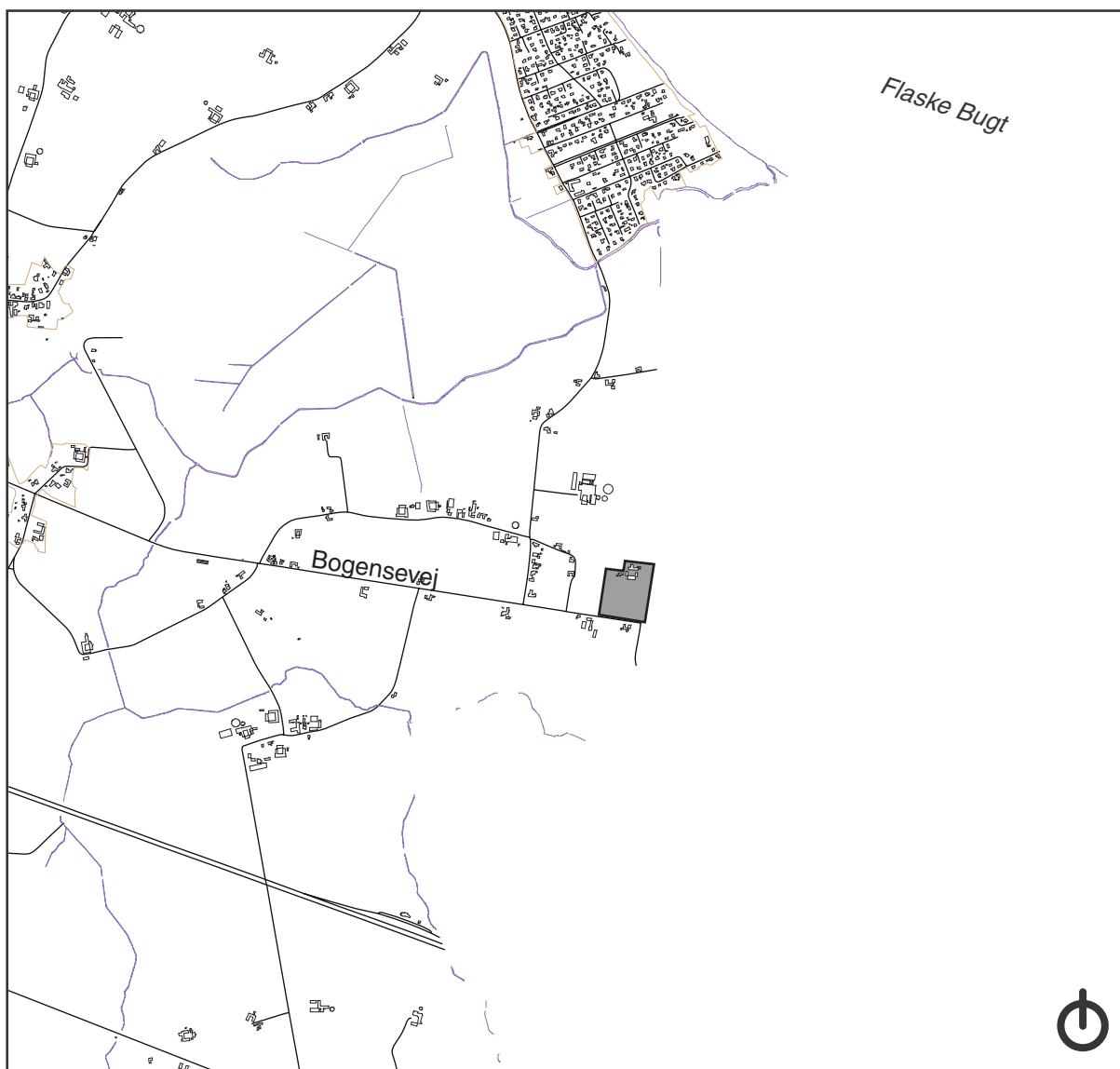




Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 34.13

Døgninstitution ved Bogensevej

Juni 2006

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 34.13

Døgninstitution ved Bogensevej

Indhold

<i>LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER</i>	<i>5</i>
<i>LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL</i>	<i>5</i>
<i>LOKALPLANENS INDHOLD</i>	<i>6</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN</i>	<i>7</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</i>	<i>7</i>
<i>TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER</i>	<i>10</i>
 <i>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</i>	 <i>11</i>
<i>VEDTAGELSESPÅTEGNING</i>	<i>15</i>
 <i>KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....</i>	 <i>17</i>
<i>KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT</i>	<i>19</i>
<i>KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 13</i>	<i>21</i>

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet er på ca. 34.000 m² og omfatter matr. nr. 22a, Kustrup By, Vejlbj i den østlige del af Middelfart Kommune.

