



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 32.18

Område til boliger og offentlige formål ved Abelonelundvej

Marts 1998

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.18

**Område til boliger og offentlige formål ved
Abelonelundvej**

INDHOLD

Lokalplanens baggrund og formål	2
Området i dag	2
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	3
Lokalplanens forhold til hidtidig lokalplan	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
Tilladelser fra andre myndigheder	5
Lokalplantekst	6

Kortbilag indsat bag i hæftet

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1,1 ha nord for Abelonelundvej. Området er i lokalplan 32.05 fra 1986 udlagt til åben eller tæt lav boligbebyggelse, men er ikke blevet bebygget. Byrådet ønsker nu, at supplere områdets anvendelsesmuligheder med offentlige formål i form af fritidsinstitution for børn og unge.

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er, at kommunen har modtaget en ansøgning om tilladelse til at benytte arealet Abelonelundvej 17 i Strib til opførelse af et værested til brug for unge i alderen 10-14 efter skoletid. Huset, der er på ca. 200 m², ønskes placeret på grundens sydlige del. Resten af arealet udnyttes til udendørs opholdsareal.

Såfremt der ikke etableres institutionsvirksomhed på hele lokalplanområdet, eller hvis institutionsvirksomheden ikke realiseres eller på et senere tidspunkt ophører, er det hensigten, at lokalplanområdet stadig skal kunne anvendes til boligformål.

På den baggrund er det formålet med lokalplanen at udvide anvendelsesmulighederne, så der inden for området bliver mulighed for både institutionsbyggeri og boligbyggeri enten som fritliggende enfamiliehus eller tæt-lav boligbebyggelse.

OMRÅDET I DAG

Lokalplanområdet, der i dag er ubebygget, ligger i den sydlige del af Strib omgivet af boligbebyggelse.

Nord og øst for lokalplanområdet ligger Sofiendalvej, og syd for ligger Abelonelundvej.

Området ligger i byzone.

LOKALPLANENS INDHOLD

I lokalplanen fastlægges, at området kan anvendes til offentlige formål i form af fritidsinstitution for børn og unge. Der må ikke være tale om døgninstitutioner, som forudsætter overnatning eller nataktiviteter, bortset fra enkeltstående overnatninger og arrangementer i forbindelse med daginstitutionsaktiviteten.

Der kan opføres en bygning i 1 etage mindst 5 m fra skel i den sydlige del af området. Etagerarealet må ikke overstige 300 m². Den ubebyg-

gede del af arealet anvendes til udendørsaktiviteter i forbindelse med institutionsvirksomheden.

Ved etablering af institutionsbebyggelse, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 20.

I tilfælde af at anvendelsen til institutionsformål ikke bliver aktuel, fastlægger lokalplanen, at området skal anvendes til boligformål. Boligerne kan være fritliggende parcelhuse eller rækkehuse, kædehuse og lignende. Inden for området kan der desuden opføres et fælleshus.

Bebyggelsesprocenten ved anvendelse til boligformål må højst være 25. 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.

Udformningen af de udendørs opholdsarealer i forbindelse med institutionsvirksomhed, skal ske under hensyntagen til områdets naboer. Anlæg af boldbaner og andre aktivitetsanlæg skal holdes mindst 5 m fra skel og sti.

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

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområde B44 i Kommuneplan 1997. I følge rammebestemmelserne skal området anvendes til boligformål, offentlige formål og i begrænset omfang mindre ikke generende erhvervsvirksomheder. Der kan bygges i 1 - 1,5 etager og med en højde på max. 10 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 30 for området som helhed.

Lokalplanens bestemmelser er således i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL HİDTİDİG LOKALPLAN

Lokalplanområdet har været omfattet af lokalplan 32.05 fra 1986, der udlagde området til åben lav og tæt lav boligbebyggelse.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 32.05 inden for lokalplanens område.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, 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 visuelt, 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

Vejadgang til lokalplanområdet etableres fra Sofiendalvej mod øst. Der reserveres areal til en gennemgående adgangsvej til betjening af kvarterets lokaltrafik. Det forudsættes, at adgangsvejen udformes som lege- eller stillegade eksempelvis med bump, forsætninger eller hævede flader. Forbindelsen fra lokalplanområdet og ud til Sofiendalvej er fastlagt i lokalplan 32.05.

Ved anvendelse af området til institutionsformål, vil det være muligt at benytte den eksisterende private fællesvej fra Abelonelundvej forudsat:

- at der kan laves en aftale med vejbestyrelsen om benyttelsen,
- at der er tale om nogle få medarbejdere, og
- at det antages, at institutionens brugere i øvrigt oftest vil cykle eller gå til og fra klubben.

