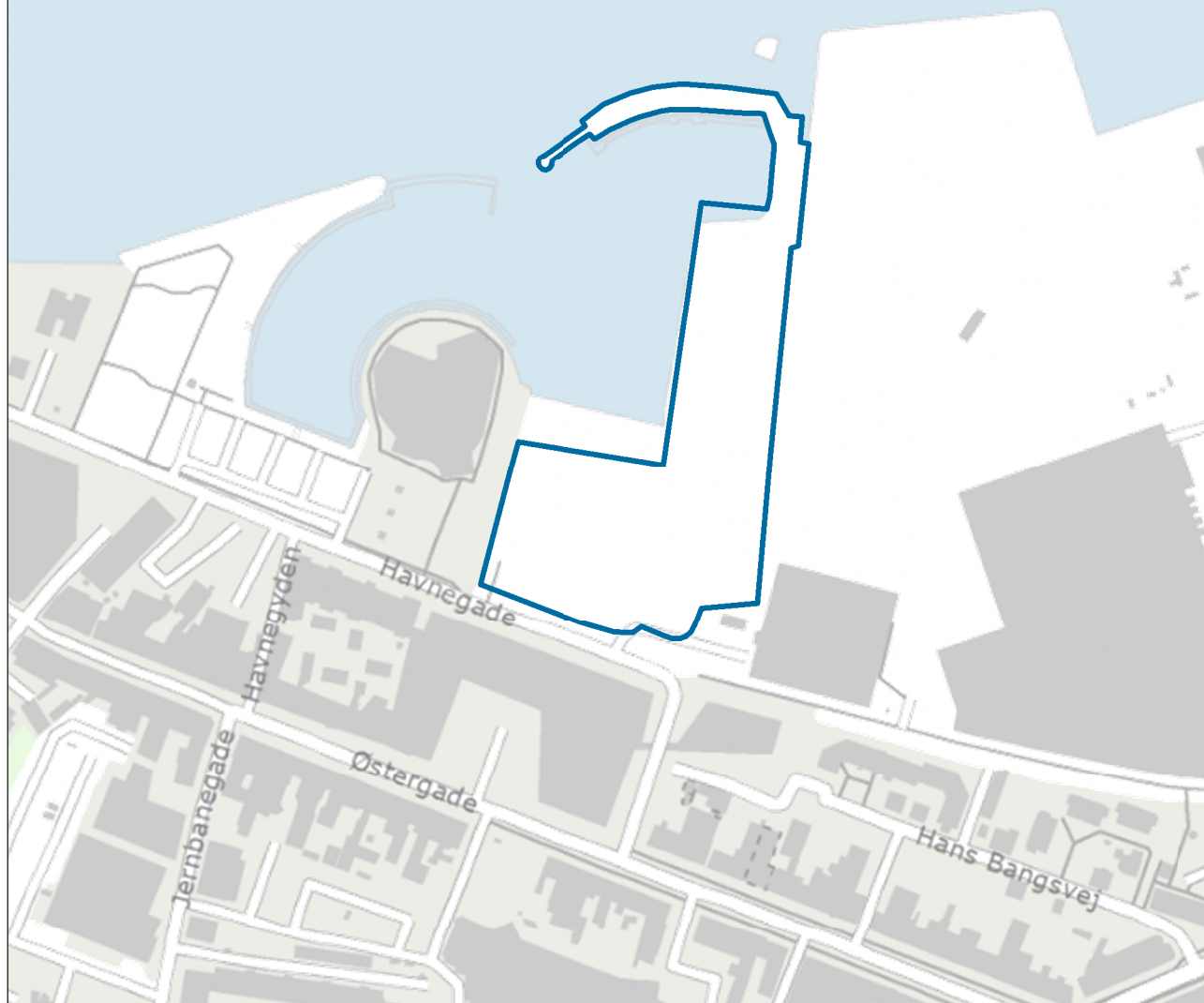




Lillebælt



Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 177

Boliger på Kulgrunden i Middelfart
og tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017-2029

Februar 2020

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

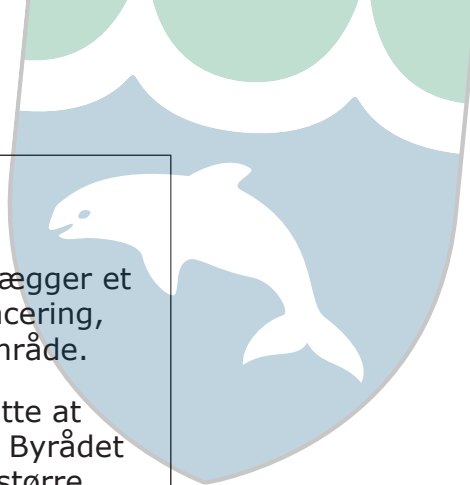
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

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

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





Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 177

Boliger på Kulgrunden i Middelfart

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	16
REDEGØRELSE.....	17
LOKALPLANENS INDHOLD	17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	21
PLANER FOR MIDDELFART MIDTBY	24
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	24
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	24
SERVITUTTER	29
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	29
BILAG	31
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	31
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT.....	33
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSSKITSE	35

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 13

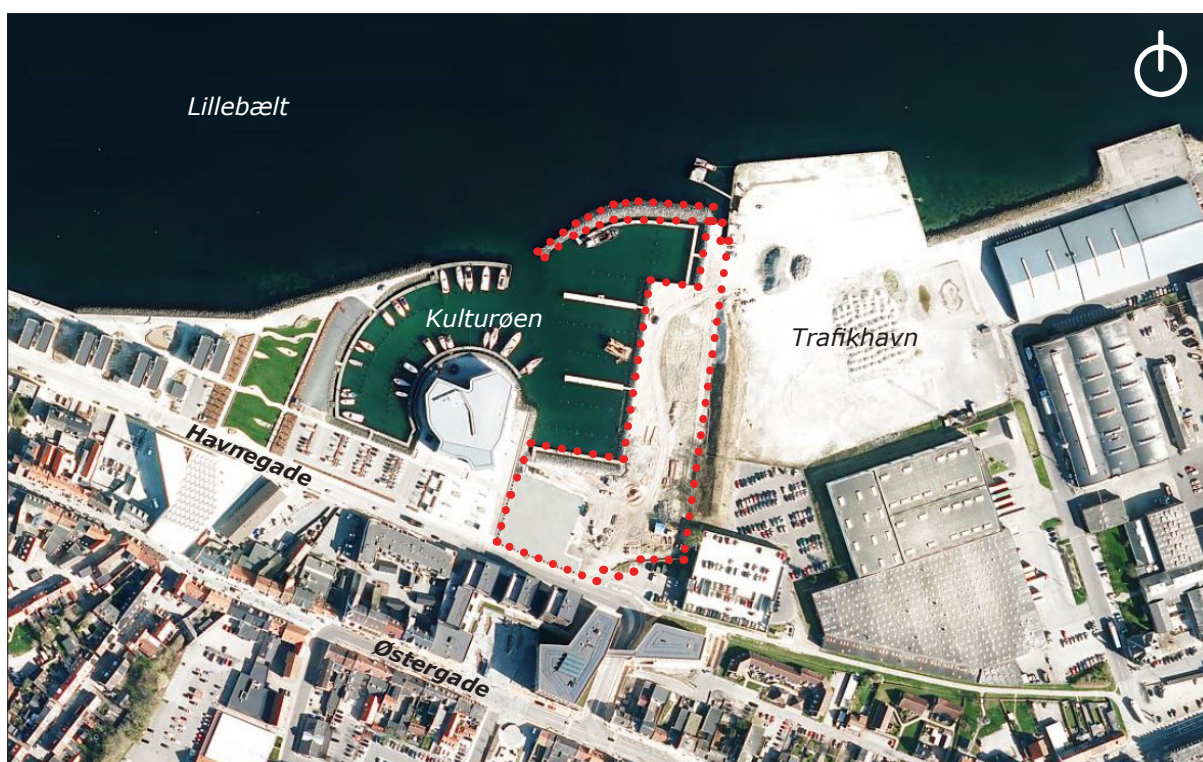
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter arealet mellem Kulturøen og trafikhavnen på Middelfart Havnefront - også kaldet Kulgrunden. Området udgør ca. 1,4 ha og omfatter hovedsageligt lavtliggende opfyldt areal samt den østlige dækmole ved indsejlingen til marinaen fra Lillebælt. Området, der er privat ejet, ligger delvist i byzone og landzone.

Kulgrunden var tidligere en del af trafikhavnen og spillede en central rolle i den erhvervsmæssige drift. Sidenhen har erhvervsaktiviteterne på havnen ændret karakter, hvilket har muliggjort den fortløbende omdannelse af havnefronten til et attraktivt blandet byområde med store rekreative kvaliteter. Området er i den forbindelse blevet rømmet og har ligget ubebygget hen i en årrække. Dog er der i den mellemliggende periode sket udvidelse af marinaen og etableret en østlig dækmole, ligesom den sydlige del af området er indrettet til parkering bl.a. for større køretøjer, jf. luftfoto nedenunder og fotos s. 6.

