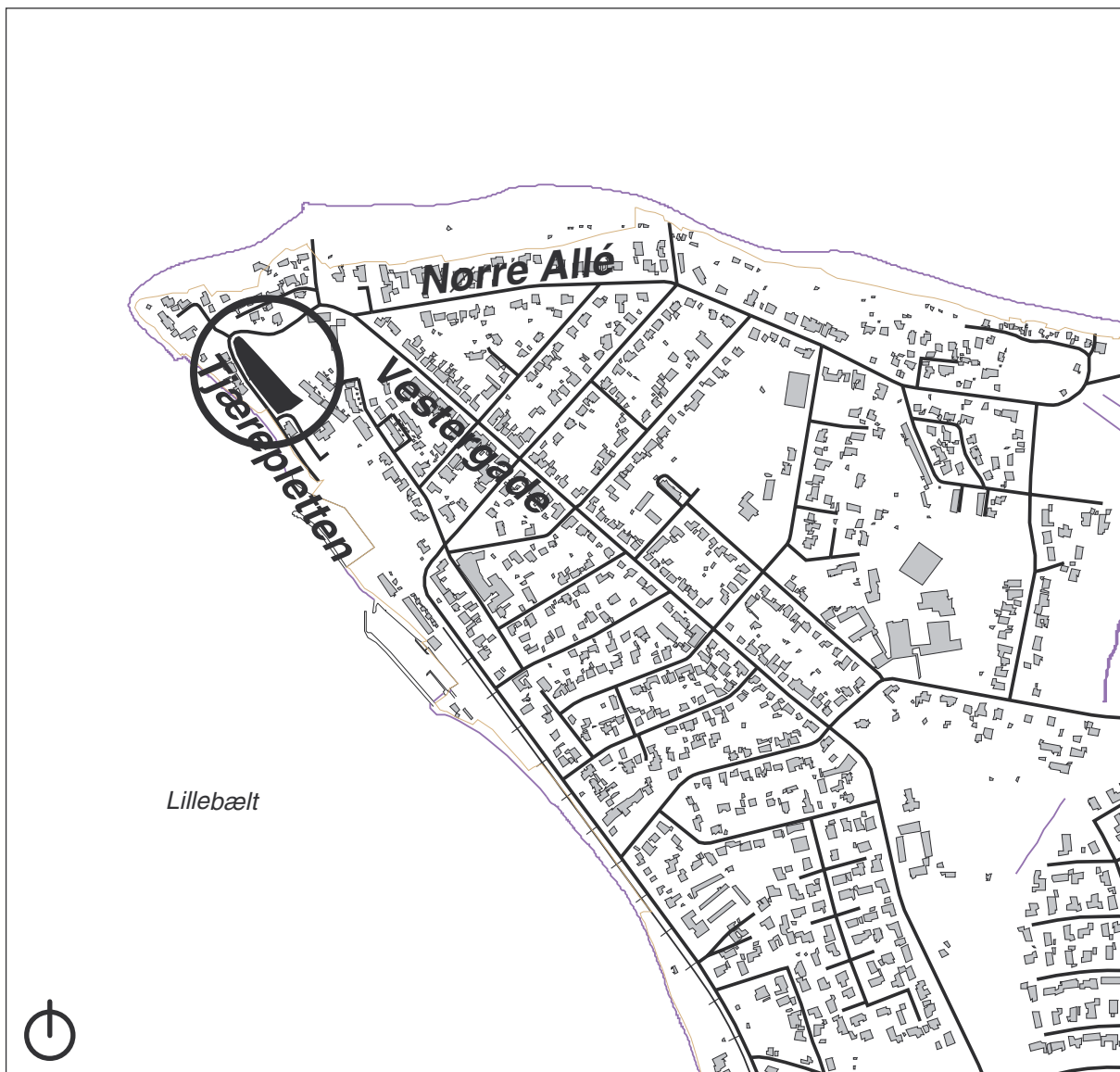




**Middelfart Kommune**

# **LOKALPLAN NR. 32.32**

**Boliger ved Tjærepletten i Strib**

**September 2006**



Middelfart Kommune

## LOKALPLAN NR. 32.32

Boligområde ved Tjærepletten i Strib

### 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>9</i>      |
| <i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING .....</i> | <i>9</i>      |
| <i>TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER .....</i>           | <i>11</i>     |
| <br><i>LOKALPLANENS BESTEMMELSER .....</i>              | <br><i>13</i> |
| <i>VEDTAGELSESPÅTEGNING .....</i>                       | <i>18</i>     |
| <br><i>KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....</i>               | <br><i>19</i> |
| <i>KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT .....</i>                 | <i>21</i>     |

