



Lillebælt

Strandvejen

Staurby Skov



Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 136

Boliger ved Rudbæksbanke i Strib

Oktober 2011

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

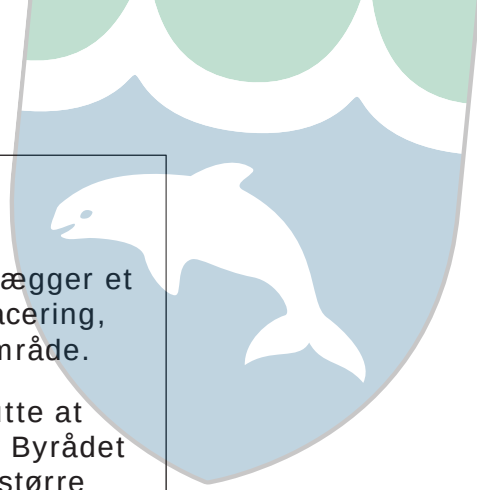
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 136

Boliger ved Rudbæksbanke i Strib

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	5
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	12
REDEGØRELSE	13
LOKALPLANENS INDHOLD	13
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	14
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	15
SERVITUTTER	17
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	17
BILAG	19
KORTBILAG1: MATRIKELKORT	19
KORTBILAG2: LOKALPLANKORT	21

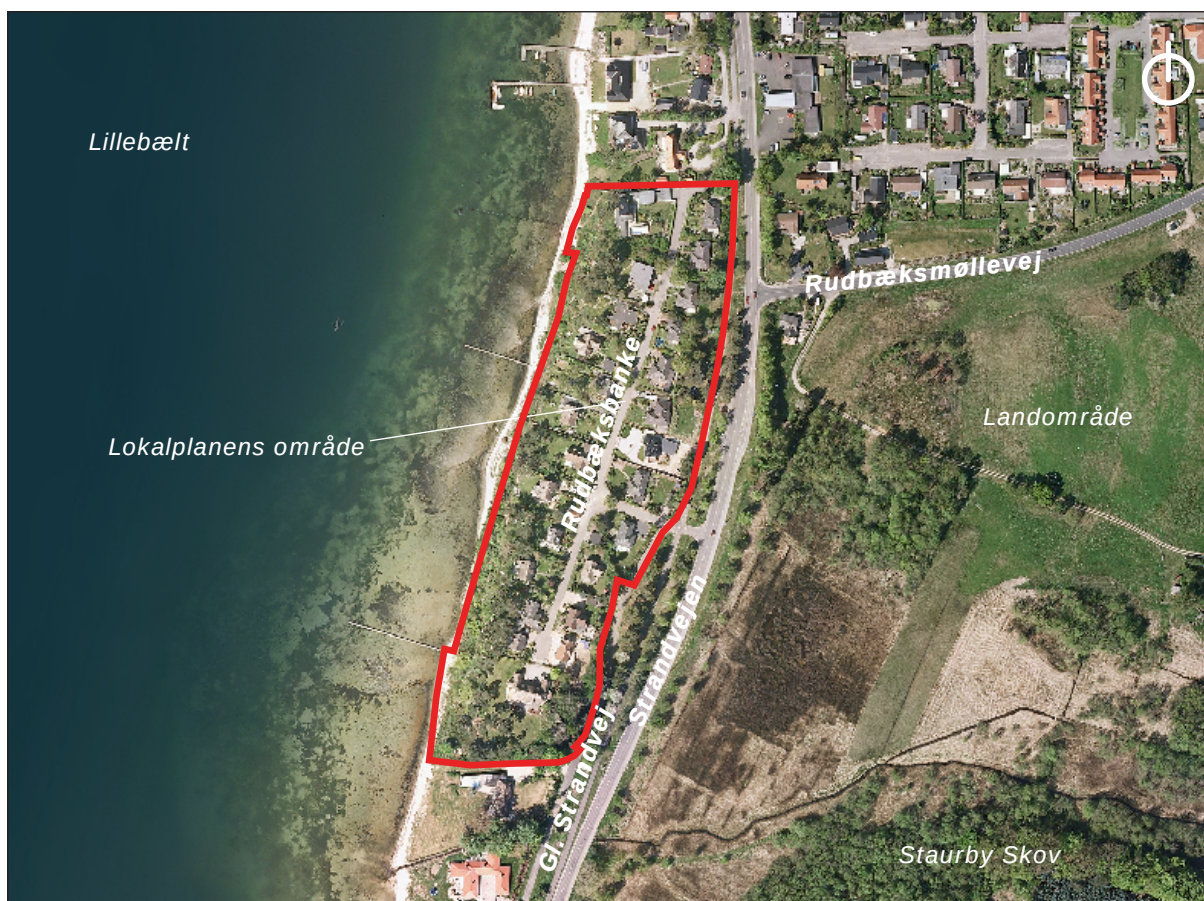
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter et eksisterende boligområde på ca. 38.700 m² ved Rudbæksbanke i den sydlige udkant af Strib. Området, der er fuldt udbygget med villa- og parcelhusbebyggelse, har en attraktiv placering helt ud til Lillebælt med unikke udsigtskvaliteter. Området er endvidere kendetegnet ved en stor terrænværelse, der varierer fra 1 til 14 meter DVR90. Mest markant er den stejle begrønnede skrænt ned mod vandet. Lokalplanområdet ligger i byzone.

