



Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.33

Boligområde ved Münstervej i Strib

April 2007

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 32.33

Boligområde ved Münstervej i Strib

Indhold

<i>LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER</i>	<i>5</i>
<i>LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL</i>	<i>5</i>
<i>LOKALPLANENS INDHOLD</i>	<i>6</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN</i>	<i>7</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</i>	<i>8</i>
<i>TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER</i>	<i>10</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>
<i>KORTBILAG 3: KOTEPLAN.....</i>	<i>23</i>

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter et område i Strib By. Området afgrænses af Sønder Allé, Korsvejs Allé og eksisterende boligområder. Området er beliggende på begge sider af Münstervej.

Lokalplanområdet er udlagt i gældende kommuneplan til boligformål. En del af lokalplanområdet, langs Sønder Allé, har været udlagt til erhvervsområde, og rummer i dag mindre service- og lagervirksomhed. Lokalplanområdet omfatter endvidere en mindre del af Münstervej.

Lokalplanområdet er på ca. 0,6 ha og ligger i byzone.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om, at give mulighed for at omdanne området fra blandet bolig- og erhvervsområde til et "rent" boligområde, dog med mulighed for erhvervsvirksomhed, som uden gener for omgivelserne kan drives fra boligen. Det er hensigten, at eksisterende erhvervsbyggelse fjernes for at muliggøre omdannelsen, men lokalplanen stiller ikke krav om dette.



Lokalplanområdets placering i Strib.

Formålet med lokalplanen er således at sikre, at der i området kan etableres boliger i form af tæt-lav bebyggelse. Formålet er desuden at sikre, at ny bebyggelse fremtræder i harmoni med de omkringliggende boligområder.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet må anvendes til boligformål, nærmere bestemt tæt-lav bebyggelse - samt mindre erhvervstyper, som uden gener kan drives fra boligen.

Området opdeles i to delområder - I og II. Delområde I udlægges til tæt-lav boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 30. Delområde II udlægges også til tæt-lav boliger men med en maksimal bebyggelsesprocent på 25. I begge delområder kan der bygges i maksimalt 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter inden for lokalplanområdet.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Området er beliggende i et udbygget boligområde. Derfor er der lagt vægt på, at der bygningsmæssigt sikres en vis harmoni med og en god helhedsvirkning i forhold til eksisterende boliger.

Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal fremtræde attraktiv, både arkitektonisk og materialemæssigt. Derfor er der i lokalplanen fastsat bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, herunder også for udformningen af carporte, udhuse osv.

Veje og parkering

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Sønder Allé og Münstervej, som vist på kortbilag 2 og illustrationen side 7.

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser om etablering af parkeringspladser:

- 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse - enten på egen grund eller på fælles parkeringsareal.

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.

Det er hensigten at etablere et friareal, i princippet som vist på illustrationen side 7.



Eksempel på hvordan nybyggeri i lokalplanområdet kan placeres.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet tilhører rammeområde B40 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. 2.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 500 m² pr. udvalgswarebutik).

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30 for området som helhed. Bebyggelse kan etableres i 1-2 etager med en max. højde på 10 meter.



Lokalplanens bestemmelser er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

En del af lokalplanområdet, langs Sønder Allé, har tidligere ligget i rammeområde E43 for erhverv, men blev ved kommuneplantillæg nr. 11 fra juni 2006 overført til rammeområde B40.

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.

Området ligger ca. 100 meter fra Lillebælt, men da lokalplanen ikke giver mulighed for at etablere bebyggelse, der i højde (max. 8,5 meter) og omfang adskiller sig fra de omkringliggende boligområder, er det Byrådets skøn, at den planlagte anvendelse af området ikke vil påvirke kystlandskabet væsentligt.

Regionplanen

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er i Regionplan 2005 udpeget som et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Områdets anvendelse til boligområde er foreneligt med dette.

Lokalplanen er i øvrigt i overensstemmelse med regionplanen.



Visualisering af boligbebyggelse i lokalplanområdet.

Spildevand

Området kloakeres, så spildevand afledes til offentlig kloak.

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 forurenede 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, jøvnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Trafik og trafikstøj

Lokalplanområdet grænser op til Sønder Allé, Korsvej Allé og Münstervej. Trafikmængderne er på baggrund af trafiktællinger opgjort til:

- Münstervej: Ca. 370 biler i døgnet.
- Korsvej Allé: Ca. 900 biler i døgnet.

Der er ikke gennemført trafiktællinger på Sønder Allé, men trafikmængden skønnes også her at være lav.

Ved nybyggeri inden for lokalplanområdet skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj i boligområder kan overholdes. Dvs. at støjniveauet på mindst én facade og i boligens primære udendørs opholdsareal ikke må overstige 55 dB(A).

