



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 32.14

Boligområde ved havnen i Strib

August 1996

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.14

Boligområde ved havnen i Strib

INDHOLD

Lokalplanens baggrund og formål	2
Området i dag	2
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	3
Servitutter	5
Tilladelser fra andre myndigheder	5
Lokalplantekst	6

2 kortbilag indsat bag i hæftet

Udarbejdet i samarbejde med Middelfart kommunes tekniske forvaltning af
Sven Allan Jensens tegnestue Aps August 1996

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen skal give mulighed for, at der kan opføres boliger ved Strib Havn på virksomheden El-Tin's areal.

Som baggrund for lokalplanen er der udarbejdet et forslag til bebyggelsesplan for området. I forslaget er bebyggelsen lagt som en sluttet randbebyggelse omkring havnebassinet. Syd herfor er der foreslået rækkehuse, mens området nord for havnebassinet tænkes udstykket i 8-9 parcelhusgrunde. I alt vil der være mulighed for ca. 80 boliger.

Bebyggelsen er tænkt 1-2 etager og opdelt i mindre enheder for bedst muligt at harmonisere med den eksisterende bebyggelse. Med placeringen og højderne bevares udsigten over vandet i størst muligt omfang for den bagvedliggende bebyggelse.

Havnebassinet foreslås anvendt til skudehavn eller lystbådehavn. Ved havnebassinets sydlige hjørne kan der ligge et fælleshus/klubhus.

OMRÅDET I DAG

Lokalplanområdet er på ca. 27.000 m². Området har tidligere været anvendt til erhverv, men virksomheden er nu lukket. Mod øst grænser området op til boligområder. Mod syd ligger lystbådehavnen og mod nord en mindre erhvervsvirksomhed. Havnen er en privat erhvervshavn, der ejes af El-Tin. Danske Olieberedskabslagre har i dag en aftale om at lade tankskibe lægge til i havnen i forbindelse med ind- og udpumpning af olie. En aktivitet, der foregår meget sjældent.

Området ligger lavt i kote ca. 2, mens den bagvedliggende bebyggelse ligger i kote 5 - 10.

LOKALPLANENS INDHOLD

I lokalplanen fastlægges, at området skal anvendes til boligbebyggelse i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse i 1-2 etager. Inden for området kan der opføres et fælleshus/klubhus. Havnen kan anvendes til skudehavn eller lystbådehavn.

Bebyggelsesprocenten for den midterste og sydlige del af området må højst være 30. I den midterste del skal bebyggelsen opføres som sluttet randbebyggelse omkring havnebassinet. I den nordlige del må bebyggelsesprocenten højst være 25.

Bebyggelsens stueetage skal opføres med murede facader, der enten kan stå i blank tegl eller vandskures og males i afdæmpede farver. Facaderne over stueetagen og mindre bygningsdele som karnapper og

vindfang kan opføres i træ, glas eller andre lette materialer. Bygningernes facader skal brydes op f.eks. gennem bygningsfremspring, ændret højde og/eller ændring af facadens materialer.

Tagene skal udformes som sadeltage eller med ensidigt fald og dækkes med tegl, skifer, zink eller tagpap. Taghældningen må højst være 20°. I område III kan byrådet dog tillade en taghældning på op til 45°.

Der reserveres areal til en vejforbindelse gennem området fra Strandvejen til Tjærepletten. Vejen forudsættes anlagt som stillevej eller lege- og opholdsareal. I område I og III kan der opføres en carport ved hver bolig. Øvrig parkering skal samles på mindre pladser øst for bebyggelsen.

Langs kysten og havnekajen skal der anlægges en offentlig tilgængelig sti. Inden for området skal der desuden anlægges friarealer fælles for områdets beboere.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde B 48 i Kommuneplan 1993-2002. I følge rammebestemmelserne skal området anvendes til boligformål og offentlige formål, fortrinsvis af kulturel og rekreativ karakter. Der kan bygges i 1-2 etager og med en højde på max. 10 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 30 for området som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære zone, som er omfattet af planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse.

I lokalplaner, der ligger i byzone, og som vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen, og såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen åbner mulighed for en ny markant havnefront mod Lillebæltskysten. Bebyggelsen skal opdeles i mindre enheder for at give et varieret billede og bedst muligt harmonere med den eksisterende bebyggelse. Med placeringen og højderne bevares udsigten over vandet i størst muligt omfang for den bagvedliggende bebyggelse.

