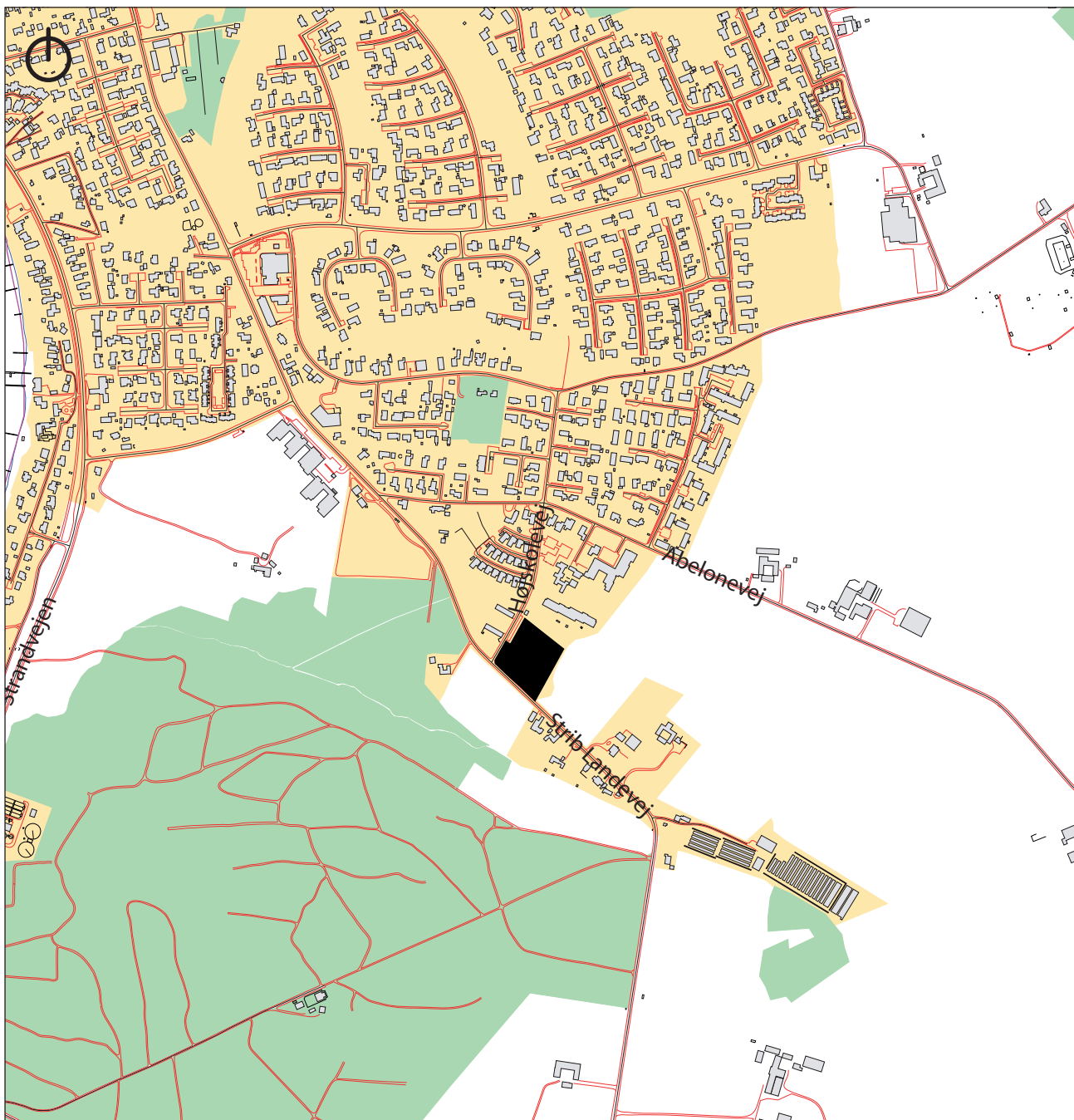




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 155

og tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2013-2025

**Dagligvarebutik og boliger ved Strib Landevej og
Højskolevej i Strib**

Februar 2015

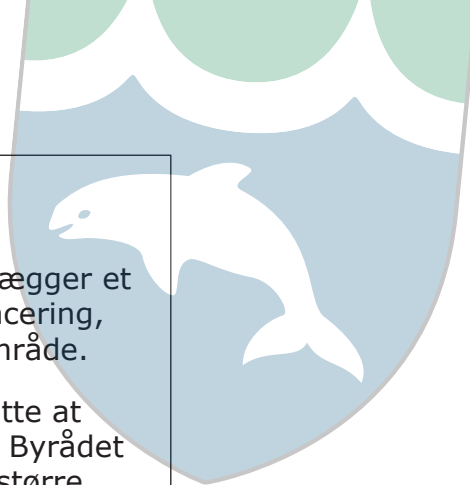
HVAD ER EN LOKALPLAN ?

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.

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. 155

**Dagligvarebutik og boliger ved Strib Landevej og
Højskolevej i Strib**

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	17
REDEGØRELSE	18
LOKALPLANENS INDHOLD	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	19
FORHOLD TIL GÆLDENDE BYPLANVEDTÆGT	21
PÅVIRKNING AF BYMILJØ	21
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	22
SERVITUTTER	25
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	26
BILAG	29
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	29
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	31
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	33
KOMMUNEPLANTILLÆG	35

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger på hjørnet af Strib Landevej og Højskolevej i den sydøstlige del af Strib, og udgør et samlet areal på ca. 9.550 m². Området omfatter matriklerne 45d og 45e, Røjle By, Strib-Røjleskov samt en del af 6ag, Røjle By, Strib-Røjleskov.

Området omfatter primært ejendommen Strib Landevej 75, der i dag anvendes som privat bolig, og er mod syd afgrænset af Strib Landevej og mod vest af Højskolevej og KFUM's ejendom. Mod nord ligger Brogårdens Kursuscenter og mod øst afgrænses området af det åbne land, jf. luftfotoet nedenunder. Nord for lokalplanområdet ligger et større boligområde, som er under udbygning.

Arealet er i dag bebygget med en enkelt bolig med vejadgang fra Strib Landevej, og fremstår beplantet med græs og en del træer. Den eksisterende bebyggelse vil blive nedrevet i forbindelse med en gennemførelse af denne lokalplans muligheder, ligesom den eksisterende vejadgang fra Strib Landevej vil blive nedlagt.

