

**Middelfart Kommune**

# **LOKALPLAN NR. 30.10**

**Boligområde ved Falstersvej**

**Oktober 2007**



Middelfart Kommune

# LOKALPLAN NR. 30.10

Boligområde ved Falstersvej

## Indhold

<i>LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER .....</i>	<i>5</i>
<i>LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL .....</i>	<i>6</i>
<i>LOKALPLANENS INDHOLD .....</i>	<i>8</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN .....</i>	<i>15</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE PARTIEL BYPLANVEDTÆGT OG LOKALPLAN.....</i>	<i>15</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING .....</i>	<i>15</i>
<i>TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER .....</i>	<i>20</i>
<i>LOKALPLANENS BESTEMMELSER .....</i>	<i>23</i>
<i>VEDTAGELSESPÅTEGNING .....</i>	<i>30</i>
<i>KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....</i>	<i>31</i>
<i>KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT .....</i>	<i>33</i>
<i>KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....</i>	<i>35</i>
<i>KOMMUNEPLANTILLÆG NR.15 .....</i>	<i>37</i>



## LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Denne lokalplan omfatter et område på ca. 14,4 ha i den nordøstlige del af Middelfart. Området afgrænses mod nord af eksisterende boligområder, mod nordøst danner Hotel Comwell afgrænsningen, mens Jyllandsvej danner den sydøstlige afgrænsning. Mod syd og vest afgrænses området af et eksisterende erhvervsområde.

I dag findes der i lokalplanområdet enkelte erhvervsjendomme, boligjendomme samt en landejendom. Udformningen af lokalplanens bebyggelsesplan er sket under hensyntagen til den nuværende lovlige anvendelse af bygningerne inden for lokalplanområdet. Dele af lokalplanens bebyggelsesplan kan således først realiseres efter at de nuværende grundejere har givet tilladelse hertil.



Lokalplanområdets beliggenhed ved Jyllandsvej, Strandvejen og Lillebælt

I lokalplanområdet nordlige del findes der en naturlig lavning i terrænet. Dette område er registreret som §3-område, hhv. sø og mose, i henhold lov om naturbeskyttelse. Lokalplanen respekterer områdets karakter, og dets status ændres ikke.

Terrænet er skrånende mod vest, med det højeste punkt ved Jyllandsvej, hvilket betyder, at der fra lokalplanområdets sydlige del er en flot udsigt over broerne, Lillebælt og Middelfart by.

Lokalplanområdet ligger som et åbent grønt område ved indfaldsvejen til Middelfart, og er med til at give byen karakter som den grønne åbne by. I lokalplanområdets nordvestlige del er der i dag tæt beplantning, hvorimod den sydøstlige del fremstår som en åben flade. De to naturtyper deles af Falstersvej.

## LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, at kommunen efter henvendelse fra én grundejer ønsker at ændre anvendelsen af området fra erhvervsformål til boligmæssige formål. I et forprojekt, der går forud for lokalplanarbejdet, er områdets potentialer som boligområde blevet undersøgt. Området rummer store potentialer til at blive et attraktivt boligområde. Det er bl.a. nærheden til og udsigten over Lillebælt, grønne rekreative arealer, kort afstand til midtbyen og nem adgang til motorvejen der gør området attraktivt.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af kommunenplanens rammeområde E3 og E12, og er udlagt til blandede erhvervsformål. Bagest i dette hæfte findes et kommuneplantillæg, der ændrer anvendelsen af lokalplanområdet til boligformål. Med vedtagelsen af lokalplanen skal sikres, at omdannelsen af området ikke skærper miljøkravene i det eksisterende naboerhvervsområde.



Udsigten fra Jyllandsvej hen over lokalplanområdet er storslået.



*I den nordlige del af lokalplanområdet er beplantningen tæt, og der er et mindre naturbeskyttet §3-område.*



*Panorama set fra Jyllandsvej, lokalplanområdet i midten og hotel Comwell yderst til højre. I baggrunden ses Lillebælt og Middelfart by.*

Formålet med lokalplanen er, at fastlægge områdets anvendelse til boligformål med mulighed for at opføre en blanding af forskellige boligbebyggelser på baggrund af en samlet plan for området. Lokalplanen fastlægger rammer for udformningen af bebyggelsen, herunder placering, tæthed, etageantal m.m. Derudover fastlægger lokalplanen placeringen og udformningen af de grønne arealer samt veje- og vejadgange til området.

I lokalplanen gives også mulighed for daginstitutionsbyggeri.

Formålet med lokalplanen er endvidere at sikre, at området bevarer sit grønne og åbne udtryk samt at sikre, at udsigten fra og henover området i vidt omfang bevares.

