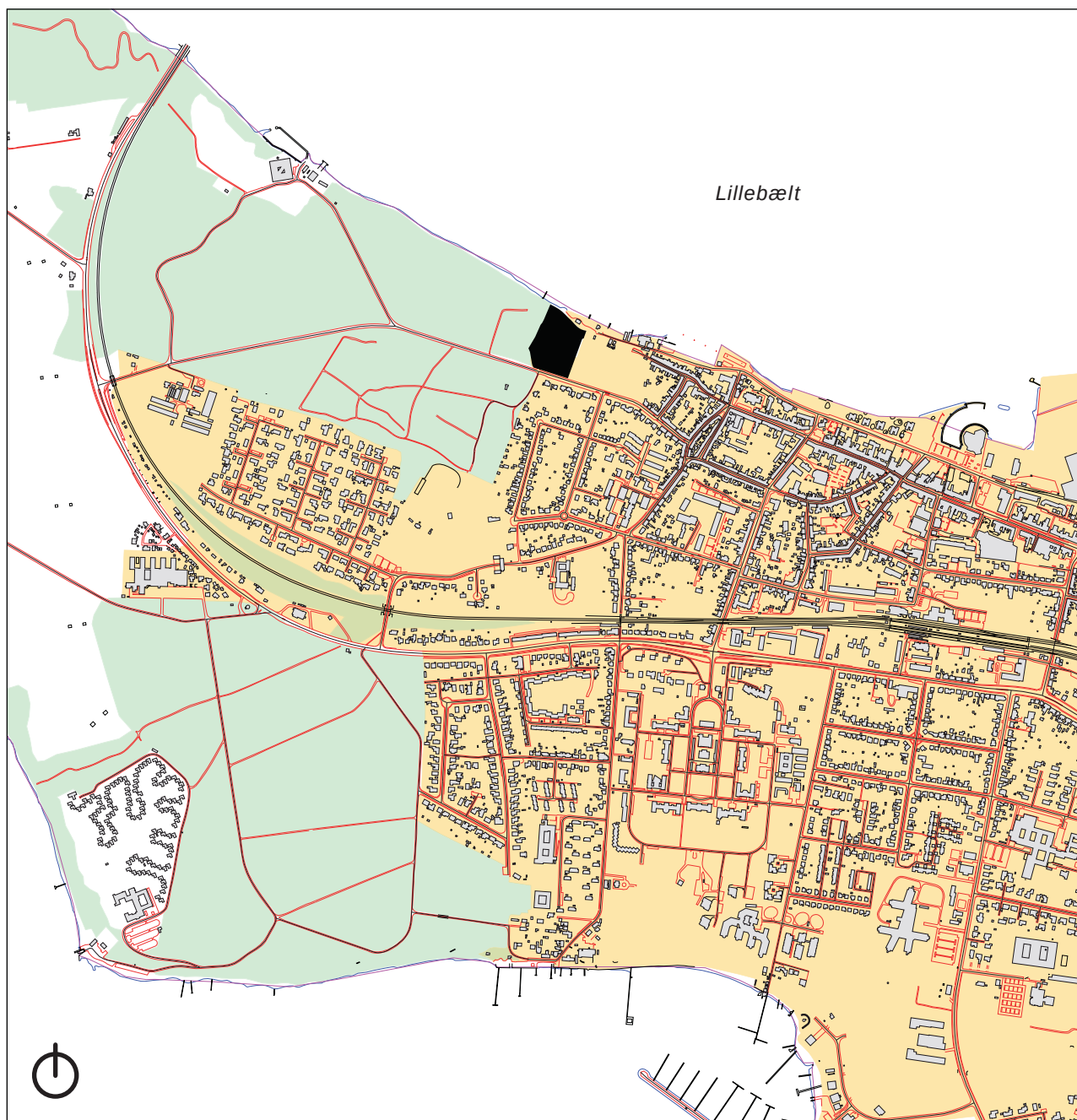




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 131

og tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2009-2021

Keramikmuséet Grimmerhus

December 2012

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

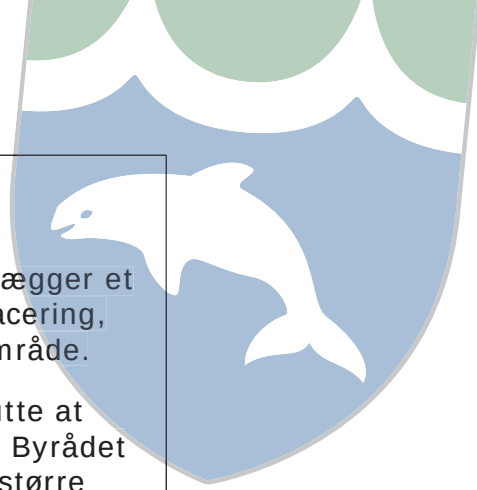
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 131

Keramikmuséet Grimmerhus

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	9
VEDTAGELSESPÅTEGNING	16
REDEGØRELSE	17
LOKALPLANENS INDHOLD	17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	21
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	22
SERVITUTTER	26
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	26
BILAG	29
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	29
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	31
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4	33

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter Danmarks Keramikmuseum Grimmerhus, der ligger ved Kongebroskoven i den vestlige del af Middelfart. Muséet har en attraktiv placering lige ud til Lillebælt og markerer i princippet den vestlige afslutning af byens havnefront. Området omfatter - inklusive den smukke parklignende have - et areal på ca. 15.000 m². Området er videre kendetegnet ved en markant terrænvariation, hvor museet og haven ligger på et plateau, der slutter ved kystskrænten, hvor terrænet lokalt falder fra ca. 11 meter til ca. 3 meter.

