



LOKALPLAN NR. 210

**For bevaring og styret udvikling af
kulturmiljøer i Strib
Maj 2023**

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. 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.

PRAKTISKE OPLYSNINGER

Forslag til lokalplan nr. 210 har været fremlagt til offentlig høring i perioden fra 16. november, 2022 til 18. januar, 2023.

Middelfart Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen



Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 210

Bevarende lokalplan for kulturmiljøer i Strib

Indhold

Indledning	7
Lokalplanområdet og dets omgivelser	7
Lokalplanens baggrund og formål	8
Bestemmelser	10
§ 1. Lokalplanens formål	10
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	10
§ 3. Områdets anvendelse	11
§ 4. Udstykning	12
§ 5. Veje, stier og parkering	12
<i>Delområde B3:</i>	15
§ 6. Tekniske anlæg	16
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	17
Ny bebyggelse, boligdelens hovedhus og sekundær bebyggelse:	17
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	20
Sekundær bebyggelse, tage:	20
§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning	25
§ 10. Grundejerforening	27
§ 11. Miljøforhold	28
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	28

§ 13. Eksisterende planer	28
§ 14. Servitutter	28
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	28
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	28
Vedtagelsespåtegelse	30
Redegørelse	31
Byen Strib - historisk rids.....	31
Kulturmiljøer i Strib	32
Lokalplanens indhold	41
Anvendelse og bebyggelse	41
Bevaring af karakteristika i havebyen	42
Omfang og udformning af ny bebyggelse samt om- og tilbygning	45
Omfang og udformning af ny bebyggelse samt om- og tilbygning	47
Kort forklaring af SAVE- Metoden	49
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN.....	50
Kystzonen	50
Kulturmiljøer	51
Bevaringsværdige bygninger	51
Retningslinje - detailhandel.....	52
Generelle rammer – Parkering.....	52
Rammer	53
Forslag til kommuneplantillæg nr. 10	53
Produktionserhverv	54
Oversvømmelse og erosion.....	54
Ekspropriation	55
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER.....	55
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	55
Arkitekturpolitik	55
Landsplanlægning.....	56
Grundvandsbeskyttelse.....	56
Naturpark Lillebælt.....	56
Natura 2000-områder	56
Strandbeskyttelse.....	57
Forurening	57
Naturbeskyttelse	57
Handicapforhold.....	58

Museumsloven	58
Vandforsyning	58
Spildevand	58
Varmeforsyning	58
Støj fra virksomheder	58
Støj fra veje.....	59
Miljøvurdering	59
SERVITUTTER.....	59



INDLEDNING

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

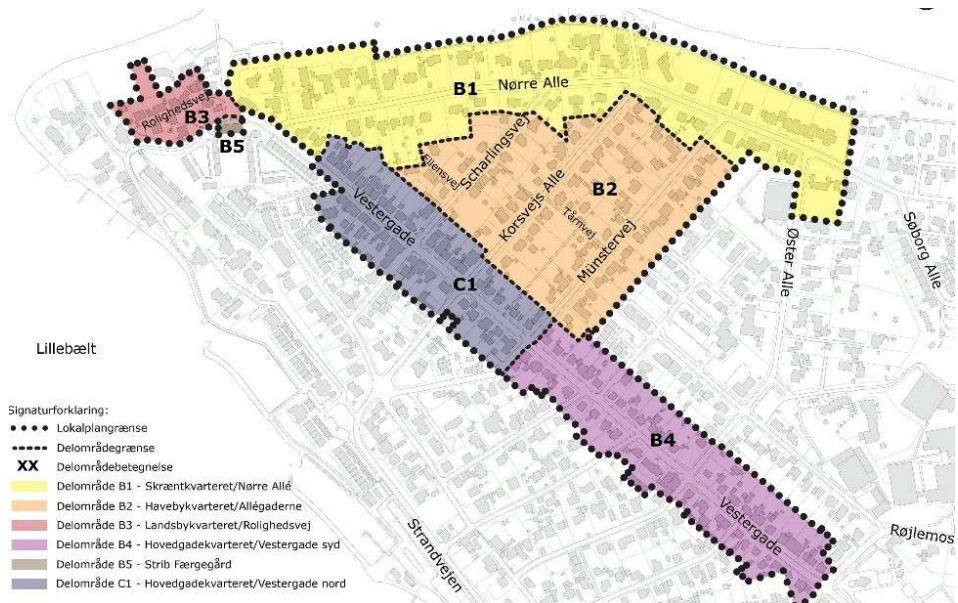
Lokalplanen omfatter de historiske villakvarterer i Gl. Strib, der opstod, da byen udviklede sig fra færgeby til ferie- og villaby omkring år 1900. Villakvarterernes bebyggelser og grønne struktur er både af kulturhistorisk interesse og af stor betydning for den enkelte boligejer, hvorfor bevaringsværdierne ønskes sikret med denne lokalplan.

Den ældste del af Strib ligger mod nordvest på højdedraget ved indsejlingen til Lillebælt. Terrænet varierer fra kote ca. 2 til kote ca. 15 (DVR90). Området er fuldt udbygget og har et samlet areal på ca. 22,5 ha.

Lokalplanområdets afgrænsning følger de områder, som vurderes at have et sammenhængende kulturmiljø, og omfattede ejendomme, der ligger ud til hhv. Vestergades sydlige side, Nørre Allés nordlige side, Münstervejs østlige side og langs begge sider af Rolighedsvej, jf. oversigtskort nedenfor på figur 1. Alle ejendomme har vejadgang fra det eksisterende vejnet.

Området omfatter fem kvarterer: "Skræntkvarteret" langs Nørre Allé, "Havebykvarteret" med Scharlingsvej, Korsvejs Allé og Münstervej, "Landsbykvarteret" omkring Rolighedsvej, "Strib Færgesgård", som omfatter bygningen Strib Færgesgård "Hovedgadekvarteret", der strækker sig langs Stribs hovedgade, Vestergade. De enkelte kvarterer med deres bevaringsværdige træk og arkitektoniske karakteristika er nærmere beskrevet i redegørelsen på s. 32-40.

Fælles for de fem kvarterer er den overordnede karakter af haveboligområder med fritliggende huse, af god arkitektonisk kvalitet, med god afstand til naboer samt visuel åbenhed mellem gaden og beplantede forhaver eller forarealer. Gadeforløbene er kendetegnet ved et markant grønt udtryk med vejtræer og grønne rabatter.



Figur 1 Planområdet og de fem kvarterer.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Med afsæt i lokale beboeres ønske om at bevare kvaliteter og værdier i byggeri i Gl. Strib, har Middelfart Kommune gennemført en dialogproces med henblik på kortlægning af kulturhistoriske værdier i Strib og efterfølgende udarbejdelse af lokalplan.

Fokus i lokalplanen er bevaring og styret udvikling i udvalgte kvarterer i den ældste del af Strib, der tilsammen udgør et bevaringsværdigt kulturmiljø.

Lokalplanen skal understøtte og fastholde kvarterernes eksisterende anvendelse som boligområder, og Vestergades rolle som byens samlingspunkt for handel og byliv.

Mere konkret har lokalplanen til formål at sikre at området fremstår som et sammenhængende kulturmiljø med havebyens karakteristika. Det indebærer at anvise en udvikling som sikrer de individuelle kvarterers identiteter, herunder bebyggelsernes omfang og udformning samt de karakteristiske visuelle sammenhænge mellem gade, forhaver og bebyggelser. I relation til dette ønskes også den grønne struktur, i form af allé beplantede vejforløb med klinkbelagte fortove og de sammenbindende stiforbindelser sikret og styrket.

Endelig er det et primært fokus at sikre de særligt udpegede bevaringsværdige huse, da de har afgørende betydning for bevaringsværdien indenfor hvert kvarter og det samlede kulturmiljø. Derfor har lokalplanen til formål at bevare og fremme de bærende bygningsværdier og kvaliteter, så de fastholdes - også ved fremtidige til- og/eller ombygninger.



Figur 2 Højdedraget med grønne skrænter og god udsigt har medvirket til at Strib er en attraktiv bosætningsby. (Foto: Google Earth)



Figur 3 Strib ligger ved indsejlingen til Lillebælt.



BESTEMMELSER

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 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. Desuden kan indpasses centerfunktioner som butikker, service mv., inden for et afgrænset område,
- at sikre, ny bebyggelse tilpasses områdets karakter og kulturmiljømæssige værdier ift. omfang, placering og arkitektur,
- at sikre bevaring af bevaringsværdig bebyggelse,
- at sikre et udtryk af haveby, med beplantede forhaver og grønne gadeforløb.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

§ 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og opdeles i følgende 5 delområder, jf. kortbilag 2:

- B1 - Skræntkvarteret/Nørre Allé
- B2 - Havebykvarteret/Allégaderne
- B3 - Landsbykvarteret/Rolighedsvej
- B4 - Hovedgadekvarteret/Vestergade syd
- B5 - Strib Færgesgaard
- C1 - Hovedgadekvarteret/Vestergade nord

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikelnumre af Strib Færgesgård, Strib-Røjleskov:

Delområde B1 – Skræntkvarteret/Nørre Allé:

matr. nre. 1amr, 1anx, 1anq, 1anr, 1ans, 1ant, 1avt, 1ams, 1l, 1avæ, 1m, 1n, 1o, 1aa, 1æp, 1gt, 1lt, 1æs, 1xn, 1xm, 1ev, 1arz, 1avb, 1fn, 1abv, 1abx, 1apæ, 1mæ, 1hi, 1s, 1r, 1q, 1p, 1lf, 1zc, 1li, 1sæ, 1aag, 1adk, 1nø, 1qv, 1qu, 1lm, 1sd, 1rv, 1kr, 1le, 1afh, 1avq, 1sm, 1hn, 1hm, 1hl, 1hk, 1fe, 1gx, 1dg, 1tp, 1ts, 1zc, 1tr, 1tv, 1tq, 1tu, 1øv, 1tt, 1vg og del af 1e og vejlitra 7000a og 7000ap

Delområde B2 - Havebykvarteret/Allégaderne:

matr. nre. 1ahy, 1vn, 1xr, 1hc, 1uc, 1rf, 1ld, 1afg, 1oz, 1ahr, 1øi, 1ir, 1is, 1it, 1iv, 1ix, 1kp, 1kq, 1kt, 1ks, 1ada, 1ku, 1kv, 1ahb, 1air, 1ael, 1kz, 1dn, 1avz, 1do, 1dh, 1di, 1ez, 1ug, 1uh, 1lr, 1oy, 1lq, 1ox, 1lp, 1lo, 1ln, 1aer, 1aes, 1me, 1øg, 1acp, 1acz, 1te, 1ic,



1zg, 1qs, 1gu, 1nd, 1kd, 1kh, 1kg, 1pæ, 1qr, 1si, 1sk, 1æt, 1mf, 1na, 1ær, 1øl, 1øm, 1ack, 1acd, 1acx og del af 1e

Delområde B3 - Landsbykvarteret/Rolighedsvej:

matr. nre. 1cd, 1ch, 1gi, 1ck, 1acl, 1mi, 1mk, 1cf, 1ml, 1cm, 1cc, 1qb, 1mt, 1cl og vejlitra 7000b

Delområde B4 - Hovedgadekvarteret/Vestergade syd:

matr. nre. 1gb, 1gc, 1ki, 1kk, 1kl, 1lo, 1gv, 1ms, 1mh, 1ya, 1yb, 1yc, 1yd, 1ye, 1vo, 1up, 1xf, 1uq, 1vø, 1xa, 1xb, 1xc, 1xd, 1xe, 1hv, 1hu, 1fp, 1ahl, 1fu, 1ea, 1ha, 1øf, 1op, 1øe, 1ur, 1sa, 1sb, 1ul, 1xz, 1uo, 1un, 1yl, 1mg, 1øn, 1oo, 1mø, 1rø, 1xo, 1mp, 1læ, 1xy, 1xæ, 1tf, del af 1e og vejlitra 7000b

Delområde B5 - Strib Færgesård:

Del af matr. 1 avr,

Delområde C1 - Hovedgadekvarteret/Vestergade nord:

matr. nre. 1an, 1ax, 1av, 1ao, 1bb, 1bc, 1bd, 1ka, 1iø, 1iæ, 1hf, 1ags, 1ahs, 1gs, 1uø, 1id, 1dq, 1fi, 1cv, 1cx, 1aeø, 1cy, 1dp, 1ek, 1fø, 1ga, 1pl, 1ss, 1ng, 1ke, 1hz, 1iq, 1go, 1akz, 1fæ, 1br, 1bq, 1ab, 1avy, 1fg, 1bp, 1bo, 1bk, 1ac, 1hq, del af 1e og vejlitra 7000b,

Samt alle parceller, der efter den 10. december 2021 udstykkes inden for området.

- § 2.2. Lokalplanområdet ligger primært i byzone, mens en mindre del ligger i landzone, jf. kortbilag 1. Landzonearealer overføres til byzone ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse.

§ 3. Områdets anvendelse

- § 3.1. I delområde: B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal boliger være helårsboliger.

Områdets beboere må drive egen virksomhed fra egen bolig i form af liberalt erhverv eller lignende under forudsætning af:

- *At virksomheden drives af den der bor på ejendommen,*
- *At der ikke er ansatte i virksomheden,*
- *At ejendommens karakter af bolig ikke ændres,*
- *At virksomheden ikke medfører behov for parkering uden for grunden.*



Delområde B1: Skræntkvarteret/Nørre Allé:

§ 3.2. Delområde B1, må kun anvendes til boliger som enkeltstående åben-lav bebyggelse og etageboliger, som har karakter af villa bebyggelse.

Delområde B2 og B3: Havebykvarteret/Allégaderne og Landsbykvarteret/Rolighedsvej:

§ 3.3. Delområde B2, B3 må kun anvendes til boliger som enkeltstående åben-lav bebyggelse.

Delområde B4: Hovedgadekvarteret/Vestergade syd:

§ 3.4. Delområde B4 må kun anvendes til boliger.

Delområde B5 - Strib Færgesård:

§ 3.5. Ingen yderligere bestemmelser ang. anvendelse. Se gældende Lokalplan, nr.32.17 "Boligbebyggelse ved Vestergade og Tjærepletten i Strib".

Delområde C1 - Hovedgadekvarteret/Vestergade nord:

§ 3.6. Delområde C1 må kun anvendes til boliger og lokalcenterformål, i form af butikker, service og offentlige formål og mindre erhverv.

Da Vestergade er Stribs hovedgade med en mere bymæssig karakter, kendetegnet ved en tættere bebyggelse og forskellige typer af boliger, tillades her variation i boligtyperne, når bebyggelsen har karakter af villa bebyggelse. Det betyder at der er mulighed for enkeltstående villabebyggelse, dobbelthuse, rækkehuse og etageboliger.

§ 4. Udstykning

Delområderne: B1, B2, B3, B4 og C1:

§ 4.1. I delområderne: B1, B2, B3, B4, C1, må der ikke foretages ændringer i den eksisterende matrikulære struktur, og arealoverførsel tillades ikke.

Strib Haveby er karakteriseret ved at der er rum mellem husene, med areal til grøn beplantning. Det er ønsket at bevare dette luftige udtryk og derfor må ingen matrikler hverken udstykkes, sammenlægges eller arealoverføres.

Delområde B5 - Strib Færgesård:

§ 4.2. I delområde B5 gælder ingen bestemmelser, ang. udstykning. Se gældende Lokalplan, nr. 32.17 "Boligbebyggelse ved Vestergade og Tjærepletten i Strib".

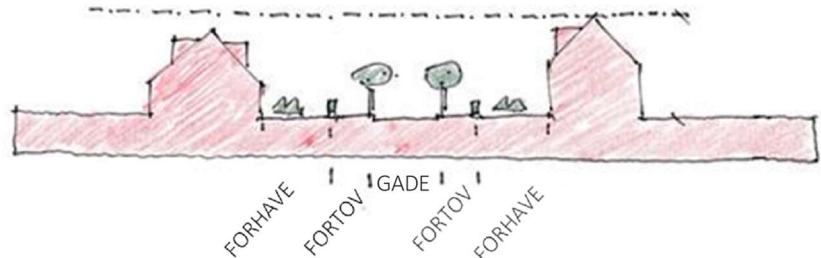
§ 5. Veje, stier og parkering

Bestemmelserne for veje, stier og parkering gælder kun ved nye anlæg. De nuværende trafikforhold er fortsat gældende og anses som eksisterende lovlig anvendelse.

Veje:

Delområderne: B1, B2, B3, B4 og C1:

- § 5.1. I delområderne: B1, B2, B3, B4 og C1, skal veje fremtræde med havebypræg, i form af vejtræer og fortov i begge vejsider, jf. princippet på figur 2.



Figur 4 Princip for bevaring af vejforløb med havebypræg i lokalplanområdet.

Rabatter:

Delområderne: B1, B2, B3, B4 og C1:

- § 5.2. I delområderne: B1, B2, B3, B4 og C1, skal rabatter fremstå beplantede med underbeplantning i form af græsser, vilde blomster, urter mv., der bidrager til øget biodiversitet.



Figur 5 Karakteristiske grønne vejforløb med vejtræer i bløde rabatter og fortove med gule klinker.

Fortovsbelægning:

Delområderne: B1, B2, B3, B4 og C1:

- § 5.3. I delområderne: B1, B2, B3, B4 og C1, skal fortovsstrækninger belagt med gule tegklinder bevares, og skal, ved omlægning, genetableres med

gule teglklinker, som så vidt muligt, er i samme farve og type. jf. kortbilag 4.

Delområde B2:

§ 5.4. I delområde B2 skal fortovsbelægninger på Scharlingsvej og Münstervej erstattes af gule teglklinker når der er omlægning og/eller nyetablering, i hele fortovets bredde og i en samlet længde som er over 30 m.

De gule teglklinker er et særligt karaktertræk i de ældre gade-forløb i Strib, og skal derfor bevares som en del af kulturmiljøet. Det er hensigten, at der på sigt sker en omlægning til gule teglklinker på alle fortovsstrækninger i delområde B2.



Figur 6 Eksempel på overgang mellem forhave og vejareal, med karaktergivende grøn forhave med lav hæk og lavt stakit, der giver god visuel kontakt mellem huse og gaderum.

Overkørsel

Delområderne: B1, B2, B3 og B4:

§ 5.5. I delområderne: B1, B2, B3 og B4, må den enkelte ejendom maks. have en overkørsel

- Ved ejendomme med bredde mod gaden op til 11 m. må overkørslen max. have en bredde på 3.5 m.
- Ved ejendomme med bredde mod gaden mere end 11. m. må overkørslen max. have en bredde på 5 m.

Delområde C1:

§ 5.6. I delområde C1 må den enkelte ejendom maks. have en overkørsel som ikke må overstige en bredde på 6 m.

**Stiadgange og stiforbindelser:**

Delområderne: B1, B2, B3, B4 og C1:

- § 5.7. I delområderne: B1, B2, B3, B4 og C1, skal stiadgange og stiforbindelser, markeret på kortbilag 4, bevares.

Delområde B1:

- § 5.8. I delområde B1 skal stiforbindelse A-A have et stiudlæg på min. 3 m. og en stibredde på min. 1.50 m. og skal fremtræde med permeabel fast belægning, og med en markant grøn beplantning i kanterne.
- § 5.9. Stiforbindelse B-B skal have et stiudlæg på min. 2 m. og en stibredde på min. 1.20 m. og skal fremtræde med permeabel fast belægning.

Delområderne B2 og C1:

- § 5.10. I delområderne B2 og C1 skal stiforbindelse C-C have et udlæg på min. 1.50 m. og en bredde på min. 1.00 m. og skal fremtræde som trampet sti, eller med permeabel fast belægning.

Delområde B3:

- § 5.11. I delområde B3 skal stiforbindelse D-D skal have en bredde på min. 1 m. og skal fremtræde med permeabel eller fast belægning.

Permeabel belægning kan for eksempel være, grus, armeret græs mm.

Parkering:

Delområderne: B1, B2, B3, B4 og C1:

I delområderne B1, B2, B3, B4 og C1 skal udlægges parkering ved ny bebyggelse efter følgende minimum krav:

- Åben/lav: 2 p-pladser pr. bolig
- Tæt/lav: 1½ p-pladser pr. bolig
- Etagebolig: 1½ p-pladser pr. bolig
- Butikker: 1 p. p-plads pr. 50 m² Kontor og lign: 1 p. p-plads pr. 100 m²
- Daginstitution: 1 p-plads pr. 50 m²
- Forsamlingshuse, bibliotek og lignede: 1 p-plads pr. 10 pers. bygningen er godkendt til.

