



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 34.01

Rekreativt område ved Vejlby Fed

MIDDELFART KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 34.01

Rekreativt område ved Vejlbj Fed.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Middelfart kommune.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

at sikre og forbedre adgangsmulighederne til strandarealerne,

at foretage en mindre afrunding og udvidelse af det udlagte sommerhusområde,

at forbedre områdets vej- og stisystem,

at danne grundlag for administration af udstyknings- og byggesager og mindre anlægsarbejder i området.

§ 2. Lokalplanens område

1.

Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag af 14.2.1978 og omfatter følgende matr. numre:

3^r, 3^y, 3^z, 3^ø, 3^{ab}, 3^{ad}, 4^x, 3^æ, 3^{aa}, 4^a, 4^u, 5^u, 5^v,
5^z, 5^x, 5^æ, 5^ø, 5^{aa}, 5^{ab}, 5^{ac}, 5^{ad}, 5^{ae}, 5^{af}, 5^{ag}, 5^{ah},
5^{ai}, 5^{ak}, 5^{al}, 5^{am}, 5^{an}, 5^{ao}, 5^{ap}, 6^k, 6^s, 6^l, 6^r, 6^m, 6^t,
6ⁿ, 6^v, 6^o, 6^x, 6^p, 6^u, 6^q, 6^z, 6^æ, 6^ø, 6^{aa}, 6^{ab}, 6^{ac}, 6^{ad},
6^{ae}, 6^{af}, 6^{ag}, 6^{ah}, 6^{ai}, 6^{ak}, 10^{aq}, 6^{al}, 6^{an}, 6^{ao}, 6^{ap}, 8^æ,
8^{aa}, 8^{ab}, 8^{ah}, 8^{ai}, 8^{ak}, 8^{an}, 8^{ao}, 8^{ap}, 8^{aq}, 8^{ar}, 8^{as}, 8^{at},
8^{au}, 8^{av}, 8^{ax}, 8^{ay}, 8^{az}, 8^æ, 8^ø, 8^{ba}, 8^{bb}, 8^{bc}, 8^{bd},
8^{be}, 8^{bf}, 8^{bg}, 8^{bh}, 10^d, 10^e, 10^{bb}, 10^f, 10^g, 10^h,
10ⁱ, 10^k, 52^c, 10^l, 10^o, 10^v, 10^m, 10^q, 10^t, 10ⁿ, 10^p,
10^u, 10^r, 10^s, 10^x, 10^y, 10^z, 10^æ, 10^ø, 10^{aa}, 10^{ab}, 10^{ac},
10^{ad}, 10^{ae}, 10^{af}, 10^{ag}, 10^{ah}, 10^{ai}, 10^{ak}, 10^{al}, 10^{am}, 10^{an},