Danmarks Keramikmuseum er Nordens eneste specialmuseum, forskningscenter og udstillingssted for dansk og international keramisk kunst og kunsthåndværk og design. Muséet har i dag til huse i et fredet bygningskompleks opført i 1857 bestående af hovedbygning med tilhørende staldlænger. I forbindelse med fredningen af ejendommen blev der i perioden 1993-94 gennemført en gennemgribende restaurering af bygningskomplekset, som i dag står som et smukt eksempel på en af landets første villaer, se s. 7 og 8.

Vest for området ligger Kongebroskoven, mens området mod syd grænser op til et eksisterende villakvarter. Mod øst ligger



Lokalplanområdets placering mellem Kongebrovejen og Lillebælt.



kirkestien og Vestre Kirkegård, mens lokalplangrænsen mod nord forløber langs den rekreative stiforbindelse langs Lillebælt.

Lokalplanområdet ligger delvist i byzone og delvist i landzone. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres landzonearealet til byzone.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske fra Keramik-muséet Grimmerhus om at udvide deres faciliteter med nye unikke udstillings- og aktivitetsmuligheder. Ambitionen er, at hæve det årlige besøgstal fra ca. 15.000 til 30.000 inden for de næste 10 år. Udvidelsen begrundes i et konkret behov for flere udstillingslokaler, til at rumme den hastigt voksende samling. Endvidere er det ønsket at etablere åbne magasiner til de genstande, som ikke er udstillet, samt at etablere et åbent keramikværksted, hvor publikum kan overvære keramiktilvirkning og eventuelt selv deltage i processen. Som et led i planlægningen og udformningen af de nye udstillingslokaler blev der i 2009 gennemført en projektkonkurrence i et samarbejde imellem Realdania.

Lokalplanens formål er at sikre de væsentlige elementer i udvidelsen, herunder samspillet med terræn og de fysiske forbindelser med den eksisterende fredede bebyggelse. Der lægges vægt på, at fredningsværdierne i de eksisterende bygninger ikke forringes og at hovedbygningen også fremover vil stå som en unik solitær bygning. Planen fastlægger således specifikke rammer for udvidelsen, herunder placering, skala, materialitet mv. Et andet primært formål er at sikre områdets grønne præg, og udnytte den enestående placering ved Lillebælt.

Andre formål er at sikre, at indkørsel til muséet fortsat sker ad den eksisterende vejadgang fra Kongebrovej, hvor der også vil være parkeringsfaciliteter, samt at sikre forbindelse til det omgivende stinet, herunder stien langs Middelfart Havnefront.



Sydvestfacaden af Grimmerhus med skulpturparken og Kongebroskoven til venstre samt Lillebælt i baggrunden.



Keramikmuseet set fra Lillebælt.



Det eksisterende bygningskompleks set fra Kongebrovejen.



Haveanlæg med skulpturpark er placeret ud til Lillebælt.



Lokalplanområdet set fra nordøst ved kirkestien. Villakvarteret syd for området ses i baggrunden.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 131

Keramikmuséet Grimmerhus

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

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre

- at området kan anvendes til offentlige formål såsom museum o.l.,
- udvidelsesmulighed, bl.a. i form af underjordiske magasiner,
- at udvidelsen mht. placering, skala og funktionel sammenhæng harmonerer med de eksisterende fredede bygninger,
- at nye bygninger etableres i et nutidigt formsprog, som indpasses nøje ift. kystlandskab og terræn,
- fredningsværdier i de eksisterende bygninger og at den eksisterende villa fremstår som en fritliggende bygning,
- områdets grønne udtryk med park og træbeplantning, idet der dog gives mulighed for den nødvendige reduktion i beplantningen af hensyn til den bygningsmæssige udvidelse, og
- at området fortsat vejbetjenes fra Kongebroven samt, at der sikres forbindelser til det eksisterende stinet.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Hindsgavl, Middelfart Jorder:
dele af matr. nre. 1br, 1vk og 1bs

samt alle parceller, der efter den 27. oktober 2011 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger delvist i byzone og delvist i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse overføres landzonearealet (vist med vandret skravering på kortbilag 1) til byzone.



§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området skal anvendes til kulturelle formål i form af museumsbebyggelse og tilknyttede funktioner, herunder tilhørende administration, café, magasin, værksteder, auditorium, bibliotek o.l.

2.

Inden for området kan etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer o.l., såfremt anlæggene placeres skjult i terræn eller integreres i bygningerne.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal fortsat ske via eksisterende vejadgang fra Kongebrovejen, jf. kortbilag 2. Der kan ikke etableres yderligere overkørsler.

2.

Der må etableres vejadgang fra parkeringspladsen til det underjordisk magasin, som vist i princippet på kortbilag 2.

3.

Der skal sikres sammenhæng til det omgivende stinet, som vist i princippet på kortbilag 2. Interne stier skal anlægges i 1-2 m bredde og udføres i slotsgrus o.l..

Der lægges vægt på, at borgere med handicap i størst muligt omfang kan komme rundt i området, bl.a. i skulpturparken.

