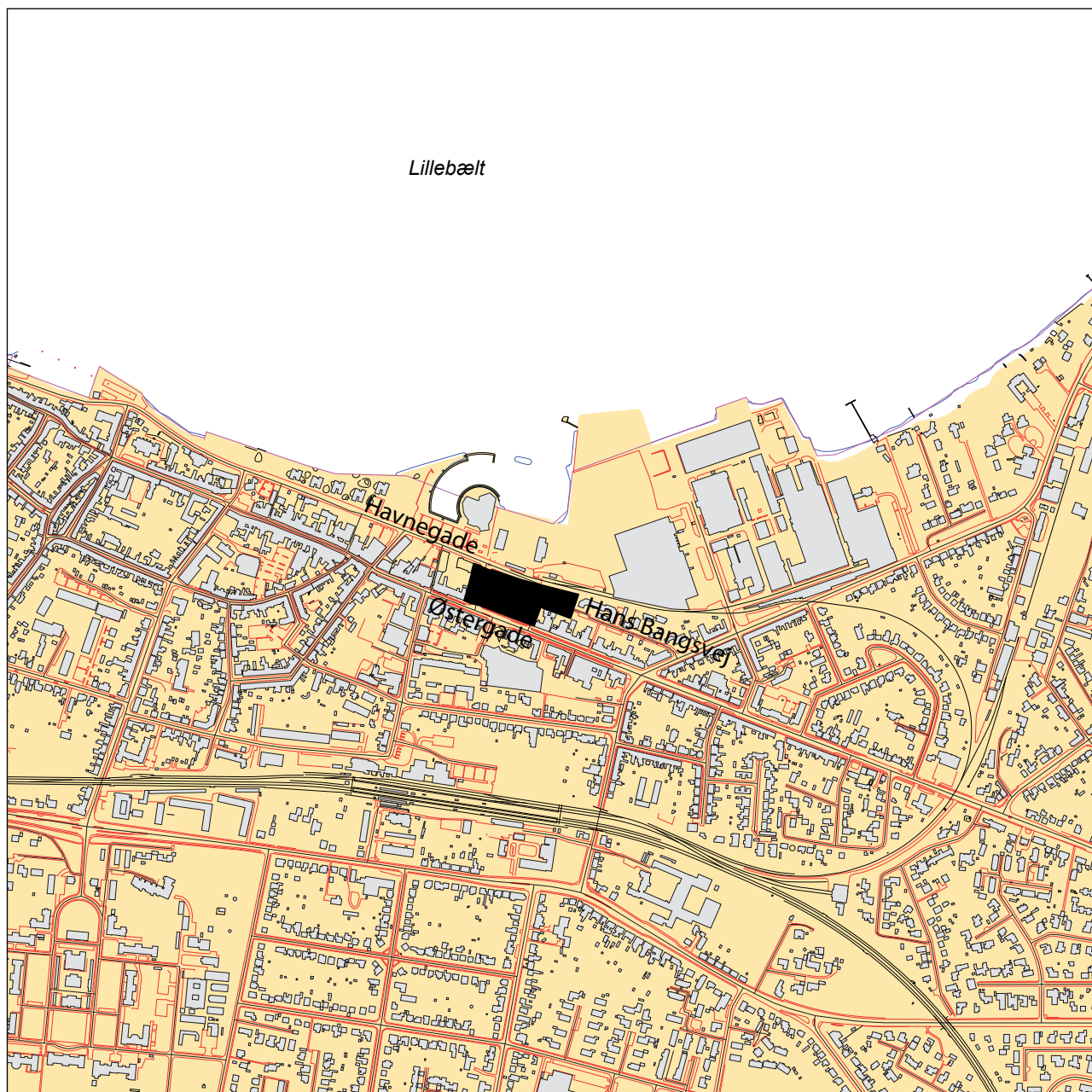




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 156

**Nyt bycenter med rådhus i Middelfart
og tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2013-2025**

Januar 2015

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

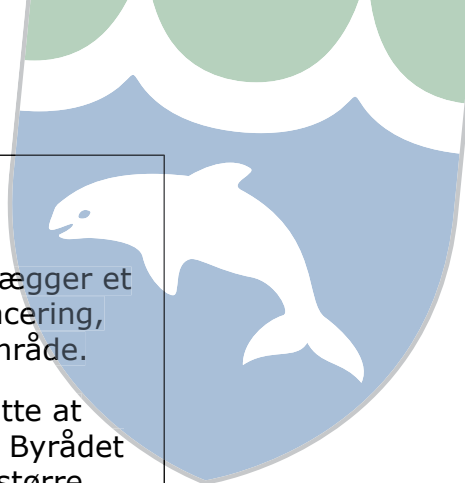
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 156

Nyt bycenter med rådhus i Middelfart

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	9
VEDTAGELSESPÅTEGNING	20
REDEGØRELSE	21
LOKALPLANENS INDHOLD	21
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	24
FORHOLD TIL GÆLDENDE PLANER	25
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	28
SERVITUTTER	34
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	34
BILAG	35
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	35
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	37
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSSKITSE	39
BILAG 4: VOLUMENSTUDIE - LILLEBÆLT	41
BILAG 5: VOLUMENSTUDIE - ØSTERGADE	43
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3	45

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet omfatter den nuværende rådhusgrund, den tidligere brandstation samt kommunens jobcenter på Østergade 9 i Middelfarts midtby, jf. luftfotoet nedenunder. Området udgør et areal på knap 1 ha og ligger i byzone. Området er let kuperet. Det går fra cirka kote 2,25 i vest til kote 4 i øst og med et højdepunkt i kote ca. 5,0 (DVR) ved rådhuset i områdets centrale del.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Østergade, der er byens hovedstrøg og én af de primære handelsgader. Syd for Østergade ligger bl.a. Kvikly og jernbanestationen. Mod vest afgrænses området af karrébebyggelsen mellem Kappelsbjergvej og Havnegyden, der er en del af den oprindelige købstadsbebyggelse. Længere mod vest ligger gågaden. Endelig grænser området mod øst op til Hans Bangsvej og mod nord til Havnegade og Middelfarts havnefront.

Det nuværende rådhus, der er opført i slutningen af 1960'erne, fremtræder som et 2-3 etagers bygningskompleks i gule mursten med fladt tag samt markante gennemgående vinduesbånd. Den bagvedliggende tidligere brandstation mellem Havnegade og Hans Bangsvej er en lav rødstensbygning i 1 etage med et tilhørende 18 m højt slangetårn beklædt med lysegrå metalpladeprofiler. Endelig omfatter den eksisterende bebyggelse bygningen, der huser Jobcenter Middelfart. Bygningen,



Lokalplanområdets placering mellem Havnegade og Østergade i Middelfart Midtby.

der er en sluttet randbebyggelse i 2 etager og opført i gule teglsten med skrå taghældning, er ligeledes opført i slutningen af 1960'erne. Jævnfør fotos fra området på side 7.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Middelfart Kommune har besluttet at igangsætte planlægningen af et nyt bycenter ved Østergade og Havnegade, med henblik på at styrke livet i midtbyen i Middelfart med nye blandede byfunktioner. Bycentret, som kommer til at ligge i tæt tilknytning til havnefronten, gågaden, Kvickly mv., skal rumme både rådhus/administration, butikker og boliger. Hensigten er bl.a. at kunne samle hele kommunens administration på ét sted samt give byens borgere og foreningsliv mulighed for at anvende dele af lokalfaciliteterne til diverse offentlige arrangementer, fx møder, kurser, udstillinger, kulturarrangementer mv.. Endvidere vil centret's butikker, restauranter mv. bidrage til at styrke Middelfarts profil som en stærk handelsby med tidssvarende indkøbsmuligheder. Endelig vil indpasning af boliger sikre, at der også vil være liv i området om aftenen og i weekenderne.

Der er i foråret 2014 afholdt en arkitektkonkurrence med Henning Larsen Architects som vinder. Vinderprojektet realiseres med afsæt i nærværende lokalplan. Det samlede byggeri vil blive på ca. 16.500 m².

Det nye bycenter bliver nabo til nogle af byens nyeste og mest markante bygninger set med arkitektoniske briller - Kulturøen og Middelfart Sparekasse. Hensigten er, at bycentret fremstår



Skråfoto af lokalplanområdet set fra syd.

med sit eget unikke formsprog, der kan matche den høje arkitektoniske standard på havnefronten, men hvor bygningen samtidig bliver et nyt visuelt landmark i byen.

