

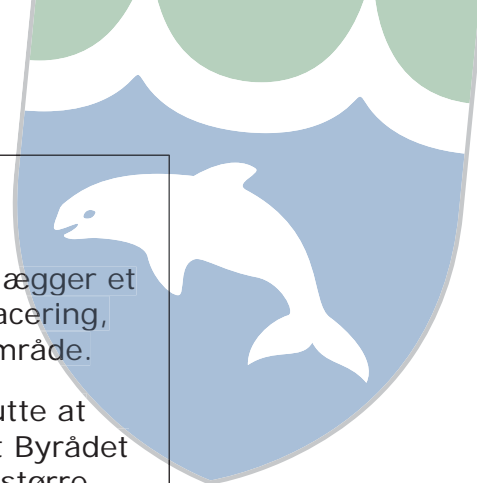
**Middelfart**  
KOMMUNE

# LOKALPLAN NR. 129

og tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2009-2021

Skovbakken i Brenderup

Maj 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.

## PRAKTISKE OPLYSNINGER .....

Forslag til lokalplan nr. 129 og forslag til kommuneplantillæg nr. 5 er fremlagt til offentlig høring i perioden fra 12. maj til 7. juli 2010. Yderligere eksemplarer kan rekvireres på tlf. 88885500. Forslaget kan også ses på kommunens hjemmeside [www.middelfart.dk](http://www.middelfart.dk).

Indsigelser eller ændringsforslag skal sendes skriftligt inden d. 7. juli 2010 til:

**Middelfart Kommune**  
**Teknik- og Miljøforvaltningen**  
**Østergade 21 og 28**  
**5580 Nørre Aaby**



**Middelfart**  
KOMMUNE

# LOKALPLAN NR. 129

## Skovbakken i Brenderup

### Indhold

<b>INDLEDNING</b> .....	<b>5</b>
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER .....	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL .....	6
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b> .....	<b>7</b>
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	13
<b>REDEGØRELSE</b> .....	<b>15</b>
LOKALPLANENS INDHOLD .....	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN .....	16
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING .....	17
SERVITUTTER .....	19
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER .....	20
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER .....	20
<b>BILAG</b> .....	<b>23</b>
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT .....	23
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT .....	25
<b>KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5</b> .....	<b>27</b>



## LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet, der er på ca. 19.700 m<sup>2</sup>, ligger ved adgangsvejen til Stationsvej i Brederup. Området omfatter matrikelnumrene; 1bo og del af 1v Skovs Højrup By, Brederup. Området ligger i den nordlige udkant af Brederup, med den 8 ha. store Munkeskov mod vest og nord.

Området anvendes i dag til botilbuddet Skovbakken, der er en del af døgninstitutionen Vestbo, med bomiljø og beskæftigelsestilbud for både yngre og ældre handicappede. Skovbakken omfatter 23 boenheder og forskellige fælles faciliteter, samt en del af Vestbos dagbeskæftigelse.

Områdets eksisterende bebyggelse er af både nyere og ældre dato og er opført i op til 2 etager. Terrænet i området er forholdsvis fladt, men svagt stigende fra syd op til hovedbygningen og derefter svagt faldende mod nord.

I områdets vestlige og nordlige kant er der et beskyttet dige i skel mod skoven og mod øst grænser området op til boligkvarteret Æbleparken, som er under opførelse, og hvor der på sigt kan opføres 46 boliger som åben-lav bebyggelse.



Lokalplanområdets placering mellem Munkeskov og Æbleparken i Brederup.



Der er skov i områdets sydvestlige del og dette område er pålagt fredskovspligt. Ved adgangsvejen mod syd til Stationsvej er der ældre allébeplantning.

Området er i kommuneplanen og i eksisterende lokalplan udlagt til offentlige formål i form af institutioner, samt boligformål.

Lokalplanområdet er kommunalt ejet og ligger i byzone, med undtagelse af det fredskovspligtige areal, der ligger i landzone.

## LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske fra Middelfart Kommune om at udvide det eksisterende botilbud ved at opføre 25 nye boliger, med tilhørende servicefaciliteter.

