

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 34.12

Sommerhusbebyggelse på Vejlbj Fed

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>FORHOLDET TIL GÆLDENDE LOKALPLAN</i>	<i>7</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....</i>	<i>7</i>
<i>TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER</i>	<i>10</i>
 <i>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</i>	 <i>11</i>
<i>VEDTAGELSESPÅTEGNING</i>	<i>15</i>
 <i>KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....</i>	 <i>17</i>
<i>KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT</i>	<i>19</i>

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter ejendommen Algolvej 60, der ligger i det eksisterende sommerhusområde på Vejlby Fed. I lokalplanområdet, der er på ca. 1 ha, ligger en tidligere offentligt ejet feriekoloni med tilhørende opholdsareal. Feriekolonien ligger attraktivt lige ned til stranden og er på de øvrige sider omgivet af eksisterende sommerhuse. Tværs gennem området forløber et havdige, jf. nedenstående luftfoto.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Ejendommen er nu afhændet til privat side med henblik på at anvende og udstykke den til sommerhusformål.



Lokalplanområdets placering i det eksisterende sommerhusområde på Vejlby Fed.

Hensigten er, at den eksisterende feriekolonibebyggelse udstykkes som en selvstændig sommerhusgrund uden nye byggemuligheder, mens den resterende del af ejendommen udstykkes til nye sommerhusgrunde med en passende størrelse. Som det er tilfældet på naboarealerne mod nord og syd, har havdiget også inden for lokalplanområdet været et strukturerende element ifm. den foreslåede udstykning af området, jf. kortbilag 2.

Lokalplanens formål er dermed at muliggøre, at ejendommen kan anvendes til sommerhusformål herunder, at fastlægge retningslinier for udstykning, bebyggelsens placering og udformning, indretning og anvendelse af ubebyggede arealer mv.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Området, der er opdelt i delområde I og II, må anvendes til sommerhusformål.

Delområde I, der omfatter den eksisterende feriekolonibebyggelse, udstykkes som en selvstændig grund uden yderligere byggemuligheder. Delområde II kan udstykkes med en min. grundstørrelse på 800 m² i henhold til den retningsgivende udstykningsplan på kortbilag 2. Der må kun opføres ét sommerhus på hver grund samt garage, udhus og evt. et anneks. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 for den enkelte grund eksklusiv vejudlæg.

Ny bebyggelse i delområde II må opføres med op til 1½ etage, og facadehøjden må ikke overstige 3,0 meter, regnet fra terræn til skæring mellem ydervæg og tagflade. Småbygninger (anneks, udhus, garage) må gives en højde på op til 2,5 meter og en samlet bygningslængde på max. 10 meter. Lokalplanen angiver endvidere nærmere bestemmelser bebyggelsens placering.

Bebyggelsens ydre fremtræden

For at sikre den bedst mulige harmoni i forhold til de eksisterende sommerhuse på Vejlbj Fed, indeholder planen bestemmelser om, at ny bebyggelse mht. formsprog og materialevalg skal fremtræde som sommerhus/fritidshus – ikke at forveksle med en helårsbolig. Der skal endvidere vælges afdæmpede farver (jordfarver, hvid og sort) til udvendige bygningssider. Af hensyn til områdets karakter kan der kun undtagelsesvist tillades brug af materialer som stål og beton og kun i begrænset omfang.

Den eksisterende bebyggelse består af en feriekolonibygning i funkis-stil, med en senere tilbygning. Stilen i dette byggeri skal bevares med hensyn til bebyggelsens ydre fremtræden.

Veje og parkering

Vejadgang til området skal fortsat ske fra Algolvej. Der skal endvidere sikres areal til min. 2 p-pladser på den enkelte grund.

