



Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.26

Centerområde ved Ny Billeshavevej

Februar 2003

Middelfart Kommune
LOKALPLAN NR. 32.26
Centerområde ved Ny Billeshavevej

Indhold

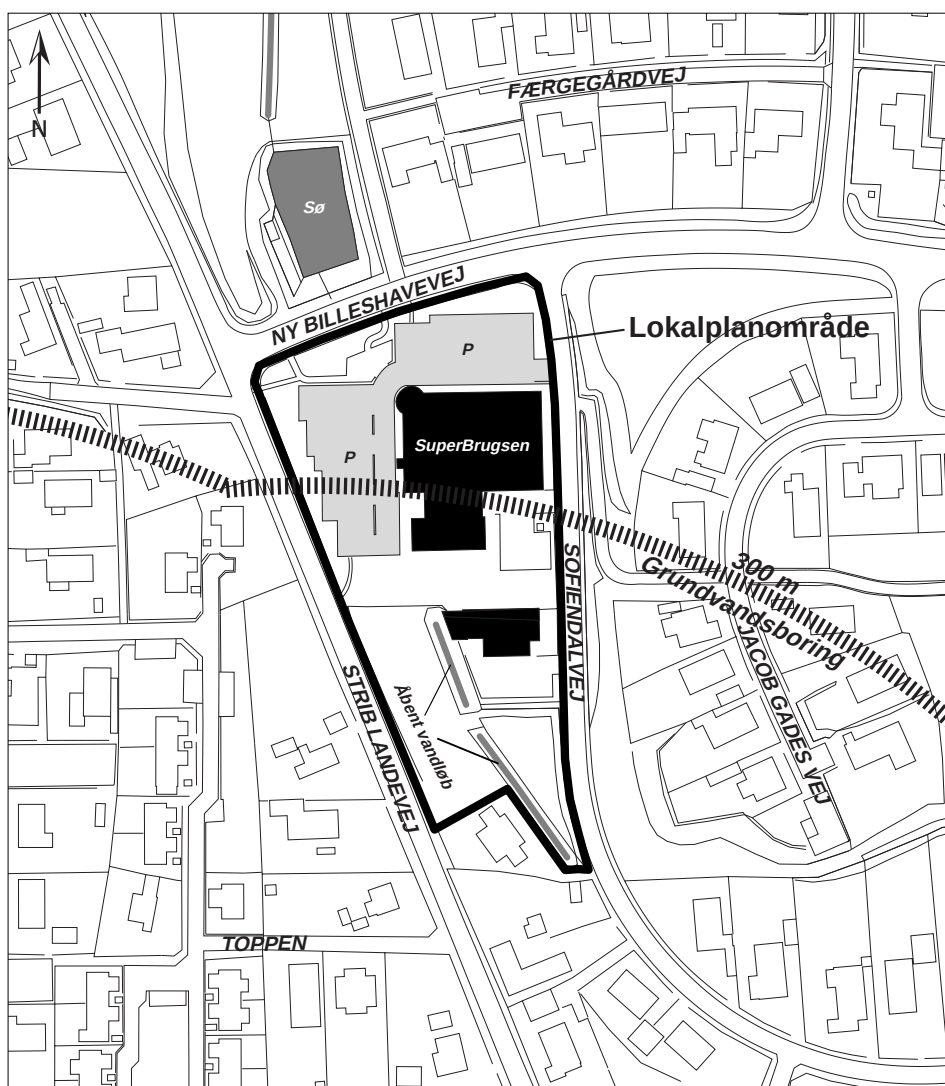
<i>LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER</i>	<i>5</i>
<i>LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL</i>	<i>6</i>
<i>LOKALPLANENS INDHOLD</i>	<i>6</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN</i>	<i>8</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE PARTIEL BYPLANVEDTÆGT MED TILLÆG</i>	<i>9</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</i>	<i>9</i>
 <i>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</i>	 <i>13</i>
<i>VEDTAGELSESPÅTEGNING</i>	<i>18</i>
 <i>KORTBILAG 1: MATRIKELKORT</i>	 <i>19</i>
<i>KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT</i>	<i>21</i>

