



Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 30.11

Boligbebyggelse Kildehøj Strandpark

December 2006

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 30.11

Boligbebyggelse Kildehøj Strandpark

Indhold

<i>LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER</i>	<i>5</i>
<i>LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL</i>	<i>5-6</i>
<i>LOKALPLANENS INDHOLD</i>	<i>6-8</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN</i>	<i>8</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING ...</i>	<i>8-11</i>
<i>TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER</i>	<i>11</i>
 <i>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</i>	 <i>13-18</i>
<i>VEDTAGELSESPÅTEGNING</i>	<i>18</i>
 <i>KORTBILAG 1: MATRIKELKORT</i>	 <i>19</i>
<i>KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT</i>	<i>21</i>
<i>KORTBILAG 3: PRINCIPIEL UDSTYKNING.....</i>	<i>23</i>

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter et område i den nordøstlige udkant af Middelfart, langs Strandvejen syd for Lillebæltsbroen. Området afgrænses af Strandvejen mod vest, af Plantagen mod øst, af Strandvejen nr. 54 og 52 c mod syd og Kilden mod nord.

Området rummer i dag tre eksisterende boliger Strandvejen 56, 58 a og 58 b, fordelt på matr. nr. 17 q, 17 p og 17 ck.

Lokalplanområdet er på ca 9414 m² og ligger i byzone. Terrænet inden for området falder jævnt fra grundens øverste kant mod øst (kote ca. 14 DNN) til Strandvejen mod vest (kote ca. 5 DNN). Lokalplanområdet er privat-ejet.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er at opføre et nyt boligområde indeholdende 12 huse på grunden og samtidig bibeholde den eksisterende bolig på matr. nr. 17 q. De to eksisterende boliger på henholdsvis matr. nr. 17 p og matr. nr. 17 ck rives ned. De tre grunde sammenlægges til én samlet grund. Bebyggelsen på grunden kommer til at fremstå som en ny samlet plan, hvor alle nyanlagte boliger indenfor planen tilstræbes mulighed for udsigt mod Lillebælt. Den nye bebyggelsen bliver anlagt som et lavt byggeri,



Lokalplanområdets placering ved Strandvejen, i udkanten af Middelfart by.

for at bevare udsigten fra de omkringliggende boliger til Lillebælt videst muligt.

LOKALPLANENS INDHOLD

Intentionen bag planlægningen er at skabe et boligområde af høj arkitektonisk kvalitet. Centralt i bebyggelsen etableres et grønt areal, som boligerne ligger spredt rundt om. Boligerne forskydes, så hver enhed får mulighed for et kig ned mod Lillebælt og det grønne område i planen.

Boligerne udformes som længehuse med boligens korte facade, som åbner sig mod udsigten.

Bebyggelsen fremstår som en hel samlet plan, hvilket materialevalet, som er i en nordisk stil og bebyggelsens arkitektoniske formsprog, er med til at understrege.

Trafikstøj

Bebyggelsens placering tager hensyn til støj fra Strandvejen og planen overholder, via støjskærm, vejledende krav om en støjlinie på 30 meter fra midten af Strandvejen. Der er i dag en årsdøgnstrafik på ca 4800 biler på Strandvejen.

Ved realisering af projektet skal der etableres støjbeskyttelse i form af en støjskærm ud mod Strandvejen og der sikres yderligere med lydisolerende vinduesglas, hvor det behøves. Støjskærmen holdes i en højde, så den genererer udsynet mod Lillebælt mindst muligt fra den nye bebyggelse.



Fotovisualisering af lokalplanområdet set fra Strandvejen og kysten



Computervisualisering af det grønne område mellem bebyggelsen og udsigten til Lillebælt. Billedet må forventes at kunne afvige fra det færdige projekt.

Anvendelse og zonerings

Området bruges til almindelig beboelse, med tilhørende parkering ved boliger.

Indenfor området må arealet bruges til funktioner som er typiske for et boligområde; herunder opholdsaraler, parkering, vendeplads mv.