**Gadebelysning og skiltning:**

Delområderne: B1, B2, B3, B4 og C1:

- § 5.12. I delområderne B1, B2, B3, B4 og C1 skal gadebelysning være i form af parklamper med en lyspunkthøjde på maks. 4 m.
- § 5.13. Der skal anvendes et gennemgående design for belysning og øvrigt byudstyr, som harmonerer med havebykarakteren i lokalplanområdet.
- § 5.14. Skiltning langs veje og stier må kun være i form af færdselsskiltning.

Delområde B5:

- § 5.15. I delområde B5 gælder ingen bestemmelser ang. trafik og veje. Se gældende Lokalplan, nr.32.17 "Boligbebyggelse ved Vestergade og Tjærepletten i Strib".

§ 6. Tekniske anlæg

Delområderne B1, B2, B3, B4 og C1:

- § 6.1. I delområderne B1, B2, B3, B4 og C1 skal alle ledningsanlæg o.l. fremføres under terræn.
- § 6.2. I delområderne B1, B2, B3, B4 og C1 skal ny bebyggelse tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.
- § 6.3. I delområderne B1, B2, B3, B4 og C1 må ladefaciliteter ikke opsættes på bebyggelsens facade mod gadesiden.
- § 6.4. I delområderne B1, B2, B3, B4, C1, må antenner, paraboler og øvrige tekniske anlæg, som for eksempel varmepumper, ikke opsættes på facaden ud mod gade, og skal placeres med størst mulig afstand til naboer og stier og således, at de er så lidt synlige som muligt fra naboområder samt veje og sti.
- § 6.5. I delområderne B1, B2, B3, B4 og C1 skal tekniske installationer og anlæg, såsom ventilation o.l. ved erhvervs- og servicefunktioner, så vidt muligt integreres i bygningskroppen. Alternativt skal installationer og anlæg placeres og udformes, så de er så lidt synlige fra veje og stier i og omkring lokalplanområdet som muligt.
- § 6.6. I delområderne B1, B2, B3, B4 og C1 må ny bebyggelse kun udformes med anlæg for solenergi eller lignende anlæg for vedvarende energi, når denne funktion er integreret i tag- eller facadematerialet.
- § 6.7. I delområderne B1, B2, B3, B4 og C1 må anlæg for solenergi eller lignende anlæg for vedvarende energi,



ikke medføre blænding eller andre gener for naboer, genboer eller forbipasserende og skal derfor fremtræde antirefleksbehandlede.

- § 6.8. I delområderne B1, B2, B3, B4, C1, må der kun opsættes varmepumpeanlæg udvendigt på bevaringsværdig bebyggelse jf. kortbilag 3. på den facade som vender længst væk fra gade og sti.
- § 6.9. I delområderne B1, B2, B3, B4 og C1 må der må ikke opstilles vindmøller og/eller hustandsmøller.
- § 6.10. I delområderne B1, B2, B3, B4 og C1 skal der etableres areal til affaldsløsninger i overensstemmelse med Middelfart Kommunes retningslinjer for renovation. Fælles affaldsløsninger - f.eks. i form af nedgravede løsninger skal udføres som en velintegreret del af vejarealer.

Hensigten med bestemmelse § 6. stk. 6.11 er at efterleve de løbende ændringer i affaldslovgivningen, hvor der bl.a. stilles krav til sortering i flere fraktioner.

- § 6.11. I delområderne B1, B2, B3, B4 og C1 må tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstation, kloakpumpestation o.l. maksimalt være 3,5 m høje og skal afskærmes af beplantning.
- § 6.12. I delområderne B1, B2, B3, B4 og C1 tillades mobilantenneanlæg ikke.

Delområde B5:

- § 6.13. I delområde B5 er der ikke medtaget bestemmelser ang. tekniske anlæg. Se gældende Lokalplan, nr.32.17 "Boligbebyggelse ved Vestergade og Tjærepletten i Strib".

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Bevaringsværdi bebyggelse:

- § 7.1. I delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1 må bevaringsværdig bebyggelse med SAVE værdi 1-5 ikke nedrives, ombygges eller ændres uden kommunens tilladelse, jf. kortbilag 3. Jævnfør endvidere § 8, "Bebyggelsens ydre fremtræden".

Ny bebyggelse, boligdelens hovedhus og sekundær bebyggelse:

Bestemmelserne om byggelinjer skal medvirke til at videreføre det nuværende disponeringsprincip, hvor bebyggelsernes placering i de enkelte gader, bidrager til et sammenhængende gaderum i form af ensartet afstand til gaden.

Delområderne B1, B2, B3, B4 og C1:



- § 7.2. I delområde B2, B3, B4 og C1 skal mindst en facade af hovedhusets boligdel, placeres i byggelinjen. Dog er undtaget hjørnegrunde med 2 byggelinjer, hvor mindst en facade skal placeres i skæringspunktet mellem de to byggelinjer.

Delområde B1:

- § 7.3. I delområde B1 skal boligdelens hovedhus, placeres med en facade i en afstand af 10 m. til vejskel, som vist med signatur: "Byggelinje D" på kortbilag 4.

Delområde B2:

- § 7.3. I delområde B2, på den nordlige side af Scharlingsvej, Korsvejs Allé og Münstervej, skal boligdelens hovedhus, placeres med mindst en facade i en afstand af 4 m. til vejskel, som vist med signatur: "Byggelinje A" på kortbilag 4.
- § 7.4. I delområde B2, på den sydlige side af Scharlingsvej, Korsvejs Allé og Münstervej, skal boligdelens hovedhus, placeres med mindst en facade i en afstand af 6 m. til vejskel, som vist med signatur: "Byggelinje C" på kortbilag 4.

Delområde B3:

- § 7.5. I delområde B3 skal boligdelens hovedhus, placeres med mindst en facade i en afstand af 5 m. til vejskel, som vist med signatur: "Byggelinje B" på kortbilag 4.
- § 7.6. Der må ikke placeres bebyggelse i område omfattet af retningslinje for oversvømmelse, matr. 1cl, Strib Færgegaard, Strib Røjleskov, som vist på kortbilag 1 "Strib Færgegaard, Strib Røjleskov, som vist på kortbilag 4.

Delområde B4 og C1:

- § 7.7. I delområde B4 og C1 skal den primære bebyggelse placeres med en facade i en afstand af 5 m. til vejskel, som vist med signatur: "Byggelinje B" på kortbilag 4.

Delområde B1:

- § 7.8. I delområde B1, skal sekundær bebyggelse som garager, carporte, redskabsskure, drivhuse o.l. placeres i en afstand, som ikke overstiger 5 m. fra vejskel, som vist med byggelinje på kortbilag 4 byggelinjer.
- § 7.9. I delområderne: B2, B3, B4 og C1 skal sekundær bebyggelse som garager, carporte, redskabsskure, drivhuse o.l. placeres enten med facade i, eller bag de på kortbilag 4 viste byggelinjer.

**Højde på ny bebyggelse:**

Delområderne B1, B2, B3, B4, og C1:

- § 7.10. I delområderne B1, B2, B3, B4 og C1 må ny bebyggelse opføres i maks. 2 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m. målt efter reglerne i bygningsreglement, for så vidt angår naboskel og sti. Mod vejskel må bygningshøjden antage maks. 8.5 m. uanset afstand til vej.
- § 7.11. I delområderne B1, B2, B3, B4, og C1 kan Middelfart Kommune dog give særlig tilladelse til, at ny bygningshøjde fastsættes, så den tilnærmer sig husrækken, når nabobygningerne til nybyggeri er højere end 8,5 m, og det er "huludfyldning" i en husrække.

I nogle gader varierer husenes højde mellem 8,5 til ca. 13 m, og for at tilpasse ny bebyggelse til eksisterende bygningshøjder, kan der gives tilladelse til en højere bygningshøjde, der tilpasser sig husrækken, sådan at husrækken i gadebilledet fremstår harmonisk.

Bebyggelsesprocent:

Delområderne B1, B2, og B3:

- § 7.12. I delområderne B1, B2 og B3 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

Delområderne B4 og C1:

- § 7.13. I delområderne B4 og C1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.

Delområde C1:

- § 7.14. I delområde C1 må der etableres butikker, som indenfor afgrænsningen ikke må overstige et samlet areal på maks. 1.500 m².
- § 7.15. Den enkelte butik inkl. personalefaciliteter o.l. må ikke overstige 250 m².

Delområde B5:

- § 7.16. I delområde B5 gælder ingen bestemmelser ang. højde og bebyggelsesprocent. Se gældende Lokalplan, nr. 32.17 "Boligbebyggelse ved Vestergade og Tjærepletten i Strib".



§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Nybyggeri samt om- og tilbygning til ikke-bevaringsværdig bebyggelse:

Hensigten med bestemmelserne for fremtidigt nyt boligbyggeri og alle til- og ombygninger er at sikre de eksisterende kvaliteter for området i nybygningernes kvalitet og arkitektoniske udtryk.

Tage:

Delområderne B1, B2, B3, B4, og C1:

- § 8.1. I delområderne B1, B2, B3, B4 og C1 skal den primære boligbebyggelse opføres med enten symmetrisk saddeltag, hel- eller halvvalmet tag, pyramidetag eller mansardtag.

Taghældningen skal være mellem 25-45 grader. Ændringer af eksisterende boligbebyggelse, skal opføres med samme tagtype som hovedhuset.

Bebyggelse må ikke opføres med flade tage, tage med énsidig tag- hældning eller forskudte tage.

Delområderne B1, B2, B3, B4, og C1:

- § 8.2. I delområderne B1, B2, B3, B4, og C1 må der på boligbebyggelse kun anvendes ét af følgende materialer til tagdækning: rød vingetegl i gammelt dansk format, natur- og eternitskifer, falstagsten, betontagsten med et glanstal på maks. 10 (mat).

Delområderne B1, B2, B3, B4, og C1:

- § 8.3. I delområderne B1, B2, B3, B4 og C1 må gavl- og tagkvistes længde ikke overstige areal svarende til 1/3 del af tagets længde på den aktuelle facade eller gavl. Tagkviste skal friholdes fra tagets tagfod.

Sekundær bebyggelse, tage:

Delområderne: B1, B2, B3, B4 og C1:

- § 8.4. I delområderne B1, B2, B3, B4 og C1 skal tagrender og nedløbsrør på bebyggelse samt om- og tilbygninger og al sekundær bebyggelse, som garager, carporte, redskabsskure, o. lign., udføres i zink.
- § 8.5. I delområderne: B1, B2, B3, B4, C1 skal taghældning på sekundære bygninger som garager, carporte, redskabsskure o. lign. opføres med samme taghældning som den primære bebyggelse eller med fladt tag, dog undtaget er drivhuse.
- § 8.6. I delområderne: B1, B2, B3, B4 og C1 skal tagmaterialet på sekundær bebyggelse, som garager,



carporte, redskabsskure, o. lign. skal udføres enten med tagpap eller med samme materiale som den primære bebyggelse, dog undtaget er drivhuse som må have tag i glas.

Facader, hovedhus:

I delområderne: B1, B2, B3, B4 og C1:

- § 8.7. I delområderne B1, B2, B3, B4 og C1 må facader på boligdelens hovedhus herunder gavle, kun fremstå som en af følgende:
Blank mur af hånd- eller blødstrøgne teglsten, eller pudsede eller vandskurede facader, farver på facader skal være ensartede inden for den klassiske skala af jordfarver, hvide og/eller grå nuancer.
- § 8.8. I delområderne B1, B2, B3, B4 og C1 må den enkelte facade på boligdelens hovedhus, inkl. mindre bygningsdele, maks. fremtræde med 20 % i andre facadematerialer, som f. eks: teglspån, træ, transparent/ translucent glas, naturskifer, eller forpatineret metalplade.
- § 8.9. I delområderne B1, B2, B3, B4 og C1 skal facader på boligdelens hovedhus, som er orienteret mod gade, udformes med en visuel åben karakter, hvor vinduespartier og døre tilsammen udgør mindst 25 % af den enkelte facade.

Bestemmelse § 8. stk. 7 til stk. 8.9 skal medvirke til at videreføre det nuværende disponeringsprincip, hvor bebyggelsernes vinduer og indgangspartier giver et visuelt åbent udtryk ud mod gaden, hvilket bidrager til variation i gadens udtryk og et levende gadeliv.

Delområderne B1, B2, B3, B4 og C1:

- § 8.10. I delområderne B1, B2, B3, B4, C1 må ingen udvendige bygningsflader være reflekterende eller blændende. Glanstallet må højst være 10 (mat).

Delområderne B1, B4 og C1:

- § 8.11. I delområderne B1, B4 og C1 tillades ikke udvendige altangange og/eller udvendige trapper.

Bygningsbelysning:

- § 8.12. I delområderne B1, B2, B3, B4, og C1 skal bygningsbelysning opsættes på facaden eller nedfældes i det omgivende terræn. Belysning må ikke blænde.
- § 8.13. I delområderne B1, B2, B3, B4, og C1 må der maks. opsættes ét facadeskilt i forbindelse med virksomhed i egen bolig. Skilte må kun udgøre firmanavn, branche og logo. Skiltets areal må ikke overstige A3- størrelse (42x30 cm).

*Delområde C1:*

- § 8.14. I delområde C1, ved erhvervs- og servicefunktioner, må der kun opsætte ét facadeskilt, som maks. må udgøre et areal på 0,5 m² og som skal udføres i et diskret design med enkeltstående bogstaver.
- § 8.15. Der må maks. opsættes et udhængsskilt pr virksomhed mod gaden som maks. må udgøre et areal på 0,5 m².

Delområderne B1, B2, B3, B4 og C1:

- § 8.16. I delområderne B1, B2, B3, B4, og C1 tillades ikke digitale skilte, reklameflag, som beachflag, bannere o. lign.

Sekundær bebyggelse, facader:

Delområderne B1, B2, B3, B4 og C1

- § 8.17. I delområderne: B1, B2, B3, B4, C1 skal facader på sekundær bebyggelse, som skure, garager, carporte, redskabsskure, o. lign. enten udføres i samme materialer og farver som boligdelens hovedhus, eller opføres i enten træ eller glas eller stål, og skal fremtræde i klassiske jordfarver eller hvide eller grå nuancer. Dog undtaget er drivhuse, som må have facader i glas.
- § 8.18. I delområderne B1, B2, B3, B4, C1 skal carporte fremtræde lukket mod nabomatrikel og endegavl, sådan at der mindst er 2 lukkede bygningssider.

Delområde C1:

- § 8.19. I delområde C1 skal facaden ud mod gaden, på rækkehuse, udformes således det vertikale skel er tydeligt og rækkehuset opnår karakter af byhus, i tråd med eksisterende byggeri. F.eks. i form af variation i materiale, farve og/eller udformning.
- § 8.20. I delområde C1 skal facader ud mod gaden på dobbelthuse så vidt muligt udformes med sammenhængende symmetri, således der opnås et harmonisk helhedsindtryk.

Bebyggelse udpeget som bevaringsværdig bebyggelse

På kortbilag 3 er vist hvilken bevaringsværdi den enkelte bygning har. Bygninger udpeget med bevaringsværdig 1-5 er omfattet af bestemmelser for bevaringsværdig bebyggelse, som beskrevet nedenfor, § 8, stk. 19 – 28

Delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1:

- § 8.21. I delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1 gælder for bygninger udpeget med bevaringsværdig 1-5, på



kortbilag 3, at alle udvendige bygningsmæssige ændringer på alle bygningsdele skal godkendes af Middelfart Kommune. Det omfatter ændringer og tilbygninger, og gælder for eksempel ved:

- Fjernelse af skorstene eller andre bygningsdele og -detaljer,
- Ændring af tagmateriale
- Montering af kviste og tagvinduer
- Ændring af farve og overfladestruktur på udvendige facader
- Udskiftning af døre og vinduer
- Ændringer af sokler

§ 8.22. I delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal om- og tilbygninger udformes så de form- og materialemæssigt tilpasser sig den oprindelige bebyggelse med hensyn til arkitektonisk formsprog og materialemæssig sammenhæng.

Der kan, på baggrund af kommunens vurdering, opnås tilladelse til etablering af tilbygninger, der afviger fra den bevaringsværdige bebyggelses gennemgående karakteristika. Dette dog kun under forudsætning af, at til- og ombygninger udføres med god arkitektonisk og materialemæssig kvalitet, og at Middelfart Kommune vurderer at der kan opnås et arkitektonisk samspil med den oprindelige bebyggelse.

Alle om- og tilbygninger forudsætter, at der opnås tilladelse fra Middelfart Kommune. Tilladelsen kan opnås efter en samlet vurdering, med afsæt i de bevaringskarakteristika, som fremgår af SAVE registreringen, herunder f.eks. bygningens stilart, farveholdning, tagform, fagdeling, vinduestyper, arkitektoniske detaljer osv.

Tage:

Delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1:

§ 8.23. I delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal tage som udgangspunkt dækkes med samme tagmateriale som bygningen oprindeligt er opført med.

§ 8.24. I delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal der, ved udskiftning af taget, anvendes traditionelle tagmaterialer med et glanstal på maks. 10 (mat).

Ved traditionelle materialer menes følgende: rød vingetegl i gammelt dansk format, eternit- og naturskifer, betontegl eller falstagsten.



- § 8.25. I delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal bygningens oprindelige gesims eller udhæng bevares eller genskabes i sin oprindelige udformning.
- § 8.26. I delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal tagrender og nedløb udføres i zink.
- § 8.27. I delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal skorstene i videst muligt omfang, bevares eller genskabes med samme placering og udformning.

Kviste og tagvinduer:

Delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1:

- § 8.28. I delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1 må kviste og tagvinduer tilføjes i mindre omfang når Middelfart Kommune vurderer at de ikke virker arkitektonisk dominerende i deres størrelse og udformning.
- § 8.29. I delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal tagryg og tagfod på bygninger friholdes for gennembrydninger med kviste og tagvinduer.
- § 8.30. I delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal kviste, som udgangspunkt, placeres harmonisk på tagfladen eller så de flugter med vinduer i facaden.
- § 8.31. I delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal kvisttage udføres med samme materiale som taget på bygningen. Alternativt kan anvendes zink eller tagpap.
- § 8.32. I delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1 må flunker på kviste maks. være 150 mm brede og være beklædt med enten zink eller malet træ eller være murede eller pudsede.
- § 8.33. I delområdet B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal kvistvinduer, som udgangspunkt, have samme bredde som facadevinduerne og en højde på ca. 3/4 af de nedenstående vinduers højde.

Facader:

Delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1:

- § 8.34. I delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal ydervægge, som er opført i blankt murværk, bevares og må ikke pudses eller vandskures. Ved omfugning eller reparation af murværk skal det tilstræbes, at sten og fuge udføres i samme sten- og mørteltype, som det oprindeligt er udført med.
- § 8.35. I delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal pudsede facader fremtræde i en homogen og ensartet farvetone i klassiske jordfarver.
- § 8.36. I delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal alt træværk på bebyggelse, fremstå malet i klassiske



jordfarver, hvid eller grå nuancer. Dette omfatter træværk på alle bygningsdele.

Vinduer og døre:

Delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1:

- § 8.37. I delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal oprindelige originale døre og vinduer, i størst muligt omfang, bevares.
- § 8.38. Ved udskiftning af døre og vinduer skal deres oprindelige proportionering, opsporsning og detaljering bevares eller genskabes. Døre og vinduer skal udføres i ren trækonstruktion.

Vinduer og døre i plast samt i træ-alu tillades ikke.

Sekundær bebyggelse, facader:

Delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1:

- § 8.39. I delområderne: B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal facader på sekundær bebyggelse, som skure, garager, carporte, redskabsskure, o. lign. enten udføres i samme materialer og farver som boligdelens hovedhus, eller opføres som trækonstruktion med facader i træ, hvor farven skal være klassiske jordfarver eller hvide eller grå nuancer. Dog undtaget, er drivhuse som må udføres i glas.
- § 8.40. Pladebeklædning tillades ikke.