*Lokalplanen er udarbejdet af Sven Allan Jensen as, Aalborg, i samarbejde med DP Projektudvikling as - et selskab i Davidsen Partnere gruppen, Fredericia, september 2006. Prospektmaterialet side 7-8 er udarbejdet af Brahe & Partnere a/s.*



## LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter ejendommen Tjærepletten 11, der ligger ved havnen i Strib. Området er privat ejet og har et samlet areal på ca. 4.400 m<sup>2</sup>. Området er et tidligere erhvervsareal, der grænser op til Tjærepletten i sydvestlig og nordvestlig retning. Mod nordøst og sydøst grænser området op til eksisterende boligområder.

Lokalplanområdet ligger endvidere attraktivt i tæt tilknytning til vandet – kun adskilt af en enkelt række villaer, der kiler sig ind mellem området og stranden. Jævnfør luftfotoet nederst.

Terrænet i området falder i retning af vandet (fra ca. 4 m D.N.N. til ca. 2 m D.N.N.), hvilket giver et niveauspring i bebyggelsen. Der er endvidere en forholdsvis stejl skrænt umiddelbart nordøst for ejendommens bagskel, hvorfra den bagvedliggende bebyggelse har udsigt over vandet. Der er dog også fri udsigt til Lillebælt fra hovedparten af lokalplanområdet, da der er et slip i den forreste bygningsrække ud mod vandet.



Lokalplanområdets placering ud mod vandet ved Tjærepletten i Strib.

## LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om, at opføre boliger i 2 etager på ejendommen. Formålet med lokalplanen er således, at give mulighed for at efterkomme byggeønsket, herunder at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens placering og udformning, vejadgang udformning af ubebyggede arealer mv.

## LOKALPLANENS INDHOLD

### Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området – der er et tidligere erhvervsareal – kan anvendes til boligformål med naturligt tilknyttede funktioner, herunder fællesanlæg. Der kan i alt etableres 11 boliger i området.

### Veje og parkering

Vejadgang skal ske fra Tjærepletten, hvortil der kan etableres én overkørsel. Internt i området etableres én fælles adgangsvej for samtlige boliger.

Parkering indrettes dels som private p-pladser i tilknytning til den enkelte bolig og dels i form af et fælles p-areal til gæsteparkering på den nordlige del af ejendommen.

