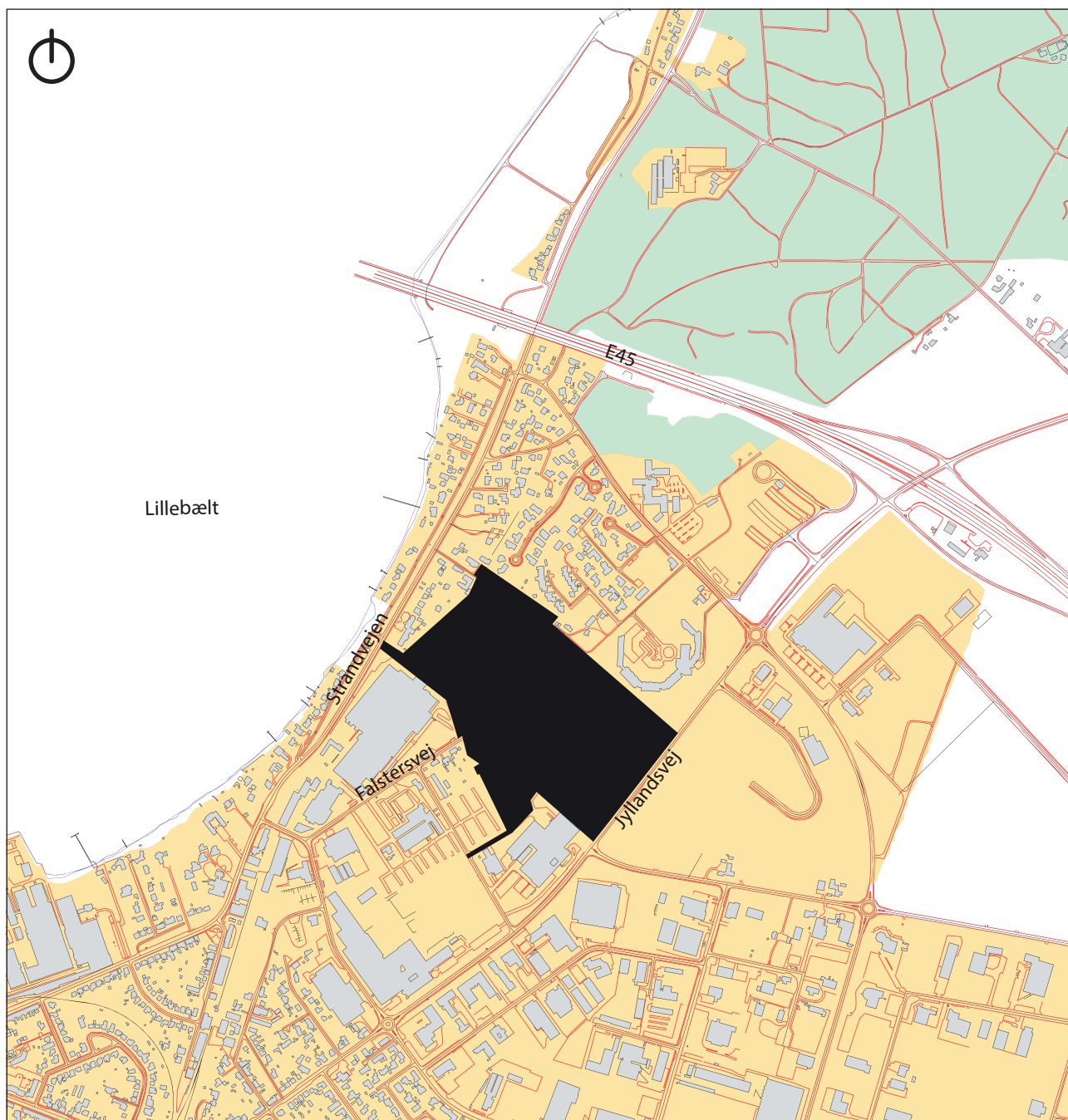




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 145

og tillæg nr. 18 til Kommuneplan 2013-2025

Nyt byområde ved Falstersvej i Middelfart

April 2016

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

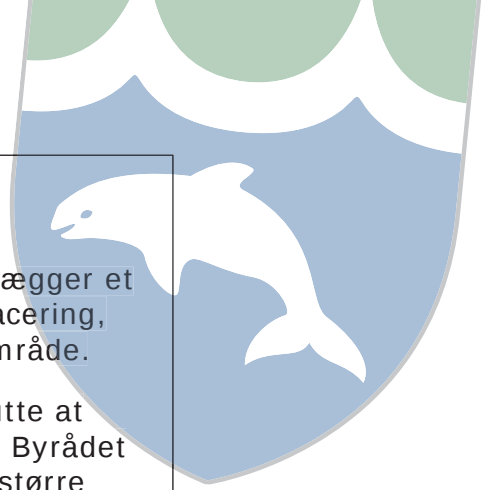
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 145

Nyt byområde ved Falstersvej i Middelfart

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	9
VEDTAGELSESPÅTEGNING	19
REDEGØRELSE	21
LOKALPLANENS INDHOLD	21
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	26
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER	28
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	29
SERVITUTTER	33
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	34
BILAG	35
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	35
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	37
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSSKITSE 1	39
KORTBILAG 4: ILLUSTRATIONSSKITSE 2	41
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 18	42

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Bonnerup Consult, AM Landskab og COWI A/S.

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 15,3 ha i den nordlige del af Middelfart - syd for Lillebæltsbroen. Området, der for en stor dels vedkommende er opdyrket, er delvist privat og delvist kommunalt ejet og ligger i byzone.

Lokalplanområdet var tidligere en del af det samlede erhvervsområde mellem Jyllandsvej og Strandvejen, men er siden hen udpeget som nyt boligområde - bl.a. grundet den attraktive placering med udsigt til vandet og tæt på Midtbyen. Terrænet er skrånende mod vest med det højeste punkt mod Jyllandsvej.

Bortset fra en enkelt tilbageværende erhvervsbygning/lagerhal rummer området kun to boligejendomme, mens en tredje bolig - mod nord og uden for området - har vejadgang gennem området. I områdets nordlige del findes et § 3-beskyttet moseområde med en sø. Herudover fremtræder området med større grupperinger af beplantning mod de nordlige boligområder ved Strandvejen, i tilknytning til de to boliger samt på det sydlige areal (matr. nr. 5a1).

Mod nordvest grænser lokalplanområdet op til Strandvejen, der forløber langs kysten og Lillebælt. Mod nord er der eksisterende åben-lav boligbebyggelse, mens området grænser op til



Lokalplanområdets placering ved Falstersvej, Strandvejen og Jyllandsvej i Middelfart.

bl.a. Hotel Comwell og erhvervsfunktionerne langs Jyllandsvej mod øst og nordøst. Fra Jyllandsvej er der direkte tilslutning til motorvejsnettet lidt længere mod nord.

Endelig er der mod syd grænse til området ved Sinusvej, Sjællandsvej og Fynsvej, der overvejende rummer 1-2 etages fabriks- og lagerhaller af ældre dato, men også enkelte mindre klynger af kombineret bolig/erhverv. Arealerne her har status som byomdannelsesområde og meget af den oprindelige erhvervsvirksomhed er gennem en årrække udskiftet med nye funktioner.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Middelfart Kommune lægger stor vægt på løbende at udvikle rollen som attraktiv bosætningskommune. Det betyder bl.a., at der hele tiden gøres overvejelser omkring boligudbuddets omfang, placering, sammensætning og kvalitet.

Kommunen har endvidere udarbejdet en ny planstrategi, hvor det gennemgående tema er grøn omstilling. Strategien er samtidig kommunens Lokale Agenda 21 strategi, der anviser kon-



Udsigt over området fra vest mod den eksisterende lagerhal.



Udsigt over området fra Jyllandsvej, hvorfra der er udsigt til vandet, broerne og Middelfart Midtby.



Lokalplanområdets grænse mod Strandvejen, hvorfra der fortsat skal sikres stiftforbindelse ind i området.



Eksisterende vejadgang fra Sinusvej i planområdets sydlige del.

krete handlemuligheder for at sikre en bæredygtig udvikling. Strategiens tre konkrete indsatsområder er:

- Den bæredygtige by - boliger, borgere og fællesskaber
- Fremtidens natur, landskab og klima
- Erhvervsudvikling skabes i samarbejde

Ønsket er, at alle tre indsatsområder indgår i planlægningen for det nye byområde ved Falstersvej - herunder specielt en optimering af områdets bæredygtighed. Dette sikres bl.a. ved at indarbejde nogle af de kriterier/principper der anvendes ved DGNB-certificering af byområder i Danmark, herunder forskellige minimums- og kvalitetskrav i forhold til bebyggelsens omfang og anvendelse, naturbeskyttelse, energiforbrug, serviceudbud, trafikbetjening, borgerinddragelse osv..

