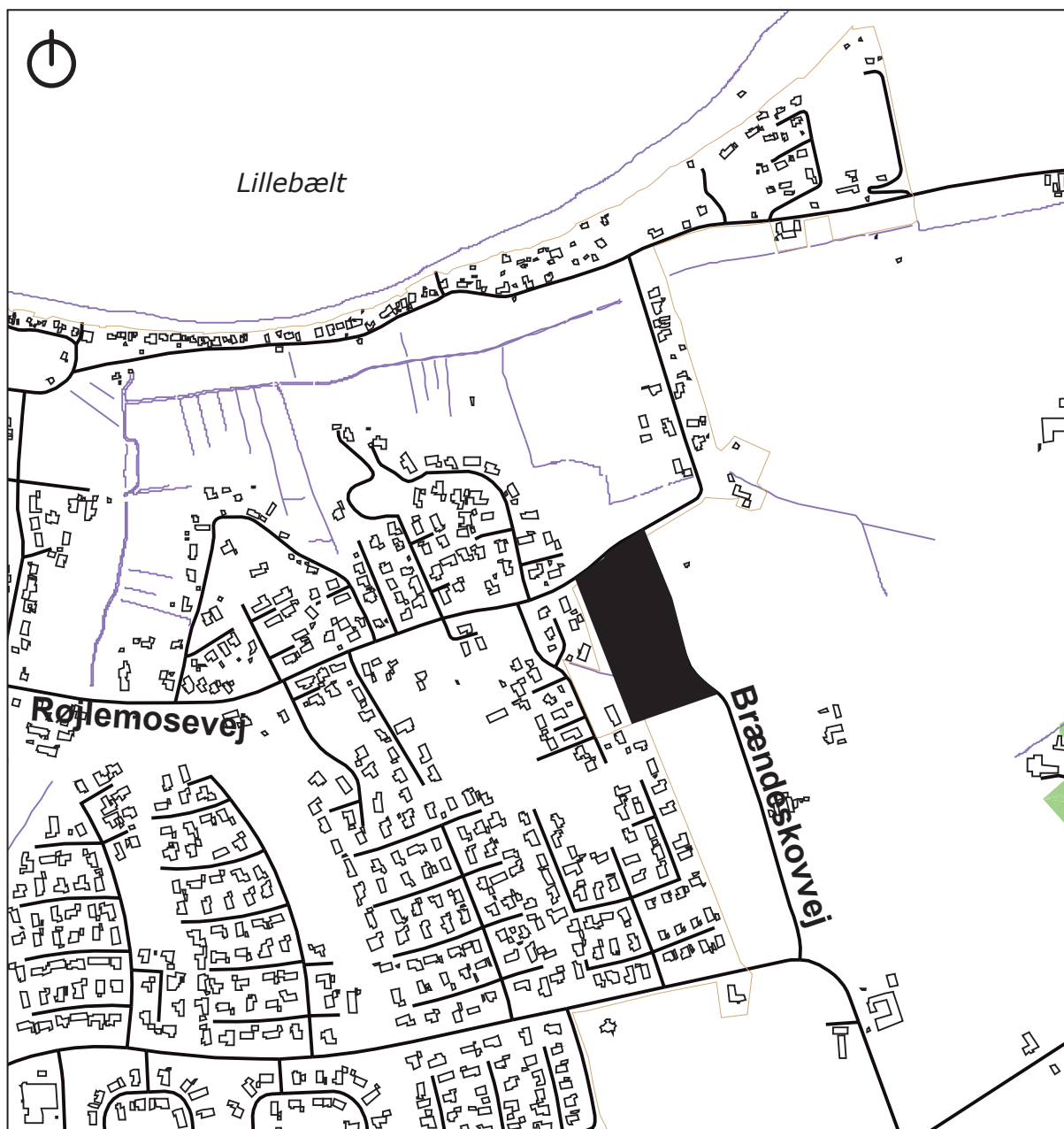




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 106

og kommuneplantillæg nr. 28

**Boligområde ved Brændeskovvej/
Røjlemosevej i Strib**

Oktober 2008

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

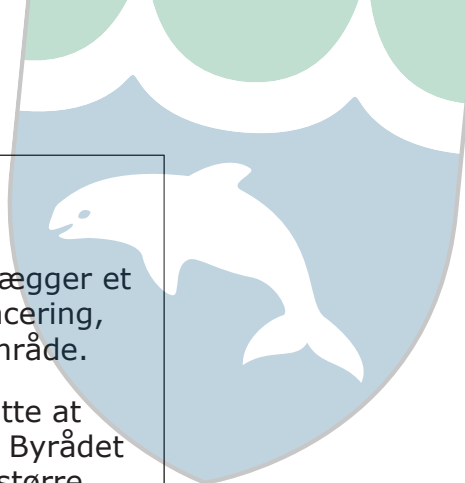
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

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

En lokalplan omfatter to hoveddele - først "**Lokalplanbestemmelser**" og dernæst en "**Redegørelse**". Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som tinglyses på den enkelte ejendom samt lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagest i planen. I redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Som indledning til bestemmelser og redegørelse gives en kort præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.





Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 106

**Boligområde ved Brændeskovvej/Røjlemosevej
i Strib**

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	12
REDEGØRELSE	13
LOKALPLANENS INDHOLD	13
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	13
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	14
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	16
BILAG	17
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	17
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	19
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 28	21

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter et område på ca. 2,3 ha i den østlige del af Strib. Området afgrænses mod øst af Brændeskovvej og det åbne land, mens området mod syd og vest har grænse mod de eksisterende boligområder ved Brændeskovvej og Slugten. Mod nord afgrænses området af Røjlemosevej.

Området er ubebygget bortset fra en landbrugsejendom (Brændeskovvej 96) i områdets nordøstlige hjørne. De ubebyggede arealer er enten opdyrkerede eller henligger som natur. Terrænet falder i nordlig retning mod vandet, hvorfor der er fine udsigtskvaliteter i en del af lokalplanområdet - bl.a. til broerne, Fredericia's havnefront samt naturområderne ved Røjle Mose og Strib Nordstrand.

Lokalplanområdet ligger i landzone og er privat ejet. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres området fra landzone til byzone.



Lokalplanområdets placering ved Brændeskovvej og Røjlemosevej i Strib.



LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, at kommunen har modtaget et ønske om at opføre boliger inden for området. Byrådet har således givet tilsagn om at igangsætte en lokalplanlægning for området med den hensigt, at imødekomme byggeønsket.

Formålet med planen er, at fastlægge områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse. Planen sikrer endvidere vejadgang fra Brændeskovvej samt fastlægger retningslinier for udformningen af en grøn overgang til det åbne land.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 106

Boligområde ved Brændeskovvej/Røjlemosevej i Strib

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav bebyggelse samt naturligt tilknyttede funktioner som eventuelle fælles friarealer og kollektive anlæg,
- at sikre vejadgang til området fra Brændeskovvej,
- at sikre, at der etableres en grøn bymæssig afslutning af området mod det åbne land.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Røjle By, Strib-Røjleskov:
38a

samt alle parceller, der efter den 26. juni 2007 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse overføres området fra landzone til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse (parcelhuse, huse på sokkelgrund o.l.).
2.
Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstation, fællesantenne o.l. såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne.



§ 4. Udstykning

1.
Inden for lokalplanområdet skal grunde til åben-lav bebyggelse udstykkes med en størrelse på min. 700 m².
2.
Udstykning skal ske i henhold til den på kortbilag 2 retningsgivende udstykningsplan.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Brændeskovvej, som vist i princippet på kortbilag 2.
2.
Der udlægges areal til veje, stier og vendepladser med en beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 2.
 - Veje udlægges med en bredde på min. 9 meter, jf. kortbilag 2.
 - Stier udlægges med en bredde på min. 3 meter.

Stier skal anlægges med fast belægning og orienteringslys.

3.
Ejere af grunde med grænse mod Brændeskovvej skal i forbindelse med en eventuel udvidelse af denne vej kunne tåle, at der på grundene etableres skråningsanlæg mod vejskel.
4.
Inden for området skal der udlægges areal til parkering efter følgende fordeling:
 - 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse. Parkeringsbehovet skal dækkes på egen grund.

