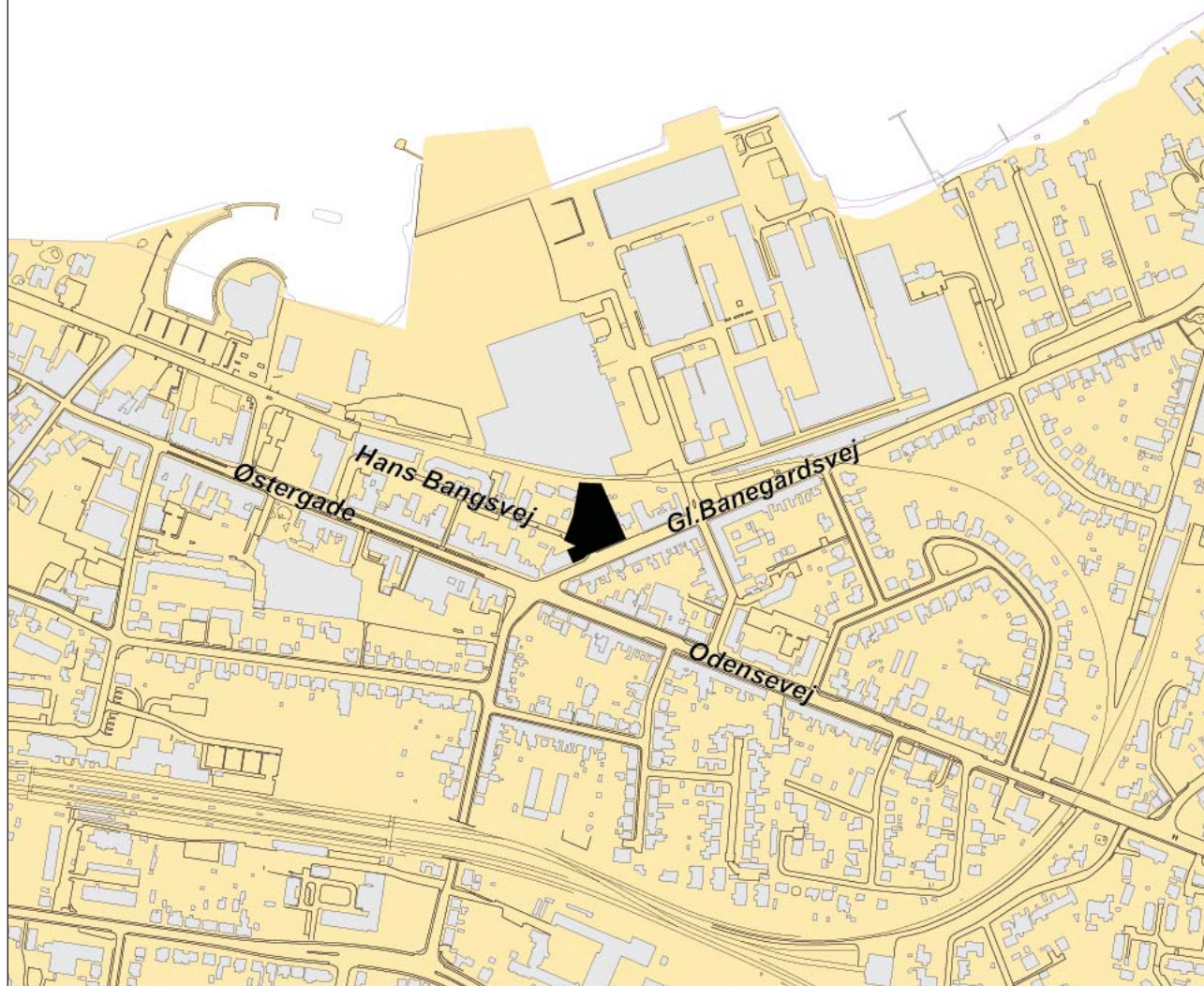




Lillebælt



Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 158

**Boligbebyggelsen "Østerhus" ved Gl. Banegårdsvej
og Hans Bangsvej i Middelfart**

og tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2013-2025

Marts 2015

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

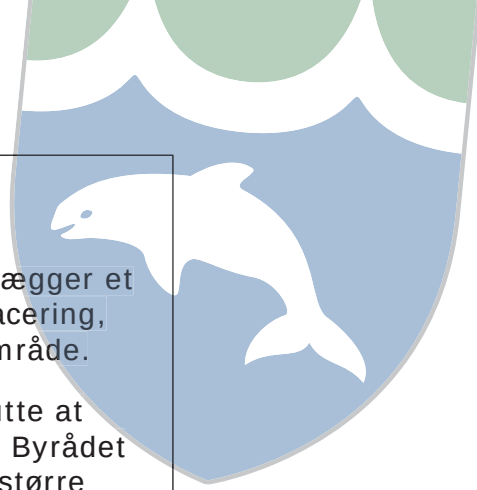
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 158

Boligbebyggelsen "Østerhus" ved Gl. Banegårdsvej og Hans Bangsvej i Middelfart

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	12
REDEGØRELSE	13
LOKALPLANENS INDHOLD	13
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	14
FORHOLD TIL GÆLDENDE PLANER	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	16
SERVITUTTER	18
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	18
BILAG	19
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	19
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	21
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSSKITSE	23
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 13	25

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet omfatter ejendommene Gl. Banegårdsvej 7 samt 9A og 9B, der ligger i byzone i den østlige del af Middelfarts bymidte, jf. luftfotoet nedenunder. Ejendommene - matr. nre. 12bg og 12d - har et samlet areal på 2.259 m², hvoraf vejarealet til Hans Bangsvej udgør 199 m². Terrænmæssigt fremtræder området fladt.

Mod nord grænser området op til havneerhvervsområdet med bl.a. ITW, mens de øvrige nabogrunde rummer en blanding af boliger, erhverv og service, herunder ældre købstadsbebyggelse i randen af Gl. Banegårdsvej.

På matrikel nr. 12d, der tidligere rummede byens ældste villa "Østerhus", er der i dag opført en 2½-3 etages boligblok med 12 lejligheder. Bebyggelsen er opført som karrébebyggelse med facader mod både Gl. Banegårdsvej og Hans Bangsvej. Bygningen er opført i røde teglsten med sadeltag dækket med røde vingetegl samt skorstene. Arkitektonisk fremtræder bygningen fagdelt med delvist frem- og tilbagerykkede facadepartier samt altaner, jf. fotoet s. 6.