4.

Inden for området skal der udlægges areal til 1 p-plads pr. 100 m² etageareal, dog min. 30 p-pladser. Parkeringsarealer skal etableres på egen grund og efter vejlovgivningens regler. P-pladser skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2. Handicappladser skal placeres nær hovedindgangen.

Der skal udlægges areal til min. 10 cykelparkeringspladser pr. 100 gæster. Arealet skal placeres nær hovedindgangen.

5.

Parkeringsarealet inkl. kørevejen dertil samt tilkørslen til magasinet skal anlægges i chaussésten med græsarmering eller alternativt i slotsgrus. Der kan endvidere etableres ganglinier i bordursten i granit. Handicapvenlige p-pladser skal anlægges med handicapvenlig overflade i slotsgrus og med synlig afmærkning.



§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
2.
Området er separatkloakeret. Det anbefales, at så meget af regnvandet som muligt nedsives inden for lokalplanområdet. Ellers skal regnvandet ledes til den eksisterende regnvandsledning.
3.
I forbindelse med nybyggeri kan der opsættes/indpasses anlæg til vedvarende energi, fx solcelleanlæg, solfanger, jordvarme o.l. Der skal dog sikres en god harmoni ift. omgivelserne eller bygningen, som anlægget opsættes på, fx skal solceller integreres som designelementer i tagfladen eller i facaden.
4.
Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygninger eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer, f.eks. med geometrisk eller skulpturel udformning.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for det samlede område.
2.
Eksisterende bebyggelse
Alle byggearbejder på fredede bygninger ud over almindelig vedligeholdelse kræver tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen iht. fredningen. Desuden kræves tilladelse fra Middelfart Kommune.
3.
Ny bebyggelse
Ny bebyggelse skal fremstå i et nutidigt formsprog, men indpasses og udformes under stor hensyntagen til parken og de eksisterende fredede bygninger, så disse ikke domineres.

Facadernes endelige udformning, herunder materialer og farveholdning, skal godkendes af Middelfart Kommune.

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelteterne, som er vist på kortbilag 2.

Inden for det viste areal til underjordisk bebyggelse skal ny bebyggelse placeres under terræn, undtaget elevatorer, ovenlyskonstruktioner, murkrone/støttemur samt indgange/nedgange.

Inden for den nordlige del af byggefeltet må bebyggelse opføres i højst 2 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 10,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglemen-



tet. Dog kan konstruktioner som elevatorårne om nødvendigt gives en større højde. Facadehøjden mod vandsiden må ikke overstige 10,0 meter målt fra fremtidigt terræn.

Den samlede bygningshøjde, herunder tag og facader, skal køtemæssigt være lavere end de eksisterende (fredede) sidefløjes tagryg.

Facadelængden langs vandet må ikke overstige 15 meter.

4.

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergihuse, jf. bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikationer.

Ved lokalplanens vedtagelse svarende til energiklasse 2015 iht. BR10.

5.

Uden for byggefeltene kan der etableres mindre bygninger til affaldshåndtering o.l. Bygningsdele skal respektere terræn og eksisterende beplantning.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Eksisterende bebyggelse

Alle bygningsændringer på fredede bygninger ud over almindelig vedligeholdelse kræver tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen iht. fredningen. Desuden kræves tilladelse fra Middelfart Kommune.

2.

Ny bebyggelse

Udvendige konstruktioner/facader på udstillingsbygningen skal fremtræde i teglsten. Dele af facaden kan udføres i glas med profiler i ikke-reflekterende metal. Dog kan facaden orienteret mod vandet i sin helhed udføres som en velproportionet glas-konstruktion.

Ovenlyskonstruktioner i terræn skal udføres i granit, teglsten eller ikke-reflekterende metal. Inddækninger/profiler skal ligeledes udføres i ikke-reflekterende metal.

Støttemur/havemur skal fremtræde i natursten, teglsten, puds eller beton.

Farvemæssigt skal bebyggelsen og udvendige konstruktioner fremtræde i materialernes naturlige farve eller i jordfarver.

3.

Vindues- og dørpartier skal udføres i smalle træ- eller metalprofiler.



4.

Tage skal udføres med fladt tag.

Til tagdækning skal anvendes græs eller Mos-sedum. Mindre tagpartier samt ovenlyskonstruktioner til underjordisk bebyggelse kan udføres i refleksfrit glas eller solcellepaneler.

Ovenlyskonstruktionerne skal gives et formsprog og materialevalg, der harmonerer med det øvrige nybyggeri. De kan evt. gives en særlig skulpturel udformning.

5.

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Der må ikke opsættes skiltning på bygningen.

Der kan tillades opsat 3 pyloner med en maks. højde på 3,0 meter og en maks. bredde på 1,0 meter ved adgangsvejen og indgangspartierne.

Herudover må der inden for området opsættes mindre informations- og orienteringsskilte i et fælles grafisk design. Reklameskilte tillades ikke.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Beplantning og indretning af friarealerne - herunder skulpturparken - skal fortsat have en markant grøn karakter med træbeplantning kombineret med åbne græsklædte arealer med fritstående træer og buske. Ovenpå det underjordiske bygningsafsnit skal der etableres græsplæne. Der må endvidere etableres skulpturpark på friarealerne.