§ 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 med naturgas i henhold til varmeplanen for Middelfart Kommune.

Der kan suppleres med vedvarende energi i form af anlæg til solenergi, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til



bygningens arkitektoniske udtryk og ikke giver anledning til refleksionsgener.

4.

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

5.

Alle ejendomme i området skal tilsluttes et fællesantenneanlæg.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

2.

Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt fra ét eller flere inden for området fastsatte niveauplaner.

3.

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter må kun ske med Byrådets tilladelse. Indpasning af bebyggelse kan dog kun ske på grundlag af en kommunen godkendt terrænreguleringsplan.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal arkitektonisk og materiale-mæssigt udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den omgivende boligbebyggelse.

2.

Bygningsfacader skal fremtræde med blanke mursten, pudset eller vandskuret mur. Endvidere kan facader fremtræde med træbeklædning, som opsættes "1 på 2" eller "klinklagte". Endelig kan op til 50 % af facaden fremtræde i glas, facadetegl eller lignende materialer.

3.

Som synlig tagbeklædning skal anvendes vingetegl, tagpap, naturskifer eller betontagsten. Betontagsten skal fremtræde i sort, mørk grå eller i røde og brune jordfarver. Enkelte mindre bygningsdele - fx vindfang - eller mindre tagpartier kan dækkes med glas, zink, kobber eller aluminium. Der må ikke anvendes reflekterende materialer til tagdækning, herunder glaserede eller ædelengoberede tagsten.



§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Inden for lokalplanområdet må hegning i skel kun ske i form af levende hegn.
2.
På grunde langs med Brændeskovvej mod det åbne land - jf. kortbilag 2 - skal der etableres et levende hegn, der har en naturmæssig karakter og en afskærmende effekt. Det levende hegn skal placeres min. 1 meter inde på den enkelte grund. Beplantningen kan fx bestå af *Malus Sagenti* (Paradisæble), syren eller tjørn suppleret med lave buske som snebær eller ribs. Der må ikke anvendes plantesorter, der bliver mere end 3 meter høje.
3.
Inden for en afstand af 5 m fra den på kortbilag 2 viste sø (§3-beskyttet) må der ikke bygges, terrænreguleres eller ske ændringer af områdets naturlige tilstand.
4.
Ubebyggede arealer i øvrigt skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.

§ 10. Miljøforhold

1.
Det skal sikres, at områdets boliger ikke belastes med et støjniveau fra vejtrafik, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om "Støj fra veje".

§ 11. Grundejerforening

1.
Det skal når Byrådet kræver det oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanområdet. Foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.
2.
Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af veje, vendepladser, stier og øvrige kollektive anlæg.
3.
Grundejerne kan alternativt - som en helhed - tilslutte sig en eksisterende grundejerforening i naboområdet.



§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.4.
- der er sket tilslutning til fællesantenneanlæg, jf. § 6.5,
- der er etableret varmemforsyning i henhold til Middelfart Kommunes varmeplan, jf. § 6.3,

§ 12. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13. 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 bygge-lovgivningen.



Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 9. oktober 2008.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Melfar Posten d. 5. november 2008.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanområdet er tænkt som en naturlig forlængelse af de tilstødende parcelhusområder. Området skal således anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Det kan være traditionelle parcelhuse, men også huse på sokkelgrunde, dobbelthuse o.l. Der kan desuden indpasses kollektive anlæg, som naturligt hører til i et boligområde.

Grundstørrelsen må ikke være under 700 m². Udstykning skal ske i henhold til den retningsgivende plan på kortbilag 2.

Bebyggelsens omfang, placering og udformning

Den nye bebyggelse kan opføres i 1½ etage og med en max. bygningshøjde på 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte grund.

Det er hensigten, at bebyggelsen i området skal hamonere med de omgivende boligområder. Planen indeholder således bestemmelser om facade- og tagmaterialer.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejforsynes fra Brændeskovvej. Der kan højst etableres 2 overkørsler. Interne veje udlægges i 9 meters bredde.

