

Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 118

Boligområde ved Birkelunden i Ejby

August 2008

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

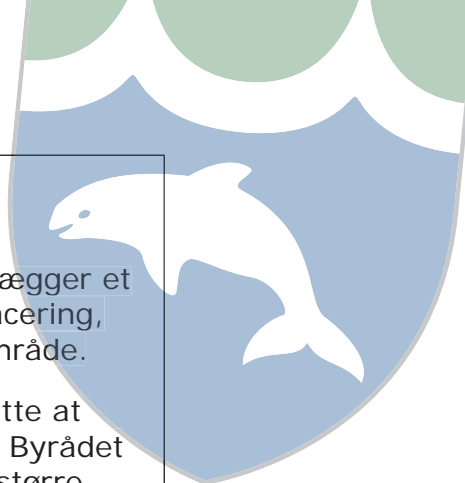
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 118

Boligområde ved Birkelunden i Ejby

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	5
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	13
REDEGØRELSE	14
LOKALPLANENS INDHOLD.....	14
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN.....	14
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	15
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	16
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	16
BILAG	19
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	19
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT.....	21
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	23



LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter et område centralt beliggende i Ejby på ca 1,7 ha. Området afgrænses mod vest af tæt-lave boligområder ved Birkelunden, mod øst af Anlægsvej, mod nord af Ejby centerområde langs Nørregade og mod syd af et tæt-lav boligområde ved Rønnebærhaven.

Områdets nuværende anvendelse er dels landbrugsformål og dels boligformål.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at omdanne området til boligformål med en fordeling på 50 % åben-lav bebyggelse og 50 % tæt-lav bebyggelse. Den lille udstykning vil være et godt supplement til øvrige udstykninger i Ejby, og en lige fordeling af åben-lav og tæt-lav bebyggelse vil ligeledes passe godt ind i området.



Lokalplanområdets placering ved Anlægsvej og boligområdet Birkelunden.



Området er i kommuneplanen og i eksisterende lokalplaner udlagt til centerformål med mulighed for liberale erhverv og offentlige formål. Desuden må der opføres beboelse i tilknytning hertil. Formålet med nærværende lokalplan er derfor også at ændre områdets anvendelse udelukkende til boligformål.



Lokalplanområdet set fra Anlægsvej.



Lokalplanområdet set fra Birkelunden. Området tv. er det eksisterende landbrugsareal, og th. ses det eksisterende boligområde.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 118

Mindre boligområde i Ejby

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 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 området bebygges med lavenergihuse af klasse 1 eller 2 jf. bygningsreglementets til en hver tid gældende klassifikationer.
- at sikre, at vejadgang til området sker fra Birkelunden.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Ejby by, Ejby:

23ca, 36an, 36ao, dele af 23cc og Vejlitra 7000ao

samt alle parceller, der efter den 1. april 2008 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet inddeles i tre delområder: delområde I, delområde II og delområde III, jf. kortbilag 1.

3.

Lokalplanområdet ligger i byzone. Denne status ændres ikke.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

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



2.

I delområderne I og III kan der opføres tæt-lav bebyggelse som enkelt- eller dobbelthuse. I delområde II kan opføres åben-lav boligbebyggelse.

§ 4. Udstykning

1.

Delområde I kan udstykkes som en storparcel med tæt-lav bebyggelse. Den enkelte boligenhed kan tillades udstykket med en mindste grundstørrelse på 350 m².

Delområde II kan udstykkes i op til 7 parceller med grundstørrelser på min. 700 m² (incl. den eksisterende bolig).

Delområde III kan ikke udstykkes yderligere.

§ 5. Vej- og stiforhold

1.

Vejadgang til området skal ske fra Birkelunden.

2.

