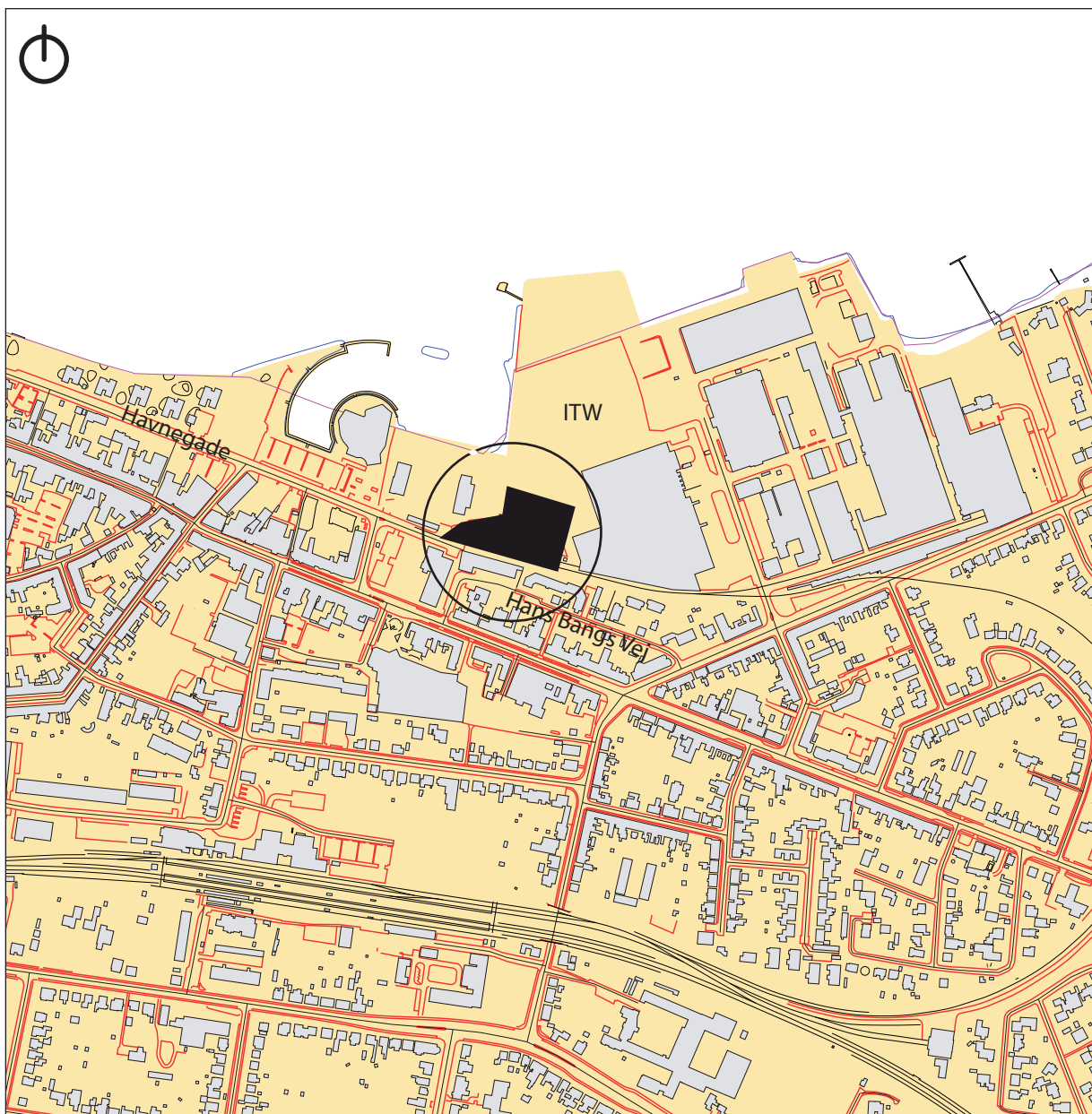




Middelfart
KOMMUNE

Lokalplanen er delvist ophævet
SE RETTELSESBLAD

LOKALPLAN NR. 107

og tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2001-2013

**Område til parkering ved Havnegade og
Hans Bangsvej i Middelfart**

December 2008

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

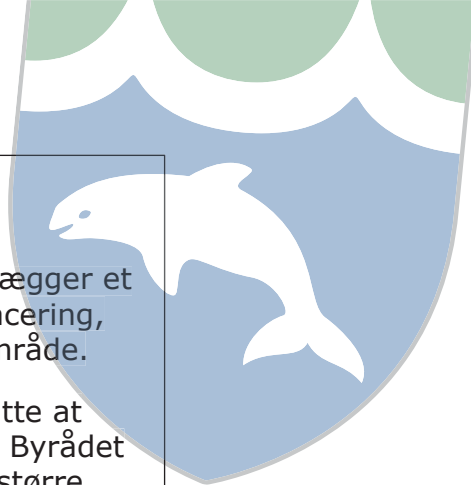
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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 lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på alle ejendomme inden for lokalplanens område.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først "**Lokalplanbestemmelser**" og dernæst en "**Redegørelse**". Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som tinglyses på den enkelte ejendom 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

LOKALPLAN NR. 107

Område til parkering ved Havnegade og Hans
Bangsvej i Middelfart

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	5
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	11
REDEGØRELSE	13
LOKALPLANENS INDHOLD	13
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	14
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	14
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	16
BILAG	17
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	17
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	19
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	21
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 25	23

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet omfatter et område i tilknytning til erhvervs-havnen i Middelfart. Lokalplanen omfatter et areal på ca. 5.800 m².

Området, der frem til i dag er blevet brugt til offentlig parkering, ligger ud til Havnegade ved Hans Bangsvej - lige syd for ITW og øst for Kulturøen og resten af Middelfarts havnefront. Langs områdets sydlige afgrænsning ligger det gamle banespor til havnen. Syd for området ligger rådhuset, der på sigt planlægges flyttet til en anden lokalitet i byen. Dette muliggør nye anvendelser af rådhus-grunden og som følge deraf et behov for yderligere parkeringskapacitet i Middelfarts bymidte.

Området ligger i byzone.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om, at udvide og - til dels - fremtidssikre parkeringskapaciteten ved havnen og havnefronten.



Lokalplanområdets placering ved Havnegade og Hans Bangsvej øst for Middelfart Havnefront.



