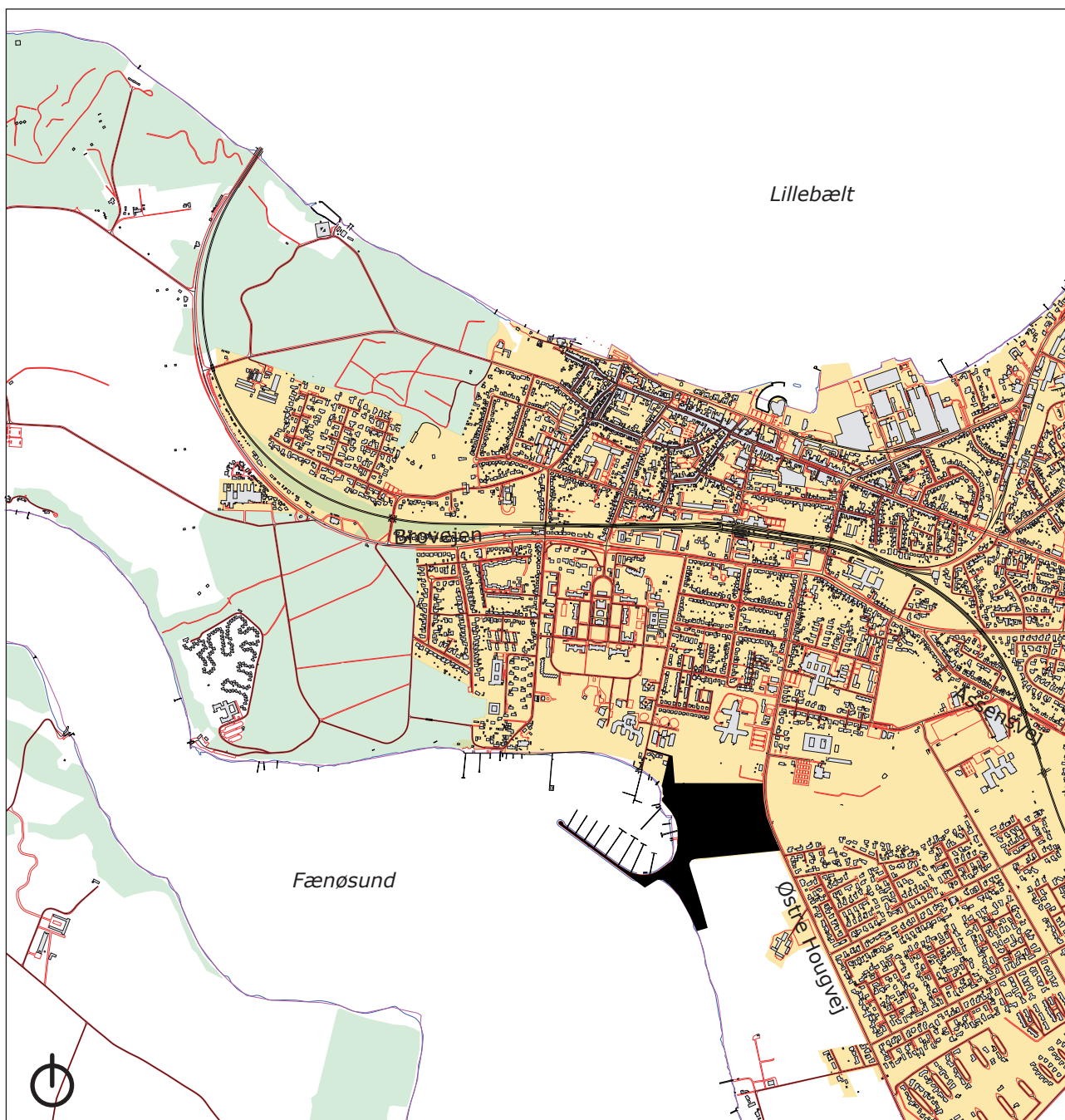




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 163

**Middelfart Marina
og kommuneplantillæg nr. 5**

April 2018

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

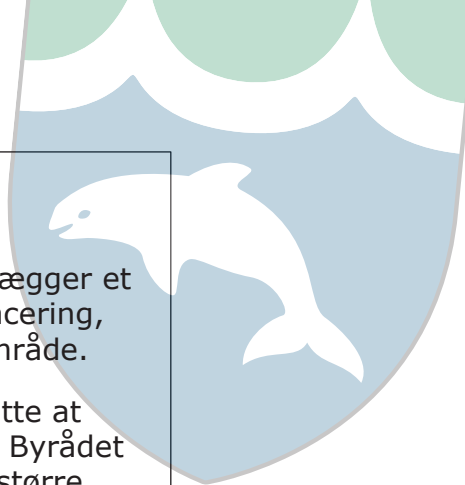
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først **"Lokalplanbestemmelser"** og dernæst en **"Redegørelse"**. Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser 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. 163

Middelfart Marina

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	9
VEDTAGELSESPÅTEGNING	17
REDEGØRELSE.....	19
LOKALPLANENS INDHOLD	19
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	22
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	26
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	26
SERVITUTTER	30
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	30
BILAG	31
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	31
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT 1:5.000.....	33
KORTBILAG 2A: LOKALPLANKORT 1:2.500.....	35
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	37
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5	

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

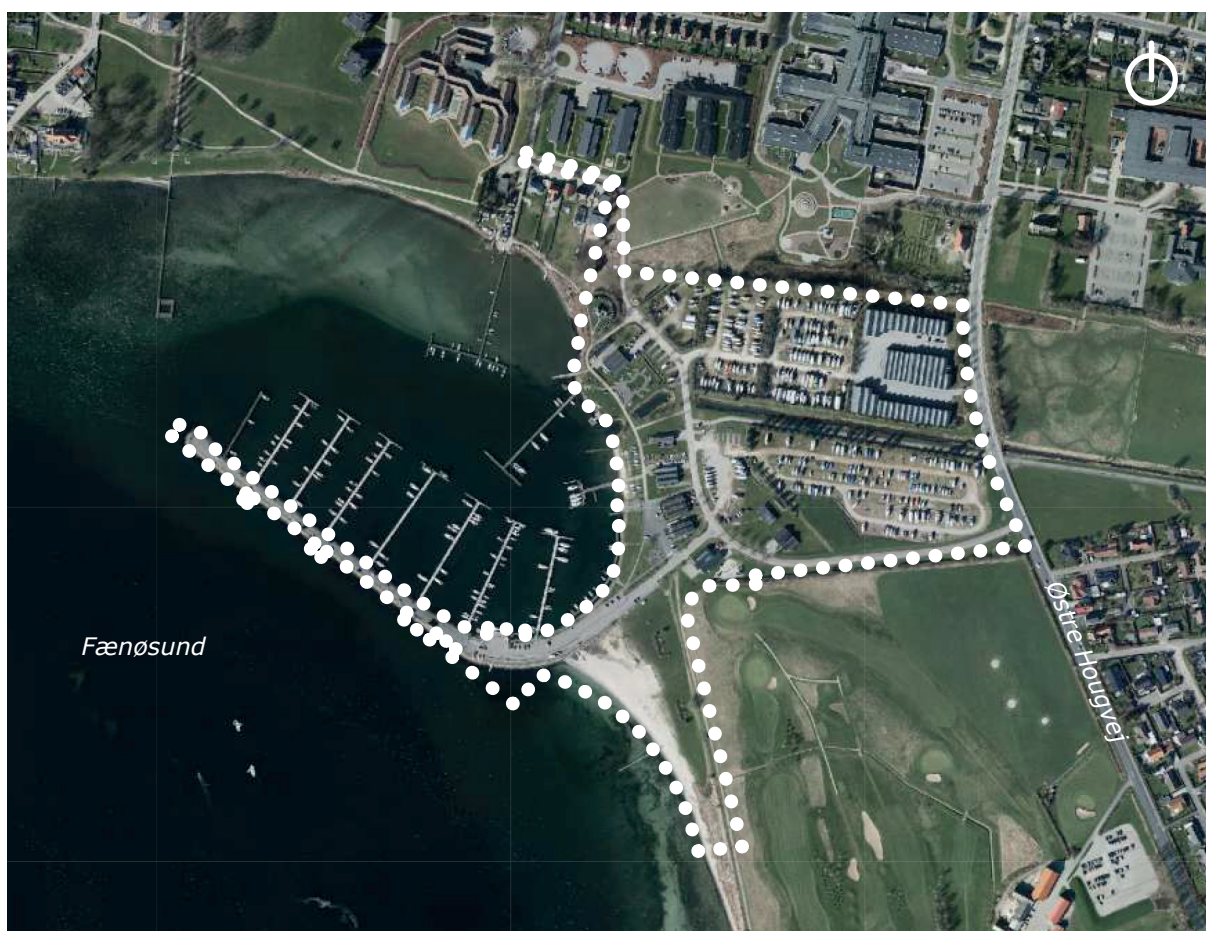
Lokalplanen omfatter Middelfart Marina beliggende ca. 1,5 kilometer syd for byens centrum. Lokalplanområdet, der udgør et areal på cirka 14 ha, ligger vest for Østre Hougvej, jf. luftfotoet nedenunder.