Veje og parkering

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Strandvejen, som vist på kortbilag nr. 2. Den nye vej i lokalplansområdet udlægges som dobbeltrettet og med et vejudlæg på 8 meters bredde.

Parkering sker i tilknytning til den enkelte bolig og anlægges efter byggelovgivningens regler.

Bebyggelsens placering og udformning

Der må i lokalplanområdet højst bygges i 1 etage. Den maksimale bygningshøjde er fastsat til 5½ meter. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte grund inklusiv vej.

Af hensyn til områdets kvalitet og synlighed fra Strandvejen og Lillebælt er der fastsat krav til arkitektur, materialer og farver i forhold til et harmonisk helhedsbillede.

Facader fremstår i tegl. Tage udformes med taghældning mellem 5 og 10 grader og til tagdækning anvendes zink eller listetækket tagpap. Andre facadeelementer såsom søjler fremstår i malet stål, og døre samt vinduespartier i alu- eller træsystem.

Udendørs opholdsarealer såsom terrasser o.lign. anlægges som træ- eller flisedæk.

Ubebyggede arealer og beplantning

Ubebyggede arealer skal ved beplantning gives et harmonisk udseende og opholdsarealer et grønt helhedspræg. Det er ikke tilladt at hegne i området, for at bevare indtrykket af én grøn park. I lokalplansområdets ydre skel er det muligt at sætte hegn og træbeplantning.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde B38 i Kommuneplan 2001-2013. Området er udlagt til boligområde med kollektive anlæg, offentlige formål og i begrænset omfang mindre ikke generende virksomheder. Der kan højst udlægges areal til mindre butikker, der alene skal betjene det lokale område, max 800 m² for den enkelte butik for dagligvarer og 100 m² for udsalgsvare. Der kan bygges i 1-1,5 etager og med en max. bygningshøjde på 10 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 30 for området som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 2001-2013.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

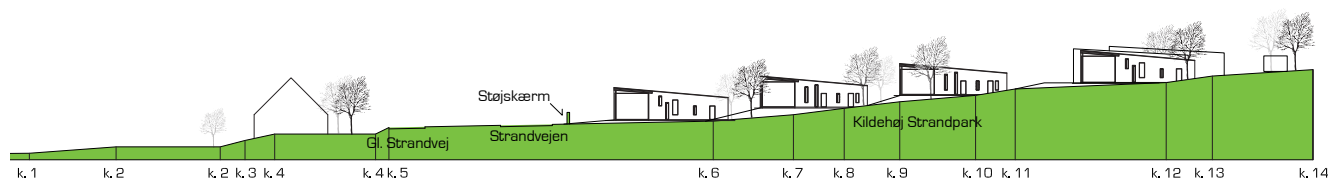
Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, og 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.



Strandvejen 56



Principielt snit af lokalplansområdet, ned til Lillebælt

Området ligger i en afstand af ca. 80 meter fra Lillebælt. Da både bebyggelsen ligger bag eksisterende bebyggelse langs Strandvejen og Lillebælt og lokalplanens bebyggelse ikke overstiger 1 etage, er det byrådets skøn, at de nye boliger ikke vil påvirke kystlandsskabet i negativ retning.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens område ligger ikke indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser. Det vurderes, at anvendelsen af området til boligformål ikke vil udgøre en risiko for grundvandsbeskyttelsen.

Spildevand

Området kloakeres, så spildevand afledes til Middelfart Centralrenseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes med naturgas i henhold til kommunens varmeplan. Lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret varmforsyning med naturgas.

Kommuneatlas

Den eksisterende beboelse - Strandvejen 56 - er i kommuneatlas for Middelfart Kommune udpeget som bevaringsværdigt med høj bevaringsværdi.

Boligen på Strandvejen 58B er i kommuneatlas for Middelfart registreret med middel bevaringsværdi. De øvrige bygninger, herunder boligen Strandvejen 58A, er i kommuneatlas ikke registreret. Garagen på Strandvejen 56 er omtalt, dog uden nærmere registrering.