Omdannelsen af området betyder, at al eksisterende bebyggelse i området skal nedrives. Herudover skal planlægningen muliggøre en lukning og nedlæggelse af Kappelsbjergvej, der i stedet erstattes af en ny vejforbindelse mellem Østergade og Havnegade længere mod øst. Vejadgangen til området vil fortsat være fra de eksisterende veje - Havnegade, Østergade samt Hans Bangsvej.

En vigtig del af planlægningen er også at sikre let tilgængelige offentlige opholdsarealer, så området bliver en åben og attraktiv del af bylivet i Midtbyen til glæde for både byens gæster og borgere. Et andet formål er, at sikre fysisk og visuel forbindelse gennem området til vandet. På denne måde bliver bycentret ikke en barriere mellem hovedstrøget og funktionerne på havnefronten, men i stedet et nyt bindeled mellem den ældre købstad og den moderne havnefront.

Netop det tætte naboskab til den oprindelige købstadsbebyggelse har betydning for disponeringen og udformningen af det nye byggeri ud mod Østergade. Et vigtigt formål er således at



Kappelsbjergvej med Jobcentret til højre.



Rådhusbygningens hovedindgang fra Østergade.



Kig langs Østergade med Rådhuspladsen og parkering til højre i billedet.



Den tidligere brandstation med det 18 m høje slangetårn i forgrunden. Til højre ses P-huset på Havnegade.



sikre, at der ved indpasning af nybyggeri tages hensyn til det eksisterende byggeri mod Østergade. Mod Havnegade og havnefronten er der større frihedsgrader med hensyn til udformningen af bebyggelsen. Samtidig lægges vægt på, at arkitekturen understreger både den åbenhed og tilgængelighed, som skal kendetegne bycentret, men også den variation og forskellighed, som den brede palette af anvendelser lægger op til.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 156

Nyt bycenter med rådhus 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 centerformål, herunder offentlige funktioner (rådhus/administration), butikker, boliger, kontorer, liberale erhverv, restauranter, kultur- og fritidsformål og kollektive anlæg,
- at ny bebyggelse mod Østergade indpasses under hensyntagen til den eksisterende købstadsbebyggelse,
- arkitektoniske løsninger med fokus på variation, åbenhed samt visuel forbindelse gennem området,
- at eksisterende bebyggelse kan nedrives,
- at området indrettes med offentligt tilgængelige opholdsarealer samt gangforbindelse,
- at området vejbetjenes fra Havnegade, Østergade og Hans Bangsvej, og
- at der kan ske lukning af Kappelsbjergvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Middelfart Bygrunde:

12b, 13a, 13b, 14c, 409a, 411b og 411c

Middelfart Markjorder:

12aa, 12ac, 12ah og del af 12e og del af vejlitra 7000b, 7000f.

samt alle parceller, der efter den 21. januar 2014 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.



§ 3. Områdets anvendelse

1.
Lokalplanområdet skal anvendes til centerformål i form af butikker, etageboliger, kontorer, liberale erhverv, restauranter, kultur- og fritidsformål samt rådhus/administration, herunder naturligt tilknyttede funktioner som parkering, opholdsarealer, kollektive forsyningsanlæg mv.. Der kan kun indpasses funktioner inden for miljøklasse 1-3.

Området kan desuden anvendes til mindre bygninger og anlæg til kvarterets tekniske forsyning. Tekniske anlæg som transformerstationer o.l. skal så vidt muligt placeres skjult i terræn eller integreres i bebyggelsen.

2.
Stueplan i facadebebyggelse mod Østergade skal anvendes til butikker og/eller lignende publikumsorienterede funktioner som f.eks. borgerservice, frisører o.l..

3.
Inden for området kan der samlet set etableres eller indrettes 3.200 m² detailhandel i form af dagligvare- og udvalgsvarebutikker. Størrelsen af den enkelte butik må ikke overstige 3.000 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarebutikker.

4.
Butikker må ikke opføres som et lukket center. Der skal som udgangspunkt være adgang til de enkelte butikker enten fra gaden eller fra pladsdannelser i området.

§ 4. Udstykning

1.
Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur, jf. kortbilag 2 og 3 (Illustrationsskitse).

§ 5. Veje, stier og parkering

1.
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Havnegade, Østergade og Hans Bangsvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

2.
Ved nedlæggelse af den eksisterende vej Kappelsbjergvej på vejlitra 7000b skal dette ske iht. vejlovgivningen.

3.
Der udlægges areal til ny forbindelsesvej mellem Havnegade og Østergade, jf. kortbilag 2. Vejen udlægges i 16,0 m bredde



inkl. fortov og cykelbane og anlægges med minimum 7,0 m kørebane.

4.

Der skal som minimum sikres gangforbindelse gennem området, jf. princippet på kortbilag 2.

Gangforbindelsen skal optages som offentlig sti.

5.

Inden for området udregnes parkeringsbehov efter følgende fordeling jf. kommuneplanens bestemmelser:

- 1½ p-pladser pr. bolig.
- 1 p-plads pr. 25 m² etageareal ved butikker
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal ved kontorer o.l.
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal ved øvrige erhvervsformål såsom liberale erhverv, restauranter, kultur- og fritidsformål.

Parkering til boliger skal etableres inden for lokalplanområdet i P-kælder med adgang fra Havnegade, mens øvrig parkering - undtaget handicapparkering - kan etableres uden for området. Parkering for handicappede skal placeres hensigtsmæssigt, fx tæt ved hovedindgange o.l.. Handicappladser etableres efter regler i bygningsreglement og placeres på jævnt terræn med synlig skiltning.

Der vil fortsat også være parkeringsmulighed ved Hans Bangs Vej.

6.

Der skal reserveres areal til cykelparkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Hovedparten skal etableres som overdækket cykelparkering, f.eks. som en integreret del af bebyggelsen eller som fritstående overdækninger.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Der kan etableres anlæg for solenergi på 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 1,5 m.

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



3.
Øvrige tekniske installationer på tag og facader skal integreres i bygningskroppen.

Eventuelle individuelle antenner og paraboler skal placeres sådan, at de ikke er synlige fra naboområder samt veje og stier omkring lokalplanområdet.

4.
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 200 for området under ét.

Der kan i alt opføres bebyggelse svarende til ca. 16.500 m².

2.
Laveste tilladte sokkelkote for nybyggeri i området fastsættes til 2,30 m (DVR).

3.
Der kan ske nedrivning af eksisterende bebyggelse i området.

4.
Nybyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse svarende til energiklasse 2015 iht. BR10.

5.
Af hensyn til arkitektonisk variation, udsigtsforhold og bevaringsværdier er der lagt vægt på, at bebyggelsen udformes med varierende etageantal og bygningshøjder, tvungne skilabrud ved indpasning af to bygningsafsnit i maks. 2 etager/ maks. 9,0 m, og bebyggelsen skal aftage i etageantallet fra øst mod vest. Mod Østergade skal der være en lavere bygnings-skala. Ny bebyggelse skal således opføres i byggefeltene angivet på kortbilag 2 med følgende maksimale etageantal og bygningshøjder:

- 1 etage : 5,5 meter
- 2 etager: 9,0 meter
- 3 etager: 12,0 - 14,0 - 15,5 meter
- 4 etager: 20,5 meter - boliger kun 15,5 meter
- 5 etager: 18,5 meter
- 6 etager: 21,5 meter
- 7 etager: 24,5 meter
- 9 etager: 30,5 meter
- 10 etager: 34,0 meter



For byggeri i 1-4 etager kan der etableres tagterrasse, ligesom elevatorårne, ventilationsafkast, ovenlys og lignende må gives en højde på op til 2 meter udover de angivne bygningshøjder.

Bygningshøjder måles fra et fastlagt niveauplan. I det vestlige byggefelt er udgangskoten 3,10 m (DVR90) og i det østlige byggefelt er udgangskoten 3,95 m (DVR90).

Bestemmelsen omkring indpasning af tvungne skalabrud ned i 2 etager skal sikre at den højeste bebyggelse mod Havnegade fremtræder som klart definerede punkthusbebyggelser/boligtårne. Derudover er bestemmelsen med til at skabe variation og vitalitet i gaderummet mod Havnegade.

6.

Mellem byggefeltene kan der etableres gangforbindelser/mellembygninger fra 1. til 4. sals niveau.

