



Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.28

Boligområde ved Strib Landevej

September 2005

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.28

Boligområde ved Strib Landevej

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>10</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</i>	<i>11</i>
<i>TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER</i>	<i>13</i>
<i>LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER</i>	<i>13</i>
 <i>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</i>	 <i>14</i>
<i>VEDTAGELSESPÅTEGNING</i>	<i>21</i>
 <i>KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....</i>	 <i>23</i>
<i>KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT</i>	<i>25</i>
 <i>KOMMUNEPLANTILLÆG NR.10.....</i>	 <i>27</i>

*Udarbejdet i samarbejde med Middelfart Kommunes tekniske forvaltning af
Sven Allan Jensen as, Aalborg. Illustrationen side 10 er leveret af Hoffmann
Ejendomme og Arkitekterne Crone og Duedahl.*

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter ejendommene Strib Landevej 7-9 i den centrale del af Strib - et område på ca. 21.200 m². Området afgrænses mod vest af Strib Landevej, mod nord af Strib Sognegård, og mod øst og syd af et sammenhængende engdrag. Området er i kommuneplanen udlagt til boligområde.

På områdets nordvestlige del er beliggende et gårdanlæg, Stribgården, hvor tilbygningerne i dag anvendes til erhvervsformål og stuehuset anvendes til bolig. Den ubebyggede del af området har kraftig træbeplantning, ligesom naboskellene overvejende udgøres af levende hegn.

Stribgården ligger i områdets nordøstlige hjørne på et plateau ca. i kote 10. Terrænet på den øvrige del af grunden falder fra kote 10 til kote 4,5 i et skråningsforløb mod sydøst med udsigt over engdraget



Lokalplanområdets beliggenhed ved Strib Landevej

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at opføre en ny boligbebyggelse i området. Det eksisterende stuehus, der er udpeget som bevaringsværdigt i kommuneatlasset, skal bevares og fortsat anvendes til beboelse, kontorformål eller lign.

Lokalplanen giver endvidere mulighed for at bevare hele Stribgården - stuehus og tilbygninger - og fortsat at kunne anvende tilbygningerne til erhvervsformål i form af f.eks. lager eller kontor.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Derudover kan der indenfor lokalplanområdet stadig etableres erhverv i form af kontor eller lagervirksomhed.

Med lokalplanen skal det sikres, at nybyggeriet udformes med en åben villapræget karakter, tilpasset til det karakteristiske terræn og med fastholdelse af grundens grønne karakter.

Lokalplanen fastlægger endvidere rammer for udformningen af bebyggelsens placering, udformningen af de grønne arealer og vejadgang til området.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Med lokalplanen gives der mulighed for at opføre åben-lav og tæt-lav boligbyggeri i store dele af området. Stribgårdens stuehus skal bevares, og der reserveres et areal til fælles grønt friareal til gavn for hele lokalplanområdet.

Lokalplanområdet opdeles i delområdene I, II og III jfr. kortbilag 2.

Indenfor delområde I må der kun etableres åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilknyttede funktioner som opholdsarealer, interne veje, parkering mv.

Anvendelsen til boligformål muliggør også indpasning af erhvervstyper, som traditionelt kan drives fra en bolig.

Delområde II, der bl.a. omfatter det bevarede stuehus, kan bebygges med en tæt-lav boligbebyggelse med tilknyttede funktioner som ovenfor angivet. Stuehuset kan anvendes til både bolig og erhverv eller en kombination af begge. Bevares Stribgårdens tilbygninger, kan de fortsat anvendes til erhverv, herunder lager eller kontor, kollektive anlæg til bolig eller offentlige formål.



Vue over engdraget der udgør lokalplanområdets østlige afgrænsning.



Stribgårdens stuehus der i dag anvendes som bolig.



Strib Landevej og handelscenteret syd for Lokalplanområdet og engdraget.

Vejadgang til området skal fortsat ske fra Strib Landevej med to adgangsveje som vist på kortbilag 2. Den nordlige adgangsvej bliver hovedadgangsvej til de nye boliger, samt til den nordlige naboparcel. Den sydlige adgangsvej skal fortsat betjene Stribgårdens stuehus og eventuelt tilbygningerne, såfremt disse bevares. Hvis ikke tilbygningerne bevares betjener den sydlige adgangsvej kun stuehuset, og der etableres vejadgang til den nye bebyggelse i delområde II fra den nordlige adgangsvej.

