



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 32.02

Boligområde ved Møllebakken i Strib

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 32.02

Boligområde ved Møllebakken i Strib

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge retningslinier for hvorledes områdets ubebyggede arealer skal disponeres, at give mulighed for at regulere tilkørselsforholdene til grunde langs Strib landevej, og at fastsætte bestemmelser for administration af mindre bygge- og anlægsarbejder i området.

§ 2. Lokalplanens område

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag af 15.11.1978 og omfatter følgende matr.numre:

1^{ahh}, 1^{ahi}, 1^{amm}, 1^{æl}, 2^a, 2^g, 2^{de}, 2^h, 2ⁱ, 2^k, 2^l, 2^m, 2ⁿ, 2^o, 2^p, 2^{bu}, 2^{bv}, 2^{bæ}, 2^{df}, 2^{cø}, 2^{da}, 2^{db}, 2^{dc}, 2^{dd}, 2^{dg}, 2^{di}, 2^{dl}, 2^{dp}, 2^{dm}, 2^{dn}, 2^{do}, 2^{dq}, 2^{dr}, 2^{ds}, 2^{dt}, 2^{du}, 2^{dv}, 2^{dx}, 2^{dy}, 2^{dz}, 2^{dæ}, 2^{dø}, 2^{ea}, 2^{eb}, 2^{ec}, 2^{ed}, 2^{ee}, 2^{ef}, 2^{eg}, 2^{eh}, 2^{ei}, 2^{ek}, 2^{el}, 2^{eo}, 2^{ep}, 2^{eq}, 2^{er}, 2^{es}, 2^{gb}, 2^{et}, 2^{eu}, 2^{ev}, 2^{ex}, 2^{ey}, 2^{ez}, 2^{eæ}, 2^{eø}, 2^{fa}, 2^{fb}, 2^{fc}, 2^{fd}, 2^{fe}, 2^{fg}, 2^{fh}, 2^{fi}, 2^{fk}, 2^{fl}, 2^{fm}, 2^{fn}, 2^{fo}, 2^{fp}, 2^{fq}, 2^{fr}, 2^{fs}, 2^{ft}, 2^{fu}, 2^{fv}, 2^{fy} af Strib-Færgegård,

Strib-Røjleskov sogn, og

9^e, 9^{ag} og 9^{ak} af Røjle by, Strib-Røjleskov sogn, samt parceller, der efter den 22.6.1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.

Området opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilaget.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Delområderne I og II må kun anvendes til boligformål, og der må i område I kun opføres tæt, lav bebyggelse bestående af dobbelthuse og i område II kun åben, lav bebyggelse bestående af fritliggende parcelhuse.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en 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,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

De på kortbilaget med priksignatur viste arealer udlægges til friarealer for områdets beboere.

2.

Delområde III udlægges til erhvervsformål, og der må kun indrettes servicestation med mindre værksted for vask og smøring samt faciliteter for udstilling og salg af biler.

Der må ikke udøves virksomhed som ved støj, luftforurening eller lugt er til gene for de omboende.

3.

Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. Udstykninger

1.

I delområde I skal udstykningen foretages i overensstemmelse med den på kortbilaget viste udstykningsplan.

2.

I delområde II skal eventuel udstykning af ejendommene matr.nr. 1^{æ1}, 2^a og 2^h ske efter det på kortbilaget viste princip.

Yderligere udstykning af øvrige ejendomme i delområde II må ikke finde sted.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

1.

I delområde I skal boligbebyggelsen opføres som dobbelthuse placeret i princippet som vist på kortbilaget.

De med skrå-skravering viste bygninger skal opføres med én etage, og de med kryds-skravering viste bygninger med én etage med udnyttet tagetage (1 1/2 etage).

Beboelsesbygningernes facader skal udføres i teglsten, og tagene skal være symmetriske sadeltage dækket med røde eller brune tagsten.

Carport med redskabsrum til de enkelte boliger skal placeres som vist på bilaget, side 6.

2.

I delområde II må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 25, og bebyggelsen må kun opføres med én etage eller én etage med udnyttet tagetage (1 1/2 etage).

3.

I delområde III må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25, og bebyggelsen må kun opføres med én etage.

§ 6. Vej- og stiforhold

1.