Området afgrænses mod øst af Gl. Strandvej/Strandvejen med Staurby Skov på modsatte side. Mod vest grænser området op til Lillebælt, mens der mod nord og syd er tilgrænsende boligbebyggelse (åben-lav).

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Området er fuldt udbygget, men erfaringen viser, at der fortsat løbende igangsættes byggerier i form af tilbygninger og nyopførelser. Baggrunden for lokalplanen er derfor et ønske om at sikre vigtige bebyggelsesmæssige karakteristika i det allerede udbyggede område. Herved sikres områdets attraktivitet for både nuværende og fremtidige beboere.



Lokalplanområdets placering ved Strandvejen i Strib.

Formålet med planen er at sikre, at området fortsat anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Specifikt skal planen sikre områdets særlige bebyggelsesmæssige kendetegn - herunder bebyggelsens placering og udformning. Et andet formål er at sikre området et grønt udtryk mod kysten. Endelig skal der fortsat være vejadgang til området fra Strandvejen.



Lokalplanområdet ligger attraktivt ud til Lillebælt.



Rudbæksbanke set med retning mod syd.



Lokalplanen skal medvirke til at sikre områdets grønne præg på kystskrænten.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 136

Boliger ved Rudbæksbanke i Strib

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 sikre

- at området kan anvendes til boliger (åben-lav),
- særlige karakteristika vedrørende bebyggelsens placering og udformning samt områdets grønne udtryk mod kysten, og
- at området vejbetjenes fra Strandvejen.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Strib Færgesgård, Strib-Røjleskov:

matr. nre. 2am, 2ar, 2as, 2ba, 2bb, 2bc, 2bg, 2bh, 2bi, 2bo, 2bp, 2bq, 2br, 2bs, 2bt, 2bx, 2bz, 2cb, 2cc, 2cd, 2ce, 2cf, 2cg, 2ch, 2ci, 2ck, 2cs, 2ct, 2cu, 2gn, 2gr, 2e og del af vejlitra 7000e

samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2010 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området skal anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse og tilknyttede funktioner.

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



Dette kan ske under forudsætning af:

- at den der driver erhvervet også bor på ejendommen
- at bygningens karakter af beboelsesbygning ikke brydes, herunder mht. skiltning og belysning
- at områdets karakter af boligområde ikke brydes

§ 4. Udstykning

1.

I området må ikke udstykkes grunde, der er mindre end 1.000 m².

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal fortsat ske via eksisterende overkørsler - primær og sekundær - til Strandvejen, jf. kortbilag 2.

2.

Inden for området skal der udlægges areal til 2 p-pladser pr. bolig. Parkeringsarealer skal etableres på egen grund og efter vejlovgivningen regler.

Eksisterende tinglyste stiforbindelser mellem Rudbæksbanke og vandet skal opretholdes.

§ 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 tilsluttes kollektiv varmemforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplan. Undtaget fra denne bestemmelse er ny bebyggelse, der opføres som lavenergi-byggeri.

4.

Der kan opsættes/indpasses anlæg til vedvarende energi, fx solcelleanlæg, solfanger, jordvarme o.l. 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.



