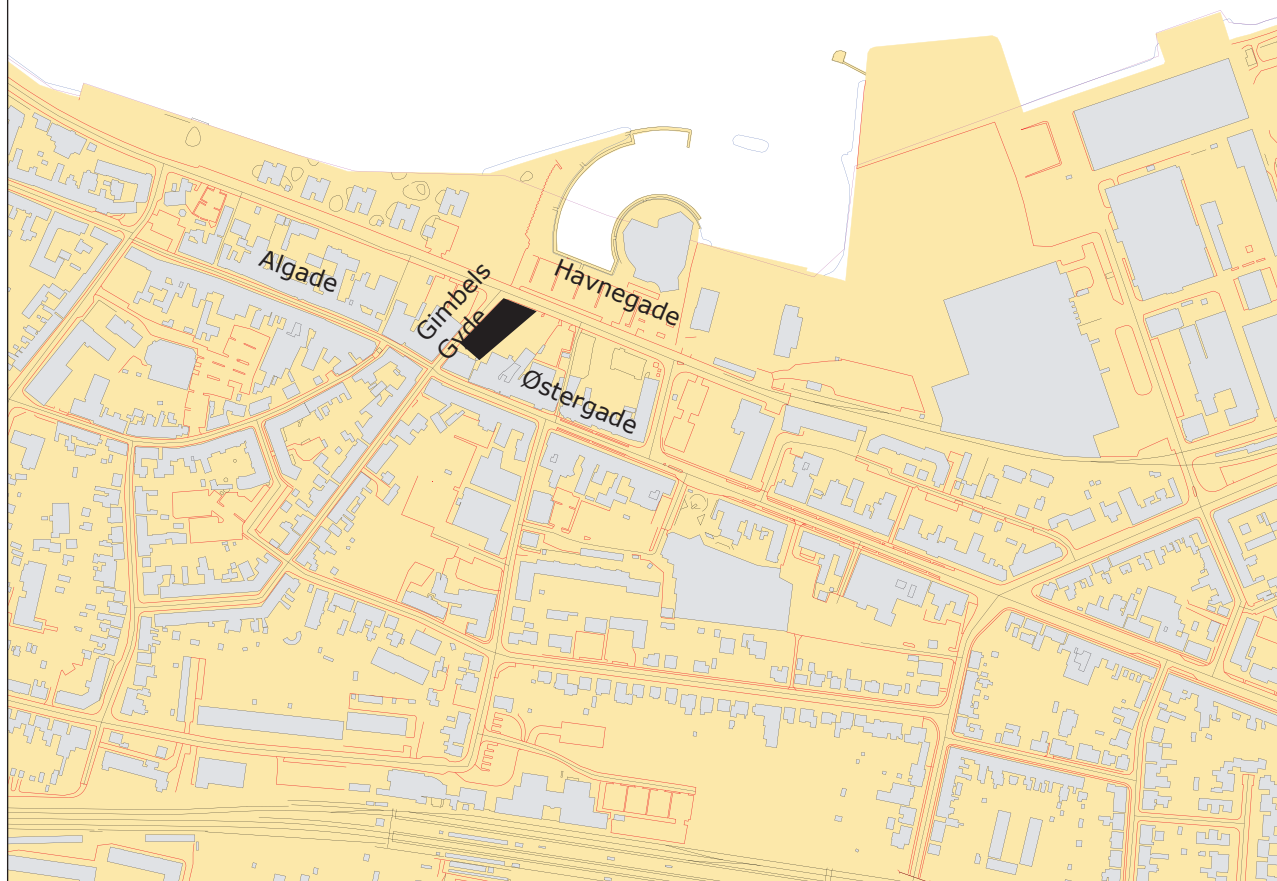




Lillebælt



Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 164

og tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013-2025

**Bolig- og erhvervsområde ved Gimbels Gyde i
Middelfart**

Juni 2016

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

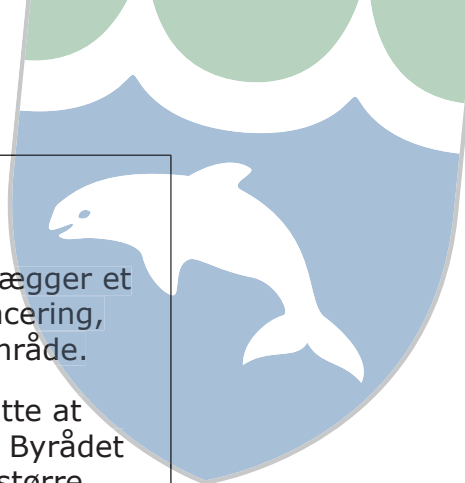
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 164