En beregning af vejtrafikstøjen fra Korsvej Allé viser, at den vejledende grænseværdi kan overholdes i en afstand af ca. 14 meter fra vejmidten.

En skønsmæssig beregning af vejtrafikstøjen fra Sønder Allé viser, at den vejledende grænseværdi kan overholdes i en afstand af ca. 10 meter fra vejmidten.

Støj fra erhverv

Lokalplanen udlægger hele området til boligformål. En del af lokalplanområdet er i dag erhvervsområde, og eksisterende virksomheder kan således fortsætte uændret.

Virksomheder i området, må ifølge lokalplanens § 10 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 og i naboområderne gælder grænseværdierne vist i skemaet på side 11. Området kan karakteriseres som centerområde, da det ligger inden for bymidteafgrænsningen i henhold til kommuneplanen.

Miljøscreening

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 indvirken på miljøet, miljøvurderes.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at omdanne området fra et blandet bolig- og erhvervsområde til et "rent" boligområde, svarende til den omkringliggende bebyggelse.

Tidsrum Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) fra følgende arealanvendelser:		
	Centerområder (C-områder)	Åben og lav bolig- bebyggelse
Mandag-fredag kl. 07-18 og lørdage kl. 07-14	55	45
Mandag-fredag kl. 18-22, lørdage kl. 14-22 og sønd- age og helligdage kl. 07-22	45	40
Alle dage kl. 22-07	40	35

Vejledende grænseværdier for støjbelastning fra den enkelte virksomhed, det enkelt anlæg eller indretning.

Det vurderes ikke, at planforslaget vil medføre en væsentlig miljøpåvirkning, da omdannelsen til boligområde vil betyde, at lokalplanområdet i højere grad end i dag vil have en karakter som den omkringliggende bebyggelse. Støjbelastningen, herunder den trafikale påvirkning, skønnes heller ikke at ændre sig væsentligt. Der er desuden tale om en plan for et mindre område.

Efter en screening af området efter lovens §3 bilag 2, og på baggrund af ovenstående, vurderer Byrådet, 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. 32.33

Boligområde ved Münstervej 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 give mulighed for at anvende området til boligformål, nærmere bestemt tæt-lav boligbebyggelse,
- at sikre, at der udlægges opholdsarealer og fælles friareal.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2, og omfatter følgende matrikelnumre af Strib Færgesgård, Strib-Røjleskov: 1ie, 1qh, 1qd, 1qk samt del af 7000g og 7000q.

samt alle parceller, der efter den 16. januar 2006 udstykkes indenfor området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

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

2.

Delområde I og II skal anvendes til boliger i form af tæt-lav boligbebyggelse samt erhvervstyper, som uden gener for omgivelserne kan drives fra boligen.

§ 4. Udstykning

1.

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

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til området skal ske fra Münstervej og Sønder Allé, som vist på kortbilag 2.

2.

Der udlægges areal til offentlig vej med beliggenhed og bredde som vist på kortbilag 2,

3.

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

Der skal som minimum udlægges parkeringspladser efter følgende fordeling:

- 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse - enten på egen grund eller på fælles parkeringsareal.

Fælles parkeringsarealer skal gives et grønt præg ved beplantning, græsarmering 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 varmforsynes i henhold til Varmeplanen for Middelfart Kommune. Der kan dog suppleres med vedvarende energi i form af anlæg til solenergi, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

4.

Inden for området kan der 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.

5.

Inden for området må der ikke opsættes udendørs antenner. Eventuelle paraboler må ikke være synlige fra veje og stier uden for området.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Inden for delområde I må bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed ikke overstige 30.

2.

Inden for delområde II må bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed ikke overstige 25.

3.

Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager og med en bygningshøjde på mere end 8,5 meter.

4.

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere vej end angivet med byggelinier på kortbilag 2.

5.

Terrænreguleringer inden for lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med princippet som vist på kortbilag 3.

§ 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 de omgivende områder.

2.

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.

Udvendig træbeklædning skal udføres i følgende ædle træsorter: Teak, mahogni, ceder eller lærk.

3.

Tage skal udformes som saddeltag med hældning på 25 - 45 grader. Tage til carporte o. lign. kan udformes med en anden taghældning.

Den synlige tagbeklædning skal være uglaseret vingetegl, beton-tagsten, 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 glas.

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

4.

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

5.

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 nuancer.

6.

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

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Ved bebyggelse i lokalplanområdet 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.

2.

Der udlægges et fælles friareal, som vist på kortbilag 2. Arealet skal gives et grønt helhedspræg.

3.

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

§ 10. Støj

1.

Ved nybyggeri inden for lokalplanområdet skal det sikres, at Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj i boligområder kan overholdes.