Vejadgang sker fra Gl. Banegårdsvej til det bagvedliggende friareal, der dels er indrettet med fælles P-plads og cykelskur, og dels som grønt opholdsareal for beboerne. Gennem området er der anlagt en intern sti med forbindelse til banestien mod nord.



Lokalplanområdets placering ved Gl. Banegårdsvej og Hans Bangsvej i Middelfart Midtby.

Bebyggelsen på matr. nr. 12bg omfatter en ældre hjørnebygning i 1 etage, der har været anvendt erhvervsmæssigt til bl.a. renseri. Ejendommen har et mindre ubebygget forareal mod Hans Bangsvej, der primært bruges til parkering.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at opføre yderligere 6 lejligheder i en selvstændig 2½ etages bygning. Bygningen tænkes placeret på en del af friarealet på matr. nr. 12 d, mens der indrettes supplerende p-pladser på matr. nr. 12bg, hvor den eksisterende bebyggelse forudsættes nedrevet.

Lokalplanen muliggør det ønskede nybyggeri og fastlægger nærmere bestemmelser omkring byggeriets placering og udformning. I den forbindelse lægges vægt på, at byggeriet tilpasses den eksisterende boligkarré, så området fremstår som en visuel helhed. Et andet formål er at sikre udendørs opholdsarealer for områdets beboere.



Lokalplanområdets nuværende bebyggelse på begge hjørner ved indkørslen til Hans Bangsvej fra Gl. Banegårdsvej.



Grønne friarealer og parkering bag den eksisterende karrébebyggelse på matr. nr. 12d.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 158

Boligbebyggelsen "Østerhus" ved Gl. Banegårdsvej og Hans Bangsvej 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 fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger,
- at muliggøre nedrivning af eksisterende bebyggelse på matr. nr. 12 bg,
- at sikre, at ny bebyggelse udformes og indpasses under hensyntagen til eksisterende bebyggelse, og
- at sikre, at der i tilknytning til boligerne indrettes begrønnede opholdsarealer for beboerne.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Middelfart Markjorder:
matr. nre. 12bg og 12d

samt alle parceller, der efter den 25. august 2014 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området skal anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse med tilhørende fællesfunktioner som opholdsareal, parkering mv..



