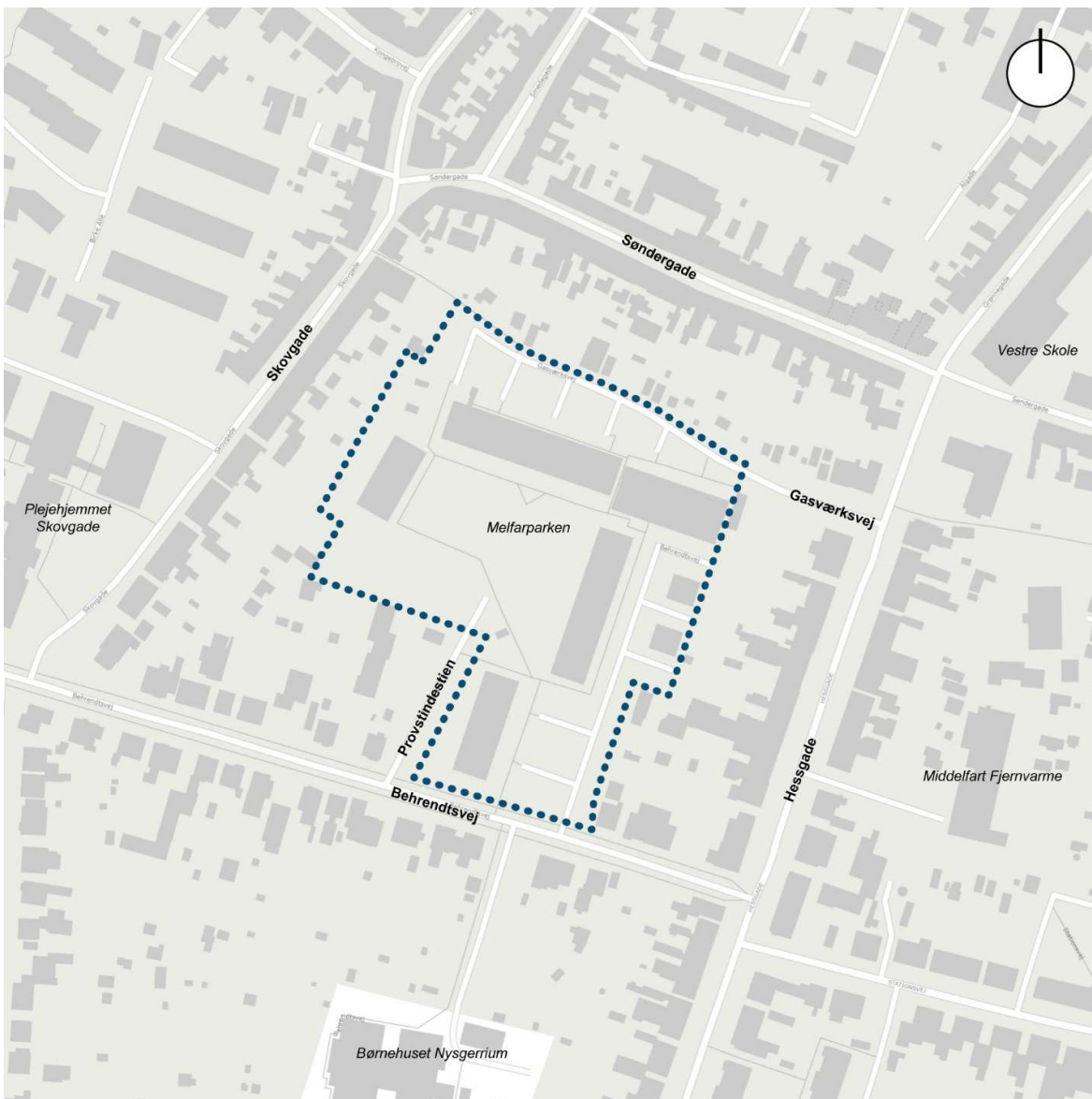




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 230

For etageboliger ved Melfarparken

April 2025

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplansforslaget annonceres og fremlægges offentligt. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først **"Lokalplanbestemmelser"** og dernæst en **"Redegørelse"**. Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser samt lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagest i planen.

I redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Som indledning til bestemmelser og redegørelse gives en kort præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.



Middelfart
KOMMUNE

Indhold

Indledning	4
Bestemmelser	10
§ 1. Lokalplanens formål	10
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	10
§ 3. Områdets anvendelse	10
§ 4. Udstykning.....	11
§ 5. Veje, stier og parkering	11
§ 6. Tekniske anlæg	11
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	12
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning	16
§ 10. Grundejerforening	17
§ 11. Miljøforhold	18
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse ..	18
§ 13. Eksisterende planer	18
§ 14. Servitutter	19
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	19
Vedtagelsespåtegning	20
Lokalplanens forhold til kommuneplanen.....	26
Forhold til gældende lokalplaner.....	30
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	30
Servitutter	39
Tilladelser fra andre myndigheder	40

INDLEDNING

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Middelfart by og omfatter matr.nr. 7hq og 7hz, Middelfart Markjorder samt vejarealet for Gasværksvej med matr.nr. 7000ah, Middelfart Markjorder. Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.



Figur 1 Lokalplanområdets afgrænsning og placering i den sydlige del af Middelfart midtby. Lokalplanområdets afgrænsningen er vist med hvid streg. Luftfoto 2023.

Lokalplanområdet udgør et boligområde i form af boligforeningen Melfarparken, der består af en samlet etageboligbebyggelse. Området er en del af Middelfarts bycentrum med kort afstand til dagligvare- og udvalgswarebutikker, skole, institution, samt kulturinstitutioner og havnearealer med lystbådehavn. Boligforeningens etageboliger er placeret inde bag bymidtens ældre bevaringsværdige byhuse, der består af villaer i 1 til 2 1/2 etager.

Inden for kort afstand findes offentlig transport med under 200 meter til busstop og 650 meter til Middelfart station. Der er ca. 4 km til motorvejsafkørsel ved den Fynske Motorvej E20 ved Lillebæltsbroen.

Området udgør et areal på ca. 1,8 ha og fremstår bebygget med etageboliger, parkeringsarealer samt fælles fri- og opholdsarealer. Vejarealet for Gasværksvej udgør et areal på ca. 0,1 ha af planområdet.



Figur 2 Eksisterende bebyggelse i den nordlige del af lokalplanområdet. Fotoet til venstre viser fælleshus opført i en etage mens fotoet til højre viser en boligbebyggelsen i 4 etager på adressen Gasværksvej 9.



Figur 3 Eksisterende bebyggelse i den sydlige del af lokalplanområdet. Fotoet til venstre viser bebyggelsen fra den side hvor der er adgang til boligerne og som vender ud mod parkeringsarealerne mens fotoet til højre viser bebyggelsens private altaner og haver fra den side, der vender ud mod opholdsarealerne.



Figur 4 Eksisterende fælles opholdsarealer placeret centralt i området er indrettet med legeplads og grønne græsarealer.



Figur 5 I den vestlige del af området i tilknytning til parkeringsarealer mod øst findes en fælles multibane ved Behrendtsvej.



Figur 6 Eksisterende fælles parkeringsarealer placeret tæt på indgangen til de enkle etageboliger.

Området er indrettet med to områder for fælles renovation, der er placeret ved parkeringsarealerne mod hhv. nord og sydøst.



Figur 7 fælles renovation ved Behrendtsvej

I den sydvestlige del af planområdet er et sammenhængende ubebygget areal, der tidligere har været anvendt af Middelfart Badmintonklub og bebygget med en badmintonhal. Hallen blev nedrevet i 2017 og arealet fremstår i dag som grønt areal med høje græsser.



Figur 8 Fotoet viser det ubebyggede areal inden for planområdet. Arealet ses fra Provstindestien i retningen fra øst mod vest og bag ved træbeplantningen er skel til nærmeste naboer.

Planområdet afgrænses mod nord af Gasværksvej og boliggrunde langs Søndergade, mod syd af Behrendtsvej og boliggrunde langs Behrendtsvej. Mod sydøst afgrænses området af Provstindestien og mod nordøst af boliggrunde mod Skovgade. Mod vest afgrænses området af boliggrunde langs Hessgade.



Figur 9 Fotoet til venstre viser Gasværksvej, der udgør områdets grænse mod nord set i retningen fra vest mod øst. Fotoet til højre viser Behrendtsvej, der udgør områdets grænse mod syd set i retningen fra øst mod vest.

De omkringliggende boligrunde mod nord, øst og vest består af sammenbyggede byhuse i 1-2 etager, hvor det er baghaver og gårde, der vender ind mod planområdet. Boliggrunde mod syd består af fritliggende villabebyggelser orienteret med havearealer ind mod planområdet.

Området har vejadgang fra Gasværksvej, Behrendtsvej og Provstindestien. Provstindestien er en sidegade til Behrendtsvej og er indrettet med parkering langs det østlige vejskel.

Der er stiforbindelser internt i området samt forbindelser til de omkringliggende veje, der alle er anlagt med fortov.



Figur 10 Fotoet til venstre viser en stiforbindelse i det nordvestlige hjørne af planområdet, der giver direkte passage til Skovgade mens fotoet til højre viser en af de interne stier i området.



LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanområdet udgør et eksisterende boligområde med en samlet etageboligbebyggelse, der udgør afdelingen Melfarparken ved Behrendtsvej/Gasværksvej, som er en del af Boligforeningen Middelfart. Inden for området er der, efter nedrivning af en nedslidt badmintonhal, opstået et ubebygget areal. Boligforeningen ønsker at udnytte dette areal til at udvide deres eksisterende afdeling Melfarparken med et seniorbofællesskab bestående af 23 almene boliger, fælleslokaler og fælles tagterrasse. Middelfart Kommune ønsker at imødekomme projektet og har igangsat processen med at udarbejde en lokalplan, der giver mulighed for at etablere en ny boligbebyggelse i 4 etager i sammenhæng med den eksisterende boligbebyggelse i Melfarparken.

Formålet med den nye lokalplan er at give mulighed for at opføre en samlet etageboligbebyggelse i op til 4 etager på en del af matr.nr. 7hq, Middelfart Markjorder, Middelfart. Parkeringspladser til den nye etageboligbebyggelse etableres i tilknytning til den nye bebyggelse på arealer, der i dag anvendes til fælles friarealer for det samlede område. Eksisterende parkeringsarealer samt vejadgang fra Provstindestien, Behrendtsvej mod syd og Gasværksvej mod nord fastholdes. Lokalplanen sikrer kvaliteten af områdets fælles friarealer og viderefører de eksisterende interne stiforbindelser i området.



BESTEMMELSER

I henhold til lovebekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 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 boligformål,
- at ny bebyggelse tilpasser sig det øvrige byggeri i Melfarparken ved at fastholde variation i bebyggelseshøjder,
- at sikre grønne sammenhængende fælles opholdsarealer,
- at sikre, at lokalplanområdet kan vejbetjenes fra Provstindestien, Behrendtsvej og Gasværksvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

§ 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikler:

Matr.nr. 7hq og 7hz, Middelfart Markjorder

Matr.nr. 7000ah, Middelfart Markjorder (vejareal)

samt alle parceller, der efter den 4. juli 2024 udstykkes inden for området

§ 2.2. Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II som vist på kortbilag 1.

Delområde I udgør den eksisterende og fuldt udbyggede del af området mens delområde II udgør den ubebyggede del af området samt en mindre del af områdets fælles opholdsarealer.