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Denne lokalplan omfatter et område på 2 ha i den sydlige del af Strib. Området afgrænses af Ny Billeshavevej mod nord, Sofiendalvej mod øst og Strib Landevej mod vest. Lokalplanområdet er overvejende omgivet af boligområder med parcelhusbebyggelse samt enkelte ældre landevejsbebyggelser langs med Strib Landevej. Nord for området er der et naturområde med en lille sø som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3.

I dag rummer området en større dagligvareforretning på ca. 3.200 m² med tilhørende parkeringsarealer samt en mindre håndværksvirksomhed på ca. 620 m². Begge funktioner har vejadgang fra Sofiendalvej. I områdets nordvestlige hjørne er der endvidere stiadgang til området fra Strib Landevej og Ny Billeshavevej. Endelig rummer området et vandløb, jf. nedenstående kort.

Lokalplanområdet ligger i byzone, og er privat ejet.



Oversigt over eksisterende forhold – herunder beskyttelseszone omkring grundvandsboring – i og omkring lokalplanområdet.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at opføre en dagligvareforretning på ca. 750 m² på arealet, der i kommuneplanen er udlagt som butiksområde. Det er Byrådets hensigt at imødekomme byggeønsket.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre ny bebyggelse til centerformål i området, bl.a. en ny dagligvarebutik, samt sikre at bebyggelse, skilte mv. udformes i harmoni med omgivelserne. Endvidere skal lokalplanen sikre, at tilkørsel kun kan ske fra Sofiendalvej og at der etableres afskærmende beplantning mod Strib Landevej og de tilgrænsende boliger mod syd.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Området må anvendes til centerformål, fx butikker, kontorer, klinikker, restauranter samt serviceorienterede funktioner, som naturligt hører til i området. Ifølge kommuneplanens bestemmelser om maksimale arealstørrelser for butikker i kommunens centerområder og byer må størrelsen af den enkelte butik i Strib maksimalt være 2.000 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker. I praksis kan der dog højst bygges eller indrettes nye butiksarealer med et samlet bruttoetageareal på 1.250 m² i lokalplanområdet, da dette er delvist udbygget.

Planen giver desuden mulighed for at indpasse mindre håndværkssvirksomhed og værksteder som ikke giver anledning til miljøgener i og udenfor området, og som varetager grundvandsinteresserne i området.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Ved etablering af nybyggeri er det hensigten, at den anvendte arkitektur og de anvendte materialer skal være i harmoni med dels med de eksisterende bygninger i området, bl.a. Superbrugsen, og dels omgivelserne i øvrigt.

Nye bygningsfacader skal fremtræde med blanke mursten, med pudset eller vandskuret mur, eller med facadetegl. Op til 50 % af facaden kan fremtræde i glas eller med træbeklædning. Endelig kan mindre facadepartier, fx synlige, bærende elementer, fremtræde i ufarvet beton.

Lokalplanen stiller endvidere krav til udformningen og placeringen af tekniske installationer og skiltning, så disse elementer ikke forringer hverken bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk.

