



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 32.15

Museum / udstillingsbygning og boliger ved Sofiendalvej i Strib

April 1997

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.15

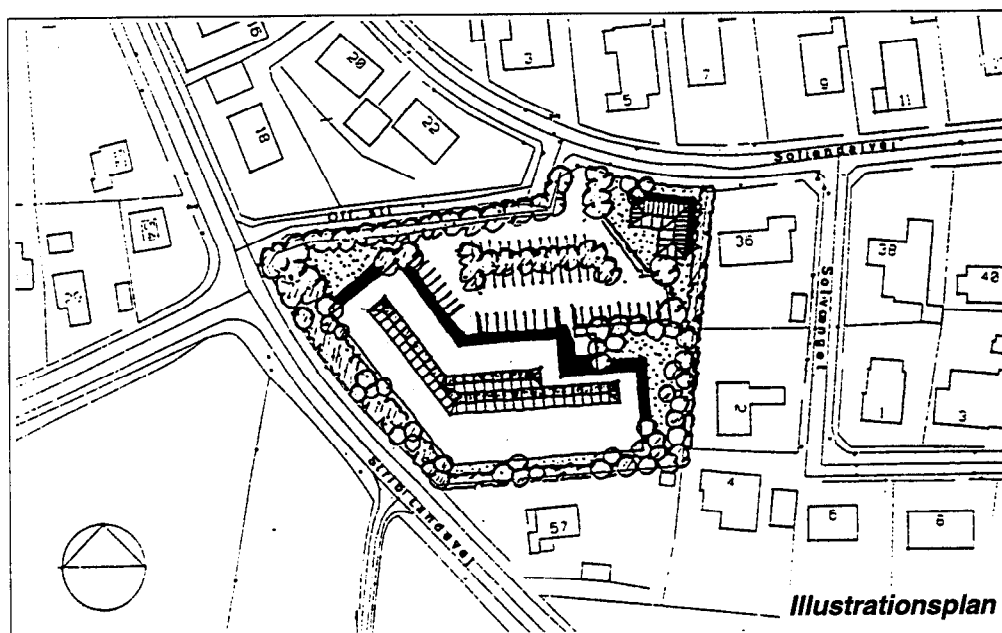
Museum/udstillingsbygning og boliger ved Sofiendalvej i Strib

INDHOLD

Lokalplanens baggrund og formål	2
Området i dag	3
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	5
Lokalplanens forhold til hidtidig byplanvedtægt	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Servitutter	7
Tilladelser fra andre myndigheder	7
Lokalplantekst	8

2 kortbilag og kommuneplantillæg nr. 13 indsat bag i hæftet

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres et veteranbilmuseum ved Sofiendalvej. Illustrationen er fra et idéforslag og viser een blandt flere muligheder for, hvordan en ny bebyggelse kan udformes inden for lokalplanens rammer.



LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen skal give mulighed for, at der kan opføres et museum eller en udstillingsbygning på et areal beliggende mellem Strib Landevej, Sofiendalvej og Solvænget.

