



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 22.09

Seniorboliger ved Norgesvej i Middelfart

Marts 1996

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 22.09

Seniorboliger ved Norgesvej

INDHOLD

Lokalplanens baggrund og formål	2
Området i dag	3
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
Servitutter	5
Lokalplantekst	6

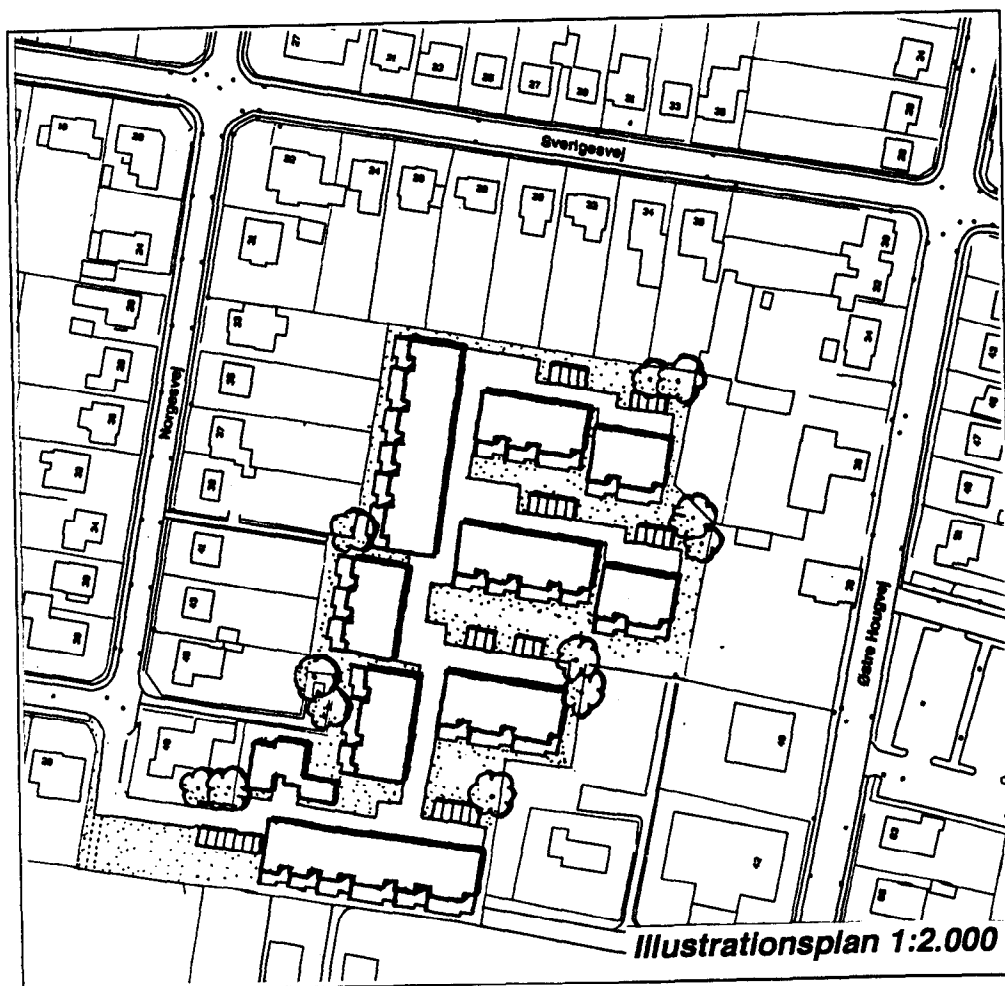
3 kortbilag indsat bag i hæftet

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

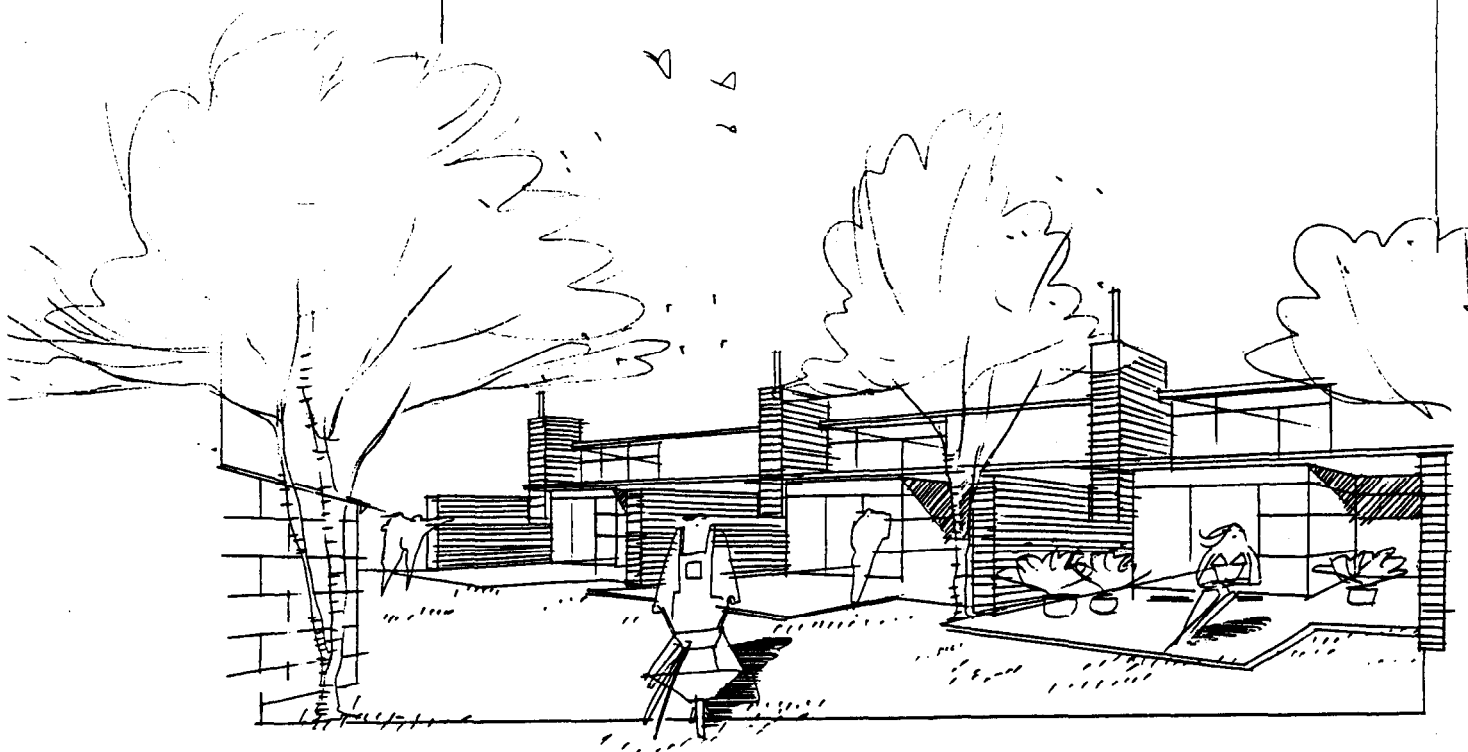
Lokalplanen skal give mulighed for, at der kan opføres tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælleshus på et areal mellem Norgesvej, Sverigesvej og Østre Hougvej.

Lokalplanen er udarbejdet, fordi Middelfart Sparekasse ønsker at opføre 32 seniorboliger i form af ejerboliger i området. Som grundlag for projektet har der været afholdt en arkitektkonkurrence om områdets udformning.

I det vindende forslag, som der nu arbejdes videre med, er boligerne lagt som rækkehusbebyggelse med en nord-syd gående række langs områdets vestskel og fire kortere øst-vest gående rækker i den østlige og sydlige del af området. Bebyggelsen er tænkt opført i 1 etage med murede facader og zinktag. Hver bolig får en lille syd- eller vestvendt have, resten af friarealet tænkes anvendt til fælles grønt område med græs, spredte buske og træer. I det sydvestlige hjørne tæt ved indkørslen til området er det tanken, at der skal ligge et fælleshus. En smal vej skal give direkte adgang til den enkelte bolig. Parkeringen tænkes indrettet i carporte, der samles gruppevis rundt om i bebyggelsen.