Højden af mellembygninger må ikke overstige 2 etager/10,0 meter, ligesom der skal sikres en underliggende frirumshøjde på min. 4,5 m.

Der kan indpasses altaner, karnapper o.l. fra 1. sals niveau og op, hvor der tillades overskridelse af byggefeltene.

7.

Bebyggelse mod lokalplanområdets vestlige afgrænsning skal opføres som sluttet karrébebyggelse i 3 etager placeret i facadebyggelinjen på kortbilag 2.

8.

Bebyggelser mod Østergade og langs vestsiden af den nye forbindelsesvej placeres med facade i de på kortbilag 2 viste facadebyggelinjer.

Facadebyggelinjer kan i mindre grad fraviges ved indpasning af tilbagetrukne eller fremskudte facadepartier, fx ved indgangspartier, terrasser o.l..

9.

Værn om tagterrasser skal indrykkes min. 0,5 m fra facadeflugt og tilpasses bebyggelsens arkitektoniske udtryk og anvendte byggematerialer.

10.

Sekundære bygninger som mindre teknikbygninger, skure o.l. må opføres uden for de på kortbilag 2 viste byggefelt. Undertagelsen gælder dog ikke for området mellem Havnegade 3 og den nye bebyggelse.

11.

Der skal sikres visuel forbindelse mellem Østergade og Havnefronten, jf. princippet på kortbilag 2.



Bestemmelsen skal sikre en vis transparens/åbenhed og visuel sammenhæng i området - dels for at bevare kig og nærhed til vandet, dels for at sikre en varieret by- og bygningsmæssig oplevelse, når man passerer gennem området.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Det nye bycenter skal fremtræde som en arkitektonisk helhed med sin egen identitet, men hvor disponering, formgivning og materialevalg er med til at sikre et harmonisk samspil ift. omkringliggende bebyggelse.

2.

Det primære og min. 1/3 af bebyggelsens samlede facadeareal mod Østergade og Havnegade skal fremtræde som blank mur i teglsten. Beregning af teglstensandelen er ekskl. vinduesarealer. Anvendelsen af tegl som blank mur kan nyfortolkes, og der kan frit varieres i stenedes formater, farver og benyttede forbandt(er).

Øvrige dele af facaderne kan fremtræde i følgende materialer: murværk i tegl der enten er vandskuret eller pudset, transparent glas, træ, skifer, stål eller pladebeklædning. Dele af facaderne må endvidere fremstå som "grønne"/beplantede.

Vindueskarme, -rammer og evt. sprosser må ikke udføres i plastmaterialer.

3.

Af hensyn til det bevaringsværdige kulturmiljø langs Østergade fastsættes følgende bestemmelser for brug af glas i facader:

- Butiksruder og udstillingsvinduer må etableres over en brystning på minimum 30 cm over terræn.
- Butiks- og udstillingsvinduer skal i det enkelte facadeafsnit udgøre mindst halvdelen og maksimalt $\frac{3}{4}$ dele af facade-længden. Butiksdøre i glas medregnes.
- Gennemgående horisontale glaspartier i stueetagen tillades ikke, hvorfor store glasflader skal opbrydes i mindre enheder vha. murpiller.

4.

Til tagbeklædning på flade tage skal anvendes tagpap eller "grønt" tag, dvs. tagdækning med voksende græstørv, mosser o.l.. Der kan derudover etableres tagterrasser med andet materialevalg.

Dele af tagkonstruktionen kan endvidere fremtræde i glas eller forpatineret metal.



5.
Eventuelle sekundære bygninger som redskabsbygninger, cykelskure o.l. skal mht. materialer og farver harmonere med hovedbebyggelsen.

6.
Anlæg til opsamling af affald og/eller genbrugsmaterialer skal fremstå som en arkitektonisk integreret del af bebyggelsen. Der skal udarbejdes en fælles løsning for området.

7.
Skiltetekst kan alene udgøre firmanavn, branche og logo. Alle former for skiltning kræver Byrådets tilladelse, inden disse kan opsættes.

Skiltningen skal udføres i et diskret design, og må kun udføres som enkeltstående bogstaver. Ingen skilte må etableres i en størrelse, udformning eller med en belysning, der dominerer bygningens facadeudtryk.

Skilteteksten kan placeres som enkeltbogstaver på facaden eller på butiksruder. Alle øvrige former for permanent påklstring af skiltetekster, streamers og lignende på butiksruder og øvrige glasarealer er ikke tilladt. Herunder er permanent blænding af glasarealer ikke tilladt. Under udsalg og på særlige mærkedage kan tilklæbning på butiksruder midlertidigt tillades mod særskilt tilladelse.

Facadeskiltning skal tilpasses det konkrete bygningsafsnit, og afstemmes i størrelse, form og farve. Skilte må ikke tilsløre eller dække over bygningsfremspring, facadeudsmykning og bygningsdetaljer.

Den enkelte forretning, erhvervsdrivende eller organisation kan alene tillades at have et enkelt skilt på hvert af butikkens facadepartier.

Placering, størrelse og udformning af skilte på et bygningsafsnit med flere butikker, skal samordnes således, at der opnås en helhedsvirkning, der opleves som et gennemgående skiltekoncept.

Skiltetekster må ikke udføres med selvlysende eller flouere-rende farver.

8.
Udhængsskilte skal i størrelse, form, materiale og farver tilpasses bygningsanlæggets arkitektur og øvrig skiltning på den enkelte facade, samt øvrige skiltning i området. Skiltets placering skal afpasses i forhold til den øvrige skiltning på naboejendomme og i de umiddelbare omgivelser.

Udhængsskilte skal fremtræde i et let og enkelt materiale med et klart grafisk udtryk.



Udhængsskilte må ikke være belyste ved spots eller lignende belysningskilte eller udført som lyskakler eller lyskasser med direkte eller indirekte belysning.

Udhængsskilte skal placeres umiddelbart over vindues- og dørhullers overkant i stueetage. Udhængsskilte skal udføres på galge med et fremspring på max. 110 cm fra facadeflugt og med et maksimalt skilteareal på max 0,5 m². Udhængsskiltets underkant skal mindst være 2,2 m over terræn.

Udhængsskilte skal placeres under gesimslinje/etageadskillelsen. Udhængsskilte må ikke monteres, så de dækker over eller skæmmer bygningsfremspring, øvrige dekorative bygningselementer eller nødvendig funktionel ornamentering som nedløbsrør og lignende.

Skilte må ikke monteres hvor de er til gene for trafik og færdsel.

9.

Øvrig skiltning må kun være i form af henvisningsskilte (maks. 0,5 m x 1,0 m) samt oplysningsskilte (maks. 0,5 m x 0,5 m) opsat på mur ved indgange o.l.. Reklameskilte, reklameflag, bannere o.l. tillades ikke.

Opsætning af selvlysende skilte er ikke tilladt. Diskret bagudrettet belysning på skilte, kan tillades hvor det harmonerer med eventuel øvrig bygningsbelysning, og ikke er til gene for trafik, naboer og øvrige forbigående.

10.

Markiser kan tillades opsat, når de i størrelse, udformning og farve arkitektonisk tilpasses det pågældende bygningsafsnit. Det er afgørende at der ved etableringen ikke tilsløres bygningsfremspring eller øvrige dekorative elementer, og at en eventuel arkitektonisk sammenhæng med omgivelserne ikke udviskes. Markiser kan alene etableres i stueetager, over vinduer og døre og skal i bredde underordne sig det underliggende dør- eller vindueshul, så facadens fagdeling ikke udviskes, men betones.

Markiser må ikke etableres ubrudt over en hel facadelængde. Markisedugen skal være folde- eller rullebare udført i stof eller lignende refleksfrie materialer.

Markisens farve og form skal afstemmes i forhold til facaden og skilte m.v. Markisedugen skal friholdes for skrift, reklamer og lignende.

Det samme gælder eventuelle beskyttelseskapper og monteringskassetter.

Ved montering i stueetage mod offentlig vej, skal markisens underkant, når den er fuldt udsået, være mindst 2,2 m over



fortovsniveau, og markisen må have et fremspring på højest 1,5 m fra bygningens facadeflugt. Markiser må ikke monteres, hvor de er til genen for offentlig færdsel. I øvrigt gælder bygningsreglementets bestemmelser.

Opsætning af faste baldakiner og udhængstage kan ikke tillades.

11.

