



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 32.08

Boligområde ved Vestergårdvej

Februar 1988

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 32.08

Boligområde ved Vestergårdvej

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 ændre anvendelsesbestemmelserne for området 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 3.8.1987 og omfatter følgende matr. nr. 8a, 8bq, 8bh, 8bi, 8bk, 8bl, 8bm, 8bn, 8bo, 8bp, 8bq, 8br, 8bs, 8bt, 8bu, 8bv, 8bx, 8by, 8bz, 8bæ, 8bø, 8ca, 8cb, 8cc, 8cd, 8ce, 8cf, 8cg, 8ch, 8ci, 8ck, 8cl, 8cm, 8cn, 8co, 8cp, 8cq, 8cr, 8cs, 8ct, 8cu, 8cv, 8cx, 8cy, 8cz, 8cæ, 8cø, 8da, 8db, 8dc, 8dd, 8de, 8df, 8dg, 8dh, 8di, 8dk, 8dl, 8ef, af Røjle by, Strib-Røjleskov, samt parceller der efter den 1.7.1987 udstykkes i området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området opdeles i 8 kvarterenheder, inden for hvilke boligerne placeres omkring en blind boligvej eller -plads.

Kvarterenhederne afgrænses i princippet som vist på kortbilaget.

2.

I kvarterenhed nr. 1 og 2 må kun opføres åben, lav boligbebyggelse bestående af fritliggende parcelhuse.

Der må kun indrettes én bolig for én familie på hver ejendom.

I kvarterenhed nr. 3 må kun opføres åben, lav boligbebyggelse bestående af fritliggende parcelhuse eller dobbelthuse.

I kvarterenhederne 4, 5, 6, 7 og 8 må kun opføres åben, lav eller tæt, lav boligbebyggelse bestående af fritliggende parcelhuse, dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse eller lignende.

I lokalplanområdet kan desuden opføres udhuse, carporte og bygninger til fælles formål.

3.

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, 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.

Arealet, som på kortbilaget er vist med priksignatur, udlægges til fælles friareal for områdets beboere.

Herudover skal der i hver af kvarterenhederne 1 og 3 udlægges mindst 600 m² friareal efter byrådets nærmere godkendelse.

§ 4. Vej-, sti og parkeringsforhold

1.

Der udlægges areal til stamvejen A-B i en bredde varierende mellem 13 m og 18 m, og i princippet beliggende som vist på kortbilaget.

Vejadgang til området må kun finde sted ved pkt. B.

2.

Sideveje til de enkelte kvarterenheder udlægges i 8-12 m's bredde, i princippet som vist på kortbilaget.

3.

Vejene skal anlægges efter detailprojekter godkendt af byrådet og udformes i overensstemmelse med intentionerne i færdselslovens § 40.

4.

Kørende adgang til ejendommene skal etableres fra de i punkt 2 nævnte sideveje medmindre andet tillades af byrådet.

5.

Langs Billeshavevej og Abelonelundvej pålægges byggelinie i 5 m's afstand fra skel.

Langs stamvejen A-B pålægges byggelinie i 2,5 m's afstand fra skel.

6.

Der udlægges areal til stierne a-b og c-d i henholdsvis 3 og 5 m's bredde og med beliggenhed som vist på kortbilaget.

Øvrige stier i området udlægges i 3-5 m's bredde.

7.

Der skal udlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig i åben, lav bebyggelse og mindst $1\frac{1}{2}$ pr. bolig i tæt, lav bebyggelse.

§ 5. Udstykning

1.

Udstykning i området skal finde sted efter udstykningsplaner, som hver omfatter mindst én kvarterenhed, og som er godkendt af byrådet.

2.

Grunde til åben, lav bebyggelse og til tæt, lav bebyggelse må ikke udstykkes med mindre areal end henholdsvis 800 m^2 og 400 m^2 .

En del af det fastsatte mindstegrundareal kan udlægges til fælles friarealer for beboerne.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

I kvarterenheder til tæt, lav bebyggelse skal bebyggelsen opføres efter bebyggelsesplaner som er godkendt af byrådet og som omfatter mindst én kvarterenhed.

Antallet af boliger i kvarterenheder som ikke udstykkes i enkeltgrunde skal overholde samme begrænsninger, som fremgår af bestemmelserne om grundstørrelser i § 5 stk. 2.

2.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

I kvarterenheder til tæt, lav bebyggelse kan fælles opholds- og parkeringsarealer indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten.

3.

Bebyggelsen må højst opføres med én etage med udnyttet tagetage, og den totale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m.

§ 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 til ejerboliger skal der oprettes grundejerforening(er) med medlemspligt for samtlige ejere af boliger i området.

2.

Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg i området.

§ 9. Ophævelse af byplanvedtægt

Den under 1.5.1973 af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 8 med tillæg nr. 1 godkendt 20.3.1974 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 § 27 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Middelfart byråd, den 18.1.1988.

p.b.v.

Steen Dahlstrøm

borgmester

/

Ole Larsen
stadsingeniør

BILAG

Lokalplanens baggrund og indhold

Lokalplanen er udarbejdet i anledning af at grundejeren har anmodet om, at der åbnes mulighed for både at opføre åben, lav og tæt, lav boligbebyggelse i en del af området.

Ifølge hidtil den gældende byplanvedtægt nr. 8 må der alene bygges åben-lav bebyggelse, og der er tidligere foretaget en udstykning i parcelhusgrunde i overensstemmelse med byplanvedtægtens rammebestemmelser.

Fra grundejernes side ønskes endvidere foretaget en "modernisering" af trafiksystemet, således at vejene anlægges med forskellige former for hastighedsdæmpende foranstaltninger - efter intentionerne i færdselslovens §40.

Lokalplanen, som har afløst byplanvedtægten, fastholder den hidtidige hoveddisponering med en stamvej, som vejbetjener et antal kvarterenheder med boliger omkring hver sin lukkede vej eller plads.

Kvarterenhed 1 og 2 vil blive bebygget med énfamiliehuse - helt i overensstemmelse med den gældende byplanvedtægt.

Kvarterenhed 3 bebygges med fritliggende parcelhuse eller dobbelthuse, og for de øvrige kvarterenheder fastsættes det først senere, om der skal bygges åben, lav eller tæt, lav bebyggelse. I kvarterenhederne 7 og 8 er der dog planer om at bygge 16 andelsboliger.

Om fornødent vil bebyggelsesplanerne for de enkelte kvarterenheder blive fastlagt ved supplerende lokalplanlægning.

I forbindelse med at der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger vil der blive foreta-

get visse ændringer af de allerede udlagte vejarealer.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Lokalplanens område er i kommuneplanen udlagt til boligformål i form af åben, lav eller tæt, lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten for kvarteret som helhed må ikke overstige 30, og den skal normalt holdes under 25 for den enkelte ejendom.

Der må højst bygges med to etager og i 10 m's højde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Området er i byplanvedtægt nr. 8 udlagt til parcelhusbebyggelse.

Byplanvedtægten ophæves for så vidt angår lokalplanområdet og erstattes af lokalplanens bestemmelser.

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 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.



..... Lokalplangrænse

~~~~~ Sti

△ Kvarterenhed  
(Principiel afgrænsning  
og vejbetjening)

..... Fælles friareal

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 32.08

Boligområde ved Vestergårdvej

Kortbilag mål 1:2000

Dato 3.8.1987