Foruden den unikke placering direkte til vandet og med udsigt til broen, ligger området i tæt tilknytning til Midtbyens mange funktioner, herunder en lang række kultur- og servicefunktioner. Bl.a. ligger byens kulturhus umiddelbart vest for området, mens det nye bycenter ved rådhuset ligger umiddelbart syd for. Længere mod vest ligger gågaden som en central del af den gamle købstadsbebyggelse.

Naboarealet mod øst huser forskellige typer havneerhverv - bl.a. med skibsanløb - samt et offentligt P-hus, der understøtter Rådhusets og Midtbyens funktioner i øvrigt.



Lokalplanområdets placering på havnefronten i Middelfart.

Skalaen af bebyggelsen på havnefronten er generelt 2-3 etager, mens rådhuscentret med sine punktvise op til 9 etager tegner en ny og højere byprofil.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske om, at opføre en attraktiv terrassehusbebyggelse med udsigtslejligheder, der orienterer sig mod marinaen og de rekreative funktioner ved vandet. Der stilles således krav til bebyggelsens orientering og udformning, men også ift. at kunne imødegå klimaændringer med forhøjet vandstand o.l.

Vejadgang til den nye bebyggelse samt offentligt P-område og P-hus skal ske fra Havnegade.

Planlægningen skal endvidere sikre adgang og opholdsmuligheder for offentligheden, bl.a. i form af mindre torvearealer og en promenade, der giver adgang til resten af lystbådehavnen.

Endelig sikrer lokalplanen, at en del af planområdet afgraves med henblik på udvidelse af havnebassinet i sydlig retning ved marinaen.



Udsigt over området set fra Rådhuset syd for Havnegade.



Kulturøen og marinaen set med retning mod vest.



Indkørsel til området og P-huset fra Havnegade. Trafikhavnens bebyggelse ses i baggrunden.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 177

Boliger på Kulgrunden i Middelfart

I henhold til lovbekendtgørelse 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 områdets anvendelse til boligformål med mulighed for indpasning af mindre offentlige og private servicefunktioner, der passer naturligt ind i et maritimt bymiljø,
- at sikre, at bebyggelsen placeres og udformes under hensyntagen til udsigtsforhold, solorientering samt imødegåelse af havstigninger og oversvømmelsesrisiko,
- at sikre, at bebyggelsen indrettes med attraktive opholdsarealer - både til privat og fælles brug,
- at sikre en udvidelse af havnebassinet ved marinaen,
- at sikre offentlighedens adgang gennem området, så det indgår som en naturlig del af forbindelsen langs Middelfart Havnefront, og
- at sikre, at vejadgang sker fra Havnegade.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Middelfart Bygrunde:

del af matr. nre. 405a, 415 og 15s, del af vejlitra 7000f og umatrikuleret del af søterritoriet

samt alle parceller, der efter den 26. juni 2019 udstykkes inden for området.

Den umatrikulerede del af søterritoriet er under matrikulering.

2.

Del af matr. nr. 405a skal afgraves til brug for udvidelse af havnebassinet, jf. kortbilag 1.



3.

Lokalplanområdet ligger delvist i byzone og landzone. Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan overføres nuværende landzoneareal til byzone.

Ved udvidelse af havnebassinet overføres der areal fra byzone til umatrikuleret vandareal.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Områdets primære anvendelse er boligformål i form af etageboliger med tilhørende fællesfunktioner som parkering, opholdsarealer 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.

Dele af bebyggelsen skal anvendes til offentlige formål eller servicefunktioner som fx marinakontor, kajakudlejning o.l., der passer naturligt ind i det maritime miljø på havnefronten.

Anden anvendelse end boliger må maks. udgøre 300 m², hvoraf 150 m² forbeholdes servicefaciliteter for marinaen.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Fremtidig vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Havnegade via ny overkørsel, som vist i princippet på kortbilag 2.

Den fremtidige vejadgang skal forsyne såvel den nye boligbebyggelse som den offentlige P-plads syd for havnebassinet samt P-huset øst for lokalplanområdet.

2.

Der udlægges areal til intern vejforsyning, som vist i princippet på kortbilag 2.



Det interne vejareal vil med tilslutning til Havnegade endvidere sikre vejadgang til matr. nr. 15r øst for planområdet, jf. kortbilag 1 og 2. Vejretten udløses kun ved lokalplanlægning for boligformål på matr. nr. 15r.

Interne veje og færdselsarealer skal anlægges med min. 5 meter kørebanebredde.

For enden af blinde veje skal der sikres vendemulighed for 12 m lange renovationsbiler o.l.

3.

Inden for området skal der udlægges areal til ny parkering efter følgende fordeling:

- 2 p-pladser pr. bolig
- 1 p-plads pr. 50 m² ved offentlige-/servicefunktioner
- Mindst 10 p-pladser forbeholdt marinaen.

Parkering skal etableres på terræn eller i konstruktion i bebyggelsens stueetage, jf. princippet vist på kortbilag 3 (Illustrationsskitse).

Parkering på terræn skal opbrydes af plantefelter med træer og buske.

4.

Det på kortbilag 2 viste areal udlægges til parkering, hvor mindst 2/3 af pladserne skal være offentligt tilgængelige.

Den nordlige zone forbeholdes større køretøjer, mens den øvrige del af arealet kun må anvendes til parkering for personbiler. Arealet udformes med markerede båse og plantebed for hver 8. p-plads.

Herudover skal området for offentlig parkering delvist afgrænses af hæk i maks. 1 m højde suppleret med solitære træer, så der dannes et løvtag over parkeringsarealet, jf. kortbilag 2.

Arealet til parkering kan helt eller delvist inddrages ved udvidelse af havnebassinet, jf. § 2.2.

5.

Parkeringsarealer skal etableres efter vejlovgivningens regler.

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

Der må ikke etableres parkering i en afstand nærmere end 10 meter fra kajkanten mod bassin.

6.

Cykelparkering kan etableres på terræn eller i kælder/stueplan.

7.

Der skal sikres offentlig forbindelse gennem området, som vist i princippet på kortbilag 2.



Herudover kan der etableres øvrige interne stier, der sikrer forbindelse mellem bebyggelserne samt mellem havnepromenade og øvrige friarealer.

Stier skal anlægges med fast - evt. permeabel - belægning og under hensyntagen til god tilgængelighed.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

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

3.

På øverste tagflade kan der etableres anlæg for solenergi, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til 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 må således ikke opsættes paraboler, antenner o.l. udvendigt på bebyggelsen.

5.

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

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Inden for området må der opføres bebyggelse med et samlet etageareal på maks. 8.500 m². Bebyggelsen kan maksimalt indeholde 60 boliger.

Det svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 61.

2.

Ny bebyggelse må opføres i højst 6 etager og bygningshøjden må ikke overstige 23 m over terræn.

Dog kan elevatorårne, ventilation, solpaneler o.l. tekniske anlæg opføres i nødvendigt omfang udover den angivne maksimale bygningshøjde.

Gulvkoten i stueplan må ikke overstige 1,3 m over terræn.

3.

De 3 nye bebyggelser skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltet.

4.

Bebyggelsens stueplan skal brydes af gennemgående passager i mindst 7 meters bredde, som vist i princippet på kortbilag 2.

5.

Sekundære bygninger som cykel- og redskabsskure skal også opføres inden for byggefeltet, bortset fra affaldsstationer.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

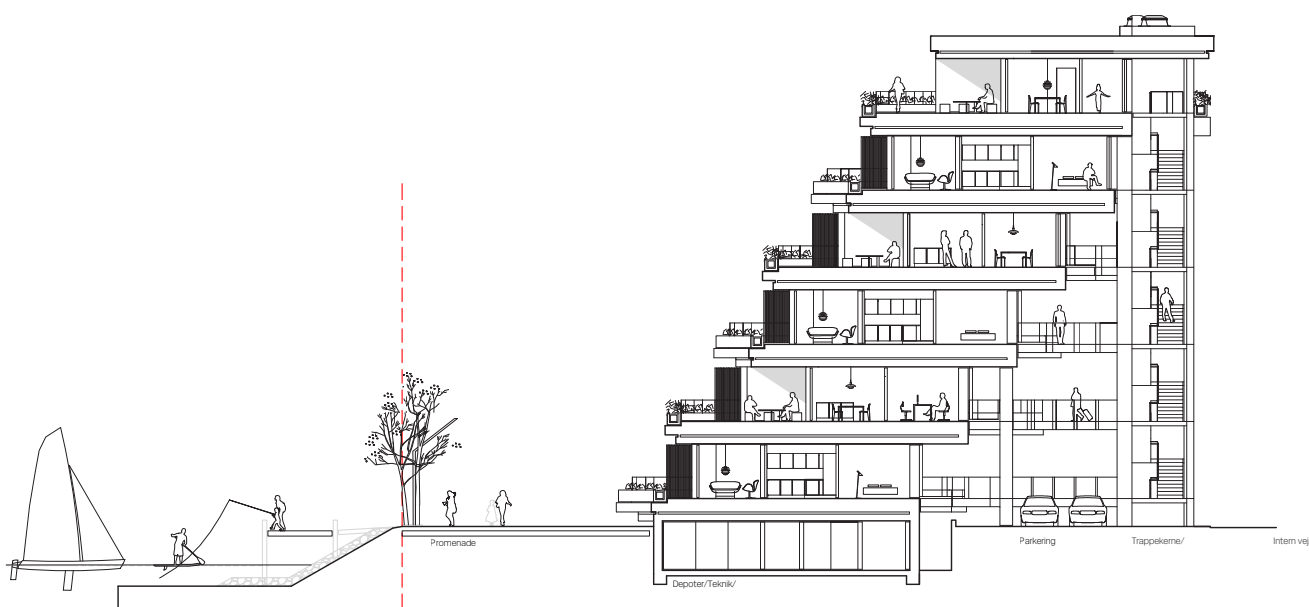
1.

