



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 22.05

Boligområde ved Brovejen / Danmarksvej

Juni 1987

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 22.05

Boligområde ved Brovejen/Danmarksvej

I medfør af kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.7.1985) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed for opførelse af boligbebyggelse og eventuelt erhvervsbyggeri i området, at fastlægge adgangsforholdene og at danne grundlag for administration af bygge- og anlægsarbejder.

§ 2. Lokalplanens område

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag af 28.6.1987 og omfatter matr.nr. 26^a, 26^o, 26ⁿ, 26^m, 26^{aa}, 26^{ab}, 26^{ac} og 26^{ad} af Middelfart markjorder, samt parceller der efter den 1.1.1987 udstykkes inden for området.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området må med de i stk. 2 og 3 nævnte undtagelser kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres åben, lav bebyggelse (fritliggende par-

celhuse) eller tæt, lav bebyggelse (rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse o.lign.).

Ved tæt, lav bebyggelse skal udlægges fælles friarealer efter byrådets nærmere godkendelse.

2.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.

På matr.nr. 26^m og 26^{aa} samt på facadegrunde langs Brovejen udstykket fra 26^a, kan med byrådets tilladelse indrettes mindre værkstedsvirksomhed, kontorer, liberale erhverv eller lignende erhverv, som efter byrådets skøn passer ind i området.

§ 4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

1.

Der udlægges areal til den nye vej A-B-C-D som vist på kortet og med de anførte udlægsbredder.

2.

Der skal udlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig i åben, lav bebyggelse og mindst 1 1/2 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse.

3.

Opmærksomheden henledes på at der i medfør af vejlovgivningen er pålagt adgangsbegrænsninger, byggelinier og oversigtslinier langs Brovejen.

§ 5. Udstykning

Udstykning af området skal ske efter planer for passende store områder godkendt af byrådet.

Grunde til åben, lav bebyggelse må ikke udstykkes med mindre areal end 500 m².

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

For områder med tæt, lav bebyggelse beregnes bebyggelsesprocenten for det pågældende område under ét, incl. fælles friarealer, parkeringspladser m.v.

2.

Bebyggelsen må kun opføres med én etage eller én etage med udnyttet tagetage.

3.

Den totale bygningshøjde må højst være 8,5 m.

4.

Tæt, lav bebyggelse skal opføres efter bebyggelsesplaner godkendt af byrådet.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

2.

Skiltning og reklamering må ikke finde sted ved boligbebyggelse.

3.

Ved opførelse af tæt, lav bebyggelse skal indrettes fælles antenneanlæg, og der må ikke op sættes udvendige antenner på bygningerne.

§ 8. Støjforhold

Ved opførelse af boligbebyggelse i områdets nordlige del skal det sikres, at støjniveauet fra Brovejen ikke overstiger 55 dB(A).

Denne grænseværdi hæves til 60 dB(A), hvis opholds- og soverum placeres ved bygningernes sydfacade, og hvis der kan anlægges afskærmede friarealer, hvor støjniveauet fra vejen ikke overstiger 55 dB(A).

Ved indretning af liberale erhverv skal det sikres at støjniveauet ikke overstiger 60 dB(A).

§ 9. Grundejerforening

1.

Ved udstykning til tæt, lav boligbebyggelse skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliger i bebyggelsen.

2.

Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af bebyggelsens fælles arealer og anlæg.

§ 10. Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret varmforsyning fra Middelfart fjernvarmeværk.

I henhold til kommuneplanen §27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Middelfart byråd den 15.6.1987.

p.b.v.

