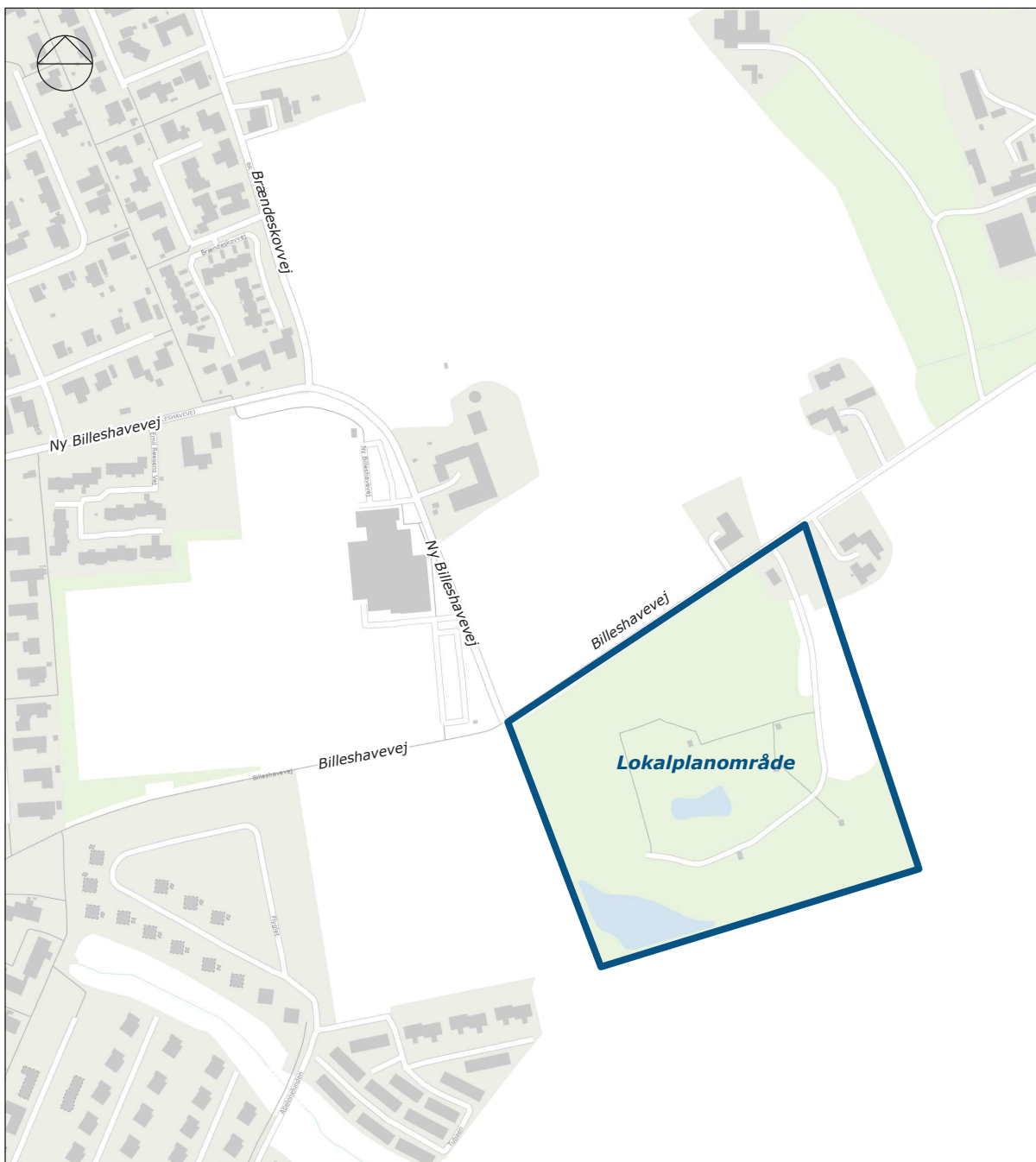




Middelfart
KOMMUNE

Ophævelse af skovbyggelinje
SE NOTAT BAGERST

LOKALPLAN NR. 206

Boligområde ved Billeshavevej i Strib

August 2021

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 udstyknings 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 lokalplansforslaget annonceres og fremlægges offentligt. 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 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.





LOKALPLAN NR. 206

Boligområde ved Billeshavevej i Strib

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
 LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	7-21
VEDTAGELSESPÅTEGNING	21
 REDEGØRELSE.....	25
LOKALPLANENS INDHOLD	22
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	25
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	26
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	26
SERVITUTTER	31
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	31
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	31
 BILAG.....	33
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	33
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT.....	35
KORTBILAG 3: HELHEDSPLAN.....	37
KORTBILAG 4: VANDHÅNDBTERINGSPLAN.....	39
KORTBILAG 5: VEJPRINCIP-STAMVEJE.....	41
KORTBILAG 6: VEJPRINCIP-BOLIGVEJE.....	43
KORTBILAG 7: SERVITUT-BYGGELINJE.....	45
KORTBILAG 8: VISUALISERINGER.....	47-53
KORTBILAG 9: SKYGGEDIAGRAMMER.....	55-61
KORTBILAG 10: KORTBILAG ANG. VEJSTØJ.....	63
KORTBILAG 11: KORTBILAG ANG. BOLDBANESTØJ.....	65

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 6,2 ha i Strib's syd-østlige udkant.

Mod nord, øst og syd grænser området op til markarealer med mindre landejendomme. Mod vest grænser området op til et idrætsanlæg.

Den centrale del af Strib med servicefaciliteter mv. ligger ca. 2,0 km nordvest for området, mens Staurby Skov og kysten til Lillebælt ligger ca. 1,5 km mod hhv. vest og nord.

Området blev fra 1970 -1999 brugt som olieberedskabslager i forbindelse med den kolde krig. Dengang blev syv tanke gravet ned i jorden til olie og benzin og der blev bygget et stort vandbassin, tiltænkt brandslukning. Olielageret blev taget ud af drift i 2005, og ved denne lokalplans udarbejdelse er tanke og olieledninger rensat for olie.

Området har ligget uberørt hen siden det lukkede ned, og tankene, vandbassinet og beplantning har passet sig selv siden og er derfor groet til af træer og buske og fremstår med større grupperinger af beplantning.

Landskabsmæssigt betyder de nedgravede olietanke at grunden er kuperet og har et varieret terræn.



Luftfoto med lokalplanafrænsning

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret henvendelse fra bygherre, som ønsker at udvikle området til et boligområde som består af 4 etagebebyggelser på 4-6 etager samt rækkehuse på 1 etage. Der er også mulighed for et fælleshus til områdets beboere.

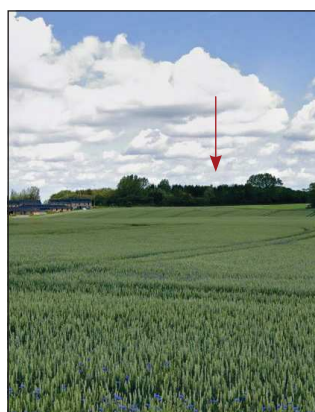
Formålet med lokalplanen er at kunne tilbyde boligtyper med høj arkitektonisk kvalitet, som understøtter fællesskaber og rummer kvaliteter der efterspørges af forskellige familietyper og aldersgrupper. Hele området er bundet sammen af store sammenhængende opholdsarealer til leg og ophold. De skal fremstå med en varieret bevoksning som bidrager til at fremme biodiversitet i området.

Lokalplanen har fokus på at styrke identitet i området ved at skabe landskabelige kvaliteter og sikre naturbeskyttede områder. Derfor er området planlagt med hensyn til landskabet for at skabe attraktive grønne opholdsarealer og indarbejde lokal afledning af regnvand, som er et centralt fokusområde i 'Klimakommunen Middelfart'.

Området vejbetjenes fra Billeshavevej og forbindes med stisystemer til de omkringliggende områder.



Billedet viser nuværende forhold set fra nord-vest v/ idrætsanlæg - Ny Billeshavevej.



Visualiseringen viser nuværende forhold set fra Abelonevundvej.



Visualiseringen viser nuværende forhold set fra nordøst fra Billeshavevej.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 206

Boligområde ved Billeshavevej i Strib

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 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,
- at fastlægge områdets anvendelse til tæt-lav bebyggelse samt etagebebyggelse,
- at sikre bebyggelsen indpasset arkitektonisk og funktionelt i området, gennem bebyggelsens højde, facadeudtryk, materialer og farver,
- at sikre vej- og stiforbindelser, både internt i lokalplanområdet og til de omkringliggende områder,
- at sikre sammenhængende, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer,
- at sikre, at området disponeres under hensyntagen til landskabsmæssige kvaliteter, som f.eks. lokal afledning af regnvand (LAR).

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Ejerlav: Billeshave Hgd., Strib-Røjleskov
Matr.Nr.: 1p

Samt alle parceller, der efter den 1. september, 2020 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse til byzone.



§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål som etageboliger og tæt/lave rækkehuse.

Anvendelsen til boligformål muliggør også indpasning af erhvervs typer, 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

- erhverv ikke overstiger miljøklasse 1 i henhold til Miljøministeriets håndbog om miljø og planlægning,*
- virksomheden kun drives af den der bor på ejendommen,*
- ejendommens karakter af bolig ikke må ændres,*
- virksomheden må ikke medføre behov for parkering uden for grunden, og erhvervsudøvelsen må ikke medfører belastende trafik, eller anden ulempe for de omkringboende.*

2.

Delområde I

Delområdet må kun anvendes til tæt-lave rækkehuse,

Delområde II

Delområdet må kun anvendes til etageboliger,

Delområde III

Delområdet må kun anvendes til etageboliger og fælleshus til områdets egen anvendelse,

Delområde IV

Delområdet må kun anvendes til fælles opholdsareal. Delområdet indgår ikke i beregninger af fælles fri- og opholdsarealer for delområderne I, II og III.

§ 4. Udstykning

Delområde I

Ingen grund til tæt/lav bebyggelse, må ved udstykning, arealoverførsel eller på anden måde udstykkes med en mindre grundstørrelse end 400 m². Heraf skal mindst 250 m² placeres i direkte tilknytning til boligen.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Området skal vej- og stibetjenes som vist i princippet med sig-



natur på kortbilag 2.

2.

Stamvej skal udlægges i en bredde på min. 7,5 meter og med tværprofil som vist i princippet på kortbilag 5.

Boligvej skal udlægges i en bredde på min. 7-10 meter og med tværprofil som vist i princippet på kortbilag 6, og/ eller indrettes som shared-space.

3.

Kørebaner skal udføres med hældning og fast vandtæt belægning som fx asfalt, så regnvand kan afledes til LAR anlæg.

4.

Vendepladser skal opfylde de, til enhver tid gældende kørselsnormer.

5.

Stier skal forbindes til stamvej og boligvej i princippet som vist med signatur på kortbilag 2 og 3.

Stier skal have en minimumsbredde på 1,5 meter. og anlægges med fast vandgennemtrængelig belægning f.eks. stenmel, grus eller flisebelægning.

6.

Lastbiler, campingvogne, både o.lign. og ikke indregistrerede biler, må ikke henstilles eller langtidsparkeres indenfor området.

10.

Belysning skal være i ensartet type og må ikke blænde.

Effektbelysning må kun etableres på træer hvis det ikke er til gene.

7.

Delområde I

Minimum 1½ p.plads pr. bolig.

Handicap parkering etableres i henhold til vejlovgivningens regler.

Min. 2 cykelstativer pr. bolig

Fælles parkering/gæsteparkering skal afskærmes af beplantning, f.eks. som hæk/buske eller bede, kombineret med enkeltstående træer.

Plantebed skal mindst have en bredde på 1,5 meter.

Delområde II

Parkering må kun placeres i p-kælder under terræn.

Min. 1½ p-plads pr. bolig.

Min. 1½ cykelstativer pr. 100 m² bolig etageareal.

Min. 50% af cykelstativerne skal være overdækkede.



Cykelparkering skal primært placeres tæt på de vigtigste indgange til bebyggelserne.

Delområde III

Parkering til boliger må kun placeres i p-kælder under terræn. Parkering til fælleshus må placeres i p-kælder under terræn og/eller på terræn.

Min. 1½ p-plads pr. bolig.

Min. 1 p-plads pr. 25 m² bruttoareal til fælleshus.

Min. 1½ cykelstativer pr. 100 m² bolig etageareal.

Min. 50% af cykelstativerne skal være overdækkede.

Cykelparkering skal primært placeres tæt på de vigtigste indgange til bebyggelserne.

Delområde IV

Der må ikke etableres parkering.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Inden for lokalplanområdet kan der etableres tekniske bygninger til områdets forsyning og drift. Højden må max være 3,5 meter.

4.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

5.

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

6.

Der skal etableres areal til affaldsløsninger i overensstemmelse med Middelfart Kommune Renovations retningslinjer.

7.

