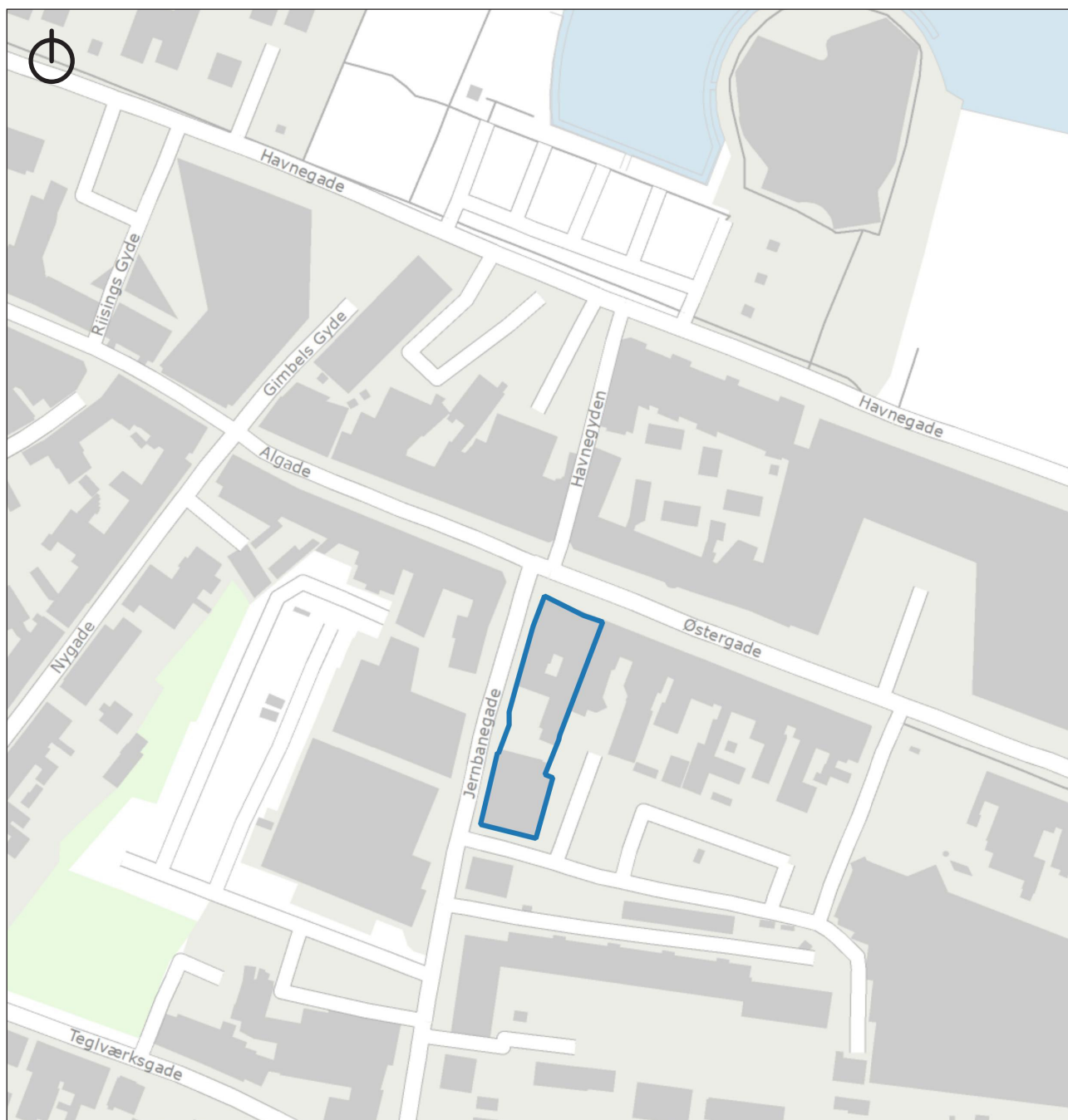




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 186

og tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017-2029

**Boliger og butikker ved Jernbanegade og
Østergade i Middelfart**

April 2021

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

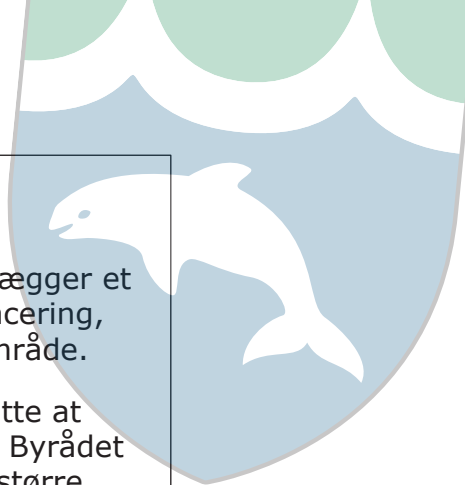
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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. 186

Boliger og butikker ved Jernbanegade og Østergade i Middelfart

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	7
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	8
VEDTAGELSESPÅTEGNING	15
REDEGØRELSE.....	17
LOKALPLANENS INDHOLD	17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN.....	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	22
SERVITUTTER	25
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	25
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	25
BILAG	27
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	27
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT.....	29
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	31
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7	

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet, der er på 1.160 m², er beliggende i Middelfarts centrale bydel, omfatter matrikelnumrene; 375a og 375f Middelfart Bygrunde.

Lokalplanen er beliggende på hjørnet af Østergade og Jernbanegade ved den østlige ende af gågaden Algade, ikke langt fra Middelfart Kommunes nye rådhus fra 2017. Området er privat ejet og ligger i byzone.

Områdets eksisterende bebyggelse er 1-2½ etager, hvor stueetagen anvendes til butikker og servicevirksomheder og de øvrige etager anvendes til boligformål, klinikker, kontorer og lignende. Ejendommen Østergade 2 er optaget i kommuneatlas fra 1993, som bevaringsværdige bygning med middel bevaringsværdi (6).