Lokalplanens formål er derfor, at muliggøre etablering af et parkeringshus - der kan udbygges i etaper - og øge antallet af p-pladser på terræn. Et andet formål er at sikre, at parkeringshuset udformes, så det passer godt ind i et centralt og maritimt bymiljø.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 107

Område til parkering ved Havnegade og Hans Bangsvej i Middelfart

I henhold til lovebekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at sikre mulighed for at området kan anvendes til parkering, herunder parkeringshus,
- at sikre at parkeringshuset - arkitektonisk og materialemæssigt - udformes, så det passer godt ind i det maritime bymiljø ved havnen, og
- at sikre, at parkeringshuset kan udbygges etapevis efter behov.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Middelfart Markjorder:
matr. nr. 15s og del af matr. nre. 15r, 15b og 90i

samt alle parceller, der efter den 5.12 2007 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet ligger i byzone. Denne status ændres ikke.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Lokalplanområdet skal anvendes til offentlig parkering i form af parkeringshus og p-pladser på terræn. Der kan i nødvendigt omfang indpasses anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser



§ 5. Veje og parkering

1.
Vejadgang til lokalplanområdet skal - som i dag - ske fra Havnegade, som vist i princippet på kortbilag 2.

2.
Inden for området kan etableres parkering både i parkeringshus og på terræn.

Der kan i alt etableres ca. 33 pladser på terræn og ca. 94 pladser pr. etage/p-dæk i parkeringshuset.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.
Tekniske installationer (motorer, rør, kabler og teknikhuse til fx ventilation) må ikke placeres synligt på bygningssider eller tag, men skal integreres i bygningen eller fremtræde som et veltilpasset arkitektonisk tagelement.

3.
Området skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

4.
Eventuelle opvarmede rum i parkeringshuset skal varmesynses med naturgas i henhold til varmeplanen for Middelfart Kommune.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Parkeringshuset tænkes disponeret og placeret som vist i princippet på Bilag 3 (illustrationsplanen).

Bebyggelsesprocent må ikke overstige 180 % for det samlede lokalplanområde.

Parkeringshuset må opføres med højst 3 dæk og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

2.
Parkeringshuset kan opføres etapevis, idet der kan etableres nye p-dæk efter behov. Et nyt p-dæk skal dog min. rumme 40 P-pladser.