**Bolig- og erhvervsområde ved Gimbels Gyde i
Middelfart**

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	5
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
REDEGØRELSE	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	16
FORHOLD TIL MIDTBYPPLAN	17
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER	17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	17
SERVITUTTER	22
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	22
BILAG	23
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	23
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	25
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSSKITSE	27
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 17	29

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 22 af ejerlavet Middelfart Bygrunde, jf. luftfotoet nedenunder. Området har et areal på ca. 1.200 m² og ligger i byzone. Det fremstår let kuperet varierende fra kote 1,5 i syd til kote 2,5 i nord ved Havnegade (DVR90).

Mod syd afgrænses området af den eksisterende randbebyggelse mod Algade, der er en af Middelfarts primære handelsgader. Bebyggelsen her rummer flere butikker, herunder legetøjsbutik, tøjbutik og skobutik mv. Mod vest afgrænses området af Gimbels Gyde. På den modsatte side af Gimbels Gyde ligger hovedsædet for Middelfart Sparekasse, der blev opført i 2010. Mod øst grænser området op til forskellige andre byfunktioner som parkeringsplads, bank og Middelfart Bibliotek mv.. Endelig er der mod nord grænse til Havnegade og Middelfarts havnefront.

Den eksisterende bygning i lokalplanområdet er opført i 1966. Bygningen, der p.t. huser kontor og butikker, fremtræder i 1 etage og opført i mursten.



Lokalplanområdets placering ved Gimbels Gyde og Havnegade i Middelfart Midtby.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Middelfart Kommune har besluttet at igangsætte planlægningen af et nyt byggeri ved Gimbels Gyde og Havnegade med henblik på at styrke bylivet i midtbyen. Byggeriet, som placeres i tæt tilknytning til havnefronten og gågaden mv., skal rumme butikker, erhverv og boliger i op til 2 etager med udnyttet tagetage og vil således medvirke til at understøtte midtbyens by- og handelsliv. Indpasning af boliger vil sikre, at der også er liv i området om aftenen og i weekenderne.

Bygherre har udarbejdet et skitseforslag til udformning og indretning af den nye bygning. Bygningen bliver nabo til nogle af byens arkitektonisk mest markante byggerier, herunder bl.a. Kulturøen, det nye hovedsæde for Middelfart Sparekasse og det kommende bycenter med bl.a. et nyt rådhus. Hensigten er således, at den nye bygning fremstår i naturlig sammenhæng med de øvrige eksisterende bygninger i området, herunder særligt Middelfart Sparekasse.

Omdannelsen af området forudsætter endvidere, at den eksisterende bygning nedrives samt, at der sikres vejadgang til området fra Havnegade til en parkeringskælder under bebyggelsen.



Havnegade (fra vest set mod lokalplanområdet).



*Gimbels Gyde set fra Algade.
Lokalplanområdet ses til højre.*



Havnegade (fra øst set mod lokalplanområdet).



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 164

Bolig- og erhvervsområde ved Gimbels Gyde 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 fremtidige anvendelse til centerformål, herunder butikker, boliger, kontorer, liberale erhverv, restauranter og kultur- og fritidsformål,
- at sikre områdets æstetik gennem specifikke krav til disponering og udformning af bebyggelse og friarealer,
- at sikre, at eksisterende bebyggelse kan nedrives, og
- at sikre, at området vejbetjenes fra Havnegade.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikel nr. 22 af Middelfart bygrunde samt alle parceller, der efter den 4.7.2015 udstykkes inden for området.
2.
Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Lokalplanområdet skal anvendes til centerformål i form af butikker, etageboliger, kontorer, liberale erhverv, restauranter samt kultur- og fritidsformål. Der kan kun indpasses funktioner inden for miljøklasse 1-3.

Anvendelsen til boligformål muliggør også indpasning af erhvervstyper, som traditionelt - og uden gene for naboer - kan drives fra en bolig. For eksempel frisør, advokat, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje.