I delområde I udlægges areal til veje i 8 til 10 m's bredde med beliggenhed i princippet som vist på kortbilaget.

Vejene skal med hjemmel i færdselslovens § 40 indrettes som "stilleveje" efter detailprojekt godkendt af byrådet.

2.

Der udlægges areal til nye stier i 2 til 3 m's bredde med beliggenhed som vist på kortbilaget.

3.

Vejadgang til grunde udstykket fra matr.nr. 1^{æ1}, 2^a og 2^h samt til matr.nr. 2^m og 2ⁿ må kun etableres fra vejsystemet i område I.

4.

Vejtilslutningen til Strib landevej af vejen mellem matr. nr. 2^k og 2^l lukkes og erstattes af en stiforbindelse. Lukningen vil finde sted efter reglerne i vejlovgivningen.

5.

Langs Strib landevej og Rudbæksmøllevej er i medfør af vejlovgivningen pålagt byggelinier i henholdsvis 12 1/2 og 10 m's afstand fra vejmidte.

Langs Strandvejen, Birkehøjvej og Møllebakken pålægges byggelinie i 5 m's afstand fra vejskel.

§ 7. Grundejerforening

1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i delområde I.

2.

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

3.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af delområdets fællesarealer og -anlæg.

§ 8. Servitutter

Opmærksomheden henledes på, at der den 2. 7. 1968 er tinglyst en deklaration med særlige bebyggelsesregulerende bestemmelser på et antal grunde udstykket fra matr.nr. 2^{de}.

Deklarationens bestemmelse vedrørende en maksimal udnyttelsesgrad på 0,20 ophæves og erstattes af nærværende lokalplans bestemmelse om en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

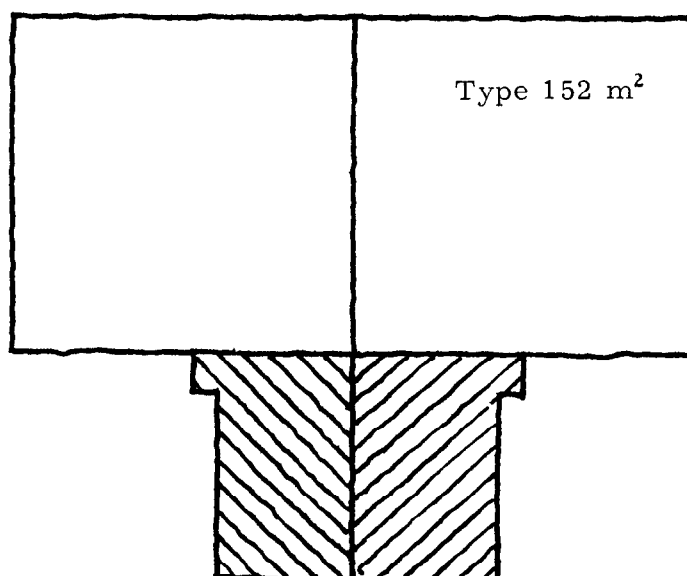
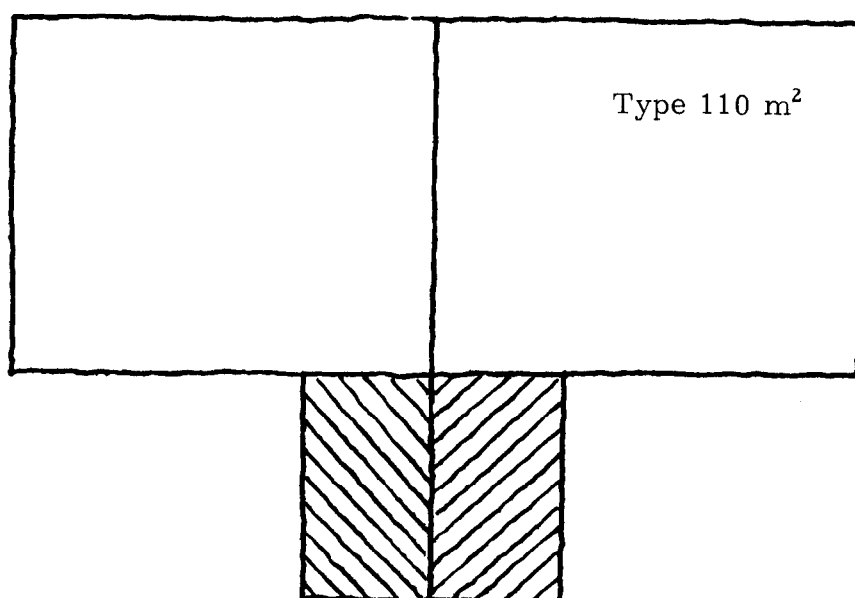
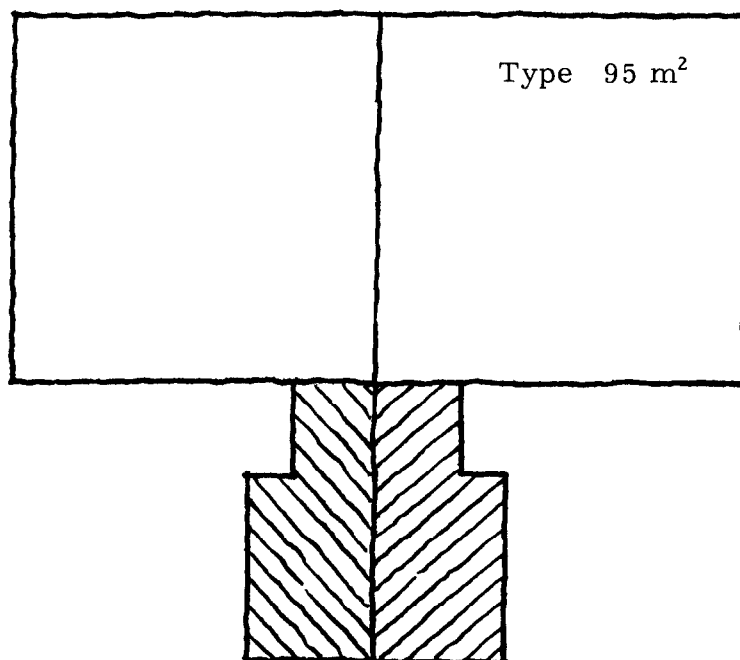
I henhold til lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Middelfart byråd, den 6. 11. 1978