Øvrige tekniske installationer som f.eks. varmepumper skal afskærmes.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Der må maksimalt opføres 18.000 m² boligbebyggelse. Heraf kan max. 2.600 m² anvendes til fælleshus.

2.

Bebyggelse til boliger og fælleshus må kun placeres indenfor byggefelter, som vist med signatur på kortbilag 2. Bebyggelse må ikke opføres inden for vejbyggelinje, vist med signatur på kortbilag 6.

Delområde I

3.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30%

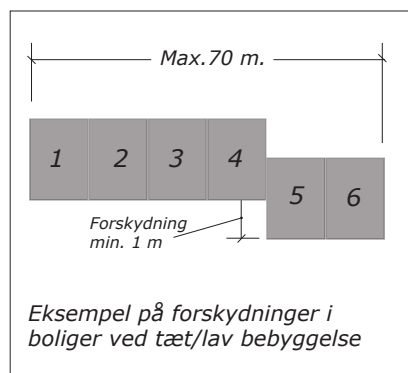
Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage med maks. højde på 8,5 meter, målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

4. Der må maksimalt opføres 38 boliger.

5.

Der må ikke være mere end 6 sammenhængende boliger pr. boligenhed som maksimalt må have en samlet længde på 70 meter. Der skal være forskydninger i facaderækken på minimum 1 meter for hver 4. boligenhed.

Se princip vignet tv.



5.

Bygningsdybden på boligenheder må ikke overstige 12,5 meter.

6.

Sekundære bygninger som skure, depoter, carporte, garager o.lign. skal placeres i tilknytning til boligbebyggelsen.

Delområde II

6.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45%

Etageboliger må maksimalt opføres i 6 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 24 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

Topkoten må ikke overstige 63.

7.

Udover den maksimale kote, anført i § 7, stk. 6, må der etableres opholdsarealer og tekniske installationer på tage.

8.

Værn, tekniske installationer som ventilation og elevatorårn på tage må max have en højde på 3 meter over murkronen.

Tekniske installationer skal placeres i mindst samme afstand fra facaden, som højden på den tekniske installation og skal afskærmes.

9.

Altaner skal etableres minimum 3 meter over terræn.

10.

Sekundære bygninger som depoter, cykelskure, overdækket cykelparkering ol. må maksimalt have en bygningshøjde på 3,5 meter og skal placeres nær indgange ikke længere end 50 meter fra indgang til bebyggelsen.



Delområde III

11.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45%

Etageboliger og fælleshus må maksimalt opføres i 4 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 14 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

Topkoten må ikke overstige 53.

Delområde IV

12.

Der må maksimalt opføres 10 mindre småbygninger som shelters, væksthuse, orangeri, med et samlet bruttoareal på max. 200 m². og max. 50 m². pr. småbygning.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I

1.

Facader på boligbebyggelse, skal etableres enten i kombinationer af naturtræ, tegl med vandskurede og/eller pudsede overflader eller som blank mur i nuancer mellem brunt og gult eller nuancer mellem sort og hvid.

Dog må højst 1/4 af boligenhedens facade og mindre bygningsdele fremtræde i andre materialer som fibercement, skifer, beton, glas eller metal.

2.

Udvendige bygningsflader må ikke være reflekterende eller blændende. Glanstallet må højst være 10 (mat).

3.

Der må ikke være ensidigt belyste lejligheder.

4.

Tage skal udformes ens indenfor delområdet og må ikke udføres med valm.

5.

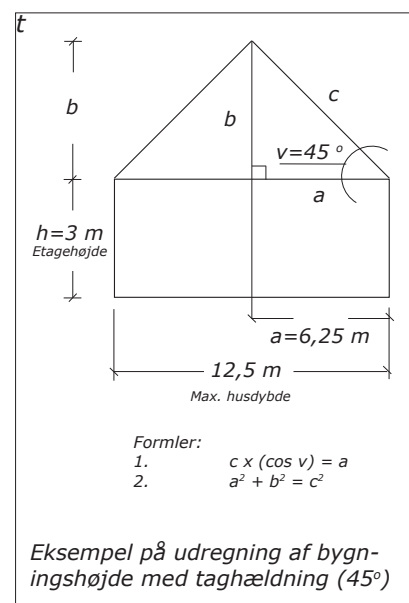
Tage på sekundære bygninger skal fremstå ens indenfor delområdet og må ikke udføres i plast.

6.

Der må kun opsættes skilt til egen virksomhed ved egen hoveddør, med direkte tilknytning til anvendelsen. Skiltets areal må ikke overstige areal svarende til 42x30 cm. og må ikke være signalfarver.

7.

Henvisning og oversigtsskilte mm. må ikke overstige et areal svarende til 150 x 100 cm.





8.
Bygningsbelysning skal opsættes på facaden eller nedfældes i det omgivende terræn. Belysning må ikke være til gene for omgivelserne.

9.
Antenner og paraboler må ikke være synlig fra naboområder.

10.
Solcellepaneler på tage skal placeres plant med taghælnining og samles på den enkelte tagflade. På flade tage må de dog max. overstige 1 meter over taghøjde.

11.
Faste hegn som plankeværk og mur skal enten udføres i træ eller samme materiale som på boligbebyggelse.

Delområde II og III

12.
Etagebebyggelserne skal fremstå som en helhed med sin egen arkitektoniske identitet. Der skal være tydelige elementer i den arkitektoniske udformning som giver et vertikalt og cirkulært bygningsudtryk.

13.
Facader på etagebebyggelserne skal fremstå i lyse farvenuancer enten i naturtræ eller beton eller tegl. Skifer må dog anvendes med max. 50 % af den enkelte bygnings facade.

14.
Tage skal fremstå med et overordnet arkitektonisk udtryk.

15.
Der må kun opsættes skilt til egen virksomhed ved egen hoveddør, med direkte tilknytning til anvendelsen. Skiltets areal må ikke overstige areal svarende til 42x30 cm. og må ikke være signalfarver.

16.
Henvisning og oversigtsskilte mm må ikke overstige et areal svarende til 150 x 100 cm.

17.
Værn skal enten udføres i glas eller metal som balustrade eller naturtræ eller i samme materiale som facaden.

18.
Flugtvejstrapper skal integreres i bygningen, og må ikke være synlig udefra.

19.
Paraboler og antenner skal placeres samlet på taget og på flade tage placeres i en afstand fra facadelinjen på min. 3 meter.



20.

I delområde II og III skal sekundær bebyggelse fremstå ens i tagform og farve og tilpasses den overordnede arkitektur.

21.

Ved indgang til fælleshus må kun opsættes én flagstang alene til brug for nationale flag.

Delområde IV

22.

Småbygninger som shelters, væksthuse, orangeri, må ikke udføres i komposit materialer.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Der skal etableres sammenhængende, velbeliggende og anvendelige fælles opholdsarealer som udformes så de tilgodeser adgangsforhold for personer med handicap.

2.

Opholdsarealer skal indrettes og afskærmes, så der både er områder med læ, sol og skygge, samt veldefinerede mindre afgrænsede områder med siddevenlige kanter og byrumsinventar.

3.

Beplantning skal bestå af variationer af arter, som udvælges med henblik på at fremme biodiversiteten i området. Herunder vilde blomster og urter som sikrer biologisk mangfoldighed. Beplantning skal etableres i flere lag og gerne med blomstrende buske og træer. Der skal både være områder med slået græs, uberørt natur og områder med sol og læ.

4.

I delområde I, II og III er der udpeget træer som er bevaringsværdige og de må ikke fældes uden tilladelse fra Middelfart Kommune. De fremgår med signatur: "bevaringsværdige træer" på kortbilag 2.

I delområde I, II, III, er der udpeget områder med bevaringsværdige træer og de må ikke fældes uden tilladelse fra Middelfart Kommune. De fremgår med signatur: "Område med bevaringsværdige træer" på kortbilag 2.

5.

Belægninger skal etableres i tegl, natursten, naturtræ, beton, grus eller græs.

6.

Der skal etableres lokal afledning af regnvand (LAR). Som et eller flere forsinkelsesbassiner med permanent vandspejl. Anlæg til håndtering af regnvand skal fremtræde som naturgræs



Eksempel på facadeprincip for delområde I



Eksempel på facadeprincip for delområde II



Eksempel på referencefoto, der giver en ide om hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud med træbeklædning, mursten og beplantning.



og/eller engarealer med et lavt plejeniveau.

De primære LAR-anlæg skal indpasses som vist i princippet på kort 2 og 3.

Der kan etableres anlæg kun for nedsivning af tagvand, hvor jordbundsforholdene tillader det.

7.

Langs med stamveje skal der etableres vejtræer med en afstand på maks. 3 meter fra vejkant og med en indbyrdes afstand af min. 10 meter. Se kortbilag 5 og 6.

8.

Langs med boligveje skal der være opstammede træer og/eller regnbede. Regnbede skal udgøre et areal der mindst svarer til 1,5 meter x 2,0 meter, og skal fremstå med en varieret beplantning af græsser og urter. Se kortbilag 6, 3 og 4.

9.

Terrænregulering skal udføres efter en samlet terrænreguleringsplan for det enkelte delområde og skal godkendes af kommunen.

10.

Støttevægge og støttemure skal enten begrønnes, så de fremstår som 'grønne vægge' eller udføres i naturtræ eller beton.

Delområde I

11.

Der skal etableres opholdsarealer på mindst 250 m² i direkte tilknytning til bolig.

Såfremt delområdet ikke udmatrikuleres, skal der opretholdes et sammenhængende fælles grønt opholdsareal på minimum 600 m² med en minimumsbredde på 10 meter.

12.

Delområdet skal fremstå grønt ud mod østligt og nordligt skel i form af spredt beplantning af træer og buske, og som præciseret i § 9, stk.4.

13.

Faste hegn som plankeværk og mur må kun opsættes i direkte tilknytning til boligbebyggelse, som ved terrasser.

Hegn skal være levende beplantning i form af hæk og/eller plantebælter.

14.

Der skal etableres regnvandshåndtering i form af LAR-løsninger, herunder mindre forsinkelsesbassiner, wadier, grøfter, regnbede, underjordiske kassetter o.l.



Eksempler på referencer til tagløsninger

Delområde II og III

15.

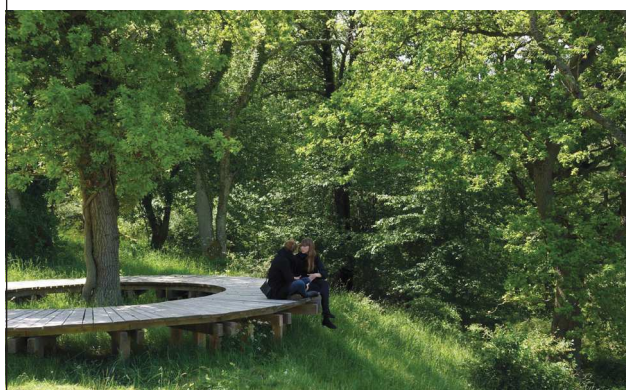
Opholdsarealer defineres som de arealer på terræn der er egnet til ophold, herunder områder der indgår i shared-space, altaner og tagterrasser.

16.

Delområdet skal fremstå grønt ud mod vestligt og sydligt skel i form af spredt beplantning af træer og buske, og som præciseret i § 9, stk.4.

17.

Der skal etableres opholdsarealer svarende til mindst 50 % af boligetagearealet, heraf kan højst halvdelen udføres som altaner og taghaver.



Eksempler på referencefoto til inspiration for fælles opholdsarealer



18.

Der skal etableres støjafskærmning i forbindelse med bygge-
modning eller når det støjæssigt påkræves. Støjafskærmning
skal udføres som beplantede støjvolde eller i form af støjskærme
som begrønnes og som fremstår som levende beplantning.
Støjafskærmningen skal placeres som vist med signatur på kort-
bilag 2.

Delområde IV

19.

Området skal ikke medregnes i beregning af bebyggelsespro-
cent for bebyggelse i delområde I, II og III.

22.

Området skal indrettes med beplantning, stier og shelters.

§ 10. Grundejerforening

1.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af lokalpla-
nområdet er udstykket og solgt, eller når byrådet kræver det.

2.

Ved udstykning af området, skal der etableres en grundejerfor-
ening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for
lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal sikre drift og vedligehold af alle del-
områder og områdets fælles anlæg, herunder blandt andet fæl-
les opholds- og friarealer, veje, parkering og stier og regnvands-
bassiner og løsninger til (LAR).

3.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos med-
lemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økono-
miske midler, der er nødvendige for udførelsen og administra-
tionen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sik-
kerhed herfor.

4.

Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af
byrådet.

§ 11. Miljøforhold

1.

Det skal sikres, at området ikke belastes med et støjniveau der
overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for inden-
dørs opholds- og soverum og udendørs opholdsarealer.