Generelt

Bebyggelsen skal udformes som en terrassehusbebyggelse med fladt tag, der åbner sig mod vest mod marinaens havnebassin, mens den danner 'ryg' mod erhvervshavnen i øst. Bebyggelsen skal således udformes med aftrapning mod vest, nord og syd, så der sikres en kileformet løsning - jf. princippet på figur 1 og figur 4.

De tre terrassehuse skal fremtræde som en samlet bebyggelse, der arkitektonisk udgør en visuel helhed med et ensartet materiale- og farvevalg. Terrassehusene skal endvidere fremtræde med beplantede terrasser, der sikrer bebyggelsen et markant grønt udtryk.

Materialer til bygningsfacader må ikke virke reflekterende eller give blændingsgener for omgivelserne.



Figur 1: Principssnit, der illustrerer udformningen af områdets terrassehuse.



2.

Facader skal som hovedprincip fremtræde i glas og beton kombineret med træ og pladebeklædning i zink o.l. Delpartier kan endvidere fremtræde med begrønning.

3.

Tagflader skal udformes som private terrasser, bortset fra tag på øverste etage, der skal udformes som beplantet tag (mos sedum, græstørv o.l.).

Terrasser skal have et overvejende grønt præg, hvor disse fx udføres med indbyggede plantekasser, der muliggør plantning af mindre buske og træer kombineret med mere traditionel 'altankassebeplantning'.

Eventuel vindafskærmning skal udføres i glas, så der sikres et let og transparent udtryk. Delpartier kan udføres som 'frosted' glas.

4.

Farvemæssigt skal bebyggelsen fremtræde i materialernes naturfarve eller i gyldne nuancer inden for jordfarveskalaen.

5.

Facader på bebyggelsens stueetage skal fremtræde i beton og træ samt udføres, så de er vandtætte/oversvømmelsessikrede op til kote 2,5 (DVR90). Der skal dog sikres variation i stueplanets facadeforløb min. pr. 10 m facade. Dette kan sikres fx ved brug af facadeforskydning, materiale- og/eller farveskift.

6.

Bebyggelsens østfacade skal have en åben struktur med integrerede trappe- og gangforløb samt elevator. Facadens vertikale forløb skal brydes af fremskudte terrasser, der indgår som naturlige dele af trappe- og gangforløb, jf. figur 1 samt figur 4 i redegørelsen.

7.

Overflader og farver på eventuelle sekundære bygninger og anlæg som cykel- og redskabsskure, miljøstationer, mindre teknikbygninger o.l. skal harmonere med bebyggelsen i øvrigt.

8.

Udvalgte facadepartier eller bygningsdele kan evt. belyses eller markeres med effektbelysning. Dette kan fx ske som spotbelysning nedfældet i den omgivende belægning/terræn eller integreret i tag- eller facadekonstruktioner.

Bygningsbelysning må ikke virke generende for trafikken eller omgivelserne i øvrigt.

9.

Skiltning må kun være i form af almindelig navne- og nummer-skiltning samt mindre henvisnings- og orienteringsskilte.



Ved offentlige og private servicefunktioner i stueetagen kan der opsættes diskret facadeskiltning med løse bogstaver opsat direkte på facaden. Tekster og logoer må lyse eller belyses, men skal være uden genevirkning for omgivelserne.

Ved adgangsvej og promenade kan der opstilles henvisningsskiltning til offentlige formål, herunder toilet, p-hus og stiforbindelser.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Af hensyn til håndteringen af regnvand gælder, at min. 1/3 af de ubebyggede arealer skal udformes med permeabel belægning eller som plantefelter.

2.
Mindst 25% af områdets friarealer skal indrettes til udendørs ophold for beboerne samt øvrige brugere af havnefronten/marinaen.

Der lægges vægt på, at friarealer udføres i høj kvalitet ift. funktionsdesign, beplantning og valg af byudstyr.

3.
Der skal etableres en offentlig sti/promenade langs marinaen, der kombineres med mindre torveområder mellem de enkelte bebyggelser, jf. kortbilag 2. Den offentlige sti/promenade skal være 5 m bred i hele forløbet vest og nord for bebyggelsen og skal omfatte mindst 2 sidde-/opholdsarealer, der er offentligt tilgængelige.

Der kan desuden indrettes mindre gårdhavearealer til privat brug med direkte tilknytning til bebyggelsen.

Inventar (bænke, borde, belysning, cykelstativer, legeredskaber mv.) og belægnings skal udformes og placeres ud fra en helhedsbetragtning omkring funktion og komfort samt under hensyntagen til karakteren af det maritime bymiljø.

4.
Opholdsarealer skal indrettes med beplantning.

Beplantning skal overvejende være egntypiske arter, der er tilpasset klimaet ved vandet.

5.
Belysning af udendørs opholdsarealer skal fremtræde med en gennemgående designlinje tilpasset funktion og områdets karakter. Udvalgte elementer/beplantninger kan markeres med effektbelysning.



6.

Der kan ikke opsættes hegn eller etableres udendørs oplag i området.

Dog kan mindre fælles gårdhaver til beboerne på terræn afskærmes af hegn eller hæk. Disse gårdhaver må maks. udgøre 50 m² for hver af de på kortbilag 2 viste byggefeltter og skal placeres i direkte tilknytning hertil.

7.

Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Terrænregulering må ikke ske nærmere skel end 1,0 meter.

Dog kan der i forbindelse med anlæg af veje, stier o.l. tekniske anlæg til områdets lokale forsyning udføres nødvendig supplerende terrænregulering.

8.

Havnebassin, som anvist på kortbilag 1, skal afgraves.

§ 10. Grundejerforening

1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle boligejere/ejere i lokalplanområdet.

2.

Grundejerforeningen har ansvar for drift og vedligeholdelse af de i § 5 og § 9 nævnte fællesanlæg, herunder veje, parkering, offentlig forbindelse, fælles opholdsarealer, beplantning mv.

3.

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 5 og § 9 nævnte fællesanlæg.

4.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af boligerne er solgt, eller når byrådet kræver det.

5.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver samt kræve fornøden sikkerhed herfor.

§ 11. Miljøforhold

1.

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



2.

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

3.

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påvirkes af luftforurening, der overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier (Luftkvalitetskriteriet og B-værdien).

Luftforurening kan være i form af fx støv og røggasser fra erhvervshavnen.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret vejtilslutning og interne veje, jf. § 5.1 og 5.2,
- der er etableret offentlig forbindelse langs marinaen, jf. § 5.7,
- der er etableret parkering, jf. § 5.3-5.6,
- det ved måling eller beregning er godtgjort, at støjkrav og luftkvalitetskrav er overholdt, jf. § 11.1-11.3, og
- Marinafaciliteter skal etableres og ibrugtages senest, når mere end 1/3 af boligbebyggelsen har opnået ibrugtagningstilladelse.

§ 13. Eksisterende planer

Hovedparten af lokalplanområdet er omfattet af gældende Lokalplan nr. 23.21 "Middelfart Havnefront", vedtaget år 2000, mens et mindre areal mod sydøst er omfattet af gældende Lokalplan nr. 107 "Område til parkering ved Havnegade og Hans Bangs Vej i Middelfart" fra december 2008.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 23.21 og Lokalplan nr. 107 inden for lokalplanområdet.

§ 14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.



§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 3. februar 2020.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 27. februar 2020.

LOKALPLANENS INDHOLD

Vision

Omdannelsen af Kulgrunden udgør den vestlige afslutning af Middelfart Havnefront og en vigtig kobling til den helt centrale del af Midtbyen ved det nye bycenter. Visionen er derfor at skabe en attraktiv bebyggelse, der både formidler den nye byskala ved rådhuset og samtidig udnytter de mange rekreative kvaliteter ved kanten af Lillebælt og marinaen.

Med lokalplanen sikres, at bebyggelsen placeres i den ene halvdel af planområdet, så den anden halvdel - tættest mod Kulturn - kan friholdes for byggeri. Visionen er også at sikre en samtidighed i byggeri og anlæg, så boliger og havnefaciliteter opleves som en arkitektonisk helhed.

Endvidere er der lagt vægt på at sikre byens borgere god tilgængelighed gennem området samt opholdsfaciliteter og adgang til servicefunktioner, der passer naturligt til og understøtter et aktivt by- og sejlerliv ved marinaen.

