

Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 133

og tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2009-2021

Boligområde ved Frøerhøjvej i Brenderup

Oktober 2010

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

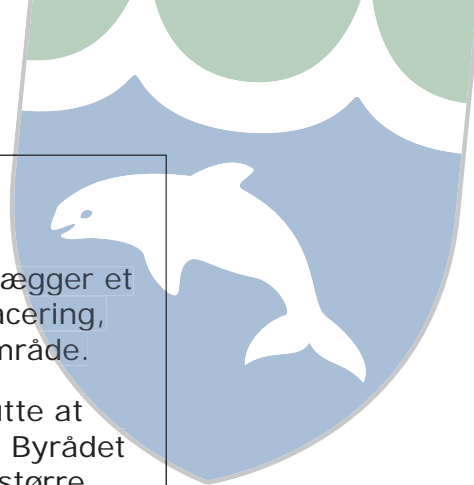
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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 i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på alle ejendomme inden for lokalplanens område.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først "**Lokalplanbestemmelser**" og dernæst en "**Redegørelse**". Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som tinglyses på den enkelte ejendom 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. 133

Boligområde ved Fruerhøjvej i Brenderup

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
REDEGØRELSE	17
LOKALPLANENS INDHOLD	17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	18
SERVITUTTER	21
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	21
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	21
BILAG	23
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	23
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	25
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	27
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6	29

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet, der er på ca. 23.100 m², ligger mellem Fruerhøjvej og Egelundvej i den østlige udkant af Brenderup. Området omfatter matrikelnumrene; 1i, 1b, del af 5f, del af 6i, del af 43 og del af 77 Brenderup By, Brenderup, samt matrikelnummer 11a Å-Højrup By, Brenderup.

Området anvendes i dag til jordbrug og gartneri, bl.a. i form af et større drivhus. Der er tre forhenværende landbrugsejendomme, med stuehus og diverse mindre bygninger i området.

Områdets eksisterende bebyggelse, der omfatter 3 boliger, er primært af ældre dato og er opført i op til 1½ etage. Terrænet i området er forholdsvis fladt, men svagt faldende fra syd mod nord.

I områdets nordlige kant er der, på det tidligere baneareal, anlagt en "skolesti". Den nordøstlige del af området mod Egelundvej er omfattet af skovbyggelinie mod Brenderup skov.

Mod vest er området afgrænset af Fruerhøjvej og mod øst af Egelundvej. Mod vest er der boligområder og et mindre erhvervsområde med ældre produktions- og lagerbygninger.



Lokalplanområdets placering mellem Fruerhøjvej og Egelundvej i Brenderup.



Området er i kommuneplanen en del af det åbne land og udlagt til jordbrugsformål med spredt bebyggelse.

Lokalplanområdet er hovedsageligt privat ejet og ligger i landzone. Når lokalplanen vedtages endeligt overføres hele området til byzone.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske om, at udbygge området med boliger. Med en bymæssig omdannelse af området vil det fremstå som en naturlig udfyldning/forlængelse af de eksisterende tilstødende boligområder.

Formålet med lokalplanen er således, at give mulighed for, at opføre 30 nye boliger i området i form af både tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Et andet formål er at sikre vejadgang til området fra Fruerhøjvej og Egelundvej, stiadgang fra skolestien, samt at der bliver anlagt det nødvendige antal parkeringspladser.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 133

Boligområde ved Fruerhøjvej i Brenderup

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 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, stiadgang mod nord til skolestien, og
- at sikre, vejadgangen til området sker fra Fruerhøjvej og Egelundvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Brenderup By, Brenderup: matr. nr. 1b, 1i, og dele af 5f, 6i, 43, samt 77

Å-Højrup By, Brenderup: matr. nr. 11a

samt alle parceller, der efter den 4. januar 2010 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II, som vist på kortbilag 1.

3.

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres området til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål og tilknyttede funktioner.

Anvendelsen til boligformål muliggør også indpasning af erhvervstyper, som traditionelt - og uden gener for naboer - kan drives fra en bolig.



Dette kan ske under forudsætning af:

- at den der driver erhvervet også bor på ejendommen.
- at bygningens karakter af beboelsesbygning ikke brydes, herunder med hensyn til skiltning og belysning.
- at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

2.

Der må i delområde I kun opføres eller indrettes tæt-lav bebyggelse til boligformål, samt naturligt tilknyttede funktioner som veje, stier, parkering, opholdsareal mv.

3.

Der må i delområde II kun opføres eller indrettes åben-lav bebyggelse til boligformål, samt naturligt tilknyttede funktioner som veje, stier mv.

§ 4. Udstykning

1.

Delområde I kan udstykkes som storparcel svarende til delområdets afgrænsning eller der kan udstykkes til de enkelte boliger således, at den enkelte grund udgør mindst 400 m².

