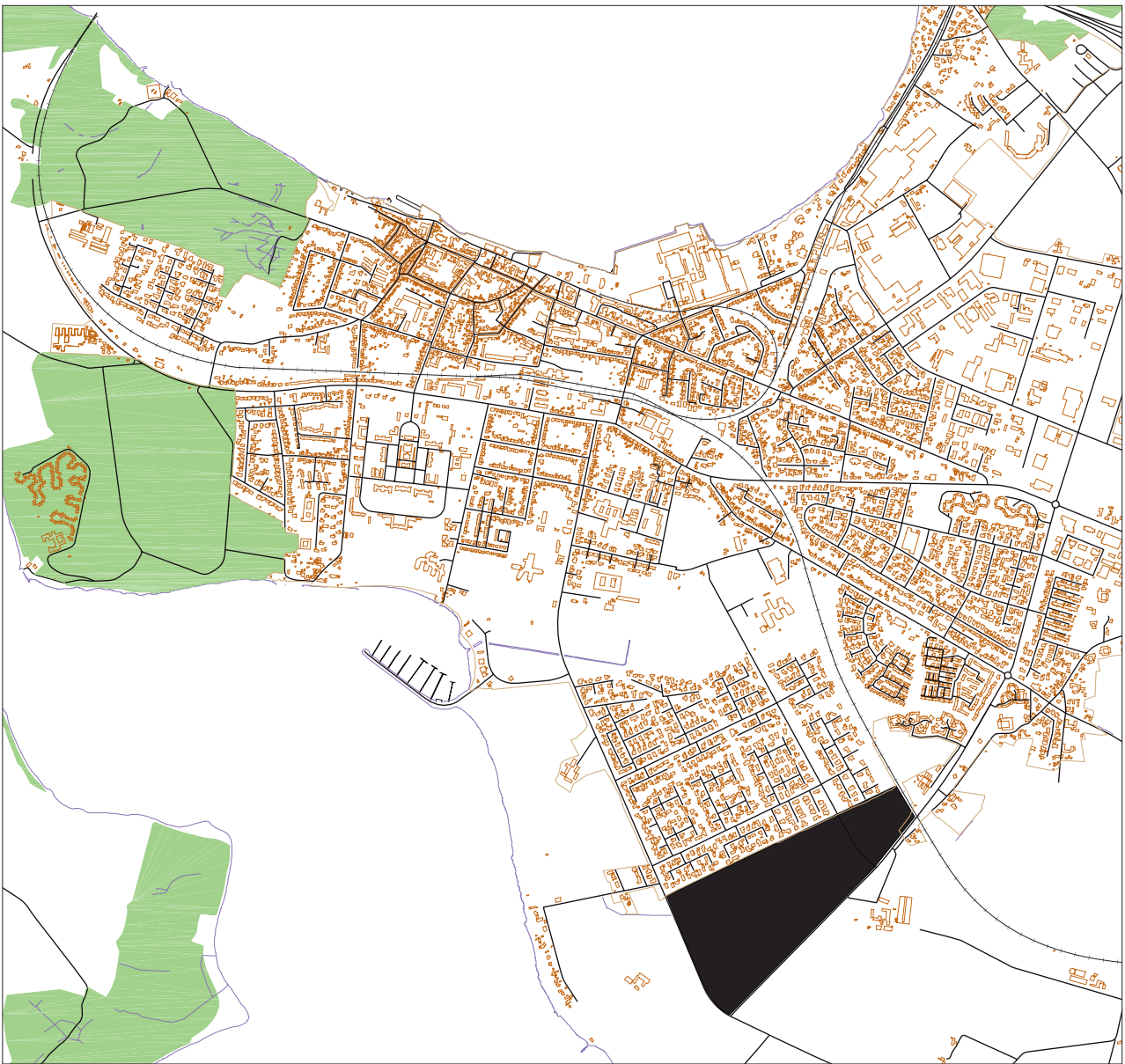


Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 27.02

Område til boligformål ved Skrillingegården

september 2000

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 27.02

Område til boligformål ved Skrillingegården

INDHOLD

Lokalplanområdet	2
Lokalplanens baggrund og formål	2
Lokalplanens omgivelser	3
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	11
Lokalplanens forhold til Partiel Byplanvedtægt	13
Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
Lokalplanteksten	15

Kortbilag indsat bag i hæftet

Udarbejdet af Teknisk Forvaltning, Middelfart Kommune og
Sven Allan Jensen Aalborg ApS, september 2000

Illustrationen på side 6, atriumhuse, er udarbejdet af
arkitekt maa. Eivind Wad

LOKALPLANOMRÅDET

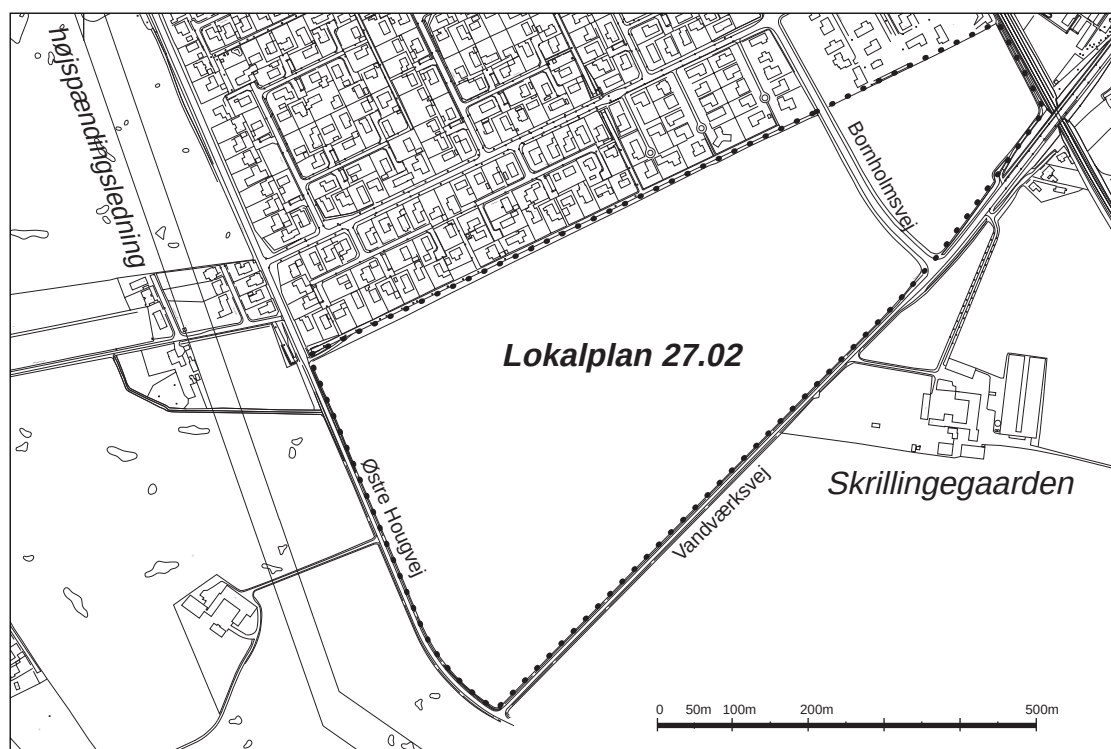
Denne lokalplan omfatter et område på ca. 36 ha i den sydøstlige del af Middelfart. Området afgrænses af Østre Hougvej, Vandværksvej og jernbanen ved Skrillinge by. I dag fremstår området ubebygget, og anvendes til landbrugsformål.