§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra hhv. Gl. Banegårdsvej og Hans Bangsvej, som vist på kortbilag 2.

2.

Inden for området skal der udlægges areal til 1 p-plads pr. bolig. Parkeringsarealer skal etableres på egen grund og efter vejlovgivningens regler.

Parkering disponeres som to fælles parkeringsarealer - dels centralt på matr. nr. 12d og dels på matr. nr. 12bg - jf. kortbilag 2 og 3 (illustrationsskitsen). Nye parkeringsarealer skal markeres med beplantning (fx hæk eller buske). Parkeringsareal mod Gl. Banegårdsvej skal afskærmes af beplantning og/eller mur.

3.

Der skal sikres en intern stiforbindelse mellem Hans Bangsvej og banestien nord for området - i princippet som vist på kortbilag 3 (illustrationsskitsen).

§ 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.

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

3.

Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygningskroppen.

Der kan opsættes individuelle antenner og paraboler, såfremt de ikke er synlige fra tilstødende veje.

4.

Inden for området kan der i øvrigt etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstation, anlæg til regnvandshåndtering o.l.. Tekniske anlæg som trans-



formerstationer o.l. skal integreres i bebyggelsen eller afskærmes med beplantning.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70 for det samlede område.
2.
Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Undtaget herfra er mindre bygninger som skure o.l., som kan placeres uden for byggefeltet.
3.
Ny bebyggelse må opføres i højst 2,5 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 12 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet. Dog kan brandkamme, skorstene, elevatorårne o.l. i nødvendigt omfang opføres ud over maks. bygningshøjde.
4.
Der kan ske nedrivning af eksisterende bebyggelse på matr. nr. 12bg.
5.
Ny bebyggelse skal opføres som lavenergihuse svarende til energiklasse 2015 iht. BR10.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Bebyggelsen i området skal arkitektonisk og materialemæssigt fremstå som en helhed med facader i røde teglsten og røde vingetegl på tagflader. Tag skal udformes som symmetrisk sadeltag med samme hældning som eksisterende karrébebyggelse på matr. nr. 12d.

Kviste, karnapper, elevatorårne/indgangspartier, brandkamme o.l. kan endvidere fremtræde med beklædning i forpatineret eller sortmalet zink, aluminium o.l., ligesom facader kan udføres med begrønning/beplantning.
2.
Bebyggelsen skal fremtræde med synlig fagdeling, fx ved frem- eller tilbagerykning af facade, facadedetaljering o.l..
3.
Kviste, karnapper, skorstene og tagvinduer skal i dimensionering og udformning tilpasses bygningens formsprog og materialer.



4.
Altaner skal udformes delvist integreret i bygningskroppen samt udføres med gelændere/værn som spinkle transparente metal-, træ- og/eller glaskonstruktioner. Dog kan altan i stueplan udføres opmuret.
5.
Mindre bygninger som skure o.l. skal fremtræde med sortmalede træfacader.
6.
Skiltning kan kun udføres som almindelig navne- og nummer-skiltning.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.
2.
Der skal indrettes udendørs opholdsareal for områdets beboere svarende til ca. 50 % af etagearealet. Udendørs opholdsareal kan etableres som altaner eller på terræn i form af have. Haven kan indrettes med en mindre pavillon/overdækning, grillplads, legeplads mv., jf. kortbilag 3 (Illustrationsskitsen).

Til eventuelle befæstede opholdsflader, sti o.l. skal der så vidt muligt vælges gennemtrængelige materialer, så regnvand kan nedsives lokalt. Der kan suppleres med regnbede, mindre bassiner o.l. som en del af indretningen.
3.
Forarealer placeret ud til Gl. Banegårdsvej skal fremtræde med lav beplantning. Beplantning skal ske under hensyntagen til oversigtsforhold i krydset Gl. Banegårdsvej/Hans Bangsvej.
4.
Belysning af interne friarealer - ophold, parkering mv. - må kun foretages med en maks. lyspunkthøjde på 3,5 m over terræn og skal udføres med en afskærmet og ikke-blændende lyskilde.
5.
Hegning i naboskel eller internt i området skal være levende hegn.
6.
Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter ift. eksisterende terræn. Terrænregulering må ikke ske nærmere skel end 1 meter. Yderligere terrænregulering må kun ske med Byrådets tilladelse.