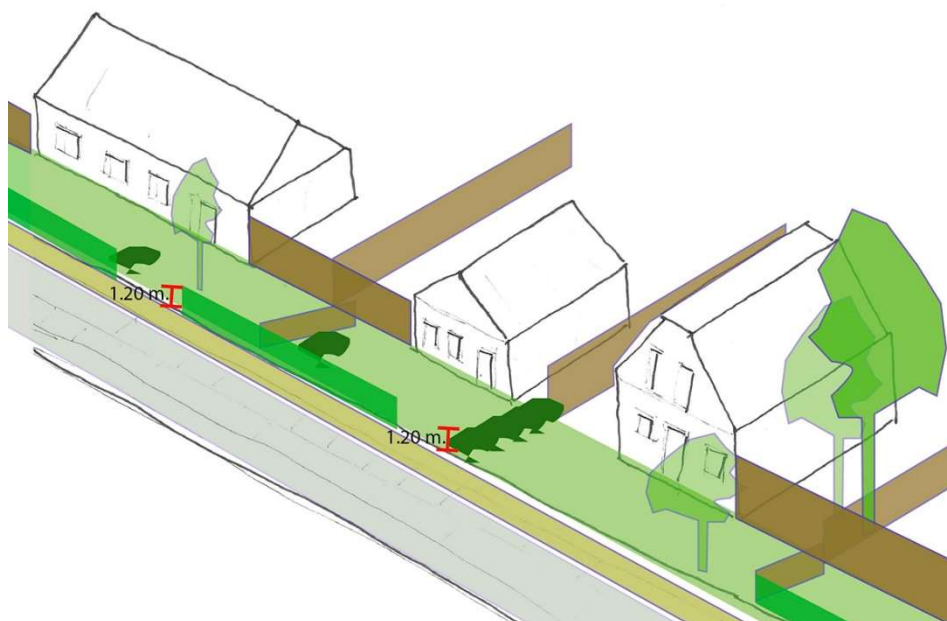
Sekundær bebyggelse, tage:

- § 8.41. I delområderne B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal taghældning på sekundære bygninger som garager, carporte, redskabsskure o. lign. opføres med samme taghældning som boligbebyggelsen eller med fladt tag. Dog undtaget er drivhuse.
- § 8.42. I delområderne: B1, B2, B3, B4, B5 og C1 skal taghældning på sekundære bygninger som garager, carporte, redskabsskure o. lign. opføres med samme taghældning som boligbebyggelsen eller med fladt tag. Dog undtaget er drivhuse.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning**Beplantning og hegning:**

Delområderne B1, B2, B3, B4, og C1:

- § 9.1. I delområderne B1, B2, B3, B4, og C1 skal forhaver, betegnet som arealet mellem byggelinje og vejskel, fremtræde beplantede med en markant grøn karakter.
- § 9.2. I delområderne B1, B2, B3, B4, og C1 må hæk, beplantning og stakit, i forhaver, ikke overstige en højde på 1,20 m. Dog er undtaget enkeltstående træer og/eller buske.



Figur 7 På forareal må beplantning ikke overstige 1.20 m.

- § 9.3. I delområderne B1, B2, B3, B4, og C1 skal stakit fremstå i malet i klassiske jordfarver eller hvid eller sort eller grå nuancer.
- § 9.4. I delområderne B1, B2, B3, B4, og C1 skal øvrig hegning i området være levende hegn i form af hæk. Dog mod egen matrikel opsættes trådhegn i samme højde som hæk. Trådhegn må ikke være synlig fra vej.

Belægning:

Delområderne B1, B2, B3 og B4:

- § 9.5. I delområderne B1, B2, B3 og B4 må max 30% af den enkelte ejendoms areal fremstå etableret med belagte flader.
- § 9.6. I delområderne B1, B2, B3 og B4 må det belagte areal af forhavearealet, betegnet som arealet mellem byggelinje og vejskel, max udgøre 1/3 del af forhavearealet, herunder også permeabel belægning.

Delområde C1:

- § 9.7. I delområde C1 tillades op til 80 % af den enkelte ejendom etableret med belagte flader.

I delområde C1 (Hovedgadekvarteret/Vestergade nord) er der en mere bymæssig karakter, og der må være erhverv og butikker. Derfor tillades en højere grad af belægning.

Bestemmelserne stk. 9.1 til 9.7 skal medvirke til at understøtte at havebyens gader fremstår med deres karakteristiske grønne udtryk, og at der er visuel grøn forbindelse mellem haverum og gaderum, sådan at der sikres en harmonisk overgang mellem

*det private og det offentlige rum.
Forhaven kan for eksempel indrettes med hæk og/eller
beplantning, eller med en åben overgang, uden hæk eller bed.*



Figur 8 Billedet ovenfor viser et eksempel på lavt stakit i havebyen. (Foto: Gadefoto)

Belysning:

Delområderne: B1, B2, B3, B4, og C1:

- § 9.8. I delområderne B1, B2, B3, B4, og C1 skal udvendig belysning i haver, være afskærmet, så det ikke blænder naboer samt forbigående og må maksimalt have en lyspunktshøjde på 3 m.

Oplag:

Delområderne: B1, B2, B3, B4, og C1:

- § 9.9. I delområderne B1, B2, B3, B4, og C1 må udendørs oplag, ikke placeres i areal mellem vejskel og byggelinje. Oplaget må ikke være synligt fra vej.

Dette omfatter for eksempel campingvogne, både, trailere o. lign.

Terrænregulering:

Delområderne: B1, B2, B3, B4, og C1:

- § 9.10. I delområderne B1, B2, B3, B4, og C1 må terrænregulering kun udføres i et omfang svarende til maks. +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.
- § 9.11. I delområderne B1, B2, B3, B4, og C1 skal terrænregulering udføres blødt afrundet og ikke nærmere skel end 1 m.
- § 9.12. I delområderne B1, B2, B3, B4, og C1 skal der, ved behov for etablering af støttemur indhentes tilladelse fra Middelfart kommune.

Delområde B5:

- § 9.13. Ingen bestemmelser ang. ubebyggede arealer. Se gældende Lokalplan, nr.32.17 "Boligbebyggelse ved Vestergade og Tjærepletten i Strib".

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.



§ 11. Miljøforhold

Ingen bestemmelser.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 12.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.5,
- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6

§ 13. Eksisterende planer

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

§ 14. Servitutter

Ingen bestemmelser.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

§ 15.1. 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.

§ 15.2. 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.

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

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

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget 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 lokalplanforslagets 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.



VEDTAGELSESPÅTEGNELSE

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 8. maj, 2023

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Planforslaget var offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside fra d. 16. november, 2022 til d.18. januar 2023

REDEGØRELSE

BYEN STRIB - HISTORISK RIDS

Strib er placeret på et højdetræk på pynten ud mod indsejlingen til Lillebælt. Strib opstod som fiskerleje i 1500-tallet. Da fæstningsbyen Fredericia blev anlagt i midten af 1600-tallet anlagdes også Sofieodde, der bestod af en mindre ringvold med bastioner i Strib for kontrol af Lillebælt. Der anlagdes også et færgeri og en færgegård, men i mange år var der kun få bebyggelser.

Det ændrede sig med åbningen af jernbanen Nyborg-Middelfart i 1865. Året efter kom banen til Strib, hvor station og færgeoverfart til Fredericia gav beskæftigelse til et stort antal arbejdere, der bosatte sig i mindre boliger i området langs den nye færgehavn. I 1898 blev færgegården omdannet til badehotel og Strib udviklede sig som ferie- og villaby. Vestergade blev byens hovedgade med mindre huse beboet af handlende og håndværkere. Området fra Vestergade til Nordstranden udstykkedes og frem til 1920 blev området bebygget med store villaer i forskellige tidstypiske stilarter.



Figur 9 Færge Strib-Fredericia

Med åbningen af Lillebæltsbroen i 1935 nedlagde man stationen og jernbanefærge, men en mindre færge sejlede fortsat mellem Strib til Fredericia frem til 1970. Udviklingen var begrænset, men i 1950'erne anlagdes bl.a. industri-virksomheder på færgeterrænet. I 1960'erne og 1970'erne blev store områder udstykket til parcelhuse sydøst for byen. I 1990'erne begyndte en ny byggeperiode med bl.a. udstykning af færgeterrænet. I dag er Strib en forstad til Middelfart med mange pendlere til Trekantområdet og Odense.



Figur 10 Historiske og topografiske kort over Strib, der viser byens placering på pyntens højdedrag. Hovedgaden og banen blev anlagt, hvor der var lettest og mest tørskoet adgang. Højdedraget er i dagfuldt bebygget og afgrænser hvad, der kunne kaldes den historiske bymidte.

Kulturmiljøer i Strib

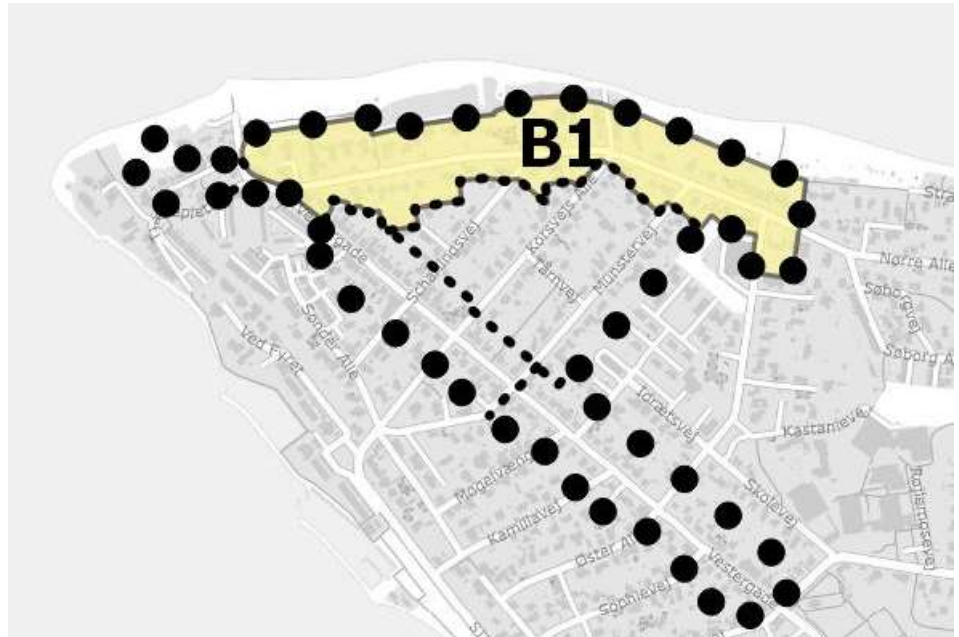
Bebyggelsen og gaderummene i den historiske bymidte ved pynten udgør en række bevaringsværdige kulturmiljøer, der tilsammen understreger Stribs overordnede karakter af grøn "haveby" og derfor er af kulturhistorisk interesse.

Havebyidealet, der voksede frem i begyndelsen af 1900-tallet, er kendetegnet ved åbne og lave boligbebyggelser i grønne frodige omgivelser – både i form af haver og grønne gadeforløb - og ofte med en placering tæt på en større by.

Kulturmiljøerne i Strib omfatter konkret fem kvarterer, der er udpeget i kraft af deres særlige identitet og kvaliteter og afgrænset i hver sit delområde. De har følgende navne: "Skræntkvarteret", "Havebykvarteret", "Landsbykvarteret", "Strib Færgesgård" og "Hovedgadekvarteret". Herunder følger en beskrivelse af hvert enkelt kvarter.



Figur 11 Karakteristisk for havebyarealet, er den åbne overgang mellem forareal og gade.



Figur 12 Delområde B1.

Skræntkvarteret/Nørre Allé (Delområde B1) Skræntkvarteret ligger langs Nørre Allé og udgør en del af det ældre nordlige Strib. Denne del af byen er i særlig grad præget af dens historie som mondæn ferieby med store villaer med udsigt ud over den nordlige skrænt mod indsejlingen til Lillebælt. Kvarteret er udbygget fra perioden omkring år 1900 og frem til i dag.

Som i den traditionelle haveby er husene orienteret mod gaden med forhaven, der grænser op til den træbeplantede Nørre Allé. Husene ligger tilbagetrasket fra gaden i varierende afstand fra 10 m. til ca. 25 m. Kvarterets huse er for det meste større enkeltstående villaer i 1-2 etager opført i god arkitektonisk kvalitet med saddeltag, der overvejende fremtræder i røde tegl.

Kvarterets vigtigste karaktergivende byinventar er hække og gadetræer i grønne rabatter. Belægning og øvrigt byinventar er udført i god dansk standard og gadebelysningen tilpasset gadens karakter.

Kvarteret har de senere år fået tilført moderne huse. De nyeste villaer fremviser en større variation i tagformer og har ofte flade tage. De ældre huses materialer er overvejende røde teglsten, pudsede eller malede facader, mens de nyere huse viser en større materialerigdom.



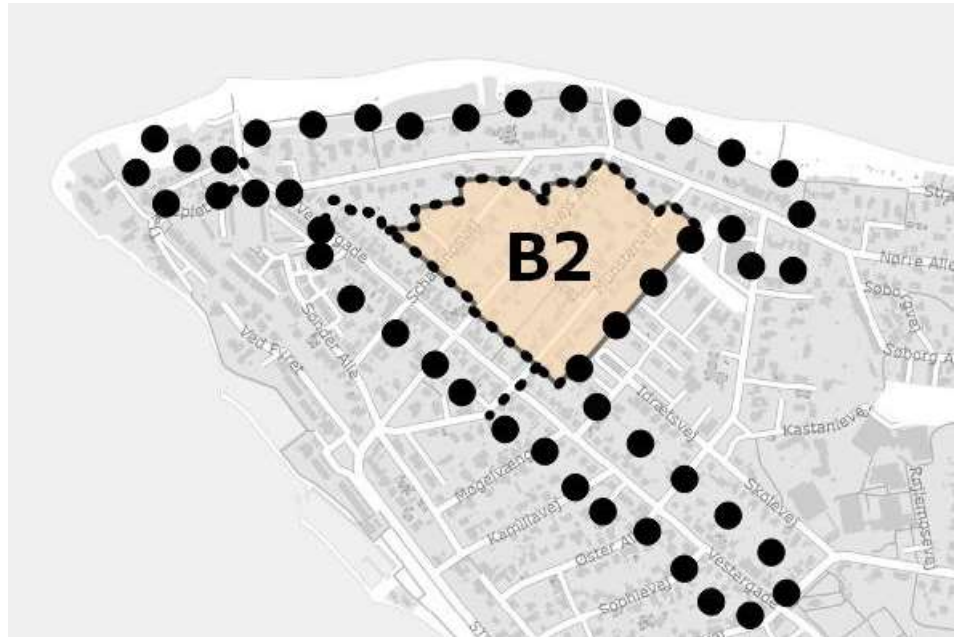
Figur 13. Nørre Allé set i retning mod øst.



Figur 14. Nørre Allé ved Korsvejs Allé, hvor der er direkte adgang til vandet.
Foto: Gadefoto.

Havebykvarteret/Allégaderne (Delområde B2)

"Havebykvarteret" omfatter Scharlingsvej, Korsvejs Allé og Münstervej, der ligger nord for Vestergade og syd for Nørre Allé. Kvarteret er et klassisk eksempel på en dansk bydel, der er udbygget efter havebyidealet og har derfor høj bevaringsværdi.



Figur 15. Delområde B2

Bebyggelsen består typisk af villabebyggelse med baghave samt forhave, der ligger ud til gaden. Husene ligger i god, og varierende afstand til både gade og nabohuse. Et gennemgående træk i Havebykvarteret er desuden de karakteristiske hække og allé træer i grønne rabatter.

Hovedparten af de ældre villaer har facaden, "ansigtet" vendt mod forhave og gade, hvilket er med til at understrege den åbne grønne by. Husene fremstår overvejende i én etage med udnyttet tagetage samt med saddeltag i røde tegl eller mørk skifer. Der er få eksempler på nyere arkitektur i husrækkerne i form af parcelhuse der, atypisk for kvarteret, har lukkede gavle mod gaden.

Bebyggelsen fremstår i god arkitektonisk kvalitet med varierede størrelser og i den arkitektoniske udformning og facadeudtryk ses flere forskellige stilarter. Facadematerialet er overvejende røde teglsten samt pudsede eller malede facader.



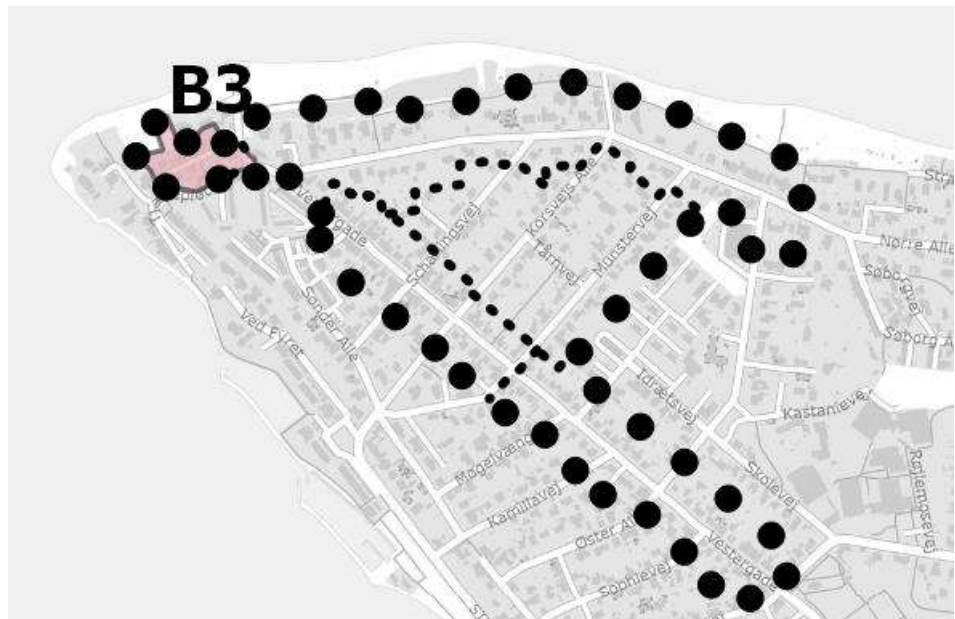
Figur 16 Åbne forhaver og villabebyggelse på Münstervej (Foto: Google Maps).



Figur 17 Allétræer i grønne rabatter langs gaden, er typisk for havebyen.

Landsbykvarteret/ Rolighedsvej (Delområde B3)

"Landsbykvarteret" omfatter bebyggelsen omkring Rolighedsvej, der ligger mod nordvest på spidsen af pynten. Kvarteret rummer noget af den første bebyggelse i byen placeret ved siden af den gamle Færgesø.



Figur 18 Delområde B3.

Bebyggelsen omkring Rolighedsvej er mere organisk i sin struktur end de øvrige kulturmiljøer i det ældre Strib og minder på nogle punkter om en historisk landsby, jf. figur 3. Kvarteret er præget af blandede bygningstyper med store og små villaer eller dobbelthuse, der fremtræder i én eller to etager og i forskellige arkitektoniske stilarter.

Alle facader vender ud mod gaden, som i de øvrige kvarterer, men bebyggelsen har ikke de traditionelle forhaver og hække mod gaden. Her fungerer Rolighedsvejs vej- og sidearealer som overgang mellem boligernes private forarealer samtidig med, at disse er et offentligt samlende areal for kvarteret.



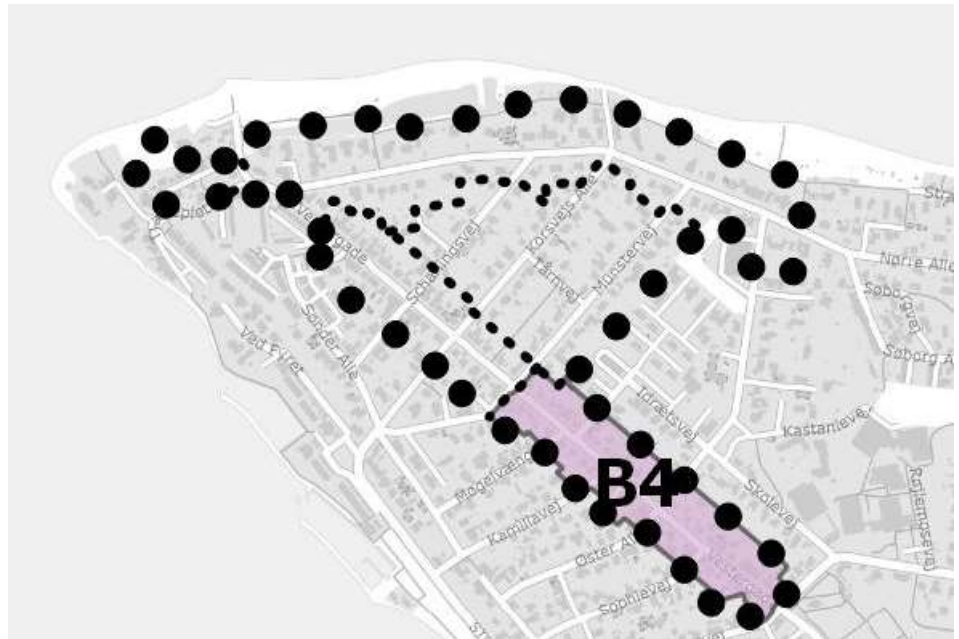
Figur 19 Luftfoto af landsbykvarteret, ved Rolighedsvej på spidsen af pynten. Afgrænsningen af lokalplanen, er vist med prikket signatur.