Terrænet i området er svagt stigende fra nord mod syd fra kote ca. 2,0 m DVR90 ved krydset Østergade/Jernbanegade til kote ca. 3,5 m DVR90 i områdets sydligste del. Området har ingen beplantning og fremtræder bebygget eller befæstet.

De ubebyggede arealer bag bebyggelsen anvendes primært til parkering.



Lokalplanområdets placering i Middelfart midtby.

Mod vest og nord grænser området op til hhv. Jernbanegade og Østergade, mod øst til bebyggelse ved Østergade og et større parkeringsareal og mod syd til en sidevej til Østergade.

Området ligger centralt i Middelfart mellem gågaden (Algade) mod nordvest, stationen mod syd, samt Rådhuset mod nordøst og Kwickly mod sydøst.

De omkringliggende områder er i skala og struktur præget af købstadsmiljøet i den centrale del af Middelfart, som udgør baggrunden og sammenhængen for nybyggeri og ombygninger. Især bebyggelsen ved Algade og Østergade er karakteriseret af en bebyggelsesstruktur med sammenbyggede selvstændige forhuse for hver ejendom og en funktionel struktur med mindre forretninger i stueetagen.



Hjørnet af Østergade og Jernbanegade, med kig mod øst langs Østergade (**tv**) og mod syd langs den eksisterende bebyggelse i Jernbanegade (**th**).



Hjørnet af Østergade og Jernbanegade, med kig mod nordøst langs den eksisterende bebyggelse i Østergade (**tv**) og ejendommene i krydset set fra Jernbanegade (**th**).

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, et konkret ønske om, at opføre ny randbebyggelse ved Østergade/Jernbanegade med henblik på at etablere butiksfunktioner i stueetagen og boliger i de øvrige etager.

Lokalplanlægningen gennemføres med det primære formål at give mulighed for en omdannelse af området således at ny bebyggelse opføres i gadelinjen, og med mulighed for udvidelse og etablering af centerorienterede virksomheder og boliger.

Et andet formål er, at ny bebyggelse skal forholde sig til omgivelserne, således at det mht. struktur og udformning er i harmoni med den ældre købstadsbebyggelse. Derfor skal bebyggelsen opføres som en sluttet randbebyggelse, gerne med et moderne udtryk, i forhold til arkitektur, materialer og konstruktion.

Det er ligeledes lokalplanens formål at sikre, vejadgang til området sker fra Jernbanegade og at der bliver anlagt det nødvendige antal parkeringspladser. Endelig skal lokalplanen sikre indretning af udearealer.



Den eksisterende bebyggelse og bruddet i randbebyggelsen i Jernbanegade - hhv. den nordlige del (**th**) og den sydlige del (**tv**) - set fra syd mod nord.



Lokalplanområdets sydlige del, med kig mod nordøst langs den del af Østergade der forløber syd om området (**tv**) og mod nord med den eksisterende parkeringsplads bag randbebyggelsen (**th**).



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 186

Boliger og butikker ved Jernbanegade og Østergade 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 centerformål, herunder butikker, kontorerhverv og boliger mv.
- at muliggøre opførelse af ny bebyggelse til centerformål,
- at sikre, at ny bebyggelse opføres som en sluttet randbebyggelse i gadelinien ved Østergade og Jernbanegade,
- at sikre, at der etableres udendørs opholdsareal,
- at sikre, at området vejbetjenes fra Jernbanegade.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Middelfart Bygrunde: matr. nr. 375a og 375f

samt alle parceller, der efter den 5. juni 2019 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til centerformål med en blanding af boliger og erhverv, herunder butikker og mindre generende erhverv, som ikke ændrer områdets karakter af bolig- og centerområde.

2.

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til butikker, kontorer, klinikker, banker, restauranter og lignende serviceorienterede virksomheder, der naturligt kan indpasses i kommunens



hovedcenter, samt boliger. I tilknytning til butikker kan der indrettes mindre værksteder.

Stueetagen i ejendommen Østergade 2 (byggefelt B) kan alene anvendes til butiksformål.

3.

Inden for lokalplanområdet må der maksimalt etableres butikker med et samlet bruttoetageareal på 1000 m². Den enkelte butiks samlede bruttoetageareal (butik, lager, personalerum mv.) må ikke overstige 200 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgswarebutikker.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til området og til parkeringskælder kan ske fra Jernbanegade via port i randbebyggelsen, som vist i princippet på kortbilag 2.

2.

Der skal sikres adgang til de bagved liggende arealer for gående gennem port i randbebyggelsen fra Jernbanegade, som vist i princippet på kortbilag 2. Port til nedkørsel skal trækkes så langt ind i bygningen så der er plads til 1 ventende bil i porthul.

3.

Ved ændret anvendelse eller nybyggeri inden for lokalplanområdet skal der etableres parkering efter følgende fordeling:

- 1 p-plads pr. bolig ved etageboligbebyggelse.
- 1 p-plads pr. 25 m² ved butikker.
- 1 p-plads pr. 50 m² ved kontorer, klinikker og lignende.
- 1 p-plads pr. 100 m² ved øvrige erhvervsformål.

4.

Inden for området kan der etableres parkering i parkeringskælder. Der skal mindst anlægges 1 handicapparkeringsplads på 4,5 x 8 meter.

Inden for området skal der etableres cykelparkering til ejendommens beboere.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.



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

3.
Der skal inden for området reserveres areal til fælles affaldsbeholdere for bebyggelsen samt tilstrækkelige adgangsforhold for renovationskøretøjer.

Beholderne skal så vidt muligt etableres som en nedgravet løsning.

4.
Der kan etableres anlæg for solenergi på bygningers tag og/eller facade, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bl.a. bygningens arkitektoniske udtryk.

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

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

Der er endvidere mulighed for at etablere jordvarme i området.

5.
Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygningskroppen.