Der skal udlægges areal til interne boligveje - A-B, C-D og E-F - med en placering, som vist i princippet på kortbilag 2. Vej A-B udlægges i en bredde af 9 meter med min. 5 meter kørebane og udlæg på 2 meter til fortov. Vejene C-D og E-F udlægges i en bredde af 8 meter med min. 5 meter kørebane. Alle veje har status som stilleveje.

3.

Vejene A-B og C-D optages som private fællesveje i henhold til privatvejslovens § 23 stk. 1.

4.

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

- 2 pladser pr. bolig på egen grund ved åben-lav bebyggelse.

- 1½ plads pr. bolig på egen grund ved tæt-lav boligbebyggelse.

5.

Der skal sikres en offentlige stiforbindelser gennem området, der forbinder lokalplanområdet med de tilstødende arealer, som vist i princippet på kortbilag 2. Stierne a-b, c-d, e-f og g-h skal udlægges i min. 3 meters bredde og anlægges med belysning og fast belægning på min. 2,5 meter.



§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
2.
Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet.
3.
Inden for området må der ikke opsættes udendørs antenner. Eventuelle paraboler må ikke være synlige fra veje og stier.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 i delområderne I og III, og 30 i delområde II.
2.
Indpasning af bebyggelse skal respektere de på kortbilag 2 viste byggelinier.
Bebyggelsen skal placeres i en afstand af min. 14,5 meter fra vejskel mod Anlægsvej.
Langs de interne boligveje skal bebyggelsen placeres min. 5 meter fra vejskel, med undtagelse af småbygninger som eks. skure, carporte og garager på maks 50 m². Langs stamvejen skal min. 2,5 meter dog friholdes fra bebyggelse.
3.
Ny bebyggelse må opføres i op til 1 ½ etager og med en max. bygningshøjde på 8,5 meter.

§ 8. Bebyggelsens udformning og fremtræden

1.
Ny bebyggelse skal opføres som lavenergihuse af klasse 1 eller 2 jf. bygningsreglementets til en hver tid gældende klassifikationer.
2.
Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder i ubehandlet tegl, træbeklædning, vandskuret eller pudset mur.
Mindre bygningsdele, som eksempelvis kviste, udhæng, gavltrekanter og inddækninger, kan desuden udføres i beton, glas, stål, zink og kobber.

Ved mindre bygningsdele forstås et areal, der er mindre end 1/4 af det samlede facadeareal.



3.
Bygninger af træ kan ikke opføres som massive bjælkehytter.
4.
Pudsede eller vandskurede facader, herunder sokler, skal fremtræde i farverne sort, hvid eller gråtoner.

Træ og tegl kan endvidere fremstå som ubehandlet.
5.
Tage kan udføres med røde eller gule teglsten, betontagsten eller tagpap i sort eller grå farve.
6.
Tagflader må ikke fremtræde i blanke eller reflekterende tagmaterialer – herunder glaserede og ædel-engoberede tagsten. Solenergianlæg og tagvinduer er dog undtaget.
7.
Tage skal enten opføres som sadeltage med en taghældning på 25° og 55° eller med ensidig taghældning på 15°-30°.
8.
Eventuelle skortstene, kviste, tagvinduer, ventilationsafkast og -indtag skal i dimensionering og udformning tilpasses bygningsens formsprog og materialer.
9.
Overflader og farver på garager, carporte, udhuse o.l. skal harmonere med selve boligen.
10.
Ved eventuel erhvervsvirksomhed, som drives fra den enkelte bolig i lokalplanområdet, må der ikke opsættes skilte på bebyggelsen, bortset fra mindre henvisningsskilte.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Der udlægges fælles friarealer som vist på kortbilag 2, Lokalplan kort. Det grønne område langs Anlægsvej skal udformes således, at det indgår i samspil med de tilstødende grønne arealer langs Anlægsvej. Dog kan der etableres en støjvold jvf. § 10.2.
2.
Langs boligvejene skal der plantes lønnetræer i sorten "Acer saccharium Pyramidalis" (sølvløn). Træerne skal plantes med en indbyrdes afstand på cirka 10 meter.
3.
I områdets sydvestlige afgrænsning skal dele af den eksiste-



rende beplantning bevares enten som enkeltstående træer eller som grupper af træer.

