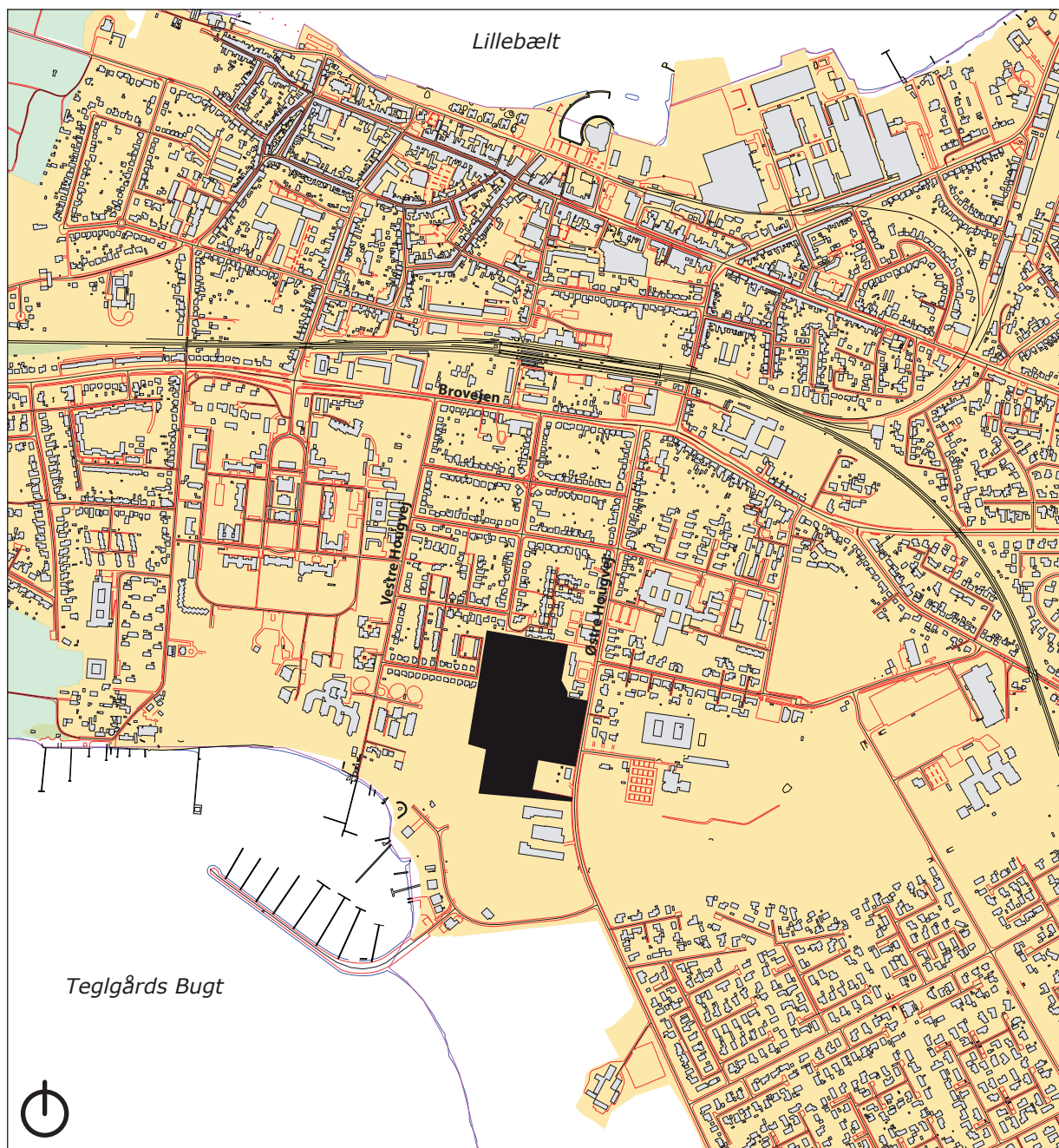




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 122

Middelfart Psykiatriske Sygehus

December 2009

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

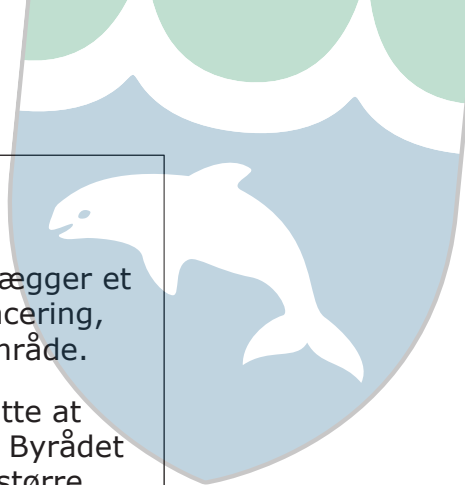
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 122