Terrænmæssigt falder området mod sydvest, og mod Strib Landevej og Højskolevej fremstår terrænforskellen med mindre skråninger.

Lokalplanområdet ligger i byzone og er privat ejet.



Oversigtskort der viser lokalplanområdets beliggenhed og omgivelser.



LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at opføre en enkeltstående dagligvarebutik på maks. 1.000 m² på hjørnet af Strib Landevej og Højskolevej. Butikken skal medvirke til at understøtte den lokale dagligvareforsyning i området. Den resterende del af området ønskes anvendt til boligformål.

Et andet formål med lokalplanen er at sikre områdets vejadgang fra Højskolevej.

Butikken kan ikke umiddelbart opføres inden for den gældende planlægning for området, og Middelfart Kommune har derfor besluttet at gennemføre en ny planlægning for området, som kan muliggøre den ønskede anvendelse.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 155

Dagligvarebutik og boliger ved Strib Landevej og Højskolevej i Strib

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 området udlægges til boligområde med mulighed for etablering af en enkeltstående dagligvarebutik til lokalområdets daglige forsyning,
- at området vejbetjenes fra Højskolevej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Røjle By, Strib-Røjleskov:
matr. nre. 45d, 45e og del af 6ag

samt alle parceller, der efter den 3. juni 2014 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området skal anvendes til boligområde med mulighed for etablering af en enkeltstående dagligvarebutik med tilhørende parkering og varelevering, til lokalområdets daglige forsyning.

2.

Inden for lokalplanområdet må kun opføres eller indrettes bebyggelse til en enkelt dagligvarebutik med et samlet butiksareal på maksimalt 1.000 m² bruttoetageareal.

Hertil kan der til den enkelte butik tillægges personalefaciliteter på op til 200 m², jf. Planlovens bestemmelser.



Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for området må maksimalt være 1.000 m², udregnet efter Planlovens bestemmelser.

3.

Boliger inden for lokalplanområdet skal anvendes til helårsbeboelse i form af åben/lav eller tæt/lav bebyggelse. Anvendelsen til boligformål muliggør også indpasning af erhvervstyper, som traditionelt kan drives fra en bolig.

4.

Der må i området placeres mindre bygninger/anlæg til kvartets tekniske forsyning.

§ 4. Udstykning

1.

Ved udstykning til åben/lav boliger skal den enkelte grund være min. 700 m².

2.

Ved udstykning til tæt/lav boliger skal den enkelte grund være min. 400 m², heraf kan indregnes en del af fælles friarealer, dog skal min. 250 m² udstykkes i tilknytning til boligen.

3.

Ved udstykning til andre formål skal den enkelte grund være min. 1.500 m².

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Højskolevej.

Der må ikke ske overkørsel fra lokalplanområde til Strib Landevej.

2.

Der udlægges vejareal, i princippet som angivet på kortbilag 2. Vejen skal udlægges i en bredde på min. 8 m og anlægges med min. 6 m kørebane. Inden for vejudlægget må der etableres parallelparkering. Den interne vej har status af privat fællesvej.

3.

Der udlægges areal til adgang, parkering og varelevering, i princippet som angivet på kortbilag 2.

4.

Inden for lokalplanområdet skal der etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne m.v.).



5.
Inden for lokalplanområdet skal der udlægges areal til parkering efter følgende fordeling:

- 2 p-pladser pr. åben/lav bolig
- 1½ p-plads til tæt/lav bolig
- 1 p-plads pr. 25 m² etageareal ved butikker

6.
Parkering til tæt/lav bebyggelse må etableres som en kombination af parkering på egen grund og som fællesparkering. Parkering til åben/lav skal ske på egen grund.

Garager og carporte indgår i antal parkeringspladser.

7.
På parkeringsanlæg til dagligvarebutikken skal mindst én af p-pladserne indrettes til handicap bil med mål på min. 3,5 x 5 m og én p-plads til handicap kassebil med mål på min. 4,5 x 8 m.

Handicappladser skal placeres nær butikkens indgang, og skal etableres på jævnt terræn og med synlig skiltning.

8.
Til butiksareal skal der sikres areal til cykelparkering, svarende til 1 plads pr. 100 m².

Cykelparkeringspladser til butikken skal placeres nær butikkens indgang.

§ 6. Tekniske anlæg

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

2.
Området er separatkloakeret.

3.
Overfladevand skal så vidt muligt nedsives inden for området. Der må inden for lokalplanområdet etableres over- eller underjordiske anlæg til forsinkelse og/eller rensning af overfladevand forud for nedsivning.

4.
Der må etableres anlæg til vedvarende energi i form af solfanger, solceller o.l. på bygningers tage og/eller facader, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk. Anlæggene skal integreres i bygningens arkitektur som elementer i facaden eller tagfladen.



Anlæg på skrå tagflader skal ligge plant med tagfladen, som de monteres eller indbygges på. Anlæg på flade tage må ikke have en højde der overstiger 1 m. Anlæggene medregnes i den samlede bygningshøjde.

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

5.

Øvrige tekniske bygningsinstallationer, herunder køle- og ventilationsanlæg, skal være skjult i bygninger eller indgå bevidst som indkapslede/støjisolerede arkitektoniske elementer, f.eks. med geometrisk eller skulpturel udformning.

6.

Inden for området må i øvrigt etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer o.l. såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket.

7.

Individuelle antenner og paraboler skal placeres sådan, at de ikke er synlige fra veje og stier omkring lokalplanområdet.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.

Dog må bebyggelsesprocenten for åben/lav grunde ikke overstige 30.

2.

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

3.

Bebyggelse til dagligvarebutik skal placeres inden for byggefelt A, vist på kortbilag 2.

Undtaget herfra er skure til kundevogne, overdækning til cykler o.l., der må placeres inden for areal til adgang, parkering og varelevering.

Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til areal til adgang, parkering og varelevering.

4.

Bebyggelse til boligformål skal placeres inden for byggefelt B, vist på kortbilag 2.



5.

Ved udstykning til tæt/lav boliger gælder ingen særlige bestemmelser om højde- og afstandsforhold i forhold til skel inden for byggefelt A. Bebyggelsen skal dog i rimelig omfang sikre tilfredsstillende lysforhold og sikre, at der ikke er væsentlige indbliksgener.

