



Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 166

**Institutions-, erhvervs- og boligområde
i Teglårdsparken**

Februar 2019

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 udstyknings 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.



LOKALPLAN NR. 166

Institutions-, erhvervs- og boligområde i Tegl-
gårdsparken

Indhold

INDLEDNING

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	9

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

VEDTAGELSESPÅTEGNING	11
	25

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD	27
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	30
LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	31
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	31
SERVITUTTER	35
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	35

BILAG

KORTBILAG 1: OPFØRELSESÅR OG ANVENDELSE	
KORTBILAG 2: MATRIKELKORT	
KORTBILAG 3: VEJE, STIER OG PARKERING	
KORTBILAG 4: BYGGEFELTER	
KORTBILAG 5: BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE	
KORTBILAG 6: BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING	
KORTBILAG 7: DEN GRØNNE STRUKTUR	
KORTBILAG 8: FÆLLESFRIAREALER OG OFF. OMRÅDE	
BILAG 9: SKILTEKONCEPT	
BILAG 10: VISUALISERINGER – KYSTNÆRHEDSZONEN	

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Denne lokalplan omfatter et område på ca. 36 ha i Middelfart. Området afgrænses af Brovejen mod nord, Vestre Hougvej mod øst, Teglgårdsvej mod vest og kysten mod syd.

Lokalplanområdet omfatter det tidligere sindssygehospital, som blev oprettet af staten i 1884 og opført 1887-88 efter tegninger af arkitekt og professor Vilhelm Petersen. Hospitalet er opført efter reformen af sindssygevæsenet, som et moderne hospital, hvor man gik væk fra en indespærring af patienterne, til at skabe omgivelser som grundlag for behandling, omsorg og ro. Placeringen, i naturskønne omgivelser og på afstand af byens hektiske liv, var vigtig. Ved kysten var der anlagt en badeanstalt i form af en badebro, der lå i forlængelse af kirkegårdsalleen. Indenfor hegned omkring bygningerne var anlagt frugt- og køkkenhaver, prydhaver og boldbaner. Området fungerede som en lille by med egen kirke, vaskeri, gas- og vandværk og bygninger til beboelse, for både patienter og ansatte. Patienterne var ligeledes opdelt i køn og klasser, mændene boede i bygningerne i den østlige del af anlægget og kvinderne i den vestlige del. I midten af anlægget er hoved- og administrationsbygningerne placeret. Fra slutningen af 1960'erne blev der anlagt et tunnelsystem under hospitalet til mad- og patienttransport. Det blev tilsluttet samtlige patientbygninger omkring 1980.

Oversigt over oprindelige funktioner kan ses på situationsplanen fra 1912, der er indsat på side 7 eller på kortbilag 1.



(Foto fra ca. 1930'erne, Kilde: Sylvest Jensen)



(Kilde: Middelfart Museum, Køkkenbygningen ca. 1890)

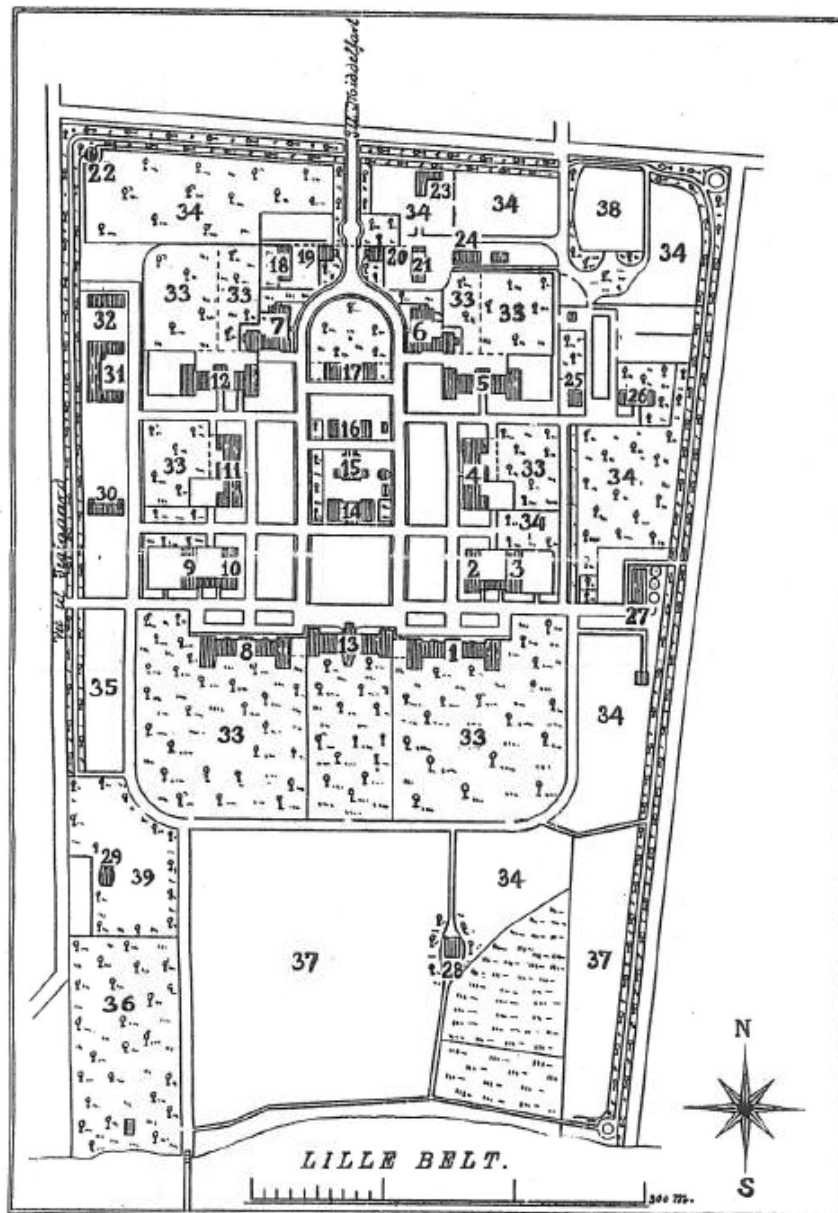
Det oprindelige anlægs plan og bebyggelse har stor arkitektonisk og historisk værdi og repræsenterer byggeri af høj kvalitet.

I dag anvendes området til institutioner, erhverv og boligformål. De ældste af bygningerne, beliggende i den indre kerne af området (delområde I) anvendes i dag primært som kontor til erhverv, museum, sundhedsskole og sundhedstilbud såsom læger og tandlæger.

I den ydre del af området er der boliger, en friskole, kommunal institution Multihuset, og Ældrecentret Fænøsund. Fra 1950'erne og frem er der flere steder bygget nyt, først nærmest Brovejen og lige nord for kapellet, og sidst i 1990'erne langs Vestre Hougvej. Fra 2000 og frem er der bygget boliger i området syd for hovedbygningen og ned mod bæltet.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

SITUATIONSPLAN
af
SINDSSYGEHOSPITALET VED MIDDELFART.
1912



1. 2. 3. Kvinde-Kurhus.
4. 5. 6. 7. Kvinde-Plejestiftelse.
8. 9. 10. Mands-Kurhus.
11. 12. Mands-Plejestiftelse.
13. Hovedbyggn. m. Fest-sal og Kirke.
14. Køkken.
15. Maskinhus.
16. Vaskeri.
17. Kontor.
18. Materialbygning.
19. Portner.
20. Gartner.
21. Stald.
22. Vindtaarn.
23. Drivhus.
24. Frugthus.
25. Ishus.
26. Epidemihus og Tuber-kuloseinf. f. Kvinder.
27. Gasværk.
28. Kloakfilter.
29. Ligtapel og Sektions-stue.
- 30 — 32. Boliger for Pleje-personale.
33. Patienthaver.
34. Køkken- & Frugthave.
35. Boldtplads.
36. Anlæg med Tennis-og Kglebane.
37. Mark.
38. Dam.
39. Kirkegaard.

*Fra Psykiatrisk Museum, Middelbart
Med venlig hilsen! Knud Mørck.
Okt. 1992.*

*9. Juli 1912
J. P. Jensen*



Oversigt over eksisterende forhold, Ortofoto.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

I 1992 påbegyndtes afviklingen af psykiatrisk sygehus i Teglgårdsparken og Byrådet vedtog i den forbindelse en lokalplan for området. Lokalplanen gav mulighed for at anvende området til institutioner, erhvervs- og boligformål samtidig med at anlæggets arkitektoniske og kulturhistoriske værdier blev sikret. I 2004 vedtog Byrådet en ny lokalplan for området, der stort set var en gentagelse af lokalplanen fra 1992. Med den nye lokalplan ønskede man at ændre byggemulighederne for den sydlige del af området, mod Teglgårdsbugten for at få en åben, parklignende karakter, med det formål at bevare den rekreative værdi, området udgør i dag.

Baggrunden for nærværende lokalplan er ønsket om i højere grad at sikre områdets unikke arkitektoniske og landskabelige kvaliteter.

Bestemmelserne vedrørende bevaring er således præciseret. Der er medtaget en række nye ejendomme som bevaringsværdige. Det drejer sig om bebyggelsen fra 1930'erne til 1960'erne beliggende i den nord- og vestlige del af området. Bevaringsbestemmelsen omfatter således nu alle bygninger inden for området, der i henhold til kommuneplanen er udpeget med en bevaringsværdi på 1 – 4.

Der er endvidere større fokus på de grønne strukturer og mangfoldigheden af træsorter i området. Endelig er bestemmelserne vedrørende nybyggeri, parkering, skiltning m.m. præciseret for at det overordnede indtryk bevares.

Udstrækningen af byggefeltet og byggemuligheder er fastholdt.

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 166

Institutions-, erhvervs-, og boligområde i Teglgårdsparken

I henhold til love bekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om Planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge bestemmelser og retningslinjer for områdets anvendelse og bebyggelse
- at sikre, at ændringer af bebyggelse, friarealer, veje, parkering, beplantning m.v. sker under størst mulig hensyntagen til de arkitektoniske og historiske værdier, som anlægget repræsenterer
- at sikre offentlighedens adgang til parkarealerne langs kysten
- at sikre åbenhed i bebyggelsen på arealet ned mod kysten.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter følgende matrikelnumre af Middelfart Markjorder:

9a, 9b, 9fh, 9fi, 9fk, 9fl, 9fo, 9fp, 9fq, 9fr, 9fs, 9fu, 9fv, 9fx, 9fy, 9fz, 9fæ, 9fø, 9ga, 9gb, 9gc, 9gd, 17a, 27aa, 27ab, 27ac, 27ad, 27ae, 27af, 27ag, 27ah, 27ai, 27ak, 27al, 27am, 27an, 27ao, 27ap, 27aq, 27ar, 27as, 27at, 27ay, 27az, , 27au, 27av, 27ax, 27aæ, 27aø, 27b, 27ba, 27bb, 27bc, 27bd, 27be, 27bf, 27bg, 27bh, 27bi, 27bk, 27bl, 27bm, 27bn, 27bo, 27bp, 27bq, 27br, 27bs, 27bt, 27bu, 27bv, 27bx, 27e, 27f, 27g, 27h, 27i, 27k, 27l., 27m, 27n, 27o, 27q, 27s, 27t, 27u, 27v, 27x, 27y, 27z, 27r, 27æ, 27ø, 28d, 36e og vejlitra 7000av, 7000ax, 7000ay og 7000az.