Mod Havnegade kan der etableres bygningsbelysning - fx som en integreret del af facaden eller som spotbelysning nedfældet i den omgivende belægning eller integreret i tagkonstruktionen. Bygningsbelysning må ikke medføre blænding eller lignende gener for naboer, genboer eller forbipasserende.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Mindst 25 % af lokalplanområdets grundareal skal friholdes for bebyggelse og bl.a. indrettes som offentligt tilgængelige fri- og opholdsarealer. Til erhvervsformålene skal der reserveres et passende udendørs opholdsareal til de ansatte, fx som tagterrasse.

Arealerne skal disponeres som en blanding af større byrum/pladser og mindre nicher mellem bebyggelserne. Disponering af fri- og opholdsarealer skal ske i overensstemmelse med princippet for indpasning af sti og visuel forbindelse, jf. § 5.4 og 7.11.

2.

Fri- og opholdsarealer skal udformes med et stort og varieret indhold af beplantning, der både er tilpasset funktionen af det enkelte opholdsareal samt klimaet tæt ved Lillebælt.

Brug af belægninger og byudstyr skal være gennemgående for hele området og skal være af høj kvalitet.

Arealerne kan endvidere indrettes med anlæg/installationer/belægninger til brug for forsinkelse og nedsivning af regnvand (LAR-løsninger).

3.

Til boliger i området skal der indrettes udendørs opholdsareal svarende til min. 25 % af etagearealet.

Udendørs opholdsarealer til beboere og ansatte kan etableres på terræn som en del af de offentlige tilgængelige arealer eller indrettes som taghaver/tagterrasser, altaner o.l.. Eventuelle taghaver/tagterrasser skal udføres med beplantning og belægning, fx trædæk, belægningssten, gummibelægninger, voksende græstørv, mosser o.l..



4.
Oplag må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.

5.
Inden for de enkelte byggefeltet kan ske nødvendig terrænregulering. Terrænregulering må ikke ske nærmere naboskel end 1 m.

§ 10. 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 aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Parkering er anlagt, jf. § 5.5 og 5.6.
- Fri- og opholdsarealer er anlagt, jf. § 9.
- Det ved måling eller beregning er godtgjort, at støjkrav er overholdt, jf. § 10.

§ 12. Gældende planer

1.
Lokalplanområdet er omfattet af følgende gældende lokalplaner og byplanvedtægter:

- Byplanvedtægt nr. 15, "Området omkring rådhuset", vedtaget i 1976. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Byplanvedtægt nr. 15 i sin helhed.

- Lokalplan nr. 23.07, "Center- og boligområde ved Østergade, Gl. Banegårdsvej og Hans Bangsvej", vedtaget i 1985. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan 23.07 inden for nærværende lokalplans område.

- Lokalplan nr. 23.21, "Middelfart Havnefront", vedtaget i 2000. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af



nærværende lokalplan aflyses Lokalplan 23.21 inden for nærværende lokalplans område.

- Lokalplan nr. 23.22, "Bevaring i området ved Algade og Østergade", vedtaget i 2000. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 23.22 inden for nærværende lokalplans område.

- Lokalplan nr. 23.26, "Centerområde med boliger ved Kappelsbjergvej/Havnegade", vedtaget i 2005. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 23.26 inden for nærværende lokalplans område.

§ 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 5. januar 2015.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 8. januar 2015.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et nyt bycenter med forskellige centerfunktioner på den gamle rådhusgrund i Midtby. De bærende funktioner er rådhus/administration, etageboliger og butikker, men der kan også indpasses kontorlignende erhverv, restauranter samt andre offentlige og fælles funktioner for byens borgere - fx kultur- og fritidsfaciliteter - der naturligt hører til i en midtby. En stor del af bycentret er således tiltænkt offentlig adgang og brug - både udendørs og indendørs.

For at skabe plads til det nye bygningskompleks nedrives alt eksisterende bebyggelse i området, ligesom Kappelsbjergvej nedlægges og erstattes af en ny - mere østligt beliggende - forbindelsesvej mellem Havnegade og Østergade, jf. situationsplanen nedenfor.

Bebyggelsesprocenten for området er fastsat til maks. 200 for området som helhed svarende til ca. 16.500 m² bebyggelse. Heraf forventes ca. 7.300 m² opført som nyt rådhus/administration, 6.000 m² boliger og 3.200 m² butikker.

Området disponeres med primære byggeområder øst og vest for den nye forbindelsesvej. Den gennemgående skala og bygningshøjde er fastsat til 3-4 etager/12-20,5 meter, men med



Situationsplan fra vinderprojektet, der viser indpasning af ny bebyggelse, vej, friarealer mv. (Henning Larsen Architects).

mulighed for at opføre punkthuse i 5-10 etager/18,5-34,0 m mod Havnegade, jf. kortbilag 2. Lokalplanens byggefelter er disponeret, så mindst 25 % af grundarealet på terræn friholdes til offentligt tilgængelige opholdsarealer. Arealerne tænkes indrettet som byrum/torvedannelser med både rekreative og aktivitetsprægede faciliteter for borgere, foreninger, turister mv.. Byrummene skal kunne danne ramme for arrangementer o.l. og generelt understøtte et levende og alsidigt byliv. De skal som hovedregel fremstå grønne med forskellige typer beplantning, som bl.a. kan give læ og skygge. Herudover gives mulighed for at indpasse forskellige løsninger til håndtering af regnvand.

I planen stilles endvidere særlige krav til bebyggelsens udformning af hensyn til arkitektonisk og funktionel variation og kvalitet. Blandt andet skal det nye bycenter udformes med varierende etageantal og bygningshøjder samt med visuelle brud gennem bygningskomplekset. Der sikres bl.a. en visuel forbindelse mellem Østergade og Havnefronten. Herudover skal hovedparten af facaderne mod de tilstødende veje placeres i gadelinje og med teglsten som det gennemgående facademateriale. Herved sikres at områdets unikke placering og udsigtskvaliteter ved vandet bringes i spil samtidig med, at nybyggeriet indpasses på harmonisk vis ift. den tilstødende ældre købstadsbebyggelse.

Der er særligt fokus på at sikre, at det bevaringsværdige kulturmiljø langs med Østergade videreføres og afspejles i nybyggeriet, som maksimalt kan opføres i 3-4 etager. Endvidere er der fastsat særlige krav til brug af glas i facader.



Visualisering fra vinderprojektet: Det nye bycenter/rådhus set fra Østergade i nordøstlig retning.



Facadeopstalter af det nye bycenter/rådhus fra vinderprojektet.

Generelt er der lagt vægt på, at bycentret får sin egen arkitektoniske identitet, der kan spille op til omkringliggende markante byggerier som Kulturøen og Middelfart Sparekasse, men hvor byggeriet samtidig bliver et nyt visuelt landmark i byprofilen mod Lillebælt. Herudover er der af æstetiske hensyn fastlagt bestemmelser for skiltning, bygningsbelysning mv..

Endelig gælder det, at bebyggelsen skal opføres som lavenergihus i energiklasse 2015, og herudover skal rådhuset opføres som DGNB-certificeret bæredygtigt byggeri.

Området skal fremadrettet primært vejbetjenes fra Havnegade og Østergade. Adgang til det østlige byggefelt vil fremover ske fra Hans Bangsvej. Der vil ikke blive vejforbindelse fra den nye forbindelsesvej til Hans Bangsvej.

Parkering til de planlagte boliger skal etableres i parkeringskælder med adgang fra Havnegade, mens parkeringsbehovet fra de øvrige funktioner i langt overvejende grad skal dækkes uden for området, mere specifikt i parkeringshuset på Havnegade.



3D-model af det nye bycenter/rådhus fra vinderprojektet.

Denne løsning sikrer, at hovedparten af de offentlige arealer på terræn kan anvendes som rekreative opholdsarealer for borgere, ansatte og turister. Der vil dog fortsat også være parkeringsmulighed ved Hans Bangs Vej

I den forbindelse er der gennemført en parkeringsundersøgelse i Middelfart Midtby, bl.a. for at afdække det eksisterende parkeringsudbud samt eventuelle muligheder for dobbeltudnyttelse. Undersøgelsen viser, at der forventes at være et potentiale for dobbeltudnyttelse i det centrale byområde, hvorved parkeringsbehovet fra rådhuset/administrationen samt butikker mv. kan dækkes ind af de eksisterende parkeringsmuligheder i byen, herunder parkeringshuset.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede mål og retningslinjer, bl.a. ift. bymiljø, bosætning, detailhandel, klima samt kystnærhed og landskab.