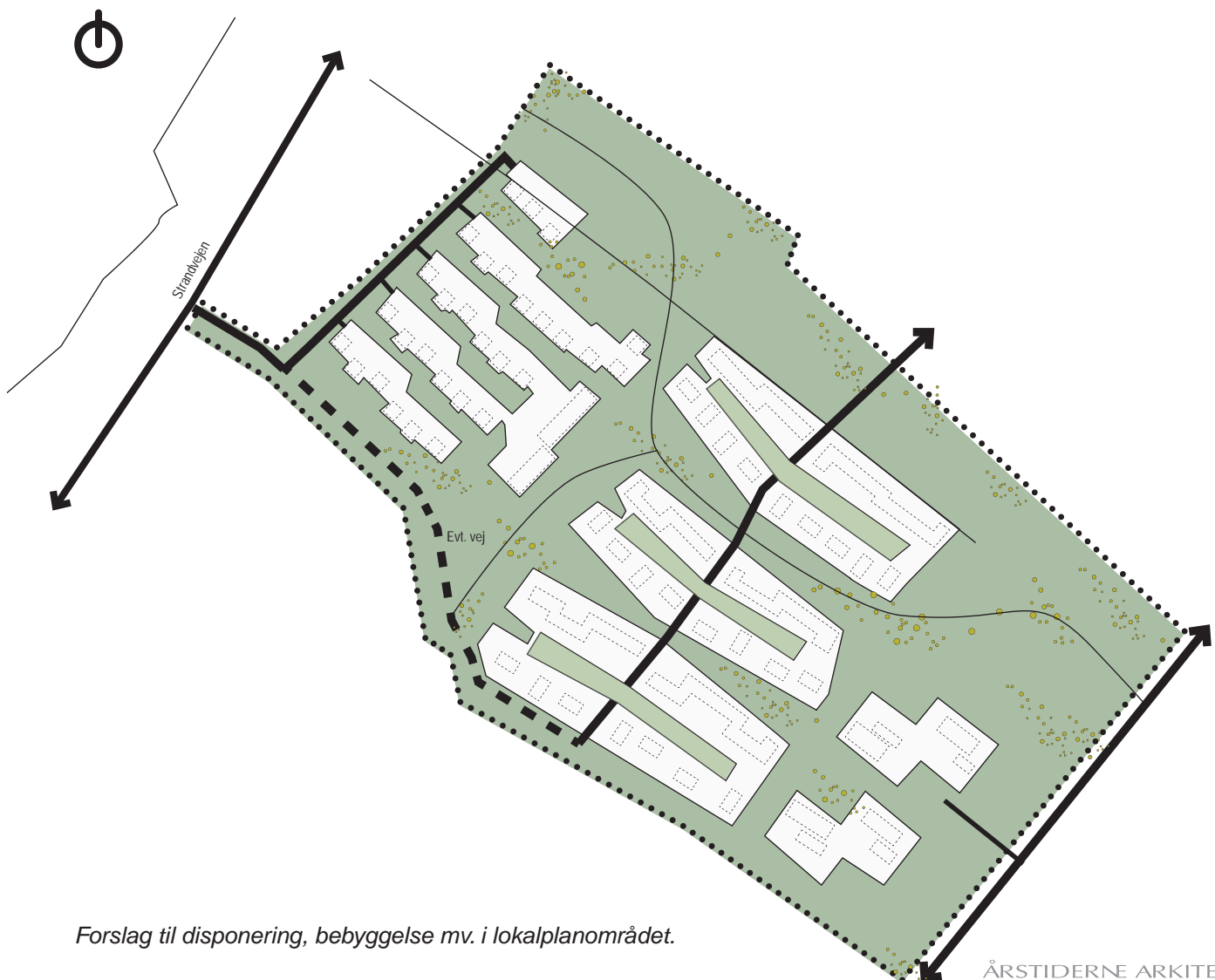
## LOKALPLANENS INDHOLD

### Anvendelse og bebyggelse

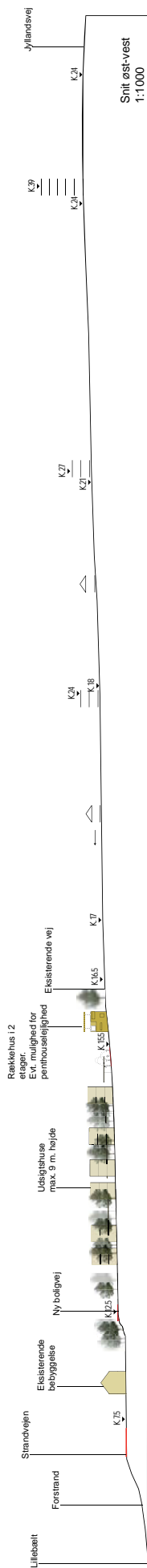
I lokalplanen fastlægges, at området skal anvendes til boligformål med mulighed for indpasning af daginstitutionsbyggeri. Lokalplanen foreskriver også etablering af fælles opholdsarealer placeret inden for de enkelte boligenklaver samt et stort grønt friareal, fritholdt for bebyggelse, til gavn for hele området.

Bebyggelsens placering i lokalplanområdet er i høj grad bestemt af, hvordan området kan bebygges samtidig med, at der tages hensyn til den flotte udsigt fra og henover området. Den endelige disponering af bebyggelsen sker således, at flest mulige boliger får glæde af denne udsigt.

Udover udsigten har det store grønne fællesrum mellem boligenklaverne været dominerende for dispositionen af området. Den enkel-



Forslag til disponering, bebyggelse mv. i lokalplanområdet.



Snit (nordvest-sydøst) gennem lokalplanområdet, som viser dele af den planlagte bebyggelse samt bygningshøjder for hele området.



Visualisering af det tidligere bebyggelsesforslag set fra Jyllandsvej. Byrådet vurderer, at den nye planlagte bebyggelse – såvel som det tidligere forslag – ikke vil have en negativ indvirkning på kystlandskabet. Jævnfør endvidere afsnittet om “Kystbeskyttelse” på s. 16.



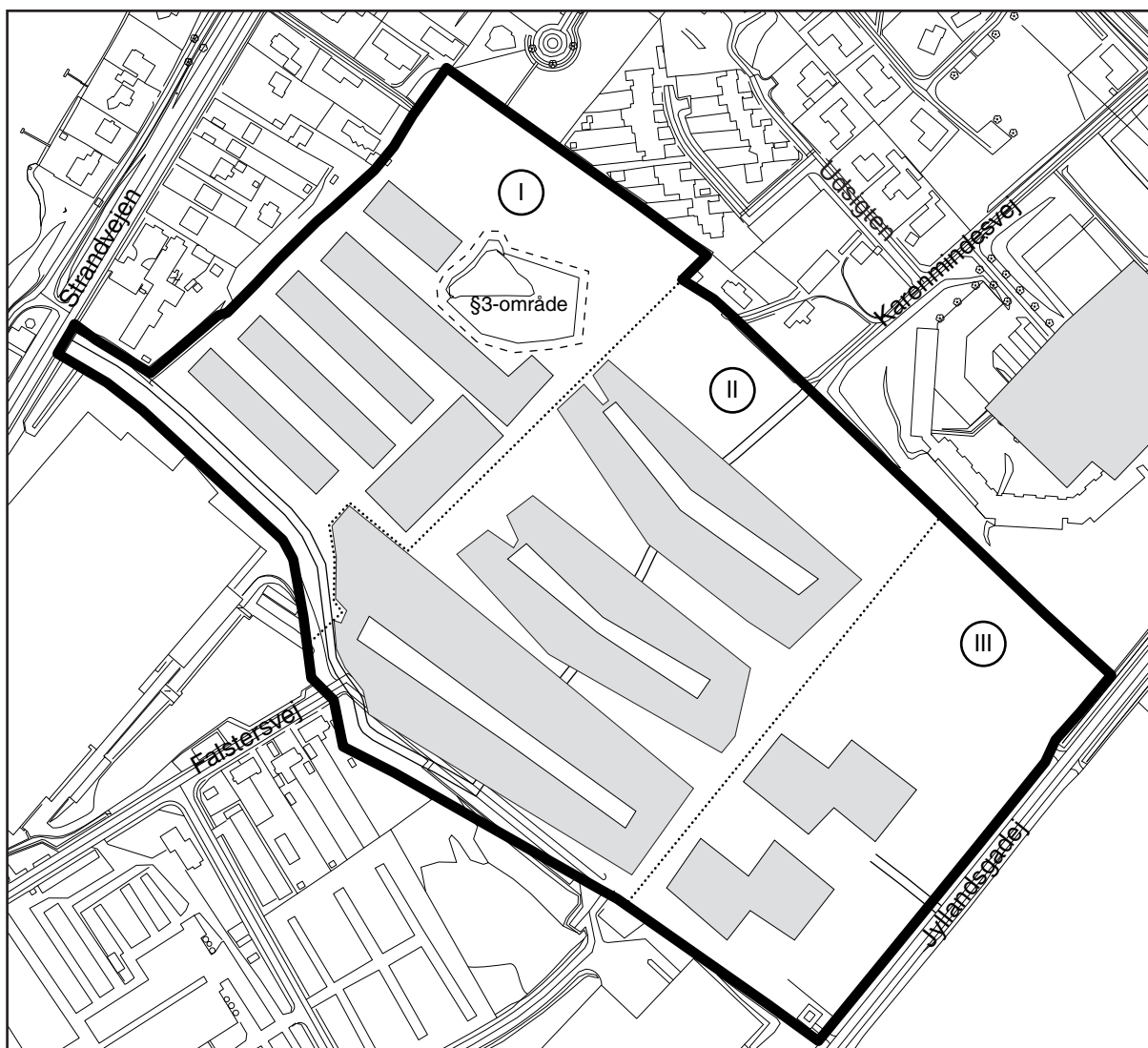
Visualisering af det tidligere bebyggelsesforslag vist med en lys siluet.

te boligenklave har direkte adgang til et internt opholdsareal, og adgang til det store fælles friareal, der binder bebyggelsen sammen.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området under ét. I henhold til lokalplanen kan der opføres 29.000 m<sup>2</sup> inden for området. Lokalplanområdet opdeles i tre delområder - I, II og III.

I delområde I kan der etableres etagebebyggelse. Bygningshøjden ikke må overstige 9,0 meter og bygningerne må ikke have mere end 3 etager.

I delområde II må der kun etableres parcelhuse og tæt-lav bebyggelse. Bygningshøjden ikke overskride 8,5 meter og bygningerne må maksimalt være 1,5 etage. Dog kan dele af den tæt-lave be-



Lokalplanområdet er inddelt i tre delområder, hvor §3-området ligger i delområde I. Der udpeges en 5 meter bufferzone omkring vådområdet, inden for hvilken, der ikke må etableres bebyggelse, haver o.l.

byggelse opføres med 2 etager, hvor terrænets naturlige hældning taler for det.