§ 2.3. Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

§ 3.1. Området må kun anvendes til helårsboliger i etagebebyggelse.

Området må udover boligbebyggelsen anvendes til fællesfaciliteter og fællesarealer for boligerne, herunder bl.a. intern boligvej, stier, parkeringsområde og opholdsarealer, inkl. anlæg til regnvandshåndtering og fælles renovationsløsninger.



Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser

§ 5. Veje, stier og parkering

- § 5.1. Vejadgang skal ske fra Provstindestien, Behrendtsvej og Gasværksvej som vist i princippet på kortbilag 2.
- § 5.2. Der skal udlægges areal til parkering som vist i princippet på kortbilag 2.
- § 5.3. Der skal etableres mindst én parkeringsplads pr. etagebolig samt 1 parkeringsplads pr. 10 personer som området fælleshuse er godkendt til.
- § 5.4. En fast parkeringsplads for en delebil, kan erstatte 4 almindelige parkeringspladser iht. § 5.3. Der kan maksimalt etableres 3 delebilspladser.
- § 5.5. Der skal etableres 1,5 cykel p-plads pr. 100 m² bolig ved etageboliger. Heraf skal min. 50% være udført med overdækning. Bebyggelse, der udgør overdækning for cykelparkering skal udføres med grønne tage iht. § 8.9.
- § 5.6. Der skal etableres stiforbindelser intern i lokalplanområdet, som vist i princippet på kortbilag 2.
- § 5.7. Stier, som er vist i princippet på kortbilag 2, skal anlægges med en bredde på minimum 2 m og udføres med fast belægning, der er handicapvenlig og uden niveauspring.

§ 6. Tekniske anlæg

- § 6.1. Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer o.l.

Transformerstationer og øvrige tekniske anlæg på terræn skal afskærmes med beplantning jf. § 9.6.

- § 6.2. Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
- § 6.3. Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.
- § 6.4. Der kan etableres anlæg for solenergi på bygningers tag og/eller facade.



Anlæg på tag må ikke have en højde, der overstiger 1 m over taghøjde og skal være trukket minimum 1,5 m tilbage fra facaden.

Anlæggene må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- § 7.1. Ny boligbebyggelse skal placeres inden for byggefelter, som er angivet på kortbilag 2.
- § 7.2. Carporte eller garager må kun placeres indenfor parkeringsarealer, som er angivet på kortbilag 2.
- § 7.3. Inden for delområde I må der genopføres bebyggelse med et samlet etageareal på maksimalt 8.100 m² inden for eksisterende byggefelter.
- § 7.4. Inden for delområde II må der opføres bebyggelse med et samlet etageareal på maksimalt 2.400 m²

En samlet bebyggelse med et etageareal på 10.500 m², svarer til en samlet bebyggelsesprocent på 60 for området som helhed.

- § 7.5. Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 1 til 4 etager. Det maksimalt tilladte etageantal for hver enkelt byggefelt fremgår af kortbilag 2.

Etageantallet svarer til følgende maksimale bygningshøjder målt fra naturligt terræn:

- 1 etage: 4 m
- 2 etager: 7 m
- 3 etager: 10 m
- 3 etager inkl. tagterrasse: 12,5 m
- 4 etager: 12,5 m

Mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger, der er placeret mindst 1 m inde på taget målt fra facaden og med en højde op til 1 m målt fra tagfladen er ikke omfattet af de maksimale bygningshøjder.

Tagterrasser – Delområde II

- § 7.6. På tage inden for delområde II, kan der etableres fælles opholdsarealer i form af tagterrasser.
- § 7.7. På tagterrasser kan der etableres sekundær bebyggelse, forudsat at de er maks. 2,5 m høje, maks. 50 m² pr. stk. og maks. udgør 25 % af tagfladen pr. byggefeltkant.



Sekundær bebyggelse på tage kan eksempelvis være orangeri, overdækkede opholdsarealer eller teknikhus.

- § 7.8. Sekundær bebyggelse på tage skal tilbagerykkes og placeres i en afstand på mindst 2,5 meter fra kanten på gavl og facade.
- § 7.9. Tagterrasser skal tilbagerykkes og placeres i en afstand på mindst 2,5 m fra kanten på gavl og facade, når gavl eller facade vender mod skel mod naboejendomme uden for planområdet.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Gavl og facade

- § 8.1. Gavle skal udføres i blank mur i tegl og facader skal udføres i enten blank mur i tegl, pudset, vandskuret eller filtset murværk.
- § 8.2. Blank mur skal udføres med lyse tegl i grå nuancer. Pudset, vandskuret eller filtset murværk skal fremstå som kalkfarver eller lignende mat maling i lyse nuancer af grå eller hvid.
- § 8.3. Mindst 25% og maksimalt 50% af det samlede facadeareal skal udføres i andre facadematerialer, herunder sten, træ, metal, glas og i begrænset omfang beton.

Ved valg af materialer skal der lægges vægt på materialernes stoflighed, patineringssevne og holdbarhed. Betonelementer kan kun i særlige tilfælde indgå i en bygnings facadeudtryk, såfremt materialet bruges aktivt som arkitektonisk virkemiddel og i samspil med andre og mere stofflige materialer.

- § 8.4. Facadematerialer skal fremstå med materialets egen stoflighed og i materialets naturlige farve eller hvide, grå og sorte farvenuancer.
- § 8.5. Facader og gavle skal udføres med detaljer i murværket, f.eks. ved vertikal vendte sten i udvalgte områder af facaden eller indryk/fremskudte sten i facaden, der markerer vertikale vinduesbånd i facaden (recesser).
- § 8.6. Stueetagens facade skal ved indgangspartier og ved anvendelser for fælles ophold gives en særlig arkitektonisk bearbejdning med en høj grad af variation eksempelvis ved detaljering og skift i materialer, facadeforskydninger og lignende.



- § 8.7. Vinduer og døre skal være indeliggende, dvs. tilbagetrukket fra facadelinjen.

Tage

- § 8.8. Ny bebyggelse skal udføres med flade tage og synlige tage skal udføres med tagpap eller som sedumtage.
- § 8.9. Ny bebyggelse i én etage og sekundær bebyggelse jf. § 8.10 skal udføres som sedumtage.

Sekundær bebyggelse

- § 8.10. Facader på sekundær bebyggelse som carporte, cykelskure, udhuse, skure og lignende skal udføres i sten, træ, metal, glas og i begrænset omfang beton.
- § 8.11. Facadematerialer skal fremstå med materialets egen stoflighed og i materialets naturlige farve eller hvide, grå og sorte farvenuancer.
- § 8.12. Tagflader på drivhuse, væksthuse o.lign. udføres i glas eller anden transparent materiale.

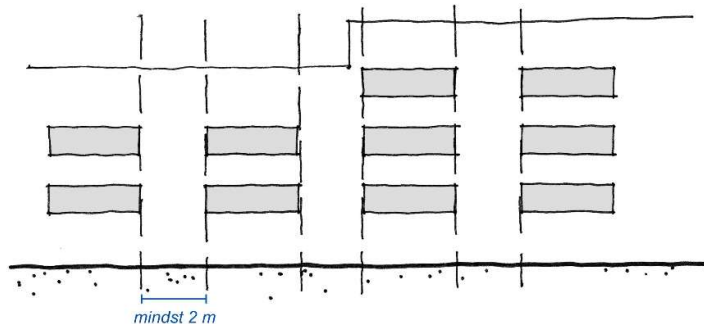
Altangange

- § 8.13. Altangange skal være indeliggende i facaden og fremstå som en integreret del af bebyggelsens arkitektoniske udtryk.
- § 8.14. Værn på altangange skal fremstå med lodrette balustre i metal/stål.
- § 8.15. Udvendige trapper og trappetårne til altangange skal fremstå som en integreret del af bygningskroppen og arkitekturen.

Altaner

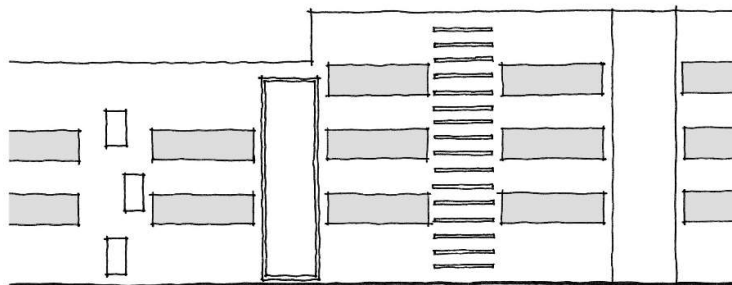
- § 8.16. Altaner skal udføres i en let konstruktion, der er tilpasset bygningens arkitektur.

- § 8.17. Facader med altaner skal fremtræde med en lodret opdeling, dvs. en kombination af altaner og regulær facade, hvor den regulære facade fylder mindst 2 m i bredden.



Figur 11 Illustrationen viser en lodret opdeling af facaden, hvor altaner (vist med grå farve) er placeret så den regulære facade, mellem altanerne, fylder mindst 2 m.

- § 8.18. Facader mellem altaner skal brydes med lodrette skift i facaden for at bidrage til variation og kvalitet i bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Lodrette skift kan markeres ved frem- og tilbagerykninger, skift i arkitektonisk udtryk, farve eller materialitet.
- § 8.19. Lodrette skift skal udføres med ensartethed på den enkelte facade.



Figur 12 Illustrationen viser forskellige eksempler på hvordan facaden mellem altaner kan brydes med lodrette skift i facaden.

- § 8.20. Påhængte altaner skal være uden brug af forstærkende konstruktioner på facaden eller understøttende konstruktioner fx bjælker, "hyldeknægte" eller søjler. Skråstag eller skråafstivning tillades forudsat, at afstiver integreres i værn og fæstnes i mur under håndliste.
- § 8.21. Værn på altaner skal udformes som lodrette balustre i metal/stål, som vist på nedenstående reference (figur 11).

- § 8.22. Undersiden af altaner må ikke fremstå i rå beton, men skal udføres i samme materiale som facaden eller i sten, træ eller metal. Undersiden skal være i lyse farver eller i samme farve/materiale som resten af altanen eksempelvis metal/stål.



Figur 13. Referencefotoet viser et eksempel på en frit hængende altan udført med trækbånd, der møder facaden under håndlisten.

Tagterrasser

- § 8.23. Værn, omkring tagterrasser skal begrønnes eller fremstå integreret i facaden med materialer, som går igen i den øvrige facade.
- § 8.24. Tagterrasser til ophold kan udføres med passende belægning for opholdsarealer og andre typer af vegetation/beplantning end sedum.
- § 8.25. Kantzonen i en bredde på mindst 2,5 m, der opstår på tagfladen omkring opholdsarealer/tagterrasser i henhold til § 7.9 skal udføres med sedum eller anden beplantning.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

- § 9.1. Der skal, for det samlede lokalplanområde, udlægges fælles opholds- og friarealer svarende til mindst 25 procent af boligernes samlede etageareal.
- Heraf kan medregnes op til 50 procent af arealer, som ikke er placeret på terræn.

Fælles opholds- og friarealer som ikke er placeret på terræn er eksempelvis arealer på altaner, tagterrasser eller lignende.



