



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 32.05

Boligområde ved Sofiendalvej i Strib

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 32.05

Boligbebyggelse ved Sofiendalvej i Strib

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 687 af 28.12.1984) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at ændre de gældende anvendelsesbestemmelser fra alene at omfatte åben, lav boligbebyggelse til både at omfatte åben og tæt lav bebyggelse samt at danne grundlag for administration af bygge- og anlægsarbejder i området.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag af 9.4.1986 og omfatter følgende matr. nr. 57^a, 57^d, 57^e, 57^g, 57^h, 57ⁿ, 57^o, 57^p, 57^q, 57^r, 57^s, 57^t, 57^u, 57^v, og 57^x af Røjle by, Strib-Røljeskov sogn samt parceller, der efter den 1.3.1986 udstykkes fra ejendommene.

2.

Området ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området må kun anvendes til boligformål og der må kun opføres åben eller tæt, lav bebyggelse bestående af fritliggende parcelhuse, rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse eller lignende.

Der kan desuden opføres 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 (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. Vej-, sti- og parkeringsforhold

1.

Vejadgang til bebyggelse på matr. nr. 57^x, 57^e og 57^a etableres fra de på kortbilaget viste 10 m brede veje A-B og C-D.

2.

Der udlægges areal til en 3 m bred sti langs vestskel af matr. 57^e og 57^x i princippet som vist på kortbilaget.

3.

Øvrige veje og stier i området skal anlægges efter projekter godkendt af byrådet.

4.

Der skal udlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig i åben, lav bebyggelse og mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig i tæt, lav bebyggelse.

§ 5. Udstykning

1.

Grunde til åben, lav bebyggelse må ikke udstykkes med mindre areal end 850 m² og mindre bredde end 23 m.

2.

Udstykning til åben og tæt lav bebyggelse skal ske efter udstykningsplaner godkendt af byrådet.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

2.

Bebyggelsen må opføres med én etage eller én etage med udnyttet tagetage.

3.

Den totale bygningshøjde må højst være 8,5 m.

4.

Tæt, lav bebyggelse skal opføres efter bebyggelsesplaner godkendt af byrådet.

5.

Tæt lav bebyggelse på matr. nr. 57^x, 57^a og 57^e må højst rumme henholdsvis 20, 12 og 6 boliger.

§ 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 og bebyggelse med tæt, lav boligbebyggelse skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliger i bebyggelsen.

2.

Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fælles arealer og anlæg.

§ 9. Ophævelse af byplanvedtægt

Den under 1.5.1973 af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 8 ophæves indenfor lokalplanens område.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

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

I henhold til kommuneplanlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Middelfart byråd, den 6.10.1986.

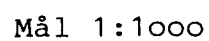
Steen Dahlstrøm

borgmester

/

Ole Larsen

stadsingeniør



BILAG

Lokalplanens baggrund og indhold

Lokalplanen er udarbejdet i anledning af der ønskes mulighed for at bebygge ejendommen matr. nr. 57^x med rækkehuse.

Der åbnes i den forbindelse også mulighed for at de tilgrænsende grunde matr. nr. 57^a og 57^a kan anvendes til tæt, lav bebyggelse, hvis ejerne ønsker dette frem for almindelige parcelhuse.

I lokalplanen fastlægges ikke en konkret bebyggelsesplan, men som illustrationsmateriale indgår et bebyggelsesforslag for matr. nr. 57^x, som kan realiseres med de fleste gængse rækkehustyper i 1 eller 1½ etage.

På illustrationsplanen er blokkene placeret således at der fremkommer et forholdsvis stort og regulært grønt område til boldspil, leg o. lign. Desuden indgår der et mindre areal til f.eks. en småbørnslegeplads.

Syd for området kan udstykkes en enkelt parcelhusgrund, hvis man tager areal fra både matr. nr. 57^x og den store parcelhusgrund matr. nr. 57^h.

Vejsystemet er udformet som en hårnålevej. Det betyder at trafikken til og fra området fordeles på to veje, så generne i villakvarteret reduceres. Desuden lettes færdselen med renovationsvogne og andre tunge køretøjer.

Det er illustreret hvorledes man ved variation i kørebanelægning og ved indsnævringer (evt. med bumb) ved indkørslerne kan indrette køre-

arealerne som § 40-veje.

Den fremtidige bebyggelse på matr. nr. 57^e kan vejbetjenes fra rækkehusområdets veje. Men der lægges ikke hindringer i vejen for at Sofien-dalvej kan benyttes, hvis det til sin tid viser sig mest hensigtsmæssigt.