Anvendelse og bebyggelse

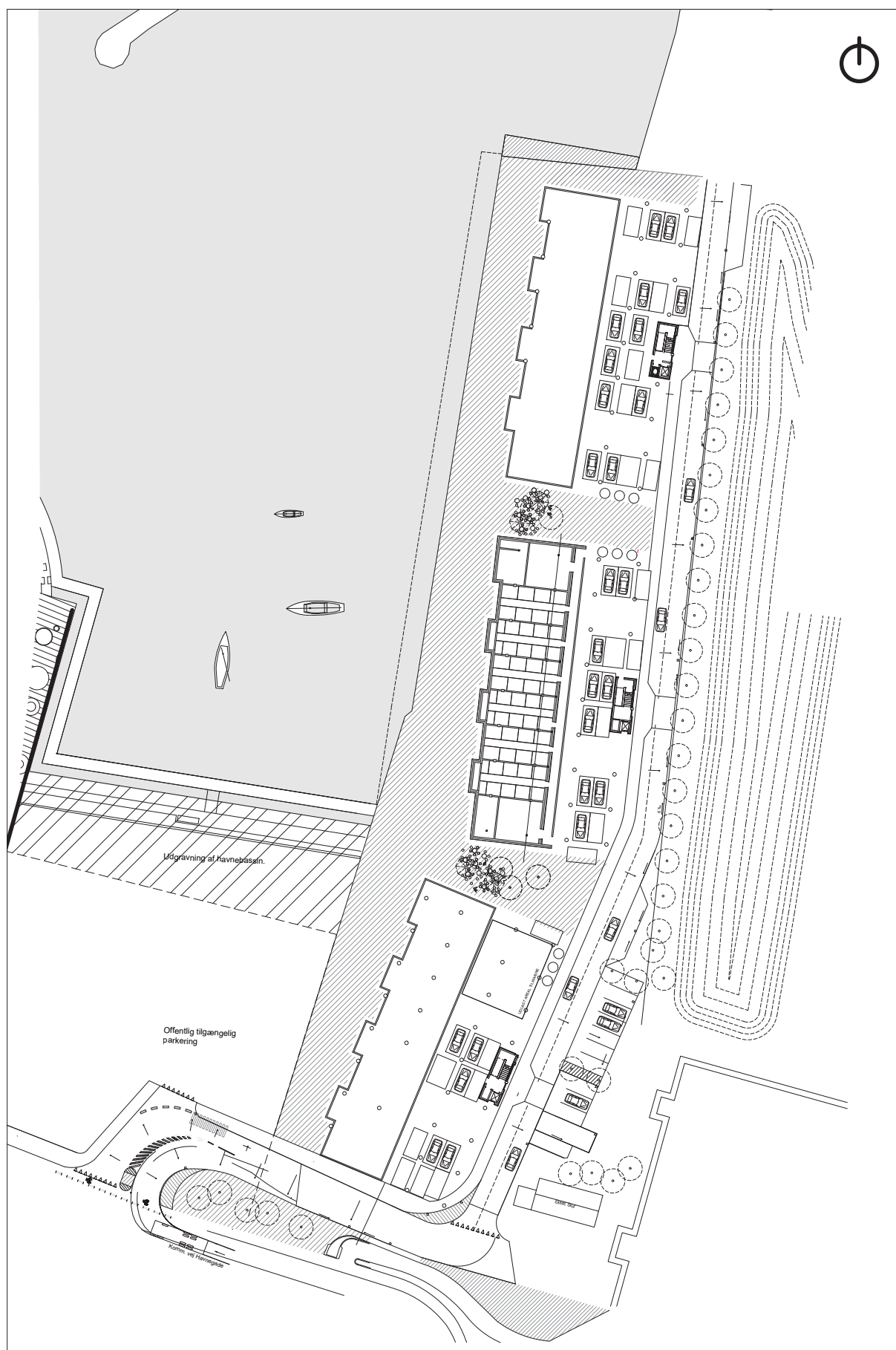
Det planlagte byggeri skal anvendes til boligformål i form af etageboliger, men med mulighed for i begrænset omfang at indpasse andre maritimt relaterede funktioner som marinakontor, kajakudlejning osv.

Bebyggelsen udgør maks. 8.500 m² og omfatter ca. 52 lejligheder plus op til 300 m² andre funktioner.

Konkret disponeres bebyggelsen som tre terrassehuse, der åbner sig mod vandet i marinaen, hvorved der også sikres optimal solorientering og udsigt til bæltet.

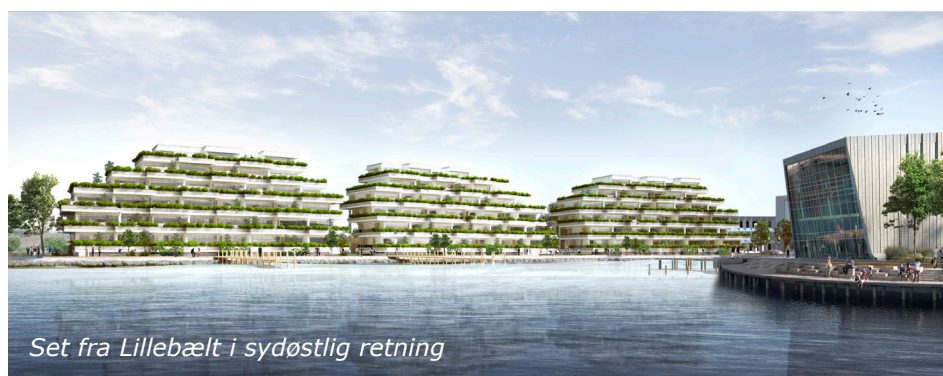


Figur 2: Visualisering af den planlagte bebyggelse set i luftperspektiv fra nord.



Figur 3: Forslag til disponering af bebyggelse, veje, parkering, fri- og opholdsarealer i lokalplanområdet.

Figur 4: Visualiseringer/volumenstudier af de planlagte terrassehuse.



Arkitekturen sikrer endvidere den enkelte bolig direkte adgang til en privat taghave, som grundet krav om beplantning ligger ugeneret ift. naboer og som fremhæver bebyggelsens særlige grønne karakter. Alt i alt er der tale om et unikt botilbud, der er attraktivt for flere forskellige familietyper. Jævnfør volumenstudierne på figur 2 og 4 samt situationsplanen på figur 3.

Bebyggelsen udformes med en delvis åben stueetage med 'øst-vestgående passagemulighed'. Nederste etage indrettes - udover eventuelle offentlige og private servicefunktioner - til fællesfunktioner for de ovenliggende lejligheder, herunder parkering, depotrum, cykelskur o.l.

Adgang til bebyggelsen sker fra 'bagsiden' i øst, der er udformet med en åben vertikal struktur med integrerede trappe- og



gangforløb, fremskudte fællesterrasser samt elevator, se figur 4. Udformningen med en decideret bagside sikrer endvidere, at de primære opholdsrum og opholdsarealer orienteres væk fra aktiviteterne i den tilstødende erhvervshavn.

Endelig er der fastsat bestemmelser ift. materialer/farveholdning, facadevariation og skiltning, herunder krav til udformning af stueetagen, så den er robust ift. oversvømmelser og fremtidige havstigninger.

Ubebyggede arealer og ophold

Ubebyggede arealer i planområdet disponeres til offentligt tilgængelige sti- og opholdsarealer langs kanten af marinaen og som mindre torvearealer mellem bebyggelserne. Private opholdsarealer udgøres primært af taghaverne, men med mulighed for at indrette mindre fælles gårdhaver for de kommende beboere.

Områdets store betydning som en vigtig brik i en sammenhængende rekreativ havnefront gør, at der stilles særlige krav til kvalitet - både ift. indretning samt indpasning af byudstyr og beplantning.

Veje, stier og parkering

Området skal - som i dag - have vejadgang fra Havnegade. Denne vejadgang kombineres med vejadgang til det eksisterende parkeringshus og - evt. på sigt - til nabogrunden i trafikhavnen mod øst (matr. nr. 15r), såfremt denne omdannes til boligformål.

En ny intern fordelingsvej leder trafikken til parkeringen under de enkelte terrassehuse samt fælles parkeringsarealer langs østskel. Herudover udlægges den vestlige del af planområdet til et større offentligt tilgængeligt parkeringsareal, der ligeledes betjenes via den nye fordelingsvej. Det offentligt tilgængelige p-areal udgør et supplement til midtbyens øvrige parkeringstilbud, herunder en mulighed for at parkere større køretøjer som autocampere o.l. I tråd med anden parkering langs den rekreative havnefront skal områderne opdeles og begrønnes.

I planen stilles krav om etablering af en gennemgående offentlig forbindelse, der kobler sig på Kulturøen og den yderste del af lystbådehavnen, jf. kortbilag 2. Forbindelsen vil oplagt kunne integreres i de offentlige opholdsarealer langs havnebassinet, jf. figur 3. Herudover kan der etableres stier mellem områdets øvrige funktioner. Vedligehold af alle fællesanlæg i området skal varetages af en grundejerforening.