Bebyggelsen set fra de grønne fællesarealer. Illustration fra arkitektkonkurrencen.



OMRÅDET I DAG

Lokalplanområdet er på ca. 14.300 m². Mod vest og nord grænser området op til haveboligerne i Norgesvej og Sverigesvej. Mod øst ligger mindre erhvervsvirksomheder ud mod Østre Hougvej, og mod syd er der planlagt et nyt psykiatrisk sygehus.

Der står en del større træer i den vestlige og nordlige del af området, der ellers ligger ubenyttet hen.

LOKALPLANENS INDHOLD

I lokalplanen fastlægges, at området kun må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i én etage. Inden for området kan der opføres et fælleshus for områdets beboere. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må højst være 25.

Bebyggelsen skal opføres med murede facader, der enten kan stå i blank tegl eller vandskures og males i afdæmpede farver. Mindre bygningsdele som karnapper og vindfang kan opføres i træ, glas eller andre lette materialer.

Tagene skal udformes som sadeltage eller med ensidigt fald og dækkes med tegl, skifer, tagpap eller metalplader som f.eks. zink.

Der bliver adgang til området fra Norgesvej. I området skal der anlæg-

ges en mindre fælles adgangsvej og et fælles friareal for områdets beboere. Parkering skal samles på mindre pladser spredt i bebyggelsen. På parkeringspladserne kan der opføres carporte.

Der reserveres areal til en stiforbindelse fra Norgesvej til sygehuset syd for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet svarer til rammeområde B 23 i Kommuneplan 1993-2002. I følge rammebestemmelserne skal området anvendes til boligområde med kollektive anlæg, offentlige formål og i begrænset omfang mindre, ikke generende erhvervsvirksomheder. Der kan bygges i 1-2 etager og med en højde på max. 10 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 30 for området som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Trafik

Området får vejadgang fra Norgesvej, der er en lokal boliggade. Det skønnes, at den ekstra trafik ikke vil give trafikale problemer i gaden.

Varmeforsyning

I følge Middelfart Kommunes varmeplan skal lokalplanområdet forsynes med fjernvarme. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til fjernvarmeværket har fundet sted.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med at, der findes forurenede jord på grunden.

Støj

Ifølge Middelfart Kommunes trafikmodel er trafikbelastningen på Østre Hougvej på 1900 biler pr. døgn. Udfra Vejdirektoratets beregningsmodel for trafikstøj 1989 giver det en støjbelastning på 47 dB(A) ved lokalplanområdets østgrænse, der ligger ca. 45 meter fra vejmidten. Der er ikke planer om ændringer af Østre Hougvejs benyttelse, som vil føre til en væsentlig øget støjbelastning fremover.

Øst for lokalplanområdet ligger et par mindre erhvervsvirksomheder. Det drejer sig om en snedker- og tømrervirksomhed og om en elektronikvirksomhed. Virksomhederne har ingen udendørs aktiviteter. Snedker- og tømrervirksomheden har 15-20 ansatte, men kun et mindre antal arbejder på værkstedet om dagen. Virksomheden har ligget i

området i mange år og har ikke hidtil givet anledning til støjproblemer i forhold til naboboligerne. Elektronikvirksomheden giver ikke anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne.

Byrådet skønner derfor, at de vejledende støjgrænser for boligområder kan overholdes i lokalplanområdet. Hvis der fremover skulle opstå problemer, vil byrådet pålægge virksomhederne at sørge for de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger i henhold til miljøbeskyttelsesloven.

Området, som virksomhederne ligger i, er i kommuneplanen udlagt til boligområde med mulighed for i begrænset omfang at indpasse mindre ikke generende virksomheder. Det betyder, at virksomhederne allerede i dag skal overholde de støjkrav, der stilles til virksomheder i boligområder. Lokalplanen vil derfor ikke få konsekvenser for virksomhederne i form af skærpede miljøkrav.