Området anvendes i dag til offentlige rekreative aktiviteter i tilknytning til Fænøsund og er ejet af Middelfart Kommune. Badestranden ejes af Golfklubben Lillebælt.

Den nye planlægning omfatter hele marina området fra Vestre Hougvej mod nord til golfbanen mod syd, samt havnemolen og stranden.

De eksisterende aktiviteter i området omfatter legeplads, badestrand, minigolf, autocamperpladser, restaurant, café, opholdsfaciliteter og adskillige maritime aktiviteter, klubber og foreninger. Hertil kommer et større areal til indendørs- og udendørs bådoplag samt marinaens 550 bådpladser.

Området ligger naturskønt ud til Fænøsund og med golfbanen som nabo. Området tilbyder oplevelsesmuligheder i naturen, både til vands og på land.



Lokalplanområdets placering ved Østre Hougvej i Middelfart.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Byrådet har udarbejdet en 2020 vision for Middelfart Kommune, *"Broerne begynder her"*. Visionen rummer *Fortællingen om Middelfart Kommune*, overordnede mål og to konkrete signaturindsatser, hvor Middelfart Marina er en af dem. I denne forbindelse er der blevet udarbejdet en helhedsplan for Middelfart Marina.

Helhedsplanen angiver hovedstrukturen for arealernes anvendelse. Hvilke landskabelige træk, der er unikke og hvilke eksisterende kvaliteter, der kan bygges videre på. Planen anviser også hvor der kan bygges, hvordan trafikken afvikles og hvor der er plads til øvrige anlæg og aktiviteter. Nærværende lokalplan skal sikre, at den ønskede fysiske udvikling af Middelfart Marina kan gennemføres i henhold til helhedsplanen.

Marinaen har i de seneste år gennemgået en renovering og optimering med henblik på, at forbedre faciliteterne for friluftsliv og maritime turisme. Blandt andet med opførelse af en krabbebro og sommeraktiviteter som triatlonstævner og store sejlsportskonkurrencer som VM og Nations Cup. I forbindelse med nedtagningen af højspændingsledningerne ved Lillebælt, er der endvidere opstået mulighed for at indpasse nye aktiviteter og bebyggelsesmuligheder i området.

Middelfart har et omfattende netværk af rekreative stier kaldet Kløverstierne, en af disse stier løber gennem marinaområdet. Stierne skal bl.a. fungere som korridor for 'oplevelser' ved at kæde eksisterende faciliteter, oplevelser, udfordringer, formidling og motionsmuligheder sammen på nye måder. Formålet med ruterne er således på bedste vis, at formidle og koordinere byens gode motionsruter, fortællinger og oplevelser.

Den røde kløVERRUTE forløber igennem lokalplanområdet, og vil naturligt lede besøgende til og fra området samtidig med, at ruten forbinder marinaen med andre oplevelsesmuligheder og midtbyen.



Område med sejlkлуб, restaurant, café, bådudstyrsbutik og havnekontor.



Den nye krabbebro ved marinaen.

I henhold til helhedsplanen er der et ønske om, at forbedre de eksisterende faciliteter og aktiviteter samt at skabe plads til nye, som kan medvirke til at gøre marinaen mere alsidig og til 'hele byens marina'. Derfor er brugerinddragelse et vigtigt aspekt, hvorfor lokalplanlægningen er gennemført med tæt involvering af områdets brugere, politikere og byens borgere.

Den nye planlægning skal desuden bidrage til, at området udvikles som en helhed, og at badestrandens tilknytning til marina-området styrkes.



Grillområde ved havnen.



Badestranden ved Færevang.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 163

Middelfart Marina

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at sikre rammer for, at Middelfart Marinas fremtidig udvikling sker i overensstemmelse med principperne i helhedsplanen for området ifm. fastlæggelse af bl.a. byggemuligheder,
- at fastlægge områdets anvendelse til rekreative formål med tilhørende erhvervs- og servicefunktioner, der forekommer naturligt i forbindelse med maritime aktiviteter som marina og badestrand,
- at sikre, at omdannelsen sker under hensyntagen til det eksisterende havnemiljø og kystlandskabet,
- at sikre, at området indrettes med offentligt tilgængelige opholdsarealer, gode stiforbindelser og bedre sammenhæng til badestranden,
- at sikre, at området vejbetjenes fra Østre Hougvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre. Del af matr. nr.: 28p samt 28n, 85a, 6m, 6bs, 6bt af Middelfart Markjorder - og matriklerne 14æ, 14aa, 14ab samt del af matrikel 14a af Skrillinge By Kauslunde.

Lokalplanen omfatter endvidere et umatrikuleret areal af søteritoriet samt alle parceller, der efter den 5. april 2018 udstykes inden for området

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone for matr. nr.: 28p, 28n, 85a, 6m, 6bs, 6bt af Middelfart Markjorder - og matriklerne 14æ, 14aa, 14ab og landzone for matrikel 14a alle af Skrillinge By Kauslunde.

Zonestatus ændres ikke.

For den del af området, der vedbliver at ligge i landzone erstatter lokalplanen de eventuelle landzonetilladelser, jf. Planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, III og IV, som vist på kortbilag 2.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området skal anvendes til offentlige rekreative formål, herunder marina, badestrand, vinteropbevaring, parkering, autocamperpladser, opholdsarealer o.l. anvendelse der naturligt hører til et maritimt miljø.
2.
I området kan endvidere indpasses naturligt tilknyttede erhvervs- og servicefunktioner, herunder restaurant/café, kontorer, klubhuse, butikker, o.l. virksomheder og aktiviteter, som naturligt hører til en marina samt andre erhvervstyper, der kan indpasses og underordnes områdets karakter, herunder undervisning, overnatning som hotel og vandrehjem samt konference faciliteter o.l.
3.
Inden for området kan der samlet set etableres eller indrettes 500 m² detailhandel (bruttoetageareal). Størrelsen af den enkelte butik må ikke overstige 250 m². Bebyggelse til detailhandel kan kun etableres inden for byggefeltene A, B, C og E i delområde II, som vist på kortbilag 2 og 2A.
4.
Der er endvidere mulighed for at indpasse nye aktiviteter som f.eks. udendørs træningsmaskiner, mountainbikes, bålplads, udstillinger, læringsmiljøer, naturvejledning o.l. på områdets friarealer eller ved at nedlægge eksisterende anlæg. Der må dog ikke opføres shelterpladser o.l. overnatningsfaciliteter inden for lokalplanens område.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser

§ 5. Veje, stier og parkering

1.
Den eksisterende vejadgang fra Østre Hougvej nedlægges, og der etableres en ny tilkørselvej nord for den gamle. Nyt vejudlæg og vejtilslutning til Østre Hougvej placeres i henhold til



princippet, som vist på kortbilag 2.

Den eksisterende stiadgang fra Østre Hougvej skal bibeholdes.

2.

Den eksisterende vejadgang til molen skal bibeholdes, hvor de trafikale adgangsforhold skal sikres.

3.