$10^{ao}, 10^{ap}, 10^{ar}, 10^{as}, 10^{at}, 10^{au}, 10^{av}, 10^{ax}, 10^{ay}, 10^{az},$
 $10^{aæ}, 10^{aø}, 10^{ba}, 10^{bc}, 11^d, 11^{av}, 11^o, 11^{at}, 11^{au}, 11^p,$
 $11^v, 11^z, 11^y, 11^{ac}, 11^{ad}, 11^{æ}, 11^{aa}, 11^{ab}, 11^{ae}, 11^{af},$
 $11^{ah}, 11^{ai}, 11^{ak}, 11^{am}, 11^{an}, 11^{ao}, 11^{ap}, 11^{aq}, 11^{ar},$
 $11^{as}, 11^{ax}, 11^{ay}, 13^d, 13^h, 13^u, 13^v, 13^x, 13^y, 13^ø, 13^{aa},$
 $13^{ab}, 13^{ac}, 13^{ad}, 13^{ai}, 13^{ae}, 13^{af}, 13^{ag}, 13^{ah}, 13^{ak}, 13^{al},$
 $13^{am}, 13^{an}, 13^{ao}, 13^{ap}, 13^{aq}, 13^{ar}, 14^k, 14^o, 14^s,$
 $14^t, 14^p, 14^q, 14^r, 14^v, 14^x, 14^y, 14^z, 14^{æ}, 14^ø,$
 $14^{aa}, 14^{ae}, 14^{af}, 14^{ag}, 15^l, 17^b, 17^d, 17^h, 17^i, 17^k,$
 $17^l, 17^m, 34^a, 34^d, 34^e, 34^f, 34^g, 34^h, 34^i, 34^k, 34^l,$
 $34^m, 34^n, 34^o, 34^p, 34^q, 34^r, 34^s, 34^t, 48^f, 51^b, 51^d,$
 $51^e, 51^f, 51^g, 51^h, 51^i, 51^k, 51^l, 51^m, 51^n, 51^o, 51^p, 51^q,$
 $51^r, 51^s, 51^t, 51^u, 51^v, 51^x, 51^y, 51^z, 51^{æ}, 51^ø, 51^{aa},$
 $51^{ab}, 51^{ac}, 51^{ad}, 51^{ae}, 51^{af}, 51^{ag}, 51^{ah}, 51^{ai}, 51^{ak}, 51^{al},$
 $51^{am}, 51^{an}, 51^{ao}, 51^{ap}, 51^{aq}, 51^{ar}, 51^{as}, 51^{at}, 51^{au}, 51^{av},$
 $52^b, 52^d, 52^e, 52^f, 52^g, 52^i, 52^k, 52^l, 52^m, 52^n, 52^o, 52^p,$
 $52^q, 52^r, 52^s, 52^u, 52^v, 52^x, 52^y, 52^z, 52^{æ}, 52^{aa}, 52^{ac},$
 $52^{ab}, 53^a, 53^b, 53^c, 53^d, 53^e, 53^u, 53^f, 53^g, 53^h, 53^i, 53^k,$
 $53^l, 53^m, 53^n, 53^o, 53^p, 53^q, 53^r, 53^s, 53^t, 53^v, 53^x, 53^y,$
 $56^h, 56^m, 56^n, 56^o, 56^p, 56^q, 56^r, 56^{aa}, 56^{af}, 56^{ah}, 56^s,$
 $56^t, 56^u, 56^v, 56^x, 56^y, 56^z, 56^{æ}, 56^ø, 56^{ab}, 56^{ac}, 56^{ad},$
 $56^{ae}, 56^{ag}, 71^a, 71^b, 71^c, 71^d, 71^e, 71^f, 71^g, 71^h, 71^i,$
 $71^k, 71^l, 71^m, 71^n, 71^o, 71^p, 71^q, 71^r, 71^s, 71^t, 71^u,$
 $71^v, 71^x, 71^y, 71^z, 71^{æ}, 71^ø, 118 \text{ og dele af } 6^a, 14^b \text{ og}$
 $52^a \text{ af Vejlbj by og sogn, samt alle parceller, der efter}$
den 1.1.1977 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.

Området opdeles i delområderne I, II, III og IV som vist på kortbilaget.

3.

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres ejendommene $10^f, 10^l, 10^m, 10^n, 10^o,$
 $10^p, 10^q, 10^u, 10^v, 10^t, 14^p, 14^q, 14^r, 14^v, 14^x, 15^l, 48^f,$
dele af 14^b fra landzone til sommerhusområde og dele af
matr.nr. 6^a fra landzone til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Områderne I må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til sommerhusbebyggelse, dvs. bebyggelse, der kun må bebos i perioden 1. april til 30. september, og ud over dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends o. lign. På hver selvstændig udmatrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt beboelse.

Byrådet kan dog tillade, at der opføres flere beboelser på en ejendom, såfremt en eventuel senere udstykning kan gennemføres, således at hver enkelt beboelse vil opfylde lokalplanens bestemmelser.

Byrådet kan endvidere tillade, at der på hver ejendom opføres en gæstehytte eller lignende, som ikke må udlejes særskilt.

2.

Områderne II udlægges til offentlige formål (feriekolonier og lignende offentlige og private institutioner).

3.

Område III udlægges til offentlige formål (opholdsareal for endagsturister og sommerhusbeboere, campingplads og lignende rekreative formål samt parkeringspladser).

I området må opføres bygninger til mindre udsalgssteder til sommerhusområdets daglige forsyning, cafeteria, kiosk, toiletter, vaskerum, kontor samt enkelte boliger for bestyrer, opsynsmand el. lign.