Lokalplanområdet ligger i det åbne land, omgivet af landbrugs-ejendomme og enkelte fritliggende boliger langs Bogensevej og sidevejene til denne. Lokalplanområdet rummer i dag en døgninstitution med boligheder i en tidligere fattiggård, opført i 1868, en selvstændig bolig, samt tilhørende faciliteter.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord og vest af landbrugsjord. Mod syd afgrænser Bogensevej lokalplanområdet, og mod øst udgøres grænsen af en landbrugsejendom - ombygget til en anden døgninstitution - samt landbrugsjord. Det østlige skel er også grænsen for den nuværende Middelfart Kommune.

Området er i kommuneplanen en del af landområdet og er ikke omfattet af nogen rammebestemmelser. En større del af området er landbrugsjord, og ejendommen er registreret som landbrugsejendom.

Området ligger i landzone.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, at Fyns Amt ønsker at udvide den eksisterende døgninstitution "Fælleshåb" med 22 boliger til fysisk og psykisk handicappede for at sikre mere tidssvarende rammer for beboerne. Arealkravet for ombygningen af boliger og tilhørende serviceareal er ca. 1.700 m².

Udvidelsen foregår på samme ejendom som "Fælleshåb", da det er hensigtsmæssigt i forhold til den eksisterende institutions faciliteter og aktiviteter. Desuden er det måske en mulighed at udnytte eksisterende bygninger på ejendommen til indretning af nogle af boligerne i stedet for nybyggeri.

Formålet med lokalplanen er således at give mulighed for at opføre og indrette bebyggelse til døgninstitution - boliger og tilhørende servicefaciliteter - i lokalplanområdet.

Desuden skal lokalplanen sikre, at der bliver anlagt det nødvendige antal parkeringspladser.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens landområde og skal anvendes til institution og landbrugsdrift. Institutionen skal være en udvidelse af den eksisterende institution med delvis fælles faciliteter. Derudover skal der skabes et tilstrækkeligt antal parkeringspladser for det ekstra antal boliger og øgede personale.

De nye boliger og servicearealer til institutionen kan indrettes i:

- de eksisterende sidefløje i gårdanlægget og i nyopførte bygninger,
- nyopførte sidefløje og nye bygninger uden for gårdanlægget, eller
- udelukkende i nye bygninger uden for gårdanlægget.

I lokalplanområdets nordvestlige del udlægges et byggefelt til den del af nybyggeriet af boliger, der ikke kan indpasses i eksisterende eller eventuelle nybyggede sidefløje i gårdanlægget. Ny bebyggelse må opføres i op til 2 etager med en maks. bygningshøjde på 10 meter.

Lokalplanen giver mulighed for, at det samlede areal, der kan opføres eller indrettes til boliger, er maks. 1.700 m².

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanområdet grænser op til Bogensevej mod syd. Den nuværende bebyggelse og det udlagte byggefelt ligger i den nordlige del af lokalplanområdet og dermed væk fra Bogensevej. Bebyggelsen er derfor ikke særlig synlig fra vejen.

De eksisterende bygninger består af en hovedbygning mod nord og tilbygninger syd for. Hovedbygningen er en længe opført i 1868 i 2½ etage med saddeltag og udnyttet tagetage.

Den trelængede tilbygning omkring gårdanlægget er ligeledes opført i 1868. Desuden findes yderligere to bygninger inden for lokalplanområdet, begge opført efter 1990.

Facader på både hovedbygningen og de trelængede tilbygninger er pudset, gulmalet murværk med røde dannebrogsvinduer.

Hovedbygningen er i SAVE-registret opført med værdien 3 og har således stor bevaringsværdi.