Middelfart Psykiatriske Sygehus

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	9
VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
REDEGØRELSE	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	16
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	17
SERVITUTTER	21
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	21
BILAG	23
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	23
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	25
BILAG 3: SKILTNING OG REKLAMERING	27

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet, der er på ca. 6,1 ha, ligger ved Østre Hougvej i den sydlige del af Middelfart by. Området omfatter matr. nre. 93 og 30fg, Middelfart Markjorder.

Området er udlagt til offentlige formål og huser i dag Psykiatrisk Afdeling, Middelfart. Selve Middelfart Sygehus ligger på modsatte side af Østre Hougvej lidt længere mod nord. Den eksisterende bebyggelse er opført ca. 1980 og omfatter et sammenhængende bygningskompleks bestående af forskellige bygningsafsnit i 1-2 etager. I tilknytning hertil er indrettet individuelle udendørs opholdsarealer, herunder indhegnede gårdum. Bygningerne er opført i røde teglsten med tag i lysegråt eternitskifer.

Mod nord og vest grænser området op til et eksisterende boligområde med overvejende parcelhusbebyggelse. Øst for Østre Hougvej er ligeledes parcelhuse, mens naboarealerne mod syd og sydøst rummer forskellige offentlige funktioner som Middelfart Gymnasium, en transformerstation samt en oplagsplads til lystbåde, der ligger i direkte tilknytning til lystbådehavnen ved Teglgårds Bugt. Endelig grænser området mod sydvest op til et ubebygget privatejet areal.



Lokalplanområdets placering ved Østre Hougvej i den sydlige del af Middelfart By.

Terrænet i den sydlige del af lokalplanområdet falder svagt i sydvestlig retning mod Teglgårds Bugt. Det betyder, at der fra de sydlige bygningsafsnit er kig til vandet og lystbådehavnen. I den øvrige del af området er terrænet fladt.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske fra Region Syddanmark om at udvide det retspsykiatriske afsnit på Psykiatrisk Afdeling, så hele regionens retspsykiatriske behandlingstilbud kan varetages i Middelfart. Afdelingen har i dag 18 retspsykiatriske pladser og dette antal ønskes udvidet til ca. 70 pladser.

Formålet med lokalplanen er således at give mulighed for at udvide det eksisterende bygningskompleks med ca. 10.000 m². Nybyggeri skal fremtræde i samme materialer, formsprog og højde samt med samme struktur som det eksisterende bygningskompleks. Det er også et formål, at sikre de nuværende grønne arealer i området, herunder interne opholdsarealer samt det afskærmende beplantningsbælte mod nordvest. Endelig skal der sikres vejadgang fra Østre Hougvej via den eksisterende adgang til den eksisterende parkeringsplads.



Den eksisterende bebyggelse i området er opført i røde tegl og tagformer, der varierer mellem flade tage og saddeltage. Fra bebyggelsens sengeafsnit er der direkte adgang til terræn eller lukkede haveanlæg.



Lokalplanområdet og det eksisterende sygehuskompleks set fra det syd-vestlige skel.



De ubebyggede arealer henligger som græsplæne samt hække i bøgepur. I baggrunden ses Teglård's Bugt.



Lokalplanområdet skal fortsat vejforsynes fra Østre Hougvvej. Parkeringspladsen ud mod vejen er godt skjult af bøgepur både sommer og vinter.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 122

Middelfart Psykiatriske Sygehus

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om Lov om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at muliggøre en udvidelse af de bygningsmæssige rammer for Middelfart Psykiatriske Sygehus,
- at sikre, at ny bebyggelse fremtræder som det eksisterende bygningskompleks mht. materialevalg, formsprog, højde og struktur,
- at sikre, at områdets grønne karakter bevares og understreges, og
- at sikre, at vejadgang til området sker fra Østre Hougvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Middelfart Markjorder:
matr. nr. 93 og 30fg,

samt alle parceller, der efter den 25. november 2008 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige funktioner som sygehus og institutioner med tilhørende administration o.l.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser.



