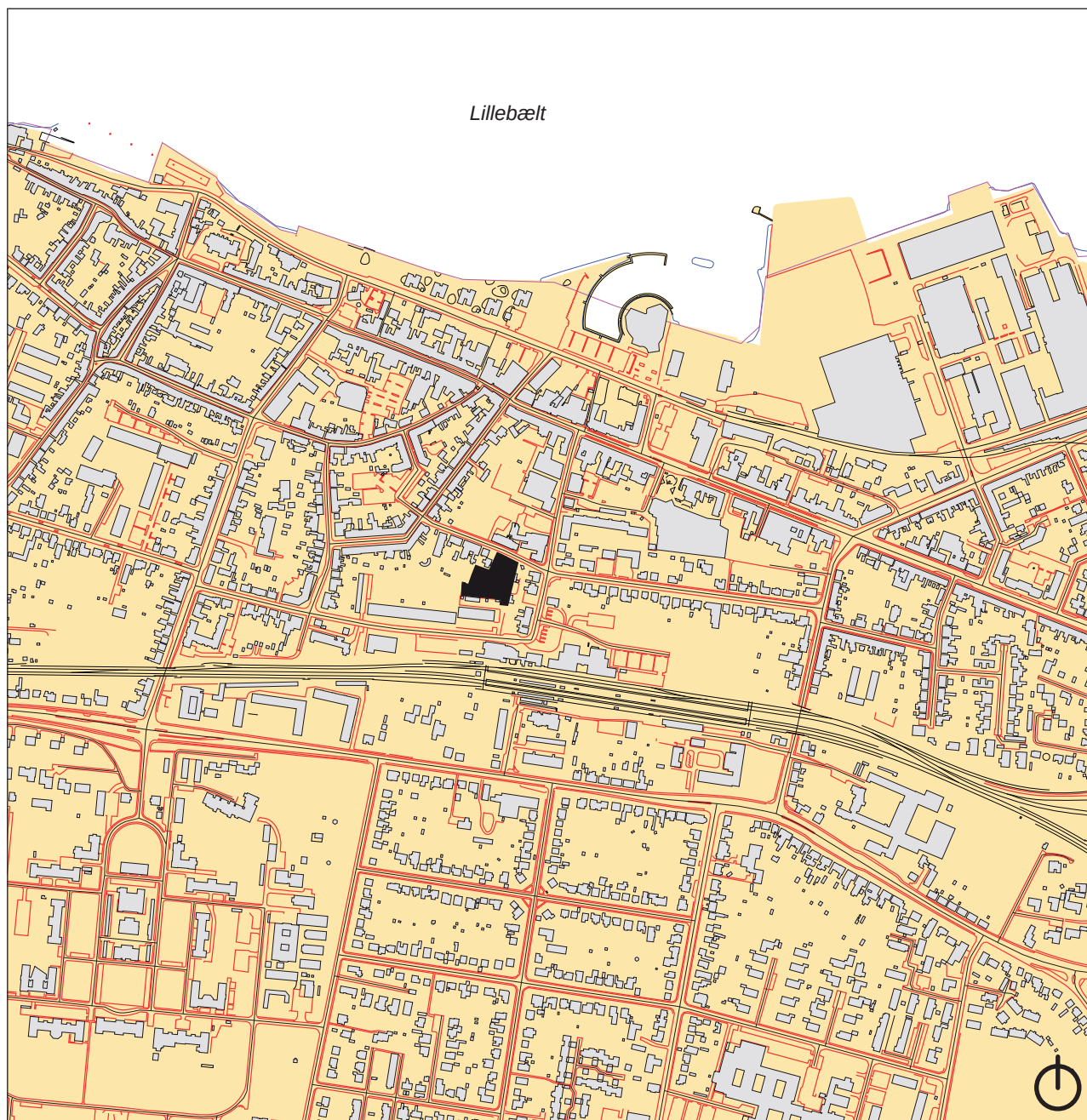




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 152

**Boligområde ved Teglværksgade i Middelfart
og tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2013-2025**

September 2014

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

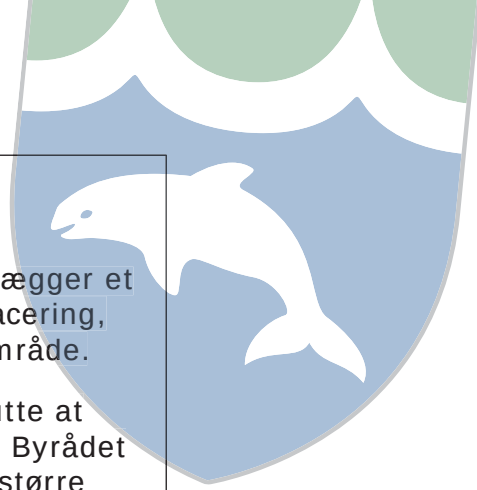
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 152

Boligområde ved Teglværksgade i Middelfart

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	5
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	13
REDEGØRELSE	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	16
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN.....	17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	17
SERVITUTTER	21
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	21
BILAG	23
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	23
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	25
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	27
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 8	29

Illustrationsmateriale, isometrier mv. er udarbejdet af arkitektfirmaet Archidea.

