



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 30.09

Boligområde ved Skovsvinget

Februar 1998

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 30.09

Boligområde ved Skovsvinget.

INDHOLD

Lokalplanens baggrund og formål

Området i dag

Lokalplanens indhold

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanens forhold til gældende planer

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Trafik

Miljø

Lokalplantekst

Kortbilag indsat bag i hæftet:

Bilag I: Matrikelkort

Bilag II: Lokalplankort

Bilag III: Princip for vejudformning

Udarbejdet i samarbejde med Middelfart kommunes tekniske
Sven Allan Jensen Aps.

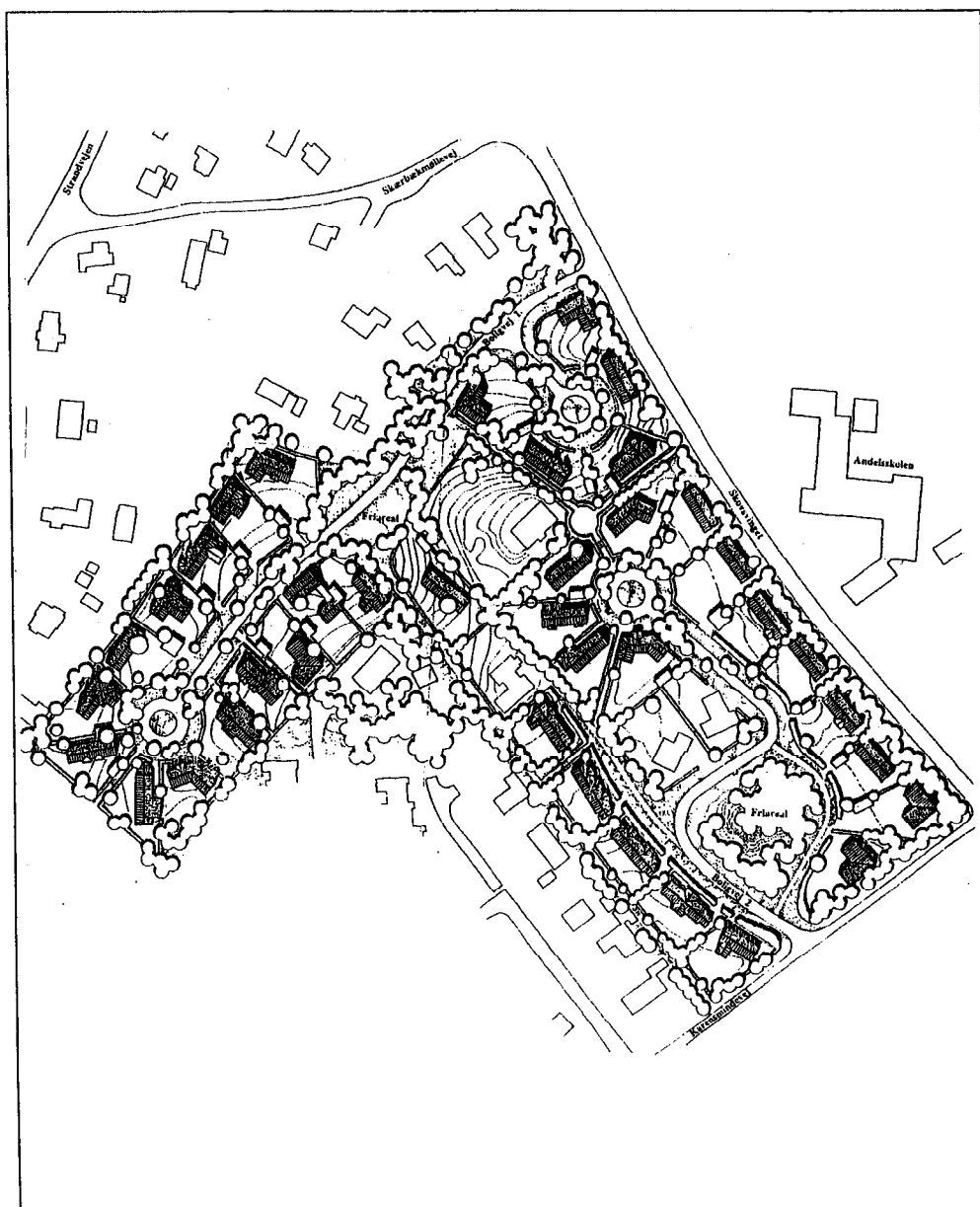
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen omfatter et 5 ha stort område beliggende i den nordlige del af Middelfart, afgrænset af Karensmindevej og Skovsvinget mod sydøst og nordøst, af bebyggelsen langs Skærbæksmøllevej mod nordvest, samt af bebyggelsen ved Udsigten mod sydvest.