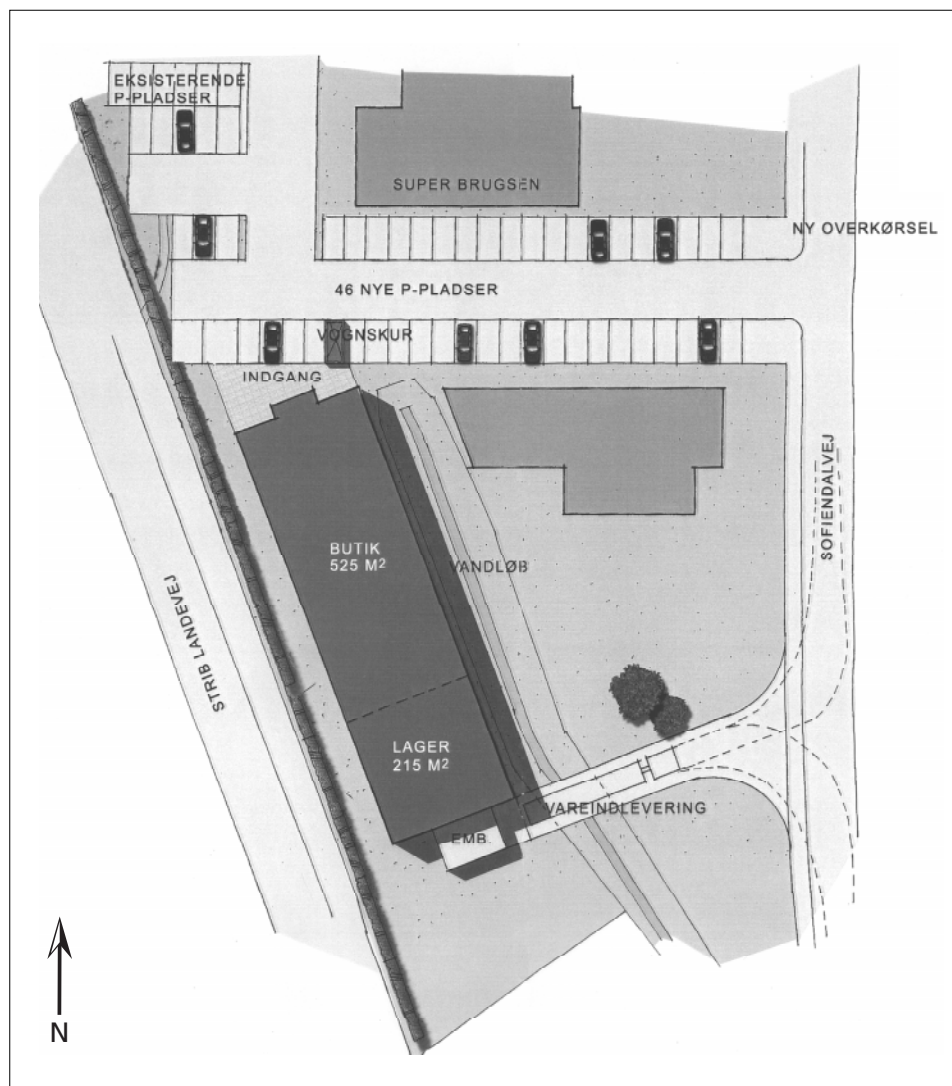
Veje, stier og parkering

Vejadgang til færdsels- og parkeringsarealer i området må kun ske fra Sofiendalvej. Der kan etableres tre overkørsler til dagligvareforretningerne, som vist på kortbilag 2. Derudover kan der etableres overkørsel til de resterende grunde ud mod Sofiendalvej.

Etablering af yderligere butiks- og centerfunktioner i området vil med stor sandsynlighed resultere i et øget støjniveau – primært som følge af en øget trafikmængde til og fra området, hvoraf en mindre del er tunge køretøjer med varer.

Adgang til området for cyklister og gående skal ske fra Ny Billeshavevej og Sofiendalvej, bl.a. via den eksisterende stiforbindelse, der forbinder området med parcelhusområderne nord og øst for.

For at sikre at parkeringsarealer gives et vist »grønt« udtryk indeholder planen bestemmelser om, at større parkeringsarealer, der



Forslag til indpasning af ny dagligvareforretning med tilhørende parkering i området.



Idéskitse til udformning af ny dagligvarebutik i lokalplanområdet.

typisk er opdelt i flere rækker, skal opdeles af plantefelter med lave hække eller lignende beplantning.