§ 5. Veje, stier og parkering

1.
Vejadgang til lokalplanområdet skal - som i dag - ske via overkørsel fra Østre Hougvej som vist i princippet på kortbilag 2.
2.
Inden for lokalplanområdet skal sikres stiforbindelse til det omkringliggende stinet, som vist i princippet på kortbilag 2.
3.
Inden for området skal der udlægges areal til parkering efter følgende fordeling:

1 plads pr. 50 m² etageareal ved kontor/administration
1 plads pr. 100 m² etageareal til sygehusfunktioner i øvrigt

Parkering skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2 med et primært p-areal mod Østre Hougvej og mindre p-lommer mellem bebyggelsen. Parkering skal anlægges efter vejlovgivningens regler. Parkering for handicappede borgere skal placeres hensigtsmæssigt, fx tæt ved hovedindgangen, og udføres med befæstet overflade.

Parkeringsarealer skal fremtræde som grønne pladser med græsarmeringssten, skarpt skårne bøgepur, der afgrænser arealerne mod omgivelserne samt opstammede træer internt på pladserne.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
2.
Ny bebyggelse i området skal tilsluttes det offentlige kloaknet.
3.
Inden for området må ikke opsættes udendørs antenner. Eventuelle paraboler må ikke være synlige fra veje og stier uden for lokalplanområdet.
4.
Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer o.l. såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.



2.
Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggelinier, der ligger min. 10 meter fra nabo- og vejskel.

Der kan dog placeres mindre bygninger (maks. 25 m²) som udhus o.l. mellem byggelinie og naboskel.

3.
Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger må ikke opføres med mere end 2 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10,0 meter over eksisterende terræn.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Ny bebyggelsen i lokalplanområdet skal arkitektonisk og materialemæssigt udformes og fremtræde, så det tilpasses det eksisterende bygningskompleks.

2.
Ny bebyggelse skal opføres som lavenergihuse af klasse 1, jf. bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikationer.

3.
Bygningsfacader skal fremstå i blanke røde mursten.

4.
Bebyggelsens tage skal udformes som symmetriske saddeltage med en hældning på maks. 30 grader eller som flade tage. Som synlig tagbeklædning skal anvendes gråt tagpap eller eternitskifer. Mindre tagpartier eller enkelte mindre bygningsdele f.eks. indgangspartier, kan endvidere dækkes med glas.

5.
Der kan opsættes anlæg til solenergi såfremt det indpasses i harmoni med bygningens arkitektur. Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygninger eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer i bebyggelsen, f.eks. med geometrisk eller skulpturel udformning.

6.
Mindre bygninger, f.eks. udhuse o.l., skal fremtræde i samme materialer som hovedbygningen eller i træ som bræddebeklædt trækonstruktion af høvlede og pløjede brædder.

7.
Skiltning og reklamering inden for lokalplanområdet skal ske efter retningslinierne i Bilag 4.



§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.
2.
Udendørs oplag må ikke finde sted.
3.
Arealet mellem Østre Hougvej og byggelinien skal fremtræde som sammenhængende parkbælte med græs samt træ- og buskbeplantning. Træer skal være løvfældende.
4.
De øvrige ubebyggede arealer mod omgivelserne skal sikres en åben parkagtig karakter med græs og evt. bøgepur.
5.
Beplantningsbæltet mod nordvest skal bevares ligesom der mod transformerstationen (matr. nr. 30az) skal bibeholdes et beplantningsbælte på min. 7,0 meter, jf. kortbilag 2.
6.
Eventuelle hegn i skel skal udformes som levende hegn (bøgepur). Tilsvarende skal eventuelle hegn internt i området være levende hegn eller mur opført i røde mursten.
7.
Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Undtaget herfra er terrænregulering ifm. etablering af eventuelle lukkede haveanlæg, som kan terrænreguleres iht. sikringsbestemmelser. Endvidere må der ikke terrænreguleres nærmere naboskel end 1,0 meter.