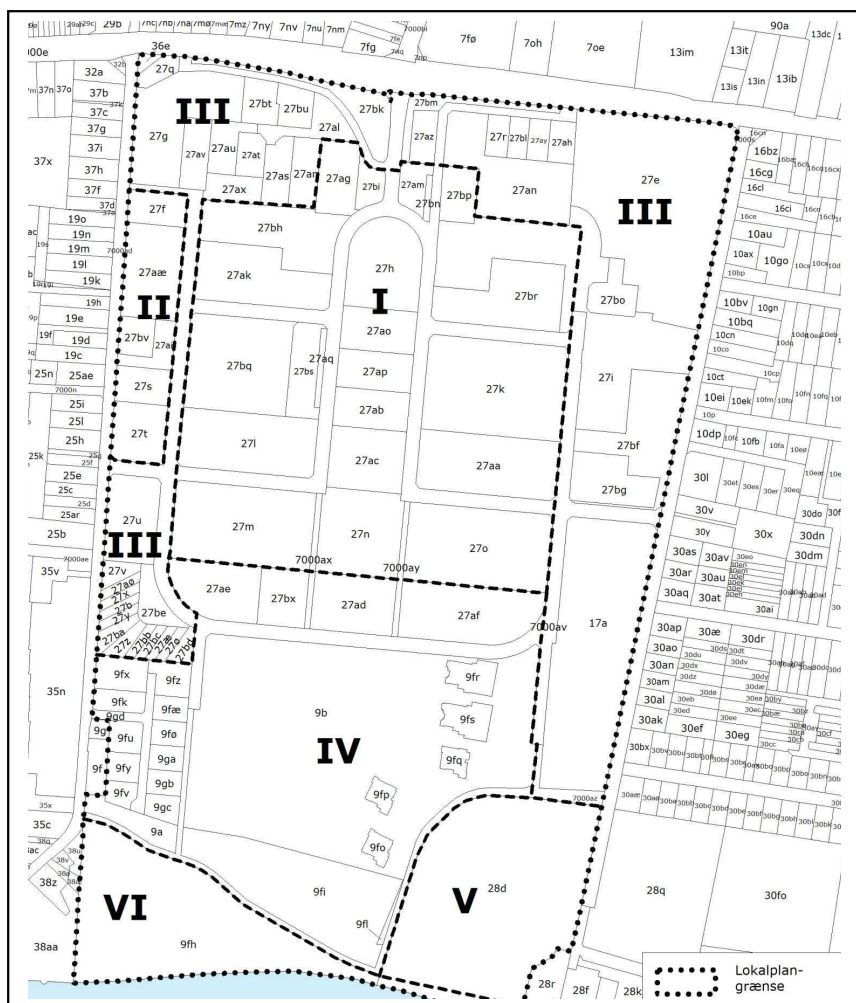
samt alle parceller, der efter den 1. marts 2017 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

3.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, IV, V og VI som vist på kortbilag 2.



Kortbilag 2 (se bilaget i korrekt målforshold på side 37)

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Delområde I, II og III udlægges til institutions-, erhvervs- og boligformål.

Institutionerne skal fortrinsvis være offentlige og private institutioner inden for undervisning, forskning og sundhedsvæsen, eller institutioner med rekreative, kulturelle eller sociale formål.

Erhvervsvirksomheder må kun udføres som kontor-, it-, forsknings-, laboratorie-, hotel- eller kursusvirksomhed, dog ikke feriehoteller.

Der kan indrettes mindre servicevirksomheder med tilknytning til de nævnte erhvervsvirksomheder og indenfor personlig pleje og sundhedssektoren samt restauranter på betingelse af, at den pågældende ejendoms karakter af overvejede kontorbebyggelse ikke ændres væsentligt.

Der må ikke drives produktionsvirksomhed eller detailhandel i området, og udendørs udstilling af produkter og henstilling af materialer mv. må ikke finde sted.

Boligbebyggelse kan alene opføres eller indrettes i delområde II og III.

2.

Delområde IV udlægges til bolig formål i form af helårsbeboelse. Op til 7 % af boligerne må dog benyttes som ferieboliger. Ferieboligerne fastlægges ved byggesagsbehandlingen.

Uanset foranstående må der indrettes erhverv i form af kontor i den enkelte bolig såfremt det ikke giver øgede gener i form af eksempelvis øget trafik til og fra ejendommen.

3.

Delområde V udlægges til offentlige formål, nærmere bestemt til ældrecenter. I delområdet kan indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende funktioner.

4.

Delområde VI udlægges til offentlige formål i form af park og lignende rekreative formål.

5.

Inden for lokalplanområdet kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstation, o. lign. såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne.

§ 4. Udstykninger

1.

Udstykning af området skal ske efter udstykningsplaner, som er godkendt af Byrådet.

2.

I delområde I må der ikke udstykkes grunde der er mindre end 5.000 m².

3.

Ved udstykning af grunde til eksisterende bebyggelse skal grundene have en sådan størrelse, at bestemmelserne om bebyggelsesprocenten overholdes for delområdet som helhed.

§ 5. Veje, stier og parkering.

1.

Vej- og stistrukturen samt hovedadgangsvejene, som fremgår af kortbilag 3, må ikke ændres.

De viste veje skal udlægges i 12 m's bredde, og stierne etableres i 3 eller 5 m's bredde, som angivet på kortbilag 3.

2.

Vejadgang til ejendomme i området skal etableres fra det interne vejnet.

3.

Der skal udlægges areal til parkeringspladser svarende til:

1,5	P-plads	pr. boligenhed ved etageboligbebyggelse,
2	P-plads	pr. enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse, kædehus o.l.,
1	P-plads	pr. bolig ved ungdoms- og ældrebolig
1	P-plads	pr. 50m ² ved kontorer, daginstitutioner o.l.
0,5	P-plads	pr bolig ved plejehjem/døgninstitutioner

P-pladsbehovet skal så vidt muligt opfyldes inden for det delområde, hvori den P-pladskrævende funktion er placeret.

4.

Indenfor delområde I skal parkeringsarealerne primært etableres bagved bebyggelsen, principielt som vist med "P" på kortbilag 3. Sekundært kan parkering etableres på plænearealerne som anvist med gul markering på kortbilag 3. I øvrige delområder skal nye p-pladser anlægges nænsomt i forhold til beplantning og bebyggelse.

Der er i alle delområder mulighed for at etablere underjordisk parkering.

5.

Pladserne skal anlægges med kørebane i asfalt og med parkerings båse/arealer med græsarmeringssten. Handicapparkering skal anlægges med jævn belægning og med tydelig afmærkning i belægningen og ved skilning. Ved anlæg af nye p-pladser skal tilstræbes en spejling i anlæggets midterakse, så den overordnede symmetri fastholdes.

I delområde I, må parkeringsarealerne på terræn ikke overdækkes

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg og lignende skal fremføres under terræn.

2.

Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

3.

Inden for området må der ikke opsættes udendørs antenner. Eventuelle paraboler må ikke være synlig fra veje eller stier.

4.

På bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig, kan der ikke tillades opsat tekniske installationer bortset fra anlæg for solenergi, der er fuldt integreret i selve tagmaterialet (dvs. det visuelt skal fremstå som tagmaterialet). Der kan placeres mindre taghætter i begrænset omgang på bygningers bagside eller så de ikke er synlige fra offentlig vej.

5.

På øvrig bebyggelse kan der 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 tagets flugt. Disse skal fremtræde som en integreret del af bebyggelsen.

Øvrige tekniske installationer som eksempelvis varmepumper skal afskærmes og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

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

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige:

60 i delområde I*

40 i delområde II, III og V

50 i delområde IV

*For byggefelt 1 i delområde I gælder specielt, at det kan bygges op til en bebyggelsesprocent på 75.

I delområde VI kan alene opføres enkelte, mindre bygninger med tilknytning til områdets funktion som park og lignende.

Laveste tilladte sokkelkote for nybyggeri i lokalplanområdet fastsættes til 2,20 m (DVR90).

Eventuelle om- og tilbygninger placeret søværts for kote 2,0 (DVR90) skal højvandssikres.

Borgere og virksomheder kan og skal selv klimasikre deres værdier. I forbindelse med oversvømmelseshændelser er det i dag således, at virksomheder og borgerne selv bærer hovedparten af ansvaret for at sikre deres ejendomme mod oversvømmelser.

Dette indebærer for eksempel:

at vedligeholde egne stikledninger, tagnedløb mv.

at installere højvandslukker på kloakledninger, så der ikke strømmer vand ind via gulvafløb i kældre

at forhøje kanter omkring trappenedgange og lyskasser

at lave omfangsdræn og tætnede kældervægge osv.

Således bør der også ske højvandssikring af eksisterende bebyggelse søværts for kote 2,0.

2.

Delområde I

Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilag 4 viste byggefeltter. Mindre udhuse, cykelskure o.lign må placeres udenfor byggefeltterne, dog ikke på plænearealerne i den indre kerne.

Ny bebyggelse må opføres i max 3 etager med udnyttet tagetage og med en max bygningshøjde på 15 m.

Nye bygninger/tilbygninger i delområde I skal friholdes den eksisterende bebyggelse mest muligt og kobles nænsomt hertil.

De optrukne facadelinjer vist på kortbilag 4 skal bevares, og må ikke ændres i deres formgivning og udtryk.

I byggefeltterne 1 og 2 skal bygningernes ydre fremtræde symmetrisk om anlæggets midterakse.

Delområde II og III

Ny bebyggelse må opføres i max 2 etager med udnyttet tagetage og med en max bygningshøjde på 12 m.

Delområde IV

Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilag 4 viste byggefeltter.

I byggefeltterne 3 og 4 må ny bebyggelse opføres med en max bygningshøjde på 12 meter i byggefelt 3, og 16 meter i byggefelt 4. Bygningerne skal fremtræde symmetrisk om anlæggets midterakse. Bebyggelsen skal opføres som længhuse og de skal orienteres så længderetningen er parallel med anlæggets midterakse. Længhusenes husdybde må ikke overstige 11 m. og de kan etableres med en indbyrdes afstand på min. 45 m.

I byggefelt 5 må bebyggelse kun bygges i én etage og med en max bygningshøjde på 4 meter undtaget herfra er de to sydligste bebyggelser der må opføres i 2 etager og med en max bygningshøjde på 7 m. Husdybden må ikke overstige 10 m og ny bebyggelse skal holde en afstand på 12 meter fra det nordlige skel.

I byggefeltterne 6, 7 og 8 må ny bebyggelse opføres med en max bygningshøjde på 16 m, dog kun 12 m i byggefelt 8. Bebyggelsen skal opføres som punkthuse, og fremtræde som spejlinger i midteraksen. Punkthusenes husdybde må ikke overstige 20 m, og de kan etableres med en indbyrdes afstand på min. 15 m.

Der er tinglyst deklaration hvorefter bebyggelse ind mod midterarealet i byggefelt 6 og 7 kun må opføres i max 14 meter.

Delområde V

Ny bebyggelse må opføres i max 1 etage med udnyttet tagetage og med en max bygningshøjde 10 m.

Delområde VI

Der kan alene opføres mindre småbygninger med funktion til områdets anvendelse som rekreativt opholdsareal såsom overdækning, toilet eller lignende. Bygningen må max have et grundareal på 10 m² og en max højde på 3 meter.