3.
Brandtrapper, elevatorer o.l. skal placeres indvendigt i bygningen.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Bygningsfacader skal i proportioner, facadeudtryk, materiale- og farvevalg fremtræde, så de passer ind i omgivelserne. Endvidere skal mindst 35% af facaderne fremtræde åbne eller med en transparent karakter.

Bygningsoverflader skal stå i naturmaterialer som tegl, beton, glas og facadetegl. Endvidere kan op til 50% af facaden fremtræde i metal - perforeret, som gitterkonstruktion o.l.

2.
Bygningsfacaderne skal begrønnes med en blanding af stedsegrønne og løvfældende plantesorter.

3.
Bygningens øverste p-dæk skal fremtræde uden tag/tagdækning.

4.
Belysning skal udføres med en lyspunkthøjde der respekterer den maksimale bygningshøjde (8,5 meter). Såfremt det af hensyn til tryghed/orientering er nødvendigt, kan der suppleres med lysmaster.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ubebyggede arealer skal - hvor det er muligt - søges begrønnet med træer, buske, græs mv.
2.
Der skal etableres fast hegn ind mod havnens areal efter gældende ISPS-regler (regler om terrorsikring).
3.
Eventuelle øvrige hegn i skel skal være levende hegn med en delvis afskærmende karakter.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.



§ 11. Miljøforhold

1.

Det skal sikres at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne et støjniveau eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder". Overholdelse af de vejledende grænseværdier for støj i forhold til omkringliggende ejendomme skal dokumenteres ved måling eller beregning.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6.3,
- der er etableret beplantning, jf. § 8.2.

§ 13. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 14. Lokalplanens retsvirkninger

1.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

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

2.

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

3.

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

4.

Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.



Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 1. december 2008.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Melfar Posten d. 17. december 2008.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

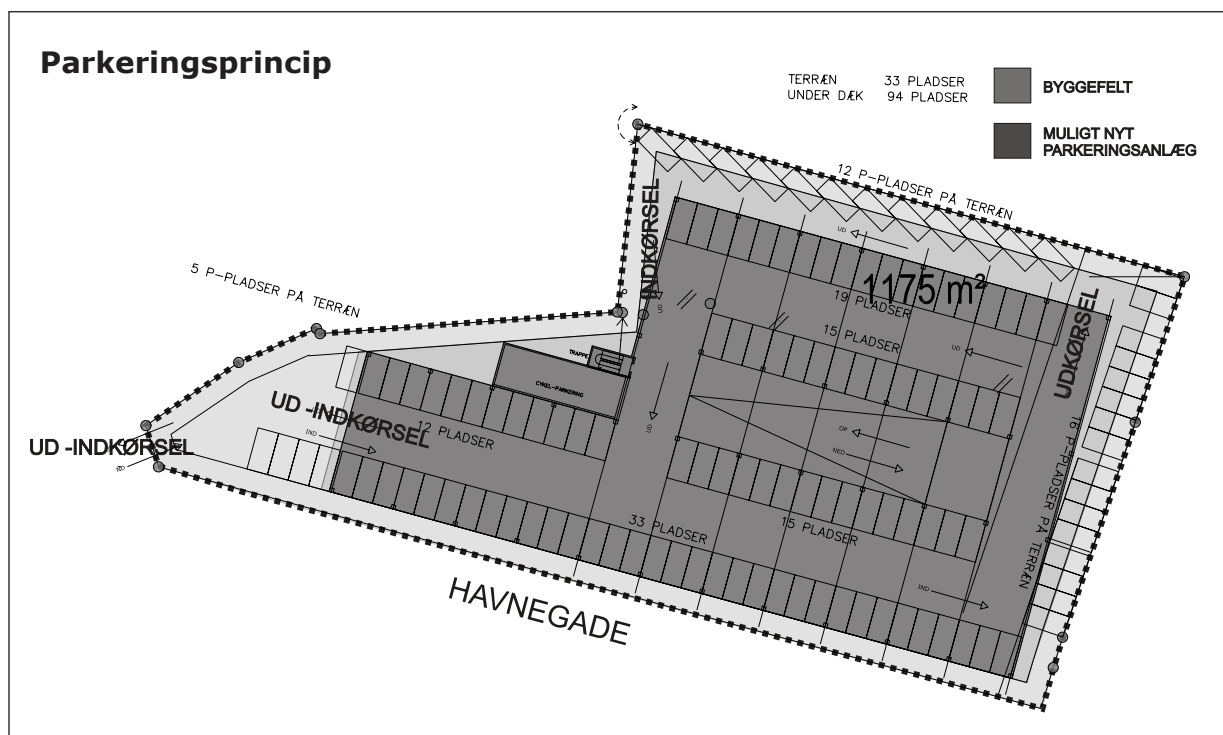
Lokalplanområdet skal anvendes til parkeringsformål, herunder parkeringshus og diverse parkering på terræn. Parkeringhus samt p-pladser både på terræn og dæk tænkes disponeret, som vist på nedenstående skitse. Området kan i alt rumme ca. 33 p-pladser på terræn og ca. 94 p-pladser pr. etage/p-dæk i parkeringshuset. Det færdige antal af p-pladser er dog afhængig af detailudformningen af parkeringsløsningen samt bebyggelsesprocenten.

Lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 180 for området som helhed. Der kan opføres p-hus med max. 3 dæk (3 etager) og en max. bygningshøjde på 8,5 meter inden for et nærmere fastsat byggefelt. Der lægges imidlertid vægt på - af hensyn til bygningens visuelle udtryk og "lethed" - at øverste p-dæk fremtræder uden tagdækning.

Facademæssigt skal bygningen også gives en vis "lethed", idet min. 35 % af facaden skal udformes med en åben eller transparent karakter og i nærmere angivne materialer. Dette kan også medvirke til at sikre en god ventilation i bygningen. Endelig skal bygningsfacaderne begrønnes for at "bløde op" på det lidt rå bygningsanlæg samt for til dels at afskærme for indblik til p-dækkene.

Vejadgang og ubebyggede arealer

Vejadgang til området skal - som i dag - ske fra Havnegade via én overkørsel. Logistikken ud og ind samt rundt i parkeringshuset og på terræn er vist på nedenstående skitse.





Ubebyggede arealer skal så vidt muligt gives en grøn karakter med træer, buske, græsplæne o.l.

Eventuelle hegn i skel skal være levende hegn, som også kan være med til at afskærme området og derved sikre en bedre visuel indpasning i omgivelserne. Undtaget herfra er skel mod havnen, hvori der i henhold til reglerne om terrørsikring skal etableres et fast hegn.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger i rammeområde E2,2 og E2,3 i kommuneplanen, som er udlagt til erhvervsformål. Området må anvendes til industri, værksteder, engroshandel, oplag, kontorer og offentlige formål samt trafikhavn.

Kommuneplanen indeholder bestemmelser om, at den maksimale bebyggelsesprocent er 55 for E2,2 og 50 for E2,3. I begge områder kan der bygges i 1-2 etager, men bygningshøjden må ikke overstige 12 m i E2,2 og tilsvarende 10 m i E2,3.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2001-2013 for Middelfart Kommune hvad angår den samlede bebyggelsesprocent og rammeområdeafgrænsningen. Der udarbejdes derfor et tillæg til kommuneplanen - tillæg nr. 25 - der er indsat bagest i lokalplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, som er omfattet af Planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen.

Hvis ny bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen, og hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området samt overstiger en bygningshøjde på 8,5 meter skal der gives en begrundelse herfor.

Parkeringshuset tænkes opført med en maks. bygningshøjde på 8,5 m og vil ikke afvige væsentligt i højde og omfang ift. den omgivende bebyggelse, herunder erhvervsbebyggelsen mod øst, kulturøen mod vest og rådhuset mod syd. Set fra vandet vil parkeringshuset endvidere være delvist afskærmet af omkringliggende bebyggelse bortset fra mod nord, hvor der imidlertid er lokalplanlagt for et nybyggeri.

Endelig er der lagt vægt på bygningens fremtoning - facadeudtryk og materialer - så den passer naturligt og harmonisk ind i det centrale bybillede ved fjorden. På den baggrund er det Byrådets vurdering, at den planlagte anvendelse af området ikke vil påvirke kystlandskabet på negativ vis.

Regionplan 2005

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2005.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra TRE-FOR.

Spildevand

Området kloakeres således, at spildevandet ledes til Middelfart centralrenseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes med naturgas. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at eventuel ny opvarmet bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret varmforsyning med naturgas.

