.

## **§ 11. GRUNDEJERFORENING**

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af nye ejendomme.

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 6 nævnte områder og arealer med undtagelse af offentlige veje og stier.

11.3 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de færdsels- og fællesarealer, som foreningen har pasningspligt over for.

## **§ 12. OPHÆVELSE AF ANDEN PLANLÆGNING**

12.1 "Partiel Byplanvedtægt nr. 4" Skrillinge By ophæves for den del, der vedrører lokalplan 28.12.

12.2 Ændringer i øvrigt indebærer

- 1) at lukningen af Skrillingevej som nævnt i "Partiel Byplanvedtægt nr. 4" ophæves og
- 2) den nye sti ledes gennem lokalplanområde 28.11 frem til Hovedvejen.

## **§ 13. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

13.2 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.

13.3 Byrådet fastlægger, hvornår realiseringen af lokalplanens områder skal igangsættes.

- 13.4 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 13.5 Når en lokalplan er endeligt vedtaget, kan der i henhold til Planlovens § 58, stk. 1, klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der f.eks. kan klages, hvis man ikke mener, at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Man kan derimod ikke klage over, at byrådet efter ens egen opfattelse har truffet en forkert afgørelse.

### **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd, den 04.01.1999

Steen Dahlstrøm  
Borgmester

/Ole Larsen  
Teknisk direktør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort den 03.02.1999



Lokalplan nr. 28.12  
Skrillinge Øst

PLANTEGN. NR. 01

Mål: 1:4000

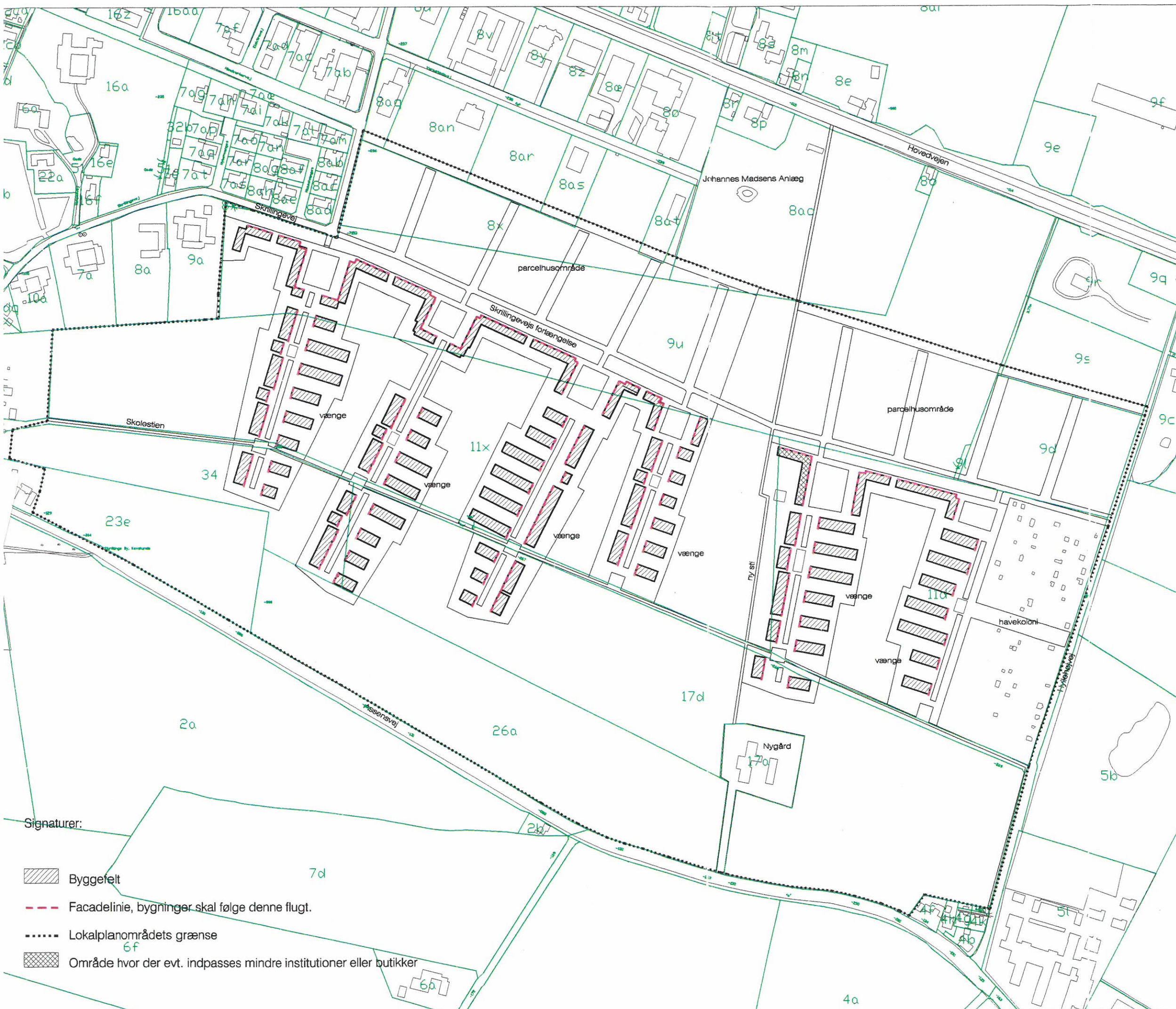
Dato: 04.01.1999

Emne:

Lokalplanområdets  
udstrækning, bygge-  
felter og facadelinier

Signaturer:

-  Byggefelt
-  Facadelinie, bygninger skal følge denne flugt.
-  Lokalplanområdets grænse
-  Område hvor der evt. indpasses mindre institutioner eller butikker





Lokalplan nr. 28.12  
Skrillinge Øst

PLANTEGN. NR. 02

Mål: 1:4000

Dato: 04.01.1999

Emne:

Beplantning med  
frugttræer





Lokalplan nr. 28.12  
Skrillinge Øst

PLANTEGN. NR. 03

Mål: 1:4000

Dato: 04.01.1999

Emne:  
Vængernes boligtyper



Signaturer:

- Område C-H:
- 2-etagers rækkehuse langs Skrillingevej - alternativt 2.etagers punkthuse
- 1.plans rækkehuse i vængerne - alternativt 2.etagers rækkehuse
- 2-etagers rækkehuse i vængerne
- Områder der kan være enten sammenhængende eller opdelte



Lokalplan nr. 28.12  
Skrillinge Øst

PLANTEGN. NR. 04

Mål: 1:4000

Dato: 04.01.1999

Emne:

Lokalplanområder A,  
B, I, J, K, L, M, N og O

Signaturer:

-  Område A og B = Parcelhuse
-  Område I = Nygård.
-  Område J = Randområde mellem bebyggelsen, og det åbne fri areal, beplantet i kanten.
-  Område K = Veje, stier opholdsarealer og p-pladser.
-  Område L = Grønt bælte med partiel beplantning.
-  Område M = Det åbne friareal.
-  Område N = Beplantet støjvold langs skel.
-  Område O = Kolonihaver.