Parkområdet skal indrettes og beplantes efter en samlet godkendt plan, så der opnås en god helhedsvirkning. Planen skal bl.a. vise udformning af skulpturparken og den beplantning, som etableres og bevares.

2.

Eksisterende beplantning, der er vist på kortbilag 2, skal bevares.

Der kan i begrænset omfang reduceres i den eksisterende træbeplantning, dels så der skabes rum for den nødvendige bygningsudvidelse, og dels for at understøtte udsigten fra Keramikmuseet til Lillebælt. Jævnfør princippet på kortbilag 2.

Beplantningen kan udtyndes og beskæres, sådan at undervegetationen af buske ryddes og de mindre træer tyndes ud. Hermed kommer bevoksningen på skråningerne til at bestå af spredte højtstammede træer med undervegetation.



3.

I bygge- og anlægsfasen skal der ske en sikring af eksisterende træbeplantning og rodnet, så der undgås skader og så vækstvilkårene ikke forringes.

4.

Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn uden kommunens tilladelse. Dog må der foretages større terrænreguleringer inden for byggefeltene, herunder i forbindelse med udgravningen til de underjordiske bygningsdele.

Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Der må ikke ske terrænregulering nærmere naboskel end 1 meter.

5.

Hegn i skel, mod vej, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn.

Mod Kongebroven og mod den sydlige del af Kirkestien skal der være levende hegn i form af hække.

6.

Forpladsen og gården ved anneksbygningen skal anlægges med slotsgrus, i princippet som vist på kortbilag 2. Mindre områder kan belægges med granit.

7.

Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer, jf. § 7.5.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 11. Miljøforhold

1.

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

2.

Det skal sikres, at erhvervsmæssige aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".



§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.4-5.5,
- der er etableret stiforbindelser, jf. § 5.3.

§ 13. Eksisterende planer

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

§ 14. Servitutter

Ingen bestemmelser.

§ 15. 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 3. december 2012.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 6. december 2012.



LOKALPLANENS INDHOLD

Udvidelsen er en væsentlig forudsætning for realiseringen af Keramikmuséet's udviklingsstrategi inden for de kommende år. Strategien er i hovedtræk at videreudvikle stedet og bygningerne, så det bliver en international attraktion såvel som en arkitektonisk perle.

Eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen på ejendommen Kongebrovej 42 er i kommuneatlask for Gl. Middelfart Kommune og ifølge Kulturarvstyrelsens registrering af fredede og bevaringsværdige bygninger registreret som fredet. Fredningen omfatter hovedbygningen, den vinkelformede herskabsstald med støttemure og de to indgangslåger med granitsøjler (1856-57 af J. D. Herholdt). Fredningsstatus omfatter også omgivelserne. Fredningen gælder siden 1993.

Grimmerhus er en typisk herskabsvilla og hører som sådan til det første danske villabyggeri. Arkitektonisk er villaen et udtryk for Herholdt's fascination af den italienske arkitektur i renæssancen med de rundbuede blændinger, vinduesindfatninger og trappegavle.

Placeringen af villaen som en markant solitær bygning er den arkitektoniske markering af forskellen mellem herskab og tjenestefolk. Som en yderligere underbygning af dette er den vinkelformede sekundære bygning rykket ud til siden og hegnet ind af mure. Det er vigtigt, at denne hierakiske fortælling fortsat kan opleves, og at villaen fortsat fremtræder som en solitær bygning.

Villaens ydre med rundbuede blændinger, de hvidmalede murdetaljer og den markante hoveddør hører til de ydre bærende fredningsværdier.

I årene 1993-94 gennemførte Middelfart Kommune en meget grundig og gennemgribende restaurering af ejendommen og i denne forbindelse blev Grimmerhus fredet. Grimmerhus fremstår i dag med næsten samme udformning, som da den blev bygget i 1857. Huset er i en sådan stand, at den i dag står som det ypperste inden for bygningsbevaring i Danmark.

Registreringen af de fredede bygninger er Kulturarvsstyrelsens ansvar, og den finder sted i henhold til Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger. Alle fredede bygninger er fredet både ind- og udvendigt. Når en bygning er fredet, betyder det bl.a. at ejerne, såvel de private som de offentlige, skal holde bygningen i forsvarlig stand, og at både udvendige og indvendige ændringer, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver forudgående tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen. Det kræver f.eks. tilladelse at pudse en facade, at ændre farve, at lægge et tag om, at udskifte et vindue, at udskifte en dør eller at omlægge en gårdsplads. Det kræver også tilladelse at fjerne

eller ændre på mur- og nagelfast inventar, såsom paneler, fliser og kakkelovne. Lokalplanen er i overensstemmelse med dette.

Ny bebyggelse

De bærende kvaliteter i projektet er, at sikre harmoni i det samlede færdige bygningsanlæg samt at sikre, at nybyggeriet har naturlig sammenhæng til og ikke virker dominerende i forhold til de eksisterende fredede bygninger. Projektets grundlæggende idéer er således udmøntet i specifikke lokalplanbestemmelser omkring bebyggelsens disponering, placering og udformning.



Forslag til indpasning af nybyggeri, parkering mv.