Bevaringsværdige kulturmiljøer

Randbebyggelsen langs med Østergade er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø.

Kulturmiljøerne i byerne er områder, hvor der er væsentlige værdifulde kulturhistoriske træk, der bør sikres og understøttes. Udpegningen udelukker ikke, at der kan ske en udvikling inden for områderne men skal sikre, at udviklingen sker med respekt og under hensyntagen til de specifikke kulturhistoriske værdier. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.



Detailhandel

Lokalplanområdet ligger inden for bymidteafgrænsningen i Midelfart. Den maksimale butiksstørrelse er fastsat til 3.500 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer. Den samlede arealramme for nye butikker i bymidten udgør 24.000 m². Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Rammebestemmelser

Lokalplanområdet ligger inden for følgende af kommuneplanens rammeområder:

O.00.04 "Administration ved Østergade"

C.00.02 "Kulturøen"

C.00.05 "Kappelsbjerg-Havnegade"

C.00.11 "Hans Bangsvej-Østergade"

Den primære del af området er udlagt til offentlige formål - Rådhus og brandstation. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 50. Ny bebyggelse kan opføres med op til 2 etager og en bygningshøjde på maks. 10,0 meter. Miljøklassen er fastlagt som klasse 1, som omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer - bl.a. ift. anvendelser, byggemuligheder og bygningshøjder - hvorfor der er udarbejdet Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2013-2025. Området udlægges som nyt rammeområde C.00.12, jf. Kommuneplantillæg nr. 3, der er indsat bagest i lokalplanen.

Grundet muligheden for delvist at øge bygningshøjden er der ifm. opstart af planlægningen gennemført en indledende høring med henblik på at indkalde idéer og forslag til planarbejdet. Denne foroffentlighedsfase blev gennemført i perioden fra 19. december 2013 til 13. januar 2014.

FORHOLD TIL GÆLDENDE PLANER

Lokalplanområdet er omfattet af følgende gældende lokalplaner og byplanvedtægter:

- Byplanvedtægt nr. 15, "Området omkring rådhuset", vedtaget i 1976. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Byplanvedtægt nr. 15 i sin helhed.

- Lokalplan nr. 23.07, "Center- og boligområde ved Østergade, Gl. Banegårdsvej og Hans Bangsvej", vedtaget i 1985. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan 23.07 inden for nærværende lokalplans område.



Visualisering/volumenstudie af det nye byggeri set fra Østergade. Visualiseringen er indsat i foto.



Eksisterende forhold i Østergade.

- Lokalplan nr. 23.21, "Middelfart Havnefront", vedtaget i 2000. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan 23.21 inden for nærværende lokalplans område.
- Lokalplan nr. 23.22, "Bevaring i området ved Algade og Østergade", vedtaget i 2000. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 23.22 inden for nærværende lokalplans område.
- Lokalplan nr. 23.26, "Centerområde med boliger ved Kappelshjergvej/Havnegade", vedtaget i 2005. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 23.26 inden for nærværende lokalplans område.



Visualisering/volumenstudie af det nye byggeri set fra Lillebælt i retning mod Havnegade. Visualiseringen er indsat i foto.



Eksisterende forhold set fra Lillebælt.

Middelfart midtbyplan og strukturplan for Middelfart Byfront

Midtbyplanen, der er fra 2003 og dermed fra før kommunalreformen, beskæftiger sig med 3 temaer; forskønnelse, byggemuligheder og trafik.

Ved nybyggeri i midtbyen skal der være fokus på kvalitet ligesom der skal tages hensyn til nabobebyggelser og områdets karakter. Der lægges desuden op til byomdannelse og byfortætning og til at der skal være mulighed for såvel centerfunktioner som boliger og erhverv i midtbyen. For rådhuspladsen nævnes specifikt at torvet skal være mere aktiv i bystrukturen og fremover skal være byens store plads. Desuden skal sikres visuel kontakt mellem Østergade og Havnefronten. Trafikalt er der i planen foreslået, at Kappelsbjergvej nedlægges og der i stedet etableres en ny vej øst for det eksisterende rådhus.



I strukturplanen fra 2004 er der arbejdet videre med tankerne i midtbyplanen og for rådhuspladsen er der holdt fast i idéen om en større torvedannelse

Lokalplanen er overordnet set i overensstemmelse med tankerne i midtbyplanen og strukturplanen, bortset fra at planen giver mulighed for byggeri på rådhuspladsen. Tankerne om torvedannelse og visuel forbindelse fra Østergade til Havnefronten er dog bibeholdt om end i en modificeret form.

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), men ligger ca. 2,5 km nord for nærmeste Natura 2000-område - "Lillebælt". 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.

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.

I området gives mulighed for, at der inden for et afgrænset byggefelt mod Havnegade kan opføres byggeri i op til 34,0 meters højde, hvilket er en større afvigelse fra den eksisterende skala i området. Den resterende bebyggelse opføres i 3-4 etager (maks. 20,5 m), hvilket svarer til den nuværende bygningsskala på nogle af de tilstødende ejendomme langs Østergade og Havnegade samt i dele af det bagvedliggende byområde, der udgør bebyggelsens visuelle baggrund set fra kysten. Jævnfør volumenstudierne s. 26-27. Endvidere øges bebyggelsesprocenten til 200.



Visualiseringerne/volumenstudierne af det nye byggeri set fra Lillebælt og Østergade er ændret i overensstemmelse med vindeforslaget.

Hensigten med at øge byggemuligheden i området er, at understøtte området - både visuelt og funktionelt - som et bymæssigt tyngdepunkt og en visuel markør i overgangen mellem den gamle købstad og den omdannede havnefront med nutidig arkitektur, hvor bl.a. Kulturøen og Middelfart Sparekasse står som markante og iøjnefaldende byggerier. Bycentret er således næste skridt i den byomdannelse, der fortsat er i gang på de bynære havnearealer langs Havnegade. Naboarealet mod nord - mellem Kulturøen og parkeringshuset - er fortsat ubebygget. Her giver det gældende plangrundlag mulighed for at bygge i op til 2,5 etager/10,0 meter. Nybyggeri i dette område vil blive en del af den primære havnefront og kystlandskabet og vil således reducere indsigten til planområdet set fra vandet.

I løsningen for bycentret er der desuden lagt vægt på at kunne fortætte og komprimere det bebyggede areal til fordel for offentligt tilgængelige friarealer/byrum mellem bebyggelserne - helt i tråd med de kommunale mål om bæredygtig by- og erhvervsudvikling samt overordnede hensyn til tilgængelighed og aktivitetsmuligheder for befolkningen.

Ny bebyggelse i lokalplanområdet kan således ses som en naturlig fortsættelse af den sammensatte bykarakter, som kendetegner naboområderne i dag - altså en kombination mellem købstadsbebyggelsen og den moderne by ved bæltet. Ud fra ovennævnte betragtninger er det Byrådets skøn, at det planlagte byggeri ikke vil fremtræde negativt i samspillet med det omgivende byområde og kystlandskabet generelt.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er ikke omfattet af bygge- eller beskyttelseslinjer.

Jordforurening

En del af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1. Der er på baggrund af prøveudtagninger konstateret følgende forureninger:

- Særlig kulbrinte-forurening (2.900 – 6.000 mg/kg TS) umiddelbart vest for det nuværende rådhus.
- Lettere kulbrinte-forurening (mindre end 2.900 mg/kg TS) umiddelbart vest for det nuværende rådhus.
- Lettere forurening (max. som klasse 2 jf. BEK 1479) af muld/fyldjord i terrænnære jordlag (0- ca. 1,5 m under terræn).

I forbindelse med det planlagte byggeri er det bygherres ønske, at de pågældende grunde oprenses og kortlægningen afmeldes i henhold til gældende regler.



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

Museumsloven

Der er hidtil ikke registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet, men der er imidlertid sandsynlighed for, at der på arealet har ligget et middelalderligt kapel, der bl.a. omtales i 1507 (Hellig kors kapel). Der er ingen arkæologiske iagttagelser i den forbindelse, men kapellet har efter al sandsynlighed ligget mellem Østergade-Odensevej og jernbanen langs havnen på strækningen fra den nuværende Kappelsbjergvej og Gl. Banegårdsvej.

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 det lokale museum adviseres.