I delområde III må der kun etableres åben-høj bebyggelse i form af punkthuse, hvis etageantal maksimalt må være mellem 3 og 5 etager, og hvis bygningshøjde ikke må overskride 12 meter for 3 etager og 17 meter for 5 etager. Der kan dog af hensyn til gasledningen, der løber gennem området, kun bygges i op til 5 etager i den sydvestligste del af delområde III.

Lokalplanområdet omfatter endvidere et stort fælles friareal bestående af grønne korridorer, der dels binder de forskellige bebyggelser sammen, og dels skaber både visuel og fysisk forbindelse mellem Jyllandsvej og vandet. I det fælles friareal (jf. kortbilag 2) må der ikke etableres bebyggelse. På arealet kan der endvidere etableres ét eller flere regnvandsbassiner, der skal opsamle vandet fra lokalplanområdet.



*Referencefotos af boligtyper, der kan være repræsenteret i planen.*



### **Bebyggelsens ydre fremtræden**

Det er hensigten, at bebyggelsen i lokalplanområdet arkitektonisk og materiale-mæssigt fremtræder med et nutidigt udtryk. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at facader skal fremtræde med blank, pudset eller vandskuret mur. Endvidere kan der på op til 40-50 % af facaden opsættes træbeklædning eller isættes glas.

Tage på bebyggelsen skal udformes med ensidig tagældning, symmetriske saddeltage med rejste eller valmede gavle og med en hældning på 10-45° eller som flade tage. Den synlige tagbeklædning skal være vingetegl, tagpap, naturskifer, betontagsten eller zink – alternativt glas på mindre bygningsdele såsom vindfang og lignende.

### **Veje, stier og parkering**

Inden for lokalplanområdet skal der anlægges parkeringsareal i henhold til Kommuneplan 2001-2013's generelle rammebestemmelser.

Lokalplanen udlægger nye adgangsveje til området, og delområderne I,II,III vejbetjenes fra hver deres vejtilslutning.

Delområde I vejbetjenes således via en ny vejtilslutning fra Strandvejen. De tre boligenklaver i delområde II vejbetjenes fra en ny vejtilslutning til Karensmindevej nordøst for lokalplanområdet, mens delområde III får vejtilslutning til Jyllandsvej. Jævnfør kortbilag 2.

Inden for lokalplanområdet udlægges areal til veje, stier og fælles opholdsarealer mellem bygningerne med en beliggenhed som vist på bilag 2. Veje udlægges med en bredde af minimum 12 meter, mens stier skal udlægges med en bredde på minimum 2,5 meter. Stier i området skal tilsluttes stisystemet i det tilstødende boligområde ved "Udsigten" nordøst for området samt til Falstersvej. Stier skal udformes som trådte stier eller faste grusstier med orienteringslys.

Planen indeholder bestemmelser om, at parkering i delområde I skal etableres i forbindelse med de fælles interne adgangsarealer.

I delområde II skal parcelhusbebyggelsens parkeringsbehov dækkes på egen grund, mens der til den tæt-lave bebyggelse skal etableres fælles P-areal i forbindelse med de centrale grønninger i den enkelte bygningsenklave.

I delområde III skal der etableres fladeparkering omkring bygningerne, men inden for byggefeltene.

Generelt gælder i delområde I, II og III, at arealer der ikke etableres som vej eller parkeringsplads skal have et grønt udtryk efter samme retningslinier som gælder for delområde IV.

### **Ubebyggede arealer og beplantning**

Lokalplanområdet ligger som et åbent grønt område langs indfaldsvejen til Middelfart og er meget synligt set fra Jyllandsvej. Det er derfor vigtigt, at der skabes en flot og harmonisk bebyggelse der sikrer en god helhedsvirkning i området.

På det store fælles friareal mellem boligenklaverne (se kortbilag 2) skal det nuværende åbne udtryk bevares. Det må derfor ikke tilplantes med sorter, der kan vokse højere end 1 meter.

Som grænse mod det vestligt beliggende erhvervsområde indeholder lokalplanen bestemmelser om, at der skal etableres en støjvold samt en tæt beplantning på den sydvestlige side af fordelingsvejen A-B, jf. kortbilag 2. Denne skal både støjmæssigt og visuelt afskærme det nye boligområde fra det eksisterende erhvervsområde.

Der kan på det fælles friareal etableres grønne flader, der kan anvendes til ophold, boldspil og leg.

I delområde II skal der internt i de tre boligenklaver indrettes et grønt område for beboerne, bl.a. til fællesfunktioner som legeplads o.l. På tilsvarende vis skal der i direkte tilknytning til punkthusene i delområde III etableres et fælles opholdsareal.

Ved private haver, i forbindelse med tæt-lav og åben-lav bebyggelse der grænser op til fællesarealer, veje og stier mv. skal der afskærmses med levende hegn af sorter, der maksimalt kan blive ca. 1,8 meter høje. Hegnet skal etableres på egen grund. På tilsvarende vis skal skel mod nabogrunde ved åben-lav bebyggelse markeres med levende hegn, der maksimalt kan blive ca. 1,8 m høje. Levende hegn mod nabogrunde placeres i skel.

Omkring vådområdet etableres en 5 meter bufferzone. Denne etableres for at beskytte vådområdet, og der må ikke opføres byggeri, anlæg o.l. inden for denne zone.

### **Lokalplanens realisering**

Lokalplanens fulde udbygning i henhold til illustrationsplanen (kortbilag 3) er betinget af, at de to eksisterende erhvervsbygninger – X og Y – nedlægges og fjernes.