- § 9.2. Fælles fri- og opholdsarealer på terræn og øvrige ubebyggede arealer skal fremstå grønne og beplantes med enkelte- eller mindre grupper af træer og buske eller tilsås med græs, engplanter eller lignende, der bidrager til øget biodiversitet.
- § 9.3. En del af beplantningen på de fælles fri- og opholdsarealer skal bestå af blomstrende buske, træer eller frugttræer.

Faste og levende hegn

- § 9.4. Der må kun etableres faste hegn på terræn i forbindelse med private opholdsarealer. Hegn skal opføres i direkte tilknytning til bebyggelsen og etableres vinkelret på facaden. Hegn skal opføres med en maksimal længde på 3 m og i en maksimal højde på 1,2 m.
- § 9.5. Parkeringsarealer skal begrønnes og afskærmes af levende hegn/hæk, suppleret med træer.
- Inden for delområde II, hvor parkeringsarealet grænser op til fælles opholdsarealer og boliger skal afskærmningen ske mod nord, øst og vest, som vist på kortbilag 2.
- § 9.6. Fællesanlæg til håndtering af affald og tekniske anlæg iht. § 6.1 skal afskærmes med levende hegn/hæk eventuelt suppleret med faste trådhegn på indersiden.
- § 9.7. Der skal etableres sammenhængende beplantning mod naboskel, som vist på kortbilag 2.
- § 9.8. Den eksisterende sammenhængende beplantning vist på kortbilag 2 mod matr.nr. 7ii og 7mi, begge Middelfart Markjorder, skal bevares og suppleres med træer, således der opnås en afskærmende effekt.
- Træerne skal være af hjemmehørende arter, som opnår en højde på min. 8 m i fuld udvokset tilstand.

Terrænregulering

- § 9.9. Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 meter.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser



§ 11. Miljøforhold

§ 11.1. Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra trafik, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Støj fra veje", p.t. vejledning nr. 4/2007. Da planområdet udgør et eksisterende byområde, kan de lempede støjgrænseværdier anvendes.

Støjbelastede eksisterende bygninger skal ved genopførelse og væsentlige ombygninger facadeisoleres, så indendørs grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.

Opholdsarealer skal placeres, så de ikke belastes med trafikstøj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier eller afskærmes således grænseværdier kan overholdes.

§ 11.2. Det skal sikres, at boligerne i lokalplanområdet ikke belastes med luftforurening, som overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Luftforurening fra virksomheder", pt. Vejledning nr. 2/2001 med tilhørende supplement.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 12.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der:

- er etableret parkering, jf. § 5,
- er sket tilslutning til offentlige kloaknet, jf. § 6,
- er etableret fælles fri- og opholdsarealer jf. § 9,
- er etableret beplantning, jf. § 9,
- ved måling eller beregning er påvist, at miljøforhold ift. støj og luftemissioner er overholdt, jf. § 11.

§ 13. Eksisterende planer

§ 13.1. Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 6 "for rækkehus- og etagebebyggelse på Gasværkspladsen", vedtaget i 1969 og Tillæg nr. 1 til Byplanvedtægt nr. 6, vedtaget i 1975.

§ 13.2. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Byplanvedtægt nr. 6 og tilhørende tillæg nr. 1 i sin helhed.



§ 14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

- § 15.1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.
- § 15.2. Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).
- § 15.3. I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- § 15.4. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- § 15.5. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.



VEDTAGELSESPÅTEGNELSE

Lokalplanen er vedtaget af Middelfart Byråd den
31. marts 2025.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Planforslaget er offentliggjort på Middelfart Kommunes
hjemmeside d. 9. april 2025

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet udgør et eksisterende boligområde med en samlet etageboligbebyggelse og tilhørende fællesarealer, stiforbindelser, parkeringsarealer mv. Lokalplanen giver mulighed for at opføre endnu en etageboligbebyggelse med tilhørende parkering i området. Lokalplan sikrer at den nye bebyggelse opføres i høj kvalitet og i et nutidigt formsprog, der i volumen og farvesætning harmonerer med og indpasses i det eksisterende boligområde - Melfarparken. Lokalplanens bestemmelser for den eksisterende og fuldt udbyggede del af Melfarparken afspejler de eksisterende forhold i området.

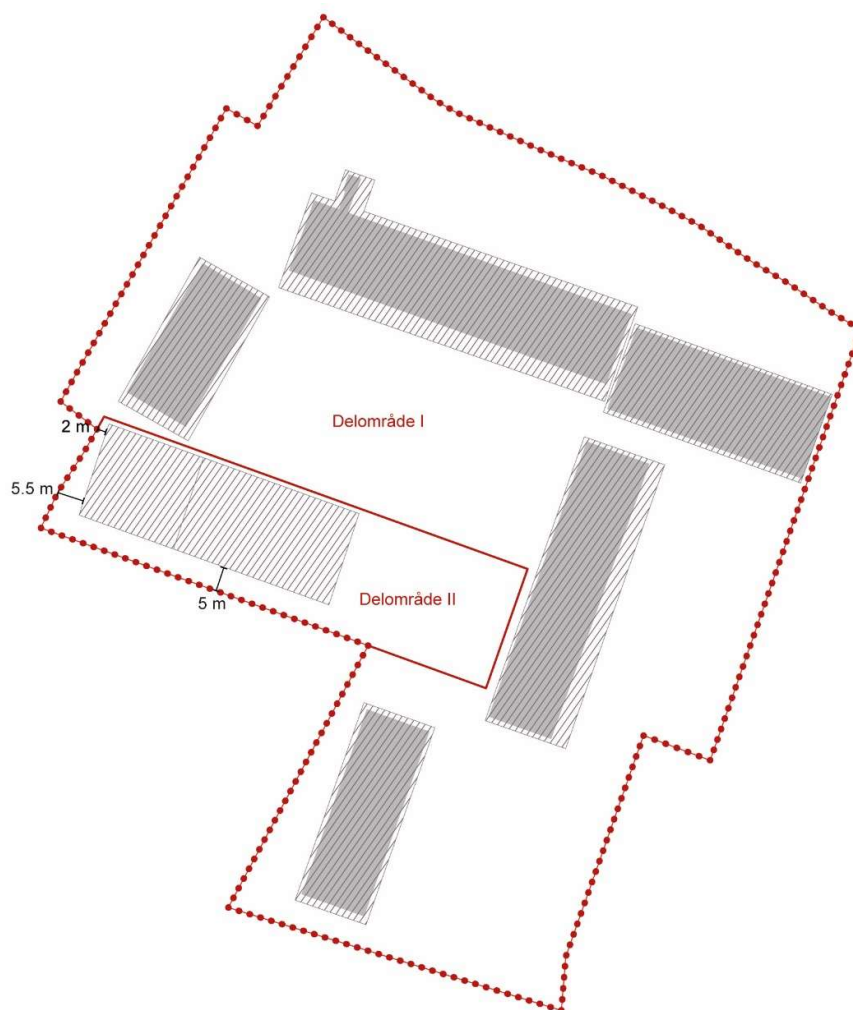


Figur 14. Visualiseringen viser eksempel på hvordan den planlagte bebyggelse kan udføres i området. Den nye bebyggelse i området er illustreret sammen med den eksisterende bebyggelse på Gasværksvej nr. 11. Visualiseringen er udarbejdet af Graa Arkitekter A/S.

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen udlægger det samlede område til boligformål i form af etageboliger med tilhørende fællesfaciliteter, fælles opholdsarealer, stiforbindelser og parkering.

Lokalplanen opdeles i 2 delområder, hvor delområde I udgør den eksisterende og fuldt udbyggede del af området mens delområde II udgør den ubebyggede del af området samt en mindre del af området fælles opholdsarealer, som fremover skal anvendes til parkering. Ny boligbebyggelse skal placeres inden for de udlagte byggefeltet. Byggefelternes placering inden for delområde I afspejler placeringen af den eksisterende bebyggelse.



Figur 15: Illustrationen viser lokalplanområdets opdeling i delområde I og II og byggefelternes placering. Eksisterende bebyggelse er vist med grå farve og byggefelterne er vist med grå skraver.

Byggefeltet inden for delområde II, der i dag er ubebygget, er placeret med udgangspunkt i at videreføre områdets disponering med bebyggelsen placeret i en karrestruktur med et stort sammenhængende grønt fælles opholdsareal placeret centralt i området.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en samlet bebyggelse på 10.500 m², hvoraf den eksisterende bebyggelse udgør ca. 8.000 m². For lokalplanområdet som helhed medfører det en bebyggelsesprocent på 60.



Figur 16: Illustrationsplanen viser områdets disponering med den samlede bebyggelse, fælles opholdsarealer og stiforbindelser. Illustrationsplanen er udarbejdet af Graa Arkitekter A/S.

Ny bebyggelse kan opføres i op til 4 etager og med en maksimal bygningshøjde på 12,5 meter. Den maksimalt tilladte højde varierer fra 1 til 4 etager for de enkelte byggefeltet i området.

For at sikre en høj kvalitet i områdets bebyggelse skal facader opføres med detaljering i murværk og med variation i materialevalget, så bebyggelsen fremstår i et levende formsprog. Dette sikres med bestemmelser om at mindst 25 % af facaden skal udføres i andre facadematerialer end den primære facade samt at facader og gavle skal udføres med detaljer i murværket, f.eks. ved vertikal vendte sten i udvalgte områder af facaden eller indryk/fremskudte sten i facaden, der markerer vertikale vinduesbånd i facaden (recesser).

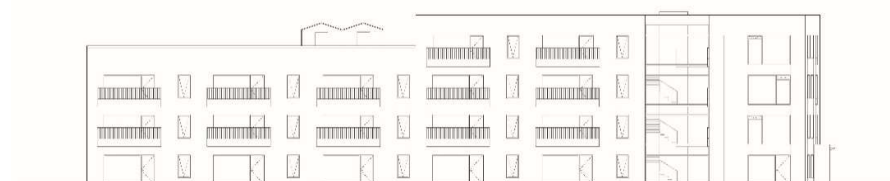


Figur 17 Eksempler på detaljer i murværket.

Bebyggelsen kan opføres med altangange, altaner og fælles opholdsarealer på tage i form af tagterrasser. Lokalplanen sikrer med bestemmelser at disse elementer skal fremstå som en integreret del af bebyggelsens arkitektoniske udtryk.



Figur 18: Opstalt der viser eksempel på bebyggelsen med svalegange og fællesopholdsarealer på dele af tagfladen.



Figur 19: Opstalt der viser eksempel på bebyggelsen med frithængende altaner og fællesopholdsarealer på dele af tagfladen.

For at sikre at altangange vil fremstå som en integreret del af bebyggelsens arkitektoniske udtryk, skal altangange være indeliggende i facaden. Illustrationen nedenfor viser et eksempel på hvordan altangange kan udføres.



Figur 20 Illustration, der viser et eksempel på altangange, der er indeliggende i facaden. Illustrationsplanen er udarbejdet af Graa Arkitekter A/S.

Fælles opholdsarealer på tage i form af tagterrasser skal tilbagerykkes og placeres i en afstand på mindst 2,5 meter fra facaden ud mod naboejendomme for at undgå indbliksgener ved omkringliggende naboejendomme.

Ubebyggede arealer og beplantning

Lokalplanen sikrer, at der i det samlede område fastholdes fælles opholds- og friarealer svarende til mindst 25 procent af boligernes samlede etageareal.