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

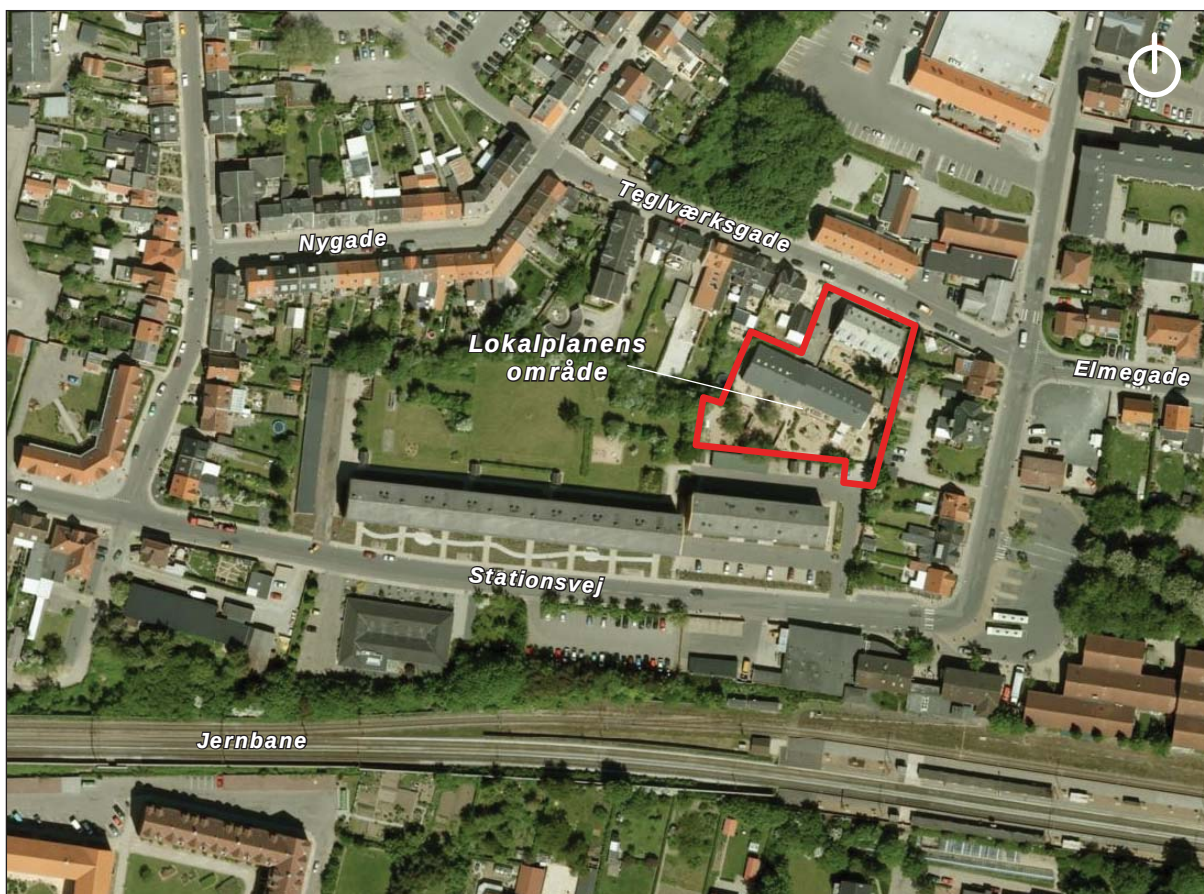
Lokalplanområdet omfatter ejendommene Teglværksgade 16-18 i Middelfarts Bymidte, jf. luftfotoet nedenunder. Ejendommene - matr. nre. 13db, 13ke og 13ix - omfatter et areal på 2.828 m² og ligger i byzone.

Området omfatter to eksisterende bygninger, der indtil for nyligt har huset daginstitutionen Børnegården med både vuggestue og børnehave. Bygningerne er i 1-1½ etage og opført i røde tegl, mens de ubebyggede arealer overvejende er indrettet til legepladser og udendørs ophold med spredt beplantning. Terrænmæssigt er området tilnærmelsesvist fladt.

Mod nord og nordvest grænser området op til eksisterende bolig- og institutionsbebyggelse langs Teglværksgade, og mod syd og øst til boligbebyggelse og opholdsarealer langs Stationsvej.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Daginstitutionen Børnegården er blevet lagt sammen med en anden børnehave og er flyttet i nye bygninger på Behrendtsvej i Middelfart. Nærværende lokalplan er udarbejdet for at muliggøre, at området i stedet kan anvendes til boligformål i form af bl.a. et seniorbofællesskab.



Lokalplanområdets placering mellem Teglværksgade og Stationsvej i Middelfart.



Den eksisterende bebyggelse i området, der hidtil har været anvendt til børneinstitution.



Lokalplanområdet forventes fremadrettet at få vejadgang fra Stationsvej mod syd.



Omgivelserne er præget af den gamle købstadsbebyggelse i Middelfart by.

Planen sikrer mulighed for, at den eksisterende bebyggelse kan nedrives, for at give plads for et mere nutidigt byggeri i form af rækkehuse og etageboliger. Det er dog et formål at sikre, at ny bebyggelse i området udformes med et formsprog samt en farve- og materialeholdning, der understøtter helhedspræget af den gamle købstadsbebyggelse i Teglværksgade.