Dette kan ske under forudsætning af, at:

- virksomheden drives af den der bor på ejendommen
- ejendommens karakter af bolig ikke må ændres



- *drift sker uden fremmed medhjælp*
- *virksomheden ikke må medføre behov for parkering uden for grunden.*

2.

Bebyggelsens stueplan mod Gimbels Gyde skal anvendes til butikker og/eller lignende publikumsorienterede funktioner såsom restaurant, frisør, kosmetolog o.l..

3.

Inden for området kan der samlet set etableres eller indrettes 1.000 m² detailhandel i form af dagligvare- og udvalgswarebutikker.

Størrelsen af den enkelte butik må ikke overstige 250 m².

4.

Butikker, service o.l. i bebyggelsens stueetage skal have indgang fra Gimbels Gyde eller Havnegade.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Havnegade, som vist i princippet på kortbilag 2. Der kan kun etableres én overkørsel.

2.

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 som liberale erhverv, restauranter, kultur- og fritidsformål mv.

Parkering til områdets boliger skal etableres inden for lokalplanområdet i P-kælder med adgang fra Havnegade. Parkering til områdets øvrige funktioner kan tillades etableret uden for ejendommen mod betaling til kommunens parkeringsfond.

3.

Der skal reserveres areal til cykelparkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Cykelparkering kan etableres i kælder eller på terræn i gårdrummet.



§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.
2.
Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmemforsyning. Bygninger, der opføres som lavenergibyggeri jf. Bygningsreglementets bestemmelser, kan fritages for tilslutningspligten.
3.
Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Regnvand skal nedsives og/eller forsinkes på egen grund inden afledning.
4.
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 over taghøjde.

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

5.
Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygningskroppen.

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

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

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 190 for den enkelte ejendom.
2.
Ny bebyggelse må opføres i højst 2 etager med udnyttet tagetage i form af tilbagetrukket penthouse. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 12 m meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet. Bebyggelsen skal udføres med fladt tag, jævnfør illustrationen på s. 15.



3.
Der kan indpasses altaner, karnapper o.l. fra 1. sals niveau og op, som kan gå ud overbyggefeltet.

4.
Der kan ske nedrivning af eksisterende bebyggelse i området, jf. kortbilag 2.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Det nye byggeri skal fremtræde med et nutidigt og let arkitektonisk udtryk, der er med til at sikre et harmonisk samspil ift. tilstødende bebyggelser.

2. Facaderne kan fremtræde i følgende materialer: glaseret facadetegl (glans 0-30), indfarvet beton, murværk i tegl der enten er vandskuret eller pudset, transparent glas, træ, skifer, stål, zink eller pladebeklædning. Farvemæssigt skal bebyggelsen som hovedprincip fremtræde i hvide/lyse nuancer.

Dele af facaderne må endvidere fremstå som "grønne"/beplantede.

Vindueskarme, vinduesrammer og eventuelle sprosser må ikke udføres i plastmaterialer.

3.
Af hensyn til det bevaringsværdige kulturmiljø i og omkring lokalplanområdet 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 skal anvendes tagpap eller "grønt" tag, dvs. tagdækning med voksende græstørv, mosser o.l. Der kan derudover etableres tagterrasser/taghaver med andet materialevalg. Mindre 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 hovedbygningen.



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 ved butikker, service o.l. i bygningens stueplan kan alene udgøre firmanavn, branche og logo. Alle former for skiltning kræver Byrådets tilladelse, inden disse kan opsættes. Skilte må ikke monteres, hvor de er til gene for trafik og færdsel. 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 blanding 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 flourecerende 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 belysningskilde 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.

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 rullebar og 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 udslået, være mindst 2,2 m over fortovsniveau, og markisen må have et fremspring på højst 1,5 m fra bygningens facadeflugt. Markiser må ikke monteres, hvor de er til gene for offentlig færdsel. I øvrigt gælder bygningsreglementets bestemmelser.

Opsætning af faste baldakiner og udhængstage kan ikke tillades.



§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdt.
2.
Til boliger i området skal der indrettes udendørs opholdsareal svarende til min. 25 % af etagearealet. Udendørs opholdsarealer kan etableres på terræn eller indrettes som taghaver/ tagterrasser, altaner o.l.

§ 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 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".

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
 - Parkering i P-kælder er anlagt, jf. § 5.2.
 - Der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning, jf. § 5.2.
 - Fri- og opholdsarealer er anlagt, jf. § 9.

