

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 32.19

Område til boliger samt administration og kontorer ved Højskolevej

juni 1999

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 32.19

**Område til boliger samt administration og kontorer
ved Højskolevej**

INDHOLD

Lokalplanområdet	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanens omgivelser	3
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	6
Lokalplanens forhold til Partiel Byplanvedtægt	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	8
Lokalplanteksten	9

Kortbilag indsat bag i hæftet

LOKALPLANOMRÅDET

Denne lokalplan omfatter et område på ca. 2,6 ha mellem Strib Landevej, Højskolevej og Abelonelundvej. Området er i en byplanvedtægt fra 1973 udlagt til offentlige formål (højskole o. a. offentlige og private institutioner) men er ikke blevet bebygget efter hensigten. I kommuneplanen fra 1997 er områdets primære anvendelse fastlagt til boligformål. Området ligger i byzone.

I den nordlige del af området ligger en enkelt ejendom, et nedlagt husmandsbrug, af middel bevaringsværdi ifølge kommuneatlas for Midtjylland kommune. I den syd-vestlige del af området findes en træbeplantning. I den sydøstlige del ligger det gamle kommunekontor for Vejlbj-Strib kommune. Det anvendes idag af KFUM til administration m.v.



Lokalplanområdets
afgrænsning.

Resten af lokalplanområdet er bar mark. Højdeforskellen inden for området er ca. 10 meter, højest ved krydset Abelonelundvej-Højskolevej (20 m.o.h.). Områdets terræn skråner mod sydvest.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, at kommunen har modtaget en forespørgsel om at opføre boliger inden for lokalplanområdet. Byrådet ønsker samtidig at virkeliggøre kommuneplanens rammer for områdets anvendelse til hovedsageligt boligformål.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge en anvendelse af arealet der giver mulighed for både traditionelle enfamiliehuse (parcelhuse) og tæt-lav boligbebyggelse inden for området, samt give mulighed for at den sydlige del af området kan anvendes til både boliger og administration, kontorer og lignende. Lokalplanen skal også sikre, at der udarbejdes en sammenhængende bebyggelsesplanlægning for arealet som en helhed.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger i Stribs syd-østlige udkant. Umiddelbart øst for lokalplanområdet ligger kursusejendommen Brogården. Mod vest afgrænses området af boliger og et regnvandsbassin. Syd-vest for



området på den anden side af Strib Landevej ligger Staurby Skov. Området nord for Abelonelundvej er et boligområde.