Terrænet er skrånende i meget langstrakte strøg - fra ca. kote 22 i øst til ca. kote 16 i vest over en strækning på næsten 1000 meter. Der ved opleves landskabet på store dele af lokalplanområdet som fladt. Lokalplanområdet ligger i byzone, og er privat ejet.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, at kommunen har modtaget et ønske om at opføre boliger indenfor lokalplanområdet. Det er byrådets hensigt at imødekomme byggeønsket. Byrådet ønsker samtidig at virkeliggøre kommuneplanen som udlægger området til boliger, og dermed sikre nye byggemuligheder i kommunen.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge en anvendelse af arealet, der giver mulighed for åben-lave boligbebyggelser (fritliggende parcelhuse, dobbelthuse og atriumhuse) inden for området. Lokalplanen skal også sikre, at der udarbejdes en sammenhængende bebyggelsesplanlægning for arealet, der tilgodeser et ønske om en større sammenhængende fælles grønning i midten af området, samt friholder støjfølsomme anvendelser for trafikstøj fra henholdsvis jernbane og tilstødende veje.



Lokalplanområdets
afgrænsning
Ca.1 : 10.000

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Området ligger i en afstand af ca. 600 meters fra kysten ved Gamborg Fjord. Sydvest for lokalplanområdet ligger en stor golfbane, som i kraft af sin åbne grønne karakter giver udsigt til vandet fra lokalplanområdets højestbeliggende steder. Langs fjorden, gennem golfbanen, løber to parallelle højspændingsledninger.

Mod sydøst ligger enkeltstående gårde omkranset af træbeplantninger, især skal fremhæves "Skrillingegaarden", som i kommuneatlas



Lokalplanområdets afgrænsning vist på ældre luftfoto før Bornholmsvej blev anlagt. Højdekoter er indtegnet på luftfotoet.



Skrillingegaarden set fra Vandværksvej mod øst.

for Middelfart er vurderet med høj bevaringsværdi. En kastanjeallé leder hen til gården fra nordvest – et flot og karakterfuldt landskabselement.

Nord-vest for lokalplanområdet findes et udbygget boligområde med åben-lav boligbebyggelse. Boligområdet afgrænses mod lokalplanområdet af en ca. 1 1/2 meter høj beplantning. Den nordligste del af lokalområdet, fra Hjarnøvænget til jernbanen, er nyere parcelhuse. På denne strækning er hækbeplantningen endnu lav.

Mellem boligområdet mod nord-vest og lokalplanområdet er der en asfalteret sti, som er en del af det eksisterende stisystem i Ø-kvarteret. Stien krydser Østre Hougvej med en underføring ved lokalplanområdets vestlige hjørne.



Mellem lokalplanområdet og Ø-kvarteret er der en ca. 1 1/2 meter høj hækbeplantning.



Den nordlige del af lokalplanområdet set fra vest ved Bornholmsvej. I baggrunden ses vejbroen, hvor Vandværksvej føres over jernbanen.

Vandværksvej og Østre Hougvej omgiver lokalplanområdet mod syd-øst og syd-vest. Bornholmsvej skærer gennem lokalplanområdet og tilsluttes Vandværksvej.

Jernbanen, der afgrænser lokalplanområdet mod nord ligger ca. 0,5 – 1 m under terrænen og Vandværksvej føres over jernbanen. Der er dobbeltrettet cykelsti på brostrækningen i den nordvestlige side.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens område kan fuldt udbygget rumme ca. 290 boliger, som åben-lav bebyggelse i form af parcelhuse, og dobbelthuse eller atriumhuse inden for to delområder. Delområde 2 kan endvidere anvendes til offentlige formål, i form af institutioner som børnehave, vuggestue m.v., samt mindre butikker med lokalt opland, der naturligt kan indpasses i området.

Lokalplanområdet inddeles i fem delområder, hvoraf delområde I underinddeles i et delområde Ia (boliger) og Ib (friareal). Boligerne kan opføres i 1 1/2 etager. I et enkelt område må boligerne dog kun opføres i 1 etage. Lokalplanen fastlægger retningslinier for bygningernes ydre fremtræden inden for lokalplanområdet, således der sikres en vis sammenhæng i det arkitektoniske udseende.

Lokalplanen fastlægger principperne for en vejledende udstykning inden for området, som vist på kortbilag 4.

Lokalplanområdet set mod nord-vest. Bornholmsvej ses til venstre på fotoet. Fra området kan man se både den nye og den gamle Lillebæltsbro.

