



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 32.13

Område ved Gl. Strandvej

August 1996

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 32.13

Område ved Gl. Strandvej

I henhold til planloven (lov nr. 746 af 16.8.1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge bestemmelser for et område ved Gl. Strandvej med henblik på at opnå en hensigtsmæssig funktion og god helhedsvirkning af den pågældende kyststrækning, specielt i relation til Lillebæltshalvøen.

§ 2. Område og zoneforhold

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag af 1.2.1996 og omfatter følgende matr.nr. :

2l, 2m, 2n, 2o, 2r, 2s, 3d, 3f, 3g, 3h, 3k, 4e, 4f, 4g, 4h, 4i, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 37b, 37c, 37d, 37f, 42a, 42b af Staurby by, Strib-Røjleskov og

2s, 2æ, 2ø, 2ab, 2ac, 2ae, 2af, 2ag, 2aq, 2bd, 2bl, 2bm, 2bn, 2cl, 2cm, 2cn, 2cv, 2dk og 2fz af Strib Færgesgård, Strib-Røjleskov samt paceller, der efter den 1.9.1995 udstykkes i området.

2.2.

Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres matr. numrene 2l, 2m, 2n, 2o, 2r, 2s, 3d, 3f, 3g, 3h, 3k, 4g og 4f af Staurby by, Strib-Røjleskov fra landzone til byzone.

2.3.

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

§ 3. Områdets anvendelse

3.1.

Lokalplanområdet udlægges til boligformål og rekreative formål. Boligbebyggelsen må kun opføres som fritliggende parcelhuse. På hver ejendom må kun indrettes én bolig for én familie.

3.2.

Arealerne, som på kortbilaget er vist med priksignatur må ikke bebygges, men skal anvendes som private haver, daghaver, opholdsarealer o. lign. formål for de pågældende grundejere.

§ 4. Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden

4.1.

Boligbebyggelsen må kun opføres med én etage eller én etage med udnyttet tagetage, og den totale højde må ikke overstige 8,5 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

4.2

Om- og tilbygninger skal med hensyn til udformning, materialer og farver harmonere med ejendommens øvrige bebyggelse.

4.3.

Der må ikke opføres bebyggelse nærmere vejskel end 2,5 m.

4.4.

I Delområde II og på matr.nr 4p pålægges byggelinie i 2,5 m's afstand fra skel mod matr. nr. 46 (Lillebæltshalvøen). Boligbebyggelsen i Delområde II skal desuden holdes inden for en byggezone af 40 m's bredde regnet fra vejskel mod Gl. Strandvej.

§ 5. Hegns- og beplantningsforhold

5.1.

I Delområde I må hegn på arealerne vest for Gl. Strandvej kun etableres som levende hegn. På parceller langs stranden må ikke foretages beplantning, som på væsentlig måde er til gene for udsigten over vandet.

5.2.

I Delområde II må hegn i arealet mellem skel og byggelinie langs matr.nr. 46 (Lillebæltshalvøen) kun etableres som levende hegn.

5.3.

Hegnene langs matr. nr. 46 (Lillebæltshalvøen) kan forstærkes med trådhegn opsat bag de levende hegn.

§ 6. Ophævelse af deklaration

6.1

Den under 3.6.1957 tinglyste deklaration angående byggelinier langs Gl. Strandvej ophæves.

I henhold til planlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Middelfart byråd den 5. 8. 1996

Steen Dahlstrøm

borgmester

/ Ole Larsen

teknisk direktør

Vedtagelsen af lokalplanen er bekendtgjort den 21. 8. 1996.