Der skal endvidere etableres stiforbindelser inden for området, som tilkobles det eksisterende stisystem i kvarteret. Stiernes placering er vist i princippet på kortbilag 2. Stier udlægges i en bredde af 3 meter.

Parkeringsbehovet skal dækkes på egen grund. Der skal etableres 2 p-pladser pr. bolig.

Ubebyggede arealer og beplantning

Området ligger på grænsen til det åbne land og derfor er det vigtigt, at der skabes en flot og harmonisk overgang hertil vha. beplantning. Lokalplanen indeholder således bestemmelser om, at der på grunde langs Brændeskovvej etableres et levende hegn, som både har et naturmæssigt udseende og en afskærmende virkning. Det levende hegn skal placeres 1 meter inde på den enkelte grund. I bestemmelserne er der angivet beplantningsforslag, bl.a. for at sikre at højden af hegnet ikke overstiger 3 meter.

Øvrige hegn som placeres i skel må kun være i form af levende hegn.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er ikke omfattet af Kommuneplan 2001-2013 for



Middelfart Kommune. Der er der udarbejdet et tillæg til kommunepanen (tillæg nr. 28), der er indsat bagest i lokalplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnærhedszonen og er omfattet af Planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse.

Hvis ny bebyggelse og nye anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen, og hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området samt overstiger en bygningshøjde på 8,5 meter, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdet ligger i naturlig forlængelse af de eksisterende villakvarterer i den østlige udkant af Strib. Den planlagte bebyggelse må ikke overskride en bebyggelsesprocent på 30 samt en max. bygningshøjde på 8,5 meter, hvorfor den ikke adskiller sig fra den omkringliggende bebyggelse i højde og omfang. På den baggrund er det Byrådets vurdering, at den planlagte bebyggelse ikke vil påvirke kystlandskabet på negativ vis.

Regionplan 2005

Byvækst

Lokalplanområdet er i Regionplan 2005 udpeget som fremtidigt byvækstområde.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser, hvor grundvandet - nu eller i fremtiden - delvist indvindes til større eller mindre vandforsyninger af regional betydning. I sådanne områder er det særlig vigtigt, at grundvandet sikres mod forurening. Hele området er endvidere omfattet af 300 m beskyttelseszoner omkring aktuelle drikkevandsboringer. Den planlagte anvendelse af området til boligformål vurderes ikke at have konsekvenser for grundvandsbeskyttelsen. Dog anbefales det, at undgå brug af pesticider i haverne samt at udføre andre grundvandstruende aktiviteter inden for lokalplanområdet.

Landskabsbeskyttelse

Området er i regionplanen udpeget som en del af et større sammenhængende landskabsområde. Sådanne områder er sårbare over for byudvikling og bør især friholdes for etablering af større tekniske anlæg, med mindre hensynet til landskabet kan sikres på tilfredstillende vis. På grund af områdets marginale placering i forhold til den aktuelle landskabskile vurderes anvendelsen til boligformål ikke at have væsentlig indflydelse på den landskabelige værdi.

Naturområder

En mindre del af området er i regionplanen udpeget som naturområde med regional eller lokal betydning - se luftfotoet nederst. Efter en nærmere vurdering ophæves områdets status som naturområde, men søen inden for området - se kortbilag 2 - der er § 3-beskyttet, skal fortsat friholdes for bebyggelse, anlæg mv. med en omgivende beskyttelseszone på 5 m.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2005.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Strib Vandværk.

Spildevand

Området separatkloakeres, så spildevand i henhold til kommunens spildevandsplan afledes til det centrale rensningsanlæg i Staurby Skov. Ved udbygning af lokalplanområdet kan det vise sig nødvendigt, at udvide det eksisterende regnvandsbassin for enden af Brændeskovvej, som skal aftage overfladevand fra området.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet forventes optaget i kommunens varmeplan som naturgasområde. Planen indeholder en bestemmelse om,



Regionale bindinger samt højdeforhold i lokalplanområdet.



at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning med naturgas. Eventuelle énfamiliehuse, der opføres som lavenergihuse, er undtaget herfra.