### Bebyggelsens placering og udformning

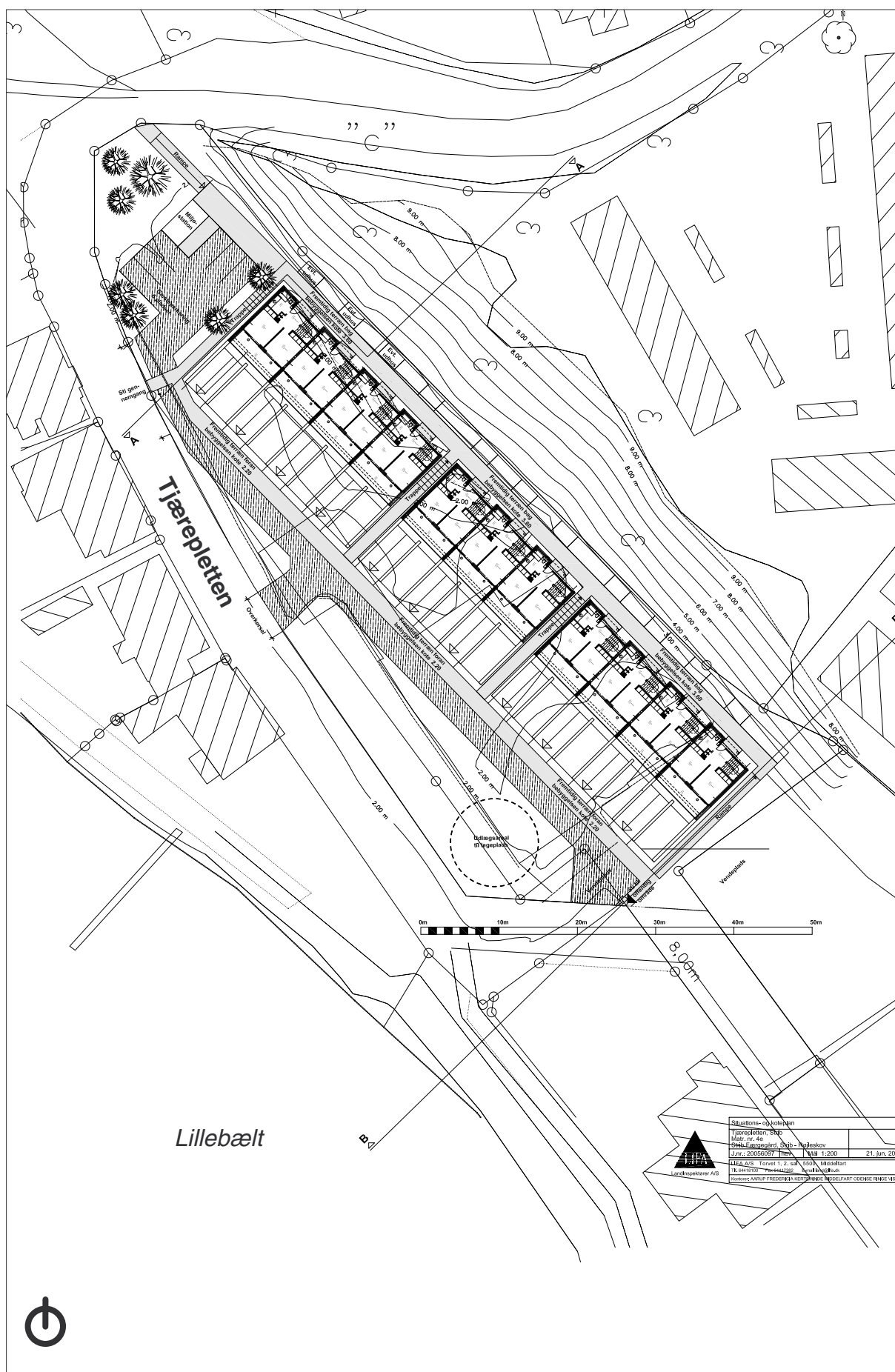
Boligbebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Placeringen af byggefeltet er bl.a. fastlagt ud fra, at sikre bedst mulig udsigt til vandet fra så mange boliger som muligt. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for området som helhed.

Boligerne tænkes opført som sammenbyggede enheder i 2 etager med en bygningshøjde på max. 9 m over kote 2,00 m (DNN). Terrænforholdene på arealet betyder, at boligerne udformes med niveauforskel mellem forhaven og indgangspartiet på bagsiden af bebyggelsen. Der sikres dog niveaufri adgang til boligerne via den på illustrationsplanen viste sti, jf. side 7.

Visuelt skal bebyggelsen fremtræde med et moderne og enkelt formsprog, som harmonerer med de maritime omgivelser og det omgivende byområde. Der skal endvidere anvendes gode materialer, som kan medvirke til at understrege nærheden til vandet – fx træ, metal og glas.

### Ubebyggede arealer og beplantning

I tilknytning til den enkelte bolig etableres en lille privat have omgivet af bøgheække. Herudover disponeres et større fælles



Forslag til udbygning af lokalplanområdet (ikke målfast).



Facade mod nordøst – indgangspartier.



Tværsnit gennem det bebyggede område – nordøst-sydvest.



Bygningsfacader mod vandet.

friareal med beplantning, legeplads mv. i den sydvestlige del af lokalplanområdet. Gennem fællesarealet etableres stiforbindelser til vandet.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde B48, Strib Havn, i kommuneplanen. Området er udlagt til boligformål og offentlige, rekreative formål, og den eksisterende bebyggelser er overvejende tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for området som helhed. Bebyggelse må opføres i 1-2 etager og med en bygningshøjde på højst 9 m.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 2001-2013 med efterfølgende rammerevision fra 2004.