Lokalplanen er foranlediget af et konkret ønske om, at inddrage området til boligformål, med mulighed for at udstykke det til åben - lav boligbebyggelse.

Lokalplanens formål er at skabe et område omfattende ialt 42 parceller (inklusive 4 eksisterende parceller) til fritliggende boliger i 1-1 1/2 etager, der gennem beplantning og udformningen af gaderum får en stærk og sammenhængende identitet.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre ca. 38 nye boliger. Illustrationerne viser én blandt flere muligheder for, hvordan en ny bebyggelse kan udformes inden for de rammer, lokalplanen fastlægger.



OMRÅDET I DAG

Anvendelse.

Bortset fra fire beboelsesejendomme er området ikke bebygget. Området henligger dels som brak, og dels som dyrkede arealer. Et mindre areal i områdets sydlige del anvendes til boldbane.

Terræn.

Området har et markant terræn. I den nordlige del af området skråner arealet nedad mod nordvest, i retning af kysten. I den sydøstlige del af området skråner arealet nedad i sydvestlig retning, hvor terrænnets er reguleret for at give plads til boldbanen. Desuden indeholder det sydøstlige område et større hul.

Beplantning.

Området præges af en række karakterfulde beplantninger. Den nordøstlige del henligger som frugtplantage, og hullet i den sydøstlige del er tæt bevokset med store træer. Derudover indeholder området flere betydelige levende hegn, ligesom der på de eksisterende parceller er en udvokset havevegetation.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse.

Området skal fremover anvendes til boligformål – for nye bygningers vedkommende i form af fritliggende parcelhuse/villaer med egne haver.

Bebyggelsen inden for området må opføres i maksimalt 1,5 etage og bebyggelsesprocenten må højst være 30%. Bebyggelsesprocenten for åben lave områder er normalt 25%, men er her forøget til fordel for store fælles friarealer, der er udlagt dels i gaderummene, og dels som store sammenhængende grønne friarealer.

Udstykning.

Udstykningen er organiseret i et vestligt og et østligt område, med hver sin boligvej, således at alle grunde har adgang fra en af boligvejene. Undtaget er grundene 25-27, og 40-42 i det østlige område, der har adgang til boligvejen via en stikvej.

Samtlige grunde, eksisterende som nye, er på 700 m² eller derover. Særligt stor er grund 6, der med sin eksisterende have er på ca. 2600 m².

Alle huse opføres som individuelt opførte parcelhuse/villaer, med få restriktioner for placering, orientering og materialevalg. Som kontrast til den planlagte samlede beplantning på fællesarealerne, lægges der op til en høj grad af individualitet og variation i bebyggelsen. Som det

fremgår af illustrationsplanen på side 2, er der således mulighed for at vende og placere bygningerne frit, med bygningsfacader og eventuelle terrasser/læmure helt fremme ved byggelinien til vej, såvel som længere tilbage på grundene.

Beplantning

Beplantningen skal være det prægende og sammenbindende element i bebyggelsen. Begge boligveje har et bredt vejudlæg, der beplantes rytmisk og varieret med flere forskellige løvtræstyper, for at give bebyggelsen en stærk og sammenhængende identitet. Denne beplantning vil, uanset den individuelle beplantning på de enkelte parceller komme til at tegne bebyggelsen.

Inden anlægsarbejdet sættes igang, vil der blive udarbejdet en detaljeret beplantningsplan.

Trafik og parkering

Grundene 1-21 i det vestlige område trafikbetjenes ad Skovsvinget, og grundene 22-42 i det østlige område trafikbetjenes ad Karensmindevej.

