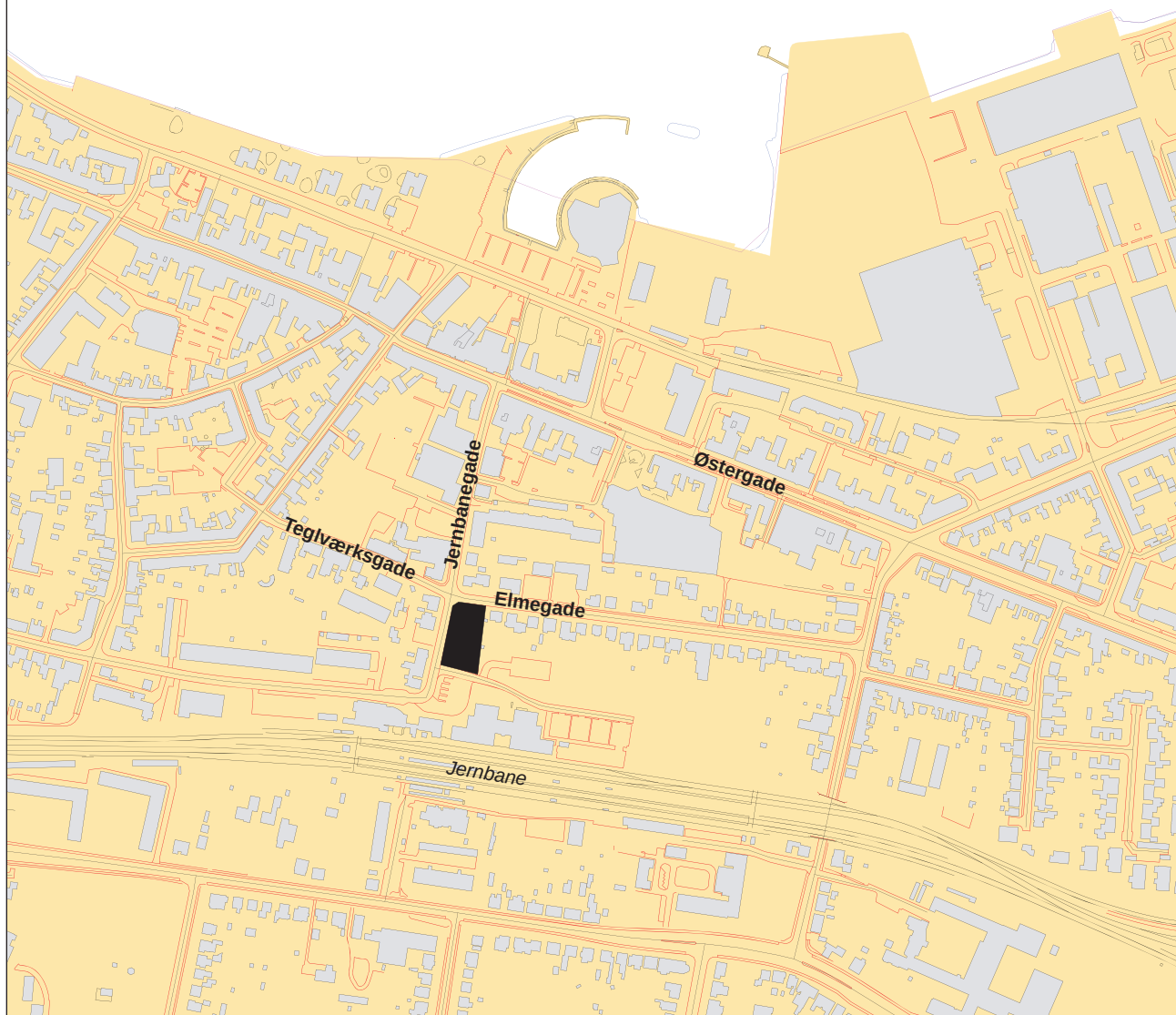




Lillebælt



Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 175

**Boliger mv. ved Jernbanegade og Elmegade
i Middelfart**

og tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2013-2025

Oktober 2017

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

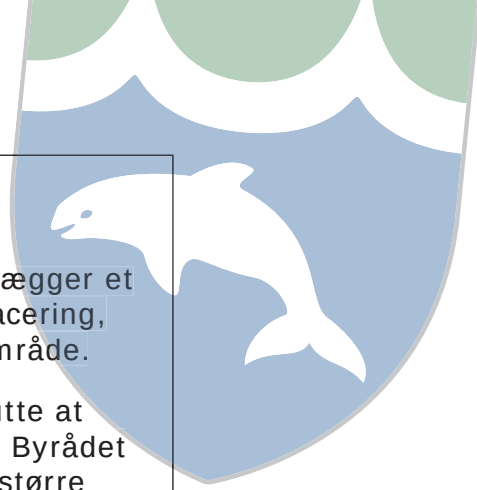
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først "**Lokalplanbestemmelser**" og dernæst en "**Redegørelse**". Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser samt lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagest i planen.

I redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Som indledning til bestemmelser og redegørelse gives en kort præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.





Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 175

Boliger mv. ved Jernbanegade og Elmegade 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	19
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER	20
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	20
SERVITUTTER	23
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	23
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	23
BILAG	25
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	25
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	27
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSSKITSE.....	29
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 21	31

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

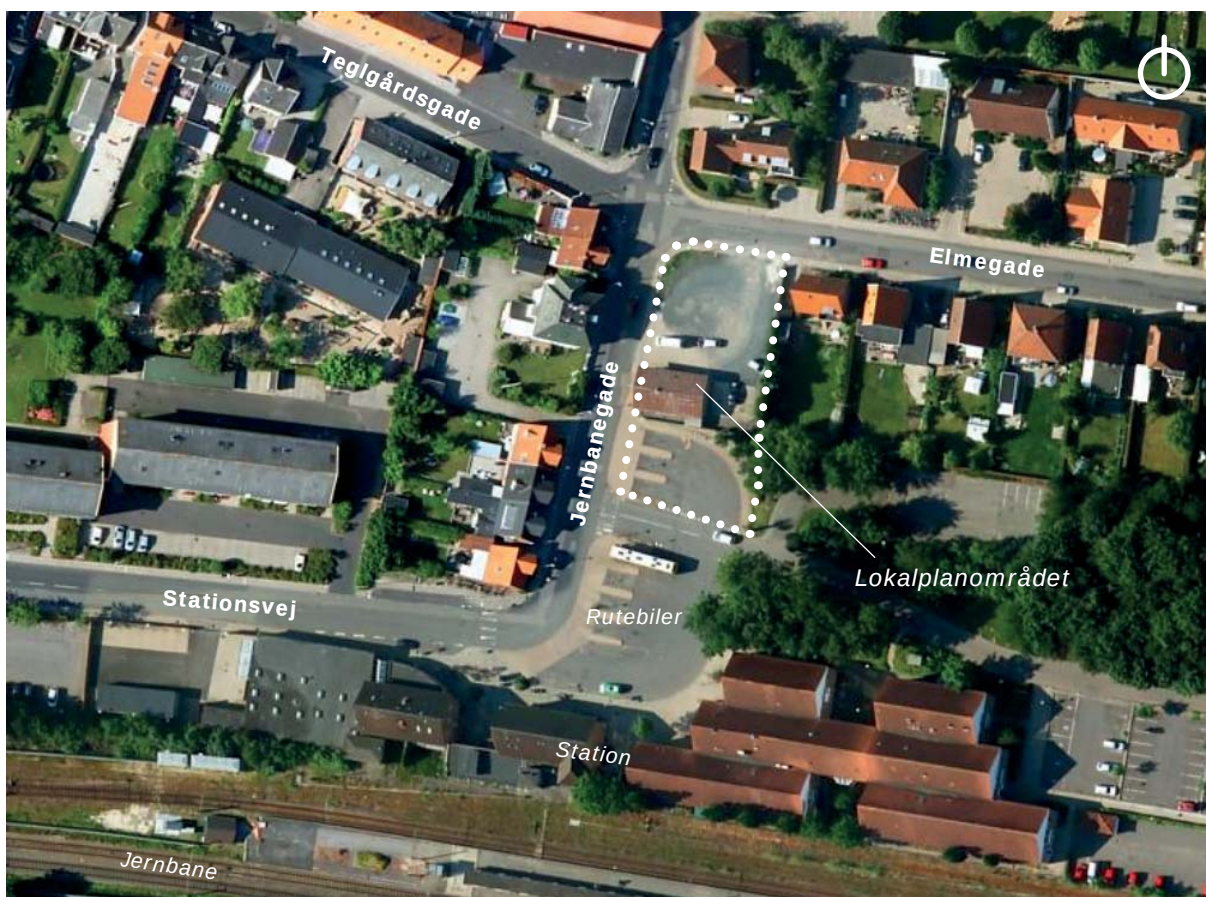
Lokalplanen omfatter et privatejet areal på hjørnet af Jernbanegade og Elmegade - lige nord for stationen i Middelfart - hvor bl.a. Taxa har sin base. Området omfatter endvidere en del af busholdepladsen, som er et kommunalt ejet areal. Området har et samlet areal på ca. 1.465 m² og ligger i byzone.

Bortset fra Taxa's lille gulstensbygning er området ubebygget og fremtræder næsten udelukkende med befæstede flader. Terrænmæssigt er området fladt, jf. fotos side 6.

Området er en del af Midtbyen i Middelfart med blandede centerfunktioner. Foruden stationen og busholdepladsen rummer de nærmeste naboarealer boligbebyggelse i form af villaer i 1-2 etager. I dag er der vejadgang via Jernbanegade både fra syd og vest samt fra Elmegade i nord. Selve jernbanen forløber ca. 100 m syd for området.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanområdet ønskes fremadrettet omdannet til etageboligområde for almene boliger kombineret med lokaler til administration for Taxa. Boligbebyggelsen vil udgøre et godt supplement til det øvrige boligudbud i Midtbyen og understøtter en bæredygtig byudvikling med fortætning i det nuværende byområde.



Lokalplanområdets placering ved Jernbanegade og Elmegade i den centrale del af Middelfart.



I forbindelse med boligprojektet planlægges en omlægning og forskønnelse af den nuværende busholdeplads, ligesom eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet forudsættes nedrives. Renoveringen af busholdepladsen forventes påbegyndt i 2017.

Andre formål med planlægningen er at sikre, at den nye bebyggelse udformes og indpasses under hensyntagen til den gængse bygningsstruktur i Midtbyen. Dette bl.a. for at sikre, at byomdannelse sker med respekt for den bevaringsværdige købstadsbebyggelse. Der lægges endvidere vægt på, at der etableres gode opholdsmuligheder og stier for beboerne. Vejadgang indskrænkes, så der fremadrettet kun bliver overkørsel fra Elmegade i nord og adgang til enkelte Taxapladser fra Jernbanegade i syd.



Hjørnegrunden mod Elmegade/Jernbanegade. Naboarealerne rummer forskellige typer villabebyggelse.



Stationen og busholdepladsen syd for området.