Dog gælder, at individuelle antenner og paraboler skal placeres sådan, at de er så lidt synlige som muligt fra naboområder samt veje og stier i og omkring lokalplanområdet.

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

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten i området som helhed må ikke overstige 315.

2.
Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltet. Mod Jernbanegade og Østergade skal ny bebyggelse opføres som sluttet randbebyggelse med facade i gadelinien, jf. kortbilag 2.



I randbebyggelsen kan der indrettes portgennemgang og passager.

3.

Ny bebyggelse opført i gadelinje skal opføres som selvstændige forhuse der svarer til områdets eksisterende bebyggelsesstruktur, jf. ligeledes § 8.4.

4.

Indenfor byggefelt A må ny bebyggelse opføres i højst 4 etager og med en max. bygningshøjde på 14,0 m.

Indenfor byggefelt B må ny bebyggelse opføres i højst 3 etager og med en max. bygningshøjde på 10,0 m.

Bygningshøjden fastlægges i henhold til Byggelovens bestemmelser med udgangspunkt i det naturlige uregulerede terræn.

5.

Depotrum, cykelrum og lignende, samt anlæg til renovation skal integreres i bebyggelsen inden for det fastsatte byggefelt.

6.

Byggefelter kan i mindre omfang overskrides ved påbygning af karnapper og altaner, dog ikke mere end, at ingen del af bygningen overskrider skel mod vej.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Ny bebyggelse skal i struktur og formsprog forholde sig til de sammenbyggede købstadshuse, dog gerne i et nutidigt udtryk.

2.

Ny bebyggelse skal opføres med facader i lyse teglsten, som står med blank eller pudset mur. Mindre bygningsdele, i form af karnapper og vindfang mv., der maksimalt udgør 10% af facaden, kan opføres i træ, stål, glas eller andre lette materialer.

3.

Langs Jernbanegade skal alle bygninger fremtræde som en helhed i formsprog, farver og materialer. Hvis byggeriet sker i flere etaper, skal det senest opførte tilpasse sig det først opførte.

4.

Randbebyggelsens facader skal udformes med variation, hvorved facaderækken opleves som enkeltstående huse. Visuelle "brud" kan fx opnås ved vertikale materiale/farveskift, indsnit eller udkragninger, indrykning af bygningsfacade, variation af bygningshøjden mm.



Mod Østergade og Jernbanegade skal der etableres vinduer i stueplan svarende til mindst 50% af facadearealet. Disse vinduer må ikke blændes eller på anden vis tildækkes.

Mod Østergade må der ikke etableres altaner.

5.

Følgende typer butiksdøre kan anvendes til butikssindretninger og liberalt erhverv afhængig af husets arkitektur og byggeskik:

- som rammedøre med glasfyldning, eller i kombination med glas foroven og med en eller flere fyldinger i træ nederst
- som én- eller tofløjede døre afhængig af husets øvrige udformning. Denne tillades også udført med opsprosnings af glasarealet med spinkle sprosser

Ovennævnte dørtyper vil i de fleste tilfælde tillades anvendt også ved indgangspartier og indgangsdøre til trapperum og lignende med liberalt erhverv.

I særlige tilfælde kan det tillades at butiksdørens konstruktion udføres i stål eller lignende materialer, udført i nutidigt design med mat diskret overflade, f.eks. ved nyt byggeri.

6.

Randbebyggelsens tage kan udformes som mansardtage. Tagryg skal være parallel med gadefacade.

Som synlig tagbeklædning skal anvendes tagpap, naturskifer, beton- og tegltagsten eller valset zink. Der må ikke anvendes glaserede og reflekterende tagmaterialer.

7.

Kviste skal følge facadens vinduestakt og udføres med vinduer, der er mindre i format end facadens vinduer.

8.

Placering og størrelse af tagvinduer skal udføres således, at de er i harmoni med husets øvrige bygningsdele.

9.

På bygningsfacade må kun skiltes med virksomhedens navn og logo. Skilte må ikke dække vinduer, døre, bygningsdetaljer og lignende og må kun placeres i stueetagen, dvs. at overkanten af skilte ikke må placeres højere end underside af 1. sals vinduer.

Facadeskiltning må ikke være større end 0,8 x 2 meter (højde x bredde), udformes kvadratisk i størrelse maks. 1,3 x 1,3 meter eller udformes som løse bogstaver. Udhængsskilte udført på galge må have en størrelse på max. 0,5 m² med et fremspring på max. 1,10 m fra facaden.



Skiltning skal tilpasses bygningens karakter og respektere det øvrige farvevalg på bygningen. Endelig skal der være luft omkring facadeskilte, så man kan se, at de sidder på en mur.

Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørsel til området. Disse må ikke være større end 0,4 x 1 meter, og ikke placeres højere end 1 meter over jorden.

10.

Der kan opsættes markiser, men faste baldakiner er ikke tilladt. Markiser skal være ensartede for hele ejendommen og der må ikke opsættes reklamemarkiser.

Der må ikke opsættes reklameflag eller permanente bannere o.l. i området.

11.

Skiltetekster på butiksruder med navn/firma eller bomærke må kun udføres med løse bogstaver, ved påklæbning, med yderst begrænset størrelse og kan udføres, hvor etablering over butiksfacader ikke er muligt, eller hvor det samlede helhedsindtryk af facaden tilgodeser en sådan placering.

Øvrig reklamering eller skiltning med streamers eller lignende på butiksvinduer og glasarealer tillades ikke. Undtaget fra denne regel gælder reklamering i forbindelse med udsalg eller ved helt særlige mærkedage.

Permanent tilklæbning eller blænding af butiksvinduer og andre glasarealer tillades ikke, jf. ligedes § 8.4.

12.

I stueplan kan der opsættes henvisningsskilte, udformet som pladeskilte, til erhverv på øvrige etager, ved indgangsparti, døre og porte, når skiltets størrelse ikke overskrider 0,2 m².

13.