3.

Fælles for delområde I, II, III og IV

I den eksisterende bebyggelse kan indre ombygninger og ibrugtagning af lofter, kældre m.v. finde sted i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocenten og anvendelse. Det kan ske uanset de fastsatte maksimale etageantal og bygningshøjder.

Højdegrænserne gælder ikke spir og lignende mindre bygningsfremspring.

Udnyttede tagetager må højst udgøre 75 % af den underliggende etages areal.

4.

Langs de omkringliggende veje pålægges byggelinjer i følgende afstande fra vejskel:

Brovejen 15 m

Vestre Hougvej 15 m

Teglgårdsvej 10 m

§ 8. Bevaringsbestemmelser - bebyggelse

Det oprindelige bygningsanlæg fra 1887-93 skal i sin hovedform og geometri bevares og det symmetriske anlæg med beplantning skal bibeholdes, som det overordnede greb.

Bygninger, som er udpeget som bevaringsværdige på kortbilag 5, samt bevaringsværdige strukturer/elementer på samme kortbilag, må ikke nedrives, ombygges eller ændres uden Byrådets tilladelse.

Der skal indhentes tilladelse inden der foretages:

- Fjernelse af skorstene og andre bygningsdele.
- Ændring af tagmateriale.
- Ændring af bygningernes farve og overfladestruktur.
- Montering af kviste og tagvinduer.
- Udskiftning af vinduer og døre. Oprindelige originale vinduer og døre skal i størst muligt omfang bevares.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bevaringsværdig bebyggelse

1.

Bebyggelsen, der er markeret som bevaringsværdig på kortbilag 5, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden forudgående godkendelse fra kommunen.

Eksempelvis forudsættes tilladelse til alle bygningsmæssige ændringer på den udvendige klimaskærm som eksempelvis

- tilbygning
- udskiftning af tag
- udskiftning af vinduer og døre
- ændring af farver på facaderne

2.

Tilbygninger

Ny bebyggelse i form af tilbygning til eksisterende bevaringsværdig bebyggelse skal udformes, så den form- og materialemæssigt tilpasses den ældre bebyggelse med hensyn til arkitektonisk formsprog, fagdeling og materialemæssig sammenhæng.

3.

Tag

I delområde I skal tage dækkes med grå eller sort natur- eller eternitskifer. Nye bygninger kan derudover dækkes med grå eller sort tagpap.

I delområde II skal tagene dækkes med rød vingetegl, med rygning udlagt i mørtel.

I øvrige delområder skal tagmaterialet harmonere med eksisterende bebyggelse. For bevaringsværdige bygninger i delområde III og IV skal tagene dækkes med samme tagmateriale som de oprindeligt er opført med jf bestemmelserne for delområde I og II.

Mindre bygninger kan også udføres med sort eller gråt tagpap.

Skorstene skal i videst muligt omfang bevares.

4.

Kviste og tagvinduer

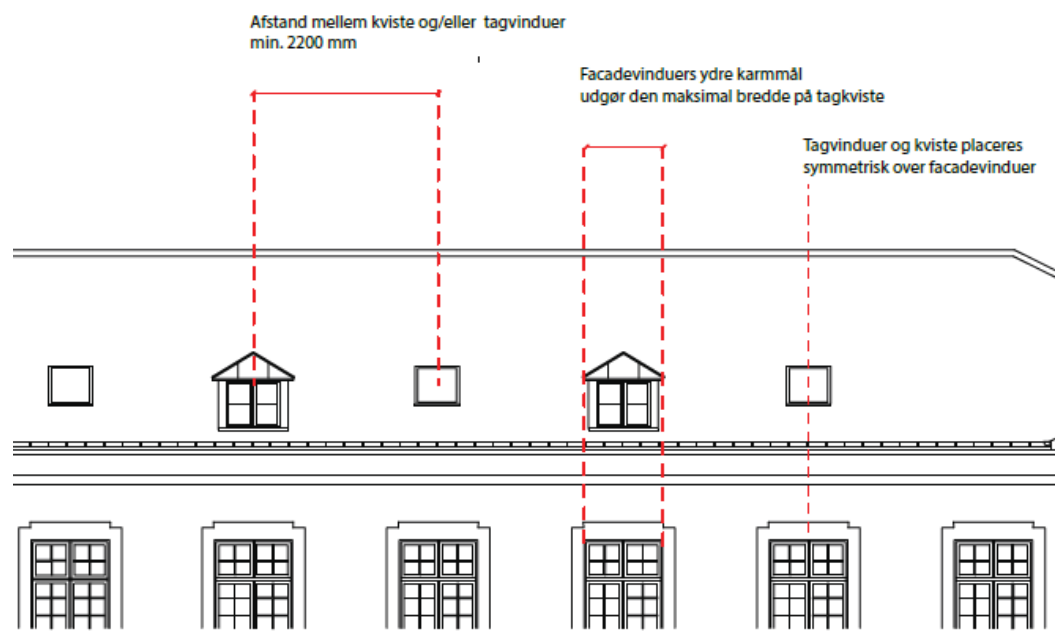
I delområde I og II kan der i mindre omfang tilføjes nye tagvinduer og kviste, der ikke må virke dominerende i deres størrelse og udformning. Kviste og tagvinduer bør som udgangspunkt placeres i samme ydre karmbredde og i takt med facadevinduerne. Tagvinduer og kviste skal desuden indbygges i tagfladen med en afstand på minimum 2200 mm målt i bygningens længderetning. Der må ikke placeres flere kviste eller tagvinduer over hinanden på den enkelte tagflade, på nær enkelte små tagvinduer ret over kviste.

Kviste skal placeres med en vandret afstand fra tagfod til kvistfront på minimum 450 mm. (se principskitse)

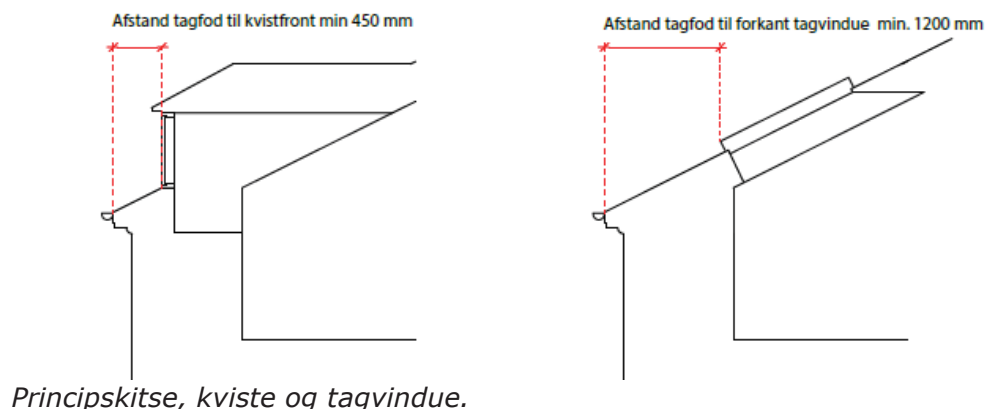
Tagvinduer skal placeres med en vandret afstand fra tagfod til forkant vindue på minimum 1200 mm. (se principskitse)

Kviste skal udføres som tofags kviste (trækonstruktion) med en ydre bredde der svarer til facadevinduerne karmbredde. Kvisttag udføres som valmet sadeltag med en taghældning på 15-30 gr. Tag, flunke og front udføres i valset zink. Flunke kan desuden udføres med en lamel beklædning i træ med glas bagved. Kvistvinduer skal udføres som tofagsvinduer med sidehængte rammer i træ og smalle tværsprosser (max. 25 mm) i kitfals midtfor i hvert glasfelt. Vinduer udføres med enkeltglas i yderste ramme.

Tagvinduer udføres med et maksimalt ydre karm mål på 800 x 1400 mm og skal udvendigt fremstå i matsort eller mørkgrå malet overflade.



Placering af tagvinduer og kviste - principskitse



5.

Ydervægge

I delområde I skal ydervægge fremtræde i gule teglsten i blank mur. Facaderne må ikke afrenses, så historiske spor udviskes eller går tabt.

I delområde II skal ydervægge fremstå pudset eller vandskuret mur malet med kalkmaling med farvekoden NCS 1020-Y20R (klassisk jordfarveskala, lys gul). Gesimser og evt. andre murværksdetaljer skal fremtræde hvide. Det afsluttende lag skal fremtræde som en homogen og ensartet farvetone.

I delområde III, IV og V skal ydervægge fremstå i blank mur.

Ved omfugning eller reparation af murværk på bevaringsværdige bygninger, skal det tilstræbes at murværkets facadesten og fuger udføres i samme sten- og mørteltype som det oprindeligt er opført med.

6. Udhuse og lign.

For alle delområder gælder at sekundære, mindre bygninger og overdækninger som skure og lignende skal udføres i tømmerkonstruktion og dækkes med en træbeklædning. Beklædningen skal males med heldækkende olieholdig maling med farvekoden NCS S7010-B90G (mørk grøn) eller mørk grå eller sort. Tage skal dækkes med sort eller gråt tagpap eller forpatineret zink.

7.

Vinduer og døre

Eksisterende originale vinduer og døre, der afspejler bygningens særlige håndværker traditioner skal i størst muligt omfang bevares eller istandsættes.

Vinduer og døre skal i format og type udføres så vinduerne er i overensstemmelse med husets oprindelige byggeskik og udføres som en kopi af oprindelig type.

Vinduer skal udføres i træ med sidehængte rammer i koblet konstruktion. Alle vinduer og døre isættes med traditionel mørtelfuge.

Alle vinduer og døre skal males med linoliemaling med farvekoden NCS S7010-B90G. (mørk grøn)

8.

Sekundære bygningsdele og -udsmykning

Der kan ikke påmonteres bygningsdele som flugtvejstrapper og ramper, markiser, udhængstage, stålvern, lyskæder, lamper og lignende på bygningernes facader og tagflader.

Der kan dog gives dispensation til enkelte lamper ved indgangsdøre, samt i særlige tilfælde til trapper og ramper, hvor tilgængelighed ikke kan løses på anden vis. Dispensation kræver at der i dialog med forvaltningen findes arkitektoniske løsninger, der i størst muligt omfang tilgodeser såvel den enkelte bygning som delområdes arkitektoniske og bevaringsmæssige

værdier og sammenhæng. Dispensation kan gives mod fremsendt ansøgning, der i nødvendigt omfang beskriver løsningen i tekst og tegninger.

Lamper ved indgangsdøre tillades monteret i et diskret design og materialevalg, i eksempelvis glas eller metal der fremstår mat og i heldækkende farve. Disse skal godkendes.

Øvrig bebyggelse

9. Ny bebyggelse

I delområde IV skal bebyggelsen opføres så den arkitektonisk og materialemæssigt fremtræder som en helhed.

I øvrige delområder skal nye bygninger samt tilbygninger til eksisterende bebyggelse, tilpasses de eksisterende bygningers arkitektur i området som en helhed og gives et harmonisk farve- og materialevalg.

10. Tag

Tage skal udføres med ikke reflekterende tagmaterialer som tagpap, tegl, eternit- og naturskifer.

11. Kviste og tagvinduer

Kviste og tagvinduer skal tilpasses den eksisterende arkitektur.