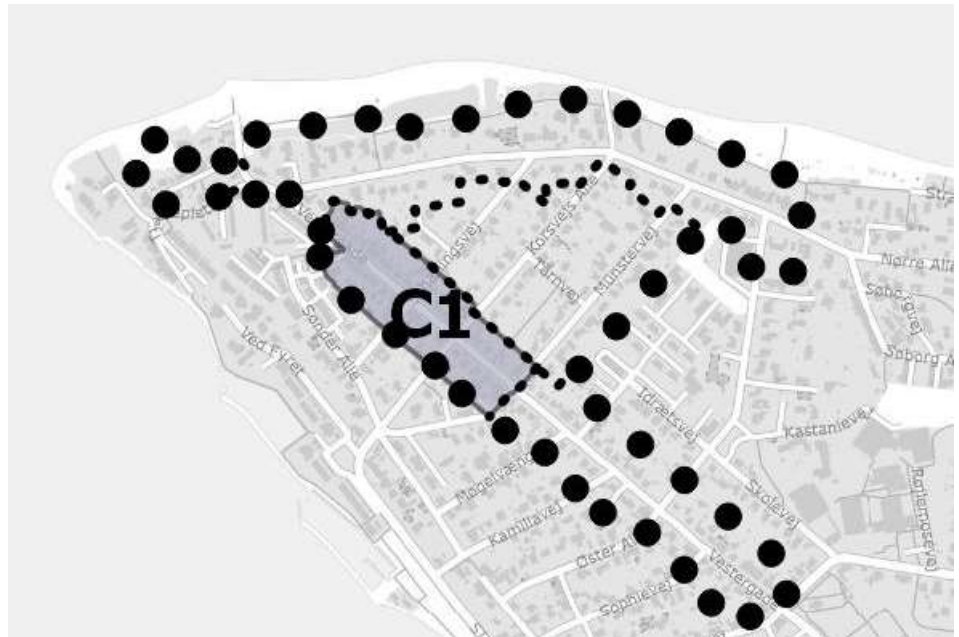
Figur 20 Bebyggelse omkring Rolighedsvej set fra "Ved Norden Bro" (Foto: Google Maps).

Hovedgadekvarteret/Vestergade (Delområde B4 og C1)

"Hovedgadekvarteret" strækker sig langs Vestergade, der er hovedpulsåren i Strib og omdrejningspunkt for byliv og handel og dermed også et vigtigt samlingspunkt for byens borgere.



Figur 21 Delområde B4.



Figur 22 Delområde C1.

I forhold til andre stationsbyer, der voksede frem på samme tidspunkt, har Strib med Vestergade en meget åben og grøn hovedgade præget af hække og græsklædte rabatter med gadetræer placeret langs brede fortove og sidearealer med parkeringspladser. Den åbne karakter skyldes gadens mange boliger, der er kendetegnet ved åbne forhaver, hvor man kan se ind til livet i husene, samt åbne forarealer ved butikker. Antallet af butikker er dog begrænset og ligger primært på den nordlige strækning af Vestergade. Der kan derfor skelnes mellem hovedgadekvartets nordlige del, der repræsenterer byens centerfunktioner og handelsstrøg, mens den sydlige del langt overvejende består af boliger.

Hovedgaden fremstår helstøbt og sammenhængende uden huller i facaderækken. Bebyggelsen er en blanding af enkeltstående større og mindre huse der fremstår som villa bebyggelse. Desuden er der et mindre antal dobbelthuse, og rækkehuse. Desuden enkelte etageboliger. De fleste huse er i én etage med saddeltag.

Matriklerne er smalle og dybe, hvilket visuelt giver en større tæthed langs hovedgaden, ligesom bebyggelsen her er tættere og højere end de øvrige bevaringsværdige kvarterer. Husene vender primært facaden mod gaden, og gavl mod nabomatriklen.

De ældre huse fremstår overvejende med røde teglfacader eller som pudsede og malede facader med en skiftende ornamentering samt med tage i røde teglsten, skifer eller eternit.



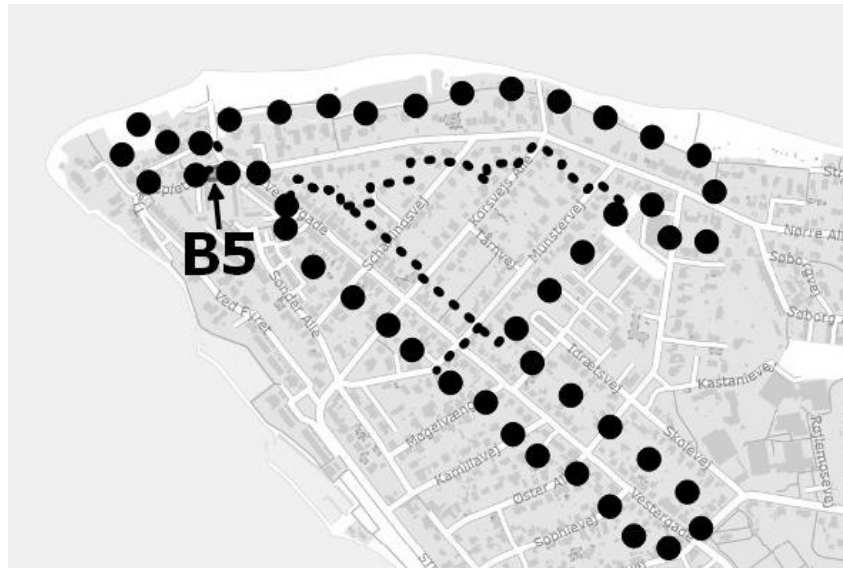
Figur 23 Skråfoto af Vestergade set fra sydøst.



Figur 24 Vestergades bebyggelse set ved Korsvejs Allé i sydøstlig retning.

”Strib Færgegaard” (Delområde B5)

Strib Færgegaard og senere badehotel, er beliggende ved det tidligere færgeløje ved Norden bro, hvorfra der var færgeforbindelse med godstransport til Fredericia fra midt 1800-tallet og indtil Lillebæltsbroerne blev bygget.



Figur 25 Delområde B5.

Strib Færgegaard anvendes i dag til etageboliger. Samtidig er bygningen et fint eksempel på den tids badehotel og er en vigtig bygning som fortæller Stribs historie som tidligere "feriebevaringsværdi" (2).

Delområdet er omfattet af Lokalplan nr.32.17 "Boligbebyggelse ved Vestergade og Tjæreplekken i Strib", vedtaget august 1997, som fortsat er gældende for dette delområde. Med nærværende lokalplan, nr. 210, bliver bygningen: "Strib Færgesgaard" omfattet af bestemmelser for bevaringsværdige bygninger. Formålet er at bygningens arkitektur sikres fremover.



Figur 26 Skråfoto af delområde 5, med Strib Færgesø.
Lokalplanafrænsningen er vist med prikket signatur.

LOKALPLANENS INDHOLD

Planens bevarende og bebyggelsesregulerende bestemmelser er fastsat med henblik på også fremadrettet at sikre Stribs identitet som "grøn haveby", herunder de karakteristika, der gør sig gældende for hver enkelt af havebyens fem bevaringsværdige kulturmiljøer. Således er der bestemmelser for bebyggelsens placering, højde og udformning, herunder tagformer, materialer, farveholdning, bygningsbelysning, skiltning samt facade- karakter.

Generelt skal ny bebyggelse samt om- og tilbygning sikres et arkitektoniske udtryk, der er i overensstemmelse med villabebyggelsens karaktertræk.

For at værne om områdets karakter som åben og grøn haveby tillades der ikke yderligere udstykning eller sammenlægning af den eksisterende matrikelstruktur.

Bestemmelserne er udformet med det formål at skabe en balance mellem ønsket om, dels at sikre områdets bevaringsværdier til gavn for både lokalsamfundet og byens borgere, og dels sikre den enkelte boligejers mulighed for at præge både eksisterende og ny bebyggelse.

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet opdeles i fem delområder, hvor boliger skal være helårsboliger med mulighed for at drive erhverv fra boligen.

Delområde B1 (Skræntkvarteret/Nørre Allé)

Delområde B1 er kendetegnet ved store villaer, med god plads omkring husene. Størrelsen på husene giver mulighed for at

der i fremtiden vil kunne etableres nye boformer. For eksempel med flere familier i samme bolig. Det vil kunne skabe en fortætning med flere beboere i området, hvilket er i tråd med Middelfart Kommunes værdier som klima venlig kommune. Derfor er der givet mulighed for både at etablere åben/lav villabebyggelse og etageboliger i delområde B1, når det har karakter af villa bebyggelse. For eksempel må der ikke være udvendige brandtrapper og udvendige altangange.

Delområde B2 (Havebykvarteret/Allégaderne) og B3 (Landsbykvarteret/Rolighedsvej)

Delområde B2 fastholdes som den fremstår ved lokalplanens udarbejdelse, til boliger i form af enkeltstående villa bebyggelse.

Hovedgadekvarteret/Vestergade (Delområde B4 og C1)

Delområde B4 og C1 kan begge anvendes til boliger. Der er både enkeltstående villaer, dobbelthuse, rækkehuse og etagehuse i Vestergade, og disse boligtyper tillades også fremover, når arkitekturen har karakter af byhus. For eksempel må der ikke være udvendige altangange og brandtrapper.

Den nordlige del af Vestergade fremstår som en handels- og hovedgade, og derfor tillades der også mindre erhverv som butikker og servicefunktioner. Derudover kan der være funktioner med offentlige formål, som bibliotek, institution mm.

Delområde B5 (Strib Færgegaard)

er medtaget for at sikre den bevarings værdige bygning, og fastsætte at boliger skal være helårsboliger. Derudover fastsættes ingen bestemmelser og gældende Lokalplan nr.32.17 "Boligbebyggelse ved Vestergade og Tjærepletten i Strib" er fortsat gældende for delområde B5.

Bevaring af karakteristika i havebyen

Strib haveby's karakteristiske kendetegn er sammensat af flere elementer som vejtræer, grønne rabatter, åbne forhaver med lave hække og visuelt åbne facader mod gaden. Derfor medtager lokalplanen bestemmelser med det formål at det bevaringsværdige kulturmiljø, også fremover har disse kvaliteter.

Derfor skal forhaverne fremstå markant grønne, så de understøtter havebyens karakter og skaber nye levesteder for planter og dyr, i tråd med Middelfarts kommunens strategi for øget biodiversitet i byer og langs veje. Det samme gør sig gældende for områdets veje, rabatter, stier og parkeringsarealer, der med vejtræer, vilde græsser og blomster skal bidrage til at øge biodiversiteten i området og styrke havebyens gennemgående grønne karakter.



Figur 27 Herover lokalplanens princip når beplantning på forhaver er under 1.20 m.



Figur 28 Herover princip hvis beplantning på forhaver er over 1.20 m. som ikke er tilladt.

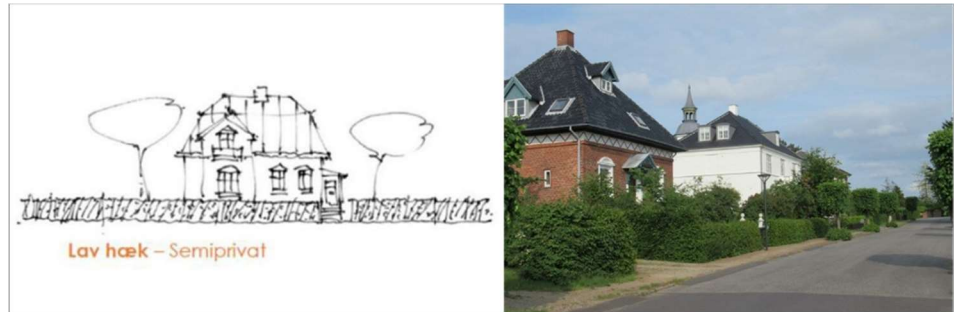
Det er ligeledes sikret, at de grønne rabatter, vejtræer og stier fastholdes. Dette gælder dog ikke Rolighedsvej (Delområde B4 (Landsbykvarteret), hvis vejforløb er mere organisk og uden samme allé-karakter, som de øvrige veje.

Herunder gennemgås bestemmelser ang. forhaver, placering af bebyggelse og udformning af facader mod gaden.

Forhaver ud mod gaden

Når forhaven er synlig fra gaden, bliver helhedsindtrykket af gaden både grøn og oplevelsesrig og der opstår samtidig en harmonisk overgang mellem gadens- og forhavens rum.

Derfor medtager lokalplanen bestemmelser som sikrer at forhaven, som er det areal mellem bebyggelse og vejskel, skal fremstå som åben grøn zone der udgør forbindelsen mellem husenes haver og gaden. I lokalplanen reguleres det med at denne zone skal friholdes for bebyggelse, og at beplantning gennemgående skal være lav.



Figur 29 Eksempel på, hvordan en lav hæk skaber en halvprivat overgang mellem hus og vej.

Vejforløb

Nørre Allé og Korsvej Allé er kendetegnet ved, at fortovsbelægningen er udført med gul klinkebelægning, jf. figur 24. Belægningen i disse gader skal bevares og er med til skabe et karakteristisk sammenhængende "bygulv". For at bevare denne karakter og øge dets udstrækning, skal der, på Scharlingsvej og Münstervej ske en udskiftning til gule teglklinker. Det gælder ved tilfælde af omlægning af hele fortovets bredde i en længde der overstiger 30 m.



Figur 30 Karakteristisk gul klinkebelægning på Korsvejs Allé.

Overkørsel og belægning:

Det grønne udtryk er også sikret med at hver ejendom må have en overkørsel, og der er bestemmelser der fastsætter omfang af areal der må belægges indenfor den enkelte

ejendom. Det kan for eksempel være terrasser eller fliser. Formålet er at sikre at regnvand kan sive væk, og at understøtte biodiversitet i området. I boligområderne er det maks. 30% af den enkelte ejendom som må være belagt, og i den nordlige ende af hovedgaden er det maks. 80%, da den del af hovedgaden har en mere bymæssig karakter.

Placering af bebyggelse:

Typisk for alle kvarterer er havebyens karaktertræk, med fritliggende huse, med god afstand til gade og nabo. Afstandene mellem bebyggelse og vejskel, varierer mellem 4,5, 6 og 10 m. i de forskellige delområder. For at opnå et harmonisk gadebillede med en ensartet afstand mellem gade og hus, er byggelinjerne fastsat efter de eksisterende forhold.

I delområde B1 (Skræntkvarteret/Nørre Allé) er byggelinjen på 10 m. og i delområde B3 (Landsbykvarteret/Rolighedsvej) og delområde C1 (Hovedgadekvarteret nord) og B4 (Hovedgadekvarteret syd) er byggelinjen på 5 m.

I delområde B2 (Havebykvarteret/Allégaderne), Sharlingsvej, Münstervej og Korsvejsallé, er der forskel på den gennemgående afstand mellem gade og hus. I de nordlige sider af gaden er den gennemsnitlige afstand 4 m. og i den sydlige side af gaden er det 6 m. På Lokalplankort, bilag 4, er vist de forskellige byggelinjer.

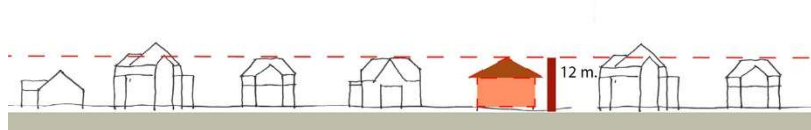
Omfang og udformning af ny bebyggelse samt om- og tilbygning

Højde på bebyggelserne

Ny bebyggelse skal tilpasses de eksisterende bygningshøjder. Derfor må der bygges op til en højde på maks. 8,5 m. Undtagen er, når der ved nyopført bebyggelse er nabobygninger med en højde der overstiger 8,5 m. På disse grunde kan der gives tilladelse til en højere bygningshøjde, der tilpasser sig husrækken, sådan at husrækken i gadebilledet fremstår harmonisk.



Figur 31 Ny bebyggelse tilpasses husrækken, herover er husrækken overvejende 8.5 m.



Figur 32 Ny bebyggelse tilpasses husrækken, herover er husrækken overvejende over 8.5 m.

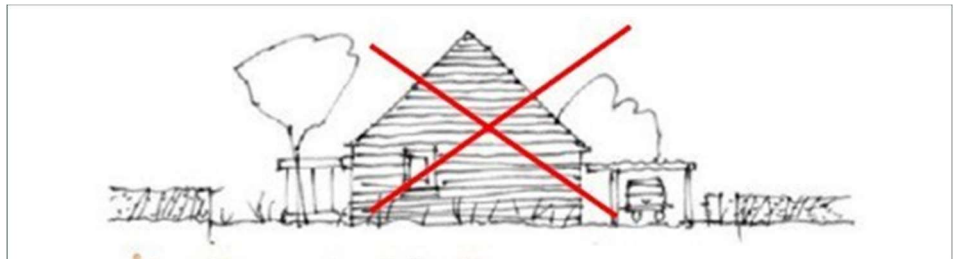
Bebyggelsesprocent

For at bevare en åben bebyggelsesstruktur, må der i Skræntkvarteret, Havebykvarteret og Landsbykvarteret kun opføres énfamiliehuse med en bebyggelse, på 30 %

Det er ønsket at Vestergade, også fremover skal bevare kvaliteten af bymæssig handelsgade. For at bevare den tættere bebyggelse, og give mulighed for at kombinere bolig og erhverv, er bebyggelsesprocenten på 40 %.

Udformning af facade mod gade

Strik's bebyggelse er, i alle fem kvarterer, kendetegnet ved at facaden mod gaden fungerer som "husets ansigt" med en særlig detaljerigdom og åbenhed i udformningen. Disse karakteristika sikres med lokalplanen ved at der stilles krav om, at den facade eller gavl der vender mod gaden skal udføres visuelt indbydende og åben, hvor åbninger til vinduespartier og døre skal udgøre mindst 25 % af facadens samlede areal.



Figur 33 Principskitse, hvor gavlen fremstår lukket mod gaden uden den typiske åbenhed med gaden, hvilket ikke er i overensstemmelse med Striks generelle forhavekarakter, og derfor ikke tillades.

Materialevalg

I lokalplanen videreføres kulturmiljøernes karakteristiske træk ift. facadematerialer og farveholdning, hvor facaderne som hovedprincip skal fremstå som blank mur, eller som pudsede eller vandskurede facader inden for den klassiske jordfarveskala, hvid eller i grå nuancer. Endvidere skal tilbygninger til eksisterende bebyggelse (som ikke er bevaringsværdig) udføres i samme materialer og farver, som hovedhuset. eller opføres i enten træ eller glas eller stål. For sekundær bebyggelse gælder at der skal være den samme taghældning, eller fladt tag og de samme materialer, undtaget enkelset materialer. Dog er drivhus undtaget for disse bestemmelse og kan derfor fremstå i glas.

Da ny bebyggelse skal udformes i tråd med karakteristika for det historiske kulturmiljø, og at carporte med mere end en åben side ikke er tidstypisk for området, fastlægger lokalplanen at carporte skal være lukket, på 3 sider.

Tage

Områdets eksisterende bebyggelse domineres af saddeltage, hel- eller halvvalmet tag, eller mansardtage. Dette karakteristika videreføres i lokalplanen, så tag på ny bebyggelse tilpasser sig de eksisterende facaderækker og styrker den oprindelige bygningskarakter, jf. figur 5.

Konkret betyder dette, at der ikke tillades fladt tag eller tage med énsidig hældning, bortset fra på sekundær bebyggelse som garager, carporte, redskabsskure o.l.



Figur 34 Eksempler på, hvordan saddeltage og valmede tage passer med eksisterende bebyggelse i modsætning til huse med flade tage.

Omfang og udformning af ny bebyggelse samt om- og tilbygning

Inden for lokalplanområdet er der på baggrund af en genregistrering af alle huse opført indtil 1940, udpeget et antal bevaringsværdige bygninger, jf. kortbilag 3. Bevaringsværdien er en sammenfattende konkret vurdering af fem delværdier: Arkitektur, kulturhistorie, miljø, originalitet og tilstand. Hver bygning vurderes på en skala fra 1 til 9, med afsæt i SAVE-metoden og begrundes med udgangspunkt i det enkeltes hus og området.