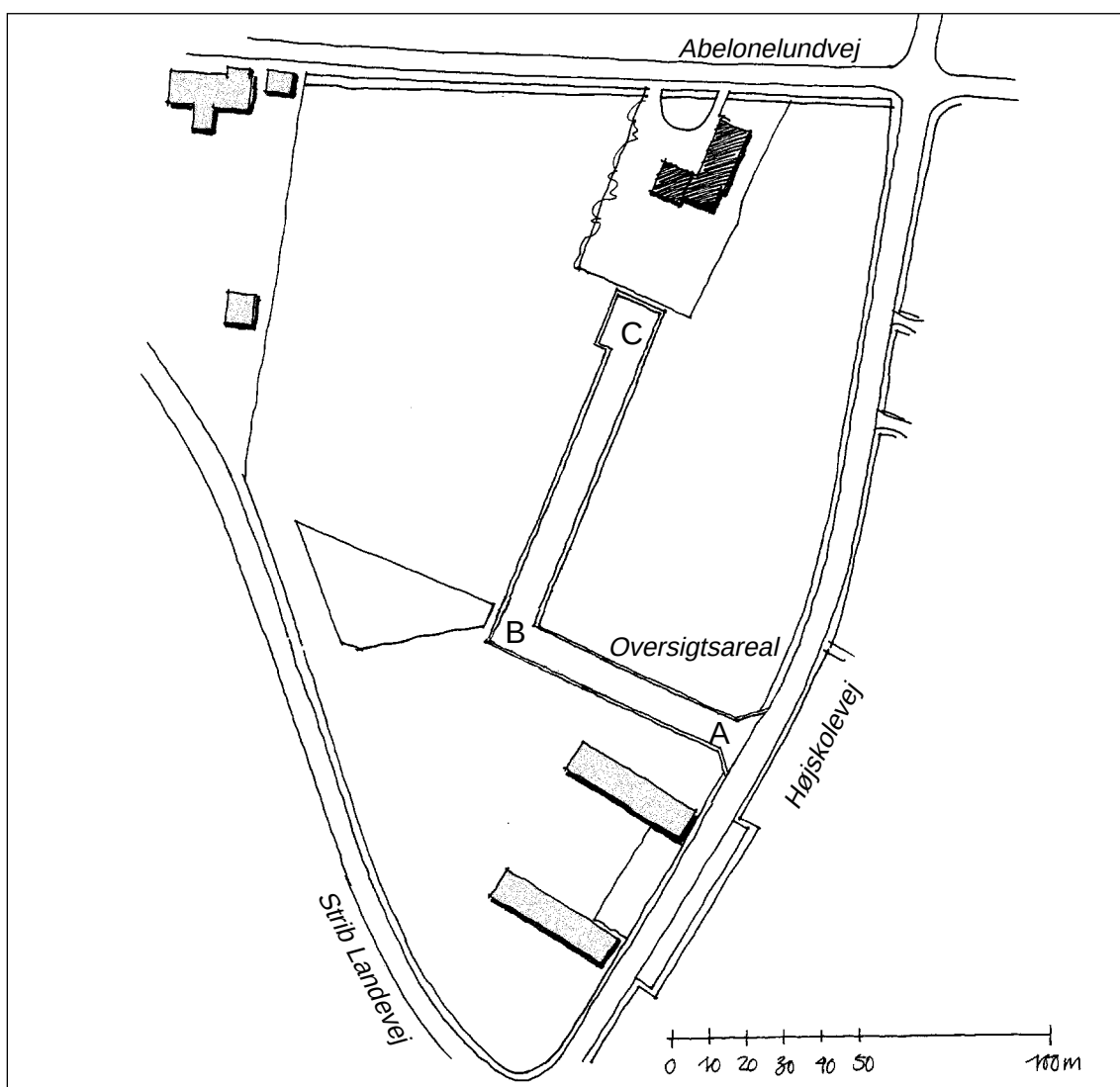
De tre veje der omgiver lokalplanområdet er forskellige mht. kapacitet. Strib Landevej er en del af det overordnede vejnet, mens Abelonelundvejs vejudlæg ikke egner sig til større trafikmængder, og har en tilslutning til Strib Landevej med dårlige oversigtsforhold. Højskolevej er bedre egnet til trafik, med hensyn til trafikkapacitet.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastlægger ikke udstykningen inden for området, men opstiller retningslinier for bebyggelsens placering.

Indenfor lokalplanområdet kan der bebygges 25% af grundarealerne. Hvis der opføres parcelhuse skal grundstørrelsen min. være 750m², og hvis der opføres tæt-lav boliger skal grundstørrelsen min. være 400m². Ny bebyggelse må kun opføres i op til 1 1/2 etage og må ikke være højere end 8,5 meter høj.