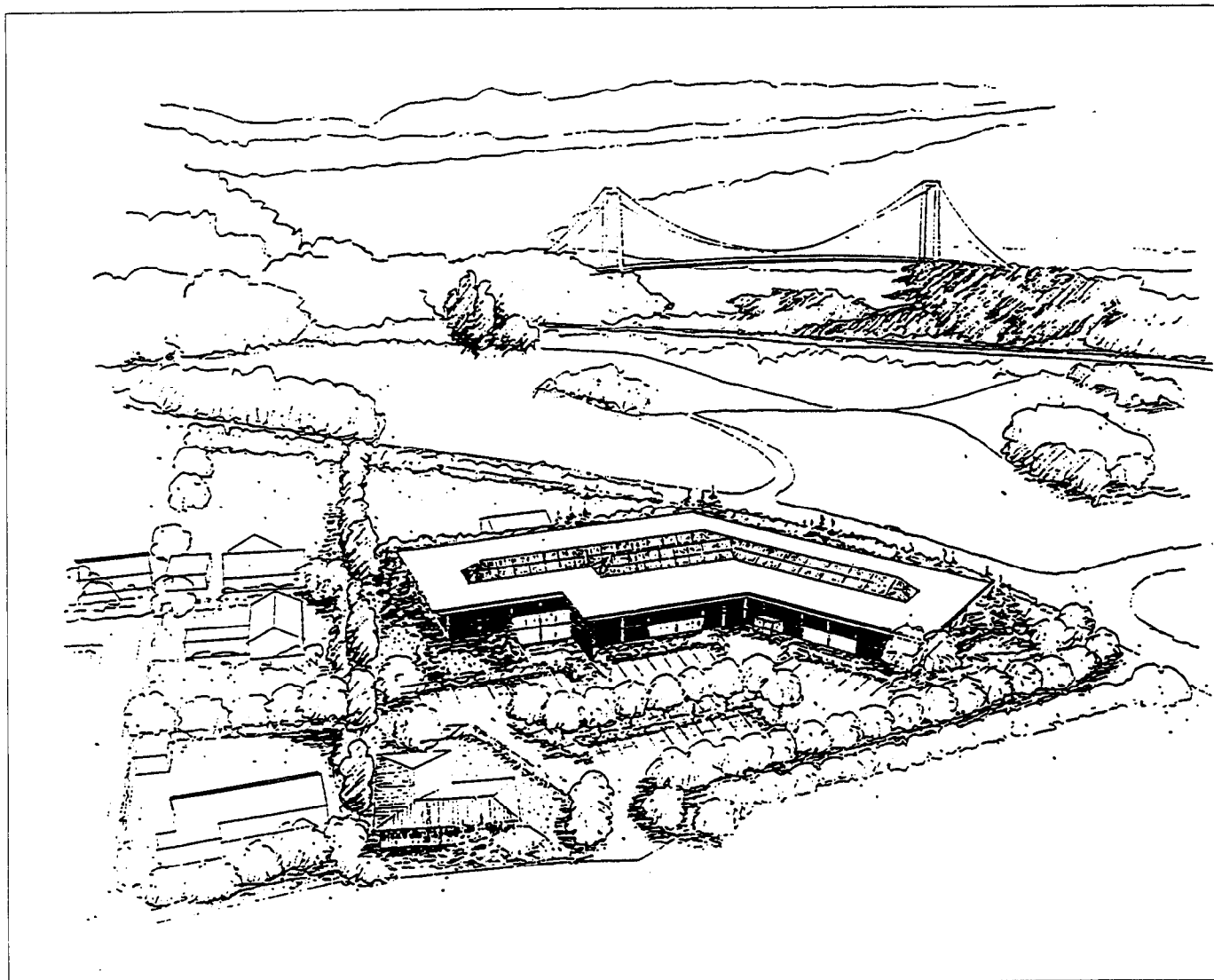
Lokalplanen er udarbejdet, fordi Hindsgaul Madsen A/S, Strib ønsker at opføre et veteranbilmuseum til udstilling af specielle ældre automobiler, motorcykler, motorer og andet interessant automobiltilbehør, samt informationsmateriale beskrivende de enkelte udstillingsgenstande.

Som grundlag for planen er der lavet et idéforslag til et veteranbilmuseum placeret i det omhandlede terræn.

I idéforslaget er udstillingsbygningen placeret i en vinkel langs områdets sydske og Strib Landevej. Bygningen ligger placeret på områdets højest liggende terræn og har adgang fra nordsiden, hvor parkeringspladser er placeret i områdets lavere liggende terræn. En tilhørende bolig, et enfamiliehus, er placeret i områdets nordøstlige hjørne parallelt med Sofiendalvej.

Udstillingsbygningen er tænkt opført i 1 etage med indskudt galleri/1. sal i en del af bygningsanlægget. I bygningens nordøstlige hjørne er det tanken, at der skal være et klargøringsværksted med autogård. I idéforslaget er udstillingsbygningen udført i stålkonstruktion med fladt tag og store udhæng. Facaderne tænkes som en blanding af lette facadeelementer, glaspartier, teglstensmure og betonvægge/-vanger. På taget tænkes udført rytterlys med eventuelle solfangere indbygget.

Ind- og udkørsel tænkes placeret i områdets nordside ved den offentlige stis udmunding i Sofiendalvej.



Fugleperspektiv af veteranbilmuseet/udstillingsbygningen, som det er tænkt i idéforslaget. Den endelige udformning ligger ikke fast.

OMRÅDET I DAG

Lokalplanområdet er på ca. 7.200 m². Mod vest grænser området op til Strib Landevej, mod nord til offentlig sti og til Sofiendalvej med enfamiliehuse, mod øst til Solvænget med enfamiliehuse og mod syd til en ejendom med et enfamiliehus.

Lokalplanområdet henligger med karakter af naturgrund med beplantning med især birk og gran.

LOKALPLANENS INDHOLD

I lokalplanen fastlægges, at området skal anvendes til udstillingsvirksomhed som f.eks. museum og til boliger. Byrådet kan desuden give tilladelse til, at der indrettes et mindre værksted til klargøring af udstillingsgenstandene, hvis det ikke giver gener i forhold til naboerne. Der må ikke arrangeres udstillinger med salg for øje eller drives nogen form for detailhandel.

Bebyggelsesprocenten er afhængig af anvendelsen. Hvis området anvendes til udstilling, kan bebyggelsesprocenten være op til 40, men der må i så fald kun indrettes én bolig inden for området. Hvis der bygges flere boliger må bebyggelsesprocenten højst være 25. Udstillingsbygninger må være i 2 etager, boliger i højst 1 etage med udnyttet tagetage.