§ 13. Eksisterende planer

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 16 "Karréen mellem Kappelsbjergvej og Gimbel's Gyde" vedtaget i 1975 samt Lokalplan 23.22 "Bevaring i området ved Alagde og Østergade fra år 2000.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Byplanvedtægt nr. 16 "Karréen mellem Kappelsbjergvej og Gimbel's Gyde" inden for området.



§ 14. Servitutter

Ingen bestemmelser.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

1.
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
2.
Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
3.
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
4.
Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 2. maj 2016.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 16. juni 2016.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

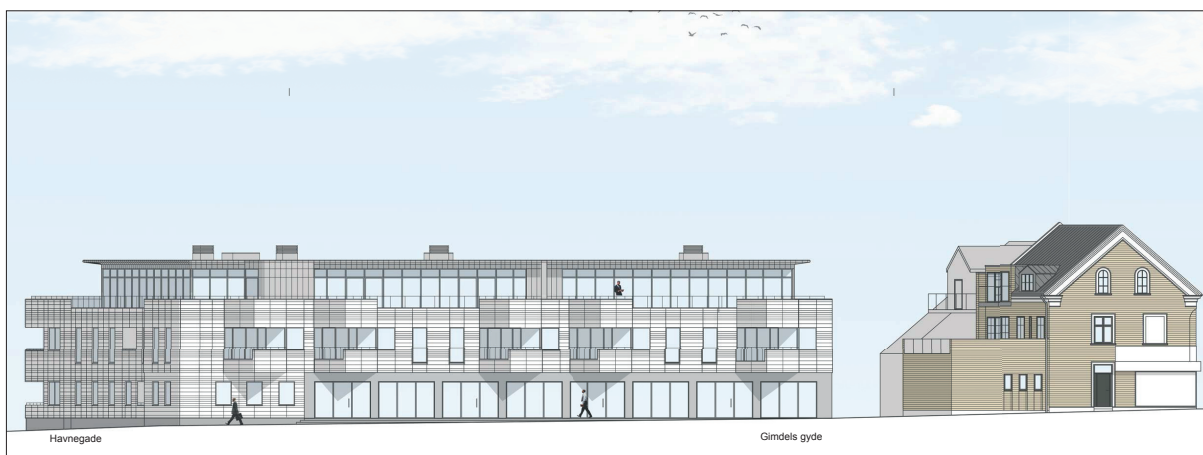
Lokalplanen giver mulighed for at etablere et nyt byggeri med forskellige centerfunktioner på hjørnegrunden ved Gimbel's Gyde og Havnegade. De bærende funktioner er butikker og etageboliger, men der kan også indpasses kontorlignende erhverv, restaurationer eller andre funktioner, der naturligt hører til i en midtby.

For at skabe plads til det nye byggeri nedrives alt eksisterende bebyggelse i området, og der etableres vejadgang til parkeringskælder via Havnegade.

Bebyggelsesprocenten for området er fastsat til maks. 190 for området som helhed svarende til ca. 2.250 m² bebyggelse. Heraf forventes ca. 500 m² anvendt til butiksmål og ca. 1.900 m² til boligformål fordelt på ca. 13 boliger.

Området disponeres med et stort byggefelt, der er en fortsættelse af den eksisterende karréstruktur i det centrale Midelfart. Den gennemgående skala er fastsat til 2 etager med udnyttet tagetage i form af tilbagetrukket penthouse samt en maksimal bygningshøjde på 12 meter, jf. figur 1 nedenunder. En situations- og disponeringsplan for området fremgår endvidere af kortbilag 3 (Illustrationsskitse).

I planen er der lagt vægt på, at bebyggelsen arkitektonisk og materiale-mæssigt fremtræder i naturlig visuel sammenhæng både ift. den eksisterende bevaringsværdige købstadsbebyggelse og de mere nutidige markante byggerier langs havnefronten. Der stilles derfor krav til bebyggelsens struktur og skala, som harmonerer med principperne i købstaden, mens materialer og arkitektur med lyse og lette karakteristika i højere grad skal referere til sparekassen, kulturøen mv.



Figur 1: Facadeopstalt, der viser det planlagte byggeri i lokalplanområdet.



Ubebyggede arealer

Den sydøstlige del af lokalplanområdet friholdes til parkeringskælder og opholdsarealer på terræn. Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser sikrer endvidere, at mindst 25 % af etagearealet indrettes til opholdsarealer i form af altaner, tagterrasser o.l..