Endelig sikrer lokalplanen en sydlig udvidelse af havnebassinet. Dette vil styrke marinaens kvalitet og tilgængelighed yderligere samt bringe vandet endnu tættere på den bagvedliggende by. I forbindelse med bassinudvidelsen vil den offentligt tilgængelige p-plads skulle nedlægges eller indskrænkes.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse

Hovedparten af lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, mens den nordlige del ligger i landzone. En stor del af området er derfor omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen.

For ny bebyggelse og nye anlæg i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området skal der gives en begrundelse herfor. Tilsvarende skal der ved overførsel af landzoneareal til byzoneareal gives en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

I området gives mulighed for, at ny bebyggelse kan opføres i op til 6 etager/maks. 23 m og med en bebyggelsesprocent på ca. 61. Dette er en større afvigelse fra den eksisterende skala i området på maks. 12 meter (Kulturøen). Den nye bebyggelse på rådhusgrunden er imidlertid opført i variende skala fra 3-10 etager og med en bygningshøjde på op til 34,0 meter. Herudover er skalaen af den bagvedliggende karrébebyggelse i Midtbyen typisk 3-4 etager/ca. 20,5 meter, hvilket udgør den planlagte bebyggelses baggrund set fra kysten.

På figur 2 og 4 er vist en række visualiseringer/volumenstudier af det planlagte byggeri, der er tilpasset såvel den omgivende by som det rekreative kystlandskab.

Udviklingen af Kulgrunden vurderes derfor at være en naturlig fortsættelse af den sammensatte bykarakter, der kendetegner Middelfart Havnefront, og som netop er med til at sikre ambitionerne for bykvalitet og mangfoldighed. På den baggrund er det byrådets skøn, at det planlagte byggeri ikke vil fremtræde negativt i samspillet med det omgivende byområde og kystlandskabet generelt.

Den del af planområdet, der overføres fra landzone til byzone omfatter den nordligste del af det indvundne areal samt selve den østlige molearm. Der er således tale om arealer og konstruktioner, der allerede i dag udgør en naturlig del af havneanlægget og dermed ikke egentlig byvækst.

Retningslinjer - Naturpark Lillebælt

Planområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinje for Naturpark Lillebælt. Hensigten med retningslinjen er, at værne om og styrke områdets unikke naturkvaliteter både på land og på vand samt understøtte og udvikle formidlingen heraf. Dette dog under forudsætning af, at der fortsat kan ske by- og erhvervsudvikling inden for naturparkens arealer.

Retningslinjer - Bosætning

Middelfart Kommune skal være et godt sted at bo og leve og en



attraktiv bosætningskommune, hvor der er særligt fokus på at tiltrække børnefamilier. Middelfart Kommunes stærke natur- og miljøprofil skal være med til at understøtte dette. Byudviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag med hovedvægt på fortætning og omdannelse i de eksisterende byområder og med særlig fokus på Middelfart by.

Retningslinjer - Detailhandel

Planområdet ligger inden for bymidteafgrænsningen i Middelfart. Den maksimale butiksstørrelse er fastsat til 3.500 m² for dagligvarer og 2.000 m² for udvalgsvarer. Den samlede arealramme for nye butikker i bymidten udgør 24.000 m².

Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af butikker.

Retningslinjer - værdifulde landskaber

En del af planområdet er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Disse landskaber skal friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri tillades, må det ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier. Endvidere skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet, og samspillet med landskabet prioriteres højt.

Det planlagte byggeri placeres og udformes under hensyntagen til de nævnte kvaliteter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer, bl.a. ift. bosætning, detailhandel, Naturpark Lillebælt, klima samt kystnærhed og landskabsinteresser.

Rammer

Lokalplanområdet ligger primært i rammeområde C.00.02 "Kulturøen", mens en mindre del ligger i rammeområde T.00.01 "Parkering ved Havnegade" i Kommuneplan 2017-2029.

Rammeområde C.00.02 er en del af bymidten og skal anvendes til centerfunktioner, herunder butikker, kontorer, liberale erhverv, restaurationer, mindre ikke generende værksteds- og produktionsvirksomheder, boliger, kollektive anlæg og offentlige formål. Der kan planlægges for funktioner i miljøklasse 1-3. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 50. Der kan opføres bebyggelse i maks. 2,5 etager og maks. 12 meter.

Rammeområde T.00.01 skal anvendes til tekniske anlæg som parkeringsanlæg. Der kan planlægges for funktioner i miljøklasse 1-6. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 180. Der kan opføres bebyggelse i maks. 3 etager og maks. 10 meter.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser - bl.a. ift. bebyggelsens højde og omfang - hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017-2029.



Produktionserhverv

Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervs-havne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 24 og nr. 25.

Nabogrunden umiddelbart øst for lokalplanområdet - ram-meområde E.01.06 'Trafikhavn' - er udlagt til erhvervsformål i form af kontor, undervisning, lager, værksted, service og pro-duktion samt erhvervshavn. Der er ikke eksisterende produkti-onsvirksomheder af national interesse.

Nabovirksomheden ADP er ved påbud pålagt støjgrænserne 55/45/40 dB (dag/aften/nat), hvilket tilsvare støjgrænserne i selve lokalplanområdet. Det forventes endvidere ikke, at ram-meområdet - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlæg-ning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Lokalplan nr. 177 forventes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser for produktions-virksomheder.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, samt afværgeforanstaltninger hermod ved planlægning af byudvikling mv. i henhold til Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 18. Lokalplanområdet er i gældende kommuneplanlægning udlagt til centerområde og omfattet af kommuneplanramme C.00.02 "Kulturøen" i Middelfart Midtby. Den planlagte bebyggelse placeres direkte op til havnebassinet, men udformes med 'hav-nemur' op til kote 2,5, så der ikke er risiko for oversvømmelse. Endvidere placeres al bebyggelse bag havnens dækkende vær-ker, hvorfor der ikke vurderes at være risiko for erosion.

Lokalplan nr. 177 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvøm-melse og erosion.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteres-ser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan be-slutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans off entliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbe-



styrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Det forventes ikke at blive aktuelt at ekspropriere i forbindelse med denne lokalplan.

PLANER FOR MIDDELFART MIDTBY

Planområdet grænser op til Kulturøen og arealerne omkring rådhuset, der er vigtige omdrejningspunkter både i 'Bykataloget for Middelfart Bymidte' og 'Strukturplanen for Middelfart byfront'. Begge temaplaner har fokus på at balancere den løbende byomdannelse ift. bykvalitet, arkitektur og de oprindelige købstadskvaliteter, herunder også forbindelsen mellem havnefronten og den bagvedliggende by.

Lokalplanen strider ikke mod de visioner og tiltag, der er indeholdt i Bykataloget og Strukturplanen.

Planområdet er omfattet af udviklingsplanen for Middelfart Midtby - 'Mulighedernes Middelfart' - hvor området er en del af 'Handelsbyen'. Den planlagte omdannelse af Kulgrunden med nye anvendelser, ny bebyggelse samt rekreative maritime friarealer med offentlig adgang langs med havnebassinet er i fin tråd med udviklingsplanens 4 strategier - Fremad, Fortæt, Forny og Forbind.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Hovedparten af lokalplanområdet er omfattet af gældende Lokalplan nr. 23.21 "Middelfart Havnefront", vedtaget år 2000, mens et mindre areal mod sydøst er omfattet af gældende Lokalplan nr. 107 "Område til parkering ved Havnegade og Hans Bangs Vej i Middelfart" fra december 2008.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 23.21 og Lokalplan nr. 107 inden for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Der er ikke drikkevandsinteresser eller indsatsplaner i området, hvorfor planlægningen ikke strider mod de statslige vandområdeplaner.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 2,5 km syd for lokalplanområdet.

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

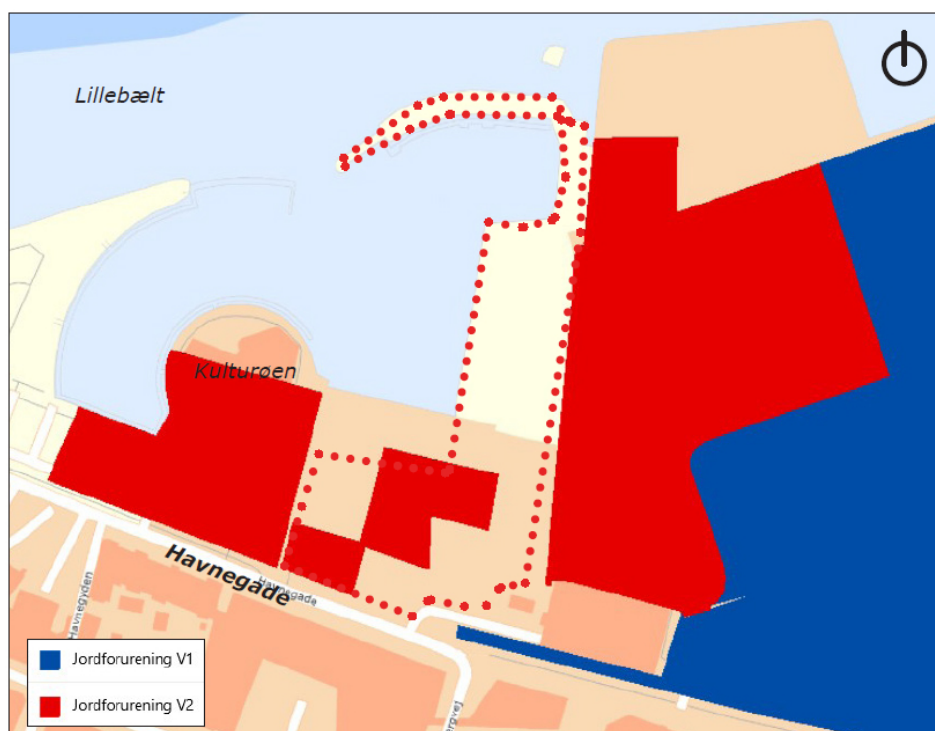
Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de statslige Natura 2000-planer og de kommunale Natura 2000-handleplaner - herunder 'Natura 2000 handleplan 2016-2021 for Lillebælt'.