Forurening

Matr. nre. 15b og 15r er registrerede som forurenede på vidensniveau I iht. Jordforureningsloven. Det vil sige, at der er foretaget en registrering af arealer, hvor der er eller har været aktiviteter, der kan have forurennet jorden. Det kræver en konkret undersøgelse af jorden, at få afdækket væsentligheden af en eventuel forurening. Endvidere er hele området områdeklassificeret (byzone) som potentielt forurennet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres forurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området formodes at være forstyrret af tidligere jordarbejder, men er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Hvis der under anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg (jf. Museumslovens § 27) skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang det berører fortidsminder, og Odense Bys Museer adviseres.

Støj

Ved indpasning af parkeringshus mv. skal det sikres, at funktionen ikke påfører omgivelserne - i dette tilfælde centerområder og områder med en blanding af bolig og erhverv - et støjniiveau, der overstiger de grænseværdier der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".



Tidsrum	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) fra følgende arealanvendelser:	
	C-områder (centerområde)	D-områder (boliger og erhverv)
Mandag-fredag kl. 07-18 og lørdage kl. 07-14	55	55
Mandag-fredag kl. 18-22, lørdage kl. 14-22, og søn- og helligdage kl. 07-22	45	45
Alle dage kl. 22-07	40	40

Vejledende grænseværdier for støjbelastning målt i skel fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning.

Grænseværdierne fastsættes i forhold til selve lokalplanområdet og i forhold til naboområder, afhængigt af disse områders nuværende og planlagte anvendelse. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som virksomheden skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i skel til naboområder. Internt i lokalplanområdet og i naboområderne gælder grænseværdierne vist i skemaet på side 16. Parkeringshuset betragtes i denne forbindelse som en erhvervsfunktion, der kan indpasses og fungere side om side med de eksisterende erhverv på havnen.

Det støjmæssige bidrag i relation til indpasning af parkeringsfunktionen vil næsten udelukkende være støj fra den tilkørende trafik (personbiler). Parkeringshuset formodes dog at være medvirkende til, at parkeringssøgningen i Middelfart Midtby koncentrerer, og at antallet af parkeringssøgende biler reduceres andre steder i Midtbyen.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens §3 bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Ingen

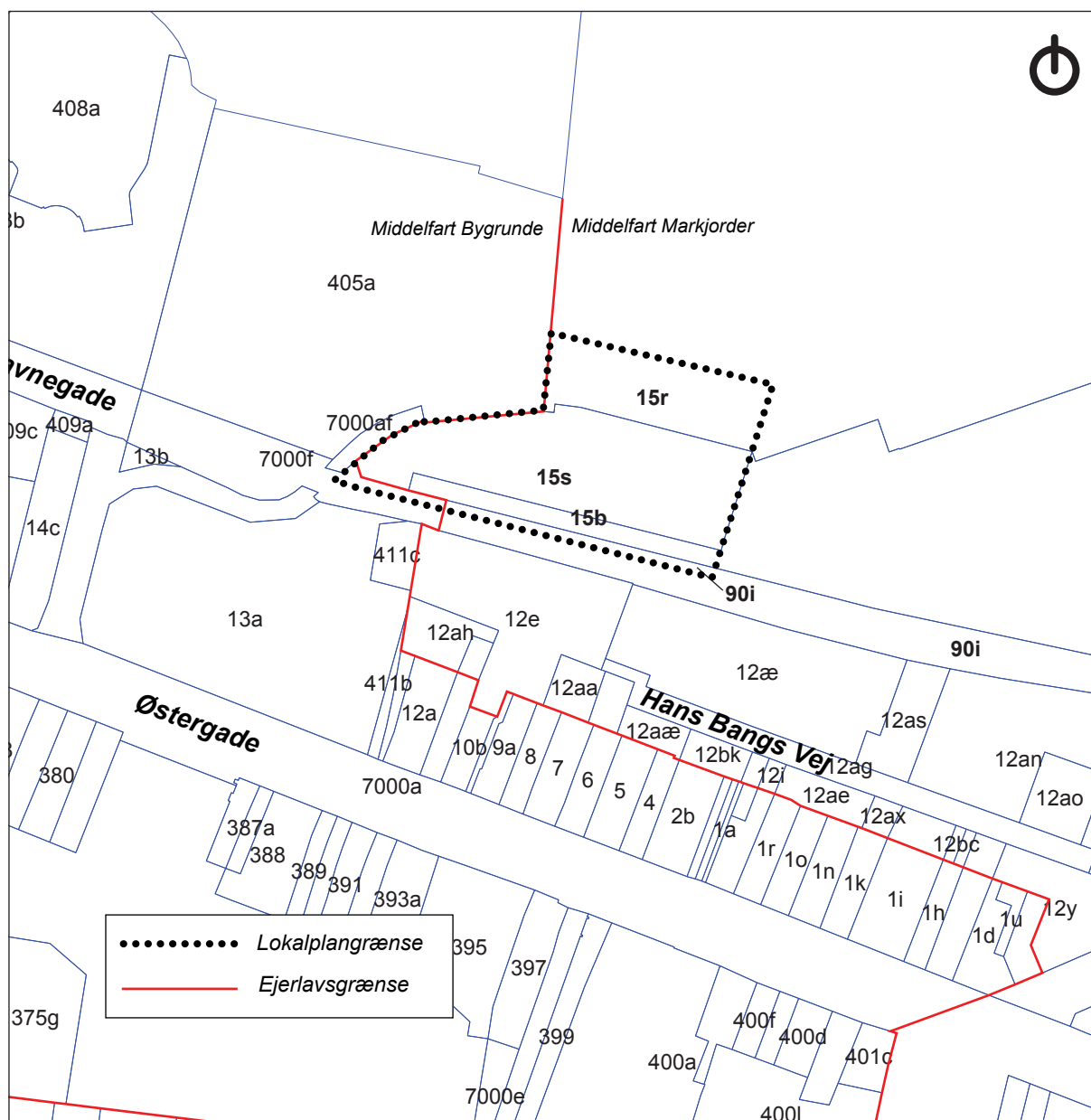
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 107