Ubebyggede arealer og beplantning

I planen stilles der krav til omfanget af udendørs opholdsarealer samt udformningen af disse. Der er endvidere en bestemmelse om, at der skal etableres et tæt, levende hegn mod Strib Landevej, evt. suppleret med trådhegn. Det levende hegn skal primært fungere som visuel afskærmning mod vejen, men også medvirke til at sikre, at adgang til området for cyklister og gående begrænses til Ny Billeshavevej og Sofiendalvej. Endelig skal der etableres levende hegn i naboskel mod syd, som vist på kortbilag 2.

Af hensyn til området visuelle udtryk er der endvidere krav om, at udendørs oplag ved butikkerne skal placeres i tæt indhegnede varegårde. Øvrige oplag skal afskærmes godt af hegn eller beplantning.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde B44 i Kommuneplan 2001-2013. Ifølge rammebestemmelserne skal området hovedsageligt anvendes til boligformål. I rammeområdet kan der desuden placeres kollektive anlæg, offentlige formål og – i be-

grænset omfang – mindre, ikke generende erhvervsvirksomheder. Der kan højst udlægges areal til mindre butikker til betjening af det lokale område. Den enkelte butik må ikke være større end 300 m² for dagligvarebutikker og 100 m² for udvalgswarebutikker. Inden for lokalplanens område, der er udpeget som en del af Strib's centerområde, tillades dog butiksstørrelser på op til 2.000 m² for dagligvarebutikker og op til 500 m² for udvalgswarebutikker, jf. side 6.

Der kan bygges i 1-1,5 etager og med en bygningshøjde på max. 10 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 30 for området som helhed, hvilket svarer til et bruttoetageareal på 6.000 m² inden for lokalplanområdet. Området er i dag bebygget med ca. 3.800 m², hvilket betyder at der er en restrummelighed på ca. 2.200 m² (6.000 m² ÷ 3.800 m²). Kommuneplanens detailhandelsbestemmelser for Strib giver dog kun mulighed for at planlægge for nye butiksarealer i et omfang, der svarer til en arealramme på 1.500 m². Heraf gives der med lokalplanen nu mulighed for at etablere nye butiksarealer inden for området svarende til 1.250 m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2001-2013.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE PARTIEL BYPLANVEDTÆGT MED TILLÆG

Lokalplanområdet er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 7 »Bolligområde mellem Røjlemosevej og Billeshavevej« fra 1971 med efterfølgende tillæg fra 1974. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves byplanvedtægt nr. 7 med tillæg inden for lokalplanens område.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystområdet

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i den kystnære del af byzonen.

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 i området ikke vil påvirke kystlandskabet væsentligt visuelt, da dette i højde og omfang ikke vil adskille sig fra den eksisterende dagligvareforretning på arealet. Endvidere er området omgivet af bymæssig bebyggelse på alle sider og fremtræder som en naturlig del af det tætte byområde.

Regionplanen

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser og berøres af 300 meter beskyttelseszoner, jf. oversigtskortet side 5. Områdets anvendelse til centerområde vurderes at være forenelig med grundvandsinteresserne.

Ifølge Regionplan 2001-2013 ligger hovedparten af lokalplanområdet inden for et større sammenhængende landskabsområde ved Staurby Skov og Staurby Mose.

Lokalplan 32.25 er i overensstemmelse med Regionplan 2001-2013.

Støj fra erhverv

Virksomheder der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens § 9 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om »Ekstern støj fra virksomheder«.