Belysning af skilte og bygninger skal være i harmoni med omgivelserne og må ikke virke blændende ift. naboer og forbi-passerende trafik.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Der skal anlægges og indrettes friareal til udendørs opholdsareal, der skal friholdes for alle typer af erhvervsaktivitet, som vist i princippet på kortbilag 2 og 3.

Desuden kan der indrettes udendørs opholdsareal i form af mindre tagterrasser eller altaner.



2.

Udendørs opholdsarealer skal begrønnes ved græsarealer eller enkeltstående træer og skal desuden afskærmes i skel og mod parkeringsarealer af løvfældende hækbeplantning, for at hindre indblik.

3.

Ubebyggede arealer må ikke bruges til oplag eller affaldsbeholdere.

4.

Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Mod skel skal der ske tilpasning til eksisterende omgivende terræn.

Yderligere terrænregulering må kun ske med Byrådets tilladelse.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 11. Miljøforhold

1.

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.

2.

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.

3.

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.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering og cykelparkering, jf. § 5,
- der er etableret udendørs opholdsareal, jf. § 9,



§ 13. Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt

Ved endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Partiel Byplanvedtægt nr. 21 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 6. april 2021.

Johannes Lundsfryd Jensen
Borgmester

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 21. april 2021.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanområdet er beliggende i Middelfarts bymidteområde og skal anvendes til centerfunktioner og boliger.

For at fastholde Østergade som en primær butiksgade fastlægges lokalplanen, at stueetagen mod Østergade kun må indrettes til butiksførmål. Stueetagen mod Jernbanegade kan både anvendes til butikker og andre typer af kunderelaterede funktioner, samt erhverv og boliger.

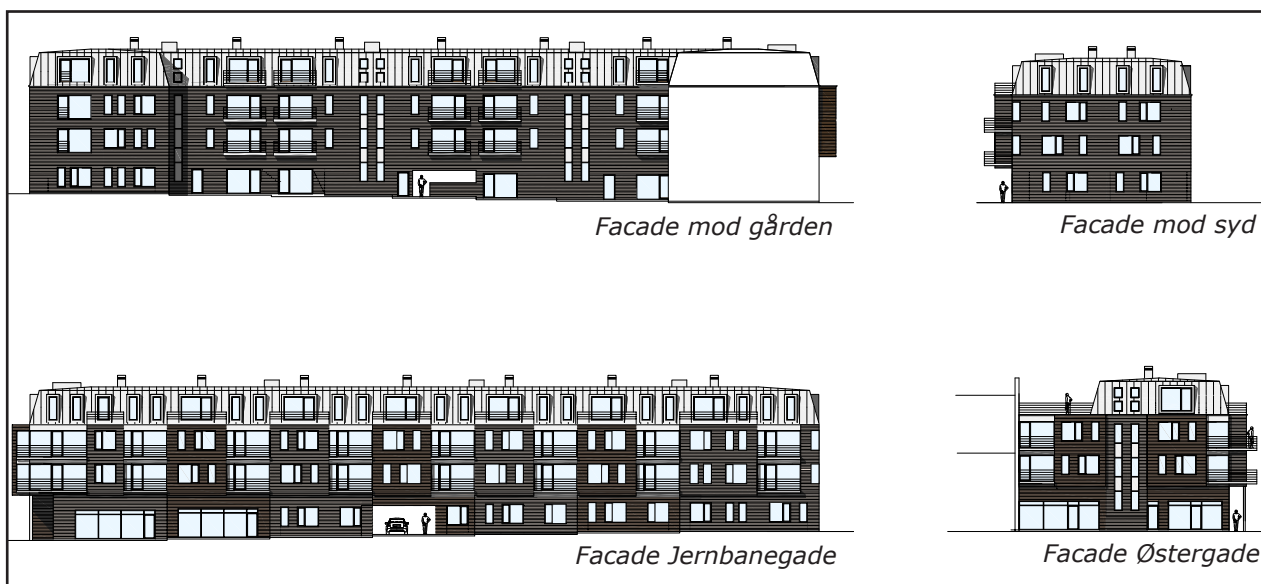
Inden for lokalplanområdet kan der etableres eller indrettes ny bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på ca. 3.330 m². Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 fastsatte byggefelter og skal opføres som sluttet randbebyggelse i gadelinien.

Lokalplanen giver mulighed for at der inden for lokalplanområdet kan etableres detailhandel med et samlet bruttoetageareal på 1.000 m² og at der i alt kan etableres 30 boliger.

Området har en fremtrædende placering i den centrale bydel ved to af byens hovedstrøg. Ved etablering af ny bebyggelse er der derfor stillet særlige krav til arkitektur og materialevalg, samt at bebyggelsen mod Østergade og Jernbanegade skal udføres som sluttet randbebyggelse, hvor facader skal udformes med variation og visuelle lodrette opbrud, sådan at facaderækken opleves som enkeltstående og selvstændige forhuse.

Illustration for mulig udformning af facader er vist på figuren neden for.

Der stilles endvidere krav til udformningen og placeringen af tekniske installationer og skilte, så disse elementer ikke forringer hverken bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk.



Opstalt af facader som illustration af mulig ny bebyggelse.



Ubebyggede arealer og beplantning

Der er stillet krav om, at der af hensyn til områdets visuelle udtryk og udearealernes kvalitet, skal ske bearbejdning af udendørs opholdsarealer med grønne tiltag.

Der skal etableres beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ. Såfremt affaldsbeholdere placeres i udearealer skal de etableres som nedgravede løsninger og skal opfylde kommunens retningslinjer herfor.

Veje, stier og parkering

Området skal fortsat vejbetjenes fra Jernbanegade og Østergade, og der reserveres areal for vejadgang til parkeringskælder.

Ligeledes reserveres der passage gennem port fra Jernbanegade til de bagved liggende arealer for gående.

Parkering kan indrettes fælles for flere ejendomme og kan etableres som parkeringskælder.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen.