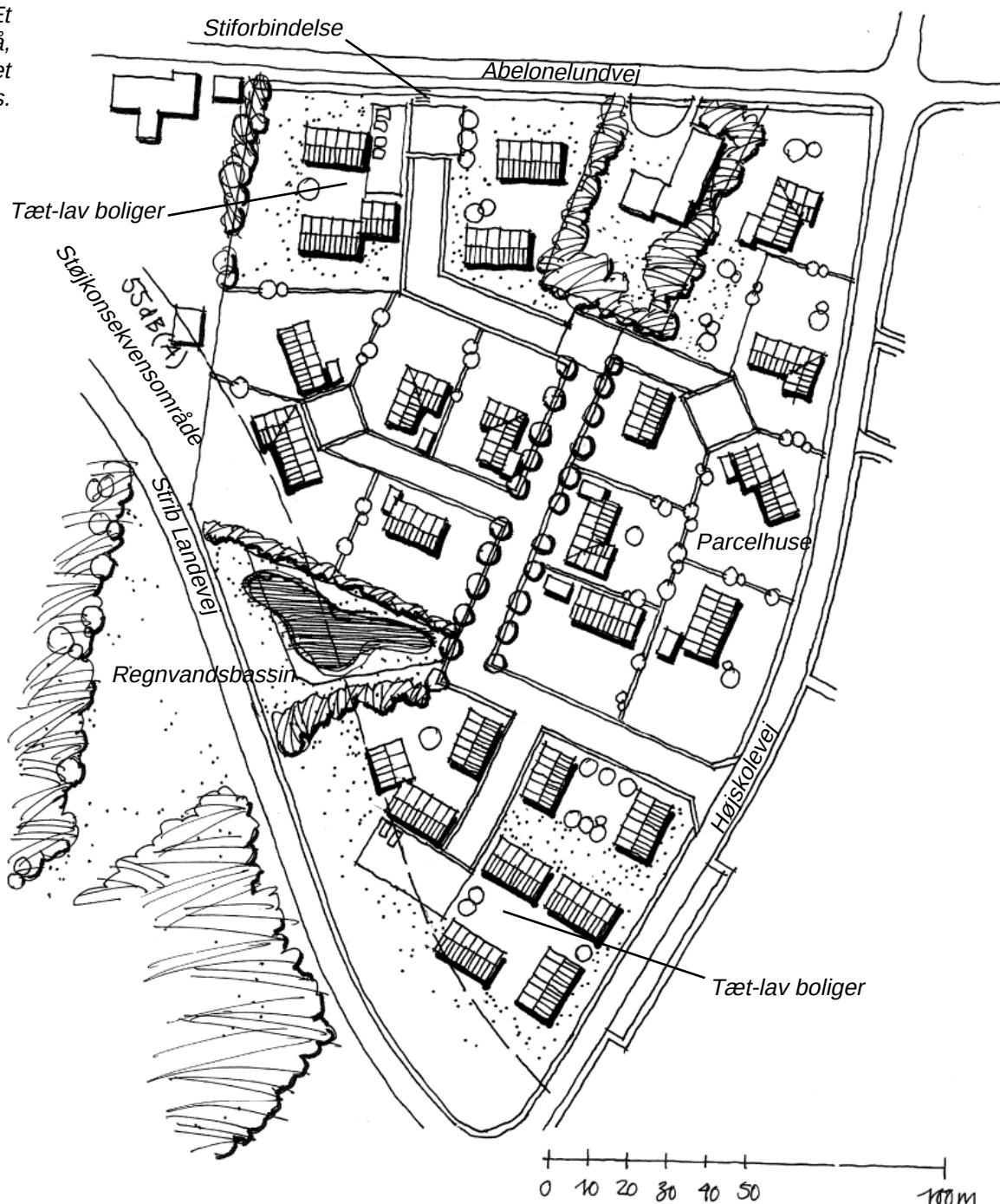
Vejsystemet indenfor lokalplanområdet.



Lokalplanen fastlægger stamvejsystemet inden for lokalplanområdet. Vejen er placeret så den er med til at understrege det kuperede terræn. Ved tilslutningen til Højskolevej er vejen placeret tilnærmelsesvis langs højdekoterne, så den ligger vandret i terrænet. Det øvrige vejstykke er placeret vinkelret på højdekoterne for at tydeliggøre det skrånende terræn. Dette vejstykke ligger så det peger mod den eksisterende ejendom, og skaber symmetri inden for området. Placeringen vinkelret på højdekoterne, sikrer at der inden for området er udsyn til det omkringliggende landskab.