Illustrationsplan af Kildehøj Strandpark

Museumsloven

Anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering er planen gennemgået efter lovens §3, bilag 2. Planen er ud fra denne gennemgang vurderet til ikke at være omfattet af reglen om en egentlig miljøvurdering, idet planen ikke anses for at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Forurening

Der er ikke konstateret forurennet jord på området.

Trafik og trafikstøj

Ifølge Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj fra trafik må støjniveauet på facader og udendørs opholdsarealer ved boliger og lignende støjfølsomme anvendelser ikke overskride 55 dB(A). Det indendørs støjniveau må tilsvarende ikke overskride 30 dB(A). Ved ny bebyggelse skal det således sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A).

Trafikmængden på Strandvejen er skønnet til en årsdøgntrafik på 4800 biler. Beregninger viser, at den vejledende grænseværdi på 55 dB(A) kan opfyldes i en afstand på 30 meter fra Strandvejens midte.

For at overholde de vejledende grænseværdier i forhold til den nye bebyggelses to forreste boliger mod Strandvejen, skal der jvf. støjberegninger anlægges en støjskærm på 1.8 meter i højden. Alternativt skal bebyggelsen trækkes 30 meter tilbage fra midten af Strandvejen. Derudover kan der arbejdes med at sætte lydisolerende vinduer i facaden for de to foreste huse, ud mod Strandvejen.

Støjberegninger viser at vejl. trafikstøjniveau på under 55 dB(A) er overholdt ved opsætning af støjskærm.

Såfremt der opsættes støjskærm som vist på kortbilaget kræver det godkendelse fra deklaration af 3. juni 1956 vedr. byggelinier fra Strandvejen. Forudsætning for etablering af støjskærm vil være, at støjskærmen vil kunne kræves nedtaget i forbindelse med nødvendig vejudvigelse, samt opsætning af ny erstatningsstøjskærm, uden udgift for det offentlige.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 30.11

Boligbebyggelse Kildehøj Strandpark

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at give mulighed for at opføre ny arkitektur i ét plan tilpasset terræn og omgivelser,
- at sikre, at nybyggeri samt om- og tilbygninger placeres under hensyn til eksisterende bebyggelse, både i og udenfor området - samt at udsigten til Lillebælt fra de omkringliggende boliger ikke generes væsentligt,
- at bevare og sikre beboelsesbygningen Strandvejen 56.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende af:

matr. nr.e 17 q, 17 ck og 17 p,
Staurby By, Vejlby.

samt alle parceller, der efter den 1.5. 2006 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.

§ 4. Udstykning

1.
Udstykning af området skal finde sted efter udstykningsplan godkendt af Byrådet.
2.
Parceller skal kunne udstykkes med et areal på mindst 700 m².

§ 5. Veje og parkering

1.
Vejadgang til området skal fortsat ske fra Strandvejen. Indkørsel kan ske som vist principielt på kortbilag 2.
2.
Boligvejen i lokalplansområdet kan udlægges i 8 meters bredde.
3.
På baggrund af et godkendt vejprojekt, kan evt. overskydende vejudlæg overgå til opholdsarealer m.v. for de omkringliggende boliger.
4.
Inden for området skal der minimum udlægges 2 p-pladser pr. bolig.

Parkeringsbehovet skal dækkes på egen grund, og parkeringsarealer skal etableres efter byggelovgivningens regler.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
2.
Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet.
3.
Ny bebyggelse skal varmforsynes i henhold til Varmeplanen for Midelfart Kommune.
4.
Inden for området kan etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. transformerstationer, fællesantenne

o.l. såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

5.

Der må ikke opsættes udendørs antenner inden for området. Eventuelle paraboler må ikke være synlige fra veje og stier inden- eller udenfor lokalplansområdet.

6.

Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige vandforsyning.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Hele lokalplanområdet:

1.

Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for den enkelte grund.

2.

Ny bebyggelse må gives en højde op til 5½ meter over terræn (et i forhold til bygningsreglementet fastlagt niveauplan).

3.

Carporte skal udformes i samme materialevalg som den øvrige nye bebyggelse og må ikke bygges sammen med boligen.

4.