Ubebyggede arealer og beplantning

Da lokalplanområdet er en del af et større sammenhængende regionalt landskabsområde, indeholder planen bestemmelser om, at ubebyggede arealer skal fremtræde som naturgrund med for området naturlige træ- og busksorter samt græs. Fri- og opholdsarealer ved sommerhusene må således ikke gives karakter af deciderede haveanlæg. Hegning i området må endvidere kun udføres som levende hegn ligesom eksisterende beplantning i videst mulige omfang skal bevares.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet tilhører rammeområde F50 i Kommuneplan 2001- 2013. Ifølge rammebestemmelserne skal området anvendes til feriemål, herunder sommerhusområde, campingplads, opholdsarealer for éndagsturister, feriekolonier og offentlige formål.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 10 for området som helhed. Der kan etableres bebyggelse i 1-1½ etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

Da området påtænkes anvendt til sommerhusbebyggelse, er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

FORHOLDET TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 34.07 fra 1994, der udlagde området til feriekoloni. Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 34.07 inden for lokalplanens område.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnærhedszonen og er omfattet af Planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse. Hvis ny bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen.

Lokalplanområdet ligger ud til vandet, men er på de øvrige sider omgivet af eksisterende sommerhusbebyggelse. De nye sommer-



Natur- og landskabsmæssige bindinger i lokalplanområdet.

huse vil i højde, omfang og udseende ikke adskille sig væsentligt fra de eksisterende sommerhuse. På det grundlag vurderes det, at lokalplanområdet ikke vil have en væsentlig indvirkning på kystlandskabet.

Strandbeskyttelseslinie

Den østligste del af området er omfattet af en reduceret strandbeskyttelseslinie, jf. ovenstående luftfoto.

For arealer, der er omfattet af strandbeskyttelse, gælder et generelt forbud mod enhver ændring i tilstanden. Der må således ikke foretages byggeri, bygningsændringer eller terrænreguleringer, tilplantning, hegning eller andre ændringer i landskabsbilledet, herunder også fastlæggelse af nye skel. Fyns Amt kan give dispensation fra det generelle forbud, men kun i særlige tilfælde, da det efter bemærkningerne til loven skal administreres restriktivt.

Lokalplanen åbner ikke mulighed for byggeri o.l. på arealet, der er omfattet af strandbeskyttelseslinie.

Regionplanen

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens område ligger inden for et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Natur- og landskabsmæssige bindinger

Som det ses på luftfotoet s. 8 udgør den østligste del af området et beskyttet naturområde i form af strandeng. Herudover er hele lokalplanområdet i regionplanen udpeget som et større sammenhængende landskabsområde.

Lokalplanen giver ikke anledning til, at der vil ske ændringer af strandengsarealet ligesom, den planlagte anvendelse til sommerhuse vurderes at være i overensstemmelse med områdets karakter som sammenhængende landskabsområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2001-2013.

Spildevand

Bebyggelse i området skal tilsluttes det offentlige kloaknet. Regnvand skal nedsives på egen grund.

Vandforsyning

Området skal i helhold til kommunens vandforsyningsplan vandforsynes fra Vejlbø Fed Vandværk.

Varmeforsyning

Området er ikke omfattet af kommunens varmeplan.

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.

Kommuneatlas

Den eksisterende feriekolonibebyggelse er i kommuneatlasen for Middelfart Kommune udpeget som bevaringsværdigt med middel bevaringsværdi.

Trafik

Området skal vejbetjenes fra Algolvej. Såfremt lokalplanen realiseres vil der blive en begrænset mertrafik på de omkringliggende veje, men mindre tung trafik (busser o.l.). Det skønnes dog, at mertrafikken ikke vil være til gene for omgivelserne.

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.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 34.12

Sommerhusbebyggelse på Vejlbj Fed

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 anvendelse til sommerhusområde,
- at sikre de samme muligheder inden for lokalplanområdet, som er gældende for den eksisterende sommerhusbebyggelse på Vejlbj Fed,
- at fastlægge en udstykningsplan for området, og
- at sikre vejadgang til området fra Algolvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Vejlbj By, Vejlbj: 34e, 34ah, 34d og del af matr. nr. 118 (havdige)

samt alle parceller, der efter den 7. sept. 2005 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i sommerhusområde.

3.

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

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området må kun anvendes til sommerhusformål. Det vil sige bebyggelse, der kun må bebos i tidsrummet 1. april - 30. september

og uden for dette tidsrum kun i kortvarige perioder; weekends, ferier o.l.