Område til parkering ved
Havnegade og Hans Bangsvej
i Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 2.000

Dato: 5. december 2007



Middelfart Kommune

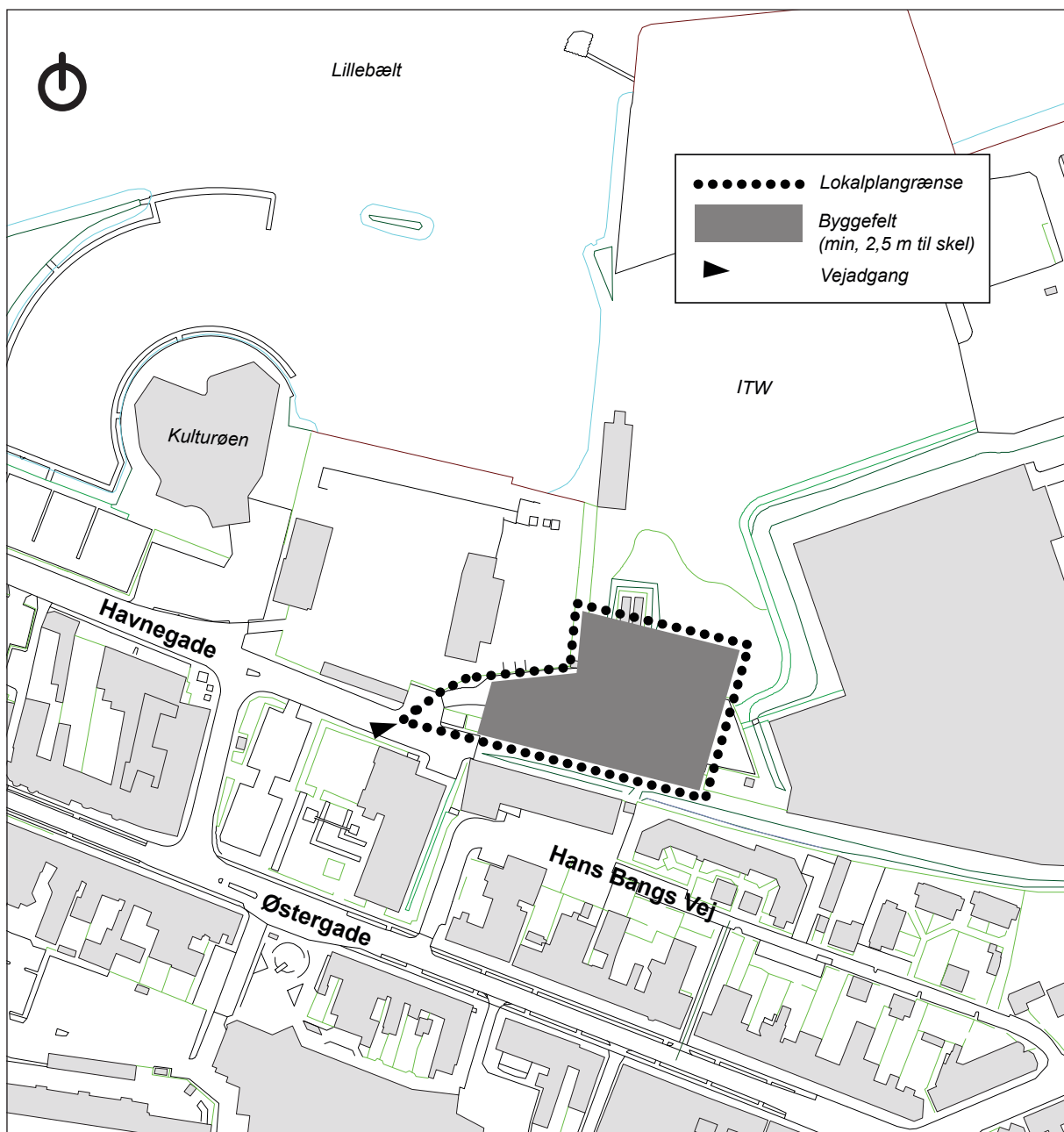
Lokalplan nr. 107