Der skal ved opførelse af ny bebyggelse etableres det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for brugere, medarbejdere, kunder og besøgende.

Der skal som udgangspunkt etableres parkering efter følgende princip:

- 1 parkeringsplads pr. 25 m² etageareal ved butikker
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal ved kontorer o.l.
- 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal ved øvrige funktioner, herunder klubaktiviteter o.l.

Parkeringsarealer skal placeres efter princippet, som vist på kortbilag 2. Arealerne skal udformes efter vejlovgivningens regler.

Ved etablering af bebyggelse inden for byggefeltene A og B skal der findes areal til parkering i tilknytning til bebyggelsen inden for byggefeltet.

Handicappladser skal placeres nær bebyggelsens hovedindgang og skal etableres på jævnt terræn og med synlig skiltning.

4.

Der er mulighed for at benytte vinteropbevaringspladsen som ekstra parkeringsareal i sommerhalvåret, jf. princippet på kortbilag 3.

5.

Der skal passende steder i området udlægges det nødvendige areal til cykelparkering.

6.

Der skal sikres gode stiforbindelser i mellem lokalplanområdet, Øgadekvarteret og Lillebæltsskolen. Derudover skal der sikres stiforbindelse langs kysten fra Skrillinge Strand til Vestre Hougvej, samt øvrige interne stier, jf. princippet på kortbilag 2.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.



2.
Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

3.
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 m over taghøjde.

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

Der er endvidere mulighed for at etablere jordvarme i området.

4.
Øvrige tekniske installationer skal så vidt muligt være integreret i bygningskroppen.

Individuelle antenner og paraboler må ikke placeres synligt på bygninger set fra veje og stier i området.

5.
Inden for området kan der opsættes affaldsøer o.l. til understøtning af den daglige drift. Disse kan hensigtsmæssigt grupperes som lokale miljøstationer.

6.
Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. transformerstationer o.l., såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

7.
På områdets færdselsarealer skal der etableres belysning der er nødvendigt for færdselsorientering, f.eks. hvor bådebroerne tilsluttes molen og på selve bådebroen, hvor lyset dog ikke må være til gene for sejlerne.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Middelfart Marina er udpeget i henhold til klimatilpasningsplanen for Middelfart som muligt indsatsområde. En stor del af marinaen er beliggende under kote 2,0 og der vil kunne være udfordringer ved håndtering af vand på terræn ved stormflod. Samlet set er marinaen udpeget som prioritet 'mellem' og dermed ikke særskilt behandlet som indsatsområde i klimatilpasningsplanen.



Den nye lokalplan for området vil dog give nye byggemuligheder og større aktivitet i området, hvorfor der er valgt at skærpe opmærksomheden i forhold til klimatilpasning, herunder også fremtidige havvandsstigninger.

Middelfart Kommune har besluttet at arbejde med en sokkelkote på minimum 2,5 for området, for at imødekomme fremtidige havvandsstigninger.

1.

Generelt

Omfang og placering af byggeri og anlæg må ikke skæmme områdets karakter eller kystlandskabet, og skal således indpasses i det maritimemiljø og dets særlige karakter.

2.

Delområde I

Bebyggelsesprocenten for delområdet må ikke overstige 40 %.

Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefelt E, jf. kortbilag 2.

Ny bebyggelsen kan opføres i 2 etager, og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

Delområde II

Inden for byggefelterne A, B, C og D må bebyggelsesprocenten ikke overstige 20 % for den enkelte ejendom. Inden for byggefelt A-D kan der dog opføres bebyggelse svarende til byggefeltet, uanset bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom. Jævnfør kortbilag 2 og 2A.

Inden for byggefelt F må der maksimalt opføres 800 m² bebyggelse.

Inden for byggefelterne A, B, C, D og F må ny bebyggelse opføres i en etage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet. Dog kan det tillades for de ejendomme, som anvendes til erhverv som cafe- og restaurationsformål, at der etableres tagterrasse. Tagterrassen må ikke være større end virksomhedens aktiviteter i stueplan.

Inden for bygge felt H må der opføres op til 5 mindre bygninger til formidling, ophold og brug i relation til stranden og marinaen. Hver bygning må have et maksimalt areal på 40 m², og må opføres i et plan med en maksimal bygningshøjde på op til 3,5 meter. Se endvidere § 8.7

Endelig kan der inden for arealet til vinteropbevaring etableres op til 2 masteskure, hver med en størrelse på maks. 10x25 m.



Delområde III

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 % for delområdet som helhed, hvor kun mindre bygninger - opbevaring, sauna, badehus o.l. der er nødvendige for områdets drift, tillades opført.

Ny bebyggelse må opføres i højst 1 etage og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 3 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

Delområde IV

Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan dog opstilles markedsboder o.l. midlertidige konstruktioner i forbindelse med aktivitet i området som fx sejlsportsstævner.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Delområde I

Bebyggelse og øvrige anlæg i lokalplanområdet skal materiale-mæssigt udformes, så de afspejler områdets rekreative og maritime funktioner, og have et indbyrdes slægtskab med hensyn til materialer.

2.

Delområde II og III

Bebyggelsens arkitektur skal udføres i en maritim byggestil med sadeltag, og med respekt for den eksisterende bebyggelse.

Til facader på byggeri der placeres kystnært skal der anvendes træ (brædder), der skal males i enten sort, svensk-rød eller grønne farver. Erhvervsbyggeri der placeres i baglandet kan opføres i teglsten. Tage skal dækkes med mørkt tagpap eller sorte tagplader.

3.

Udformningen af byggeri og anlæg må ikke skæmme det maritime havnemiljø eller kystlandskabet.

4.

Facadeskilte skal i størrelse, form, farve og materiale tilpasses bygningens arkitektur og øvrig skiltning på den enkelte facade. Skiltets placering skal afpasses i forhold til den øvrige skiltning på naboejendomme og i de umiddelbare omgivelser.

Facadeskilte skal fremtræde i et let og enkelt materiale med et klart grafisk udtryk. Ingen skilte må etableres i en størrelse, udformning eller med en belysning, der dominerer bygningens facadeudtryk.



5.
Øvrig skiltning må kun være i form af mindre henvisningsskilte (maks. 0,5 m x 1,0 m) og oplysningsskilte (maks. 0,5 m x 0,5 m) opsat på mur ved indgange o.l. Flag, bannere o.l. tillades kun i forbindelse med arrangementer og sejlsportskonkurrencer.
6.
Eventuel belysning af bygninger skal være i harmoni med omgivelserne og må ikke virke dominerende.
7.
Tagterrasser skal tilpasses med værn o.l. afskærmning arkitektonisk og materialemæssigt tilpasses bebyggelsens maritime udtryk.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.
2.
Beplantning bør sammensættes af arter, der i videst muligt omfang begrænser gener for lokalplanområdets beboere, brugere og omkringboende med hensyn til allergi og overfølsomhed over for pollen, hvorfor det anbefales, at der ikke plantes el, hassel, elm og birketræer.

De valgte arter af planter bør desuden tilgodese den biologiske mangfoldighed, og der bør vælges bærgivende buske og træer, som er naturligt hjemmehørende i vort klima.

Arealerne kan endvidere indrettes med anlæg/installationer/belægnings til brug for forsinkelse og nedsivning af regnvand (LAR-løsninger).
3.
Der skal i området sikres offentligt tilgængelige opholdsarealer til gavn for marinaens brugere og byens borgere.
4.
Intime udendørs opholdsarealer f.eks. grillpladser o.l., skal i størst muligt omfang have vindafskærmning i form af naturhegn, glas eller beplantning. Dog skal en udsigt, så vidt muligt, bibeholdes.
5.
De ubebyggede grønne arealer i delområde III og IV skal forblive åbne arealer med plads til ophold, lege- og sportsfaciliteter.



6.
Oplag må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer, med undtagelse af småbåde, kajakker, master, sejl o.l. udstyr.

Udendørs opbevaring af sejlsportsudstyr skal ske inden for sejlklubbers områder, hvor det skal placeres pænt og ikke berøre gang- og vejarealer.