For ny bebyggelse og nye anlæg i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet, og hvis bebyggelsen overstiger en bygningshøjde på 8,5 meter skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdets nordligste del ligger ca. 250 m fra kysten. Mellem lokalplanområdet og kysten findes tæt bymæssig bebyggelse og der sker en løbende omdannelse og fortætning af området ved Havnegade. Endvidere er den eksisterende bebyggelse omkring lokalplanområdet ligeledes etagebyggeri - b.la. er bebyggelsen i forbindelse med det nye rådhus opført i op til 10 etager.

På den baggrund er det Byrådets vurdering, at den planlagte bebyggelse ikke vil påvirke kystlandskabet negativt.

Detailhandel

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens bestemmelser for bymidteafgrænsningen for Middelfart. For bymidteafgrænsningen udlægges en arealramme i planperioden på 18.000 m² bruttoetageareal til øvrige udvalgswaregrupper og 6.000 m² bruttoetageareal til dagligvarebutikker.



Der kan etableres detailhandelsbutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 3.500 m² for dagligvarebutikker og på maksimalt 2.000 m² for øvrige udvalgswarebutikker.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer vedrørende detailhandel.

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 tætbebyggede 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 belægninger, 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.

Værdifulde kulturmiljøer

Randbebyggelsen langs med Østergade er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. Kulturmiljøerne i byerne er områder, hvor der er væsentlige værdifulde kulturhistoriske træk, der bør sikres og understøttes. Udpegningen udelukker ikke, at der kan ske en udvikling inden for områderne men skal sikre, at udviklingen sker med respekt og under hensyntagen til de specifikke kulturhistoriske værdier.

Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Hovedstruktur og retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Bevaringsværdige bygninger

Middelfart Kommune har siden 1993 gennemført registreringen og kortlægning af byers og bygningers arkitektoniske og kulturhistoriske bevaringsværdier. Der er registreret bygninger opført før 1940 og disse har fået en bevaringsværdi – også kaldet SAVE værdi – på mellem 1 og 9. Bygninger med høj værdi (1-4) er bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie eller placering i landskabet er særligt værdifuld for en helhed og skal sikres gennem planlægning.



Bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi på 1-4 ifølge SAVE-registreringen i kommuneatlas fra 1993 er i kommuneplanen registreret som bevaringsværdige og må ikke nedrives, ændres eller ombygges uden en konkret vurdering og tilladelse fra Middelfart Kommune.

Østergade 2 er registreret med en bevaringsværdi 6, som svarer til middel bevaringsværdi.

Rammer

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde C.00.09 "Østergade-Elmegade" i kommuneplanen, som er udlagt til centerområde. Ifølge rammebestemmelserne skal området anvendes til centerformål, boliger, liberalt erhverv, detailhandel m.v. Der kan maksimalt bygges i 2½ etage og med en bygningshøjde på højst 12 m. Bebyggelsesprocenten må højst være 90 for området som helhed.

Med lokalplanen bliver det muligt at opføre ny bebyggelse i op til 4 etager og med en maksimal bygningshøjde på 14,0 m, samt en bebyggelsestæthed med en maksimal bebyggelsesprocent på 315.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017-2029.

Produktionserhverv

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

Kommuneplantillæg nr. 7 (og Lokalplan nr. 186) omfatter et nyt rammeområde C.00.15 "Centerområde Østergade-Jernbanegade", der kan anvendes til blandet boliger, liberalt erhverv, detailhandel m.v.

Nord og øst for området findes rammeområder E.01.06 og E.01.07 og syd for ligger rammeområde E.01.05. Afstanden til de pågældende områder er mindre end 500 m.

Alle rammeområderne er områder til erhvervsformål under en bred vifte fx industri, havneerhverv, hotel, kontor, herunder undervisning, lager, værksted, service og produktion samt butikker til særligt pladskrævende varer.

Det vurderes ikke at rammeområderne – eller dele heraf – vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder. Ligesom det heller ikke er planer om at udpege nærområdet eller dele heraf til områder for produktionserhverv.



Lokalplan nr. 186 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, samt afværgeforanstaltninger her mod ved planlægning af byudvikling mv. i henhold til Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 18.

Lokalplanområdet er i gældende kommuneplanlægning udlagt til centerformål og omfattet af kommuneplanramme C.00.15 "Centerområde Østergade-Jernbanegade" i Middelfart. Det er på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold og eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning vurderet, at den del af området, der udlægges til bebyggelse, ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Det forventes ikke, at dette rammeområde – eller dele heraf – vil indgå i en fremtidig planlægning for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion.

Lokalplan nr. 186 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

MIDDELFART MIDTBYPPLAN

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.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne i den bevarende Lokalplan 23.22 samt Partiel Byplanvedtægt 21.

Med nærværende lokalplan ophæves den del af Partiel Byplanvedtægt 21, som er sammenfaldende med denne lokalplan.



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 et fuldt udbygget byområde der fortættes. 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 vand- og naturplaner.

Forurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret (byzone) iht. Jordforureningsloven. Middelfart Kommune er dog ikke bekendt med, at der findes forurenede jord i området.

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

Ejeren eller brugeren sikrer, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenede eller at der er etableret en fast varig belægning på arealet jf. Lov om forurenede 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.

Der findes ingen beskyttet eller fredet natur inden for lokalplanområdet.

Handicapforhold

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

Museumsloven

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

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

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes fra Trefor vand a/s.

Spildevand

Spildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til spildevandsplanen ledes til Middelfart centralrenseanlæg.

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.

Trafikstøj

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

Lokalplanområdets placering i Middelfarts midtby - tæt på stationen - betyder, at de tilstødende veje kan være forholdsvist 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. Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det ved måling eller beregning dokumenteres, at grænseværdierne for trafikstøj kan overholdes.

Virksomhedsstøj

Områdets funktioner ikke påføre eller påføres af støj fra omgivelserne med et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Området kan karakteriseres som centerområde/bykerne. Støjfølsomme funktioner i de omgivende områder er etageboligbebyggelse, samt en blanding af bolig og erhverv i centerområde.