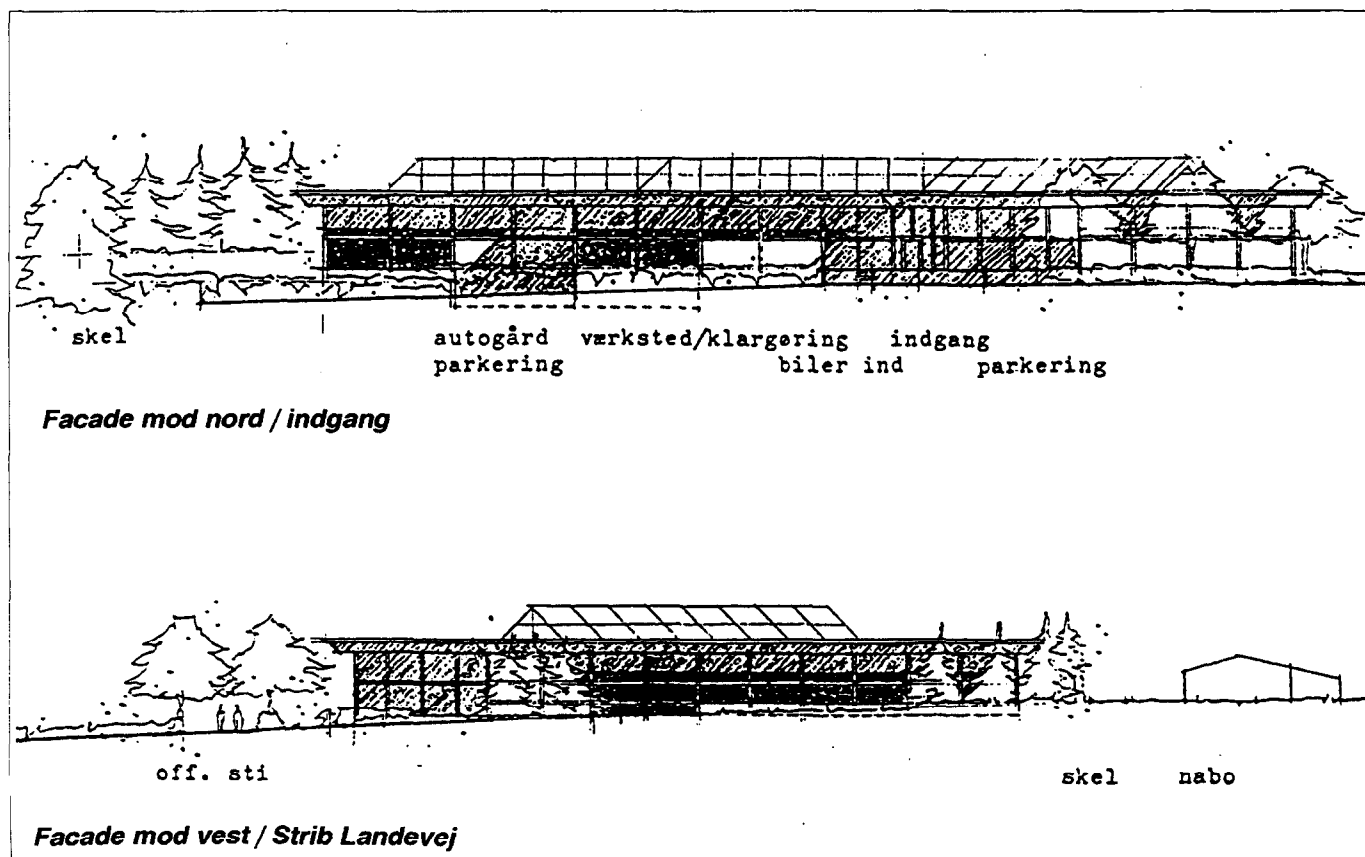
Bebyggelsen kan opføres som traditionelt muret byggeri eller som søjlekonstruktion med facadepartier i lette elementer, glas, teglstensmurværk eller beton. Teglstensmurværk kan stå som blank mur eller vandskures og males. Carporte, udhuse og mindre bygningsdele som karnapper og vindfang kan opføres i træ, stål, glas eller andre lette materialer.

Bebyggelsen skal holdes i afdæmpede farver. Enkelte elementer kan dog fremhæves med markante farver.

Tagene skal udføres som sadeltag, valmet tag eller med ensidigt fald og skal dækkes med tegl, skifer, tagpap eller metalplader. Tage på udstillingsbygninger kan dog også udføres som fladt tag med rytterlys/ovenlys og solfangere.

Facader mod nord og vest, som de er tænkt i ideforslaget. Den endelige udformning ligger ikke fast.