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære zone, som er omfattet af planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse fra 1. juni 1994.

I lokalplaner, der ligger i byzone, og som vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen, og såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Det er byrådets vurdering, at det nye byggeri ikke vil påvirke kysten visuelt, da byggeriet ligger inde i karreen og derfor ikke vil kunne ses udefra.

SERVITUTTER

Der er i 1984 tinglyst servitut om kloakledning på grunden. Der må ikke bygges i en afstand af 2 meter fra kloakledningens midterlinie. Kloakledningen ligger uden for lokalplanens byggefelt.

Der i 1966 tinglyst servitut om ret til fremføring af fjernvarmerør på grunden.

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 22.09

Seniorboliger ved Norgesvej

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16.8.1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål, at:

- give mulighed for, at der kan opføres tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesanlæg i området
- fastlægge bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 af 24. 10. 1995 og omfatter matr. nr. 30 ff, Middelfart Markjorder samt alle parceller, der efter den 12. 10. 1995 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.

Området ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

2.

Inden for området kan opføres et fælleshus for områdets beboere.

§ 4. Udstykning

1.
Såfremt grundene udstykkes skal det ske i princippet som vist på kortbilag 3 af 24.10.1995.
2.
Ingen grund må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 140 m².

§ 5. Veje og parkering

1.
Der udlægges areal til nye veje i princippet som vist på kortbilag 2 af 24.10.1995. Vejene udlægges i en bredde af min. 5 meter.
2.
Der udlægges areal til en ny sti i princippet som vist på kortbilag 2 af 24.10.1995. Stien udlægges i en bredde af min. 3 meter.
3.
Der skal anlægges parkeringspladser svarende til 1 1/2 plads pr. bolig. Parkeringen skal samles på mindre fælles pladser som vist på kortbilag 2 af 24.10.1995. På parkeringspladserne kan der opføres carporte.

§ 6. Ledningsanlæg

1.
Elledninger må alene udføres som jordkabler.
2.
Der må ikke opsættes synlige udendørs antenner, parabolere eller lignende.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.
2.
Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 af 24.10.1995 viste byggefelter.

3.
Bygningerne må kun opføres med én etage, og højden må ikke overstige 8,5 meter.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Bygningerne skal udføres med murede facader af teglsten og fremstå som blank mur eller vandskuret og malet i afdæmpede farver. Mindre bygningsdele så som karnapper og vindfang kan opføres i lette materialer som træ og glas.
2.
Carporte kan opføres som lette trækonstruktioner.
3.
Taghældningen skal være mellem 10 og 35 grader. Tagene kan udformes som sadeltage eller med ensidigt fald.
4.
Tagene skal dækkes med tegl, skifer, tagpap eller zink.

§ 9. Ubebyggede arealer

1.
De på kortbilag 2 af 24.10.1995 viste fælles friarealer må ikke udstykes til bebyggelse, men skal anlægges som fælles udendørs opholdsarealer for bebyggelsen.
2.
Hegn i skel skal være levende hegn, raftehegn eller træplankeværk.

§ 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret fælles parkerings- og opholdsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5 stk. 3 og § 9 stk. 1.
2.
Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes Middelfart Fjernvarme I/S. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning har fundet sted.

§ 11. Grundejerforening

1.
Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet

2.
Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det, dog senest når 50% af lokalplanområdet er bebygget.

3.
Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fælles anlæg.

4.
Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 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.