Handicapforhold

Alle områder på grunden med offentlig adgang skal udformes således, at alle uanset handicap kan færdes her. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægnings mv. udformes i henhold til DS3028 og gældende bygningsreglement.

Vandforsyning

Området ligger inden for TRE-FOR's forsyningsområde.

Spildevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet efter Middelfart Kommunes anvisninger. Spildevandet skal tilsluttes den offentlige spildevandsledning og ledes til Middelfart Renseanlæg. Tag- og overfladevand (regnvandet) kan tilsluttes den offentlige regnvandsledning med en befæstelse af matriklen på max. 0,8, jf. Middelfart Kommunes Spildevandsplan. Regnvandet skal så vidt muligt nedsives på egen grund og om muligt skal der anvendes LAR-løsninger.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er p.t. forsynet med fjernvarme. Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, da nybyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse iht. byggelovgivningens til enhver tid gældende bestemmelser.

Renovation

Inden for lokalplanområdet skal der reserveres areal til affaldshåndtering i overensstemmelse med Middelfart kommunes re-

gulator og retningslinjer for området. Der skal arbejdes med en fælles løsning der indpasses arkitektonisk i bebyggelsen.

Støj

Trafikstøj

Det skal sikres, at trafikstøjniveauet i området ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra vejtrafik" (p.t. vejledning nr. 4/2007). Det udendørs støjniveau ved boliger, opholdsarealer o.l. støjfølsomme anvendelser må således ikke overstige $L_{den}=58$ dB, ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige $L_{den}=46$ dB i sove- og opholdsrum med åbne vinduer. For liberale erhverv må støjniveauet hhv. ude og inde ikke overstige $L_{den}=63$ og $L_{den}=38$.

Da der er tale om nybyggeri i et tæt byområde, kan de vejledende grænseværdier for støjniveauet på facader og udendørs opholdsarealer ved støjfølsomme anvendelser (boliger) fraviges, hvis det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 46 dB (L_{den}) og hvis støjgrænsen på 58 dB kan opfyldes på primære opholdsarealer i direkte tilknytning. Endvidere bør det sikres, at sove- og opholdsrum så vidt muligt orienteres væk fra gaderummet.

Lokalplanområdets beliggenhed i Middelfarts Midtby betyder, at de tilstødende veje er forholdsvist trafikerede, hvilket kan have betydning for det planlagte boligbyggeri. Der er i relation til planlægningen af det nye bycenter udført fremskrivning af foreliggende trafiktal (ÅDT) for hhv. Østergade (6.100), Havnegade (4.767) og den nord-sydgående trafik gennem området (Kappelsbjergvej: 3.836). En fremskrivning til 2024 viser trafikstigninger på 6-7 % for Havnegade og Østergade, mens trafikken ad den nye nord-sydgående forbindelsesvej forventes at stige med op imod 20 %.

En ændring af trafikmængden med 25 % vil medføre en ændring af støjdbredelsen med ca. 1 dB. For at opnå en markant hørbar ændring på 3 dB, skal trafikmængden fordobles eller halveres. Det vurderes således, at der ikke ville ske væsentlige ændringer af trafikstøjniveauet fra de aktuelle vejstrækninger som følge af projektet og at de lempede støjkrav dermed vil kunne overholdes for støjfølsomme anvendelser i lokalplanområdet.

Endvidere gælder som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det ved målinger eller beregninger skal godtgøres, at grænseværdierne for vejtrafikstøj kan overholdes. Om nødvendigt kan facader udføres med særlig støjisolering ligesom der er mulighed for at afskærme tagterrasser o.l.. Lokalplanområdet berøres ikke af støj og vibrationer fra jernbanen, der ligger ca. 300 m syd for området.

Støj fra erhverv

Ved nyt byggeri i området skal det sikres, at denne funktion ikke påfører 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. I det aktuelle tilfælde gælder følgende vejledende grænseværdier (dag/aften/nat) for støj:

Lokalplanområdet:

Centerområde: 55/45/40 dB.

Naboområder:

Centerområde: 55/45/40 dB.

Tekniske anlæg: -

Det støjæssige bidrag relateret til områdets anvendelse til centerformål knytter sig hovedsageligt til personbiltrafik af beboere, ansatte, kunder o.l.. Trafikken afvikles på det omgivende vejnet, den nye forbindelsesvej samt til P-huset på Havnegade. For en nærmere redegørelse for de trafikmæssige forhold - herunder kapacitet, parkering og støj - henvises til VVM-screeningen samt screening iht. Miljøvurderingsloven, der begge foreligger som særskilte dokumenter.

Det skal desuden sikres at nye støjfølsomme arealanvendelser ikke er belastet med støj fra omkringliggende aktiviteter der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Der kan forekomme støj fra det nærliggende havneområde. Der er tidligere udført en modelberegning for støj, som havde til formål at belyse udbredelsen af støjen fra aktiviteter på trafikhavnen i Middelfart. Støjkonturkortene indikerer at støjniveauet i lokalplanområdet (nyt bycenter) ligger på mellem 47 – 53 dB(A).

Beregningerne indikerer yderligere, at støjniveauet ikke ændres væsentligt på 1 og 2 sal. Støjniveauet er hørbart lavere i 1,5 meters højde, men over 4 meter i højden er det underordnet om der beregnes i 8, 10 eller 12 meters højde i forhold til støjniveauet.

På baggrund af denne støjmodellering vurderes det, at støj fra aktiviteter på industrihavnen, kan overholde støjgrænserne i dagtimerne, som er den primære driftsperiode for industrihavnen.

Klima

Området er omfattet af Middelfart Kommunes Klimatilpasningsplan, der blev vedtaget i september 2014. Forud for planen er der udarbejdet risikokort for hav- og regnvand. Et risikokort samler oplysninger om sandsynlighed for oversvømmelser og værdien på de bygninger, der ligger i de berørte områder. Risikokortet er et redskab til at prioritere tiltag til klimatilpasning i kommunen.



Risikokortet indikerer at bl.a. Middelfart midtby bør udpeges som et indsatsområde i den nuværende planperiode. Det vil betyde at midtbyen skal undersøges nærmere mht. de konkrete udfordringer for hav- og regnvand og på den baggrund skal der peges på løsningsforslag til hvordan udfordringerne med vand kan håndteres fremadrettet.

Den nuværende kortlægning af Middelfart midtby peger på, at de fremtidige udfordringer i området for lokalplanen primært vil være oversvømmelse fra kloaknettet under skybrud og sekundært oversvømmelse forbundet med havvandsstigninger. De områder som er i størst risiko for havvandsstigninger i fremtiden vil formodentlig ligge i kote 2 og derunder.

Tilpasningstiltag af midtbyen vil skulle ses i en sammenhæng, og det vil ikke være optimalt at igangsætte detailundersøgelser af planområdet, for efterfølgende at tage stilling til tilpasningstiltag i et afgrænset område af byen, når den resterende del af midtbyen fortsat er udfordret og givetvis fortsat bidrager med overfladevand til planområdet.

Der er i lokalplanen medtaget en bestemmelse om at laveste sokkelkote inden for området er 2,3 m (DVR).

I forbindelse med byggeprojektet for området skal man udover klimaproblemer med hav- og regnvand også forholde sig til klimaændringer med hensyn til vind og varme.

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 planernes realisering er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet)

Det nye bycenter med rådhus, butikker og boliger samt vej-lukning og etablering af ny vej kan være omfattet af VVM-bekendtgørelsens Bilag 2, punkt 3:11.

Infrastruktur anlæg.

a) Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser.

Projektet er derfor screenet iht. Planlovens VVM-regler. Screeningen viser, at projektets miljømæssige konsekvenser ikke er væsentlige og at udvidelsen således ikke er VVM-pligtigt.



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.