Der bliver vejadgang til området fra Sofiendalvej. I området skal der anlægges mindre adgangsveje, som forbinder de tilhørende parkeringspladser. Der kan opføres garage eller carport til den enkelte bolig.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger i rammeområde B44 i Kommuneplan 1993-2002. I følge rammebestemmelserne skal området anvendes til bolig-område med kollektive anlæg, offentlige formål og i begrænset omfang mindre, ikke generende erhvervsvirksomheder. Der kan bygges i 1 - 1½ etager og med en højde på max. 10 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 30 for området som helhed.

For at give mulighed for det ønskede byggeri er der udarbejdet et tillæg nr. 13 til Kommuneplan 1993-2002. I tillægget overføres den del af rammeområde B44, der er omfattet af lokalplanen, til et nyt område B49, der skal anvendes til boliger med kollektive anlæg, offentlige formål og særligt præsentable erhvervsvirksomheder og institutioner, herunder udstillings- og kursusvirksomhed. Samtidig hæves bebyggelsesprocenten fra 30 til 40, og etageantallet hæves fra højst 1½ til højst 2 etager. Tillægget fremlægges sammen med lokalplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL BYPLANVEDTÆGT

Lokalplanområdet var tidligere omfattet af partiel byplanvedtægt nr 8 fra 1973, der udlagde området til parcelhuse.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves byplanvedtægt nr. 8 inden for lokalplanens område.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

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

Hvis ny bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen, og hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Det er byrådets vurdering, at det nye byggeri ikke vil påvirke kysten visuelt. Mellem lokalplanområdet og kysten ligger et åbent grønt område med spredt høj beplantning, Strandvejen og et ældre boligområde (Rudbæks Bakke) på en bakke med store ældre træer. Bakken fremtræder nærmest som skovplantning. Byggeriet vil således på grund af terrænforskel og beplantning ikke kunne fornemmes fra kysten.

Trafik

Området ligger i umiddelbar tilknytning til Strib Landevej, der er en trafikvej. Ud- og indkørsel skal ske fra Sofiendalvej. Det skønnes, at den ekstra trafik ikke vil give trafikale problemer.

Varmeforsyning

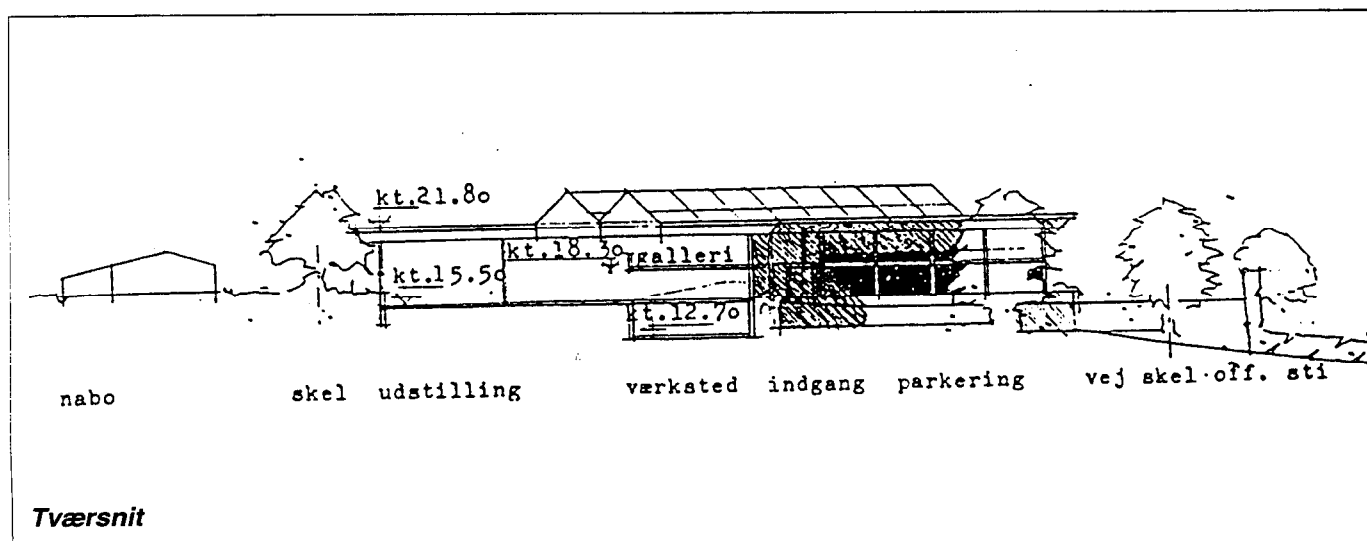
I følge Middelfart Kommunes varmeplan skal lokalplanområdet forsynes med naturgas. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret varmforsyning med naturgas efter byrådets godkendelse. Det kan tillades, at der som supplement til varmforsyningen etableres alternativ opvarmning såsom solfangere o.a.