Andre formål er at sikre, at områdets ubebyggede arealer bl.a. indrettes til fælles opholdsfaciliteter og mindre private haver.

Endelig fastlægges det i lokalplanen, at vejadgang til området fremadrettet kan ske fra Stationsvej eller alternativt fra Teglværksgade. Der tillades kun én overkørsel i alt.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 152

Boligområde ved Teglværksgade i Middelfart

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 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 udlægges til boligformål i form af rækkehuse og etageboliger,
- at den ydre fremtræden af ny bebyggelse harmonerer med den omgivende købstadsbebyggelse,
- at eksisterende bebyggelse kan nedrives,
- at der i tilknytning til boligerne indrettes udendørs opholdsarealer for beboerne, og
- at området vejbetjenes via én overkørsel enten fra Stationsvej eller alternativt fra Teglværksgade.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Middelfart Markjorder: 13db, 13ke og 13ix

samt alle parceller, der efter den 17. oktober 2013 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål i form af tæt/lav- og etagebebyggelse.

Anvendelsen til boligformål muliggør desuden indpasning af erhvervstyper der traditionelt - og uden gener for naboer - kan drives fra en bolig.



§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Stationsvej eller alternativt Teglværksgade, jf. kortbilag 2. Der kan højst etableres én overkørsel til området.

2.

Interne veje skal udlægges i en bredde af min. 7 meter og anlægges med min. 5 meter kørebane.

3.

Der skal etableres intern stiforbindelse, som sikrer færdslen for bløde trafikanter mellem Teglværksgade og Stationsvej. Jævnfør princippet på kortbilag 2.

4.

Der skal anlægges 1½ p-pladser pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse og 1 p-plads pr. bolig ved etagebebyggelse.

Parkering skal etableres som et fælles P-areal centralt i området og efter reglerne i vejlovgivningen, jf. princippet på kortbilag 2. P-arealet skal udformes med nedsivning og begrønning samt med tilknyttede faciliteter til cykelparkering, renovation o.l..

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet efter Middelfart Kommunes anvisninger. Regn- og overfladevand skal søges nedsivet inden for området eller tilsluttes eventuelle fællesanlæg for regnvandshåndtering - fx regnvandsbassin - i nærområdet.

3.

Der kan etableres anlæg for solenergi bygningers tag og/eller facade, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk.

Anlæg på tag skal placeres med samme hældning som taget, bortset fra anlæg på flade tagkonstruktioner. Disse må ikke have en højde der overstiger 1 meter.



Solpaneler o.l. må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

4.

Tekniske installationer som ventilationsanlæg o.l. skal integreres i bygningen eller afskærmes, så de ikke er synlige fra naboområderne. På tilsvarende vis skal individuelle antenner og paraboler placeres sådan, at de ikke er synlige.

5.

Inden for området kan i øvrigt etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer, pumpestation o.l. Tekniske anlæg som transformerstationer o.l. skal så vidt muligt placeres skjult i terræn eller integreres i bebyggelsen.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65 for området som helhed.

2.

Eksisterende bebyggelse i området tillades nedrevet.

3.

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt A, B, C og D.

Bebyggelse i byggefelt A må opføres i op til 2 etager/maks. 10,0 meter, mens bebyggelse i byggefelt B må opføres i op til 3 etager/maks. 14,0 meter, jf. kortbilag 2. Altaner, elevatorårne o.l. må - om nødvendigt - etableres uden for byggefeltene.

I byggefelt C kan opføres rækkehusbebyggelse - evt. på eksisterende sokkel - i op til 2 etager/maks. 8,5 m. Dybden af bebyggelsen må ikke overstige 12,0 meter. Såfremt bebyggelsen ikke placeres på eksisterende sokkel skal den placeres med hele facaden i gadelinje mod Teglværksgade. Inden for byggefeltet kan endvidere etableres tilbygning med skur/vindfang.

Byggefelt D kan anvendes til sekundær bebyggelse i form af depotrum o.l.. Bebyggelsen må opføres i maks. 1 etage og med en højde på maks. 5 meter.

Bygningshøjder fastsættes ift. et niveauplan fastsat efter reglerne i Bygningsreglementet.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Områdets bebyggelse skal materiale- og farvemæssigt frem-



træde som en helhed. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer, bortset fra tagvinduer o.l..

2.

Nybyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse, jf. bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikationer.

Ved lokalplanens vedtagelse svarende til energiklasse 2015 iht. BR10.

3.

Facader i byggefelt A og B skal fremtræde med facader i tegl, beton, med pudset overflade eller i lette facadematerialer. Mindre facadepartier kan endvidere fremtræde i transparent glas, træ, metalplade o.l.. Endelig kan facader fremstå som grønne/beplantede facader.

Tag skal for den enkelte boligsektion i delområde A og B udføres som en selvstændig konstruktion i form af symmetrisk sadeltag med en hældning på mindst 15 grader. Til tagdækning skal anvendes mørkt tagpap eller grønt tag (mos sedum o.l.). Der kan endvidere etableres tagterrasser/taghaver.