Trafik

Området får vejadgang fra Strandvejen og Tjærepletten. I lokalplanen

åbnes mulighed for en gennemgående vejforbindelse gennem lokalplanområdet mellem Strandvejen og Tjærepletten, men vejen kan også anlægges som blind vej, kun med indkørsel fra Strandvejen. Vejen forudsættes anlagt som stillevej eller lege- og opholdsareal for at undgå gennemkørende trafik.

Det skønnes, at den ekstra trafik i forbindelse med det nye boligområde ikke vil give trafikale problemer i området.

Varmeforsyning

I følge Middelfart Kommunes varmeplan skal lokalplanområdet forsynes med naturgas. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret varmforsyning med naturgas.

Forurening

En undersøgelse af grunden viser forurening med især tin. En bygherre er ved at udarbejde forslag til afværgeforanstaltninger, som skal accepteres af Fyns Amt, før der kan opføres boligbebyggelse på arealet.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejder konstateres yderligere forurening af jorden, skal arbejdet standses i henhold til Lov om Affaldsdepoter § 20. Forpligtelsen hertil påhviler både ejendommens ejer og den, der er ansvarlig for det pågældende arbejde. Kommunen skal herefter underrettes.

Støj

Strandvejen har en trafikbelastning på 1100 biler pr. døgn. Det beregnede støjniveau ligger på 58 dB(A) i 10 meters afstand fra vejmidten. Lokalplanens byggefelt ligger 20 meter fra vejmidten. Støjniveauet ved bygningernes facader vil derfor ligge på ca. de 55 dB(A), som er Miljøministeriets vejledende grænseværdi for trafikstøj ved boliger.

Nord for lokalplanområdet ligger der en mindre maskinfabrik. Virksomheden har ligget i området i mange år og har ikke hidtil givet anledning til støjproblemer i forhold til naboboligerne. Lokalplanen sikrer en afstand af minimum 25 meter fra virksomheden til den nærmeste bolig. Byrådet skønner derfor, at de vejledende støjgrænser for boligområder kan overholdes i lokalplanområdet. Hvis der fremover skulle opstå problemer, vil byrådet pålægge virksomheden at sørge for de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger i henhold til miljøbeskyttelsesloven.

Olieberedskabslagrenes pumpebrønd og rørledning

Omkring pumpebrønden etableres en sikkerhedszone på 25 meter, hvor der ikke må bygges boliger. Da det er meget sjældent, der er brug for at pumpe olie, skønnes aktiviteterne ikke at give problemer,

bortset fra at der kan blive behov for at spærre stien af, mens pumpningen foregår.

SERVITUTTER

Inden for lokalplanområdet ligger flere forsynings- og kloakledninger, hvor der er tinglyst byggelinier. Ledningerne skal respekteres med mindre en omlægning aftales med de berørte ledningsejere.

Der er i 1960 tinglyst bestemmelser om vedligeholdelse af havneanlægget. Bestemmelserne strider ikke mod lokalplanen og er fortsat gældende.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ombygninger og nyanlæg af kajanlægget, før Trafikministeriet har givet tilladelse hertil.

Der må ikke opføres boligbebyggelse på de forurenede arealer før Fyns Amt har accepteret afværgeforanstaltningerne.

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 32.14

Boligområde ved havnen i Strib

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

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge den fremtidige anvendelse til boligformål,
- at skabe mulighed for varierede bebyggelser inden for lokalplanområdet gennem en udstykning af området i storparceller,
- at sikre, at ny bebyggelse omkring havnebassinet udformes således, at den får præg af sammenhængende randbebyggelse, så der skabes en markant havnefront,
- at give mulighed for at havneanlægget kan anvendes til skudehavn eller lystbådehavn,
- at sikre offentligheden stiadgang gennem området,
- at give det planmæssige grundlag for at tillade nedrivning af de eksisterende bygninger på arealet.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 4 a Strib Færgegaard, Strib-Røjleskov samt alle parceller, der efter den 26. februar 1996 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanens område opdeles i områderne I, II, III og IV som vist på kortbilag 1.

3.
Ved opfyldning af havnearealer som vist på kortbilag 1 overføres de opfyldte arealer til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Område I, II og III må kun anvendes til boligformål.