Ved arrangementer må sejlsportudstyr om nødvendigt opbevares frit, dog skal det opbevares, hvor det ikke er til gene for trafik og færdsel.

7.
Oplag og vinteropbevaring af større både skal ske på de særskilte arealer specifikt anlagt til formålet i delområde II, som vist på kortbilag 2.

Ubebyggede byggefelt, byggefelt E, inden for delområde I kan anvendes til oplag af både i vinterhalvåret.

8.
Inden for de enkelte byggefelt kan ske nødvendig terrænregulering.

Terrænregulering må ikke ske nærmere naboskel end 1 m.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 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 aktiviteter i lokalplanområdet ikke påføres et støjniveau, der overstiger grænseværdierne for områdetype 6, 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.



§ 13. Eksisterende planer

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 22.03 "Lystbådehavnen", vedtaget i 1980 og 27.01 "Golfbanen", vedtaget i 1991. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse ophæves Lokalplan nr. 22.03 "Lystbådehavnen" i sin helhed, og Lokalplan nr. 27.01 "Golfbanen" inden for denne lokalplans afgrænsning.

§ 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 af Middelfart Byråd den 9. april 2018

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den. 3. maj 2018.

LOKALPLANENS INDHOLD

Forud for lokalplanlægningen ligger byrådets vision "Broerne begynder her". Målet med visionen er, at styrke Middelfart Kommune i forhold til følgende temaer; et godt sted at bo og leve, Danmarks grønne væstkommune og fokus på konkrete resultater. Inden for disse temaer sigter Kommunen mod følgende målgrupper.

Egne borgere, der skal kunne se og mærke kommunens kvaliteter, som et godt sted at leve, arbejde og opleve.

Potentielle borgere der som mulige tilflyttere, skal have et kendskab til kommunen.

Eksisterende virksomheder, særligt inden for produktion, handel og turisme.

Potentielle virksomheder med fokus på udviklingsorienterede erhverv.

For at nå visionen vil Middelfart Kommune løbende igangsætte særlige signaturindsatser efter behov, der skal understøtte de overstående temaer. I forbindelse med dette arbejde er der blevet udarbejdet en helhedsplan for Middelfart Marina. Planen angiver hovedstrukturen for områdets udvikling samt giver bud på forskellige fremtidige anlæg og aktiviteter i tilknytning til marinaen.

Middelfart Kommune ønsker at udvikle Middelfart Marina til at blive hele byens marina og gøre området mere alsidigt og attraktivt. Gennem lokalplanlægningen for området gives der gives nye muligheder for byggeri og aktiviteter på marinaen.

Byrådets vision danner således baggrund for lokalplanudarbejdelsen.





Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen gør det muligt for Middelfart Marina at videre udvikle og optimere de eksisterende funktioner, for derved at leve op til Kommuneplanens vision om kvaliteter inden for turisme og friluftsliv. Herudover gives der i begrænset omfang nye byggemuligheder i dele af området - dels inden for afgrænsede byggefelter, samt i mindre omfang (maks. 10%) på strandarealet længst mod syd.



Helhedsplan for Middelfart Marina, som viser den fysiske vision for marinaens udvikling.

Byggeri i området skal opføres i nutidig arkitektur, dog under hensyntagen til områdets maritime karakter. Bebyggelsen kan rumme funktioner som fx klubhuse, kontorerhverv, maritim-/turisterhverv, opholdsrum mv.

Der vil supplerende blive planlagt for indpasning af andre aktiviteter, arrangementer og erhvervsformål, der forekommer naturligt inden for det maritime samt turisme og friluftsliv. Her i blandt en udvidelse af molen, for at gøre plads til et nyt maritimt formidlingscenter samt en udvidelse af strandarealet ved opfyld på søterritoriet - se illustrationsplan, bilag 3. Desuden gives der mulighed for at udlægge træbrygger langs molen som giver anløbsmulighed for mindre både samt at etablere udsigtspunkter / tilskuerpladser på molen i form af træ-plateauer.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Marinaplan Middel-
fart, som er godkendt af Middelfart Byråd i maj 2017. Byrådet
har afsat 15 mio. kr. til realisering af marinaplanen. De forskel-

lige ændringer i området, som lokalplanen åbner mulighed for, forventes påbegyndt i efteråret 2017. Udvikling af marinaen sker, og vil ske, i tæt dialog med områdets forskellige aktører.

Planen giver mulighed for at skabe et bedre samspil mellem badestranden og marinaen, samt for at etablere bedre rekreative muligheder for Middelfarts borgere og besøgende.

Nye anlæg og bebyggelse skal indpasses og udformes så de afspejler områdets maritime karakter og den tætte sammenhæng med naturen.

Der gives ikke mulighed for at udvide antallet af bådpladser i marinaen, ligesom antallet af autocamperpladser vil være uændret. Dog tillades det at de 13 eksisterende pladser benyttes som helårspladser. I forbindelse med nye anlæg og byggerier vil der blive stillet krav om yderligere parkeringsfaciliteter.

Ubebyggede arealer og beplantning

Det er vigtigt, at de naturmæssige kvaliteter bevares, og at området fremstår overvejende rekreativt og grønt. Et større område i tilknytning vandløbet som løber fra Østre Hougvej med udløb ved marinaen, udlægges som grøn fælled.



Udsigt fra kløverstien

Som udgangspunkt skal den eksisterende beplantning på området bevares, men med mulighed for at der fældes og tilpasses, hvis der bliver behov for det.

Badestrandens kvalitet skal forbedres. Dette kan blandt andet ske ved at strandarealet udvides mod vest med sand opfyldt samt mod syd. Dette vil give mere plads til aktiviteter som vindsurfing, paddle-boarding, volleyball, bade faciliteter og friarealer til solbadning og udendørsleg, samtidig med at badestranden bliver konkurrencedygtig med den i Vejlbj Fed. På badestrandens græsareal er der mulighed for at placere småbygninger f.eks. et omklædningsrum.

I lokalplanens bestemmelser stilles der endvidere krav til oplag, hegn og beplantning.



Veje, stier og parkering

Der etableres nyt vejssystem for en del af området, idet den eksisterende vejadgang nedlægges og der etableres en ny nordligere indkørsel til området fra Østre Hougvej. Den eksisterende vej bibeholdes til intern færdsel.

Lokalplanen åbner mulighed for at forbedre parkeringsforholdene i området. Idet der udlægges et stort område til parkering i tilknytning til den nye erhvervsbebyggelse. Ligesom det vil være muligt at inddrage vinteropbevaringspladser til parkering i sommerhalvåret, når største delen af bådene er søsat og aktivitetsniveauet er højt. Derudover skal der, på passende steder i området, udlægges det nødvendige areal til cykelparkering.

Lokalplanen stiller krav om, at stiforbindelsen der forløber fra Vestre Hougvej, langs stranden og ud til Skrillinge bibeholdes, jf. kortbilag 2. En del af stien er forbundet til Middelfart Kommunes kløversti-projekt. Ruten er et vigtigt aspekt i at lede brugere og turister til og fra marinaen og ud til byens øvrige attraktioner.

Der gives er mulighed for informationsskiltning om kløverstierne ved den afmærkede rute. Stierne bør generelt gøres mere synlige og indrettes med hvilepladser for hver ca. 200 meter. Hvilepladserne kan med fordel placeres ved naturskønne udsigtspunkter, da stierne har mange flotte og ofte uventede udsigter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Retningslinjer - Byudvikling og grundvand

Der skal sikres tilstrækkeligt grundvand til at dække det nuværende og fremtidige behov for drikkevand og for grundvand til vandløb, søer og vandafhængige terrestriske naturtyper. Men det handler også om, at der ikke sker forringelser af kvaliteten af grundvandet og det grundvandsafhængige overfladevand. Derfor retter grundvandsbeskyttelsen sig mod følgende 3 kategorier:

- Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).
- Indvindingsoplande for almene vandværker.
- Nitratfølsomme indvindingsområder (NFI).

Boliger og mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg kan placeres i OSD-områder og indvindingsoplande uden særlige tekniske tiltag. Ved placering af boliger i NFI-områder, skal der ikke etableres særlige grundvandsbeskyttende tiltag.