I den offentlig tilgængelige database fbb.dk (fredede og bevaringsværdige bygninger)

<https://www.kulturarv.dk/fbb/index.htm> kan man finde ejendommenes bevaringsværdi, beskrivelser, begrundelser samt nye og ældre fotos.

Bygningerne har en stor betydning for boligkvarterernes kulturhistoriske værdi og er grundlaget på planlægningen for kulturmiljøerne i Strib. Derfor må bygninger, som er udpeget med bevaringsværdi: 1-5, kun ombygges eller ændres med Middelbarts kommunens tilladelse, hvis det vurderes at den oprindelige bebyggelses arkitektoniske formsprog og materiale-mæssige sammenhæng videreføres.

Hovedintentionen med planlægningen er, at bygningerne fastholdes eller tilbageføres til deres oprindelige udtryk. Dette indebærer bl.a., at oprindelige tagformer og materialer videreføres og at den oprindelige detaljering i gesimser, pudsede detaljer, pilastre etc. bevares uændret i deres udtryk, herunder at vinduer og døre fremstår historisk korrekt. Dette sikres gennem lokalplanens bestemmelser.

Der er dog mulighed for at opnå tilladelse til at fravige de oprindelige bygningskarakteristika, såfremt til- og ombygninger udviser god kvalitet ift. formgivning og materialevalg.

Gennemgang af kategorier for bevaring i Strib

Der er i alt genregistreret 100 SAVE-registrerede bygninger med bevaringsværdier på 2-6. Heraf har 86 bygninger bevarings- værdien 2-5. De reviderede SAVE-værdier skal registreres ved en kommende kommuneplanrevision. Læs mere om "SAVE-metoden" i det efterfølgende afsnit.

Skalaen er fastsat, i en vurderingsnøgle med udgangspunkt i SAVE- metodens opdeling, således, at den afspejler de værdier og den bygningskultur, der særligt kendetegner Strib bymidte. Nøglen, med den konkrete opdeling af kategorier i Strib, er fastsat i dialog mellem Middelbart Kommune og Middelbart Museum.

Bevaringsværdi: 1-3 (høj)

Der er tale om lokalt fremtrædende eksempler, der er vigtige for helheden.

1: Kirker og bygninger med fredningskvaliteter (national værdi)

2: Bygninger som i sig selv eller som del af en særlig arkitektonisk helhed har en potentiel høj identitetsværdi for Strib som stationsby og ferievillaby. Bygningerne har høj kulturhistorisk værdi og/eller fremstår stort set originale

3: Bygninger som i sig selv eller som del af en helhed har en høj arkitektonisk værdi og fremstår stort set originale. Eller bygninger med særegen kulturhistorisk værdi, f.eks. stiltræk, der er typiske for Strib. Originale vinduer, døre, tag kan alene tælle højt.

Bevaringsværdi: 4-5 (middel)



Der er tale om jævne pæne bygninger. Enkle og gennemtænkte renoveringer vil kunne styrke bygningerne.

4: Gedigne tidstypiske bygninger. Fremstår arkitektonisk sammenhængende. Bygningerne har tydelig miljømæssig værdi. Stiltræk, der er typiske for Strib tæller højt.

5: Gedigne tidstypiske bygninger.

6: Jævne bygninger med tidstypisk træk

Bevaringsværdi: 6–9 (lav)

Der er tale om bygninger uden væsentligt arkitektonisk udtryk eller historisk betydning.

7: Bygningens historiske udtryk kan genkendes

8: Bygningens historiske udtryk kan akkurat genkendes 9:

Bygningens historiske udtryk kan ikke genkendes.

KORT FORKLARING AF SAVE- METODEN

SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment" (= Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet).

Metoden bygger på en vurdering af fem forskellige forhold ved en bygning:

- Arkitektonisk værdi
- Kulturhistorisk værdi
- Miljømæssig værdi
- Originalitet
- Tilstand

Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til én samlet bevaringsværdig for bygningen. Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Som hovedregel vil den arkitektoniske og den kulturhistoriske værdi dog veje tungest. Karaktererne 1-3 regnes for en "høj værdi", 4-6 for "middel værdi" og 7-9 for "lav værdi".

Bevaringsværdien hænger sammen med bygningens arkitektur og historie, f.eks. om bygningen er et godt eksempel på periodens arkitektur eller på en særlig byggeskik? Er bygningstypen eller bygningsformen sjælden?

Har bygningen dannet forbillede for andre bygninger? Står bygningen intakt? Er udskiftninger og ombygninger tilpasset bygningens udtryk? Er bygningen betydningsfuld i gadebilledet eller i landskabet?

Forklaring af kendetegn indenfor bevaringsværdierne.

Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være

fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde

bygninger kan dog godt have en bevaringsværdig på 1, uden at være fredede.



Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

Hvis der senere sker ændringer med bygningen, kan bygningskarakteren ændre sig og der kan blive behov for at korrigere bevaringsværdien. Det betyder at en bygning, kan opnå en højere bevaringsværdi ved en god tilbageføring eller renovering, end den der var fastsat ved den oprindelige vurdering. Bevaringsværdien siger naturligvis ikke noget om husets brugsværdi.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

KYSTZONEN

Lokalplanområdet ligger inden for den bynære del af kystnærhedszonen. Ifølge retningslinjen skal hensynet til de landskabelige interesser i kystnærhedszonen prioriteres højt ved planlægning og administration.

Derfor skal byudvikling ske i tilknytning til byerne og eksisterende bygninger - først og fremmest bag ved eksisterende bebyggelse. De anlæg, som har behov for nærhed til kysten, skal placeres, så de påvirker kystlandskabet mindst muligt.

Lokalplanområdet ligger i en afstand, der varierer mellem ca. 30-70 m. mod den nordlige kyst og ca. 80-300 m. mod kysten mod vest. Den samlede planlægning for området sikrer hensynet til kysten ved, at bebyggelsen fremstår åben og lav mod kysten og ved at fastlægge at ny bebyggelse, som hovedregel, må fremtræde i op til 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 8,5 m. Som følge af lokalplanområdets placering, delvist omgivet af bymæssig bebyggelse og med sikring af stiforbindelser til kysten, vurderes det, at den planlagte bebyggelse ikke vil have negativ indflydelse på kystlandskabet eller forringe offentlighedens adgang til kysten.

KULTURMILJØER

Udpegede kulturmiljøer i kommuneplanen er områder, hvor der er væsentlige, værdifulde kulturhistoriske træk, der bør sikres og understøttes. Udpegningen udelukker ikke, at der kan ske en udvikling inden for områderne, men skal sikre at udviklingen sker med respekt og under hensyntagen til de specifikke kulturhistoriske værdier.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinjen for særligt bevaringsværdigt kulturmiljø, jf. figur 27. Inden for udpegede kulturmiljøer må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning medvidere, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier, og det kan godtgøres, at de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser sikres.

Med lokalplanen sikres der både bygningsregulerende og andre typer bestemmelser, der understøtter og viderefører de eksisterende kvaliteter som haveby. Derudover sikres der bevarende bestemmelser for SAVE-registrerede bygninger, jf. beskrivelsen i afsnittet "Lokalplanens indhold". Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.



Figur 35 Kommuneplanens udpegning af kulturmiljøer i Strib, vist med grøn signatur.

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Med lokalplanen fastlægges der bestemmelser mod nedrivning af bygninger med SAVE-værdi 2-5 samt at ny bebyggelse ift. omfang, placering og arkitektoniske udtryk skal tilpasses områdets karakter med villabebyggelse. Derudover må der kun



foretages om- eller tilbygninger med særlig tilladelse fra kommunen.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

RETNINGSLINJE - DETAILHANDEL

En del af planområdet er omfattet af kommuneplanens detailhandelsbestemmelser, idet det ligger inden for afgrænsning af Strib lokalcenter Vestergade.

I den nordlige del af Vestergade, delområde C1, tillades butikker op til 250 m². Det samlede areal som må benyttes til butikker er 1.500 m² hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens ramme.

Idet kommuneplantillægget alene begrænser udbygningsmulighederne i lokalcentret, hvor der kun findes enkelte mindre butikker, og hvor der vurderes kun at være meget begrænset efterspørgsel på etablering af detailhandel, så vurderes det, at kommuneplantillægget ikke vil påvirke den eksisterende detailhandel, herunder heller ikke konkurrencen imellem butikkerne, butiksudbuddet, bymiljøet eller trafikafviklingen.

GENERELLE RAMMER – PARKERING

Kommuneplanen fastlægger at parkeringsnormen ved butikker skal være 1 p-plads pr. 25 m², og ved kontorer skal der være 1 p-plads pr. 50 m². Dog er der mulighed for at fravige dette ved større områder med blandede funktioner, eller hvor parkeringsnormen ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet.

Lokalplanen anvender denne undtagelse ved at der tillades 1 p-plads pr. 50 m² ved butikker og 1 p-plads pr. 100 m² ved kontorer. Det vurderes på baggrund af at delområde C1 er fastlagt til at kunne indeholde butikker og boliger. Det fremstår i dag som et område med blandede funktioner, med butikker på ca. 75 - 200 m², og få p. p-pladser i direkte tilknytning hertil. Parkeringsbehovet bliver i dag dækket ved gadeparkering.

Det er et væsentligt særkende ved Strib haveby at den domineres af grønne rabatter og forhaver. Derfor vil større parkeringsarealer være et fremmedelement i denne bydel og ikke understøtte kulturmiljøet. Da parkeringsnormen ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet, og da større parkeringsarealer vil påvirke det bevaringsværdige kulturmiljø negativt, vurderes det at der kan fraviges fra kommuneplanens retningslinje indenfor delområde C1.



RAMMER

Lokalplanområdet omfatter flere rammeområder i Kommuneplan 2021-2033.

Følgende rammer er udlagt til boligområde med mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

- Rammeområderne B.02.01 – Tjærepletten,
- Sønder Allé, B.02.03 – Nørre Allé,

I rammer herunder må desuden etableres etageboliger

- Korsvejs Allé, B.02.04 – Søborg Allé,
- Gl. Slotsvej og B.02.05 – Strandvejen, Vestergade
- Ramme B.02.01,
er i kommuneplanen desuden udlagt til at kunne anvendes som lystbådehavn.

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 10

I forbindelse med lokalplanen er udarbejdet et tillæg nr. 10, til Kommuneplan 2021- 2033. Formålet er at danne det planmæssige grundlag for lokalplan nr. 210, for bevaring og styret udvikling af kulturmiljøer i Strib. Derfor tilpasses afgrænsningerne til lokalplanen, sådan at der bliver en ramme til boligområderne, og en ramme til det område hvor der både kan være boliger, butikker og erhverv.

Indenfor boligområdet tilføjes muligheden for at anvende området til etageboliger. Dette indskrænkes dog i lokalplanen til at omfatte 2 delområder, (B1 - Skræntkvarteret/Nørre Allé) hvor der er flere store villaer. og (B4 - hovedgadekvarteret/Vestergade syd) hvor der er blandede boligtyper. Lokalplanen sikrer at etageboligerne skal udføres som villabebyggelse.

Derudover begrænser lokalplanen anvendelsen til tæt/lav bebyggelse til 2 delområder:

B4 - Hovedgadekvarteret/Vestergade .

C1 – Hovedgadekvarteret/Vestergade nord.

Regulering af det maximale etageantal udgår da bygningshøjden reguleres ved en maximal højde.

For at tilpasse ny bebyggelse til eksisterende bygningshøjder i gaden, giver lokalplanen mulighed for at bygningshøjden tilpasses højden på husrækken, ved huludfyldning.

I tillæg nr. 10, justeres derfor den maximale højde fra 8.5 til 14 m.

Et andet formål er at justere afgrænsningen af lokalcenter i Strib, således at de fremtidige muligheder for detailhandel kun kan ske inden for et mindre område. Formålet er at optimere

synergieffekten ved at samle udvalgswarebutikkerne der hvor koncentrationen er i dag, så der opnås et attraktivt handelsgademiljø.

PRODUKTIONSERHVERV

Lokalplanområdet ligger udenfor konsekvensområde for produktionserhverv, der er udpeget i Kommuneplan 2021-2033 iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25. Der er ingen udlagte erhvervsområder i nærheden af lokalplanområdet.

Det vurderes ikke, at lokalplanområdet vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder, ligesom der heller ikke er planer om at udpege nærområdet eller dele heraf til områder for produktionserhverv.

OVERSVØMMELSE OG EROSION

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021 -2033 fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat i for hold til oversvømmelse og erosion samt afværgeforanstaltninger herimod ved planlægning af byudvikling mv. i henhold til Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 18.

Planområdet er grundet placeringen tæt på kystlinjen omfattet af retningslinjen ift. oversvømmelse og ligger endvidere i tæt tilknytning til arealer, der kan blive udsat for erosion - jf. figur 36, herunder.

I planen er derfor fastsat bestemmelser for oversvømmelse og erosion, se § 7, stk. 7.7, som vist på kortbilag 4.



Figur 36 En lille del af planområdet er omfattet af retningslinjen ift. oversvømmelse.



EKSPROPRIATION

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er byrådet, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal byrådet følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Det forventes ikke at blive aktuelt at ekspropriere i forbindelse med denne lokalplan.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

En del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 32.17, "Boligbebyggelse ved Vestergade og Tjærepletten i Strib", vedtaget August 1997. Denne lokalplan er fortsat gældende.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

ARKITEKTURPOLITIK

Middelfart Kommune har en overordnet vision om at:

- bevare og udvikle den fysiske kulturarv gennem planlægningen, så kulturarvens potentiale udnyttes i kommunens udvikling.
- skabe øget fokus på bevaringsarbejdets betydning og potentialer for udvikling og fastholdelse af attraktive og vel-fungerende byrum i menneskelig skala til gavn for både borgere, turister og besøgende.
- sikre at en bæredygtig fysisk udvikling sker i dialog og med respekt for de stedsspecifikke helheder og kvaliteter, der er os givet på forhånd.

Nærværende lokalplan er et led i denne indsats.

LANDSPLANLÆGNING

Grundvandsbeskyttelse

En mindre del af den sydlige del af lokalplanområdet ved Vestergade ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser (OD). Området er beliggende uden for indvindingsoplande, indsatsområder og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Der er ikke kendskab til vandboringer i lokalplanområdet. Boringer og brønde, der ikke er i aktiv drift skal sløjfes. Skulle det i forbindelse med kommende anlægsarbejder vise sig, at boringer ikke er sløjfet, så skal de sløjfes i overensstemmelse med Boringsbekendtgørelsen og Middelfart Kommunes anvisning.

Planlægningen viderefører eksisterende anvendelse til bolig- og centerformål, der ikke har grundvandstruende karakter. Lokalplanen strider således ikke mod de statslige vandområdeplaner.

Naturpark Lillebælt

Dele af lokalplanområdet er omfattet af området Naturpark Lillebælt i Kommuneplanen. Udpegningen omfatter hav- og kystområdet mellem Fredericia, Kolding og Middelfart Kommuner.

I dette område arbejdes der for at gennemføre de frivillige projekter og samarbejder, som er angivet i Naturparkplanen for Naturpark Lillebælt. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke retningslinjen i kommuneplanen, da det er en bevarende lokalplan med bygningsregulerende bestemmelser for ny bebyggelse som er fastsat med udgangspunkt i de eksisterende forhold.

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område, Røjle Klint og Kasmose Skov, ligger ca. 1,3 km øst for lokalplanområdet.

Der er ikke kendskab til forekomst af sjældne eller truede plante- og dyrearter i lokalplanområdet, ligesom området på grund af dets hidtidige anvendelse som bolig- og centerområde i byzone, ikke vurderes som et attraktivt leve- og ynglested. Det er derfor kommunens vurdering, at denne lokalplan, 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 Røjle Klint og Kasmose Skov.

Strandbeskyttelse

Lokalplanen er ikke omfattet af strandbeskyttelse.

Forurening

Lokalplanområdet er omfattet af et område, der betegnes som områdeklassificeret, også defineret som lettere forurenede arealer, jf. jordforureningslovens § 50a. Som udgangspunkt er alle byzonearealer områdeklassificerede pr.

1. januar 2008. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord herfra, fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen. Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der er sket forurening i området.

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

Naturbeskyttelse

I det nordvestlige del af matrikel 1cl, Strib Færgesgård, Strib Røjleskov findes et mindre areal af strandeng, der er kortlagt som beskyttet natur iht. naturbeskyttelseslovens § 3 - jf. kortbilag 4.

Området har været udlagt til byzone siden 1986. For heder, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev, der den 1. juli 1992 var beliggende i byzone eller sommerhusområde, gælder efter naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2 kun for tilstandsændringer til landbrugsformål.

Lokalplanområdet ligger desuden ca. 80 m. fra et større område i Lillebælt, der er udpeget som Natur & Vildt- reservat. Derudover grænser lokalplanen, mod nord, op til et fredet område efter bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens kapitel 6. Lokalplanen vurderes ikke at have nogen indvirkning på hverken Natur & Vildt- reservatet eller det fredede område, fordi det er en bevarende lokalplan med bygningsregulerende

bestemmelser for ny bebyggelse som er fastsat med udgangspunkt i de eksisterende forhold.

Handicapforhold

Lokalplanen medtager bestemmelser som sikrer at der er tilgængelighed via områdets veje og stier. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægninger mv. udformes i henhold til DS3028 og gældende bygningsreglement.

Museumsloven

Hvis der under anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg (jævnfør Museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsminder, og Odense Bys Museer adviseres.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste 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 for- undersøgelse af arealet.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Strib Vandværk.

Spildevand

Spildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til Spildevandsplanen ledes til Middelfart Renseanlæg.

Størstedelen af lokalplanområdet er i Spildevandsplan 2016-2023 udlagt til at være fælleskloakeret område. Kun et mindre hjørne i den sydligste del af lokalplanområdet er i spildevandsplanen udlagt som separatkloakeret område, jf. figur 11.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for område med kollektiv fjernvarmeforsyning og kan således tilsluttes hertil.

Støj fra virksomheder

Ved indpasning af ny bebyggelse i området skal det sikres, at denne ikke belastes med et støjniveau fra erhvervs- og servicefunktioner, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier, p.t. vejledning nr. 5/1984 om støj fra virksomheder.



Støj fra veje

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

På baggrund af tal for årsdøgntrafikken (ÅDT) på Vestergade og Nørre Allé vurderes det, at planlægningen ikke giver anledning til, at lokalplanområdet vil blive belastet med et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier for trafikstøj.