Bebyggelsesprocenten må ved fremtidigt nybyggeri ikke overstige 25 for området som helhed, og indenfor det enkelte delområde må bebyggelsesprocenten ikke overstige 45, for at et sikre et åbent og villaagtigt udtryk.

I delområde I og II må ny bebyggelse ikke opføres i mere end 2 etager og med en bygningshøjde på max. 8,5 m. Byggeri i 2 etager placeres mod øst indenfor de to delområder tættest på engen.

Den nye bebyggelse tænkes opdelt i to eller tre boliggrupper placeret i grønne fællesarealer. Antallet af boliggrupper afhænger af, om Stibgårdens tilbygninger bevares eller de nedrives og der opføres nye boliger i stedet.

Boligtyperne opføres som en kombination af fritliggende enkeltboliger og dobbelthuse.

Delområde III er det grønne fælles friareal der ligger mellem boliggrupperne. I delområde III må der ikke etableres bebyggelse.

I lokalplanens bestemmelser er der endvidere krav til at delområde III passes og plejes af grundejerforeningen, og at dette gøres således at friarealet har et ordentligt udseende.

Lokalplanens naboområde er et karakteristisk grønt engområde, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, hvorefter tilstanden ikke må ændres uden forudgående dispensation fra amtet. Tilstanden af engen kan ændres af byggeri, anlæg og anden ændring af drænforhold udenfor det område, som er registreret efter §3. Det skal ved projekteringen og gennemførelsen af projekterne sikres, at aktiviteterne ikke indirekte kommer til at ændre det beskyttede område. Lokalplanen indeholder ingen præcis afgrænsning af, hvor tæt på området der kan bygges, fordi der i hvert enkelt tilfælde skal laves undersøgelser, beregninger eller vurderinger, som afhænger af det konkrete projekt. Det er bygherrens ansvar, at der udføres de nødvendige undersøgelser, i tvivlsspørgsmål kan myndigheden for naturbeskyttelse kontaktes.

Ved udstykning af de enkelte boliger i lokalplanområdet skal det gennemsnitlige grundareal mindst være 400 m² pr. bolig, idet grundarealet kan bestå af både en privat andel og en andel af fællesarealet, der også omfatter veje og stier i området.

Udbygningen af området kan ske etapevis.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanområdet har en synlig placering ved Strib Landevej og på den markante skråning mod det sydøstlige engdrag.

Det er hensigten, at bebyggelsen arkitektonisk, terræntilpasnings- og materialemæssigt udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til områdets terræn, den grønne karakter og områdets omgivelser.

Ved nybyggeri skal facaderne fremtræde i mursten, der kan fremstå blanke, pudsede eller vandskurede.

Endvidere kan op til 50 % af facaden fremtræde i glas eller beklædes med træ eller plademateriale.

Tage skal udformes som saddeltage, pyramidetage eller med ensidig taghældning på 1,4 – 45 grader.

Synlige tagbeklædning skal være vingetegl, betontagsten, tagpap, naturskifer eller for en mindre dels vedkommende zink, aluminium eller glas.

Alle synlige facadebeklædninger inkl. vinduer, døre og lign. skal fremtræde i hvid, sort, jordfarver, byggematerialets naturfarve eller som en blanding af nævnte farver.

Veje, stier og parkering

Arealer til veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Inden for lokalplanområdet etableres interne boligveje indpasset i fællesarealet og udført med et hastighedsregulerende forløb. Boligvejene betjener boliggrupperne, der hver er samlet om et grønt torverum med befæstede arealer.

Der udlægges 2 p-plads pr. bolig, der placeres på den private del af grundarealet. Alternativt kan etableres parkering i fælles parkeringsklynger.

Der etableres en stiforbindelse fra området til engdraget mod øst. Stier etablers med belægning der er velegnet for gående trafik, evt. hårdt stampet grus eller macadam, og med orienteringslys.

Ubebyggede arealer og beplantning

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Samtidig skal opholds- og fællesarealer have et grønt helhedspræg.

Alle grunde der grænser op til veje, stier og fælles opholdsarealer internt i området kan afgrænses af hække eller levende hegn, der maksimalt må være 1,8m. høje.

Eventuel støjafskæmning mod Strib Landevej skal have en grøn karakter, og kan i sit samlede forløb bestå af partier med varierende åbenhed.

I et to meter bredt bælte langs den østlige skelgrænse må der ikke etableres bebyggelse, for at sikre en god overgang til engarealet.