Jævnfør isometrier/volumenstudier s. 15-16.

4.

Ved etablering af elevator-/trappetårn, svalegange mv. i byggefelt A og B skal disse med tilhørende afskærmning/gelændere udformes som spinkle transparente metal-, træ- og/eller glas-konstruktioner.

5.

Ny bebyggelse i delområde C skal fremtræde med tag og facader udført i tegl. Tilbygning i form af skur/vindfang kan fremtræde i afvigende materialer - fx med hvid- eller sortmalet træbeklædning - såfremt det harmonerer med selve boligbebyggelsen.

Facaden mod Teglværksgade skal visuelt brydes op vha. tilbagerykkede partier, facadedetaljering o.l..

Tag i byggefelt C skal udføres som symmetrisk sadeltag med en hældning på mindst 15 grader. Til tagdækning skal anvendes mørkt tagpap eller grønt tag (mos sedum o.l.).

6.

Sekundær bebyggelse i byggefelt D kan fremtræde i afvigende materialer - fx med hvid- eller sortmalet træbeklædning - såfremt det harmonerer med selve boligbebyggelsen.

7.

Skiltning udover almindelig navne- og nummerskiltning samt mindre henvisningsskilte skal godkendes af byrådet.



§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.

2.

Områdets ubebyggede arealer skal indrettes til fælles udendørs opholdsarealer samt private haver for områdets beboere som vist i princippet på kortbilag 3 (Illustrationsplanen).

Fællesarealer skal dels indrettes som grønne havelignende områder, og dels som befæstede arealer med stiforbindelser o.l.. Eksisterende beplantning som større solitære træer o.l. skal så vidt muligt bevares.

3.

Til befæstelse af arealer skal så vidt muligt vælges gennemtrængelige materialer ift. nedsivning af regnvand. Der kan suppleres med regnbede, spejlbassiner o.l. som en del af indretningen.

4.

Hegn i skel, mod vej, naboer og fællesarealer skal være levende hegn. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side i op til samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 m.

5.

Oplag må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.

6.

Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Terrænregulering må ikke ske nærmere skel end 1 m. Yderligere terrænregulering må kun ske med Byrådets tilladelse.

§ 10. Grundejerforening

1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere inden for lokalplanens område.

2.

Grundejerforeningen har ansvar for etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 5, 6 og 9 nævnte fællesanlæg, herunder veje, stier, parkeringspladser, opholdsarealer mv..

3.

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 9 nævnte fællesanlæg og friarealer.



4.
Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af boligerne er solgt, eller når Byrådet kræver det.

5.
Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

6.
Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 11. Miljøforhold

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.

2.
Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med støj og vibrationer fra jernbaner, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Støj og vibrationer fra jernbaner", p.t. vejledning nr. 1/1997 med senere tillæg fra juli 2007.

3.
Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påføres et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i 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 anlagt parkering iht. bestemmelserne i § 5.4.

§ 13. Servitutter

Ingen bestemmelser.



§ 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 vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 1. september 2014.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 11. september 2014.

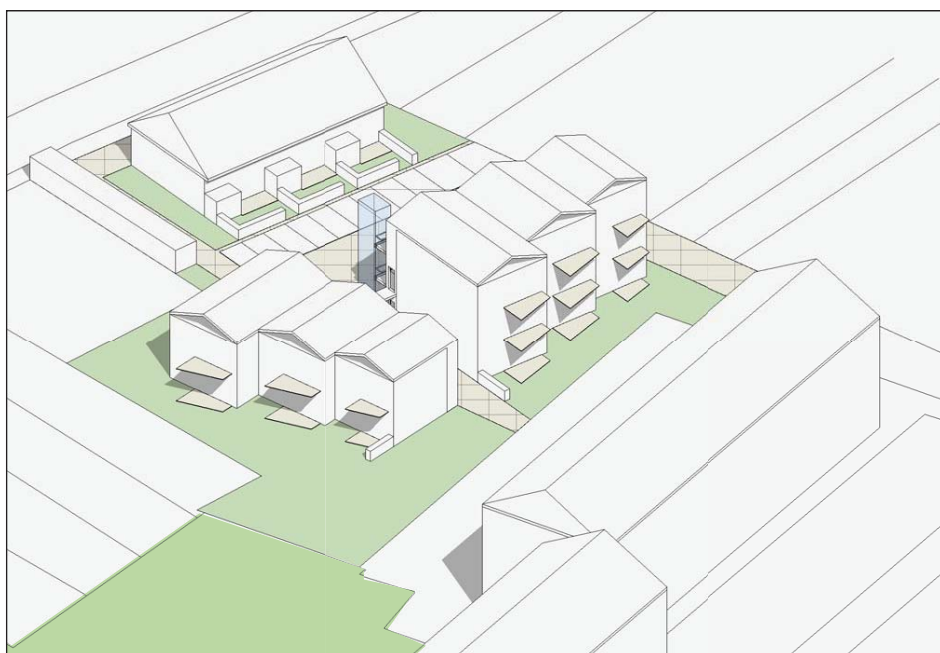
LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen gør det muligt, at ændre anvendelsen fra institutionsformål til boligformål, bl.a. rettet mod seniorer. Den ændrede anvendelse passer naturligt ind i kvarteret, der - som en del af Middelfart Midtby - er præget af både ældre købstadsbebyggelse og nyere etagebyggeri.