Alternativt kan udstykning ske som sokkelgrunde til tæt/lav boliger, hvis der udlægges fælles opholdsareal så sokkelgrunden og ideel part af det fælles opholdsareal tilsammen udgør mindst 400 m².

2.

I delområde II kan der ske udstykning af de enkelte boliger, dog således at den enkelte grund er minimum 700 m².

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejbetjening af lokalplanområdet skal ske fra Fruerhøjvej, dog kan eksisterende ejendomme fastholde overkørsler til Egelundvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

2.

Interne veje (inkl. fortov mv.) skal udlægges med en bredde på minimum 9,0 meter og anlægges med minimum 5,5 meter kørebane. Interne veje har status som private fællesveje.

Områdets veje kan anlægges som vist i princippet på kortbilag 2 og 3 og skal anlægges i overensstemmelse med gældende vejregler.

3.

Langs Fruerhøjvej og Egelundvej pålægges en byggelinie på 5,0 meter og langs interne veje i området pålægges en byggelinie på 2,5 meter, jf. kortbilag 2.



4.
Lokalplanområdets interne stier skal anlægges med befæstet overflade.

Sti a-b udlægges i en bredde af minimum 3,0 meter og placeres som vist i princippet på kortbilag 2.

5.
Inden for området skal der udlægges areal til parkering efter følgende fordeling:

- 1½ p-plads pr. bolig ved tæt-lav boliger
- 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav boliger

I delområde I skal parkering etableres som en kombination af hhv. parkeringspladser i umiddelbar tilknytning til boligerne og som et fælles parkeringsareal, der skal anlægges efter bygge-lovgivningens regler. Parkering for handicappede borgere skal etableres efter gældende regler og skal placeres hensigtsmæssigt, og udføres med befæstet overflade.

I delområde II skal parkering anlægges på egen grund.

6.
Belysning af veje, stier og fælles parkeringsarealer skal ske ud fra et samlet belysningskoncept med ensartede armaturer.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn. Regnvandsafledning kan dog også ske i åbne render/grøfter.

2.
Ny bebyggelse i området skal separatkloakeres. Alt sanitært spildevand skal ved tilslutning til det offentlige kloaknet ledes til renseanlæg.

Rent regn- og overfladevand - fra fx tagflader, befæstede opholdsarealer o.l. - skal nedsives eller ledes til et forsinkelsesbassin inden for lokalplanområdet inden afledning til recipient. Forsinkelsesbassinet kan udformes som regnvandsgrøft og anlægges i områdets nordligste del mod skolestien, som vist i princippet på kortbilag 2.

3.
Der kan opsættes/indpasses anlæg til vedvarende energi, fx solcelleanlæg, solfanger, jordvarme osv. Der skal dog sikres en god harmoni ift. omgivelserne eller bygningen, som anlægget opsættes på. Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygninger eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer i bebyggelsen, f.eks. med geometrisk eller skulpturel udformning.



4.
Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer o.l. såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 for tæt-lav bebyggelse og 30 for åben-lav bebyggelse.

2.
Ny bebyggelse skal respektere de på kortbilag 2 viste byggelinier, således at bebyggelsen placeres min. 5 meter fra vejskel mod Fruerhøjvej og Egelundvej, og min. 2,5 meter fra vejskel mod interne veje.

Uden for byggelinierne kan der placeres mindre udhuse og/eller overdækkede arealer på maks. 15 m².

3.
Tæt-lav bebyggelse i delområde I kan opføres som dobbelthuse eller som rækkehuse med maks. 4 sammenbyggede boliger.

4.
Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger må ikke opføres med mere end 2 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn/indlagt niveauplan.

5.
Ny bebyggelse skal opføres som lavenergihuse, så den som minimum opfylder bestemmelserne for Energiklasse 1, jf. bygningsreglementets til en hver tid gældende klassifikationer.

6.
Den del af den eksisterende bebyggelse, som kan nedrives, er vist på kortbilag 2.

De øvrige eksisterende ejendomme i området skal inden en eventuel nedrivning vurderes i forhold til bevaringsværdi.

7.
Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Mod skel skal der ske tilpasning til eksisterende omgivende terræn, dog ikke med støttemure. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 0,5 m.



§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bygningsfacader skal fremstå i materialer som tegl, beton og facadetegl eller som vandskurede eller pudsede overflader. Mindre bygningsdele kan udføres i træ, glas og forpatineret metal. Ved mindre bygningsdele forstås et areal, der er mindre end 1/4 af det samlede facadeareal.

Mindre bygninger, f.eks. skure, carporte eller overdækkede arealer kan ligeledes udføres i træ, glas og forpatineret metal, eller som pladebeklædning, samt tegl.

2.