12. Ydervægge

Facader skal som hovedregel fremtræde i blødstøgne teglsten som blank eller pudset mur. Mindre facadepartier og mindre tilbygninger kan udføres i andre materialer.

13. Vinduer og døre

Døre og vinduers karme, rammer og sprosser må ikke udføres i plastmaterialer.

14. Udhuse og lign.

Sekundære, mindre bygninger og overdækninger som skure og lignende kan udføres i materialer tilpasset den aktuelle bygning, og skal fremstå i følgende farvevalg: enten NCS S7010-B90G (mørk grøn), ubehandlet træ, mørk grå eller sort. Tage skal dækkes med sort eller gråt tagpap eller forpatineret zink.

§ 10. Skiltning

1.

Generelt

Al skiltning på bygninger og på terræn skal i både udformning, materialevalg og placering ansøges og godkendes af Byrådet inden opsætning.

Skiltning skal være i overensstemmelse med det af Grundejerforeningen vedtagne skiltekoncept eller senere godkendt fælles koncept. (se bilag 9)

Skilte på bebyggelse skal udformes med henblik på at orientere og må ikke dominere omgivelserne.

Belysning af skilte og bygninger må ikke virke generende for trafikken og omgivelserne i øvrigt.

Alle skiltene på terræn produceres som støbejernsskilte.

2.

Skiltning på bygninger

Skiltning på bygninger skal opsættes på frisen over hovedindgangen. Skiltningen skal udføres som navn skrevet med enkeltbogstaver, logo kan evt. opsættes på en mindre plade.

Skilt med åbningstider og lignende kan opsættes ved siden af hovedindgangen – størrelse ca. 30 x 50 cm. Formgivning i matte og dæmpede materialer som sandblæst glas, messing eller stål med sorte eller hvide bogstaver, eller anden neutral formgivning. Skiltet skal som udgangspunkt opsættes på murpillen. Hvis ikke det er muligt på grund af murpillens profil skal skiltet opsættes på murværket umiddelbart ved siden af hovedindgangen.

3.

Skiltning på terræn

På den enkelte ejendom kan der tillades 1-2 skilte med firmanavn på terræn, afhængig af antal naturlige adgange til ejendommen. Herudover kan der opsættes skilte med henvisning til parkeringsarealer, vareindlevering og lign.

Ved parkeringspladser på de åbne arealer kan der tillades opstillet ét skilt pr. firma pr. parkeringsareal. Skiltet skal opsættes midtfor og med pile markere at det omhandler flere pladser.

Der kan ikke opsættes parkeringsskilte ved de enkelte parkeringspladser, undtaget i særlige tilfælde f.eks. ved handicappladser.

Skiltehøjden må max. være 90 cm. Middelfart Kommune udpeger placeringen på de enkelte ejendomme.

§ 11. Bevaringsbestemmelse – beplantning

Bevaringsværdige og særlig bevaringsværdige træer samt bevaringsværdig karaktergivende beplantning som vist på kortbilag 6 må ikke formbeskæres eller fjernes uden Byrådets tilladelse, dog må kronerne gerne løftes. Indenfor træernes drypzone må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravninger.

§ 12. Ubebyggede arealer

1.

Den grønne struktur vist på kortbilag 7, skal tilstræbes underbygget i forbindelse med udvikling af området.

2.
Der udlægges areal til fælles friarealer for institutioner og beboere i delområderne I, II, III og IV som vist på kortbilag 8.
3.
De fælles friarealer i delområde I og IV samt de ubebyggede arealer i delområder IV og V skal fremtræde som åbne græsplæner med spredte træer, buske eller blomsterbede. Der må ikke hegnes i skel mod vej, sti eller anden grund, bortset fra hegn der placeres i overensstemmelse med den grønne struktur vist på kortbilag 7. Inden for delområde IV kan langs vejene desuden tillades opsat et diskret fodhegn med en maks. højde på 30 cm.
4.
Ubebyggede arealer på den enkelte ejendom skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og holdes vedlige.
5.
Ved nyplantning af træer i området skal der sikres en mangfoldighed i området, der skal dog vælges en af de træsorter, der forefindes i området jf artslisten i bilag 6.
6.
På arealerne mod kysten kan der etableres anlæg til sikring mod oversvømmelse.

§ 13. Miljøforhold

1.
Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier om »Ekstern støj fra virksomheder«, p.t. vejledning nr. 5/1984. Grænseværdierne skal overholdes i skel til naboejendommene samt intern i lokalplanområdet.
2.
Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-2.
3.
Ved ny bebyggelse skal det sikres, at støjniveauet fra vej- og jernbanetrafikken ikke overstiger de vejledende grænseværdier i sove- og opholdsrum ved boliger og i opholdsrum ved daginstitutioner.
4.
Støjniveauet fra vej- og jernbanetrafikken må ikke overstige de vejledende støjgrænser på udendørs opholdsarealer ved boliger.
5.
Der må ikke udlægges arealer eller opføres bebyggelse til støjfølsomme arealanvendelser nærmere skel mod Brovejen end 50 m.

§ 14. Grundejerforening

1.
Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for virksomheder, institutioner, myndigheder, foreninger og enkeltpersoner, der står som ejere af grunde i området som vist på bilag 8.
2.
Foreningen skal stå for drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer som vist på kortbilag 8.
3.
Foreningen er pligtig at tage skøde på de fælles friarealer som vist på kortbilag 8.
4.
Foreningen skal oprettes når Byrådet kræver det, og dens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 15. Forudsætninger for ibrugtagning

1.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
 - Der er etableret parkering, jf. § 5.3
 - Der er sket tilslutning til den kollektive varmforsyning, jf. § 6.2
 - Der er indsendt dokumentation for at grænseværdierne for støj er overholdt jf. § 13

§ 16. Ophævelse af lokalplan nr. 22.10

1.
Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan nr. 22.10, "Institutions-, erhvervs-, og boligområde i Teglgårdsparken". Lokalplan 22.10 er vedtaget af Byrådet i 2004. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses 22.10 inden for lokalplanområdet.

§ 17. 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 4. februar 2019.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 20. februar 2019

Redegørelse

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet skal anvendes til institutions-, erhvervs- og boligområde. Boligerne skal hovedsageligt placeres eller indrettes i yderområderne langs de tilgrænsende ældre boligkvarterer og ved kysten.

Erhvervsvirksomheder skal fortrinsvis være administrationsvirksomheder o.lign.

Der fastsættes bestemmelser om, at det oprindelige og særlige bevaringsværdige bygningsanlæg primært skal anvendes til erhverv og institutioner, da bygningernes indretning for det meste skal ændres væsentligt for at blive egnet til boliger.

Lokalplanen deler området op i 6 delområder:

Delområde I udgør størstedelen af det oprindelige bygningsanlæg. I delområdet fastlægges byggefeltet, som har til formål at sikre de karakteristiske træk ved den oprindelige bebyggelsesplan. Det drejer sig til dels om bygningerne, som ligger helt fremme ved plænerne midt i området, dels om de grønne bæltter langs delområdets vestlige og østlige afgrænsning. Symmetrien fastlægges for byggefeltet i selve midteraksen. Se kortbilag 4.

Delområde II omfatter bebyggelsen fra 1927 der har været anvendt til personaleboliger.

Delområde III er randområderne langs de tilgrænsende veje, hvor der fra 1950'erne og frem er suppleret med blandet bebyggelse af funktionærboliger, magasiner, værksteder og andre funktioner med tilknytning til hospitalet. Længst mod nordvest er det oprindelige vandtårn bevaret.

Delområde IV er det specielt attraktive og ret ekstensivt udnyttede areal mod Teglgårdsbugten. Byggefelternes omfang og placering i delområdet sikrer fortsættelsen af de grønne bæltter ud til kysten. For at sikre en åben struktur i delområdet, skal bebyggelse på det store parklignende areal mod kysten udformes som punkthuse med en husdybde på maks. 20 m og en indbyrdes afstand på min. 15 m. Det sikres at ny bebyggelse i byggefelt 6, 7 og 8 placeres og opføres symmetrisk i forhold til midteraksen.

Det nordligste areal i delområde IV lige foran hovedbygningerne er bebygget med længebygninger i byggefelt 3 og 4 beliggende parallelt med symmetriaksen, så de med denne orientering sikrer bedst mulige kig fra området til kysten.

På kapelgrunden er byggefeltet beliggende nord-syd, med en bredde på 15 m. En bebyggelse af fritliggende boliger i en og to etager er under opførelse.

Der friholdes en grønning gennem delområde IV, således at det oprindelige anlægs visuelle sammenhæng med kysten bibeholdes. Grønningen sikrer også, at noget af den rekreative værdi, delområdet har i dag som parklignende areal, bibeholdes.

Delområde V er kommunens ældrecenter "Fænøsund".

Område VI er kystområdet, som i lokalplanen er udlagt til offentlige formål, som rekreativt område.

Bygningerne tilhørende det oprindelige sindssygehospital fra 1887-93 skal i sin hovedform og geometri bevares. Bygningerne er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdige hvilket indebærer at de ikke må nedrives, ombygges eller ændres uden Byrådets tilladelse.

Ved etablering af nybyggeri er det hensigten, at den anvendte arkitektur og de anvendte materialer skal være i harmoni med de eksisterende bygninger i området.

Skiltning

Der er udformet skiltekoncept vedtaget af grundejerforeningen i 2007.

Skiltekonceptet har til formål at sikre at skiltning bliver udformet og opsat, så det på en enkel og tilpasset måde vejleder og oplyser uden at virke dominerende i området. Se bilag 9 vedrørende skilteudformning.

Veje, stier og parkering

Den oprindelige vej- og stistruktur i området skal bevares, da den udgør et væsentligt led i bevarelsen af området som helhed.

Der kan etableres to hovedadgangsveje til lokalplanområdet fra henholdsvis Brovejen og Vestre Hougvej (jf. bilag 3). I dag er hovedadgangsvejene etableret. Det er ikke muligt at etablere yderligere hovedadgangsveje til lokalplanområdet end de to ovenfor nævnte. Det vil dog være muligt at etablere vejadgang til enkelte ejendomme syd for hovedadgangsvejen fra Vestre Hougvej ligesom der er etableret vejadgang til bebyggelsen ved kapellet fra Teglgårdsvej. Fra Teglgårdsvej kan der også etableres en stiforbindelse til lokalplanområdet (jf. bilag 3).

Der må ikke være kørende trafik på Søjlealléen eller på tværs af den.

Nye parkeringspladser skal anlægges under hensyntagen til områdets grønne udtryk og med afstand til bevaringsværdig beplantning. Parkeringspladser skal fremtræde grønne, dvs. anlægges som p-pladser med græsarmeringssten og kørebanen skal anlægges med asfalt. Handicapparkeringspladser skal placeres under hensyntagen til adgangsforholdene for borgere med handicap ligesom belægningen skal være tilpasset hertil.

I delområde I skal parkeringen hovedsagelig ske på arealerne bagved bebyggelsen, men der kan tillades parkering på plæne-

arealerne som vist på kortbilag 3. Det er væsentligt at den overordnede symmetri fastholdes.

I øvrige delområder skal nye p-pladser anlægges nænsomt i forhold til beplantning og bebyggelse.

Ubebyggede arealer og beplantning

I planen stilles der krav til omfanget af udendørs opholdsarealer samt udformningen af disse. Det sikres, at de karakteristiske græsplæner i den centrale del af den gamle bebyggelse bevarer.

