



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 32.16

Boligområde syd for Ny Billeshavevej i Strib

Juni 1997

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.16

Boligområde ved Ny Billeshavevej i Strib

INDHOLD

Lokalplanens baggrund og formål	2
Området i dag	2
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	4
Lokalplanens forhold til hidtidig byplanvedtægt	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
Tilladelser fra andre myndigheder	5
Lokalplantekst	6

Kortbilag og kommuneplantillæg nr. 14 indsat bag i hæftet

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen omfatter et område på ca. 3,8 ha syd for Ny Billeshavevej. Området er i en byplanvedtægt fra 1973 udlagt til erhverv, men er ikke blevet bebygget. Byrådet ønsker nu, at området i stedet skal anvendes til boliger.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammer, der giver mulighed for både traditionelle enfamiliehuse og tæt-lav boligbebyggelse inden for området.

OMRÅDET I DAG

Området ligger i Stribs østlige udkant og grænser mod nord og vest op til boligområder. Mod øst ligger et sportsanlæg og mod syd åbne marker.

I den nordlige del af området ligger en enkelt ejendom. Ved ejendommen er der flere store træer, og i skellet mod sportsanlægget er der et levende hegn. Resten af området ligger som bar mark. Terrænet er forholdsvis fladt.

Området ligger i byzone.

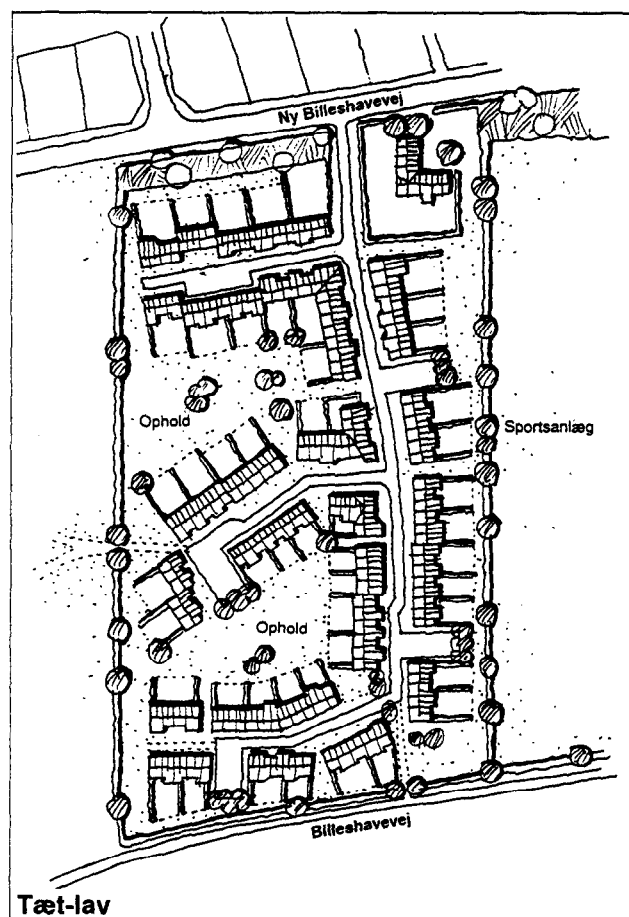
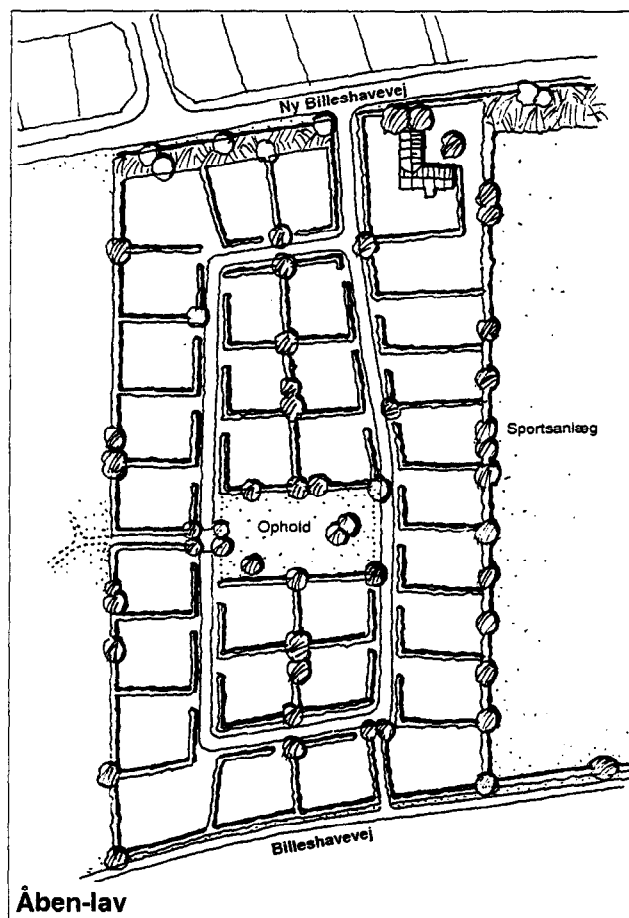
LOKALPLANENS INDHOLD

