



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 32.17

Boligbebyggelse ved Vestergade og Tjærepletten i Strib

August 1997

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 32.17

Boligbebyggelse ved Vestergade og Tjærepletten i Strib.

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. 8. 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at revidere den hidtil gældende plan som følge af ændrede byggeønsker, at give mulighed for at opføre tæt, lav boligbebyggelse, evt. med indpasning af specielle boligformer, at sikre at byggeriet indpasses bedst muligt i bydelen og at danne grundlag for administration af bygge- og anlægsarbejder i området.

§ 2. Område og zoneforhold

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget side 4 af 11.3.1997 og omfatter matr.nr. 1df, 1hq, 1avg og 1avh af Strib Færgesgård og parceller, der efter den 1.2.1997 udstykkes i området.

2.2

Området ligger i byzone.

§ 3. Områdernes anvendelse

3.1.

Området må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres tæt, lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse eller lignende.

Der kan endvidere indrettes særlige boligformer så som ældreboliger med dertil knyttede dagaktiviteter og opføres udhuse og bygninger til fælles formål.

3.2.

De på kortbilaget med priksignatur viste arealer udlægges til fælles friarealer for områdets beboere.

§ 4. Vej- og stiforhold

4.1.

Biltilkørsel til området må kun etableres fra Vestergade og Tjærepletten.

4.2.

Der udlægges areal til stier med beliggenhed i princippet som vist på kortbilaget.

Der skal være adgang til stisystemet for beboerne i den tilgrænsende bebyggelse ved Sønder Allé.

4.3.

Der skal etableres parkeringspladser mindst svarende til 1,5 bilplads pr bolig.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1.

Bebyggelsesprocenten regnet for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

5.2.

Ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilaget viste byggefelter efter bebyggelsesplaner godkendt af byrådet.

5.3.

Boligbebyggelsen i byggefelterne må højst opføres med 2 etager.

5.4.

Boligbebyggelsens tage skal være sadeltage med 25 - 45 graders hældning og dækket med røde eller brune tagsten.

5.5.

Rygningshøjden må højst være 8,5 m over terræn (niveauplan).

5.6.

Bebyggelsen i det østlige byggefelt skal med hensyn til dimensioner og materiale harmonere med den eksisterende bebyggelse i lokalplannområdet og langs Vestergade.

Facaderne mod Vestergade skal opføres i 2,5 til 5,0 m's afstand fra vejskel.

5.7.

Boligbebyggelses facader mod Vestergade skal i nederste etage fremtræde i mursten eller i pudset/ vandskuret murværk.

Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 6. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebeyggelse

6.1.

Bebyggelsen må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før der er etableret varmemforsyning med naturgas, og før der er etableret fælles antenneanlæg.

6.2.

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før det er sikret, at de vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheden ved Tjærepletten er overholdt.

§ 7. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 32.06 Boligbebyggelse ved Vestergade og Tjærepletten i Strib vedtaget 18.4.1988 ophæves.

§ 8. Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, 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 med videre, der er indeholdt i planen.