Konkret er hensigten, at eksisterende bebyggelse i området nedrives. Eventuelt genanvendes sokkel/kælderetage på den tidligere vuggestue som base for et nybyggeri i form af 3 rækkehuse med fælleslokaler for hele områdets beboere i kælderetagen. Herudover to nye bygningsafsnit i hhv. 2 og 3 etager længere mod syd, hvor den tidligere børnehavet lå. Bebyggelsesprocenten vil blive ca. 61 for det samlede område, hvor den maksimale bygningshøjde bliver op til 14 meter. I alt tænkes der etableret ca. 18 boliger. Der er endvidere mulighed for at etablere særskilte depotrum for boligbebyggelsen.

Med hensyn til områdets visuelle udtryk er der i planen lagt særlig vægt på, at der farve- og materialemæssigt sikres en god sammenhæng i området, bl.a. med tegl og puds som det gennemgående byggemateriale. Dog gives der mulighed for at tilføre etagehusene bygningsmæssige detaljer, som vidner om en mere nutidig arkitektur, herunder bl.a. brug af svalegange, trappehuse og altaner. Jævnfør visualiseringerne s. 15-16.

Indretningen og det planlagte byggeri i området betyder, at området fremadrettet tænkes vejbetjent fra Stationsvej i syd. Hvis der ikke kan sikres vejadgang fra Stationsvej giver planen mulighed for alternativt at etablere overkørsel fra Teglværks-gade. Der kan dog højst etableres én overkørsel til området.



Isometri af den planlagte bebyggelse set fra Stationsvej (sydvest).

Herudover vil der fortsat være mulighed for gående færdsel fra Teglværksgade samt stiforbindelser til Stationsvej i syd. Centralt i området etableres et fælles parkeringsareal med tilknyttet cykelparkering, renovationsløsninger mv.

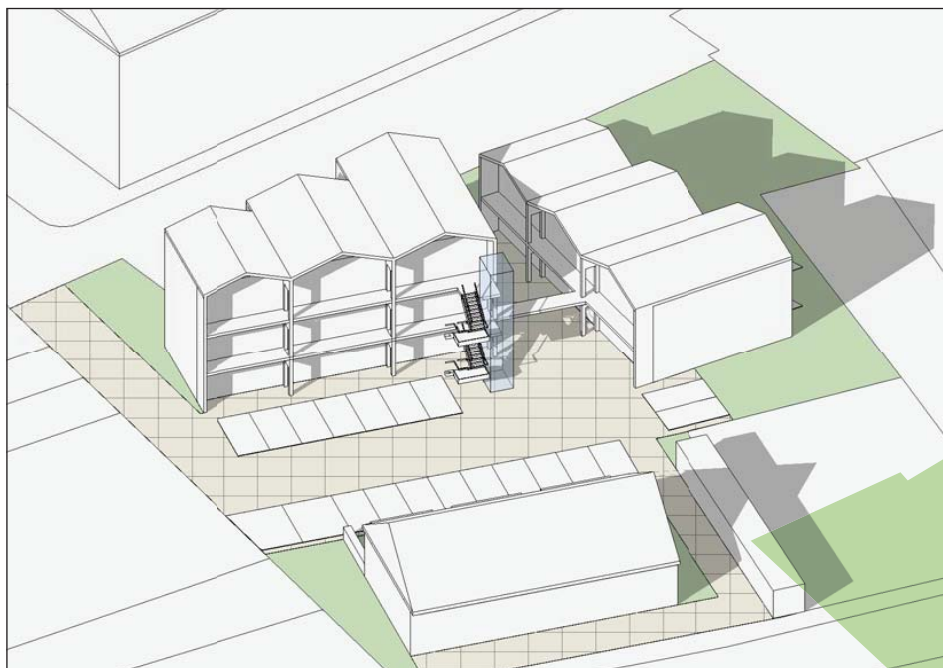
De øvrige arealer disponeres dels til fælles opholdsarealer med en blanding af beplantede og belagte arealer, og dels til private haver på terræn, jf. kortbilag 3. Af hensyn til klimatilpasning skal der så vidt muligt benyttes gennemtrængelige belægningstyper på parkerings- og opholdsarealer, ligesom der kan indpasses regnbede, spejlbassiner o.l.. Endelig kan tag på etageboligbebyggelsen udformes som grønt tag.

Planen omfatter bestemmelser omkring udendørs oplag, skiltning, tekniske anlæg, hegning og terrænregulering, så området fremtræder harmonisk og i naturlig sammenhæng med omgivelserne - bl.a. så disse elementer ikke forringer bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse. For ny bebyggelse og nye anlæg i den kystnære del af byzonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området skal der gives en begrundelse herfor.



Isometri af den planlagte bebyggelse set fra Teglværksgade (nordvest).