2.
Inden for område I kan der opføres åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse.

3.
Inden for område II og III må der kun opføres tæt-lav bebyggelse.

2.
Område IV må kun anvendes til sti-, kaj- og pieranlæg. Inden for området må der kun opføres eller indrettes bygninger til fælleshus for områdets beboere, klubformål eller lignende.

§ 4. Udstykning

Området udstykkes i storparceller som vist på kortbilag 1. Såfremt storparcellerne udstykkes yderligere, må de ikke udstykkes med en grundstørrelse, der er mindre end 150 m² for tæt-lav bebyggelse og 700 m² for åben-lav bebyggelse.

§ 5. Veje og parkering

1.
Der udlægges areal til nye veje og stier i princippet som vist på kortbilag 2.

Vejene udlægges i en bredde af min. 8 meter.

Stierne udlægges i en bredde af min. 3 meter.

2.
I områder til tæt-lav boligbyggeri skal der udlægges samlede parke-

ringsarealer svarende til 1 1/2 bil pr. bolig. Der kan opføres 1 carport pr. bolig. Resten af pladserne skal samles på mindre, fælles parkeringsarealer øst for bebyggelsen. Hver carport må højst være 24 m², målt som tagfladens begrænsning, og carportene skal placeres i byggefeltene.

3.

Ved åben-lav boligbebyggelse skal der på den enkelte grund reserveres parkeringsareal svarende til 2 biler pr. bolig.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle forsyningsledninger skal fremføres under terræn som jordkabler.

2.

Der må ikke ved den enkelte bolig opsættes synlige udendørs antenner, paraboler eller lignende.

3.

Inden for området kan der etableres tekniske anlæg, der betjener områdets beboere f.eks. transformerstation, fællesantenne eller lignende.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Område I:

Inden for område I må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

Bebyggelsen må opføres i højst 2 etager og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn målt efter reglerne i bygningreglementet.

Bebyggelsen opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltene.

2.

Område II:

Inden for område II må bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstige 30.

Bebyggelsen kan udformes med varierede højder fra 1 til 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn målt efter reglerne i bygningreglementet, med undtagelse af enkelte hjørnebygninger, portbygninger

eller lignende punktvis bebyggelse, der kan tillades opført med en højde på op til 10 meter over terræn.

Bebyggelsen skal opføres som sluttet randbebyggelse inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter. Randbebyggelsen kan dog brydes af stier.

3.

Område III:

Inden for område III må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30.

Bebyggelsen må opføres i højst 2 etager og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn målt efter reglerne i bygningreglementet.

Bebyggelsen opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

4.

Område IV:

Inden for område IV må det samlede bruttoetageareal ikke overstige 150 m².

Bebyggelsen må opføres i højst 1 etager og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7 meter over terræn målt efter reglerne i bygningreglementet.

Bebyggelsen skal opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bygningernes stueetage skal udføres med murede facader af teglsten og fremstå som blank mur eller vandskuret og malet i afdæmpede farver. Facaderne over stueetagen og mindre bygningsdele så som karnapper og vindfang kan opføres i lette materialer som træ og glas.

Carporte kan opføres som lette trækonstruktioner efter byrådets godkendelse.

2.

Inden for område II skal bygningernes facader opdeles i mindre enheder f.eks. ved bygningsfremspring, ændret højde og/eller ændring af facadens materiale.

3.

Taghældningen skal være højst 20 grader. Inden for område III kan byrådet give tilladelse til en taghældning på højst 45 grader. Tagene kan udformes som sadeltage eller med ensidigt fald.

4.

Tagene skal dækkes med tegl, skifer, zink eller tagpap.

§ 9. Ubebyggede arealer

1.

I forbindelse med tæt-lav boligbebyggelse skal der anlægges fælles udendørs opholdsarealer for bebyggelsen på arealerne mellem bebyggelsen og havnekajen/kysten.

2.

For så vidt muligt at sikre udsigten gennem området til havnen og Strib Fyr må der ikke etableres hegn med en højde over 1,10 meter med mindre byrådet giver en særlig tilladelse.

§ 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret fælles parkerings- og opholdsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5 stk. 2 og 3 og § 9 stk. 1.

2.

Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes naturgas. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning har fundet sted.

§ 11. Grundejerforening

1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet

2.

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det, dog senest når 50% af lokalplanområdet er bebygget.

3.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fælles anlæg.