Lokalplanen udlægger et nyt parkeringsareal i området, som inddrager en mindre del af og grænser op til områdets fællesopholdsarealer. For at sikre en visuel adskillelse af parkeringsarealer og opholdsarealer sikrer lokalplanen en grøn afskærmning af det nye parkeringsareal. De øvrige parkeringsarealer i området er placeret bag eksisterende bebyggelse set i forhold til det centralt placerede fælles opholdsareal.

Veje, stier og parkering

Lokalplanen fastholder eksisterende vej- og stiadgange til området.

Da lokalplanen giver mulighed for at opføre ny bebyggelse i området, skal der udlægges ny parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. etagebolig samt 1 parkeringsplads pr. 10 personer som områdets fælleshuse er godkendt til.

I området prioriteres fælles opholdsarealer frem for parkeringsarealer og da planområdet er centralt placeret i kort



afstand til kollektiv trafik og i nærhed til indkøb, offentlig service mv. giver planlægningen mulighed for at reducere antallet af parkeringspladser i området under forudsætning af at der i området etableres op til 3 faste parkeringspladser for delebiler. Det vurderes i forhold til kravet om parkering at en fast parkeringsplads for en delebil kan erstatte 4 almindelige parkeringspladser.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

KYSTNÆRHEDSZONEN

Af Planlovens § 16 stk. 4 fremgår, at for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ny bebyggelse i op til 12,5 meters højde. Lokalplanområdet ligger i eksisterende bymæssig bebyggelse i en afstand af ca. 300 meter fra kysten ved havnefronten mod nord. Den nye bebyggelse er placeret bag ved eksisterende bebyggelse i forhold til kysten. Det mellemliggende byområde er fuldt udbygget med tæt bymæssig bebyggelse i 7-14 meters højde. Inden for lokalplanområdet findes eksisterende bebyggelse opført i 70'erne i op til ca. 12 meters højde. Lokalplanen giver mulighed for at opføre ny bebyggelse i tilknytning til eksisterende bygninger og bag ved eksisterende bebyggelse med tilsvarende bygningshøjde. Således er det vurderet, at den nye bebyggelse ikke afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området. På baggrund af bebyggelsens omfang og beliggenhed vurderes det, at den ikke væsentligt vil påvirke kysten visuelt.

RETNINGSLINJER – BOSÆTNING

Middelfart Kommune skal være et godt sted at bo og leve samt en attraktiv bosætningskommune, hvor boligudbuddet udvikles i takt med efterspørgslen. Herudover lægges vægt på hensynet til klima, miljø og natur - og generelt et godt bymiljø - når der planlægges nye boligområder. Lokalplanen giver mulighed for et mere varieret boligudbud i Middelfart midtby ved at tilføje flere etageboliger i et eksisterende boligområde med grønne opholdsarealer til områdets beboere.

RETNINGSLINJER - KULTURHISTORISKE VÆRDIER

Planområdet grænser mod nord og nordvest op til Den middelalderlige bykerne, Middelfart omfattet af udpegning for



Værdifulde kulturmiljøer i henhold til kommuneplanens retningslinje 4.3.1 for kulturhistoriske værdier i Middelfart. Planlægningen giver mulighed for ny bebyggelse i den sydlige del af planområdet og vil ikke opleves i direkte sammenhæng med det værdifulde kulturmiljø.

RAMMER

Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområde B.00.06 "Melfarparken-Behrendtsvej" og B.00.05 "Hessgade-Skovgade" i Kommuneplan 2021-2033. Afgrænsningen af rammeområde B.00.06 "Melfarparken-Behrendtsvej" er, bortset fra et mindre vejareal, sammenfaldende med nærværende lokalplanområde. Vejarealet består af matr.nr. 7000 ah og udgør en del af Gasværksvej og ligger inden for rammeområde B.00.05 "Hessgade-Skovgade".

Rammeområde B.00.06 "Melfarparken-Behrendtsvej" skal anvendes til boliger med mulighed for placering af institutioner, til betjening af boligområdet og i henhold til kommuneplanrammen gives der mulighed for byggeri i 3 etager med en maksimal højde på 12 meter og en bebyggelsesprocent på 60 for det enkelte jordstykke.

Rammeområde B.00.05 "Hessgade-Skovgade" skal anvendes til boliger med mulighed for placering af institutioner, til betjening af boligområdet og i henhold til kommuneplanrammen gives der mulighed for byggeri i 2,5 etager med en maksimal højde på 12 meter og en bebyggelsesprocent på 60 for det enkelte jordstykke.

Lokalplanen giver mulighed for ny etageboligbebyggelse i op til 4 etager med en bygningshøjde på op til 12,5 meter.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser mht. etageantal, bygningshøjde og bebyggelsesprocent, hvorfor der sideløbende med Lokalplan 230 er udarbejdet tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2021-2033, som sikrer overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan.

PRODUKTIONSERHVERV

Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder
Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomhed iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 26 og nr. 27.

Nærmeste erhvervsområde forbeholdt produktionserhverv ligger ved motorvejen ca. 3 km øst for lokalplanområdet. I dette område findes virksomheden Fiberline ved Barmstedt Alle



5, der udgør en virksomhed af national interesse. Lokalplanområdet ligger uden for opmærksomhedszonen omkring arealudpegningen for erhvervsområdet forbeholdt produktionsvirksomheder.

ITW Constructions

I en afstand af ca. 800 meter nordøst for planområdet, ligger risikovirksomheden ITW Constructions Products. Lokalplanområdet ligger uden for planlægningszonen omkring virksomheden. ITW Constructions Products er reguleret af miljøgodkendelser og de væsentligste miljømæssige forhold på ITW er i form af støj og luftforurening.

Der skal i lokalplanen redegøres for, at opførelse af boliger i op til 4 etager, som er det der åbnes op for i nærværende lokalplan, ikke medfører, at ITW ikke kan overholde fastsatte vilkår i virksomhedens miljøgodkendelse, og at virksomhedens udvidelsesmuligheder ikke påvirkes negativt f.eks. ved at indskrænke den miljømæssige kapacitet der er, mellem den reelle emission og den fastsatte grænseværdi.

Det kan afvises, at lokalplan nr. 230 med tilhørende kommuneplantillæg vil få indflydelse på virksomhedens drifts- eller udvidelsesmuligheder i forhold til støj. Vurderingen baserer sig både på det forhold, at virksomheden ligger i betydelig afstand fra planområdet samt den betragtning, at virksomheder allerede er støjmæssigt begrænset ved, at der ligger boliger i op til samme højde mellem planområdet og virksomheden.

Bidrag til tilstedeværelsen af forurenende stoffer i nærområdet af virksomheden ITW, blev i 2021 kortlagt gennem OML-beregninger. Gennem en kortlægning af virksomhedens processer, blev de væsentligste stoffer der emitteres fra virksomheden kortlagt. OML-beregningerne viser, at samtlige B-værdier tilknyttet de enkelte stoffer, kan overholdes overalt uden for virksomhedens skel. Heraf konkluderes, at Lokalplan nr. 230 med tilhørende kommuneplantillæg, ikke vil påvirke drifts- eller udvidelsesmulighederne for ITW.

Middelfart Fjernvarme

Middelfart Fjernvarme ligger meget tæt på lokalplanområdet. Dansk Miljørådgivning A/S har, i forbindelse med anden planlægning for boliger, der ligger nærmere Middelfart Fjernvarme, udført beregning og vurdering på emissioner fra fjernvarmeværket og konklusionen i rapporten er, at det vurderes at den nye bebyggelse ikke påvirkes af luftforurening der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for luftforurening (B-værdier). Ydermere konkluderer rapporten at det nye byggeri ikke begrænser produktionsaktiviteten hos Middelfart Fjernvarme. Da afstanden til nærværende

planområde er større samt at der inden for planområdet allerede findes eksisterende boliger i 4 etager nærmere Middelfart Fjernvarme end det gør sig gældende for arealet, hvor der kan opføres ny bebyggelse, vurderes det at planlægningen ikke giver mulighed for ny bebyggelse, der påvirkes af luftforurening, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for luftforurening (B-værdier) eller begrænser produktionsaktiviteten hos Middelfart Fjernvarme.

OVERSVØMMELSE OG EROSION

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat i forhold til oversvømmelse og erosion. De nærmeste områder, der er udpeget som områder med risiko for oversvømmelse og erosion ligger langs havnefronten og dermed i en afstand af ca. 300 meter fra planområdet.

Planlægningen giver mulighed for at fortætte et eksisterende boligområde, der allerede i dag er tilsluttet offentlig kloak (fælleskloak). En vurdering af området med udgangspunkt oversvømmelseskort og risikokortlægning fra den gældende Klimatilpasningsplan, hvor modelberegningerne for planområdet omfatter overfladeafstrømning og afløbssystemet, viser at der ved 100-års hændelse i 2100, ikke er problemer med oversvømmelse ifm. nedbør/skybrud.



Figur 21 Dynamiske modelberegning, der viser vand (blå farve) på terræn ved skybrud (100-års hændelse i år 2100), hvor beregningerne også omfatter kloaksystemet. Planområdet er vist med hvid streg og byggefelter er vist med rød streg.



Områdets fortætning skal ske i overensstemmelse med gældende spildevandsplan. Området er fælleskloakeret med udlagt til semiseparering, hvor regnvand fra veje og facader i skel tilsluttes nyt regnvandssystem, mens husspildevand og regnvand fra den resterende bebyggelse forsat vil være tilsluttet offentlig fælleskloak.

Det er på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold og eksisterende oversvømmelses- og erosionskortlægning og klimaplanlægning, vurderet at den fremtidige bebyggelse ikke er i risiko for at blive oversvømmet.

STØJ FRA JERNBANEN

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget som støjkonsekvenszone omkring jernbane.

Det fremgår af Middelfart Kommuneplan 2021-2033 retningslinje 6.1.1 at der i støjkonsekvenszonen ikke må udlægges områder til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret at det samlede støjniveau er acceptabelt og af retningslinje 6.1.2 fremgår at der ved udlæg af nye områder til støjfølsom anvendelse skal sikres tilstrækkelig afstand til eksisterende eller planlagte støjende anlæg.

Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet en støjredegørelse, som beregner trafikstøj fra jernbaner omkring planområdet. Beregningerne viser at grænseværdierne for trafikstøj fra jernbaner er overholdt i planområdet. Det gør sig gældende både for udendørs opholdsarealer, tagterrassen og den planlagte bygnings facader.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 6 "for rækkehus- og etagebebyggelse på Gasværkspladsen", vedtaget i 1969 og Tillæg nr. 1 til Byplanvedtægt nr. 6, vedtaget i 1975.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Byplanvedtægt nr. 6 og tilhørende tillæg nr. 1 i sin helhed.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LANDSPLANLÆGNING

Grundvandsbeskyttelse

Der er ingen grundvandsbeskyttelsesområder eller vandindvindingsinteresser at tage hensyn til indenfor lokalplanområdet.

Vandområdeplaner

Vandområdeplanerne er en samlet plan for at forbedre det danske vandmiljø i kystvande, søer, vandløb og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

Lokalplanområdet ligger inden for hovedvandopland nr. DK 1.12 Lillebælt/Fyn.

Jævnfør Indsatsbekendtgørelsens § 8, stk. 1 skal kommunalbestyrelsen ved administration af lovgivningen forebygge forringelse af tilstanden for overfladevandområder og grundvandsforekomster og sikre, at opfyldelse af de miljømål, der er fastlagt i bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster, ikke forhindres.