Lokalplanområdet set fra stationen.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 175

Boliger mv. ved Jernbanegade og Elmegade i Middelfart

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

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge områdets anvendelse til primært boligformål i form af etageboligbebyggelse og sekundært til erhvervsformål, der passer naturligt ind i et centralt byområde,
- at sikre, at ny bebyggelse udformes og indpasses under hensyntagen til bebyggelsesstrukturen i midtbyområdet,
- at sikre, at facader gives en visuel udformning, der bidrager til en varieret og nutidig arkitektur,
- at sikre udendørs opholdsarealer for beboerne samt gode passagemuligheder mellem gade- og gårdrum, og
- at sikre, at vejadgang for kommende boliger fremadrettet kun sker fra Elmegade.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Middelfart Markjorder:

del af matr. nre. 7mu, 7dm, 90b og del af vejlitra 7000p

samt alle parceller, der efter den 2. marts 2017 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området skal anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse med tilhørende fællesfunktioner som parkering, opholdsarealer, stier, depotrum mv.



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 busholdepladsen ved Jernbanegade må endvidere anvendes til kontorer, liberale erhverv samt privat og offentlig service mv., som kan drives uden gene for naboer, jf. punkt 3.1.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang skal ske fra Elmegade via den eksisterende overkørsel. Der kan endvidere etableres adgang til Taxapladsen fra Jernbanegade i syd. Jævnfør principperne på kortbilag 2 og 3.

2.

Inden for området skal der udlægges areal til 1 p-plads pr. bolig.

Parkering etableres som fællesparkering med beplantning i bebyggelsens gårdrum, jf. princippet på kortbilag 2 og 3 (Illustrationsskitserne). Det fælles parkeringsareal skal udformes med vandgennemtrængelig belægning - fx græsarmering eller belægningssten med brede fuger.

Der kan endvidere etableres op til 3 holdepladser for Taxa mod Jernbanegade i syd.

Parkering skal etableres efter vejlovgivningens regler.

3.

Der skal anlægges interne stiforbindelser med adgang fra Jernbanegade i vest, jf. princippet på kortbilag 2.

Stier skal anlægges med handicapvenlig overflade.



§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmemforsyning.

3.

Der kan etableres anlæg for solenergi på bygningers tag og/eller facade, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk.

Anlæg på tag skal placeres med samme hældning som taget, bortset fra anlæg på flade tagkonstruktioner. Disse må ikke have en højde der overstiger 1 m over taghøjde.

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

4.

Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygningskroppen.

Der kan opsættes individuelle antenner og paraboler, såfremt de placeres med så lidt synlighed som muligt fra de tilstødende veje.

5.

Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer, anlæg til regnvandshåndtering o.l. Tekniske anlæg som transformerstationer o.l. skal integreres i bebyggelsen eller afskærmes med beplantning.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 135 for det samlede område.

2.

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt A, B, C og D. Bebyggelse må opføres med følgende maksimale etageantal og bygningshøjder:

Byggefelt A:	5 etager/maks. 18,0 m, dog maks. 15,0 m for mellembygninger
Byggefelt B:	4 etager/maks. 15,0 m, dog maks. 12,0 m for mellembygninger
Byggefelt C:	2 etager/maks. 9,0 m
Byggefelt D:	1 etager/maks. 5,0 m



Bygningshøjder måles fra et fastsat niveauplan gældende for området samt iht. reglerne i Bygningsreglementet.

Dog kan elevatorårne, skorstone o.l. i nødvendigt omfang opføres udover de maksimale bygningshøjder.

3.

Bebyggelse i byggefelt B skal placeres med facade i byggelinje mod Jernbanegade i vest, jf. princippet på kortbilag 2. Dog kan mellembygninger tilbagerykkes med op til 2,0 m, ligesom der fra 1. sal og op efter kan etableres bygningsfremspring o.l. på op til 1,5 m samt opsættes altaner.

4.

Eksisterende bebyggelse - vist på kortbilag 2 - må nedrives.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bebyggelsen i området skal arkitektonisk og materialemæssigt fremstå som en helhed med facader, der overvejende fremstår i røde teglsten.

Delpartier (højst 1/4 af facaden) eller mindre bygningsdele - fx mellembygninger - kan fremtræde i andre materialer som transparent glas, træ, skifer, facadetegl o.l. Facader må endvidere fremstå som beplantede facader.

Tage skal fremstå som symmetriske saddeltage med en hældning på maks. 45 grader.

Til tagdækning skal anvendes tegl, zink eller kobber. Tagmaterialer må dog ikke være reflekterende eller blændende, hvorfor glanstallet højst må være 8.

2.

Facader skal fremtræde med synlig fagdeling og facadevariation, f.eks. ved frem- eller tilbagerykning af facadepartier, facadedetaljering o.l. Endvidere skal indpasningen af vinduer, døre, indgangspartier, altaner o.l. harmonere med og understøtte fagdelingen.

3.

Gavle skal fremstå som krydsforbandt eller en lignende arkitektonisk kvalitet, som er med til at fremhæve bebyggelsens særlige identitet.

4.

Eventuelle skorstone, kviste, tagvinduer mv. skal mht. dimensionering og udformning tilpasses bygningens formsprog og materialer.



5.
Gelænder/værn på altaner - både påhængte og indeliggende - skal udføres, så de fremtræder som spinkle metal-, træ- og/eller glaskonstruktioner. Dog kan altan i stueplan udføres opmuret.

6.
Vinduesrammer, karme og eventuelle sprosser må ikke udføres i plastmaterialer.

7.
Sekundære bygninger kan opføres i lette materialer og skal holdes minimum 2,5 meter fra skel til naboboligejendomme.

8.
Der kan opsættes ét facadeskilt - maks. 0,5 m² - ifm. med hovedindgang til Taxa ved sydfacaden i byggefelt A. Skiltet kan belyses.

Øvrig skiltning kan kun udføres som almindelig navne- og nummerskiltning.

I forbindelse med virksomhed i egen bolig, jf. § 3.1, må der dog opsættes ét facadeskilt ved indgang til boligen. Skiltets areal må ikke overstige A3-størrelse.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.