4.
Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 12. Lokalplanens retsvirkninger

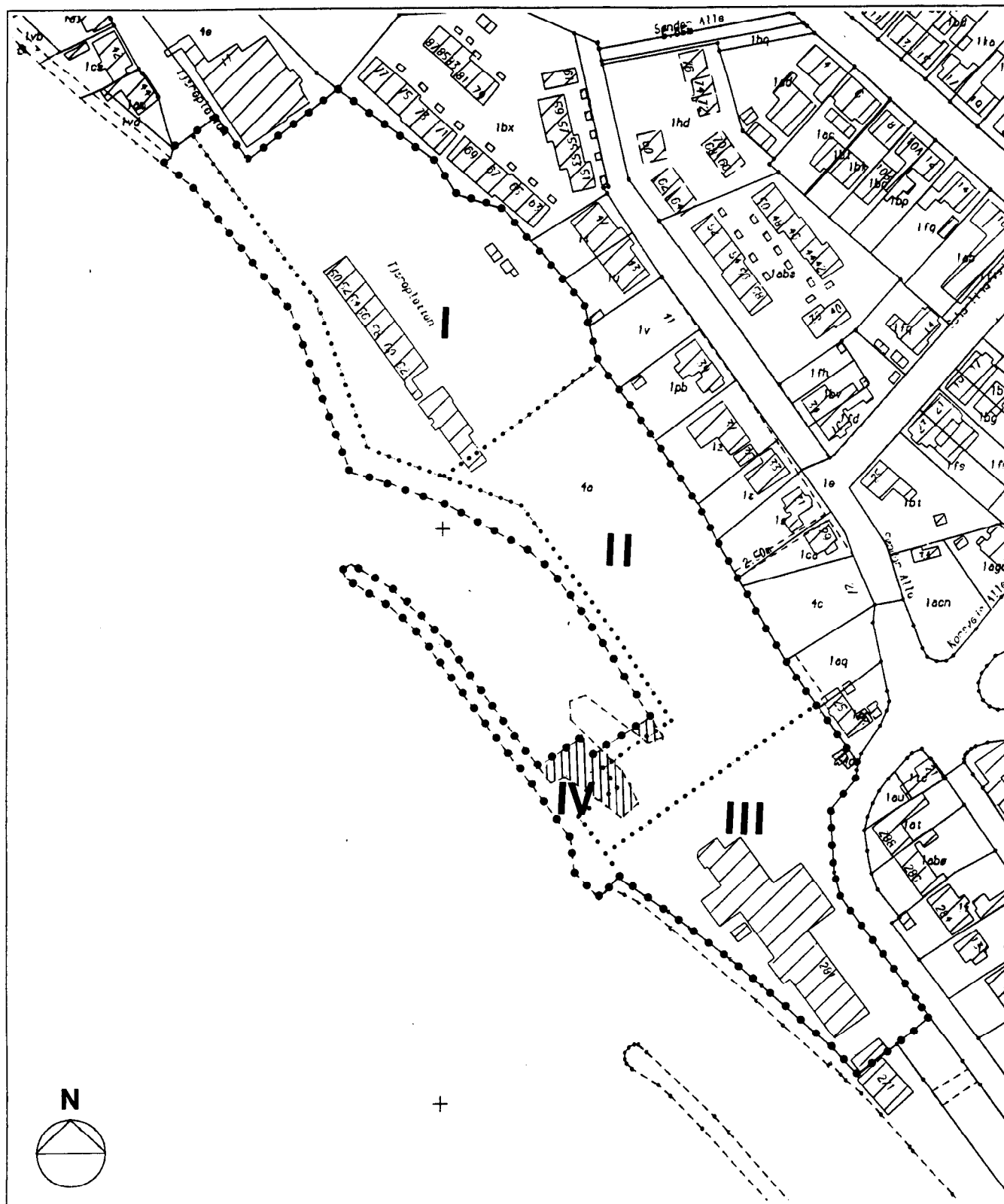
1.
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
2.
Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
3.
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.