En del af lokalplanområdet ligger inden for område med drikkevandsinteresse. Anvendelsen kan dog gennemføres opføres uden særlige grundvandsbeskyttende tiltag, da denne ikke betragtes som værende en risiko for grundvandet.

Retningslinjer - Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger delvist inden for den kystnære del af byzone og delvist inden for landzone, 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.

Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse i mere end 8,5 meter, og er dermed i overensstemmelse med planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne.

Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil påvirke kystlandskabet negativt.

Retningslinjer - Værdifulde landskaber

Lokalplanområdet er placeret i området med værdifulde landskaber, hvorfor landskabshensynet skal prioriteres højt. Nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes under hensyn til landskabet.

Delområde I

Området er til opførelse af ny bebyggelse. Da byggefeltet E ikke har en direkte kontakt til kystlinjen, jf. kortbilag 2, anses bebyggelsen ikke at være i konflikt med de landskabelige værdier. Det planlagte byggeri skal dog stadig udformes og indpasses under hensyn til beliggenheden ved og den maritime kontekst, hvor der skal tages højde for bygningens visuelle indvirkning, særligt søværts.

Delområde II

I området er der begrænsede muligheder for nybyggeri samt ved udbygning, nedrivning eller renovering af eksisterende bebyggelse inden for byggefelterne A, B, C og D (se kortbilag 2 og 2A). På molen udlægges to nye byggefelt F og H.

Inden for byggefelt F kan der opføres et nyt maritimt formidlingscenter. Etablering af formidlingscenteret vil kræve, at molens udstrækning udvides i forhold til i dag. På vandarealerne i tilknytning til molen, og på selve molen er, der endvidere mulighed for at etablere rekreative funktioner og opholdsmuligheder i form af træbrygger, pontoner, siddetrapper og udsigtspunkter.

Inden for byggefelt H kan der etableres op til 5 mindre byg-



ninger på molen mellem det fremtidige formidlingshus og det nuværende havnekontor. Ved at placere bygningerne på et samlende træ dæk, som trapper ned mod stranden inviteres til ophold og skabes en særlig atmosfære der definerer et nyt sted i Marinaen. Den valgte placering vil binde formidlingshuset bedre sammen med baglandet og skabe et nyt aktivt miljø omkring stranden.

Delområde III

Området ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, og skal som udgangspunkt friholdes for nye tekniske anlæg og bebyggelse. Den planlagte udvidelse af strandarealet samt etablering mindre bygninger som fx sauna, badehus o.l. jf. § 7.1 - kan kun ske efter dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Delområde IV

Området er udlagt som rekreativt område til brug for arrangementer i relation til aktiviteter på havnen. Området må ikke bebygges, men der kan opstilles anlæg af midlertidig karakter fx markedsboder o.l. i forbindelse med stævner o.l.

Retningslinjer - Detailhandel

Der gives i området mulighed for etablering af butikker for salg af både, bådudstyr o.l., samt mindre dagligvarehandel rettet mod havnens brugere. Lokalplanen fastlægger iht. planloven en ramme på 500 m² butiksareal inden for området. Den maksimale butiksstørrelse fastsættes til maksimalt 250 m² for den enkelte butik. Der kan ikke etableres anden form for detailhandel.

Disse former for handel vurderes ikke at påvirke strukturen i kommunens handelsliv, eller have nogen væsentlig betydning for trafikafviklingen.

Retningslinjer - Beskyttet natur

Lokalplanområdet er omfattet af de overordnede beskyttelsesinteresser omkring Fænøsund, kystbeskyttelse og strandbeskyttelseslinjen.

Fænøsund er udpeget som særligt værdifuldt geologisk beskyttelsesområde, men ny planlægning har ikke betydning for disse beskyttelsesinteresser. Badestranden og molen er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

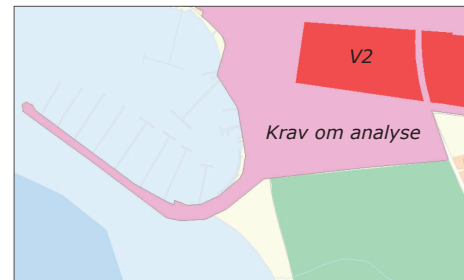
Retningslinjer - Klimatilpasning

Overfladevand fra tage og befæstede arealer skal så vidt muligt håndteres lokalt for at modvirke problemer affødt af klimaændringerne.

Afledning af overfladevand fra byområder og tætbebyggede områder er et stigende problem for vandløb og afløbssystem, idet de ikke er dimensionerede til at modtage de stigende og voldsomme regnmængder.



Arealer omfattet af strandbeskyttelseslinjen.



Jordforurening - status.

Virkemidler kan f.eks. være lokal nedsivning via faskiner, kantstens- og nedsivningsbede, permeable belægningsflader, etablering af søer og vådområder, grønne tagflader m.m., som kan medvirke til at tilbageholde vandet eller genanvendes som brugsvand.

Lokalplanen hindrer ikke, at regnvandet håndteres lokalt.

Produktionserhverv

Middelfart kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 23 og nr. 24.

Kommuneplantillæg nr. 5 (og Lokalplan nr. 163) omfatter rammeområde R.01.11 "Middelfart Marina", der kan anvendes til offentligt rekreativt formål herunder lystbådehavn, klubhuse, badestrand, udendørsaktiviteter, opholdsarealer og turistanlæg. Nord for området findes et rammeområde (E.01.08) til erhvervsformål, der kan anvendes til en bred vifte af erhverv, i form af hotel, kontor, herunder undervisning, lager, værksted, service og produktion samt offentlige formål, som plejehjem og hospital. Det forventes ikke at dette rammeområde – eller dele heraf – vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Kommuneplantillæg nr. 5 forventes således ikke at få betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

Rammer

Lokalplanområdet ligger delvist i rammeområde R.01.08 "Lillebæltshallerne", E.01.08 "V. Hougvej, Grønlandsvej" og R.01.09 "Golfbanen" i Kommuneplan 2017-2029.

R.01.08 skal anvendes til offentlige rekreative formål herunder kommunedækkende kulturelle og rekreative formål, såsom undervisningsinstitutioner, sportshaller og baner, lystbådehavn og turistanlæg.



E.01.08 skal anvendes til erhvervsområde til hotel, kontor, herunder undervisning, lager, værksted, service, produktion samt offentlige formål, som plejehjem og hospital.

R.01.09 skal anvendes til golfbane, badestrand og opholdsarealer m.v.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Der udarbejdes derfor et tillæg til Kommuneplan 2013-2025, som har til formål at sikre strandens anvendelse som offentlig badestrand og fastlægge en samlet planlægning for aktiviteterne i området ved marinaen.

Marinaen og badestranden samles i et nyt rammeområde R.01.11, så områdets udvikling kan planlægges som en helhed, jf. Kommuneplantillæg 5.

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet og med Middelfart Kommunes lokale del.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 22.03 "Lystbådehavnen", vedtaget i 1980 og Lokalplan nr. 27.01 "Golfbanen", vedtaget i 1991. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse ophæves Lokalplan nr. 22.03 "Lystbådehavnen" i sin helhed, og Lokalplan nr. 27.01 "Golfbanen" ophæves inden for nærværende lokalplans afgrænsning.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanen ligger dels i et område med drikkevandsinteresser (OD) og dels udenfor område med drikkevandsinteresser. Den planlagte anvendelse udgør ingen risiko for grundvandsressourcen.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Gamborgfjord, Svinø, Føns) ligger ca. 750 m. syd for lokalplanområdet.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

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 vandområdeplaner og naturplaner.

Strandbeskyttelseslinje

Molen, kysten og stranden i sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelse. Formålet med beskyttelseszonen er at sikre en generel friholdelse af kystområderne. Derfor skal stranden især forblive en væsentlig natur- og landskabsresource, hvor landskab og offentlig adgang skal bevares. Indgreb skal være i mindre omfang, og må ikke udgøre en miljørisiko.

Ifølge Naturbeskyttelseslovens § 15 må der ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen med mindre der fx er tale om arealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål.