Grænseværdierne fastsættes i forhold til selve lokalplanområdet og i forhold til naboområder, afhængigt af disse områders nuværende og planlagte anvendelse. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som virksomheden skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i naboområderne. Internt i lokalplanområdet, der er et centerområde, gælder følgende grænseværdier:

Mandag-fredag kl. 07-18	
Lørdage kl. 07-14	55 dB(A)
Mandag-fredag kl. 18-22	
Lørdage kl. 14-22, og	
Søndage og helligdage kl. 07-22	45 dB(A)
Alle dage kl. 22-07	40 dB(A)

I forhold til de omkringliggende boligområder (åben og lav boligbebyggelse) gælder følgende grænseværdier:

Mandag-fredag kl. 07-18	
Lørdage kl. 07-14	45 dB(A)
Mandag-fredag kl. 18-22	
Lørdage kl. 14-22, og	
Søndage og helligdage kl. 07-22	40 dB(A)
Alle dage kl. 22-07	35 dB(A)

Spildevand

Området kloakeres således, at spildevandet afledes til det centrale rensningsanlæg i Staurby Skov i henhold til Spildevandsplanen.

Varmeforsyning

Ifølge Middelfart Kommunes Varmeplan skal lokalplanområdet forsynes med naturgas. Lokalplanen indeholder således en 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.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 32.26

Centerområde ved Ny Billeshavevej

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 om planlægning med senere ændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at give mulighed for nyetablering og udvidelse af centerorienterede virksomheder i området, herunder etablering af en ny dagligvareforretning,
- at sikre, at ny bebyggelse og skilte gives en udformning og et udseende, der er i harmoni med omgivelserne,
- at regulere tilkørselsforholdene, så kørende adgang til området kun sker fra Sofiendalvej,
- at sikre, at der etableres afskærmende beplantning mod Strib Landevej og de syd for beliggende boliger.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 af 03.06. 2002 og omfatter følgende matr. numre af

Strib Færgegaard, Strib-Røjleskov
1arø, 1avn, 1asb, 1avo, og 1vs

samt alle parceller, der efter den 03.06. 2002 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området må kun anvendes til centerformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til butikker, kontorer, klinikker, restauranter samt institutioner og lignende serviceorienterede – offentlige

som private – funktioner, der naturligt hører til i området. Inden for området kan endvidere indrettes mindre håndværksvirksomheder eller butikker med værksted. Dog må der ikke udøves nogen form for virksomhed, som kan påføre omgivelserne væsentlige gener i form af støj, luft og lugt.

Endvidere skal det sikres, at der i forbindelse med etablering og drift af erhvervsvirksomhed tages hensyn til beskyttelse af grundvandsinteresserne i området.

2.

Inden for området kan etableres eller indrettes nye butiksarealer med et samlet bruttoetageareal der ikke overstiger 1.250 m². Den enkelte butiks bruttoetageareal (butik, lager, personalerum mv.) må ikke overstige 2.000 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgswarebutikker.

§ 4. Vej- og parkeringsforhold

1.

Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Sofiendalvej, hvortil der kan etableres tre overkørsler til butikkerne som vist i princippet på kortbilag 2.

Derudover kan der inden for lokalplanområdet etableres overkørsel til de resterende grunde mod Sofiendalvej.

2.

Inden for området udlægges areal til færdsel og parkering som vist på kortbilag 2.

3.

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

- 1 p-plads pr. 25 m² etageareal ved butikker
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal ved kontorer
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal ved lager- og værkstedsarealer
- 1 p-plads pr. 37,5 m² etageareal ved institutioner og lignende offentlige formål

Parkeringspladserne skal anlægges efter byggelovgivningens regler.

4.

Større parkeringsarealer inddelt i rækker skal opdeles af plantefelter med lave hække eller lignende.

§ 5. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg og lignende skal fremføres under terræn.
2.
Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet.
3.
Inden for området må der ikke opsættes udendørs antenner. Eventuelle paraboler må ikke være synlige fra veje eller stier udenfor området.
4.
Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstation, fællesantenne o.lign. såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Indenfor lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for området som helhed.
2.
Ny bebyggelse samt eventuelle tilbygninger skal placeres inden for de på bilag 2 viste byggefeltter.
3.
Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 1,5 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn målt efter reglerne i Bygningsreglementet.
4.
Mindre bygninger, fx skure til indkøbsvogne, kan placeres uden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Bebyggelse i lokalplanområdet skal arkitektonisk og materiale-mæssigt udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til eksisterende bebyggelse i området samt omgivelserne i øvrigt.