§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse, eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, må ikke tages i brug, før nedennævnte anlæg er udført for den del af området, som tages i brug:

- der er etableret parkering, jf. §5,
- ny bebyggelse må kun tages i brug såfremt at der er sket tilslutning af spildevandssystemet til det offentlige kloaknet,
- direkte tilknyttede fælles fri- og opholdsarealer er etableret, jf. §9.
- det skal ved beregning eller måling dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejldende støjgrænser kan overholdes jf. §11

§ 13. Eksisterende planer

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

§ 14. Servitutter

Servitut: Dato/løbenummer 09.02.1957-490-40

Servitutten omhandler vejbyggelinje, og omhandler arealet 10 m fra vejmidten af Kommunevejen – Billeshavevej og ind på matr.nr. 1p.

Der må ikke opføres bygninger eller andre faste anlæg i en afstand på 10 meter fra vejmidten. Derudover skal der tillægges et passagetillæg på 1 m + et højdetillæg på 1,5 x højdeforskellen mellem vejmidten og terræn ved bygning/anlæg.

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 af Middelfart Byråd den 9. august, 2021.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 15. september, 2021



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Området skal anvendes til boligformål med en kombination af tæt/lav bebyggelse og etagebebyggelse med mulighed for et fælleshus. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 30 % for delområdet til rækkehuse og 45% til delområderne med etageboliger. Derudover bindes området sammen af et større område til rekreativ anvendelse, med varieret terræn, beplantninger og regnvandsbassiner. Der må drives små erhverv fra egen bolig, som ikke er til gene for omgivelserne.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser som sikrer at bebyggelserne fremstår med sin egen arkitektoniske identitet og helhed, indenfor hver boligtype. Eksempelvis må tage udføres enten som sadel-, flade- eller ensidige tage, så længe der er samme karakter indenfor hver boligtype.

Hele området er disponeret med fokus på at skabe et boligområde der fremstår grønt, med en rig variation af naturmæssige kvaliteter og som bindes sammen af grønne områder til rekreative formål.

Området er planlagt, både med store og mellemstore opholdsarealer og private haver. De fælles opholdsarealer skal fremstå med en variation af forskellige træer, buske og planter, som er valgt med henblik på at styrke biodiversiteten i området. Der skal både indrettes områder, som er tilgængelige for handicappede, den aktive, den fællesskabssøgende og dem der sættes pris på ro og rekreation. Derfor er der både planlagt områder med slået græs, uberørt natur og områder med sol og læ.

Det er hensigten at skabe et bæredygtigt område, der kan danne gode rammer for hverdagsliv og give mulighed for fællesskab mellem beboerne. For eksempel ved at der er planlagt et fælles opholdsområde i delområde IV. Herudover er områdets naturlige terræn bragt i spil, for at undersøgte lokal afledning af regnvand (LAR).

På lang afstand vil etagebebyggelser være næsten dækket af beplantning og fra naboområderne vil de nederste etager være delvist dækket af beplantning, og de øverste etager være synlige. Hele planområdet vil derfor fremstå grønt med varierede træer og buske. Mod vest og syd er den grønne beplantning sikret yderligere med bestemmelser om bevarringsværdige træer.

De øverste boliger vil få udsigt udover landskabet og Lillebælt, som vist på illustration, på modsatte side.

Lokalplanområdet støder op til boldbaner og en planlagt omfartsvej. For at sikre dokumentation for overholdelse af Miljøstyrelsens grænseværdier, er der udarbejdet to støjrapporter, for henholdsvis vejstøj og boldbanestøj. De konkluderer at grænseværdier kan overholdes i lokalplanområdet. Se uddrag af rapport på kortbilag 10.

Da etageboligerne planlægges over 5 etager er der udarbejdet skyggediagrammer. De viser at området er planlagt med henblik på at minimere skyggevirkninger, både for boligerne og opholdsarealerne.
Se kortbilag 9.



Drone foto som giver et indtryk af hvordan udsigten kan blive fra boligerne på 6 etage, ca.19 meter, over terræn.



Drone foto som giver et indtryk af hvordan udsigten kan blive fra boligerne på 2-3 etage, ca 8 meret over terræn.

Delområde I

Området er disponeret med 38 rækkehuse på 1 etage, hvor der tilknyttet private opholdsarealer og mulighed for at benytte de fælles grønne områder i lokalplanområdet.

For at skabe variation i bebyggelsen er der fastsat bestemmelser som sikrer identitet og variation. Det kan opnås gennem variation af materiale- og farvevalg, og facadebeplantning. Desuden sikres dynamik i facaderytmen og passager i bebyggelsen ved fastsættelse af bestemmelser for maximal længde af boligenhederne og sikring af forskydning efter hver 4 bolig. Boligerne indrettes, så de er gennemlyste, hvilket giver nogle gode belyste opholdsrum. Referencefotos kan ses på s.15.

Delområde II og III

Her kan opføres 4 punkthuse på 4-6 etager med en maksimal bygningshøjde på 14-24 meter.

Bebyggelserne skal placeres på eksisterende cirkulære olietanke for at genbruge en del af konstruktionen jf. kortbilag 3.

Arkitektonisk skal bebyggelsen have et cirkulært og vertikalt udtryk, med en tung rektangulær kerne som rummer boligerne og et lettere udtryk omkring til altaner. Se eksempel s.15.

I delområde III er der også mulighed for at et fælleshus med adgang for områdets beboere.



Figur 1: Nuværende terræforhold



Delområde IV

Området etableres som fælles opholds- og friareal med adgang for nærområdets beboere. Det er planlagt til et rekreativt område med mulighed for leg, ophold, dyreliv og beplantning. Der er mulighed for at etablere små bygninger til rekreativt brug, som foreksempel shelters, drivhuse eller orangeri.

Ubebyggede arealer og beplantning

Ubebyggede arealer defineres som de arealer på terræn, som anvendes til færdsel for alle trafikanter, arealer til parkering af biler og cykler og områder der indgår i shared-space.

Opholdsarealer defineres som de arealer på terræn, som er egnet til og indrette til ophold, leg og rumme plads til forskellige aktiviteter samtidig uden de er til gene for hinanden.

Lokalplanområdets overordnede grønne struktur udformes som grønne opholdsarealer med beplantning og vandområder - søer og å' forløb imellem de forskellige bebyggelser.

Herved sikres et rekreativt netværk med fælles opholdsarealer med faciliteter til leg og ophold.

Beplantningen skal bestå af en variation af forskellige træer, buske og græsarter, som er valgt med henblik på at styrke biodiversiteten i området og fremme biologisk mangfoldighed for både planter og dyr. Beplantningen etableres i flere lag og gerne med blomstrende buske og træer. Der kan både være områder med et lavt plejeniveau med vilde blomster og urter, og områder med slået græs.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om specifikke bevaringsværdige træer og områder hvor beplantningen skal bevares som helhed. Den eksisterende beplantning kan indgå i de nye beplantningsløsninger som skal understøtte stiforløb, opholdszoner, anlæg for regnvandshåndtering mv.

Opholdsarealer i tilknytning til tæt/lav bebyggelse kan udformes med en mere lukket karakter, for eksempel med rumskabende beplantninger.

Opholdsarealer i delområde IV indgår ikke i beregning af friarealer i delområde I, II og III.

Regnvandet samles i to naturlige lavninger, som anvendes til regnvandsbassiner, hvor vandet forsinkes inden det ledes ud af området og videre til recipient. Yderligere redegørelse for håndtering af regnvand fremgår af afsnittet om 'Spildevand' s.24. Se kortbilag 2 og 3.

Midt på området og i den sydvestlige del findes der to §3 beskyttede søområder. Eventuelle tilstandsændringer af §3-området (sø- og moseområdet) må kun ske med kommunens tilladelse og iht. Naturbeskyttelsesloven.

Der skal etableres beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald iht. Middelfart Kommunes husholdnings-



regulativ. Beholderne skal så vidt muligt etableres som nedgravede løsninger og skal opfylde kommunens retningslinjer herfor.

Veje, stier og parkering

Området skal vejbetjenes fra Billeshavevej med stamveje hvorfra boligveje tilsluttes.

Veje kan udføres på traditionel vis eller som Shared Space løsninger, hvor forskellige trafikanttyper blandes og hvor der derfor er fokus på lav hastighed.

Den primære stiforbindelse er en fællessti langs med stamvejen. Desuden mindre stier, som giver tilgængelighed mellem områdets bebyggelser og funktioner og til de omkringliggende områder. Se kortbilag 2.

Ved tæt/lav bebyggelse skal parkering primært etableres på egen grund men kan også etableres som fællesløsninger, evt. suppleret med gæsteparkering.

Parkering for etagebebyggelse skal placeres i tilknytning til bebyggelsen og kan placeres under terræn.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen og er derfor omfattet af planlovens bestemmelser om at redegøre for den visuelle påvirkning af kystlandskabet og hvis bebyggelsen overstiger en bygningshøjde på 8,5 meter skal der gives en begrundelse herfor. Der planlægges 4 bygninger højere end 8,5 meter.

Området er delvist afgrænset af beplantning, og de nederste etager på etagebebyggelserne vil fremstå delvist dækket af beplantning og derfor være delvist skærmet visuelt fra de omgivende landskaber. På visualiseringer fra kysten fremgår det at de planlagte bygninger kun vil være synlig i meget begrænset omfang fra kysten. Derfor vurderes det at bygningerne ikke vil have en negativ påvirkning af kystlandskabet.

Se visualiseringer af de planlagte boliger på kortbilag 8.

Området er i Kommuneplan 2017 udlagt til boligformål og fremtidig byzone. Planområdets kystnære placering, ca. 1,7 km fra kysten, begrundes planlægningsmæssigt med ønsket om at sikre nye bosætningsmuligheder i Strib, inden for en sammenhængende bystruktur. Ny boligbebyggelse er sikret en naturlig kobling til eksisterende infrastruktur og servicefunktioner. Området er planlagt med beplantning og vandområder som medvirker til en naturlig overgang til det omgivende landområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

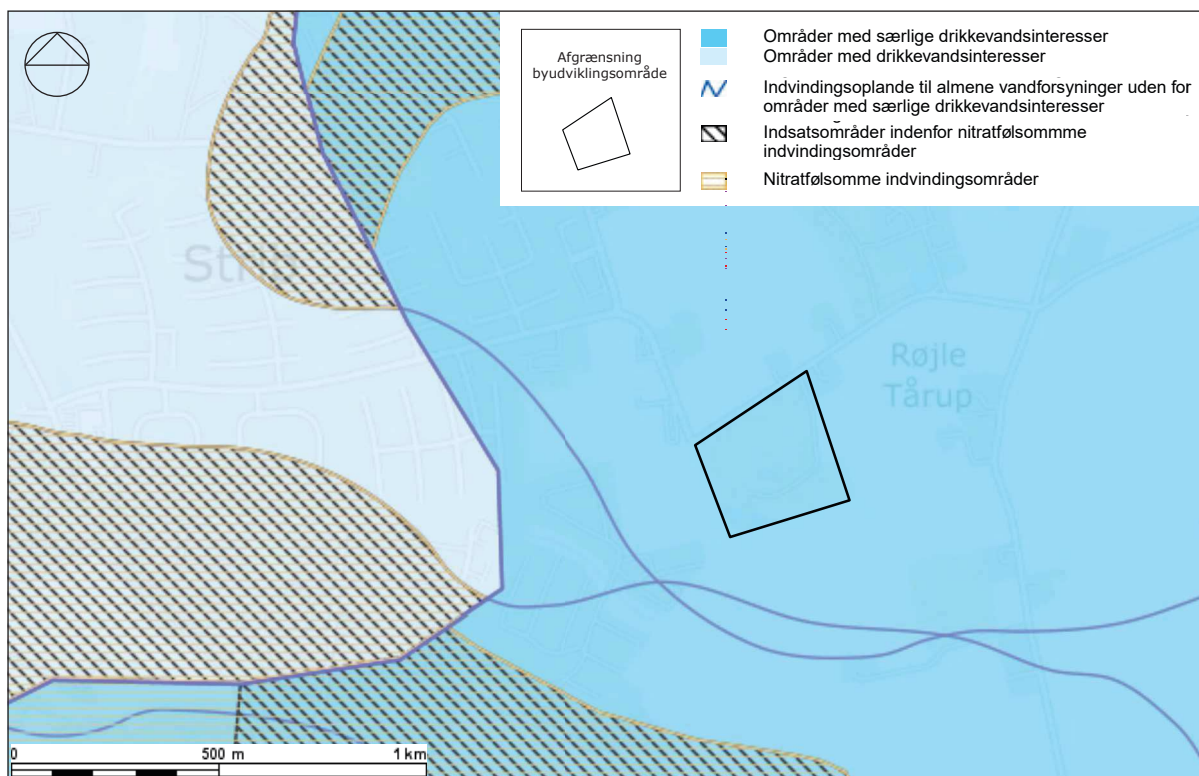
Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde B.02.12 "Oliedepotet" i

Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2017-2029.