Lokalplanområdet ligger i eksisterende bymæssig bebyggelse i en afstand af ca. 350 m fra kysten/havnefronten. Det mellemliggende byområde er fuldt udbygget med tæt bymæssig bebyggelse i 10-12 meters højde. Det planlagte byggeri vil med en maks. bygningshøjde på 14 m afvige en smule fra den eksisterende byskala, men grundet afstanden til vandet og det mellemliggende bymidteområde vurderes det, at lokalplanområdet ikke vil være synligt fra kysten.

Bevaringsværdier

Selve lokalplanområdet rummer ikke bevaringsværdig bebyggelse, men der er udpeget bevaringsværdige enkeltbygninger på naboarealerne.

Rammebestemmelser

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde B.00.10 "Teglværksgade-Nygade". Rammeområdet er udlagt som blandet bolig og erhverv, herunder institutioner, butikker, liberale erhverv, kontorer og virksomheder uden egentlig produktion. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 50. Der kan bygges i op til 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 10,0 meter. Der kan indpasses funktioner i miljøklasse 1-2.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen ift. bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde i rammeområdet. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg - nr. 8 - som sikrer den nødvendige overensstemmelse. Kommuneplantillæg nr. 8, der omfatter et nyt rammeområde (B.00.16), er indsat bagest og offentliggøres samtidig med lokalplanen.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Ingen gældende planer.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område uden drikkevandsinteresser.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 2,3 km syd for lokalplanområdet. 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 habitatdirektivets bilag IV.



Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige vand- og naturplaner.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Området er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer.

Jordforurening

Lokalplanområdets ejendomme er områdeklassificerede samt kortlagt på vidensniveau 2 iht. Jordforureningsloven.

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

Museumsloven

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

Odense Bys Museer har oplyst, at idet lokalplanområdet ligger i periferien af den middelalderlige købstad, må det forventes, at anlægsarbejder kan berøre jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg. I planområdet er der typisk tale om anlæg med relation til den middelalderlige eller tidligt eftermiddelalderlige købstad og ikke mindst dens befæstning, der er registreret flere steder i nærområdet.

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 det lokale museum adviseres.

Handicapforhold

For handicappede borgere har lokalplanen ingen særlige konsekvenser. Områdets anvendelse til bl.a. seniorbofællesskab betyder, at gode passage- og adgangsforhold helt naturligt indtænkes i bebyggelsen.

Vandforsyning

Området ligger inden for TRE-FOR's forsyningsområde.

Spildevand

Lokalplanområdet ligger, i henhold til Middelfart Kommunes Spildevandsplan, i et fælleskloakeret område. Spildevand skal tilsluttes den offentlige spildevandsledning og ledes til Middelfart Renseanlæg.

Regnvand skal søges nedsivet og håndteret på egen grund eller ved tilslutning til eventuelle fællesløsninger for forsinkelse af regnvand i lokalområdet.



Jernbanestøj, nat, 1,5 m over terræn (Kilde: Støj-Danmarkskortet, Miljøstyrelsen).



Jernbanestøj, nat, 4,0 m over terræn (Kilde: Støj-Danmarkskortet, Miljøstyrelsen).

Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning med fjernvarme iht. varmeplanen for Middelfart Kommune.

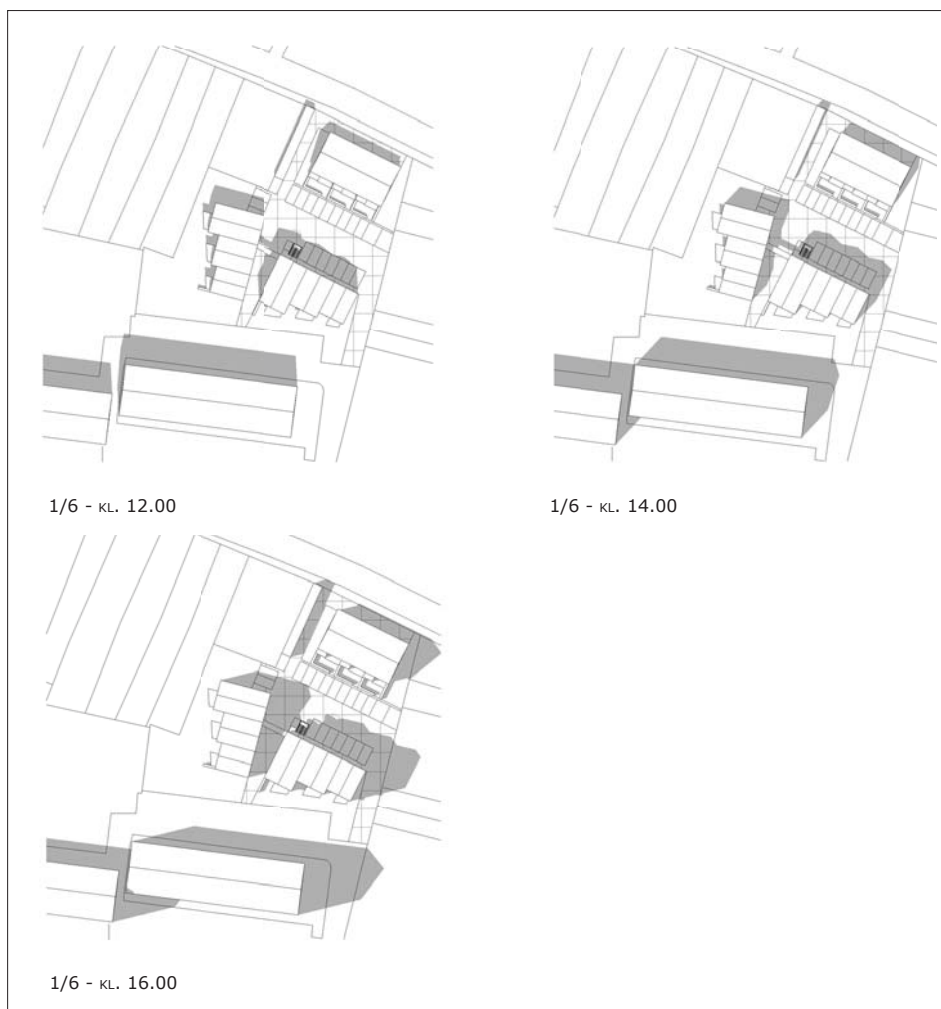
Der er dog ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, såfremt bebyggelse opføres som lavenergibyggeri, jf. byggelovgivningens bestemmelser.