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

I henhold til Planlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt

Middelfart byråd, den 4.8.1997

Steen Dahlstrøm
borgmester

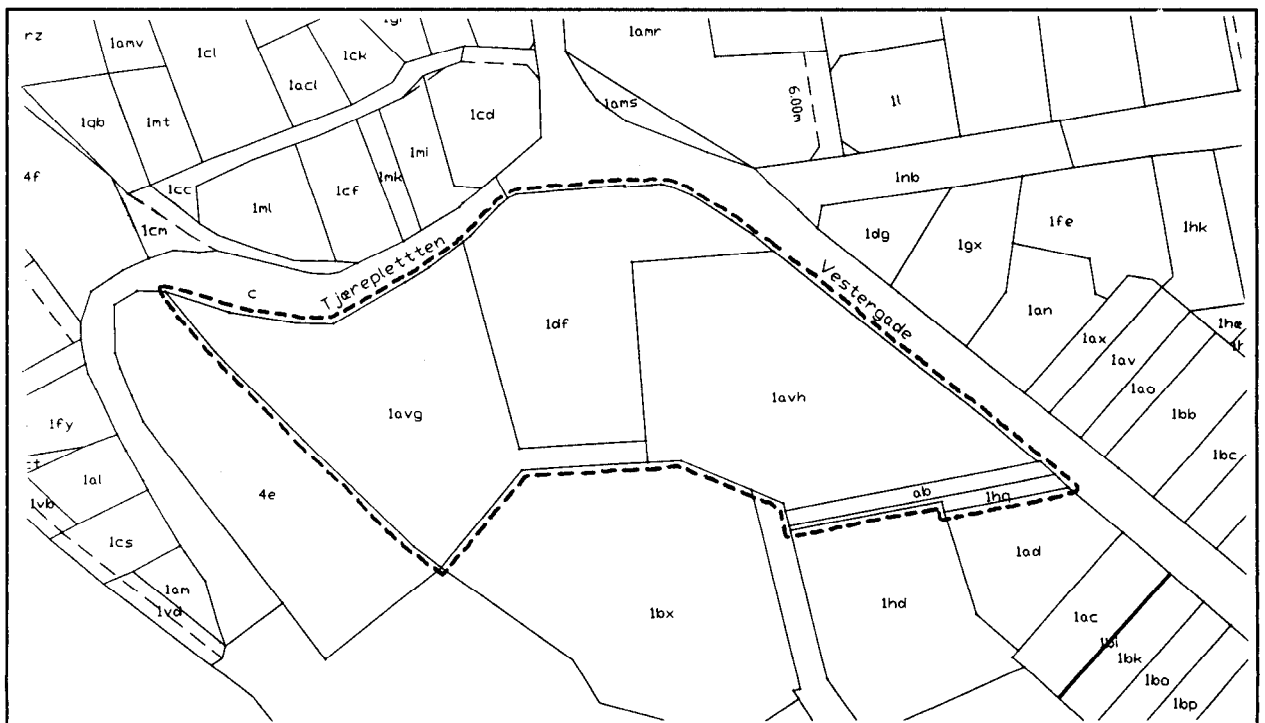
/ Ole Larsen
teknisk direktør

Vedtagelsen er bekendtgjort den 6.8.1997.