2.
Til boliger i området skal der indrettes udendørs fri- og opholdsareal svarende til min. 25% af etagearealet. Udendørs opholdsarealer kan etableres som fælles arealer på terræn eller som altaner o.l. - jf. princippet på kortbilag 3 (Illustrationsskitser).

3.
Beplantning på fælles opholdsarealer bør sammensættes af arter, der i videst muligt omfang begrænser gener for lokalplanområdets beboere, brugere og omkringboende med hensyn til allergi og overfølsomhed overfor pollen, hvorfor det anbefales, at der ikke plantes el, hassel, elm og birketræer.

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

4.
Eventuelle hegn, der etableres internt i området, må kun være i form af lave hække (maks. 1,20 meter).



5.

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

6.

Terrænregulering kan udføres i et omfang svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Terrænregulering må ikke ske nærmere skel end 1 meter. Yderligere terrænregulering må kun ske med Byrådets tilladelse.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 11. Miljøforhold

1.

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra trafik, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Støj fra veje", p.t. vejledning nr. 4/2007.

Det skal ved måling eller beregning dokumenteres, at grænseværdierne er overholdt.

2.

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med støj eller vibrationer fra den nærliggende jernbane, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Støj og vibrationer fra jernbane", p.t. vejledning nr. 1/1997 med senere tillæg fra juli 2007.

3.

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne et støjniveau eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier om 'Ekstern støj fra virksomheder'. p.t. vejledning nr. 5/1984 med senere tillæg.

Det skal ved måling eller beregning dokumenteres, at grænseværdierne er overholdt.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.2.
- der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning, jf. § 6.2.
- det ved måling eller beregning er godtgjort, at støjkrav er overholdt jf. § 11.1 og 11.3.



§ 13. Eksisterende planer

1.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af gældende lokalplan 23.09 - "Erhvervsområde ved Middelfart Station" - vedtaget i 1987. Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 23.09 inden for lokalplanens område.

§ 14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

1.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

2.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

3.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

4.

Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.



Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 2. oktober 2017.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Den endelig vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeide d. 19. oktober 2017.

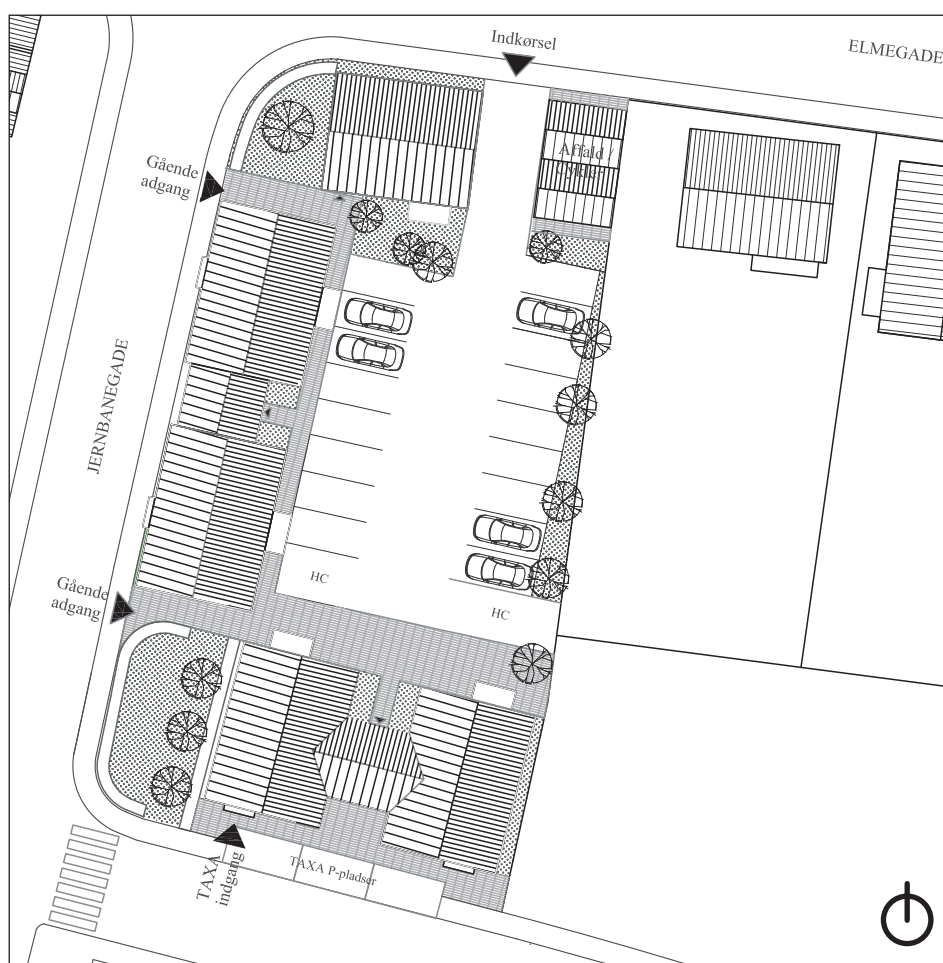
LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Med lokalplanen muliggøres en omdannelse af 'Taxa-grunden' ved opførelse af ny etageboligbebyggelse med ca. 20 almene boliger. I området gives endvidere mulighed for at integrere nye lokalefaciliteter for Taxa's administration m.m. samt tilhørende Taxapladser, som herved placeres i tæt tilknytning til busholdepladsen og stationsområdet.

Bebyggelsen skal placeres inden for 4 byggefeltet - A, B, C og D - der er disponeret med respekt for den karréstruktur, der er kendetegnende for den gamle købstadsbebyggelse i det centrale Middelfart. Med disponeringen skabes et centralt gårdrum, som kan anvendes til parkering og ophold for beboerne.