Eventuelle skråningsanlæg skal anlægges med hældninger, der svarer til de naturlige terrænformer. Der kan således ikke etableres støttemure i området bortset fra eventuelle indvendige støttemure ifm. lukkede haveanlæg. Ved terrænregulering lægges særlig vægt på de landskabelige hensyn mod syd, hvor lokalplanområdet delvist grænser op til det åbne land og kysten.

§ 10. Miljøforhold

1.
Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier om „Ekstern støj fra virksomheder“, p.t. vejledning nr. 5/1984.



2.

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra trafik, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.3.

§ 12. Servitutter (gældende lokalplan)

Lokalplanområdet er helt eller delvist omfattet af Lokalplan nr. 22.08 (vedtaget 5. december 1994) og Lokalplan nr. 22.11 (vedtaget 27. juni 2005). Ved endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 22.08 og Lokalplan nr. 22.11 inden for lokalplanens område.

§ 13. Lokalplanens retsvirkninger

1.

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

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

2.

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

3.

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

4.

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



Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 7. december 2009.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i MelfarPosten d. 16. december 2009.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet skal fortsat anvendes til offentligt formål i form af sygehus og andre offentlige institutioner med tilknyttet kontor/administration o.l. Lokalplanen muliggør en udvidelse af de eksisterende bygningsmæssige rammer på ca. 10.000 m², så den samlede bygningsmasse vil udgøre ca. 18.000 m². Dette svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 30.

Bebyggelse - herunder om- og tilbygninger - skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggelinier, men hvor det nuværende bebyggelsesprincip med bygningsfløje adskilt af have/gårdrum respekteres. Hovedparten af udvidelsen tænkes således placeret i direkte forlængelse og tilknytning til de eksisterende bygninger - dels mod syd, dels mod nordøst - mens en mindre del tænkes opført som en selvstændig administrationsbygning på forarealet ud mod Østre Hougvej.

Udvidelsen skal - som det eksisterende bygningskompleks - fremtræde med facader i blanke røde mursten samt symmetriske saddeltage eller fladt tag med en hældning på 0-30 grader dækket med gråt tagpap (eller eternitskifer). Tilsvarende skal udvidelsen respektere den eksisterende bygningshøjde på højst 10,0 meter med 1-2 etager. På denne måde vil udvidelsen fremstå som en harmonisk og helt naturlig del af psykiatrisk sygehus.

I planen stilles endvidere krav til placering og udformning af skiltning, og i tråd med kommunens generelle bestemmelser skal nybyggeri opføres som lavenergihus af klasse 1. Jævnfør bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikationer.

Veje og parkering

Vejadgang til området skal - som i dag - ske via den eksisterende overkørsel til Østre Hougvej.

Parkeringsfaciliteterne omfatter i dag 120 p-pladser til ser-



Etagetallet i den eksisterende bebyggelse varierer fra 1 til 2 etager. Sengeafsnittene har typisk kun 1 etage.



Den eksisterende P-plads mod Østre Hougvej.

vicering af patienter og besøgende såvel som personale. En sygehusudvidelse i denne størrelsesorden vil normalt udløse et større antal p-pladser, men idet transportintensiteten og besøgsintensiteten typisk er meget begrænset på et psykiatrisk sygehus vurderes det, at merbehovet kan dækkes ved anlæg af 1 plads pr. 50 m² administration og 1 plads pr. 100 m² sygehusfunktion. Den samlede kapacitet bliver herved ca. 220 p-pladser. De ekstra pladser skal dels placeres i forbindelse med den eksisterende P-plads mod Østre Hougvej og dels som nye "lommer" internt i området. Der stilles særlige krav til begrønning af områdets parkeringsfaciliteter.

Ubebyggede arealer og beplantning

I planen er der lagt vægt på, at området også fremover fremtræder med en markant grøn karakter - dels ved sikring af det eksisterende beplantningsbælte mod nabobebyggelsen mod nordvest (Grønlandsvej) og dels med et afskærmende beplantningsbælte mod transformerstationen.