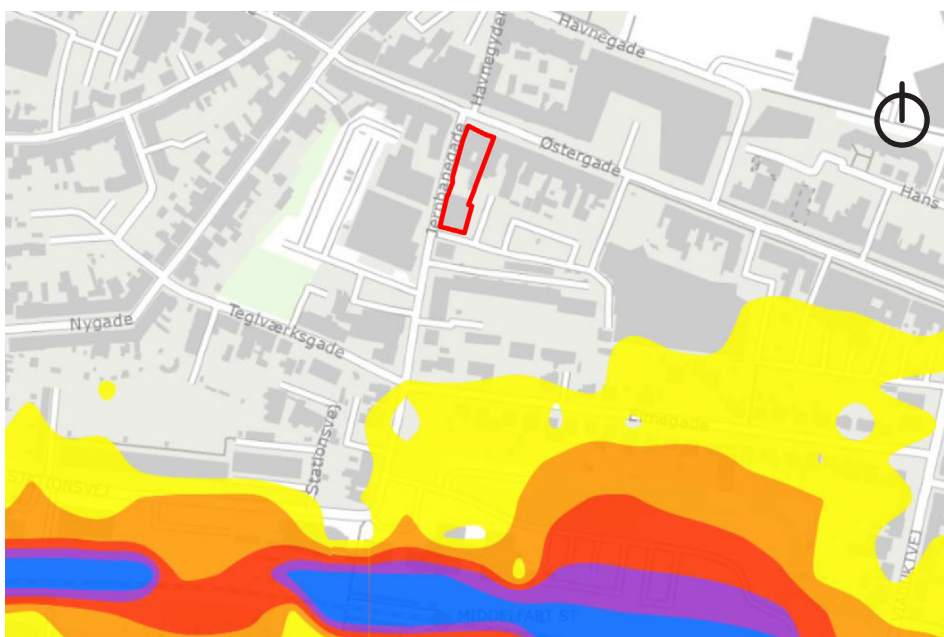
Det støjmæssige bidrag i relation til områdets anvendelse forventes udelukkende at stamme fra trafik - primært kunde- og personalekørsel, samt varelevering.

Jernbanestøj

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. 150 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.

En vurdering vha. Miljøstyrelsens støjkortlægning viser at de vejledende grænseværdier for jernbanestøj uden problemer vil kunne overholdes, jf. illustration nedenfor.



Kortlægning af jernbanestøj / Kilde: Miljøstyrelsen

**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. Middelfart Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanen kræver ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.