Det overordnede mål for planlægningen er, at sikre udviklingsmæssige rammer for et nyskabende og bæredygtigt byområde med høje ambitioner for mangfoldighed, fællesskab og livskvalitet. Området skal derfor rumme en bred vifte af boligtyper kombineret med lette former for erhverv/service samt med god adgang til grønne rekreative arealer samt opholds- og aktivitetsmuligheder, som understøtter et godt hverdagsliv for en



bredt sammensat beboergruppe. I den forbindelse sættes også fokus på at øge områdets naturindhold - både omfangsmæssigt og ift. biodiversitet.

Andre formål knytter sig til klimatilpasning, herunder indpasning af en markant "blå struktur" med mange forskellige typer regnvandsløsninger, samt en generel hensyntagen til områdets naturgivne terræn- og udsigtskvaliteter som rettesnor ved disponering og indpasning af nybyggeri. Endelig skal planen sikre, at den primære vejadgang til området sker fra Falstersvej, men med mulighed for sekundær adgang fra Jyllandsvej.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 145

Nyt byområde ved Falstersvej i Middelfart

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 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 blandede boligformål med mulighed for indpasning af lette erhvervsformer i områdets sydlige del,
- at muliggøre, at anvendelse og indretning af området kan ske ud fra bæredygtige og klimavenlige principper,
- at sikre et varieret udbud af boligtyper,
- at sikre, at indpasning af ny bebyggelse sker under hensyntagen til terræn og udsigtsforhold,
- at sikre, at naturkvalitet og fælles aktivitetsmuligheder fremmes ved indretning af fri- og opholdsarealer samt nye stiforbindelser, og
- at sikre, at vejforsyning af området primært sker fra Falstersvej og sekundært fra Jyllandsvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Staurby By, Vejlby:

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

Middelfart Markjorder:

5al, 5an

samt alle parceller, der efter den 1. juli 2015 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II, som vist på kortbilag 2.



3.
Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Delområde I skal anvendes til blandede boligformål i form af åben-lav, tæt-lav og etagehusbebyggelse. Ny bebyggelse skal placeres i byggeområderne A, B, C, D, E og F.

Fordelingen af boligtyper i delområde I er følgende:

Byggeområde A og B:	Åben-lav bebyggelse
Byggeområde C, D og E:	Tæt-lav bebyggelse
Byggerområde F:	Etagebebyggelse

Anvendelsen til boligformål muliggør også indpasning af erhvervstyper, som traditionelt - og uden gene for naboer - kan drives fra en bolig. For eksempel frisør, advokat, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje.

Dette kan ske under forudsætning af, at:

- virksomheden drives af den der bor på ejendommen
- ejendommens karakter af bolig ikke må ændres
- drift sker uden fremmed medhjælp
- virksomheden ikke må medføre behov for parkering uden for grunden.

2.
Mindst 15% af tæt-lav- eller etageboliger i delområde I skal være almene boliger.

3.
Ét af de nordlige byggeområder i delområde I - C, D eller E - kan helt eller delvist anvendes til "byggefællesskab" eller "fælles-boligprojekter" også kaldet "byggegrupper". Endvidere kan ét af byggefelterne C, D eller E konverteres fra tæt-lav til åben-lav bebyggelse.

4.
Delområde II skal anvendes til en blanding af etageboliger og erhverv, herunder kontor- og servicefunktioner, mindre værksteder, hotel, restaurant, kursusvirksomhed, undervisning og institutioner. Bebyggelse skal placeres inden for byggeområde G.

Der kan kun indpasses funktioner inden for miljøklasse 1-3.

5.
Der kan desuden indpasses mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning. Tekniske anlæg som transformerstationer o.l. skal så vidt muligt placeres skjult i terræn eller integreres i bebyggelsen.



§ 4. Udstykning

1.

Udstykning i delområde I skal ske efter principperne, der er angivet på kortbilag 3 og 4 (Illustrationsskitse 1 og 2).

2.

Udstykning i øvrigt skal ske i overensstemmelse med den overordnede disponering og vejstruktur, jf. kortbilag 2, 3 og 4.

Udstykning til eventuel etagehusbebyggelse i mere end 5 etager i delområde II - jf. kortbilag 4 (Illustrationsskitse 2) - kan kun ske ved udarbejdelse af særskilt lokalplan.

3.

Grunde til åben-lav bebyggelse i lokalplanområdets delområde I skal have følgende min. grundstørrelser:

Nord for Falstersvejs forlængelse: min. 650 m²

Syd for Falstersvejs forlængelse: min. 700 m²

4.

Grunde til tæt-lav bebyggelse i byggeområde C, D eller E skal mindst være 400 m² og højst 500 m². Ved beregning kan beregnes en del heraf til fælles opholdsareal.

Ved etablering tæt-lav bebyggelse kan udstykning endvidere ske som storparcel.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal primært ske fra Falstersvej, som vist på kortbilag 2. Der kan som alternativ vejforsyning ske tilslutning til Jyllandsvej til brug for bebyggelse i byggeområde F.

2.

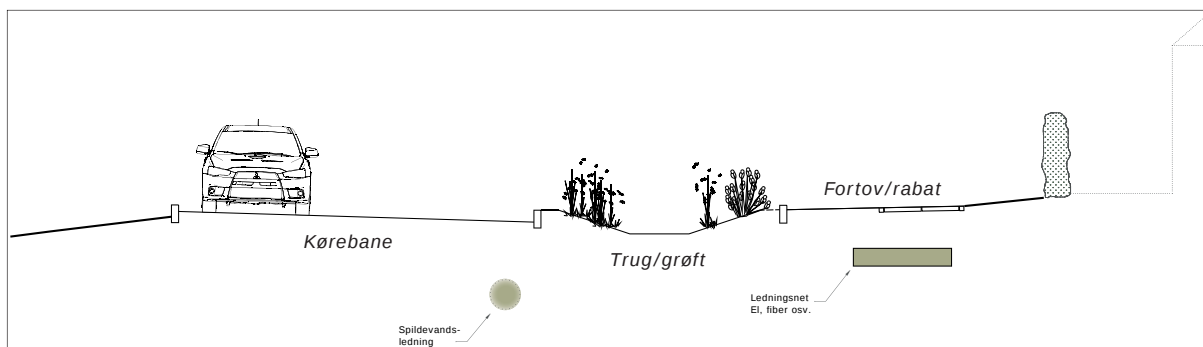
Der kan ske lukning af den eksisterende vejadgang (Sinusvej) til matr. nr. 5al fra Sjællandsvej.

3.

Interne veje skal placeres og tilsluttes Falstersvej som vist i princippet på kortbilag 2.

Interne veje, herunder Falstersvejs forlængelse, skal udlægges i min. 9 meters bredde. Dog kan interne færdselsarealer i byggeområderne C, D, E og F udformes som shared space.

Området etableres som et lukket vejssystem uden gennemkørende trafik.



Principssnit for udformning af områdets interne veje.

4.

Veje skal anlægges med min. 5,5 m kørebane og udformes med fortov/rabat kombineret med LAR-løsninger (fx regnvands-trug). Jævnfør principsnittet ovenfor.

Blinde veje skal afsluttes med vendeplads udformet efter bestemmelserne i vejreglerne.

5.

Kørebane skal udføres med hældning og fast belægning i form af asfalt, så regnvand kan afledes til trug/grøft eller dræn.

6.

Inden for området skal der udlægges parkeringsareal efter følgende fordeling:

Åben-lav boliger:	2 p-pladser pr. bolig
Tæt-lav boliger:	1½ p-plads pr. bolig
Etageboliger:	1½ p-plads pr. bolig
Studieboliger:	1 plads pr. 4 boliger
Kontorer, institution o.l.:	1 p-plads pr. 50 m ²
Øvrigt erhverv:	1 p-plads pr. 100 m ²

Parkeringsarealer skal etableres på egen grund og efter vejlovgivningens regler. Handicappladser skal placeres nær bebyggelsens hovedindgang og skal etableres på jævnt terræn og med synlig skiltning.

Større fælles parkering skal underopdeles og afskærmes af lav beplantning, fx hæk eller buske på maks. 1 m.

Befæstede arealer på parkeringspladser skal så vidt muligt etableres med en gennemtrængelig belægning som muliggør nedrivning af regnvand, f.eks. grus, græsarmeringssten, chaussésten eller belægningssten.