Der etableres interne forbindelsesstier mellem det vestlige og det østlige delområde.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der skal udlægges minimum 1 1/2 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringskravet i åben lave boligområder er normalt 2 parkeringspladser pr. bolig, placeret på egen grund. På grund af de relativt høje bebyggelsesprocenter bestemmer lokalplanen, at kun 1 parkeringsplads skal placeres på egen grund, derudover skal de øvrige pladser placeres spredt i bebyggelsen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger i rammeområde **B38** i den gældende kommuneplan. Ifølge rammebestemmelserne skal rammeområdet anvendes til boligområder med kollektive anlæg, offentlige formål og i begrænset omfang mindre, ikke generende erhvervsvirksomheder. Der kan desuden udlægges areal til mindre, lokale butikker.

Der kan bygges i 1-1 1/2 etager, med en bygningshøjde på max. 10 meter. Den maximale bebyggelsesprocent for området er 30.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE PLANER

Lokalplanområdet er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 11 fra 1970, der udlægger området som erhvervs-, institutions- og boligområde.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves byplan-vedtægt nr. 11 inden for lokalplanens område.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse.

Lokalplanområdet ligger i et kystnært område, som er omfattet af planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse.

Det er byrådets vurdering, at en ny bebyggelse i overensstemmelse med nærværende lokalplan ikke vil forstyrre det visuelle indtryk af kysten, da lokalplanområdet ligger i forlængelse af en eksisterende boligbebyggelse af lignende karakter.

Skovbyggelinie.

Området er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 om skovbyggelinier. Inden for en afstand af 300 m fra skov er det normalt forbudt at placere bebyggelse. Denne bestemmelse medfører, at der skal indhentes tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinien inden for lokalplanens område.

Trafik

Området trafikbetjenes fra Skovsvinget og Karensmindevej. Det skønnes ikke at give væsentlig øget trafik i de omkringliggende gader.

Miljø

Trafikstøj.

Der må som hovedregel ikke udlægges nye arealer til boliger i områder, der er belastet af et støjniveau der overstiger 55 dB(A) fra veje. Den forannævnte grænseværdi er støjens gennemsnitsværdi over et længere tidsrum.

Det beregnede støjniveau på parcellerne 1 og 2 (se bilag II) ligger på 56 dB(A), hvilket er en overskridelse af støjniveauet med 1 dB. Støjbelastningen på disse parceller er højere end på de øvrige, fordi man herfra både kan høre støjen fra motorvejen og Skovsvinget. Skovsvinget udgør den væsentligste trafikbelastning og allerede 20 m fra dennes vejmidte er støjen reduceret til 55 dB(A).

På parcellerne langs Karensmindevej (se bilag II), er støjbidraget fra motorvejen væsentligt mindre og grænseværdien for den samlede støjbelastning er overholdt. Der kan dog forekomme lejlighedsvis støjgener i forbindelse med afholdelse af arrangementer på Middelfart Parkhotel.

Virksomhedsstøj.

Mod syd grænser lokalplanområdets delområde I op til et eksisterende erhvervsområde omfattet af lokalplan 30.01. Inden for naboområdet

ligger en virksomhed (Walker Danmark A/S), der har en miljøgodkendelse, som i skel mod lokalplanområdet tillader et støjniveau på 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og i weekenden og 40 dB(A) om natten. Da der som hovedregel ikke må udlægges nye boligområder der er belastet af et støjniveau på over 45 dB(A) om dagen, 40 dB(A) om aftenen og i weekenden, og 35 dB(A) om natten, omfatter lokalplanen bestemmelser om, at der skal etableres støjafskærmning i skel, og at nye boliger på grundene 12-17 (se kortbilag II) ikke må tages i brug før målinger eller beregninger har godtgjort at Miljøministeriets gældende grænseværdier er overholdt.

Forurennet jord.

Middelfart Kommune er bekendt med, at der findes et opfyldt areal i den sydøstlige del af området og har derfor stillet som forudsætning for ibrugtagning, at det dokumenteres, at jorden enten ikke er forurennet, eller at der om fornødent foretages rensning af jorden.

Spildevand.

Området er omfattet af Middelfart Kommunes spildevandsplan og vil blive kloakeret i overensstemmelse hermed.

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 30.09

Boligområde ved Skovsvinget.