Udvidelsen foregår i tilknytning til Skovbakken, da det er hensigtsmæssigt i forhold til den eksisterende institutions faciliteter og aktiviteter.

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

Et andet formål er, at der bliver anlagt det nødvendige antal parkeringspladser. Endelig skal lokalplanen sikre at ny bebyggelse opføres med passende afstand til skoven.



*Adgangsvejen til lokalplanområdet set mod syd, med Stationsvej i baggrunden.*



# Middelfart Kommune

## Lokalplan nr. 129

### Skovbakken 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, som fx. døgninstitution
- at sikre det beskyttede dige i områdets vestlige afgrænsning mod tilstandsændringer,
- at udpege og sikre bevaringsværdige bygninger, samt sikre at nyt byggeri tilpasses den eksisterende bebyggelse,
- at sikre en rimelig afstand fra ny bebyggelse til eksisterende fredskov vest og nord for området.

#### § 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Skovs Højrup By, Brenderup: matr. nr. 1bo og del af 1v

samt alle parceller, der efter den 13. oktober 2009 udstykkes inden for området.

2.

Den sydvestligste del af matr. nr. 1v ligger i landzone, resten af lokalplanområdet ligger i byzone, jf. kortbilag 1. Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres den del af matr. nr. 1v, der ligger i landzone, til byzone, så hele lokalplanområdet ligger i byzone.

#### § 3 Bevaring af bebyggelse

1.

Den på kortbilag 2 med særlig signatur viste bygning udpeges som bevaringsværdig og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.



Dette gælder også udskiftning af døre, vinduer, altaner samt ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

#### **§ 4. Områdets anvendelse**

1.  
Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål og tilknyttede funktioner, samt fælles opholds- og serviceareal, samt parkeringsareal.

#### **§ 5. Udstykning**

Området kan ikke udstykkes yderligere.

#### **§ 6. Veje, stier og parkering**

1.  
Vejbetjening af lokalplanområdet skal ske via den eksisterende adgangsvej til Stationsvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

2.  
Der skal udlægges areal til den interne vej A-B, med en placering, som vist i princippet på kortbilag 2.

Vej A-B udlægges i en bredde af 9 meter og skal anlægges med min. 5 meter kørebane.

3.  
Der kan etableres en trampesti langs adgangsvejen. Jf. dog § 10 pkt. 4 vedr. allébeplantningen.

4.  
Inden for området skal der udlægges areal til parkering efter følgende fordeling:

- ½ p-plads pr. bolig

Parkering skal etableres som vist i princippet på kortbilag 2 og anlægges efter byggelovgivningens regler. Parkering for handicappede borgere skal etableres efter gældende regler og skal placeres hensigtsmæssigt, og udføres med befæstet overflade.

#### **§ 7. Tekniske anlæg**

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

2.  
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.

3.

Inden for området må der ikke opsættes udendørs antenner. Eventuelle paraboler må ikke være synlige fra veje og stier uden for lokalplanområdet.

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.

## **§ 8. Bebyggelsens omfang og placering**

1.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

2.

Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Bebyggelsen skal i princippet opføres med facader, der er parallelle eller vinkelret med den eksisterende bebyggelse.

Uden for byggefeltet kan der placeres mindre udhuse og/eller overdækkede arealer på max 15 m<sup>2</sup>.

3.

Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger må ikke opføres med mere end 1 etage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn/indlagt niveauplan.

Tekniske anlæg til områdets forsyningen, såsom skorstene kan dog opføres med en max. højde på op til 15 meter.

Eksisterende bebyggelse i 2 etager kan genopføres i 2 etager.

4.

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergihuse, af klasse 1, jf. bygningsreglementets til en hver tid gældende klassifikationer.

5.

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.