4.

Eventuelle hegn i området må kun etableres som levende hegn (fx bøgehæk).

5.

Det grønne areal i delområde I skal udlægges som fælles opholdsareal for delområderne I og II og må ikke bebygges. Der kan dog opføres lejeplads o.lign.

6.

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Skråningsanlæg må højest have en hældning på 1:2 (1 meter lodret for hver 2 meter vandret)

§ 10. Miljøforhold

1.

Det skal sikres, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra veje" (p.t. vej ledning nr. 4 2007). Det udendørs støjniveau ved boligområdet må således ikke overstige 58 dB(A) L_{den} , ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige 33 dB(A) L_{den} i sove- og opholdsrum med åbne vinduer.

2.

Hvis fremtidige ændringer i trafikforholdene på Anlægsvej medfører, at grænseværdierne ikke længere kan overholdes, kan der etableres en støjvold på det grønne fællesareal ud mod Anlægsvej.

§ 11. Grundejerforening

1.

Ved opførelse af ny bebyggelse inden for matriklerne 23cc og 36ao skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle boliger/grundejere.

2.

Grundejerforeningen har ansvar for drift og vedligeholdelse af den i § 5 nævnte vej A-B 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. § 5.4.
- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6.2,

§ 13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 118 ophæves følgende lokalplaner for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan:

- Lokalplan nr. E 49, For et boligområde mellem Anlægsvej og Kringstrupvej i Ejby, vedtaget d. 5. august 1987.
- Lokalplan nr. E 88, for et centerområde ved Birkelunden i Ejby, vedtaget d. 29. oktober 1998.
- Lokalplan nr. E 105, for Ejby bymidte, vedtaget d. 30. august 2001.

§ 14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 15. 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 endeligt af Middelfart Byråd den 3. november 2008.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort i Melfar Posten d. 12. november 2008.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastsættes til boligformål.

Bebyggelsens omfang, placering og udformning

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II og III.

Områdets anvendelse fastsættes til boligformål med en ligelig fordeling af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Delområde I giver mulighed for opførelse af op til 11 tæt-lav boliger og i delområde II kan der opføres op til 7 åben-lav boliger, incl. den eksisterende bolig. Delområde III er et eksisterende boligområde med tæt-lav bebyggelse, og denne anvendelse ændres ikke. Lokalplanen giver således mulighed for at opføre op til 17 nye boliger.

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

Bebyggelse kan opføres i op til 1½ etager og med en max. bygningshøjde på 8,5 meter.

Med hensyn til udformning af ny bebyggelse er det intentionen, at dette i skala, formsprog, materialer og farveholdning skal harmonere med den omgivende bebyggelse.

Veje og parkering

Vejadgang til området skal ske fra Birkelunden. Parkering skal etableres på egen grund.

Der skal sikres offentlig stiadgang gennem området.

Ubebyggede arealer og beplantning

Det grønne areal langs Anlægsvej skal i sin helhed indgå i samspil med de tilstødende grønne arealer langs vejen. Dog kan der etableres en støjvold, hvis en fremtidig stigning i trafikken på Anlægsvej medfører øget støj.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens rammeområde C.1.3 (Birkelunden). Ifølge rammebestemmelserne skal området anvendes til centerformål i form liberale erhverv, offentlige formål og beboelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom. Der kan bygges i 1 ½ etager og med en max. bygningshøjde på 8,5 meter.



Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanen

Grundvandsbeskyttelse

Ifølge Regionplan 2005 ligger lokalplanområdet i et område med særlige drikkevandsinteresser. En stor del af området er desuden udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde. Anvendelsen til boligformål vurderes at kunne forenes med grundvandsinteresserne i området. Dog er det hensigten, at der for de berørte arealer tinglyses en deklaration om sprøjteforbud.