I henhold til planloven (jvf. lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. 08. 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre den fremtidige anvendelse til boligformål, i form af frit liggende boliger (parcelhuse/villaer),
- at sikre udlæg af fælles friarealer til bebyggelsen,
- at tilvejebringe et sammenhængende stinet i bebyggelsen,
- gennem en samlet beplantningsplan for boligveje og fællesarealer, at sikre at bebyggelsen får en stærk og sammenhængende identitet.

§ 2. Lokalplanens område

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag I af 8.8.1997 og omfatter del af matr. nr. 17am, 17an, 17cg, 17h, 17l, Staurby, Vejlbj by samt alle parceller, der efter den 1.9.1997 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.

Hele området ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, i form af individuelt opført åben- lavbebyggelse (parcelhuse/villaer), med tilhørende fællesfaciliteter.

§ 4. Udstykning

1.
Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med principperne som vist på kortbilag II.

2.
Ingen grund må udstykkes mindre end 700 m².

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten må på den enkelte ejendom ikke overstige 30 %.

2.
Bygninger må kun opføres med én etage eller én etage med udnyttet tagetage foruden eventuel kælder.

Den totale højde må ikke overstige 8,5 m over terræn (et i forhold til bygningsreglementet fastlagt niveauplan).

4.
Bygninger skal holdes mindst 5 m fra vej.

§ 6. Veje

1.
Tilkørsel til området må kun ske fra Skovsvinget og Karensmindevej.

2.
Der udlægges areal til følgende veje og -stier som vist på kortbilag II:

- Boligveje, udlægges i 15,5 m bredde,
- Stikveje, udlægges i 5 m bredde, og
- Stier, udlægges i 3 m bredde.

3.

Veje og stier anlægges og udformes i princippet som vist på kortbilag II og III.

4.

Inden for lokalplanområdet skal der i forbindelse med nybyggeri udlægges min. 1 1/2 parkeringsplads pr. bolig.

1 parkeringsplads skal etableres på egen grund, de øvrige pladser, skal etableres spredt i bebyggelsen: Langs boligvejene og på fællesarealerne, i princippet som vist på kortbilag II.

§ 7. Tekniske anlæg

1.

Nybyggeri skal tilsluttes naturgas.

2.

Der må ikke på den enkelte ejendom opsættes nogen form for udendørs antenner, paraboler eller lignende. Der er i området mulighed for tilslutning til fælles antenneanlæg.

3.

El - ledninger mv. må ikke udføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.

4.

Placering af el - skabe og transformatorer skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

§ 8. Bebyggelsens udseende

1.

Reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

2.

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

3.

Skiltning og reklamering på ejendommene må kun foretages med tilladelse fra byrådet i hvert enkelt tilfælde

§ 9. Ubebyggede arealer

1.

Af hensyn til områdets samlede karakter skal ubebyggede arealer ved beplantning, befæstelse eller lignende til en hver tid fremtræde med et efter byrådets skøn ordentligt udseende.

2.

Der udlægges vej- og fællesarealer (som vist på kortbilag II), der i princippet skal beplantes, som vist på redegørelsens illustrationsplan side 2 og på kortbilag III.

3.

Belysning internt i lokalplanområdet må kun ske ved lav parkbelysning.

4.

Henstilling af uindregistrerede campingvogne og større både samt hjemmehørende lastbiler og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

§ 10. Støjforhold

1.

Det skal sikres at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealer ikke overstiger miljøministeriets vejledende grænseværdier der pt. er 55 dB(A) på døgnbasis.

§ 11. Forudsætning for ibrugtagning

1.

Samtlige nye boliger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af naturgas. Ingen nye boliger må tages i brug før tilslutning til naturgas har fundet sted.

2

Inden ny bebyggelse tages i brug skal, en efter kommunens skøn, passende del af de veje, stier og parkeringspladser, der hører til den pågældende byggeetape (I og II), være etableret. Ligeledes skal en passende del af området være beplantet og friarealerne planeret og sået til med græs.

3.

Boliger på grundene 12 - 17 (se kortbilag II) må ikke tages i brug før der er etableret støjsafskærmning i naboskel mod erhvervsområdet langs grund 14 og 15, og målinger eller beregninger har godtgjort, at Miljøministeriets vejledende grænseværdier er overholdt.