Veje, stier og parkering

Området skal fremadrettet vejbetjenes fra Havnegade, hvor der er indkørsel til parkeringskælder. Parkering til de planlagte boliger etableres i P-kælderen, mens parkeringsbehovet fra de øvrige funktioner tænkes dækket uden for området - fortrinsvist i P-områder og i parkeringshus langs Havnegade.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Bevaringsværdige kulturmiljøer

Randbebyggelsen langs med Algade 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 varetager dette hensyn, da planens byggemuligheder respekterer den sluttede karrestruktur og bygningshøjden i den historiske bykerne.

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, da den maksimale butiksstørrelse og den samlede ramme ikke må overskride 1.000 m².

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede mål og retningslinjer ift. bymiljø og detailhandel, men også klima samt kystnærhed og landskab - jf. redegørelsen s. 17 og s. 20.

Rammebestemmelser

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde C.00.04 "Havnegyden-Gimbels Gyde".

Området er udlagt til centerområde. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 110. Ny bebyggelse kan opføres med op til 2,5 etager og en bygningshøjde på maks. 12,0 meter. Miljøklassen er fastlagt som klasse 1-3, som omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad.



Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer ift. bebyggelsesprocenten, hvorfor der er udarbejdet tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013-2025. Området udlægges fortsat som rammeområde C.00.04, jf. Kommuneplantillæg nr. 17, der er indsat bagest i lokalplanen. Den eneste ændring er, at bebyggelsesprocenten hæves fra 110 til 190.

FORHOLD TIL MIDTBYPPLAN

Midtbyplanen er fra 2003 og 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 herunder, at der skal være mulighed for såvel centerfunktioner som boliger og erhverv i midtbyen.

For Gimbels Gyde nævnes specifikt, at der fremover skal sikres udsigt fra gyden til vandet og til det nye område ved Kulturøen. Det nævnes også, at Gimbels Gyde på sigt skal omdannes til gågade.

Lokalplanen sikrer, at der fortsat vil være udsigt til vandet gennem Gimbels Gyde. Med butikker i stueetagen understøtter lokalplanen yderligere også muligheden for at omdanne Gimbels Gyde til gågade.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 16 "Karréen mellem Kappelsbjergvej og Gimbels Gyde" vedtaget i 1975 samt Lokalplan 23.22 "Bevaring i området ved Alagde og Østergade fra år 2000. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Byplanvedtægt nr. 16 "Karréen mellem Kappelsbjergvej og Gimbels Gyde" inden for lokalplanområdet. Lokalplan 23.22 er fortsat gældende i lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område uden drikkevandsinteresser.

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet 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 yngleeller 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 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. Hvis bebyggelsen overstiger en bygningshøjde på 8,5 meter skal der gives en begrundelse herfor.

Byggeriet ligger i den centrale del af midtbyen, hvor der forventes at være højere bygninger end 8,5 meter. Med udgangspunkt i det fremlagte skitseprojekt - herunder nedenstående visualiseringer på figur 2 og 3 - vurderes det, at byggeriet pas-



Figur 2: Visualisering 1 af det planlagte byggeri set fra molen ved Kulturøen.



Figur 3: Visualisering 2 af det planlagte byggeri set fra molen ved Kulturøen.

ser naturligt ind i den øvrige bygningsmasse i midtbyen. Konkret vil det nye byggeri få samme højde, struktur og formsprog som flere af de omkringliggende købstadsbygninger og vil dermed fremtræde med et harmonisk visuelt udtryk.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er delvist - som en del af Middelfarts historiske bykerne - udpeget som kulturarvsareal af national betydning. Den planlagte anvendelse og bebyggelse af området strider ikke mod de kulturhistoriske interesser.

Forurening

Området er områdeklassificeret (byzone) som potentielt forurennet. Middelfart Kommune er dog ikke bekendt med, at der er sket forurening i området.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes. Ejeren eller brugeren sikrer, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurennet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurennet jord § 72 b. Kommunen og Regionen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

Handicapforhold

Indretning af området - herunder placeringen af handicap-P-pladser - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægninger 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.

Dele af lokalplanområdet er beliggende inden for et udpeget kulturarvsareal, som omfatter Middelfarts historiske bykerne. Lokalplanområdet ligger tæt ved den voldgrav som Christian IV etablerede i 1628. Ved tidligere udgravninger i området har det kunnet konstateres, at voldgraven følger Gimbels Gyde, der er et senere vejforløb.