7.

Der skal sikres interne stiforbindelser, der tilsluttes det omkringliggende vej- og stinet, jf. princippet på kortbilag 2.

Dele af stinettet integreres i interne vejforløb, mens stier i eget tracé skal udlægges i min. 3,0 meters bredde og anlægges således, at overfladevand kan håndteres lokalt. Jævnfør princippet nederst.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
2.
Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.
3.
Ny bebyggelse skal varmemforsynes iht. varmeplanen for Middel-fart Kommune.
4.
Der kan etableres anlæg for solenergi på bygningers tag og/eller facade, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk.

Anlæg på tag skal placeres med samme hældning som taget, bortset fra anlæg på flade tagkonstruktioner. Disse må ikke have en højde der overstiger 1 m over taghøjde.

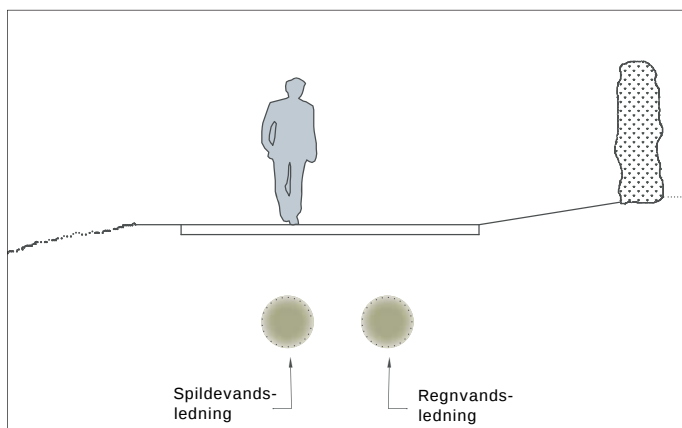
Anlæggene må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Der er endvidere mulighed for at etablere jordvarme i området.

5.
Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygningskroppen eller tilpasses som en integreret del af bygningens arkitektur.

Dog gælder, at individuelle antenner og paraboler skal placeres sådan, at de ikke er synlige fra naboområder samt omgivende veje og stier.

Principsnit for udformning af områdets interne stier.





6.

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

Delområde I:

1.

I delområde I må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

I byggeområder med tæt-lav bebyggelse kan endvidere opføres bebyggelse til fællesformål (fx fælleshus o.l.) svarende til 10 %.

2.

Ny bebyggelse i delområde I - herunder sekundære bygninger som fælleshus, skure, miljøstationer, mindre teknikbygninger o.l. - skal opføres inden for byggeområderne med følgende maksimale etageantal og bygningshøjder, jf. kortbilag 2:

Byggeområde A, B, C, D og E: 1-2 etager/8,5 meter

Byggeområde F: 3 etager/10 meter

For byggeri i 3 etager kan der etableres tagterrasse, ligesom elevatorårne, ventilationsafkast, ovenlys o.l. må gives en højde på op til 2 meter over de angivne bygningshøjder.

Bygningshøjder måles fra et fastlagt niveauplan gældende for den enkelte grund eller byggeområde.

3.

Inden for byggeområde F skal bebyggelse opføres som 5 fritliggende punkthuse placeret som vist i princippet på kortbilag 3.

Bruttoetagearealet må maksimalt udgøre 2.000 m² pr. punkt-hus.

Delområde II:

4.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100 for delområde II som helhed.

5.

Ny bebyggelse i delområde II - herunder sekundære bygninger som fælleshus, skure, miljøstationer, mindre teknikbygninger o.l. - skal opføres inden for byggeområderne med følgende maksimale etageantal og bygningshøjder, jf. kortbilag 2:

Byggeområde G: 3-5 etager/18 meter - dog kun 5 etager punktvis mod sydøst, jf. kortbilag 3.



I forbindelse med bebyggelsen kan der etableres tagterrasse, ligesom elevatortårne, ventilationsafkast, ovenlys o.l. må gives en højde på op til 2 meter over den angivne bygningshøjde.

Bygningshøjder måles fra et fastlagt niveauplan gældende for den enkelte grund eller byggeområde.

6.

Bebyggelse i byggeområde G skal som hovedprincip placeres med facade i de på kortbilag 2 viste facadebyggelinjer.

Facadebyggelinjer kan i mindre grad fraviges ved indpasning af tilbagetrukne eller fremskudte facadepartier, fx. ved indgangspartier, altaner o.l..

7.

Byggeområde G kan alternativt anvendes til opførelse af to punkthuse i maks. 10 etager/35 m - som vist i princippet på kortbilag 4. Dette kan dog kun ske ved udarbejdelse af særskilt lokalplan.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Området skal fremtræde som et kompleks af forskellige typer boligbebyggelse med en varierende skala og arkitektur, men hvor et nutidigt udtryk og en fælles materialeholdning er med til at binde området visuelt sammen og give det sin egen identitet.

2.

Facader skal som hovedprincip fremtræde i teglsten med blank eller pudset mur, eller med skærmtegl. Mindre facadepartier, gavle eller bygningsdele/detaljer kan fremtræde i følgende andre materialer: Beton/fiberbeton, træbeklædning, skifer, eternit, glas, zink og stål. Der kan endvidere integreres solcellepaneler og ske begrønning af facader.

3.

Udvendige bygningssider skal fremtræde i jordfarver, sort, hvid eller de nævnte farvers indbyrdes blanding. Tagflader skal fremstå sorte.

4.

Til tagdækning skal anvendes tagpap, vingetegl, betontagsten eller "grønt tag" (mos sedum, græstørv o.l.). Mindre tagpartier eller tag på mindre bygningsdele kan endvidere dækkes med glas.

5.

Overflader og farver på sekundære bygninger skal form- og materialemæssigt harmonere med selve boligbebyggelsen.



6.
Skiltning i delområde I må kun være i form af almindelig navne- og nummerskiltning.

7.
Skiltning ved erhvervs- og servicefunktioner i delområde II kan ske med navn og logo opsat som facadeskilte. Tekster og logoer skal mht. størrelse og design tilpasses den bygning de opsættes på.

I delområde II kan der endvidere opsættes én skiltepylon ved indkørslen til området fra Falstersvej. Pylonen må maks. være 3 m høj og 1 m bred.

8.
Der må opsættes bygningsbelysning ligesom tekster og logoer i facadeskilte må lyse eller belyses. Dog må belysningen ikke være til gene for omgivelserne.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.

2.
I delområde I må befæstelsesgraden af den enkelte grund ikke overstige 20 % (ekskl. bebyggelse).

3.
Områdets overordnede grønne struktur - uden for byggeområderne - skal fremtræde som fælles opholdsarealer for beboerne og andre brugere fra lokalområdet. Der skal indrettes både store og mellemstore fællesarealer samt private opholdsarealer. De mellemstore arealer placeres og indrettes som det sted, hvor man naturligt mødes med naboerne fra "vejen".

Fælles opholdsarealer skal udformes så de i videst muligt omfang tilgodeser adgangsforhold for personer med handicap.

4.
De store grønne områder langs områdets østlige og nordlige kanter skal indrettes som sammenhængende landskabsrum med forskellige karakterer og opholdsfaciliteter, herunder zoner til fordybelse og zoner til sport, leg o.l. aktiviteter. Centralt i området udlægges areal til en grøn kile, jf. kortbilag 2.

Indretning og beplantning af den overordnede grønne struktur skal ske efter principperne på landskabsplanen på s. 24.



5.

De grønne områder - såvel private haver som de fælles friarealer - skal anvendes til lokal håndtering af regnvand ved etablering af LAR-løsninger (fx wadi's, regnbede, grøfter, render, bassiner mv.). Regnvand fra området skal overvejende håndteres på overfladen.

Hovedprincipperne for lokal håndtering og forsinkelse af regnvand ses på principplanen s. 31.

6.

Ny beplantning i området skal tilgodese den biologiske mangfoldighed og øge områdets biofaktor. Beplantning bør sammensættes af arter, der i videst muligt omfang begrænser gener for lokalplanområdets beboere, brugere og omkringboende med hensyn til allergi og overfølsomhed overfor pollen, hvorfor det anbefales, at der ikke plantes el, hassel, elm og birketræer.

Beplantning på de fælles friarealer - jf. kortbilag 2 - skal overvejende være egnstypiske plantearter - gerne i forskellige variationer og i flere lag. Det gennemgående plantevalg skal præges af ahorntræer, buske, græsser og robuste staudeplanter.

7.