Hvis der på længere sigt bliver tale om en udvidet institutionsvirksomhed på stedet, forbeholder kommunen sig ret til at kræve vejadgang til Sofiendalvej etableret. I forbindelse med udarbejdelse af byggetilladelse, vil der blive indgået aftale herom. Hvis området helt eller delvist anvendes til boligformål, skal vejadgangen til Sofiendalvej ligeledes etableres.

Lokalplanen fastlægger, hvor adgangsvej og stier skal ligge. Der skal også være en stiforbindelse langs områdets vestlige afgrænsning til Sofiendalvej.

Varmeforsyning

Ifølge Middelfart Kommunes varmeplan skal lokalplanområdet forsynes med naturgas. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før det er tilsluttet naturgasnettet.

Forurening

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

Støj

Lokalplanområdet ligger ikke i umiddelbar nærhed af stærkt trafikerede veje, støjende virksomheder og lignende. Derfor er der ingen støjmæssige problemer ved områdets anvendelse til institutions- eller boligformål.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanen kræver ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Lokalplanområdet ligger tættere end 300 m på Staurby Skov. Ifølge Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 gælder der normalt en 300 m beskyttelseslinie fra skov, men ifølge § 17, stk. 2, nr. 4 er områder, hvor bebyggelsen var påbegyndt før 1. januar 1968 ikke omfattet af beskyttelseslinien. Middelfart Kommune anser bebyggelsen i området omkring lokalplanområdet som påbegyndt før 1. januar 1968 og vurderer dermed, at beskyttelseslinien ikke omfatter lokalplanområdet.

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.18

Område til bolig og offentlige formål ved Abelonelundvej

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 lav boligbebyggelse med mulighed for at opføre et varieret udbud af boligtyper og til offentlige formål,
- 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 03.06.1997 og omfatter matr. nr. 57^x, Røjle by, Strib-Røjleskov samt alle parceller, der efter den 26.05.1997 udstykkes inden for området.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området er udlagt til boligformål til helårsbeboelse i form af lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse, række-, kæde-, gård-, klyngehuse og lignende) med tilhørende fællesfaciliteter. Ved bebyggelse med fritliggende parcelhuse må der kun opføres eller indrettes én bolig på hver grund.

2.

Området kan endvidere anvendes til offentlige formål i form af fritidsinstitution for børn og unge. Der må ikke etableres institutioner, som forudsætter overnatning eller nataktiviteter, bortset fra enkeltstående overnatninger eller arrangementer i forlængelse af dagaktiviteterne.

3.

Ved anvendelse til boligformål, kan der inden for området 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.

§ 5. Veje og parkering

1.

Vejadgang til bebyggelse på matr. nr. 57^x etableres fra Sofiendalvej som vist på kortbilaget. Vejen udlægges i en bredde af 10 m.

2.

Der udlægges areal til en 3 m bred sti langs vestskelet af matr. 57^x som vist på kortbilaget.

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 udlægges parkeringsarealer svarende til 1½ bil pr. bolig. Der skal minimum anlægges parkeringsarealer svarende til 1 bil pr. bolig inden bebyggelsen tages i anvendelse. Der kan anlægges 1 parkeringsplads ved hver bolig. Resten af pladserne skal samles på mindre, fælles parkeringsarealer spredt i bebyggelsen.

5.

Ved institutionsbebyggelse udlægges tilstrækkelige parkeringsarealer til, at de beskæftigede i institutionen samt brugerne og besøgende kan parkere biler, cykler mv. på ejendommens område.

§ 6. Grundejerforening

1.

Ved udstykning og bebyggelse med tæt, lav boligbebyggelse skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliger i bebyggelsen.

2.

Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fælles arealer og anlæg.

§ 7. Tekniske anlæg

1.

Alle forsyningsledninger skal fremføres under terræn.

2.

Der må ikke på den enkelte grund opsættes udendørs antenner, parabol- eller lignende i en højde, der overstiger bebyggelsens stueplan.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Institutionsbebyggelsens etageareal må ikke overstige 300 m², og bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 5 meter fra skel. Endvidere skal institutionsbebyggelsen placeres indenfor det markerede byggefelt på kortbilaget.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20 ved institutionsbebyggelse.

2.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte grund ved åben-lav bebyggelse. For områder med tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.

3.

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.

4.

Tæt-lav bebyggelse må højst rumme 20 boliger.

§ 9. Ubebyggede arealer

1.

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der anlægges fælles udendørs opholdsarealer for bebyggelsen svarende til mindst 10% af det samlede grundareal.

2.

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.

3.

Boldbaner og andre aktivitetsanlæg skal holdes mindst 5 m fra skel og sti.

§ 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i området skal tilsluttes naturgasnettet, og må ikke tages i brug, før tilslutning har fundet sted.