I rammen ændres den maximale højde for bebyggelse fra 2 etager til 6 etager.



Figur 2: Grundvands- og indvindingsinteresser i og omkring planområdet.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, samt afværgeforanstaltninger ved planlægning af byudvikling mv. i henhold til Planlovens §11 a, stk. 1 nr. 18.

Lokalplanområdet er i gældende kommuneplanlægning udlagt til boligformål og omfattet af kommuneplanramme B.02.12 "Olie-depotet" i Strib. Det er på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold og eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning vurderet, at den del af området, der udlægges til bebyggelse, ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Det forventes ikke, at dette rammeområde - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion.

Lokalplan nr. 206 vurderes ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.



FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlig drikkevandsinteresse (OSD). Området er placeret inden for Strib Vandværks indvindingsopland, jf. figur 2.

Området skal fremadrettet fortrinsvis anvendes til boligformål, der ikke anses som en forurenende aktivitet. Endvidere er der i planen stillet krav om, at overfladevand fra tage, veje og øvrige befæstede arealer ledes til regnvandsledning og herfra videre til forsinkelsesbassiner inden det afledes til recipient.

Dog tillades nedsivning af rent tagvand på et mindre areal i områdets nordøstlige del.

Planlægningen strider ikke mod de statslige vandområdeplaner.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Røjle Klint og Kasmose Skov) ligger ca. 1,8 km nord for lokalplanområdet.

Der er mange naturkvaliteter i området, men det vurderes ikke, at arealet opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

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.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner - herunder 'Natura 2000 handleplan 2016-2021 for Lillebælt'.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der er forurening i lokalplanområdet.

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 §72b. Kommunen og Regionerne vurderer, om

der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

Beskyttet natur, fredninger mv.

Området er omfattet af en skovbeskyttelse, samt en §3 beskyttelse for områdets 2 søer. Se kort nedenfor.



Luftfoto med lokalplanafrænsning, angivelse af skovbeskyttelseslinje og beskyttede søer.

Beskyttede søer

Indenfor området ligger der to beskyttede søer.

Lokalplanen udlægger søerne og området omkring dem til grønt rekreativt areal. Søerne er omfattet af Naturbeskyttelsesloven §3. Derfor må tilstanden ikke ændres uden kommunens tilladelse, og der må ikke ske ændringer i søernes tilstand uden forudgående dispensation fra Middelfart kommune, Foreksempel ved ønske om etablering af wadi o.l. i tilknytning til sø- og moseområdet.

Det er bygherres ansvar, at der udføres de nødvendige undersøgelser, der påviser, at loven kan overholdes.

I tvivlsspørgsmål kan Middelfart kommune kontaktes.

Skovbyggeline

En del af planområdet er omfattet af skovbyggelinje på 300 meter til skov. Der er ca. 168 meter til den nærmeste skov, nord/øst for lokalplanområdet. Der ansøges om en delvis ophævelse af skovbyggelinjen, sådan at planområdet ikke er omfattet frem-



over.

Handicapforhold

Indretning af området - herunder placeringen af handicap-P-pladser - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægninger 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.

Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jord faste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven §27, LBK nr. 358 af 08/04/2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres. Derfor kan der med fordel foretages en forundersøgelse af arealet.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Vejlbj Fed Vandværk.

Spildevand

Den bebyggede del af planområdet er spildevandskloakeret.

Spildevand fra ny bebyggelse skal tilsluttes lokalplangrundens eksisterende offentlige kloaksystem efter Middelfart Kommunes anvisninger, mens regnvand skal opsamles og forsinkes inden afledning til recipient. Kun ikke forurenede tagvand kan nedsives lokalt, hvor forholdene tillader det.

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, der afdækker mulige løsninger for at håndtere områdets overfladevand. I den forbindelse er der bl.a. udført geotekniske borer og nedsivningstests for at afdække de konkrete nedsivningsforhold.

Den primære løsning for håndtering af overfladevand omfatter derfor et forsinkelsesbassin placeret i den naturlige lavning i center af planområdet, samt et forsinkelsesbassin ligeledes placeret i den naturlige lavning i den sydvestlige del af området, jf. princippet på kortbilag 4. Bassinerne skal kunne håndtere alt regnvand fra området inden det ledes videre til recipient.

Afledning af regnvand til recipient via rørlagt vandløb kræver, at der indhentes tilladelse til medbenyttelse og udledning samt accept fra grundejere af det rørlagte vandløb.

Foruden de primære forsinkelsesbassiner er der mulighed for at



indpasse mindre lokale nedsivningsanlæg for tagvand fra mindre dele af bebyggelsen evt. med overløb til internt regnvandssystem.

I forbindelse med udformningen af de konkrete bebyggelser, tilhørende vej- og parkeringsløsninger samt indretning og design af øvrige friarealer skal der endvidere indtænkes løsninger for håndtering af eventuelle skybrudssituationer. Foreksempel brug af høje kantsten og etablering af lokale 'overløbsarealer'. Der kan også indtænkes 'reservekapacitet' i det primære regnvandsbassin, som er placeret netop der, hvortil den naturlige afstrømning vil ske til.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for den del af den kollektive varmforsynings område, som er udlagt til fjernvarme.

Affald

Der skal etableres beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ.

Støj

I henhold til planlovens §15a må der kun lokalplanlægges til støjfølsom arealanvendelse, såfremt der kan sikres tilfredsstillende støjforhold. Konkret gælder det, at områdets boliger ikke må belastes med et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier.

For at aflaste det eksisterende vejnet i Strib planlægges en omfartsvej udenfor lokalplanområdet langs med det vestlige skel. Ved fuld realisering af byudviklingsområderne forventes en trafikmængde på ca. 2.500 biler (Hverdagsdøgntrafik) på den aktuelle strækning af den nye omfartsvej, mens den fremtidige trafik på Abelonelundvej skønnes til ca. 1.500-2.000 biler (Hverdagsdøgntrafik).

Lokalplanområdet grænser op til boldbaner mod vest, hvorpå der er organiseret sport i dag- og aftentimerne. Planområdet kan således blive påvirket af støj i varierende grad, hvorfor der stilles krav om dokumentation for overholdelse af Miljøstyrelsens grænseværdier, som forudsætning for ibrugtagning.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en begrønnet støjafskærmning mod vestligt skel. Se kortbilag 2.

Skyggevirkninger

Da etageboligerne planlægges over 5 etager er der udarbejdet skyggediagrammer. De viser at området er planlagt med henblik på at minimere skyggevirkninger for boligområder og opholdsarealer. Se kortbilag 9.



Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens §8 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.

Afgørelsen er baseret på følgende:

- Planlægningen vil ikke påvirke naturbeskyttelsesinteresserne knyttet til Natura 2000 området 'Røjle Klint og Kasmose Skov'.
- Anvendelsen til boligformål har ikke grundvandstruende karakter, ligesom der ikke muliggøres nedsivning af for urent overfladevand.
- Bebyggelsen er disponeret, så støjgrænser ift. eksisterende og kommende veje kan overholdes samt ift. øvrige støjende funktioner i omgivelserne.

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. Jf. kortbilag 6

Private tilstandsservitutter, 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

I forbindelse med ophævelse af skovbyggelinie høres Miljøstyrelsen. Se kortbilag 8.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort må de ejendomme, der er omfattet af lokalplansforslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendomme inden for området kan dog fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplansforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Byrådet, dog højst 1 år efter offentliggørelsen. De blivende retsvirkninger fremgår af lokalplanens §15.