Aksonometri af en løsningsmodel hvor Stribgårdens tilbygninger er fjernet

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet tilhører rammeområde B43 i Kommuneplan 2001- 2013. Ifølge rammebestemmelserne skal området hovedsageligt anvendes til boligformål, men med mulighed for at indpasse - kollektive anlæg, offentlige formål, og i begrænset omfang mindre ikke generende virksomheder. Der kan udlægges areal til mindre butikker, der alene betjener lokalområdet (max. 800 m² pr. dagligvarebutik og max. 100 m² pr. udvalgswarebutik).

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30 for området som helhed.

På ovennævnte punkter er lokalplanen i overensstemmelse med Kommuneplan 2001-2013

Rammeområde B43 er udlagt til boligområde, hvor der kan bygges i 1-1 ½ etage, dog max. 10 meters højde.

I lokalplanen ændres bestemmelserne for området til åben-lav og tæt-lav bolig- byggeri i op til 2 etager, dog max. 8,5 meters højde. Byggeri i 2 etager placeres mod øst i delområderne tættest på engen.

Disse ændringer nødvendiggør et tillæg til Kommuneplan 2001-2013, der findes bagerst i denne lokalplan.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, og er omfattet af planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse.

Lokalplanområdet er ikke synligt fra kysten hvorfor den planlagte bebyggelse ikke vil forstyrre det visuelle indtryk fra kysten. Endvidere er lokalplanområdet omgivet af eksisterende boligbebyggelse med lignende karakter, og vil ikke i højde og omfang adskille sig væsentligt fra de omkringliggende boligbebyggelser.

Regionplanen

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens område ligger inden for et område med drikkevandsinteresser. Det vurderes, at anvendelse af området til overvejende boligformål ikke vil udgøre en risiko for grundvandsbeskyttelsen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Regionplanforslag 2005.

Spildevand

Området kloakeres, så spildevand afledes til det centrale rensningsanlæg i Staurby Skov.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes med naturgas i henhold til kommunens varmeplan. Lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om, at ny opvarmet 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.

Trafikstøj

Lokalplanområdet grænser mod vest op til Strib Landevej. Seneste trafiktælling ved lokalplanområdet er udført på foranledning af Middelfart Kommune i november 2004. Trafiktællingen danner udgangspunkt for en beregning af vejtrafikstøjen på området.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for nyudlagte boligområder angiver, at støjniveauet på mindst en facade og i boligens primære udendørs opholdsareal ikke må overskride 55 dB(A). Beregningen af trafikstøjniveauet viser, at den vejledende grænseværdi kan overholdes i en gennemsnitlig afstand på 23 meter målt fra vejens midte.

For at bibeholde nybyggeriets form med åben villaagtig karakter, sikres overholdelse af de vejledende grænseværdier ved at etablere en støjfaskærmning i skel langs Strib Landevej. Dokumentation for støjfaskærmningens effekt skal foreligge ved målinger eller beregninger inden lokalplanen realiseres. Støjfaskærmningen skal have naturpræget eller grøn karakter for bedst muligt at indpasse i lokalplanområdet og det omkringliggende miljø.

Miljøvurdering

Som følge af lov om miljøvurdering af planer og programmer fra d. 21 juli 2004, skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Efter en screening af området efter lovens §3 bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige

påvirkninger gennemførelsen af denne lokalplan vil påføre området, er af sådan en karakter, at en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens realisering er ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 32.28

Boligområde ved Strib Landevej

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at give mulighed for at opføre boliger som åben-lav og tæt-lav bebyggelse inden for hele området,
- at sikre at Stribgårdens stuehus bevares med sin nuværende ydre fremtræden,
- at give mulighed for at kunne anvende hele Stribgården - stuehus inkl. tilbygninger - til erhvervsformål,
- at give mulighed for indpasning af erhverv til lokalområdets forsyning indenfor lokalplanområdet,
- at fastlægge byggefelter således at områdets grønne præg og karakter respekteres, og
- af fastlægge vejadgangen til området.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af

Strib Færgesgård, Strib-Røjleskov: 1 A, 1 ARY og 1 AVX

samt alle parceller, der efter den 1.3. 2005 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdet inddeles i delområderne I, II og III, som vist på kortbilag 1 og 2.

2.

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Indenfor lokalplanområdet kan der etableres mindre erhverv.

3.

