



Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.29

Boliger på Strib Stadion

Maj 2006

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.29

Boliger på Strib Stadion

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 ANDEN PLANLÆGNING</i>	<i>8</i>
<i>TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER</i>	<i>10</i>
<i>ÆNDRINGER I.F.T LOKALPLANFORSLAG</i>	<i>10</i>
 <i>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</i>	 <i>11</i>
<i>VEDTAGELSESPÅTEGNING</i>	<i>18</i>
 <i>KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....</i>	 <i>19</i>
<i>KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT</i>	<i>21</i>
 <i>KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12.....</i>	 <i>23</i>

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter ejendommen Idrætsvej 9 – Strib Stadion – der ligger i den centrale del af Strib. Området er på ca. 15.000 m², hvoraf ca. 14.000 m² hidtil har været benyttet som stadion og sportsplads og derfor er ubebygget. De resterende ca. 1.000 m² udgøres af en eksisterende parkeringsplads med 36 p-pladser, som ligger ud til Idrætsvej. Området er overvejende omgivet af eksisterende parcelhusbebyggelse, men grænser også op til offentlige funktioner som tennisbaner, børnehave og forsamlingshus.

Terrænet i området er plant, jf. den hidtidige anvendelse til sportsplads.



Lokalplanområdets placering på Idrætsvej i den centrale del af Strib.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at fastholde Strib som et attraktivt bosætningssted i Middelfart Kommune, bl.a. ved at sikre mulighed for at etablere et nyt boligområde med boliger af høj kvalitet i den centrale del af byen. En del af baggrunden er desuden, at aktiviteterne – overvejende sport – på arealet efterhånden er flyttet uden for byen til Brændeskov, hvor de nu samles til ét stort sportsanlæg.

Formålet med lokalplanen er således at sikre, at området kan anvendes til både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Herudover indeholder lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens omfang og udseende, bl.a. for at sikre, at området fremtræder i harmoni med bebyggelsen i de omkringliggende boligområder. Et andet formål har været at sikre, at det eksisterende parkeringsareal fortsat kan anvendes af en bred kreds af brugere og ikke kun områdets beboere.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet må anvendes til boligformål – både åben-lav og tæt-lav bebyggelse – samt relaterede funktioner, der traditionelt kan indpasses i et boligområde, herunder erhvervsvirksomhed som uden gener for omgivelserne kan drives fra boligen. Området opdeles i to delområder – område I til tæt-lav bebyggelse og



Lokalplanområdet i Strib set fra nord.



Lokalplanområdet tænkes udbygget med både tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

område II til åben-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 i det enkelte delområde. I delområde II (åben-lav) skal der sikres ligelig byggeret for den enkelte grundejer uanset den formelle grundstørrelse.

Bebyggelse i lokalplanområdet må opføres i en etage med udnyttet tagetage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Da området ligger midt i et udbygget boligkvarter, er der lagt vægt på, at der bygningsmæssigt sikres en vis harmoni med og en god helhedsvirkning i forhold til de omkringliggende boliger. Samtidig er det ønsket, at det nye boligområde fremtræder attraktivt – både arkitektonisk og materiale-mæssigt. På den baggrund er

der i lokalplanen fastsat bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, herunder også udformningen af øvrige bygninger (carporte, udhuse mv.) samt skiltning.

Vejbetjening

Der skal – som i dag – være vejadgang til lokalplanområdet fra Idrætsvej. Interne veje skal udlægges med en bredde på mindst 9 meter, men herudover er der ikke fastsat nærmere bestemmelser for det interne vejnet.

Ubebyggede arealer og beplantning

I planen er stillet krav om etablering af levende hegn, dels ifm. åben-lav bebyggelse, og dels langs lokalplanområdets grænse, hvor hegnet skal fremtræde med en naturmæssig men også afskærmende karakter. I planen er desuden stillet krav om, at der centralt i området etableres et fælles grønt opholdsareal for områdets beboere. Det er vigtigt, at området ligger centralt, hvis alle beboere skal have gavn af det.

Grundejerforening

Af hensyn til bl.a. drift og vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer mv. indeholder planen bestemmelser om, at der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for alle boliger/grundejere.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet tilhører rammeområde D41 i Kommuneplan 2001- 2013. Ifølge rammebestemmelserne skal området anvendes til offentlige formål, herunder skole, sportsplads og andre offentlige eller private institutioner eller anlæg.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 40 for området som helhed. Der kan etableres bebyggelse i 1-2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 12 m.