5.

Inden for området kan 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

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

2.

Bebyggelsen må opføres i højst 2 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

3.

Ny bebyggelse skal som minimum opføres som lavenergibygninger iht. det mest skærpede krav til energiramme i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

I det gældende bygningsreglement BR10 svarer dette til lavenergiklasse 2015.

4.

Der fastlægges en byggelinje på 2,5 meter til vejskel af Rudbæksbanke, jf. kortbilag 1. Byggelinjen gælder også garager, carporte, udhuse o.l. Vendepladsen i syd er dog ikke omfattet af byggelinjen.

5.

Ved nybyggeri samt om- og tilbygninger på grunde, der grænser direkte op til kysten, fastlægges en byggelinje på ca. 4,5 - 10 m til den på kortbilag 2 viste skrænt. Byggelinjen gælder også garager, carporte, udhuse o.l., jf. kortbilag 1.

6.

Bevaringsværdige bygninger - se kortbilag 2 - må ikke nedrives, ændres eller ombygges uden en konkret vurdering samt tilladelse fra Byrådet.

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

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Ny bebyggelse må ikke fremtræde i reflekterende materialer (undtaget mindre glaspartier). Endvidere må ny bebyggelse ikke opføres som eller fremtræde som træhuse/bjælkehuse.



Farvemæssigt skal udvendige bygningssider fremtræde i naturlige (materialernes naturfarve) og afdæmpede farver.

2.

Tagudhæng må maksimalt udgøre 1,5 meter.

3.

Der må ikke opsættes skilte på facaderne, bortset fra mindre orienteringsskilte umiddelbart ved siden af dørene.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Skrænten mod kysten skal fremtræde med et grønt præg, fx ved beplantning med buske/træer.

2.

På grunde, der grænser direkte op til kysten, kan der i forbindelse med skrænten etableres én trappenedgang pr. grund. Trappen skal indpasses naturligt og diskret i skrænten. Der kan i denne forbindelse ikke etableres udsigtsplateauer, terrasser o.l. i eller i tilknytning til skrænten.

Trappenedgange skal godkendes af fredningsmyndigheden inden etablering.

3.

Der kan terrænreguleres svarende til højst +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Mod skel skal der ske tilpasning til eksisterende omgivende terræn.

4.

Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn, evt. suppleret med et let trådhegn i maks. 1,5 meters højde.

§ 10. Grundejerforening

1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle boliger/grundejere.

2.

Grundejerforeningen har ansvar for drift og vedligeholdelse af veje og lignende fællesanlæg og -arealer, ligesom foreningen er pligtig til at tage skøde på de nævnte arealer.

3.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af 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 trafikstøjniveauet i området ikke overstiger de til enhver tid gældende grænseværdier for støj fra vejtrafik.

Ved lokalplanens udarbejdelse gælder følgende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra trafik, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om "Støj fra veje":

- L_{den} = 58 dB for boliger (på udendørs opholdsarealer) og 46 dB (indendørs i sove- og opholdsrum).

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.2,
- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6.2,

§ 13. Eksisterende planer

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter

§ 14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

1.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.



Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

2.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

3.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

4.

Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 3. oktober 2011.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Ugeavisen Vestfyn d. 19. oktober 2011.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdets anvendelse fastholdes som åben-lavt bolig-område. Der kan dog ikke ske yderligere udstykning inden for området.

Ny bebyggelse skal opføres i tråd med eksisterende bebyggelse og må således opføres i op til 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. Endvidere skal nybyggeri som minimum opføres som lavenergibebyggelse.

For at sikre områdets nuværende særpræg fastlægger lokalplanen specifikke bestemmelser omkring bebyggelsens disponering og placering. Konkret fastlægges byggelinjer mod vejskel (2,5 meter) og dele af kystskrænten (ca. 4,5 - 10 meter). På nogle af de sydlige ejendomme - der omfatter to matrikler - er byggelinjen fastlagt i de nuværende matrikelskel.

Planen fastlægger ikke nærmere bestemmelser for bebyggelsens udformning udover forbud mod anvendelse af reflekterende facade- og tagmaterialer, udformning af tagudhæng samt forbud mod træhuse/bjælkehuse. Området vil således fortsat kunne fremtræde med bebyggelse i varierende formsprog samt materiale- og farveholdninger.