§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 11. Miljøforhold

1.

Det skal sikres, at området 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 området funktioner ikke belastes med 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 etableret parkering, jf. § 5.2.
- der er etableret opholdsareal. jf. § 9.2.

§ 13. Eksisterende planer

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 23.07 "Center- og boligområde ved Østergade, Gl. Banegårdsvej og Hans Bangsvej", vedtaget i 1985, og delvist omfattet af Lokalplan nr. 23.22 "Bevaring af området ved Algade og Østergade", vedtaget i år 2000. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses de nævnte lokalplaner inden for lokalplanområdet.

§ 14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 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 2. marts 2015.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 20. marts 2015.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Fremadrettet skal hele lokalplanområdet anvendes til boligformål med naturligt tilknyttede funktioner som parkering, udendørs opholdsarealer mv. Konkret giver planen mulighed for at etablere yderligere en etageejendom med 6 lejligheder bag boligkarréen opført i 2010, som rummer 12 lejligheder. Planen giver endvidere mulighed for at nedrive den eksisterende bebyggelse på hjørneejendommen Gl. Banegårdsvej 7, så det i stedet kan indrettes til supplerende p-pladser.

I planen er der lagt vægt på, at det fuldt udbyggede område fremtræder som en visuel helhed. Derfor skal den nye etageejendom opføres med samme højde, arkitektur og i samme materialer som den eksisterende boligkarré - jf. fotos s. 6.

Bygningshøjden er således fastsat til maks. 2½ etager/12 m og med en maks. bebyggelsesprocent på 70. Bebyggelsen skal fremstå med fagdelte facader i røde tegl samt sadeltag belagt med røde vingetegl. Fagdeling kan fx markeres ved facadeforskydninger, indpasning af altaner eller anden facadedetaljering. Facaderne kan også begrønnes.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer disponeres dels til parkering, dels til udendørs opholdsareal på terræn, som kan indrettes med forskellige faciliteter og aktivitetsmuligheder, jf. kortbilag 3. Opholdsarealet suppleres endvidere med private altaner, så det samlede areal for ophold i alt vil udgøre ca. 50 % af boligernes etageareal.

Af hensyn til klimatilpasning skal der så vidt muligt benyttes gennemtrængelige belægningstyper på parkerings- og opholdsarealer, ligesom der kan indpasses regnbede, mindre bassiner o.l. til fordampning og forsinkelse af regnvand. Brug af gennemtrængelig belægning på forurenede arealer i området må kun ske, hvor det vurderes at være miljømæssigt forsvarligt.

Planen omfatter tillige bestemmelser omkring beplantning, udendørs oplag, skiltning, belysning, tekniske anlæg, hegning og terrænregulering.

Veje, stier og parkering

Vejbetjening vil foregå til de to fælles parkeringsområder fra dels Gl. Banegårdsvej, dels Hans Bangsvej. På matrikel 12d skal der - som i dag - sikres en gennemgående intern stiforbindelse, der er forbundet til den offentlige banesti umiddelbart nord for området.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen.

For ny bebyggelse og nye anlæg i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet, og hvis bebyggelsen overstiger en bygningshøjde på 8,5 meter skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdet ligger omgivet af eksisterende tæt bymæssig bebyggelse i en afstand af ca. 300 m fra kysten/havnefronten. Mellem området og vandet ligger erhvervshavnens bygninger, der på trods af en gennemgående skala på kun 2 etager (maks. 12 m) fremtræder markante pga. meget store "fodaftryk". Planen muliggør etablering af ny bebyggelse i 2½ etage og med en maksimal bygningshøjde på 12 meter. Det planlagte nybyggeri vil således ikke afvige væsentligt fra højden af den eksisterende bebyggelse i trafikhavnen og vil næppe være synligt set fra kysten. Ud fra disse betragtninger er det Byrådets skøn, at indpasning af ny bebyggelse i området ikke vil påvirke kystlandskabet.