Den påtænkte anvendelse af området til boligformål betyder, at lokalplanen ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 2001-2013. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen (kommuneplantillæg nr. 12), der findes bagest 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. 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.

Lokalplanområdet er på alle sider omgivet af eksisterende bymæssig bebyggelse med en lignende karakter, og vil i højde og omfang ikke adskille sig væsentligt fra de omkringliggende boliger. På det grundlag vurderes det, at lokalplanområdet ikke vil have en negativ indvirkning på kystlandskabet.

Regionplanen

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens område ligger inden for et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i forslag til Regionplan 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 bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret varmforsyning med naturgas.

Forurening

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

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

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Trafikstøj

Området får – som i dag – vejadgang fra Idrætsvej. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for nyudlagte boligområder angiver, at støjniveauet fra trafik ikke må overskride 55 dB(A) på mindst én facade og på boligens primære udendørs opholdsareal. Endvidere må det indendørs støjniveau ikke overstige 30 dB(A) i sove- og opholdsrum.

Lokalplanområdet grænser ikke op til overordnede trafikveje, men er overvejende omgivet af lokale boligveje med begrænsede trafikmængder. På den baggrund vurderes det, at området ikke vil blive belastet med trafikstøj, der overstiger de vejledende grænseværdier.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirken på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens §3 bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af sådan en karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

ÆNDRINGER I FORHOLD TIL LOKALPLANFORSLAG

I den endelige udgave af lokalplanen er der lavet ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag vedrørende etagehøjde og tagmateriale. Således er etagehøjden nu fastsat til ét plan med udnyttet tagetage i hele lokalplanområdet, ligesom der kun må anvendes uglaserede røde teglsten til tagdækning.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 32.29

Boliger på Strib Stadion

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 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 området,
- at sikre, at ny bebyggelse i området udformes og placeres, så området fremtræder attraktivt og i harmoni med de omkringliggende boligområder,
- at sikre, at der etableres et fælles opholdsareal for områdets beboere, og
- at sikre, at der oprettes en for området gældende grundejerforening.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Strib Færgesgård, Strib-Røjleskov: 1adh samt del af 1adg og 1afs

samt alle parceller, der efter den 1.9. 2005 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet inddeles i to delområder: I og II, som vist på kortbilag 1 og 2.

3.
Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål i form af 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 – og uden gener for naboer – kan drives fra en bolig.

2.

Inden for delområde I kan der kun opføres boliger i form af tæt-lav bebyggelse. Tilsvarende kan der inden for delområde II kun opføres boliger i form af åben-lav bebyggelse. Jævnfør kortbilag 1 og 2.

§ 4. Udstykning

1.

Inden for delområde I skal grunde udstykkes med et areal på mindst 300 m². Udstykningen må kun ske på grundlag af en af Byrådet godkendt udstykningsplan. Delområdet kan endvidere udstykkes til én storparcel.

2.

Inden for delområde II skal grunde udstykkes med et areal på mindst 700 m² (inkl. vej) og en grundbredde på min. 20 meter.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Idrætsvej, hvor til der kan etableres én overkørsel.

2.

Veje inden for området skal udlægges med en bredde på min. 9 meter.

Eventuelle vendepladser må ikke anvendes til parkering.

3.

Der skal sikres mulighed for at indpasse en stiforbindelse ud af området i nordøstlig retning.

4.

Ved etablering af bebyggelse inden for lokalplanområdet skal der sikres de nødvendige parkeringsfaciliteter. Parkeringsbehovet skal

dels dækkes på egen grund og dels i form af det på kortbilag 2 viste fælles parkeringsareal.

Der skal som minimum udlægges parkeringspladser efter følgende fordeling:

- 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse, heraf skal der indpasses mindst 1 p-plads på egen grund.
- 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse – enten på egen grund eller på fælles parkeringsareal.

Der skal dog sikres, at der er tilstrækkeligt med parkeringsfaciliteter på de enkelte ejendomme i lokalplanområdet, så det fælles parkeringsareal fortsat kan benyttes af en bred brugerkreds.

Fælles parkeringsarealer skal fremtræde med et grønt præg i form af træbeplantning, buske, græsarmering o.l.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Ny bebyggelsen i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet. Regn- og overfladevand skal nedsives på egen grund eller inden for lokalplanområdet.

3.

Ny bebyggelse skal varmforsynes i henhold til varmeplanen for Middelfart Kommune.

4.

Alle boliger i lokalplanområdet skal tilsluttes fællesantenneanlæg.

5.

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.