Der skal udarbejdes en samlet terrænplan, som skal godkendes af Middelfart Kommune. Terrænplanen skal udformes således, at der opnås en maksimal sokkelkote i 12,25.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Ny bebyggelse skal arkitektonisk og materialemæssigt udformes, så der opnås en god helhedsvirkning. Tilbygning er ikke tilladt.

2.

Ny bebyggelses bygningsfacader skal fremtræde i tegl.

3.

Vinduer og døre skal fremstå i alu- eller træsystem.

4.

Tage skal udformes med taghældning mellem 5 og 10 grader.

Som tagmaterialer skal anvendes zink eller listetækket tagpap.

5.

Udendørs søjler skal fremstå i malet stål.

6.

Terrasser o.lign. skal fremstå som træ- eller flisedæk.

7.

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

8.

Den på lokalplankortet angivne bevaringsværdige bygning, Strandvejen 56, skal bevares og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde gives en ændret ydre fremtræden uden byrådets godkendelse.

Det gælder for udvendige bygningssider og tagflader, herunder ændringer eller udskiftning af murværk, vinduer, døre, kviste eller tagbeklædning, opsætning eller udskiftning af belysning, skilte, markiser, baldakiner eller reklamer samt maling eller beklædning af facader og lignende.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et harmonisk præg. Opholdarealer skal ved træbeplantning og anden form for beplantning fremtræde med et grønt helhedspræg.

2.

Der må ikke hegnes i lokalplansområdet, men det er tilladt at hegne i lokalområdets ydre skel.

3.

Støjskærm mod Strandvejen må ikke overstige 1.8 meter.

4.

Terrænregulering kan ske efter en samlet terrænplan, jvf. § 7.4.

§ 10. Trafikstøj

1.

Ved nybyggeri eller ændring af eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet skal det sikres, at det udendørs støjniveau

fra trafik ikke overstiger 55 dB(A). Tilsvarende må det indendørs støjniveau ikke overstige 30 dB(A). Jævnfør de til enhver tid gældende, vejledende grænseværdier om "trafikstøj i boligområder", p.t. Miljøstyrelsens vejledning nr 3/1984.

2.

Der skal opsættes støjskærm i op til 1,8 m indenfor lokalplanområdet, hvis der bygges indenfor den 30 meters støjgrænse. Se kortbilag 2.

§ 11. Grundejerforening

1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere/boliger indenfor lokalplanens område.

2.

Grundejerforeningen er forpligtiget til at tage skøde på eventuelle fællesarealer. Grundejerforeningen har endvidere ansvar for drift og vedligeholdelse af de i § 5 nævnte færdselsarealer samt eventuelle fællesarealer.

3.

Grundejerforeningen skal oprettes når mindst 60 % af lokalplanområdet er realiseret eller når Byrådet kræver det.

4.

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

5. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret varmforsyning i henhold til Middelfart Kommunes varmeplan, jf. § 6.3,
- der er etableret parkering, jf. § 5 stk. 3-5.

§ 13. 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

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den
4. december 2006.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Steen Vinderslev
Konst. Teknisk direktør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Melfar Posten
d. 13. december 2006.