Farvemæssigt skal udvendige bygnings sider, herunder vinduer, døre og lignende mindre bygningsdele, fremtræde i farverne sort, hvid, rød/brune jordfarver, materialernes naturlige farve eller en blanding af disse farver .

3.

Bebyggelsen i delområde I skal fremtræde med ensartethed, hvad angår formsprog, facadeudtryk og farver.

4.

Bebyggelsens tage skal enten opføres som sadeltage med en taghældning på mellem 25 og 45 grader eller med ensidig taghældning på mellem 15 og 30 grader. Som synlig tagbeklædning skal anvendes tagpap, skifer, beton- eller tegltagsten.

Der må ikke anvendes glaserede og reflekterende tagmaterialer, dog undtaget solenergianlæg og tagvinduer.

Alternativt kan tage udføres som grønne tage, beklædt med mos-sedum eller lignende og mindre bygninger, f.eks. skure, carporte eller overdækkede arealer kan opføres med fladt tag.

5.

Eventuelle skorstene, kviste, tagvinduer, ventilationsafkast og -indtag skal i dimensionering og udformning tilpasses bygningens formsprog og materialer.

6.

Der kan opsættes anlæg til solenergi såfremt det indpasses i harmoni med bygningens arkitektur. Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygninger eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer i bebyggelsen, f.eks. med geometrisk eller skulpturel udformning.

7.

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



8.

Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området. Skilte må ikke være større end 0,4 x 1 meter, og ikke placeres højere end 1 meter over jorden.

9.

Belysning på interne veje, stier og parkeringspladser, samt fælles opholds- og friarealer, må kun foretages med en maks. lyspunkthøjde på 3,5 meter over terræn.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, vendepladser, stier eller parkering, skal anvendes og udlægges til grønne områder.

I delområde I skal der udlægges sammenhængende friarealer og udendørs opholdsareal, svarende til 100 % af boligernes bruttoetageareal.

2.

Fælles friarealer skal begrønnes som græsarealer eller med enkeltstående træer og skal desuden afskærmes i skel og mod parkeringsarealer af hækbeplantning.

Ny beplantning skal bestå af hjemmehørende egnskarakteristiske træer og buske.

3.

Hegn i naboskel, stiskel og vejskel må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med et let trådhegn, med en max. højde på 1,5 m.

I delområde I kan hegn i naboskel dog etableres som faste hegn i materialer, der er i overensstemmelse med bygningernes facader mht. materiale og farve.

4.

I tilknytning til bebyggelse og interne vejarealer kan der etableres befæstede flader. Af hensyn til nedsivning af regnvand bør der så vidt muligt anvendes gennemtrængelige belægningstyper fx teglklinter, grus eller stenmel. Hvor det er nødvendigt af hensyn til tilgængelighed kan der anvendes asfalt o.l.

§ 10. Miljøforhold

1.

Området skal udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan



overholdes. Ved lokalplanens udarbejdelse er de gældende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafik:

- L_{den} 58 dB for boliger.

§ 11. Grundejerforening

1.

Ved opførelse af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle boliger/grundejere.

2.

Grundejerforeningen har ansvar for drift og vedligeholdelse af den i § 5 nævnte interne vej og sti a-b, og er pligtig til at tage skøde på vejarealet.

3.

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 9 nævnte fællesanlæg og fælles friarealer, og har ansvar for at pleje og vedligeholde disse arealer.

4.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af arealet i lokalplanområdet er udstykket og solgt, eller når Byrådet kræver det.

5.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

6.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.
- der er etableret regnvandsbassin/-grøft, jf. § 6.
- der er etableret udendørs opholdsareal, jf. § 9, dog således, at beplantning kan afvente førstkommande plantesæson.



§ 13. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 14. Lokalplanens retsvirkninger

1.
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

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

2.
Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Middelfart Byråd den 4. oktober 2010.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er offentliggjort i Melfar Posten d. 13. oktober 2010.





LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdets anvendelse fastsættes til boligformål og opdeles i delområderne I og II.

I delområde I gives mulighed for opførelse af 20-25 tæt-lav boliger og i delområde II kan der opføres op til 11 åben-lav boliger, inkl. de tre eksisterende boliger. Lokalplanen giver således mulighed for, at der i alt kan opføres og indrettes op til 30 nye boliger i området.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom for tæt-lav bebyggelse, og 30 for åben-lav bebyggelse.

Ny bebyggelse kan opføres i op til 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter.

Ny bebyggelse skal respektere de angivne byggelinier, jf. kortbilag 2.

Ved etablering af ny bebyggelse er der stillet krav til udformning og materialevalg. Der stilles endvidere krav til udformningen og placeringen af tekniske installationer og skilte.

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal opføres som lavenergihuse, og opfylde klassifikationen for lavenergi klasse 1 i gældende bygningsreglement.