Endelig er 3 ejendomme i området udpeget som bevaringsværdige.

Ubebyggede arealer og beplantning

Terrænmæssigt er området præget af kystskrænten mod vest og de tilhørende unikke udsigtskvaliteter fra mange af ejendommene, jf. luftfotoet s. 14. Af hensyn til bevaring af skrænten, der desuden er fredet, fastlægger planen krav til begrønning, samt regler for indpasning af eventuel trappenedgang til stranden fra de tilstødende grunde.

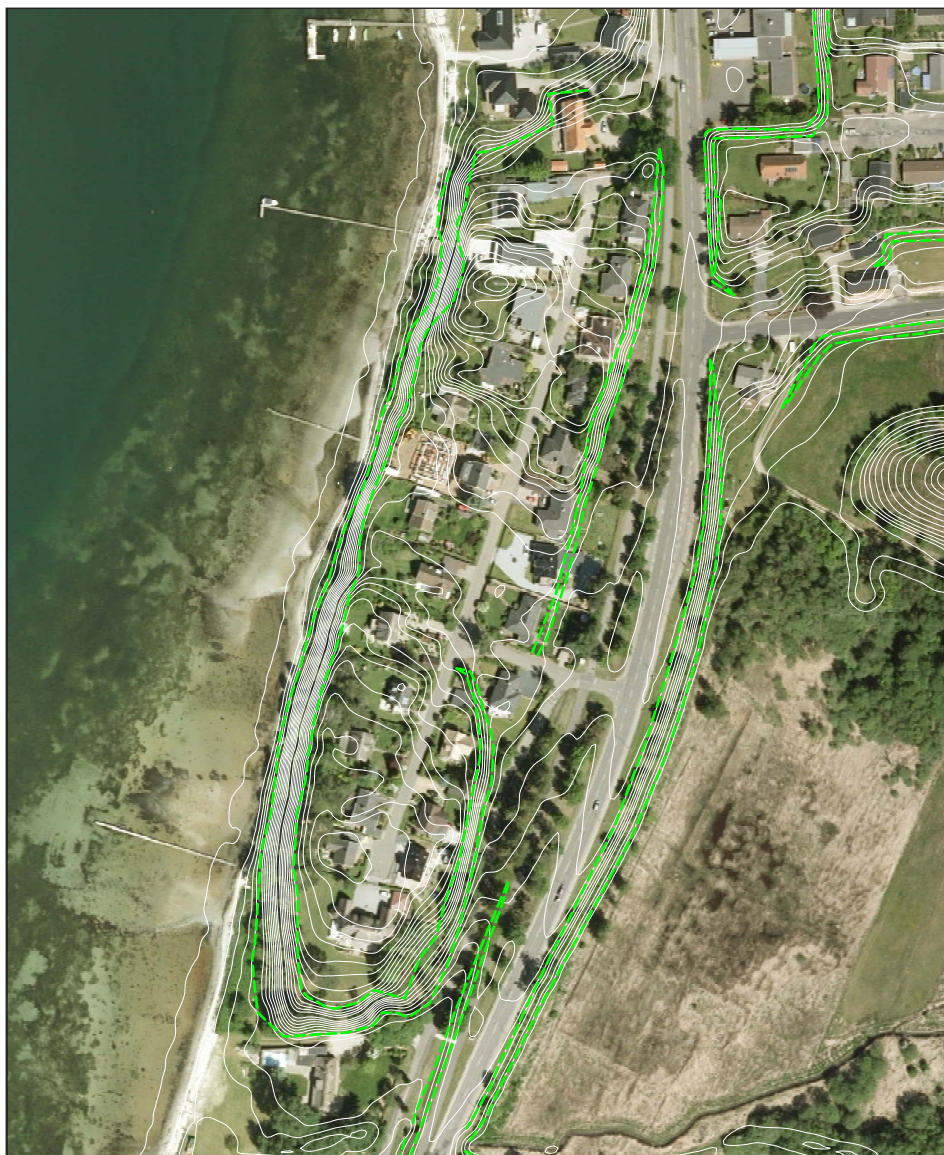
Planen omfatter desuden generelle bestemmelser omkring terrænregulering og hegning.