Middelfart Kommune

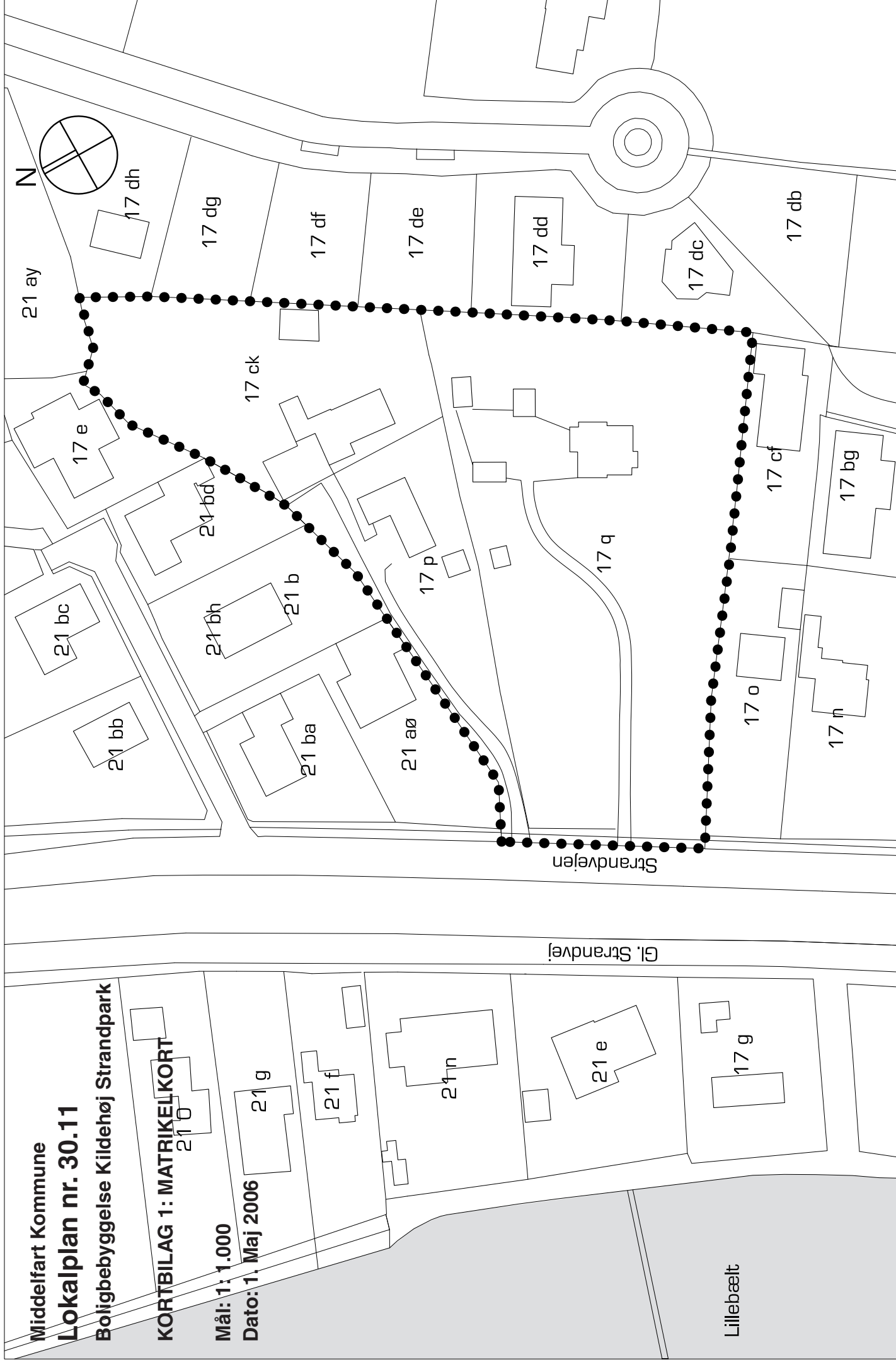
Lokalplan nr. 30.11

Boigbebyggelse Kildehøj Strandpark

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT

Mål: 1: 1.000

Dato: 1. Maj 2006



Signaturforklaring

● ● ● ● ● Lokalplanens område

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 30.11

Boligbebyggelse Kildehøj Strandpark

KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT

Mål: 1: 1.000

Dato: 1. Maj 2006

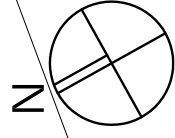
Lillebælt

principl