Veje, stier og parkering

Området skal vejbetjenes fra Fruerhøjvej og der skal sikres vejadgang til færdsels- og parkeringsarealer, som vist på kortbilag 2. Eksisterende ejendomme kan fastholde overkørsler til Egelundvej.

Der skal etableres stiadgang til det eksisterende stiforløb nord for området, som vist på kortbilag 2.

I delområde I kan parkering etableres på fællesareal og i delområde II skal parkering etableres på egen grund.

Ubebyggede arealer og beplantning

Ubebyggede fælles arealer skal indrettes som udendørs opholdsarealer, eventuelt med interne stier og befæstede arealer, men arealerne skal gives et grønt helhedsindtryk.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger i landzone og er derfor ikke omfattet af kommuneplanens rammer.



Med lokalplanen bliver det muligt at anvende området til boligformål, hvor bebyggelse kan opføres som åben-lav eller tæt-lav i op til 2 etager og med en bygningshøjde på højst 8,5 m. Bebyggelsesprocenten må højst være 30 for åben-lav bebyggelse og højst 35 for tæt-lav.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2009-2021 (tillæg nr. 6), der er indsat bagest i lokalplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplaner og byplanvedtægter

Ingen gældende planer.

Regionplanen

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens område ligger inden for et område med drikkevandsinteresser (OD). Det vurderes, at anvendelse af området til boligformål ikke vil udgøre en risiko for grundvandsbeskyttelsen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2005.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes fra Brenderup Vandværk.

Spildevand

Alt sanitært spildevand skal tilsluttes det offentlige kloaknet. Dræn- og overfladevand skal separeres fra og behandles lokalt, enten via nedsivning inden for lokalplanområdet eller ved forsinkelse i regnvandsbassin inden for lokalplanområdet inden afledning til recipient.

Varmeforsyning

Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse, og der kan derfor dispenseres fra evt. tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Vejloven (Privatvejsloven)

Lokalplanområdet har adgang til den offentlige vej Fruerhøjvej ad en privat fællesvej. Spørgsmål vedrørende vejadgang reguleres i henhold til Lov om private fællesveje.

Museumsloven

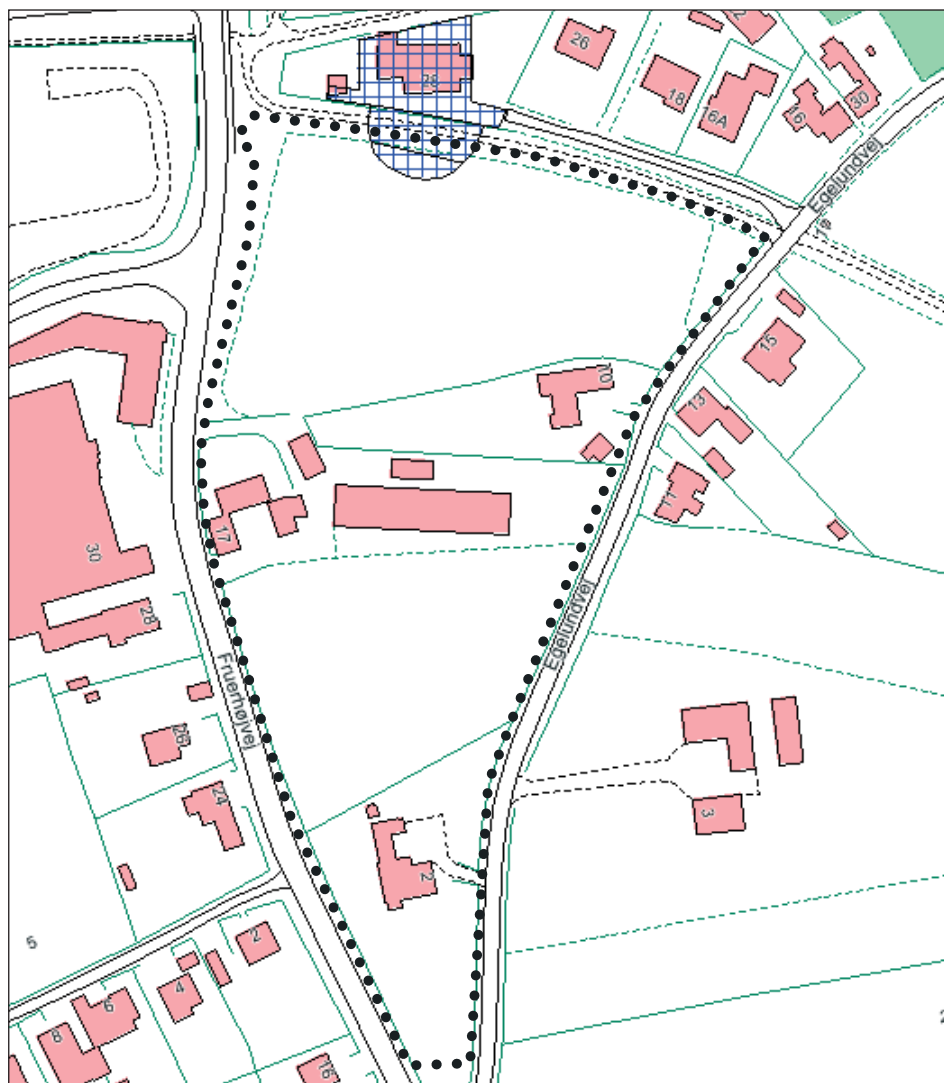
Odense Bys Museer oplyser, at der er registreret fortidsminder på flere områder umiddelbart omkring lokalplanområdet. Disse fortidsminders afgrænsning kendes ikke, så det er muligt, at de fortsætter ind på det areal, der omfattes af lokalplanen.