For grundene syd for rækkehusbebyggelsen er det antydnet hvorledes adgangsforholdene kan reguleres ved anlæg af en ny kort adgangsvej med vendeplads.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Lokalplanen erstatter den tidligere vedtagne byplanvedtægt nr. 8 for så vidt angår det område som omfattes af lokalplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med tillæg nr. 17 til § 15-rammerne for Middelfart kommune og med forslaget til kommuneplan.

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.

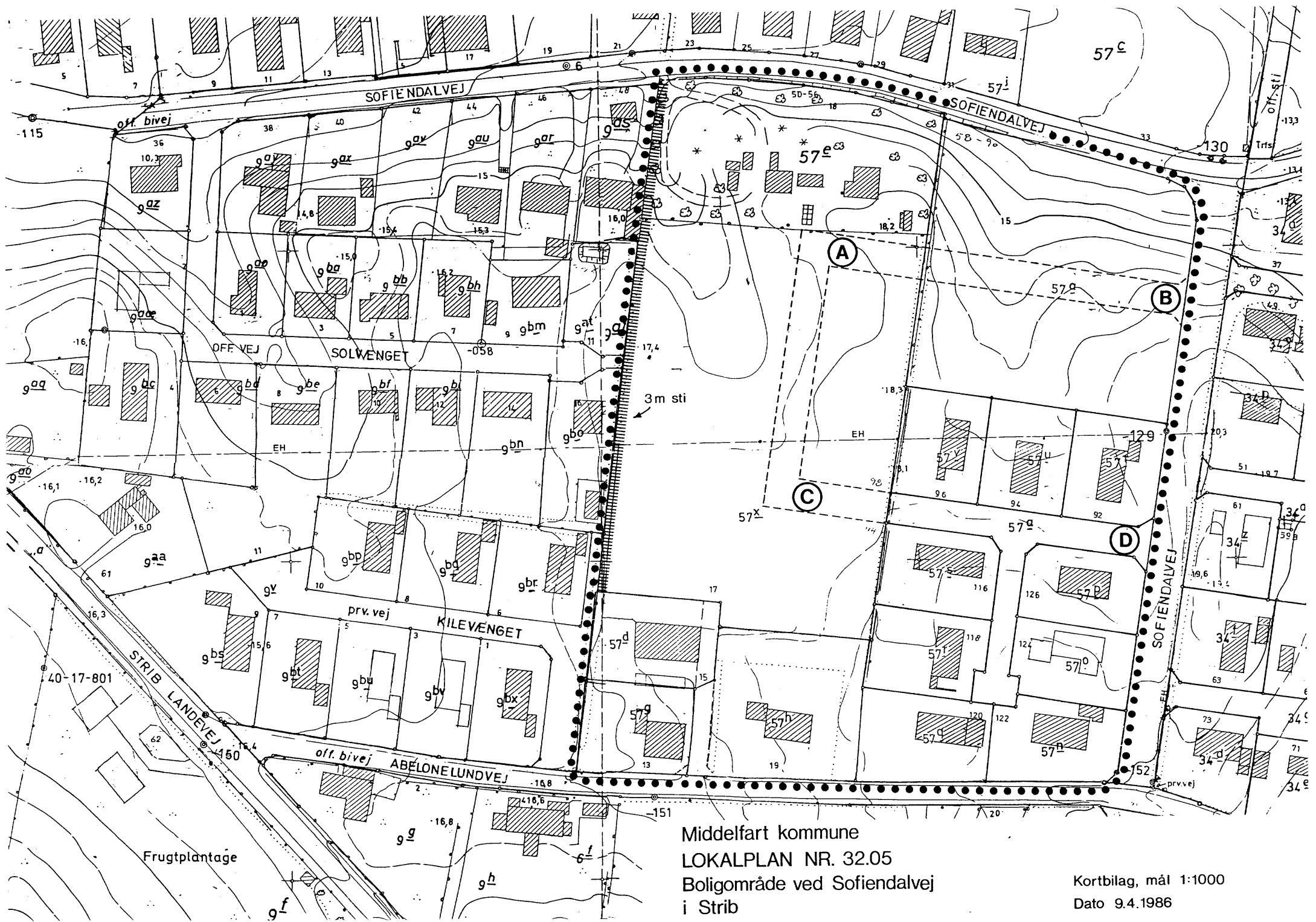
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Sven Allan Jensens tegnestue, København.

Oktober 1986



Middelfart kommune
LOKALPLAN NR. 32.05
Boligområde ved Sofiendalvej
i Strib

Kortbilag, mål 1:1000
Dato 9.4.1986