Område til parkering ved Havnegade og Hans Bangsvej i Middelfart

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 2.500

Dato: 5. december 2007



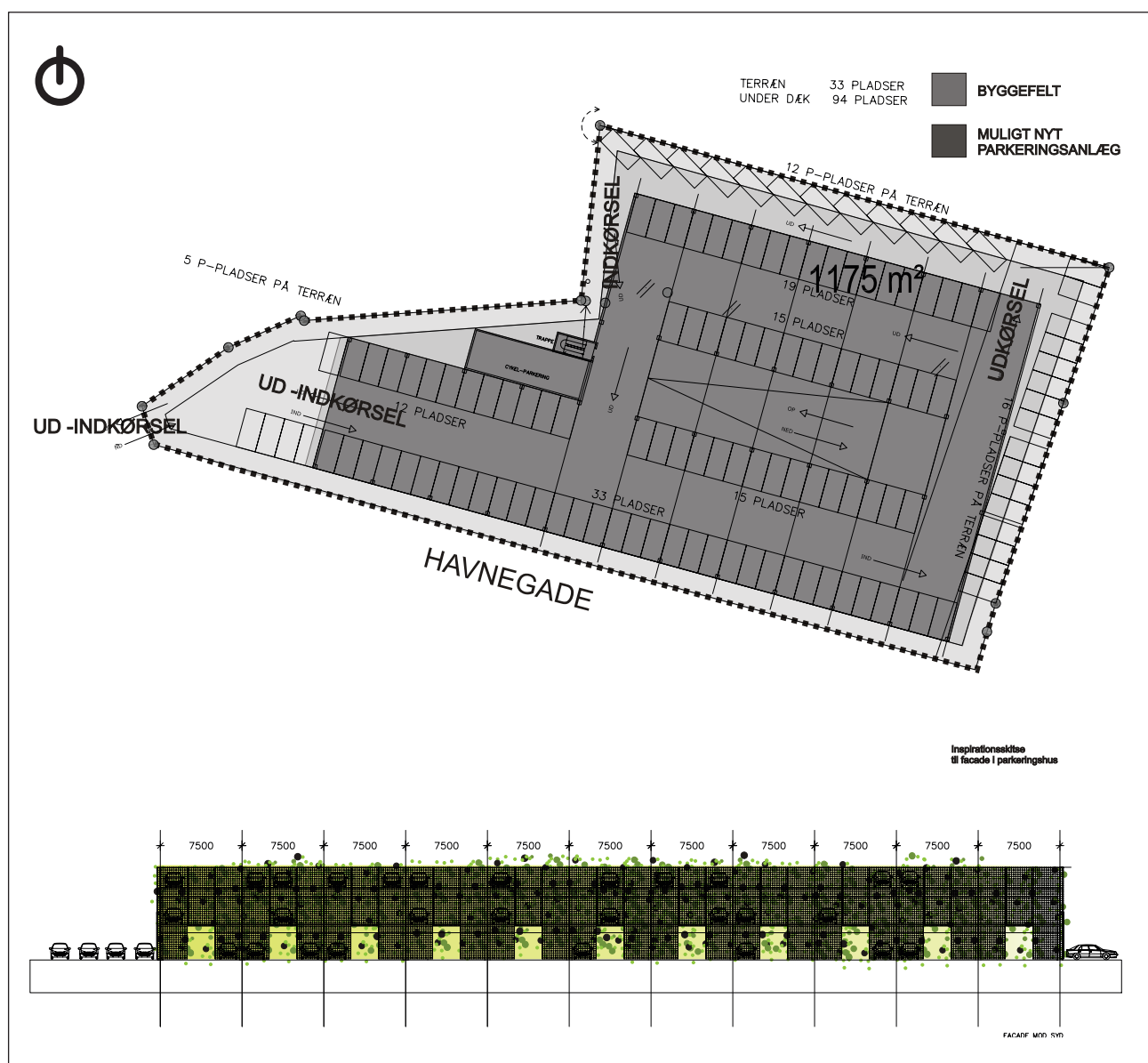
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 107