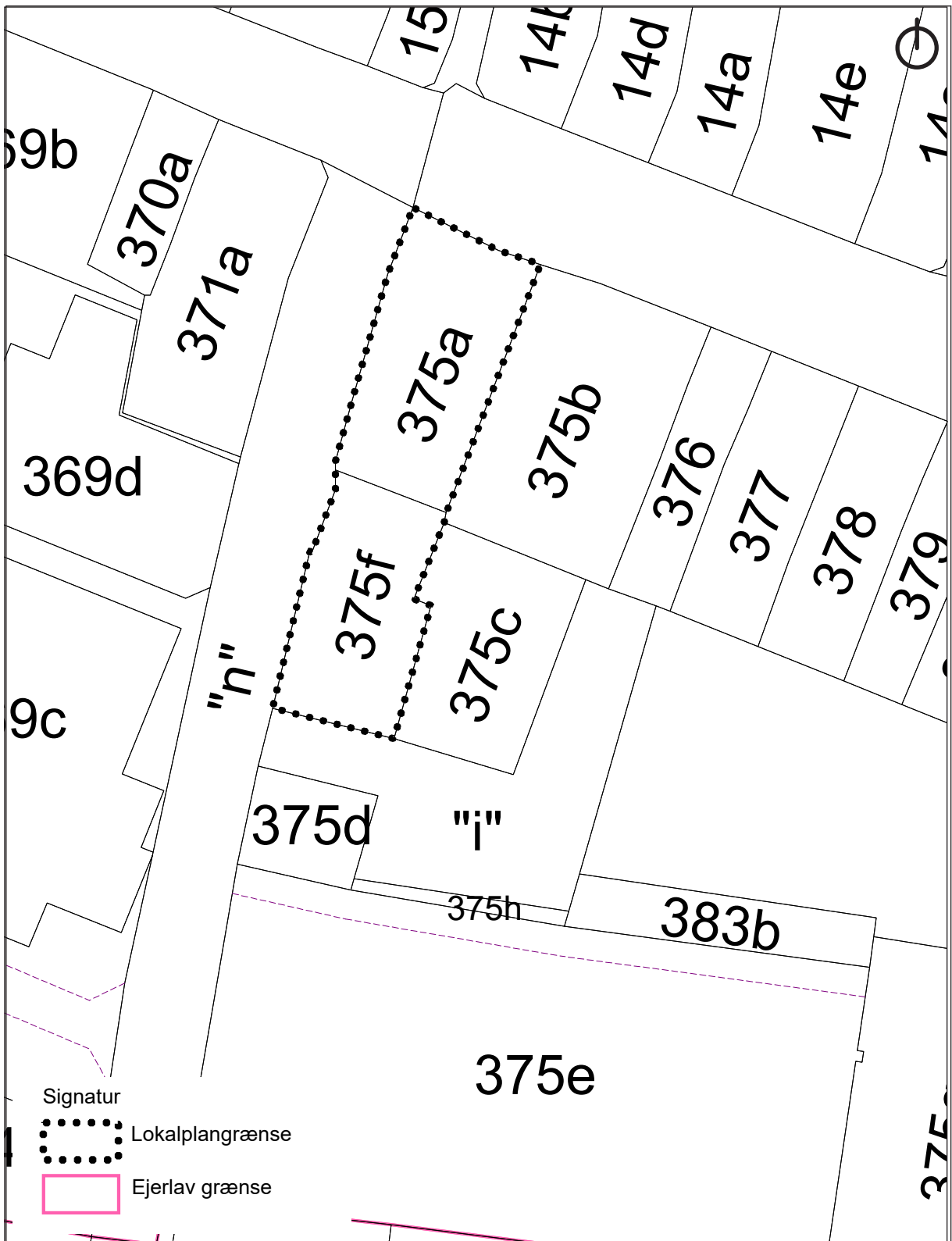
Middelfart Kommune
Lokalplan nr. 186

**Boliger og butikker ved
Jernbanegade og Østergade
i Middelfart**

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.000

Dato: 5. juni 2019



Middelfart Kommune

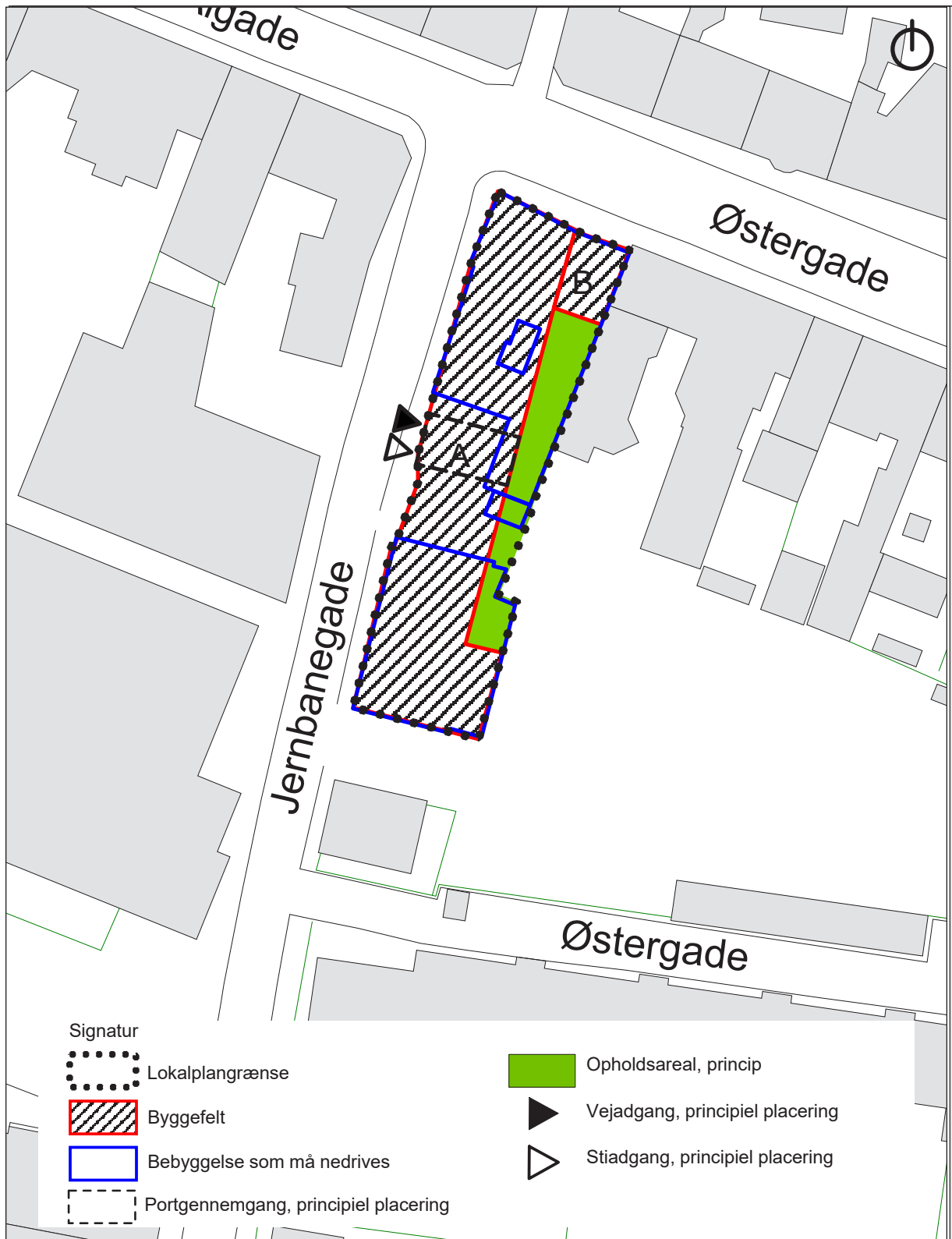
Lokalplan nr. 186

**Boliger og butikker ved
Jernbanegade og Østergade
i Middelfart**

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1.000

Dato: 25. februar 2021



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 186

**Boliger og butikker ved
Jernbanegade og Østergade
i Middelfart**

KORTBILAG 3: Illustrations- plan

Ikke målfast

Dato: 18. februar 2021





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. 7

C.00.15 "Centerområde Østergade-Jernbanegade"

Hører til lokalplan nr. 186

TIL KOMMUNEPLAN 2017 – 2029

KOMMUNEPLAN OG TILLÆG

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

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

En kommuneplan består af

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

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

RETSVIRKNINGER

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

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

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er at ændre rammerne for bebyggelsens omfang for en del af et eksisterende centerområde i Middelfart, og således give mulighed for, at der i området kan opføres højere og tættere bebyggelse.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan. Lokalplanen, nr. 186 Boliger og butikker ved Jernbanegade og Østergade i Middelfart, giver mulighed for nedrivning af den eksisterende bebyggelse samt opførelse af ny bebyggelse i form af etagebyggeri med butikker, erhverv og boliger.

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

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 et fuldt udbygget byområde der fortættes. Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er 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". Planområdet er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser (OD).

Den planlagte anvendelse til centerformål vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Produktionserhverv

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

Kommuneplantillæg nr. 7 (og Lokalplan nr. 186) omfatter et nyt rammeområde C.00.15 "Centerområde Østergade-Jernbanegade", der kan anvendes til blandet boliger, liberalt erhverv, detailhandel m.v.