Selve boligbebyggelsen placeres i byggefelt A, B og C, mens byggefelt D er tiltænkt cykelskur o.l. Den højeste bebyggelse (5 etager) placeres mod syd - med front mod stationsområdet mens bebyggelsen mod Jernbanegade i vest kan opføres i 4 etager. Mod Elmegade i nord er det planlagte byggeri tilpasset gaderummet og derfor holdt i maks. 1-2 etager. Bygningshøjden varierer således fra 5-18 meter.



Forslag til disponering af ny bebyggelse, parkering, friarealer, stier mv. i området (Arkitekt Karl C. Rosenberg Rasmussen A/S).



Visualisering - den nye bebyggelse set fra Middelfart Station (Arkitekt Karl C. Rosenberg Rasmussen A/S).

Samlet planlægges opført ca. 2.000 etagemeter svarende til en bebyggelsesprocent på maks. 135.

Arkitektonisk og materialemæssigt vil det nye byggeri ligeledes relatere sig til købstadsbebyggelsen med facader i røde teglsten og symmetriske saddeltage som gennemgående karakteristika. For at sikre variation og undgå monotone facadeforløb stilles der krav om synlig fagdeling og brug af facadebrud - fx ved frem- eller tilbagerykning af mindre fag eller bygningsdele. Herudover er der fastsat bestemmelser for gavle, indpasning og udformning af vinduer, døre, altaner osv. samt opsætning af skilte.

Veje, stier og parkering

Boligbebyggelsen skal vejbetjenes fra Elmegade via den eksisterende overkørsel. Herfra bliver der adgang til gårdrummet, hvor der indrettes fællesparkering svarende til 1 plads pr. bolig. Der gives endvidere mulighed for at etablere 3 Taxapladser foran den sydlige bebyggelse. Holdepladserne tilgås fra Jernbanegade i syd. Af hensyn til den lokale afledning af regnvand skal det fælles parkeringsareal i gårdrummet anlægges med vandgennemtrængelig belægning

Endelig etableres der to interne stiforbindelser fra Jernbanegade i vest til det indre gårdrum. Stierne er placeret, så de skaber naturlige brud mellem de enkelte bebyggelser samt i tilknytning til områdets primære grønne arealer.

Ubebyggede arealer

Området indrettes med udendørs ophold for beboerne - primært i form af private altaner og sekundært som fællesarealer på terræn. Der skal etableres udendørs fri- og opholdsareal svarende til min. 25 % af etagearealet.



Visualisering - den nye bebyggelse set fra Jernbanegade (Arkitekt Karl C. Rosenberg Rasmussen A/S).

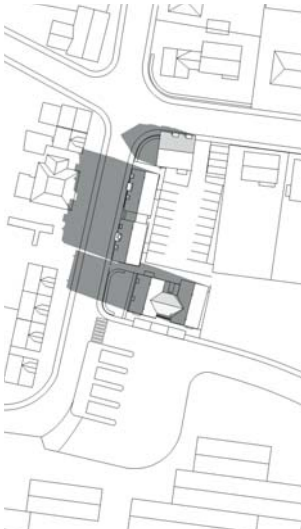


Facadeopstalt set fra Elmegade (Arkitekt Karl C. Rosenberg Rasmussen A/S).

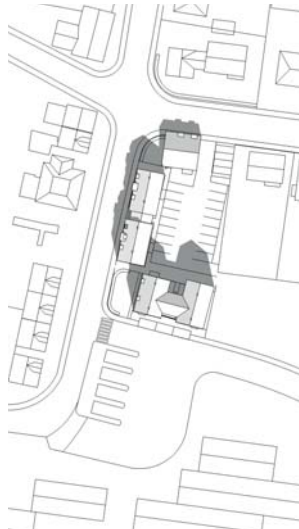
Skyggeforhold

Sol og skygge har betydning bl.a. for funktionen og attraktionen af områdets opholdsarealer, men også lysindfaldet i den enkelte bolig. Grundet de ændrede byggemuligheder i området med større tæthed og øget bygningshøjde er der udarbejdet skyggestudier, for at belyse de fremtidige lys- og skyggeforhold i og omkring lokalplanområdet. Skyggestudierne ses på side 18.

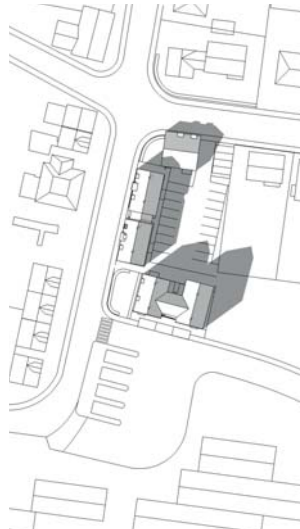
I sommersituationen vil den nye bebyggelse primært give anledning til skyggepåvirkning på de interne arealer og i gaderummet ved Jernbanegade i vest. Formiddag vil der dog være skygge i forhaverne på nabobebyggelsen i vest, ligesom den sydligste del af haven på nabogrunden i Elmegade vil blive berørt. Sommersituationen vurderes dog ikke at have væsentlig negativ indvirkning ift. opholdsmulighed og -kvalitet.