6.

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. Således må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for hvert af delområderne I og II som helhed.

2.

Inden for delområde II gives ligelig byggeret for den enkelte grundejer uanset den formelle grundstørrelse.

3.

Ny bebyggelse i delområde I og II må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

4.

For begge delområder gælder, at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

5.

Inden for lokalplanområdet skal terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter godkendes af Byrådet.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal arkitektonisk og materiale-mæssigt udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til de omkringliggende boligområder.

2.

Bebyggelsens tagetage må ikke udføres med trempel-konstruktion.

3

Bygningsfacader skal fremtræde som blank mur eller som vand-skuret eller glatpudset mur behandlet med maling. Endvidere kan op til 1/3 af facaden fremtræde i træ (teak, mahogni, ceder eller lærk), zink, skifer, glas og stål. Træbeklædning skal opsættes som »1 på 2«, klinklagte eller som vandrette brædder med synlige mellemrum.

Udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, skal fremtræde i farver dannet af sort, hvidt samt jordfarver, eller de nævnte farvers blanding med sort, hvidt eller gråt.

4.

Tage skal udformes som saddeltag med to symmetriske tagflader og en hældning på 10-45°. Tage skal endvidere fremtræde i uglase-

rede røde tegl. Blanke og reflekterende tagmaterialer må således ikke anvendes bortset fra solcelleanlæg, som kan opsættes, såfremt det indpasses i harmoni med bygningens arkitektur.

Endvidere kan mindre partier af tagfladen samt tage på mindre bygningsdele, f.eks. vindfang, udføres i glas eller i overfladebehandlet zink, aluminium eller kobber.

5.

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

6.

Carporte, udhuse o.l. skal opføres som lette konstruktioner med overflader og farver, der harmonerer med den øvrige bebyggelse i lokalplanområdet. Tage på carporte skal fremtræde i uglaserede tegl eller med tagpap.

7.

Ved eventuel erhvervsvirksomhed, som drives fra den enkelte bolig, må ikke opsættes skilte bortset fra mindre henvisningsskilte.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Inden for lokalplanområdet skal alle grunde med åben-lav bebyggelse (delområde II), der grænser op til veje, stier, fælles opholdsarealer mv., afsluttes med levende hegn. Naboskel skal tillige markeres med levende hegn. Højden af de levende hegn må ikke overstige 1,8 m.

2.

Ved tæt-lav bebyggelse (delområde I) skal der etableres opholdsareal svarende til mindst 50 % af boligetagearealet. Opholdsarealer skal fremtræde enten som private haver eller som større fælles opholdsarealer med træer, buske mv.

3.

Centralt i lokalplanområdet – fx i overgangen mellem delområde I og II – skal etableres et fælles opholdsareal for alle beboere. Opholdsarealet skal fremtræde med beplantning og evt. borde, bænke, legeredskaber o.l.

4.

Lokalplanområdets grænse mod naboområder skal fremtræde med levende hegn, som evt. kan suppleres med trådhegn.

5.
Ubebyggede arealer i øvrigt skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.

6.
Eventuelle udendørs oplag skal være tæt afskærmet med hegn eller beplantning.

§ 10. Støj fra trafik

1.
Ved nybyggeri inden for lokalplanområdet skal det sikres, at det udendørs støjniveau fra trafik ikke overstiger 55 dB(A). Tilsvarende må det indendørs støjniveau fra trafik ikke overstige 30 dB(A) i sove- og opholdsrum.

§ 11. Grundejerforening

1.
Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle boliger/grundejere indenfor lokalplanens område.

2.
Grundejerforeningen er forpligtiget til at tage skøde på det i § 9 nævnte fællesareal. Foreningen har endvidere ansvar for drift og vedligeholdelse af de i § 5 og § 9 nævnte færdselsarealer samt førømtalte fællesareal.

3.
Grundejerforeningen skal oprettes senest når 30% af arealet i lokalplanområdet er udstykket og solgt, eller når Byrådet kræver det.

4.
Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

5.
Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret varmforsyning i henhold til Middelfart Kommunes varmeplan, jf. § 6.
- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6.
- der er sket tilslutning til et fællesantenneanlæg, jf. § 6.
- der er etableret det nødvendige antal parkeringspladser, jf. § 5.

§ 13. 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

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 2. maj 2006

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Steen Vinderslev
Konst. teknisk direktør

Lokalplanen er offentliggjort i Melfar Posten d. 17. maj 2006.