Eventuelle tilstandsændringer af § 3-området (sø- og moseområdet) må kun ske med kommunens tilladelse samt iht. Naturbeskyttelsesloven.

8.

Eventuel overskudsjord fra byggemodning mv. i området skal genplaceres - evt. i forbindelse med almindelig terrænregulering (+/- 0,5 m) på den enkelte grund, udformning af LAR-løsninger samt ifm. større landskabsmodelleringer - fx ved reetablering af terræn ved tidligere erhvervsvirksomhed, etablering af udsigtspunkt mv..

Terrænregulering skal udføres blødt afrundet og ikke nærmere skel end 1 meter.

9.

Hegning skal udføres som levende hegn. Faste hegn må kun opsættes i direkte tilknytning til bebyggelse, fx ved terrasser o.l. Levende hegn kan suppleres med indvendigt trådhegn (maks. højde 1,4 m).

10.

Eventuelle udendørs oplag skal etableres i tilknytning til bebyggelse eller afskærmes af beplantning.

11.

Byudstyr og belysning på de overordnede fælles friarealer skal fremtræde med en gennemgående designlinje tilpasset funktion og områdets karakter.



12.

Den på kortbilag 2 viste støjskærm skal begrønnes.

§ 10. Grundejerforening

1.

Ved opførelse af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal der oprettes grundejerforening med medlemspligt for grundejere i lokalplanens delområde I.

2.

Grundejerforeningen har ansvar for etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 5, § 6 og § 9 nævnte fællesanlæg, herunder veje, stier, fælles parkerings- og opholdsarealer, wadier o.l. fællesanlæg.

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de nævnte anlæg og arealer.

3.

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

4.

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.

5.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 11. Miljøforhold

1.

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra trafik, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Støj fra veje", p.t. vejledning nr. 4/2007.

2.

Det skal sikres, at områdets boliger ikke belastes af støj fra virksomheder ligesom driften af erhvervsfunktioner internt i området ikke må give anledning til overskridelse af de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

3.

Der skal etableres støjskærm mellem byggeområde A og det tilstødende erhvervsområde, som vist i princippet på kortbilag 2.



§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.6,
- der er sket tilslutning til kollektiv varmemforsyning, jf. § 6.3,
- direkte tilknyttede fælles fri- og opholdsarealer er etableret, jf. § 9.2 - 9.5.
- der er indsendt dokumentation for, at grænseværdierne for støj er overholdt, jf. § 11.

§ 13. Eksisterende planer

Lokalplanområdet er delvist omfattet af hhv. Lokalplan nr. 30.10 "Boligområde ved Falstersvej" (2007) og Lokalplan nr. 30.02 "Erhvervsområde ved Sjællandsvej" (1978). Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 30.10 i sin helhed, mens Lokalplan nr. 30.02 aflyses i den udstrækning, den er omfattet af Lokalplan nr. 145.

§ 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 4. april 2016.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 14. april 2016.

Den gennemgående bygningsskala er 1-2 etager/8,5 m, mens områdets etagebebyggelse overvejende planlægges opført i 3 etager/10 m. Der gives dog mulighed for punktvis at bygge i 5 etager i delområde II's bagerste række, hvor terrænet ligger lavere.

Som vist på kortbilag 4 (illustrationsskitse 2) kan der alternativt etableres 2 punkthuse i op til 10 etager/35 m i delområde II. Dette forudsætter imidlertid udarbejdelse af en særskilt lokalplan for et konkret byggeprojekt, hvor der deltager et er redegjort for arkitektur, skalamæssig sammenhæng, lys- og skyggeforhold, vindkomfort mv..

Bebyggelse skal placeres inden for afgrænsede byggeområder, der er disponeret under hensyntagen til dels terræn- og udsigtsforhold, dels diverse byggelinjer og afstandszoner - jf. kortbilag 2. Konkret betyder det, at der ikke kan bygges i områdets nordlige og østlige "bræmmer" grundet forsyningsledninger og støj fra Jyllandsvej. Her etableres i stedet store sammenhængende grønne områder for beboerne og kvarterets øvrige befolkning.

Det øvrige område er opdelt i en række byggeområder til hhv. åben-lav-, tæt-lav-, etageboligbebyggelse samt blandet bolig

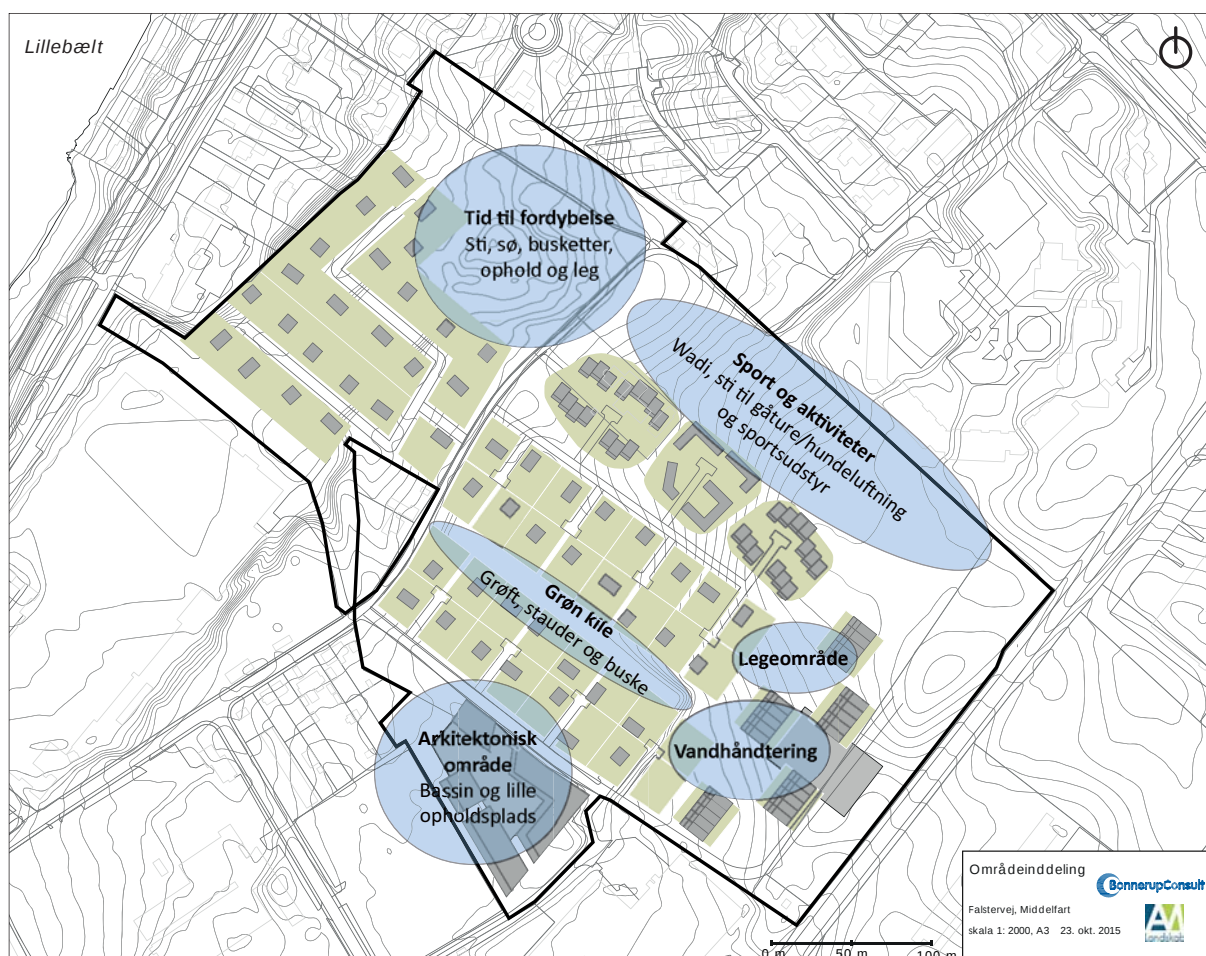


Referencefotos - inspiration til udformning af bebyggelse.

og erhverv. Udvalgte byggeområder er forbeholdt rækkehuse/ klyngehuse mens det højest beliggende areal mod Jyllandsvej (byggeområde F) skal anvendes til punkthuse/terrassehuse i 3 etager orienteret med udsigt mod vandet.

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 30 for åben-lav- og 40 for tæt-lav bebyggelse. I byggeområde F kan der etableres op til 5 terrassehuse hver på maks. 2.000 m², mens delområde II kan bebygges med 100% som helhed. Grunde til tæt-lav bebyggelse kan bebygges med yderligere 10 % ved indpasning af fælleshuse o.l. bebyggelse til understøttelse af fællesskabet. Alt i alt kan der realiseres ca. 30.000 m² bebyggelse i området.