Sidefløjene omkring gårdanlægget skal derfor udformes, så der bibeholdes en god helhedsvirkning mellem hovedbygningen og tilbygningerne. De tre længer kan godt være nybyggeri, men skal da genopføres så de harmonerer med hovedbygningen. Bygningerne må gerne opføres med sammenbyggede saddeltage.

Kravene til udformningen og placeringen af belysning og skilte er indført, så disse elementer ikke forringer eller væsentligt forandrer bebyggelsen eller gårdanlæggets udtryk.

Ved nybyggeri skal facader på bygninger ved gårdanlægget (byggefelt 1 på kortbilag 2) fremtræde som pudsede eller vandskurede facader i hvidt eller gult.

Tage ved gårdanlægget skal udformes som saddeltage med en taghældning på 45 grader. Højden på disse bygninger må være maks. 8,5 meter i 1½ etage.

Synlig tagbeklædning på bygningerne i byggefeltet til gårdanlægget skal være det samme, som den der i øjeblikket findes på bygningerne (skifer/tagpap) eller den samme som findes på hovedbygningen.

Veje og parkering

Der skal fortsat være vejadgang til lokalplanområdet fra Bogensevej, som vist på kortbilag 2.

Der skal udlægges min. ½ parkeringsplads pr. bolig.

Ubebyggede arealer og beplantning

Eksisterende beplantning uden for byggefeltene skal så vidt muligt bevares, og det der fjernes som følge af anlægsarbejde, skal så vidt muligt reetableres.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet tilhører landområdet i Kommuneplan 2001-2013, og er ikke omfattet af nogen rammer. Områderne i kommunens landområde skal fortrinsvis bruges til jordbrug.

Lokalplanens anvendelse fastsættes til døgninstitution og landbrugsformål og er dermed ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2001-2013. Der er derfor udarbejdet et tillæg til Kommuneplanen. Tillægget benævnes nr. 13 og er indsat bagest i planen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, og er omfattet af Planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse.

For ny bebyggelse og nye anlæg i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet.

Bebyggelsen er ikke synlig fra kysten, hvorfor den planlagte bebyggelse ikke vil forstyrre det visuelle indtryk fra kysten.

På den baggrund er det Byrådets skøn, at området ikke vil fremtræde negativt i samspil med kystlandskabet.

Lokalplaner

Der er ingen tidligere tinglyste lokalplaner for området.

Regionplanen

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens område ligger uden for områder med drikkevandsinteresser. Det vurderes, at anvendelse af området til boligformål derfor ikke vil udgøre en risiko for grundvandsbeskyttelsen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Regionplan 2005.

Landbrugspligt

Ejendommen i lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Realiseringen af lokalplanen kræver derfor tilladelse fra Direktoratet for FødevareErhverv til at ophæve landbrugspligten inden for lokalplanområdet. Direktoratet for FødevareErhverv og Jordbrugskommissionen har i forbindelse med den offentlige høring af lokalplanforslaget indstillet, at landbrugspligten for ejendommen kan bortfalde.

Spildevand

Området kloakeres, så spildevand afledes i henhold til Middelfarts spildevandsplan.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger uden for den kollektive varmforsyning i kommunen. Bygninger skal derfor opvarmes med individuel varmforsyning.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der findes jordforurening inden for lokalplanområdet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Museumsloven

Indenfor lokalplanområdet kan der være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejdet.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området træffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Middelfart Museum adviseres.

Støj fra vejtrafik

Lokalplanområdet grænser mod syd op til Bogensevej. Byggefeltene befinder sig imidlertid så langt fra Bogensevej, at trafikstøjen herfra vil være under de anbefalede støjgrænser, der ikke bør overstige 30 dB(A) for sove- og opholdsrum i boliger, 35 dB(A) for daginstitutioner og 55 dB(A) for udendørs opholdsarealer.

Miljøscreening

Som følge af lov om miljøvurdering af planer og programmer fra d. 21 juli 2004, skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Den planlagte bebyggelse vil i volumen ikke adskille sig væsentligt fra den omkringliggende bebyggelse på ejendommen, der består af bebyggelse i samme etagehøjder. Desuden vil bebyggelsen ligge tilbagetrukket på grunden i forhold til Bogensevej og delvist være afskærmet af beplantning mod vejen og naboområderne, hvorfor det visuelle indtryk ikke forringes.