Det anbefales, at der udføres en arkæologisk undersøgelse, i god tid før anlægsarbejdet påbegyndes, for at afklare fortidsmindets udstrækning, bevaringstilstand mv.. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde på området påtræffes 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 det lokale museum adviseres.

Forurening

En mindre del af matrikel 1i i den nordlige del af lokalplanområdet er kortlagt efter Lov om forurenet jord på vidensniveau 2, hvilket betyder at der er konstateret forurening i området, jf. kortudsnit nedenfor. Skal der foregå bygge eller anlægsarbejder på et kortlagt areal kræver dette, at der søges om tilfaldelse efter § 8 i Jordforureningsloven.



Det med blåt skraverede område viser V2-kortlægningen af jordforurening i området.



Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på yderligere jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fra området, fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen.

Handicapforhold

Indretning af området - herunder placeringen af handicapparkering og indretning af adgangsforhold - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap.

Skovbyggelinie

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af 300 meter skovbyggelinie. Bebyggelse i dette område forudsætter, at der dispenseres fra skovbyggelinien.

Støj

Støj fra erhverv

Lokalplanområdet grænser op til et blandet bolig- og erhvervsområde mod vest.

Ved nyt byggeri i lokalplanområdet skal det sikres, at denne funktion ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Vejtrafikstøj

Det skal sikres, at trafikstøjniveauet i området ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra vejtrafik" (p.t. vejledning nr. 4/2007). Det udendørs støjniveau ved boligområdet må således ikke overstige L_{den} 58 dB, ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige L_{den} 46 dB i sove- og opholdsrum med åbne vinduer.

Lokalplanområdet er beliggende mellem vejene Fruerhøjvej og Egelundvej. På Fruerhøjvej er der, på baggrund af trafiktælling i 2004, en forventet årsdøgntrafikken på ca. 1.400 - 1.650. Jf. Kommuneplan 2009 er området ikke beliggende i støjkonsekvenszone fra vejtrafik, men det vurderes at trafikbelastningen på de tilstødende veje kan medføre, at dele af lokalplanområdet belastes med vejtrafikstøj, der overstiger de gældende grænseværdier.

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet skal det ved målinger eller bereg-



ninger sandsynliggøres, at grænseværdierne for vejtrafikstøj kan overholdes.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg efter lovens § 3 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.

Beslutningen tager afsæt i ovenstående screening, samt det faktum, at planforslagene omfatter et mindre areal i tilknytning til Brenderup by, og at området på nuværende tidspunkt anvendes til jordbrug og gartneri.

SERVITUTTER

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

Private tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses. Middelfart Kommune gør opmærksom på, at man ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke etableres ny bebyggelse, anlæg mv. inden for skovbyggelinien, før der af Middelfart kommune, er meddelt dispensation, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.

Ved ændring af vejforhold i lokalplanområdet træffer vejbestyrelsen uanset lokalplanens bestemmelser afgørelse med samtykke fra politiet. Inden en ny privat fællesvej udlægges, skal skitseprojekt godkendes af vejmyndigheden.