I planlægningen er der lagt vægt på at skabe et robust plangrundlag, som kan rumme de mange forskellige ønsker til arkitektoniske løsninger og materialer, som der nødvendigvis må være i et mangfoldigt bykvarter. Endvidere vil området sandsynligvis skulle udvikles over en længere årrække, hvor nye løsninger og tendenser dukker op - ikke mindt ift. bæredygtighed og grønne løsninger. Eneste specifikke fællesnævner for udformningen af bebyggelsen er, at de bærende facadematerialer skal være teglsten, der står som blank mur eller pudset mur eller skærmtegl. For nærmere inspiration henvises til de på s. 22 viste referencefotos.



Hovedprincipper for områdets anvendelse af ubebyggede arealer.

Ubebyggede arealer og beplantning

Områdets store grønne områder er en bærende og vigtig del af det nye byområdes identitet og er sammen med de unikke udsigtsforhold med til at skabe en helt særlig kvalitet. I udviklingen af området er der således lagt særlig vægt på at designe og beplante friarealerne, så der er opholdsmuligheder for enhver smag - både for den aktive, fællesskabssøgende borger og for dem, der sættes pris på ro og rekreation. Hovedprincipperne for disponering af funktioner i de grønne områder ses på principskitzen s. 23.

Den grønne struktur skal både disponeres med store og mellemstore offentligt tilgængelige opholdsarealer såvel som private haver og gårdrum. Der skal bl.a. sikres opholdssteder, hvor man naturligt mødes med naboerne fra "vejen". De større landskabsprægede arealer mod nord er velegnede til indpasning af et stiforløb rundt mellem forskellige aktivitetsprægede faciliteter, fx træningsredskaber, legepladser, byhaver, udsigtpunkter mv., mens sø- og moseområdet mod nordvest er velegnet som "stille-zone", hvor man kan nyde udsigten til vandet fra en bænk. Deciderede opholdspladser o.l. må dog ikke placeres direkte på eller ved gasledningen.

De grønne områder har en anden vigtig funktion, nemlig til lokal håndtering af regnvand (LAR). Grundet det skrånende terræn i lokalplanområdet er dette særligt velegnet til håndtering



Landskabsplan med hovedprincipper for indpasning af beplantning og aktivitetsmuligheder i lokalplanområdet.

af regnvand på overfladen og derfra videre til Lillebælt. I området indpasses derfor en række større arealer med både våde og tørre wadi, som er plantemiljøer til opstuvning af regnvand. Våde wadi's rummer typisk siv, iris og lignende vandtålede planter, mens tørre wadi's kan være fordybninger i en græsplane. Jævnfør diverse referencefotos nederst.

Andre LAR-løsninger er regnbede med stauder, grøfter samt urbant tilpassede bassiner og render, hvor vandspejlet synliggøres inde mellem bebyggelserne. Blandt andet udlægges der en central grøn kile, der indrettes som regnbed, men som samtidig sikrer et uspoleret kig til vandet fra de bagvedliggende terrassehuse. Hovedprincipperne for regnvandhåndtering i lokalplanområdet ses på planen s. 31.

Beplantningen på de fælles friarealer skal overvejende være egnstypiske arter. Derudover skal der lægges vægt på, at beplantningen ikke bliver for høj og tæt, så udsigtskvaliteterne svækkes. Det anbefales derfor, at træer plantes i mindre grupper på udvalgte steder.

Lokalplanen giver mulighed for at terrænregulere og indpasse overskudsjord fra bygge- og anlægsarbejdet i området. Der er ifm. den tidligere erhvervsmæssige anvendelse af området foretaget store terræntilpasninger, som nu fremstår som "huller" i landskabet. Disse kan opfyldes, ligesom der kan foretages



Referencefotos - inspiration til beplantning og indretning af områdets fælles friarealer.



ny landskabsmodellering på de fælles friarealer til understøttning af den rekreative og aktivitetsprægede anvendelse.

Veje, stier og parkering

Trafikken ind og ud af området skal primært ske fra Falstersvej, der forlænges og kommer til at fungere som stamvej i det nye byområde. Som alternativ kan der evt. etableres supplerende vejadgang til bygeområde F fra Jyllandsvej. Til Falstersvej forbindes tre interne fordelingsveje med stikveje til de forskellige bebyggelser. Alle interne veje skal som hovedprincip udformes med integreret LAR-løsning - fx med regnvandstrug i den ene vejside - samt fortov. Vejudlæg skal som udgangspunkt være mindst 9 meter, men med mulighed for at skalere op eller ned afhængigt af vejens funktion og det aktuelle behov for at håndtere regnvand. Illustrationen s. 12 viser et principsnit for interne veje.

Områdets stier skal først og fremmest sikre god intern tilgængelighed og opkobling til det overordnede stinet, men også adgang til Middelfarts kollektiv trafik. Fra området er der direkte forbindelse til bybuslinjerne 401-402 på hhv. Jyllandsvej og Strandvejen, der bl.a. stopper ved Banegården.

Stier anlægges både i eget tracé og som en integreret del af det interne vejnet. Stier i eget tracé er nøje indarbejdet i landskabsplanen for området og skal derfor anlægges, så der er mulighed for at håndtere overfladevandet lokalt.

Parkering skal etableres iht. kommunens p-normer - dels ved den enkelte bolig, dels som fælles p-arealer ved tæt-lav- og etagehusbebyggelse. Også her er ønsket, at parkeringsarealer så vidt muligt anlægges, så regnvand kan nedsives eller opsamles i tilstødende grøfter, regnbede o.l..

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen.

For ny bebyggelse og nye anlæg i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet, og hvis bebyggelsen overstiger en bygningshøjde på 8,5 meter skal der gives en begrundelse herfor.

Der gives mulighed for inden for afgrænsede områder - bl.a. i byomdannelsesområdet i delområde II - at opføre bebyggelser i 3-5 etager og op til 10-18 meters højde. Dette er en afvigelse fra den gængse skala i omgivelserne i dag, der er præget af 1-2 etages bebyggelse og store volumener. Fremadrettet gives

dog mulighed for at fortætte og bygge højere i hele byomdannelsesområdet omkring Fynsvej og Sjællandsvej. Der kan derfor forventes en generel forhøjelse af skalaen her, som vil spille godt sammen med 3-5 etages bebyggelse i lokalplanområdet. Den ændrede bygningsskala vil være synlig set fra vandet, men vil danne en naturlig overgang til den højere og mere tætte bebyggelse i Midtbyen. Jævnfør volumenstudiet nedenunder.

Eventuel indpasning af punkthuse i op til 10 etager kan kun ske ved udarbejdelse af særskilt lokalplan. I den forbindelse skal der bl.a. redegøres nærmere for den visuelle og landskabsmæssige påvirkning.

Den øvrige bebyggelse i lokalplanområdet (1-2 etager) vil ikke skille sig væsentligt ud fra den eksisterende byprofil og vil derfor have begrænset synlighed set fra kysten.

Ud fra førnævnte betragtninger er det byrådets skøn, at det planlagte byggeri ikke vil fremtræde negativt i samspillet med det omgivende byområde og kystlandskabet generelt.

Retningslinjer - Bevaringsværdige kulturmiljøer

Den nordvestlige "snip" af planområdet - vejadgangen til Strandvejen - indgår i udpegningen for det særlige bevaringsværdige kulturmiljø, der omfatter villabebyggelsen langs med Gammel Strandvej.



Volumenstudie af den planlagte bebyggelse (kortbilag 3) set fra Lillebælt. Punkthuse i 10 etager (kortbilag 4) er vist med rød kontur til højre i billedet.



Kulturmiljøerne i byerne er områder, hvor der er væsentlige værdifulde kulturhistoriske træk, der bør sikres og understøttes. Udpegningsen udelukker ikke, at der kan ske en udvikling inden for områderne men skal sikre, at udviklingen sker med respekt og under hensyntagen til de specifikke kulturhistoriske værdier. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde B.01.14 "Falstervej" og BE.01.03 "Sjællandsvej/Fynsvej" i Kommuneplan 2013-2025. BE.01.03 er udpeget som byomdannelsesområde.

Områdets anvendelse er delvist fastlagt til boligformål med bebyggelse i op til 5 etager/maks. 17 m, og delvist til blandet bolig- og erhverv med bebyggelse i op til 5 etager/maks. 20 m. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 30 for B.01.14 som helhed og tilsvarende maks. 70 for BE.01.03 som helhed.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde BE.01.03 ift. bebyggelsesprocent, højde og etageantal. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen - tillæg nr. 18 - der er indsat bagest i planen.