p. b. v.

Herman Jensen
borgmester

/ Knud E. Sørensen
stadsingeniør



Mål: 1:200

BILAG

Lokalplanens indhold og forhold til anden planlægning

Lokalplanen er udarbejdet i anledning af, at der ønskes mulighed for at udstykke ca. 20 grunde i området mellem parcelhuskvarteret "Møllebakken" og Strib landevej.

Bebyggelsen tænkes udformet som 18 dobbelthuse, hvoraf 14 bliver i én etage med lav rejsning og 4 i én etage med udnyttet tagetage og høj rejsning. Bebyggelsesprocenten vil blive på ca. 15.

Desuden åbnes der mulighed for, at der i områdets nordøstlige hjørne kan udstykkes tre parcelhusgrunde.

Hele det nye boligområde vejbetjenes ad en ny vej fra Rudbæksmøllevej, så der ikke bliver tale om øget biltrafik ad Møllebakkens veje.

Det nye vejssystem udformes som "stilleveje", hvor man ved forsætninger og indsnævringer af vejarealet tvinger bilisterne til at køre langsomt - på de gåendes betingelser.

Det er byrådets målsætning på længere sigt at søge indkørslerne fra Strib landevej til de eksisterende grunde matr.nr. 2^h, 2ⁱ, 2^k og 2^l omlagt, således at disse grunde også får vejadgang fra det nye vejssystem.

I lokalplanen fastlægges en ny stiforbindelse fra det nye boligområde til det grønne område nord for Møllebakken, således at beboerne får adgang til området uden at skulle benytte Strandvejen eller Strib landevej.

Lokalplanens område udlægges i øvrigt til boligbebyggelse i én etage eller én etage med udnyttet tagetage på nær servicestationen ved Strandvejen, som udgør et særskilt erhvervsområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med dispositionsplanen for Middelfart kommune og med de midlertidige rammer for kommuneplanlægningen (§ 15-rammerne).

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.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Dette kan blive aktuelt i forbindelse med etableringen af den nye sti til det grønne område nord herfor.

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

Den 5. 12. 1978

Sven Allan Jensen, arkitekt m. a. a. , København