Der er en vejadgang til området fra Højskolevej. Ved den kommende lokalvejs tilslutning til Højskolevej skal der sikres et oversigtsareal der målt fra eks. kantsten af Højskolevej skal måle 2,5x95 meter. Inden

Idéskitse. Et eksempel på, hvordan området kan udbygges.



for oversigtsarealet skal der være frit udsyn i over en meters højde, dvs at beplantning skal holdes under en meter. Den tidligere planlægning for området fastlagde samme vejadgang til området, og derfor er Abelonelundvej ikke udbygget til at klare en større trafikbelastning. Vejen A-B, som er vist på side 4, kan alternativt anlægges længere mod nord inden for servitútbæltet for naturgas. Vejtilslutningen til Højskolevej skal anlægges vinkelret på Højskolevej.

Lokalplanen udlægge en tre meter bred zone i den nordlige del af området der sikrer, at Abelonelundvej evt. senere kan udbygges. Indenfor lokalplanområdet skal der etableres direkte adgang til lokalvejen. Fra lokalplanområdet er der en stiadgang til Abelonelundvej, vest for den eksisterende ejendom.

Lokalplanen sikrer, at der etableres en grøn afskærmning mod regnvandsbassinet i den sydvestligste del af området. Langs vejstykket, placeret vinkelret på højdekoterne, skal der etableres en allébeplantning. Beplantningen skal bestå af mindre træer. Mod vejen A-B-C skal der plantes levende hække for skabe en grøn karakter.

Lokalplanen fastlægger parkeringskravene til de forskellige boligtyper. Såfremt området, eller en del af området, anvendes til tæt-lav boliger skal en del af parkeringspladserne anlægges som fællesparkering.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde B44 i Kommuneplan 1997. Ifølge rammebestemmelserne skal området hovedsageligt anvendes til boligformål. I rammeområdet kan der desuden placeres kollektive anlæg, offentlige formål og i begrænset omfang mindre, ikke generende erhvervsvirksomheder samt mindre butikker med lokalt opland. Der kan bygges i 1-1,5 etage og med en bygningshøjde på max. 10 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 30 for området som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 1997.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE PARTIEL BYPLANVEDTÆGT

Lokalplanområdet er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 8 fra 1971. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves byplanvedtægt nr. 8 i det omfang den vedrører området.

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 skøn, at ny bebyggelse ikke vil påvirke kysten visuelt da der i forvejen ligger boligbebyggelse langs kysten, da lokalplanområdet afskærmes mod syd-vest af Staurby Skov og da det nye byggeri i højde og omfang ikke vil adskille sig fra de tilgrænsende områder.

Skovbyggelinie - fredskov

Lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 om skovbyggelinier. Inden for en afstand på 300 meter fra fredsskov er det normalt forbudt at placere bebyggelse. Denne bestemmelse medfører, at der skal indhentes tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinien inden for lokalplanens område.

Trafik

Området får vejadgang fra Højskolevej. Baggrunden er, at Abelonelundvej med den nuværende udformning og tilslutning til Strib Landevej ikke er egnet til at tage mere trafik.

Trafikstøj

Lokalplanområdet er støjkonsekvensområde fra Strib Landevej, Højskolevej og Abelonelundvej. Som hovedregel kan der ikke udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse i områder der er belastet af et støjniveau på over 55 dB(A) fra vejtrafik.

De nuværende trafikmængder på Abelonelundvej og Højskolevej vurderes ikke at give støjæssige gener i området. Trafikmængden på Strib Landevej er ca. 2.500 biler i døgnet (årsdøgns trafikken). Beregninger viser at i en afstand på 28 meter fra vejmidte er det beregnede støjniveau på 55 dB(A). Indenfor denne støjkonsekvenszone, som er vist på kortbilag 2, bør der ikke udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse.

Spildevand

Området kloakeres således, at spildevandet afledes til centralrensningsanlægget i Middelfart i henhold til spildevandsplanen.

Varmeforsyning

Ifølge 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 forurenede jord i området.

Naturgasledning

I planlægningen af områdets bebyggelse skal der tages hensyn til et 10 meter bredt servitútbælte omkring en naturgasledning gennem området. Placeringen af naturgasledningen er vist på kortbilag 2. Indenfor servitútbæltet kan der anlægges veje.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Virkeliggørelsen af lokalplanen kræver at Skov- og Naturstyrelsen ophæver naturbeskyttelseslovens **skovbyggelinie** for området.