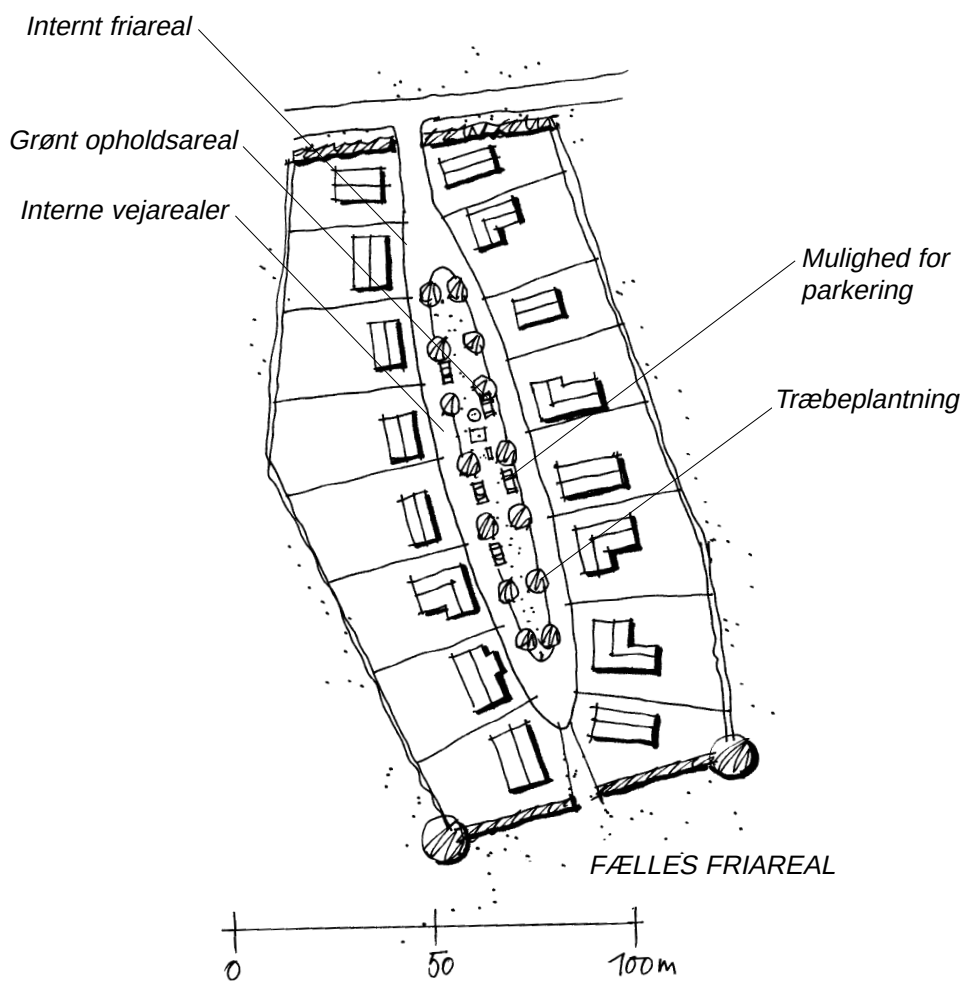




Illustrationsskitsen viser, hvordan delområde II kan udbygges med atriumhuse.

Boliggrupper

Lokalplanen fastlægger en række boliggrupper inden for lokalplanområdet. Nye boliger inden for delområde II, III og IV skal opføres inden for boliggrupperne. Boliggrupperne er opbygget omkring et internt friareal, der indeholder vejadgang, ophold, og evt parkering. Lokalplanen fastlægger en byggelinie på 4 meter fra interne veje inden for boliggrupperne, inden for hvilken der ikke må bebygges. Bestemmelsen medtages for at det interne friareal får en mere »åben« karakter.



Plantegning af boliggruppen



Snit af boliggruppen

Illustrationsskitsen viser, hvordan en boliggruppe principielt kan udbygges.

Inden for delområde I skal ny bebyggelse opføres inden for de angivne byggefelt i delområde Ia, som vist på kortbilag 2.

Rummelighed

Indenfor lokalplanområdet fastlægges som udgangspunkt en samlet bebyggelsesprocent for området som helhed på 25, hvilket svarer til at der kan opføres ca 90.000 m² bruttoetageareal.

Lokalplanen tillader, at de meget store fælles friarealer medregnes i udregningen af bebyggelsesprocenten, idet de fælles friarealer fungerer som integrerede opholds- og friarealer for området. De fælles friarealer fordeler sig forskelligt i lokalplanområdet. Bebyggelsesprocenten inden for lokalplanens delområder fastlægges til følgende:

Delområde Ia	30%
Delområde Ib	Fælleshus, mindre bygninger m.v.
Delområde II	30%
Delområde III	30%
Delområde IV	30%
Delområde V	Fælleshus, mindre bygninger m.v.

Med disse bebyggelsesprocenter kan der opføres ca. 60.000 m² bruttoetageareal inden for lokalplanområdet, hvilket svarer til at der tillades en bebyggelsesprocent på ca. 17 for området som en helhed.

Hvis der opføres parcelhuse skal grundstørrelsen min. være 650m², heri medregnet det interne friareal med parkering inden for hver boliggruppe. Hvis der opføres dobbelthuse inden for delområde Ia skal grundstørrelsen min. være 400m². Hvis der opføres atriumhuse inden for delområde II skal grundstørrelsen min. være 450m².

Indenfor lokalplanområdet kan der ca. opføres:

Delområde Ia:	ca. 52 dobbelthuse
Delområde II:	ca. 36 atriumhuse
Delområde III og IV:	ca. 200 parcelhuse

Lokalplanområdet set mod syd-vest. I baggrunden ses Gamborg Fjord mellem træerne. Til højre ses den asfalterede stiforbindelse der delvist udgør lokalplanområdets afgrænsning mod nord-vest.



Grundejerforening

Lokalplanen fastlægger, at der skal oprettes to grundejerforeninger inden for området. En nord-øst for Bornholmsvej inden for delområde I og en syd-vest for Bornholmsvej inden for delområde II, III, IV og V. Grundejerforeningen skal foretage etablering og varetage drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer og anlæg.

De fælles friarealer og evt. anlæg inden for hver grundejerforening er fælles for hver forenings medlemmer.

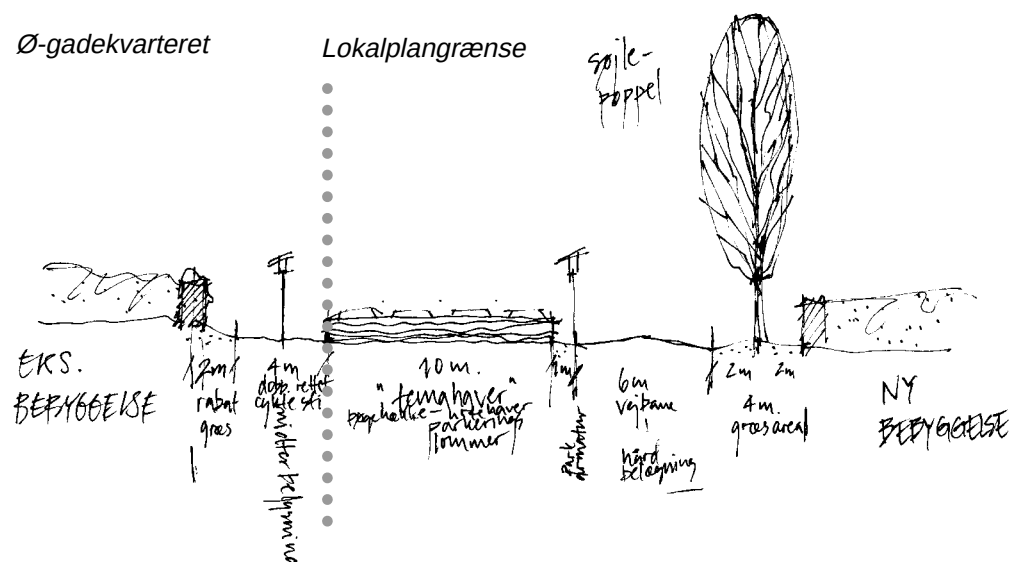
Landskabselement

Lokalplanens hovedelement er et langstrakt elliptisk fælles friareal i midten af området. Denne form er med til at understrege stedets landskabsformer - de meget lange sigtelinier og kurver. Bebyggelsen knyttes til friarealet i boliggrupper af ca. 10-20 boliger med stiadgang ud til friarealet. Mellem de enkelte boliggrupper skal anlægges friarealer som kiler. Friarealerne er af forskellig bredde og dybde, men skal dog minimum være 4 meter brede. Derved opnås en opdeling af lokalplanområdets store areal, som giver mulighed for etapevis udbygning. Det fælles friareal i midten binder etaperne sammen og giver et helhedspræg på trods af de bygningsmæssige forskelligheder, der måtte fremkomme.