STRUKTURPLAN - STRANDVEJEN / FYN SVEJ

Strukturplanen for Strandvejen/Fynsvej, der blev udarbejdet i 2011, indeholder en analyse af omdannelsespotentialer for det eksisterende ældre erhvervsområde mellem Jyllandsvej og Strandvejen.

Planen indeholder anbefalinger omkring anvendelser, vigtige strukturer og sammenhænge samt principielle byggemuligheder. Nærværende lokalplanområde er også omfattet af strukturplanen, bl.a. på grund af de særlige terræn- og udsigtsmæssige kvaliteter, som bør indtænkes nøje i en fremtidig omdannelse og bebyggelse af arealerne.

Nærværende lokalplan - herunder disponeringen og udformningen af ny bebyggelse - er udarbejdet med afsæt i strukturplanens principper og anbefalinger bortset fra infrastrukturen, hvor strukturplanen gav mulighed for primær vejforsyning af boligerne fra både Karensmindevej og Strandvejen.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Lokalplan nr. 30.10 "Boligområde ved Falstersvej" vedtaget i 2007 og delvist omfattet af Lokalplan 30.02 "Erhvervsområde ved Sjællandsvej" vedtaget i 1978. Ved den endelige vedtagelse og offentlige



bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses de omtalte planer inden for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Der er almindelige drikkevandsinteresser i området. Den planlagte anvendelse til overvejende boligformål og sekundært til lette former for erhverv vil ikke udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område ("Lillebælt") ligger ca. 3,3 km syd for lokalplanområdet. Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Bæredygtighed og Ressourcer

Med hensyn til byggematerialer, energibesparende foranstaltninger, orientering i forhold til sol og vind, affaldshåndtering, vandforsyning, regnvandshåndtering, er det Byrådets hensigt, at der ved nybyggeri - så vidt muligt - søges tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget.

Byrådet opfordrer til at indtænke løsninger med solceller og andre miljøtekniske anlæg i de arkitektoniske og forsyningsmæssige løsninger.

Forurening

Området er områdeklassificeret (byzone) som potentielt forurenet. Middelfart Kommune er dog ikke bekendt med, at der er sket forurening i området.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. Ejeren eller brugeren sikrer, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord § 72 b. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

Beskyttet natur, fredninger mv.

I den nordvestlige del af lokalplanområdet ligger et moseom-



råde med en sø, der er beskyttet jf. naturbeskyttelseslovens § 3. I moseområdet er der bl.a. fundet Glanskapslet siv, Knippe Star, Bredbladet Dunhammer, Sværtevæld, Rørgræs og Vinget Perikon.

For § 3-beskyttede naturtyper gælder generelt, at tilstanden ikke må ændres uden kommunens tilladelse. Dette gælder bl.a. etablering af wadi o.l. i tilknytning til sø- og moseområdet.

Gasledninger

Langs lokalplanområdets nordøstlige grænse forløber en hoved-transmissionsledning for naturgas, der ejes og drives af Energinet.dk. 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 den nævnte servitut, jf. kortbilag 2. Dog forbeholder Energinet.dk sig retten til at sikre gasledningen yderligere i dette område. Sikringen kan bestå af nedgravede beskyttelsesplader over gasledningen, evt. suppleret med en hegning/beplantning af det areal, hvor naturgasledningen er beliggende.

Langs lokalplanområdets sydøstlige grænser forløber endvidere en mindre transmissionsledning mod Jyllandsvej samt en ledning til lokal forsyning af den tilbageværende erhvervsbygning/lagerhal. Sidstnævnte er dog ikke længere i brug og forudsættes afkoblet. For ledningen langs Jyllandsvej er der fastlagt en sikkerhedsafstand på 5 m på begge sider, som skal respekteres ved realiseringen af lokalplanen.

Handicapforhold

Indretning af området - herunder placeringen af handicap-P-pladser - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægnings mv. udformes i henhold til DS3028 og gældende bygningsreglement.

Museumsloven

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

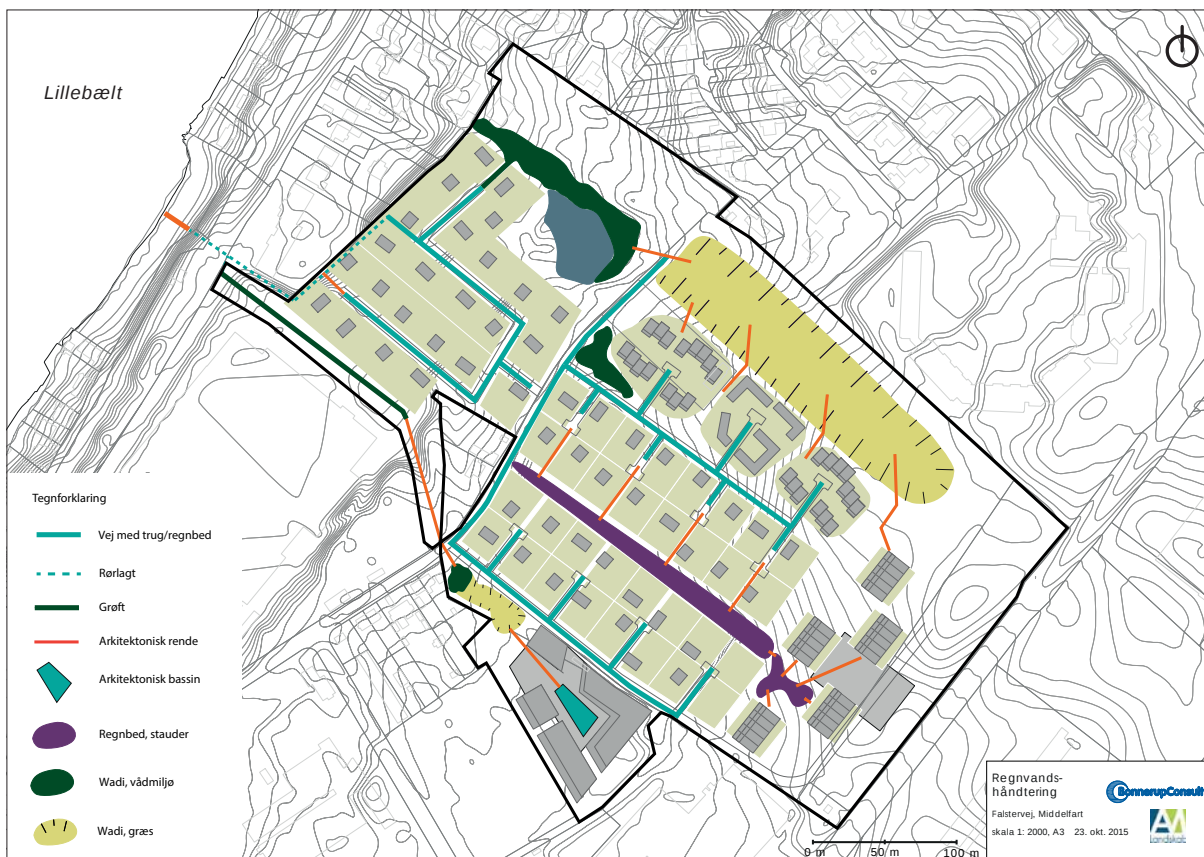
Indenfor lokalplanområdet er der fundet en bronzeøkse fra ældre jernalder og en urnegrav fra ældre jernalder. Tæt på området er der kendskab til nu sløjfede storstensgrave fra bondestenalderen og nord for området er der registreret bebyggelsesspor fra yngre bronzealder og en unik dyregrav fra jernalder/vikingetid. På baggrund af disse fund samt de terrænmæs-

sige 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 mv. 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 af 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 områdets bygherrer kan Odense Bys Museer fremsende en tidsplan og et budget for de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jvf. Museumsloven § 26). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægningen og byggemodningen af lokalplanområdet, anbefales det bygherrer at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen. For at sikre en koordinering af anlægsarbejdet og de arkæologiske undersøgelser, bedes bygherre under alle omstændigheder kontakte Odense Bys Museer i så god tid som muligt forud for iværksættelse af gravearbejdet på arealet.

Vandforsyning

Området ligger inden for TRE-FOR's forsyningsområde.



Hovedprincipper for løsninger for regnvandshåndtering i lokalplanområdet.



Spildevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet efter Middelfart Kommunes anvisninger. Sanitært spildevand skal tilsluttes den offentlige spildevandsledning og ledes til Middelfart Renseanlæg.