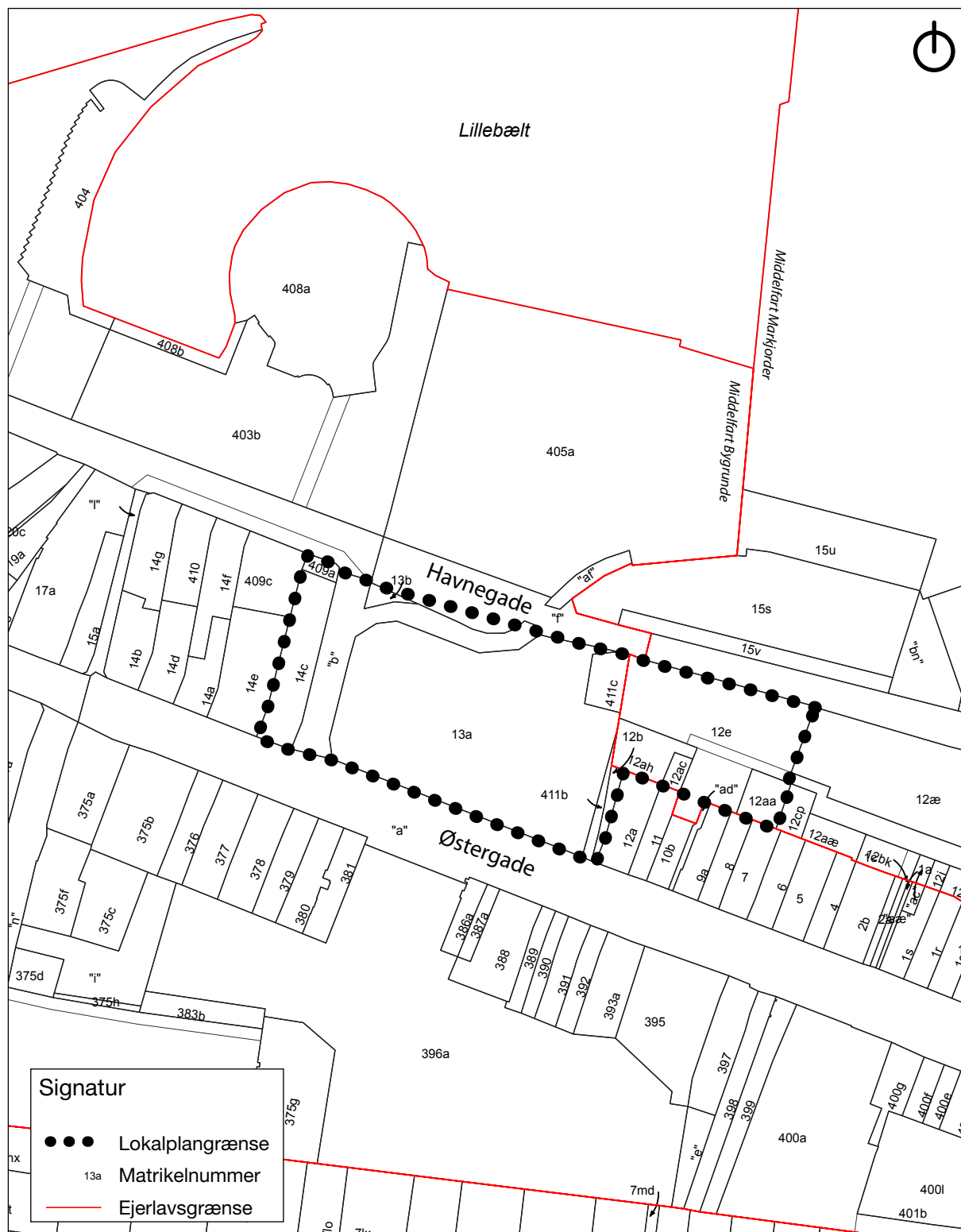
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 156

Nyt bycenter med rådhus
i Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 2.000

Dato: 21. januar 2014



Middelfart Kommune

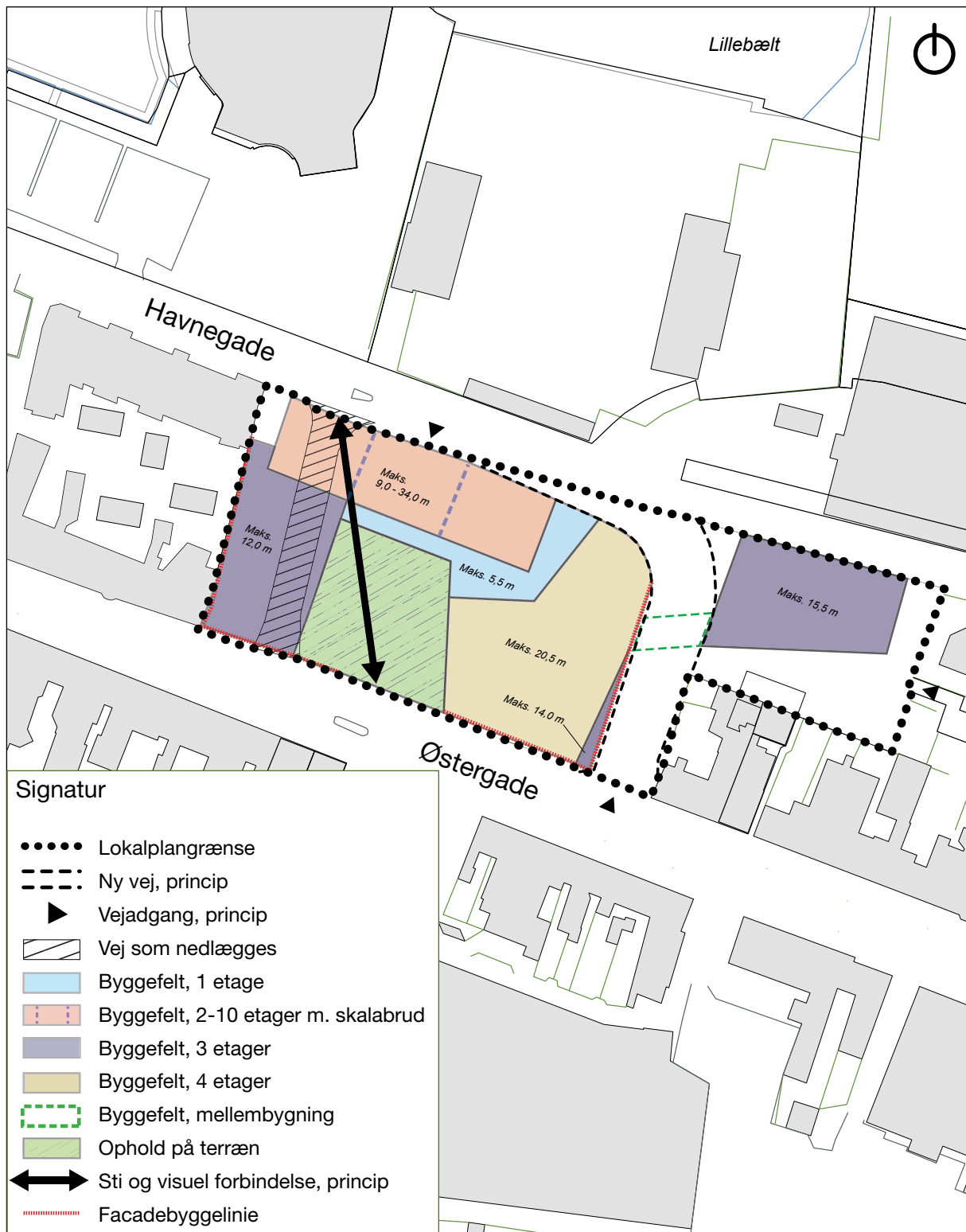
Lokalplan nr. 156

Nyt bycenter med rådhus
i Middelfart

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.500

Dato: 19. december 2014



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 156

Nyt bycenter med rådhus i Middelfart

KORTBILAG 3: Illustrationsskitse

Mål: Ikke målfast

Dato: 5. januar 2015



Vinderprojektets disponering af bebyggelse, fri- og opholdsarealer, sti, veje, parkering mv. i lokalplanområdet. 30

Middelfart Kommune Lokalplan nr. 156

Nyt bycenter med rådhus
i Middelfart

BILAG 4: Visualisering/volumenstudie - Lillebælt



Visualisering/volumenstudie af det nye byggeri set fra Lillebælt i retning mod Havnegade. Visualiseringen er indsat i foto.



Eksisterende forhold - set fra Lillebælt.