Veje

Der sikres fem vejadgange til lokalplanområdet der er udformet så det fælles friareal i midten friholdes for trafik og bevarer en parkagtig grøn karakter. Vejene udformes med beplantning, så de bliver en integreret del af den overordnede plan. Landskabeligt set ligger vejene på tværs af højdekurverne, men med forholdsvis svage stigninger.

Vejadgang til området sker fra Bornholmsvej, Vandværksvej og Østre Hougvej. Disse veje indgår i kommunens overordnede vejnet, og fun-



Tværsnit viser stiareal ved lokalplanens nord-vestlige afgrænsning og Ø-kvarteret.

Vandværksvej set fra syd-
øst. Skrillingegaarden ses
til højre på fotoet.

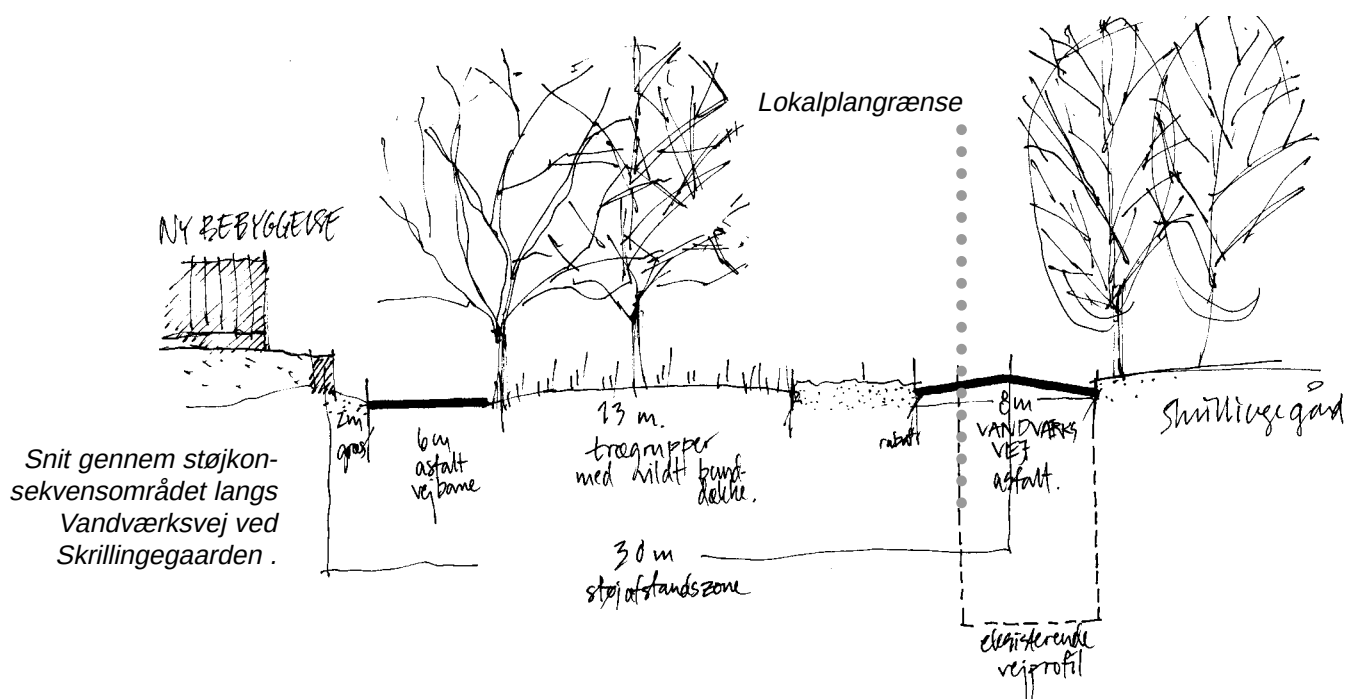


gerer som en ringvej. Årsdøgntrafikken er i øjeblikket ca. 1.000 biler i døgnet. Vejene egner sig ikke til større trafikmængder. Lokalplanen åbner imidlertid mulighed for en udvidelse af Vandværksvej og Østre Hougvej, således at trafikkapaciteten på vejene øges.

Lokalplanen udlægger en 7 meter bred zone langs nord-vestsiden af Vandværksvej på strækningen mellem Bornholmsvej og Østre Hougvej til en eventuel senere udvidelse af Vandværksvej. Lokalplanen udlægger ligeledes en 7 meter bred zone langs nord-østsiden af Østre Hougvej til eventuel vejudvidelse.

Stier

Indenfor lokalplanområdet etableres der stiforbindelser, som sammenbinder området nord-syd og øst-vest. Det interne stisystemet sikres sammenhæng med det eksisterende stisystem i naboområdet.



Fra den eksisterende sti nord-vest for området er der en direkte udsigt til Gamborg Fjord. Stien har sit højdepunkt omkring en legeplads i Ø-kvarteret. På dette sted kan der plantes en høj træplantning, der understreger udsigtspunktet.

Mod nord falder terrænet igen, og langs denne del af stien er der et levende hegn, som bevares. Ved skæringen med hovedstien fra det tilgrænsende boligområde skimtes en åbenhed ud mod parkrummet i lokalplanområdet, hvor der skabes mulighed for, at der kan anlægges en mindre sø. Det forventes at søen kan dannes ved naturlig regnvandsopsamling inden for lokalplanområdet.

Beplantning

Det elliptiske fælles friareal skal henligge som et åbent grønt areal beplantet med vildtvoksende græs, og enkeltstående store træer eller mindre grupper. Træerne kan f.eks. være ask, eg, avnbøg eller pil.

For det elliptiske fælles friareal kan fremstå tydeligt sikrer lokalplanen, at der etableres en grøn afskærmning af boligområderne i form af levende hække mod friarealet. lokalplanen sikrer desuden, at der plantes høje søjleagtige træer, der er med til yderligere at markere ellipseformen.

Støjkonsekvensområdet mellem Vandværksvej og boliggrupperne, syd-vest for Bornholmsvej, skal beplantes med vildtvoksende græs og lavt buskads, samt solitære træer eller mindre grupper af træer. Træerne skal etableres nærmest boliggrupperne. Vandværksvej fremtræder derfor visuelt uden vejtræer. Hensigten er at Vandværksvej på denne strækning skal markere overgangen mellem det åbne land og byområdet, og de manglende vejtræer er med til at understrege vejen som et element i det åbne land.

Lokalplanens ydergrænse mod syd-vest og syd-øst bliver den fremtidige bymæssige afgrænsning af Middelfart. Det er hensigten, at den grønne afgrænsning af byområdet ikke skal blive for »massiv«. Derfor fastlægger lokalplanen, at trægrupperne eller de enkeltstående træer ikke må danne en tæt grøn skærm, som hindrer udsyn til det åbne land, eller hindrer at boligområdet kan skimtes gennem beplantningen.

Støjkonsekvensområdet mellem Østre Hougvej og boliggrupperne skal henligge med vildtvoksende græs og lavt buskads. Ved den ellipseformede fællesareals »åbning« mod Østre Hougvej kan der suppleres med enkeltstående træer eller mindre grupper af træer. Beplantningen sikrer at der fortsat er udsyn over Gamborg Fjord fra lokalplanområdets syd-vestlige del, samtidig med at højspændingsmasterne sløres tæt på.

