

Middelfart Kommune

# LOKALPLAN NR. 32.27

**Boligbebyggelse ved Strandvejen i Strib**

Februar 2004



## Middelfart Kommune

# LOKALPLAN NR. 32.27

## Boligbebyggelse ved Strandvejen 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 GÆLDENDE LOKALPLAN .....</i>	<i>8</i>
<i>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING .....</i>	<i>8</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>
<i>KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN .....</i>	<i>21</i>



## LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter ejendommene Strandvejen 226 og 230 i Strib. Området, der ligger i et boligområde er ca. 8.800 m<sup>2</sup> stort og ligger med udsigt over Lillebælt. På ejendommen Strandvejen 226 (matr. nr. 1ahc), der tidligere rummede en efterskole, er der nu opført en ny boligbebyggelse. Ejendommen Strandvejen 230 rummer en eksisterende bolig.

Terrænet er overvejende fladt, men gravet ind i en skrænt i den østligste del af området. Her stiger terrænet trinvist fra kote 4 til kote 7 og op til kote 9 i det nord-østlige skel. I skel ved de tilstødende boliger mod sydøst er der etableret et beplantningsbælte.

## LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at opføre to nye boliger samt ombygge den eksisterende bygning på ejendommen Strandvejen 230 (matr. nr. 1cu) i tråd med den nye bebyggelse på matr. nr. 1ahc. Herved vil lokalplanens område fremtræde som et nyt, samlet boligområde.

Formålet med lokalplanen er dermed at give mulighed for at opføre åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i hele lokalplanområdet. Med lokalplanen skal sikres, at nybyggeri udformes i tråd med den



Lokalplanområdets beliggenhed ved Strandvejen i Strib.



*Fra lokalplanområdet er der alletiders udsigt over Lillebælt.*

eksisterende boligbebyggelse i området samt placeres under hensyn til denne og de øvrige, omkringliggende boliger. Det skal bl.a. sikres, at udsigten til Lillebælt fra de omkringliggende boliger ikke generes væsentligt.

## **LOKALPLANENS INDHOLD**

Med lokalplanen gives der mulighed for, dels at opføre ny boligbebyggelse (åben-lav og tæt-lav) i området, og dels ombygge den eksisterende bolig på ejendommen Strandvejen 230 (matr. nr. 1cu). Anvendelsen til boligformål muliggør også indpasning af erhvervstyper, som traditionelt kan drives fra en bolig. Endelig må området anvendes til funktioner som fælleshus, opholdsarealer, parkering mv., som typisk er i et boligområde.

Vejadgang til området skal fortsat ske fra Strandvejen, som vist på kortbilag 2.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for området som helhed.

Lokalplanområdet har en synlig placering ved Strandvejen og vandet. Derfor skal al bebyggelse udformes, så der arkitektonisk og materiale-mæssigt opnås en god helhedsvirkning i forhold til den eksisterende bebyggelse i området.

Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger kan opføres inden for den på kortbilag 2 viste byggelinie mod Strandvejen og med en max. bygningshøjde på 8,5 meter. Af hensyn til udsigten over Lillebælt fra bl.a. den eksisterende, omkringliggende bebyggelse må intet punkt på en bygning overstige 12,75 meter DNN, dog max. 11,00 meter DNN for bebyggelse på matr. nr. 1cu.

Ved nybyggeri samt om- og tilbygninger skal facader fremtræde i mursten, som kan stå blanke, pudsede eller vandskurede. Endvidere kan op til 25 % af facaden fremtræde i glas eller beklædes med træ. Tage skal udformes som saddeltag eller med énsidig hældning (20 - 45 grader). Til tagdækning skal anvendes uglaserede tegl, naturskifer eller tagpap, og for en mindre dels vedkommende i glas, zink eller kobber.

Alle synlige bygningsflader - også vinduer, døre o.l. - skal fremtræde i hvid, sort, jordfarver eller en blanding af nævnte farver.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, og opholdsarealer skal gives et grønt helhedspræg. Eventuel hegning i området må kun være i form af levende hegn.

### LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde B46 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 erhvervsvirksomheder samt mindre butikker med lokalt opland (max. 300 m<sup>2</sup> pr. dagligvarebutik og max. 100 m<sup>2</sup> pr. udvalgsvarebutik). Der kan bygges i 1-2 etager og med en bygningshøjde på max. 10 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 30 for området som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2001-2013.