6.

Ny bebyggelse til boligformål skal opføres som lavenergibebyggelse, hvorved forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i Bygningsreglementet.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal arkitektonisk og materiale-mæssigt udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.

Bebyggelse til butik – byggefelt A

2.

Bygningsfacader til dagligvarebutikken skal opføres i blank mur i rød, gul eller grå tegl.

Dele af facaden, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom metal, træ, stenkompósito-materiale og glas.

3.

Øvrige bygninger, så som skure til kundevogne, overdækning til cykler o.l., må opføres i andre farver og materialer end butiksbebyggelsen, men skal fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse.

4.

Butiksfacaden skal udformes med "visuelle brud". Dette kan ske ved vertikale materiale/farveskift, indsnit eller udkragninger, så store monotone facadepartier undgås.

5.

Butikkens tag skal opføres som fladt tag og skal dækkes med tagpap eller etableres med grønt tag (tag med vegetation så som eksempelvis stenerter (sedum), græs, mos eller andre mindre planter).

6.

Skiltning til butikken skal fremtræde enkel og informativ og skal i omfang, udformning og farve tilpasses bygningens størrelse, fagdeling og det samlede gadebillede.



7.

Facadeskiltning på butikken skal udføres som løse bogstaver, symboler og firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning. Facadeskiltning må gives en maksimal højde på 0,8 m.

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 0,25 m.

8.

På butikken må der højst opsættes 1 facadeskilt pr. facade mod henholdsvis Strib Landevej og mod Højskolevej. Skiltning må ikke placeres over tagkant.

9.

Der må inden for lokalplanområdet placeres 1 skiltepylon til butikken, med placering som vist i princippet på kortbilag 2.

Pylonens størrelse må ikke overstige en bredde på 1 m og en højde på 3 m.

10.

Der må ikke opsættes bannere, plakatreklamer på parkeringsarealer o.l. inden for området.

11.

Belysning af skilte, samt adgangs- og parkeringsarealer må ikke medføre blændingsgener for forbipasserende eller naboejendomme.

Bebyggelse til boligformål – byggefelt B

12.

Bygningsfacader til boliger skal opføres i blank mur med teglsten, eller som pudsede flader. Der må desuden etableres partier med træbeklædning eller plademateriale.

Udestuer, udhuse og garager/carporte og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer og farver og med en anden taghældning, men skal harmonere med boligbebyggelsen.

13.

Boligbebyggelsen skal udføres med fladt tag, ensidig taghældning på op til 15 grader eller med symmetrisk saddeltag.

Mindre bygninger i tilknytning til boligerne, så som skure, carporte o.l., skal udføres med fladt tag eller med ensidig taghældning på op til 15 grader.

14.

Tage på beboelsesbygninger, carporte, udhuse og lignende skal dækkes med tagpap, tegl/tagsten eller etableres med grønt tag



(tag med vegetation så som eksempelvis stenurter (sedum), græs, mos eller andre mindre planter).

Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer, bortset fra mindre tagpartier, som må opføres i glas.

15.

Tæt/lav boliger inden for lokalplanområdet skal fremstå i samme materialer og farver og med samme taghældning.

Udestuer, udhuse og garager/carporte og lignende mindre bygninger, må udføres i andre materialer og farver end boligen og med en anden taghældning. Alle bygninger inden for hver bygningstype, eks. beboelse, skure, carporte o.l., skal have et ensartet præg.

16.

Skiltning og reklamering på en boligejendom må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til planlovgivningen kan drives fra egen bolig.

Skiltet må alene omfatte firmanavn og bomærke, og må højst have en udstrækning på 0,25 m².

Skiltet skal placeres enten ved ejendommens indkørsel, i vinduer eller på bebyggelsens facade.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

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

2.

Ved udstykning til åben/lav boliger skal der etableres fælles fri- og opholdsareal svarende til min. 5 % af arealet til boligområde. Arealerne skal etableres som større sammenhængende arealer.

3.

Ved udstykning til tæt/lav boliger skal der etableres fri- og opholdsareal svarende til i alt 50 % af etagearealet til boligformål. Arealerne omfatter både fælles og private fri- og opholdsarealer og må placeres på terræn, på altaner og på tagterrasser.

4.

Til butikken skal der etableres et udendørs opholdsareal på min. 25 m² til butikkens ansatte.

5.

Der skal udlægges areal til grønt område, jf. kortbilag 2.



6.

Areal udlagt til grønt område skal etableres som græsarealer med mulighed for indretning af både fælles og private opholdsarealer.

Fælles opholdsarealer må indrettes som grønne arealer beplantet med græs, evt. i kombination med grupper af buske og træer, samt indrettes med faciliteter til leg og ophold. Private arealer må indrettes som haver.

Øvrige arealer skal beplantes med græs.

7.

Der udlægges areal til grønt område med mulighed for regnvandsbassin, i princippet som angivet på kortbilag 2. Inden for området må der etableres regnvandsbassin til forsinkelse af regnvand fra lokalplanområdet.

8.

Hegn omkring den enkelte boligs private opholdsareal skal etableres som levende hegn. Levende hegn må suppleres med et let trådhegn på indvendig side i op til 1,2 m.

9.

Støjafskærmning i forbindelse med butikkens varelevering skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2 og må etableres i en højde på op til 3 m.

Afskærmning skal ske i form af støjhegn/støjskærm og skal mod boliger begrønnes med en stedsegrøn beplantning f.eks. stedsegrønne klatreplanter.

10.

Parkeringsarealer til butikken skal afgrænses mod Strib Landevej og Højskolevej af klippede hække af bøgepur eller lignende med en bredde på ca. 1 m, og i en højde på maks. 0,9 m, i princippet som vist på kortbilag 3.

11.

Parkeringsareal til dagligvarebutikken skal underopdeles ved hjælp af beplantning, i princippet som angivet på kortbilag 3 således at parkeringsarealet i princippet opdeles i mindre grupper af maks. 8 p-pladser.

12.

I forbindelse med butikkens indgang må der etableres areal til udstilling af varer.

13.

Der skal inden for området reserveres arealer til affaldsøer og genbrugspladser til boligerne.



14.

Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt tæt hegnede arealer.

15.

I forbindelse med byggemodning er det tilladt at terrænregulere og udjævne terrænet inden for butiksområdet således, at der etableres en jævn stigning inden for området på ca. 20 promille, således at området kan indrettes hensigtsmæssigt til en dagligvarebutik med adgangs-, parkerings- og vareleveringsareal.

Det skal sikres, at terrænet ved overkørsler til området gives en jævn hældning.

16.

I forbindelse med byggeri er der kun tilladt en terrænregulering på +/- 0,5 m.

Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m.

I en afstand mellem 0,5 og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn hældning på maks. 1:4.

§ 10. Grundejerforening

1.

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for alle boligejendomme inden for lokalplanens område.

2.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg til boligerne, herunder vejareal, vendepladser og fælles friarealer.

3.

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fællesanlæg og fælles friarealer til boligbebyggelsen inden for lokalplanområdet.

4.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af arealet i lokalplanområdet er udstykket til boligformål og solgt, eller når byrådet kræver det.

5.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne 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.



6.
Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Middelfart Kommunes byråd.

§ 11. Miljøforhold

1.
Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra vejtrafik, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Støj fra veje", p.t. vejledning nr. 4/2007.
2.
Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Etablering af en dagligvarebutik skal ske på baggrund af en støjberedning, som viser, at støjkravene er overholdt.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- Der er sket tilslutning til offentlig forsyning og kloaknet. Såfremt byggeri opføres som lavenergibebyggelse, vil der i henhold til Planlovens § 19, stk. 4, efter anmodning fra ejer, blive dispenseret fra tilslutningspligt til offentlig varmekorsyning.
 - De i § 5 nævnte parkeringsarealer er etableret for den pågældende del af bebyggelsen.
2.
Ny bebyggelse til dagligvarebutik må ikke tages i brug før den i § 9 stk. 7 nævnte støjafskærmning er etableret for at overholde gældende grænseværdier for støj.

§ 13. Eksisterende planer

1.
Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 8 "Byplanvedtægt for et bolig-, værksteds- og institutionsområde i Strib" vedtaget i 1971. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan, aflyses Byplanvedtægt nr. 8 inden for lokalplanens område.



§ 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 2. februar 2015.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 27. februar 2015.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål i form af åben/lav eller tæt/lav boliger med mulighed for at opføre en enkeltstående dagligvarebutik til lokalområdets forsyning. Butikken må etableres med et bruttoetageareal til detailhandel på maks. 1.000 m².

Bebyggelsen skal placeres inden for byggefelterne, som er vist på kortbilag 2, hvoraf butikken skal placeres inden for byggefelt A, og boliger inden for byggefelt B.

Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom er fastsat til maks. 40, dog må bebyggelsesprocenten for grunde til åben/lav ikke overstige 30.

I disponeringen af området er der lagt vægt på, at den nye butiksbebyggelse af hensyn til synlighed og adgangsforhold orienteres mod Strib Landevej, og ved etablering af ny bebyggelse er der derfor stillet krav til arkitektur og materialevalg, så der opnås en god helhedsvirkning. Blandt andet ønskes sikret, at butiksbebyggelsen ikke fremstår med store monotone facade-partier, hvorfor der stilles krav om etablering af visuelle "brud". Der stilles også krav til udformningen og placeringen af skilte og tekniske installationer, så disse elementer ikke forringer hverken bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk.

Boligbebyggelsen placeres langs en intern, privat fællesvej langs områdets vestlige og nordlige afgrænsning, og der er i lokalplanen stillet krav til boligernes udformning som eksempelvis materialer og tagform. Ved etablering af tæt-lav bebyggelse, stilles der desuden krav om, at bebyggelsen skal fremstå i samme materialer og farver og med samme taghældning.

Veje og parkering

Vejadgangen til området skal ske via én overkørsel fra Højskolevej. Den eksisterende vejadgang fra Strib Landevej nedlægges. Der udlægges areal til en privat fællesvej som bl.a. giver adgang til boligerne.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at der etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til de pågældende anvendelser inden for området. Tilsvarende stilles der krav om etablering af faciliteter til cykelparkering.

Parkering til dagligvarebutikken disponeres mod Strib Landevej og Højskolevej, mens parkering til boligerne skal placeres på egen grund for åben/lav boliger, og som en kombination af parkering på egen grund og som fællesparkering for tæt/lav boliger.



Ubebyggede arealer

Planen omfatter bestemmelser omkring udendørs oplag, hegning og terrænregulering, så området fremtræder harmonisk og i naturlig sammenhæng med omgivelserne. Blandt andet skal parkeringsarealet afgrænses mod de omgivende veje af en lav hæk, så der skabes en klart defineret afgrænsning af arealet, og samtidig at eventuelle blændingsgener fra biler på parkeringsarealet mindskes.

Der stilles desuden krav om, at parkeringsrækkerne opdeles i mindre enheder, eksempelvis med beplantning.

Området udlægger grønne arealer, som bl.a. må anvendes til fælles og private opholdsarealer. Fælles opholdsarealer må indrettes som grønne arealer beplantet med græs, evt. i kombination med grupper af buske og træer, samt indrettes med faciliteter til leg og ophold, mens private arealer må indrettes som haver.

Klima

Lokalplanen stiller krav om, at overfladevand så vidt muligt skal nedsives inden for området. Der udlægges derfor areal til grønt areal med mulighed for at etablere regnvandsbassin til forsinkelse af områdets regn- og overfladevand forud for ned-sivning.

Regnvandsbassiner er effektive til at opbevare store mængder vand, og bidrager samtidig med både klimamæssige og rekreative kvaliteter til området.

Derudover giver lokalplanen mulighed for at ny bebyggelse må opføres med grønt tag (tag med vegetation som eksempelvis stenurter (sedum), græs, mos eller andre mindre planter), som ligeledes kan bidrage til at forsinke og tilbageholde regnvand inden for området.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNE-PLANEN

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 tillades med lokalplanen ikke bebyggelse højere end 8,5 meter over terræn, og hverken lokalplanområdet eller den planlagte bebyggelse vil kunne ses fra kysten. Lokalplanens byggemuligheder forventes derfor ikke at påvirke kystzonen.