Bornholmsvej gennemskærer lokalplanområdet i den nordlige del. I baggrunden ses kastanjealléen ved Skrillingegaarden.



Mod den eksisterende bebyggelse mod nord-vest, kan der etableres temahaver eller lign. Med temahaver forstås bede med ensartede urter eller lavtvoksende buske. Indenfor hver boliggruppe kan der plantes træer inden for samme sort, som eventuelt kan give navn til de enkelte boliggrupper inden for lokalplanområdet.

Anlæg af friarealer

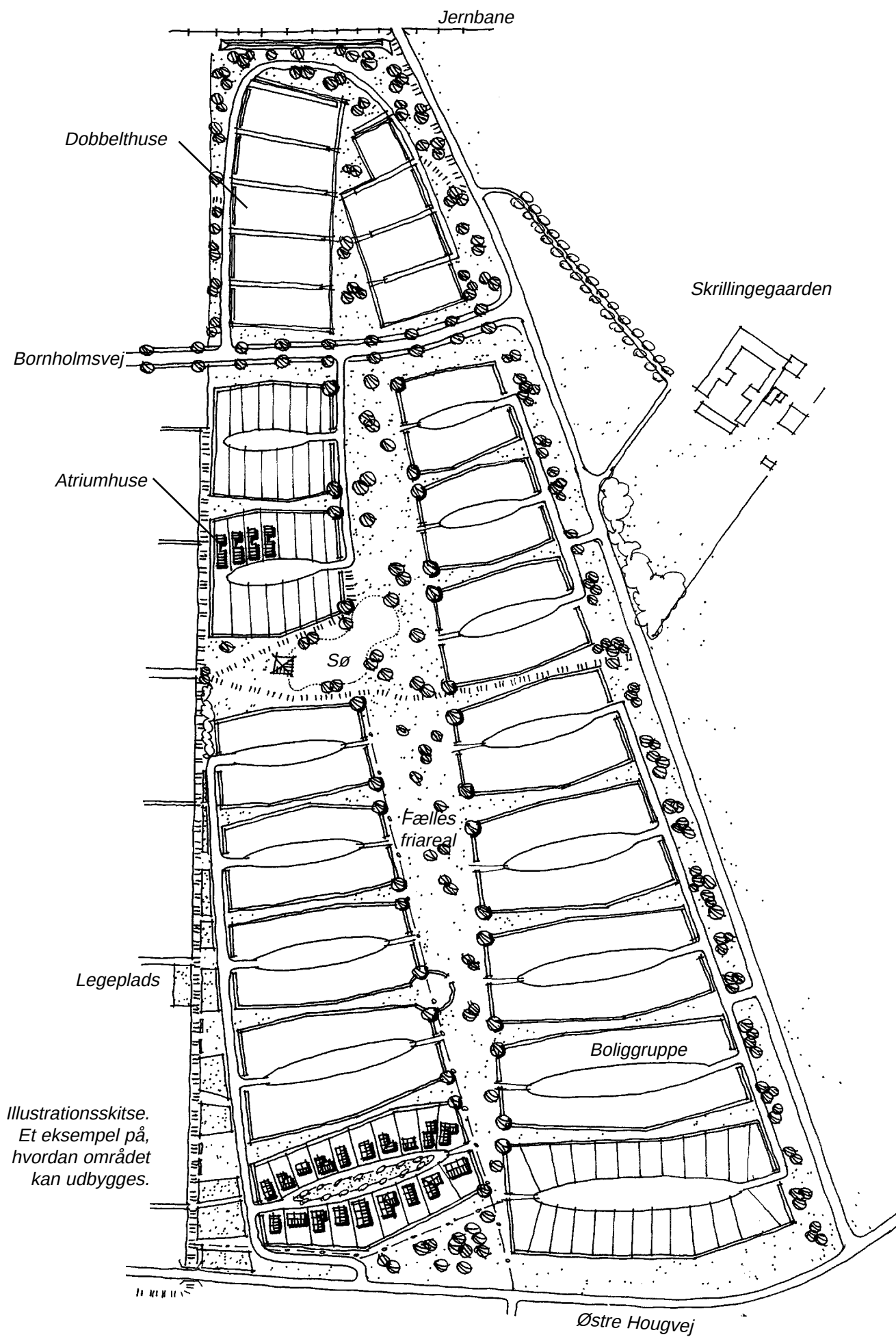
Lokalplanen fastlægger, at de fælles friarealer (delområde Ib og V) etableres af grundejerforeningerne inden for lokalplanområdet. Etableringen af fællesarealet sker i en etapevis udbygning der knytter sig til områdets udbygning.

Beplantningen i det fælles friareal inden for delområde 1b, skal etableres når senest 50% af delområde 1a er bebygget. Når senest 80% af en boliggruppe inden for delområde II, III og IV, er bebygget skal de tilstødende fælles friarealers etableres. Det tilstødende areal defineres som hele arealet frem til de nærliggende boliggrupper.

Etablering af de interne friarealer i de enkelte boliggrupper skal senest ske når 80% af en boliggruppe er bebygget

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde B30 i Kommuneplan 1997. Ifølge rammebestemmelserne skal området hovedsageligt anvendes til boligformål. I rammeområdet kan der desuden placeres kollektive anlæg, offentlige formål og i begrænset omfang mindre, ikke generende erhvervsvirksomheder samt mindre butikker med lokalt opland. Der kan bygges i 1-2 etager og med en bygningshøjde



på max. 10 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 30 for området som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 1997.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE PARTIEL BYPLANVEDTÆGT

Lokalplanområdet er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 5 fra 1969 og nr. 18 fra 1976. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves byplanvedtægt nr. 5 og nr. 18 i det omfang de vedrører området.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære zone, som er omfattet af planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse.

Hvis ny bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen, og hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Det er byrådets skøn, at ny bebyggelse ikke vil påvirke kysten væsentligt visuelt, da det er en fortsættelse af den eksisterende boligbebyggelse langs kysten, og da det nye byggeri i højde og omfang ikke vil adskille sig fra denne bebyggelse.

Trafik og trafikstøj

Området får vejadgang fra Bornholmsvej, Vandværksvej og Østre Hougvej. Lokalplanområdet er støjkonsekvensområde fra Bornholmsvej, Vandværksvej og Østre Hougvej. I Regionplanen og kommuneplanen er der anført, at der ikke kan udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse i områder, der er belastet af et støjniveau på over 55 dB(A) fra vejtrafik.

Trafikmængden på Bornholmsvej, Vandværksvej og Østre Hougvej er ca. 1.000 biler i døgnet (årsdøgnstrafikken). Beregninger viser at i en afstand på 20 meter fra vejmidte af Bornholmsvej er det beregnede støjniveau 55 dB(A), og i en afstand på 30 meter fra vejmidte af Vandværksvej syd for Bornholmsvej og Østre Hougvej er det beregnede støjniveau 55 dB(A). I en afstand på 45 meter fra vejmidte af Vandværksvej nord for Bornholmsvej er det beregnede støjniveau 55 dB(A). Indenfor denne støjkonsekvenszone, som er vist på kortbilag 2, bør der ikke udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse.