Endvidere sikres det, at der skabes et ensartet stort parkagtigt friareal ved kysten. Dette vil sammen med det offentlige areal i delområde V bidrage til at der findes et stort parkareal i et af byens smukkeste kystområder.

Bevaringsværdige træer

Et væsentligt element i området er de mange imponerende træer af forskellige arter og sorter, der medvirker til at give et modspil til de smukke og gedigne bygninger i den stramme og velordnede symmetriske plan. For at sikre disse kvaliteter er der med lokalplanen fastsat bestemmelser der forbyder fældning af en stor del af parkens træer.

Træerne i lokalplanområdet blev besigtiget i løbet af 2016. Hvert træ har ved en visuel vurdering fået tildelt en "bevaringsværdi", som er sammensat af:

A: tilstand / sundhed
B: placering
C: alder

I hver kategori er 1 udtryk for den højeste bevaringsværdi og 3 den ringeste. Tallene er efterfølgende adderet, så 3 er bedst og 9 ringest. Der blev brugt heltal, dog i nogle få tvivlstilfælde blev der anvendt halve-trin. Træerne med en værdi på 3-3,5 er vurderet som særlig værdifulde og dermed særlig bevaringsværdige. Gamle træer har fx fået en høj bevaringsværdi alene på grund af alderen. Nogle træer er over 100 år gamle og dermed svære at erstatte.

I lokalplanområdet findes en del bevaringsværdige træer. I tilknytning til kortbilag 6 ses en liste over de forskellige arter.

Søjlealléen er også omfattet af lokalplanens bevaringsbestemmelser, som vist på bilag 6.

For at sikre en markering af de nord-syd gående skel ved matr. nr. 27n og 27ad skal der være en trærække. Træækken kan suppleres med lavt voksende buske eller blomsterbede, men der skal sikres lys og åbenhed i træækken.

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvorvidt der kan opnås dispensation vil afhænge af en konkret vurdering, hvor der bl.a. vil blive set på træets værdi, sundhedstilstand og eventuelle planer for genplantning m.m. En dispensation vil altid blive betinget af, at der sker en genplantning af træer. Ved genplantning af træer ønskes, at området særlige præg bevares. Det særlige præg er at der er plantet forskellige og delvis sjældne arter og sorter, som ellers kun findes i arboreter og herregårdsparker. Et andet særpræg, der ønskes bevaret, er at nogle træer er plantet sammen 3-5 stykker samlet, så de er vokset sammen, hvorved et meget stort, markant "solitært træ" er skabt.

Ved plantning af nye træer i området skal der vælges en af de træarter, der er nævnt på artslisten i forbindelse med kortbilag 6.

Der må ikke ske formbeskæring af træerne, dog må kronerne gerne løftes.

Inden for eksisterende træers drypzoner må der ikke foretages anlæg, terrænreguleringer eller udgravninger der forringer træernes vækstvilkår. I forbindelse med byggeri og anlæg nær de bevaringsværdige træer, skal de afskærmes, så træernes vækstzone beskyttes mod tung trafik og der af følgende jordkomprimering

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet er i henhold til kommuneplan 2017-2029 omfattet af rammeområde BE.01.01 Teglgårdsparken og O.01.06 Ældrecenteret Fænøsund.

Anvendelse for rammeområde BE.01.01 er fastlagt til erhvervs-virksomheder og institutioner, herunder kontorer samt offentlige formål og boliger. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 45 og der må bygges i 3,5 etager/16 meter. Der skal holdes en høj standard mht. bygninger og friarealer. Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart. Rammeområde O.01.06 er udlagt til ældrecenter eller offentlige og private institutioner og der tillades bebyggelse i 2 etager/10 meter højt og en bebyggelsesprocent på 40.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Retningslinje – bevaringsværdige kulturmiljøer

Hovedparten af området er udpeget som særlig 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 udvikling inden for områderne men skal sikre, at udviklingen sker med respekt og under hensyntagen til de specifikke kulturhistoriske værdier. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Klimatilpasningsplanen

Middelfart Byråd vedtog i september 2014 Klimatilpasningsplan 2014-2017 (Kommuneplantillæg nr. 7). I forbindelse med udarbejdelsen af klimatilpasningsplanen er der gennemført en risikokortlægning og udpeget 36 områder, hvor der er risiko for fremtidige oversvømmelser. Tre af områderne er prioriteret i planen.

Inden for lokalplanområdet er der udpeget to risikoområder;

M6 Teglgårdsparken

Udfordringerne knytter sig til skybrud. Sandsynligheden for oversvømmelse er vurderet til mindre end en gang pr. 100 år. *Med baggrund i risikokortet og områdets funktion er indsatsen prioriteret i kategorien MELLEME. Området er ikke et af de tre prioriterede områder i Klimatilpasningsplan 2014.*

M10 Fænosund Ældrecenter og Fænosund Park

En del af området ligger lavere end kote 1 meter og det er sandsynligt, at der indenfor området fremtidigt kan komme udfordringer på grund af højvandssituationer i Fænosund/Lillebælt. Det er særligt kritisk for ældrecentret. En del af områdets øvrige bygninger ligger på skrående terræn, hvorfor området vil kunne blive oversvømmet fra højere liggende områder.

Udfordringen er oversvømmelse og der bør derfor tages initiativ til sikring mod oversvømmelse.

I klimatilpasningsplanen er der desuden fastlagt en planlinje i forhold til havspejlsstigninger (kote 2,0 DVR90).

I lokalplanen er der fastsat bestemmelse der sikrer at den laveste tilladte sokkelkote for nybyggeri er 2,20 m (DVR90) og at eventuelle om- og tilbygninger placeret søværts for kote 2,0 (DVR90) skal højvandssikres.

Lokalplanen er i overensstemmelse med klimatilpasningsplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplan 22.10

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 22.10, "Institutions-, erhvervs-, og boligområde i Teglgårdsparken" fra 2004. Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 22.10.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystområdet

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 den kystnære del af byzonen.

Hvis ny bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen, og hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse for dette.

Det er Byrådets skøn, at ny bebyggelse i området vil påvirke kysten lokalt visuelt grundet ny bebyggelse mellem kysten og den bagvedliggende, eksisterende bebyggelse. Dog er det Byrådets skøn, at ny bebyggelse ikke vil påvirke kystlandskabet væsentligt visuelt som helhed, da bebyggelsen i højde og omfang ikke vil adskille sig fra den eksisterende, omgivende bebyggelse. Bebyggelsen vil fremtræde, som en naturlig del af byområdet.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 22.10 fra 2004 blev der udarbejdet en visualisering af byggemulighederne i lokalplanen. Da der med nærværende lokalplan ikke ændres på byggefeltene eller højdebestemmelserne er der ikke lavet nye visualiseringer, da det er vurderet, at den tidligere visualisering fortsat er retvisende. (Se bilag 10)

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Der er ingen drikkevandsinteresser i området.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000 område ("Lillebælt") ligger ca. 1,3 km syd for lokalplanområdet. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000 området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Naturbeskyttelsesloven

Søen i lokalplanområdets nordøstlige hjørne er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. For § 3 beskyttede områder gælder generelt, at tilstanden ikke må ændres uden kommunens tilladelse.

Den sydvestlige del af lokalplanområdet ligger inden for 300 meter fra Øksenrade skov. Lokalplanområdet er dog ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 vedrørende skovbygge- linje, da der allerede ligger væsentlig lovlig bebyggelse mellem skoven og lokalplanområdet.

Støj

Støj fra erhverv

Virksomheder der etablerer sig i området, må ikke påføre 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. Internt i lokalplanområdet, der er et område for boliger og erhverv, gælder følgende grænseværdier:

Mandag-fredag kl. 07-18 Lørdage kl. 07-14	45 dB(A)
Mandag-fredag kl. 18-22 Lørdage kl. 14-22, og Søndage og helligdage kl. 07-22	45 dB(A)
Alle dage kl. 22-07	40 dB(A)

I forhold til de omkringliggende boligområder (åben-lav boligbebyggelse) gælder følgende grænseværdier:

Mandag-fredag kl. 07-18 Lørdage kl. 07-14	45 dB(A)
Mandag-fredag kl. 18-22 Lørdage kl. 14-22, og Søndage og helligdage kl. 07-22	40 dB(A)
Alle dage kl. 22-07	35 dB(A)

Støj fra trafik

Ved indpasning af ny bebyggelse i området skal det sikres, at denne ikke belastes med et støjniveau fra omgivende veje, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier, pt vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje.

Vandforsyning

Området ligger inden for TRE-FOR's forsyningsområde

Spildevand

Lokalplanområdets nordlige del ligger i henhold til den gældende Spildevandsplan inden for område, som er fælleskloakeret. Den sydelige del af området er i henhold til spildevandsplanen separat kloakeret eller planlagt separat kloakeret.

I henhold til Spildevandsplanen gælder der for blandet bolig og erhvervsområder, at der maksimalt må befæstes et areal på 60% af grundarealet. Hvis der befæstes mere skal regnvandet enten nedsives på egen grund eller forsinkes – evt. på fællesarealer – inden udledning til kloak systemet.

Regnvand skal så vidt muligt nedsives på egen grund eller forsinkes inden afledning ved etablering af bassin eller LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand).

Varmeforsyning

Ifølge Middelfart Kommunes Varmeplan skal lokalplanområdet forsynes med fjernvarme. Lokalplanen indeholder således en

bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret varmemforsyning med fjernvarme. Bygninger der opføres som lavenergibyggeri kan dog fritages for tilslutningspligten.

Forurening

Området er områdeklassificeret (byzone) som potentielt forurenet. Middelfart Kommune er dog ikke bekendt med at der er sket forurening i området bortset fra nedenstående.

På en del af matrikelnummer 27bg samt en del af 17a, Middelfart Markjorder er der jf. jordforureningsloven kortlagt en jordforurening på vidensniveau 2. Kortlægning på vidensniveau 2 betyder, at der er dokumentation for en forurening på ejendommen, som kan udgøre en miljø- eller sundhedsmæssig risiko. I dag er der etableret p-pladser, som dækker hele det forurenede areal. Der er således ikke risiko for kontakt mellem mennesker og forureningen. Ved bygge- og anlægsarbejder inden for de kortlagte arealer vurderer kommunen og regionen, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Jordforureningslovens bestemmelser herom.

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

Ejeren eller brugeren skal sikre, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenet eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord § 72 b., hvor anvendelsen af arealet ændres til bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads.

Handicapforhold

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

Museumsloven

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

Bygherre skal være opmærksom på, at såfremt der i forbindelse med anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres. Området er ikke undersøgt af museumsmyndigheder inden lokalplanens endelige vedtagelse.

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 miljø-

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Terrænregulering inden for lokalplanområdet kan kræve tilladelse efter kystbeskyttelseslovens kap 3, § 16:

- På strandbredder og andre kyststrækninger, hvor der ikke findes sammenhængende landvegetation samt på arealer der ligger inden for en afstand af 100 meter fra, hvor denne vegetation begynder, må der kun efter tilladelse fra miljø- og fødevareministeren graves, bores, pumpes, suges eller foretages nogen form for terrænændring.