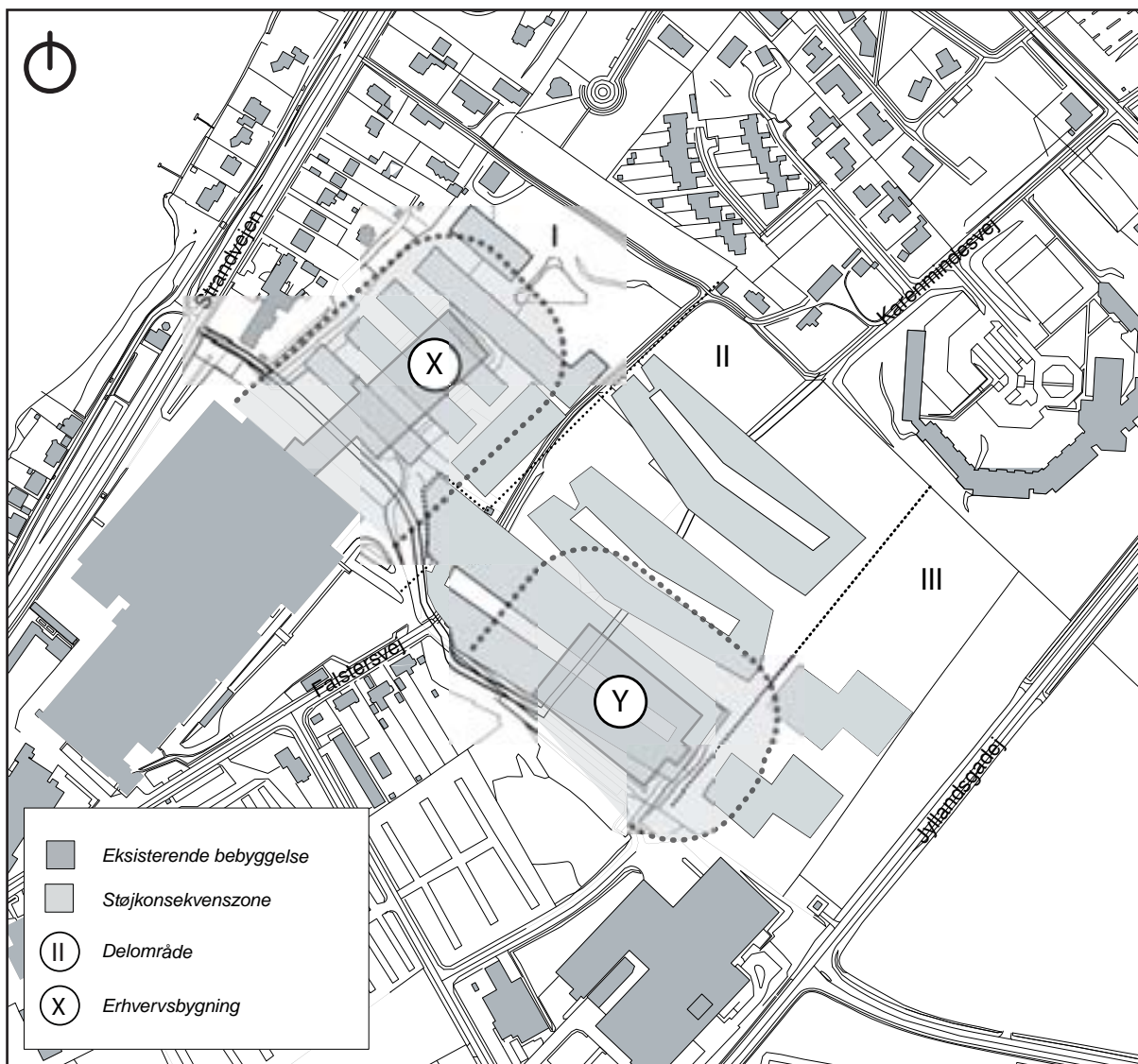
Det forhold skyldes, at afstandskrav forbyder ny bebyggelse i en afstand af mindre end 50 meter fra eksisterende erhverv. Det be-

tyder at kun dele af lokalplanområdet umiddelbart kan bebygges. Nederst på siden ses lokalplanens byggefelter sammen med et kort, som viser forholdene som de er i dag. Her ses det tydeligt hvilke delområder der påvirkes af afstandskravet til eksisterende erhvervsbygninger.

Udbygningsmulighederne i området får også betydning for adgangsforholdene til området. Bebyggelse i delområde I og det meste af delområde II samt den planlagte vej langs områdets sydvestlige grænse A-B (jf. kortbilag 2) er betinget af, at de eksisterende erhvervsbygninger fjernes.

Fjernes den vestlige erhvervsbygning, X, kan delområde I samt vejadgang til Strandvejen etableres.

Fjernes den østlige erhvervsbygning, Y, kan delområde II opføres med adgang til Karensmindevej.



Kort der viser støjgrænse på 50 m fra eksisterende erhverv og hvilke delområder der påvirkes af støjgrænsen.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN**

Lokalplanområdet ligger i rammeområde E3 og E12 i Kommuneplan 2001-2013. Ifølge rammebestemmelserne skal området anvendes til erhverv som industri, værksteder, engroshandel, oplag, kontorer og offentlige formål samt særligt præsentable virksomheder tættest på Jyllandsvej. Der kan bygges i 1-3 etager og med en bygningshøjde på højst 13 meter i rammeområde E3 og 1-2 etager og en bygningshøjde på maks. 10 meter i rammeområde E12. Bebyggelsesprocenten må højst være 50 for rammeområde E3 og 40 for E12.

Lokalplanens byggemuligheder på 5 etager og op til 17 meter samt anvendelse til boligformål er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2001-2013. Derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der benævnes nr. 15 og er indsat bagest i nærværende lokalplan.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE PARTIEL BYPLANVEDTÆGT SAMT LOKALPLAN**

### **Eksisterende byplanvedtægt**

En del af lokalplanområdet er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 11 fra 1971.

I denne fastlægges anvendelsen af området til erhvervsmæssige formål. Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves den del af partiel byplanvedtægt nr. 11, der er sammenfaldende med nærværende lokalplan.

### **Eksisterende lokalplan**

Den del af området, der ikke er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 11, er omfattet af lokalplan 30.01 - Erhvervsområde ved Falstersvej fra 1978, der udlægger anvendelsen af området til erhvervsvirksomhed af blandet karakter, der ikke, eller kun i ubetydelig grad, medfører gener for omgivelserne.

Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves den del af lokalplan 30.01, der er sammenfaldende med nærværende lokalplan.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Kystbeskyttelse**

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen. Området er således omfattet af Planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokal-

## Redegørelse

planer. For ny bebyggelse og nye anlæg i den kystnære del af byzonen, skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet.

Lokalplanområdet ligger centralt i den kystnære del af byzonen, og inden for området stiger terrænet i retning væk fra kysten. I lokalplanområdets naboområder findes der i dag både boliger og store erhvervsbygninger der er synlige fra vandet. Den nye bebyggelse vil være synlig fra vandet, men ikke fra kysten og området ved Strandvejen. Ligeledes vurderes det, at den let øgede bygningshøjde (9 meter) i delområde I (mod Strandvejen) ikke har en mærkbar visuel effekt.

Da der er tale om en større udbygning på et højtbeliggende areal, har byrådet udbedt sig en visualisering af den visuelle påvirkning fra kysten. På baggrund af ovenstående og visualiseringen (se nederst), vil lokalplanens realisering – efter byrådets vurdering – ikke have negativ indvirkning på kystlandskabet.

### Regionplanen

#### Grundvandsbeskyttelse

Ifølge Regionplanforslag 2005 ligger lokalplanområdet i et område med grundvandsinteresser. Lokalplanområdets anvendelse til boligformål vurderes at være forenelig med grundvandsinteresserne.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Regionplanforslag 2005.

### Naturbeskyttelse

I lokalplanområdet er et moseområde på ca. 2.000 m<sup>2</sup>. I den nordvestligste del af moseområdet er der et vandhul på ca. 500 m<sup>2</sup>. Selve moseområdet ligger lavt i forhold til det omgivende terræn.



Visualisering af lokalplanens påtænkte bebyggelse set fra kysten.

I moseområdet er der bl.a. fundet Glanskapslet siv, Knippe Star, Bredbladet Dunhammer, Sværtevæld, Rørgræs og Vinget Perikon, som er relativt sjældne i Fyns Amt.

Moseområdet og vandhullet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om generelt beskyttede naturtyper, hvorefter tilstanden ikke må ændres uden forudgående dispensation fra amtet.

Tilstanden af vandhullet og mosen kan ændres af byggeri, anlæg og anden ændring af drænforhold uden for det område, som er registreret efter §3. Det skal ved projekteringen og gennemførelsen af projekterne sikres, at aktiviteterne ikke indirekte kommer til at ændre det beskyttede område. Lokalplanen indeholder ingen præcis afgrænsning af, hvor tæt på området der kan bygges, fordi der i hvert enkelt tilfælde skal laves undersøgelser, beregninger eller vurderinger, som afhænger af det konkrete projekt. Det er bygherrens ansvar, at der udføres de nødvendige undersøgelser. I tvivlsspørgsmål kan myndigheden for naturbeskyttelse kontaktes.

Naturtyperne er endvidere udpeget til at være et naturområde med regionale interesser.

### **Gasledning**

Langs lokalplanområdets nordøstlige side forløber en hovedtransmissions naturgasledning, jf. kortbilag 2. I medfør af Planstyrelsens cirkulære af 26. november 1984 må der ikke inden for en afstand af 200 meter fra gasledningen etableres bebyggelse i mere end tre etager.