Jernbanestøj og -vibrationer

I region- og kommuneplanen er der anført, at der ikke kan udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse i områder der er belastet af et støjniveau over 60 dB(A) fra jernbanetrafik. Desuden skal der tages hensyn til vibrationer fra banetrafikken. I vejledningen fra Miljøstyrelsen »Støj og vibrationer fra jernbaner«, nr. 1 1997, er der angivet at i en afstand af 10 meter fra sporet er støjniveauet 77 dB(A). For at opnå en reduktion fra 77 dB(A) til 60 dB(A) skal der etableres afværgeforanstaltninger, f.eks. som en støjvold, som i naboområdet. Når afskærmningen skal etableres skal det ved beregning eftervises, at støjniveauet over stueetagen (over ca. 5 meter) er nedbragt til højst 60 dB(A).

I en afstand af 50 meter fra jernbanesporet er det beregnede støjniveau 60 dB(A), såfremt der anlægges en støjvold på ca. 3,5 meter over terræn i forlængelse af den eks. støjvold i naboområdet. Indenfor denne støjkonsekvenszone, som er vist på kortbilag 2, bør der ikke udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse.

For at undgå vibrationer fra banedriften skal der sikres en minimum afstand til jernbanen på 50 meter.

Spildevand

Området kloakeres således, at spildevandet afledes til centralrensningsanlægget i Middelfart i henhold til spildevandsplanen. Overfladevandet kan dog tillades at få direkte nedsivning til jorden eller søen inden for lokalplanområdet.

Varmeforsyning

Ifølge Middelfart Kommunes varmeplan skal lokalplanområdet forsynes med naturgas. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret varmforsyning med naturgas.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der findes forurennet jord i området.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Matr. nr. 3p og 3q er omfattet af landbrugsligt. Realiseringen af lokalplanen kræver tilladelse fra Landbrugsministeriet til at ophæve landbrugspligten inden for lokalplanområdet.

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 27.02

Område til boligformål ved Skrillingegården

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 om planlægning fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at give mulighed for at opføre boliger i form af åben-lav byggeri inden for området, samt offentlige formål, i form af institutioner som børnehave, vuggestue m.v., samt mindre butikker med lokalt opland, der naturligt kan indpasses i området.
- at fastlægge vejsystemet inden for området, og sikre en stimæssig sammenhæng med det øvrige stianlæg i området.
- at sikre, at området bebygges så det indpasses i landskabet bedst muligt.
- at sikre, at der etableres et sammenhængende grønt fælles friareal til brug for lokalplanområdets beboere.
- at sikre en grøn bymæssig afslutning af lokalplanområdet mod det åbne land.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 af 04.04.2000 og omfatter følgende matr. numre af

Skrillinge By, Kauslunde

3p og 3q, samt del af 4c, samt del af off. vejareal litra »m« og »z«

samt alle parceller, der efter den 04.04.00 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet opdeles i delområde Ia, Ib, II, III, IV og V som vist på kortbilag 1 og 2.

3.

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Delområdet Ia må anvendes til boligformål i form af åben-lav boliger som dobbelthuse, og delområdet Ib må anvendes til fælles friarealer med fælles anlæg i form af fælleshus og evt. redskabsbygninger.

2.

Delområde II må anvendes til boligformål, i form af åben-lav boliger som atriumhuse og/eller parcelhuse.

En del af lokalplanens delområde II, som vist på kortbilag 2, må anvendes til offentlige formål i form af institutioner som børnehave, vuggestue m.v., til områdets brug, samt mindre butikker med lokalt opland, der naturligt kan indpasses i området.

Den enkelte butik's eller kiosk's bruttoetageareal må ikke overstige 200m². Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanens område må ikke overstige 300m².

3.

Delområde III og IV må anvendes til boligformål, i form af åben-lav boliger (parcelhuse).

4.

Delområde V må anvendes til fri- og opholdsareal for områdets beboere og må ikke bebygges, med undtagelse af fælleshus, som vist på kortbilag 2, for beboere inden for delområde II, III og IV.

5.

Delområde Ib og V må anvendes af grundejerforeningen til boldspil, leg o.l. og andre fælles – ikke permanente – anlæg, under forudsætning af at karakteren ikke ændres.

§ 4. Udstykning

1.

Såfremt der opføres enfamiliehuse (parcelhuse) skal grundstørrelsen min. være 650m². Til grundstørrelsen kan de interne friarealer i hver enkelt boliggruppe medregnes. Hver grund skal have en ligelig andel af det interne friareal. Den gennemsnitlige grundbredde skal minimum være 20 meter.

Såfremt der opføres åben-lav boliger som dobbelthuse eller atriumhuse skal grundstørrelsen inden for delområde Ia min. være 400m², og inden for delområde II min. være 450m².

Udstykningen inden for boliggrupperne skal foretages efter principperne i den retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag 4.

2.

Bestemmelsen gælder ikke udstykning til tekniske anlæg som transformere, pumpeanlæg o.l., samt fælleshus. Grunde hertil kan udstykes i mindre størrelser.

§ 5. Bevaring af grønne områder

1.

Det på kortbilag 3 med skraveringssignatur viste bevaringsværdige beplantning må ikke fjernes, og skal fortsat vedligeholdes.

§ 6. Vej, sti - og parkeringsforhold

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Bornholmsvej, Østre Hougvej og Vandværksvej, som vist på kortbilag 2.

2.

Der udlægges areal til nye private fællesveje A-B, C-D, E-F, G-H og I-J og adgangsveje fra Vandværksvej med et vejudlæg på min. 8 meter, og med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2.

3.

Langs de interne veje i det interne friareal indenfor boliggrupperne i delområde II, III og IV pålægges der en 4 meter byggelinie, hvor der ikke må bygges indenfor.

4.

Der udlægges areal til udvidelse med 7 meter af Vandværksvej og Østre Hougvej til en bredde mellem vejskellene på 18 meter. Beliggenheden af vejudvidelsen fremgår af kortbilag 2.

5.

Der udlægges areal til nye stier med en stibredde på min. 3 meter, og med en beliggenhed som vist på kortbilag 2. Stierne anlægges med fast belægning f.eks. i form af asfalt.

Der udlægges areal til nye interne stier, med en stibredde på min. 2 meter, og med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.

6.

Ved byggeri inden for lokalplanområdet skal der som minimum udlægges parkeringspladser efter følgende fordeling:

2 p-pladser pr. parcelhus, og

1 1/2 p-plads pr. åben-lav bebyggelse i form af dobbelthus eller atriumhus.

1 p-plads pr. 25 m² salgsareal og 1 plads pr. 50 m² lager, administration, o.lign.

1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal for øvrige anvendelser.

7.

Indenfor delområde Ib skal parkeringspladser anlægges i lommer vinkelret på vejen modsat byggefeltene, som vist på kortbilag 2.