Rammer

Lokalplanområdet ligger primært i kommuneplanens rammeområde B.02.10 "Sofiendalvej, Abelonelundvej". Området er udlagt til boligområde, i form af åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 30. Dog kan bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager, og bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Der må kun etableres virksomheder og anlæg inden for miljøklasse 1. Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

En mindre del af området er beliggende i kommuneplanens rammeområde E.02.02 "Brogården", som må anvendes til erhvervsområde i form af kursusejendom, kontor og lign. samt offentlige formål, dog ikke feriehoteller.

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 25.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager, og bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 10 m.

Der må etableres virksomheder og anlæg inden for klasse 1-6. Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m. Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i forhold til anvendelsen til dagligvarebutik, samt de gældende miljøklasser i boligområdet. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg - nr. 9 - som sikrer den nødvendige overensstemmelse.

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde - B.02.16 - svarende til det aktuelle lokalplanområde. Samtidig



tilrettes afgrænsningen af rammeområde E.02.02.

Rammeområde B.02.16 skal fortsat anvendes til boligområde med mulighed for åben/lav og tæt/lav bebyggelse, men med mulighed for at indpasse en dagligvarebutik på maks. 1.000 m² til lokalområdet daglige forsyning.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40, dog maks. 30 for åben/lav bebyggelse, og bebyggelse må opføres i 2 etager og en maks. bygningshøjde på 8,5 meter. Der tillades funktioner i miljøklasse 1-4.

Kommuneplantillæg nr. 9, der offentliggøres samtidig med lokalplanen, er indsat bagest i planen.

FORHOLD TIL GÆLDENDE BYPLANVEDTÆGT

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 8 "Byplanvedtægt for et bolig-, værksteds- og institutionsområde i Strib" vedtaget i 1971. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan, aflyses Byplanvedtægt nr. 8 inden for lokalplanens område.

PÅVIRKNING AF BYMILJØET

Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 6, skal der, i lokalplaner der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en enkeltstående dagligvarebutik på op til 1.000 m² bruttoetageareal til butiksførmål. Området er beliggende i den sydøstlige del af Strib, og ligger mere end 500 meter fra både centerområdet ved Ny Billeshavevej og Netto i Strib.

For at undersøge konsekvenserne ved etableringen af en enkeltstående dagligvarebutik på hjørnet af Strib Landevej og Højskolevej, er der foretaget en detailhandelsundersøgelse.

Analysen og vurderingerne af detailhandelssituationen og konsekvenserne er foretaget i forhold til bl.a. den nuværende og fremtidige lokale konkurrencesituation og konkurrencesituationen på dagligvaremarkedet generelt. Rapporten tager desuden også udgangspunkt i en vurdering af kundegrundlaget og den forventede befolkningsudvikling i lokalområdet.

Rapporten konkluderer, at den samlede dagligvareomsætning i Strib generelt vil stige med etableringen af en dagligvarebutik på dette sted. Konkurrencen på dagligvaremarkedet vil natur-



ligt skærpes til fordel for forbrugerne, og det konkluderes desuden, at etablering af butikken vil indebære, at forbrugerne vil handle mere lokalt og at den samlede lokalkøbsandel i nærområdet således vil stige som konsekvens af etableringen.

Som en konsekvens af den skærpede konkurrence vurderes det, at de eksisterende butikker i Strib naturligt vil opleve et omsætningsfald. I øvrigt vil etableringen kun i relativt begrænset omfang tage omsætning fra butikker andre steder i kommunen samt uden for kommunen. Det er rapportens konklusion, at etableringen af en ny enkeltstående dagligvarebutik på Strib Landevej ikke umiddelbart vil lukningstrue de eksisterende butikker i Strib, men at de vil få forringede driftsvilkår.

Lokalplanområdet er optimalt placeret i forhold til det overordnede vejnet i området, hvilket betyder, at en dagligvarebutik ikke forventes at medføre trafikale problemer i området omkring butikken. Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til butikken. Det vurderes, at vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

Der gives mulighed for at etablere støjafskærmning mellem butikken og de omkringliggende boliger således, at der ikke opstår støjgener i forbindelse med driften af butikken.

Den eksisterende bolig inden for området er i Kommuneatlas for Middelfart Kommune registreret med en bevaringsværdi på 6, hvilket er middel bevaringsværdi. Bebyggelsen er ikke omfattet af kommuneplanens udpegning af bevaringsværdig bebyggelse, og nedrivning af bebyggelsen er derfor ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer og intentioner.

Det vurderes desuden, at den nye butiksbebyggelse ikke vil påvirke områdets friarealer.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Det skal derfor sikres, at der i forbindelse områdets anvendelse ikke sker forurening af grundvandet.

Anvendelsen til boliger og butik strider ikke mod beskyttelsesinteresserne, og det er desuden sikret, at der inden for lokalplanområdet, kan etableres anlæg til forsinkelse og rensning af overfladevand.

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet ligger ca. 2,2 km fra nærmeste Natura 2000-område (Røjle Klint og Kasmose Skov) og vil ikke påvirke naturværdier i dette område.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der findes forurennet jord inden for lokalplanområdet.

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

Beskyttet natur, fredninger mv.

Skovbyggelinje

Området ligger inden for den 300 meter skovbyggelinje omkring Staurby Skov. Skovbyggelinjens formål er at sikre skovenes værdi som landskabselementer, samt at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke ske ændringer inden for skovbyggelinjen, før kommunen har meddelt dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17. Middelfart Kommune er myndighed for skovbyggelinjen og er indstillet på at give denne dispensation.

Museumsloven

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

Kulturarvsenheden ved Odense Bys Museer har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en indledende vurdering af området.

Museet oplyser, at der ikke hidtil er registreret fortidsminder inden for lokalplanarealet, men der er imidlertid registreret flere fortidsminder i umiddelbar nærhed. Umiddelbart øst for arealet er der registreret en gravhøj fra oldtiden. Marken er desuden systematisk rekognosceret, hvilket har resulteret i opsamling af bearbejdet flint og flintredskaber fra bondestenalderen og bronzealderen.

Det kan således ikke udelukkes, at lokalplanarealet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens kap. 8 § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001).

For at afklare fortidsmindets udstrækning og potentiale vil det være nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse, før anlægsarbejdet iværksættes. Forundersøgelsens resultater danner grundlag for en vurdering af, om arealet umiddelbart



herefter kan frigives, eller om det vil være nødvendigt yderligere at foretage en egentlig arkæologisk udgravning.