Endvidere er der tinglyst en servitut på gasledningen der foreskriver, at der ikke må etableres bebyggelse af nogen art i en afstand af 20 meter fra gasledningen. Af sikkerhedsmæssige grunde må der ikke opføres bebyggelse til beboelse i en afstand af 46 meter på begge sider af gasledningen. Lokalplanen respekterer ovennævnte servitut.

Langs lokalplanområdets sydøstlige grænse løber en naturgasledning, til forsyning af den erhvervsbygning, der ligger området ud for Falstersvej. Omkring naturgasledningen er der en sikkerhedsafstand på 5 meter på hver side af ledningen. Ved gennemførelsen af lokalplanen bortfalder behovet for naturgasledningen.

### **Spildevand**

Området kloakeres således, at spildevandet afledes til Middelfart Centralrenseanlæg i henhold til kommunens Spildevandsplan.

### **Varmeforsyning**

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

### **Vandforsyning**

Området skal i henhold til kommunens vandforsyningsplan vandforsynes fra forsyningselskabet TRE-FOR.

### **Forurening**

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

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

### **Museumsloven**

Indenfor lokalplanområdet er der fundet en bronzeøkse fra ældre jernalder og en urnegrav fra ældre jernalder. Tæt på området er der kendskab til nu sløjfede storstensgrave fra bondestenalderen og nord for området er der registreret bebyggelsesspor fra yngre bronzealder og en unik dyregrav fra jernalder/vikingetid. På baggrund af disse fund samt de terrænmæssige forhold forventes der at være fortidsminder på arealet, såvel bebyggelser som muligvis grave.

Disse fund er jordfaste fortidsminder, og er omfattet af Museumsloven § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001) For at afklare fortidsmindernes udstrækning, bevaringstilstand m.v. er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse, før anlægsarbejdet iværksættes. På grundlag af forundersøgelsens resultater kan det vurderes, om det efterfølgende vil være nødvendigt at foretage en egentlig arkæologisk udgravning på området eller dele heraf.

En forundersøgelse vil således minimere risikoen for, at anlægsarbejdet standses og udskydes efter bestemmelserne i Museumslovens § 27 stk. 2. På opfordring af bygherren kan Odense Bys Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jvf. Museumsloven § 26). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen. For at sikre en koordinering af anlægsarbejdet og de arkæologiske undersøgelser, bedes bygherren under alle omstændigheder kontakte Odense Bys Museer i så god tid som muligt forud for iværksættelse af gravearbejdet på arealet.

**Støj fra erhverv**

Sydvest for lokalplanen ligger et eksisterende erhvervsområde der kan påføre lokalplanområdet støjbelastning. For at erhvervsområdet fortsat kan fungere uhindret, skal der inden for lokalplanområdet tages forholdsregler der gør, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for støj i boliger og på opholdsarealer overholdes.

For at overholde støjkravene skal der etableres en støjafskærmning i form af støjvold eller støjskærm langs lokalplanområdets sydvestlige grænse.

Der må ikke opføres altaner inden for delområde III, med mindre, der ved beregninger for det konkrete boligprojekt kan anskueliggøres, at Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj er overholdt.

Inden for lokalplanområdet findes to eksisterende erhvervsejendomme der kan påføre lokalplanområdet støjbelastning. Så længe disse virksomheder er i brug og har en ibrugtagningstilladelse, må der ikke opføres miljøfølsom anvendelse (boliger) inden for en afstand af 50 meter fra virksomhederne jf. miljøberegninger foretaget af Carl Bro, Acoustica. Dette hensyn tages for at forebygge mulige fremtidige miljøkonflikter.

I forbindelse med lokalplanen har Carl Bro, Acoustica udarbejdet en støjredegørelse for forholdene omkring den østlige erhvervsbygning Y (jf. kortet side 14). Konklusionen på støjredegørelsen er, at i fald der etableres støjafskærmning øst for bygningen Y i 3 meters højde kan byggeri i delområde III opføres, da støjkravene i så fald er overholdt. I lokalplanens bestemmelser påpeges, at hvis den midlertidige støjvold etableres skal den fjernes igen sammen med erhvervsbygningen Y.

**Støv- og lugtgener fra erhverv**

I forbindelse med lokalplanområdets ændring til følsom anvendelse (boliger) skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støv- og lugtemissioner også overholdes.

Det vurderes, at virksomhederne i naboområderne er af en sådan karakter, at der inden for lokalplanområdet ikke vil forekomme støv- og lugtgener.

**Trafik**

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar tilknytning til det overordnede vejnet. Adgang til og fra de enkelte ejendomme i området skal ske via nye interne veje med tilslutning til Strandvejen, Karensmindevej og Jyllandsvej jf. kortbilag 2. Adgang til de enkelte ejendomme skal ske via nye fordelingsveje og boligveje i området, og må ikke ske som direkte tilslutning til det overordnede vejnet.

### **Trafikstøj**

Trafikken på Jyllandsvej genererer en del trafikstøj, så den østligste del af lokalplanområdet ikke kan benyttes til boligformål.

Den nødvendige afstand til Jyllandsvej er 55 meter for at sikre, at støjen i stueplan er reduceret til 55 dB(A), som er grænsen for beboelse.

Den sydlige del af Jyllandsvej – ud for området – ligger lavere, hvilket reducerer støjpåvirkningen i området. Beregninger viser, at den nødvendige afstand til Jyllandsvej er ca. 40 meter for at støjen er reduceret til 55 dB(A). I bebyggelsesforslaget anvendes der en afstand til Jyllandsvej på ca. 55 meter. Denne afstand sikrer samtidig en god visuel helhedsvirkning med det omkringliggende byggeris afstand til Jyllandsvej.

For alle typer bebyggelse i lokalplanområdet gælder, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik ikke må overstige 30 dB(A).

### **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.

I screeningen er der bl.a. lagt vægt på, at lokalplanen er i overensstemmelse med gældende planlægning, at planen ikke forhindrer muligheden for at fremme bæredygtig udvikling samt, at planen ikke begrænser for udførelsen af andre tiltag i henhold til miljølovgivningen.

Planen forholder sig til de støjproblematikker der er i området (erhverv i naboområdet mod syd og Jyllandsvej). Derudover respekterer planen den gasledning og de afstandskrav denne afkaster sig. I området er der et §3-udpeget mose- og søområde. Omkring dette oprettes en 5 meter bufferzone.

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 sådan en karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

## **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Matrikel 17ef, Staurby By, Vejlbj, er omfattet af landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse afhænger af, at Direktoratet for FødevarerErhverv giver tilladelse til at ophæve landsbrugspligten på førnævnte matrikel.





## Middelfart Kommune

# Lokalplan nr. 30.10

### Boligområde ved Falstersvej

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 ændre områdets anvendelse fra erhvervsformål til boligformål,
- at sikre områdets æstetiske og arkitektoniske fremtræden, så der skabes en god helhedsvirkning i området,
- at fastlægge byggefelter så udsigten og områdets grønne præg i videst muligt omfang bevares,
- at fastlægge vejadgangen til området, og
- at fastlægge udformningen af det fælles grønne friareal, så der fortsat er en god visuel sammenhæng mellem området ved Jyllandsvej og Lillebælt og den øvrige del af byen.

#### § 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2 af 13.7. 2007 og omfatter følgende matr. numre af

Staurby By, Vejlbj:

17ay, 17az, 17bc, 17ch, 17cl, 17ef

Middelfart markjorder:

del af 5aa

Vejlitra "æ"

samt alle parceller, der efter den 3.3. 2005 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

### **§ 3. Områdets anvendelse**

1.

Lokalplanområdet inddeles i delområderne I, II, og III som vist på kortbilag 1 og 2.