Landskab

Lokalplanområdet ligger i tæt tilknytning til arealudpegningen for værdifuldt landskab langs byfrontens kyststrækning. For værdifulde landskaber skal der ved etablering af større byggeri og større anlæg uden for de udpegede områder tages hensyn til, at dette ikke forringer de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de udpegede områder.

Kulturhistorie

Der er ikke udpeget kulturhistoriske eller bevaringsværdier i området. Imidlertid er nærliggende områder - randbebyggelsen Østergade/Odensevej samt det tidligere NKT - udpeget som bevaringsværdige kulturmiljøer med en række bevaringsværdige bygninger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede mål, hovedstruktur og retningslinjer, herunder ift. bymiljø & bosætning, klima samt kystnærhed og landskab.

Rammebestemmelser

Lokalplanområdet ligger i rammeområde C.00.11 "Hans Bangsvej-Østergade" i Kommuneplan 2013-2025.

Området skal anvendes til centerformål med butikker, kontorer, liberale erhverv, restaurationer, mindre ikke-generende værksteds- og produktionsvirksomheder, boliger, kollektive anlæg og



offentlige formål. Der kan indpasses funktioner inden for miljøklasse 1-3.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 90. Ny bebyggelse kan opføres med op til 2,5 etager og en maksimal bygningshøjde på 12,0 meter. For området gælder endvidere, at:

- antallet af boliger skal bevares
- den eksisterende karréstruktur skal bevares ved nybyggeri
- bevaringsværdige bygninger eller bymiljøer ikke må forringes

Lokalplanområdet ligger inden for bymidteafgrænsningen i Middelfart. 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 med kommuneplanens specifikke rammebestemmelser for området, men ikke kommuneplanens generelle rammebestemmelser for parkering. I kommuneplanen stilles krav om etablering af 1½ p-plads pr. bolig ved etageboligbebyggelse. I lokalplanen stilles kun krav om etablering af 1 p-plads pr. bolig i overensstemmelse med tidligere meddelt tilladelse. Der er derfor udarbejdet et tillæg - Tillæg nr. 13 - til Kommuneplan 2013-2015, som er indsat bagest i planen.

FORHOLD TIL GÆLDENDE PLANER

Lokalplaner

Lokalplanområdet er i sin helhed omfattet af Lokalplan nr. 23.07 "Center- og boligområde ved Østergade, Gl. Banegårdsvej og Hans Bangsvej", vedtaget i 1985. Endvidere er matr. nr. 12 bg omfattet af Lokalplan nr. 23.22 "Bevaring af området ved Algade og Østergade", vedtaget i år 2000. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses de nævnte lokalplaner inden for lokalplanområdet.

Middelfart Midtbyplan

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, mere begrønning og til at der skal være mulighed for såvel centerfunktioner som boliger og erhverv i midtbyen.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med disse overordnede intentioner i Midtbyplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Der er ikke drikkevandsinteresser i området.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000), men ligger ca. 2,4 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.

Forurening

En del af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2, hvilket betyder, at der er konstateret forurening på arealet. Jævnfør kortet nederst. Området er endvidere i sin helhed områdeklassificeret (byzone) som potentielt forurenset.

På lokaliteten har der tidligere været autoværksted og renseri, hvorfor der er konstateret forurening med følgende stoffer på ejendommen: Klorerede opløsningsmidler, fyringsolie, olie-benzin, tetrachlorethylen og trichlorethylen.

I forbindelse med arealets fremtidige anvendelse til parkeringsformål, herunder nedrivning af eksisterende bebyggelse, skal kommunen ansøges om § 8-tilladelse efter Jordforureningsloven ligesom eventuel flytning af jord fra området skal anmeldes.



Den sydvestlige del af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 iht. Jordforureningsloven.



Derudover gælder helt generelt, at ejeren eller brugeren skal sikre, 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.

Beskyttet natur, fredninger mv.

Området er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer, fredninger mv..

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 det lokale museum adviseres. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Handicapforhold

Alle områder på grunden med offentlig adgang skal udformes således, at alle uanset handicap kan færdes her. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægninger 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 i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Spildevand skal ledes til Middelfart Renseanlæg, mens regnvand så vidt muligt skal nedsives på egen grund eller forsinkes inden afledning ved etablering af bassin eller LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand).