Da strandområdet ikke er udlagt til havneformål vil gennemførelsen af anlæg søværts som udvidelse af strandarealet ved opfyldning i søterritoriet, som er beskrevet i lokalplanen, derfor nødvendiggøre dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Beskyttet vandløb

Inden centrale del af lokalplanområdet ligger et vandløb, jf. kortbilag 2, som forløber langs med stien, som forbinder lokalplanområdet med Øgadekvarteret og Lillebæltskolen. Den sidste del af vandløbet, ved udløbet til marinaen, er i dag rørlagt, og en åbning af vandløbet påtænkes udført i forbindelse med etableringen af et nyt slæbested i området.

Vandløbet er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at vandløbets tilstand ikke må ændres uden forudgående dispensation fra Middelfart Kommune.

Jordforurening

Området er delvist områdeklassificeret byzone som potentielt forurenet. Den del af lokalplanområdet, der omfatter bådoplag har en jordforurening klassificeret V2. Baggrunden er anvendelsen af olie, maling o.l. miljøfarlige stoffer, der bruges til istandsættelse af både. Ved bygge- eller anlægsarbejde på et kortlagt areal kræves der, at der søges om tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

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



lægning på arealet jf. Lov om forurennet jord § 72 b. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde.

Lovgivning omkring camping

De etablerede autocamperpladser er omfattet af campingreglementet, hvor drift skal ske i iht. lov om sommerhuse og camping mv., samt campingreglementet.

Handicapforhold

Indretning af området, herunder placeringen af handicap P-pladser, skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægnings mv. udformes i henhold til DS3028 og gældende bygningsreglement.

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

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, LBK nr. 358 af 08/04/2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra TREFOR VAND A/S: Svenstrup Vandværk.

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. 0,6 jf. Middelfart Kommunes Spildevandsplan.

Regnvandet skal så vidt muligt nedsives på egen grund, og om muligt skal der anvendes LAR-løsninger.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger udenfor den del af den kollektive varmforsyningsområde, som er forsynet med fjernvarme og naturgas. Området har individuel forsyning.

Renovation



Ved erhvervsejendomme bør der udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring.

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Renovationsvæsenets regulativer, som findes på www.skidt.dk.

Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald sker i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Støj

Trafikstøj

Ved indpasning af eventuel 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". Støjniveauet for rekreative områder i den åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l. må ikke overstige $L_{den} = 53$ dB.

Delen af Østre Hougvej der berører lokalplanområdet er der i 2015 blevet foretaget 2015 to ÅDT målinger på henholdsvis 2202 og 1460 biler, hvor hastighedsbegrænsningen er 30 km/t. Kortlægningen af trafikstøj sandsynliggør, at området ikke belastes med trafikstøj over grænseværdien på $L_{den} = 53$ dB.

Støj fra erhverv

Ved nyt byggeri i området skal det sikres, at områdets funktioner 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:

Omgivelserne:

Sommerhusområder og offentlig tilgængelige rekreative områder: 40/35/35 dB.

Det støjmæssige bidrag relateret til områdets anvendelse til marina og offentlig rekreative formål knytter sig hovedsageligt til personbiltrafik af sejlere, ansatte, kunder, besøgende o.l.

Det vurderes at aktiviteterne knyttet til den planlagte brug af marinaen ikke giver anledning til en overskridelse af de gældende grænseværdier også i højsæson.



Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens § 8 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.

VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet)

Ændringerne på lokalplanområdet er af beskedent omfang, det vurderes derfor at projektet ikke kræver udarbejdelse af en VVM redegørelse for så vidt angår anlæg på land.

Hvis det ønskes at etablere anlæg på søterritoriet, træffes beslutningen om VVM af Kystdirektoratet under hensyn til gældende kriterier og indhentede udtalelser om projektet fra berørte myndigheder, på baggrund af en konkret ansøgning om iværksættelse af projektet.

SERVITUTTER

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

Private tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Anlægsarbejder på søterritoriet forudsætter tilladelse fra Kystdirektoratet i medfør af Kystbeskyttelsesloven.

Realisering af lokalplanens opfyldning på søterritoriet i forbindelse med udvidelsen af strandarealet kan derfor ikke realiseres uden at Kystdirektoratet har meddelt tilladelse i medfør af kystbeskyttelseslovens § 16, jf. 16a.

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen.

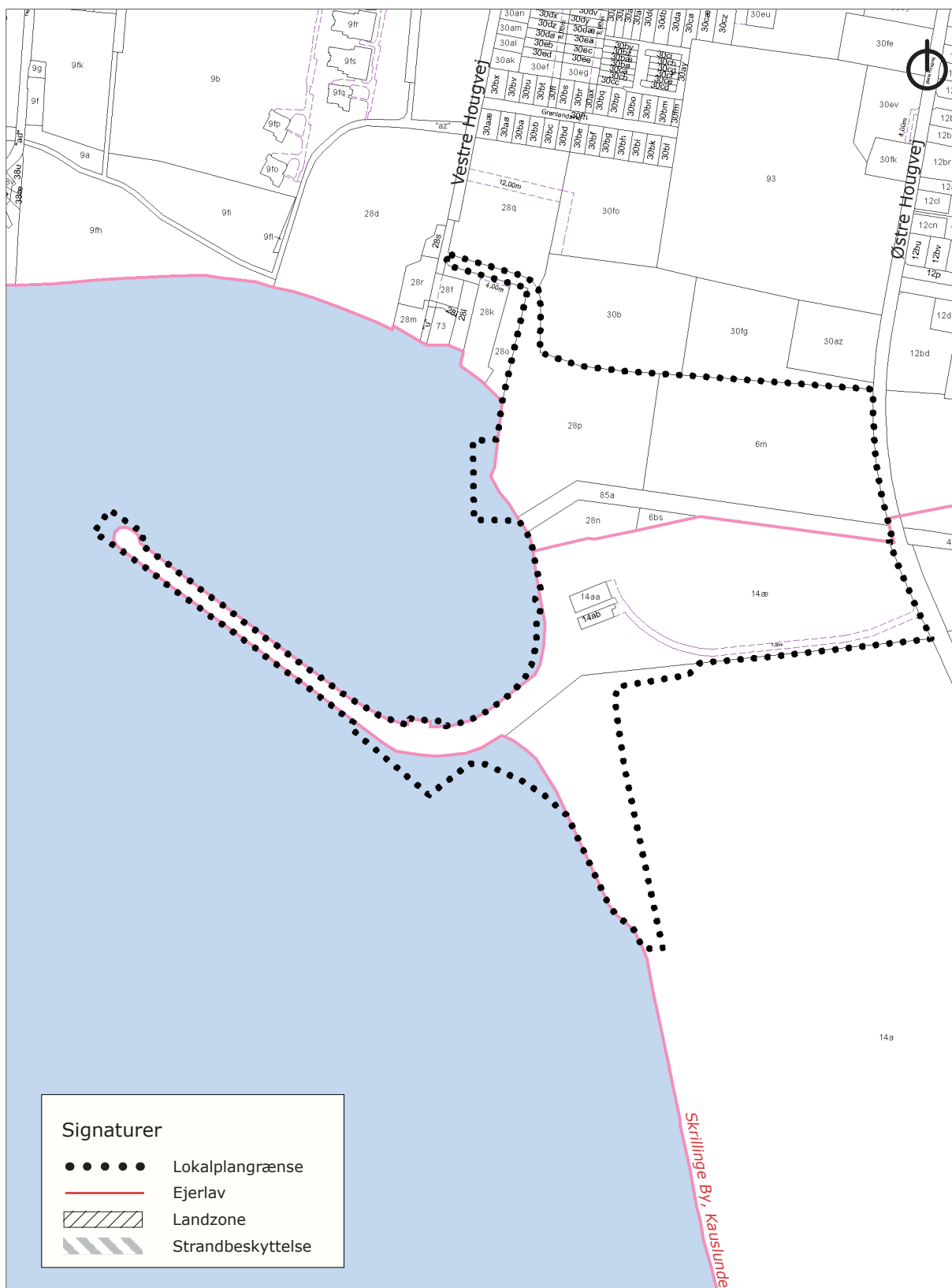
Realisering af lokalplanen kan derfor ikke gennemføres før Naturstyrelsen har meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens §15 vedr. strandbeskyttelseslinjen.

Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 163
Middelfart Marina

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1:6.000

Dato: 5. april 2018



Middelfart Kommune

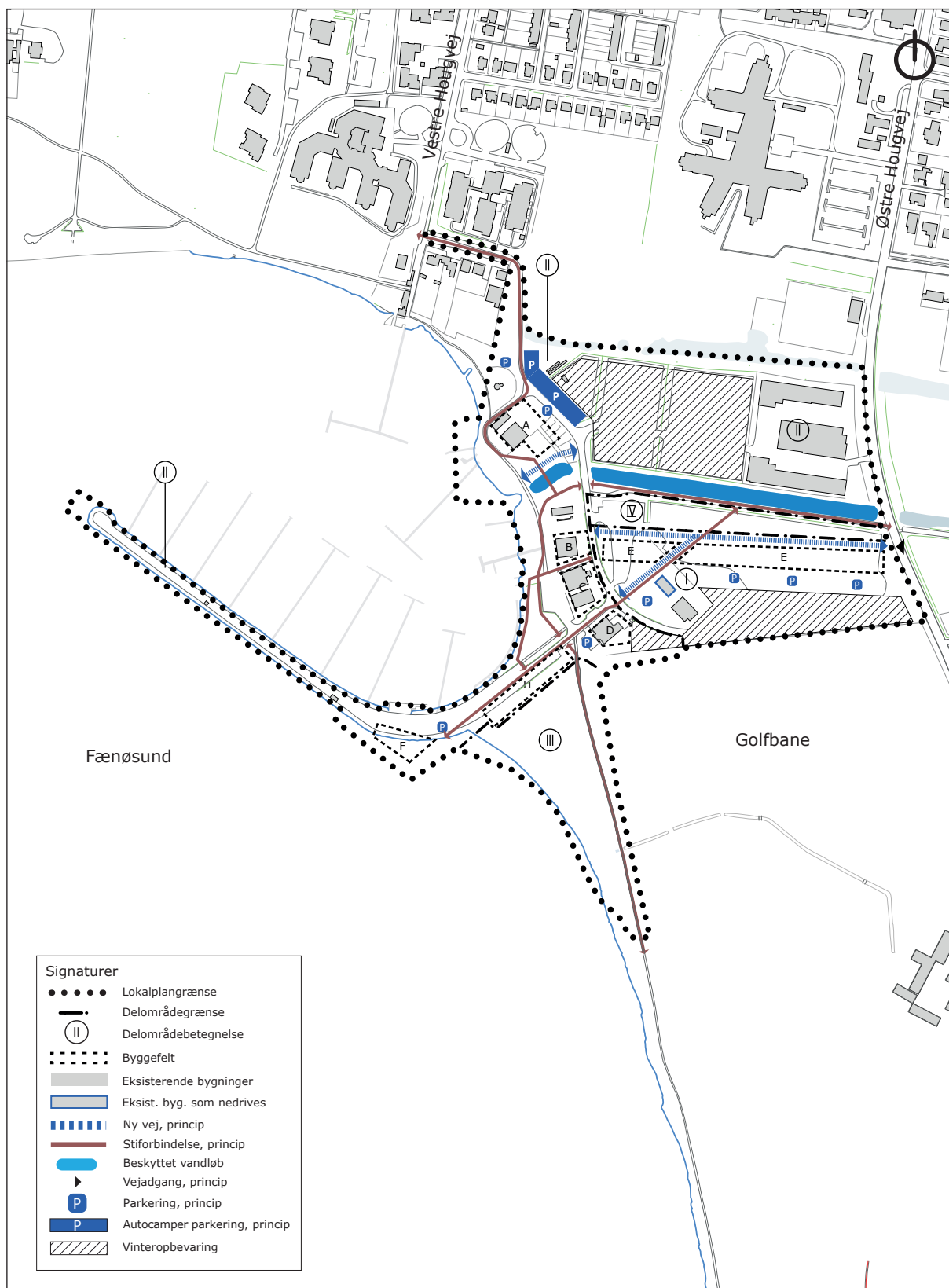
Lokalplan nr. 163

Middelfart Marina

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1:6.000

Dato: 5. april 2018

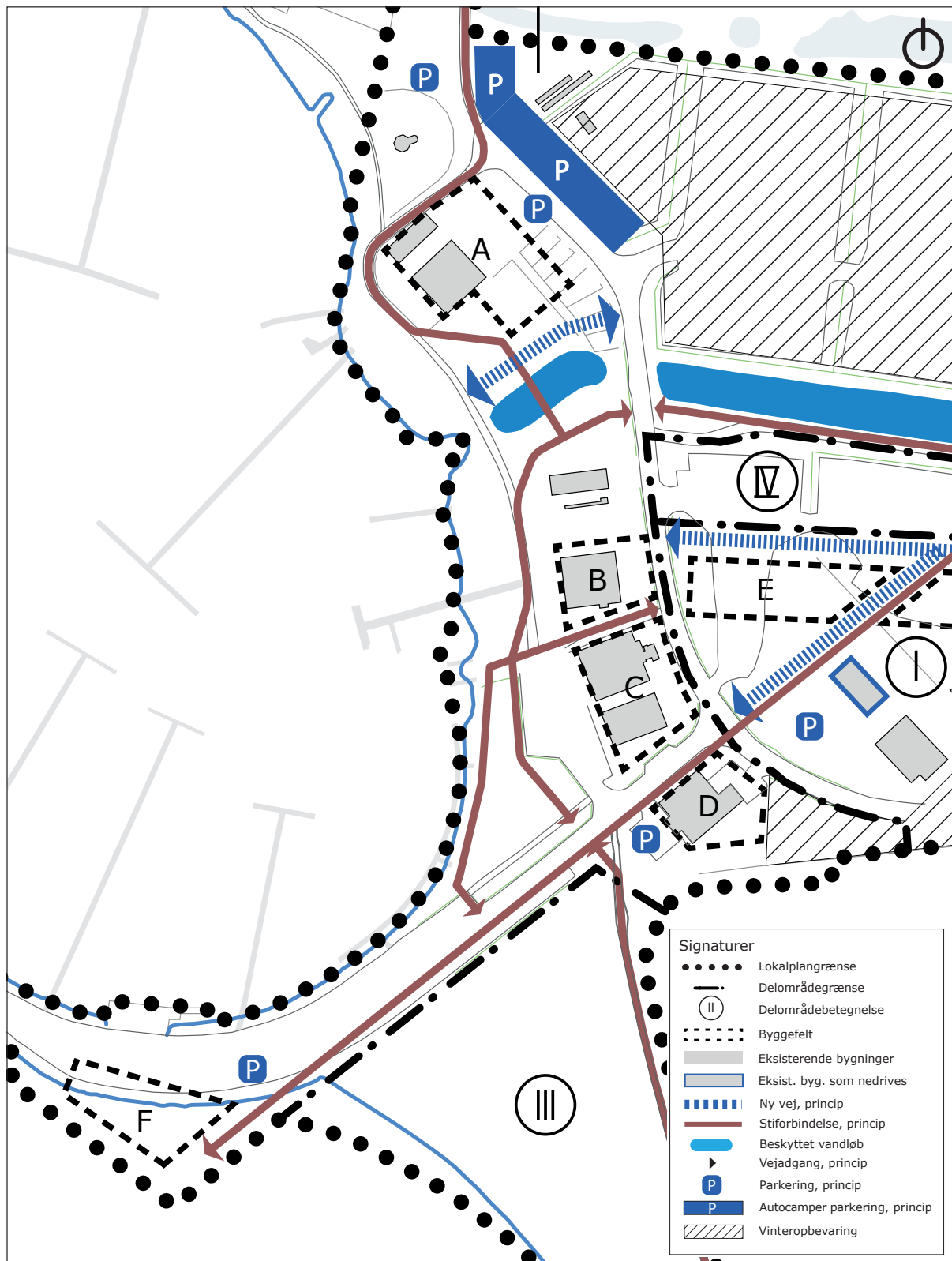


Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 163
Middelfart Marina

KORTBILAG 2A:
Lokalplankort - zoom

Mål: 1:2.500

Dato: 27. oktober 2017



Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 163
Middelfart Marina

KORTBILAG 3:
Illustrationsplan

Mål: Ikke målfast

Dato: 13. maj 2017



Tillæg til Kommuneplan for Trekantområdet og Middelfart Kommune

Hovedstruktur og retningslinjer

2017-2029



Middelfart
KOMMUNE



Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 5

R.01.11 "Middelfart Marina"

Hører til lokalplan nr. 163

TIL KOMMUNEPLAN 2017 – 2029

KOMMUNEPLAN OG TILLÆG

Kommuneplanen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for udviklingen i kommunen. Her fastlægger kommunalbestyrelsen politikken for byernes udvikling og for det åbne land. Kommuneplanen er en plan for HELE kommunen og giver et sammenhængende overblik over den fremtidige udvikling i et helhedsperspektiv.