Lokalplanen omfatter i hovedtræk en udvidelse af museet i form af en ny bygningsfløj med bl.a. nye udstillingslokaler samt integrerede underjordiske magasiner i områdets østlige del mod kirkestien. Den nye bygningsfløj tænkes udformet, så den skyder sig ud af i kystskråningen til Lillebælt. Konkret udformes bygningen med en etage mod parken, mens den mod vandet vil fremtræde i 2 etager. Det underjordiske bygningsafsnit kan tilføres dagslys gennem ovenlysvinduer, der kan etableres som skulpturelle elementer i den østlige del af plænen i skulpturparken. Den nye bebyggelse må opføres i op til 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 10,5 meter. Der stilles endvidere krav om, at bygningen skal opføres som lavenergihus, hvorfor der gives mulighed for at opsættes solceller o.l. som en veltilpasset del af arkitekturen.

Den nye bygningsfløj skal udformes med et nutidigt formsprog og i materialer, der både afspejler museet's særlige identitet og den tætte tilknytning til både skoven, parken og vandet. Af æstetiske årsager bør konstruktioner og installationer ikke være synlige, sådan at bygningens indre og ydre fremtræder enkelt og neutralt.

Ubebyggede arealer og beplantning

Hensigten er, at områdets grønne udtryk skal sikres. Parken skal fortsat fremtræde som et stort sammenhængende græsareal med enkeltstående trægrupper og skulpturer der afgrænses af beplantningsbælter mod kysten og mod Kirkestien. Det kan dog ikke undgås - af hensyn til nybyggeriet - at der skal ske fældning i og omkring byggefeltene. Tilsvarende må der ske udtynding af underskoven.

Terrænmæssigt er området præget af kystskrænten mod nord, plateauet længere mod syd samt de til området hørende unikke udsigtskvaliteter. Af hensyn til bevaring af disse karakteristika fastlægger planen, at der kun må foretages mindre terrænreguleringer. Det er dog nødvendigt at udføre større jordarbejder ifm. etableringen af nybyggeri, herunder de underjordiske bygningsdele.

Forpladsen og stierne ved Grimmerhus ønskes genetableret med det oprindelige udtryk med slotsgrus. Det samme gælder gårdspladsen ved sidebygningerne.

Lokalplanen indeholder endvidere - bl.a. af hensyn til æstetik - krav om, at hegning/afskærmning inden for området kun sker med levende hegn.

Veje, stier og parkering

Vejadgang til området skal - som i dag - ske via den eksisterende indkørsel ved Kongebrovej, jf. kortbilag 2.

Planen sikrer endvidere, at der etableres tilslutninger til det omgivende stinet mod øst (ved Kirkestien), hvor der er naturlig forbindelse til havnefronten. Øvrige interne stier skal gene-



Visualisering af en mulig udformning af den nye museumsbygning set fra stranden ved dykkerklubben.



Visualisering af mulig udformning af bygningens østlige facade. De eksisterende museumsbygninger ses i baggrunden.



Visualisering af mulig udformning af bygningens vestlige facade.



Visualisering - den nye bygning set ved ankomst til Grimmerhus.

relt anlægges, så de naturligt falder ind i parklandskabet eller understøtter områdets oprindelige udtryk med belægninger i slotsgrus.

Parkering skal etableres på egen grund. Parkeringsarealet skal hovedsageligt placeres langs hækken mod Kongebrovejen, hvor det ligger delvist afskærmet og ikke "forstyrrer" indblikket til museumskomplekset. Parkeringsarealet skal gøres grønt. Via parkeringspladsen skal det desuden være muligt for en lastvogn at servicere de nye underjordiske magasiner. Der skal sikres mulighed for at busser kan foretage af- og pålæsning af passagerer på museets egen grund. Dog henvises busser til etablerede parkeringsmuligheder uden for området.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen understøtter kommuneplanens mål iht. kultur og kulturhistorie bl.a. ved at bidrage til et mangfoldigt udbud af kulturoplevelser og -aktiviteter og ved at beskytte kulturarven og udbrede kendskabet hertil.

Skoven vest for muséet er i kommuneplanen udpeget som særligt økologisk forbindelsesområde og værdifuldt landskab. Det vurderes, at Keramikmuséets udvidelse ikke påvirker den økologiske forbindelse væsentligt. Det vurderes også, at udvidelsen ikke forringer de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i det udpegede landskabsområde.

I kommuneplanens retningslinje om kystnærhedszonen kræves, at funktionelt begrundet byggeri skal ske i tilknytning til



Eksisterende kig og udsigter i området.

eksisterende bebyggelse og først og fremmest bag denne. I det aktuelle tilfælde har hensynet til at sikre bygningen en harmonisk indpasning på lokaliteten dog vejet tungt.

Selve Keramikmuseet ligger i byzone og inden for kommuneplanens rammeområde O.01.01 "Grimmerhus", mens dele af parkanlægget ligger i landzone uden for kommuneplanens rammer. Rammeafgrænsningen følger et internt matrikelskel, der ikke er synligt i marken og som forløber henover adgangsvejen og midt i gennem keramikmuseets parkanlæg.

Keramikmuseet med tilhørende parkanlæg udgør både historisk og funktionelt en naturlig helhed, der er afgrænset af Kongebrokov mod vest, stien langs Lillebælt mod nord, Kirkegården mod øst og Kongebrovej mod syd

I forbindelse med udvidelsen af Danmarks Keramikmuseum Grimmerhus ønskes såvel parkanlægget som bygningsanlægget omfattet af planen for at sikre en logisk og funktionel sammenhængende planløsning for hele anlægget. Der sikres herved mulighed for indpasning af den nye bebyggelse i forhold til såvel de arkitektoniske, historiske og naturmæssige værdier samt bevarelse af parkanlæggets helhedspræg og fastholdelse af beplantning i området.