placering af
støjskærm

Gl. Strandvej

Strandvejen

30 meter



Signaturforklaring

●●●●● Lokalplanens område

--- Vejl. støjgrænse [55dB(A)] uden støjskærm

▲ Vejadgang

■ Ekst. bebyggelse
bevaringsværdig

■ Ny bebyggelse

Middelfart Kommune

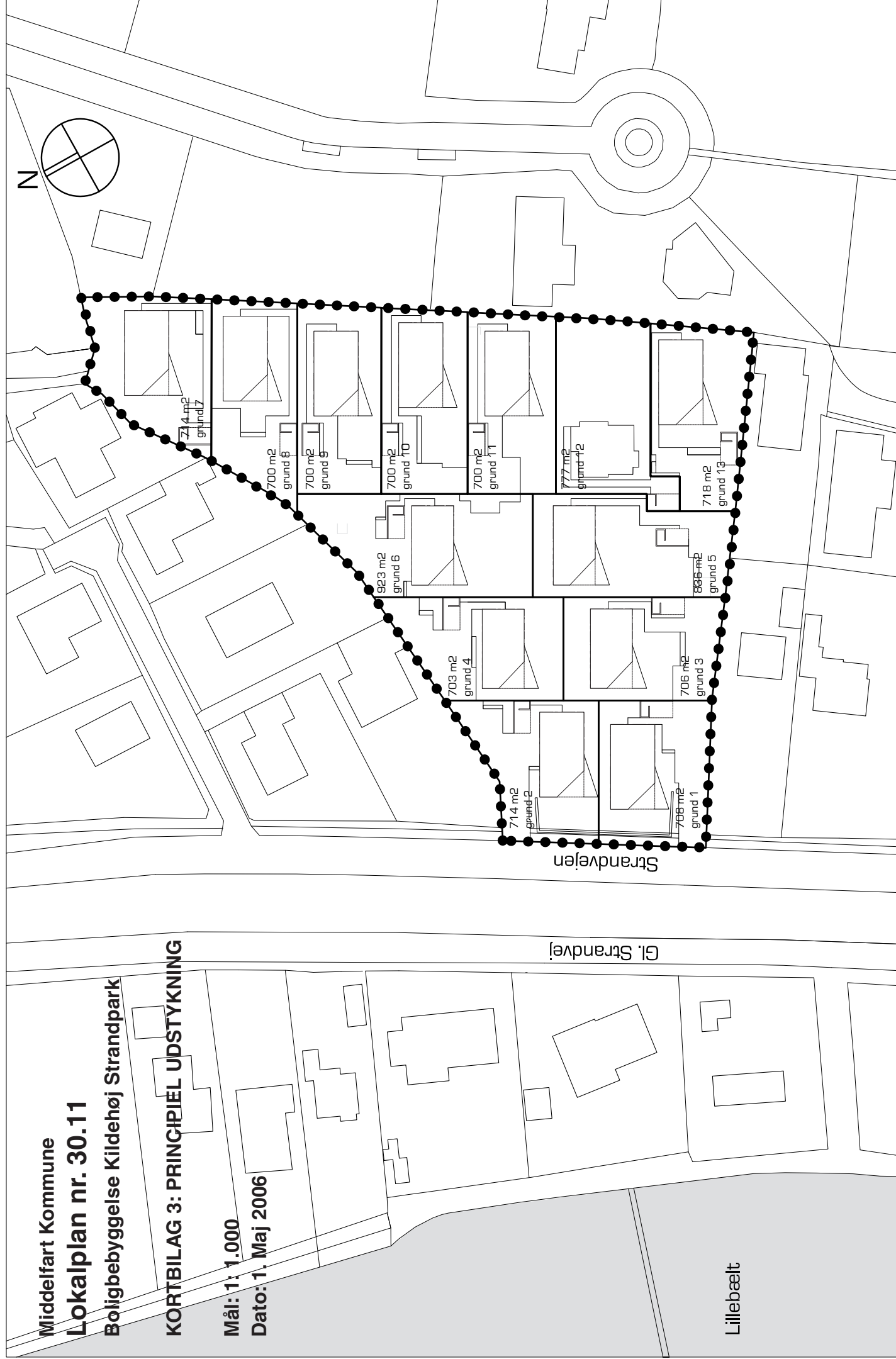
Lokalplan nr. 30.11

Boligbebyggelse Kildehøj Strandpark

KORTBILAG 3: PRINCIPIEL UDSTYKNING

Mål: 1: 1.000

Dato: 1. Maj 2006



Signaturforklaring

● ● ● ● ● Lokalplanens område

— Principiel udstykning med angivne grund m²