Støj

Det skal sikres, at støjniveauet fra omgivende veje samt jernbanen ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra veje" (p.t. vejledning nr. 4/2007) og "Støj og vibrationer fra jernbaner", p.t. vejledning nr. 1/1997 med senere tillæg fra juli 2007.

Ud fra på trafikmængderne på de tilstødende veje samt afstanden til de nye boliger vurderes det, at de vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik vil kunne overholdes.

Vurdering af støj fra jernbanen syd for området er sket med udgangspunkt i Miljøstyrelsens Støj-Danmarkskort. Kort for natstøjen hhv. 1,5 meter og 4,0 meter over terræn viser, at lokalplanområdet ikke påvirkes af støj fra jernbanen, jf. kortene ovenfor.



Skyggediagrammer for den planlagte bebyggelse - eftermiddag 1. juni.

Skygger

Der er udarbejdet skyggediagrammer for det planlagte byggeri for tre tidspunkter på en eftermiddag i sommerperioden (1.juni), jf. diagrammerne s. 20. Studierne viser, at bebyggelsen ikke vil give anledning til væsentlige skyggegener i naboområder. Tilsvarende betyder disponeringen af byggeriet, at de primære opholdsarealer - fællesarealer såvel som private arealer - ikke berøres væsentligt.

Lov om miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen og kommuneplantillægget efter lovens bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens og kommuneplantillæggets 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 tilstandservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