Sommersolhverv

kl 09.00



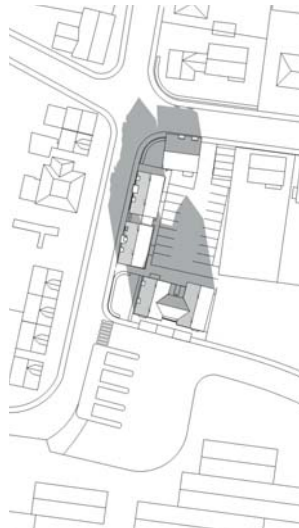
kl 12.00



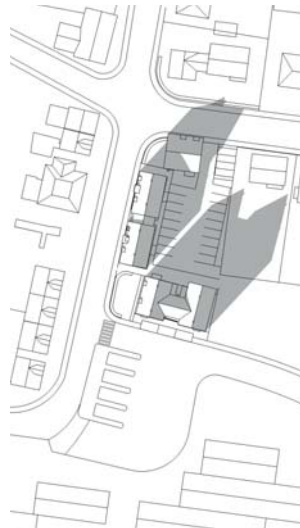
kl 15.00

Jævn døgn - marts/oktober

kl 09.00



kl 12.00



kl 15.00

Vintersolhverv

kl 09.00



kl 12.00



kl 15.00

Skyggestudier (Arkitekt Karl C. Rosenberg Rasmussen A/S)



Forår og efterår vil skyggevirksomheden forstærkes med større negativ indvirkning på såvel de førømtalte naboarealer som de interne opholdsarealer på terrænen. Det samme gør sig gældende for vintersituationen, hvor behovet for udeophold godt nok er begrænset, men hvor lys- og solindfald i boligen til gengæld er eftertragtet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

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

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger ca. 350 m fra Lillebælt og ca. 1 km fra Fænøsund. For ny bebyggelse og nye anlæg i den kystnære del af byzonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Såfremt bebyggelsen i højde og omfang overstiger eksisterende omkringliggende bebyggelse skal der gives en begrundelse herfor.

Området ligger i eksisterende bymæssig bebyggelse med den tætte købstadsbebyggelse og Havnefronten mod nord samt mere åbne boligområder mod syd - syd for Brovejen. Grundet afstanden vil området ikke være synligt fra Fænøsund. På arealerne mellem lokalplanområdet og Lillebælt er den gennemgående bygningsskala fastsat til 2½-3 etager/12 m, men med mulighed for højere bebyggelser bl.a. på Rådhusgrunden. Bygningsstrukturen præges endvidere af sluttet karrébebyggelse. På den baggrund vurderes det planlagte nybyggeri i lokalplanområdet at være begrænset synligt set fra kysten og vil dermed ikke have en negativ indvirkning på kystlandskabet.

Retningslinjer - Klimatilpasning

Kommuneplanen fastlægger, at ved lokalplanlægning af nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden.

Overfladevand fra tage og befæstede arealer skal så vidt muligt håndteres lokalt for at modvirke problemer affødt af klimaændringerne. Afledning af overfladevand fra byområder og tæt befæstede områder er et stigende problem for vandløb og afløbssystem, idet de ikke er dimensionerede til at modtage de stigende og voldsomme regnmængder.

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

Lokalplanen hindrer ikke at regnvand håndteres lokalt.



Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde C.00.10 "Stationsområdet" i Kommuneplan 2013-2025. Området er en del af Middelfarts bevaringsværdige købstadsmiljø med købstadshuse i 1-2½ etager.

Området er udlagt til centerområde med butikker, kontorer, liberale erhverv, restauranter, mindre ikke-generende værksteds- og produktionsvirksomheder, boliger, kollektive anlæg og offentlige formål.

For C.00.10 gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 60. Bebyggelse kan opføres i op til 2½ etager med en maks. bygningshøjde på 12 meter. Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2013-2025.

FORHOLD TIL GÆLDENDE PLANER

Gældende lokalplaner

Den sydligste del af lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 23.09 - "Erhvervsområde ved Middelfart Station" - vedtaget i 1987. Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 23.09 inden for lokalplanens område.

Middelfart Midtbyplan

Lokalplanområdet er omfattet af Middelfart Midtbyplan og er udpeget som en lokalitet til forskønnelse og 'opstramning' af gaderummet. Blandt andet åbnes der i Jernbanegade mulighed for at indpasse nybyggeri, som kan medvirke til at understrege karréstrukturen i midtbyen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med visioner og tiltag i midtbyplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanen ligger i et område uden drikkevandsinteresser samt uden for indsatsområder (OI) og følsomme områder ift. nitrat (NFI). Planlægningen strider ikke mod de statslige vandområdeplaner.



Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område "Lillebælt" ligger ca. 2,2 km syd for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er eksisterende byområde næsten udelukkende med bebyggede eller befæstede flader. Det er derfor kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Forurening

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.

Beskyttet natur, fredninger mv.

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

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse, men der kan med fordel foretages en forundersøgelse af arealet. Odense Bys Museer forventer dog ikke at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder, da det eksisterende byggeri formodes, at have fjernet eventuelle fortidsminder.

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

Handicapforhold

Alle arealer i området med offentlig adgang skal udformes således, at alle - uanset handicap - kan færdes her. Parkeringsforhold, belysning, skiltning, belægninger mv. udformes iht. DS3028 og gældende bygningsreglement.



Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Trefor's forsyningsområde.

Spildevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet efter Middelfart Kommunes anvisninger.

Regnvand skal så vidt muligt nedsives og om muligt skal der anvendes lokale løsninger for afledning af regnvand (LAR), eksempelvis i underjordisk forsinkelsesbassin o.l. Tag- og overfladevand kan dog tilsluttes den offentlige regnvandsledning, såfremt befæstelsesgraden i området ikke overstiger 0,8, jf. kommunens Spildevandsplan.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for den del af den kollektive varmforsynings område, som er forsynet med fjernvarme. Der pålægges tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning i området. Bygninger der opføres som lavenergibyggeri, kan dog fritages for tilslutningspligten.

Støj mv.