Jordforurening

Hovedparten af området er områdeklassificeret (byzone) som potentielt forurenet, ligesom der er arealer med konstateret forurening (vidensniveau 2), jf. figur 5. Håndtering og flytning af forurenet jord skal ske iht. Jordforureningsloven.

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



Figur 5: Jordforurening i og omkring planområdet.



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.

Handicapforhold

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

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Odense Bys Museer forventer ikke, at planområdet rummer jordfaste fortidsminder, da bygge- og anlægsaktiviteter primært vil foregå på opfyldt areal.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27, LBK nr. 358 af 08/04/2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres.

Vandforsyning

Området ligger inden for Trefor's forsyningsområde.

Spildevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet efter Middelfart Kommunes anvisninger. Regnvand skal håndteres lokalt inden afledning til recipient.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for den del af den kollektive varmforsynings område, som er forsynet med fjernvarme.

Renovation

Der skal etableres beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ. Beholderne skal så vidt muligt etableres som nedgravede løsninger og skal opfylde kommunens retningslinjer for sådanne løsninger.

Trafikstøj

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

Det udendørs støjniveau ved boliger, opholdsarealer o.l. støjfølsomme anvendelser må således ikke overstige $L_{den}=58$ dB, ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige $L_{den}=46$ dB i sove- og opholdsrum med åbne vinduer.

Da der er tale om nybyggeri i et tæt byområde, kan de vejledende grænseværdier for støjniveauet på facader og udendørs opholdsarealer ved støjfølsomme anvendelser (boliger) fraviges, hvis det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 46 dB (L_{den}) og hvis støjgrænsen på 58 dB kan opfyldes på primære opholdsarealer med direkte tilknytning til boligen. Endvidere bør det sikres, at sove- og opholdsrum så vidt muligt orienteres væk fra gaderummet.

Lokalplanområdet grænser op til Havnegade, der har en daglig trafik på knapt 5.000 biler (ÅDT). Inden for en 12 års planperiode forventes trafikken at vokse yderligere med ca. 5-6 % - bl.a. som følge af det aktuelle boligbyggeri.

Den planlagte bebyggelse placeres med varierende afstand - ca. 25-175 m - til Havnegade. Det vurderes derfor, at kun den sydligste bebyggelse kan være påvirket af trafikstøj. Det er derfor en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det ved måling eller beregning er godtgjort, at grænseværdierne for trafikstøj kan overholdes.

Om nødvendigt kan facader udføres med særlig støjisolering ligesom der er mulighed for at afskærme terrasser o.l.

Erhvervsstøj

Det skal sikres, at områdets bebyggelse ikke påvirkes af eller giver anledning til erhvervsstøj, der overstiger grænseværdier der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Grænseværdierne fastsættes i forhold til selve lokalplanområdet og i forhold til naboområder, afhængigt af disse områders nuværende og planlagte anvendelse. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som virksomheden skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i naboområderne. I det aktuelle tilfælde gælder følgende vejledende grænseværdier (dag/aften/nat) for støj:

Lokalplanområdet:	55/45/40 dB (centerområde)
Naboområder:	55/45/40 dB (Erhvervsområde*)
	55/45/40 dB (centerområde)
	<i>Tekniske anlæg: -</i>

Lokalplanområdet påvirkes potentielt af støj fra trafikhavnens aktiviteter. Det er imidlertid muligt at opføre boliger i områder beliggende i nærheden af virksomheder, også selv om disse giver anledning til støjbidrag, der er højere end de vejledende støjgrænser udendørs anført i vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5/1984. Dette forudsætter - jf. orientering nr. 46 fra Miljø-



styrelsens referencelaboratorium for støj - bl.a. at boligernes facader udformes således, at støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger følgende grænserværdier:

Blandet bolig og erhverv (bykerne): 43/33/28 dB

Afværge kan f.eks. være i form af fx støjisolering af facade eller afskærmning.

Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det ved måling eller beregning er godtgjort, at grænseværdierne for erhvervsstøj kan overholdes.

Luftforurening

En lokalplan må kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til boliger, rekreative formål mv., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening, eller hvis der etableres passende afværgeforanstaltninger, jf. planlovens §15b.

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal det godtgøres at luftkvalitetskriteriet er overholdt.

Klima

Området er omfattet af Middelfart Kommunes Klimatilpasningsplan, der blev vedtaget i september 2014. Forud for planen er der udarbejdet risikokort for hav- og regnvand. Et risikokort samler oplysninger om sandsynlighed for oversvømmelser og værdien på de bygninger, der ligger i de berørte områder. Risikokortet er et redskab til at prioritere tiltag til klimatilpasning i kommunen.

Middelfart Midtby og havnen er udpeget som indsatsområde, hvor det undersøges nærmere, hvordan de konkrete udfordringer ift. stigende havvandsspejl og regnvand kan løses - både nu og på længere sigt.

Lokalplanområdets placering på havnefronten betyder, at havvandsstigninger og potentielle oversvømmelser er helt centrale fokusområder. Derfor er der i lokalplanen medtaget en bestemmelse om, at laveste sokkelkote inden for området er 2,5 m (DVR90) samt særlige krav til udformning og anvendelse af bebyggelsens stueplan.

I forbindelse med byggeprojektet for området skal man - udover klimaforhold ift. havstigninger og regnvand - også forholde sig til klimaændringer med hensyn til vind og varme.

Miljøvurdering

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



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

SERVITUTTER

Det er ejere og bygherrens eget ansvar, at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Private tilstandservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Udvidelse/afgravning af havnebassinet ind i planområdet kræver forudgående orientering og tilladelse fra Kystdirektoratet.

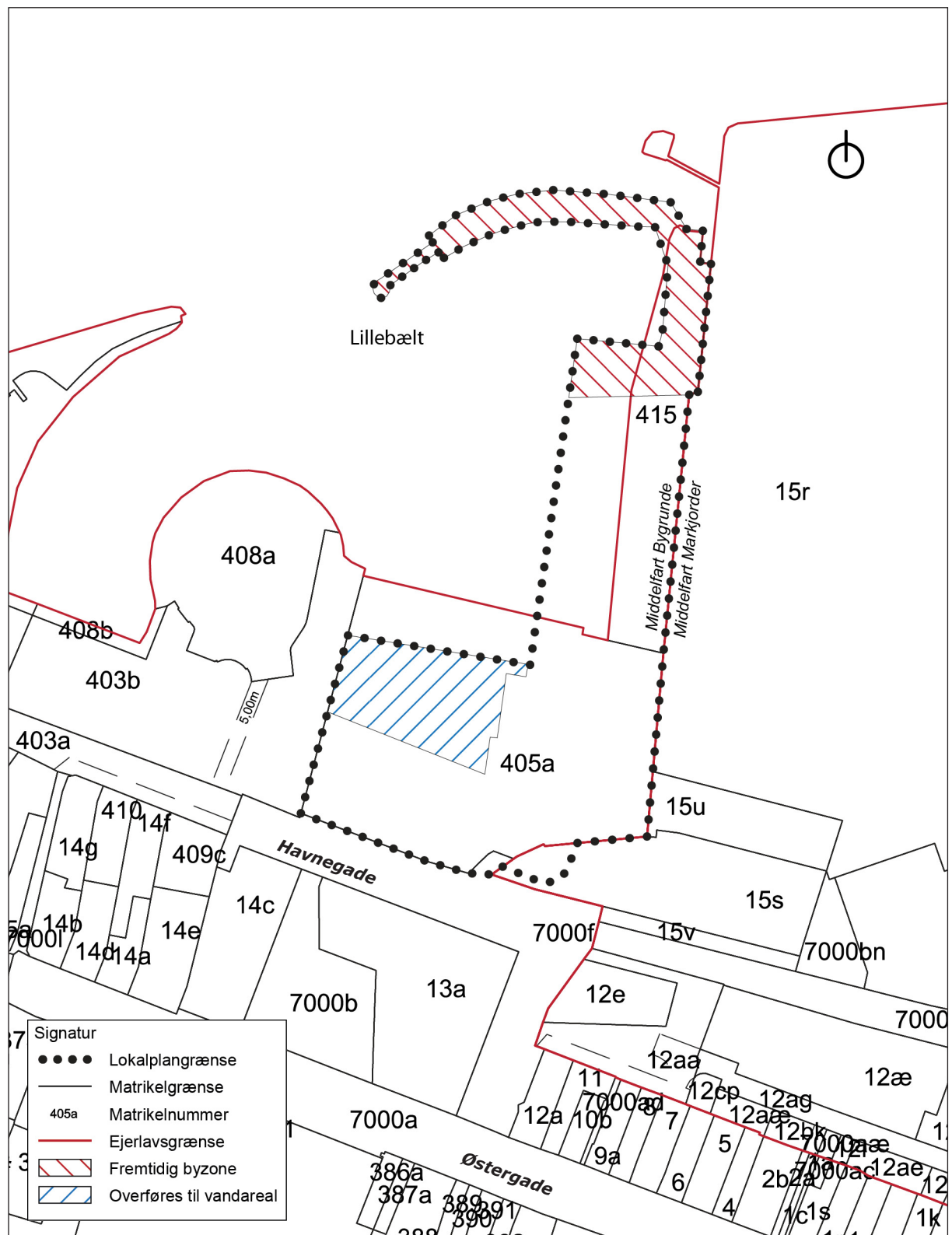
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 177