Rammeområdet skal anvendes til offentlige formål i form af keramikmuseum eller andre offentlige eller private institutioner. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Bebyggelse må opføres med op til 2 etager og en maks. bygningshøjde på 10,5 meter. Der tillades kun funktioner i miljøklasse 1.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, da kommuneplanens rammeområde ikke omfatter lokalplanområdets nordlige og vestlige del. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg - nr. 4 - som sikrer den nødvendige overensstemmelse, så hele området omfattes af rammeområde O.01.01.

Kommuneplantillæg nr. 4, der offentliggøres samtidig med lokalplanen, er indsat bagest i planen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet grænser helt op til Lillebælt og er derfor omfattet af Planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse, herunder en vurdering af alle lokalplaner i den ca. 3 km brede kystnærhedszone.

Hvis ny bebyggelse og nye 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.

Bebyggelse og anlæg i lokalplanområdet vil være synlige set fra kysten. Den maksimale bygningshøjde må være 10,5 meter over terræn. I planen stilles der krav til facadelængden mod vandet samt byggeriets placering, så der fastholdes en præcis placering i forhold til kystlinjen. Set fra Lillebæltet afviger den nye bebyggelse dog ikke væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, da den er delvist



Visualisering af idéskitsen for udvidelsen af Keramikmuseet set fra Lillebælt.



nedgravet. De underjordiske bygningsdele kan således ikke ses fra kysten og bygningerne over jorden etableres i lignende skala (bygningshøjde og byggevolumen) som den eksisterende museumsbebyggelse. Desuden vurderes projektet som velde-signet, enkelt og i fin harmoni med det eksisterende anlæg, jf. visualiseringen på s. 23. På den baggrund vurderes det, at det planlagte byggeri ikke vil påvirke kystlandskabet på negativ vis.

Strandbeskyttelselinje

I modsætning til Planlovens kystnærhedszone, der er en planlægningszone, fastlægger strandbeskyttelselinjen en forbudszone. Efter hovedreglerne i Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1, må der således ikke foretages nogen ændring i den eksisterende tilstand i denne zone.

Inden for lokalplanområdet er matrikelnumre 1vk og 1bs, Hindsgavl, Middelfart Jorder omfattet af en 300 m strandbeskyttelselinje.

Formålet med beskyttelseszonen er, at sikre en generel friholdelse af kystområderne imod indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse. Naturstyrelsen har forud for arkitektkonkurrencen tilkendegivet, at der kan forventes dispensation til en mindre overskridelse af strandbeskyttelselinjen, hvis en række nærmere definerede vilkår er opfyldt. Dog skal der i alle tilfælde søges om dispensation ved Naturstyrelsen, hvis en overskridelse af strandbeskyttelselinjen viser sig nødvendig.

Landsplandirektiv

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet ligger godt 3 km fra nærmeste Natura 2000-område "Lillebælt" og vil ikke påvirke naturværdier i dette område.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2005, der har status som landsplandirektiv, indtil vand- og naturplanerne vedtages endeligt.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Skovbyggelinje

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje omkring Kongebrokskov, der iht. Lov om naturbeskyttelse er pålagt offentlige skove, jf. kortbilag 1. Skovbyggelinjens formål er at sikre skovenes værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.



Ved etablering af nybyggeri samt om- og tilbygninger i lokalplanområdet er det en forudsætning, at der dispenseres fra skovbyggelinjen. Middelfart Kommune er myndighed.

Jordforurening

Inden for lokalplanområdet er matr. nr. 1br, Hindsgavl, Middelfart Jorder områdeklassificeret (byzone) som potentielt forurenet. Middelfart Kommune er dog ikke bekendt med, at der er sket forurening i området.

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 forurenet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord § 72 b. Kommunen og Regionerne 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.

Bygherre skal være opmærksom på, at såfremt der i forbindelse med anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Odense bys museer adviseres. Derfor kan der med fordel foretages en forundersøgelse af arealet.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Handicapforhold

Indretning af området - herunder placeringen af handicap-P-pladser - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra TREFOR Vand A/S.

Spildevand

Lokalplanområdet er separatkloakeret med udløb til Lillebælt. Det anbefales, at regnvand nedsives på grunden. Spildevandet skal i henhold til Spildevandsplanen ledes til renseanlægget ved Middelfart Renseanlæg.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger delvist i et område, der er kollektivt forsynet med fjernvarme, jf. kommunens varmeplan.



Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse efter Bygningsreglementets til enhver tid gældende bestemmelser. Der kan derfor dispenseres fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Støj

Støj fra vejtrafik

Ved indpasning af ny bebyggelse i området skal det sikres, at denne ikke belastes med et støjniveau fra omgivende veje, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier, p.t. vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje.

Støj fra erhverv

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau - bl.a. affødt af trafikken til og fra området - der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

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 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.

Private tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses. Middelfart Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovbyggelinje

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke etableres ny bebyggelse, anlæg mv. inden for skovbyggelinjen, før der af Middelfart Kommune, er meddelt dispensation, jf. Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.

Strandbeskyttelseslinje

Eventuelle tiltag inden for strandbeskyttelseslinjen forudsætter dispensation fra Naturstyrelsen.