Veje, stier og parkering

Vejadgang til området skal - som i dag - ske via de eksisterende overkørsler til Strandvejen, jf. kortbilag 2. På sigt er det dog en mulighed at nedlægge den nordlige - og sekundære - vejadgang.

Planen fastlægger ikke stiforbindelser udover de eksisterende tinglyste forbindelser mellem Rudbæksbanke og kysten.

Parkeringsbehovet dækkes på egen grund både ved nybyggeri eller ændret anvendelse. Der stilles krav om etablering af 2 p-pladser pr. bolig.



Terrænforhold i lokalplanområdet. De grønne linjer viser top og bund af skrænten.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger i rammeområde B.02.09 "Strandvejen, Rudbæksbanke" i Kommuneplan 2009-2021. Området skal anvendes til boligområde med åben/lav og tæt/lav bebyggelse samt enkelte institutioner til betjening af boligområdet. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 ved åben/lav bebyggelse og tilsvarende 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri. Bebyggelse må opføres med op til 2 etager og en maks. bygningshøjde på 8,5 meter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet grænser helt op til Lillebælt og er derfor omfattet af Planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen.

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.

Bebyggelse og anlæg i lokalplanområdet vil være synlige set fra kysten. Lokalplanen åbner imidlertid kun mulighed for nybyggeri samt mindre om- og tilbygninger svarende til en bebyggelsesprocent på maks. 30 for den enkelte ejendom, ligesom den maksimale bygningshøjde ikke må overstige 8,5 meter. Bebyggelsen vil således ikke afvige i højde og omfang ift. den eksisterende og den omkringliggende bebyggelse. I planen stilles endvidere krav til byggeriets placering, så der fastholdes en gennemgående rytme for bebyggelsens afstand til vej og kystlinje.

På den baggrund vurderes det, at området ikke vil påvirke kystlandskabet på negativ vis.

Fredning

Skrænten langs områdets vestlige afgrænsning er omfattet af en fredning, der bl.a. skal sikre bevarelse af skræntens bevoksning samt offentlig adgang til arealerne. Jævnfør kortet nedenunder.



Lokalplanområdet er delvist omfattet af 300 m skovbyggelinje samt en fredning af kystskrænten.



Lokalplaner og byplanvedtægter

Ingen gældende planer

Skovbyggelinje

Den sydlige halvdel af lokalplanområdet er omfattet af 300 meter skovbyggelinje, der jf. Lov om naturbeskyttelse er pålagt offentlige skove, jf. kortet s. 15 samt kortbilag 2. Ved etablering af nybyggeri samt om- og tilbygninger i denne del af lokalplanområdet er det en forudsætning, at der dispenseres fra skovbyggelinjen.

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD), der også er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde. Lokalplanen vurderes ikke at være til hinder for sikring af grundvandsinteresserne.

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.

Bevaringsværdige bebyggelse

Ejendommene Rudbæksbanke 1, Rudbæksbanke 7 og Rudbæksbanke 27 er i kommuneatlas for gl. Middelfart Kommune registreret som bevaringsværdige med middel bevaringsværdi. Disse bygninger må ikke nedrives, ændres eller ombygges uden en konkret vurdering samt tilladelse fra Byrådet.

Ved bevaringsværdige bygninger skal udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer, døre og kviste ske i overensstemmelse med den enkelte bygnings oprindelige byggeskik, arkitektur og materialevalg.

Museumsloven

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

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Strib Vandværk.



Spildevand

Spildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til Spildevandsplanen ledes til renseanlægget ved Staurby Skov.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for den del af den kollektive varmforsynings område, som er forsynet med naturgas.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse efter Bygningsreglementets til enhver tid gældende bestemmelser. Der kan derfor dispenseres fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Trafikstøj

Ved indpasning af eventuel 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.

Lokalplanområdet er beliggende ved Strandvejen, hvor der er en forventet årsdøgntrafik på ca. 5.300 køretøjer. Jævnfør Kommuneplan 2009 er området ikke beliggende i en støjkonsekvenszone for vejtrafik. Det vurderes, at lokalplanområdet ikke vil blive belastet med et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier for trafikstøj.