Der skal gives tilladelse til, at **landbrugspligten** på landbrugsejendomme inden for lokalplanområdet ophæves. Dette gælder for matr. 6p.

I forbindelse med ophævelse af landbrugspligten på bygningslodden af landbrugsejendommen, matr. nr. 6p Røjle By, Strib-Røjleskov og 23c Røjle By, Strib-Røjleskov, skal der tages stilling til den fremtidige anvendelse af det restareal af ejendommen, der ligger uden for lokalplanområdet. Medmindre anden anvendelse fastlægges via planlægningen skal arealet enten afhændes til sammenlægning med anden landbrugsejendom i området eller i øvrigt i overensstemmelse med landbrugslovens regler. Tilladelse i medfør af landbrugslovens meddeles af Jordbrugskommissionen for Fyns Amt.

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.19

Område til boliger samt administration og kontorer ved Højskolevej

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 give mulighed for at opføre boliger og administration, kontorer m.v. inden for området.
- at fastlægge vejene inden for området.
- at sikre at området udbygges så det indpasses i landskabet bedst muligt
- at sikre en grøn afslutning af lokalplanområdet mod regnvandsbassinnet så dette omkranses af beplantning.
- at sikre at der etableres en allébeplantning langs et vejstykke inden for lokalplanområdet.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 af 22.11.1998 og omfatter matr. numrene af

Røjle by, Strib-Røjleskov
6 p, og 6v.

samt alle parceller, der efter den 22.11.1998 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag 1 og 2.
3.
Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Delområde I må anvendes til boligformål, i form af tæt-lav boliger og/eller parcelhuse.
2.
Delområde II må anvendes til boligformål, i form af tæt-lav boliger og/eller parcelhuse, og offentlige formål, såsom administration, kontorer og lignende.

§ 4. Udstykning

1.
Såfremt der opføres enfamiliehuse (parcelhuse) skal grundstørrelsen min. være 750m². Såfremt der opføres tæt-lav boliger skal grundstørrelsen min. være 400m².
2.
Bestemmelsen gælder ikke udstykning til tekniske anlæg som transformere, pumpeanlæg o.l. Grunde hertil kan udstykkes i mindre størrelser.

§ 5. Vej - og parkeringsforhold

1.
Højskolevej er adgangsvej til lokalplanområdet. De enkelte grunde inden for lokalplanområdet skal have adgang til vejen A-B-C. Der må ikke etableres direkte adgang til Højskolevej, Abelonelundvej og Strib Landevej fra den enkelte grund.
2.
Der udlægges areal til nye veje A-B-C med et vejudlæg på min. 10 meter som i princippet vist på kortbilag 2. Vejstykket A-B kan rykkes mod nord, maksimalt til den nordlige afgrænsning af servitútbæltet for naturgas. Vejtilslutning til Højskolevej skal etableres vinekelret på Højskolevej.

Ved A udlægges oversigtsareal mod både syd og nord på 2,5x95m målt fra eks. kantsten af Højskolevej. Indenfor oversigtsarealet skal der være frit udsyn i over en meters højde, dvs at beplantning skal holdes under en meter.

3.

Langs Abelonelundvej udlægges der en tre meter bred areal til senere vejudvidelse af Abelonelundvej, som vist på kortbilag 2.

4.

Langs følgende veje udlægges der byggelinier, hvor der ikke må bygges indenfor:

Abelonelundvej	5 meter målt fra vejskel (udover de 3 meter udlagt til vejudvidelse).
Højskolevej	5 meter målt fra vejskel.
Vejen A-B-C	2,5 meter målt fra vejskel.

5.

Ved ændret anvendelse eller byggeri inden for lokalplanområdet skal der som minimum etableres parkeringspladser efter følgende fordeling:

- 2 p-pladser pr. parcelhus, og
- 1 1/2 p-plads pr. tæt-lav bolig, og
- 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal for administration, kontor o.lign.