REDEGØRELSE

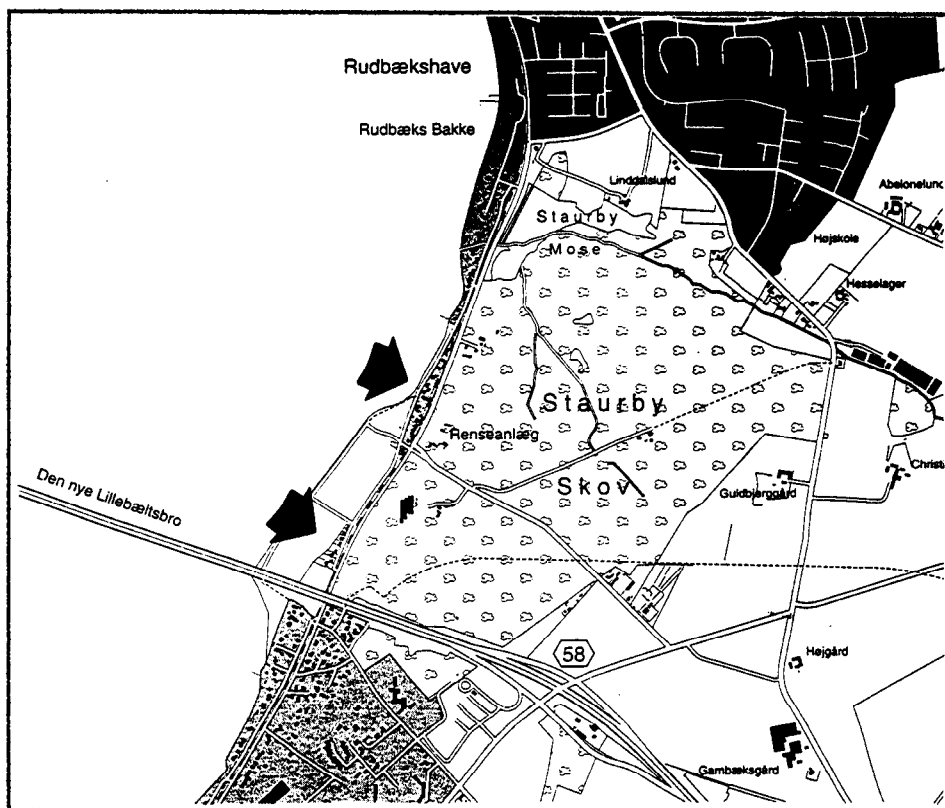
Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er foranlediget af en byggesag, som omhandlede én af de små parceller (matr. nr. 4p), som ligger vest for Gl. Strandvej. Ejeren har opnået tilladelse til at opføre et helårshus på grunden, men de overvejelser, sagen gav anledning til, har medført, at byrådet nu har fastlagt, hvorledes dette attraktive kystområde i øvrigt skal se ud og fungere i fremtiden.

Hertil kommer at områdets bebyggelse i hovedsagen består af en enkelt række enfamiliehuse mellem skoven og kysten, og denne karakter ønsker byrådet at fastholde ved behandlingen af fremtidige byggesager.

Derfor har byrådet taget kvarterets forhold op i en helhedsplan, som omfatter grundene langs Gl. Strandvej på en strækning mellem den nye bro og Staurby Mose.

Kystbebyggelsen videre nord på er overvejende parcelhuse, hvor der ikke er problemer af den aktuelle art, og forholdene umiddelbart syd for broen er tidligere afklaret ved en lokalplan.



OVERSIGTSKORT

Status 1996

Områdets bebyggelser falder i to dele, adskilt af det opfyldte areal, Lillebæltshalvøen, der henligger som åbent offentligt parkområde.

Den nordlige del (lokalplanens Delområde I) er oprindelig udstykket som 18 strandgrunde beliggende mellem kysten og banen mod Strib. Udstykningen indrettedes således at grundene fik vejadgang fra en den gang blind vej ført under banen som en forlængelse af Staurby-skovvej. Vejen delte grundene i en landværts del til boligbebyggelse og en strandværts del, som sikrede ejerne en strandret med henblik på fiskeri, badeplads, badebro m.v.

Etableringen af Lillebæltshalvøen i forbindelse med bygningen af den nye bro betød at strandretten forsvandt for så vidt angår de 9 sydlige grunde.

Af de 18 oprindelige grunde har 11 stadig én ejer på de to dele, og af disse er to samnoteret (d.v.s. at stranddelen ikke kan frasælges).

5 strandparceller har ejere, der bor uden for området, og 2 ejes af Middelfart kommune.

Strandparcellerne har en dybde, der varierer mellem ca. 5 og ca. 20 m, og størrelsen er typisk 200-300 m², - den aktuelle, matr.nr. 4p, er dog 426 m².

På fire af parcellerne findes mindre træbygninger (lysthuse, redkabskure, carport, garage m.v.), resten er ubebyggede.

Strandparcellerne ved Lillebæltshalvøen fremtræder som græs- og havearealer, mens de nord for liggende består af et smalt bælte med græs eller strandvegetation og en noget stenet sandstrand.