Middelfart Kommune

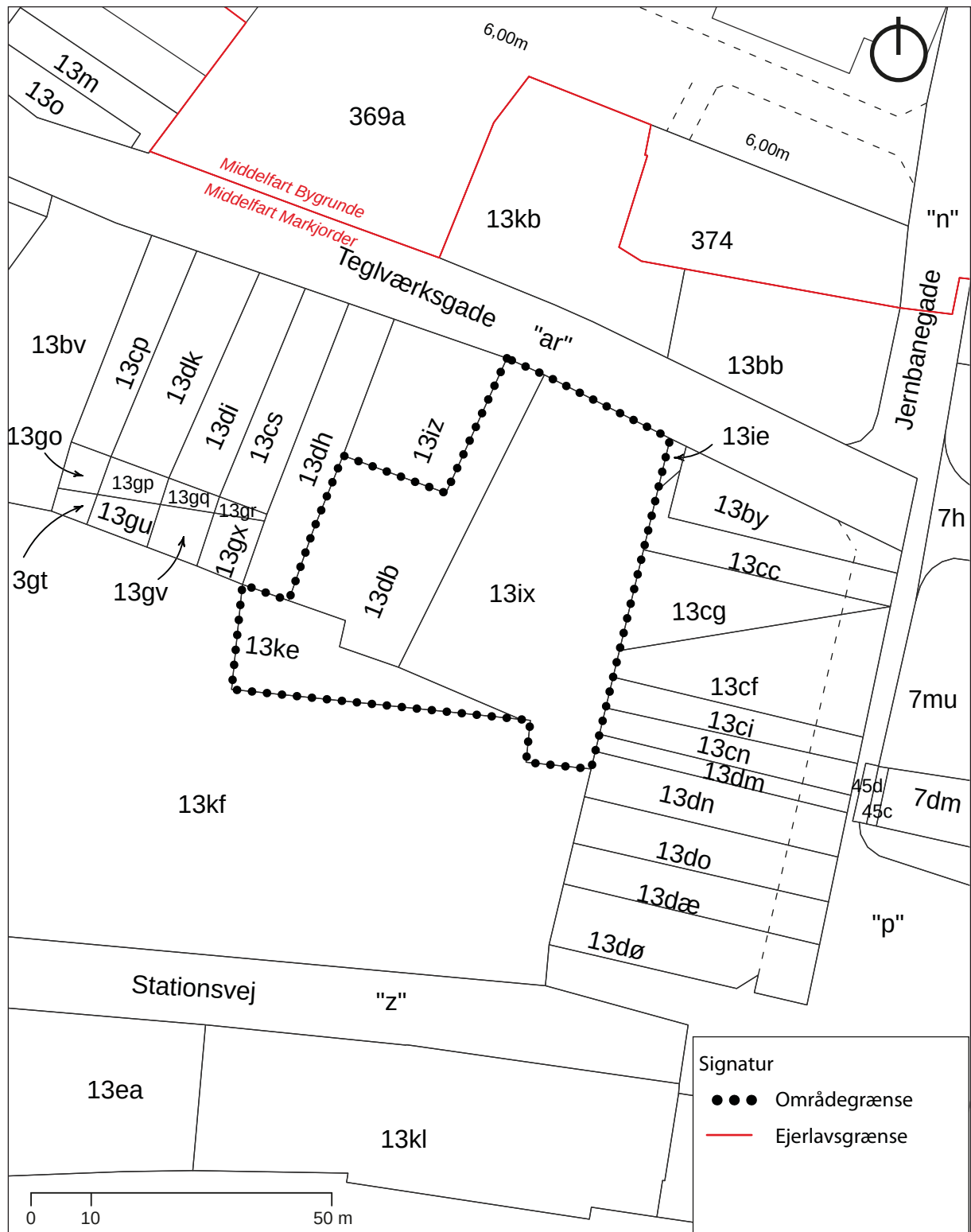
Lokalplan nr. 152

Boligområde ved
Teglværksgade i Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.000

Dato: 17. oktober 2013



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 152

Boligområde ved
Teglværksgade i Middelfart

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.000

Dato: 1. maj 2014



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 152

Boligområde ved
Teglværksgade i Middelfart

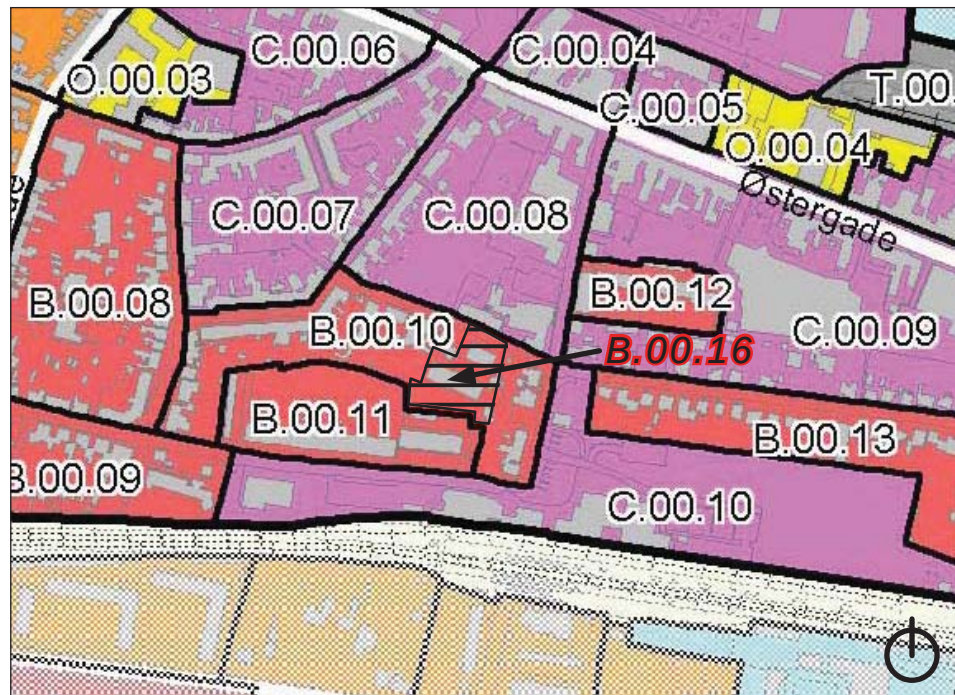
KORTBILAG 3: Illustrationsplan

Mål: Ikke målfast

Dato: 1. maj 2014



Situationsplan der viser et forslag til omdannelse af lokalplanområdet, herunder nybyggeri, parkering, vejadgang, opholdsarealer mv..



Rammeområde B.00.16 beliggende mellem Teglværksgade og Stationsvej i Middelfart.

Middelfart Kommune

Kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2013-2025

For det på kortet viste område - nyt rammeområde B.00.16 - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

Betegnelse: Teglværksgade-Nygade

Generel anvendelse: Området er udlagt som blandet bolig og erhverv

Områdets status: Bevaringsværdigt købstadsmiljø. Overvejende sammenbyggede købstadshuse i 1-2½ etage.

Områdets fremtidige anvendelse:

Boligområde, der er en del af bymidteafgrænsningen. Eksisterende boliger skal fastholdes som boliger. Udover boliger kan placeres institutioner og mindre erhverv i form af liberale erhverv, kontorer og virksomheder uden egentlig produktion.

Bebyggelsesforhold:

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 65 %. Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager, dog kun 1½ etage mod Teglværksgade.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 14 m, dog højst 8,5 m mod Teglværksgade.

Miljøforhold:

Mindst 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 m.



Maksimalt tilladte miljøklasse er 2

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Andet:

Se generelle rammebestemmelser

Zonestatus:

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Kommuneplantillæg nr. 8 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd d. 1. september 2014.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne tillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 11. september 2014.



Middelfart
KOMMUNE

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