8.

Indenfor delområde Ia, II og III og IV skal minimum 1 p-plads etableres på egen grund.

§ 7. Tekniske anlæg

1.

Ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Der må ikke uden byrådets tilladelse opsættes udendørs antenner, parabler, solfangere eller lignende der er synlige fra veje eller stier.

Bygninger i delområde IV må opføres i 1½ etage og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 7,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byrådets Teknik- og Miljøudvalg har på mødet den 04.06.2002 meddelt dispensation fra lokalplan 27.02 således:

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Indenfor lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten for de enkelte grunde ikke overstige:

delområde Ia:	30
delområde Ib:	Fælleshus, mindre bygninger
delområde II:	30
delområde III:	30
delområde IV:	30
delområde V:	Fælleshus, mindre bygninger

2.

Ny bebyggelse, inden for delområde 1a, II, III og IV, skal opføres inden for boliggrupperne, som vist på kortbilag 2.

3.

Bygninger i delområde I, II og III må maksimalt opføres i 1 1/2 etager og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

4.

Bygninger i delområde IV må opføres i 1 etage og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 6,5 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Skorstene, ventilationsafkast og -indtag, tagvinduer og kviste skal i dimensionering og udformning tilpasses bygningens formsprog.

2.

Bebyggelsens tage skal udformes som sadeltage med rejste- eller valmede gavle med en taghældning på 10-45° eller med ensidig taghældning eller ensidig taghældning med en svagt buet konstruktion. Som synlig tagbeklædning skal der anvendes tegl, tagpap, zink eller naturskifer.

3.

Ny bebyggelse skal opføres i materialer af høj kvalitet. Der skal hovedsageligt vælges naturlige og velkendte produkter efter dansk byggetradition, og der skal vælges materialer der patinerer smukt.

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres traditionelle grundmurede bygninger. Under forudsætning af en høj detaljeringsgrad og et højt kvalitetsniveau kan der endvidere opføres bygninger med moderne teknologiske konstruktionsmetoder.

§ 10. Beplantning

1.

Langs Vandværksvej og Østre Hougvej skal der etableres en beplantning, jævnfør kortbilag 3, bestående af enkeltstående større træer eller grupper af større træer med et underdække af vildtvoksende græs.

2.

Mod den eksisterende bebyggelse mod nord-vest, kan der etableres temahaver eller lignende, som vist på kortbilag 3.

3.

Internt i lokalplanområdet skal det fælles opholdsareals elliptiske form markeres af høje enkeltstående træer, som f.eks. søjlepopler, placeret langs byggefelternes afgrænsning mod det fælles friareal som vist på kortbilag 3.

Der skal etableres levende hække med en maksimal højde på 1 1/2 meter langs byggefelternes afgrænsning mod det fælles opholdsareal og mod overordnede veje i og uden for lokalplanområdet, samt mod området ved den planlagte sø, som vist på kortbilag 3.

4.

Det ellipseformede fælles opholdsareal skal henligge som et åbent grønt areal beplantet med vildtvoksende græs, og enkeltstående store træer eller mindre grupper af store træer. Træerne kan f.eks. være ask, eg, avnbøg eller pil.

5.

Langs vejen I-J (kortbilag 2) skal der langs boliggrupperne plantes høje enkeltstående træer, som f.eks. søjlepopler, med en placering som vist på kortbilag 3.

6.

Det interne friareal med parkering inden for boliggrupperne, skal anlægges med enkeltstående høje træer i et cirkelslag, som vist på kortbilag 3, med et underdække af græs og/eller buskads.

7.

Støjvolden inden for delområde I, som vist på kortbilag 2, skal beplantes med vildtvoksende lave buske.

§ 11. Ubebyggede arealer

1.

Delområde Ib og V må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges til fælles opholdsareal til lokalplanens område.

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

2.

Inden for delområde II, III og IV, skal der anlægges interne friarealer inden for hver boliggruppe, med en beliggenhed og i en udstrækning som vist på kortbilag 2.

3.

Parkeringsarealer, inden for delområde Ib og IV, der er synlig fra veje og stier skal omgives af hække med en højde på max. 1 meter over parkeringspladsens terræn.

Indenfor delområde I, skal hækbeplantningen suppleres med enkeltstående træer, der danner et løvtag over parkeringsarealet.

§ 12. Støj

1.

Trafikstøj

Ved nybyggeri inden for lokalplanområdet, skal de udendørs opholdsarealer anlægges så støjniveauet fra trafik ikke overstiger de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier om »trafikstøj i boligområder« fra Miljøstyrelsen, pt. miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984.

2.

Ved nybyggeri inden for delområde I skal der etableres en støjafskærmning, med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.

Når afskærmningen skal etableres skal det ved beregning eftervises, at støjniveauet over stueetagen (over ca. 5 meter) i en afstand af 50 meter fra jernbane er nedbragt til højst 60 dB(A).

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning

1.

Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse inden for delområdene II, III og IV må ikke tages i

brug før der på grundens ubebyggede del er

- etableret en afskærmende beplantning i form af levende hække mod fælles friareal og mod boliggruppernes skel mod nord-vest og syd-øst, som beskrevet under § 10.3.

Ny bebyggelse, inden for delområde Ia, må ikke tages i brug før der er

- etableret parkering som beskrevet under §. 6.7, og
- etableret en parkeringsbeplantning som beskrevet under § 11.3.

2.

Støj

- Ny bebyggelse, inden for delområde Ia, må ikke tages i brug før der er etableret en støjafskærmning mod jernbanen i den nordlige del af lokalplanområdet, som beskrevet under § 12.2.

3.

Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før

- Der er etableret varmforsyning i henhold til Middelfart Kommunes varmeplan.

§ 14. Ophævelse af Partiel Byplanvedtægt

1.

Partiel Byplanvedtægt nr. 5 endeligt vedtaget 1969 og Partiel Byplanvedtægt nr. 18 fra 1976 ophæves for den del, der omfattes af denne lokalplan.

§ 15. Grundejerforening

1.

Der skal oprettes to grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område. En grundejerforening skal omfatte området nord-øst for Bornholmsvej – lokalplanens delområde Ia og Ib – og en grundejerforening skal omfatte området syd-vest for Bornholmsvej – lokalplanens delområde II, III, IV. og V.

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

Grundejerforeningens formål og opgaver

2.

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, samt støjkonsekvensområderne inden for delområde Ia og V, som vist på kortbilag 2.

3.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve sikkerhed herfor.

4.

De enkelte grundejerforeninger er pligtige til at tage skøde på delområde Ia og V som vist på kortbilag 1 og 2.

Grundejerforeningen inden for delområde II, III, IV og V er pligtige til at tage skøde på de i § 11.2 nævnte fælles interne friarealer vist på kortbilag 2. Hver grundejer inden for de enkelte boliggrupper skal have en ligelig andel af det interne friareal.

§ 16. Etablering af fælles friarealer

Delområde Ia og Ib

Når senest 50 % af byggemuligheden inden for grundejerforeningen nord for Bornholmsvej er taget i anvendelse, skal der etableres beplantning i overensstemmelse med § 10,4 .