Indenfor delområde I må der kun etableres åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilknyttede funktioner, som opholdsarealer, interne veje, parkering mv. Anvendelsen til boligformål muliggør også indpasning af erhvervstyper, som traditionelt kan drives fra en bolig.

4.

Delområde II, der bl.a. omfatter det bevarede stuehus, kan bebygges med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilknyttede funktioner som angivet ovenfor i stk. 3. Stuehuset kan anvendes til både bolig og erhverv eller en kombination heraf.

Bevares Stribgårdens tilbygninger kan de fortsat anvendes til erhverv, kollektive anlæg til bolig og offentlige formål.

Erhverv skal være af typen der kan indpasses i et boligområde og som ikke påfører omgivelserne nogen gener i form af støj.

5.

Delområde III skal anvendes til et fælles grønt friareal.

§ 4. Udstykning

1.

Inden for lokalplanområdet kan grunde udstykkes med et mindsteareal på 400 m² pr. bolig, bestående af en privat andel beliggende ved boligen og en andel af fællesarealerne, der også omfatter veje og stier i området.

2.

Det bevarede stuehus kan udstykkes som en selvstændig ejendom, med et grundareal på mindst 1000 m². Indenfor denne grund må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25. I det omfang

bebyggelsesprocenten overskrides ved udstykning, skal stuehuset have andel i fællesarealet, så bebyggelsesprocenten på 25 overholdes.

§ 5. Veje og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Strib Landevej med to indkørsler som vist på kortbilag 2.

Den nordlige adgangsvej betjener størstedelen af lokalplanområdet samt den nordlige naboparcel. Den sydlige indkørsel betjener Stribgårdens stuehus og eventuelt tilbygningerne, såfremt disse bevares. Fjernes tilbygningerne skal der etableres vejadgang til den nye bebyggelse i delområde II fra den nordlige adgangsvej.

2.

Der udlægges arealer til adgangsvej, boligveje og sti efter principperne som vist på kortbilag 2 og med følgende vejudlæg.

- Den nordlige adgangsvej (A-B) udlægges med en bredde på 9 meter.
- Hvor den nordlige adgangsvej (B-C) betjener den nordlige naboparcel, udlægges den med en bredde på 5 meter.
- Boligveje, (B-D og B-E og evt. B-F) der betjener boliggrupperne, udlægges i 7 meters bredde.
- Sti (a-b) udlægges i 3 meters bredde, med en belægning velegnet for gående trafik eksempelvis hårdt stampet grus eller macadam.
- Der etableres orienteringslys langs veje og sti.

3.

Ved etablering af bebyggelse inden for lokalplanområdet skal der som minimum udlægges parkeringspladser efter følgende fordeling:

- 2 p-plads pr. bolig ved boligbebyggelse
- 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal for øvrige anvendelser.

4.

Indenfor delområde I og II skal parkeringsbehovet dækkes på egen grund eller ved etablering af fælles parkeringsarealer.

Fælles parkeringsarealer skal gives grønt præg ved beplantning, græsarmring o.l.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
2.
Ny bebyggelsen i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet.
3.
Ny bebyggelse skal varmemforsynes i henhold til varmeplanen for Middelfart Kommune.
4.
Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. transformerstationer, fællesantenne o.l. såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til helhedsudtrykket og omgivelserne
5.
Inden for området må der ikke opsættes udendørs antenner. Eventuelle paraboler må ikke være synlige fra veje og stier udenfor området.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for området som helhed.

Bebyggelsesprocenten for det enkelte delområde må ikke overstige 32.
2.
Den samlede nye bebyggelse kan opføres i etaper.
3.
Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager og med en bygningshøjde på max. 8,5 meter.

Byggeri i 2 etager placeres mod øst indenfor delområderne tættest på engen.

4.

I en to meter bred bræmme langs den østlige skelgrænse ud mod engen må der ikke etablers bebyggelse af nogen art.

5.

Det skal ved bebyggelsens placering eller med støjdæpende foranstaltninger sikres, at Miljøstyrelsens krav for vejtrafikstøj kan overholdes i det nyudlagte boligområde.

Der skal være sikkerhed for, at mindst en af boligens facader og boligens primære opholdsareal ikke er vejstøjbelastet med mere end 55 dB(A).

Støjafskærmning langs Strib Landevej må maksimalt være 1,2 m. højere end kørebanens vejmidte.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal arkitektonisk og materiale-mæssigt udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til eksisterende bebyggelse i området.

2.