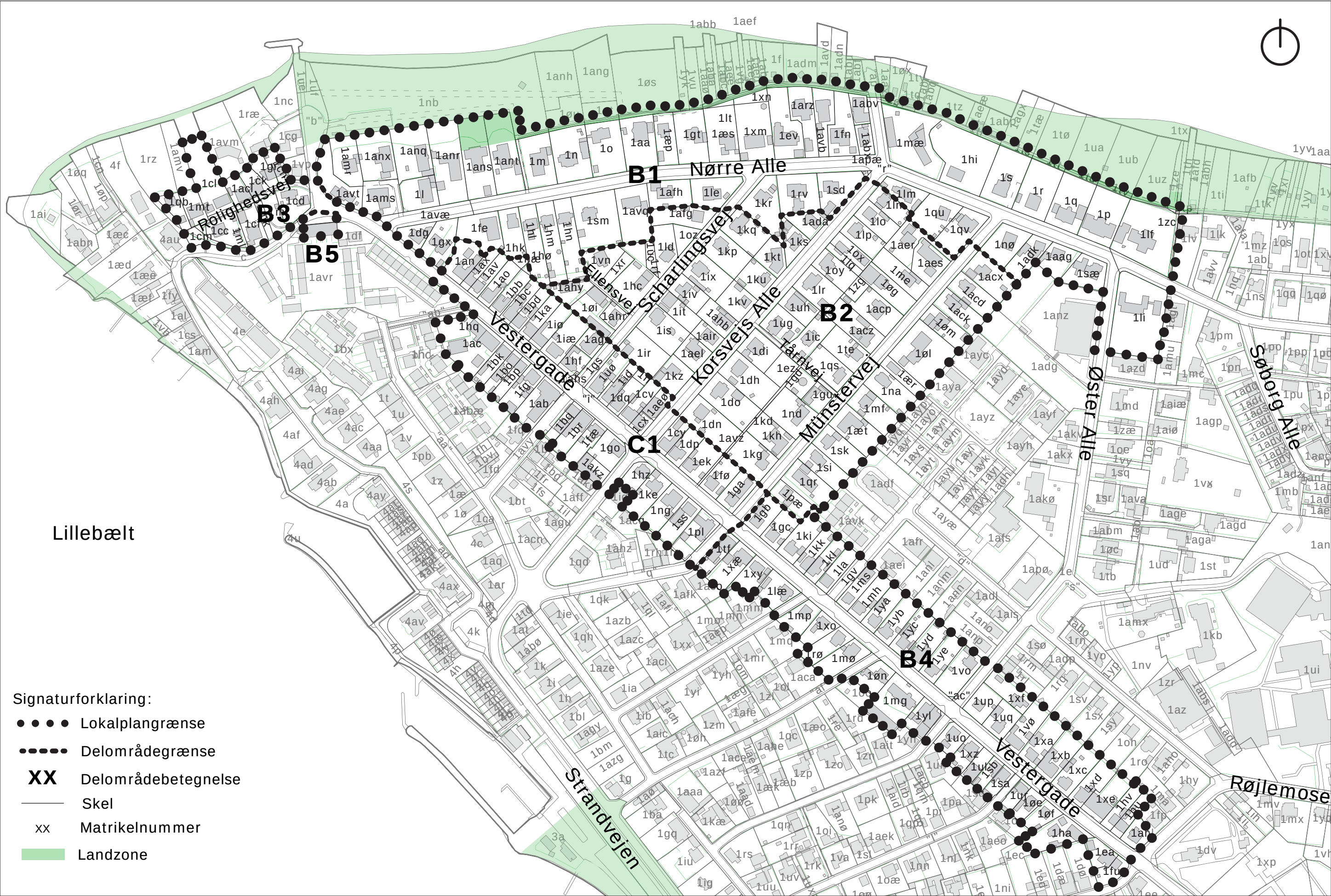
Miljøvurdering

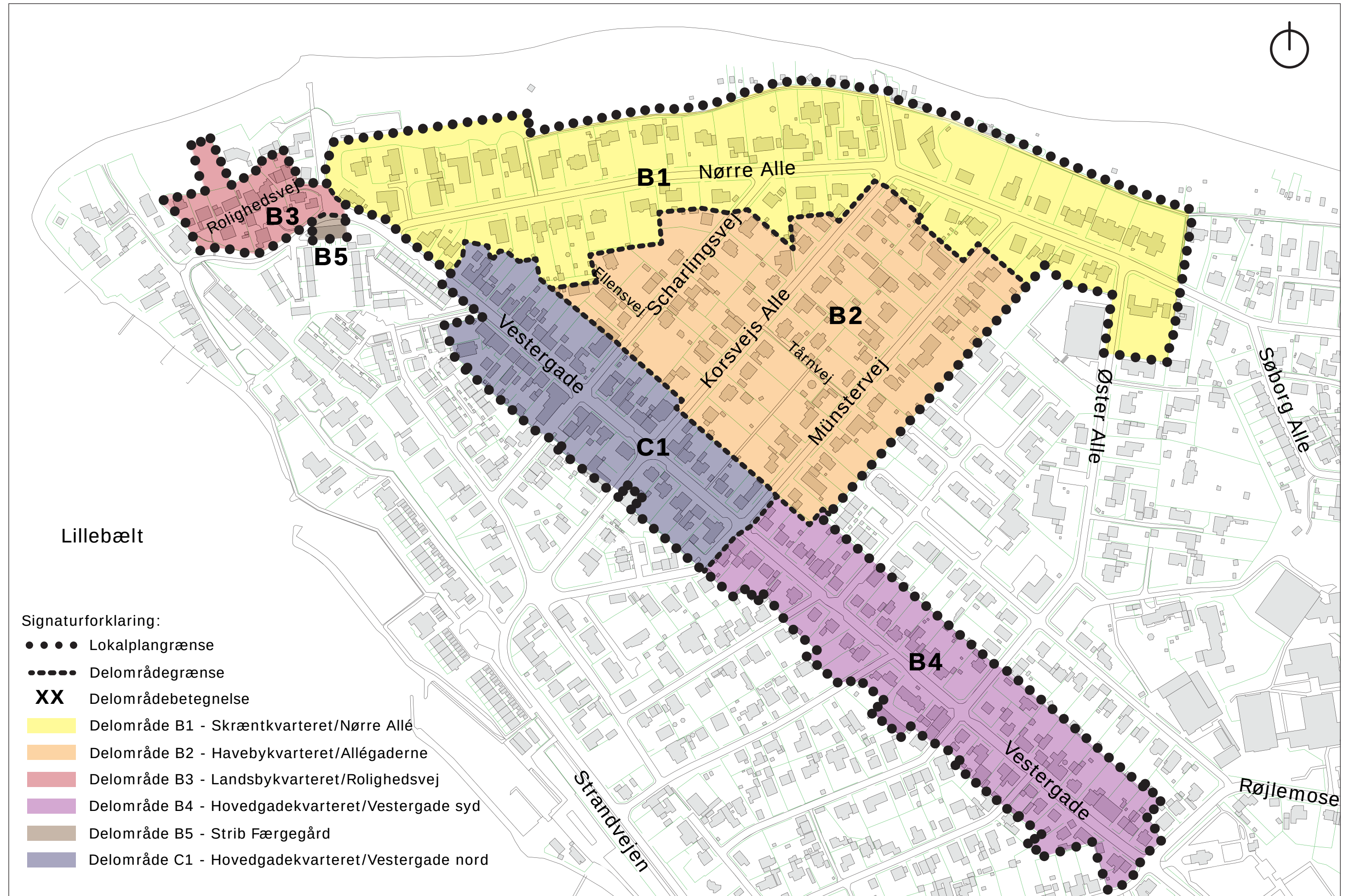
Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens § 8 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

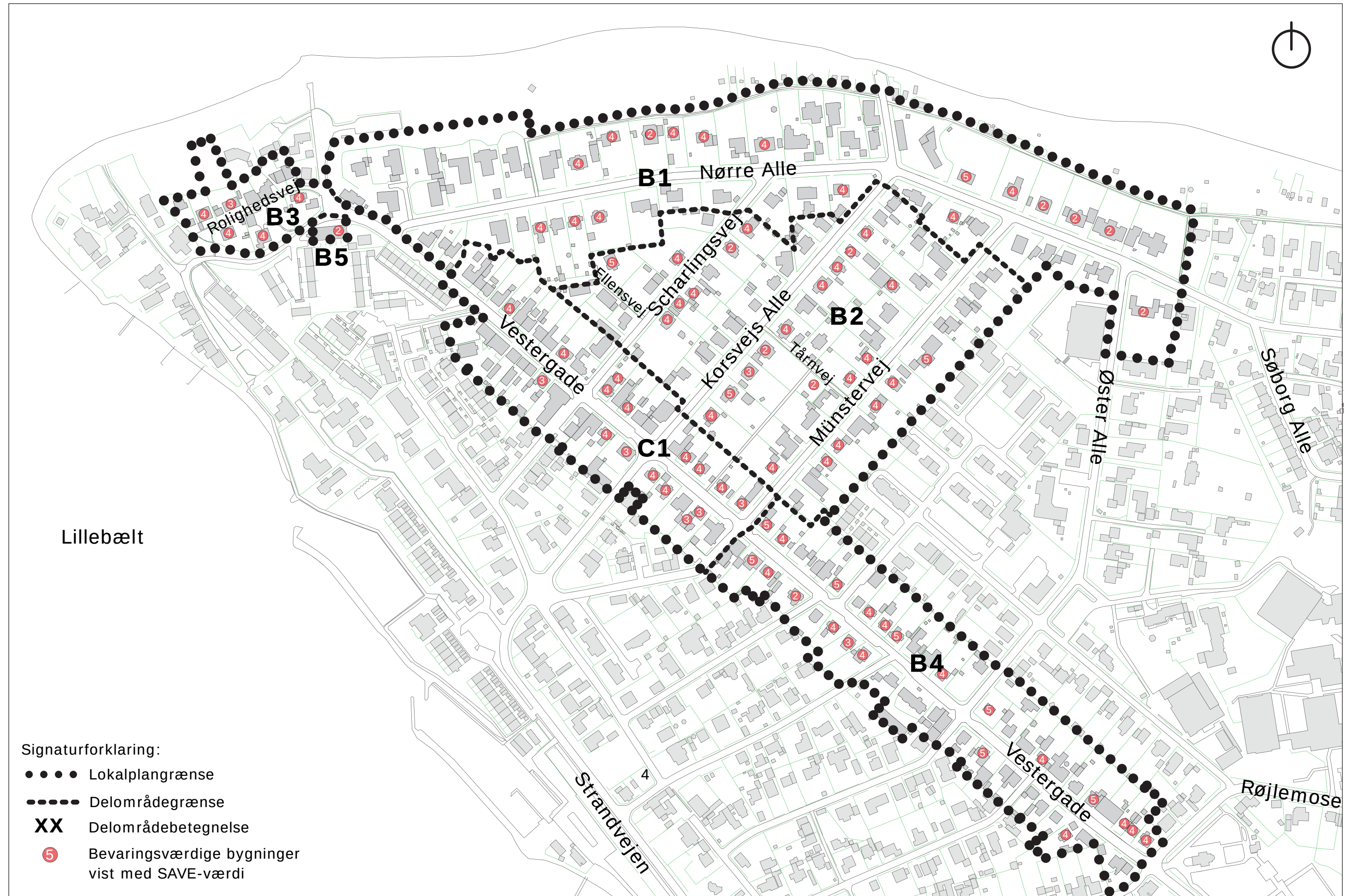
Afgørelsen begrundes med at det vurderes at lokalplan nr. 210 og tillæg til kommuneplan nr. 10, ikke forventes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan i et eksisterende byområde. Planenerne har bevarende karakter, det vil sige sikring af allerede eksisterende forhold.

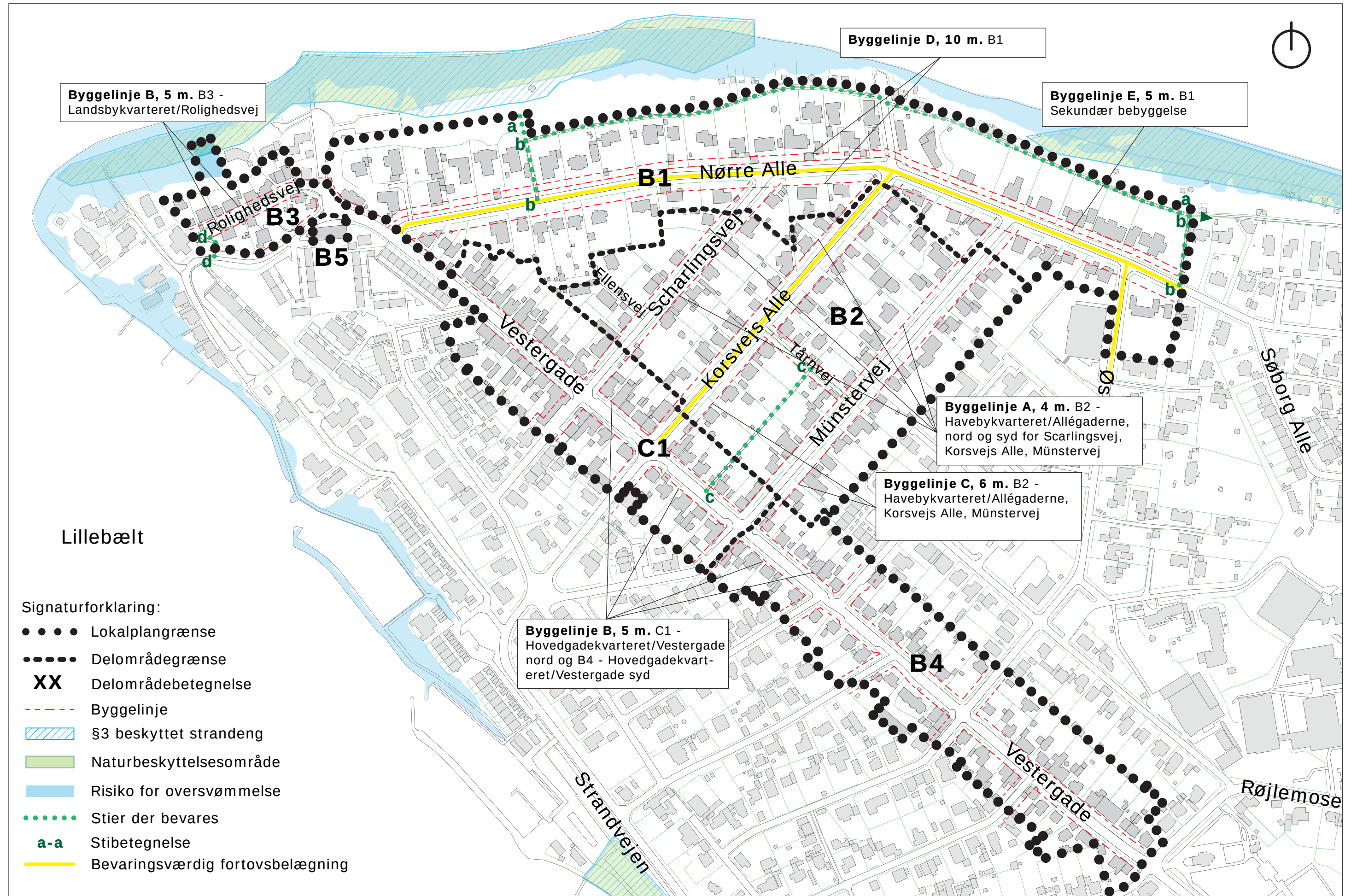
SERVITUTTER

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 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.









Tillæg til

Kommuneplan 2021-2033

Middelfart Kommune og Trekantområdet



Middelfart
KOMMUNE



trekantområdet



Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 10 TIL KOMMUNEPLAN 2021 – 2033

**B.02.01 – Tjærepletten, B.02.03 – Nørre Allé, B.02.04 – Søborg Allé,
B.02.05 – Strandvejen, C.02.01 – Vestergade.**

Hører til Lokalplan nr. 210, for bevaring og styret udvikling af kulturmiljøer i Strib.

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. 10 til kommuneplan 2021 – 2033 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 16. november 2022 til 18. januar 2023.

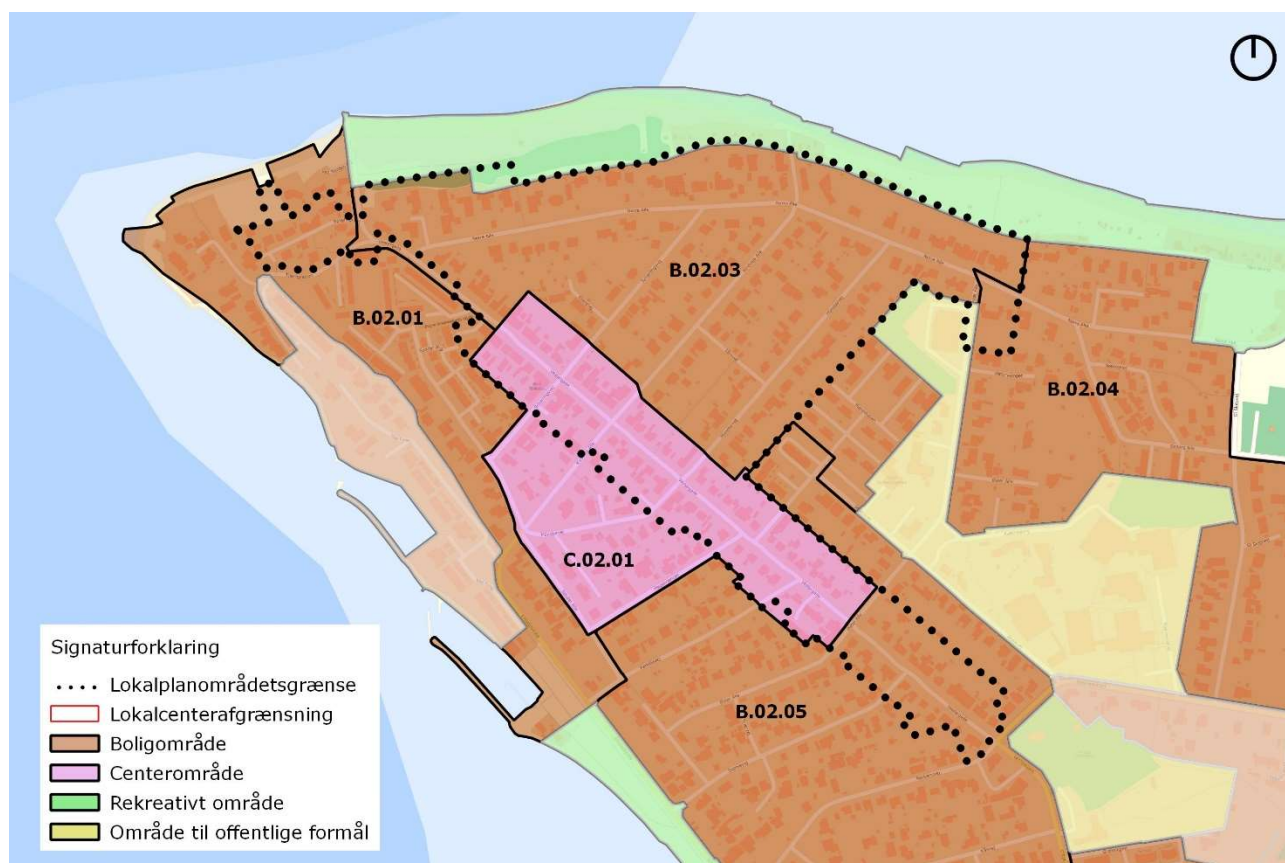
REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med tillæg nr. 10, til Kommuneplan 2021- 2033 er at danne det planmæssige grundlag for lokalplan nr. 210, for bevaring og styret udvikling af kulturmiljøer i Strib. Derfor tilpasses afgrænsningerne til lokalplanen, sådan at der bliver en ramme til boligområderne, og en ramme til det område, hvor der både kan være boliger, butikker og erhverv.

Indenfor boligområdet tilføjes muligheden for at anvende området til etageboliger. Dette indskrænkes dog i lokalplanen til tre delområder, hvor det ene er kendetegnet ved store villaer, og de to andre er en del af handelsgademiljøet, hvor der er flere typer af boliger. For hele planområdet udgår regulering af det maksimale etageantal. Fremover reguleres bygningshøjden ved angivelse af maksimal bygningshøjde. Den maksimale højde justeres fra 8,5 m til 14 m. Dette indskrænkes i lokalplanen, ved kun at omfatte ny bebyggelse, ved huludfyldning, når det begrundes i en tilpasning til eksisterende bygningshøjde i husrækken.

Et andet formål er at justere afgrænsningen af Lokalcenter Vestergade i Strib, så de fremtidige muligheder for detailhandel samles på et mindre område. Formålet er at optimere synergieffekten ved at samle udvalgswarebutikkerne der hvor koncentrationen er i dag, så der opnås et attraktivt handelsgademiljø. Den fremtidige afgrænsning er vist på figur 2, side 3. Under afsnit om detailredegørelse, side 4, uddybes denne ændring. Desuden følger en oversigt over ændringerne i de enkelte rammeområder. På figur 1 ses en oversigt over berørte rammer i tillæg nr. 10.