Det er ingen terrænnære, regionale eller dybe grundvandsforekomster i området og heraf ingen miljømål for området. Lokalplanområdet er fælleskloakeret inden for et kloakopland med udløb til Lillebælt. Lillebælt udgør et vandområdedistrikt under kystvande, der har en ikke-god kemisk tilstand og ringe økologisk tilstand, mens miljømålet er fastsat til god kemisk og god økologisk tilstand. En fortsat anvendelse af lokalplanområdet til boligformål vurderes ikke at medføre væsentlig fare for forurening af kystvandet. Overfladevand, der ikke ledes til kloak nedsiver i området. Med lokalplanen sikres mulighed for etablering af tekniske anlæg til håndtering af overfladevand f.eks. i form af regnbede, faskiner og/eller rørbassiner i parkeringsarealer og grønne, rekreative arealer. Håndtering af overfladevand via LAR-anlæg sikrer en rensning af overfladevand, hvor stoffer bliver bundet i det øverste del af jordmatricen og ikke udvasket til grundvandet. Det vurderes, at planlægningen for området ikke vil ændre på grundvandets miljøtilstand og forhindre målopfyldelse for grundvand.

Lokalplanområdet ligger ikke i et område med drikkevandsinteresser.

Med lokalplanen gives ikke mulighed for grundvandstruende aktiviteter i området og det vurderes, at anvendelse til boligformål i et område med eksisterende bebyggelse ikke vil medføre en forringelse af drikkevandsbeskyttelsen.

På den baggrund vurderes, at realisering af lokalplanen ikke vil forringe tilstanden af områdets grundvandsforekomster eller hindre en opfyldelse af de fastlagte miljømål for Lillebælt. Planlægningen strider således ikke mod de statslige vandområdeplaner.



Natura 2000-områder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (område nr. 112, Habitatområde H96 og Fuglebeskyttelsesområde F47, "Lillebælt") ligger ca. 2,4 km syd for lokalplanområdet.

Middelfart Kommune har ikke kendskab til eller formodning om, at der i planområdet forekommer arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV eller arter og naturtyper fra udpegningsgrundlaget fra nærmeste nature-2000 område. Der er søgt i eksisterende oplysninger om bilag IV-arters forekomst i de tilgængelige databaser.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 96		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Rev (1170)	Strandvold med enårige planter (1210)
	Strandvold med flerårige planter (1220)	Kystklint/klippe (1230)
	Enårig strandengsvegetation (1310)	Strandeng (1330)
	Forklit (2110)	Hvid klit (2120)
	Grå/grøn klit* (2130)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Våd hede (4010)	Tør hede (4030)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Urtebræmme (6430)
	Nedbrudt højmoser (7120)	Avneknippemose* (7210)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på mor med kristtorn (9120)
	Bøg på muld (9130)	Bøg på kalk (9150)
	Ege-blandskov (9160)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Stor vandsalamander (1166)	Marsvin (1351)

Figur 22 Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 96

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 47		
Fugle:	Sangsvane (T)	Bjergand (T)
	Edderfugl (T)	Hvinand (T)
	Toppet skallesluger (T)	Havørn (Y)
	Rørhøg (Y)	Engsnarre (Y)
	Plettet rørvagtel (Y)	Klyde (Y)
	Brushane (Y)	Dværgterne (Y)
	Fjordterne (Y)	Havterne (Y)
	Mosehornugle (Y)	Blåhals (Y)

Figur 23 Udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområde nr. 47

<https://mst.dk/media/apqb3ioj/n112-natura-2000-plan-2022-27-lillebaelt.pdf>

Derudover er der ingen umiddelbare naturkvaliteter i området og det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV eller fra udpegningsgrundlaget.

Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rastområder for de dyrearter, der fremgår af Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner - herunder 'Natura 2000 handleplan 2022-2027 for Lillebælt'.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte.

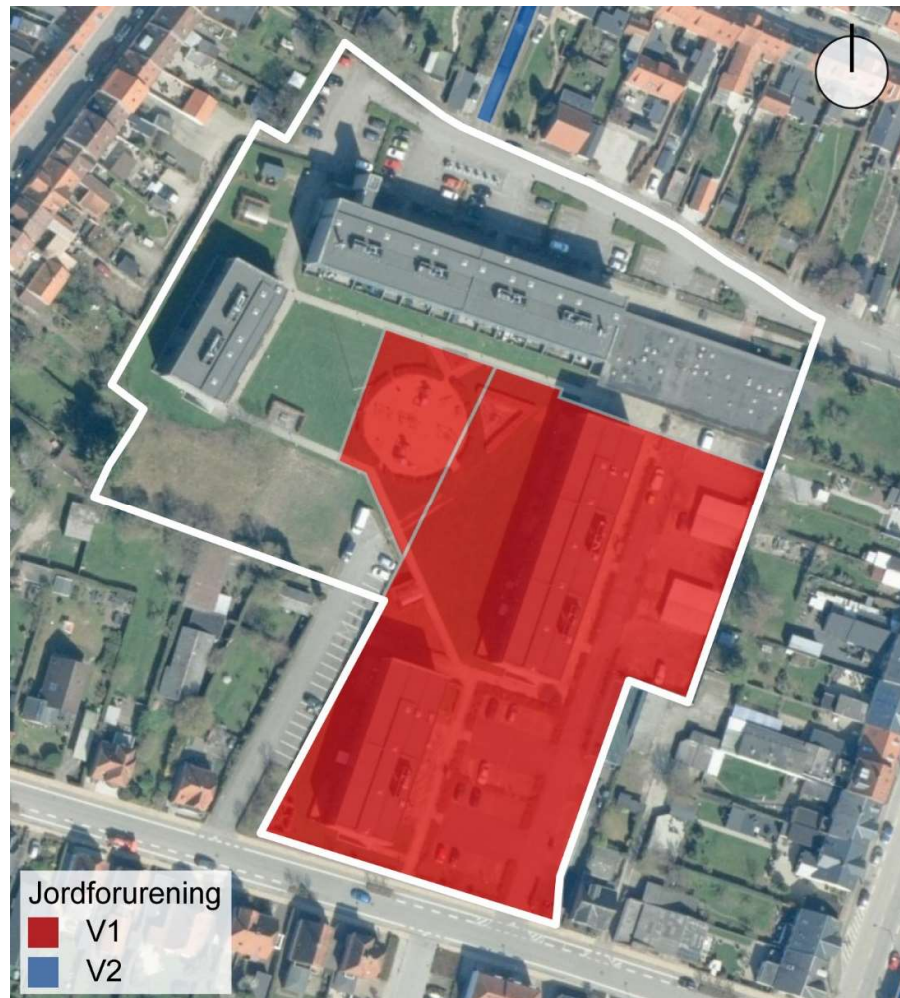
Middelfart Kommune har gennemgået de tilgængelige databaser Naturdata, Arter og Naturbasen. Der er ikke i nogen af disse registreret Bilag IV-arter inden for planområdet. Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rastområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

FORURENING

Området er områdeklassificeret (byzone) som potentielt forurenet, ligesom der er arealer med konstateret forurening

(vidensniveau 2), jf. figur 18. Håndtering og flytning af forurenet jord skal ske iht. Jordforureningsloven.



Figur 24: Jordforurening i og omkring planområdet – planområdets afgrænsning er vist med hvid streg.

Gældende for de arealer hvor der er konstateret forurening er, at de i dag er fuldt udbygget og anvendes til boligbebyggelse, vejareal, parkering, opholdsarealer m.v.

For alt nybyggeri til bolig gælder det i henhold til Lov om forurenet jord, § 72b, stk. 1, at ejer skal sikre sig, at friarealerne er indrettet med mindst 0,5 meter uforurenet jord eller varig fast belægning. Med arealets beliggenhed inden for områdeklassificering må det forventes, at overjorden ikke opfylder dette. Der kan derfor være behov for at udskifte jorden eller dokumentere, at jorden er ren.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde træffes jordforurening, skal arbejdet stoppes og kommunen skal straks underrettes.



Kommunen vil herefter tage stilling til om forureningen har betydning for områdets kortlægning og det aktuelle projekt.

BESKYTTET NATUR, FREDNINGER MV.

Der er ikke registreret beskyttet natur inden for området. Området er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer, fredninger og lignende.

ØVRIGE BINDINGER

Handicapforhold

Indretning af området - herunder placeringen af handicap-P-pladser - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægnings mv. udformes i henhold til DS3028 og gældende bygningsreglement.

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27, LBK nr. 358 af 08/04/2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres. Derfor kan der med fordel foretages en forundersøgelse af arealet.

KLIMAPLAN FOR MIDDELFART KOMMUNE

Byrådet vil arbejde aktivt for at opfylde Paris-aftalen og målsætning om klimaneutralitet senest 2050. Der er stor bevågenhed om at de menneskeskabte klimaforandringer er menneskehedens største udfordringer. Af samme årsag belyses planer, programmer, aktiviteter og projekters m.v. klimabelastning således at beslutninger træffes på et oplyst grundlag. Dette gælder både forebyggelse og tilpasning.

Forebyggelse

Middelfart Kommune vil arbejde for en bæredygtig udvikling og gå forrest, når vi selv bygger nyt, indretter byrum og udbyder arealer til byudvikling. Vi vil til egne byggerier, arbejde for at stille krav til max CO₂-udledning i overensstemmelse med Reduction Roadmaps målsætning på 5,8 kg CO₂ pr. m², certificeringsordninger (f.eks. DGNB og Svanemærket), og sætte fokus på bæredygtige materialer – herunder



genbrugsmaterialer samt bidrage til natur og biodiversitet til inspiration for andre.

Nærværende lokalplan giver mulighed for at opføre ny bebyggelse, så det samlede etageareal inden for lokalplanens område er 10.500 m². Dog er størstedelen af planområdet i dag fuldt udbygget og der er ikke planer om at nedrive og genopføre den eksisterende bebyggelse. Inden for den del af planområdet, der ikke er udbygget (delområde II) må der maksimalt opføres ny bebyggelse med et samlet etageareal på 2.400 m².

Med udgangspunkt i at planområdet i dag fremstod som en bar mark, vil opførelse af 10.500 m² etageboligbebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for, medføre en CO₂ udledning på 12 kg. Pr. m² pr. år. Det svarer til en årlig udledning på 126 tons pr. år i byggeriets levetid. Byggeri kan ofte have en levetid på 50-100 år.

Tilpasning

Planområdet ligger i den centrale del af Middelfart og der gives med lokalplan mulighed for fortætning og etablering af etageboliger, som har et relativt lavt energi- og materiale forbrug i forhold til andre boligtyper. Lokalplanen vil give mulighed for etablering af solenergianlæg på tage.

Skyggevirkninger fra det ønskede byggeri er studeret og skaber ikke problemer for omgivende bebyggelse. Byggeriet placeres centralt, hvorfra der er kort afstand til kollektiv trafik og mulighed for at udnytte den eksisterende infrastruktur i byen.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra vandværket TREFOR Vand A/S.

Spildevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak efter Middelfart Kommunes anvisninger.

Området er fælleskloakeret og den eksisterende bebyggelse i området er tilsluttet fælleskloak. Den maksimale regnvandsafledning til Middelfart Spildevands ledning er 50% af grundarealerne, med en begrænsning på 150 l/s/ha.

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og beliggende i Planopland 1.1A3. Med Tillæg 10 til spildevandsplanen 2016-2025, der er vedtaget af Middelfart Kommunes Byråd den 24. juni 2024 er områdets status ændret fra fælleskloakeret til et område som skal semi-separeres.