§ 11. Ophævelse af lokalplan

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan 32.05 inden for lokalplanens område.

§ 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.

4.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, kan der i henhold til planlovens § 58, stk.1, klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der f.eks. kan klages, hvis man mener, at byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Man kan derimod ikke klage over, at byrådet efter ens egen opfattelse har truffet en forkert afgørelse.

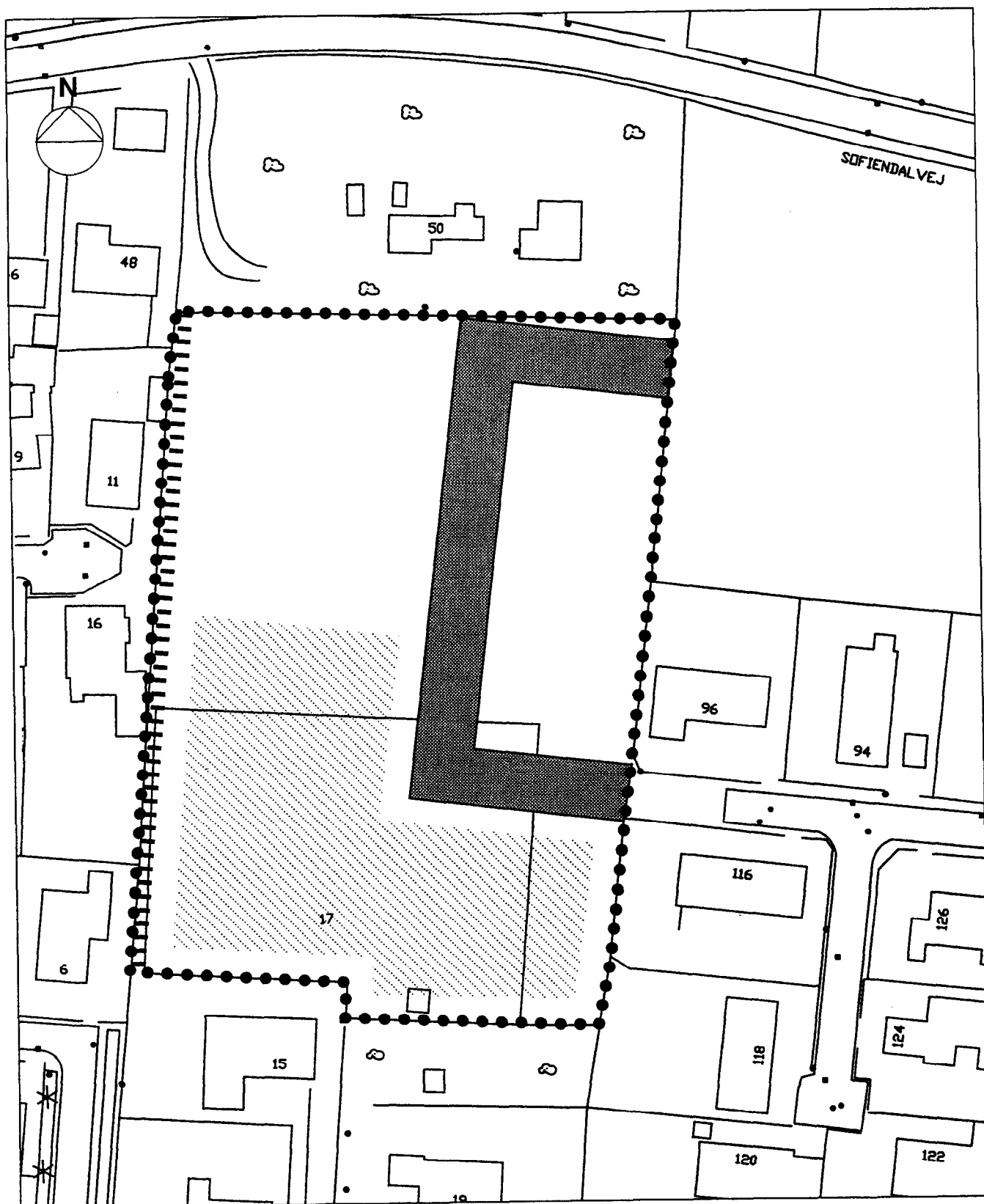
Vedtagelsespåtegning

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 2. marts 1998.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Ole Larsen
Teknisk direktør

Offentliggjort den 18. marts 1998.



- Lokalplanområdets grænse
-  Arealudlæg til vejadgang
-  Arealudlæg til stiforbindelse
-  Byggefelt for institutionsbyggeri

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.18

**Område til boliger og offentlige formål
ved Abelonelundvej**

**Kortbilag: Områdeopdeling, veje og
byggefelt**

Mål 1:1.000 26.05.97