Kommuneplanen består af strategiske overvejelser over og afvejninger af, hvilken udvikling byrådet ønsker, og hvad der skal gøres for, at dette kan ske. Derudover handler kommuneplanen også om arealregulering, hvilke arealer må man bruge til hvad og på hvilke vilkår og hvornår.

En kommuneplan består af

- en hovedstruktur med overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen
- retningslinjer for arealanvendelsen for en række emner
- rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen.

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det for eksempel er nødvendigt i forhold til realiseringen af en lokalplan.

RETSVIRKNINGER

Når kommuneplantillægget er endelig vedtaget og offentligt bekendtgjort indtræder følgende retsvirkninger. Ifølge planlovens § 12 kan Byrådet inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Byrådet kan desuden inden for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål eller området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er, at ændre anvendelsen for en del af et eksisterende område til blandet bolig- og erhvervsformål i Middelfart, og således give mulighed for at området fremadrettet kan anvendes til boligformål.

Sideløbende med tillæg nr. 5 til kommuneplanen, er lokalplan nr. 163 Middelfart Marina udarbejdet. Lokalplanen giver mulighed for, at forbedre de eksisterende faciliteter og aktiviteter samt at skabe plads til nye, som kan medvirke til at gøre marinaen mere alsidig og til 'hele byens marina'.

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet og med Middelfart Kommunes lokale del.

Produktionserhverv

Middelfart kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 23 og nr. 24.

Kommuneplantillæg nr. 5 (og Lokalplan nr. 163) omfatter rammeområde R.01.11 "Middelfart Marina", der kan anvendes til offentligt rekreativt formål herunder lystbådehavn, klubhuse, badestrand, udendørsaktiviteter, opholdsarealer og turistanlæg. Nord for området findes et rammeområde (E.01.08) til erhvervsformål, der kan anvendes til en bred vifte af erhverv, i form af hotel, kontor, herunder undervisning, lager, værksted, service og produktion samt offentlige formål, som plejehjem og hospital. Det forventes ikke at dette rammeområde – eller dele heraf – vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Kommuneplantillæg nr. 5 forventes således ikke at få betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Gamborgfjord, Svinø, Føns) ligger ca. 750 m. syd for lokalplanområdet. Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

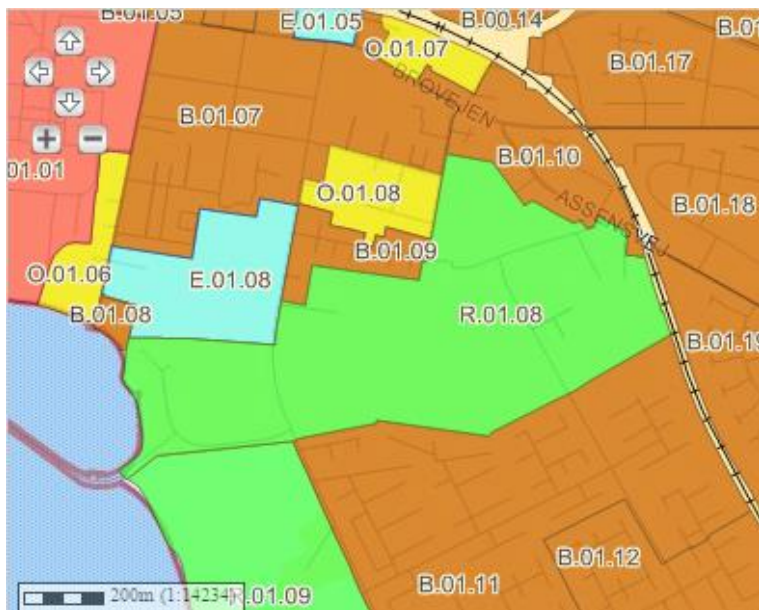
Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Planlægningen er således i overensstemmelse med de statslige vandområdeplaner og naturplaner.

Miljøscreening

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter(VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens § 8 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.

Nuværende rammebestemmelser: Rammeområde R.01.08 "Lillebæltshallerne"



Generel anvendelse

Området er udlagt som rekreativt område

Områdets status

Skole, hal m.v.

Området fremtidige anvendelse

Offentligt rekreativt formål herunder kommunedækkende kulturelle og rekreative formål så som undervisningsinstitutioner, sportshaller og -baner, lystbådehavn og turistanlæg

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 20 %.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggelsehøjden i området må ikke overstige 15 m.

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 6

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning pr 8.3.2018

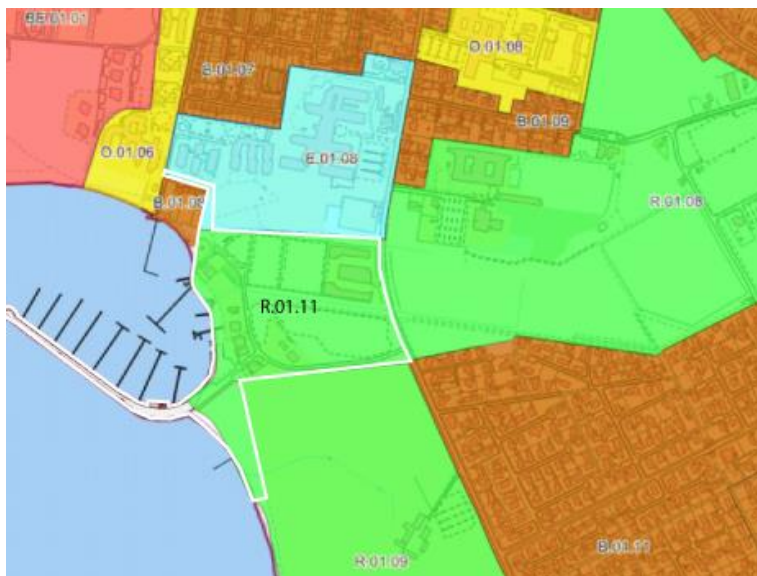
22.02 - 22.03 - 22.06 - BP 1+tillæg - BP 5+tillæg

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Fremtidig rammebestemmelser: Rammeområde R.01.11 "Middelfart Marina"



Det på kortet viste område - del af rammeområde E.01.08, R.01.08 og R.01.09 samles i ny ramme R.01.11, som nævnt under rammer - her fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen.

Generel anvendelse

Området er udlagt som rekreativt område

Områdets status

Lystbådehavn, offentlig strand m.v.

Området fremtidige anvendelse

Offentligt rekreativt formål herunder lystbådehavn, klubhuse, badestrand, udendørsaktiviteter, opholdsarealer og turistanlæg.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 40 %.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

I området inden for strandbeskyttelsen må bebyggelsen ikke opføres i mere end 1 etage.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 3 m.

Der kan kun opføres bebyggelse, som er nødvendig for områdets anvendelse.

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 8.3.2018

27.01 – 22.03

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse delvist beliggende i byzone og landzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til delvist byzone og landzone

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 5 er vedtaget af Middelfart Byråd den 9. april 2018

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Forslaget til kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 3. maj 2018.



Middelfart
KOMMUNE

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