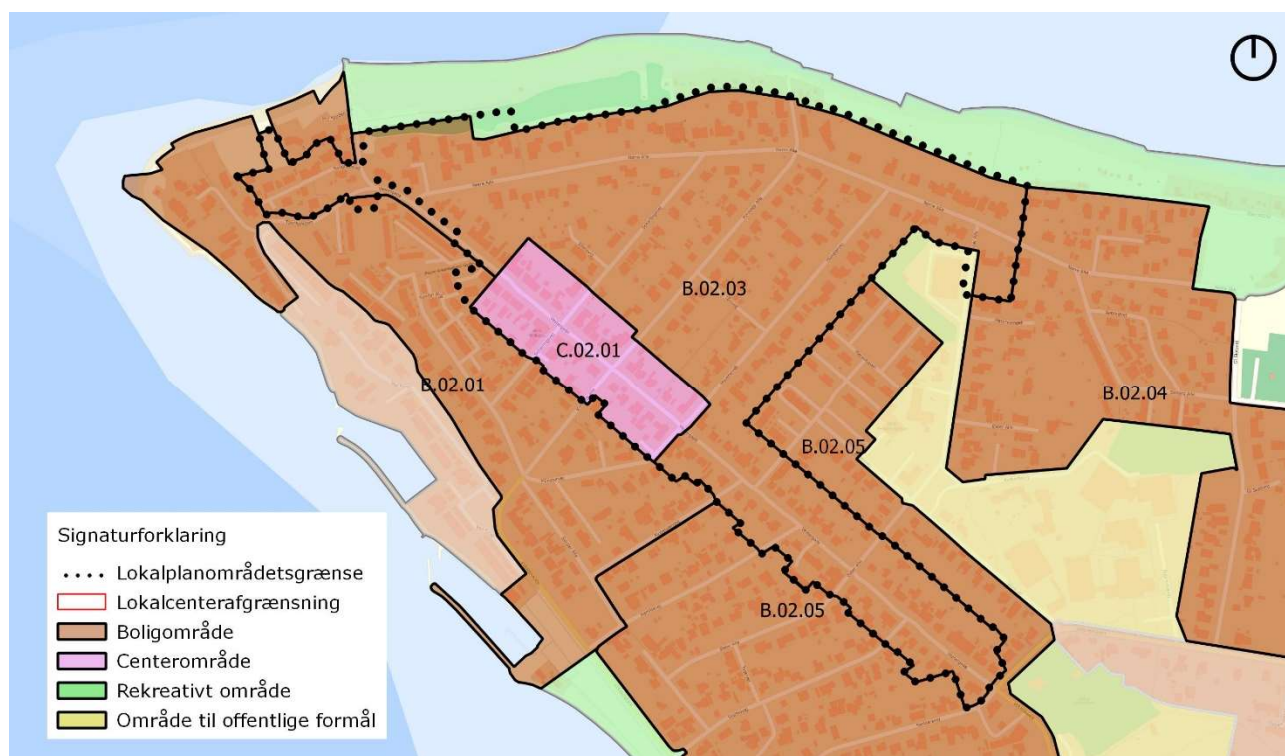


Figur 1: Oversigt over berørte rammer, med deres nuværende afgrænsning. På figur 2 ses de fremtidige afgrænsninger.

Oversigt over berørte rammer i tillæg nr. 10

- B.02.01 – Tjærepletten, Sønder Allé
For rammeområde: B.02.01, sker der alene en ændring af afgrænsningen, sådan at den tilføjer et område og udskiller et andet område, som vist på figur 4, side 9.
- B.02.03 – Nørre Allé, Korsvejs Allé
For rammeområde: B.02.03, udvides afgrænsningen, som vist på figur 6, side 11, og mulighed for etageboliger tilføjes. Derudover hæves den maksimale bygningshøjde fra 8,5 m til 14 m. Desuden udgår regulering af antal etager.
- B.02.04 – Søborg Allé, Gl. Slotsvej
For rammeområde: B.02.04, sker der alene en ændring af afgrænsningen, sådan at den udvides, som vist på figur 8, side 13.
- B.02.05 – Strandvejen, Vestergade
For rammeområde: B.02.04, sker der alene en ændring af afgrænsningen, sådan at den indskrænkes, som vist på figur 10, side 15.
- C.02.01 – Vestergade.
For rammeområde: C.02.01, indskrænkes afgrænsningen som vist på figur 11, side 17. Desuden indskrænkes bebyggelsesomfang fra 50% til 40 %, den maksimale bygningshøjde hæves fra 8,5 m til 14 m, og regulering af antal etager udgår.

Oversigt over fremtidige afgrænsninger



Figur 2: Oversigt over berørte rammer, med deres fremtidige afgrænsning.

Tillægget er i sin øvrighed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet og med Middelfart Kommunes lokale del med tilhørende retningslinjer. Tillægget er endvidere i overensstemmelse med de statslige vandområde- og Natura 2000-planer samt den kommunale Natura 2000-handleplan.

Produktionserhverv

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomhed.

Lokalplanområdet ligger uden for konsekvensområde for produktionserhverv, der er udpeget i Kommuneplan 2021-2033 iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25. Nærmeste område ligger i en afstand af 3,9 km fra planområdet, mens nærmeste produktionsvirksomhed ligger ca. 2,9 km mod syd. Der ligger dermed ingen produktionsvirksomheder nær lokalplanområdet. Grundet afstandsforhold samt eksisterende viden omkring emissionsforhold på produktionsvirksomhederne i nærområdet kan det afvises, at lokalplanen vil forringe drifts- og udviklingsmuligheder for omkringliggende virksomheder.

Det vurderes, at lokalplanområdet ikke vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder, ligesom der heller ikke er planer om at udpege nærområdet eller dele heraf til områder for produktionserhverv.

Detailhandelsredegørelse til forslag til kommuneplantillæg

Med dette kommuneplantillæg indskrænkes den geografiske afgrænsning af lokalcentret i Strib, og udbygningsmulighederne for detailhandel i lokalcentret begrænses i forhold til de nuværende muligheder.

Den geografiske afgrænsning af lokalcentret ændres fra at omfatte et område, som vist på figur 3 side 8, til at omfatte et område, som vist på figur 4 side 9. Lokalcentret omfatter således fremadrettet et mindre område i form af første husrække på begge sider af en del af Vestergade, og omfatter ikke - som før - en længere strækning langs Vestergade øst for Münstervej og heller ikke længere området ved Korsvejs Alle og Münstervej syd for Vestergade.

I den hidtidige kommuneplanlægning var der mulighed for dagligvarebutikker på op til 1.200 m² i lokalcentret og udvalgswarebutikker på op til 500 m². Med dette kommuneplantillæg nedjusteres det maksimale bruttoetageareal af den enkelte dagligvarebutik i lokalcentret fra 1.200 m² til 250 m², og det maksimale bruttoetageareal af den enkelte udvalgswarebutik nedjusteres fra 500 m² til 250 m². Arealrammen på 1.500 m² for lokalcentret fastholdes. Foruden nævnte ændringer af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel indeholder dette kommuneplantillæg også ændringer af bestemmelserne om detailhandel i kommuneplanens rammedel. Med dette kommuneplantillæg indskrænkes afgrænsningen af rammeområde C.02.01, som vist på figur 13 side 18, så rammeområdet fremadrettet omfatter samme område som lokalcentret i Strib, se figur 14 side 19. Rammebestemmelserne om detailhandel for C.02.01 ændres, så disse tilsvare retningslinjerne for lokalcentret.

Detailhandlen i Strib findes langt overvejende i den sydlige del af byen, hvor der ligger to discountbutikker, et supermarked samt enkelte mindre butikker og kundeorienterede serviceerhverv. I tilknytning til supermarkedet findes således enkelte andre erhverv, som har fordel ved kundestrømmen fra supermarkedet. Med tre store dagligvarebutikker har borgerne i Strib adgang til et stort og attraktivt udbud af dagligvarebutikker og dagligvarer og på placeringer med god tilgængelighed, hvor borgerne i forvejen kommer i forbindelse med f.eks. pendling. Middelfart Kommune ønsker ikke at muliggøre en stor dagligvarebutik på Vestergade, hvor en stor dagligvarebutik ikke uden videre kan indpasses uden sandsynlige trafik- og støjgener for naboer. Vestergade vurderes desuden fra et markeds-mæssigt perspektiv ikke at matche forbrugernes eller kædernes krav til lokalisering af nye, moderne og tidssvarende dagligvarebutikker. Middelfart Kommune ønsker dog fortsat, at der skal være mulighed for at indrette mindre butikker langs dele af Vestergade, hvorfor muligheden for butikker i lokalcentret er fastholdt, men dog begrænset til butikker på op til 250 m². Seneste detailhandelsanalyse, der omfatter Strib, er fra 2016. I 2016 udgjorde detailhandlen i Strib ca. 8 % af det samlede bruttoetageareal af dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Tilsvarende andel gjorde sig gældende for omsætningen. Omfanget af den eksisterende detailhandel i Strib og i Middelfart Kommune i øvrigt i 2016 målt på antal butikker, areal og omsætning og fordelt på analyseoplande og hovedbrancher fremgår af tabel 1 -3 og giver en indikation af butiksstrukturen.

Detailhandlen i Strib består i dag af tre store dagligvarebutikker, en møbelbutik og enkelte mindre butikker, herunder en slagter og et galleri.

Middelfart kommune							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv. varer	Særlig pladskr.	I alt
Midtbyen	25	70	26	21	23	-	95
Middelfart i øvrigt	12	16	1	11	4	15	43
Strib	6	5	1	3	1	1	12
Kauslunde	-	-	-	-	-	1	1
Fjeldsted-Harndrup	1	2	-	1	1	-	3
Brenderup	6	5	-	3	2	-	11
Gelsted	2	-	-	-	-	1	3
Ejby	6	10	4	4	2	3	19
Nørre Aaby	8	4	-	3	1	2	14
Båring-Asperup	5	2	-	2	-	1	8
Wedellsborg	-	1	-	1	-	-	1
I alt	71	115	32	47	34	24	210

Tabel 1: Antal butikker fordelt på brancher og områder i 2016. I Midtbyen var der 19 dagligvarebutikker, 26 beklædningsbutikker, 14 boligudstørsbutikker og 19 øvrige udvalgswarebutikker i 2019.

Middelfart kommune							
	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv. varer	Særlig pladskr.	I alt
Midtbyen	9.900	16.100	6.700	5.500	3.900	-	26.000
Middelfart i øvrigt	11.100	9.900	100	7.300	2.500	27.100	48.100
Strib	4.800	1.800	100	1.600	100	1.000	7.600
Kauslunde	-	-	-	-	-	600	600
Fjeldsted-Harndrup	1.400	1.100	-	1.000	100	-	2.500
Brenderup	3.400	11.600	-	11.500	100	-	15.000
Gelsted	1.600	-	-	-	-	7.400	9.000
Ejby	3.200	3.500	1.100	2.200	200	2.400	9.100
Nørre Aaby	4.500	700	-	600	100	2.900	8.100
Båring-Asperup	1.000	300	-	300	-	1.400	2.700
Wedellsborg	-	500	-	500	-	-	500
I alt	40.900	45.500	8.000	28.500	7.000	42.800	129.200

Tabel 2: Bruttoetageareal fordelt på brancher og områder i 2016. I 2019 var bruttoetageareal i Midtbyen fordelt med 9.400 m² på dagligvarer, 5.100 m² på boligudstyr, 5.000 m² på beklædning, 3.700 m² på øvrige udvalgsvarer.

Middelfart kommune						
	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øv. udv.varer	I alt
Midtbyen	318	266	97	73	96	584
Middelfart i øvrigt	297	206	*	145	*	507
Strib	128	21	*	*	*	149
Kauslunde	-	-	-	-	*	*
Fjeldsted-Harndrup	*	*	-	*	*	*
Brenderup	*	*	-	*	*	92
Gelsted	*	*	-	*	-	*
Ejby	*	*	*	*	*	126
Nørre Aaby	115	*	-	*	*	*
Båring-Asperup	*	*	-	*	-	*
Wedellsborg	-	*	-	*	-	*
I alt	1.110	581	142	301	138	1.691

Tabel 3: Omsætning fordelt på brancher og områder i 2015. Omsætningen i Midtbyen i 2018 var fordelt med 271 mio. kr. på dagligvarer, 105 på beklædning, 65 mio. kr. på boligudstyr og 76 mio. kr. på øvrige udvalgsvarer.

Med dette kommuneplantillæg begrænses detailhandlens udbygningsmuligheder, idet lokalcentrets geografiske afgrænsning indskrænkes og de maksimale størrelser pr. butik nedjusteres. Middelfart Kommune ønsker ikke en udvikling med store butikker i lokalcentret, som vurderes ikke at egne sig til nybyggeri eller omdannelse til butikksformål i større omfang. Derfor er der ikke foretaget beregninger eller vurderinger af arealbehovet. Lokalcentret vurderes primært at henvende sig til lokale borgere fra Strib og sekundært at henvende sig til besøgende.

Set i forhold til hovedstrukturen og den overordnede detailhandelsstruktur sker der med dette kommuneplantillæg kun mindre ændringer, idet der fortsat vil være et lokalcenter på beliggenheden, men med mere begrænsede udbygningsmuligheder end tidligere. I praksis vurderes kommuneplantillæggets ændringer af mulighederne for detailhandel ikke at få mærkbar betydning, idet det vurderes at efterspørgslen på etablering af detailhandel i lokalcentret vil være forholdsvist begrænset.

Ændringerne med dette kommuneplantillæg er i overensstemmelse med kommuneplanens mål for detailhandlen, som bl.a. fastlægger, at borgerne i Strib skal have adgang til et bredt lokalt butiksudbud, og at der i bymidterne desuden skal være adgang til et godt udbud af andre bymidtefunktioner. Detailhandelsplanlægning for Strib vil fortsat muliggøre et sådant udbud, men med kommuneplantillægget vil udviklingen af detailhandlen i højere grad være henvist til bymidten og i mindre grad til lokalcentret i Strib.

Idet kommuneplantillægget alene begrænser udbygningsmulighederne i lokalcentret, hvor der kun findes enkelte mindre butikker, og hvor der ikke vurderes at være efterspørgsel på etablering af dagligvarebutikker eller udvalgswarebutikker på over 250 m², så vurderes det, at kommuneplantillægget ikke vil påvirke den eksisterende detailhandel, herunder heller ikke konkurrence, et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer, bymiljøet eller trafikafviklingen.

Lokalcentret vil fortsat være godt tilgængeligt for alle trafikarter i kraft af beliggenheden centralt i Strib, fortove langs Vestergade og kollektiv transport i form af busbetjening.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelses- område (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område, Røjle Klint og Kasmose Skov, ligger ca. 1,3 km øst for planområdet.

Der er ikke kendskab til forekomst af sjældne eller truede plante- og dyrearter i planområdet, ligesom området på grund af dets hidtidige anvendelse som bolig- og centerområde i byzone, ikke vurderes som et attraktivt leve- og ynglested.

Det er derfor kommunens vurdering, at dette tillæg, 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.

Tillægget er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner - herunder "Natura 2000 handleplan 2016-2021 for Røjle Klint og Kasmose Skov.

Grundvandsbeskyttelse

En mindre del af den sydlige del af lokalplanområdet ved Vestergade ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser (OD). Området er beliggende udenfor indvindingsoplande, indsatsområder og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Der er ikke kendskab til vandforsyningsanlæg (boringer og brønde) i området. Boringer og brønde, der ikke er aktive skal sløjfes. Skulle der i forbindelse med kommende anlægsarbejder vise sig at boringer ikke er sløjfet, skal de sløjfes efter gældende regler og Middelfart Kommune s anvisninger. Området er omfattet af Vandområdeplan 2021-2027 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn og er beliggende inden for hovedvandopland 1.12 "Lillebælt/Fyn". Der er udpeget en terrænnær grundvandsforekomst i lokalplanområdet. Miljømålet for grundvandsforekomsten er god kemisk og kvantitativ tilstand. Den terrænnære forekomst er i Vandområdeplanen vurderet til at være i god kvantitativ tilstand og den kemiske tilstand er ringe. Da planlægningen viderefører eksisterende anvendelse til bolig- og centerformål, der ikke har grundvandstruende karakter, strider lokalplanen således ikke mod de statslige vandområdeplaner.

Miljøscreening

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 begrundes med at det er vurderet at lokalplan nr. 210 og tillæg til kommuneplan nr. 10, ikke forventes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan i et eksisterende byområde. Planenerne har bevarende karakter, det vil sige sikring af allerede eksisterende forhold.

Nuværende retningslinje 2.3.1 Detailhandelsområder – Middelfart:

Strib Lokalcenter Vestergade er omfattet af retningslinje 2.3.1 Detailhandelsområder – Middelfart, som fastsætter en arealramme på 1.500 m² for lokalcentret og en maksimal størrelse pr. dagligvare- og udvalgswarebutik på hhv. 1.200 m² og 500 m². Afgrænsede detailhandelsområder i Strib ses på figur 3.



Figur 3: Oversigt over afgrænsede detailhandelsområder i Strib.

Retningslinje for detailhandelsområder - Middelfart

Der er udpeget fem bymidter, et lokalcenter, et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper og to aflastningsområder i Middelfart Kommune. Inden for disse centerområder, der er afgrænset geografisk på kortet, kan der etableres detailhandel med et omfang som angivet i tabel 4:

Centerområde	Arealramme	Restrummelighed	Maks. brutto- etageareal pr. butik Dagligvarer	Maks. brutto- etageareal pr. butik Udvalgsvarer	Maks. brutto- etageareal pr. butik SPV	Min. brutto- etageareal pr. butik
Middelfart midtby**	38.300	12.600	3.500, dog mulighed for én butik op til 5.000	2.000		
Middelfart Aflastningsområde Brovejen***	9.900 dagligvare 1.500 udv.vare	3.000	3.900	1.500		400
Middelfart Aflastningsområde Jyllandsvej*	3.000	0	Dagligvarebutik tillades ikke	1.500		400
Middelfart SPV*	40.000	12.900			7.500	
Strib Bymidte***	7.100	4.800	2.500	700		
Strib lokalcenter Vestergade**	1.500	900	1.200	500		
Nørre Aaby Bymidte*	11.000	5.350	2.500	700		
Ejby Bymidte*	10.200	5.150	2.500	700		
Brenderup Bymidte	3.750	750	2.500	700		

Tabel 4: Nuværende arealrammer og maksimale butiksstørrelser for centerområder i Middelfart i m².

Noter: *Baseret på Detailhandelsanalyse 2016 for Middelfart Kommune, **Baseret på Detailhandelsanalyse 2019 for Middelfart Midtby, ***Baseret på kortlægning i 2020

Fremtidig retningslinje 2.3.1 Detailhandelsområder – Middelfart:

Strib Lokalcenter Vestergade er omfattet af retningslinje 2.3.1 Detailhandelsområder – Middelfart, som fastsætter en arealramme på 1.500 m² for lokalcentret og en maksimal størrelse pr. dagligvare- og udvalgswarebutik på 250 m². Afgrænsede detailhandelsområder i Strib ses på figur 4, herunder det justerede lokalcenter.



Figur 4: Oversigt over justerede detailhandelsområder i Strib.

Retningslinje for detailhandelsområder - Middelfart

Der er udpeget fem bymidter, et lokalcenter, et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper og to aflastningsområder i Middelfart Kommune. Inden for disse centerområder, kan der etableres detailhandel med et omfang som angivet i tabel 5:

Centerområde	Arealramme	Restrummelighed	Maks. brutto- etageareal pr. dagligvarebutik	Maks. bruttoetageareal pr. udvalgswarebutik	Maks. brutto- etageareal pr. butik SPV	Min. brutto- etageareal pr. butik
Middelfart midtby**	38.300	12.600	3.500, dog mulighed for én butik op til 5.000	2.000		
Middelfart Aflastningsområde Brovejen***	9.900 dagligvare 1.500 udv.vare	3.000	3.900	1.500		400
Middelfart Aflastningsområde Jyllandsvej*	3.000	0	Dagligvarebutik tillades ikke	1.500		400
Middelfart SPV*	40.000	12.900			7.500	
Strib Bymidte***	7.100	4.800	2.500	700		
Strib lokalcenter Vestergade**	1.500	900	250	250		
Nørre Aaby Bymidte*	11.000	5.350	2.500	700		
Ejby Bymidte*	10.200	5.150	2.500	700		
Brenderup Bymidte	3.750	750	2.500	700		

Tabel 5: Justerede arealrammer og maksimale butiksstørrelser for centerområder i Middelfart i m².

Noter: *Baseret på Detailhandelsanalyse 2016 for Middelfart Kommune, **Baseret på Detailhandelsanalyse 2019 for Middelfart Midtby, ***Baseret på kortlægning i 2020

Nuværende rammebestemmelser: B.02.01 Tjærepletten, Sønder Allé



Figur 5: Rammeområde: B.02.01, nuværende afgrænsning.

Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Nuværende status er åben/lav og tæt/lav bebyggelse og lystbådehavn

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde med åben/lav og tæt/lav samt lystbådehavn. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom.

Maksimalt antal etager er 2.

Maksimal højde er 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri.

