



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 30.04

Boligområde ved Strandvejen og Skovsvinget

Marts 1990

Middelfart kommune

Lokalplan nr. 30.04

Boligområde ved Strandvejen og Skovsvinget

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22.7.1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at overføre området fra landzone til byzone og fastlægge bestemmelser for administration af fremtidige bygge- og anlægsarbejder.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag af 15.3.1990 og omfatter matr. nr. 1y, 1z, 1æ, 1ø, 1aa, 1ab, 1ad, 1ae, 1af, 1ah, 1ai, 1ak, 17r, 17s, 17u, 17z, 17ad, 17ae, 17af, 17ai, 17as, 17at, 17au 45b, 45c, 45d, 45e af Staurby by, Strib-Røjleskov, 44f af Staurby by, Vejlbj, samt parceller der efter den 1.8.1989 udstykkes i området.

2.

Ved bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område, på nær matr.nr. 44f, fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

1.
Området må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres eller indrettes åben, lav bebyggelse.
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 (herunder ved skiltning eller lignende), 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. Udstykninger

Grunde i området må ikke udstykkes med mindre areal end 700 m².

§ 5. Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden

1.
Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
2.
Bebyggelsen må kun opføres med én etage eller én etage med udnyttet tagetage.
3.
Den totale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m.
4.
På grunde langs områdets vestlige begrænsning skal beboelsesbygningerne holdes bag den på kortet viste byggelinie.
5.
Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 6. Vejforhold

Der er i medfør af loven om offentlige veje tinglyst byggelinier langs hovedvej 40, Knudshoved-Kolding, motorvejen over Fyn, desuden er hovedvejen anlagt facadeløs. Byggelinien berører alene matr. nr. 1^{ab}, 1^z og 45^e, og den er vist på kortbilaget.

§ 7. Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret varmemforsyning med naturgas efter byrådets godkendelse.

§ 8. Støjforhold

I forbindelse med opførelse af ny boligbebyggelse skal det ved bebyggelsens placering, udformning og indretning sikres at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A).

Det skal desuden tilstræbes at støjniveauet ved mindst én af facaderne ikke overstiger 55 dB(A).

I henhold til kommuneplanlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Middelfart byråd den 5.3.1990

Steen Dahlstrøm
borgmester

/ Ole Larsen
stadsingeniør

BILAG

Lokalplanens baggrund og indhold

Lokalplanen er udarbejdet med det formål at ajourføre planlægningen i området efter at udbygningsmulighederne i 1989 har været belyst gennem idékonkurrencen om kystområderne. Byrådet har i den forbindelse besluttet, at man ikke foreløbig ønsker væsentlige ændringer ved Lillebæltshalvøen - specielt ikke syd for broen, hvor det opfyldte areal forbeholdes til broarbejder, vedligeholdelse m.v.

Gennem lokalplanen foretages en udvidelse af byzonen, så de grunde, der tidligere har ligget som ikke detaljplanlagt landzone, inddrages som boligområder i byzone. Det drejer sig vest for Strandvejen om 7 ejendomme med to helårsboliger og et privat plejehjem, og øst for Strandvejen om 17 bebyggede parcelhusgrunde.

De udbygningsmuligheder, som lokalplanen åbner, går ud på, at to grunde (17^{ai} og 17^{ad}) på tilsammen 726 m² kan bebygges med et parcelhus.

Plejehjemmet kan fortsættes som hidtil, men skulle ejeren ønske at ændre anvendelsen, skal det være til åben, lav boligbebyggelse. Der kan i så fald udstykkes én selvstændig parcelhusgrund på mindst 700 m² fra matr. nr. 17^u.

Det forudsætter at man helt eller delvis neddriver plejehjemmet på ejendommen.

Løvrigt kan der foretages almindelige udbygninger af de enkelte boliger indenfor de gældende bebyggelsesregulerende bestemmelser: max. én etage med udnyttet tagetage, max. bebyggelsesprocent 25 og max. højde 8,5 m.

På grundene mod det opfyldte areal pålægges en byggelinie, der sikrer at beboelsesbygningerne opføres tilbagetrukket ovenfor skråningen, som det er kutyme på de sydfor liggende grunde.

Opførelse af nye boliger kræver dog dokumentation for at region- og kommuneplanlægningens støjkraav kan opfyldes.

Der er i den forbindelse foretaget en måling til bedømmelse af støjen fra motorvejsbroen.

Målingen fandt sted i maj 1989 på arealet, som tænkes benyttet til opførelse af et nyt parcelhus, og den viste et energiekvivalent A-vægtet lydtrykniveau på døgnbasis (L_A eq,24h) på 56 dB(A).

Naturfredningslovens skovbyggelinie er ophævet indenfor lokalplanområdet.

Forurening

Kommunen er ikke bekendt med, at der findes affaldsdepoter eller andre former for forurening indenfor lokalplanens område

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Lokalplanens område er i kommuneplanen udlagt til boligformål (rammeområde B38).

Etageantallet er fastsat til højst to, bebyggelsesprocenten til højst 25 og den totale højde til højst 8,5 m.

Landzonedelen af området skal overføres til byzone.

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 iøvrigt 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 læmpelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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

Kortbilag mál 1:1000 Dato: 15.3.1990