4.

Der findes et opfyldt areal i den sydøstlige del af lokalplanområdet og det er en forudsætning for ibrugtagning, at det dokumenteres at jorden ikke er forurenet, og at der om fornødent foretages en rensning af jorden.

§ 12. Grundejerforening

1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet.

2.

Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 6, stk.2 og § 9, stk. 2 nævnte færdsels- og fællesarealer.

3.

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 6 og § 9 nævnte færdsels- og fællesarealer.

§ 13. Ophævelse af lokalplan

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves byplanvedtægt nr. 11 fra 1970 inden for lokalplanens område.

§ 14. Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/samtykke hertil fra Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinien inden for området.

§ 15. 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.

2.

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.

3.

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

4.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, kan der i henhold til planlovens §58, stk.1, klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der f.eks. kan klages, hvis man ikke mener at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Man kan derimod ikke klage over, at byrådet efter ens egen opfattelse har truffet en forkert afgørelse.

Vedtagelsespåtegning

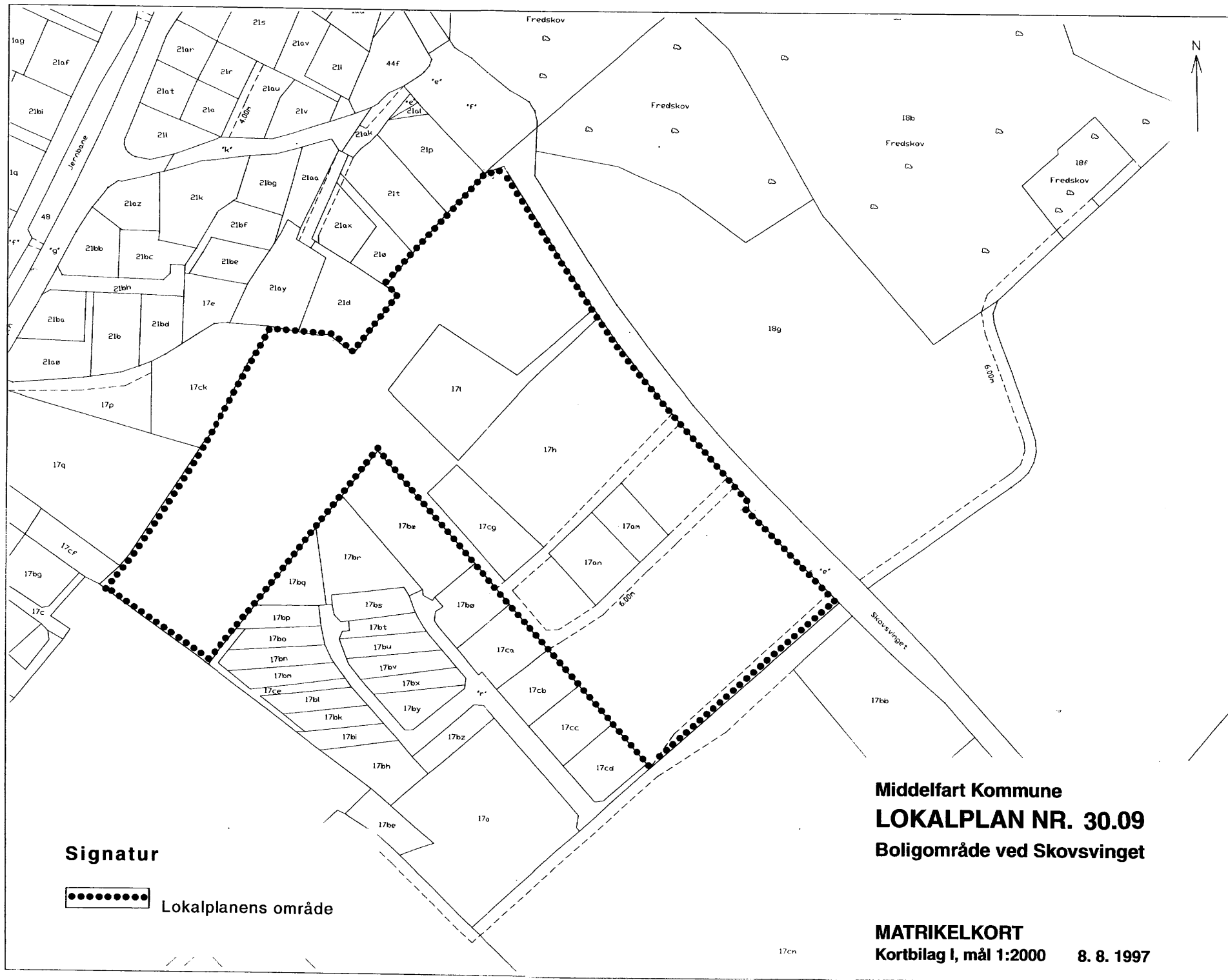
Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 2. februar 1998.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