Signaturforklaring til kortbilag 1



Lokalplangrænse

Bygningernes opførelses år

	1887 – 1893
	1927
	1955
	1968-1969
	1983-1986
	1995-1999
	2001-2018

Oprindelig anvendelse

1. Hovedbygning med kirke og festsal
2. Køkkenbygning
3. Teknisk afdeling m. maskincentral + værksted
4. Vaskeri
5. Administrativ bygning
6. Portner
7. Gartner
8. Materielbygning
9. Stald
- 10-15 Kvindelige patienter
- 16-19 Mandlige patienter
- 20 Vandtårn
- 21 Kapel og kirkegård (grøn stiplet linje)
- 22 Epidemi-anstalt
- 23 Garager/depoter
- 24 Boliger for personale
- 25-26 Lægeboliger
- 27 Kurhuse (nedrevet i 2003)

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 166

Institutions-, erhvervs- og boligområde
i Teglgårdsparken

KORTBILAG 1:

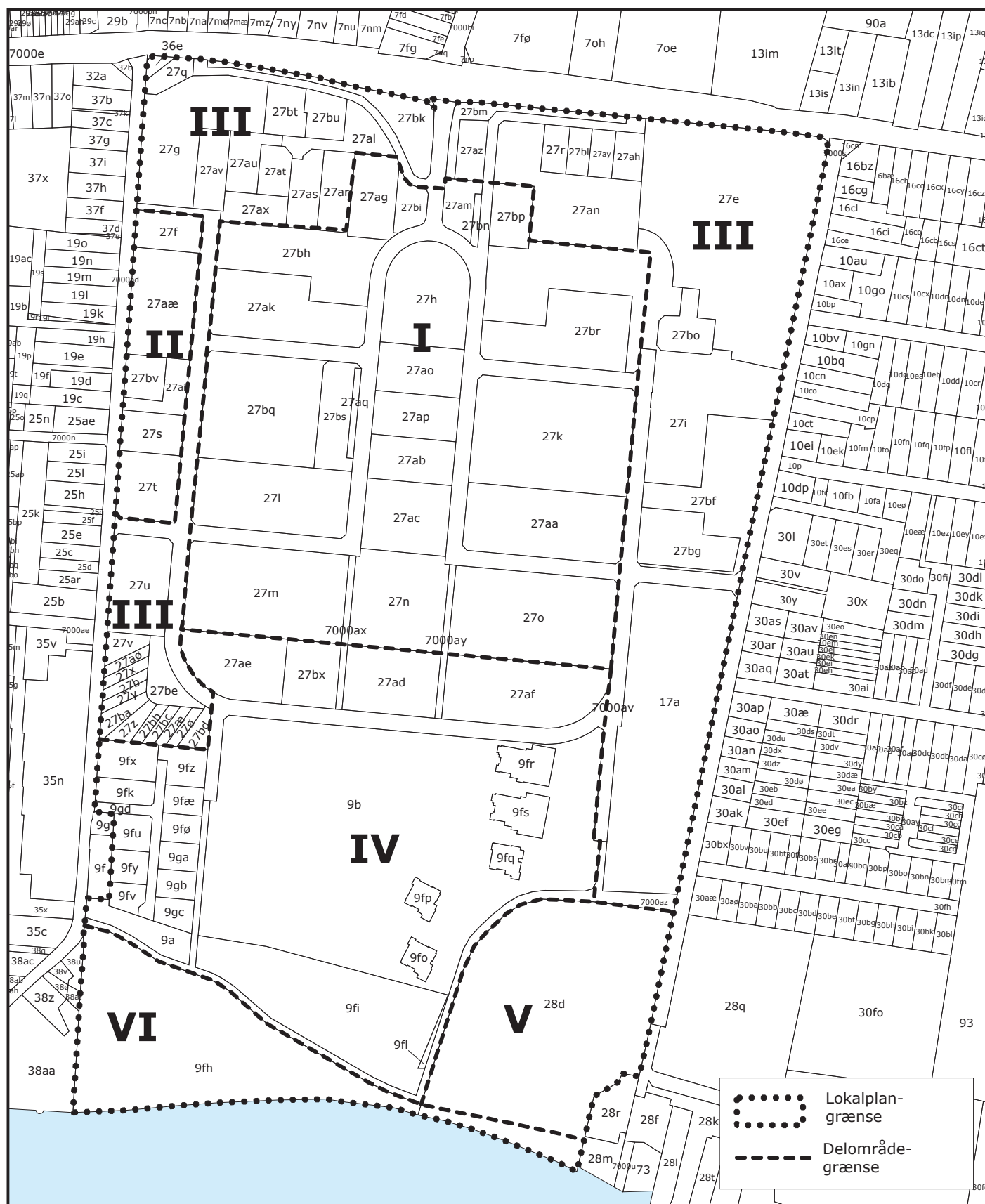
Opførelsesår og oprindelig
anvendelse

Mål: 1:4000



Institutions-, erhvervs- og boligområde i Teglgårdsparken

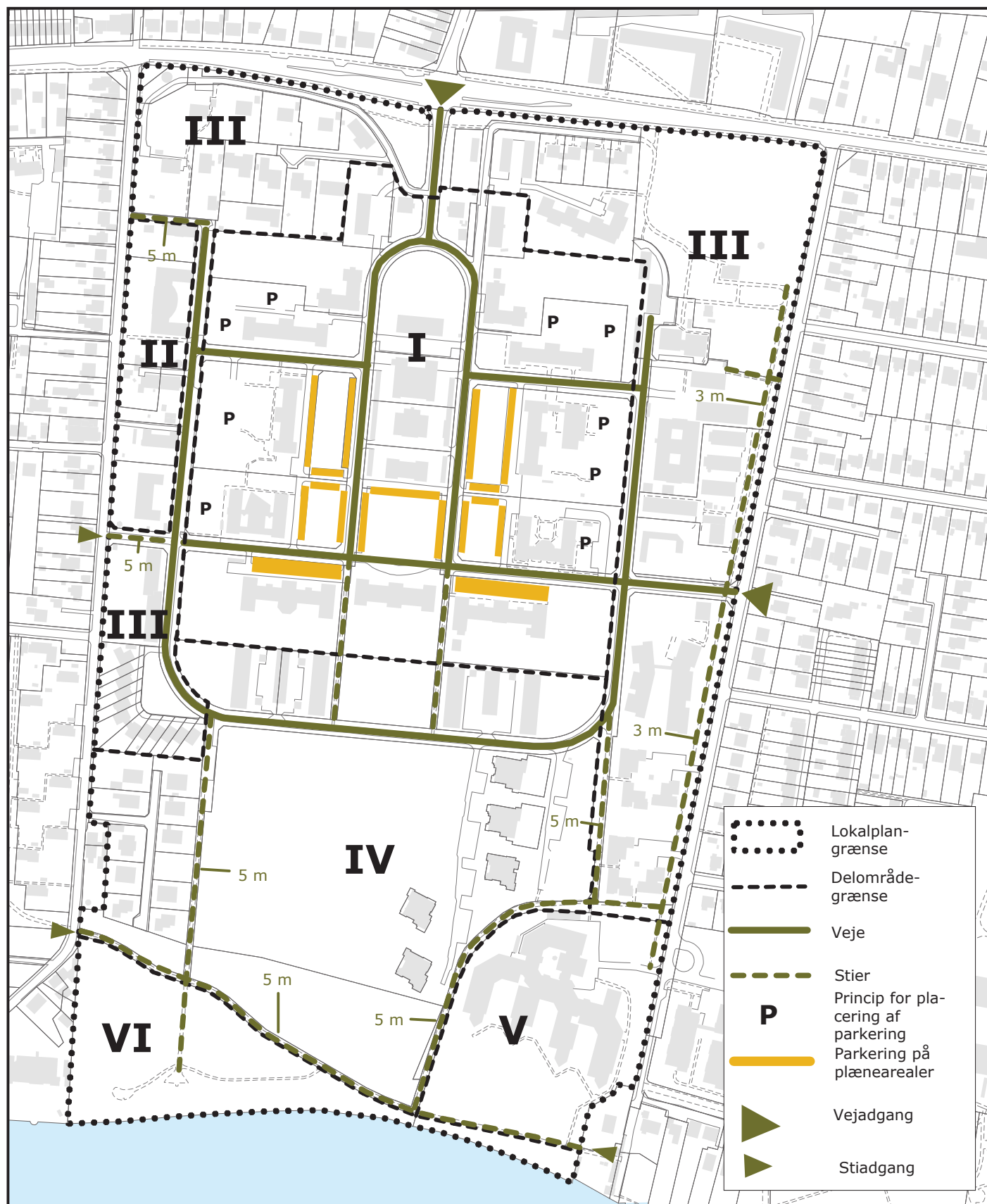
Mål: 1:4000



Lokalplan nr. 166

KORTBILAG 3:

Mål: 1:4000



Middelfart Kommune

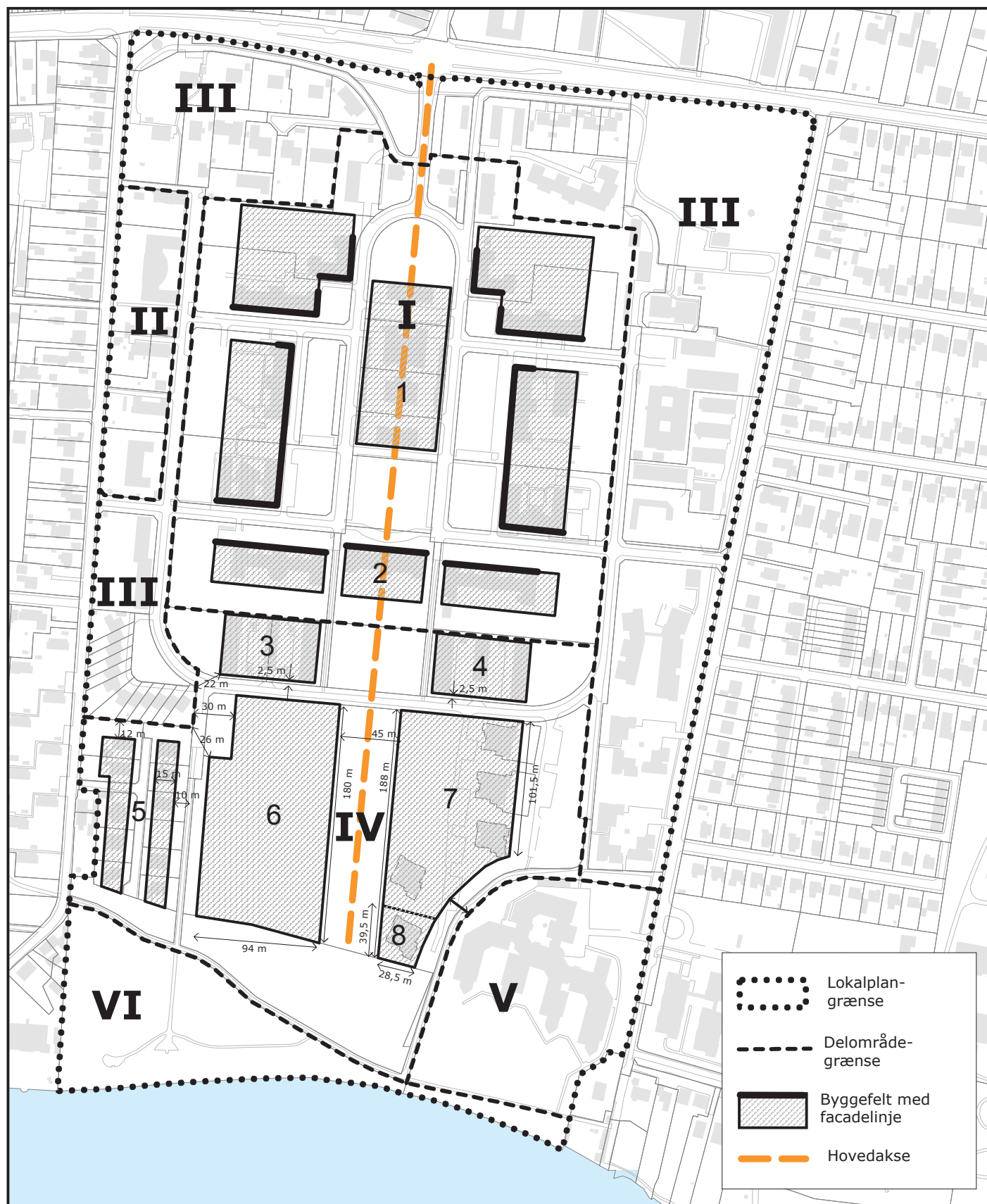
Lokalplan nr. 166

Institutions-, erhvervs- og boligområde
i Teglgårdsparken

KORTBILAG 4:

Byggefelter

Mål: 1:4000



Middelfart Kommune

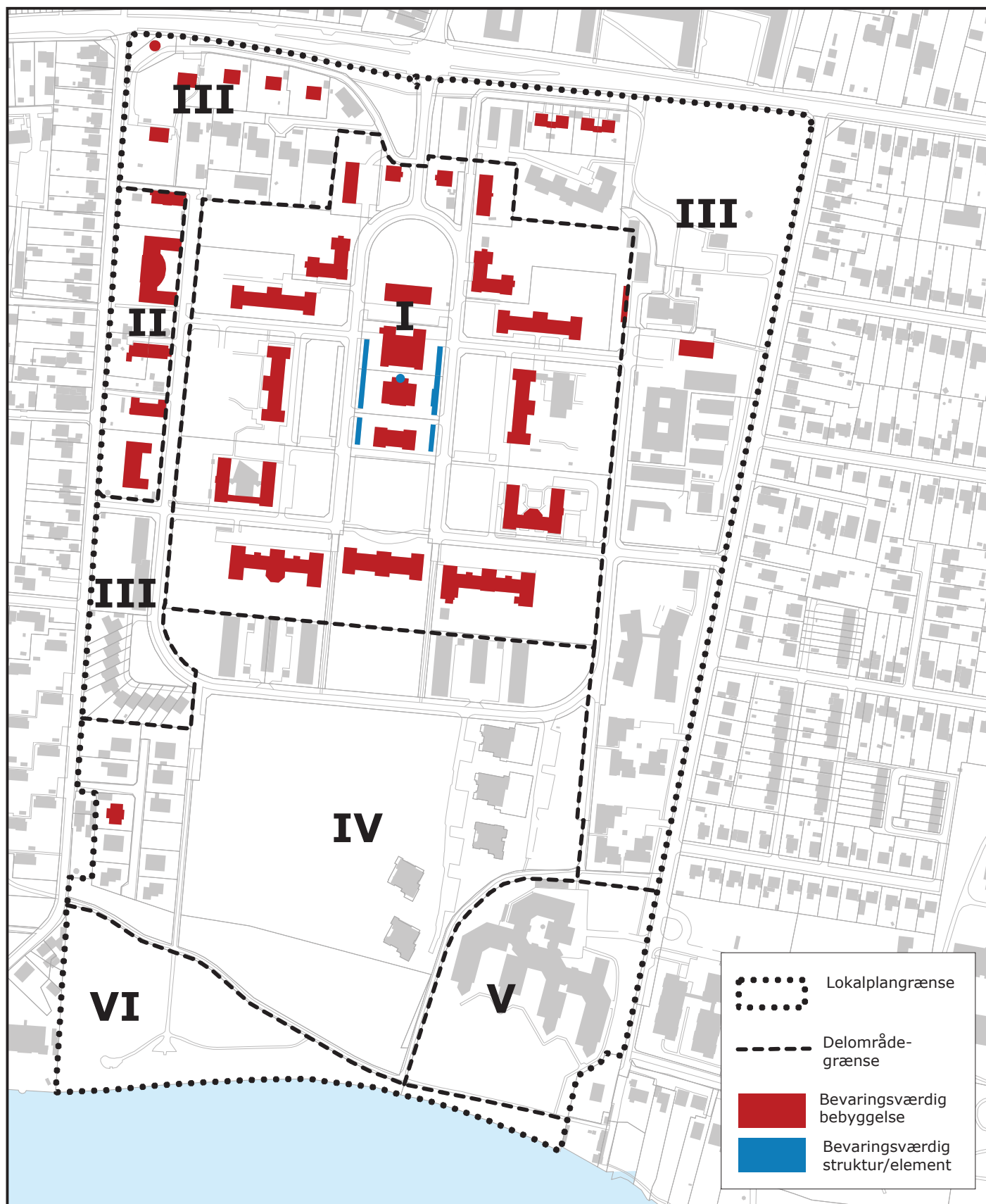
Lokalplan nr. 166

Institutions-, erhvervs- og boligområde
i Teglgårdsparken

KORTBILAG 5:

Bevaringsværdig bebyggelse

Mål: 1:4000



Artsliste

Ahorn	1
Alm. Eg	2
Avnbøg	3
Blod-Spidsløn	4
Blodbøg	5
Bøg	6
Douglasgran	7
Hestekastanie	8
Hjertetæ	9
Hvidtjørn	10
Japansk Kirsebær	11
Japansk lærk	12
Kastanie	13
Storbladet Lind	14
Lind	14
Naur	15
Paradisæble	16
Platan	17
Robinie	18
Rød Kastanie	19
Rødeg	20
Rødtjørn	21
Spidsløn	22
Søjle eg	23
Tax	24
Tempeltræ	25
Tulipantræ	26
Uægte tulipantræ	27
Valnød	28
Æbletræ	29
Ægte Kastanie	30
Østrigsk fyr	31
Pagodetræ	32

Middelfart Kommune

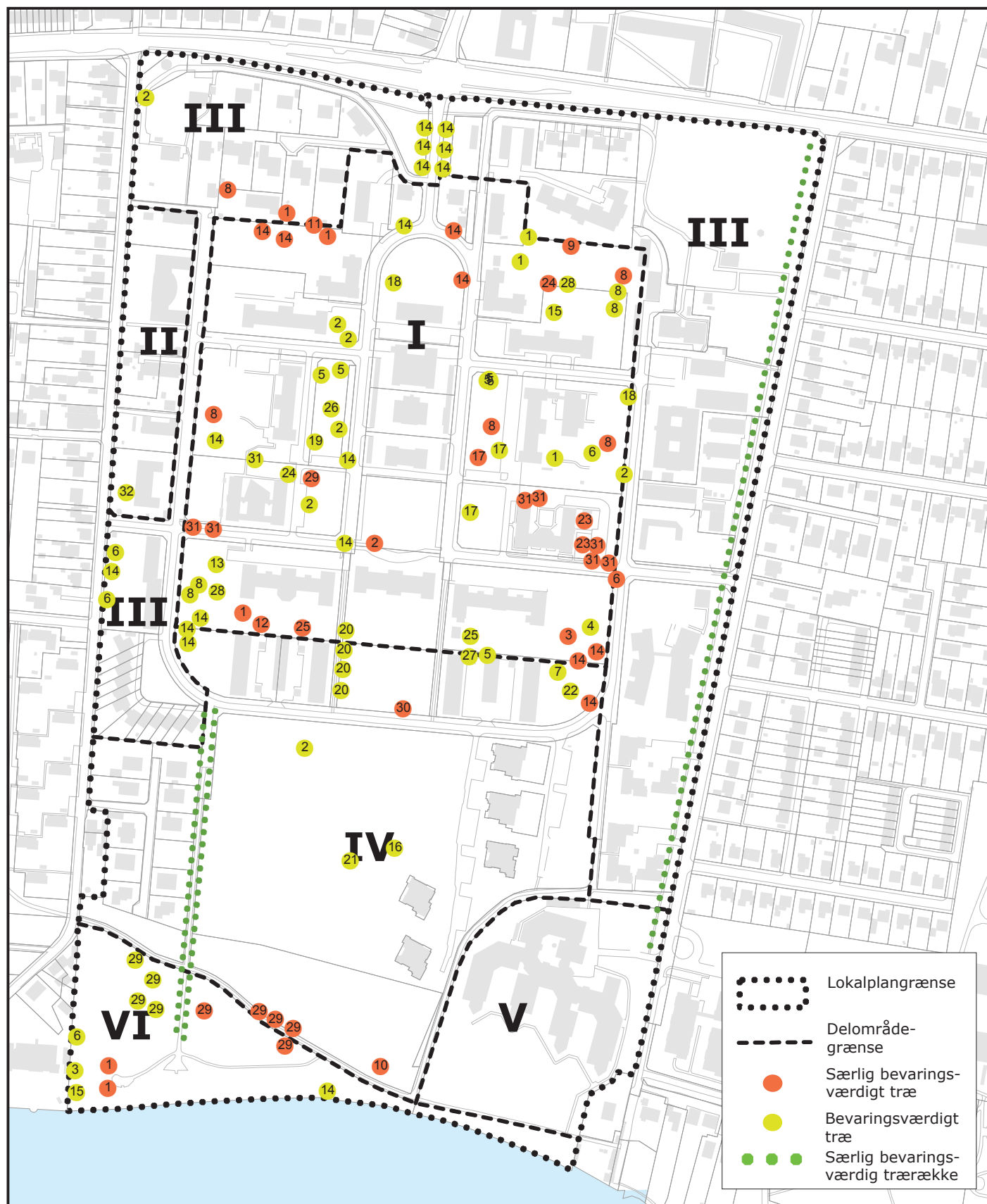
Lokalplan nr. 166

Institutions-, erhvervs- og boligområde
i Teglgårdsparken

KORTBILAG 6:

Bevaringsværdig beplantning

Mål: 1:4000



Middelfart Kommune

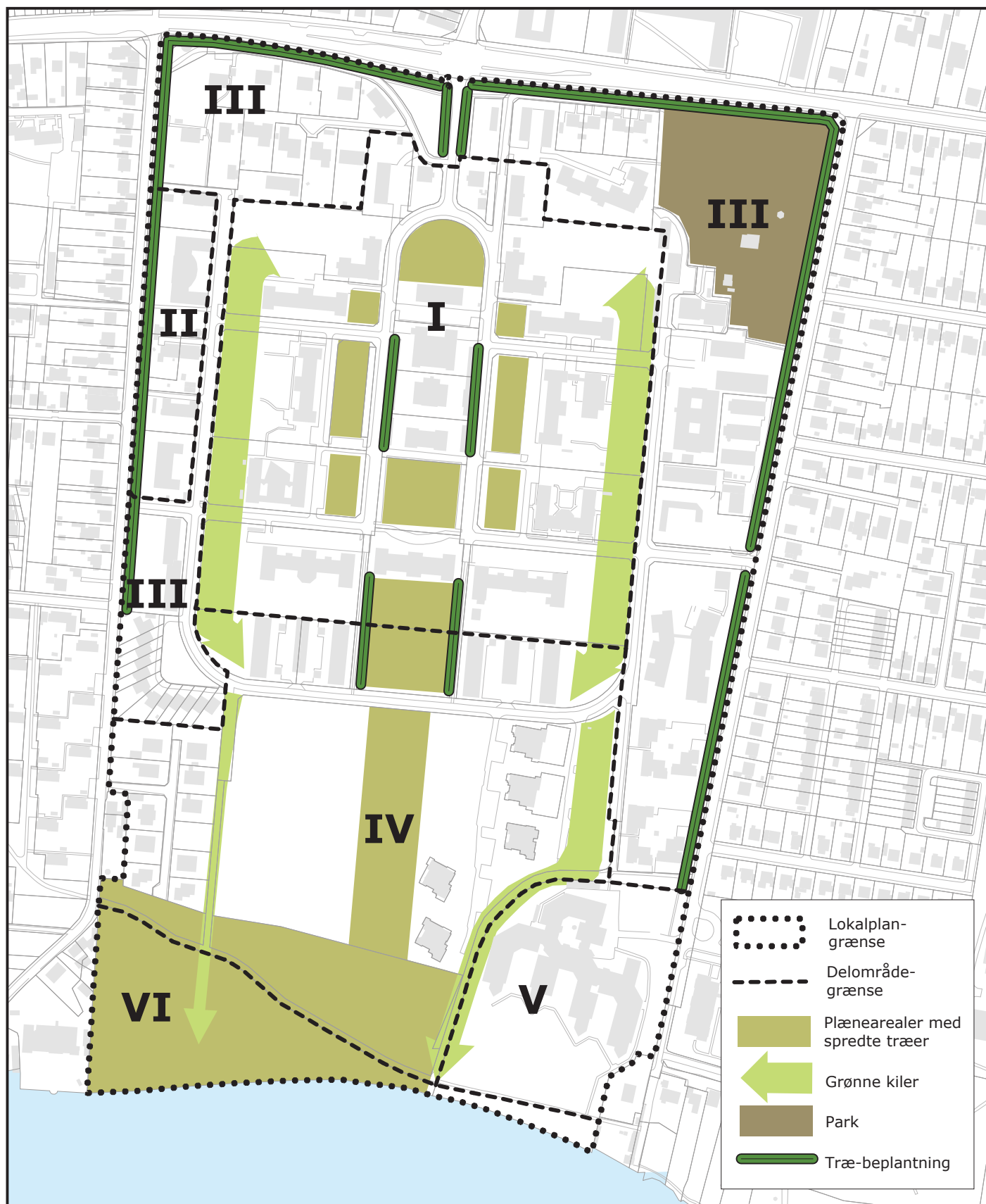
Lokalplan nr. 166

Institutions-, erhvervs- og boligområde
i Teglgårdsparken

KORTBILAG 7:

Den grønne struktur

Mål: 1:4000



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 166

Institutions-, erhvervs- og boligområde
i Teglgårdsparken

KORTBILAG 8:

Fælles friarealer og offentlige
områder

Mål: 1:4000



Skiltekoncept

Samlingsprincip

Skilteled:

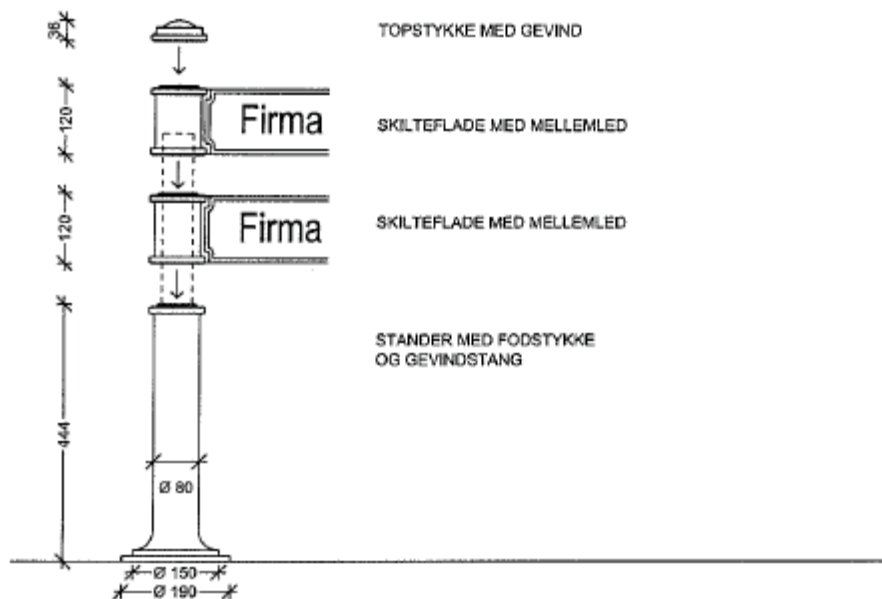
Støbejern, eksempelvis i 3 standardhøjder 80, 115 og 300 mm

Skilteflader:

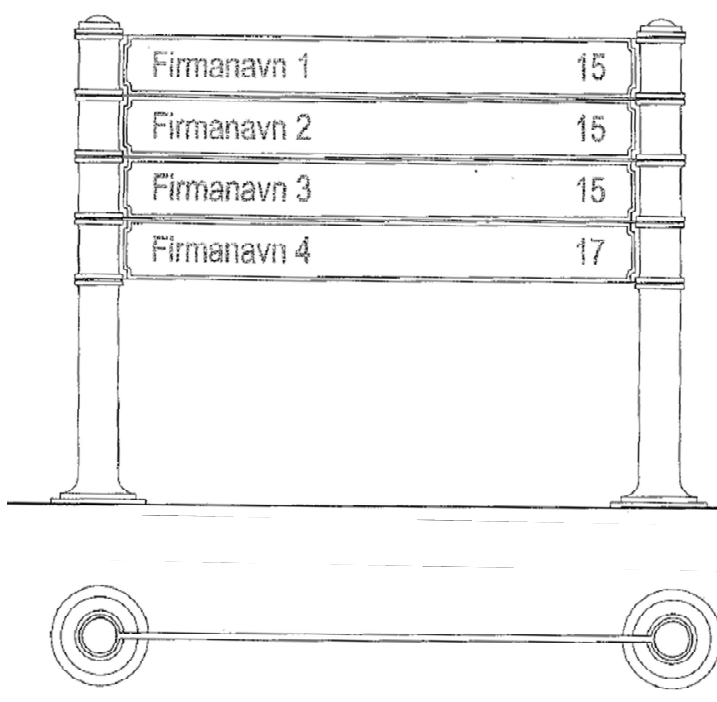
Støbealuminium, påsvejset 2 skilteled

Eksempelvis i 3 standardhøjder 80, 115 og 300 mm

Skilteflader med led kan udskiftes



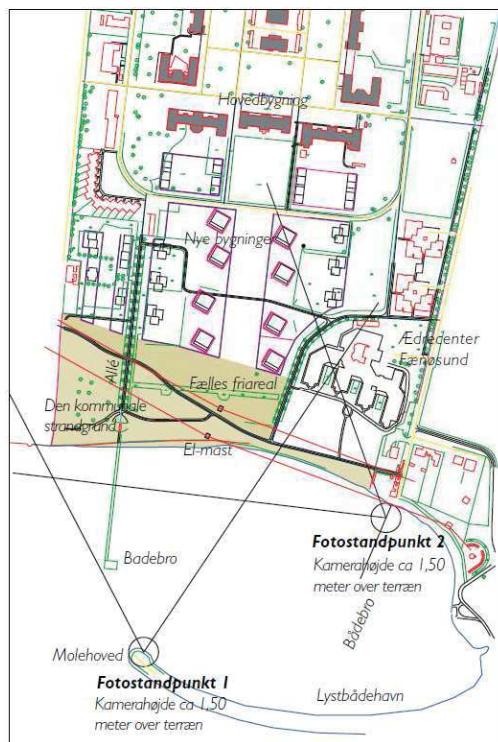
Tegningen er ikke målfast



Tegningen er ikke målfast

Visualisering af ny bebyggelse • Teglgårdsparken

Middelfart Kommune, juni 2003



Forudsætninger

Der er anvendt følgende forudsætninger for de to visualiseringer:

- Eksisterende beplantning mellem byggegrund og kysten bevares.
- Det påtænkte byggeri vises med samme højder og placering, som vist på den udarbejdede træmodel, fra Exners tegnestue.
- Visualiseringerne viser bygningerne med lyser farver, og tager ikke stilling til facadematerialer og farver.

Der er valgt, at udarbejde visualiseringer af det påtænkte byggeri, hvor det er mest synligt i terrænet. Det påtænkte byggeri er ikke synligt, set fra kysten vest for badebroen. Beplantning og eksisterende byggeri slører nybyggeriet. Set fra badebroen – som er tættere på kysten end molenhovedet – skjuler de ca 5 meter høje skrænter og beplantning det påtænkte byggeri.

Kortet viser de to fotostandpunkter for visualiseringen. Fotostandpunkt 1 er optaget fra molehovedet i lystbådehavnen, og fotostandpunkt 2 er optaget fra den nordligste badebro nær ældrecenteret.

Ortofoto viser Teglgårdsparken og de omkringliggende områder. Der er ingen planer om at ændre beplantningen på den kommunale strandgrund, hvorfor denne beplantning vises på de efterfølgende visualiseringer.

svend allan jensen as

Visualisering af ny bebyggelse • Teglgårdsparken

Middelfart Kommune, juni 2003



Visualisering, fotostandpunkt 1

Visualisering af bygherrens idé til bebyggelse på teglværksgrunden. Som det fremgår på det øverste billede (visualiseringen) ses nybyggeriet glimtvis gennem beplantningen. Det nederste billede viser bygherrens idé til bebyggelse – både bygninger der ses og bygninger der sløres af beplantning.

svend allan jensen as

Visualisering af ny bebyggelse • Teglgårdsparken

Middelfart Kommune, juni 2003



sven allan jensen as

Visualisering, fotostandpunkt 2

- Visualisering af bygherrens idé til bebyggelse på teglværksgrunden. Som det fremgår på det øverste billede ses byggeriet glimtvis gennem beplantningen, hovedsageligt bygningerne nærmest ældrecenteret og bygninger ved det åbne areal langs akse gennem bebyggelsen. Det nederste billede viser bygherrens idé til bebyggelse – både bygninger der ses og som sløres af beplantning.

Visualisering af ny bebyggelse • Teglgårdsparken

Middelfart Kommune, juni 2003

Foto af model set fra oven.
I midten ses det åbne areal
foran hovedbygningen.



Foto af model set fra syd-vest (Fra bådese nærmest ældrecenteret)



Foto af model set fra syd (fra molehoved i lystbådehavn)

Foto af model

- Foto på denne side er optagelser af modellen der er bygherrens idé til bebyggelse. Modellen viser ikke beplantning på arealet mellem byggegrunden og kysten, hvorfor bygningerne ses tydeligere end det bliver tilfældet i virkeligheden. Modellen viser hvordan der arbejdes med horisontale og vertikale bånd på facaderne i byggeriet.

sven allan jensen as



Middelfart
KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Nytorg 9
5500 Middelfart
[WWW.middelfart.dk](http://www.middelfart.dk)