2.

Bygningsfacader skal fremtræde med blanke mursten eller som pudset eller vandskuret mur. Facader kan også fremtræde i facadetegl samt med mindre partier af ufarvet beton, fx synlige, bærende elementer. Endvidere kan op til 50 % af en facade fremtræde i glas eller med træbeklædning. Udvendig træbeklædning skal udføres i følgende ædle træsorter: Teak, mahogni, ceder eller lærk.

3.

Bebyggelsens tage skal udformes med en taghældning på 10-45° og fremtræde som symmetriske saddeltage eller som flade tage. Mindre bygningsdele kan udformes med buet tag. Som synlig tagbeklædning skal anvendes tagpap, naturskifer eller vingetegl – dog ikke glaseret vingetegl. Mindre tagpartier eller enkelte mindre bygningsdele – fx indgangspartier – kan endvidere dækkes med glas, zink, aluminium eller kobber.

4.

Der kan opsættes anlæg til solenergi såfremt det indpasses i harmoni med bygningens arkitektur.

Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygninger eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer i bebyggelsen, fx med en geometrisk eller skulpturel udformning.

5.

Mindre bygninger skal materialemæssigt fremtræde i harmoni med den øvrige bebyggelse.

6.

Der må opsættes to facadeskilte pr. butik eller virksomhed med navn og bomærke. Facadeskiltenes størrelse skal tilpasses bygningens karakter og respektere det øvrige farvevalg på bygningen. Der skal være luft omkring facadeskilte, så man kan se, at de sidder på en mur.

Hver butik eller virksomhed kan endvidere opsætte to henvisningsskilte inden for området. Henvisningsskilte må have en højde på max. 1 meter og skal udformes i tråd med den øvrige skiltning. Henvisningsskilte kan alternativt placeres på standere, der er fælles for flere butikker eller virksomheder. Standere må have en højde på max. 1,2 meter.

Der må ikke placeres reklameflag inden for lokalplanens område.

§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Inden for lokalplanområdet skal der ved nybyggeri etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 15 % af etagearealet.

Opholdsarealer skal etableres på terræn og fremtræde med græs kombineret med grupper af træer og buske, eller som befæstet areal, fx fliser, suppleret med beplantning.

2.

Ubebyggede arealer i øvrigt skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.

3.

Langs med Strib Landevej og i naboskel mod syd skal der etableres et ensartet, levende hegn med en tæt og afskærmende karakter og med en placering som vist i princippet på kortbilag 2. Det levende hegn kan evt. suppleres med trådhegn.

4.

I tilknytning til butikker må der kun etableres udendørs oplag i dertil indrettede varegårde omgivet af tætte hegn.

Øvrige udendørs oplag inden for lokalplanområdet skal afskærmes bag hegn eller beplantning.

§ 9. Støj

1.

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier om »Ekstern støj fra virksomheder«, p.t. vejledning nr. 5/1984. Grænseværdierne skal overholdes i skel til naboejendommene samt internt i lokalplanområdet.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret varmemforsyning i henhold til Middelfart Kommunes Varmeplan.
- der er etableret parkering, jf. § 4.
- der er etableret levende hegn, jf. § 8.

§ 11. Ophævelse af partiel byplanvedtægt med tillæg

1.

Partiel byplanvedtægt nr. 7, »Boligområde mellem Røjlemosevej og Billeshavevej«, med efterfølgende tillæg ophæves for det område, der omfattes af denne lokalplan.

§ 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.