Middelfart Kommune Lokalplan nr. 156

Nyt bycenter med rådhus
i Middelfart

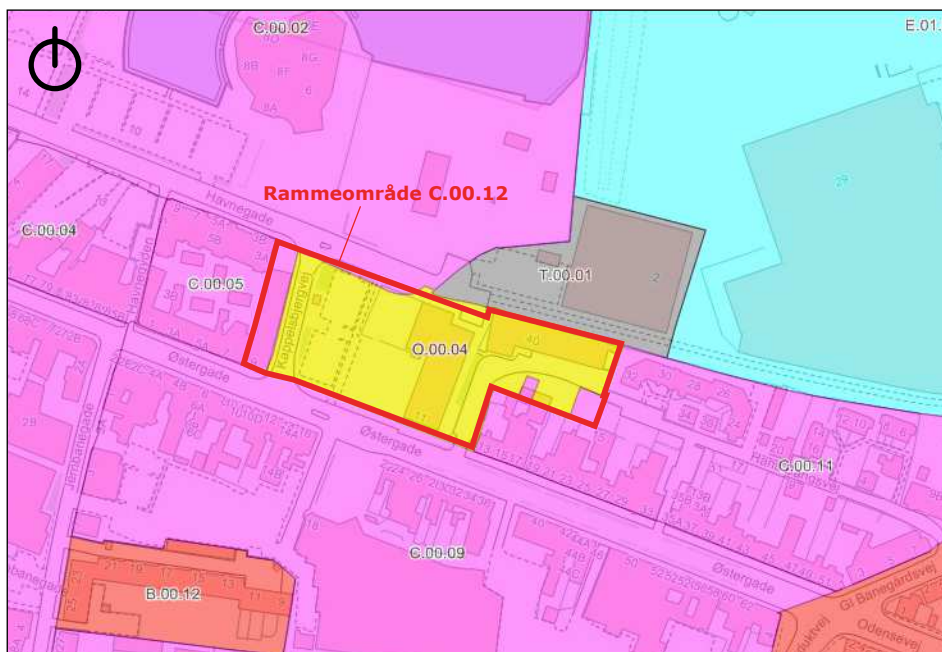
BILAG 5: Visualisering/volumenstudie - Østergade



Visualisering/volumenstudie af det nye byggeri set fra Østergade. Visualiseringen er indsat i foto.



Eksisterende forhold - set fra Østergade.



Afgrænsning af rammeområde C.00.12 - Bycenter med rådhus, butikker og boliger.

Middelfart Kommune

Kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan 2013-2025

For det på kortet viste område - rammeområde C.00.12 - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

Betegnelse: Bycenter med rådhus

Generel anvendelse: Området er udlagt som centerområde.

Områdets status: Rådhus, brandstation og centerfunktioner (erhverv, boliger og butikker) - del af bymidte.

Områdets fremtidige anvendelse:

Hovedcenterområde med butikker, kontorer, liberale erhverv, restauranter, mindre ikke-generende værksteds- og produktionsvirksomheder, boliger, kollektive anlæg og offentlige formål. Detailhandel, se generelle rammer.

Bebyggelsesforhold:

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 200 %.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 4 etager (maks. 20,5 meter), dog med mulighed for punkthuse i 5-10 etager (maks. 34,0 meter) mod Havnegade.

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

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 3

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Andet:

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning pr 1.1.2014:

23.07 - 23.21 - 23.22 - 23.26 - BP 15

Zonestatus:

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone.

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone.

Kommuneplantillæg nr. 3 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd d. 5. januar 2015.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 8. januar 2015.

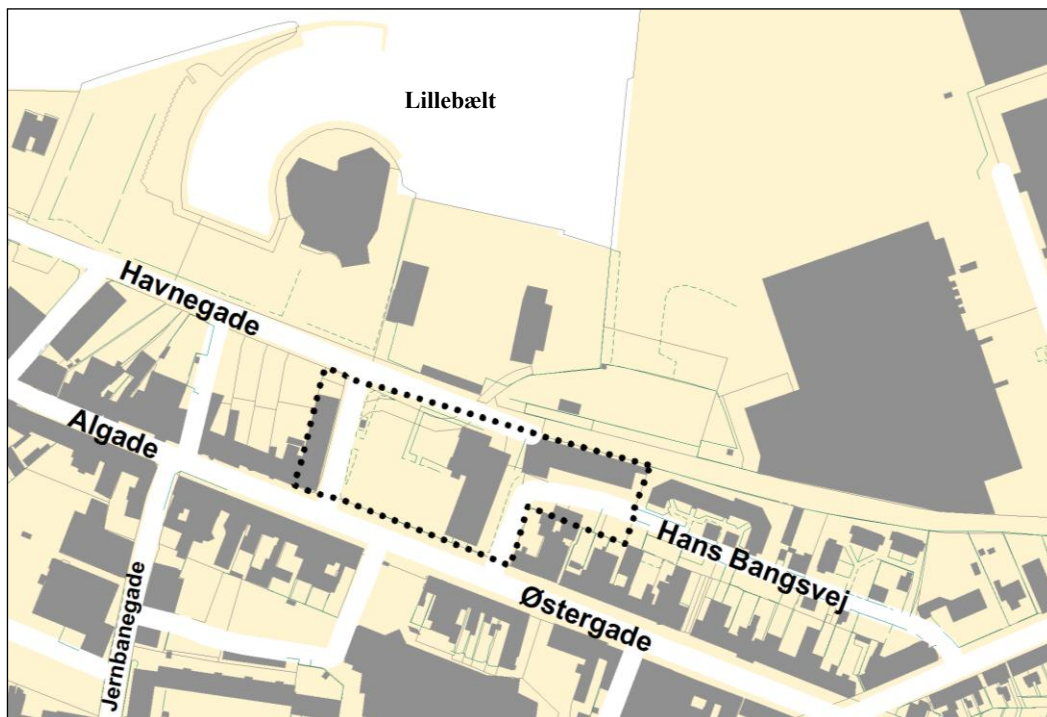


Middelfart
KOMMUNE

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

Annonce

LOKALPLAN NR. 156 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3 'NYT BYCENTER MED RÅDHUS I MIDDELFART'



Lokalplanområdets placering mellem Havnegade og Østergade i Middelfart Midtby.

Byrådet har på deres møde d. 5. januar 2015 vedtaget Lokalplan 156 og Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2013-2025 endeligt. Planerne omfatter et område i den centrale del af Middelfart by, herunder bl.a. den nuværende rådhusgrund. Planerne giver mulighed for at rive den eksisterende bebyggelse ned og i stedet opføre et nyt byggeri med butikker, boliger og rådhus.

Der er siden vedtagelsen og offentliggørelsen af de oprindelige planforslag i februar 2014 afholdt en projektkonkurrence for det nye bycenter og rådhus. Vinderforslaget af Henning Larsen Architects blev kåret 3. oktober 2014, men projektet afveg imidlertid på visse punkter fra rammer og bestemmelser fastsat i de oprindelige planforslag. Plangrundlaget blev derfor justeret og efterfølgende fremlagt i 4 ugers supplerende høring.

De hovedpunkter der er justeret for at kunne realisere projektforslaget, relaterer sig til højden af byggeriet og etageantallet (maks højde 34 meter/10 etager) samt mindre afvigelser af byggefeltene og placeringen af den visuelle forbindelse mellem Østergade og Havnegade. Der blev i samme forbindelse udarbejdet nye visualiseringer af projektet.

Anvendelsen til centerformål og den overordnede disponering af området med flytning af Kappelsbjergvej og opdelingen i 2 byggefelt samt sikring af torvedannelse er uændret ligesom bygningsomfanget på ca. 16.500 m² er fastholdt i de endelige planer.

Offentliggørelse

Planerne kan ses på www.middelfart.dk, på bibliotekerne i Middelfart, Strib, Nørre Aaby og Ejby samt i Borgerservice, Nygade 2 i Middelfart, hvorfra de også kan udleveres. Den endelige vedtagelse af planerne annonceres på kommunens hjemmeside d. 8. januar 2015.

Retsvirkninger

Lokalplanen er bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Ifølge Planlovens § 18 må ejendomme 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 mv., der er indeholdt i planen.

Klagevejledning

Hvis du mener, at Byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe beslutningerne i lokalplanen skal klage indgives på Natur- og Miljøklagenævnets klageportal, som tilgås via www.borger.dk eller www.virk.dk eller sendes til Middelfart Kommune på teknik@middelfart.dk. Hvis ikke det er muligt at sende klagen elektronisk, skal den sendes til Teknik- og Miljøforvaltningen, Østergade 21, 5580 Nørre Aaby.

Klagen skal være indgivet inden d. **5. februar 2015**. Kommunen videregiver klagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. til nævnet. Nævnet vil sende en opkrævning på gebyret til klager, når de har modtaget klagen. Natur- og Miljøklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvist medhold i klagen.

Vil man anlægge retssag, skal man gøre det inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Teknisk Udvalg