2.
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

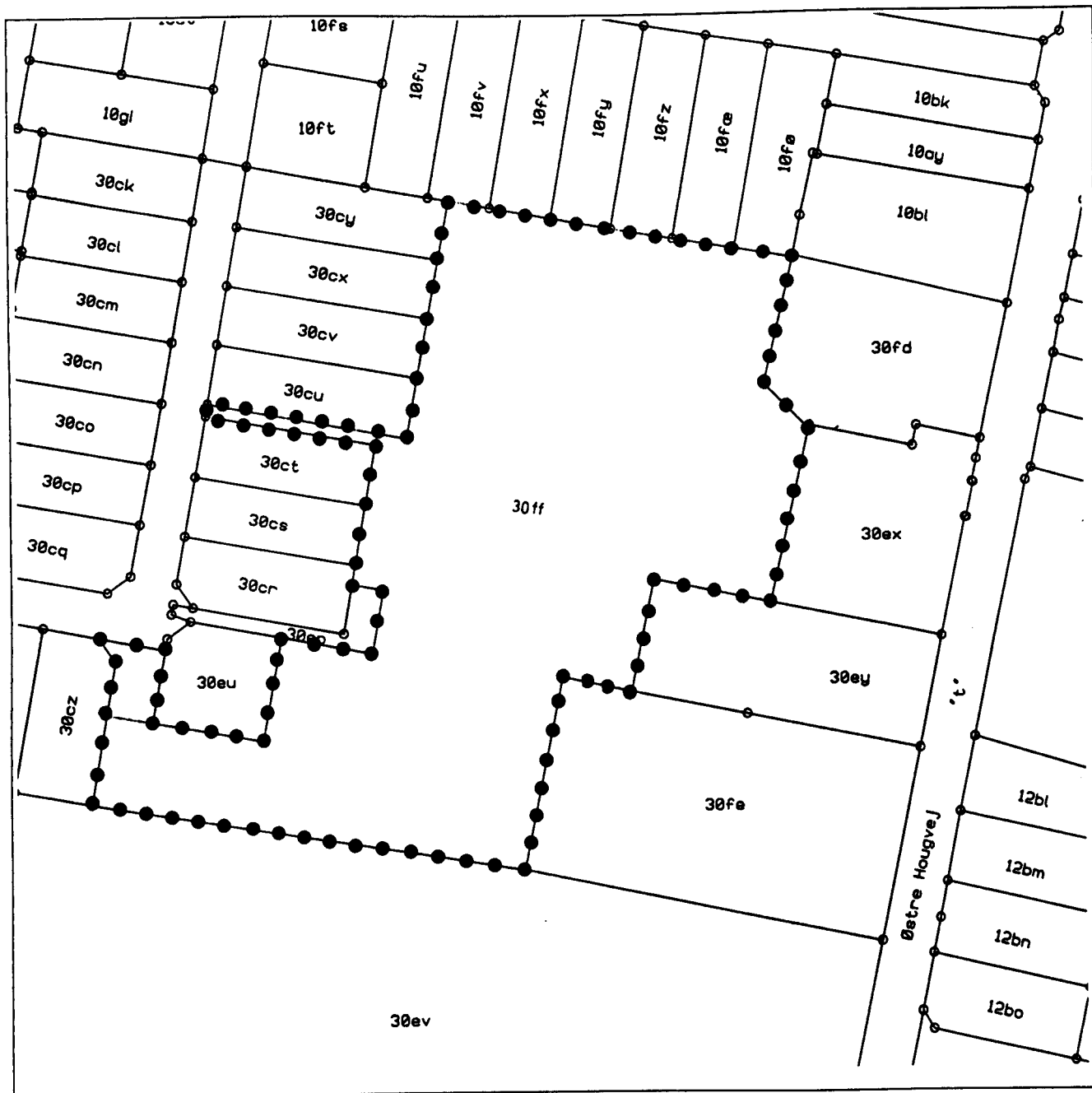
3.
Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan

Vedtagelsespåtegning

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 4. marts 1996.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Ole Larsen
Teknisk direktør