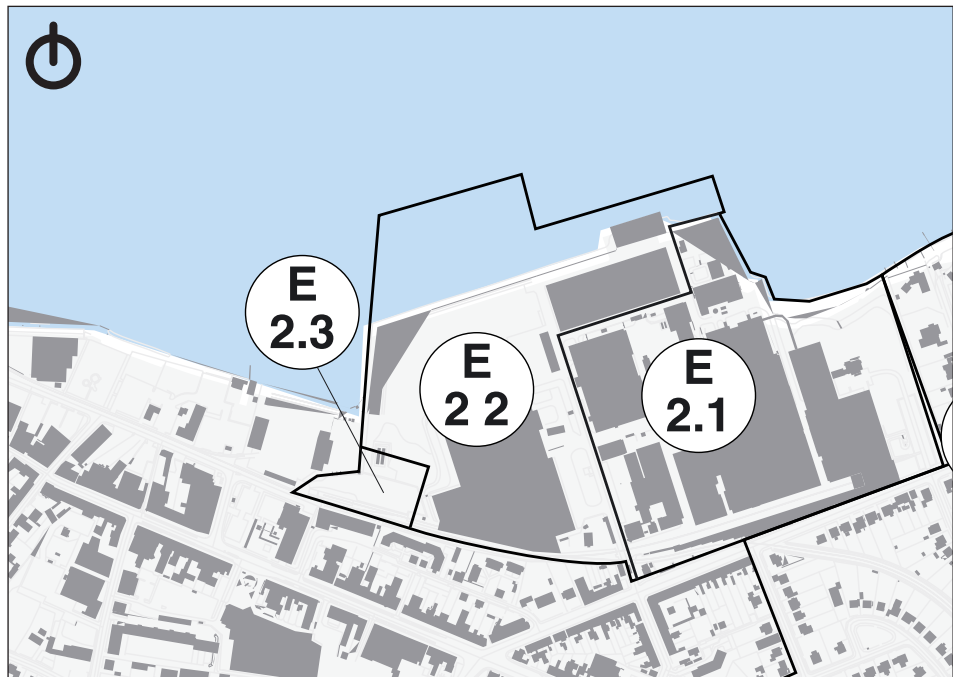
Område til parkering ved
Havnegade og Hans Bangsvej
i Middelfart

KORTBILAG 3: Illustrationsplan

Mål: Ikke målfast

Dato: 5. december 2007





Middelfart Kommune

Kommuneplantillæg nr. 25 til Kommuneplan 2001-2013

Område til parkering ved Havnegade og Hans Bangsvej i Middelfart

For det på kortet viste område - rammeområde E2,3 - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Områdets anvendelse fastlægges til parkeringsformål, herunder parkeringshus.
2. Bebyggelsesprocent: Max. 180 for området som helhed.
3. Bygninger må opføres i op til 3 etager og med en max. bygningshøjde på 10,0 meter.

Kommuneplantillæg nr. 25 er endeligt vedtaget af Middelfart Byråd d. 1. december 2008.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort i Melfar Posten d. 17. december 2008.



Middelfart
KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Østergade 21 og Østergade 28
5580 Nørre Aaby
www.middelfart.dk

Delvis ophævelse af Lokalplan 107

Lokalplan 107 Område til parkering ved Havnegade og Hans Bangsvej i Middelfart er delvis ophævet af Lokalplan 177.