Delområde I, II og III skal anvendes til boligformål samt parkering. Indenfor førnævnte delområder kan der indpasses byggeri til en daginstitution.

I de tre delområder kan endvidere udlægges et stort fælles friareal, samt ét eller flere regnvandsbassiner til lokalplanområdets regnvand.

### **§ 4. Udstykning**

1.

Inden for området må der ikke udstykkes grunde til åben-lav byggeri (parcelhuse) med et mindre areal end 900 m<sup>2</sup> og tæt-lav byggeri (gårdhavehuse) med et mindre areal end 300 m<sup>2</sup>.

Inden for eksisterende ejendomme kan der udstykkes grunde med en minimumsstørrelse på 700m<sup>2</sup>

### **§ 5. Veje og parkering**

1.

Der udlægges areal til nye interne veje A-B, C-D og E-F med et vejudlæg på minimum 12 meter og med en beliggenhed, som vist i princippet på kortbilag 2.

Der udlægges areal til stierne, a-b, c-d og d-e, i en bredde på minimum 2,5 meter, og med en beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 2. Stierne skal udformes som trætte stier eller med fast belægning f.eks. grus eller macadam samt orienteringslys.

2.

Der må kun etableres tre vejadgange, A, C og E til lokalplanområdet som vist i princippet på kortbilag 2.

3.

Ved vejtilslutningerne A og E skal der sikres oversigtsarealer i henhold til vejlovgivningen.

4.

Ved byggeri inden for lokalplanområdet skal der udlægges parkeringsarealer i henhold til kommuneplanens gældende rammer.

I delområde I skal der etableres fælles parkeringsarealer på de tilhørende interne vejarealer, jf. kortbilag 3.

I delområde II skal der ved åben-lav bebyggelse etableres parkering på egen grund. For øvrig bebyggelse i delområdet skal der etableres fælles P-arealer i tilknytning til de centrale friarealer som vist i princippet på kortbilag 3.

I delområde III etableres parkering som fladeparkering omkring bygningerne, indenfor byggefeltet, og efter princippet vist på kortbilag 3.

5.  
Større parkeringsarealer skal beplantes med træer og lave hække eller lignende beplantning.

Parkering i delområde III skal afskærmes med lave hække af en sort der ikke vokser over 1 meter i højden.

## § 6. Tekniske anlæg

1.  
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.  
Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet.

3.  
Ny bebyggelse skal varmforsynes i henhold til varmeplanen for Middelfart Kommune. Hvis der suppleres med vedvarende energi i form af anlæg til solenergi, skal anlæggene indpasses under hensyntagen til bygningens arkitektur.

4.  
Inden for lokalplanområdet kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstation, fællesantenne o.l. såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til helhedsudtrykket og omgivelserne.

5.  
Der skal etableres ét eller flere regnvandsbassiner i det fælles friareal til opsamling af regnvand fra lokalplanområdet.

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.  
Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må som helhed ikke overstige 25.

*Såfremt et enfamiliehus opføres som lavenergi- hus skal kommunen dispensere fra forsyningspligten.*

2.

Der må kun etableres bebyggelse indenfor byggefelterne vist på kortbilag 2 og i henhold til de øvrige bestemmelser i lokalplanen.

3.

Delområde I (jf. kortbilag 2)

Bebyggelsen må opføres med op til 3 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 9,0 meter. Der kan i alt opføres bebyggelse svarende til 9.000 m<sup>2</sup> i delområde I.

Delområde II (jf. kortbilag 2)

Bebyggelsen (parcelhuse og tæt-lav) må ikke opføres med mere end 1,5 etage og en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Hvor terrænet taler for det kan dele af den tæt-lave bebyggelse opføres med 2 etager. Der kan i alt opføres bebyggelse svarende til 14.000 m<sup>2</sup> i delområde II.

Delområde III (jf. kortbilag 2)

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 3 etager og en maksimal bygningshøjde på 12 meter indenfor en zone af 200 meter fra gasledningen nordøst for området. I den resterende del af delområde III kan der etableres bebyggelse i op til 5 etager og med en maksimal bygningshøjde på 17 meter. Der kan i alt opføres bebyggelse svarende til 6.000 m<sup>2</sup> i delområde III.

I forbindelse med godkendelse af detailprojekt for de enkelte byggerier fastlægger Middelfart kommune et eller flere niveauplaner, hvorfra bygningshøjder mv. skal måles.

4.

Ny bebyggelse pålægges følgende byggelinier (jf. kortbilag 2):

- 55 m støjkonsekvensområde fra Jyllandsvejs midte - (55 dB(A))
- 20 m fra gasledningen nordøst for området (ingen bebyggelse)
- 46 m fra gasledningen nordøst for området (ingen boligbebyggelse)
- 200 m fra gasledningen nordøst for området (bebyggelse over 3 etager)

## § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Udvendige bygnings sider, herunder tage, må ikke fremtræde i blanke og reflekterende materialer undtaget glas og polerede natursten. Facader skal fremtræde med blank, pudset eller vand-skuret mur. På op til 40-50 % af facaden kan opsættes træbeklædning eller isættes glas.

Farvemæssigt skal bebyggelsen fremtræde i naturlige og afdæmpede farver. Stærke røde, gule, blå og grønne farver er således ikke tilladt på udvendige bygnings sider.

Tage på bebyggelsen skal udformes med ensidig tagældning, symmetriske saddeltage med rejste eller valmede gavle og med en hældning på 10-45° eller som flade tage. Den synlige tagbeklædning skal være vingetegl, tagpap, naturskifer, betontagsten eller zink – alternativt glas på mindre bygningsdele såsom vindfang og lignende.

## § 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Inden for det fælles friareal (jf. kortbilag 2) gælder følgende bestemmelser:

- Der må kun etableres beplantning med sorter der ikke vokser over 1 meter i højden.
- Området skal plejes og vedligeholdes således at det har et ordentligt udseende.
- Det 55 meter brede byggefri areal mod Jyllandsvej skal fremtræde græssået og evt. med spredte grupper af årstidens blomster og lave buske.
- På de ubebyggede arealer mellem boligenklaverne kan der etableres plane flader med klippet græs til ophold, leg og boldspil.
- Omkring vådområdet etableres en zone på 5 meter der skal friholdes for enhver form for byggeri, anlæg o.lign.

2.

Der skal etableres en min. 3 meter høj støjvold eller støjskærm samt en tæt afskærmende beplantning mod nabobebyggelsen mod syd (erhverv). Støjvolden/-skærmen skal placeres indenfor det på kortbilag 2 skitserede område. Støjvolden/-skærmen skal etableres, hvor der ifølge støjberegninger af virksomhedernes støjbidrag er behov for den. Hvor der ikke er behov for støjdæmpende foranstaltninger, skal der som minimum etableres en tæt afskærmende beplantning.

3.

Interne opholdsarealer i delområde I og II, der ikke anlægges til parkering skal have samme grønne udtryk som det store fælles friareal. Jævnfør kortbilag 2 og 3.

Der gælder endvidere, at der i et 10 meter bred bælte omkring gasledningens midte, ikke må plantes træer med dybtgående rødder. Der kan etableres buske af en sort, der ikke vokser over 1 meter i højden, og ikke er til gene for ledningsanlægget. Dog ikke i et fire meter bredt bælte omkring ledningens midte.

## **§ 10. Grundejerforening**

1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af boliger i området.

2.

Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det.

3.

Byrådet kan tillade at grundejerforeningen opdeles i mindre afdelinger.

4.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 5 og 9 nævnte fællesområder og -arealer.

5.

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

## **§ 11. Støj fra erhverv**

1.