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for den del af den kollektive varmforsyningsområde. Ny bebyggelse skal iht. varmforsyningsplanen tilsluttes det kollektive forsyningsnet. For nybyggeri, der opføres som lavenergibebyggelse, kan der dispenseres fra tilslutningspligten.

Trafikstøj

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. Med ud-



gangspunkt i trafikmængderne på de tilstødende veje vurderes det, at de vejledende grænseværdier for trafikstøj vil kunne overholdes.

Erhvervsstøj mv.

Lokalplanområdet grænser mod nord op til havnens erhvervsområder og bl.a. virksomheden ITW. Ved indpasning af nybyggeri skal det sikres, at områdets boliger ikke belastes med et støjniveau fra tilstødende erhvervsvirksomhed, der overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier, p.t. vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

I forhold til ITW svarer de gældende støjgrænser for etageboligbebyggelse til de specifikke støjkrav, der fastsættes i virksomhedens miljøgodkendelse. Der forventes dermed ikke overskridelse af hverken støj eller andre miljønormer - fx støv, lugt o.l. - fra virksomheden.

Miljøvurdering

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

SERVITUTTER

Det er ejere og bygherrens eget ansvar, at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst.

Private tilstandservitutter, 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

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

Middelfart Kommune

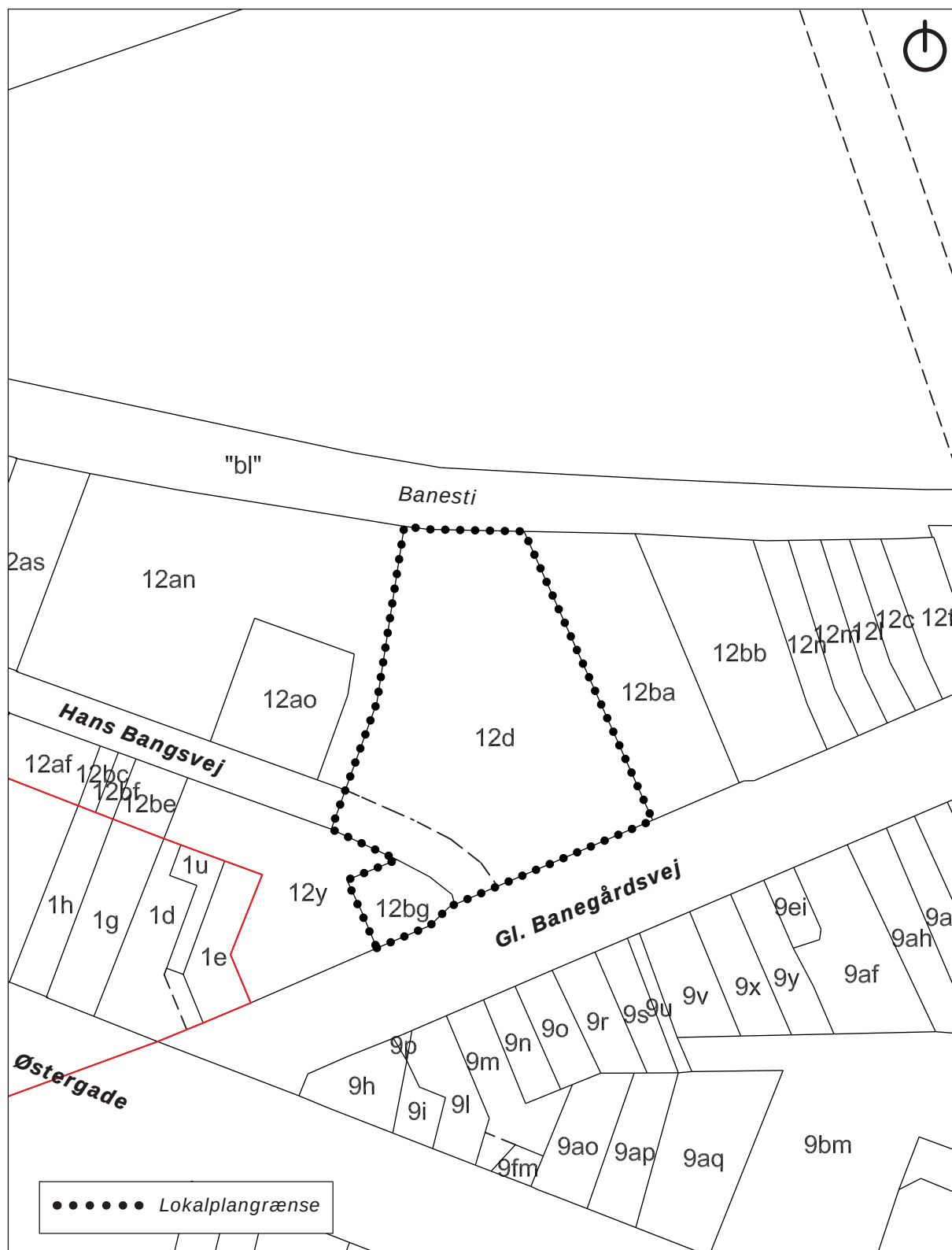
Lokalplan nr. 158

Boligbebyggelsen "Østerhus" i
Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1:1.000