Perspektiv af det færdigudbyggede lokalplanområde set fra vest. Jævnfør endvidere kortbilag 3.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN**

Hovedparten af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 32.22 fra 2001, der blev udarbejdet for at sikre efterskolen nye byggemuligheder, bl.a. en ny idrætshal. Den eksisterende boligbebyggelse på matr. nr. 1ahc er opført i henhold til den gældende lokalplans bestemmelser. Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan bortfalder lokalplan nr. 32.22.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Kystbeskyttelse**

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner her.

For ny bebyggelse og nye anlæg i den kystnære del af byzonen, skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Endvidere skal det begrundes, hvis den planlagte bebyggelse afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området.

Det planlagte boligbyggeri vil få en synlig beliggenhed i kystlandskabet, men vil i højde og omfang ikke adskille sig fra den omgivende bebyggelse. Det er derfor byrådets skøn, at de nye boliger ikke vil påvirke kystlandskabet i en negativ retning.

### **Grundvandsbeskyttelse**

Lokalplanens område ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Det vurderes, at anvendelsen af området til overvejende boligformål ikke vil udgøre en risiko for grundvandsbeskyttelsen.

### **Spildevand**

Området kloakeres således, at spildevandet afledes til centralrensningsanlægget i Middelfart.

### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet skal forsynes med naturgas i henhold til kommunens varmeplan. Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret varmforsyning med naturgas.

### **Forurening**

Inden for lokalplanens område er der konstateret jordforurening. Der er derfor lavet en forureningsundersøgelse af de berørte arealer og dele af området er af Fyns Amt kortlagt efter Jordforureningsloven. Flytning af forurenede jord og bebyggelse på forurenede



jord kan kun ske efter aftale med Fyns Amt og Middelfart Kommune.

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

### **Trafik og trafikstøj**

Ifølge Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj fra trafik må støjniveauet på facader og udendørs opholdsarealer ved boliger og lignende støjfølsomme anvendelser ikke overskride 55 dB(A). Det indendørs støjniveau må tilsvarende ikke overstige 30 dB(A). Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet skal det således sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A). Da der er tale om bebyggelse i et tæt byområde, kan ovennævnte grænseværdier fraviges, hvis det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A), og hvis støjgrænsen på 55 dB(A) kan opfyldes på mindst én af bygningens facader og på de primære udendørs opholdsarealer.

Trafikmængden på Strandvejen blev i 2001 målt til 2.800 biler i døgnet, heraf var 8 % tunge køretøjer. Det skønnes, at mængden af trafik og dens sammensætning på Strandvejen ikke er ændret væsentligt siden. Beregninger viser, at den vejledende grænseværdi på 55 dB(A) kan opfyldes i en afstand på ca. 30 meter fra Strandvejs midte.

Der er efterfølgende fastsat en byggelinie for nybyggeri samt om- og tilbygninger som vist på kortbilag 2. Den eksisterende bolig på matr. nr. 1cu kan dog ombygges, blot den nuværende afstand mellem facade og vejmidte ikke mindskes nævneværdigt. Ved alle byggeaktiviteter inden for området gælder, at støjgrænsen på 30 dB(A) skal overholdes i sove- og opholdsrum og grænsen på 55 dB(A) skal overholdes på mindst én af bygningens facader samt på primære, udendørs opholdsarealer.



## Middelfart Kommune

# Lokalplan nr. 32.27

### Boligbebyggelse ved Strandvejen i Strib

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 om planlægning med følgende 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 i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt ombygge eksisterende bygninger inden for området,
- at sikre, at nybyggeri samt om- og tilbygninger placeres under hensyn til eksisterende bebyggelse - både i og udenfor området - samt at udsigten til Lillebælt fra de omkringliggende boliger ikke generes væsentligt,
- at sikre, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger udformes i harmoni med eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet, så der arkitektonisk og materialemæssigt opnås en god helhedsvirkning.

#### § 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 af 09.07. 2003 og omfatter følgende matr. numre af

Strib Færgesgård, Strib-Røjleskov:

1ahc og 1cu

samt alle parceller, der efter den 09.07. 2003 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

#### § 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, herunder fællesfaciliter for områdets beboere i form af fælleshus, opholdsarealer, parkering mv.