4.

Områderne IV udlægges til offentlige formål (opholdsareal for endagsturister og sommerhusbeboere).

I områderne må kun opføres mindre bygninger til toiletter, kiosk o. lign.

5.

De med tæt priksignatur viste arealer udlægges til 10 m brede beplantede afskærmningsbælter mod den tilgrænsende bebyggelse.

§ 4. Udstykninger

1.

Grunde i områderne I må ikke udstykkes med mindre areal end 800 m².

En del af mindstegrundarealet kan af byrådet tillades udlagt til fælles friarealer for områdets beboere.

2.

Udstykning af matr. numrene 6^a, 53^e, 17^b, 56^r og 51^d skal ske efter det på kortbilaget viste princip.

§ 5. Ubebyggede arealer.

1.

De på kortbilaget med åben priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men skal udlægges som fælles friarealer for de pågældende grundejerforeningers medlemmer.

2.

Friarealet på matr. nr. 6^a må ikke beplantes på en sådan måde, at udsigten fra Stjernevej mod landskabet vest for området derved hindres.

§ 6. Veje og stier

1.

Der udlægges areal til den nye 10 m brede vej A-B med beliggenhed som vist på kortbilaget.

2.

Der udlægges areal til udvidelse af Antaresvej til 10 m's bredde på strækningen C-D og til 8 m's bredde på strækningen D-J.

Udvidelsesarealet skal på strækningen C-D falde på vejens sydside og på strækningen D-J på begge vejsider i princippet som vist på kortbilaget.

3.

Der udlægges areal til forlægning af Stjernevejs tilslutning til Antaresvej ved D som vist på kortbilaget.

4.

De to parallelt forløbende vejarealer benævnt Polluxvej sammenlægges til ét vejareal på strækningen G-L.

De to parallelt forløbende vejarealer benævnt Vegavej sammenlægges til ét vejareal på strækningen E-M.

5.

Til vejene A-B, C-D, E-F og Stjernevej må ikke etableres direkte adgang for kørende færdsel fra de tilgrænsende ejendomme.^{x)}

6.

Stjernevej lukkes for biltrafik som vist på kortbilaget.

Capellavej, Siriusvej, Polluxvej, Castorvej, Algolvej og Regulusvej lukkes for biltrafik ved Hovkrogvej som vist på kortbilaget.

Lukningerne vil finde sted efter reglerne i vejlovgivningen.

7.

På veje, stier og andre arealer, som på kortbilaget er angivet med punkteret linie, skal være offentlig adgang til stranden for cyklende og gående færdsel.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten i områderne må ikke overstige 10, og bygningerne må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.

Facadehøjden må ikke overstige 3,0 m regnet fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facade og tagflade.

Tagenes vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 55°.

^{x)} Adgangsforholdene langs de eksisterende vejstrækninger vil blive reguleret efter reglerne i vejlovgivningen.

2.

Bygningerne skal holdes mindst 5 m fra vej- og stiskel og fra skel mod anden grund, medmindre de omfattes af bygningsreglementets bestemmelser om garager, udhuse og lignende mindre bygninger, som kan opføres 2,5 m fra skel mod sti og anden grund.

Bygninger med tag af strå eller andet lige så let antændeligt materiale skal dog altid holdes mindst 10 m fra skel mod anden grund.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

2.

Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 9. Tilladelser og dispensationer fra fredningsmyndighederne

Opmærksomheden henledes på, at der i medfør af naturfredningsloven er pålagt visse rådighedsindskrænkninger for arealer langs kysten og Avlby Mølleå.

Bestemmelserne herom er anført i bilaget til lokalplanen.

§ 10. Ophævelse af byplanvedtægt

Den under 19. juni 1973 af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 13 for et rekreativt område ved Vejlby Fed ophæves.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Middelfart byråd, den 3. juli 1978

p. b. v.

Herman Jensen
borgmester

/ Knud E. Sørensen
stadsingeniør

BILAG

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter sommerhusområdet ved Vejlbj Fed og kommunens campingplads og offentlige opholdsareal samme sted.

Lokalplanens hovedformål er at forbedre områdets vej- og stisystem og at give offentligheden øgede muligheder for at benytte de attraktive strandarealer.

Det første søges opnået ved lukning af visse veje og anlæg af nye veje efter et princip, der opdeler området i blinde vejssystemer, som alle tilsluttes Hovkrogvej. Stjernevej bliver således ikke en gennemgående vej som det oprindeligt var planlagt.

Offentlighedens muligheder for at benytte stranden forbedres ved udvidelse af campingpladsen, ved ekspropriation af endnu et strandareal mellem Antaresvej og Polluxvej, samt ved at færdselsretten ad de eksisterende passager til stranden udvides til at omfatte al gående og cyklende færdsel.

Lokalplanen fastlægger desuden udstykningsplaner for størstedelen af de endnu ikke udstykkede arealer i området.

Lokalplanens forhold til anden planlægning i kommunen

Vejlbj Fed er ikke omfattet af kommunens dispositionsplan, som kun beskæftiger sig med Middelfart-Strib-området. Størstedelen af sommerhusområdet var derimod udlagt som byggeområde i bygningsvedtægten, og der blev i 1973 udarbejdet en byplanvedtægt for kommunens campingplads og opholdsareal.

Det udlagte område er medtaget under kommunens § 15-rammer, d. v. s. de områder, som kommunen selv kan vedtage lokalplaner for.

Da lokalplanen imidlertid også medtager arealer, som ligger udenfor § 15-rammerne, er disse udvidet ved et tillæg, som er godkendt af miljøministeriet.

Ekspropriation af offentlige opholdsarealer og færdselsrettigheder

De privatejede arealer, der disponeres til offentlige opholdsarealer (jfr. § 3, stk. 3 og 4) udlægges til offentlige formål.

Det betyder, at ejerne ifølge kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan kræve ejendommene overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til kommuneplanlovens § 34 kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Dette kan blive aktuelt ved erhvervelsen af de førnævnte offentlige opholdsarealer og i forbindelse med udvidelse af færdselsretten på veje og stier til stranden, som omtalt i lokalplanens § 6, stk. 7.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Nødvendige tilladelser fra fredningsnævnet

Opmærksomheden henledes på den i medfør af naturfredningslovens § 46 pålagte strandbyggelinie, som med visse undtagelser ligger 100 m fra det sted, hvor sammenhængende landvegetation begynder (udgangslinien).

Ved Vejlbj Fed er strandbyggelinien de fleste steder tinglyst i mindre afstand fra udgangslinien.

Da strandbyggelinien ikke ligger helt fast, men ændrer sig med variationen af landvegetationens grænse, er byggelinien ikke indtegnet på kortbilaget til lokalplanen.

I tvivlstilfælde vil det derfor være nødvendigt at lade en landinspektør afgive en erklæring om byggelinien's beliggenhed.

Ifølge naturfredningslovens § 46, stk. 1 gælder der mellem kysten og strandbyggelinien et forbud mod at placere bygninger, skure, campingvogne o. lign., opstille master, foretage ændringer i terrænet, henlægge affald o. lign., foretage beplantning eller hegning samt foretage udstykning, hvorved der fastlægges skel.

Bestemmelserne om beplantning gælder dog ikke haver, hvor der var lovlig bevoksning før 1. januar 1968.

Bygninger mellem kysten og byggelinien må kun ombygges eller genopføres efter projekter godkendt af fredningsnævnet.

For samtlige arealer inden for 100 m fra udgangslinien gælder, at grundejerne skal indhente fredningsnævnets tilladelse, såfremt der ønskes foretaget de i § 46, stk. 1 nævnte ændringer af forholdene.

Langs Avlby Mølleå er de i naturfredningslovens § 47 a nævnte beskyttelseslinier delvis ophævet, så de nu kun omfatter matr.nr. 11^d og de dele af matr.nr. 51^d, der ligger øst for Stjernevej.

For de to ejendomme gælder, at der ikke må placeres bygninger, skure, campingvogne o. lign. uden fredningsnævnets tilladelse.

Den 14. 6. 1978

Sven Allan Jensen, arkitekt m. a. a., København