Semiseparering medfører at regnvand fra veje og facader i skel tilsluttes nyt regnvandssystem, mens husspildevand og



regnvand fra den resterende bebyggelse forsat vil være tilsluttet offentlig fælleskloak.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for den del af det kollektive varmforsyningsområde, som er forsynet med fjernvarme fra Middelfart Fjernvarme a.m.b.a.

Affald

Der skal etableres beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ.

Beholderne skal så vidt muligt etableres som nedgravede løsninger og skal opfylde kommunens retningslinjer herfor.

Trafik

Ladestanderbekendtgørelsen

Bekendtgørelsen fastlægger, hvor mange ladestandere, der minimum skal opsættes og forberedes i forbindelse med nybyggeri og ændret anvendelse.

Vejledende kan oplyses, at gældende

ladestanderbekendtgørelse fastsætter, at der for

"Beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser skal forberede alle parkeringspladser til ladestandere.", jf.

ladestanderbekendtgørelsens § 5.1, BEK nr. 181 af 05/03/2020.

Trafikstøj

Støj fra veje

Det skal sikres, at støjniveauet fra omgivende veje ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra veje" (p.t. vejledning nr. 4/2007)

Dele af planområdet er udsat for trafikstøj fra særligt Behrendtsvej og Hessgade. Planområdet udgør et eksisterende boligområde, hvorfor der kan anvendes lempede krav ift. støjgrænser i henhold til gældende vejledning. Der sker ikke en overskridelse af de lempede støjgrænser.

Området kan disponeres og indrettes med tilstrækkelige opholdsarealer i områder, der ikke er støjbelastet ud over de vejledende grænseværdier. Beregninger viser støjgrænseværdier overholdes ved den nye boligblok, men ved væsentlige ombygninger eller genopførelse af eksisterende bygninger skal bygningerne facadeisoleres, så indendørs grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.



Støj fra jernbanen

Det skal sikres at støjniveauet fra trafikstøj fra jernbaner ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj og vibrationer fra jernbaner" (p.t. vejledning nr. 1/1997 samt tillæg fra 2007)

Planlægningen giver mulighed for at opføre ny bebyggelse inden for planområdet. Da området ligger tæt ved en jernbane, er det sandsynligt at området er belastet af støj, som overstiger de vejledende grænseværdier for trafikstøj. Der er 250 m fra den nærmeste bygning til spormitte af jernbanen. Der er udført beregninger på trafikstøj fra jernbaner omkring byggefeltet for det ubebyggede areal i planområdet. Beregningerne viser, at grænseværdierne for trafikstøj fra jernbaner for udendørs opholdsarealer, samt på eventuel tagterrasse er overholdt. Ydermere er grænseværdierne for trafikstøj fra jernbaner for den planlagte bygnings facader, samt maksimal støj er overholdt.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Det forventes ikke at blive aktuelt at ekspropriere i forbindelse med denne lokalplan.

Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens § 8 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som



følge af lokalplanens gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

SERVITUTTER

Det er ejere og bygherrens eget ansvar, at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Middelfart Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten og på eventuelle kortbilag.

Matr.nr. 7hq, Middelfart Markjorder

Tinglyst dato: 4.10.1961

Titel: Dok om færdselsret mv.

Indhold: Færdselsret over matr.nr. 7hq, der sikrer vejadgang til matr. nr. 7ii (Behrendtsvej nr. 15)

Påtaleberettiget: Den til hver tid værende ejer af matr.nr. 7ii og 7hq, Middelfart Markjorder.

Servitutten er overflødig, da ejendomsgrænserne for ejendommen Behrendtsvej 15 er ændret så ejendommen i dag har direkte vejadgang fra Provstindestien. Det anbefales at servitutten aflyses.

Tinglyst dato: 30.12.1999

Titel: Dok om færdselsret mv.

Indhold: Færdselsret over en 2 m bred sti i det nordvestlige hjørne af matr.nr. 7hq for syv ejendomme ud mod Skovgade.

Påtaleberettiget: Den til hver tid værende ejer af matr.nr. 7ae, 7æ, 7ø, 7bi, 7ac, 7ad, 7af, 7ag, 7ah og 7hq7ii og 7hq, Middelfart Markjorder.

Servitutten skal respekteres. Arealet, der skal fastholdes som stiforbindelse til ejendommene langs Skovgade er vist på kortbilag 2.

Tinglyst dato: 10.08.2018

Titel: Teknikhus og Bredbånd.

Indhold: Bredbåndskabel, der skal ligge uforstyrret. Byggelinje på 1 m på hver side af ledningsmidte.

Påtaleberettiget: Ewii Fibernet



Servituttten skal respekteres. Teknikhus og servitútbæltet er angivet på kortbilag 2.

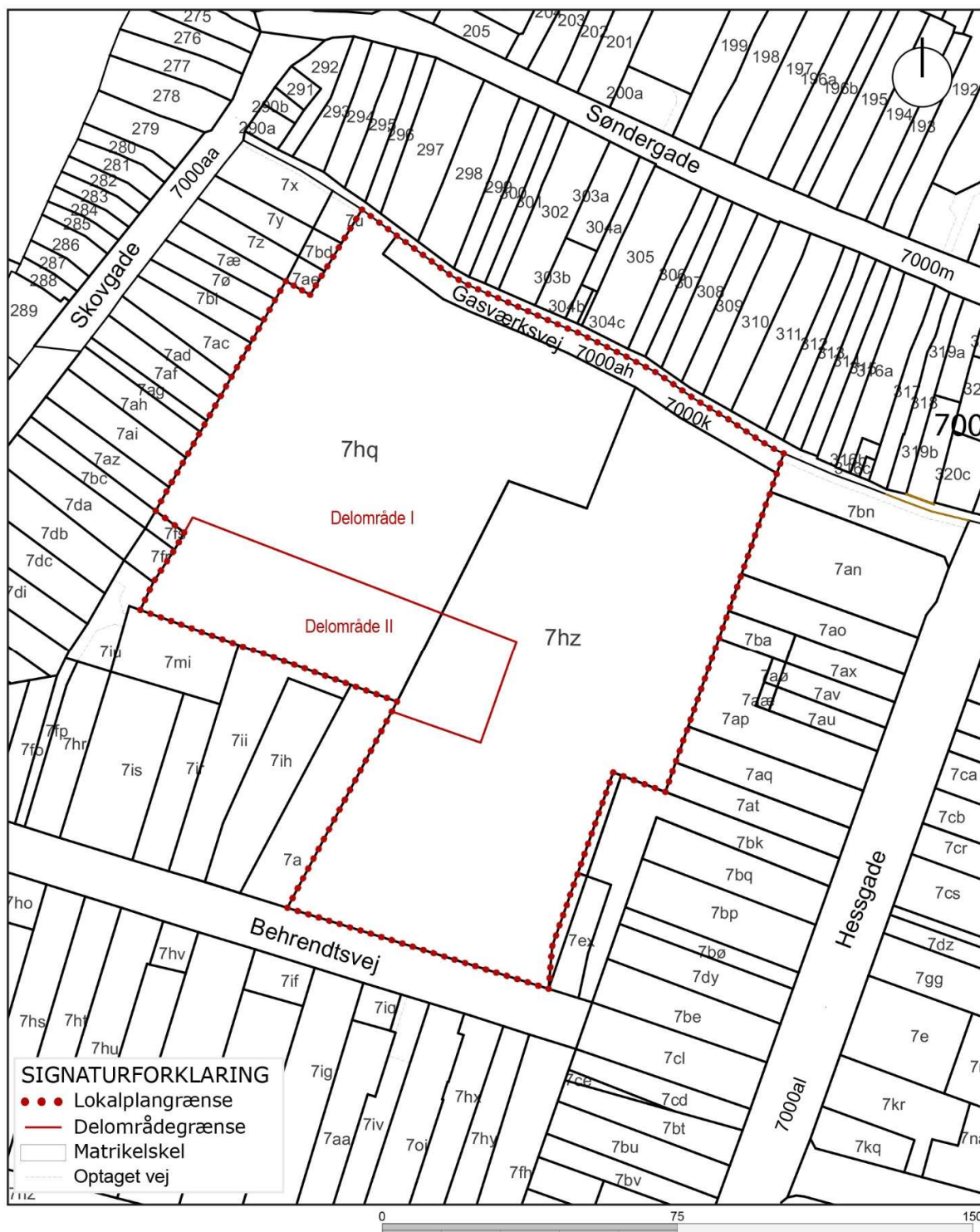
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Trafikregulering

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Grundvandssænkning

I henhold til vandforsyningsloven og byggeloven skal ansøgning eller anmeldelse sendes til Middelfart Kommune inden igangsættelse af en midlertidig eller en permanent grundvandssænkning i området.



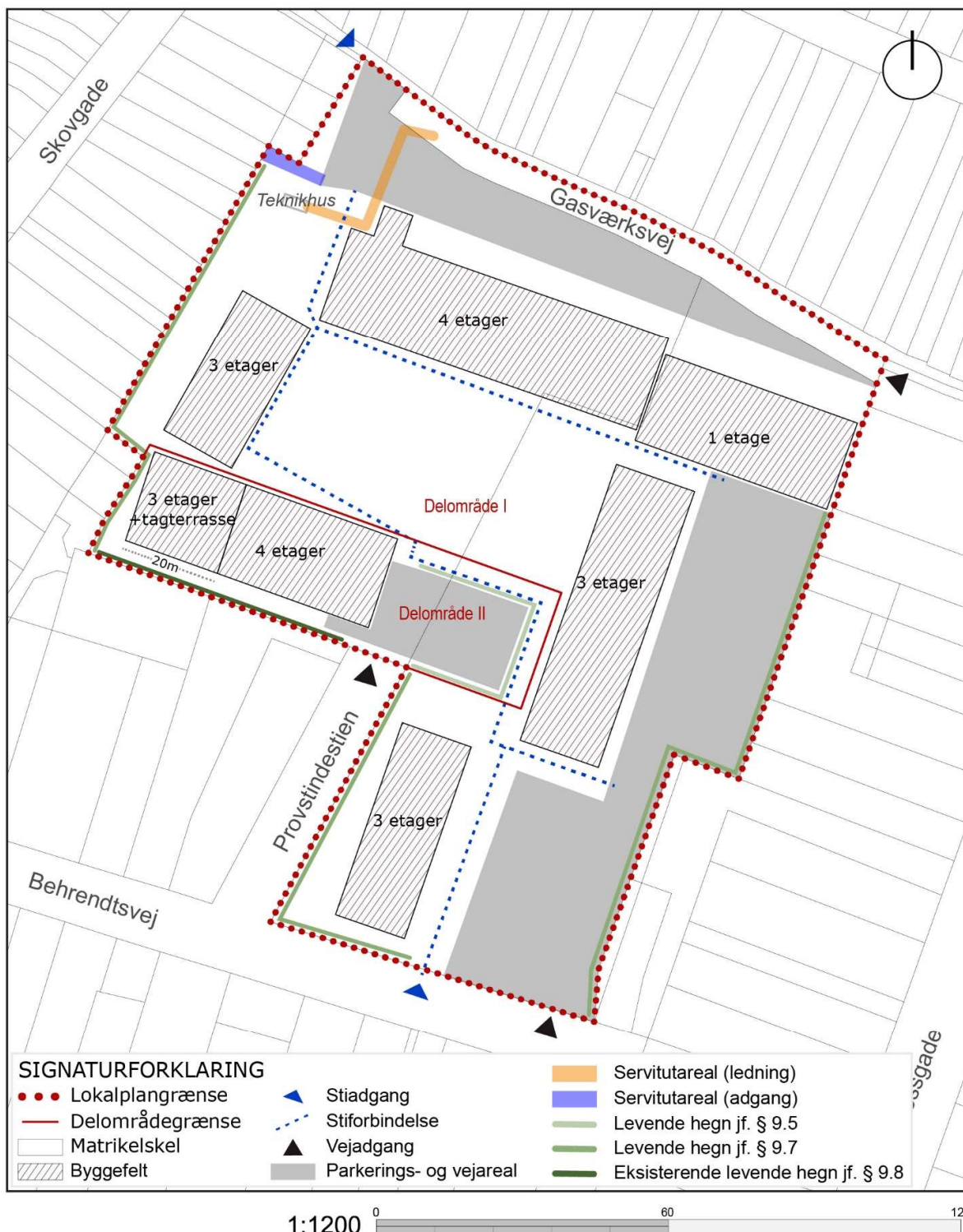


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 230
For etageboliger ved Melfarparken