Beplantningen skal anlægges og vedligeholdes af grundejerforeningen, efter en af byrådet godkendt anlægsplan.

Delområde II, III, IV og V

Når senest 80% af en boliggruppe er bebygget skal de tilstødende fælles friarealet inden for delområde V etableres i overensstemmelse med § 10.1, 10.2, 10.4 og 10.5.

Mod det fælles friareal til ophold, vist på kortbilag 3, opfattes de tilstødende områder som hele arealet frem til de nærliggende boliggrupper.

Beplantningen skal anlægges og vedligeholdes af grundejerforeningen, efter en af byrådet godkendt anlægsplan.

Interne friarealer delområde II, III og IV

De interne friarealer i de enkelte boliggrupper skal senest etableres med en beplantning i form af enkeltstående høje træer, og et underdække af græs og/eller buskads som beskrevet under § 10.6, når 80% af en boliggruppe er bebygget.

§ 17. Lokalplanens retsvirkninger

1.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen

må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

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

2.

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

3.

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

4.

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

Vedtagelsespåtegning

Foreløbigt vedtaget af Middelfart Byråd den 8. maj 2000

Steen Dahlstrøm

Borgmester

/ Ole Larsen

Teknisk direktør

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 4. september 2000

Steen Dahlstrøm

Borgmester

/ Ole Larsen

Teknisk direktør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort den 13. september 2000

0 50m 100m/ 200m 500m



Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 27.02

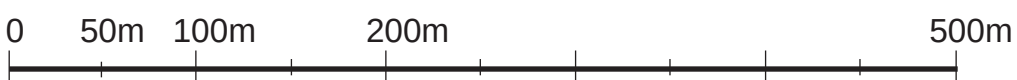
Område til boligformål
ved Skrillingegården

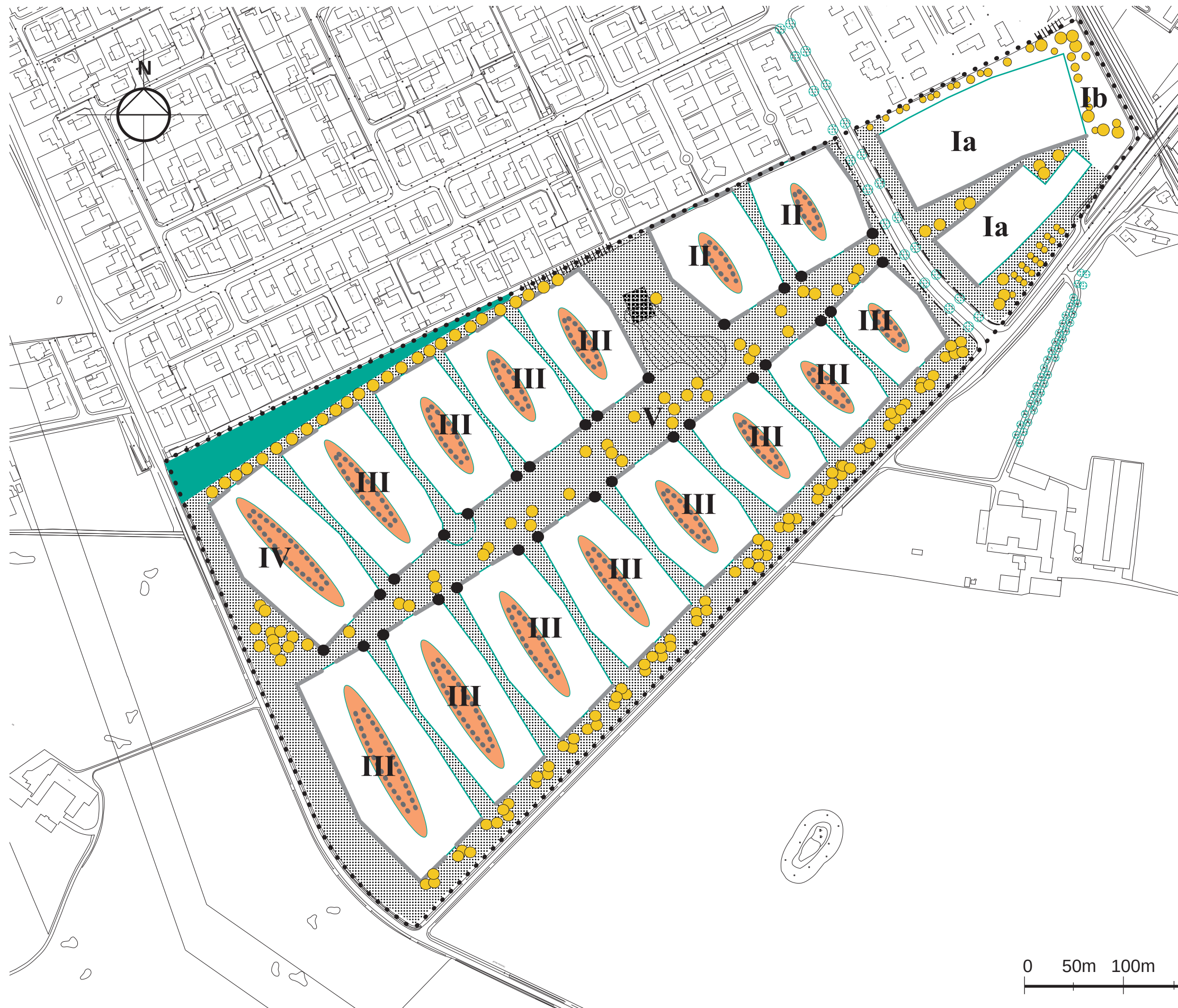
KORTBILAG 2

Områdeopdeling, veje og byggelinier

Mål 1 : 4.000 04.04.00

- Lokalplangrænse
- Delområdegænse
- II Delområde II
- ||||| Støjkonsekvensområde
må ikke anvendes til ophold
- - - Støjvold
- Vejudlæg
- - - Vejbyggelinie
- Internt friareal med parkering
- P Parkering
- ▨ Areal reserveret til vejudvidelse
- ➔ Vejadgang
- A-B Vejen A-B
- · - · - Eksisterende sti
- · · · · Fælles sti
- · · · · Intern sti
- ▨ Byggefelt til offentlige formål,
butikker eller boliger
- ▨ Byggefelt til boliger
- ▨ Byggefelt til fælleshus
- Boliggruppe





Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 27.02

Område til boligformål
ved Skrillingegården

KORTBILAG 3

Beplantning og friarealer

Mål 1 : 4.000

04.04.00

- Lokalplangrænse
- Internt friareal med parkering og træbeplantning
- Bevaringsværdig beplantning
- Levende hegn
- Temahaver, lav beplantning
- Søjleagtige træer
- Grupper af høje træer
- Mindre træer
- Eksisterende træer
- Fælles opholdsareal, der ikke må bebygges
- Søområde
- Byggefelt til fælleshus

0 50m 100m 200m 500m