Dato 11.3.1997

 Stiareal

 Fællesfriareal



Matrikelkort, Mål 1:2000

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og indhold

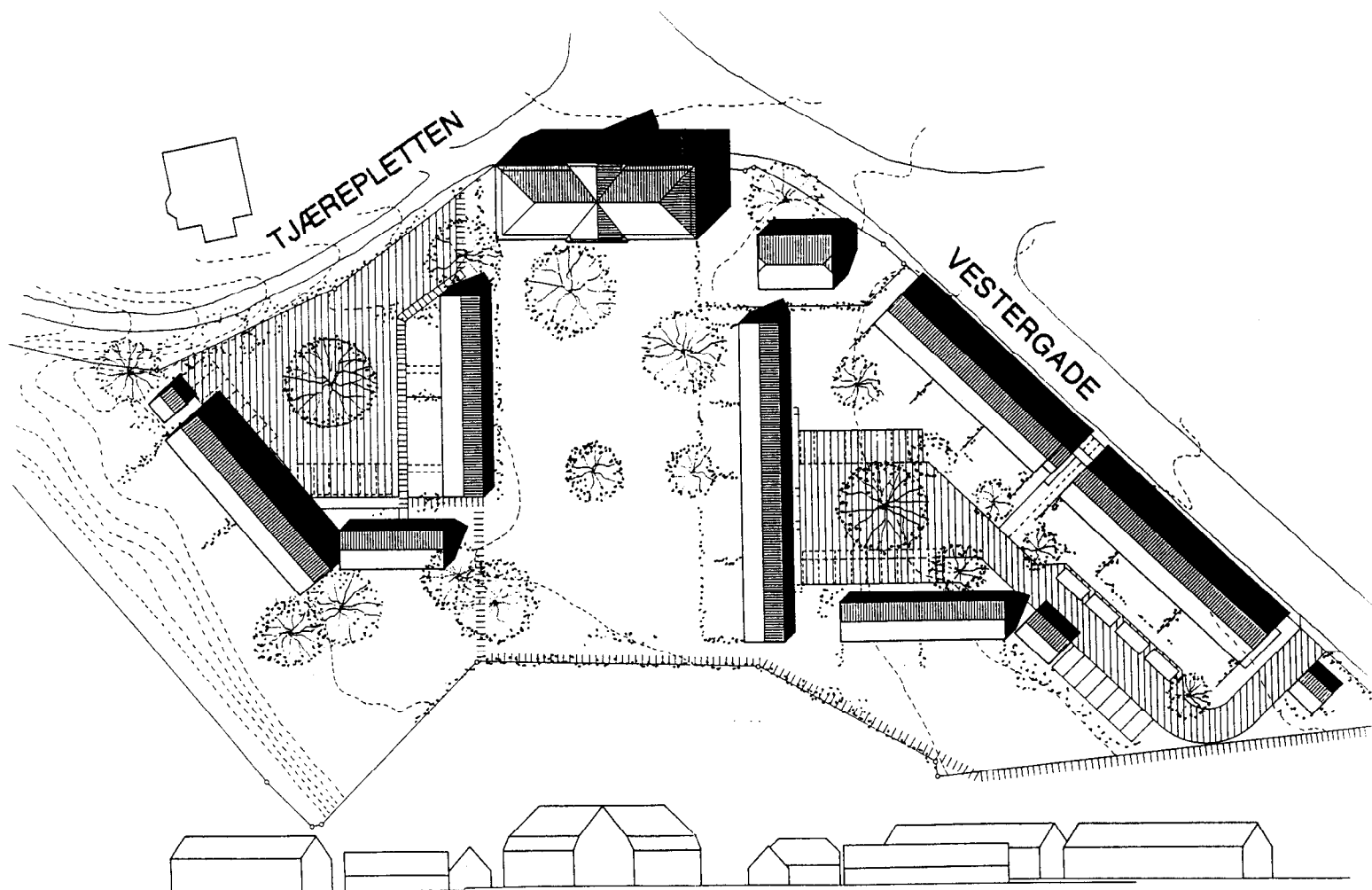
Lokalplanen omfatter arealet på hjørnet af Tjærepletten og Vestergade med den markante hovedbygning (tidligere badehotel og husholdningsskole) og den tilhørende store gamle have, ialt ca. 11.500 m².

I lokalplanen lægges op til at hovedbygningen bevares tillige med den del af haven, som ligger foran sydfacaden.

Den nye bebyggelse opføres som to enheder på hver sin side af haven, og de får vejadgang fra henholdsvis Vestergade og Tjærepletten.

Lokalplanen fastlægger to byggefelter, som kan indeholde en retningsgivende bebyggelsesplan og samtidig er så rummelige, at der kan ske visse justeringer, uden at man skal revidere lokalplanlægningen.

For den eksisterende bebyggelse gælder, at den eksisterende anvendelse kan fortsætte, ligesom bygningerne kan ændres til en anden boligform.



Retningsgivende bebyggelsesplan, mål 1:1000

Lokalplanen åbner også mulighed for, at der i hovedbygningen eller andet steds i området kan indrettes ældreboliger el. lign. med dertil hørende dagaktiviteter.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens rammeområde B 40, som er udlagt til boligområde med kollektive anlæg, offentlige formål og i begrænset omfang mindre ikke generende erhvervsvirksomheder. Der må bygges med 1 - 2 etager, i op til 10 m's højde og med en bebyggelsesprocent på max. 30 for området som helhed. Lokalplanen er i overensstemmelse med lokalplanrammerne.

Lokalplans forhold til kystområdecirkulæret

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Da den fremtidige bebyggelse tilpasses de omliggende lave boligområder og ikke afviger fra disse i højde, mener byrådet ikke, at der bliver tale om væsentlige visuelle påvirkninger af omgivelserne.

Støjforhold

Sydvest for lokalplanområdet ligger en mindre maskinfabrik. Virksomheden har ligget i området i mange år og ikke givet anledning til støjproblemer i forhold til naboerne.

Lokalplanen sikrer en afstand på ca. 20 m til de nærmeste boliger, som ligger oven for en ca. 8 m højskrænt.

Byrådet skønner derfor, at de vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder kan overholdes. Hvis der fremover skulle opstå problemer, vil byrådet pålægge virksomheden at sørge for de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger i henhold til miljøbeskyttelsesloven.

Forurening

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