



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 28.09

Boligområde ved Møllegård

Februar 1988

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 28.09

Boligområde ved Møllegård

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22.7.85) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed for at nedrive Møllegård og opføre en boligbebyggelse i stedet, samt at fastlægge bestemmelser for administration af bygge- og anlægsarbejder i området.

§ 2. Lokalplanens område

1.

Området afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag af 4.8.1987 og omfatter matr. nr. 5a af Skrillinge by, Kauslunde, samt parceller der efter den 1.8.1987 udstykkes i området.

2.

Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området må kun anvendes til boligformål og der må kun opføres tæt, lav bebyggelse bestående af rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse eller lignende. Der kan desuden opføres eller indrettes udhuse, carporte og bygninger til fælles formål.

2.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives 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, og områdets karakter af boligområde ikke brydes, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4. Vej-, sti og parkeringsforhold

1.

Vejadgang til området skal etableres fra Vandværksvejs forlængelse syd for Assensvej. Vejsystemet skal udformes således at en bebyggelse på matr. nr. 4^a (Kålsbjerggård) kan vejbetjenes fra samme indkørsel.

2.

Vejene skal anlægges efter detaljprojekt godkendt af byrådet og udformes i overensstemmelse med intentionerne i færdselslovens § 40.

Etablering af §40-veje kræver desuden politiets tilladelse.

3.

Midlertidig vejadgang til området kan etableres fra Møllegårdvej i princippet som vist på kortbilaget.

Når adgangen fra Vandværksvej er etableret, skal indkørslen fra Møllegårdvej lukkes uden udgift for kommunen og erstattes af en stiforbindelse.

4.

Der må ikke etableres kørende adgang fra Assensvej og Vandværksvej til de tilgrænsende ejendomme.

Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje fastsat særlige adgangsbestemmelser langs landevej 612, Udby-Middelfart, Assensvej.

5.

Langs Vandværksvej og Møllegårdvej pålægges byggelinie i 5 m's afstand fra skel.

Langs Assensvej er i medfør af vejlovgivningen pålagt byggelinie i $12\frac{1}{2}$ m's afstand fra vejmidte.

6.

Der skal udlægges mindst $1\frac{1}{2}$ parkeringslads pr. bolig i den tætte, lave bebyggelse.

§ 5. Udstykninger

Udstykning af området skal finde sted efter en af byrådet godkendt samlet udstyknings- og bebyggelsesplan.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

I den tætte, lave bebyggelse må højst indrettes 25 boliger.

Herudover kan der i gårdens stuehus indrettes ungdomsboliger ell.lign. efter byrådets nærmere godkendelse.

2.

Bebyggelsen skal opføres efter en af byrådet godkendt samlet bebyggelsesplan.

3.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

Fælles parkerings- og opholdsarealer kan indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten.

4.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage og den totale højde må ikke overstige 8,5 m.

§ 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.

§ 8. Grundejerforening

1.

Ved udstykning til ejerboliger skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliger i området.

2.

Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg i området.

§ 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

Bebyggelsen må ikke tages i brug før der er etableret varmforsyning med fjernvarme efter byrådets nærmere godkendelse.

§ 10. Støjforhold

Det skal ved støjafskærmning sikres, at støjniveauet langs tilgrænsende veje ikke overstiger 55 dB(A).

Støjgrænsen kan hæves til 60 dB(A), såfremt opholds- og soverum placeres ved den bygningsfacade, der vender bort fra støjilden, og såfremt der kan anlægges friarealer, hvor støjniveauet ikke overstiger 55 dB(A).

I henhold til kommuneplanlovens §27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Middelfart byråd, den 1.2.1988.

Steen Dahlstrøm
borgmester

/

Ole Larsen
Stadsingeniør

BILAG

Lokalplanens baggrund og indhold

Lokalplanen er udarbejdet i anledning af, at ejeren af Møllegård har anmodet om godkendelse af en principskitse til ca. 25 andelsboliger på arealet.

Projektet betyder, at gårdens udhuse nedrives, mens stuehuset påregnes bevaret som beboelsesbygning (evt. ungdomsboliger) eller som fælleshus for beboerne.

Den nye boligbebyggelse opføres som række-/kædehuse med én etage eller én etage med udnyttet tagetage.

Vejadgangen skal ske fra Vandværksvejs planlagte forlængelse syd for Assensvej. Der gives dog mulighed for en midlertidig adgang fra Møllegårdvej, såfremt Vandværksvej ikke er etableret, når bebyggelsen tages i brug.

Indkørslen fra Vandværksvej placeres nær områdets sydske, således at den også kan benyttes som adgang til en fremtidig bebyggelse på Kålsbjerggårds areal.

Ved Assensvej skal det ved afskærmning sikres, at støjniveauet ikke overstiger de af miljøstyrelsen fastsatte grænser på 55 dB(A), eller 60 dB(A), hvis bebyggelsen "vender ryggen" til vejen.