Steen Dahlstrøm
borgmester

/

Ole Larsen
stadsingeniør

BILAG

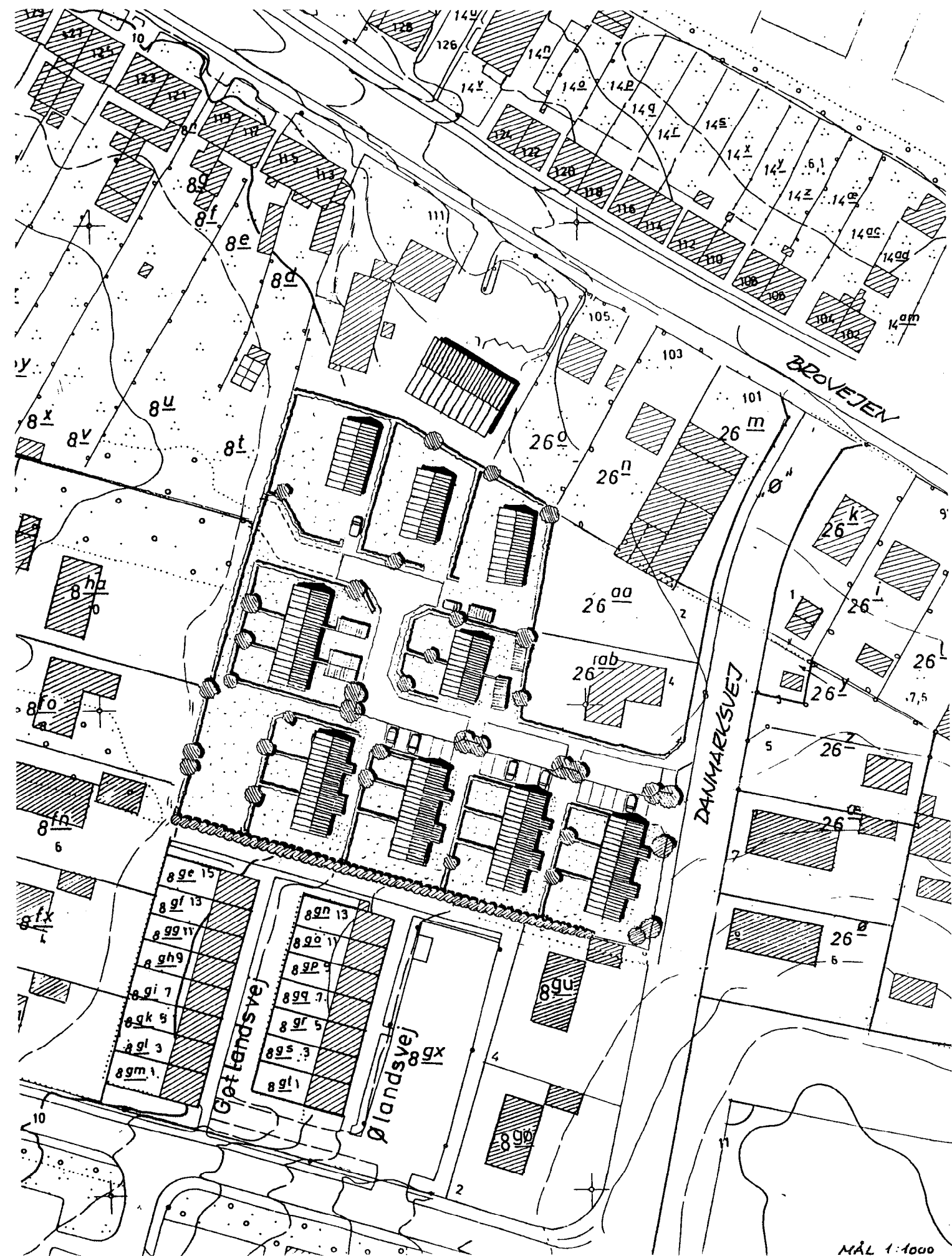
Lokalplanforslagets baggrund og indhold

Lokalplanforslaget er foranlediget af at ejeren af gartneriet matr. nr. 26^a m.fl. har anmodet om godkendelse af et skitseprojekt til en rækkehusbebyggelse på en del af ejendommen.

I lokalplanforslaget medtages foruden gartneriet de fire tilgrænsende ejendomme, som ligger mellem gartneriet og Brovejen/Danmarksvej, herunder malerværkstedet matr. nr. 26^m og 26^{aa}.

I lokalplanen fastsættes områdets anvendelse til boligformål i form af parcelhuse, rækkehuse el. lign.

Der fastlægges ikke en konkret bebyggelsesplan, men som illustrationsplan indgår et bebyggelsesforslag, som både omfatter det aktuelle rækkehusområde og resten af gartneriet op til Brovejen.



Illustrationsplan

For rækkehusbebyggelsens vedkommende er forslaget lagt an på en facadebredde på ca. 7 m, en husdybde på ca. 8 m og på bebyggelse i højst én etage med udnyttet tagetage.

Haverne er ca. 9 m lange, og der er regnet med 4 m på indgangssiden til udhuse, forhaver og adgangssti.

I områdets sydvestlige hjørne er afsat plads til et lille fælles friareal.

Den resterende del af gartneriet er på illustrationsplanen vist bebygget med tre fritliggende parcelhuse.

Det er desuden antydnet hvorledes det mest støjramte areal ved Brovejen kunne anvendes til en form for erhvervsvirksomhed, som benytter den eksisterende indkørsel og parkeringsplads.

I lokalplanforslaget opereres, med en sidevej fra Danmarksvej.