2.

På hver grund må der kun være én sommerhusbolig.

§ 4. Udstykning

1.

Matrikel nr. 34d udstykkes fra området som en selvstændig ejendom. Yderligere udstykning af ejendommen (delområde I) må ikke finde sted.

2.

Inden for delområde II kan der ske udstykning, såfremt størrelsen af den enkelte grund ikke er mindre end 800 m². Udstykning skal ske med udgangspunkt i den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan. Der kan maksimalt udstykkes 6 parceller fra 34e og 34ah Vejlby By, Vejlby.

3. Havdiget, matr. nr. 118, må ikke udstykkes.

§ 5. Veje og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet kan kun ske fra Algolvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

2.

Inden for lokalplanområdet gælder, at der på den enkelte grund skal reserveres areal til min. 2 parkeringspladser.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Inden for området må eventuelle udendørs antenner og paraboler ikke være synlige fra veje og stier udenfor området.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Delområde I kan ikke bebygges yderligere.

2.

Inden for delområde II må bebyggelsesprocenten ikke overstige 10 for den enkelte grund eksklusive vejudlæg.

I delområde II må der kun opføres et sommerhus på hver grund med tilhørende garage (carport) og udhus samt et anneks.

3.

Ny bebyggelse i delområde II må ikke opføres med mere end 1½ etage, og facadehøjden må ikke overstige 3,0 meter, regnet fra terræn til skæring mellem ydervæg og tagflade. Bebyggelse i 1 etage må max. være 5 meter højt, mens bebyggelse i 1½ etage max. må være 6,5 meter højt.

Garager, udhuse o.lign. kan opføres med en højde på max. 2,5 meter og med en samlet bygningslængde på max. 10 meter.

4.

Sommerhuset og et evt. anneks må ikke opføres nærmere naboskel eller skel mod vej end 5 m. Anneks, garage, udhus o.l. må placeres i en afstand ned til 2,5 m fra naboskel og skel mod vej.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bebyggelsen skal have karakter af sommerhus/fritidshus.

2.

Udvendige bygningssider og tage må kun fremtræde i jordfarver, sort eller hvid samt disses blanding.

3.

Til udvendige bygningssider og tage må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer, dog undtaget glaspartier samt solcelleanlæg. Materialer som stål, beton kan undtagelsesvist anvendes, men kun i begrænset omfang.

4.

Tagets hældning skal være mellem 15 og 55 grader.

Mindre partier af tagfladen samt tage på mindre bygningsdele, f.eks. vindfang, kan endvidere udføres med zink, aluminium eller kobber.

5.

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

6.

Garager, udhuse o.l. skal opføres som lette konstruktioner med overflader og farver, der harmonerer med den øvrige bebyggelse i lokalplanområdet.

7.

Den ydre fremtræden af bebyggelsen i delområde I må ikke ændres med hensyn til taghældning, tagmateriale, facadeudtryk og facademateriale. Byrådet kan meddele dispensation fra bestemmelsen jf. § 11.2.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Ubebyggede arealer inden for området skal fremtræde som naturgrund med græs samt egnstypiske træer og buske. Ubebyggede arealer må ikke få karakter af haveanlæg.

Eksisterende beplantning skal i videst mulig udstrækning bevares.

2.

Indenfor lokalplanområdet skal naboskel samt skel mod veje, stier o.l. afgrænses af levende hegn bestående af egnstypisk beplantning.

3.

Matrikel nr. 118 skal bevares og må ikke beplantes.

4.

Der må ikke etablers udendørs oplag, bortset fra brændestabler o.l. Tilsvarende skal affaldsstativer o.l. afskærmes.

5.

Inden for området må der ikke opsættes reklameskilte o.l.

6.

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter må ikke finde sted.

§ 10. Ophævelse af gældende lokalplan

1.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 34.07 inden for lokalplanens område.