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 3. februar 2003

Steen Dahlstrøm
Borgmester

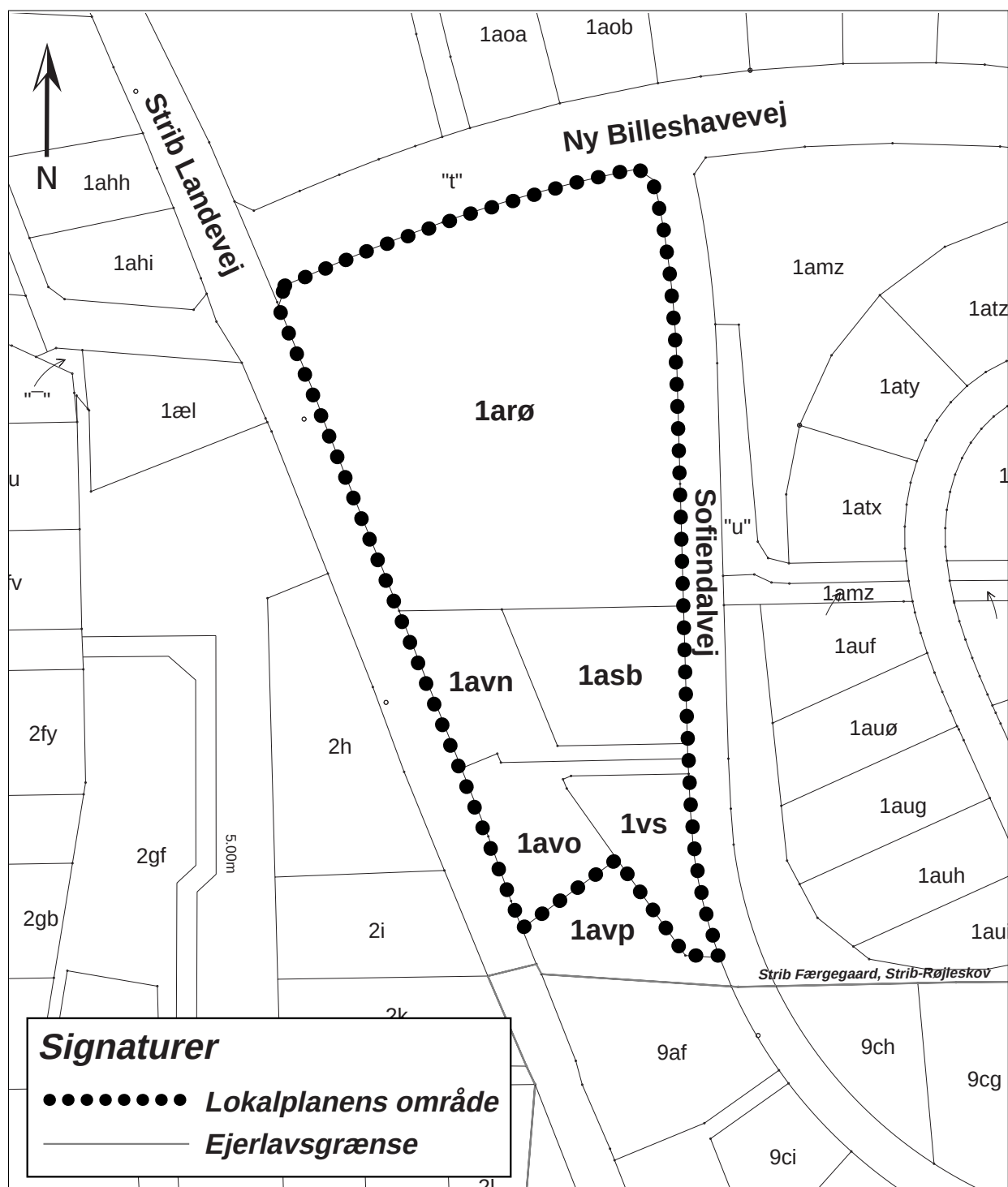
/ Birthe Papsø
Teknisk direktør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i MelfartPosten d. 12. februar 2003.

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 32.26
 Centerområde ved Ny Billeshavevej

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT
 Mål: 1:2.000

Dato 03.06.2002



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 32.26
Centerområde ved Ny Billeshavevej

KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT
Mål: 1:2.000

Dato 03.06.2002