Den sydlige del (lokalplanens Delområde II) udgøres af 9 grunde, som ligger mellem Gl. Strandvej og Lillebæltshalvøen. De 6 er bebygget med helårshuse, og de 3 med sommerhuse (matr. nr. 3 l, 3 d og 3 g). De 5 nordlige grunde er særdeles små, størrelsesorden 200-400 m², mens de 4 sydlige er boliggrunde af rimelig størrelse.

De to sydligste består hver af to selvstændigt matrikulerede arealer.

Delene er ikke samnoterede.

Lokalplanens indhold.

Planen har specielt til formål at bevare kystbebyggelsens karakter og sikre omgivelserne ved Lillebæltshalvøen.

Byrådet har ikke taget stilling til, hvad der skal ske med halvøen, men der er mange muligheder for at benytte den til formål af rekreativ og kulturel art - som det også kom til udtryk i arkitektkonkurrencen i 1989.

Derfor finder byrådet det vigtigt at sikre omgivelserne, og undgå at der finder byggeri m.v. sted, som kan virke uheldigt og begrænse fremtidige anvendelsesmuligheder.

I den sammenhæng er det afgørende at de små strandparceller mellem Gl. Strandvej og Lillebæltshalvøen og langs vandet bevarer den nuværende karakter, d.v.s. fortsat ligger som grønne områder og strandarealer uden dominerende bebyggelse.

Det er således tanken at man ved lokalplanen fastlåser tingenes tilstand, således at der ikke bliver mulighed for at bygge nyt, - ud over det hus, der er givet tilladelse til. Ej heller må man udvide de eksisterende småhuse eller ændre anvendelsen (§ 3.2).

Den grønne karakter søges bevaret og forbedret ved bestemmelser om grønne hegn, og ved byggeliniepålæg, der holder bygninger på afstand af skellet mod Lillebæltshalvøen (§ 4.4).

På den strækning af Gl. Strandvej, som ligger nord for Lillebæltshalvøen pålægges en bestemmelse, der tilsigter at bevarer udsigten over bæltet og mod et eventuelt fremtidigt bygningsanlæg el. lign. på halvøen (§ 5.1).

På de nordligste grunde i Delområde II kan ikke opføres bebyggelse, der overholder lokalplanens og bygningsrelementets bestemmelser. Det betyder at udvidelser ikke kan finde sted, men husene kan renoveres og genopføres i deres nuværende omfang, og sommerhusene kan fremover anvendes til helårsbeboelse, såfremt de opfylder en række krav vedrørende beboelsesbyggeri.

I lokalplanens tilsigtes det at bevare det karakteristiske træk ved kystbebyggelsen, at der kun er én række huse. Dette er sikret for størstedelen af området, idet grundene er så små, at de ikke kan udstykkedes yderligere. Imidlertid består de to sydligste ejendomme hver af to selvstændigt udmatrikulerede parceller, som ikke er samnoteret. Det betyder, at de vestlige halvdele af de to grunde *kunne* frasælges og bebygges med hver sit (lille) helårshus.

For at forhindre noget sådant fastlægges der en byggezone, som "holder" boligbebyggelsen på grundenes østlige dele og dermed forhindrer boligbyggeri på eventuelt frasolgte parceller (§ 4.4).

For boligbebyggelsen fastsættes de almindeligvis gældende bebyggelsesregulerende bestemmelser for områder til fritliggende parcelhuse.

Da området stort set er udbygget og i forvejen har en ret "broget" karakter, skønnes der ikke at være behov for særligt konkrete bestemmelser om materialer, farver, tagformer m.v.

Langs Gl. Strandvej er tidligere i medfør af vejlovgivningen tinglyst byggelinier i 10 m's afstand fra fra vejmidte.

I lokalplanens § 6 ophæves disse og erstattes af 2,5 m byggelinier regnet fra vejskøl jfr. § 4.3.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Bebyggelserne er i Kommuneplan 1993-2002 udlagt til boligformål, kollektive anlæg, offentlige formål eller mindre ikke generende erhverv (rammeområderne B45 og B47).

Der kan ifølge lokalplanrammerne bygges med max. to etager, i en højde på max. 10 m og med en bebyggelsesprocent på max. 30. Det nordlige område ligger på nær den sydligste grund i byzone. Resten og det sydlige område er landzone, som skal overføres til byzone ved lokalplanen.

Lillebæltshalvøen D44 er udlagt til grønt område.