De arkæologiske spor er jordfaste fortidsminder. For at afklare fortidsmindets udstrækning og potentiale vil det være nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse, før anlægsarbejdet iværksættes. Forundersøgelsens resultater danner grundlag for en vurdering af, om arealet umiddelbart herefter kan frigives, eller om det vil være nødvendigt yderligere at foretage en egentlig arkæologisk udgravning.



Vandforsyning

Området ligger inden for TRE-FORs 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 maks. 0,8, jf. Middelfart Kommunes Spildevandsplan. Regnvandet skal så vidt muligt nedsives på egen grund og om muligt skal der anvendes LAR-løsninger, eksempelvis i underjordisk forsinkelsesbassin.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal fortsat forsynes med fjernvarme. Der er mulighed for etablering af anlæg til vedvarende energi, f.eks. solenergi, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

Renovation

Inden for lokalplanområdet skal der reserveres areal til affaldshåndtering i overensstemmelse med Middelfart kommunes regulativer og retningslinjer for området. Der skal arbejdes med en fælles løsning der indpasses arkitektonisk i bebyggelsen.

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.

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 grænse værdier 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 forholdsvis trafikerede, hvilket kan have betydning for det planlagte boligbyggeri. Der er i relation til planlægningen af det nye rådhus og bycenter længere mod

øst udført fremskrivning af foreliggende trafiktal (ÅDT) for fx Østergade (6.100) og Havnegade (4.767). En fremskrivning til 2024 viser trafikstigninger på 6-7 % for Havnegade og Østergade.

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 ved Gimbels Gyde.

Lokalplanområdet berøres ikke af støj og vibrationer fra jernbanen, der ligger ca. 350 m syd for området.

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. 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 - herunder lokalplanområdet.

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 2,2 m (DVR).

I forbindelse med byggeprojektet for området skal der, ud over klimaproblemer med hav- og regnvand, også være en stillingtagen til klimaændringer med hensyn til vind og varme.



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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

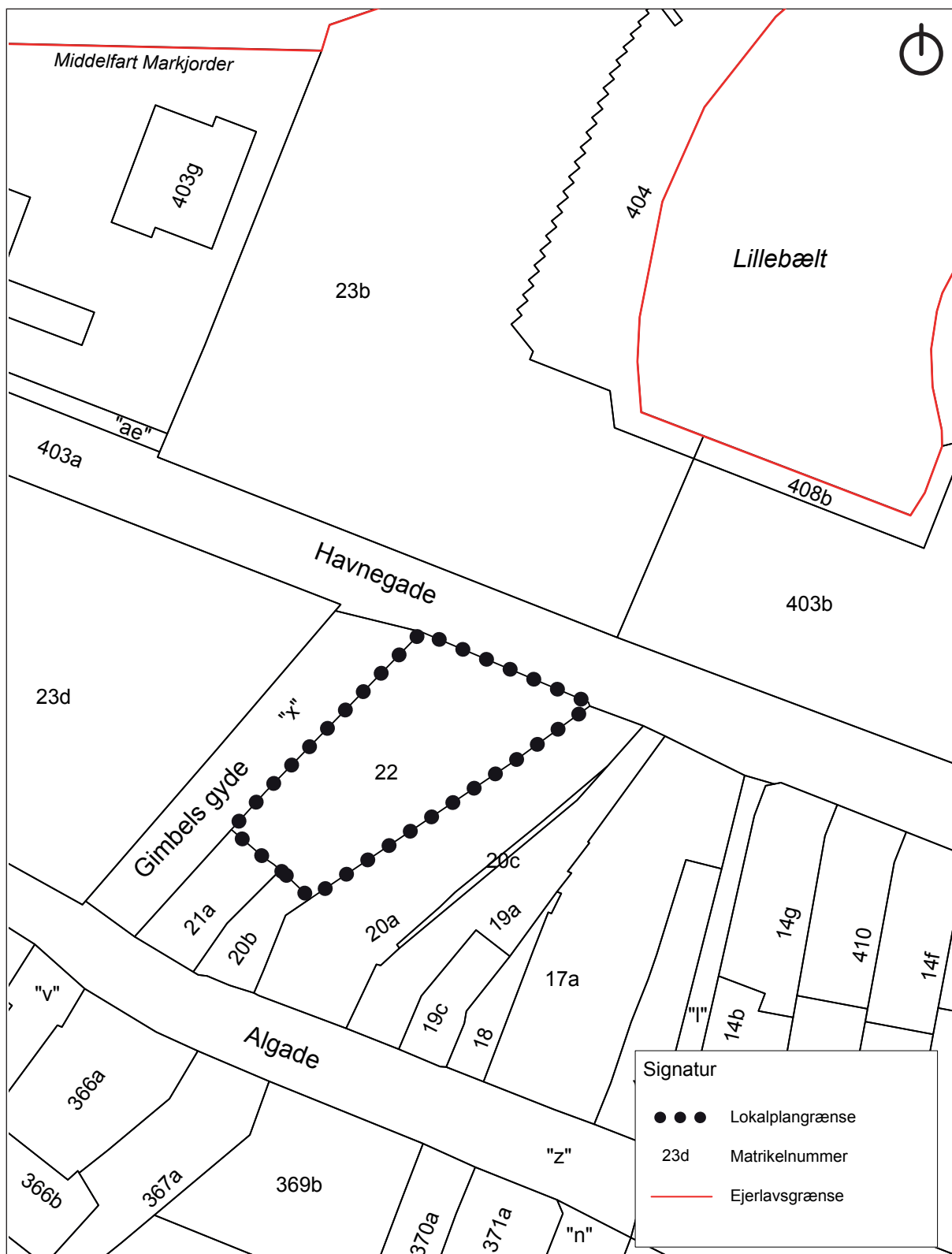
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 164