Bygherre skal være opmærksom på, at såfremt der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres.

Iværksættelsen af en arkæologisk forundersøgelse vil således minimere risikoen for, at anlægsarbejdet senere må standses og udskydes efter bestemmelserne i Museumslovens § 27 stk. 2.

Handicapforhold

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

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Strib Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Middelfart Kommunes Spildevandsplan. Området vil efterfølgende blive optaget i planen.

Varmeforsyning

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

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

Støj

Støj fra erhverv

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Grænseværdierne fastsættes i forhold til selve lokalplanområdet og i forhold til naboområder, afhængigt af disse områders nuværende og planlagte anvendelse.

Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som virksomheden skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i naboområderne. I det aktuelle tilfælde er både lokalplanområdet og naboområdet mod vest og øst "Åben og lav boligbebyggelse".



se" med følgende vejledende grænseværdier for støj: 45/40/35 dB (dag/aften/nat).

Det støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse til butikksformål vil udelukkende stamme fra kundetrafik og varetilkørsel samt fra køleanlæg.

Indeholdt i planen er etableringen af et støjhegn mellem butikksbebyggelsen og boligerne, og på baggrund af de konkrete løsninger er det beregnet, at de vejledende støjgrænseværdier kan overholdes.

De vejledende grænseværdier for erhvervsområdet nord for lokalplanområdet er højere end for boligområder, og der er derfor heller ikke støjmæssige problemer i forhold til dette område.

Støj fra trafik

Det skal sikres, at trafikstøjniveauet i området ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra vejtrafik" (p.t. vejledning nr. 4/2007).

Med lokalplanområdets placering og afstand til trafikerede veje vurderes det, at de vejledende grænseværdier vil kunne overholdes.

Renovation

Renovation foregår efter Middelfart Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

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.



TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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





SIGNATURFORKLARING

● ● ● Lokalplangrænse

Middelfart Kommune

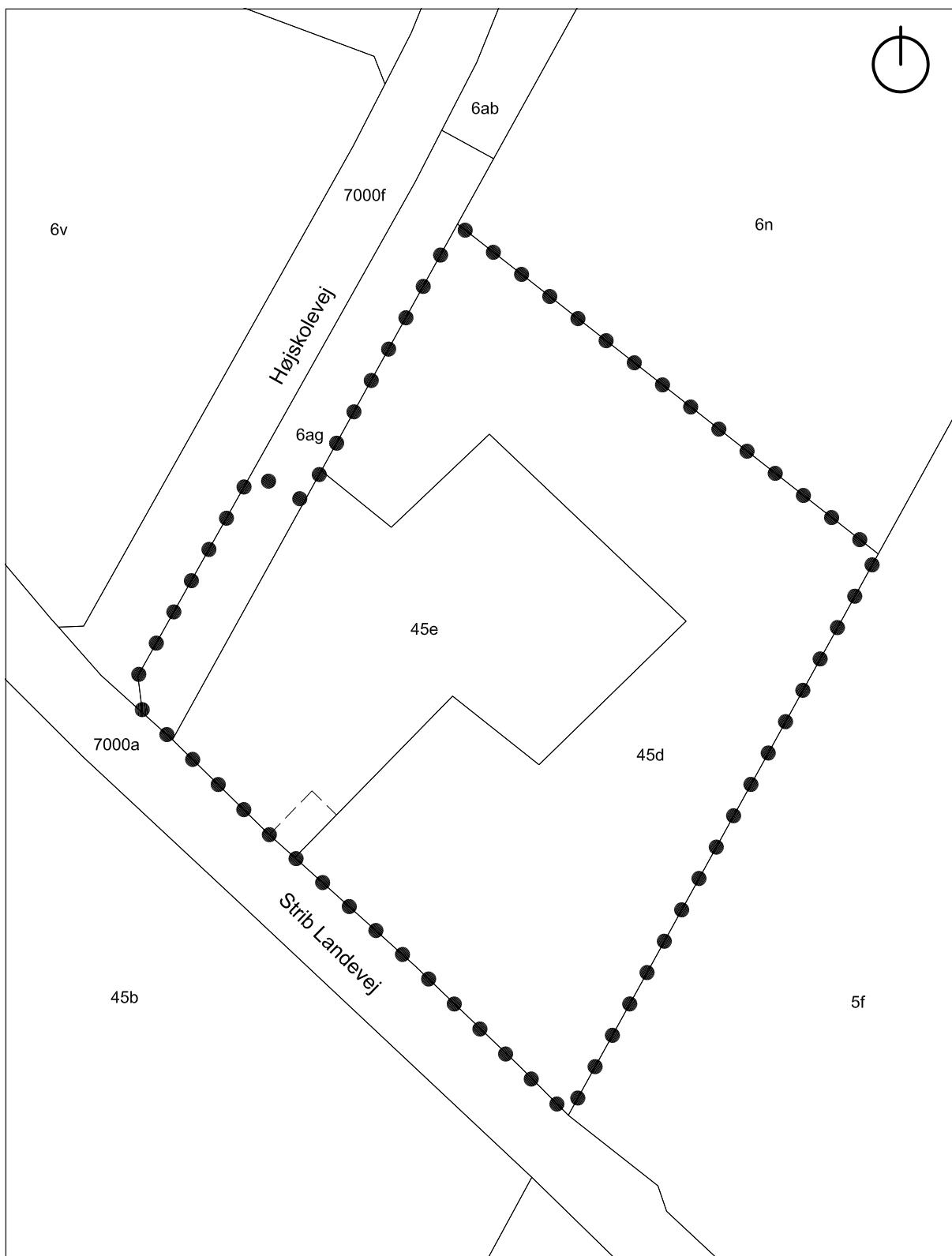
Lokalplan nr. 155

Dagligvarebutik og boliger ved
Strib Landevej og Højskolevej i
Strib

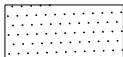
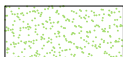
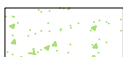
KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.000

Dato: 1. august 2014



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplangrænse
-  Byggefelt
-  Byggefeltbetegnelse
-  Areal til adgang, parkering og varelevering
-  Vejareal
-  Grønt areal
-  Grønt areal med mulighed for regnvandsbassin
-  Principiel placering af støjafskærmning
-  Principiel placering af vejadgang
-  Principiel placering af pylon