2.

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.

§ 11. Grundejerforening

1.

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

2.

Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet forlanger det. Foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

3.

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

4.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne 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.

§ 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 stk. 3,
- der er etableret parkering, jf. § 5 stk. 3.

§ 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
10. april 2007

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Thorbjørn Sørensen
Teknik- og Miljødirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Melfar Posten d.
23. maj 2007.

Mål: 1: 1.000

Dato: 16. januar 2006

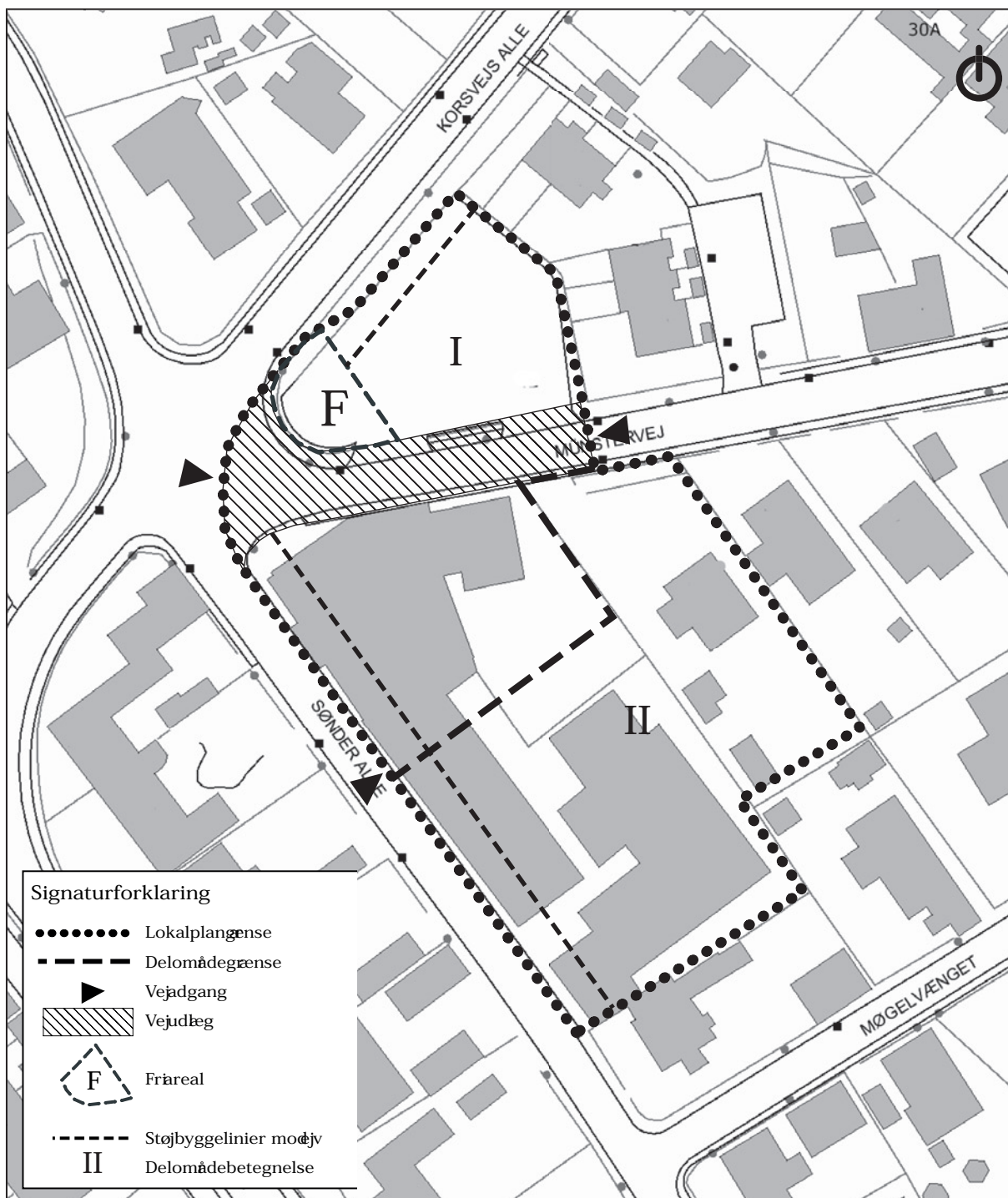


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 32.33
 Boligområde ved Münstervej i Strib

KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT

Mål: 1: 1.000

Dato: 16. januar 2006



Kilde: www.grundkortfyn.dk

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 32.33
Boligområde ved Münstervej i Strib

KORTBILAG 3: KOTEPLAN

Mål: 1: 1.000

Dato: 1. november 2006