Forurening

Som det ses på luftfotoet nedenunder grænser området op til et forurenede areal, der er kortlagt på vidensniveau 1. Der er dog ikke fundet forurening inden for selve lokalplanområdet.

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

Landbrugsloven

Ejendommen matr. nr. 38a, Røjle By, Strib-Røjleskov, er omfattet af landbrugspligt.

Museumsloven

Anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Trafik og trafikstøj

Det skal sikres, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra vejtrafik" (p.t. vejledning nr. 3/1984). Det udendørs støjniveau ved boligerne må således ikke overstige 55 dB(A), ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige 30 dB(A).

Lokalplanområdet grænser op til Brændeskovvej og Røjlemosevej, der begge er kommuneveje. Realisering af lokalplanen vil resultere i en begrænset mertrafik på begge veje, men det skønnes at dette hverken vil medføre støj- eller kapacitetsmæssige problemer.

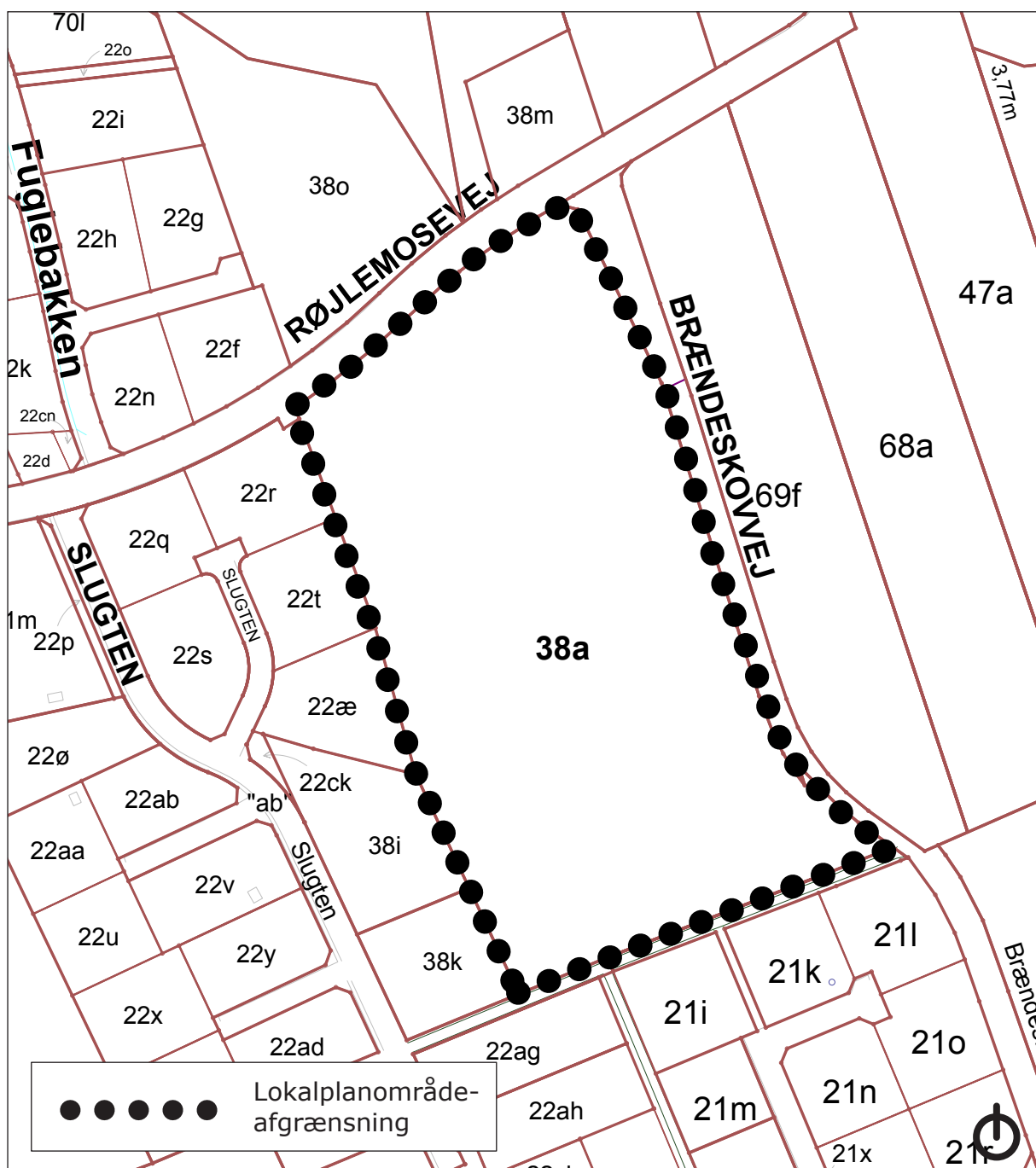
Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens §3 bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Realisering af lokalplanen er afhængig af, at Direktoratet for Fødevareerhverv giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten på ejendommen i lokalplanområdet.