Med hensyn til støjgener må den nye anvendelse af grunden forventes at generere en større mængde trafik end den hidtidige anvendelse, bla. i kraft af øget besøg.

Efter en screening af området efter lovens § 3, bilag 2, og på baggrund af ovenstående vurderer Middelfart Byråd, at de miljømæssige påvirkninger gennemførelsen af denne lokalplan vil påføre området er af sådan en karakter, at en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

Servitutter

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

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

Bonusvirkning

Da lokalplanområdet skal vedblive at ligge i landzone og lokalplanen indeholder bestemmelse om, at den erstatter de tilladelser efter Planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelse), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, har planen bonusvirkning. Jævnfør endvidere § 2 stk. 3 i bestemmelserne.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens realisering kræver tilladelse fra Direktoratet for FødevareErhverv til at ophæve landbrugspligten inden for lokalplanområdet.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 34.13

Døgninstitution ved Bogensevej

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 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 offentligt formål,
- at sikre, at ny bebyggelse, parkeringsarealer mv. gives en udformning og et udseende, der er i harmoni med øvrig bebyggelse i lokalplanområdet, og
- at sikre, at den eksisterende hovedbygning samt øvrige bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet bevares.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 22a, Kustrup By, Vejlbj, samt ejendomme der efter d. 11. januar 2006 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i landzone og vedbliver at ligge i landzone efter planens endelige vedtagelse.

3.

Etablering af nybyggeri samt om- og tilbygninger i lokalplanområdet efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelse).

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til offentligt formål i form af døgninstitution, herunder tilhørende boliger, fælles opholds- og serviceareal samt faciliteter og parkeringsareal.

§ 4. Vej- og parkeringsforhold

1.

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

2.

Ved nybyggeri skal der som minimum udlægges areal til parkeringspladser i følgende omfang:

- ½ p-plads pr. bolig.

Parkeringspladserne skal anlægges efter byggelovgivningens regler.

§ 5. Tekniske anlæg

1.

Ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet.

3.

Ny bebyggelse kan varmforsynes med individuel opvarmning.

4.

Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. transformerstationer, fællesantenne o.l. såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til helhedsudtrykket og omgivelserne.

5.

Eventuelle paraboler og antenner må ikke være synlige fra offentlige veje og stier uden for området.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Inden for byggefeltene må omfanget af nyindrettet eller nyopført etageareal tilsammen ikke overstige 1.700 m².

2.

Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelt.

Afstanden til skel skal være minimum 5 meter.

3.

Inden for byggefelt 1 må ny bebyggelse eller om- og tilbygninger opføres i op til 1½ etage og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over naturligt terræn.

4.

Inden for byggefelt 2 må ny bebyggelse eller om- og tilbygninger opføres i op til 2 etager og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10 meter over naturligt terræn.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bygningsfacader inden for byggefelt 1 på kortbilag 2 skal fremstå med gul pudset eller vandskuret væg.

2.

Tage på bygninger inden for byggefelt 1 (kortbilag 2) skal udformes som saddeltage med en hældning på 45 grader. Som synlig tagbeklædning skal anvendes naturskifer/eternit/tagpap eller samme tagbeklædning som på hovedbygningen.

Tage på bygninger inden for byggefelt 2 (kortbilag 2) skal udformes med en hældning på 25-45 grader.

3.

Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene.

5.

Belysning af skilte og bygninger må ikke virke generende for trafikken og omgivelserne i øvrigt.

§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Skilte på ubebyggede arealer skal udformes med henblik på at orientere og må ikke dominere omgivelserne.

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

2.

Eksisterende beplantning i skel skal i videst muligt omfang bibeholdes og vedligeholdes. Beplantning i skel, der fjernes som følge af anlægsarbejde, skal reetableres.

3.

Ubebyggede arealer må ikke bruges til oplag.

§ 9. Støj

1.

Trafikstøj må ikke overstige 30 dB(A) i sove- og opholdsrum i boliger, 35 dB(A) for daginstitutioner og 55 dB(A) på udendørs opholdsarealer.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Nybyggeri må ikke tages i brug før der er etableret

- parkeringspladser, og
- tilslutning til det offentlige kloaknet.

§ 13. Lokalplanens retsvirkninger

1.