Støj

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan indrettes et mindre værksted til klargøring af de udstillede genstande. I idéskitsen til et veteranbilmuseum er det tanken, at de udstillede biler klargøres i et værksted i underetagen og køres til port/åbning i udstillingshal, hvorefter de skubbes på plads. Da klargøringen foregår indendørs, er det byrådets vurdering, at det ved isolering eller lignende vil være muligt at undgå støjproblemer i forhold til de omkringliggende boliger. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at et eventuelt værksted ikke må tages i brug, før det ved lydmåling og/eller beregning er sandsynliggjort, at støjniveauet ikke overstiger grænseværdierne i Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledning om ekstern støj fra virksomheder. Ved lokalplanens ikrafttræden er grænserne 45 dB(A) om dagen, 40 dB(A) om aftenen og i weekenden og 35 dB(A) om natten.

Trafikstøjen fra Strib Landevej ligger på 64 dB(A) i 10 meters afstand fra vejmidten. På Sofiendalvej er der kun en ubetydelig trafik. For at sikre at støjniveauet ved boligerne ligger under de 55 dB(A), som er Miljøministeriets vejledende grænseværdi, vil det være nødvendigt at trække boligerne ca. 40 meter væk fra vejmidten. Hvis der opføres eller indrettes boliger nærmere vejen skal der etableres en form for støjafskærmning, f.eks. i form af en vold langs Strib Landevej. Lokalplanen indeholder bestemmelser om at det ved målinger og/eller beregninger skal eftervises, at støjgrænsen kan overholdes, før der gives tilladelse til at tage nye boliger i brug.

Nord-sydgående tværsnit, som det er tænkt i ideforslaget. Den endelige udformning ligger ikke fast.



Grundvandsbeskyttelse

En del af lokalplanområdet ligger inden for et område, der af Fyns Amt er udpeget som særligt sårbart drikkevandsområde. I disse områder må der ikke placeres virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter. Mindre virksomheder som autoværksteder, håndværkere, detailforretninger og landbrug er som hovedregel ikke omfattet.

Lokalplanen fastlægger, at der ikke må udøves virksomhed, der kan give anledning til risiko for grundvandsforurening.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der findes forurenede jord på grunden.

SERVITUTTER

Der er tinglyst byggelinier i forhold til Strib Landevej, ret for Fyns Kommunale Telefonselskab til at have kabler liggende i jorden i tracé på ejendommen og ret til fremføring af naturgasledning over del af grunden.

Lokalplanen respekterer de tinglyste byggelinier og ledningstracéer.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanen kræver ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.15

Museum/udstillingsbygning og boliger ved Sofiendalvej 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 give mulighed for, at området kan anvendes til boliger og museum/udstillingsvirksomhed,
- at fastlægge bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 af 18.10.1996 og omfatter matr. nr. 9^s, Røjle by, Strib-Røjleskov samt alle parceller, der efter den 18.10.1996 udstykkes inden for området.

2.
Området ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området må kun anvendes til museum/udstillingsvirksomhed og til boliger. Der må ikke etableres udstillinger med salg for øje eller drives nogen form for detailhandel.

2.

Byrådet kan give tilladelse til, at der indrettes et mindre værksted til klargøring af udstillingsgenstandene, såfremt udformning, placering, afskærmning eller lignende sikrer, at grænseværdierne i Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledning om ekstern støj fra virksomheder er overholdt i forhold til naboejendomme i og uden for lokalplanområdet.

3.

Der må normalt ikke placeres virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter inden for lokalplanens område. Tilladelsesmyndighederne kan kun tillade placering inden for området i de ganske særlige tilfælde, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af risikoen for forurening af drikkevandet kan godtgøres, at placering kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn.

§ 4. Veje og parkering

1.

Der udlægges areal til nye veje i princippet som vist på kortbilag 2 af 18.10.1996. Vejene udlægges i en bredde af min. 5 meter, ved parkeringspladser dog 7 meter.

Ind- og udkørsel skal ske fra Sofiendalvej. Der må ikke etableres direkte vejadgang fra ejendommen til Strib Landevej.

2.

Ved ændret anvendelse eller nybyggeri inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringsarealer i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler, dog mindst 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal og 1 p-plads pr. bolig.

3.

Der kan opføres en carport eller garage ved den enkelte bolig. Øvrig parkering skal samles på mindre fælles pladser som vist på kortbilag 2.

§ 5. Tekniske anlæg

1.

Elledninger må alene udføres som jordkabler.

2.

Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplan. Der kan suppleres med alternativ energi som f.eks. solfangere.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Ved anvendelse til udstilling må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for området som helhed. Det er en betingelse, at der højst opføres én bolig inden for området.

Ved øvrig anvendelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

2.

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste bygge-felter.