## § 9. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.  
Bebyggelsen i lokalplanområdet skal arkitektonisk og materiale-mæssigt udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne og den eksisterende bebyggelse.
2.  
Bygningsfacader skal fremstå i materialer som tegl, beton og facadetegl eller som vandskurede eller pudsede overflader. Mindre dele kan udføres i træ, glas og forpatineret metal.
3.  
Farvemæssigt skal udvendige bygningssider, herunder vinduer, døre og lignende mindre bygningsdele, fremtræde i hvid og sort eller blandingen heraf.
4.  
Bebyggelsens tage skal udføres med en taghældning mellem 25 og 55 grader og kan udformes som saddeltage eller med ensidig hældning. Som synlig tagbeklædning skal anvendes tagpap, skifer, beton- eller tegltagsten, som skal fremtræde i sort.
5.  
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.
6.  
Mindre bygninger, f.eks. skure eller overdækkede arealer, som placeres uden for byggefeltet, skal materiale- og farvemæssigt fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse eller alternativt med træ i form af bræddebeklædt trækonstruktion af høvlede og pløjede brædder.
7.  
Skiltning på facade skal udføres med en størrelse, formgivning, farve og materialevalg samt placering, der er i harmoni med bygningens arkitektur.

Der må max. opsættes et facadeskilt og det skal udføres som enkeltstående bogstaver med en max. højde på 80 cm. Etableres der logo på facaden må logoet's størrelse udgøre max. 0,8 m<sup>2</sup>.

Projektører, spots og lignende lysarmaturer må ikke anvendes til belysning af skilte og facader på ejendommen.

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 adgangsveje, stier og parkeringspladser, samt fælles opholds- og friarealer, må kun foretages med en lys-punkthøjde på 3,5 meter over terræn.

## § 10. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Ubebyggede arealer skal primært henligge som grønne arealer, hvor der kan indrettes opholdsarealer. Der skal anlægges fælles friarealer og udendørs opholdsareal, svarende til 100 % af boligernes bruttoetageareal.

2.

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.

3.

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

4.

Alléen langs adgangsvejen skal bibeholdes. Herudover skal øvrig beplantning i videst muligt omfang bibeholdes og vedligeholdes. Beplantning, der fjernes som følge af anlægsarbejde, skal reetableres.

Ny beplantning skal bestå af egnskarakteristiske træer og buske.

5.

Udendørs oplag i lokalplanområdet må kun ske afskærmet i direkte tilknytning til bebyggelse eller afskærmet af beplantning.

6.

Der kan etableres levende hegn i skel, med en max. højde på 1,5 m.

7.

Det eksisterende dige i lokalplanområdets vestlige kant, som vist på kortbilag 2, skal bevares og der må ikke ændres i digets tilstand.



## § 11. 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 bl.a. boliger og udendørs opholdsarealer.

2.  
Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier om „Ekstern støj fra virksomheder“, p.t. vejledning nr. 5/1984.

## § 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.  
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 6.
- der er etableret udendørs opholdsareal, jf. § 10, dog således, at beplantning kan afvente førstkomende plantesæson.

## § 13. Servitutter

*Der ophæves ingen servitutter.*

## § 14. Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt

Ved endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan B.103 inden for lokalplanens område.

## § 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 som forslag af Middelfart Byråd den 3. maj 2010.

Steen Dahlstrøm  
Borgmester

/ Søren Andersen  
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er offentliggjort i Melfar Posten d. 12. maj 2010.



## LOKALPLANENS INDHOLD

### Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet er i Kommuneplanen udlagt til offentlige formål og skal anvendes til døgninstitution med boliger og beskæftigelsestilbud. Der er tale om en udvidelse af den eksisterende institution i området, således at det samlede antal boenheder bliver ca. 40. Derudover skal der skabes et tilstrækkeligt antal parkeringspladser for det ekstra antal boliger og et eventuelt øget personale.

Hovedejendommen i lokalplanområdet (Stationsvej 24) udpeges med lokalplanen som bevaringsværdig på grund af dens stilmæssige præg af nyklassicisme og bygningens generelle fremtræden.

Når en bygning i en lokalplan er udpeget som bevaringsværdig, må ejendommen ikke nedrives eller i det ydre, ændres eller ombygges uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder også udskiftning af døre, vinduer, altaner samt ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.



*Lokalplanområdet med den eksisterende bebyggelse set fra syd med den bevaringsværdige bygning i forgrunden.*

Nye boliger og servicearealer til institutionen kan indrettes i den eksisterende bebyggelse, som tilbygning hertil eller som ny bebyggelse.