Beregningen skal p.t. foretages på grundlag af en hverdagsdøgntrafik på 2200 biler, heraf 30 lastbiler, og det giver et støjniveau å 61-62 dB(A) i 10 m's afstand fra vejmidte.

Arealet er på ca. 10.400 m^2 , d.v.s. at der med den fastsatte maksimale bebyggelsesprocent på 25 er mulighed for et bruttoetageareal på ca. 2.600 m^2 . Heraf tager stuehuset ca. 400, således at der resterer ca. 2.200 m^2 bruttoetageareal til den nye boligbebyggelse, eller i gennemsnit 88 m^2 pr. bolig.

Lokalplanens forhold til kommuneplanlægningen

Lokalplanens område er i kommuneplanen udlagt til boligformål.

Bebyggelsesprocenten for kvarteret som helhed må ikke overstige 30, og den skal normalt holdes under 25 for den enkelte ejendom.

Der må højst bygges med to etager og i 10 m's højde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

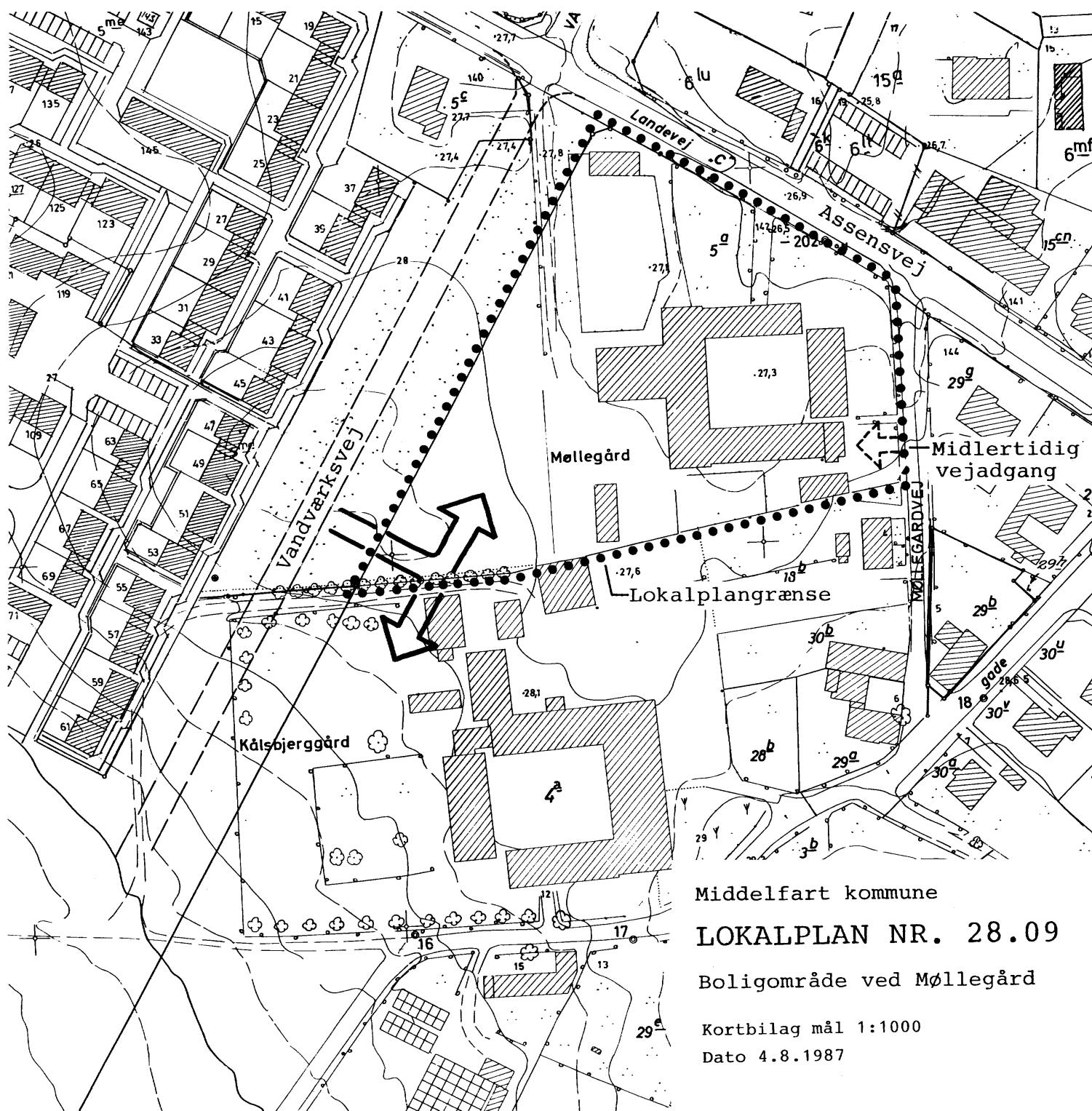
Lokalplanens retsvirkninger

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. 28.09

Boligområde ved Møllegård

Kortbilag mål 1:1000

Dato 4.8.1987