## 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.

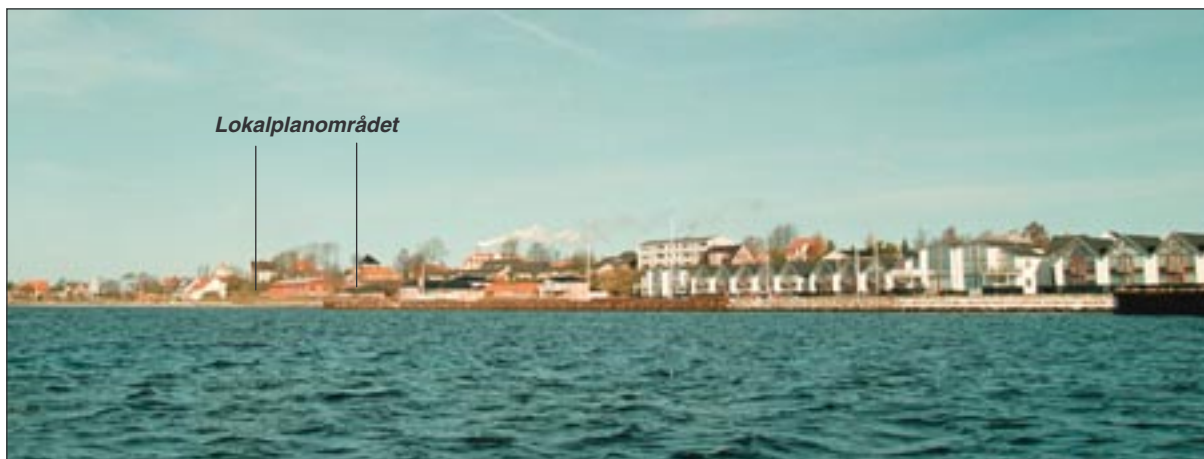
Lokalplanområdet ligger ca. 30 m fra vandkanten og - som nævnt - næsten uden foranliggende bebyggelse. Området er således synligt fra vandet, hvorfor der er udarbejdet en visualisering som viser indpasning af den planlagte boligbebyggelse. Visualiseringen ses på s. 10.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at etablere bebyggelse, der i højde (max. 9 meter) og omfang adskiller sig fra den omgivende eksisterende boligbebyggelse. På den baggrund er det Byrådets vurdering, at den planlagte anvendelse af området ikke vil påvirke kystlandskabet på negativ vis.

### Regionplanen

Ifølge Regionplan 2005 ligger lokalplanområdet i et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Endvidere er der ikke bygge- eller beskyttelseslinier mv., der berører området.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med retningslinierne Regionplan 2005.



*Lokalplanområdets beliggenhed ved kysten i Strib - eksisterende forhold.*



*Visualisering af den planlagte boligbebyggelse set fra vandet (i nordlig retning).*

### **Vandforsyning**

Området vandforsynes fra Strib Vandværk.

### **Spildevand**

Området kloakeres, så spildevand afledes til Middelfart Centralrenseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan.

### **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**

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til erhvervsformål. Der er konstateret en forurening i området. Forureningen vil, efter aftale med Fyns Amt, blive fjernet inden påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejde.

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

### **Museumsloven**

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

### **Trafik og trafikstøj**

Det skønnes, at den ekstra trafik fra den nye boligbebyggelse er af et sådant omfang (en mertrafik på 44 ÅDT), at det ikke vil give kapacitets-, støj- eller forureningsmæssige problemer i området.

Det skal dog sikres, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for støj fra vejtrafik, p.t. vejledning nr. 3/1984.

### **Miljøvurdering**

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning 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 virkeliggørelse er ikke afhængig af, at der opnås tilladelser eller dispensationer fra øvrige myndigheder.



## **Middelfart Kommune**

# **Lokalplan nr. 32.32**

### **Boliger ved Tjærepletten i Strib**

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 fastlægge områdets fremtidige anvendelse til boligformål,
- at sikre, at placering og udformning af bebyggelse, friarealer mv. respekterer og harmonerer med den eksisterende bebyggelse og de kystnære omgivelser, og
- at sikre, at vejadgang til området sker fra Tjærepletten.

#### **§ 2. Lokalplanens område og zonestatus**

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2, og omfatter følgende matrikelnumre af

Strib Færgegaard, Strib-Røjleskov:  
4e og del af vejlitra 7000c

samt alle parceller, der efter den 27.2. 2006 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

#### **§ 3. Områdets anvendelse**

1.

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål i form af etageboliger med naturligt tilknyttede funktioner, som opholdsarealer, interne veje, parkering mv.

2.