Der kan ikke gives byggetilladelse til boliger i en afstand af 50 meter fra eksisterende lovligt drevne virksomheder inden for lokalplanområdet. Såfremt den erhvervsmæssige drift ophører og tilladelse til at drive erhverv ophører i henhold til Lov om planlægning kan der gives tilladelse til at opføre boliger inden for førnævnte grænse på 50 meter.

Der kan der etableres byggeri indenfor 50 m-zonen i fald der etableres en midlertidig støjvold mellem erhvervsbygningen og delområde III. Den midlertidige støjvold skal være 3 meter høj og fjernes sammen med erhvervsbygningen Y jf. kortet s. 14.

## **§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret varmforsyning i henhold til kommunens varmeplan, jf. § 6.3.
- der er etableret parkering i henhold til byggelovgivningens regler, jf. § 5.4.
- der er etableret støjskærm/støjbånd og beplantning mod nabobejbyggelse mod syd. jf. § 9.6
- det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj og vejtrafikstøj er overholdt for boligerne og på udendørs opholdsarealer inden for lokalplanområdet.

### **§ 13. Ophævelse af gældende planer**

1.

Med byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan 30.10 ophæves den del af partiel byplanvedtægt nr. 11 fra 1971 og den del af lokalplan 30.01 der er sammenfaldende med lokalplan 30.10.

### **§ 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 endeligt af af Middelfart Byråd den 1. oktober 2007.

Steen Dahlstrøm  
Borgmester

/Søren Andersen  
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Melfar Posten den. 24. oktober 2007.

# Middelfart Kommune

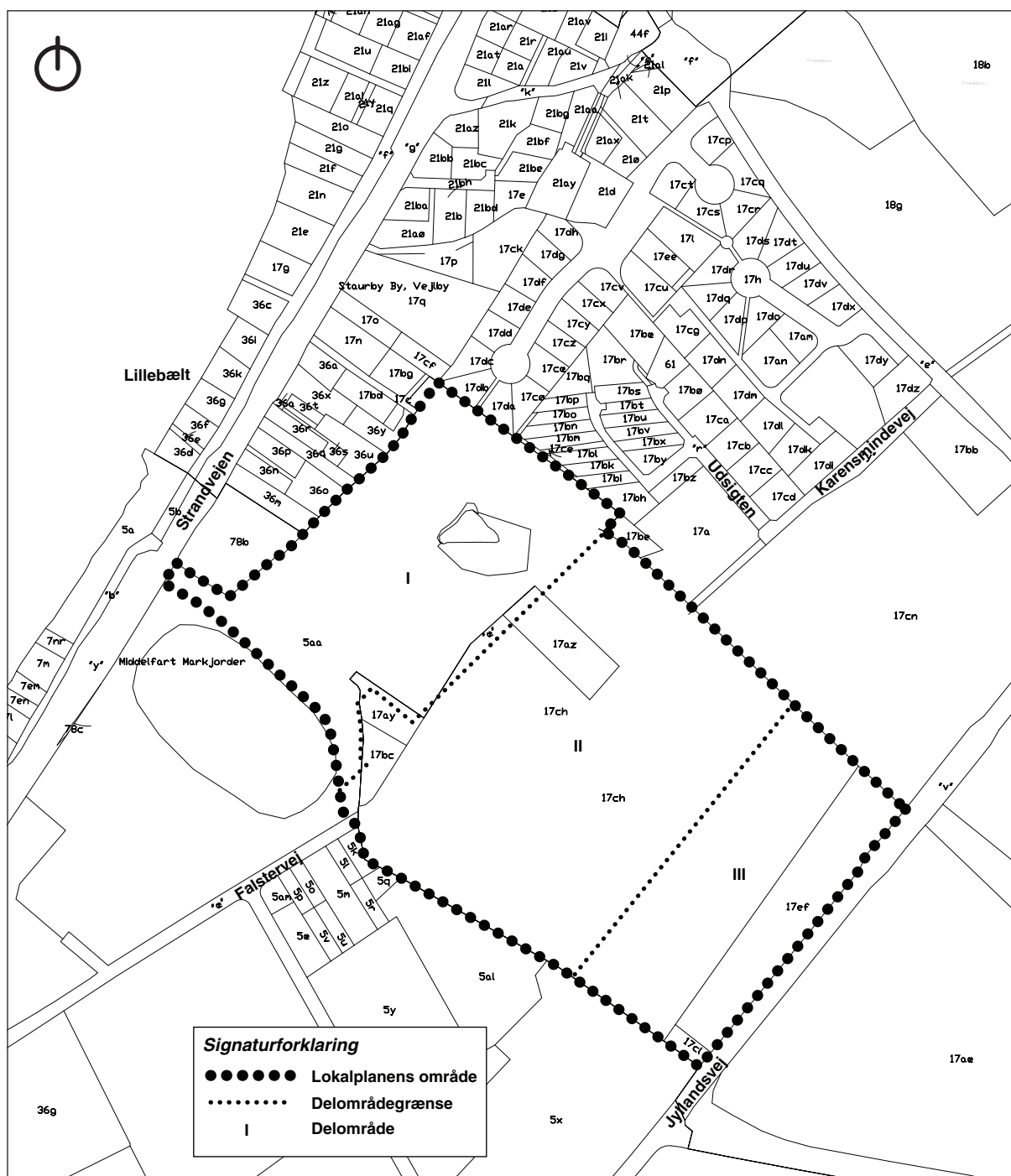
## Lokalplan nr. 30.10

Boligområde ved Falstersvej

### KORTBILAG 1: MATRIKELKORT

Mål: 1: 5.000

Dato: 13. juni 2007





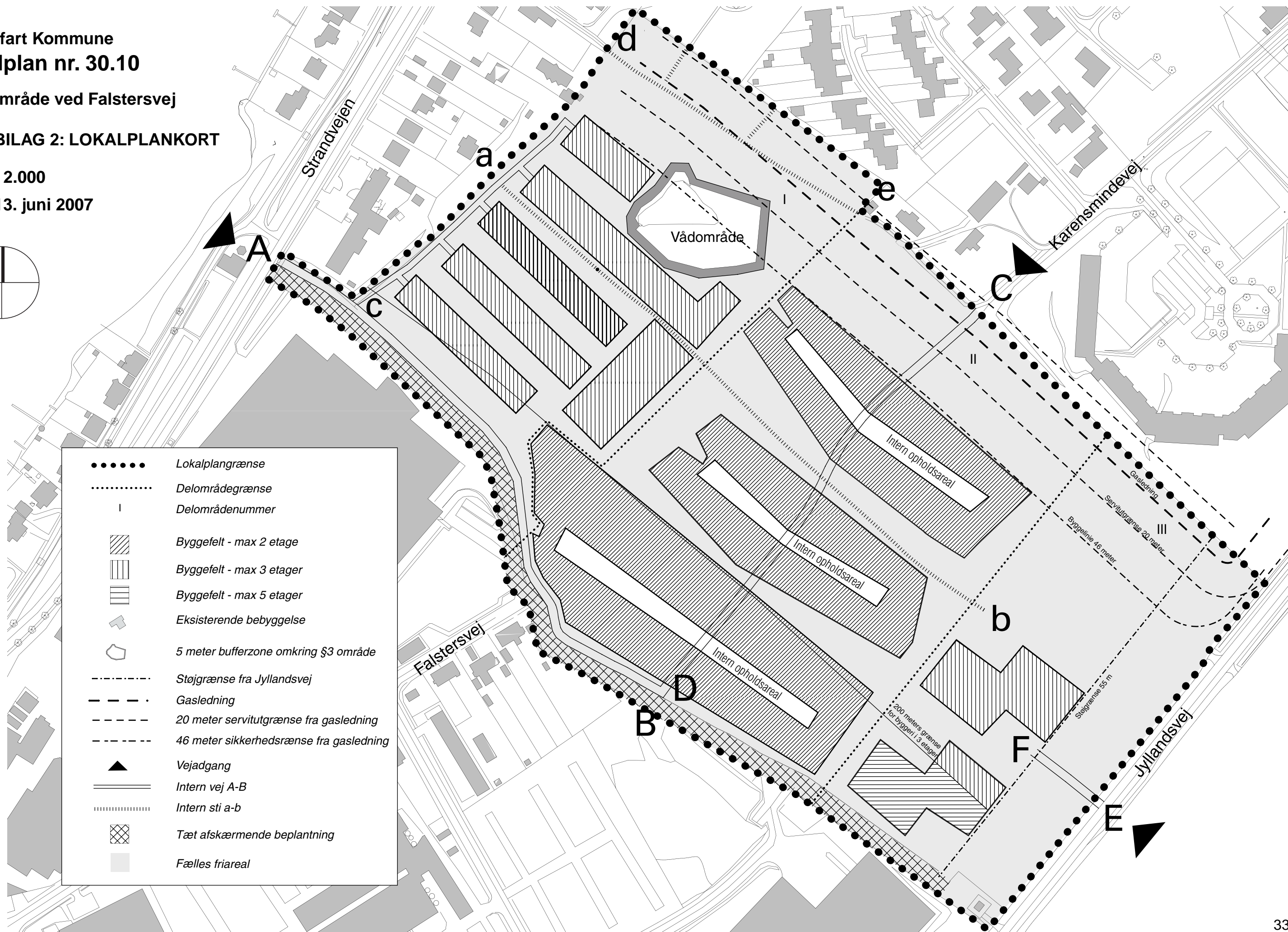
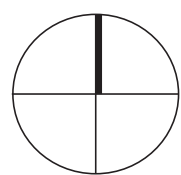
Middelfart Kommune  
Lokalplan nr. 30.10