Ny bebyggelse skal placeres inden for et nærmere angivet byggefelt, jf. kortbilag 2. Byggefeltet er fastlagt, så der sikres en afstand på hhv. 15 og 20 m mod det vestlige skel mod Munke-skoven og 10 m til skel mod nord. Byggefeltets østlige afgrænsning er fastsat til, at flugte med facadelinien på den eksisterende bebyggelse, Stationsvej 26.



Afstanden til skoven er fastlagt, dels af hensyn til skovbrynet, og dels af hensyn til bygningerne og bokvaliteten heri.

Ved etablering af ny bebyggelse er der stillet krav til formgivning og materialevalg, så ny bebyggelse tilpasses den eksisterende. Der stilles endvidere krav til udformningen og placeringen af tekniske installationer og skilte, så disse elementer ikke forringer hverken bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk.

Ny bebyggelse må kun opføres i 1 etage med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter. Eksisterende bebyggelse i 2 etager kan dog genopføres i 2 etager.

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 Stationsvej, og der skal sikres vejadgang til færdsels- og parkeringsarealer, som vist på kortbilag 2.

Indenfor lokalplanområdet er der udlagt vejareal, som skal sikre vejadgangen til naboejendommen mod vest. Parkeringsarealer kan etableres i tilknytning til vejudlægget, jf. Kortbilag 2.

Nuværende matrikulære vejudlæg i lokalplanområdet, jf. Kortbilag 1, kan sløjfes. I givet fald skal der sikres adgang fra matrikel nr. 1bo via adgangsvejen til Stationsvej.

### **Ubebyggede arealer og beplantning**

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

Ubebyggede arealer skal indrettes som udendørs opholdsarealer og fælles friarealer, eventuelt med interne stier og befæstede arealer, men arealerne skal gives et grønt helhedsindtryk, i tråd med de eksisterende forhold, med åbent park præg, med små private haver i tilknytning til den enkelte bolig.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN**

Lokalplanområdet er i kommuneplanen omfattet af rammeområde B.06.01 (Skovbakken). Området er udlagt til boligområde, med mulighed for at placere offentlige institutioner. Ifølge rammebestemmelserne skal området anvendes til offentlige institutioner i form af boliger til ældre handicappede, samt tilhørende funktioner.

Bebyggelse skal opføres som tæt-lav og kan maksimalt bygges i 2 etager og med en bygningshøjde på højst 11,5 m. Bebyggelsesprocenten må højst være 40 for området som helhed.



Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, bortset fra bebyggelseshøjden. Derfor er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2009-2021 (tillæg nr. 5), der er indsat bagest i lokalplanen.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Lokalplaner og byplanvedtægter

Den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. B.103 (Ejby Kommune).

Med nærværende lokalplan ophæves den del af lokalplan nr. B.103, som er sammenfaldende med denne lokalplan.

En mindre del af området, som omfatter vejudlæg A - B og parkeringsarealet syd herfor, er ligeledes omfattet af lokalplan nr. 126.

### Regionplanen

#### Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens område ligger inden for et område med drikkevandsinteresser (OD). Det vurderes, at anvendelse af området til institutionsformål 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

Lokalplanområdet skal i henhold til kommunens Varmeplan forsynes med naturgas. Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse, og der kan derfor dispenseres fra evt. tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Der er planer om etablering af pillefyr til opvarmning.

### 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.



*Der er fredskov vest og nord for lokalplanområdet.*

### **Beskyttede sten- og jorddiger**

Langs lokalplanområdets vestlige og nordlige afgrænsning findes et dige, der er omfattet af Museumslovens § 29a. Diget ligger i skel mod fredskoven, og planlægges ikke gennembrudt. Lokalplanen respekterer diget og lokalplanens disponering friholder diget fra bebyggelse, veje og øvrige tilstandsændringer. Diget er vist på kortbilag 2.

Diget må ikke fjernes, ændres eller beplantes uden tilladelse fra Middelfart kommune.