Middelfart Kommune
LOKALPLAN NR. 22. 09
Seniorboliger ved Norgesvej

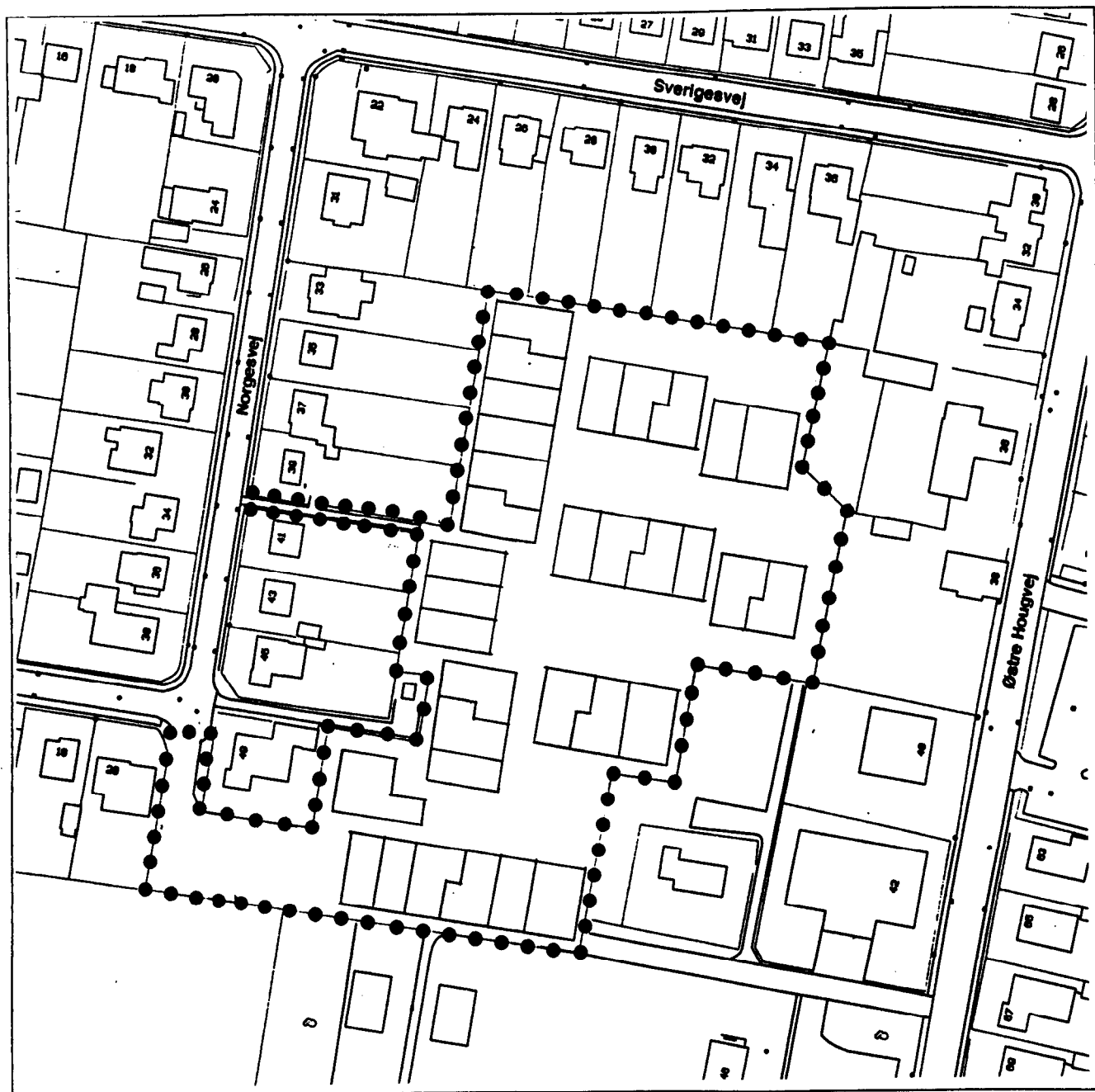
Kortbilag 1, mål 1:1.500 24. 10. 1995



- Lokalplangrænse
- ▨ Byggefelt
- Vej
- - - Sti
- P Fællesparkering
- ⋯ Fælles friareal

Middelfart Kommune
LOKALPLAN NR. 22. 09
 Seniorboliger ved Norgesvej

Kortbilag 2, mål 1:1.500 24. 10. 1995



Middelfart Kommune
LOKALPLAN NR. 22. 09
Seniorboliger ved Norgesvej

Kortbilag 3, mål 1:1.500 24. 10. 1995