6.

Parkering skal etableres på egen grund. Ved udnyttelse af lokalplanområdet til tæt-lav boliger kan der maksimalt placeres én p-plads på egen grund. Øvrig parkering skal etableres som fælles parkering i klynger inden for området, efter byrådets godkendelse.

7.

Der skal etableres en stiforbindelsen i en bredde af min. 3 meter, fra den nordlige del af området til Abelonelundvej vest for den eksisterende ejendom.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse opsættes synlige uden-dørs antenner, paraboler, solfangere eller lignende.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Indenfor lokalplanområdet er bebyggelsesprocenten 25 for hver ejendom. Bygninger må opføres i 1-1,5 etager og højden må ikke overstige 8,5 meter målt efter reglerne i byggeloven. Højdegrænsen gælder ikke ventilationsskorstene, spir eller mindre bygningsfremspring.

2.

Indenfor støjkonsekvensområdet, vist på kortbilag 2, må der ikke opføres beboelse eller indrettes egentlige opholdsarealer.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bebyggelsens tage skal udformes som sadeltage med en taghældning på 10-45°. Som synlig tagbeklædning skal der anvendes tegl, tagpap eller skifer.

2.

Ny bebyggelse skal opføres i materialer af høj kvalitet. Der skal hovedsageligt vælges naturlige og velkendte produkter efter dansk byggetradition, og der skal vælges materialer der patinerer smukt. Traditionelle grundmurede bygninger såvel som moderne teknologiske konstruktionsmetoder accepteres, under forudsætning af en høj detaljeringsgrad og et højt kvalitetsniveau.

Skorstene, ventilationsanlæg, tagvinduer og kviste skal i dimensionering og udformning tilpasses bygningens formsprog.

§ 9. Beplantning

1.

Der skal etableres en tæt beplantning af min. 3 meters bredde og med en højde på max. 1,80 meter over det naturlige terræn, mod regnvandsbassinet som vist på kortbilag 2.

2.

Der skal etableres en allébeplantning bestående af mindre træer langs vejen B-C, som vist på kortbilag 2. Overkørsler fra de enkelte grunde skal respektere allétræerne.

3.

Alle grunde der grænser mod vejen A-B-C skal afsluttes med levende hække mod vejen.

§ 10. Ubebyggede arealer

1.
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være vel vedligeholdte.
2.
Fælles parkeringsarealer skal omgives af hække med en højde på max. 1 meter over parkeringsarealets terræn.
3.
Eventuel fælles friarealer skal ved træplantning og anden form for beplantning gives et grønt helhedspræg.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før

- der er etableret varmforsyning i henhold til Middelfart Kommunes varmeplan.
- Der er etableret den under pkt. 9.1 omtalte beplantning mod regnvandsbassin

Deklarationen om vejbyggelinie fra Strib Landevej skal respekteres. (12,5 meter + højdetillæg målt fra vejmidte).

§ 12. Ophævelse af Partiel Byplanvedtægt

1.
Partiel Byplanvedtægt nr. 8 endeligt vedtaget den 6.9.1971 ophæves for den del, der omfattes af denne lokalplan.

§ 13. Grundejerforening

1.
Såfremt der etableres fælles friarealer inden for lokalplanområdet skal disse varetages af en grundejerforening, der tager skøde på arealet/arealerne.

Grundejerforeningen skal oprettes med medlemspligt for alle ejere af grunde inden for lokalplanområdet, medmindre det er tydeligt at det fælles friareal relaterer sig til et mindre område inden for lokalplanområdet. I så fald skal grundejerforeningen oprettes med medlemspligt for alle ejere af grunde inden for det mindre område.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer og anlæg.

§ 14. 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.

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.

2.

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.

3.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

4.

Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

Vedtagelsespåtegning

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 7. juni 1999

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Ole Larsen
Teknisk direktør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort 16. juni 1999

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.19

Område til boliger samt administration
og kontorer ved Højskolevej

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål 1:2.000 22.11.1998