Middelfart Kommune

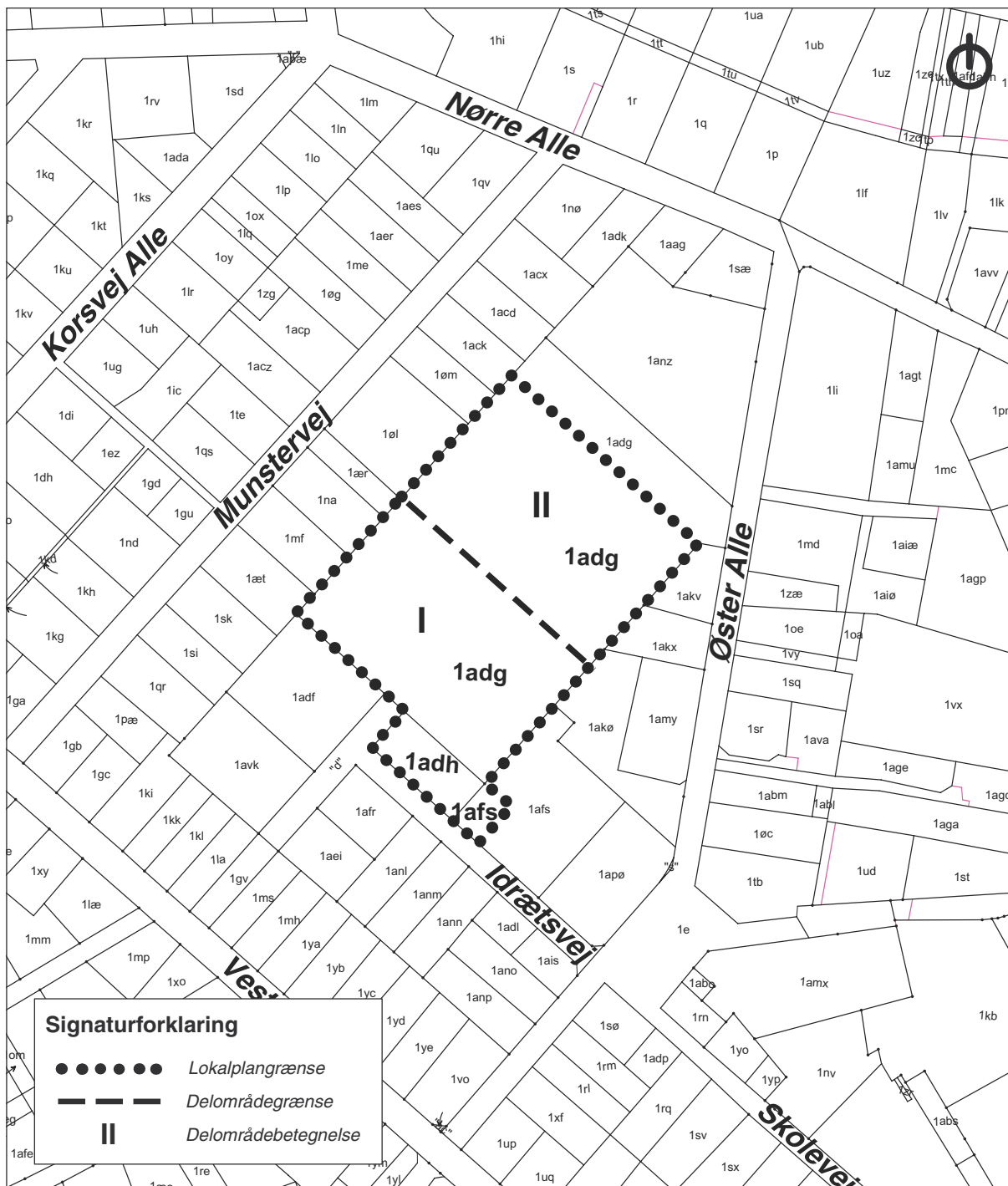
Lokalplan nr. 32.29

Boliger på Strib Stadion

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT

Mål: 1: 2.500

Dato: 1. september 2005

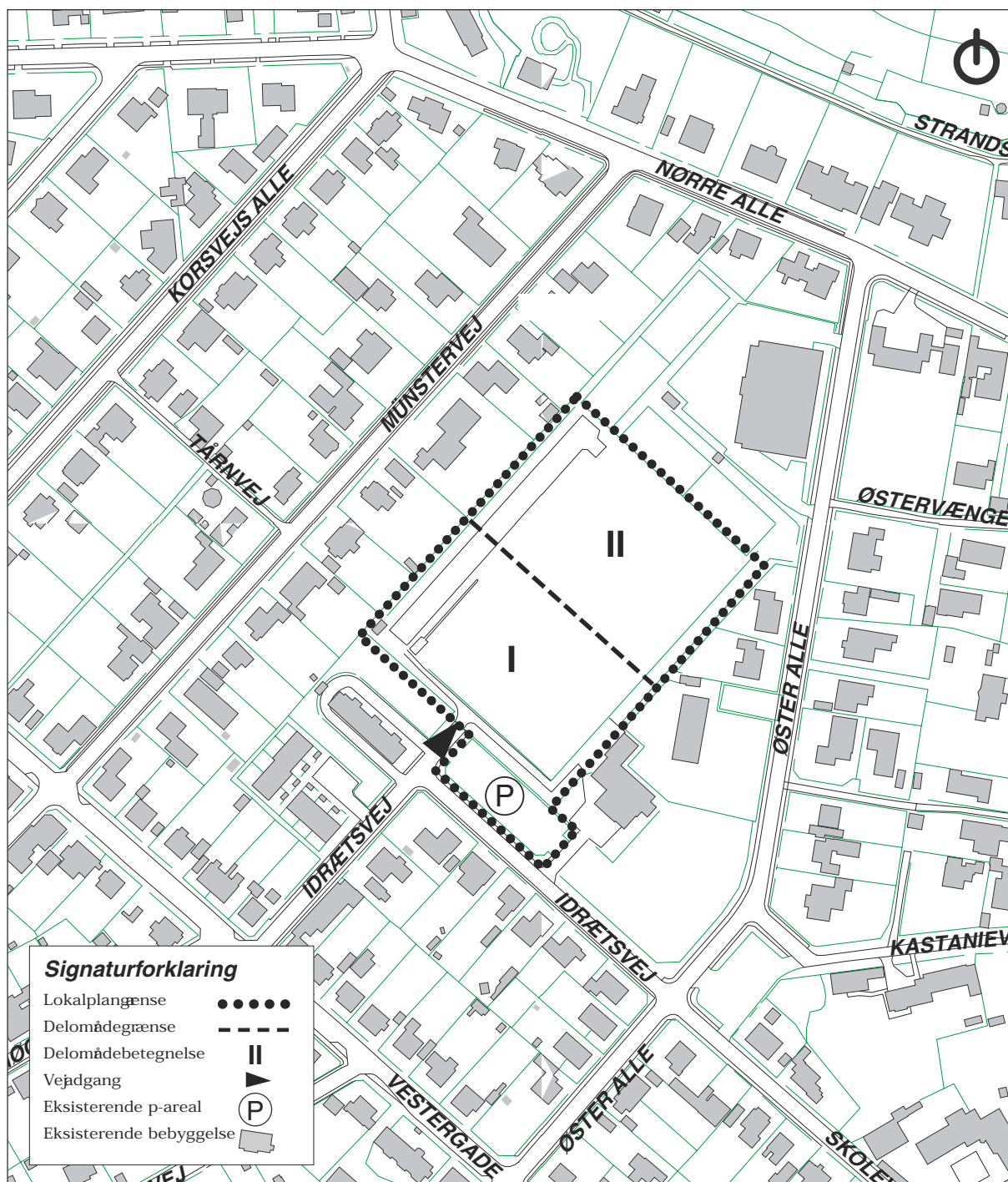


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 32.29
Boliger på Strib Stadion

KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT

Mål: 1: 2.500

Dato: 1. september 2005





Middelfart Kommune

TILLÆG NR. 12 TIL KOMMUNEPLAN 2001-2013

BOLIGER PÅ STRIB STADION

For det på kortet viste område - rammeområde B41 - fastsættes følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Afgrænsningen af område B41 ændres til den afgrænsning, som er vist på kortet ovenfor. Det med priksignatur viste lokalplanområde overføres således til område B41.
2. Områdets anvendelse fastlægges til boligområde med kollektive anlæg, offentlige formål og — i begrænset omfang — mindre ikke generende virksomheder. Der kan højst udlægges areal til mindre butikker, der alene skal betjene det lokale område på max. 800 m² for dagligvarebutikker og max. 100 m² for udvalgswarebutikker.
3. Bebyggelsesprocenten må max. være 30 for området som helhed.
4. Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager og med en bygningshøjde på max. 10 m.

Vedtaget endeligt af Middelfart Byråd d. 2. maj 2006.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Steen Vinderslev
Konst. teknisk direktør