Støj fra veje

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

Lokalplanområdets placering i Middelfarts midtby - tæt på stationen - betyder, at de tilstødende veje kan være forholdsvis trafikerede og dermed påvirke den planlagte boligbebyggelse med trafikstøj. Eventuel støjpåvirkning, der overskrider de gældende grænseværdier, kan afhjælpes ved særlig udformning af facade- og vinduesløsninger ligesom det bør sikres, at sove- og opholdsrum så vidt muligt orienteres væk fra gaderummet. Overholdelse af grænseværdier skal dokumenteres, jf. lokalplanens § 11.

Støj fra jernbane

Ved indpasning af ny bebyggelse i området skal det sikres, at denne ikke belastes med støj og vibrationer fra den nærliggende jernbane, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier, p.t. vejledning nr. 1/1997 med senere tillæg fra juli 2007 om "Støj og vibrationer fra jernbaner".

Jernbanen forløber ca. 100 m syd for lokalplanområdet. I henhold til Miljøstyrelsens StøjDanmarkskort belastes lokalplanområdet med et støjniveau på 50-55 dB, hvilket ligger under den gældende grænseværdi på 64 dB. Tilsvarende er også mindsteafstanden på 50 meter til nærmeste bolig ift. vibrationer fra jernbanen overholdt.



Støj fra erhverv

Lokalplanområdet grænser op til rutebilstationen samt et antal taxipladser, der etableres i tilknytning mødelokale/administration for Taxa i den planlagte bebyggelse. Den daglige drift af disse funktioner kan betyde, at de tilstødende facader belastes af et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier. Dette kan afhjælpes ved særlig udformning af facade- og vinduesløsninger på de berørte facader, ligesom sove- og opholdsrum så vidt muligt kan orienteres væk fra gaderummet. Overholdelse af grænseværdier skal dokumenteres, jf. lokalplanens § 11.

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 stk. 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering.

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

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

Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 175

Boliger mv. ved Jernbanegade
og Elmegade i Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.000

Dato: 2. marts 2017



Middelfart Kommune

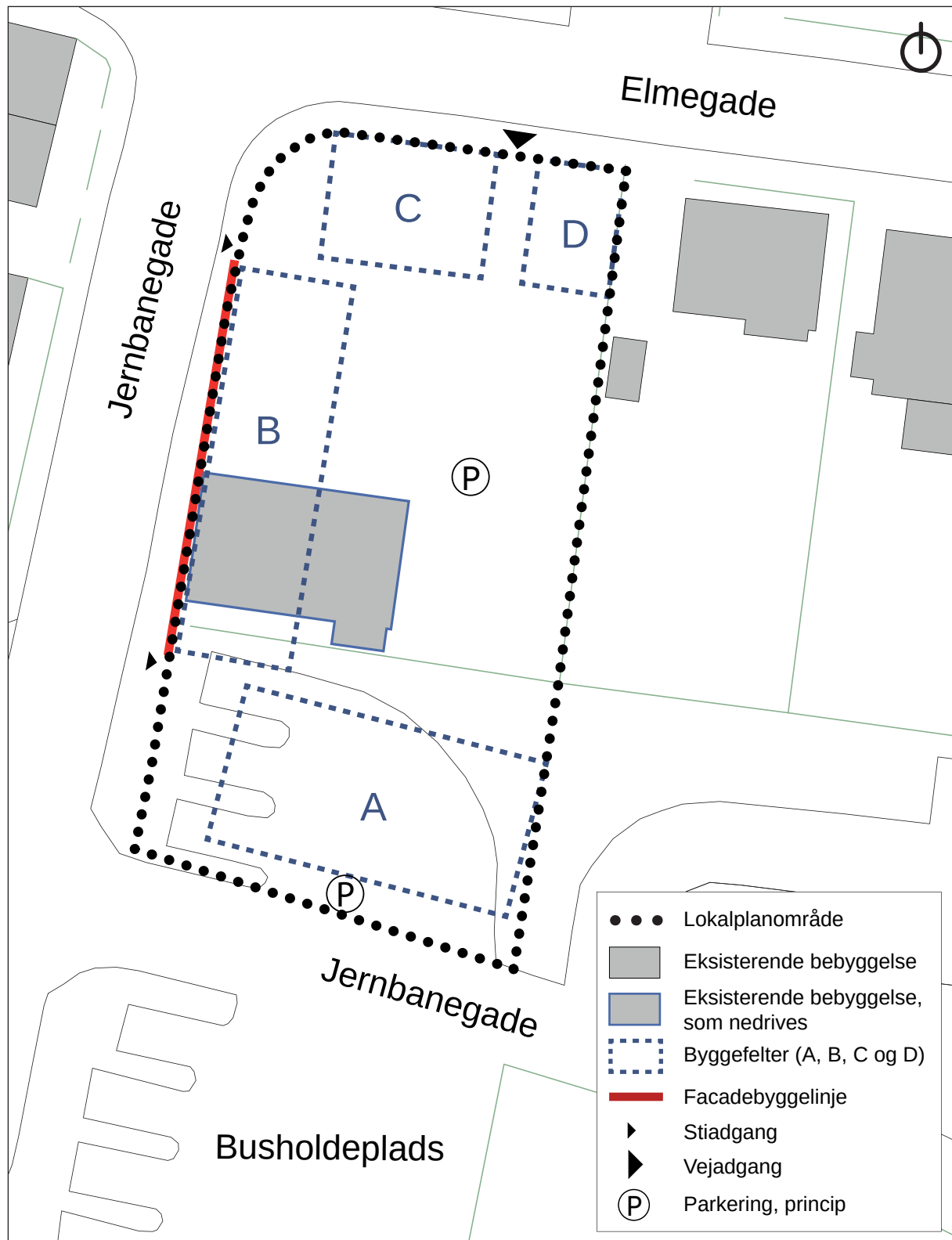
Lokalplan nr. 175

Boliger mv. ved Jernbanegade
og Elmegade i Middelfart

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 500

Dato: 2. marts 2017



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 175

Boliger mv. ved Jernbanegade
og Elmegade i Middelfart

KORTBILAG 3: Illustrationsskitse

Mål: Ikke målfast

Dato: 11. januar 2017



Udarbejdet af Arkitekt Karl C. Rosenberg Rasmussen A/S.