Tag- og overfladevand skal håndteres internt i lokalplanområdet - primært ved håndtering på overfladen, hvorfra regnvandet afledes til Lillebælt. Området indrettes således med en bred vifte af LAR-løsninger i form af wadi's, grøfter, trug, regnbede, arkitektoniske render, bassiner o.l. samt mulighed for at etablere grønne tage. Områdets overordnede principper for regnvandshåndtering ses på planen s. 31.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er i den gældende varmeplan udlagt til naturgasforsyning. Der er dog kun etableret naturgasforsyningsnet i en lille del af området, og hensigten er, at varmemeforsyningsplanen ændres, så hele lokalplanområdet i stedet overgår til fjernvarme.

For bebyggelse der opføres som lavenergibyggeri (jf. Bygningsreglementets til enhver tid gældende bestemmelser) kan der dispenseres fra tilslutningspligt til kollektiv varmemeforsyning eller individuel forsyning.

Trafik og trafikstøj

Trafikken til området skal hovedsageligt afvikles ved forlængelse og tilslutning til Falstersvej, som vist på kortbilag 2. Alternativt kan denne vejadgang suppleres med en tilslutning til Jyllandsvej, som kan afvikle trafikken fra terrassehusene i byggeområde F.

Ved indpasning af ny bebyggelse i området skal det sikres, at denne ikke belastes med et støjniveau fra omgivende veje, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier, p.t. vejledning nr. 4/2007 om "Støj fra veje".

Grundet trafikken på Jyllandsvej, der er en af byens hovedindfaldsveje med en årsdøgntrafik på ca. 5.500 biler, kan den østligste bræmme af lokalplanområdet ikke hensigtsmæssigt anvendes til boligbebyggelse. Byggefeltet mod Jyllandsvej er derfor placeret 50 m fra vejmidte, så den gældende grænseværdi på 58 dB kan overholdes.

Lokalplanområdets placering tæt på Lillebæltsbroen og E45 betyder, at der periodisk - typisk afhængigt af vindforhold - kan opleves trafikstøj herfra. Dette gør sig særligt gældende i den nordligste del af området. Det vurderes imidlertid med udgangspunkt i Vejdirektoratets oplysninger, at det gennemsnitlige støjniveau fra broen ikke vil overskride de gældende grænseværdier.

**Erhvervsstøj mv.**

Ved indpasning af ny bebyggelse skal det sikres, at områdets funktioner hverken støjer eller belastes af erhvervsstøj i et omfang der overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier, p.t. vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Da lokalplanen kun muliggør indpasning af lette former for erhverv (miljøklasse 1-3) vurderes det, at dette ikke vil give anledning til overskridelse af grænseværdierne.

Af eksisterende aktive virksomheder i nærområdet kan nævnes Walker ved Jyllandsvej/Sjællandsvej samt Cylindric Denmark (type A205) ved Fynsvej. Med udgangspunkt i viden fra kommunens tilsyn og fra Cylindrics miljøgodkendelse samt de fysiske forhold vurderes det, at driften ikke vil medføre støj-påvirkning af lokalplanområdet, der overstiger de gældende grænseværdier. Det forventes, at arealerne syd for lokalplanområdet i løbet af en årrække vil blive omdannet og at miljøtunge aktiviteter løbende udfases. Aktiviteterne på de øvrige virksomheder - herunder Sjællandsvej 2 og 10 syd for lokalplanområdet - er af en sådan karakter, at der ikke forventes overskridelse af hverken støj eller andre miljønormer som støv, lugt etc. Varelevering til virksomhederne vil dog kunne overstige støjgrænserne ift. den nye boligbebyggelse, da støjgrænserne for de eksisterende virksomheder i området med blandet bolig og erhverv er lidt højere i dagtimerne (55/45/40 dB). Der kan således være behov for at etablere støjafskærmende foranstaltninger, som i givet fald forventes at skulle udføres som facadeisolering, dobbeltfacader o.l..

Ved etablering af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal det ved målinger eller beregninger sandsynliggøres, at grænseværdierne for virksomhedsstøj kan overholdes. Dokumentation herfor skal indsendes til kommunen.

En mindre del af lokalplanområdet og området mod syd (rammeområde BE.01.03) er udpeget som byomdannelsesområde, jf. planlovens § 11a stk. 1 nr. 2. Planlægning for støjfølsomme anvendelser kan ske på baggrund af planlovens § 15a, stk. 2 i forhold til støj fra eksisterende virksomheder.

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.

SERVITUTTER

Det er ejere og bygherrens eget ansvar, at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og an-



lægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Private tilstandservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses.

Inden for lokalplanområdet er der bl.a. tinglyst 3 naturgasledninger - dels en hovedtransmissionsledning mod nordøst, dels en "død" lokal forsyningsledning til den eksisterende erhvervsbygning, og dels en mindre transmissionsledning langs med Jyllandsvej. Realisering af lokalplanen skal ske i overensstemmelse med de tinglyste byggelinjer og sikkerhedsafstande for de to "aktive" ledninger, jf. afsnittet "Gasledninger" s. 30.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens realisering er ikke afhængig af, at der opnås tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune

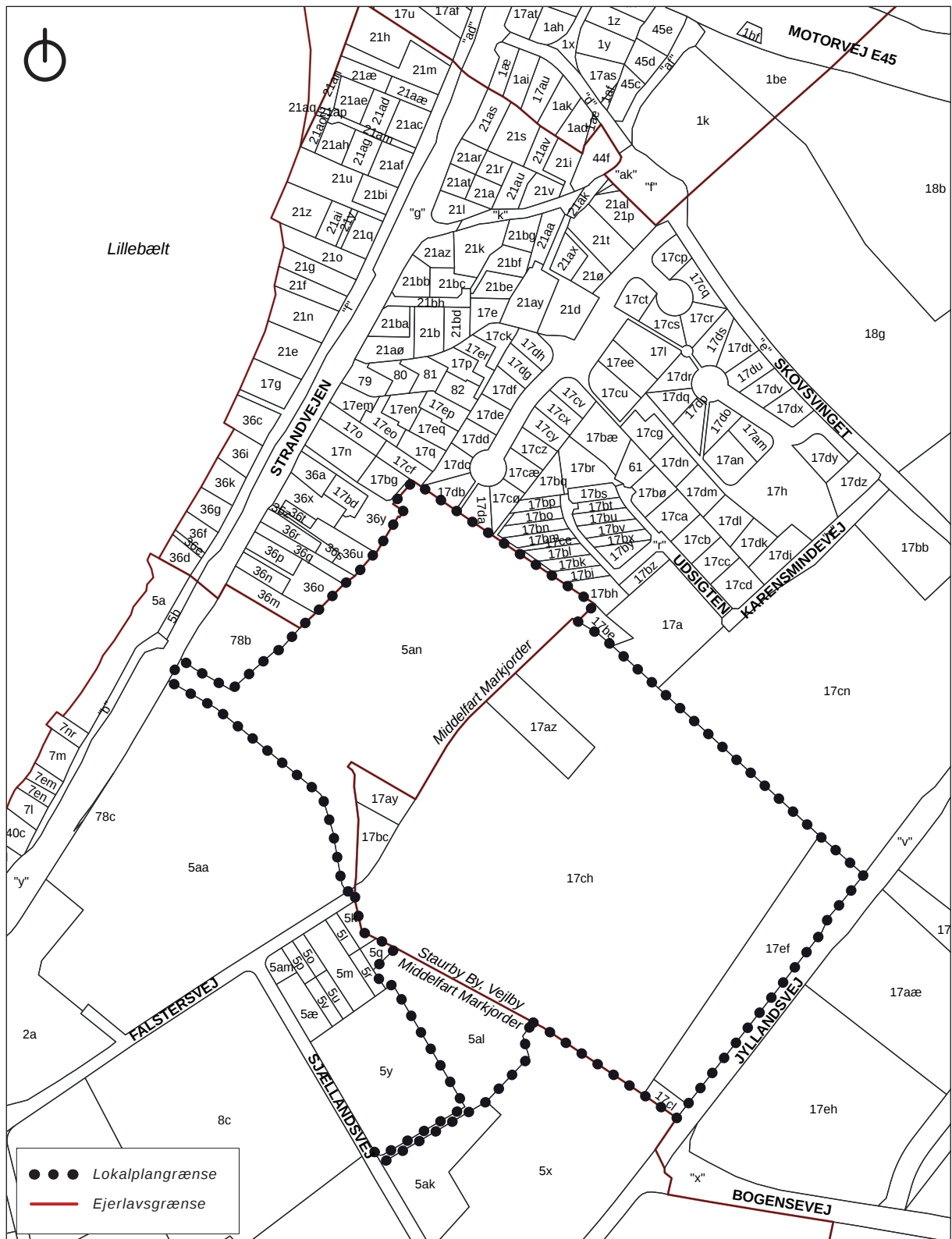
Lokalplan nr. 145

Nyt byområde ved Falstersvej
i Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 5.000