I lokalplanen fastlægges, at området skal anvendes til boligbebyggelse i 1-1½ etager. Boligerne kan være fritliggende parcelhuse eller rækkehuse, kædehuse og lignende. Inden for området kan der desuden opføres et fælleshus.

Bebyggelsesprocenten må højst være 25. Det betyder, at der bliver mulighed for at opføre 30 - 60 boliger i området afhængig af boligernes type og størrelse. Ved åben-lav bebyggelse skal grundene være mindst 700 m², ved tæt-lav bebyggelse mindst 250 m² pr. bolig. Lokalplanen lægger sig ikke fast på en endelig udstykningsplan, da det er hensigten at give mulighed for forskellige boligformer afhængig af det aktuelle behov.

Bebyggelsen får vejadgang fra Ny Billeshavevej. Lokalplanen fastlægger, hvor adgangsvej og stier i princippet skal ligge. Blandt andet skal der være en stiforbindelse til Billeshavevej. Den endelige placering kan blive lidt anderledes, og der kan også anlægges flere veje og stier, hvis der bliver behov for det. Boligvejene forudsættes anlagt som stilleveje eller lege- og opholdsareal.

Lokalplanen giver mulighed for forskellige boligformer afhængig af det aktuelle behov. Illustrationerne viser to eksempler på, hvordan en ny bebyggelse kan udformes inden for lokalplanens rammer.



Ved tæt-lav bebyggelse skal der anlægges et fælles opholdsareal på mindst 10% af områdets areal.

Mod Ny Billeshavevej må de nærmeste 10 meter af grundene ikke indrettes som opholdsarealer på grund af støj fra trafikken, jf. afsnittet om støj side 5. Det betyder, at arealet ikke må udnyttes til terrasse, legeplads eller lignende, men det må gerne beplantes som en del af haven.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet svarer til rammeområde E40 i Kommuneplan 1993-2002. I følge rammebestemmelserne skal området anvendes til værksteds-, lager- og handelsvirksomhed samt offentlige formål. Der kan bygges i 1 - 2 etager og med en højde på max. 10 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 40 for området som helhed.

For at give mulighed for den ønskede anvendelse til boligformål er der udarbejdet et tillæg nr. 14 til Kommuneplan 1993-2002. I tillægget ændres området fra erhvervsområde til boligområde. Området lægges sammen med det tilgrænsende rammeområde B44, der skal anvendes til boligområde 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. Tillægget fremlægges sammen med lokalplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL HİDTİDİG BYPLANVEDTÆGT

Lokalplanområdet er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 8 fra 1973, der udlægger området til industri-, lager- og værkstedsvirksomhed.

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

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNİNG

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 skøn, at en ny bebyggelse ikke vil påvirke kysten visu-

elt, da der i forvejen ligger boligområder mellem lokalplanområdet og kysten, og da det nye byggeri i højde og omfang ikke vil adskille sig fra det eksisterende.

Trafik

Området får vejadgang fra Ny Billeshavevej, der er en trafikvej. 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

Middelfart Kommune er ikke bekendt med at, der findes forurennet jord i området.

Støj

Det beregnede støjniveau fra biltrafikken på Ny Billeshavevej ligger på 58 dB(A) i 10 meters afstand fra vejmidten.

Lokalplanens bestemmelser betyder, at ny bebyggelse skal opføres mindst 18 meter fra vejmidten. Støjniveauet ved boligene vil dermed ligge under de 55 dB(A), som er Miljøministeriets vejledende grænseværdi for trafikstøj i boligområder.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanen kræver ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.16

Boligområde ved Ny Billeshavevej 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, at der kan opføres både traditionelle enfamiliehuse og tæt-lav boligbebyggelse inden for lokalplanområdet,
- at sikre, at en del af arealet ved tæt-lav bebyggelse anvendes til fælles friarealer for områdets beboere.

§ 2. Lokalplanens område

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag af 22.11.1996 og omfatter matr. nr. 28^b, 28^d og 28^f, Røjle by, Strib-Røjleskov og del af 4^k, Røjle by, Vejlbj samt alle parceller, der efter den 17.9.1996 udstykkes inden for området.