Boliger på Kulgrunden
i Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 2.000

Dato: 26. juni 2019



Middelfart Kommune

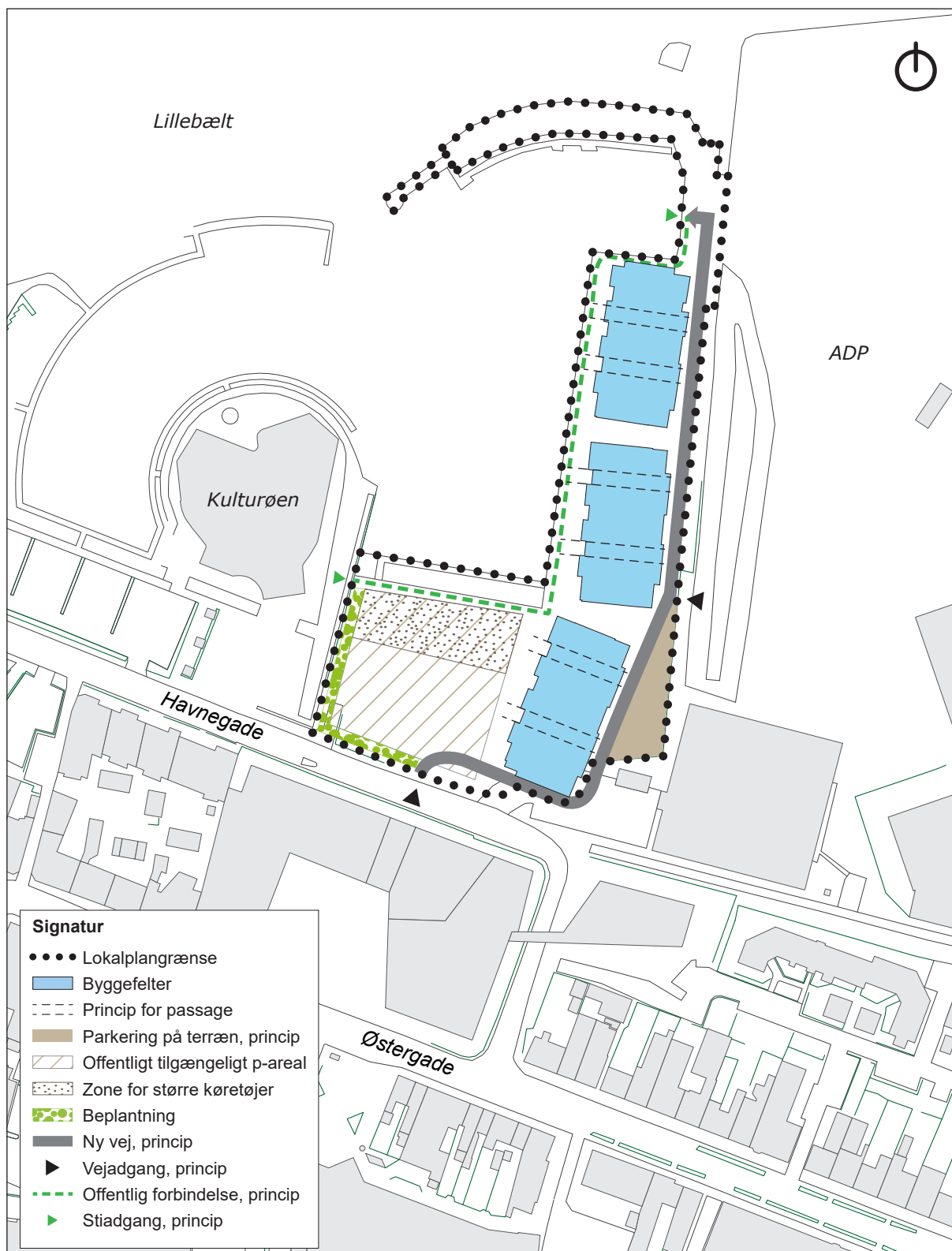
Lokalplan nr. 177

Boliger på Kulgrunden
i Middelfart

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 2.000

Dato: 26. juni 2019



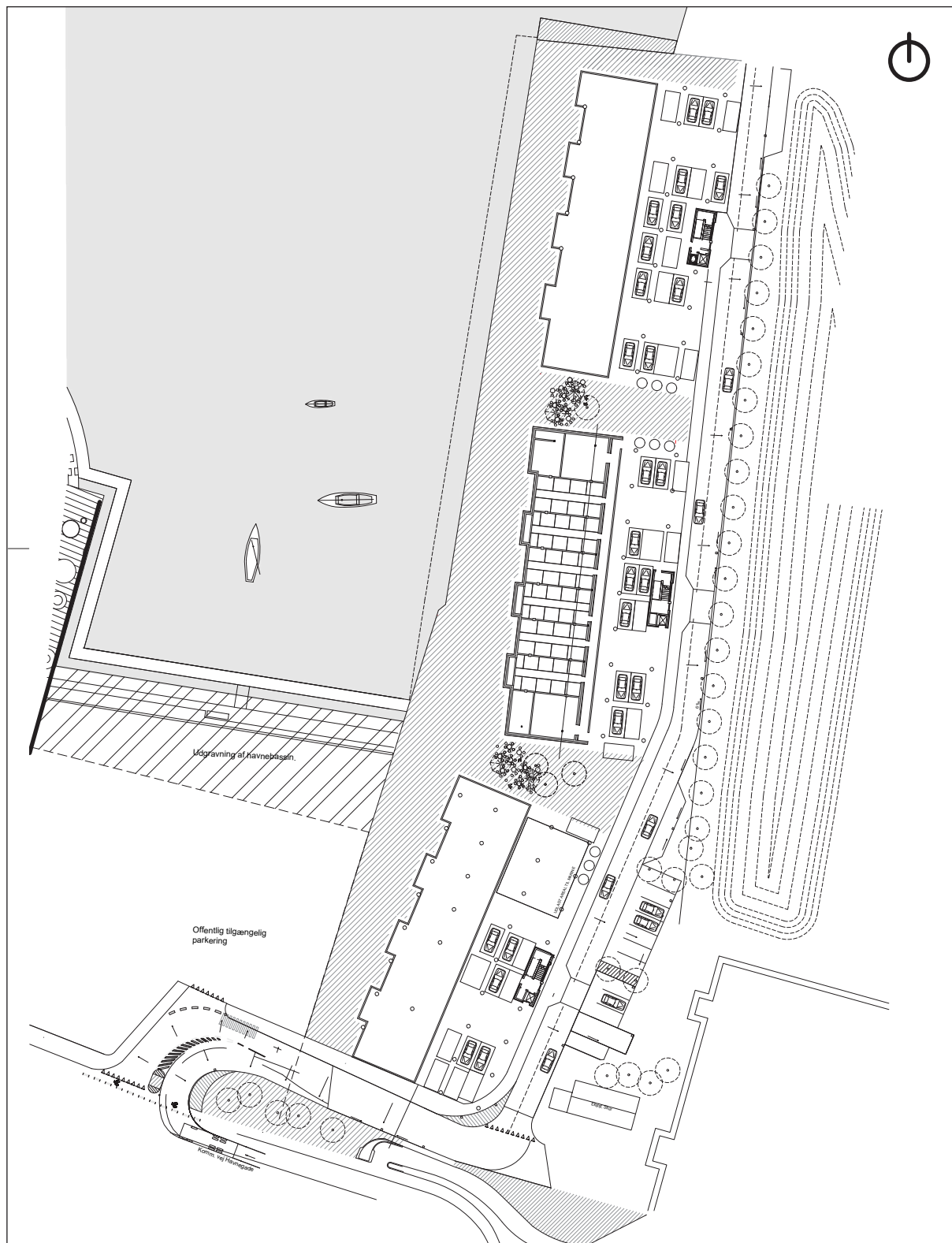
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 177

Boliger på Kulgrunden
i Middelfart

KORTBILAG 3: Illustrationsskitse

Mål: Ikke målfast

Dato: 27. januar 2020



Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og derfor ikke bindende.