Boligområde ved Falstersvej

KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT

Mål: 1: 2.000

Dato: 13. juni 2007



●●●●●	Lokalplangrænse
.....	Delområdegænse
I	Delområdenummer
	Byggefelt - max 2 etage
	Byggefelt - max 3 etager
	Byggefelt - max 5 etager
	Eksisterende bebyggelse
	5 meter bufferzone omkring §3 område
- - - - -	Støjgrænse fra Jyllandsvej
- . - . -	Gasledning
- - - - -	20 meter servitutgrænse fra gasledning
- - - - -	46 meter sikkerhedsrænse fra gasledning
▲	Vejadgang
==	Intern vej A-B
.....	Intern sti a-b
	Tæt afskærmende beplantning
■	Fælles friareal

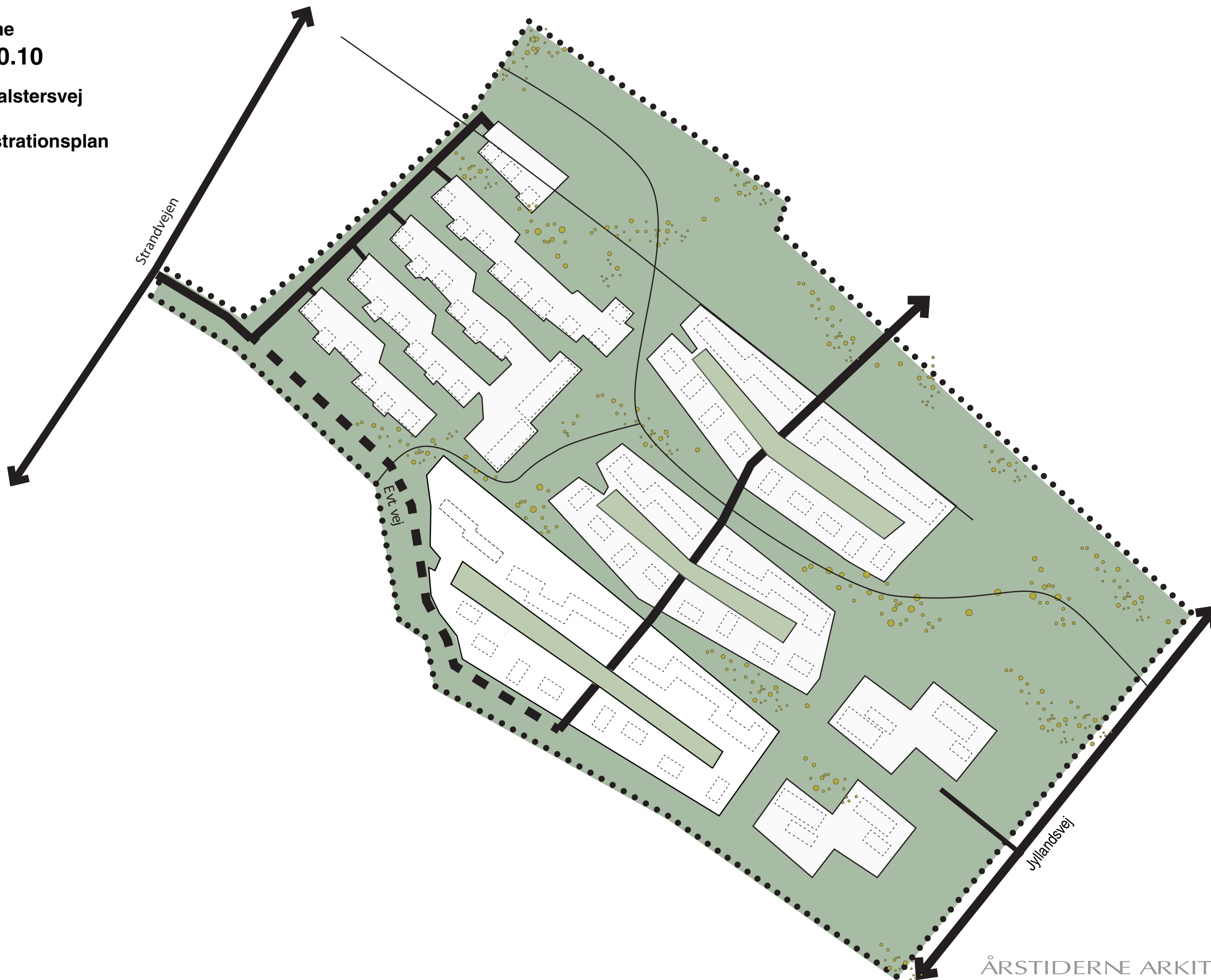
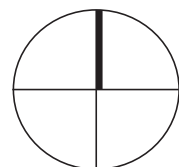


Middelfart Kommune  
Lokalplan nr. 30.10

Boligområde ved Falstersvej

KORTBILAG 3: Illustrationsplan

Dato: 13. juni 2007







## Middelfart Kommune

# TILLÆG NR. 15 TIL KOMMUNEPLAN 2001-2013

## BOLIGOMRÅDE VED FALSTERSVEJ

For det på kortet viste område - rammeområde B.38.1 - fastsættes følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligområde med mulighed for at opføre en blanding af forskellige boligbebyggelser (tæt-lav, åben-lav, tæt-høj og åben-høj) på baggrund af en samlet plan for området, der sikrer en god helhedsvirkning i området. Planen skal samt sikre en hensyntagen til, at udsigten fra området ved Jyllandsvej henover området i vidt omfang bevares.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området som helhed.
3. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 5 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 17 meter.

Tillæg nr. 15 til kommuneplan 2001-2013 er vedtaget af Middelfart Byråd d. 1. oktober 2007.

Steen Dahlstrøm  
Borgmester

/ Søren Andersen  
Kommunaldirektør