§ 3. Områdets anvendelse

1. Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse) eller tæt-lav bebyggelse (rækkehuse, kædehuse eller lignende).

2.

Byrådet kan tillade, at der på den enkelte ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af at:

- virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- virksomheden ikke giver anledning til et støjniveau, der overstiger grænseværdierne i Miljøministeriets til enhver tid gældende vejledning om ekstern støj fra virksomheder, og
- virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

3.

Inden for området kan der opføres et fælleshus for områdets beboere.

§ 4. Udstykning

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m² for åben-lav bebyggelse og 250 m² pr. bolig for tæt-lav bebyggelse.

Udstykning til tæt-lav bebyggelse må kun ske på grundlag af en udstykningsplan, som skal godkendes af byrådet.

§ 5. Veje og parkering

1.

Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilaget.

Vejene udlægges i en bredde af min. 8 meter.

Stierne udlægges i en bredde af min. 3 meter.

2.

Vejene forudsættes anlagt som stilleveje eller lege- og opholdsarealer efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40.

3.

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

4.

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der anlægges parkeringsarealer svarende til 1 1/2 bil pr. bolig. Der kan anlægges 1 parkeringsplads ved hver bolig. Resten af pladserne skal samles på mindre, fælles parkeringsarealer spredt i bebyggelsen.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle forsyningsledninger skal fremføres under terræn.
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.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte grund ved åben-lav bebyggelse.
For områder med tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.
2.
Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, 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.

§ 8. Ubebyggede arealer

1.
Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der anlægges fælles udendørs opholdsarealer for bebyggelsen svarende til mindst 10% af det samlede grundareal.
2.
På grundene, der støder op til Ny Billeshavevej, må der ikke indrettes opholdsareal nærmere vejen end 10 m.
3.
Alle hegn i skel mod fællesarealer, veje og stier skal være levende hegn. Hegnene skal klippes og vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer.

§ 9. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

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

§ 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.