Middelfart
KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Nytorg 9
5500 Middelfart
WWW.middelfart.dk



TILLÆG NR. 21

C.00.13 "Jernbanegade-Elmegade"

Hører til Lokalplan nr. 175

TIL KOMMUNEPLAN 2013 – 2025

KOMMUNEPLAN OG TILLÆG

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

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

En kommuneplan består af

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

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

RETSVIRKNINGER

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

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

OFFENTLIG HØRING

Forslag nr. 21 til kommuneplan 2013 – 2025 har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 1. juni 2017 til 27. juli 2017.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2013-2025 er, at ændre byggemulighederne for en del af centerområdet ved Middelfart Station og busholdepladsen. Byggemulighederne ændres ift. bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde.

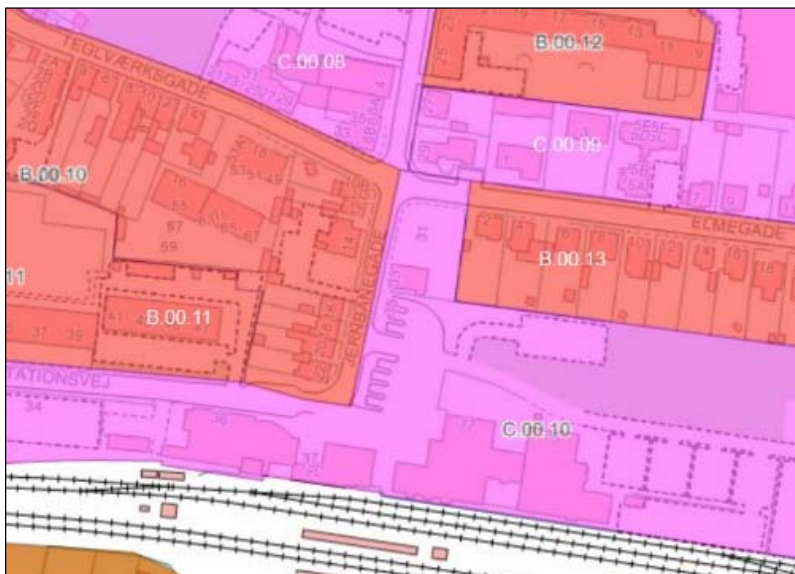
Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen er der udarbejdet lokalplan nr. 175. Lokalplanen muliggør, at der i området kan indpasses et etageboligbyggeri kombineret med centerformål i form af kontorer, liberale erhverv, privat og offentlig service samt Taxaholdepladser.

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

Miljøscreening

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 kommuneplantillægget 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.

Nuværende rammebestemmelser: Rammeområde C.00.10 "Stationsområdet"



Generel anvendelse

Området er udlagt som centerområde

Områdets status

Bevaringsværdigt købstadsmiljø. Overvejende sammenbyggede købstadshuse i 1-2½ etager.
Centerfunktioner - del af bymidte

Området fremtidige anvendelse

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

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 60 %.
Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2,5 etager.
Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 12 m.
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

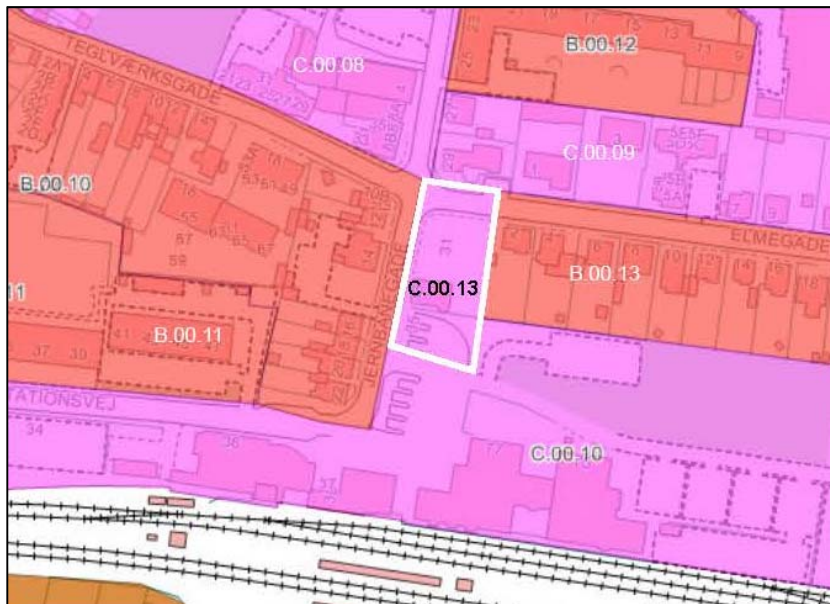
Lokalplanlægning pr 1.2.2013

23.09

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone
Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Fremtidige rammebestemmelser: Rammeområde C.00.13 "Jernbanegade-Elmegade"



Generel anvendelse

Området er udlagt som centerområde

Områdets status

Bevaringsværdigt købstadsmiljø. Overvejende sammenbyggede købstadshuse i 1-2½ etager.
Centerfunktioner - del af bymidte

Området fremtidige anvendelse

Centerområde med kontorer, liberale erhverv, privat service, boliger, kollektive anlæg og offentlige formål.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 135 %.
Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 5 etager.
Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 18 m.

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 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

23.09

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone
Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 21 er endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 2. oktober 2017.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 19. oktober 2017.