Der foreslås åbnet mulighed for at vejen kan føres igennem til grundens vestskel.

Herved opnås at man eventuelt senere kan fortsætte vejen mod vest og betjene en eventuel udstykning af de lange smalle grunde syd for Brovejen nr. 113-149.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

I kommuneplanen er området udlagt til boligformål med mulighed for indpasning af mindre ikke genevoldende erhvervsvirksomheder.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til max. 30 for området som helhed og der kan bygges 1-2 etager med max. 8,5 m's højde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanens retsvirkninger

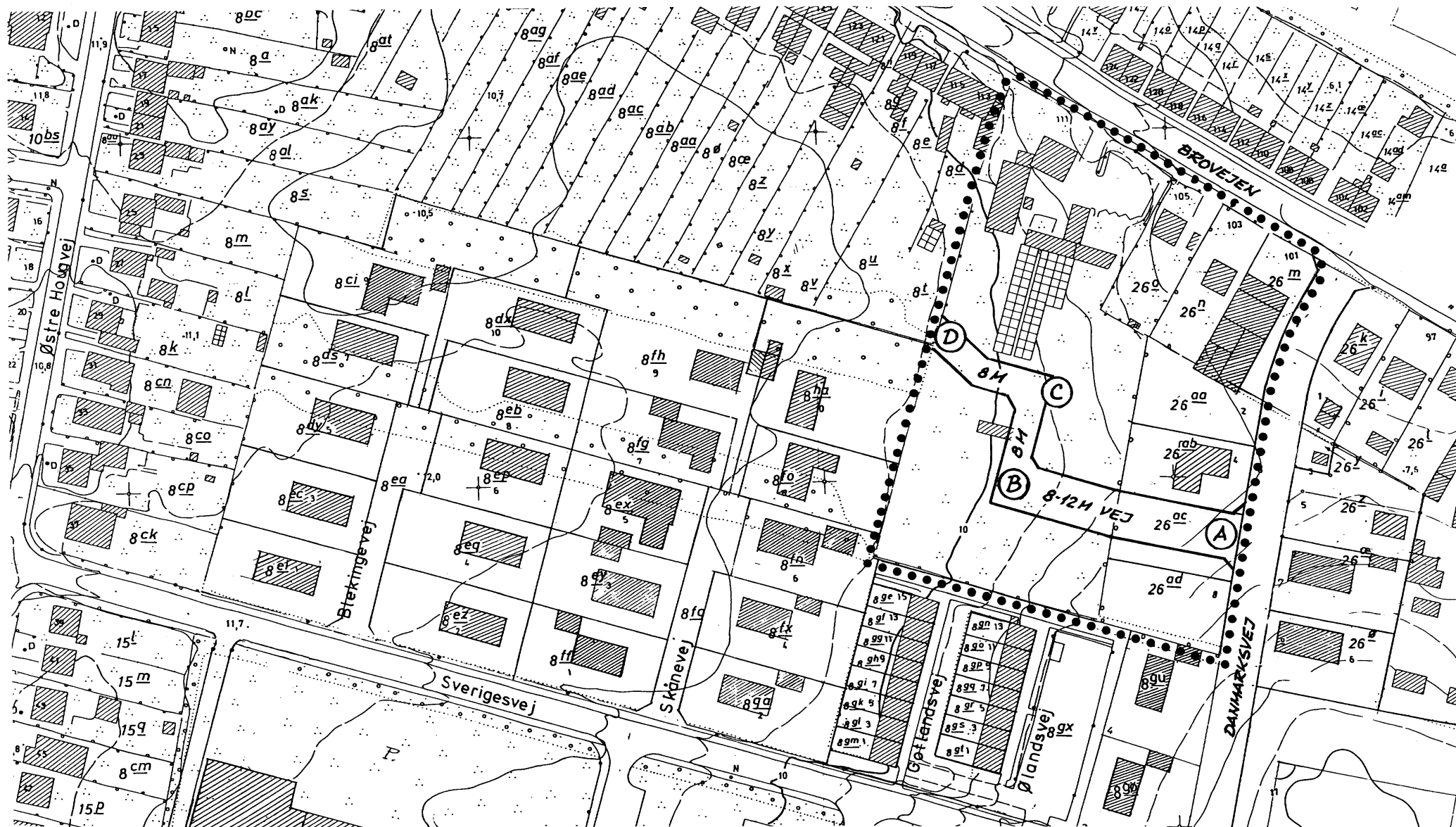
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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



Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 22.05

Boligområde ved Brovejen/Danmarksvej

Kortbilag mål 1:1.000

Dato: 28.6.1987