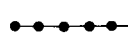
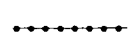
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Middelfart Byråd den 5. august 1996.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Ole Larsen
Teknisk direktør



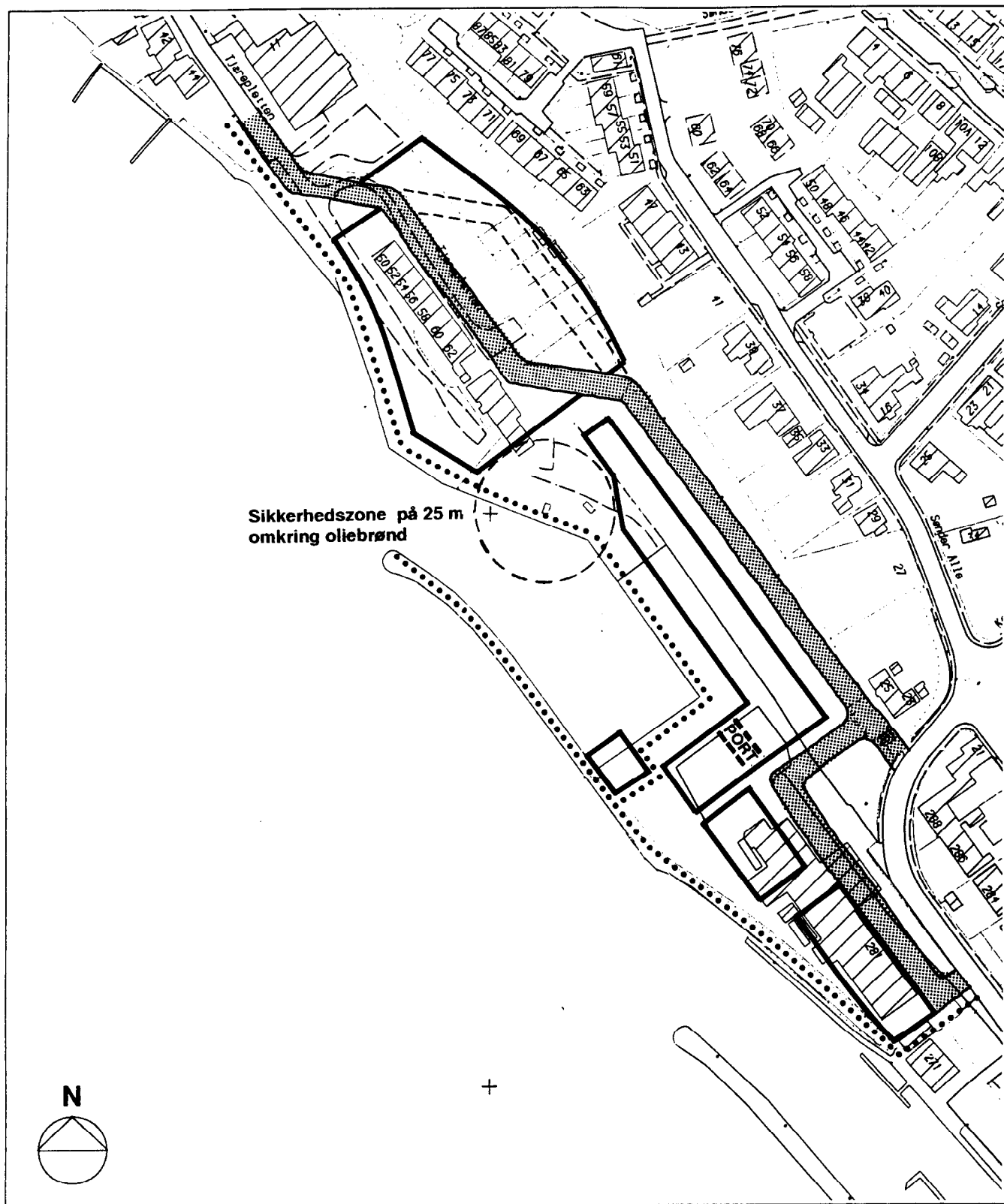
-  Havneområde, der kan opfyldes
 Lokalplangrænse
 Områdegrænse
 Boliger
 Sti-, kaj- og pieranlæg

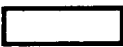
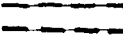
Middelfart Kommune
LOKALPLAN NR. 32.14
 Boligområde ved havnen i Strib

Kortbilag 1: Områdeopdeling

Mål 1:2.000

05.06.1996



-  Byggefelt
-  Vej
-  Alternativ vejføring
-  Sti

Middelfart Kommune
LOKALPLAN NR. 32.14
Boligområde ved havnen i Strib

Kortbilag 2: Byggefelter, veje m.v.

Mål 1:2.000

05.06.1996