Inden for området kan desuden etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. transformerstationer, fælles

antenne o.l. såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

#### **§ 4. Udstykning**

1.  
Ved udstykning skal hver grund være min. 350 m<sup>2</sup>.

#### **§ 5. Veje og parkering**

1.  
Vejadgang til området skal ske via én overkørsel til Tjærepletten, som vist i princippet på kortbilag 2.

2.  
Inden for området skal der som minimum udlægges areal til parkering i form af 1,5 p-pladser pr. bolig.

Parkeringsbehovet skal dels dækkes på egen grund og dels i form af et fælles p-areal, med en placering som vist i princippet på kortbilag 2. Det fælles p-areal skal omkranses af hække i form af bøgepur. Omkringliggende tilknyttede arealer skal gives en grøn karakter, fx med græs, buske og solitære træer.

Parkeringsarealer skal etableres efter byggelovgivningens regler.

3.  
Gennem området kan etableres stiforbindelser for bløde trafikanter til Tjærepletten, jf. illustrationsplanen s. 7.

#### **§ 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 varmforsynes i henhold til varmeplanen for Middelfart Kommune.

4.  
Boliger i området skal tilsluttes fællesantenneanlæg. Udendørs antenner på den enkelte bolig – herunder paraboler – må maksimalt anbringes 1 m over terræn.

## **§ 7. Bebyggelsens omfang og placering**

1.

Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for området som helhed.

2.

Bebyggelse må opføres i op til 2 etager og med en bygningshøjde på max. 9 meter over kote 2,00 DNN.

3.

Bebyggelsen skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Uden for byggefeltet kan dog etableres et cykel/redskabsskur i tilknytning til den enkelte bolig samt enkelte mindre bygninger i tilknytning til fællesanlæg, fx miljøstation.

## **§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden**

1.

Bebyggelsen i området skal fremtræde som en harmonisk helhed, der er tilpasset de eksisterende forhold og de kystnære omgivelser. Bebyggelsen skal udføres i materialer af høj kvalitet og med et enkelt og moderne formsprog.

2.

Udvendige bygningssider skal fremtræde i blanke, pudsede eller vandskurede mursten, glas, træ eller malet beton.

3.

Tage skal udformes med symmetriske tagflader og med en hældning på 25-45 grader.

Til tagdækning må anvendes sort eller gråt tagpap udført som listetækning, tegltagsten (ikke glaserede) eller naturskifer. Endvidere må mindre tagpartier – fx ovenlys – udføres i glas.

4.

Vinduer, rækværk og konstruktioner til solafskærmning skal udføres i træ eller metal.

5.

Bebyggelsens facade mod vandet skal fremtræde som åbne altaner. Der må således ikke opsættes permanent afskærmning over rækværkshøjde.

6.

Bebyggelsen må fremtræde i materialernes naturfarve, hvid, sort og jordfarver samt de nævnte farvers blanding med hvidt, sort eller gråt.

7.

Mindre bygninger som skure o.l. skal udføres i materialer og farver, der harmonerer med selve boligbebyggelsen.

8.

Inden for området må ikke opsættes skilte og reklamer, bortset fra almindelige navneskilte og mindre henvisningsskilte.

## **§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning**

1.

For- og baghave i tilknytning til den enkelte bolig skal omkranses af hække i bøgepur.

Haverne skal have en grøn karakter, men kan delvist indrettes med belægning.

2.

Der udlægges areal til fælles ophold med en placering som vist på kortbilag 2. Det fælles opholdsareal skal ved beplantning med græs samt enkeltstående træer og grupper af buske gives en grøn karakter. Dele af opholdsarealet kan udformes med ensartet belægning.

Det fælles opholdsareal skal udformes med lav parkbelysning.

3.

Der skal endvidere udlægges areal til en legeplads.

4.

Øvrige ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.

## **§ 10. Støj**

1.

Det skal sikres at boligerne i området ikke belastes med et støj-niveau fra vejtrafik, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om "Støj fra veje".

På de primære udendørs opholdsarealer samt facade må støjniveauet således ikke overstige 55 dB(A), ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige 30 dB(A) i sove- og opholdsrum.

## **§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret varmekorsyning i henhold til Middelfart Kommunes varmeplan, jf. § 5.3,
- der er etableret parkering, jf. § 4.2.