Dato: 25. august 2014

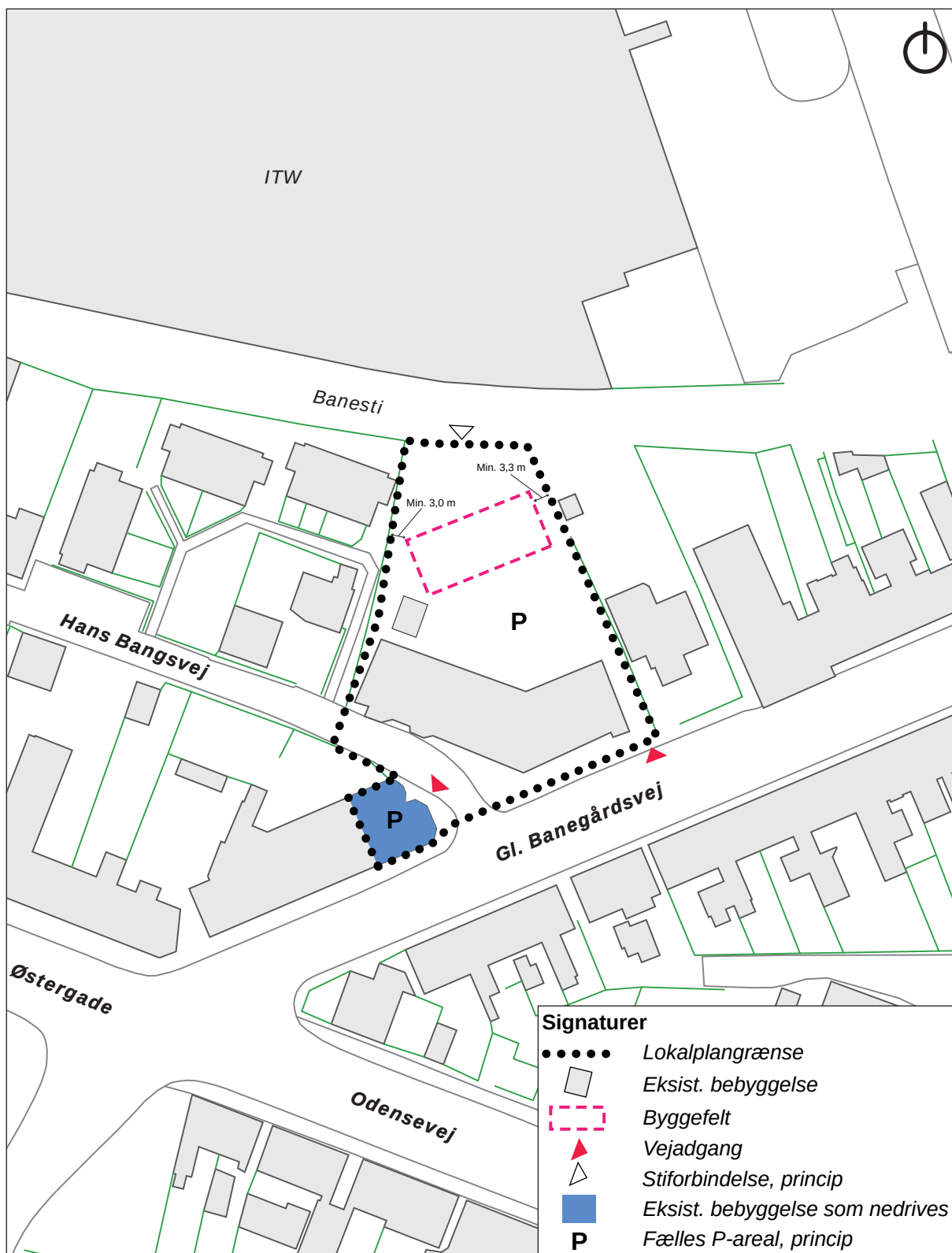


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 158
 Boligbebyggelsen "Østerhus" i
 Middelfart

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1:1.000

Dato: 25. august 2014



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 158

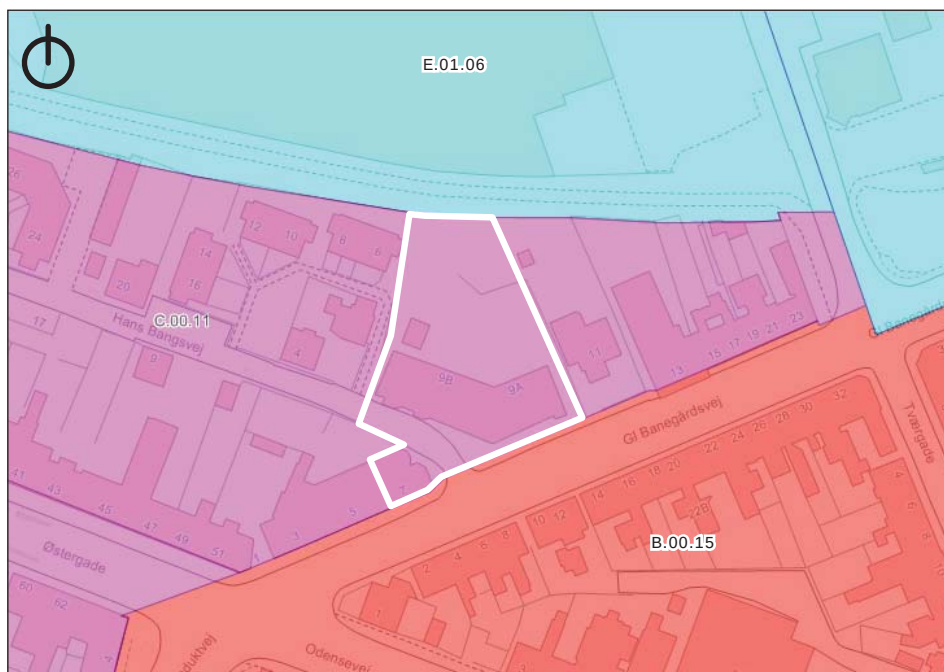
Boligbebyggelsen "Østerhus" i
Middelfart

KORTBILAG 3: Illustrationsskitse

Mål: Ikke målfast

Dato: 19. september 2014





Afgrænsning af kommuneplantillæg nr. 13's område.

Middelfart Kommune

Kommuneplantillæg nr. 13 til Kommuneplan 2013-2025

For det på kortet viste område - del af rammeområde C.00.11 - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

Betegnelse: Hans Bangsvej-Østergade

Generel anvendelse: Området er udlagt som centerområde.

Områdets status: Bevaringsværdigt købstadsmiljø. Overvejende sammenbyggede købstadshuse i 1-2½ etager. Centerfunktioner - 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 90 %.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2,5 etager.

Bebyggelsehøjden i området må ikke overstige 12 m.

Forretningsgadekarakteren af Algade-Østergade skal bevares.

Antallet af boliger skal bevares. Ved nybyggeri skal eksisterende karéstruktur bevares.

Bevaringsværdige bygninger eller 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.

Dog kun 1 p-plads pr. bolig på matr. nre. 12bg og 12d, Middelfart Markjorder.

Lokalplanlægning pr 1.1.2014:

23.07 - 23.22

Zonestatus:

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone.

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone.

Kommuneplantillæg nr. 13 er vedtaget endeligt af Middelfart Kommune d. 2. marts 2015.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 20. marts 2015.



Middelfart
KOMMUNE

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