### **Skovbyggelinie**

Hele lokalplanområdet er omfattet af 300 meter skovbyggelinie, der jf. lov om naturbeskyttelse er pålagt offentlige skove. Lokalplanens realisering forudsætter, at der dispenseres fra skovbyggelinien.

### **Fredskov**

Den sydvestlige del af lokalplanområdet er pålagt fredskovs-pligt. Lokalplanens realisering berører ikke det fredskovs-pligtige areal.

### **Vejloven (Privatvejsloven)**

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

### **Museumsloven**

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Mu-



seumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

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.

### **Handicapforhold**

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

### **Støj**

Ved nyt byggeri i området 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".

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).

Med lokalplanområdets beliggenhed og afstanden til trafikerede veje vurderes det, at de vejledende grænseværdier uden problemer vil kunne 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.

Beslutningen tager afsæt i den gennemførte miljøscreening, samt det faktum, at lokalplanen omfatter et mindre begrænset areal og ikke omfatter projekter i lovens bilag 3 og 4.

## **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. før der, af Middelfart kommune, er meddelt dispensation fra skovbyggelinien inden for lokalplanområdet, 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.

## 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.





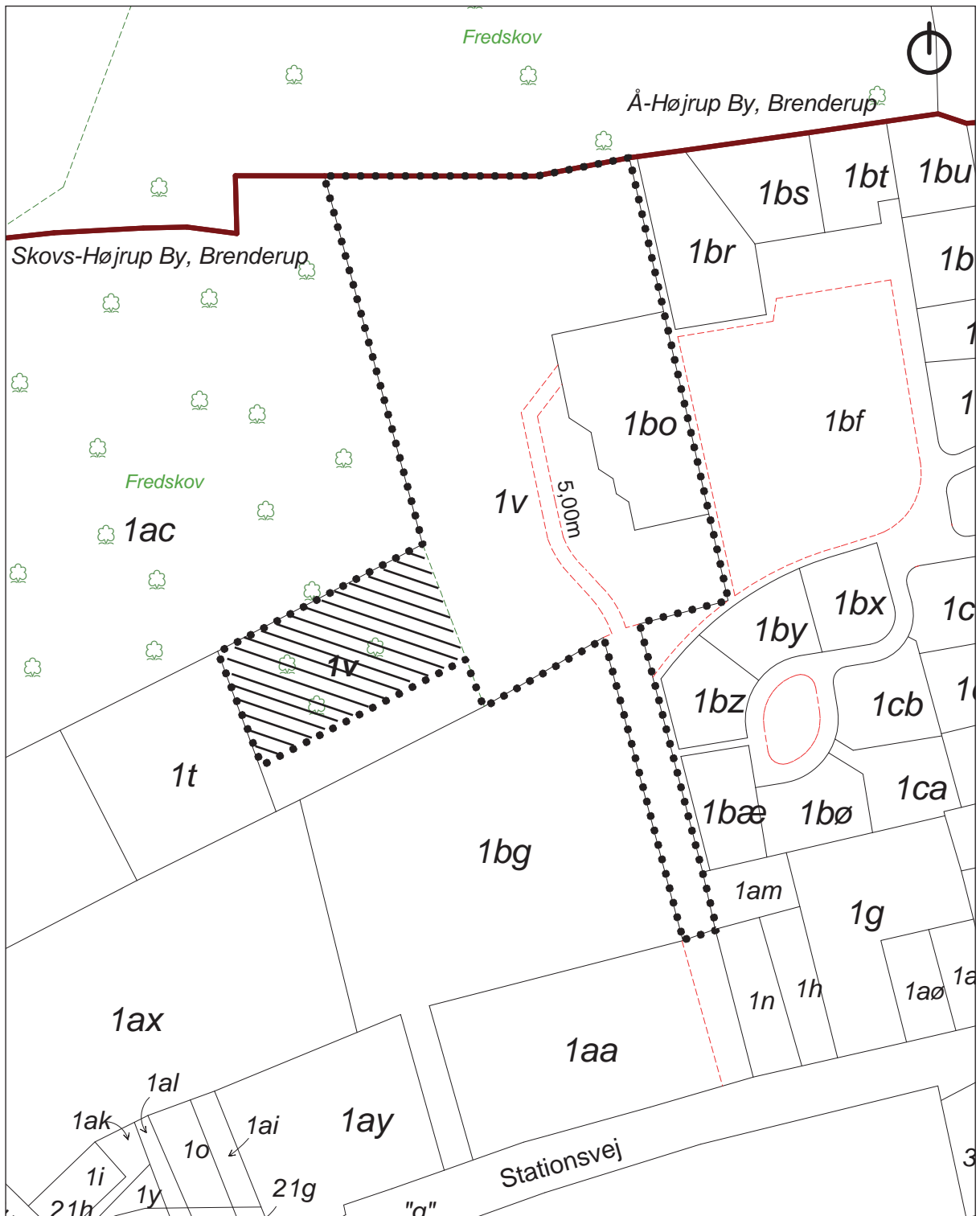
# Middelfart Kommune Lokalplan nr. 129

## Skovbakken i Brenderup

# KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 2.000

Dato: 13. oktober 2009



- • • • • Lokalplangrænse
- Ejerlavsgrense
- Areal beliggende i landzone



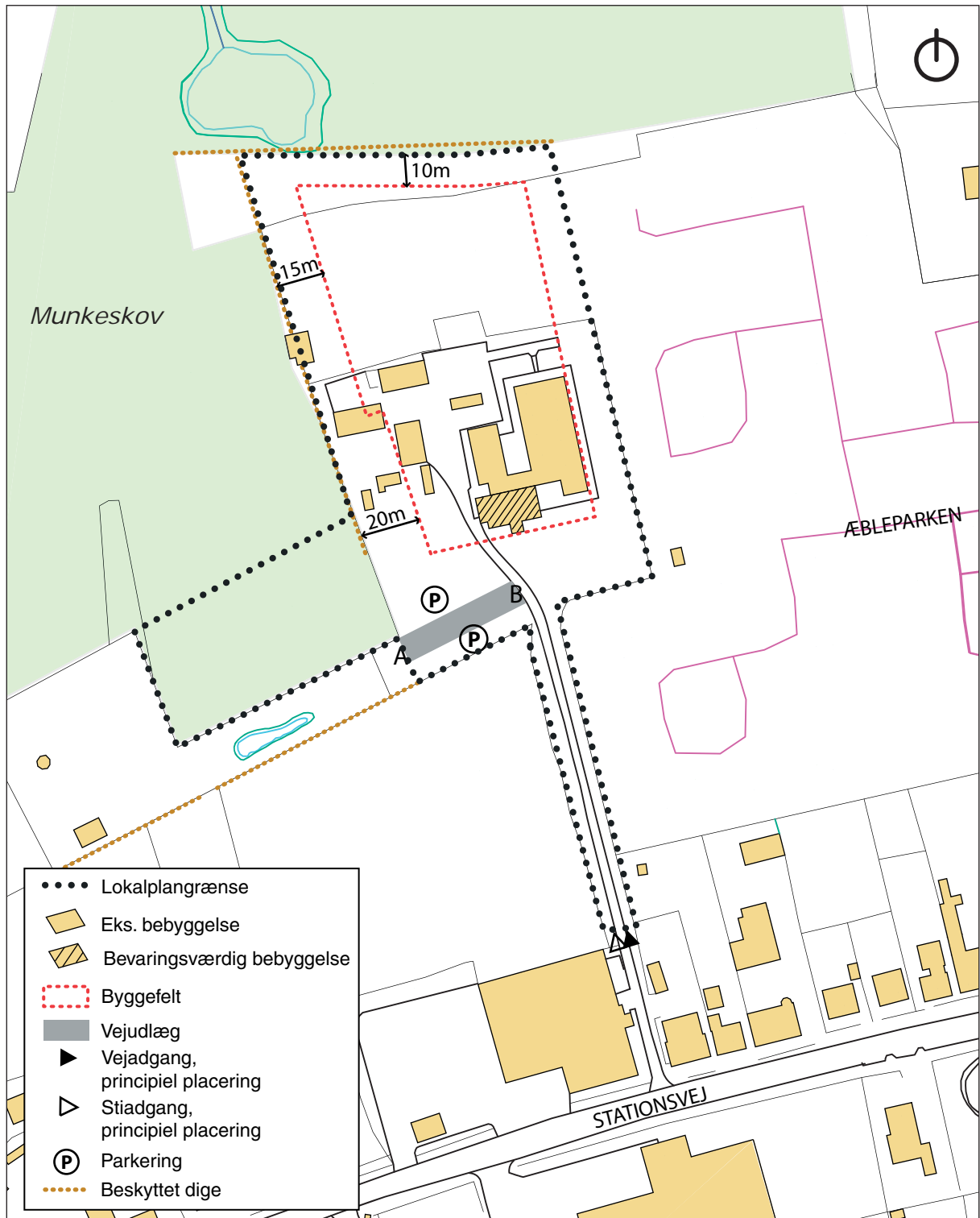
# Middelfart Kommune Lokalplan nr. 129

## Skovbakken i Brenderup

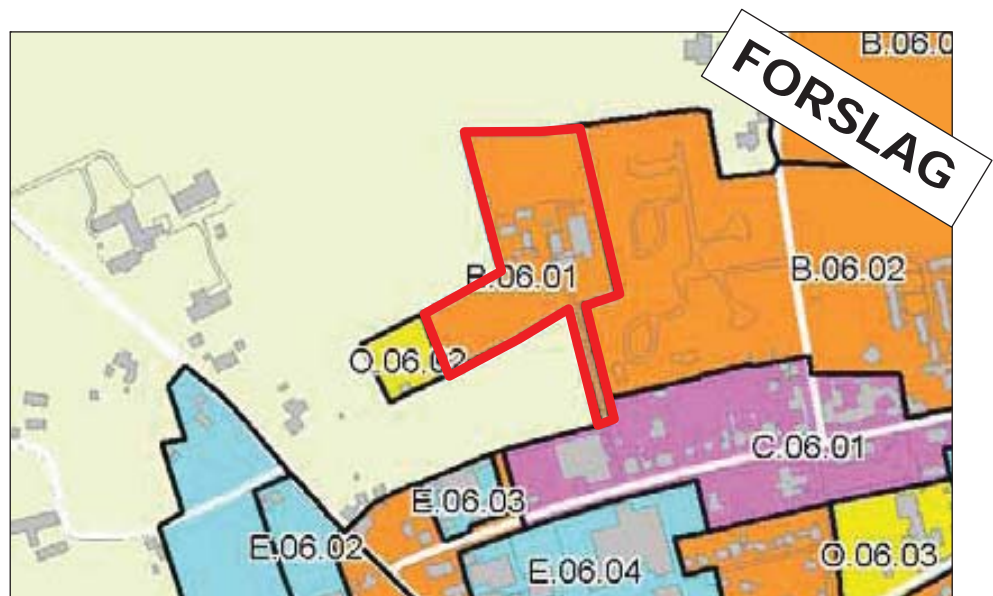
# KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 2.000

Dato: 26. marts 2010







## Middelfart Kommune

# Kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2009-2021

## Skovbakken i Brenderup

For det på kortet viste område - rammeområde B.06.01 - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligområde med tæt/lav bebyggelse. Der må desuden placeres offentlige institutioner såsom boliger til f.eks. handicappede, dagcenter o.lign.
2. Bebyggelsesprocent: Maks. 40.
3. Bebyggelse må opføres som tæt-lav i 2 etager og med en max. bygningshøjde på 11,5 meter over terræn. Tekniske anlæg til områdets forsyning, såsom skorstene kan dog opføres med en max. højde på op til 15 meter.

Kommuneplantillæg nr. 5 er vedtaget som forslag af Middelfart Byråd d. 3. maj 2010.

Steen Dahlstrøm  
Borgmester

/ Søren Andersen  
Kommunaldirektør







**Middelfart**  
KOMMUNE

**Teknik- og Miljøforvaltningen**  
Østergade 21 og Østergade 28  
5580 Nørre Aaby  
[www.middelfart.dk](http://www.middelfart.dk)