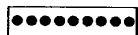
/ Ole Larsen
Teknisk direktør



Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort den 11. februar 1998.



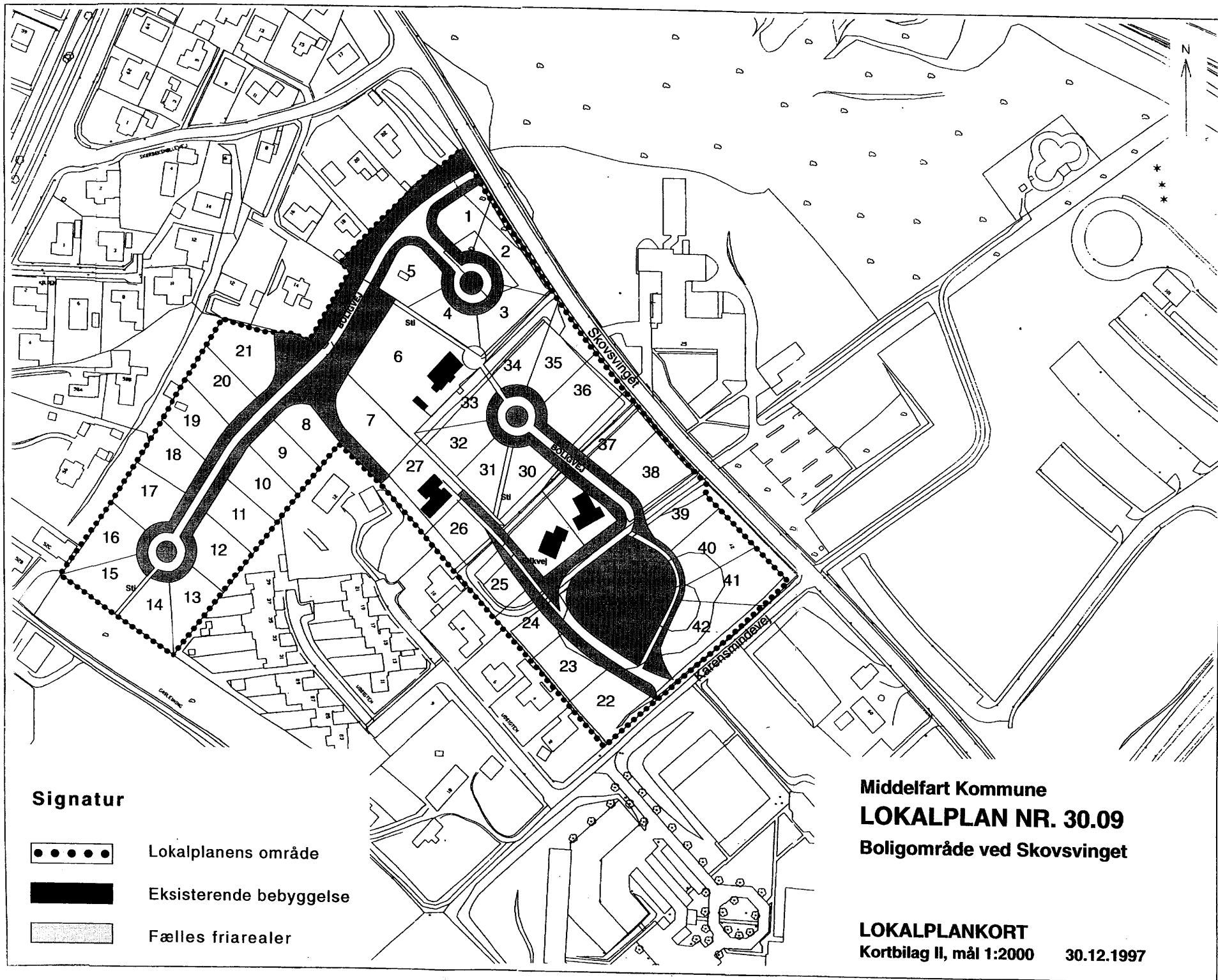
Signatur



Lokalplanens område

Middelfart Kommune
LOKALPLAN NR. 30.09
Boligområde ved Skovsvinget

MATRIKELKORT
Kortbilag I, mål 1:2000 8. 8. 1997



Signatur



Lokalplanens område



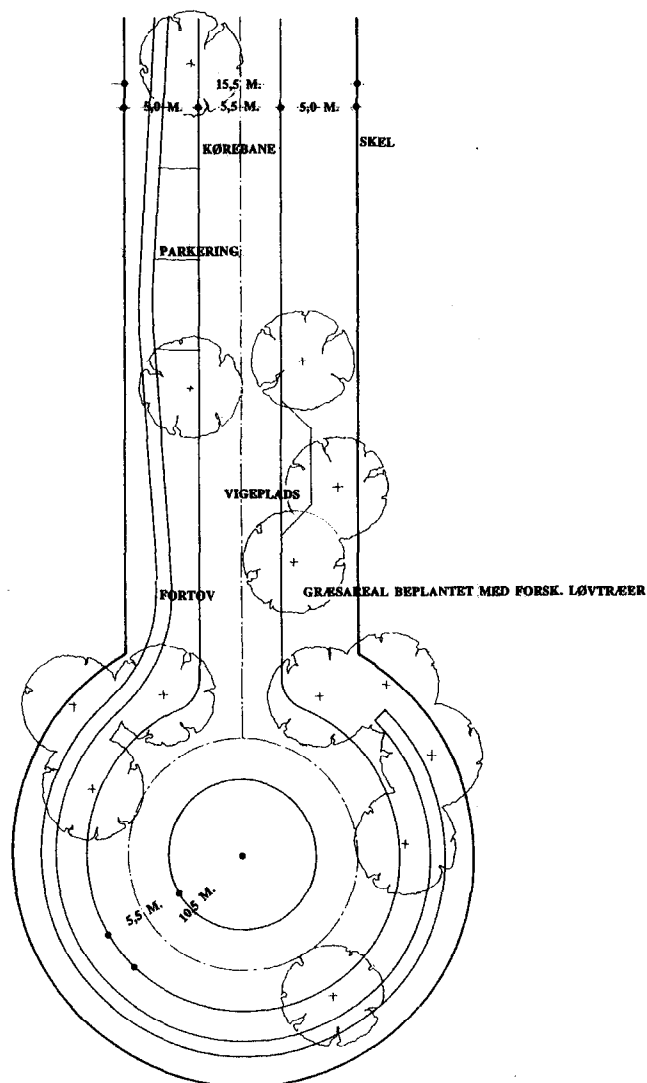
Eksisterende bebyggelse



Fælles friarealer

Middelfart Kommune
LOKALPLAN NR. 30.09
Boligområde ved Skovsvinget

LOKALPLANKORT
Kortbilag II, mål 1:2000 30.12.1997



FDB - EJENDOMME, MIDDELFART			
STERMOSE & ISAGER ARKITEKTFIRMA K/S			
BØVORSTRØDE 8 POSTBOKS NO 500 ODENSE C TELEFON 66115911 TELEFAX 66134000			
SAG NR. 97017.10.01			
UDSTYKNINGSPLAN VED ANDRESSKOLEN, BILAG 3, PRINCIP FOR UDLÆG AF BOLIGV.			
DATE: 08.08.97.	TECH. AF: PME	SKAL: 1:500	REV. DATE:
KONTROL DATE:	KONTROL AF:	MASTEDER:	

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 30.09

Boligområde ved Skovsvinget

PRINCIP FOR VEJUDFORMNING
Kortbilag III, mål 1:500 8. 8. 1997