#### **§ 4. Vej- og parkeringsforhold**

1.  
Vejadgang til lokalplanområdet skal fortsat ske fra Strandvejen via to overkørsler som vist på kortbilag 2.
2.  
Inden for området skal der som minimum udlægges areal til parkering i form af 2 p-pladser pr. bolig.

#### **§ 5. Tekniske anlæg**

1.  
Ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
2.  
Bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet.
3.  
Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformestation, fællesantenne o.lign. såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne.
4.  
Alle ejendomme i lokalplanområdet skal tilsluttes fællesantenneanlæg.
5.  
Der må ikke opsættes udendørs antenner inden for området. Eventuelle paraboler må ikke være synlige fra veje og stier uden for området.

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

1.  
Indenfor lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for området som helhed.
2.  
Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger må gives en højde på op til 8,5 meter over terræn målt efter reglerne i Bygningsreglementet. Dog må øverste punkt på bebyggelse ikke overstige 12,75 meter DNN. Undtaget herfra er bebyggelse på matr. nr. 1cu, hvor øverste punkt på bebyggelse ikke må overstige 11,00 meter DNN.

3.  
Nybyggeri samt om- og tilbygninger skal placeres inden for den på kortbilag 2 viste byggelinie.

Dog kan den eksisterende bolig på matr. nr. 1 cu ombygges såfremt afstanden mellem facade og Strandvejen midte ikke mindskes nævneværdigt.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

1.  
Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal arkitektonisk og materialemæssigt udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til eksisterende bebyggelse i området.

2.  
Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal opføres med murede facader af tegl, som kan stå med blank, pudset eller vandskuret mur. Op til 25 % af facaden kan fremtræde i glas eller beklædes med træ i følgende træsorter: Cedertræ, teak, mahogni eller lærketræ. Beklædning med træ skal udføres med glatte brædder (én på to, klinklagte eller som vandrette brædder med synlige „fuger/mellemrum“.

3.  
Bebyggelsens tage skal udformes som symmetriske saddeltage med en hældning på 20-45 grader eller med énsidig taghældning.

Som tagmaterialer skal anvendes uglaserede vingetegl, naturskifer eller tagpap. Mindre partier af tagfladen samt tage på mindre bygningsdele (fx vindfang) kan udføres i glas, zink eller kobber. Der kan endvidere opsættes solcelleanlæg 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 bygningssider, herunder vinduer, døre og lignende mindre bygningsdele, skal fremtræde i byggematerialernes naturfarve, hvid, sort eller jordfarver (okker, terra de sienne, umbra, engelsk rødt og dodenkop) eller sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort.

## § 8. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Opholdsarealer skal ved træbeplantning og anden form for beplantning fremtræde med et grønt helhedspræg.

2.

Inden for området må kun etableres hegn i form af levende hegn.

Levende hegn i naboskel internt i området må ikke være højere end 1,80 meter, mens højden af levende hegn mod veje, stier og fælles opholdsarealer ikke må overstige 1,20 meter.

## § 9. Trafikstøj

1.

Ved nybyggeri eller ændring af eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet skal det sikres, at det udendørs støjniveau fra trafik ikke overstiger 55 dB(A). Tilsvarende må det indendørs støjniveau fra trafikken ikke overstige 30 dB(A). Jævnfør de til enhver tid gældende, vejledende grænseværdier om »trafikstøj i boligområder«, p.t. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984.

Da der er tale om bebyggelse i et tæt byområde, kan ovennævnte grænseværdier fraviges, såfremt det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A) og hvis grænseværdien på 55 dB(A) kan opfyldes på mindst én af bygningens facader og på de primære udendørs opholdsarealer.

## § 10. Forudsætninger for ibrugtagning

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før

- der er etableret varmforsyning i henhold til Middelfart Kommunes varmeplan.
- der er sket tilslutning til fællesantenneanlæg, jf. § 5
- der er etableret det nødvendige antal parkeringspladser, jf. § 4.

## § 11. Ophævelse af gældende lokalplan

1.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan bortfalder lokalplan nr. 32.22.

## § 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 bygge-lovgivningen.

## Vedtagelsespåtegning

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 2. februar 2004

Steen Dahlstrøm  
Borgmester

/ Birthe Papsø  
Teknisk direktør

Lokalplanen er offentliggjort endeligt i Melfar Posten d. 18. februar 2004.