Bolig- og erhvervsområde ved
Gimbels Gyde i Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.000

Dato: 3. juli 2015



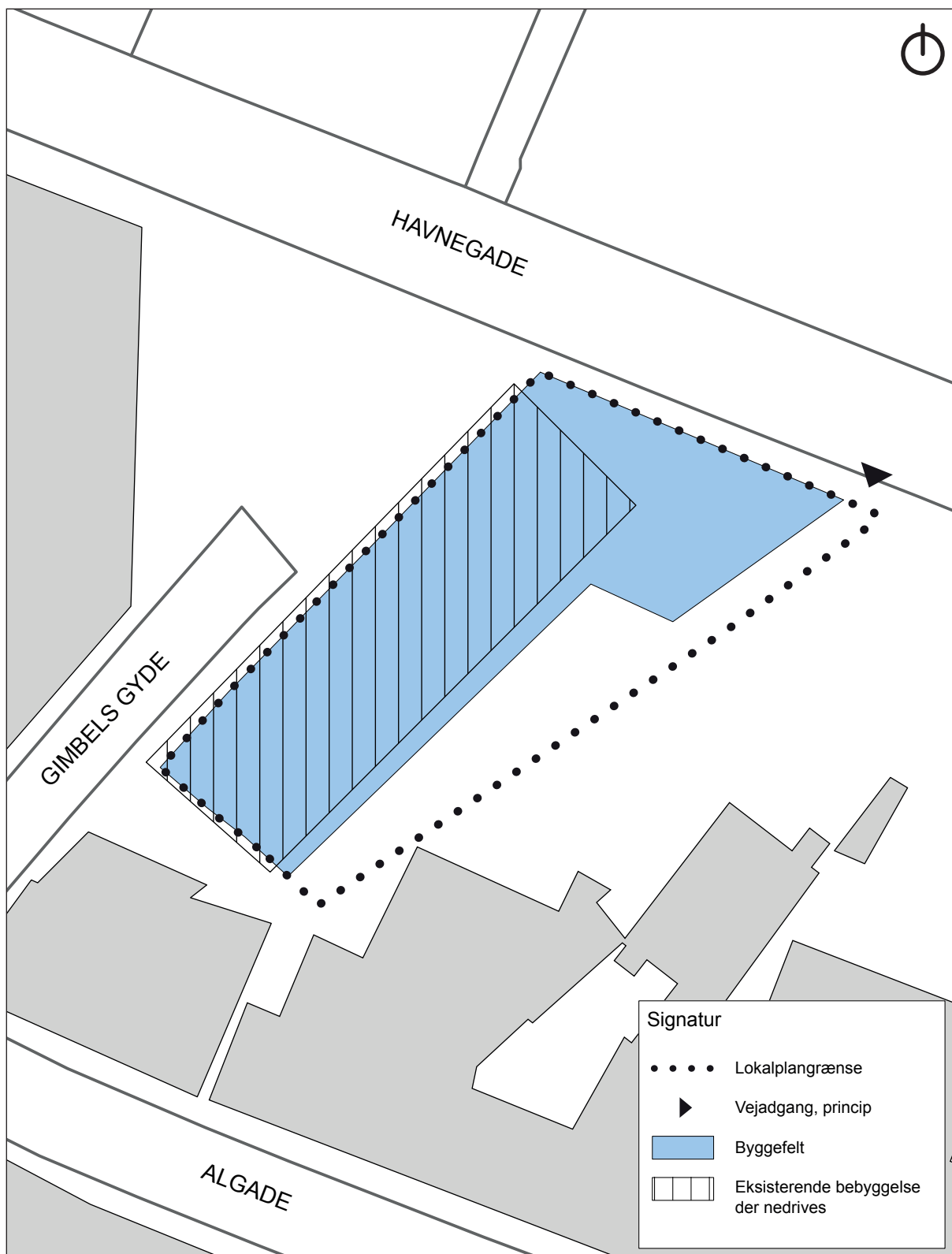
Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 164