Middelfart Kommune

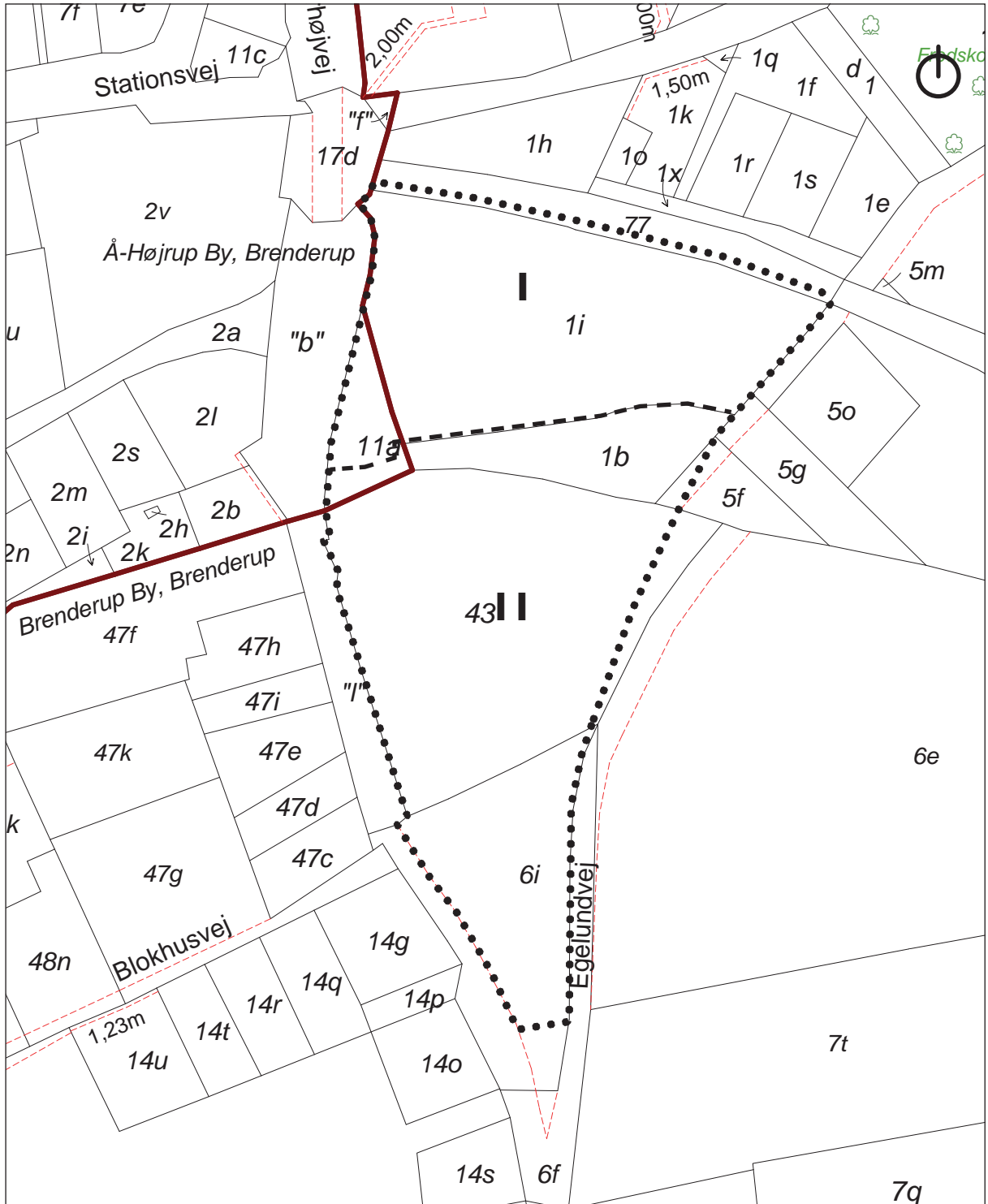
Lokalplan nr. 133

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Boligområde ved Fruerhøjvej
i Brenderup

Mål: 1: 2.000

Dato: 4. januar 2010



- Lokalplangrænse
- Delområdegænse
- Ejerlavsgænse
- - - - - Matrikulært vej- og stuedlæg