Den planlagte bebyggelse skal tilpasses områdets terræn og grønne karakter og fremstå med et åbent, villaagtigt udtryk.

3.

Bygningsfacader skal fremstå i mursten som blank, pudset eller vandskuret væg. Endvidere kan op til 50% af facaden fremtræde i glas eller beklædes med træ/plademateriale. Træbeklædning skal opsættes som »1 på 2« klinklagte eller som vandrette brædder med synlige mellemrum.

4.

Tage skal udformes med saddeltag eller pyramidetag med hældning på 1,4 - 45 grader, eller udformes med ensidig taghældning.

Den synlige tagbeklædning skal være uglaseret vingetegl, betontagsten, tagpap eller naturskifer.

Mindre partier af tagfladen samt tage på mindre bygningsdele, f.eks. vindfang, kan udføres med zink, aluminium eller glas og kan ud over tagformerne nævnt ovenfor også udformes som buet tag.

5.

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

6.

Udvendige facadebeklædninger, herunder vinduer og døre, skal fremtræde hvid, sort, jordfarver, byggematerialets naturfarve eller som en blanding af ovennævnte farver. Tage skal fremstå sorte, mørkegrå eller i røde/brune jordfarver

7.

Carporte og skure skal opføres som lette konstruktioner med overflader og farver, der harmonerer med den øvrige bebyggelse i lokalplanområdet. Tagflader kan være tagpap og lignende.

8.

Det nuværende stuehus på Stribgården er af Middelfart Kommune erklæret bevaringsværdigt i kommuneatlasen. Bygningens ydre, som den fremtræder 1. marts 2005, må ikke ændres uden tilladelse fra Middelfart Kommune

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, græssåning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Opholdsarealer og fællesarealer skal gives et grønt helhedspræg.

2.

Indenfor lokalplanområdet skal naboskel og grunde, der grænser op mod veje, stier, fælles opholdsarealer mv., internt i området afgrænses af hække eller levende hegn, der maksimalt er 1,8 m. høje.

3.

Eventuel udendørs oplag for mindre erhverv i lokalplanområdet skal afskærmes med hegn eller beplantning.

4.

En eventuel støjafskærmning langs Strib Landevej må ikke overstige en højde på 1,2 meter over kørebanens midte.

§ 10. Trafikstøj

1.

Det skal sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes i det nybyggede boligområde ved at etablere en støjafskærmning i skel langs Strib Landevej. Støjafskærmningen skal have naturpræget eller grøn karakter, og udformes som jordvold, stendige, beplantet tæt plankeværk, anden begroet støjværn eller som kombination af disse

Målinger eller beregninger af støjvoldens effekt skal foreligge som dokumentation inden ny bebyggelse kan tages i brug.

§ 11. Grundejerforening

1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af bebyggelse og ibrugtagne ejendomme indenfor lokalplanens område.

2.

Grundejerforeningen skal senest oprettes når 1/3 af grundene er bebyggede og ibrugtagne, eller når Byrådet forlanger det. Foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

3.

Grundejerforeningen har ret og pligt til at tage skøde på, samt at drive og vedligeholde, de færdsels- og fællesarealer der er nævnt i § 5 og 9.

Grundejerforeningen skal ligeledes drive og vedligeholde støjafskærmningen langs Strib Landevej og andre fællesanlæg i øvrigt

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Nybyggeriet, der kan være etapedelt, må ikke tages i brug før der for den pågældende etape er etableret

- fælles opholds- og eventuelle parkeringsarealer
- vejadgang til området
- varmforsyning i henhold til Middelfart Kommunes varmeplan, og
- tilslutning til det offentlige kloaknet

Ligeledes må ny bebyggelse ikke tages i brug før end støjskærm er etableret for de boliger, der konkret vil blive berørt af trafikstøj fra Strib Landevej, og således de støjmæssige krav fra Miljøstyrelsen er overholdt.