KORTBILAG 2: Anvendelsekort

Mål 1:1200 print i A4

Dato: 5. juli 2024



Tillæg til

Kommuneplan 2021-2033

Middelfart Kommune og Trekantområdet



Middelfart
KOMMUNE



trekantomraadet

TILLÆG NR. 21 TIL KOMMUNEPLAN 2021 – 2033

B.00.06 – Melfarparken-Behrendtsvej

Hører til Lokalplan nr. 230, for etageboliger ved Melfarparken

April 2025



KOMMUNEPLAN OG TILLÆG

Kommuneplanen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for udviklingen i kommunen. Her fastlægger kommunalbestyrelsen politikken for byernes udvikling og for det åbne land. Kommuneplanen er en plan for HELE kommunen og giver et sammenhængende overblik over den fremtidige udvikling i et helhedsperspektiv.

Kommuneplanen består af strategiske overvejelser over og afvejninger af, hvilken udvikling byrådet ønsker, og hvad der skal gøres for, at dette kan ske. Derudover handler kommuneplanen også om arealregulering, hvilke arealer må man bruge til hvad og på hvilke vilkår og hvornår.

En kommuneplan består af

- en hovedstruktur med overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen
- retningslinjer for arealanvendelsen for en række emner
- rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen.

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det for eksempel er nødvendigt i forhold til realiseringen af en lokalplan.

RETSVIRKNINGER

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne, men Byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

Når kommuneplantillægget er endelig vedtaget og offentligt bekendtgjort indtræder følgende retsvirkninger:

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

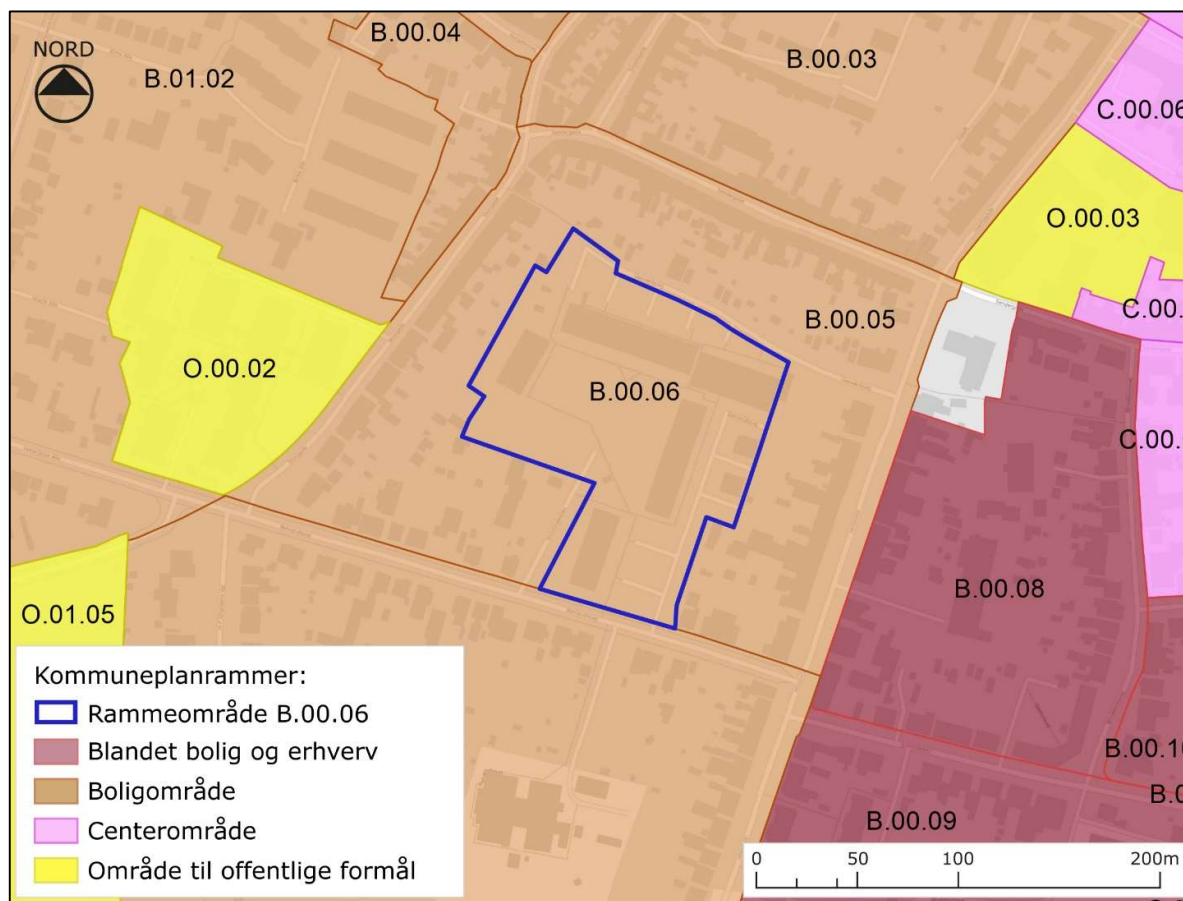
Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen, er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2021-2033 er at give mulighed for at forny og fortætte et eksisterende boligområde i den nordvestlige del af Middelfart by. Boligområdet består i dag af en samlet etageboligbebyggelse, der udgør afdelingen Melfarparken ved Behrendtsvej/Gasværksvej, som er en del af Boligforeningen Middelfart. Inden for området er der, efter nedrivning af en nedslidt badmintonhal, opstået et ubebygget areal. Boligforeningen Middelfart ønsker at udnytte dette areal til at udvide deres eksisterende afdeling Melfarparken med et seniorbofællesskab bestående af 23 almene boliger, fælleslokaler og fælles tagterrasse. Udvidelsen medfører en ny boligbebyggelse i 4 etager i sammenhæng med den eksisterende boligbebyggelse i Melfarparken – et projekt, der ikke er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme for området. Middelfart Kommune ønsker at imødekomme projektet og har igangsat processen med at udarbejde et nyt plangrundlag, der giver mulighed for projektet, der vil forny og fortætte boligområdet. Lokalplan 230 for udvidelsen af Melfarparken udarbejdes sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen.

Planområdet ligger i byzone og er omfattet af kommuneplanramme B.00.06 – Melfarparken-Behrendtsvej. Planområdet, der tilnærmelsesvis er sammenfaldende med rammeområde B.00.06 omfatter matr.nr. 7hq og 7hz, Middelfart Markjorder samt en del af vejarealet for Gasværksvej med matr.nr. 7000ah, Middelfart Markjorder.



Figur 1: På kortet vises de nuværende kommuneplanrammer. Rammeområdet B.00.06 er markeret med blå streg på kortet.

De eksisterende rammebestemmelser gældende for rammeområdet B.00.06 fastlægger bebyggelsens omfang til maksimalt 3 etager og en maksimal højde på 12 meter. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 60 af det enkelte jordstykke.

Nye rammebestemmelser for rammeområdet B.00.06

Fortætning af området og opførelse af ny bebyggelse i op til 4 etager forudsætter at rammebestemmelserne for rammeområdet B.00.06 ændres. Rammeområdets afgrænsning ændres ikke, men rammebestemmelser for bebyggelsens omfang ændres fra maksimalt 3 etager til maksimalt 4 etager og den maksimale bygningshøjde på 12 m ændres til 12,5 m. Der findes i dag allerede 2 etageboligbebyggelser, der er opført i 4 etager inden for planområdet. Bebyggelsesprocenten for området er i dag reguleret i forhold til den enkelte ejendom, men da planområdet fremstår som et stort sammenhængende område, hvor de matrikulære ejendomsgrænser ikke afspejler brugsgrenser eller på anden vis afspejler områdets disponering, ændres rammebestemmelserne så bebyggelsesprocenten på 60 fremover gælder området som helhed.

Det er indarbejdet i de gældende rammebestemmelser at eksisterende friarealer inden for planområdet skal bibeholdes. Denne rammebestemmelse udgår med dette tillæg, da det vurderes at de generelle rammebestemmelser, der regulerer fælles fri- og opholdsareal i boligområder og bl.a. stiller krav til størrelsen og kvaliteten, er mere hensigtsmæssige og ikke bør tilsidesættes for det konkrete planområde.

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet og med Middelfart Kommunes lokale del med tilhørende retningslinjer.

Produktionserhverv

Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomhed iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 26 og nr. 27.

Nærmeste erhvervsområde forbeholdt produktionserhverv ligger ved motorvejen ca. 3 km øst for lokalplanområdet. I dette område findes virksomheden Fiberline ved Barmstedt Alle 5, der udgør en virksomhed af national interesse. Lokalplanområdet ligger uden for opmærksomhedszonen omkring arealudpegningen for erhvervsområdet forbeholdt produktionsvirksomheder.

ITW Constructions

I en afstand af ca. 800 meter nordøst for planområdet, ligger risikovirksomheden ITW Constructions Products. Lokalplanområdet ligger uden for planlægningszonen omkring virksomheden. ITW Constructions Products er reguleret af miljøgodkendelser og de væsentligste miljømæssige forhold på ITW er i form af støj og luftforurening.

Der skal i lokalplanen redegøres for, at opførelse af boliger i op til 4 etager, som er det der åbnes op for i nærværende lokalplan, ikke medfører, at ITW ikke kan overholde fastsatte vilkår i virksomhedens miljøgodkendelse, og at virksomhedens udvidelsesmuligheder ikke påvirkes negativt f.eks. ved at indskrænke den miljømæssige kapacitet der er, mellem den reelle emission og den fastsatte grænseværdi.

Det kan afvises, at lokalplan nr. 230 med tilhørende kommuneplantillæg vil få indflydelse på virksomhedens drifts- eller udvidelsesmuligheder i forhold til støj. Vurderingen baserer sig både på det forhold, at virksomheden ligger i betydelig afstand fra planområdet samt den betragtning, at virksomheder allerede er støjmessigt begrænset ved, at der ligger boliger i op til samme højde mellem planområdet og virksomheden.