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

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplan 34.12 medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

2.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

3.
Private byggeservitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

4.
Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Middelfart Byråd den 26. juni 2006

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Steen Vinderslev
Kons. teknisk direktør

Lokalplanen er offentliggjort i Melfar Posten d. 12. juli 2006

Middelfart Kommune

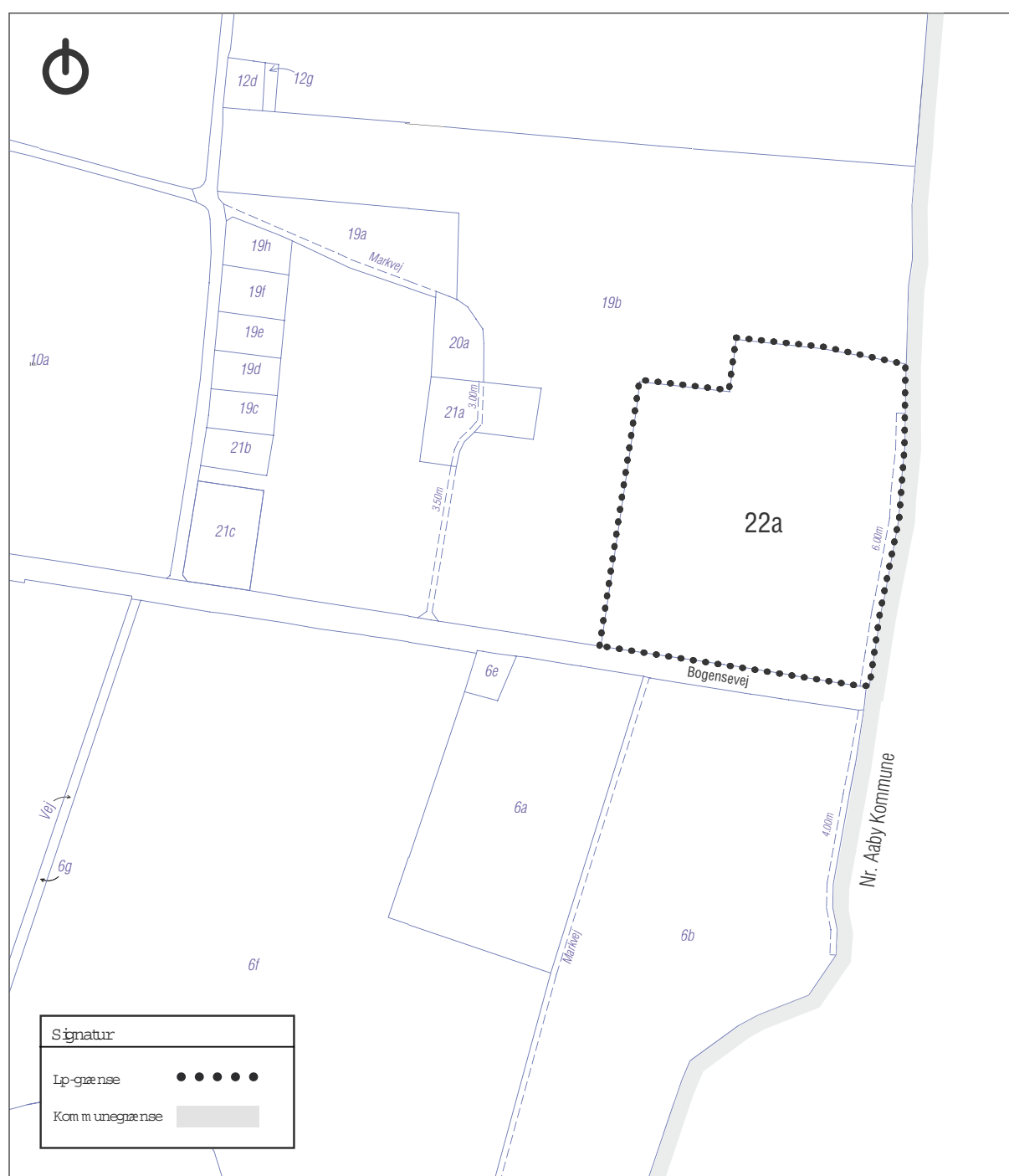
Lokalplan nr. 34.13

Døgninstitution ved Bogensevej

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT

Mål: 1: 4.000

Dato: 11. januar 2006



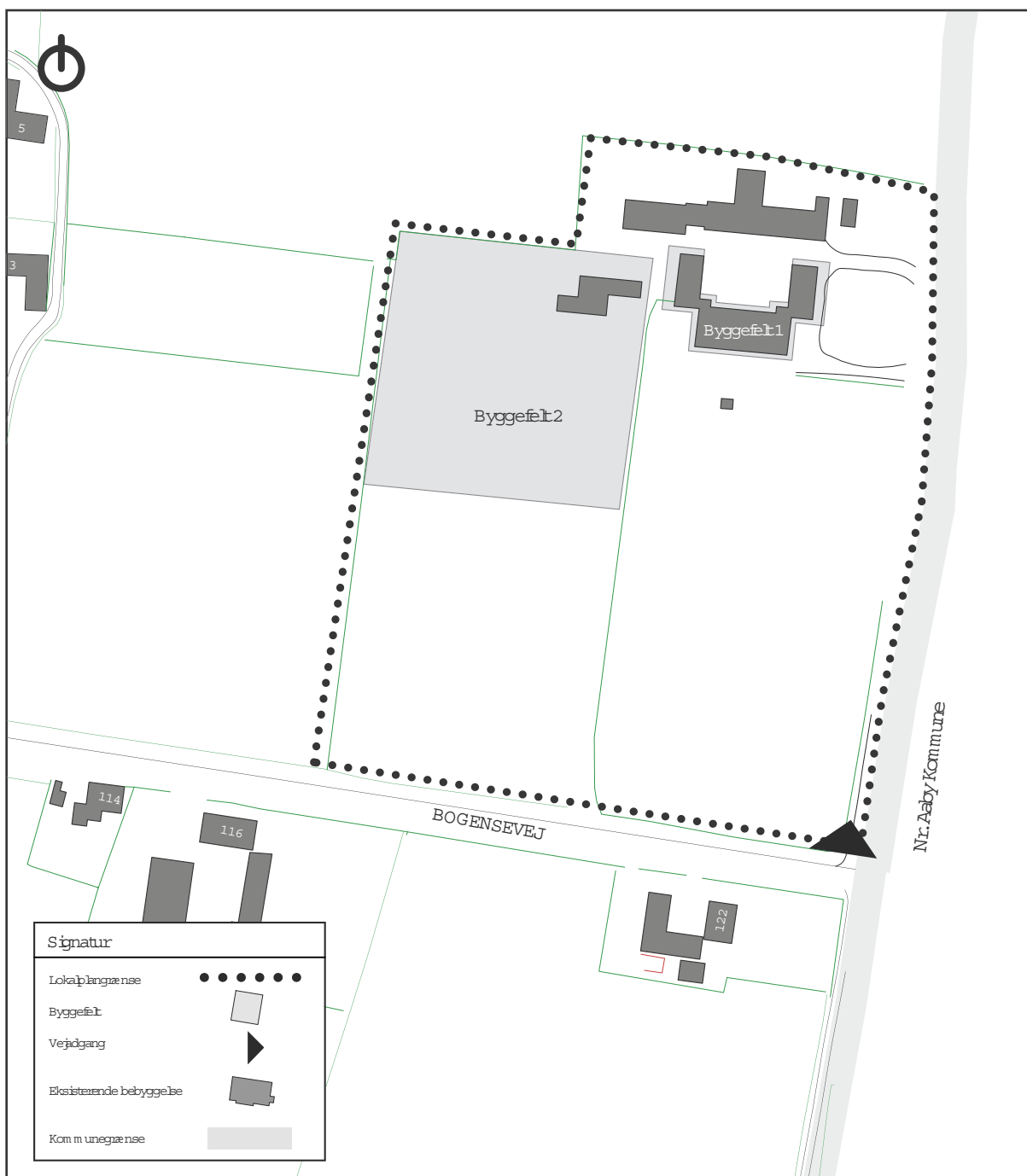
Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 34.13