Endvidere sikrer planen en fastholdelse af den parklignende karakter mod Østre Hougvej og mod resten af omgivelserne.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde E17 i Kommuneplan 2001-2013 (reviderede rammer, december 2004) og er udlagt til særligt præsentable erhvervsvirksomheder og institutioner, herunder kontorer, engroshandels-, laboratorie-, udstillings-, hotel- og kursusvirksomhed samt offentlige formål. Inden for rammeområdet må bebyggelse opføres i 1-2 etager og med en maks. bygningshøjde på 10 m. Bebyggelsesprocenten må højst være 40 for området som helhed. Der gælder endvidere, at der

skal holdes en høj standard med hensyn til bygninger og fri-arealer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2001-2013.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne.

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

Området ligger ca. 300 m fra kysten. Det mellemliggende areal er delvist bebygget og beplantet, og det betyder at der er begrænset indsigt til lokalplanområdet fra "vandsiden". På visualiseringen nederst på siden er søgt vist, hvordan den planlagte udvidelse - højde- og proportionsmæssigt - vil fremtræde set fra kysten. Da den planlagte udbygning ikke vil afvige fra den eksisterende bebyggelse mht. højde, volumen samt farve- og materialeholdning, er det Byrådets skøn, at området ikke vil fremtræde negativt i samspillet med kystlandskabet.



Visualisering - højde og proportioner - af den planlagte udbygning af Middelfarts Psykiatriske Sygehus.



Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 22.08, "Erhvervs- og institutionsområde ved Østre Hougvej i Middelfart" vedtaget dec. 1994 og delvist af Lokalplan nr. 22.11, "Ældrecenter og erhvervsområde mv. ved Fænøsund" vedtaget juni 2005. Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves LP 22.08 og LP 22.11 inden for lokalplanens område.

Regionplanen

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens område ligger inden for et område med begrænset drikkevandsinteresser.

Naturbeskyttelse (§ 3)

I lokalplanområdets sydligste del er udpeget et beskyttet areal med mose, jf. kortbilag 2. For det beskyttede areal gælder, at tilstanden ikke må ændres uden tilladelse. Tilsvarende skal der ved etablering af byggeri og anlæg inden for lokalplanområdet holdes en afstand på min. 10 meter til mosen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2005.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Trefor's forsyningsområde.

Spildevand

Området kloakeres således, at spildevandet afledes til centralrensningsanlægget i Middelfart. Kloakeringen i lokalplanområdet udformes som separat kloakering. Overfladevandet forsinkes lokalt inden udledning til Russelbæk.

Det anbefales, at rekreative løsninger for overfladevandet indtænkes i planlægningen af udvidelsen af hospitalet.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal varmforsynes i henhold til kommunens varmeplan. Da ny bebyggelse i området skal opføres som lavenergiklasse 1, skal der ved ansøgning herom meddeles dispensation fra bestemmelsen om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Forurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret (byzone) iht. jordforureningsloven. Middelfart Kommune er dog ikke bekendt med, at der findes forurenede jord i området der er omfattet af lokalplanen.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. Ejeren eller brugeren sikrer, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenede eller at der er etableret en fast varig belægning

på arealet jf. Lov om forurennet jord § 72b. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven.

Der er ved arkæologiske forundersøgelser på arealet umiddelbart vest for lokalplanområdet registreret et bopladsområde fra yngre bronzealder. Bopladsområdets østlige afgrænsning er ikke påvist, hvilket gør det overordentligt sandsynligt, at bopladsen fortsætter ind i nærværende lokalplanområde. Sådanne bebyggelsesspor er at betragte som jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, og disse er omfattet af Museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001).

I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturarvstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan uheldig situation kan der med fordel foretages en forundersøgelse på arealet forud for anlægsarbejdets opstart med henblik på at vurdere udstrækning og bevaringsgrad af eventuelle jordfaste fortidsminder. På opfordring af bygherren kan Odense Bys Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales

Tidsrum	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) fra følgende arealanvendelser:	
	Blandet bolig og erhverv (D-områder)	Åben og lav boligbebyggelse
Mandag-fredag kl. 07-18 og lørdage kl. 07-14	55	45
Mandag-fredag kl. 18-22, lørdage kl. 14-22 og søndage og helligdage kl. 07-22	45	40
Alle dage kl. 22-07	40	35

Vejledende grænseværdier for støjbelastning fra den enkelte virksomhed, det enkelte anlæg eller indretning.



det bygherre at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen. Bygherre bedes under alle omstændigheder kontakte Odense Bys Museer i så god tid som muligt forud for iværksættelse af anlægsarbejde på arealet.