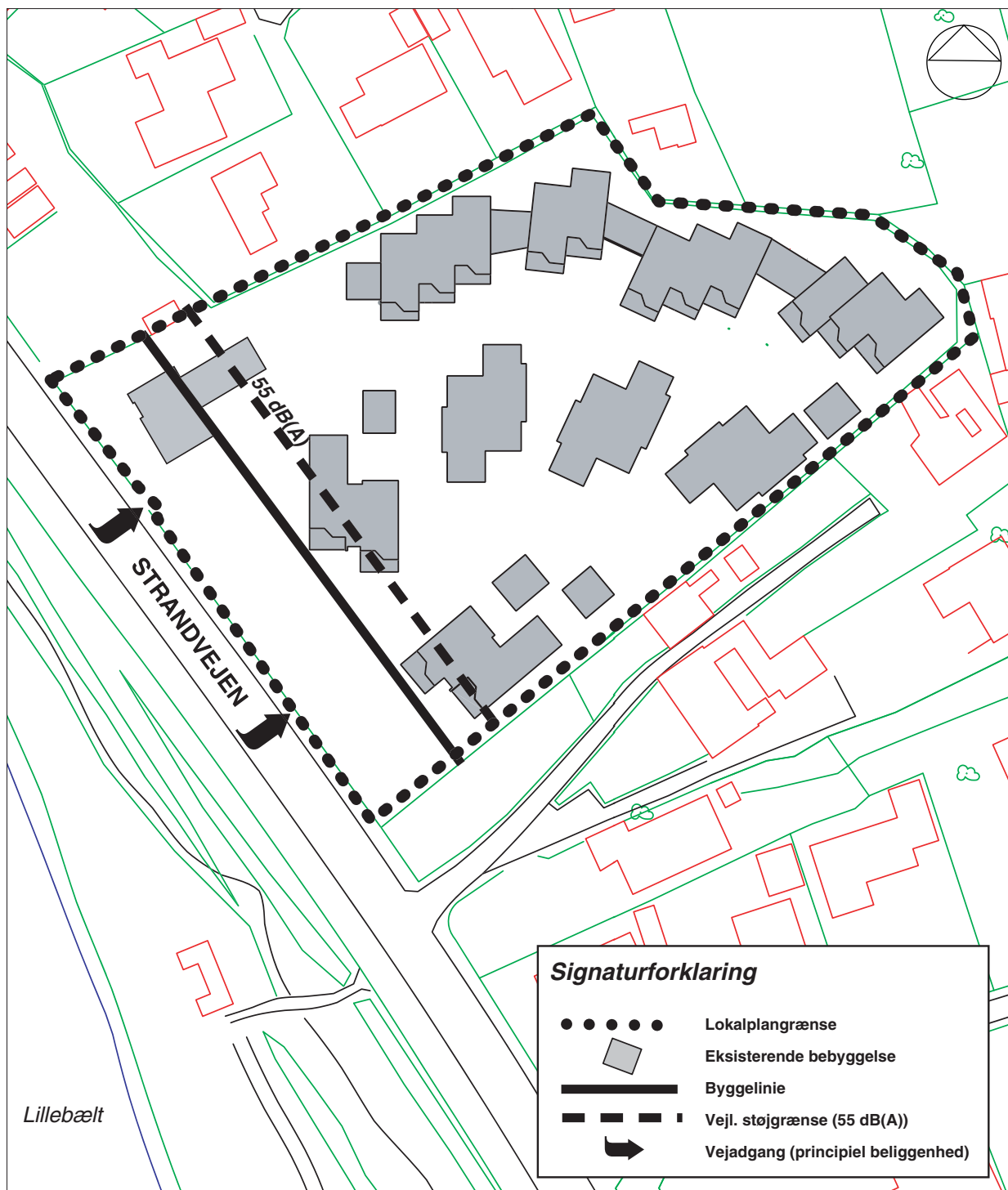
# Middelfart Kommune Lokalplan nr. 32.27

## Boligbebyggelse ved Strandvejen i Strib

### KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT

MÅL: 1: 1.000

Dato: 9. juli 2003





Middelfart Kommune  
**Lokalplan nr. 32.27**

**Boligbebyggelse ved Strandvejen i Strib**

**KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN**  
Ikke målfast

Dato: 9. juli 2003