§ 11. 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

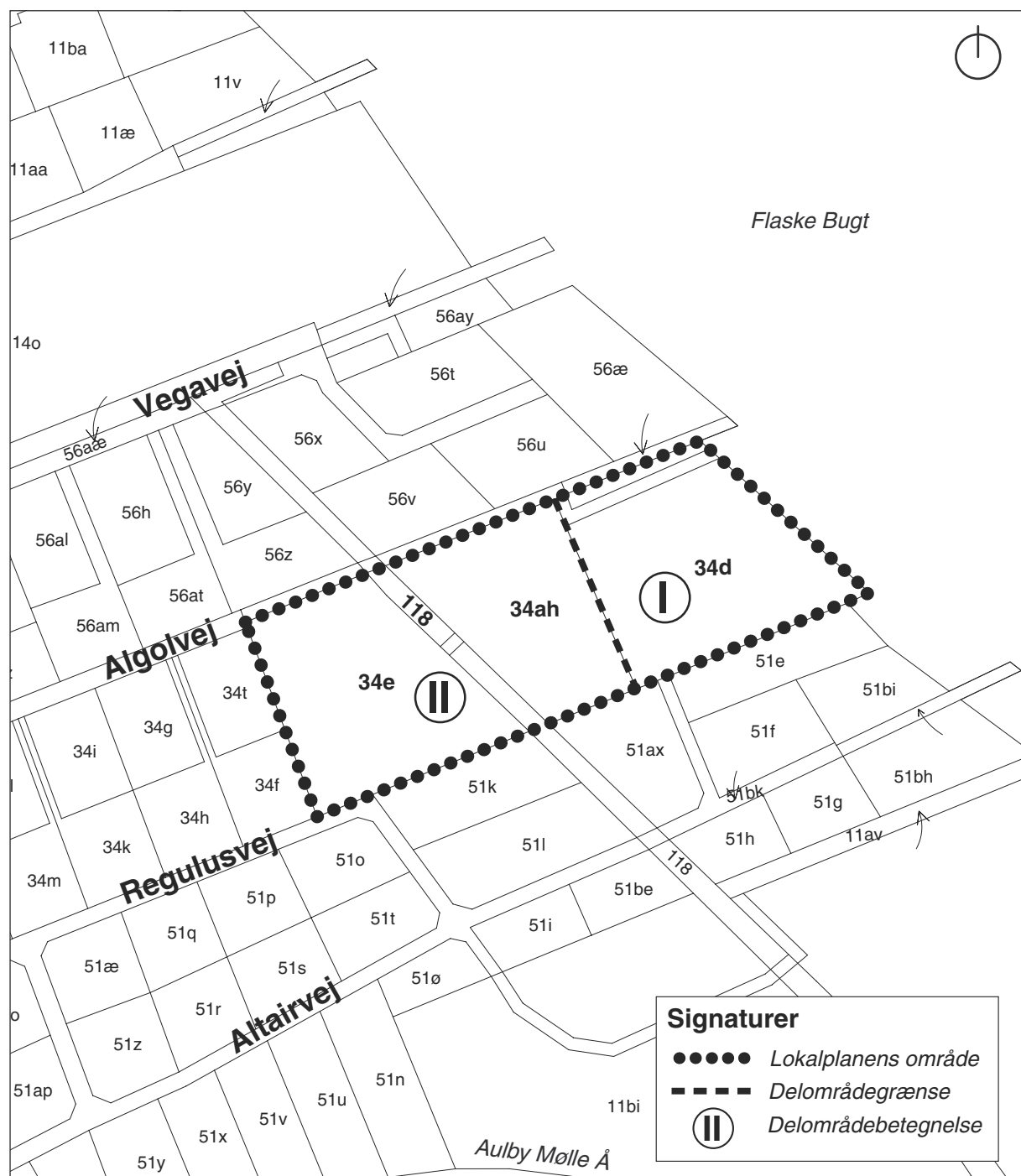
Lokalplanen er offentliggjort endeligt i Melfar Posten d. 17. maj 2006.

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 34.12
Sommerhusbebyggelse på Vejlbj Fed

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT

Mål: 1: 2.000

Dato: 7. september 2005



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 34.12
Sommerhusbebyggelse på Vejlbø Fed

KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT

Mål: 1: 2.000

Dato: 7. september 2005