Bidrag til tilstedeværelsen af forurenende stoffer i nærområdet af virksomheden ITW, blev i 2021 kortlagt gennem OML-beregninger. Gennem en kortlægning af virksomhedens processer, blev de væsentligste stoffer der emitteres fra virksomheden kortlagt. OML-beregningerne viser, at samtlige B-værdier tilknyttet de enkelte stoffer, kan overholdes overalt uden for

virksomhedens skel. Heraf konkluderes, at Lokalplan nr. 230 med tilhørende kommuneplantillæg, ikke vil påvirke drifts- eller udvidelsesmulighederne for ITW.

Middelfart Fjernvarme

Middelfart Fjernvarme ligger meget tæt på lokalplanområdet. Dansk Miljørådgivning A/S har, i forbindelse med anden planlægning for boliger, der ligger nærmere Middelfart Fjernvarme, udført beregning og vurdering på emissioner fra fjernvarmeværket og konklusionen i rapporten er, at det vurderes at den nye bebyggelse ikke påvirkes af luftforurening der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for luftforurening (B-værdier). Ydermere konkluderer rapporten at det nye byggeri ikke begrænser produktionsaktiviteten hos Middelfart Fjernvarme. Da afstanden til nærværende planområde er større samt at der inden for planområdet allerede findes eksisterende boliger i 4 etager nærmere Middelfart Fjernvarme end det gør sig gældende for arealet, hvor der kan opføres ny bebyggelse, vurderes det at planlægningen ikke giver mulighed for ny bebyggelse, der påvirkes af luftforurening, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for luftforurening (B-værdier) eller begrænser produktionsaktiviteten hos Middelfart Fjernvarme.

Natura 2000-områder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (område nr. 112, Habitatområde H96 og Fuglebeskyttelsesområde F47, "Lillebælt") ligger ca. 2,4 km syd for lokalplanområdet.

Middelfart Kommune har ikke kendskab til eller formodning om, at der i planområdet forekommer arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV eller arter og naturtyper fra udpegningsgrundlaget fra nærmeste nature-2000 område. Der er søgt i eksisterende oplysninger om bilag IV-arters forekomst i de tilgængelige databaser.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 47		
Fugle:	Sangsvane (T)	Bjergand (T)
	Edderfugl (T)	Hvinand (T)
	Toppet skallesluger (T)	Havørn (Y)
	Rørhøg (Y)	Engsnarre (Y)
	Plettet rørvagtel (Y)	Klyde (Y)
	Brushane (Y)	Dværgterne (Y)
	Fjordterne (Y)	Havterne (Y)
	Mosehornugle (Y)	Blåhals (Y)

Figur 1 Udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområde nr. 47

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 96		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Rev (1170)	Strandvold med enårige planter (1210)
	Strandvold med flerårige planter (1220)	Kystklint/klippe (1230)
	Enårig strandengsvegetation (1310)	Strandeng (1330)
	Forklit (2110)	Hvid klit (2120)
	Grå/grøn klit* (2130)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Våd hede (4010)	Tør hede (4030)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Urtebræmme (6430)
	Nedbrudt højmoser (7120)	Avneknippemose* (7210)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på mor med kristtorn (9120)
	Bøg på muld (9130)	Bøg på kalk (9150)
	Ege-blandskov (9160)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Stor vandsalamander (1166)	Marsvin (1351)

Figur 2 Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 96

Derudover er der ingen umiddelbare naturkvaliteter i området og det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV eller fra udpegningsgrundlaget.

Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner - herunder 'Natura 2000 handleplan 2022-2027 for Lillebælt'.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte.

Middelfart Kommune har gennemgået de tilgængelige databaser Naturdata, Arter og Naturbasen. Der er ikke i nogen af disse registreret Bilag IV-arter inden for planområdet. Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Grundvandsbeskyttelse

Der er ingen grundvandsbeskyttelsesområder eller vandindvindingsinteresser at tage hensyn til inden for planområdet.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat ift. oversvømmelse og erosion. De nærmeste områder, der er udpeget som

områder med risiko for oversvømmelse og erosion ligger langs havnefronten og dermed i en afstand af ca. 300 meter fra planområdet.

Det vurderes på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold og eksisterende oversvømmelses- og erosionskortlægning og klimaplanlægning, at tillægget ikke giver mulighed for ny bebyggelse, der er i risiko for at blive oversvømmet.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Planområdet ligger i den kystnære dele af byzonerne, i en afstand af ca. 300 meter fra kysten ved havnefronten mod nord.

Nærværende kommuneplantillæg ændrer rammebestemmelserne for maksimal højde for ny bebyggelse fra 12 m til 12,5 m. Ny bebyggelse inden for planområdet forudsætter ny lokalplan, hvorfor der samtidig med nærværende kommuneplantillæg er udarbejdet ny Lokalplan 230 for etageboliger ved Melfarparken, der iht. Planlovens § 16 stk. 4 redegør for hvorvidt planlægningen for ny bebyggelse i op til 12,5 m højde inden for planområdet og i den kystnære del af byzonen, vil påvirke kysten visuelt. Det fremgår af Lokalplan 230, at ny bebyggelse i op til 12,5 m ikke afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området og dermed ikke vil have væsentlig visuel påvirkning af kysten.

Miljøscreening

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

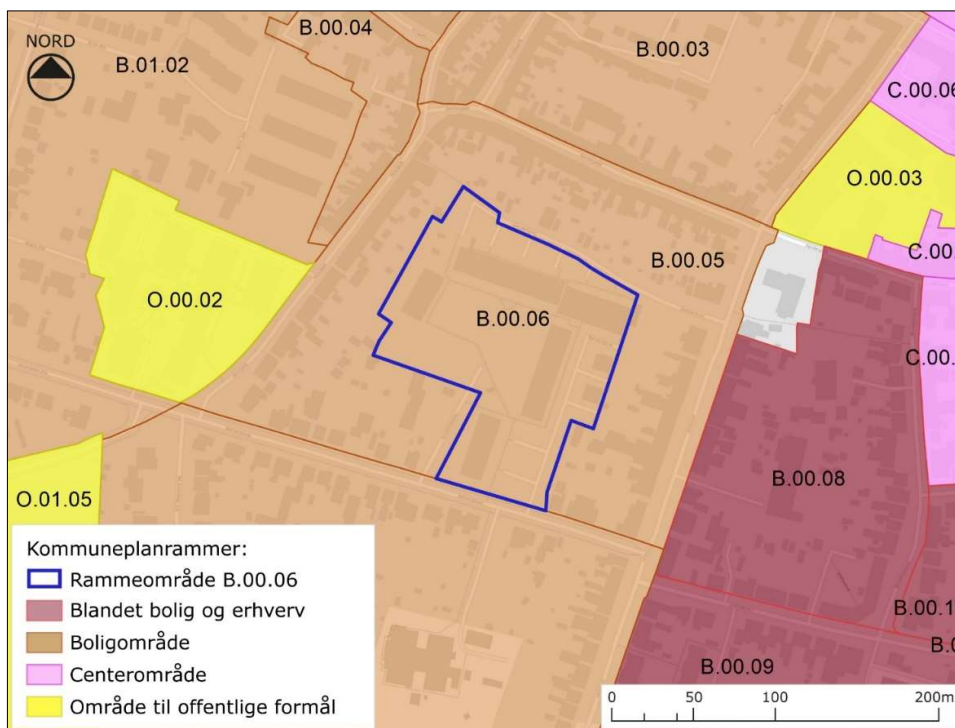
Middelfart kommune har foretaget en screening efter lovens § 8 af forslag til Lokalplan 230 og kommuneplantillæg 21 og har vurderet, at de miljømæssige konsekvenser som følge af planlægningens gennemførelse er af en sådan karakter, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.

Vurderingen baseres på:

- at planen ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet
- at planen omfatter mindre område på lokalt plan
- at planen ikke berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde
- at planlægningen ikke vurderes at påvirke drikkevandsinteresser og naturbeskyttelsesinteresser, herunder Bilag IV arter.
- at planen ikke muliggør anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 1 og 2

Miljøscreeningen med screeningsafgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Nuværende rammebestemmelse B.00.06 - Melfarparken-Behrendtsvej



Figur 2: Rammeområde B.00.06, nuværende afgrænsning.

Anvendelse

Generel anvendelse er **Boligområde**

Nuværende status er Etageboliger

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde. Der må desuden placeres enkelte institutioner til betjening af boligområdet

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 meter.

Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart.

Opholds- og friarealer

Eksisterende friarealer skal bibeholdes

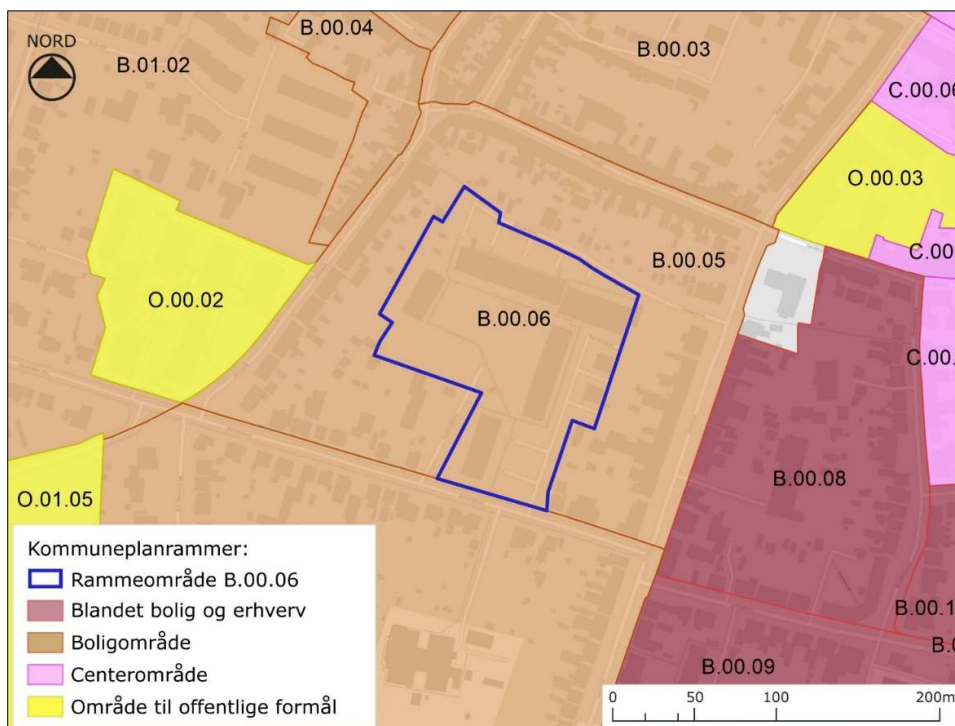
Lokalplanlægning

BP 6+tillæg

Særlige bestemmelser

Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

Fremtidig rammebestemmelse B.00.06 - Melfarparken-Behrendtsvej



Figur 3: Rammeområde B.00.06, nærværende kommuneplantillæg ændrer ikke på rammeområdets afgrænsning.

Anvendelse

Generel anvendelse er **Boligområde**

Nuværende status er Etageboliger

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **4**

Maksimal højde er **12,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 meter.

Lokalplanlægning

Lokalplan 230

Særlige bestemmelser

Se desuden de generelle rammebestemmelser, der også gælder for området.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 21 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 31. marts 2025

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg nr. 21 er offentliggjort på Plandata og på Middelfart Kommunes hjemmeside 9. april 2025.



Middelfart
KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Nytorv 9

5500 Middelfart

www.Middelfart.dk