§ 13. Lokalplanens retsvirkninger

1.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge planlo-

vens § 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

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 12. september 2005

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Birthe Papsø
Teknisk direktør

Lokalplanen er offentliggjort i Melfar Posten d. 28 september 2005

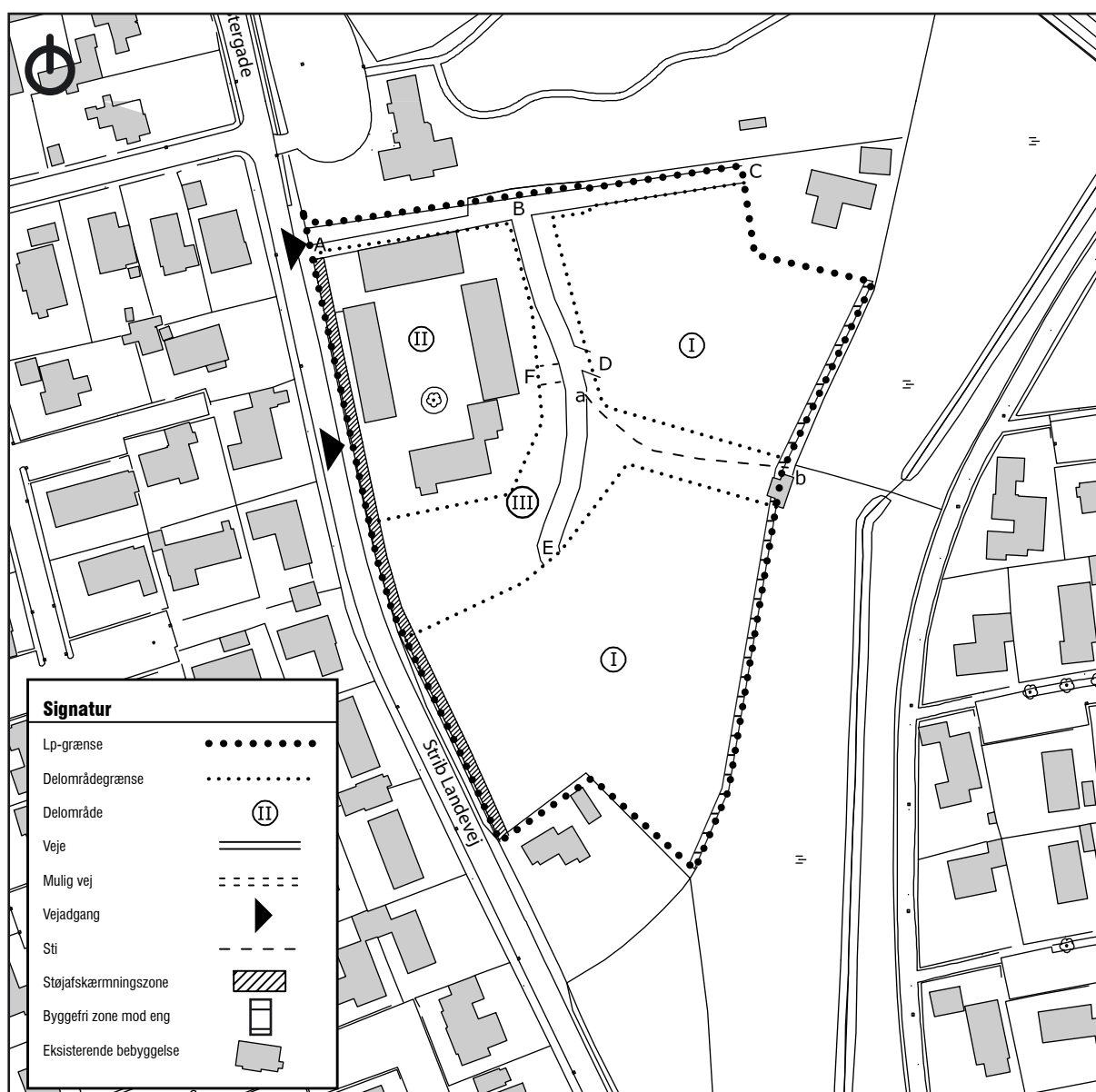
Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 32.28

Boligområde ved Strib landevej

KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT

Mål: 1: 2.000

Dato: 10. maj 2005





Middelfart Kommune

TILLÆG NR. 10 TIL KOMMUNEPLAN 2001-2013

BOLIGOMRÅDE VED STRIB LANDEVEJ

For det på kortet viste område - rammeområde B.43.1 - fastsættes følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligområde med mulighed for at opføre åben-lav og tæt-lav bebyggelse i op til to etager og en maksimal bygningshøjde på 10 meter.
2. Kollektive anlæg, offentlige formål og i begrænset omfang mindre ikke generende virksomheder kan endvidere indpasses i området.
3. Bebyggelsesprocenten må maks. være 30 for området som helhed.

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd d. 12. september 2005.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Birthe Papsø
Teknisk direktør