Lokalplan nr. E 49, Lokalplan nr. E 88 og Lokalplan nr. E 105

Ved vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves hele Lokalplan nr. E 88. Lokalplan nr. E 49 ophæves for de dele af matriklerne 36ao og 23cc, der er omfattet af nærværende lokalplan. Lokalplan nr. E 105 ophæves for den del af matrikel 36an, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Ejby Vandværk.

Spildevand

Nybyggeri inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres i henhold til spildevandsplanen. Alt sanitært spildevand afledes til Ejby centralrenseanlæg

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal i henhold til kommunens Varmeplan forsynes med fjernvarme. Nærværende lokalplan indeholder bestemmelser om opførelse af lavenergihuse, og der kan derfor dispenseres fra evt. tilslutningspligt.

Forurening

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a pr. 1. januar 2008, er alle byzonearealer som udgangspunkt klassificeret som områder, der kan være lettere forurenede. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord herfra, fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen.

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

Museumsloven

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsmin-



der 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.

Odense Bys Museer har oplyst, at der ikke hidtil er registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet. Der er imidlertid registreret en del fund i de omkringliggende områder. I området omkring Ejby Skole, er der tidligere udgravet dele af en boplads fra ældre jernalder (førromersk jernalder, 500-300 f.kr.). Syd for skolen er der tidligere udgravet dele af en bronzealderboplads (yngre bronzealder, 1000 - 500 f.kr.) og der findes flere registreringer fra førromersk jernalder samt bopladsspor fra yngre stenalder. Vest for arealet er der registreret yderligere bopladsspor fra førromersk jernalder samt bortgravet en større gravplads (Urnebrandgruber) ved lerafgravning i begyndelsen af 1900-tallet. Sydvest for lokalplanområdet er der registreret genstande fra stenalder og syd herfor bosættelsesspor fra førromersk jernalder.

Sammenholdes disse relativt tætte koncentrationer af bosættelsesspor fra ældre jernalder med et let sydskrånende terræn, må lokalplanområdet betragtes som oplagt for forhistorisk bosættelse, og det kan absolut ikke udelukkes, at området rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27.

Trafik og trafikstøj

Støj fra vejtrafik

Det skal sikres, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra veje" (p.t. vejledning nr. 4 2007). Det udendørs støjniveau ved boligområdet må således ikke overstige L_{den} 58 dB(A), ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige L_{den} 33 dB(A) i sove- og opholdsrum med åbne vinduer.

Der er i juni 2008 foretaget en trafiktælling af trafikken på Anlægsvej. Tællingen viser, at der på vejen er en årsdøgnstrafik på 1776 biler. Ved støjbergninger er det vist, at bebyggelse inden for lokalplanens byggelinier kan overholde de gældende grænseværdier for vejstøj.

En mindre del af grundene ud mod Anlægsvej vil være udsat for støj over grænseværdien på L_{den} 58 dB(A), men for alle grunde gælder, at bygninger og primære opholdsarealer kan anlægges i områder hvor grænseværdien kan overholdes.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en støjvold i det grønne friareal mod Anlægsvej, hvis en fremtidig stigning i trafikken medfører øgede støjgener, så grænseværdierne ikke 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 efter lovens §3 bilag 2 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.