Nord og øst for området findes rammeområder E.01.06 og E.01.07 og syd for ligger rammeområde E.01.05. Afstanden til de pågældende områder er mindre end 500 m.

Alle rammeområderne er områder til erhvervsformål under en bred vifte fx industri, havneerhverv, hotel, kontor, herunder undervisning, lager, værksted, service og produktion samt butikker til særligt pladskrævende varer.

Det vurderes ikke at rammeområderne – eller dele heraf – vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder. Ligesom det heller ikke er planer om at udpege nærområdet eller dele heraf til områder for produktionserhverv.

Kommuneplantillæg nr. 7 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, samt afværgeforanstaltninger her mod ved planlægning af byudvikling mv. i henhold til Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 18.

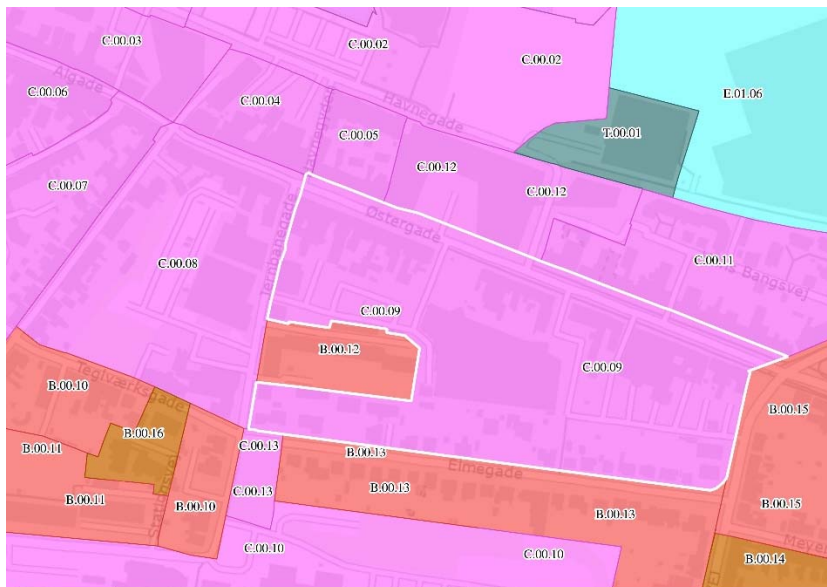
Lokalplanområdet er i gældende kommuneplanlægning udlagt til centerformål og omfattet af kommuneplanramme C.00.15 "Centerområde Østergade-Jernbanegade" i Middelfart. Det er på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold og eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning vurderet, at den del af området, der udlægges til bebyggelse, ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Det forventes ikke, at dette rammeområde - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion.

Lokalplan nr. 186 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

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.00.09 "Østergade-Elmegade"



Generel anvendelse

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, biografer, restaurationer, mindre ikke generende værksteds- og produktionsvirksomheder, boliger, kollektive anlæg og offentlige formål. Detailhandel, se generelle rammer.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 90%.

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

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 12 m.

Forretningsgadekarakteren i Algade-Østergade skal bevares. Antallet af boliger skal bevares. Ved nybyggeri skal eksisterende karréstruktur bevares. Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart.

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3

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.

Andet

Se generelle rammebestemmelser.

Lokalplanlægning

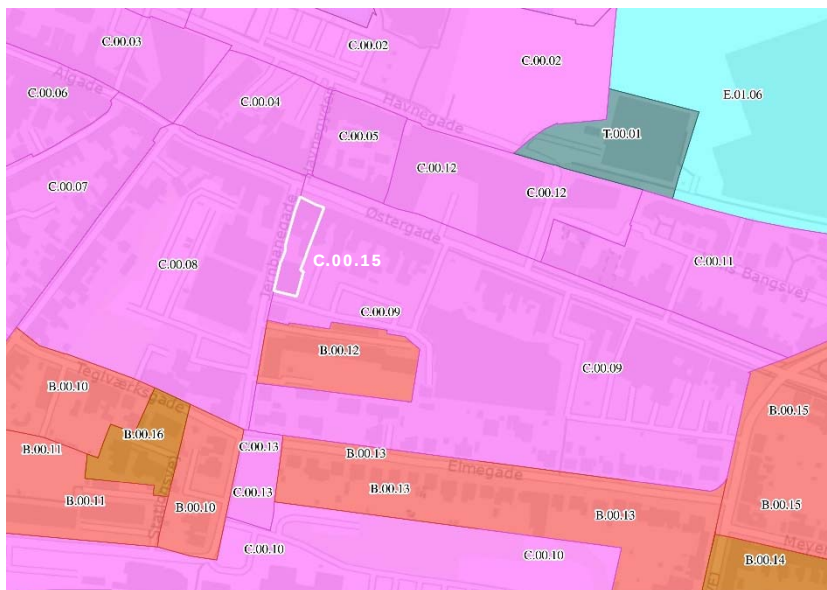
Området er reguleret af Lokalplan 23.22 samt Partiel Byplanvedtægt 21.

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone.

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone.

Fremtidige rammebestemmelser: Rammeområde C.00.15 "Centerområde Østergade-Jernbanegade"



Generel anvendelse

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, biografer, restaurationer, mindre ikke generende værksteds- og produktionsvirksomheder, boliger, kollektive anlæg og offentlige formål. Detailhandel, se generelle rammer.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 315%.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 4 etager.

Bebyggelsehøjden i området må ikke overstige 14 m.

Forretningsgadekarakteren i Algade-Østergade skal bevares. Ved nybyggeri skal eksisterende karréstruktur bevares. Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart.

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3

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.

Andet

Se generelle rammebestemmelser.

Lokalplanlægning

Området er reguleret af Lokalplan 23.22 samt lokalplan 186.

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone.

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 7 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 6. april 2021.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 21. april 2021.