Byggelinie fra vejmidte Strib Landevej: 12,5 meter + højdetillæg

Byggelinie fra vejskel mod Sofiendalvej: 5 meter.

3.

Bebyggelse til erhverv må opføres i højst 2 etager. Bebyggelse til boliger må opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage. Højden må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 7. Bebyggelsens ydre udformning

1.

Bebyggelsen skal udføres som traditionelt muret byggeri eller som søjlekonstruktion med facadepartier i lette elementer, glas, teglstensmurværk eller beton. Teglstensmurværk kan fremstå som blank mur eller vandskuret og malet.

2.

Carporte, garager, udhuse og mindre bygningsdele som karnapper og vindfang kan opføres i træ, stål, glas eller andre lette materialer.

3.

Bebyggelsen skal holdes i afdæmpede farver. Enkelte elementer kan dog fremhæves med markante farver.

4.

Udstillingsbygninger kan udføres med fladt tag med mulighed for rytterlys/ovenlys/solfangere. Øvrige tage skal udformes som sadeltag, valmet tag eller med ensidigt fald og med en taghældning mellem 10 og 45 grader.

5.

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

6.

Skiltning må kun finde sted med byrådets godkendelse, og der må ikke opsættes reklameskilte eller lignende. Normalt vil der alene blive tilladt navneskiltning på bygningens facader og mindre henvisningsskilte ved indkørslen.

Facadeskiltene skal være i overensstemmelse med bygningernes arkitektoniske formsprog.

§ 8. Ubebyggede arealer

1.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være vel vedligeholdte. Eventuel oplagring af materialer, affald mv. skal afskærmes.

2.

Det på kortbilag 2 med priksignatur viste areal skal anlægges som friareal. Inden for friarealet skal eksisterende beplantning i størst muligt omfang søges bevaret.

3.

Hegn i skel skal være levende hegn. Faste hegn må kun opsættes med byrådets særlige tilladelse og kun omkring mindre gårdspladser. Der må ikke etableres hegn uden for byggelinierne.

4.

Langs Strib Landevej kan der anlægges støjafskærmning i form af en jordvold, der beplantes.

§ 9. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret fælles parkeringspladser i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4 stk. 1 og 2.

2.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning med naturgas har fundet sted.

3.

Et eventuelt nyt værksted må ikke tages i brug, før det ved lydmåling og/eller beregning er sandsynliggjort, at støjniveauet ikke overstiger grænseværdierne i Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledning om ekstern støj fra virksomheder.

4.

Hvis der opføres eller indrettes boliger nærmere end 40 meter fra Strib Landevejs vejmidte, skal det sikres, at støjniveauet fra vejtrafikken ikke overstiger 55 dB(A) ved boligerne. Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug, før det ved målinger og/eller beregninger er eftervist, at støjgrænsen kan overholdes.

§ 10. Ophævelse af byplanvedtægt

Den af Boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 8 af 1.5.1973 ophæves inden for lokalplanens område.

§ 11. 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.