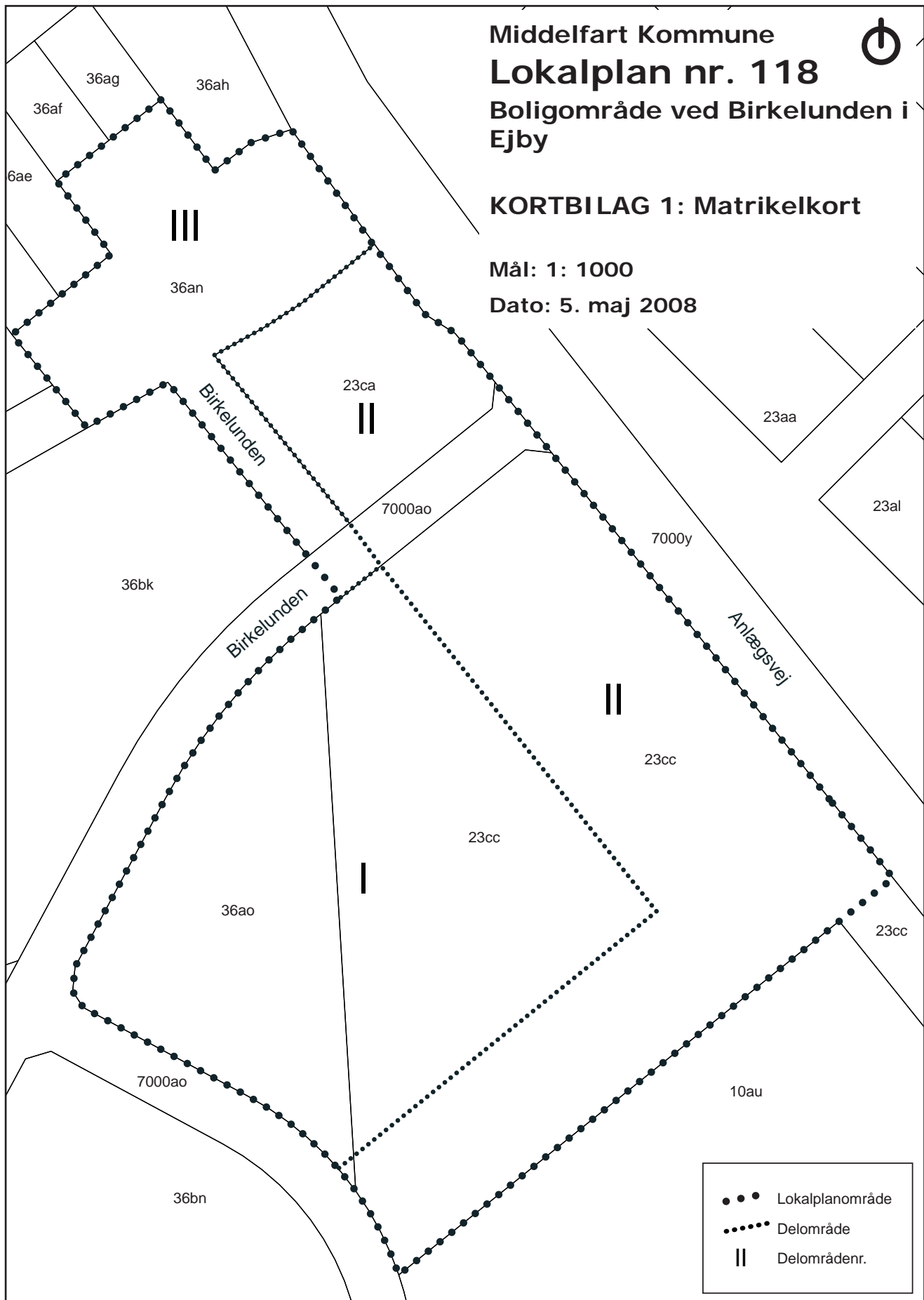
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanen er ikke afhængig af, at der gives tilladelse, dispensationer o.l. fra andre myndigheder.