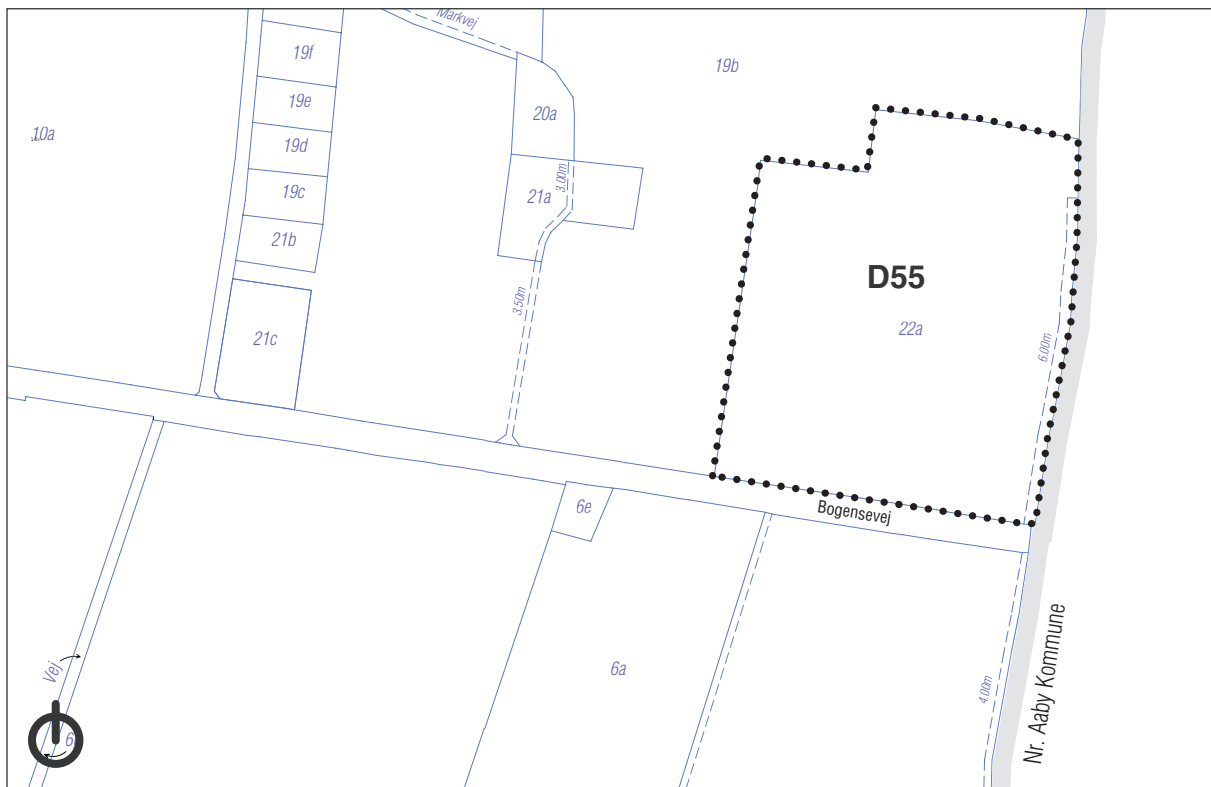
Døgninstitution ved Bogensevej

KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT

Mål: 1: 2000

Dato: 11. januar 2006





Middelfart Kommune

TILLÆG NR. 13 TIL KOMMUNEPLAN 2001-2013

Døgninstitution ved Bogensevej

I forbindelse med lokalplan 34.13 har det vist sig, at det inden for de eksisterende generelle kommuneplanrammer ikke er muligt at opføre bebyggelse med den ønskede højde og anvendelse i området. For at give mulighed for at realisere planen, skal den maksimale bebyggelseshøjde for område D55 hæves fra 8,5 meter til 10 meter og etagetallet fra 1½ til 2 etager. Desuden skal anvendelsen ændres fra landbrugsformål til landbrugsformål og offentligt formål. Lokalplanen er i øvrigt i overensstemmelse med kommuneplanens principper. For det på kortet viste område – rammeområde D55 – fastsættes således følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Området skal anvendes til landbrug samt offentlige formål i form af døgninstitution med boliger, serviceareal og tilhørende faciliteter.
3. Den maksimale bygningshøjde i området er 10 meter og højst 2 etager.

Vedtaget af Middelfart Byråd d. 26. juni 2006

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Steen Vinderslev
Kons. teknisk direktør