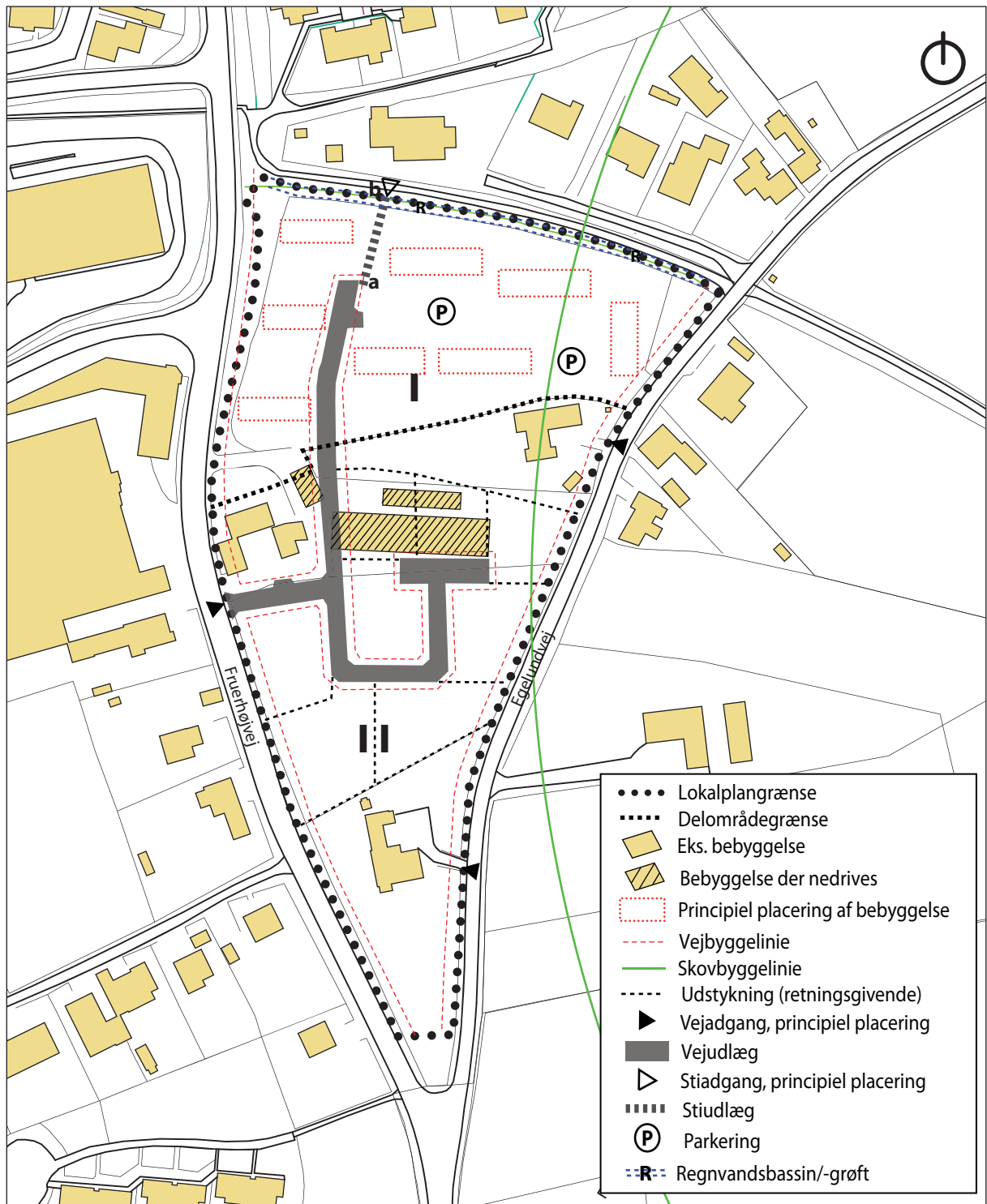
Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 133

KORTBILAG 2:
Lokalplankort

Boligområde ved Fruerhøjvej
 i Brenderup

Mål: 1: 2.000

Dato: 4. oktober 2010



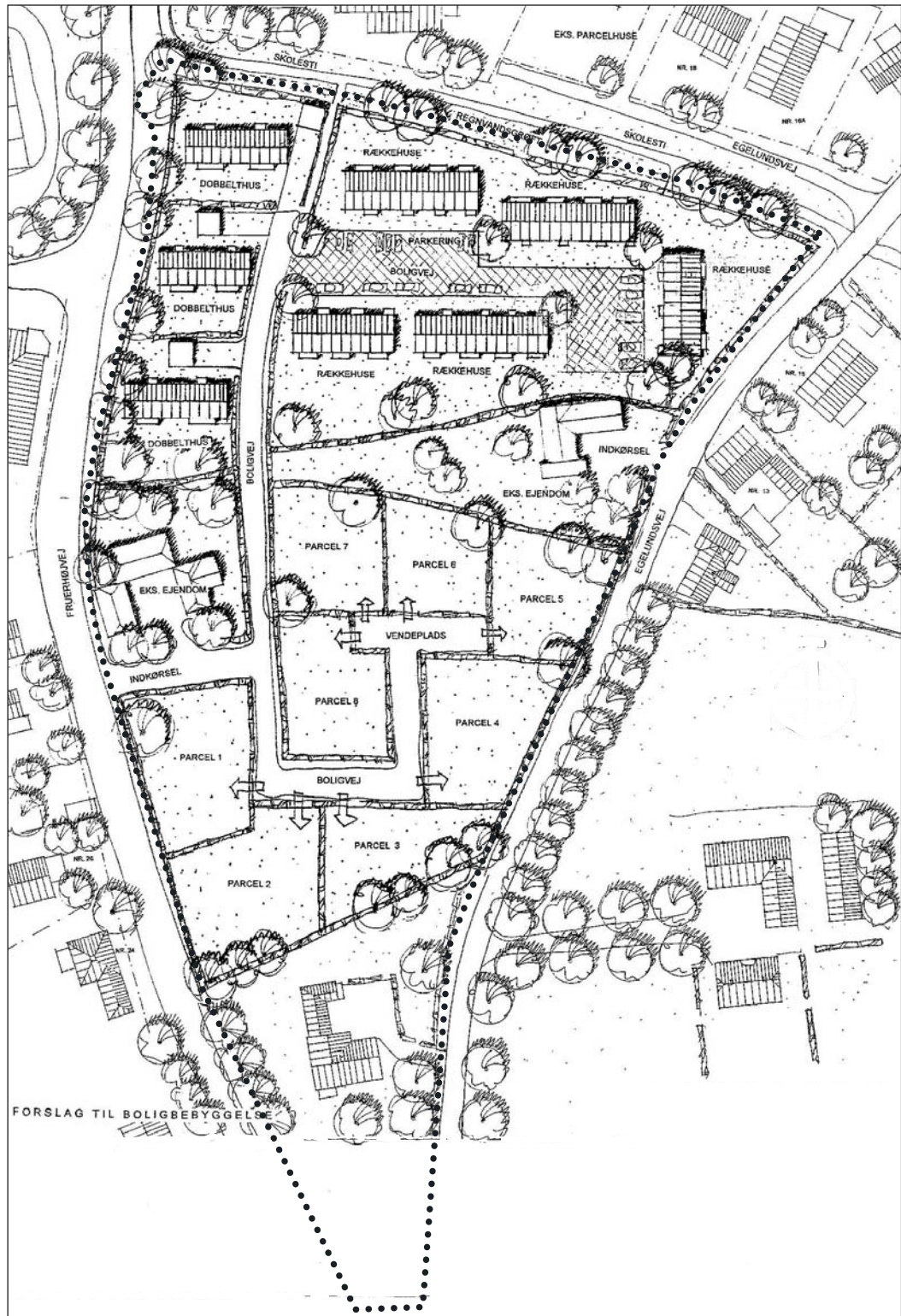
Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 133