Middelfart Kommune

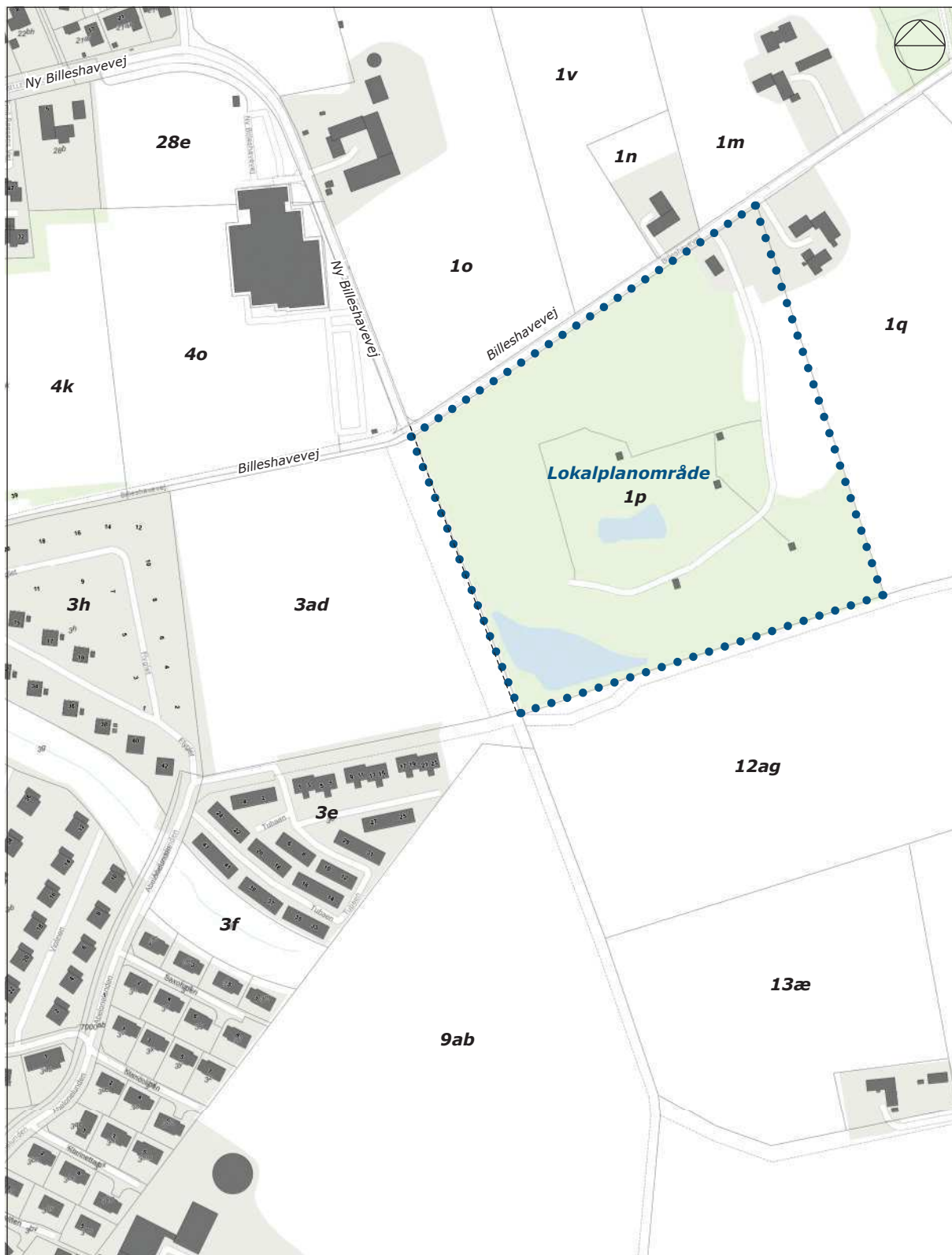
Lokalplan nr. 206

Boligområde ved
Billeshavevej i Strib

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 4000

Dato: 1. Juni 2021





Middelfart Kommune

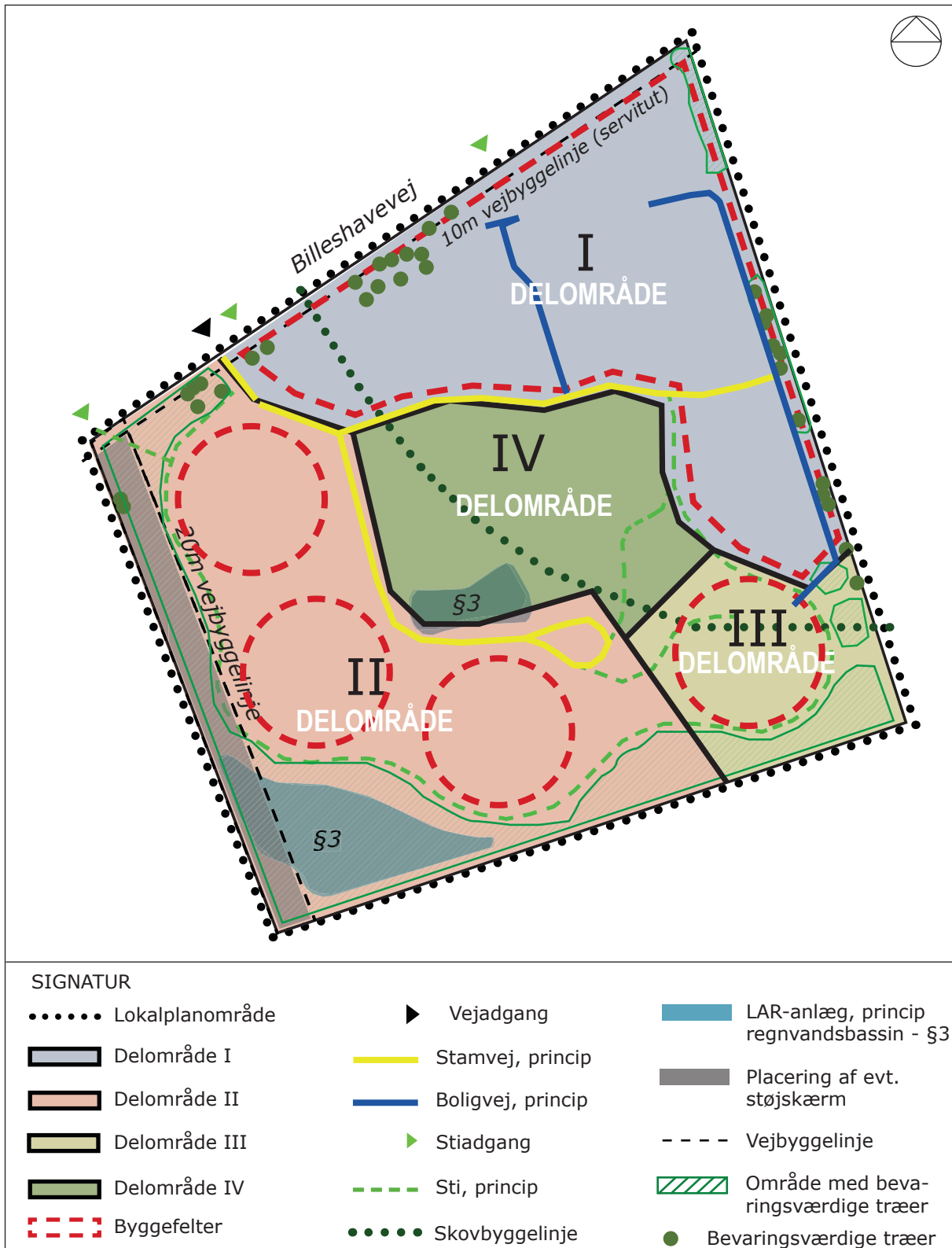
Lokalplan nr. 206

Boligområde ved Billeshavevej i Strib

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Ikke målfast

Dato: 1. Juni 2021





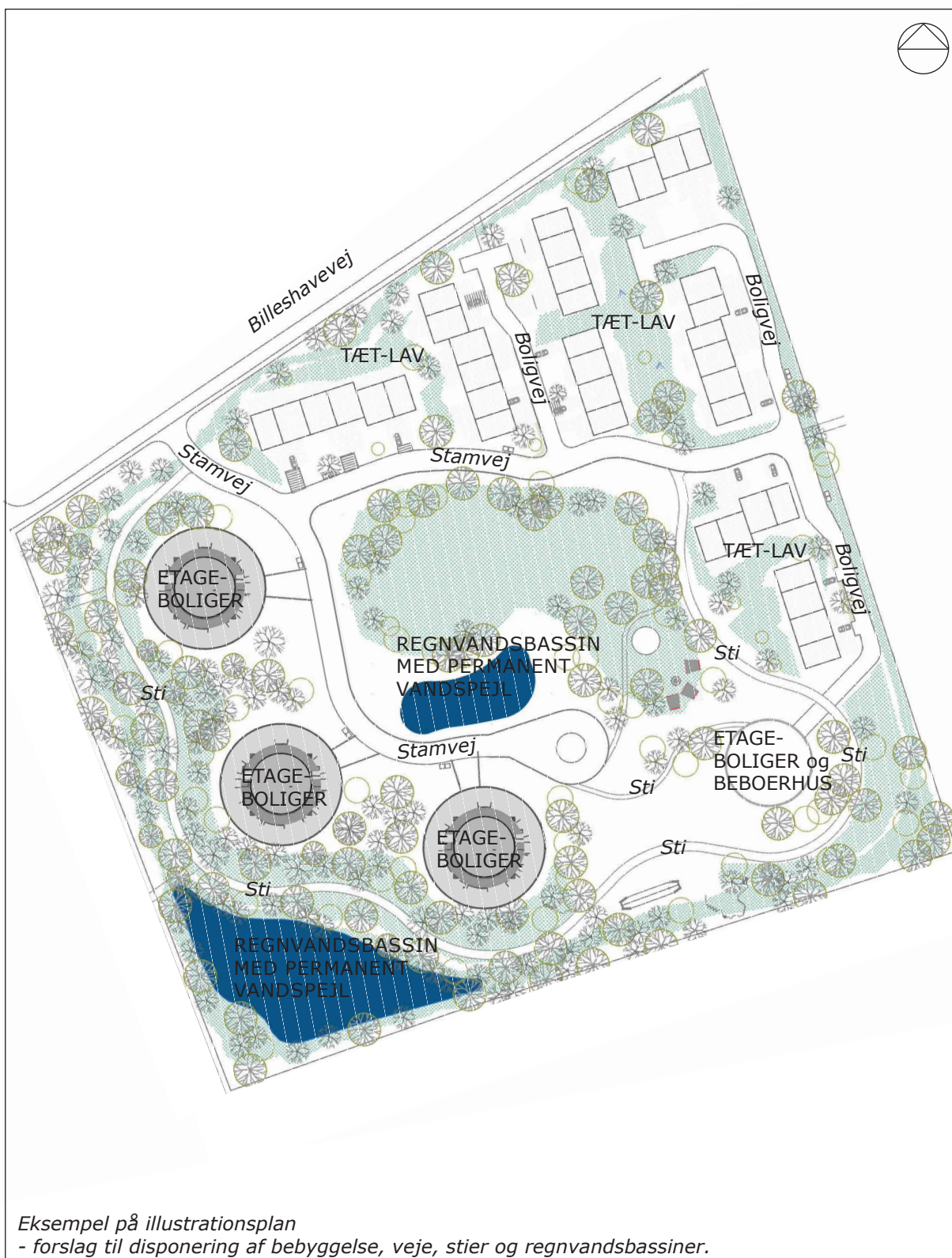
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 206

Boligområde ved
Billeshavevej i Strib

KORTBILAG 3: Helhedsplan

Mål: 1: 2000

Dato: 1. Juli 2021





Middelfart Kommune Lokalplan nr. 206

Boligområde ved
Billeshavevej i Strib

KORTBILAG 4: Vandhåndteringsplan

Mål: 1: 2000

Dato: 1. Juni 2021





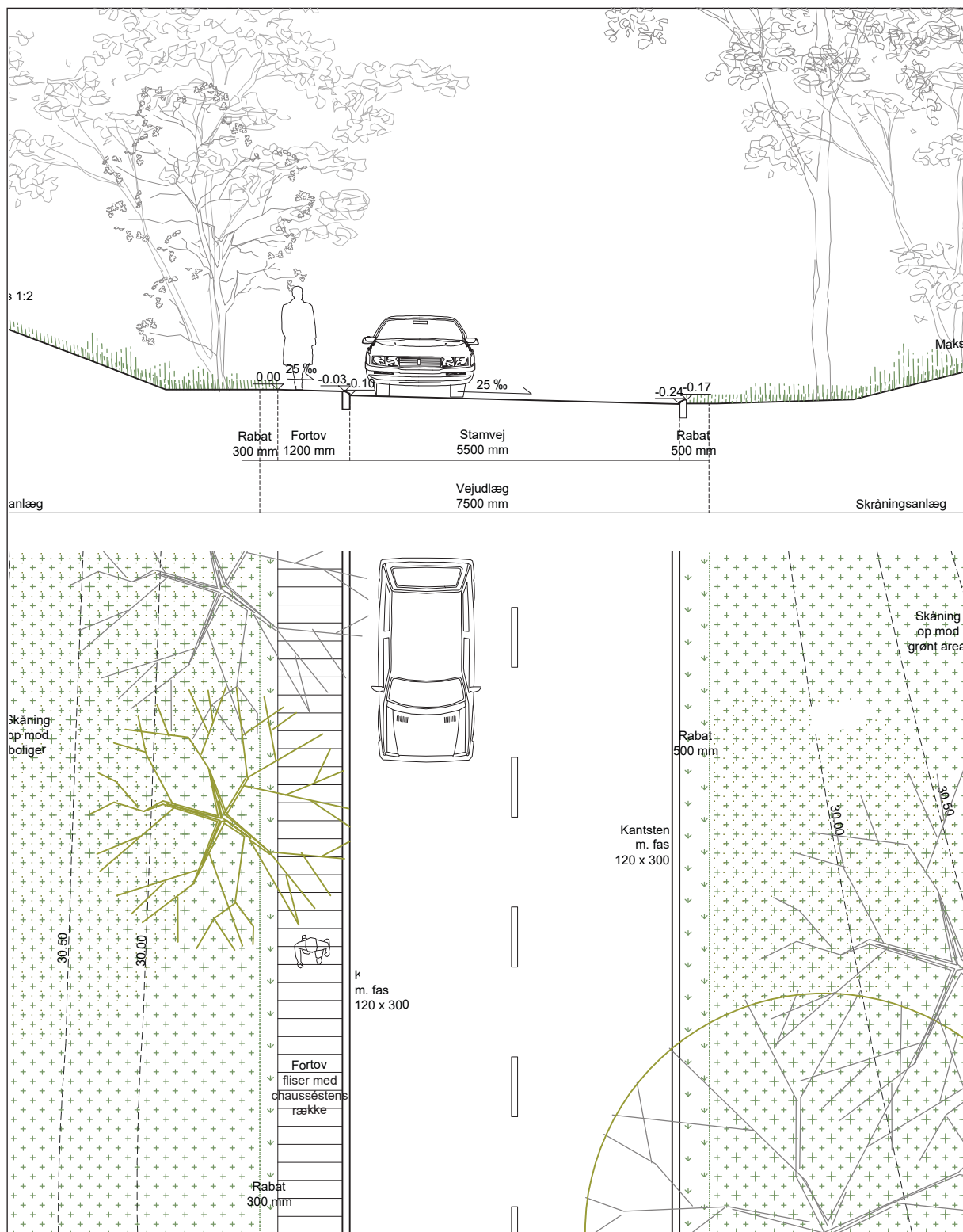
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 206

Boligområde ved
Billeshavevej i Strib

KORTBILAG 5: Vejprincipper - Stamvej

Ikke målfast

Dato: 1. Juni 2021



Princip for tværsnit af stamvej



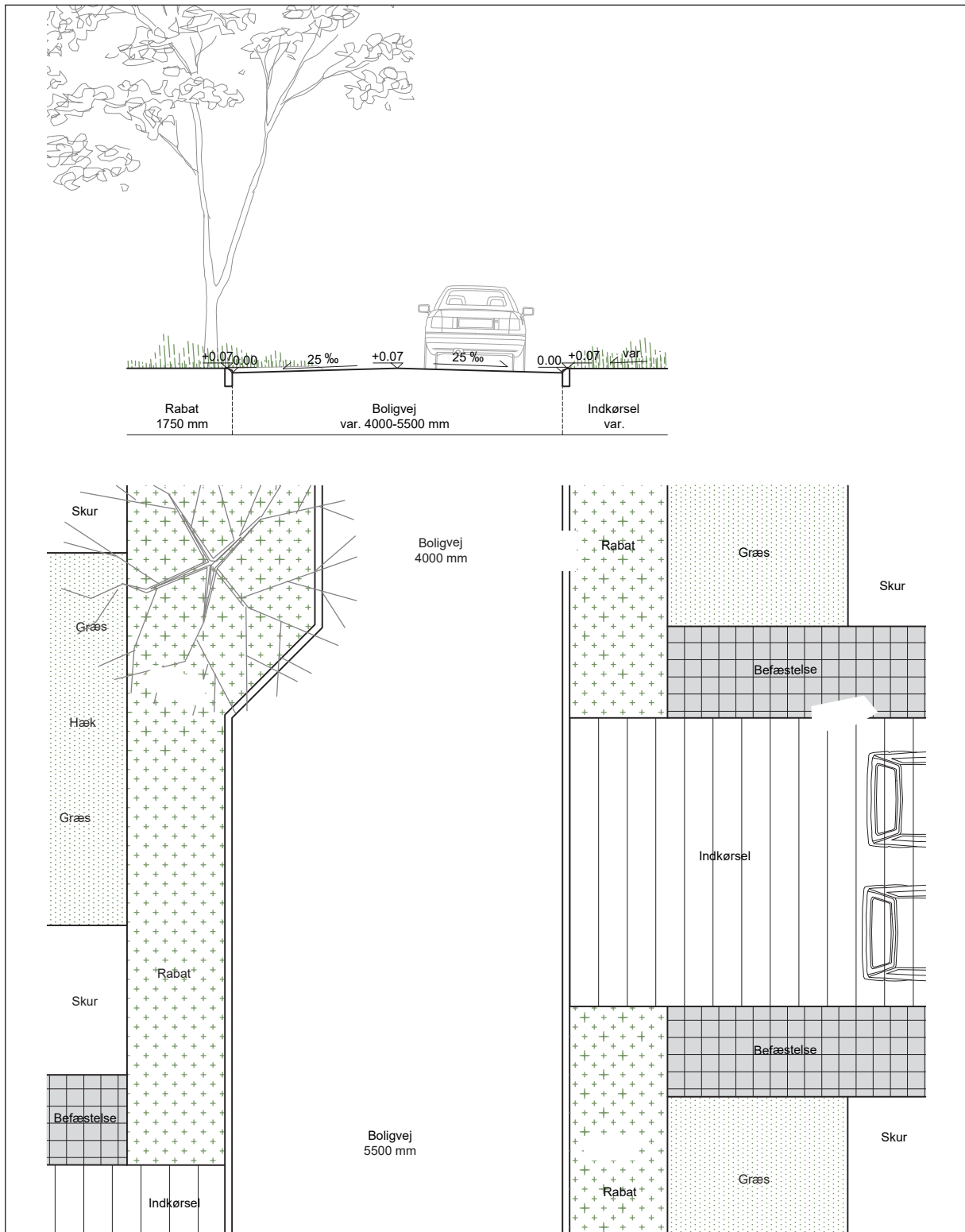
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 206