Middelfart
KOMMUNE

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

Tillæg til Kommuneplan for Trekantområdet og Middelfart Kommune

Hovedstruktur og retningslinjer

2017-2029



Middelfart
KOMMUNE



Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 13

C.00.02."Kulturøen"

T.00.01."Parkering ved Havnegade"

Hører til lokalplan nr. 177

TIL KOMMUNEPLAN 2017-2029

KOMMUNEPLAN OG TILLÆG

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

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

En kommuneplan består af

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

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

RETSVIRKNINGER

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

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

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017-2029 er at justere byggemulighederne i den østlige del af området ved Kulturøen og Middelfart Marina. De ændrede byggemuligheder forudsætter også en ændring af afgrænsningen af de berørte rammeområder, hvor en mindre del af rammeområde T.00.01 "Parkering ved Havnegade" overføres til rammeområde C.00.02 "Kulturøen". Eksisterende og nye rammeområdegrenser ses på figur 1 og 2.

Den ændrede planlægning har afsæt i forslag til Lokalplan nr. 177 – "Boliger på Kulgrunden i Middelfart" – der er udarbejdet sideløbende med kommuneplantillæg nr. 13. Planerne er udarbejdet med henblik på at muliggøre opførelse af en attraktiv terrassehusbebyggelse med vestvendte udsigtslejligheder, der er orienteret mod marinaen og de rekreative funktioner ved Lillebælt. Terrassehusene kan opføres i op til 6 etager og med en bygningshøjde på op til 23 m. Bebyggelsen er henvendt til mange forskellige familietyper og et vigtigt led i kommunens bosætningsstrategi.

Planlægningen skal endvidere sikre god adgang og kvalitetsfyldte opholdsmuligheder for offentligheden, hvilket er en gennemgående intention med den fortløbende omdannelse af Middelfart Havnefront.

Hovedstruktur og retningslinjer i øvrigt

Kommuneplantillægget er i sin øvrighed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet og med Middelfart Kommunes lokale del med tilhørende retningslinjer, herunder bl.a. retningslinjer for bosætning, detailhandel, Naturpark Lillebælt, klima samt kystnærhed og landskabsinteresser.

Natura 2000 områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 2,5 km syd for planområdet.

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

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

Grundvandsbeskyttelse

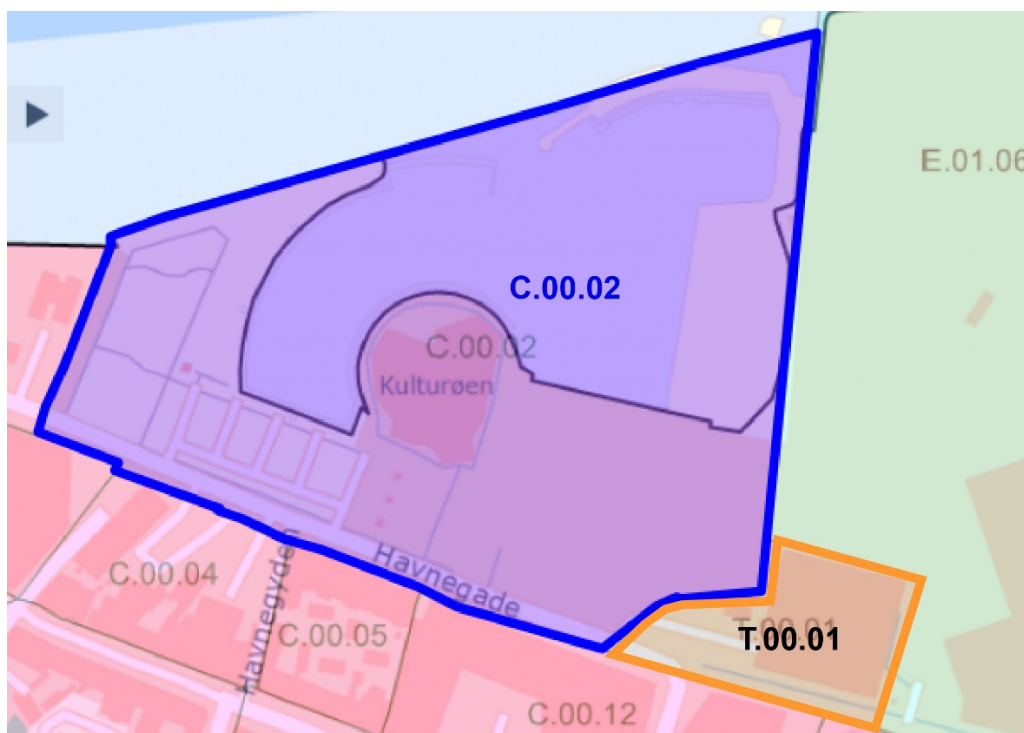
Området er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn og er beliggende inden for hovedvandopland 1.12 "Lillebælt/Fyn".

Der er ingen drikkevandsinteresser eller indsatsplaner i området. Den ændrede planlægning vurderes derfor ikke at udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Miljøscreening

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplan og kommuneplantillæg efter lovens § 8 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af planernes gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

Nuværende rammebestemmelser og rammeområdegrænser: Rammeområde C.00.02 "Kulturøen"



Figur 1: Nuværende afgrænsning af rammeområderne C.00.02 'Kulturøen' og T.00.01 'Parkering ved Havnegade'.

Generel anvendelse

Området er udlagt som centerområde

Områdets status

Kulturøen og boliger. 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 50%.

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

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 12 m.

Maks. bebyggelsesprocent øst for Havnegydens forlængelse: 50. Området vest for Havnegydens forlængelse kan ikke bebygges - undtagen dog bygning til Turistkontor og en åben pavillon til offentlige formål.

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 afstand i forhold til boliger 50 m.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

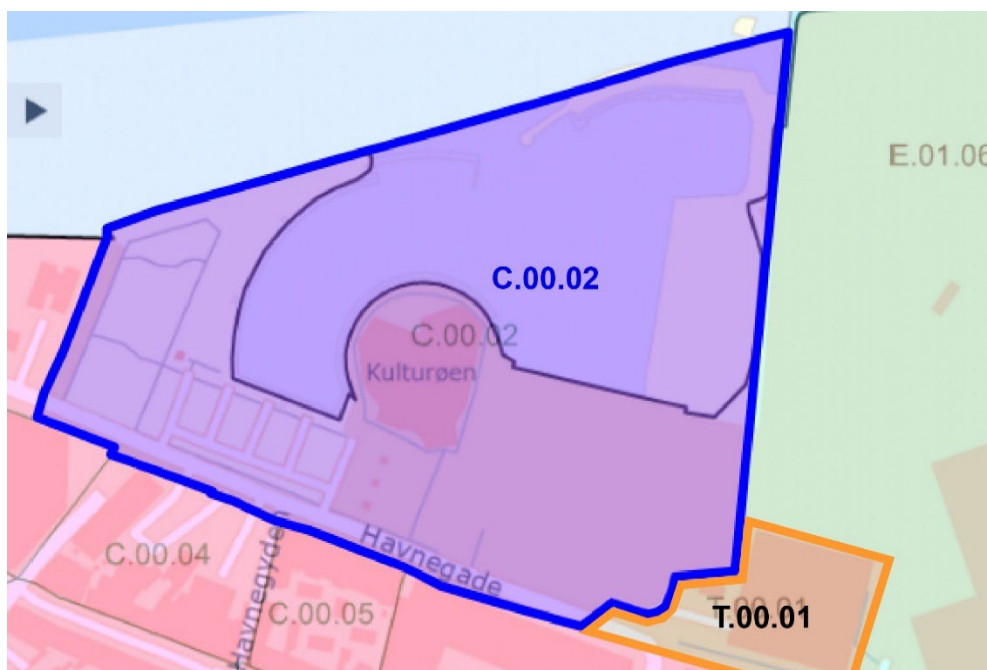
Lokalplan nr. 23.21

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Fremtidige rammebestemmelser og rammeområdegrænser: Rammeområde C.00.02 "Kulturøen"



Figur 2: Fremtidig afgrænsning af rammeområderne C.00.02 'Kulturøen' og T.00.01 'Parkering ved Havnegade'.

Generel anvendelse

Området er udlagt som centerområde

Områdets status

Kulturøen og boliger. 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 50%.

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

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 12 m.

Maks. bebyggelsesprocent øst for Havnegydens forlængelse: 50. Området vest for Havnegydens forlængelse kan ikke bebygges - undtagen dog bygning til Turistkontor og en åben pavillon til offentlige formål. Øst for Kulturøen tillades opført en etageboligbebyggelse på maks. 8.500 m² (bebyggelsesprocent ca. 61) i op til 6 etager og med en maks. bygningshøjde på op til 23 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 afstand i forhold til boliger 50 m.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 23.21

Lokalplan nr. 177

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 13 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 3. februar 2020.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 27. februar 2020.