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 anlægsarbejder. 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. Middelfart Kommune gør opmærksom på, at kommunen 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. inden for skovbyggelinjen, før der af



Middelfart Kommune, er meddelt dispensation, jf. Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.

Trappenedgange ved den fredede kystskrænt må ikke ske uden forudgående tilladelse fra Fredningsnævnet.

Ved ændring af vejforhold - fx vejlukning - i lokalplanområdet træffer vejbestyrelsen uanset lokalplanens bestemmelser afgørelse med samtykke fra politiet.

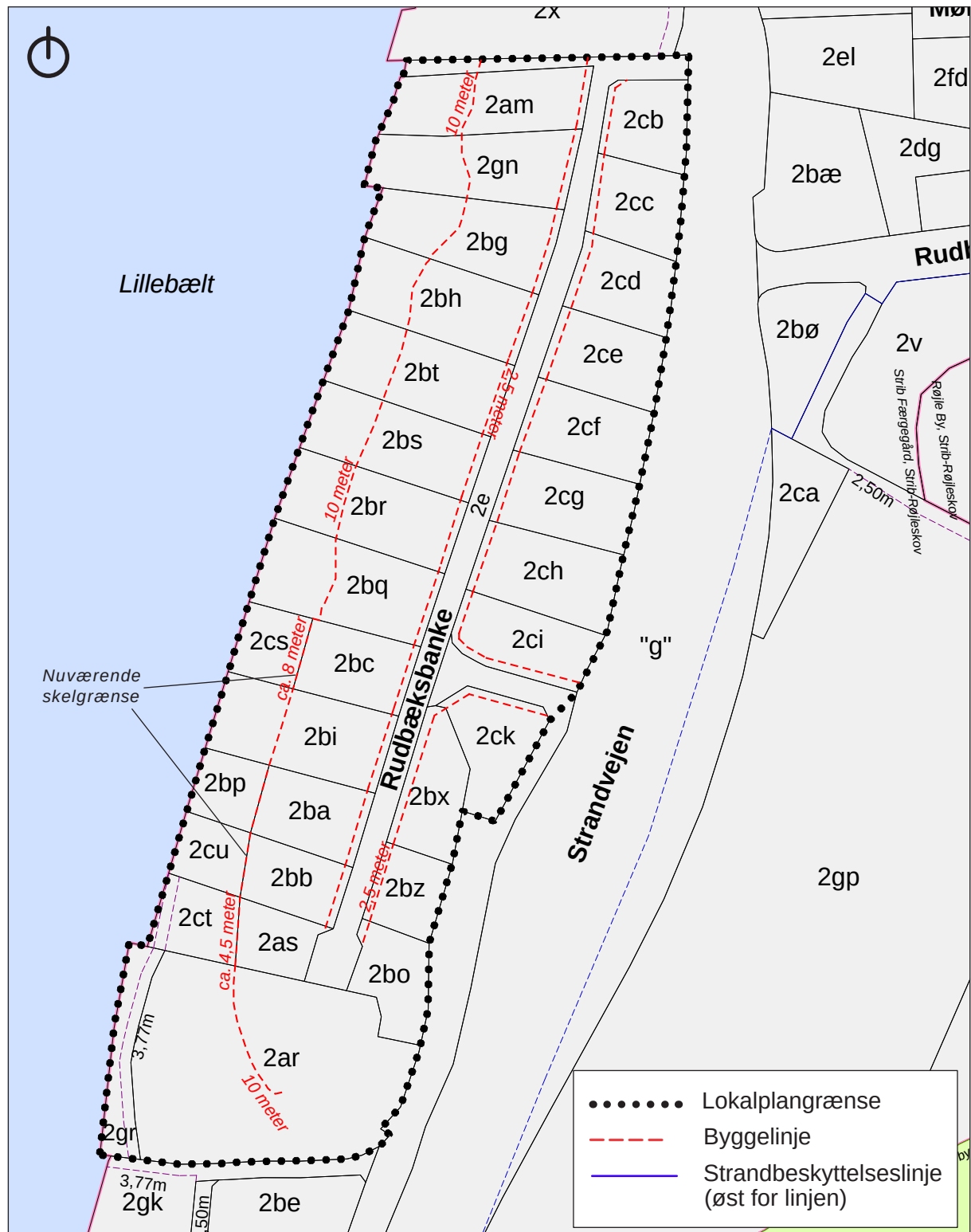
Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 136