Boligområde ved
Billeshavevej i Strib

KORTBILAG 6: Vejprincipper - Boligvej

Ikke målfast

Dato: 1. Juni 2021



Princip for tværsnit af boligvej



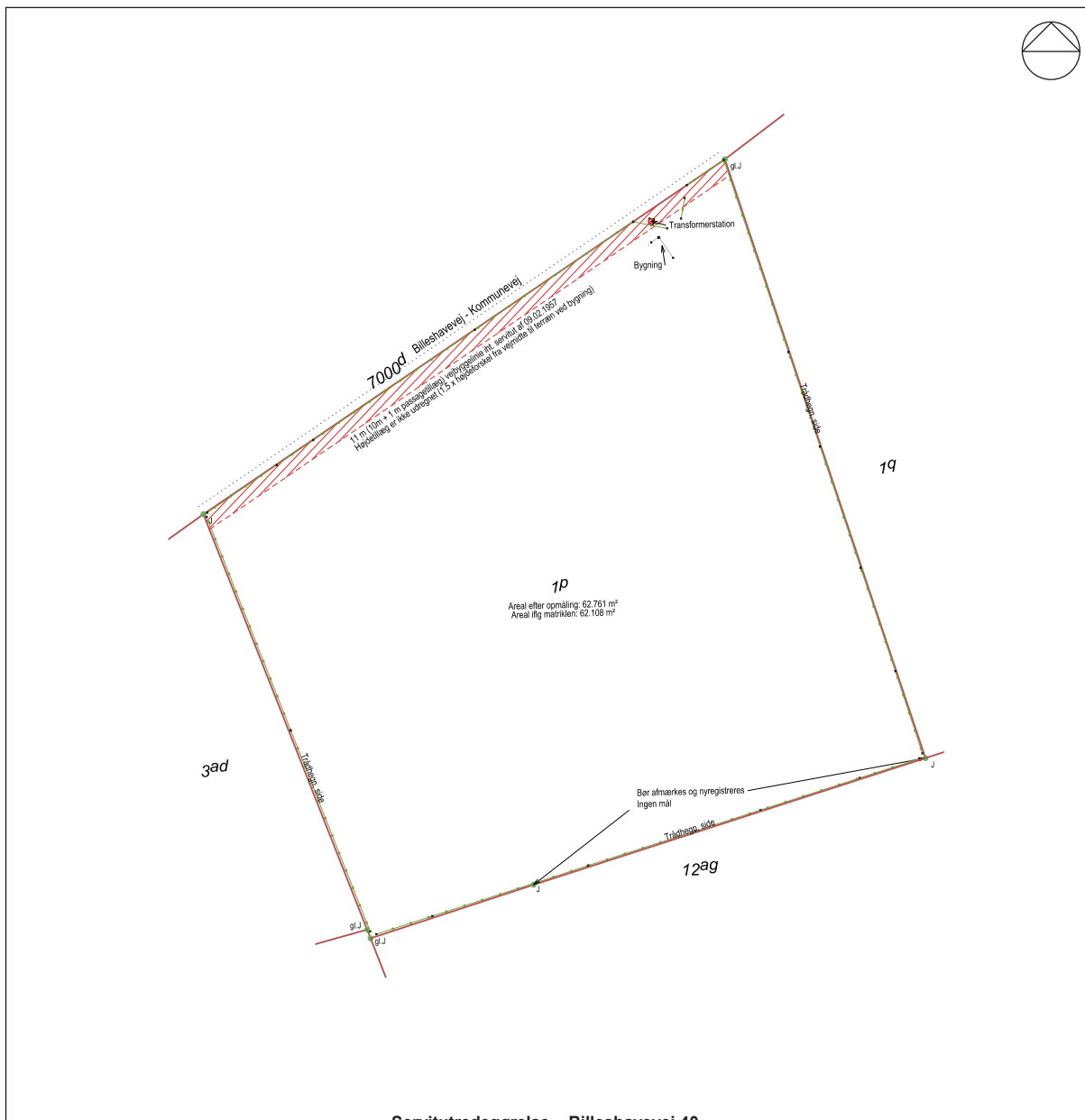
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 206

Boligområde ved
Billeshavevej i Strib

KORTBILAG 7: Servitut - Byggelinje

Mål: 1: 3000

Dato: 1. Juni 2021



Servitutredegørelse – Billeshavevej 40

Ejendommen matr.nr. 1p Billeshave Hgd., Strib-Røjleskov

Dato/lebensnummer	Beskrivelse af servitutens indhold	Servitutens karakter:		Påtaleberettiget	Håndtering/Handling	Vedrører
		Rådigheds-/tilstands	Offentlig-/privatretnlig			
09.02.1957-490-40	Dok om byggelinje mv. Servittuten omhandler vejbyggelinje, og omhandler arealet 10 m fra vejmidten af Kommunevejen – Billeshavevej og ind på matr. nr. 1p. Der må ikke opføres bygninger eller andre faste anlæg i en afstand på 10 meter fra vejmidten. Derudover skal der tillægges et passagetillæg på 1 m + et højdetillæg på 1,5 x højdeforskellen mellem vejmidten og terræn ved bygning/anlæg. OBS: Højdetillæg er ikke beregnet, da det ikke var muligt at måle koter i terræn på matr. nr. 1p. Servittuten er stedsfæstet i vedhæftede kortbilag	Rådigheds-servitut	Offentligretlig	Middelfart Kommune	Servittuten vedrører matr.nr. 1p og skal respekteres.	Vedrører 1p



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 206

Boligområde ved
Billeshavevej i Strib

KORTBILAG 8:
Oversigtskort for standpunkter

Mål: Ikke målfast

Dato: 1. april 2021





Middelfart Kommune Lokalplan nr. 206

Boligområde ved
Billeshavevej i Strib

KORTBILAG 9: Standpunkter

Mål: Ikke målfast

Dato: 1. Juni 2021



Visualisering viser en mulig realisering set fra den nye Lillebæltsbro, Middelfart (FØR)



Visualisering viser en mulig realisering set fra den nye Lillebæltsbro, Middelfart (EFTER)



Visualisering viser en mulig realisering set fra Strib kirke, Strib (FØR)



Visualisering viser en mulig realisering set fra Strib kirke, Strib (EFTER)



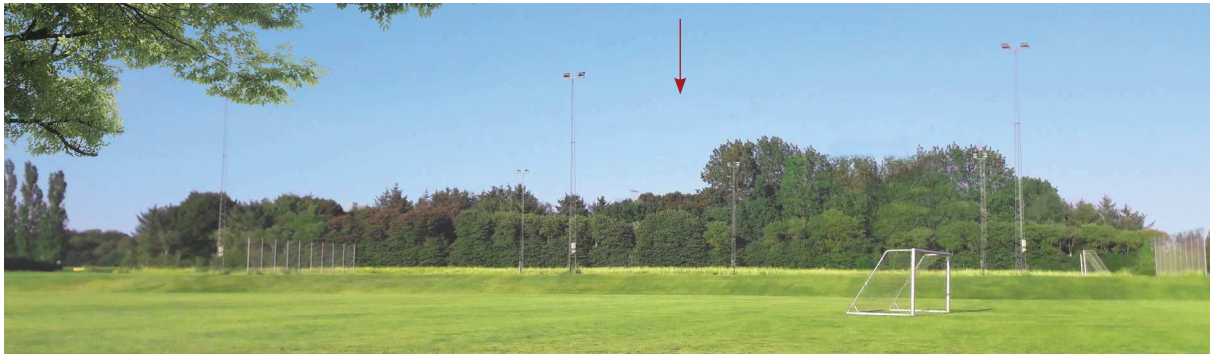
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 206

Boligområde ved
Billeshavevej i Strib

KORTBILAG 9: Standpunkter

Mål: Ikke målfast

Dato: 1. Juni 2021



Visualisering viser en mulig realisering set fra sportsplads v/Flyglet, Strib (FØR)



Visualisering viser en mulig realisering set fra sportsplads v/Flyglet, Strib (EFTER)



Visualisering viser en mulig realisering set fra Tårupvej 35, Røjle (FØR)



Visualisering viser en mulig realisering set fra Tårupvej 35, Røjle (EFTER)



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 206

**Boligområde ved
Billeshavevej i Strib**

**KORTBILAG 9:
Standpunkter**

Mål: Ikke målfast

Dato: 1. Juni 2021



Visualisering området i dag set fra Abelonelundvej, syd for området.



Visualisering viser en mulig realisering set fra Abelonelundvej, syd for området.



Visualisering af området i dag set fra Billeshavevej øst for området.



Visualisering viser en mulig realisering set fra Billeshavevej øst for området.

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 206

**Boligområde ved
Billeshavevej i Strib**

**KORTBILAG 9:
Standpunkter**

Mål: Ikke målfast

Dato: 1. Juni 2021



Visualisering af området i dag set fra Ny Billeshavevej nord for området.



Visualisering viser en mulig realisering set fra Ny Billeshavevej nord for området.



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 206

**Boligområde ved
Billeshavevej i Strib**

KORTBILAG 10:
Skyggediagrammer - Marts

Mål: 1:6000

Dato: 1. Juni 2021



21. Marts kl. 9.00



21. Marts kl. 12.00



21. Marts kl. 15.00



21. Marts kl. 18.00



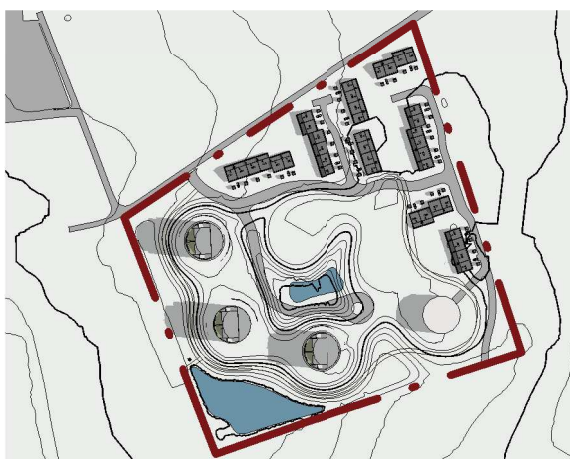
Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 206