Middelfart Kommune

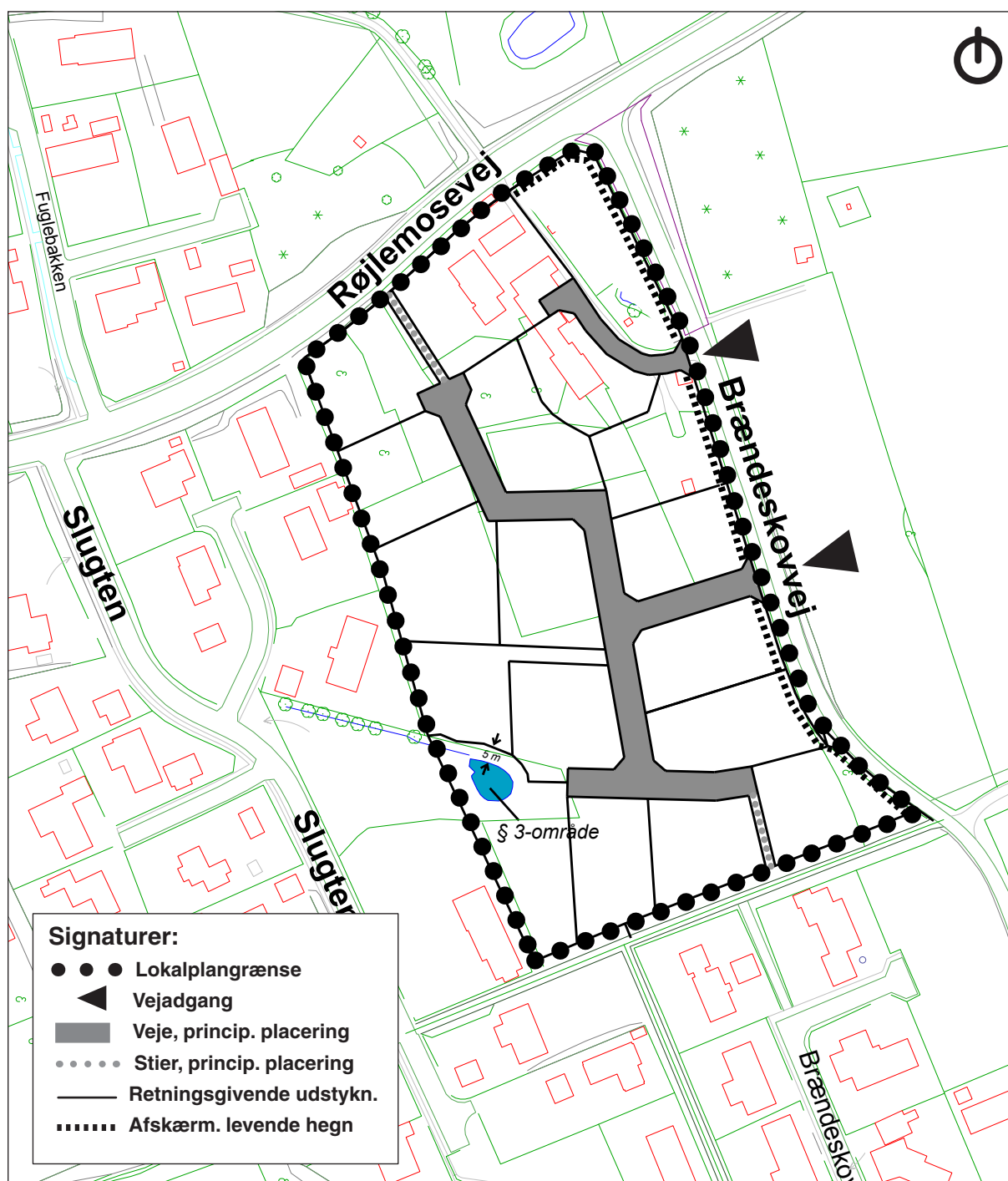
Lokalplan nr. 106**Boligområde ved Brændeskovvej/Røjlemosevej i Strib****KORTBILAG 1: Matrikelkort****Mål: 1: 2.000****Dato: 26. juni 2007**