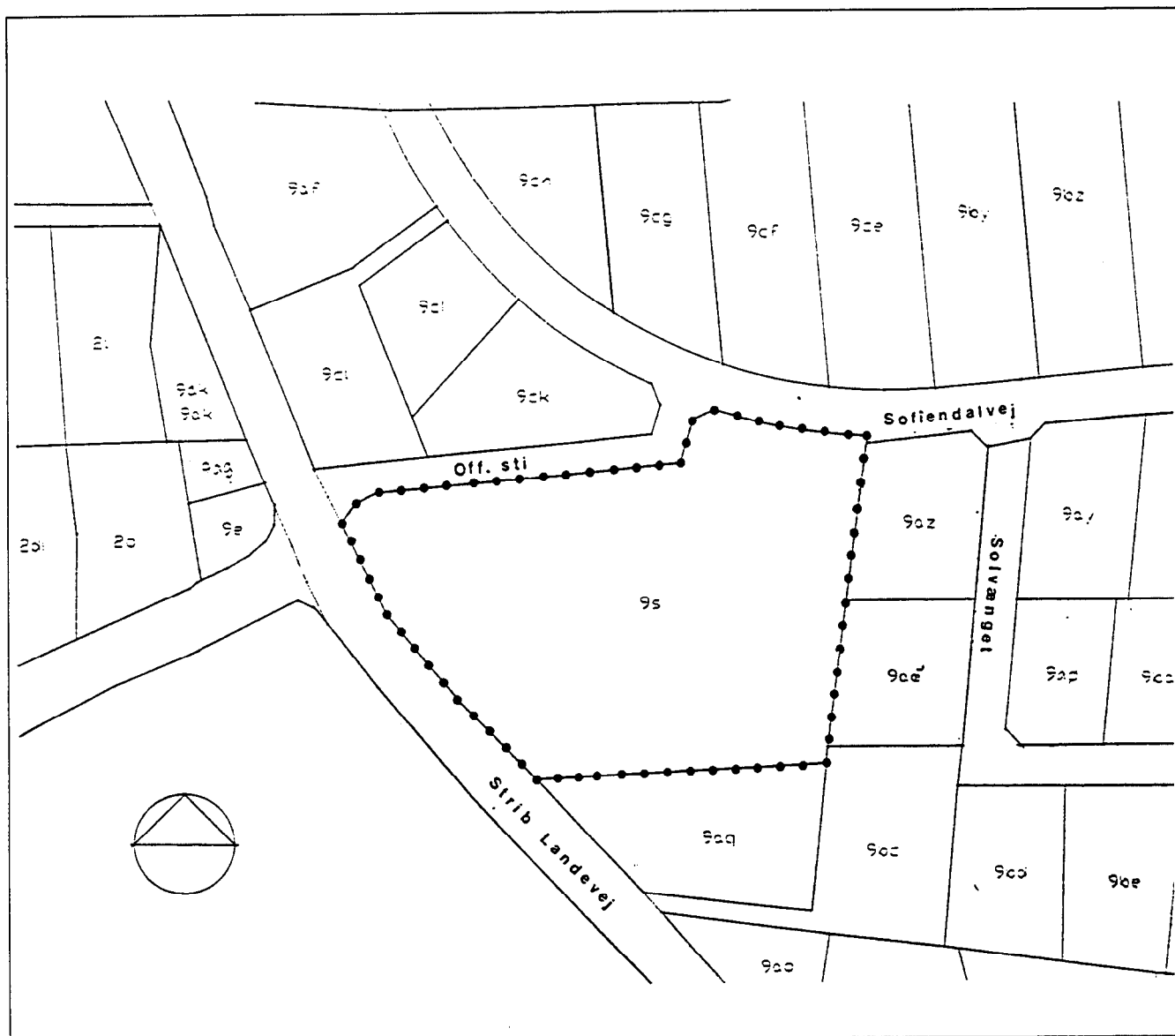
Vedtagelsespåtegning

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 7. april 1997.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Ole Larsen
Teknisk direktør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort den 9. april 1997