Støj

Støj fra erhverv

Områdets funktioner må ifølge lokalplanens § 10 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

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 naboområderne. Internt i lokalplanområdet og i naboområderne gælder grænseværdierne vist i skemaet nederst på siden. Området kan karakteriseres som område til lettere erhverv. Støjfølsomme funktioner i de omgivende områder er åben-lav boligbebyggelse samt en blanding af bolig og erhverv.

Det støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse vil udelukkende stamme fra trafik - primært besøgende og personale. Det vurderes, at de vejledende grænseværdier for erhvervsstøj uden problemer vil kunne overholdes.

Vejtrafikstøj

Lokalplanområdet grænser op til Østre Hougvej, der har en trafikmængde på ca. 4.500 biler (ÅDT). Der er ikke p.t. planer om større ændringer af Østre Hougvejs benyttelse, som vil medføre en væsentlig øget trafikbelastning fremover.

For ny bebyggelse til hospitalsformål i området gælder, at det udendørs støjniveau fra vejtrafik ikke må overstige $L_{den} = 58$ dB. Tilsvarende må det indendørs støjniveau ikke overstige $L_{den} = 33$ dB. For kontorer o.l. må det udendørs støjniveau fra vejtrafik ikke må overstige $L_{den} = 63$ dB. Tilsvarende må det indendørs støjniveau ikke overstige $L_{den} = 38$ dB. Jævnfør Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007, "Støj fra veje".

Ifølge en overslagsberegning vil 63 dB kunne overholdes ca. 15 meter fra midten af Østre Hougvej, mens 58 dB vil kunne overholdes ca. 30 m fra vejmidte. Dette er i overensstemmelse med de i lokalplanen anviste muligheder for indpasning af ny støjfølsom bebyggelse.

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.

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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens realisering er ikke afhængig af, at der opnås tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.



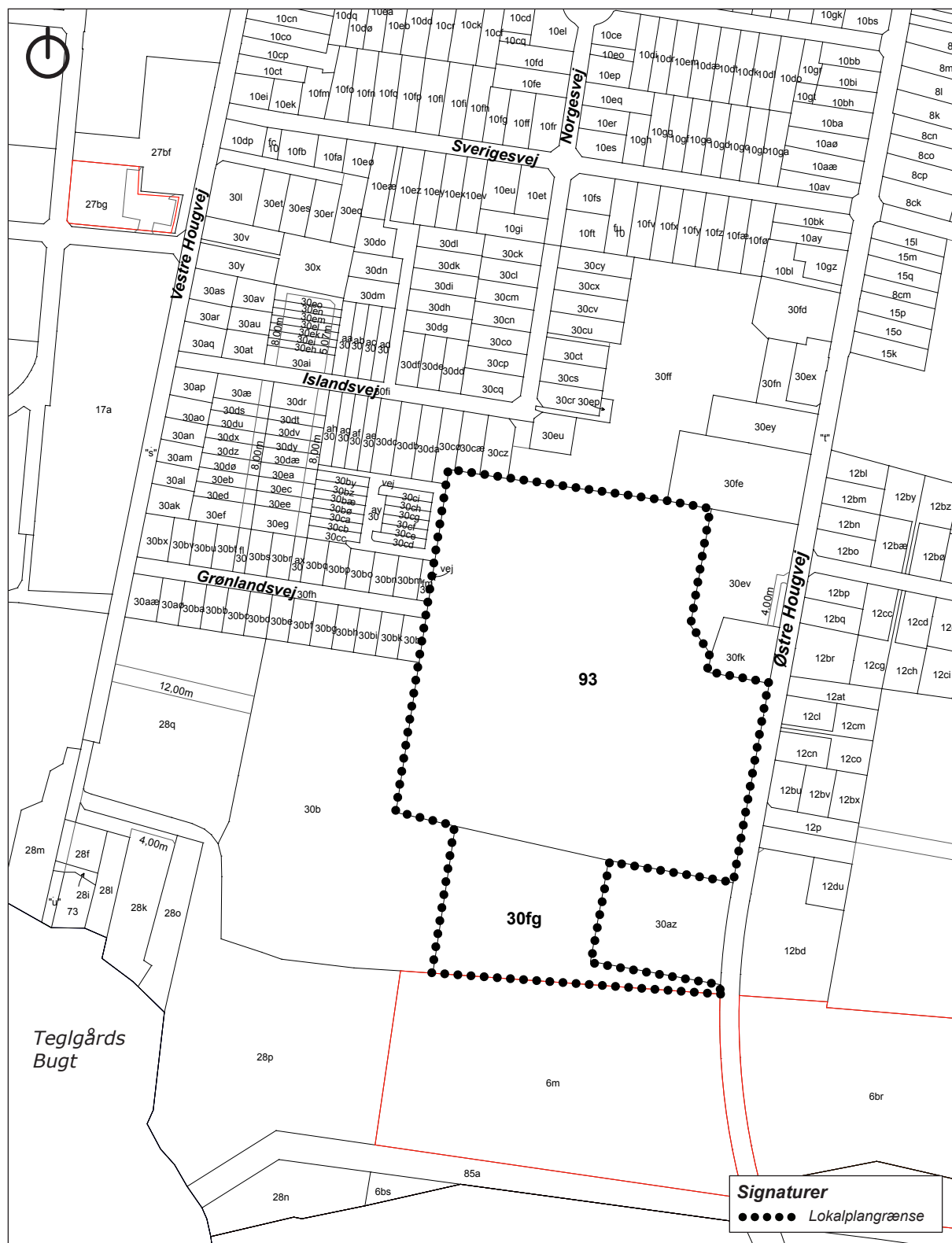
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 122