Boligområde ved
Billeshavevej i Strib

KORTBILAG 10:
Skyggediagrammer - Juni

Mål: 1:6000

Dato: 1. Juni 2021



21. Juni kl.9.00



21. Juni kl.12.00



21. Juni kl.15.00



21. Juni kl.18.00



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 206

**Boligområde ved
Billeshavevej i Strib**

KORTBILAG 10:
Skyggediagrammer - September

Mål: 1:6000

Dato: 1. Juni 2021



21. September kl. 9.00



21. September kl. 12.00



21. September kl. 15.00



21. September kl. 18.00



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 206

**Boligområde ved
Billeshavevej i Strib**

KORTBILAG 10:
Skyggediagrammer - December

Mål: 1:6000

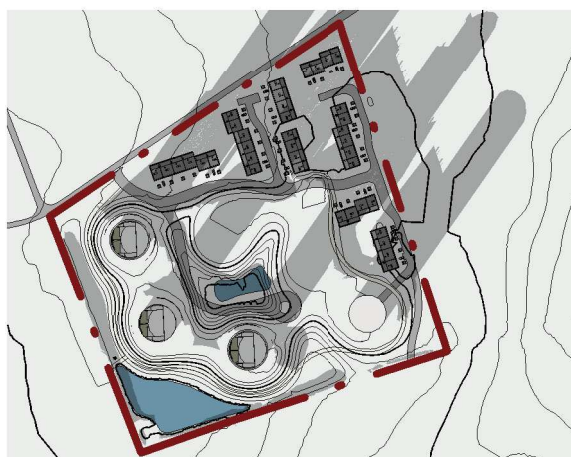
Dato: 1. Juni 2021



21. December kl. 9.00



21. December kl. 12.00



21. December kl. 15.00



21. December kl. 18.00

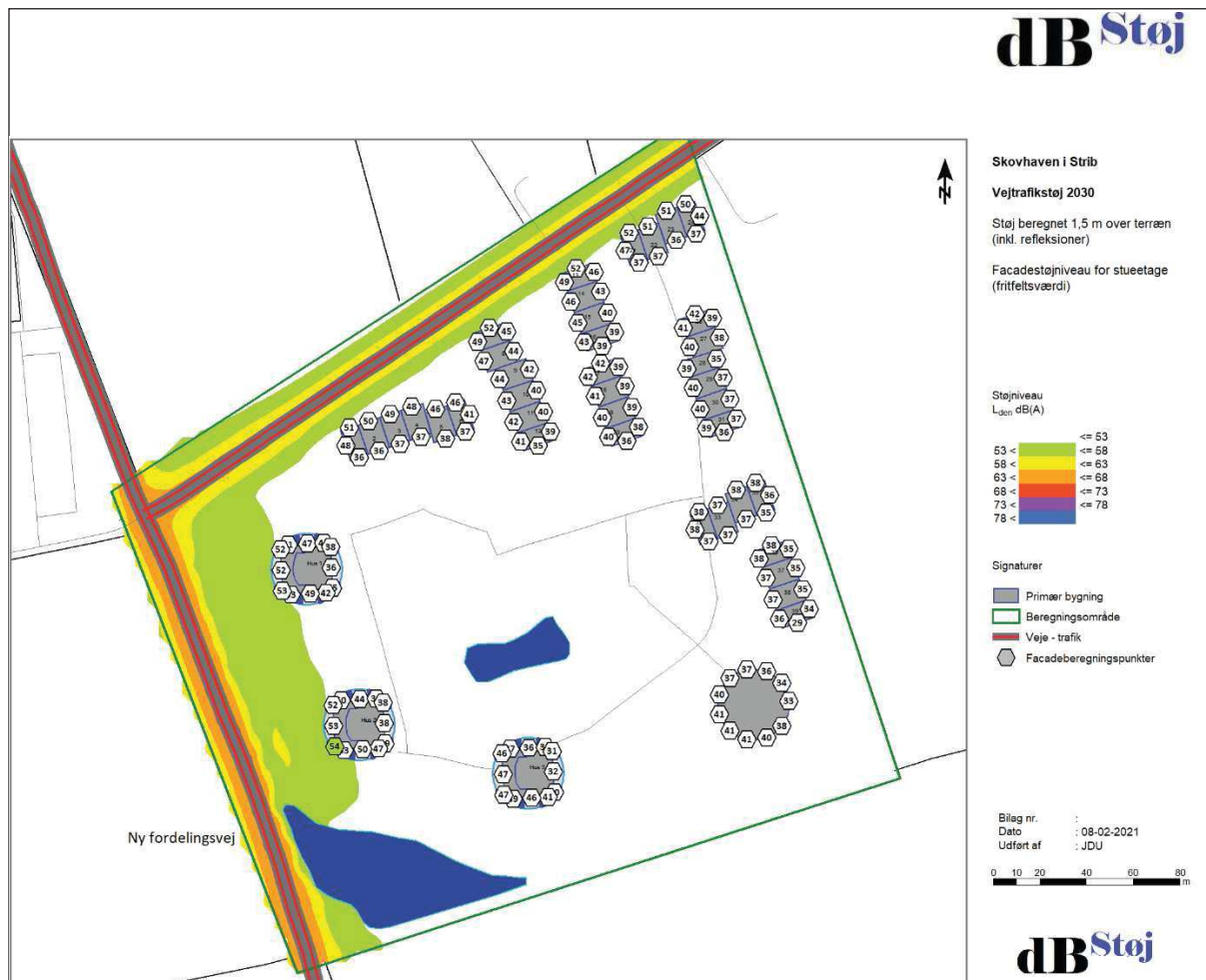
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 206

Boligområde ved
Billeshavevej i Strib

KORTBILAG 11: Uddrag af støjrapport for vej- støj

Mål: Ikke målfast

Dato: 1. Juni 2021



Figur 4: Facadestøjniveauer for stueetage inkl. støjdbredelseskort 1½ meter over terræn

Støjrapporten konkluderer at de gældende grænseværdier for boligområder kan overholdes.

Middelfart Kommune Lokalplan nr. 206

Boligområde ved
Billeshavevej i Strib

KORTBILAG 12: Uddrag af støjrapport for bold- banestøj

Mål: Ikke målfast

Dato: 1. Juni 2021



Figur 2: Boldbaner – Støjudbredelse 1½ meter over terræn, samt facadestøjniveauer ved stueplan.

Støjrapporten konkluderer at de gældende grænseværdier for boligområder kan overholdes.



Middelfart
KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Nytorg 9
5500 Middelfart
WWW.middelfart.dk



Tillæg til Kommuneplan for Trekantområdet og Middelfart Kommune

Hovedstruktur og retningslinjer

2017-2029



Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 23

B.02.12

**Boligområde syd for Billeshavevej i
Strib**

Hører til lokalplan nr. 206

TIL KOMMUNEPLAN 2017 - 2029

KOMMUNEPLAN OG TILLÆG

Kommuneplanen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for udviklingen i kommunen. Her fastlægger kommunalbestyrelsen politikken for byernes udvikling og for det åbne land. Kommuneplanen er en plan for HELE kommunen og giver et sammenhængende overblik over den fremtidige udvikling i et helhedsperspektiv.

Kommuneplanen består af strategiske overvejelser over og afvejninger af, hvilken udvikling byrådet ønsker, og hvad der skal gøres for, at dette kan ske. Derudover handler kommuneplanen også om arealregulering, hvilke arealer må man bruge til hvad og på hvilke vilkår og hvornår.

En kommuneplan består af:

- en hovedstruktur med overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen,
- retningslinjer for arealanvendelsen for en række emner,
- rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen.

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det for eksempel er nødvendigt i forhold til realiseringen af en lokalplan.

RETSVIRKNINGER

Når kommuneplantillægget er endelig vedtaget og offentligt bekendtgjort indtræder følgende retsvirkninger.

Ifølge planlovens §12 kan Byrådet inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Forbud kan dog ikke nedlægges når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Byrådet kan desuden inden for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

Forbud kan dog ikke nedlægges når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål eller området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

OFFENTLIG HØRING

Forslag nr. 23 til kommuneplan 2017 - 2029 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 9. juni 2021, til den 14. august 2021

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med tillæg nr. 23, til Kommuneplan 2017-2029 er, at ændre rammens bestemmelser for den maximale bygningshøjde fra 2 til 6 etager.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan. Lokalplan nr. 206 til et boligområde ved Billehavevej i Strib, der giver mulighed for at opføre boliger i en tæt/lav bebyggelse og som etagebebyggelse.

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet og med Middelfart Kommunes lokale del.

Produktionserhverv

Middelfart kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning for beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervs-havne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. Planloven §11a, stk. 1 nr. 23 og nr. 24.

Det vurderes ikke at området vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder, og Kommuneplantillæg nr. 23 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

Natura 2000-områder

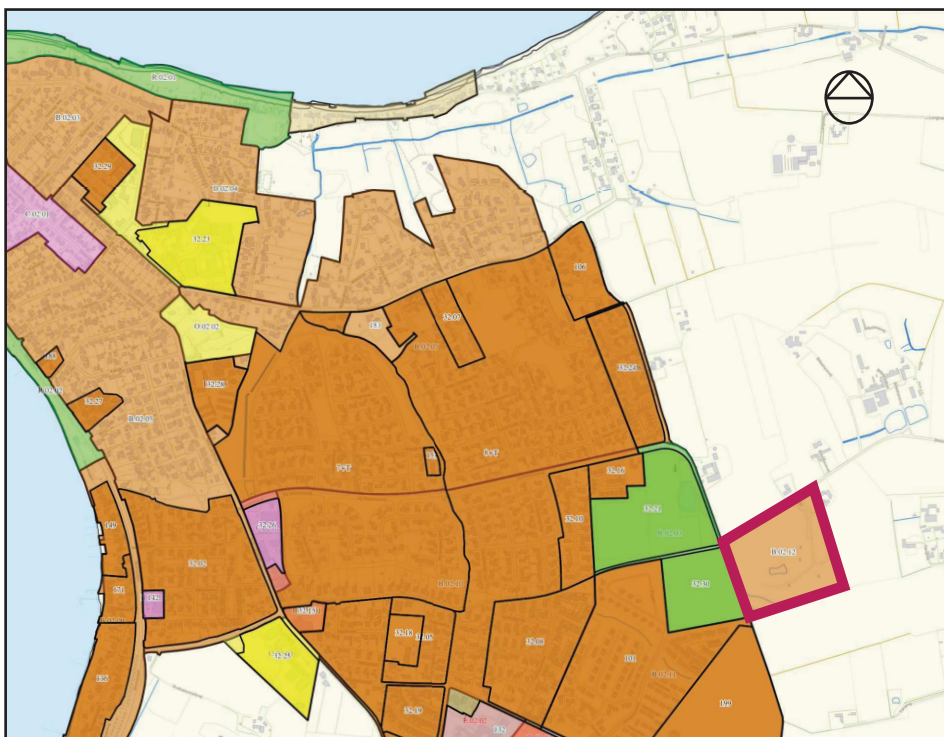
Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 1,6 km nordøst for lokalplanområdet. Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Miljøscreening

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 kommuneplantillægget 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.

Hittidig rammebestemmelse: Rammeområde B.02.12 "Oliedepotet"



Betegnelse:

Oliedepotet

Generel anvendelse

Boligområde

Områdets nuværende status

Henlagt og ubenyttet som tidligere oliedepot.

Områdets fremtidige anvendelse

Boligområde med åben/lav og tæt/lav.

Bebyggelsesforhold

Den maximale bebyggelsesprocent er fastsat til 30 % for den enkelte ejendom.

Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 12 meter.

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Maksimalt tilladte miljøklasse er 1

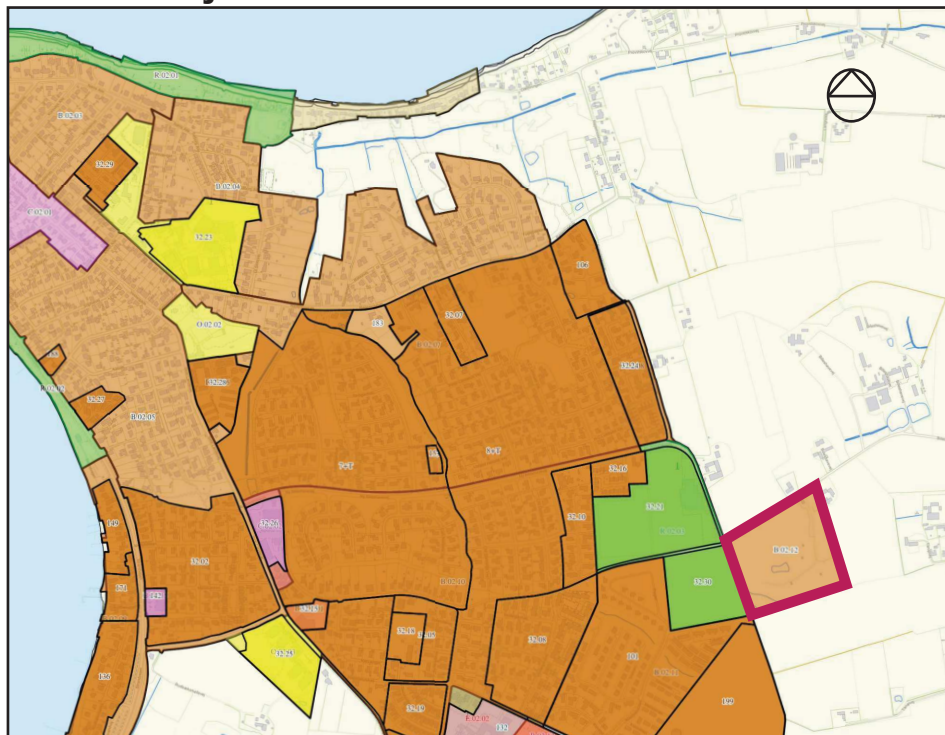
Andet

Se generelle rammer.

Zonestatus

Landzone.