..... Lokalplanområde

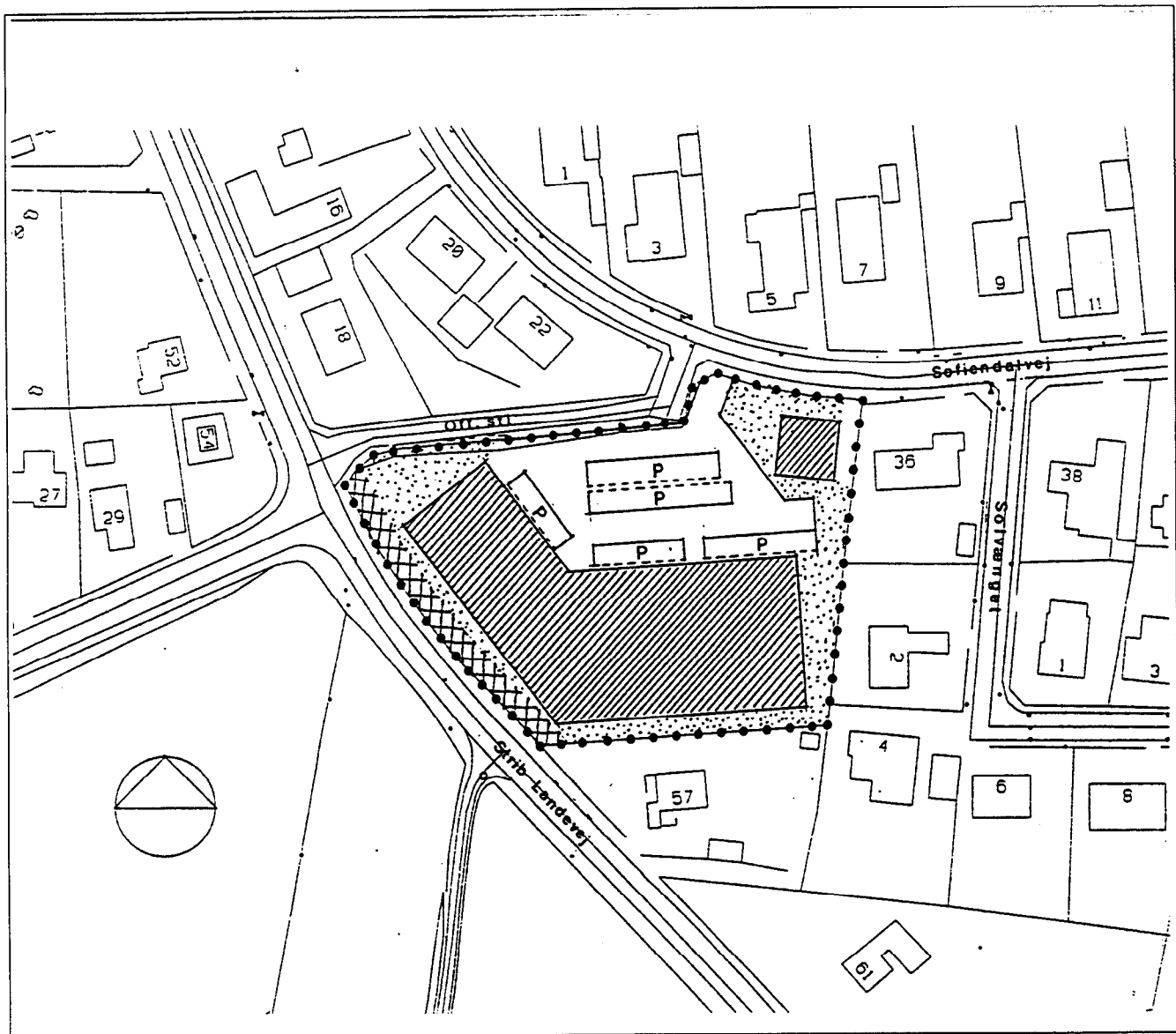


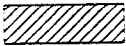
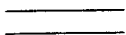
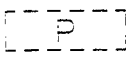
Middelfart Kommune LOKALPLAN NR. 32.15

Museum/udstillingsbygning og
boliger ved Sofieendalvej i Strib

Kortbilag 1, mål 1:1.500

18. 10. 1996



- • • • • Lokalplanområde
-  Byggefelt
-  Vej
-  Fælles parkering
-  Fælles friarealer
-  Evt. støjafskærmning

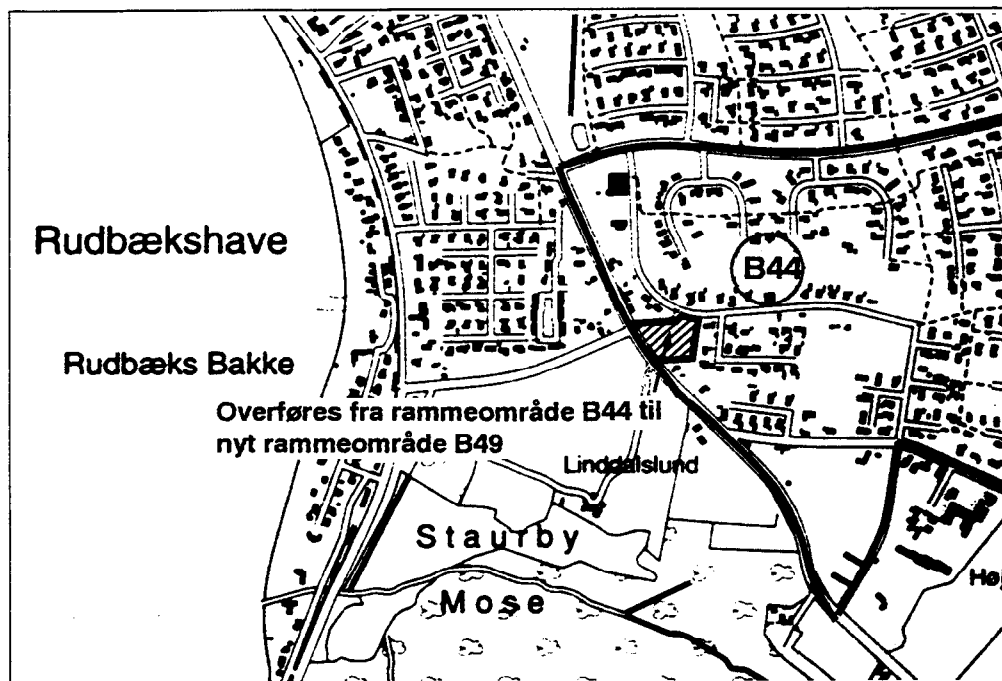
Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.15

Museum/udstillingsbygning og
boliger ved Sofiendalvej i Strib

Kortbilag 2, mål 1:1.500

18. 10. 1996



Middelfart Kommune

TILLÆG NR 13 TIL KOMMUNEPLAN 1993-2002

Museum/udstillingsbygning og boliger ved Sofiendalvej

Det på kortet viste område overføres fra rammeområde B44 til et nyt rammeområde B49 med følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Området skal anvendes til boliger med kollektive anlæg, offentlige formål og særligt præsentable erhvervsvirksomheder og institutioner, herunder udstillings- og kursusvirksomhed.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for området som helhed.
3. Bygningerne kan opføres i 1 - 2 etager, og højden må ikke overstige 10 meter.

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 7. april 1997.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Ole Larsen
Teknisk direktør