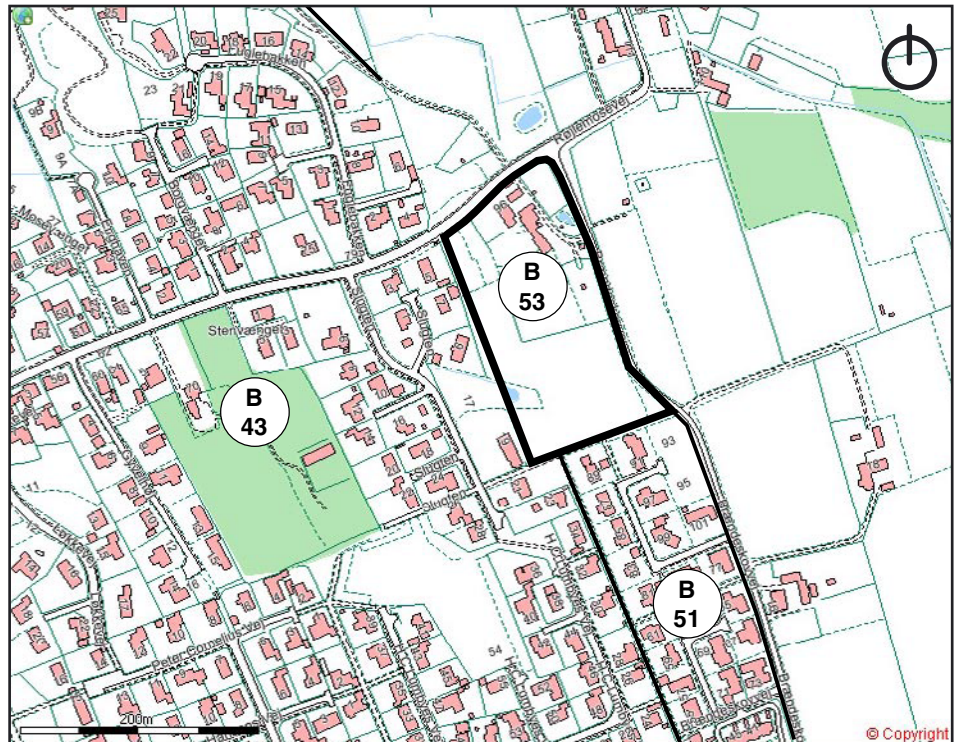
Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 106
Boligområde ved Brændeskov-
vej/Røjlemosevej i Strib

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 2.000

Dato: 26. juni 2007





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 28 til KOMMUNEPLAN 2001-2013

Boligområde ved Brændeskovvej/Røjlemosevej

For det på kortet viste område - rammeområde B53 - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af parcelhuse samt eventuelle naturligt tilknyttede kollektive anlæg.
2. Max. bebyggelsesprocent 30 for området som helhed.
3. Bygninger må opføres i 1-2 etager og med en bygningshøjde på højst 8,5 meter.