Middelfart Psykiatriske
Sygehus

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 4.000

Dato: 25. november 2008



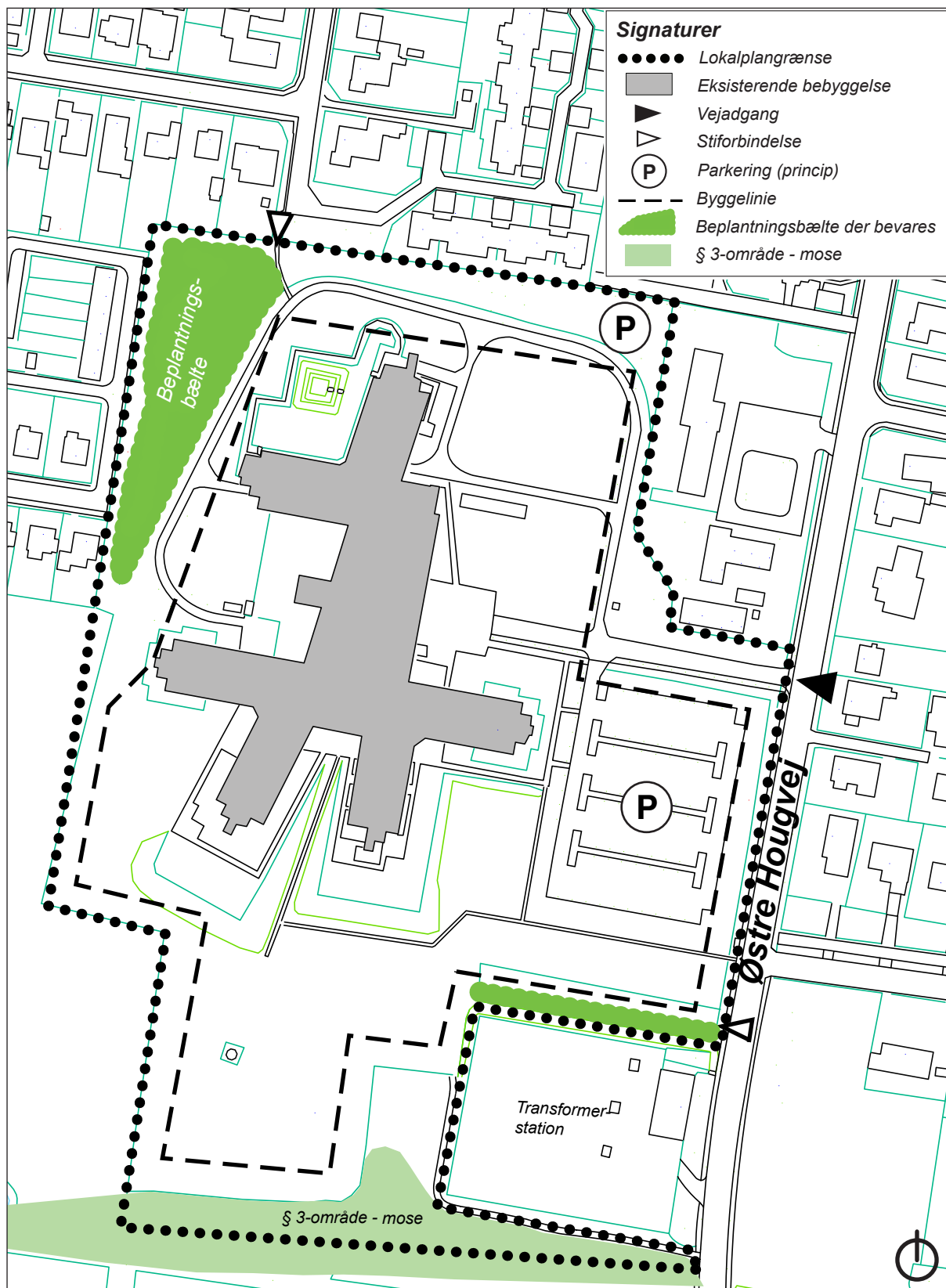
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 122