*Bygningsfredning*

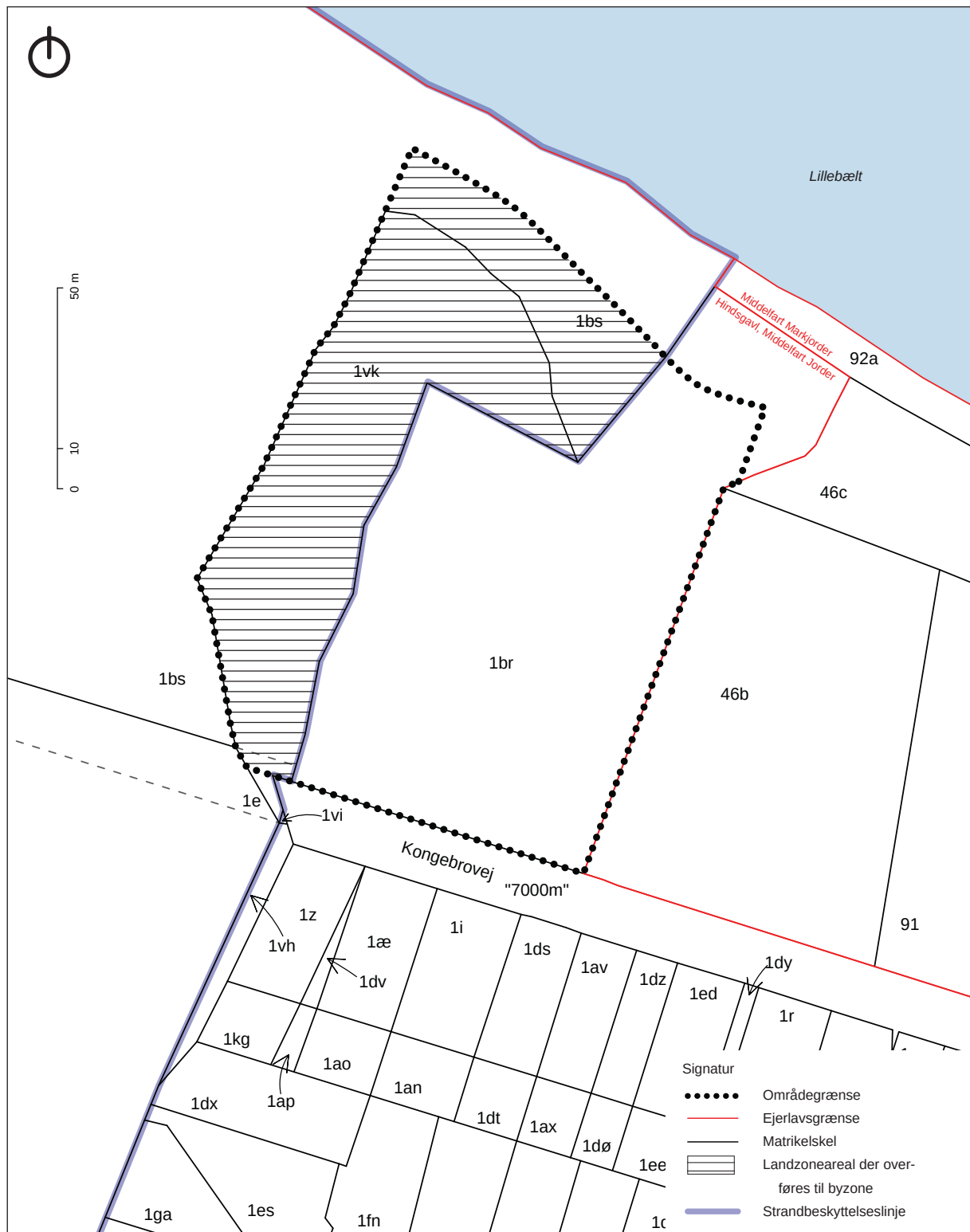
Det er en forudsætning, at der ved sammenkobling af nybyggeri og fredede bygninger opnås tilladelser hertil fra Kulturarvstyrelsen.

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 131
Keramikmuséet Grimmerhus