Middelfart Kommune

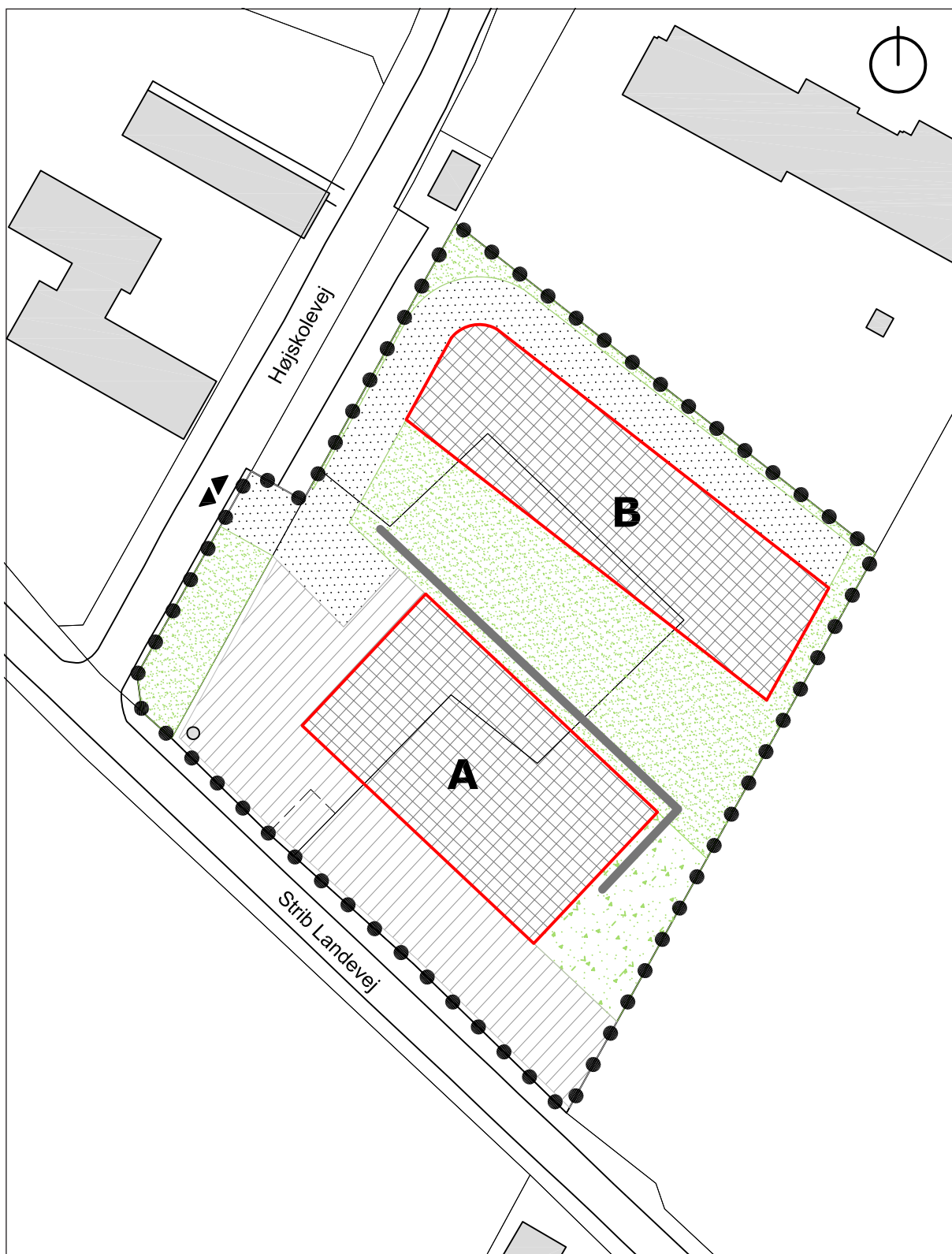
Lokalplan nr. 155

Dagligvarebutik og boliger ved
Strib Landevej og Højskolevej i
Strib

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.000

Dato: 1. august 2014





Middelfart Kommune Lokalplan nr. 155

Dagligvarebutik og boliger ved
Strib Landevej og Højskolevej i
Strib

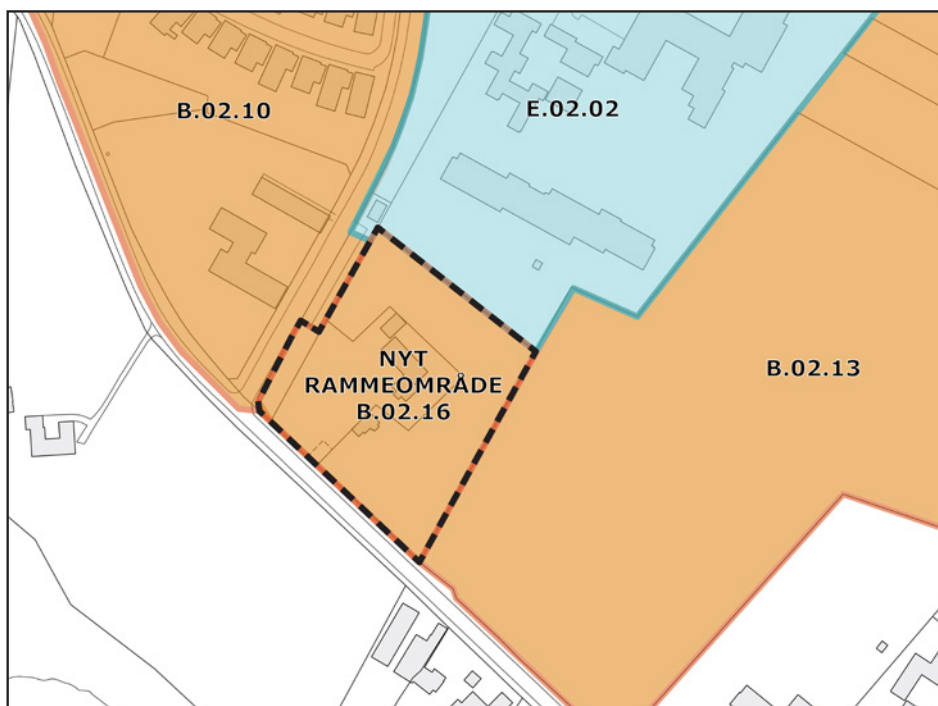
KORTBILAG 3: Illustrations- plan

Mål: 1: 1.000

Dato: 1. august 2014







Middelfart Kommune

Kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2013-2025

For det på kortet viste område - rammeområde B.02.16 – fastlægge følgende rammer for lokalplanlægningen:

Betegnelse: Strib Landevej/Højskolevej

Generel anvendelse: Området er udlagt som boligområde

Områdets status: Åben/lav

Områdets fremtidige anvendelse:

Boligområde med åben/lav og tæt/lav. Der må desuden placeres erhverv i form af dagligvarebutik på maks. 1.000 m² til forsyning af lokalområdet.