Boliger ved Rudbæksbanke i Strib

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 2.000

Dato: 1. oktober 2010



Middelfart Kommune

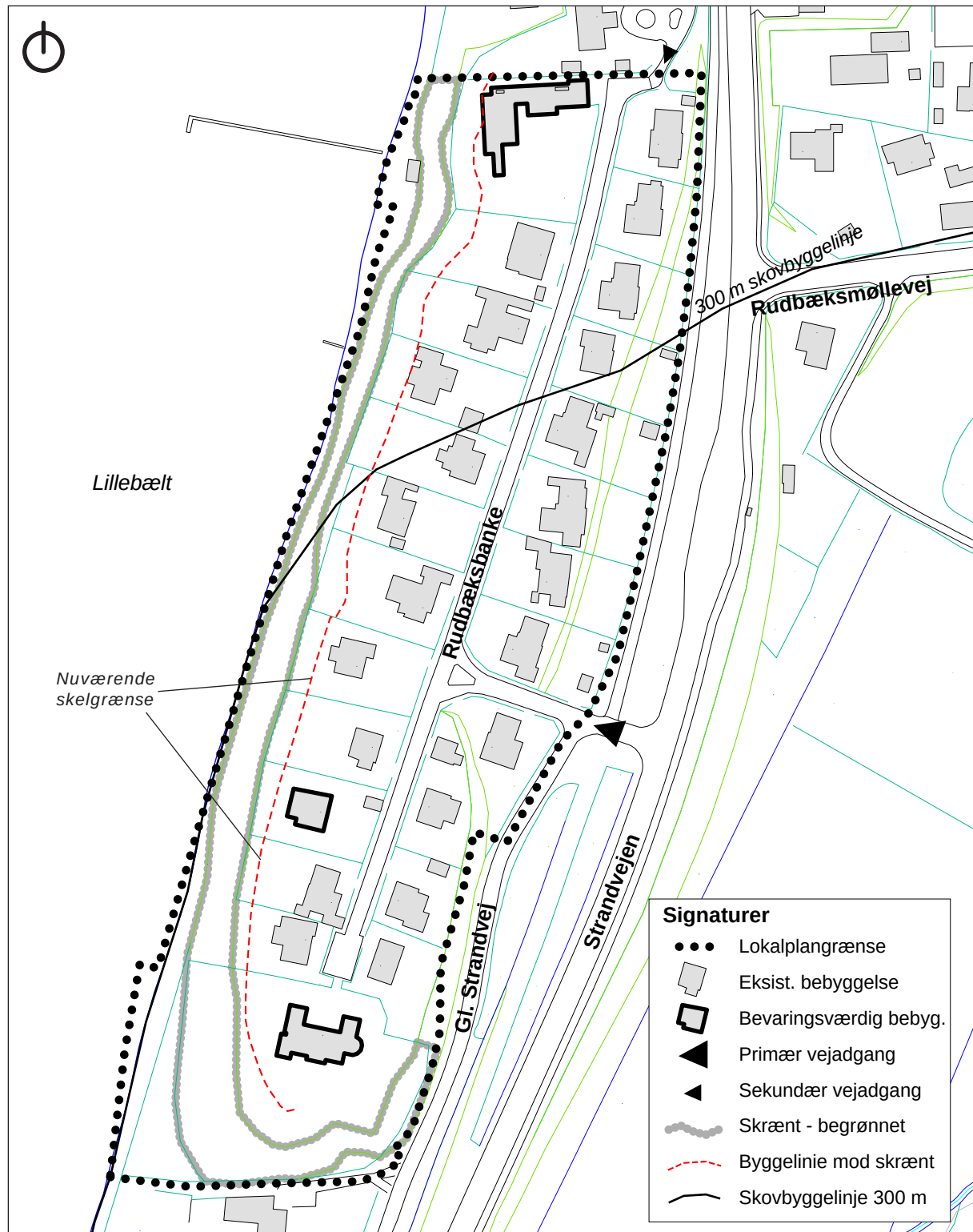
Lokalplan nr. 136

Boliger ved Rudbæksbanke i
Strib

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 2.000

Dato: 30. september 2011





Middelfart
KOMMUNE

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