Dato: 8. juli 2015



Middelfart Kommune

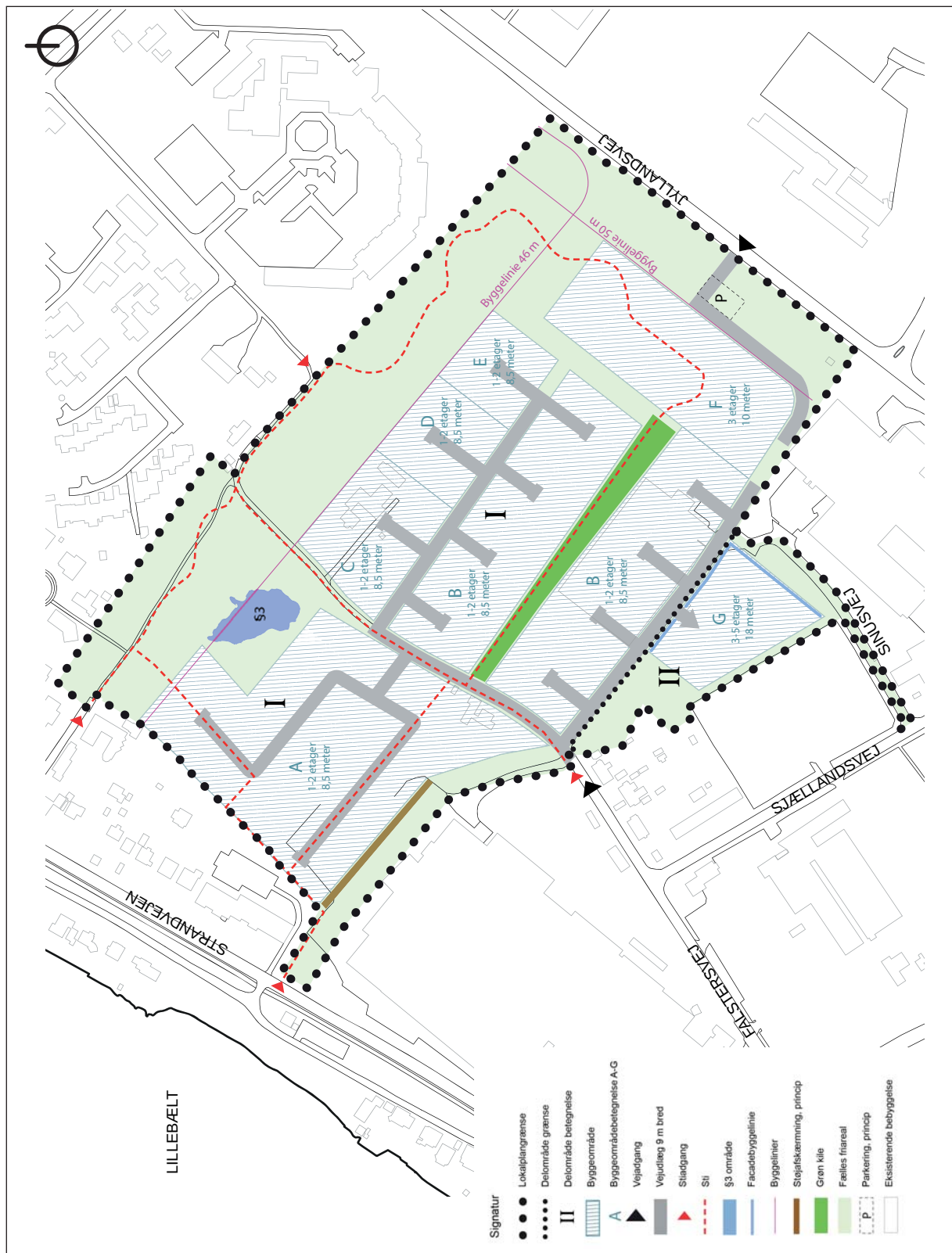
Lokalplan nr. 145

Nyt byområde ved Falstersvej
i Middelfart

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 2.000

Dato: 9. november 2015



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 145

Nyt byområde ved Falstersvej
i Middelfart

KORTBILAG 3: Illustrationsskitse 1

Mål: Ikke målfast

Dato: 5. oktober 2015



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 145

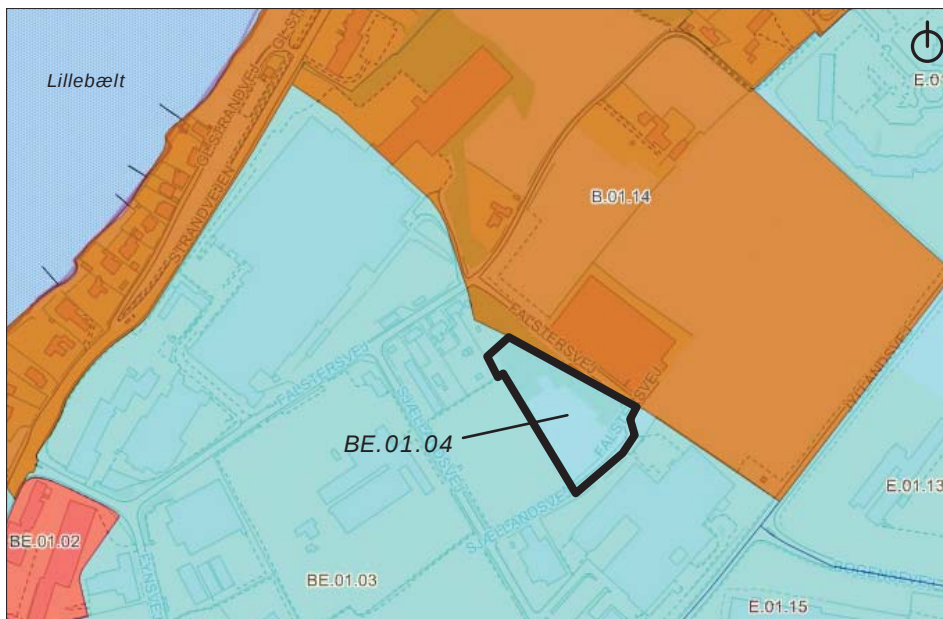
Nyt byområde ved Falstersvej
i Middelfart

KORTBILAG 4: Illustrationsskitse 2

Mål: Ikke målfast

Dato: 5. oktober 2015





Middelfart Kommune

Kommuneplantillæg nr. 18 til Kommuneplan 2013-2025

For det kortet viste område - rammeområde BE.01.04 - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

Betegnelse: Sjællandsvej, Fynsvej

Generel anvendelse

Området er udlagt som blandet bolig og erhverv

Områdets status

Udnyttet ældre erhvervsområde. Præget af fraflytning.

Områdets fremtidige anvendelse

Byomdannelsesområde jf. planlovens § 11a stk. 1 nr. 2.

Boliger i form af etage- og tæt-lav boliger, butikker til områdets forsyning, kontor- og ervice virksomheder, ikke generende erhverv, hotel-, restaurant og kursusvirksomhed samt offentlige formål såsom undervisning og institutioner.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent for området som helhed er fastsat til 100 %.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 5 etager.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 20 m.

Ved etablering af 2 punkthuse/højhusbebyggelse kan bebyggelsen opføres i op til 10 etager/maks. 35 m.

Bebyggelse af området skal ske under hensyntagen til terrænet i området samt udsigtsmulighederne til Lillebælt. Ved



indpasning af punkthuse/højhusbebyggelse skal den visuelle indvirkning samt forhold omkring sol, skygge og vind belyses nærmere.

Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart.

Lokalplanlægning til støjfølsomme anvendelser kan ske på baggrund af planlovens § 15a, stk. 2 i forhold til støj fra eksisterende virksomheder.

Opholdsarealer

Der skal etableres sammenhængende friarealer i området.

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med bolig. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområdet, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning pr. 1.2.2013

30.01 - 30.02 - BP 11+tillæg

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Kommuneplantillæg nr. 18 er vedtaget endeligt af Middelfart Kommune den 4. april 2016.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 14. april 2016.



Middelfart
KOMMUNE

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