Detailhandel, se generelle rammer.

Bebyggelsesforhold:

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 40. Dog må bebyggelsesprocenten for åben/lav maks. være 30 for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

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

Miljøforhold - klasse 1-4:

Mindst tilladte miljøklasse er 1.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 4.

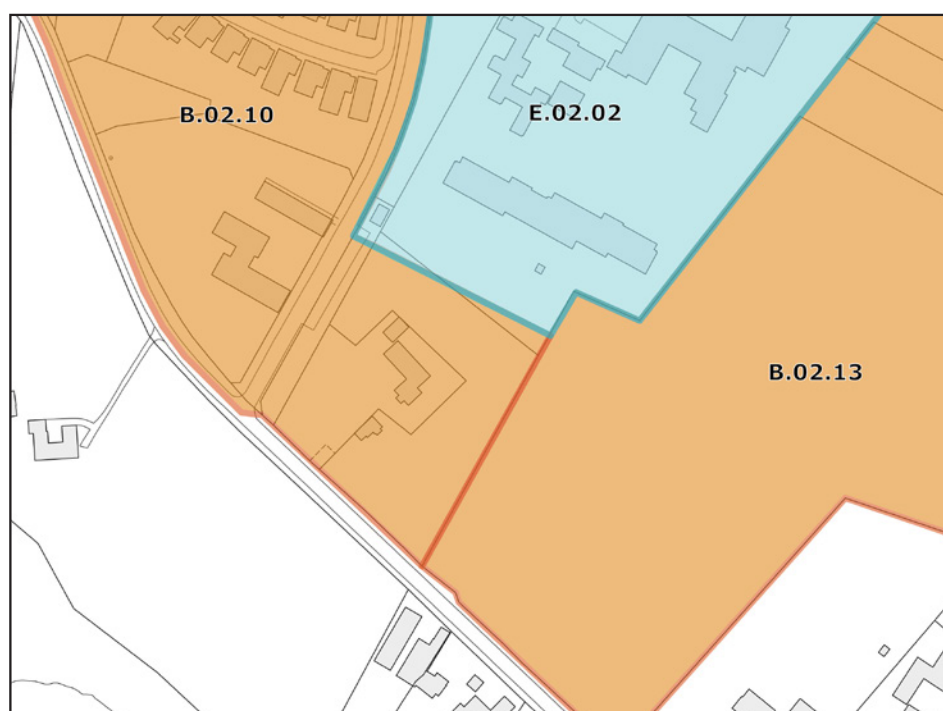
Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

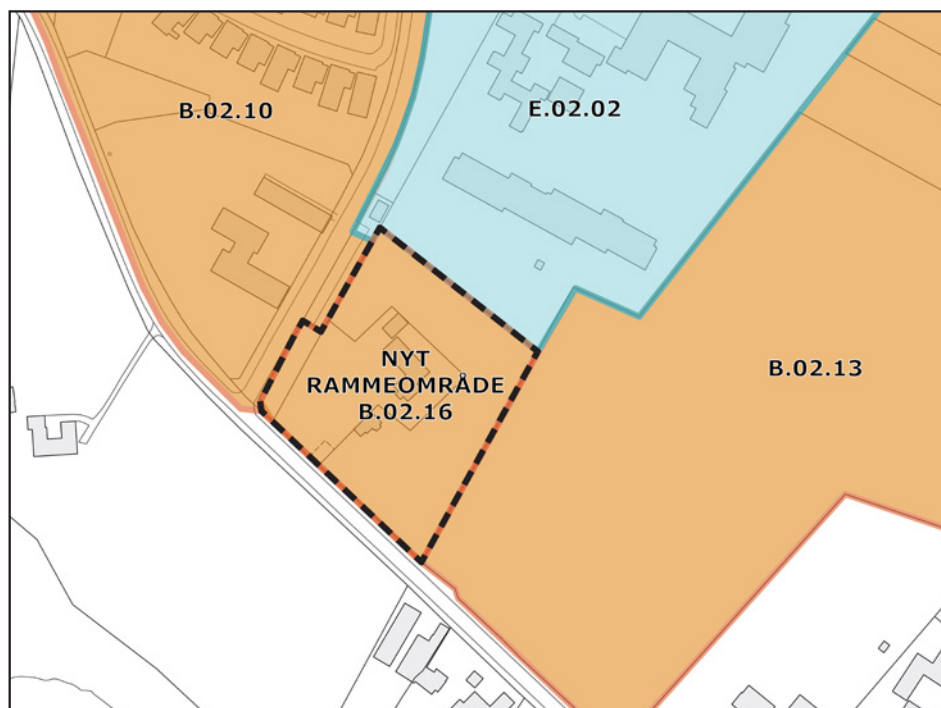
Andet: Se generelle rammebestemmelser

Zoneforhold: Byzone

Kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplantillæg 2013-2025 ændrer desuden afgrænsningen af rammeområde E.02.02, så den følger den nordlige afgrænsning af rammeområde B.02.16, som vist på nedenstående kort.



Nuværende afgrænsning af rammeområder



Fremtidig afgrænsning af rammeområder

Kommuneplantillæg nr. 9 er endeligt vedtaget af Middelfart Kommune den 2. februar 2015.

*Steen Dahlstrøm
Borgmester*

/

*Steen Vinderslev
Kommunaldirektør*

Kommuneplantillægget er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 27. februar 2015.



Middelfart
KOMMUNE

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