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.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 118

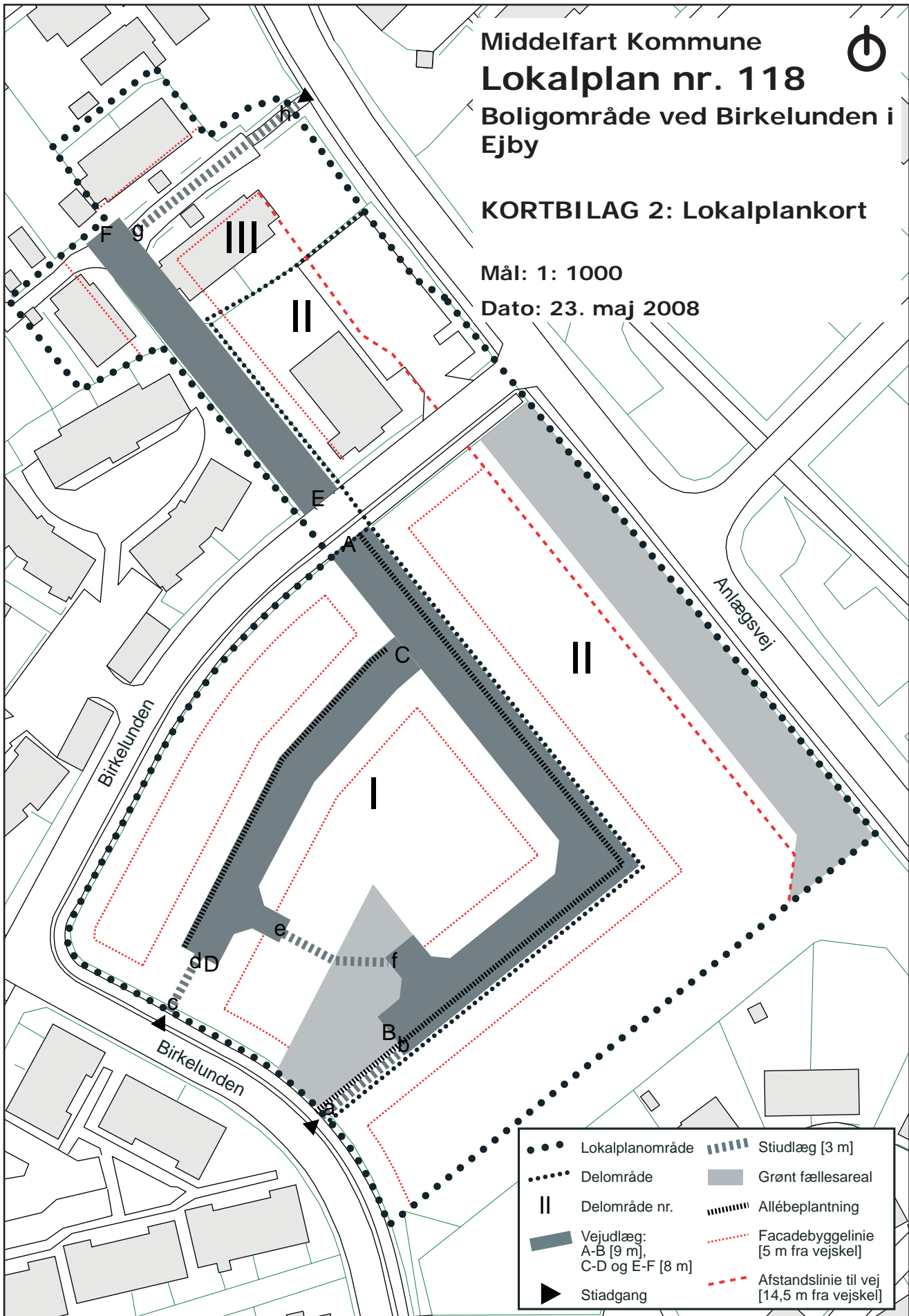
Boligområde ved Birkelunden i Ejby



KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1000

Dato: 23. maj 2008