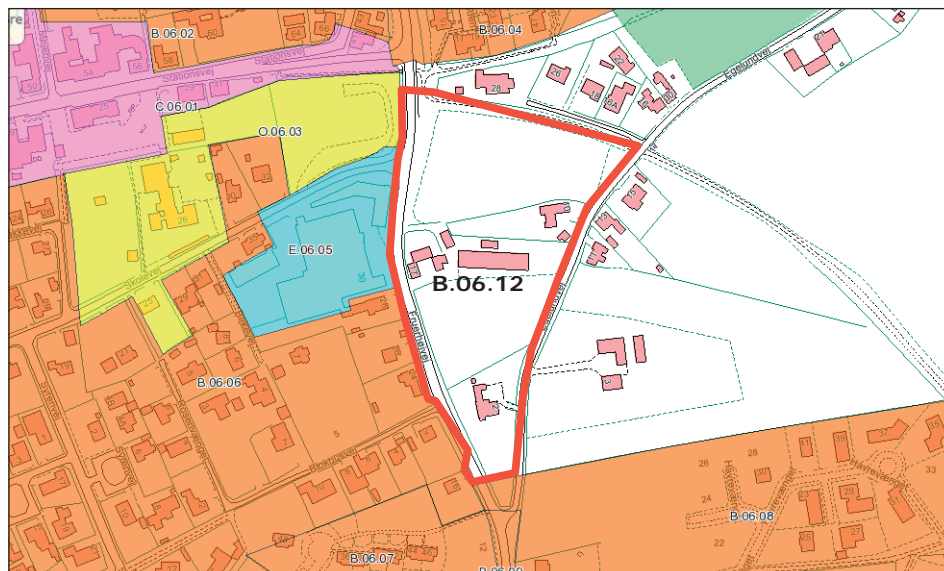
Boligområde ved Fruerhøjvej
i Brenderup

KORTBILAG 3:
Illustrationsplan

Mål: Ikke målfast

Dato: 4. oktober 2010





Middelfart Kommune

Kommuneplantillæg nr. 6 til Kommuneplan 2009-2021

Boligområde ved Fruerhøjvej i Brenderup

For det på kortet viste område - rammeområde B.06.12 - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

Betegnelse: Fruerhøjvej/Egelundvej

Generel anvendelse: Boligområde

Områdets status: Åben/lav og tæt/lav

Områdets fremtidige anvendelse:

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

Miljøklasse: 1-1

Maks. bebyggelsesprocent: 40

Maks. etageantal: 2

Maks. højde i meter: 8,5

Andet: Se generelle rammebestemmelser.

Zoneforhold: Landzone, overføres til byzone.

Kommuneplantillæg nr. 6 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd d. 4. oktober 2010.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør



Middelfart
KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Østergade 21 og Østergade 28
5580 Nørre Aaby
www.middelfart.dk