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.500

Dato: 27. oktober 2011



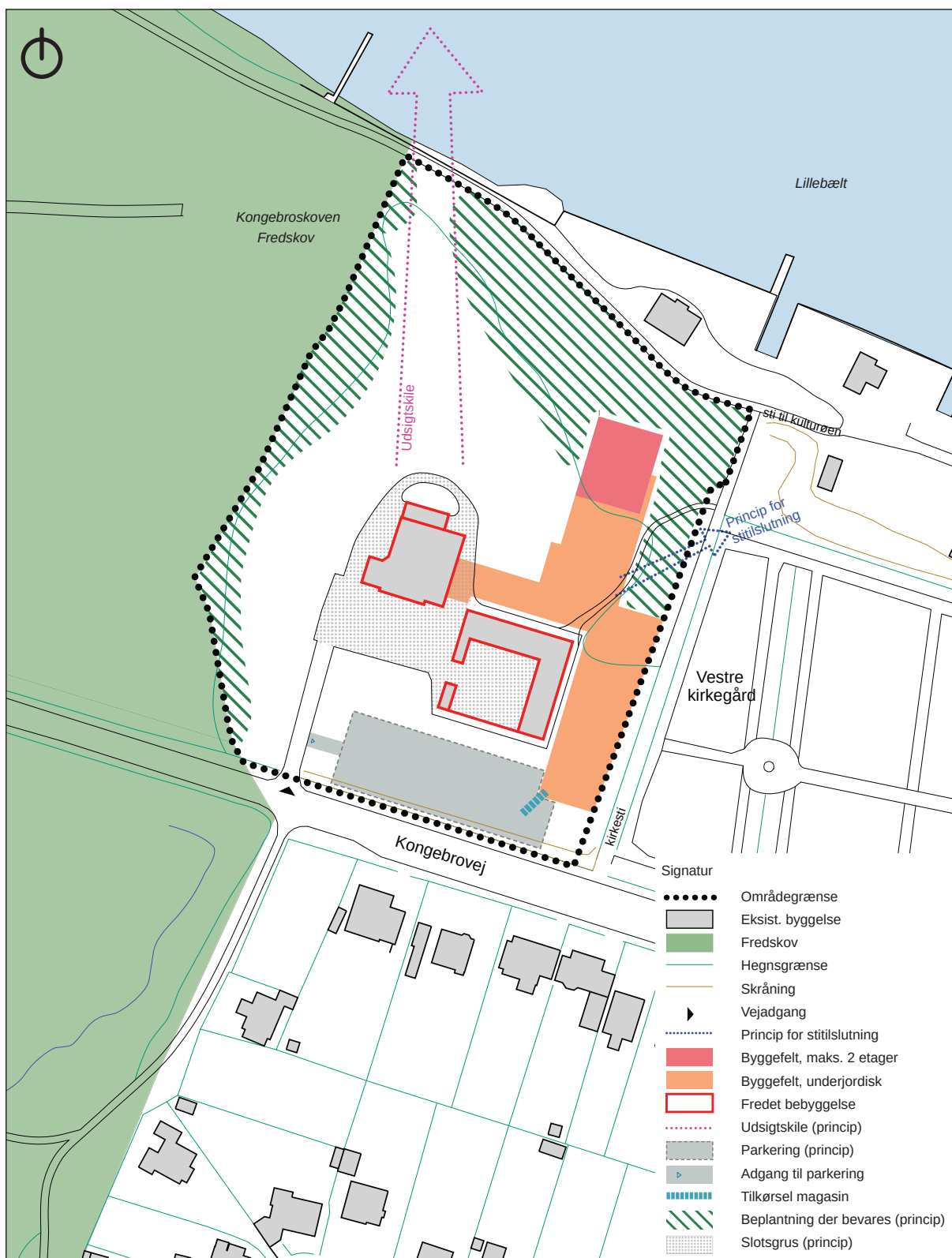
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 131

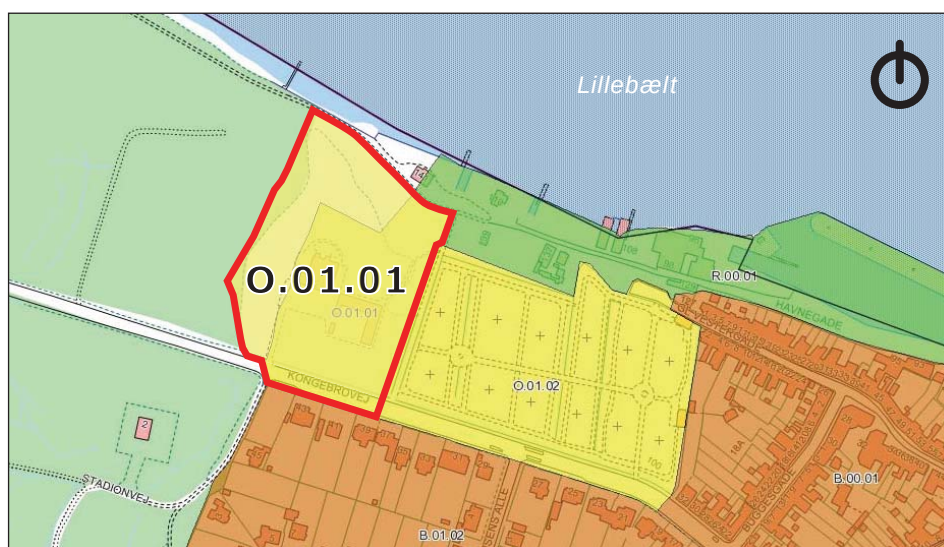
Keramikmuséet Grimmerhus

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.500

Dato: 7. september 2012





Middelfart Kommune

Kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2009-2021

Keramikmuseet Grimmerhus

For det på kortet viste område - rammeområde O.01.01 - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

Betegnelse: *Grimmerhus*

Generel anvendelse: *Område til offentlige formål*

Områdets status: *Keramikmuseum*

Områdets fremtidige anvendelse:
Museum eller andre offentlige eller private institutioner.

Miljøklasse: *1-1*

Maks. bebyggelsesprocent: *40*

Maks. etageantal: *2*

Maks. højde i meter: *10,5*

Omfang og udformning: *Ny bebyggelse skal placeres nord og øst for det eksisterende staldanlæg og med respekt for det eksisterende historiske bygningskompleks.*

Miljø: *Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart.*

Andet: *Se generelle rammebestemmelser*

Zoneforhold: *Byzone*



Kommuneplantillæg nr. 4 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd d. 3. december 2012.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 6. december 2012.



Middelfart
KOMMUNE

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