**Nuværende rammebestemmelse:
Rammeområde B.02.12 "syd for
Billeshavevej"**



Betegnelse:
Boligområde

Generel anvendelse
Boligområde

Områdets nuværende status
Tidligere oliedepot

Områdets fremtidige anvendelse
Boligområde med åben/lav og tæt/lav og etagebebyggelser

Bebyggelsesforhold
Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30 % for området under et.
Bebyggelse må ikke opføres i mere end 6 etager.
Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 24 meter.

Miljøforhold
Mindst tilladte miljøklasse er 1
Maksimalt tilladte miljøklasse er 1

Andet
Se generelle rammer.

Zonestatus
Området ændres til byzone.





Vedtagelsespåtegning

Tillæg nr. 23 til kommuneplan 2017-2029 er endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 9. august, 2021.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

Offentliggørelse

Tillæg nr. 23 til kommuneplan 2017-2029 er offentliggjort den 15. september, 2021.

Tillæg nr. 23 til kommuneplan 2017 – 2029 og Lokalplan 206, Boligområde ved Billeshavevej i Strib

Byrådet vedtog 9. august 2021, Tillæg nr. 23 til kommuneplan 2017 – 2029 og Lokalplan nr. 206, Boligområde ved Billeshavevej i Strib.

Planerne åbner mulighed for en kombination af tæt/lav bebyggelse i én etage og 3 etagebebyggelser på 6 etager og mulighed for én etagebebyggelse med boliger og fælleshus på 4 etager.



Om planerne

Planerne giver mulighed for ca. 127 boliger/lejligheder, hvilket resulterer i en bebyggelsesprocent på 30 % for planområdet.

Udover delområderne til boligerne, er der fælles grønne områder med varierede plantearter som sikrer et højt niveau af biodiversitet.

Fra de omkringliggende områder vil planområdet fremstå med et levende skovbryn som består af varierede trætyper. På lang afstand vil etagebebyggelser være næsten dækket af beplantning og fra naboområderne vil de nederste etager være delvist dækket af beplantning, og de øverste etager være synlige.

Lokalplanen har fokus på at styrke identiteten i området. Derfor er etageboligerne placeret ovenpå de tidligere olielagre, og genanvender dermed delvist betonkonstruktionerne.

Der er vejadgang fra Billeshavevej og området er forbundet med stisystemer. Langs områdets vestlige skel er der planlagt en omfartsvej som vil give hele området og dets omgivelser let tilgængelighed til det øvrige vejnet.

Området er omfattet af kommuneplanramme B.02.12, som fastlægger anvendelse til boliger op til 12 meter.

Offentliggørelse

Planerne kan ses på www.middelfart.dk og på bibliotekerne i Middelfart, Nørre Aaby og Ejby. Den endelige vedtagelse af planen annonceres på kommunens hjemmeside d. 15. september, 2021.

Retsvirkninger

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.

Klagemyndighed og gebyr

Hvis du mener, at Byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe beslutningerne i lokalplanen, kan du klage til Planklagenævnet senest d. **13. oktober, 2021**

Du klager via Klageportalen, som du finder på borger.dk ([åbner i nyt vindue](#)) og Virk.dk ([åbner i nyt vindue](#)). Du logger på ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Klagegebyrets størrelse kan ses på nævnets hjemmeside naevneneshus.dk ([åbner i nyt vindue](#)) ([åbner i nyt vindue](#)).

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Middelfart Kommune på [Teknik- og miljøforvaltningen \(NemID\)](mailto:Teknik-og-miljoforvaltningen@middelfart.dk) ([åbner nyt vindue](#)) eller Teknik- og Miljøforvaltningen Nytorv 9, 5500 Middelfart. Middelfart Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Vil man anlægge retssag, skal man gøre det inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Plan & Byg

Teknik@middelfart.dk



Miljøministeriet

Miljøstyrelsen

Middelfart Kommune
Att. Maja Grundtvig Bonnevie

Landskab og Skov
J. nr. 2021-42926
Ref. IDAMG
Dato 1. oktober 2021

Sendt pr. mail til Maja.GrundtvigBonnevie@middelfart.dk

Afgørelse om reduktion af skovbyggelinjen inden for området for lokalplan nr. 206 i Middelfart Kommune

Miljøstyrelsen træffer hermed afgørelse om at reducere skovbyggelinjen inden for ovenstående lokalplanområde, jf. naturbeskyttelseslovens § 69, stk. 1.

Sagens oplysninger

Middelfart Kommune har i mail af 31. august 2021 anmodet Miljøstyrelsen om en afgørelse om reduktion af naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje inden for området for lokalplan 206. Lokalplanen er endeligt vedtaget den 9. august 2021.

Lokalplanen udlægger området til 18.000 m² boligbebyggelse samt fælleshus fordelt på delområde I-IV. I delområde I, som ligger tættest på skoven, må opføres 38 boliger i 1 etage, i delområde II må opføres etageboliger i 6 etager, svarende til max 24 meter, i delområde III må opføres etageboliger og fælleshus på 4 etager, svarende til max 14 meter, og i delområde IV må opføres 10 mindre småbygninger på max 50 m². Se bilag 1.

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Strib by. Området ligger uberørt hen med træer og buske efter at området i 2005 ophørte med at være olielager. Lokalplanområdet er omgivet af markarealer med mindre landejendomme og grænser mod vest op til et idrætsanlæg.

Lokalplanområdet ligger under 300 meter fra privatejet skov og en del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 7.

Middelfart Kommune har ansøgt om reduktion af skovbyggelinjen inden for hele lokalplan 206, svarende til ca. 175 meter fra skoven. Se bilag 3. Kommunen har begrundet ønsket om reduktion med den administrative forenkling en reduktion vil medføre i kommunens sagsbehandling. Kommunen

vurderer at skoven og skovbrynet ikke vil blive negativt påvirket hverken biologisk eller æstetisk ved ophævelse af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

Kommunen har vurderet, at den ansøgte reduktion ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, og at der ikke sker en væsentlig påvirkning af udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område¹.

Miljøstyrelsens bemærkninger og afgørelse

Naturbeskyttelseslovens § 17 indeholder et forbud mod placering af bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 meter fra skove, der afkaster en byggelinje.

Miljøstyrelsen kan reducere skovbyggelinjen i medfør af naturbeskyttelseslovens § 69, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 og bekendtgørelse nr. 1066 af 21. august 2018 om bygge- og beskyttelseslinjer.

Det er en forudsætning for reduktion af en bygge- eller beskyttelseslinje, at reduktionen ikke er i strid med de hensyn, som bygge- eller beskyttelseslinjen tilsigter at varetage. Det er endvidere en forudsætning, at kommunen herved kan opnå en administrativ forenkling, hvor en række administrative dispensationer erstattes med en reduktion. Miljøstyrelsen kan reducere en bygge- eller beskyttelseslinje på grundlag af en detailplanlægning (lokalplanlægning) eller i andre tilfælde, der efter styrelsens vurdering tilgodeser naturbeskyttelseslovens formål i tilfredsstillende omfang. Der skal ved afgørelsen tages hensyn til forpligtelser i henhold til EU's naturdirektiver.

Miljøstyrelsen har lagt vægt på, at styrelsen ikke har grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at den ansøgte reduktion af bygge- eller beskyttelseslinjen ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a, samt kommunens vurdering af, at der ikke sker en væsentlig påvirkning af udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område.

Miljøstyrelsen har endvidere lagt vægt på, at den ansøgte reduktion vil medføre en administrativ forenkling af kommunens sagsbehandling, samt at reduktionen ikke vurderes at være i strid med de hensyn, som naturbeskyttelseslovens § 17 tilsigter at varetage. Endelig har Miljøstyrelsen lagt vægt på, at kommunen vurderer at skoven og skovbrynet ikke vil blive negativt påvirket hverken biologisk eller æstetisk ved ophævelse af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

På den baggrund reducerer Miljøstyrelsen skovbyggelinjen som ansøgt af Middelfart Kommune for lokalplan 206 og som vist på bilag 3.

¹ Jf. bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Miljøstyrelsen har med denne afgørelse alene taget stilling til ansøgningen om reduktion af skovbyggelinjen i henhold til naturbeskyttelseslovens § 69, stk. 1. Styrelsen har således ikke taget stilling til andre tilladelser, der måtte være nødvendige efter andre bestemmelser i naturbeskyttelsesloven eller anden lovgivning.

Kommunen skal offentliggøre Miljøstyrelsens afgørelse, jf. § 7 i bekendtgørelse om bygge- og beskyttelseslinjer.

Denne afgørelse kan ikke påklages til miljøministeren eller til anden administrativ myndighed, jf. § 47 i bekendtgørelse nr. 1514 af 25. juni 2021 om delegation af opgaver og beføjelser til Miljøstyrelsen.

Fristen for eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder fra afgørelsen er truffet, jf. § 88, stk. 1, i naturbeskyttelsesloven.

Miljøstyrelsen gør opmærksom på, at kommunen er forpligtet til at opdatere skovbyggelinjens ændrede forløb i henhold til denne afgørelse på Arealinformation, Danmarks Miljøportal, jf. bilag 5 i dataansvarsaftalen af 21. december 2006 ([Dataansvarsaftalen](#)).

Med venlig hilsen

Ida Marianne Grundahl
Landskabsarkitekt

Bilag 1: Lokalplanområde med delområder

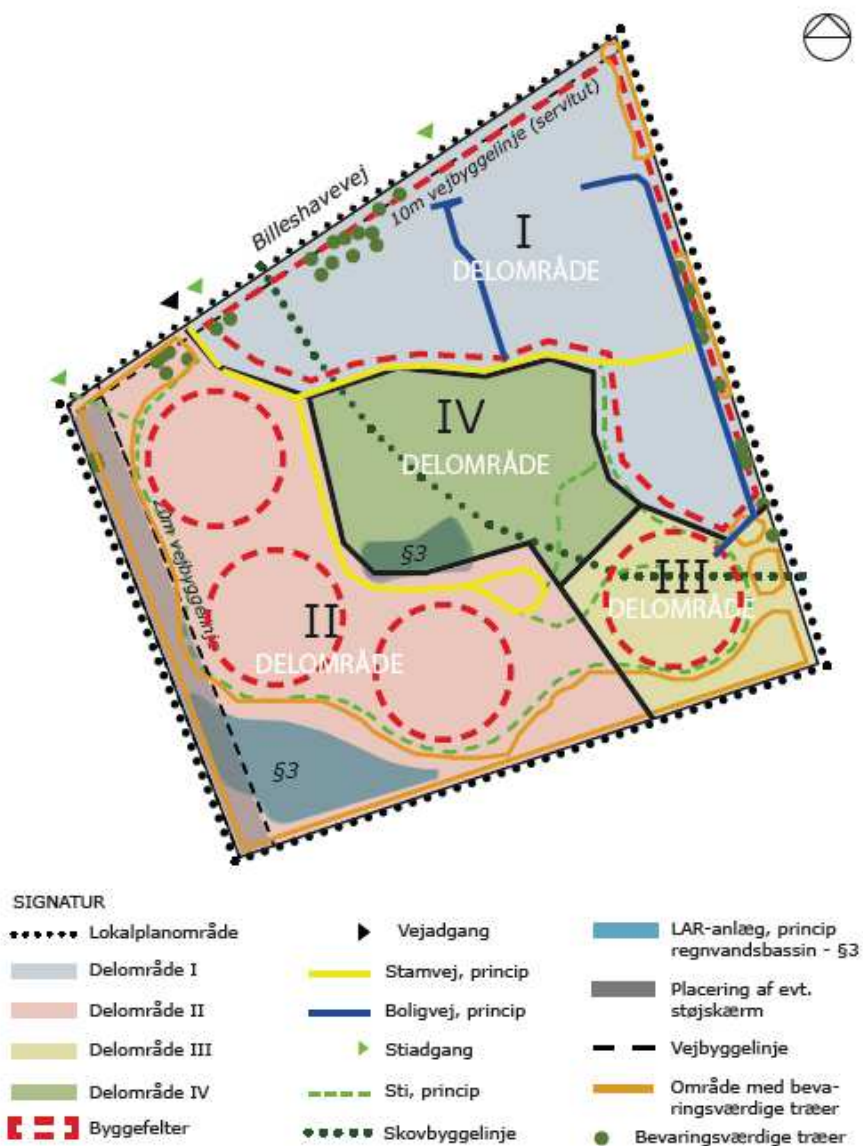
Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 206

Boligområde ved
Billeshavevej i Strib

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Ikke målfast

Dato: 1. Juni 2021



Kortbilag, lokalplan 206

Bilag 2: Lokalplanens afgrænsning samt omgivelser



Ortofoto 2020

Bilag 3: Lokalplanens afgrænsning (rød linje) samt reducerede skovbyggelinje (grøn linje)



Ansøgning om kommende skovbyggelinje, vist med grøn linje.

Kort bilagt kommunens ansøgning