## **§ 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**

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 4. september 2006

Steen Dahlstrøm  
Borgmester

/ Steen Vinderslev  
Konst. Teknisk direktør

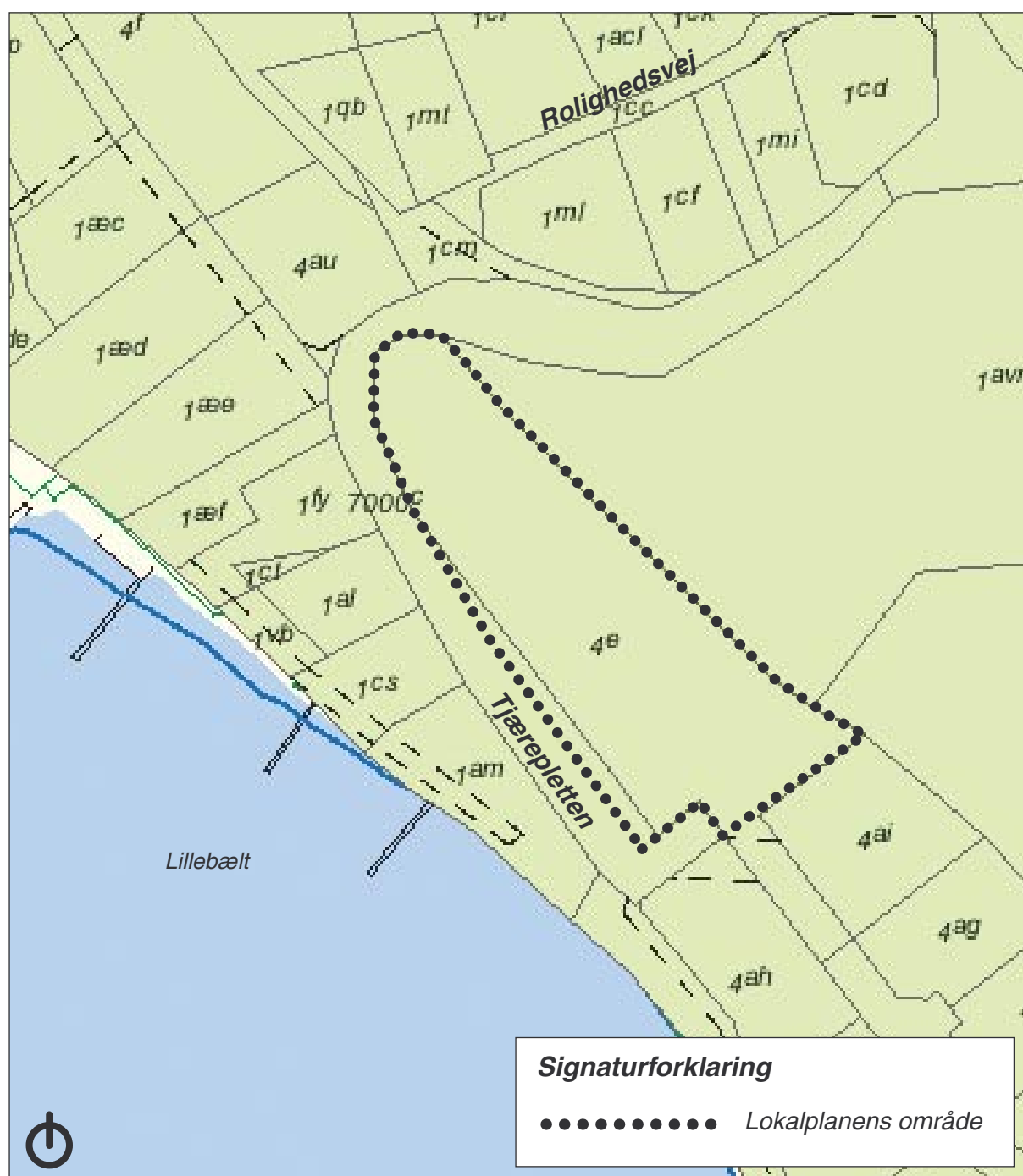
Den endelige lokalplan er offentliggjort i Melfar Posten d. 13. september 2006.

Middelfart Kommune  
**Lokalplan nr. 32.32**  
 Boliger ved Tjærepletten i Strib

**KORTBILAG 1: MATRIKELKORT**

Mål: 1: 1.000

Dato: 27. februar 2006





Middelfart Kommune  
**Lokalplan nr. 32.32**  
Boliger ved Tjærepletten i Strib

**KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT**

Mål: 1: 500

Dato: 27. februar 2006