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 118

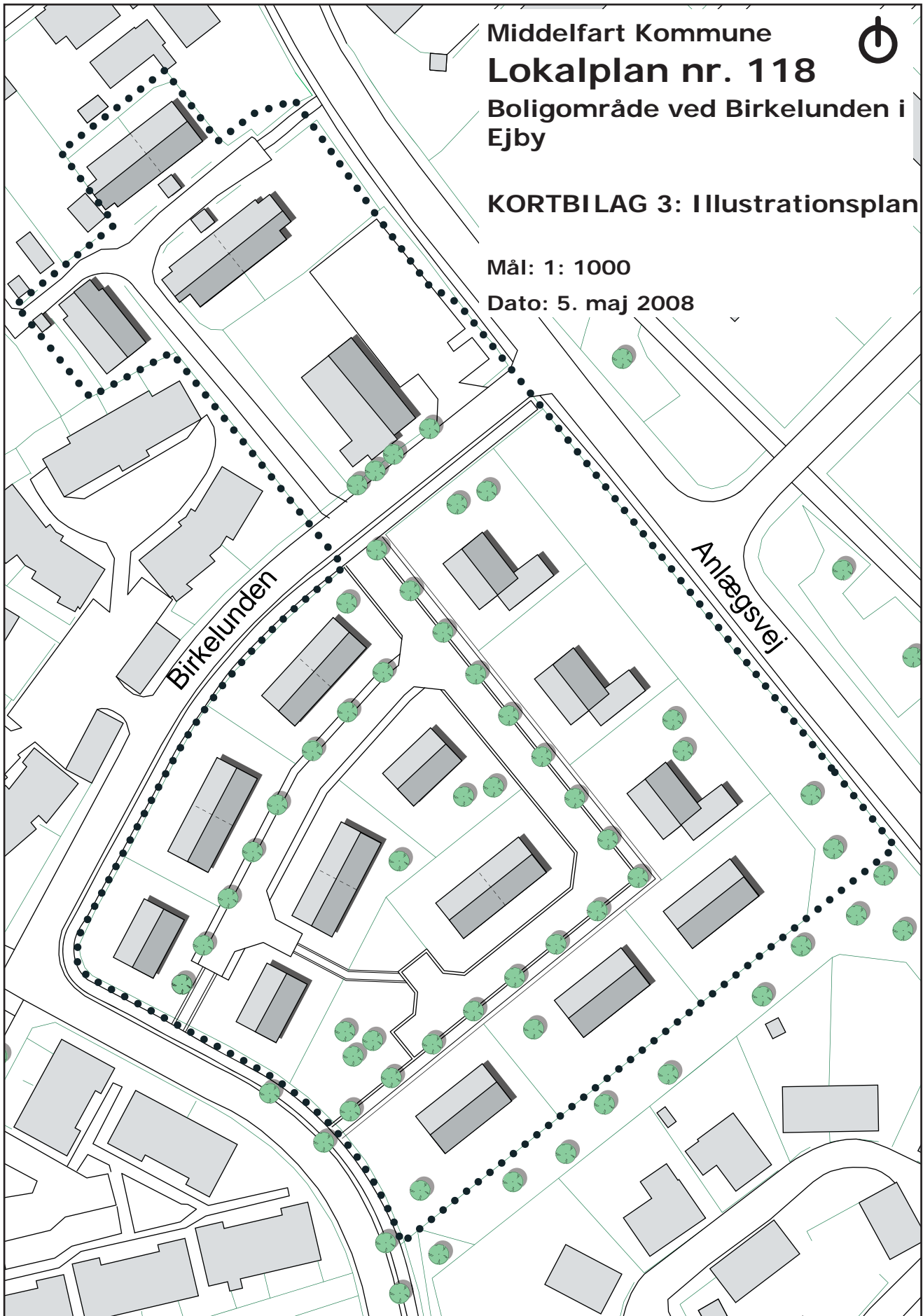
Boligområde ved Birkelunden i
Ejby



KORTBILAG 3: Illustrationsplan

Mål: 1: 1000

Dato: 5. maj 2008





Middelfart
KOMMUNE

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