Middelfart Psykiatriske
Sygehus

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 2.000

Dato: 25. november 2008



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 122

Middelfart Psykiatriske Sygehus

BILAG 3: SKILTNING OG REKLAMERING

I området kan der opsættes skilte efter følgende retningslinier:

- A: Skiltning på virksomheder og institutioners facader.
- B: Alternativ skiltning ved virksomheder og institutioner udført som fritstående søjle.
- C: Henvisningsskilte til virksomheder/institutioner placeret ved virksomhedens vejadgang.

Skiltetype A - Facadeskilte

Skiltning må kun udføres på én bygning og kun på to facadesider, f.eks. på hovedbygning, administrationsbygning eller lignende.

Skiltning må kun udføres i form af navn og eventuelt logo. Skiltningen skal udføres med en størrelse, formgivning, farve- og materialevalg samt placering, der er i harmoni med bygningsens arkitektur.

Virksomhedens navn skal udføres som enkeltstående bogstaver med en max. højde på 80 cm. Bogstaverne tillades indirekte belyst, som kontur eller udført f.eks. som spinkle formede neonrør. Etableres der logo på facaden må logoet's størrelse udgøre max. 0,8 m².

Projektører, spots og lignende lysarmaturer må ikke anvendes til belysning af skilte og facader på ejendommen.

Skiltetype B - Skiltesøjler (pyloner)

Alternativt kan der skiltes med virksomhedens navn og logo med en max. bredde x højde på 1 x 3 meter.

Skiltesøjlen skal placeres indenfor eventuelle byggelinier og højst 3 meter fra bygningsfacaden.

Der må kun opsættes to skiltesøjler på hver ejendom.

Skiltning må kun udføres i form af navn og eventuelt logo. Skiltningen skal udføres med en størrelse, formgivning, farve- og materialevalg samt placering, der er i harmoni med bygningsens arkitektur. Teksthøjden må udføres med en højde på max. 80 cm.



Etableres søjlen med logo må logoets størrelse udgøre max. 0,8 m².

Navn og logo tillades indirekte belyst, som kontur eller udført fx som spinkle formede neonrør.

Skiltetype C - Henvisningsskilte

Et henvisningsskilt tillades opsat ved virksomhedens vejadgang på egen grund (indkørsel til ejendom). Skiltet skal placeres således, at vejreglernes bestemmelser om oversigter mod Østre Hougvej overholdes. Det vil sige, at skiltet placeres uden for et oversigtsareal på 2,50 x 95,00 meter.

Skiltet kan udformes i en galvaniseret stålkonstruktion eller letmetal med en dobbeltsidet skilteflade (ca. 60 x 1,20 cm) udført på en hvid skilteplade.

Skilteteksten må kun omfattes virksomhedens navn, logo og henvisningstekst trykt på skiltefladen

Skiltekonstruktioner må udføres med en max. højde på 120 cm.

Flagreklamer m.v.

Ingen form for flagreklamer og andre reklameeffekter må opsættes i området.



Middelfart
KOMMUNE

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