Udlæg af parceller vest for Gl. Strandvej til private rekreative områder er i kommuneplansammenhæng en lille detalje, som ikke er omfattet af kommuneplanen.

Denne suppleres derfor med et tillæg, hvori det pågældende areal udlægges som et nyt rammeområde D48 forbeholdt til grønt område i form af private haver, opholdsarealer og lignende rekreative formål for de pågældende grundejere.

Tillægget findes bag i hæftet på side 9.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen og kommuneplantillægget.

Kystområdeplanlægningen

I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal der oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Det er byrådets vurdering at lokalplanen ikke giver mulighed for væsentlig ny bebyggelse. - Tvært imod begrænser den mulighederne for bygge ud mod kysten.

Lokalplanen bevarer et grønt præg og det rekreative element.

Den sikrer at fremtidig bebyggelse kommer til at passe i den kystlandskabelige helhed, som iøvrigt kan karakteriseres som et broget konglomerat af bygninger fra dette århundredes forskellige stilperioder.

Naturbeskyttelsesloven

Strandbeskyttelseslinien er ophævet på den pågældende strækning, og ejendommen er dermed ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens § 15.

Området udgør en sammenhængende lovlig bebyggelse og er dermed ikke omfattet af bestemmelserne om skovbyggelinier i § 17.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendommen, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen.

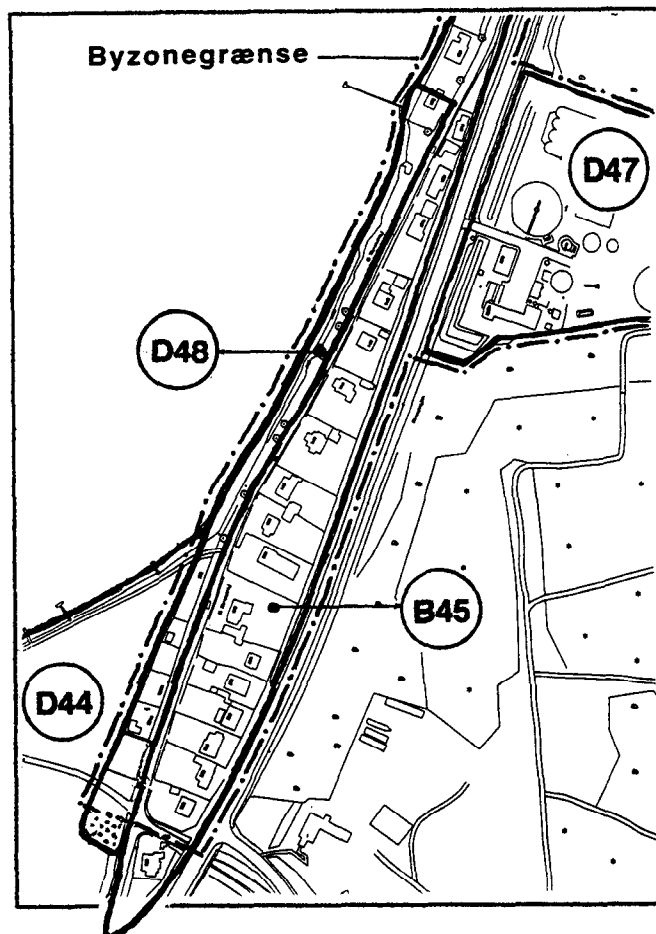
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens hovedprincipper.

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

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

NB

På baggrund af Naturklagenævnets afgørelse af 23.11.1995 vil der på matr. nr. 4p være ret til at bygge et enfamiliehus, hvis byggetilladelsen dertil er udstedt inden 3 år fra lokalplanens vedtagelse/offentliggørelse og byggearbejdet påbegyndt senest 1 år efter udstedelse af byggetilladelsen.



Middelfart kommune TILLÆG NR. 6 TIL KOMMUNEPLAN 1993-2002

Rekreativt område ved Gl. Strandvej

For det på kortet viste område D48 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

1.
Områdets anvendelse skal fastlægges til private haver, daghaver, opholdsarealer o.lign. formål for de pågældende grundejere.
2.
I området må ikke opføres bebyggelse.
3.
Det med priksignatur viste område (matr.nr. 4f) skal overføres fra landzone til byzone.

Således vedtaget af Middelfart byråd den 5. 8. 1996

Steen Dahlstrøm
borgmester

/ Ole Larsen
teknisk direktør

**Haver, opholdsarealer
o.lign. rekreative formål**