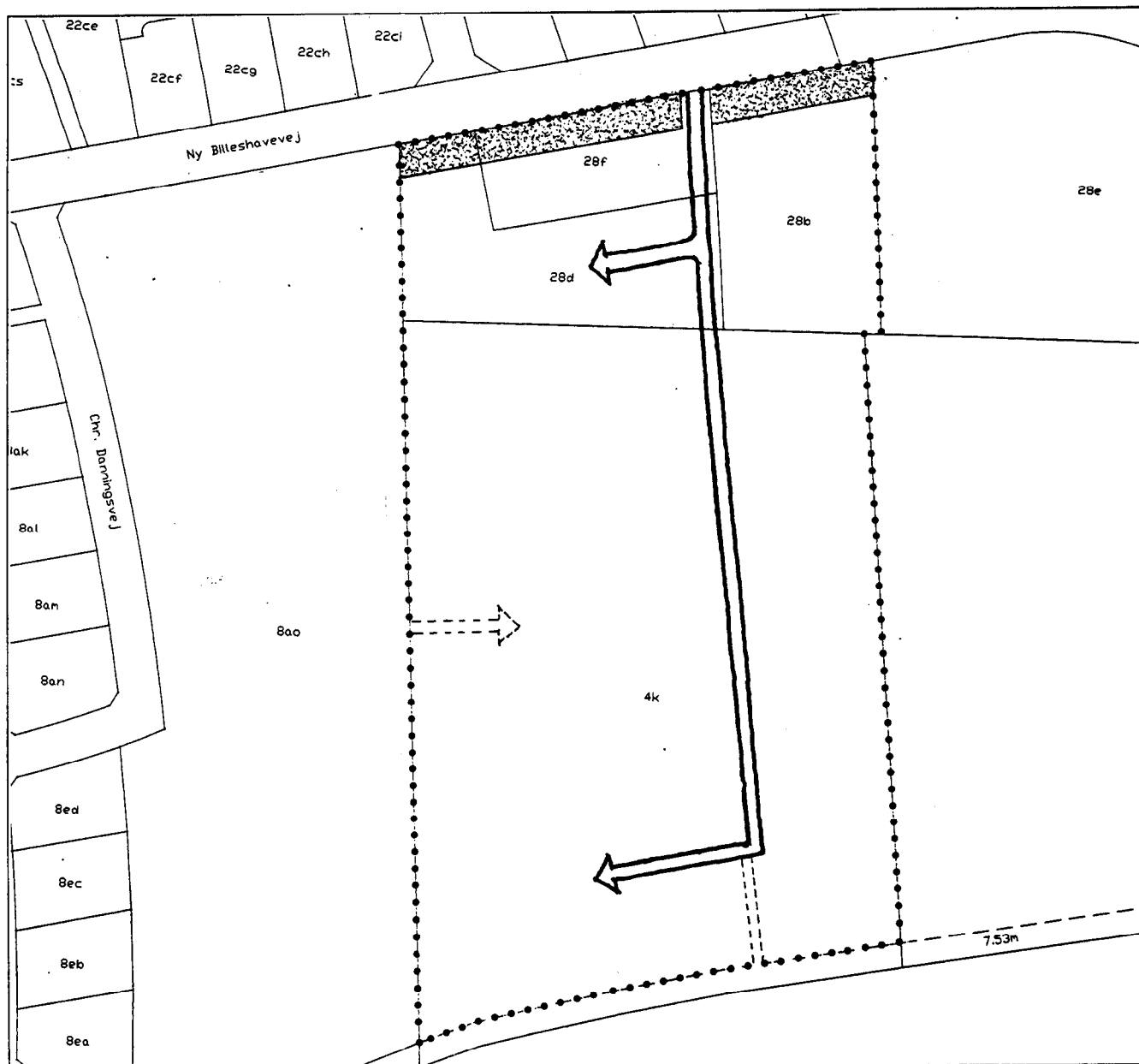
Vedtagelsespåtegning

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 2. juni 1997.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Ole Larsen
Teknisk direktør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort den 25. juni 1997.



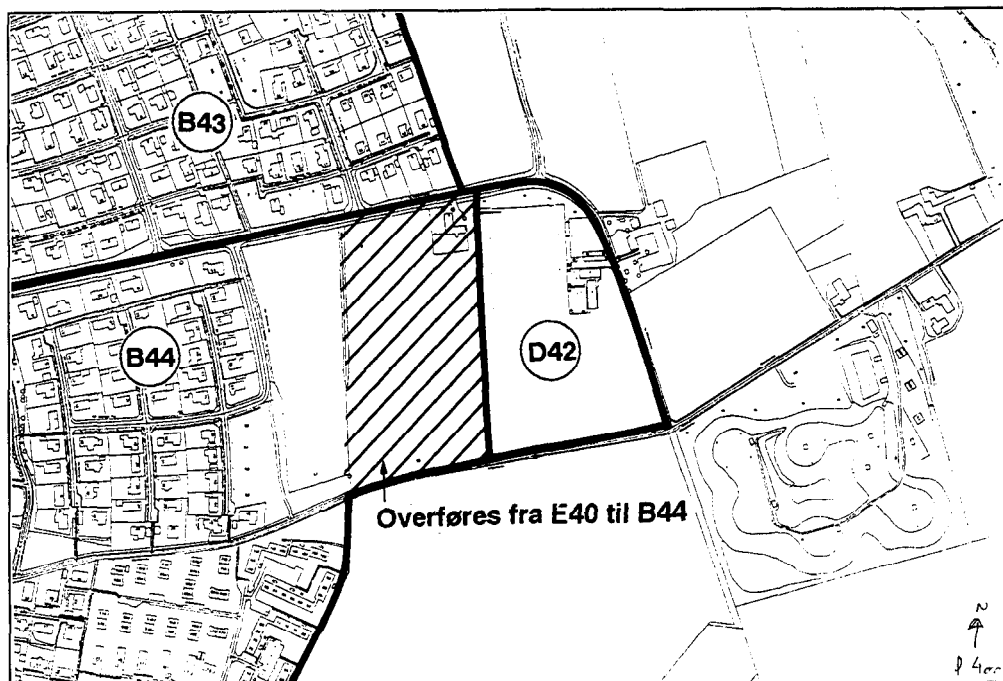
Middelfart Kommune
LOKALPLAN NR. 32.16

Boligområde ved Ny Billeshavevej i Strib

Kortbilag, mål 1:2.000

22. 11. 1996

- 
Lokalplanområde
Vej
Sti
**Areal, hvor der ikke må indrettes
opholdsareal**



Middelfart Kommune

TILLÆG NR 14 TIL KOMMUNEPLAN 1993-2002

Boligområde syd for Ny Billeshavevej i Strib

Det på kortet viste område overføres fra rammeområde E40 til det tilgrænsende rammeområde B44 med følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Området skal anvendes til boligområde med kollektive anlæg, offentlige formål og i begrænset omfang mindre, ikke generende erhvervsvirksomheder.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for området som helhed.
3. Bygningerne kan opføres i 1 - 1½ etage, og højden må ikke overstige 10 meter.

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 2. juni 1997.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Ole Larsen
Teknisk direktør