**Bolig- og erhvervsområde ved
Gimbels Gyde i Middelfart**

**KORTBILAG 2:
Lokalplankort**

Mål: 1: 500

Dato: 3. juli 2015



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 164

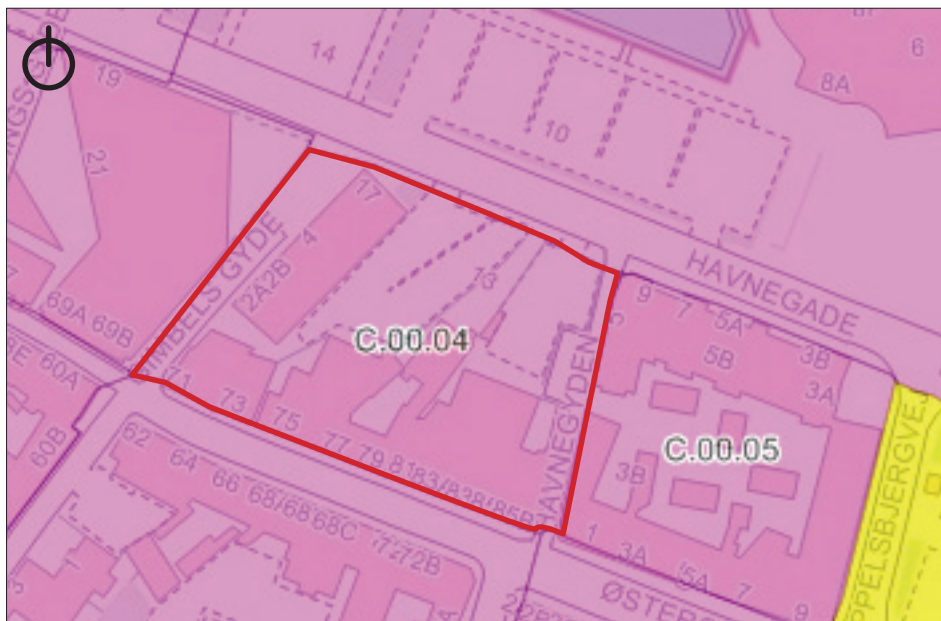
Bolig- og erhvervsområde ved Gimbels Gyde i Middelfart

KORTBILAG 3: Illustrationsskitse

Mål: Ikke målfast.

Dato: 3. juli 2015





Kommuneplantillæg nr. 17's område.

Middelfart Kommune

Kommuneplantillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013-2025

For det på kortet viste område - rammeområde C.00.04 - fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

Betegnelse: Havnegyden-Gimbels Gyde

Generel anvendelse: Området er udlagt som centerområde.

Områdets status: Bevaringsværdigt købstadsmiljø. Overvejende sammenbyggede købstadshuse i 2-3 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 190 %.

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

Bebyggelseshøjden 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.

Lokalplanlægning pr 1.2.2013:

BP16 - 23.22

Zonestatus:

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone.

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone.

Kommuneplantillæg nr. 17 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd d. 2. maj 2016.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 16. juni 2016.



Middelfart
KOMMUNE

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