Kommuneplantillæg nr. 28 er endeligt vedtaget af Middelfart Byråd d. 9. oktober 2008.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør

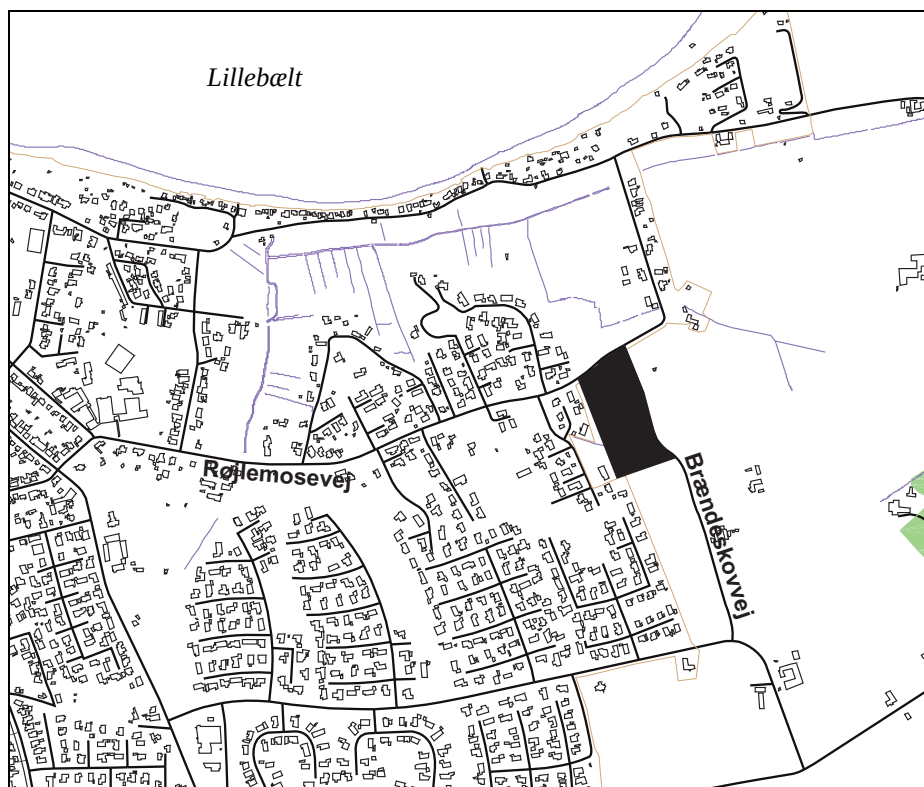
Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg nr. 28 er offentliggjort i Melfar Posten d. 5. november 2008.



Middelfart
KOMMUNE

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

BOLIGOMRÅDE VED BRÆNDESKOVVEJ/RØJLEMOSEVEJ I STRIB



Lokalplanområdets placering ved Brændeskovvej og Røjlemosevej i Strib.

Byrådet har på sit møde den 9. oktober 2008 endeligt vedtaget en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg. Lokalplan og kommuneplantillæg omfatter et nyt boligområde i den østlige del af Strib ved Brændeskovvej og Røjlemosevej. Lokalplanen benævnes nr. 106 og kommuneplantillægget benævnes nr. 28.

Med lokalplanen er der nu muliggjort en udbygning af området med åben-lav boligbebyggelse i tråd med den eksisterende parcelhusbebyggelse i naboområderne. Der forventes i alt indpasset 18 boliger på arealet. Området skal vejbetjenes fra Brændeskovvej via to overkørsler. I planen er endvidere lagt vægt på, at der etableres en grøn bymæssig afslutning af området mod det åbne land. Planen indeholder derfor detaljerede bestemmelser for udformningen af et levende hegn langs Brændeskovvej.

I forhold til det tidligere fremlagte forslag til kommuneplantillæg nr. 28 er der i den endeligt godkendte udgave foretaget justering af den maksimale bygningshøjde. Bygningshøjden er ændret fra maks. 10 meter til maks. 8,5 meter.

Lokalplanen er bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Ifølge Planlovens § 18 må ejendomme 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 mv., der er indeholdt i planen.

Hvis du mener, at Byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe beslutningerne i lokalplanen, skal eventuel klage sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K inden d. 3. december 2008.

Teknik- og Ejendomsudvalget