Miljø

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 3

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m. Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart

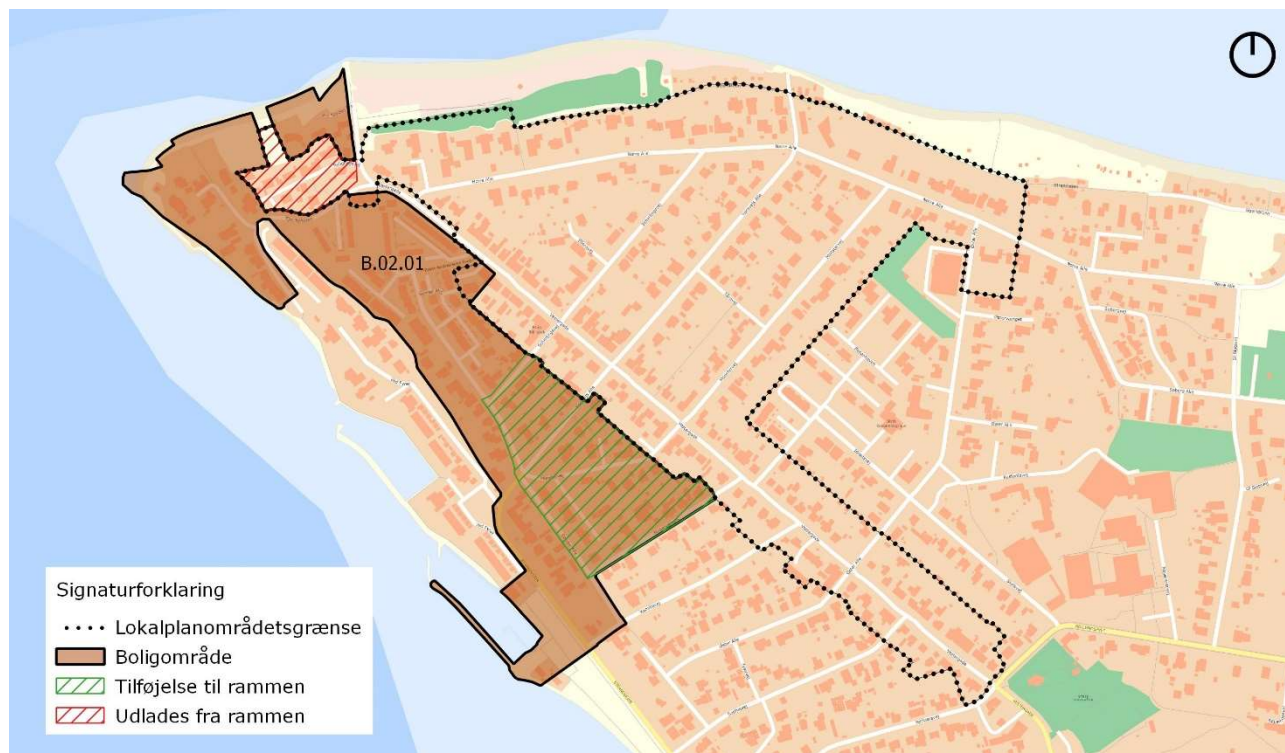
Lokalplanlægning

32.03 - 32.04 - 32.17

Særlige bestemmelser

Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

Fremtidige rammebestemmelser: B.02.01 Tjærepletten, Sønder Allé



Figur 6: For rammeområde B.02.01 ændres af afgrænsningen sådan, at den tilføjer område vist med skraveret grøn signatur og udskiller område vist med skraveret rød signatur.

Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Nuværende status er Åben/lav og tæt/lav bebyggelse og lystbådehavn

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde med åben/lav og tæt/lav samt lystbådehavn. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

Bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri

Miljø

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 3

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

Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart

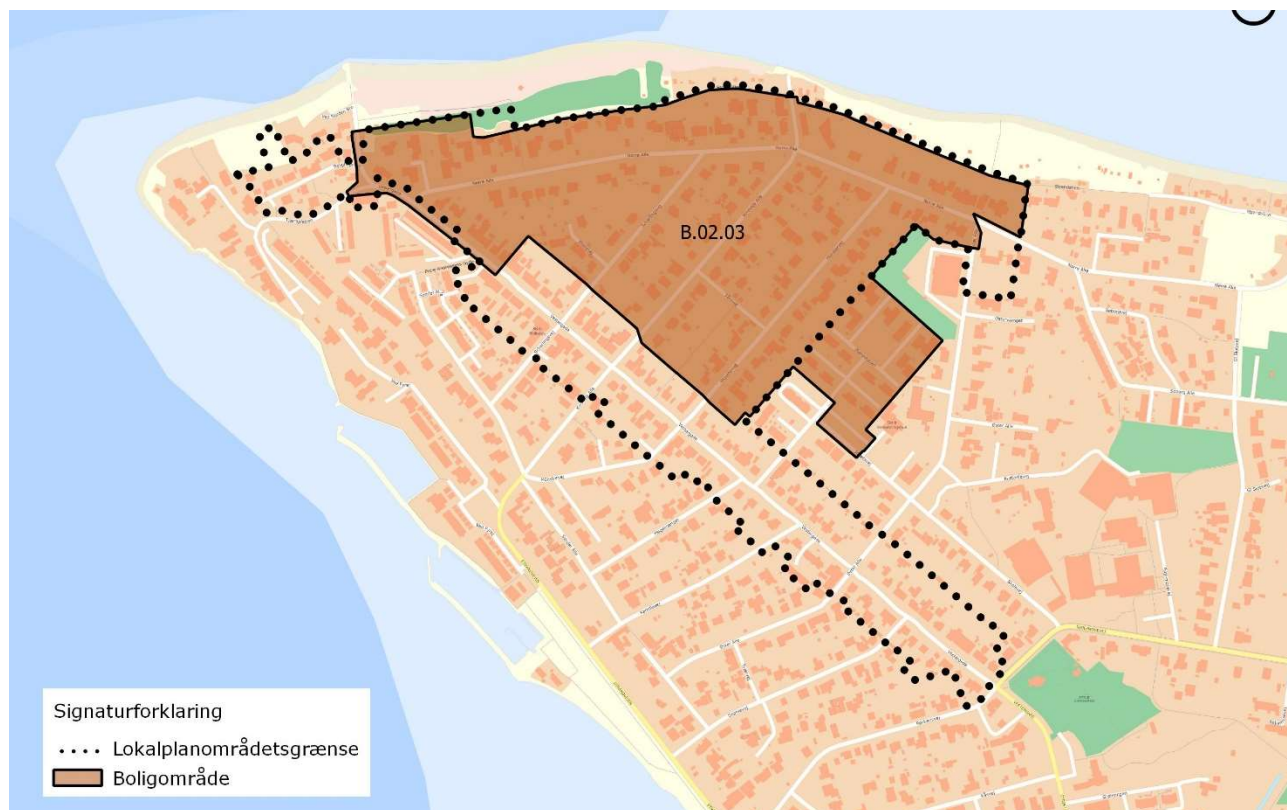
Lokalplanlægning

32.03 - 32.04 - 32.17

Særlige bestemmelser

Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

Nuværende rammebestemmelser: B.02.03 – Nørre Allé, Korsvejs Allé



Figur 7: Rammeområde B.02.03, nuværende afgrænsning.

Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde
Nuværende status er åben/lav

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde med åben/lav og tæt/lav. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager er 2
Maksimal højde er 8,5 m
Bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1
Maksimalt 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.

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

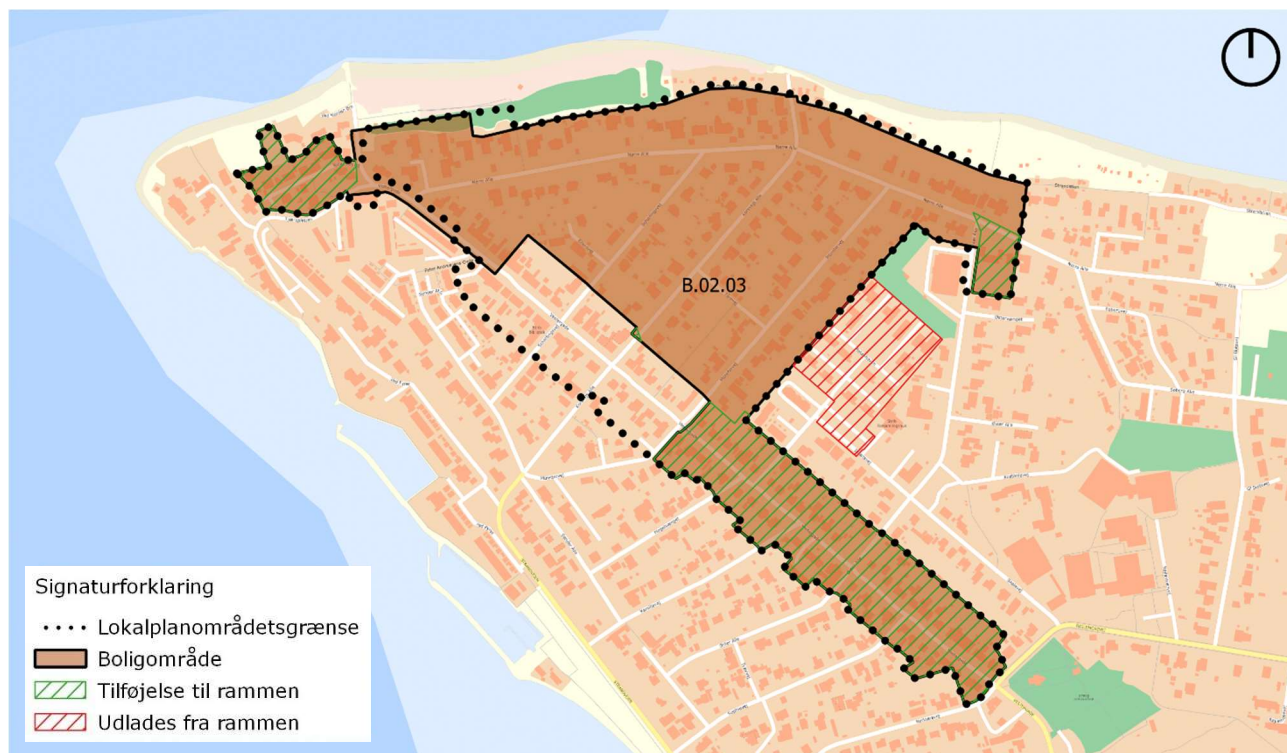
Lokalplanlægning

32.29

Særlige bestemmelser

Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

Fremtidige rammebestemmelser: B.02.03 – Nørre Allé, Korsvejs Allé



Figur 8: For rammeområde B.02.03 ændres af afgrænsningen, sådan at den tilføjer områder vist med skraveret grøn signatur ovenfor, og udskiller område vist med rød signatur. Desuden tilføjes muligheden for etageboliger og tæt/lav bebyggelse. Den maksimale bygningshøjde hæves fra 8,5 m til 14 m, og regulering af antal etager udgår.

Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Nuværende status er åben/lav og tæt/lav

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde med åben/lav, tæt/lav og etageboliger. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom

Maksimal højde er 14 m

Bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 40 ved institutionsbyggeri

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Maksimalt 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.

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

Lokalplanlægning

32.29

Særlige bestemmelser

Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

Nuværende rammebestemmelser: B.02.04 – Søborg Allé, Gl. Slotsvej



Figur 9: Rammeområde B.02.04, nuværende afgrænsning.

Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde
Nuværende status er Overvejende åben/lav

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde med åben/lav og etageboliger. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager er 2
Maksimal højde er 8,5 m
Bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1
Maksimalt 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.

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

Særlige bestemmelser

Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

Fremtidige rammebestemmelser: B.02.04 – Søborg Allé, Gl. Slotsvej



Figur 10: For rammeområde B.02.04 ændres af afgrænsningen sådan, at den udskiller område vist med skraveret rød signatur.

Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde
Nuværende status er overvejende åben/lav

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde med åben/lav og etageboliger. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager er 2
Maksimal højde er 8,5 m
Bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1
Maksimalt tilladte miljøklasse er 1

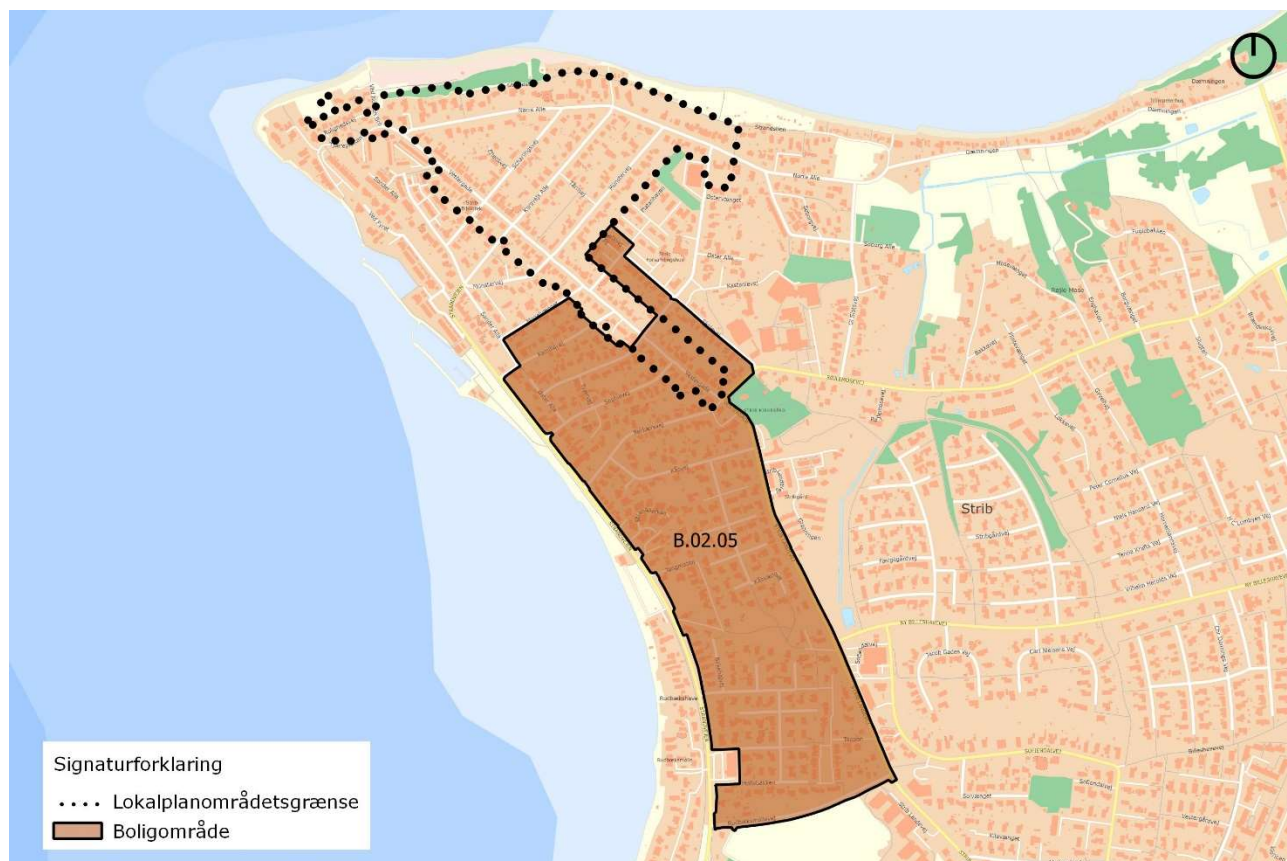
Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

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

Særlige bestemmelser

Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

Nuværende rammebestemmelser: B.02.05 – Strandvejen, Vestergade



Figur 11: Rammeområde B.02.05, nuværende afgrænsning.

Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Nuværende status er overvejende åben/lav

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde med åben/lav og etageboliger. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

Bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Maksimalt 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.

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

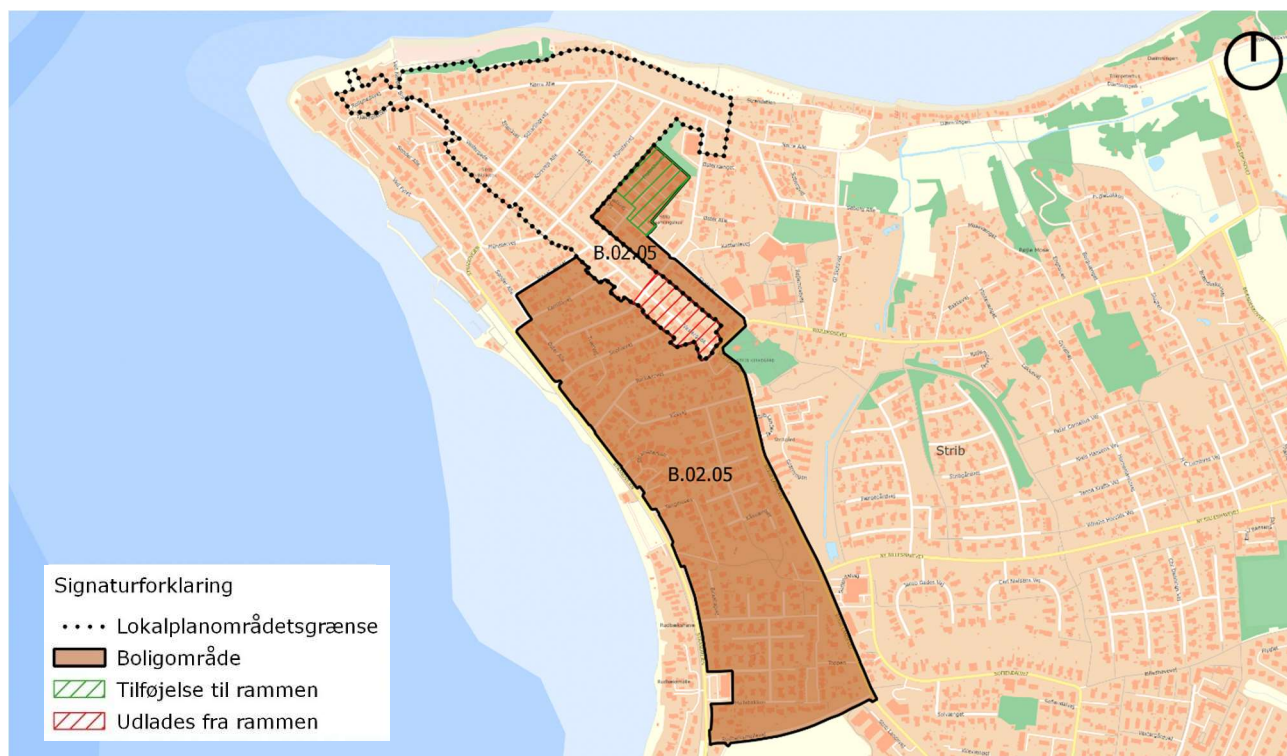
Lokalplanlægning

32.02 - 32.27 - 188

Særlige bestemmelser

Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

Fremtidige rammebestemmelser: B.02.05 – Strandvejen, Vestergade



Figur 12: For rammeområde B.02.05 ændres af afgrænsningen sådan, at den udskiller område vist med skraveret rød signatur og tilføjer område vist med skraveret grøn signatur.

Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde
Nuværende status er overvejende åben/lav

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde med åben/lav og etageboliger. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom
Maksimalt antal etager er 2
Maksimal højde er 8,5 m
Bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 40 ved tæt/lav og institutionsbyggeri

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1
Maksimalt 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.

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

Lokalplanlægning

32.02 - 32.27 - 188

Særlige bestemmelser

Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

Nuværende rammebestemmelser: C.02.01 – Vestergade



Figur 13: Rammeområde C.02.01, nuværende afgrænsning.

Anvendelse

Generel anvendelse er centerområde

Nuværende status er Centerområde med butikker, kontorer, liberale erhverv, restaurationer, boliger og offentlige formål - del af bymidte

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerområde med butikker, kontorer, liberale erhverv, restaurationer, mindre ikke generende værksteds- og produktionsvirksomheder, boliger, kollektive anlæg og offentlige formål.

Detailhandel se generelle rammer

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 50% af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er 2,5

Maksimal højde er 12 m

Miljø

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 3

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

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

Lokalplanlægning

32.33

Særlige bestemmelser

Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

Fremtidige rammebestemmelser: C.02.01 – Vestergade



Figur 14: For rammeområde C.02.01 ændres af afgrænsningen sådan, at område vist med skraveret rød signatur udskilles. Desuden indskrænkes bebyggelsesprocenten fra 50% til 40%, den maksimale bygningshøjde hæves fra 8,5 m til 14 m og regulering af antal etager udgår.

Anvendelse

Generel anvendelse er centerområde

Nuværende status er Centerområde med butikker, kontorer, liberale erhverv, restaurationer, boliger og offentlige formål - del af bymidte

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerområde med butikker, kontorer, liberale erhverv, restaurationer, mindre ikke generende værksteds- og produktionsvirksomheder, boliger, kollektive anlæg og offentlige formål.

Detailhandel se generelle rammer.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er 14 m

Miljø

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 3

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

Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart

Lokalplanlægning

32.33

Særlige bestemmelser

Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 10 er endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 8. maj, 2023

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør