

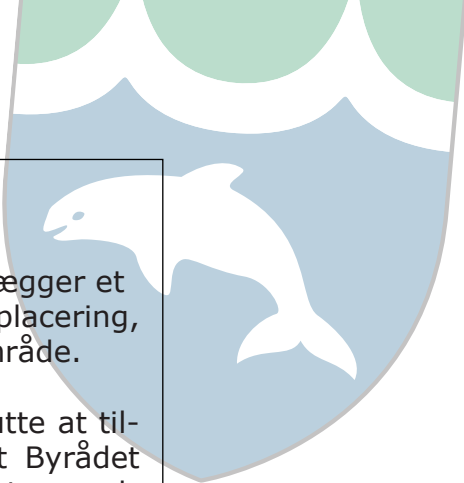


Middelfart
KOMMUNE

Lokalplan nr. 189

**Bolig- og erhvervsområde ved Middelfart station
og tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2017-2029**

November 2019



HVAD ER EN LOKALPLAN ?

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

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

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. 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.

PRAKTISKE OPLYSNINGER

Forslag til lokalplan nr. 189 er fremlagt til offentlig høring i perioden fra den 29.05.19 - den 01.08.19.

Yderligere eksemplarer kan rekvireres på tlf. 8888 5500. Forslagene kan også ses på kommunens hjemmeside.

Indsigelser eller ændringsforslag skal sendes skriftligt senest torsdag den 1. august 2019 til:

teknik@middelfart.dk
Middelfart Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Nytorv 9
5500 Middelfart



Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 189

Bolig- og erhvervsområde ved Middelfart station

Indhold

INDLEDNING

Lokalplanområdet og dets omgivelser	Side 05
Lokalplanens baggrund og formål	Side 06

BESTEMMELSER

Lokalplanens formål	Side 07
Vedtagelsespåtegning	Side 14

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold	Side 15
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	Side 17
Forhold til gældende lokalplan	Side 17
Lokalplanens forhold til anden planlægning	Side 21
Servitutter	Side 23
Tilladelser fra andre myndigheder	Side 23
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	Side 23

BILAG

Kortbilag 1: MATRIKELKORT	Side 25
Kortbilag 2: LOKALPLANKORT	Side 27
Kortbilag 3: ILLUSTRATIONSPLAN	Side 29
Bilag : STØJDATA	Side 31

KOMMUNEPLANTILLÆG

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet omfatter ejendommene Jernbanegade 75-77 i Middelfarts Bymidte, jf. luftfotoet nedenunder. Ejendommene matr. 90b - omfatter et grundareal på 11.695 m² og ligger i byzone.

Området omfatter et eksisterende bygningskompleks der forbliver og er indrettet til erhverv - 'Midtpunkt'.

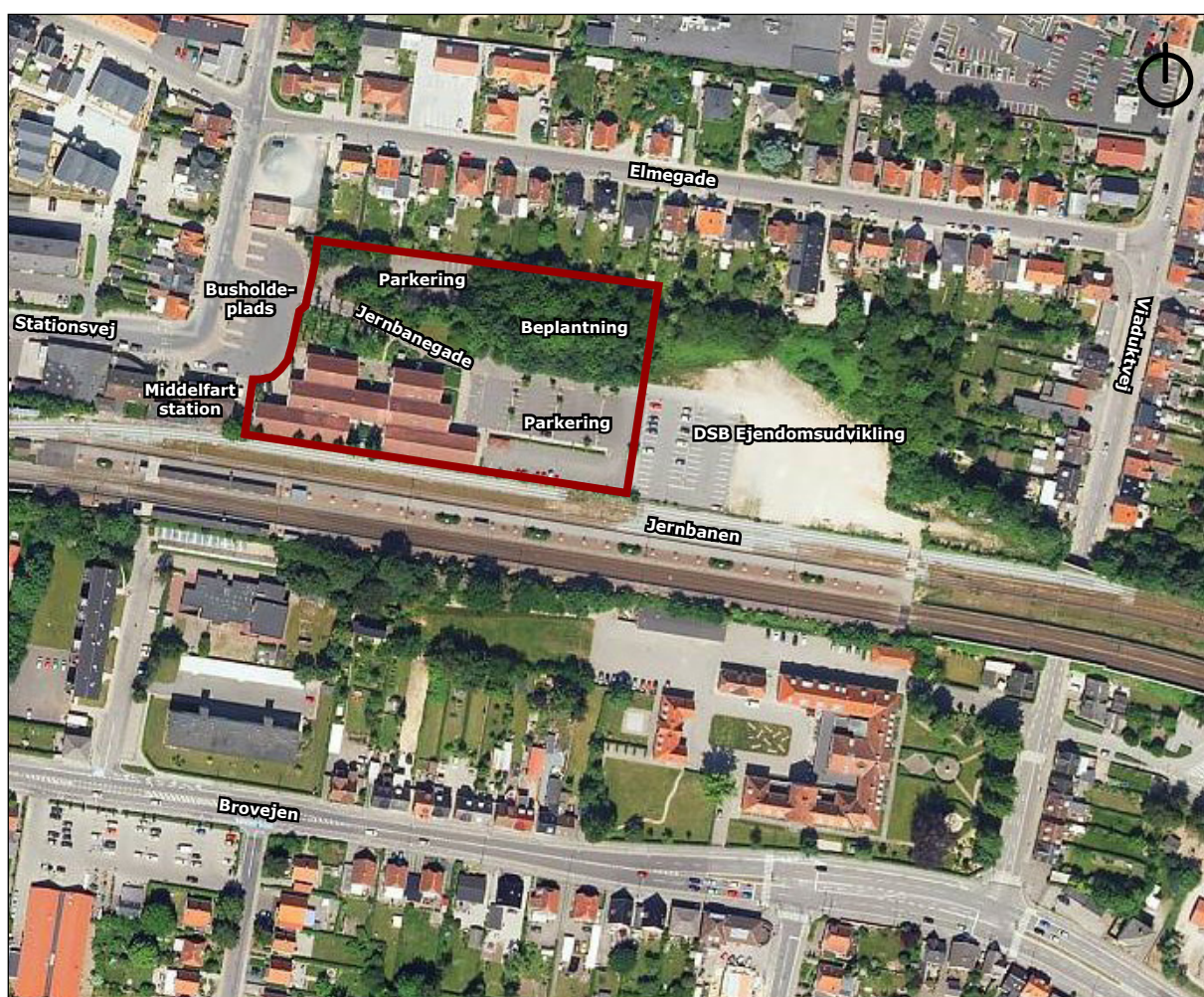
Bygningerne er i 2½ etage og opført i røde tegl og med lyse bånd på facader og i gavle, - samt sadeltagsløsning af rød tegl.

De ubebyggede arealer er delvist indrettet til parkering og opholdsarealer.

Den nordlige del af lokalplanområdet er idag beplantning og parkering. Terrænet er meget kuperet.

Lokalplanen giver mulighed for boligbebyggelse i dette område.

Mod nord grænser området op til eksisterende boligbebyggelse. Mod øst, DSB Ejendomsudvikling A/S. Mod syd op mod jernbanen. Vest for grunden ligger Middelfart station med forplads, parkering og busholdeplads.



Lokalplanområdets placering mellem Jernbanen og Elmegade



Vejadgang fra Jernbanegade.



Eksisterende bebyggelse i Elmegade mod nord.



Middelfart station og banegårdspladsen mod vest.



Jernbanen og DSB's arealer grænser op til matriklen mod syd og øst.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, et konkret ønske om at give plads til et nyt boligbyggeri.

Lokalplanens giver mulighed for, at der kan opføres og indrettes boligbebyggelse med max. 28 boliger.

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse opføres som en arkitektonisk helhed hvad angår arkitektur, materialevalg og farvesætning.

Områdets ubebyggede arealer indrettes bl.a. til fælles opholdsfaciliteter, - et rekreativt område med en sø og private terrasser samt omdisponering af eksisterende parkeringsfaciliteter.

Endelig fastlægges det i lokalplanen, at vejadgang til området skal ske fra Jernbanegade.



Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 189

Bolig- og erhvervsområde ved Middelfart station

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

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området udlægges til erhverv- og boligformål.
- at den ydre fremtræden af ny bebyggelse er et samlet harmonisk udtryk,
- at der i tilknytning til erhverv og boliger indrettes udendørs opholdsarealer,
- at eksisterende parkering omdisponeres, og
- at området vejbetjenes via Jernbanegade.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnummer :

Middelfart Markjorder - 90b

samt alle parceller/erhverv, der efter den 1. marts 2018 udstykkes inden for området.

2.
Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

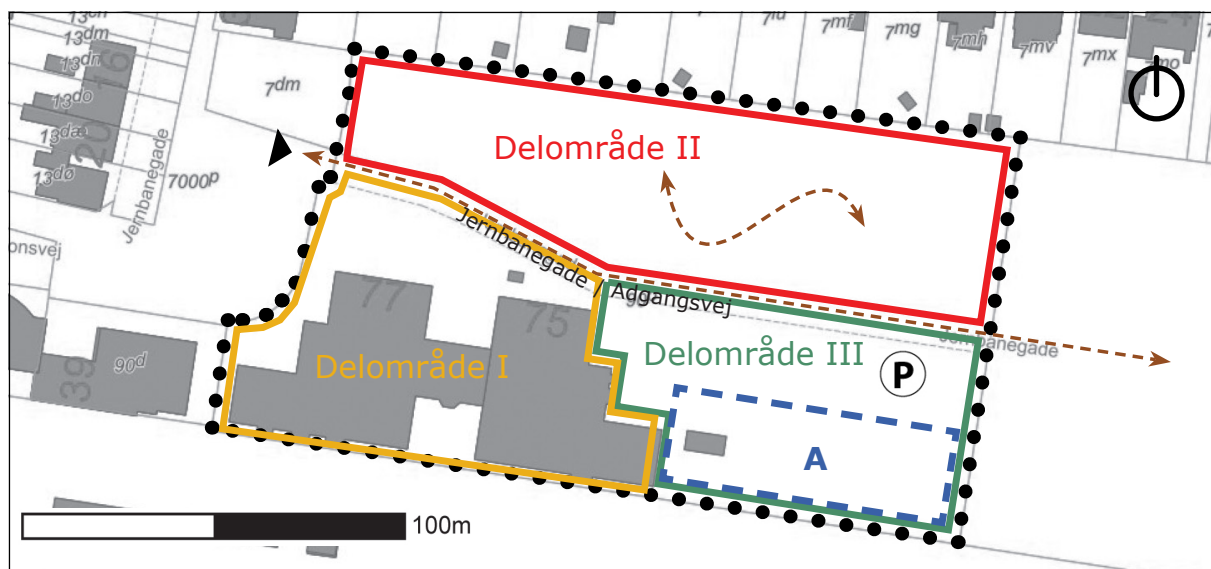
1.
Lokalplanområdet må anvendes til bolig- og erhvervsformål.

Delområde I

Private og offentlige servicefunktioner, liberale erhverv, hotel/restaurant, vandrehjem, detail- og engroshandel og mindre, ikke generende værksteds- og produktionsvirksomhed.

Delområde II

Anvendes til boligformål.



Kortbilag 2 af lokalplanområdet - Delområder og byggefelt

Signatur kortbilag 2

- Områdegrense
- Vejadgang, princip
- Delområde
- [A] Byggefelt
- (P) Parkering, princip
- ↔ Stiforbindelse, princip
- Eksist. bebyggelse



Kortbilag 3 Parkering, fortov og stiforbindelser for bebyggelsen



Delområde III (Parkering)

Parkeringsområde for bebyggelsen.

Byggefelt A

Arealet anvendes idag til parkeringsformål og byggefeltet kan kun udnyttes, såfremt bebyggelsesprocenten for området som helhed overholdes og der skaffes fornøden parkeringspladser andetsteds.

Byggefelt A vil - hvis effektueres - indgå under bestemmelser for Delområde I.

§ 4. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Jernbanegade jf. kortbilag 2.

2.

Der skal etableres fortov langs Jernbanegade, som sikrer færdslen for 'bløde' trafikanter. Jævnfør princippet på kortbilag 3. Fortovet skal etableres minimum frem til pendlerparkeringspladsen.

Delområde II

Der skal sikres gode adgangsforhold for fodgængere med intern stiforbindelse fra Jernbanegade til de enkelte boliger.

Alternativt kan der etableres stiforbindelser i det rekreative område imellem boligerne.

3.

Interne veje skal udlægges i en bredde af min. 9,0 meter og anlægges med min. 5 meter kørebane. Der skal ud over kørebanearealet udlægges areal til fortov (bredde min. 1,5m) stier (bredde min. 1,2m). Nuværende vejadgang/forløb forventes ikke ændret.

4.

Der skal tilvejebringes parkeringsarealer til bebyggelsen i lokalplanområdet.

- for butikker, servicelignende erhverv, offentlige og private kontorer, liberale erhverv, værksteder o.lign., mindst 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal,
- for offentlige og private forsamlingslokaler, herunder restauranter, mindst 1 p-plads pr. 25 m² erhvervsareal.
- der skal anlægges 1 p-plads pr. bolig.

Parkering kan etableres som et fælles P-areal centralt i lokalplanområdet og efter reglerne i vejlovgivningen, jf. princippet på kortbilag 2.



P-arealet skal udformes med begrønning samt med tilknyttede faciliteter til cykelparkering, renovation/molokker o.l..

Der skal etableres cykelparkering.

Cykelparkering skal i videst muligt omfang placeres nær indgange i bygningerne.

§ 5. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

2.

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet efter Middelfart Kommunes anvisninger. Regn- og overfladevand skal søges nedsivet inden for området eller tilsluttes eventuelle fællesanlæg or regnvandshåndtering - fx regnvandsbassin - i nærområdet.

3.

Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

4.

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

Solenergianlæg på tag skal placeres med samme hældning som taget, bortset fra anlæg på flade tagkonstruktioner. Anlægget må ikke have en højde der overstiger 1 meter.

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

5.

Tekniske installationer som ventilationsanlæg o.l. skal integreres i bygningen eller afskærmes, så de ikke er synlige fra naboområderne. På tilsvarende vis skal individuelle antenner og paraboler placeres sådan, at de ikke til gene for omkringliggende bebyggelse. I tilfælde af tvivlsspørgsmål, skal det godkendes af Middelfart kommunes byråd.

6.

Inden for området kan i øvrigt etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer, pumpestation o.l. Tekniske anlæg som transformerstationer o.l. skal så vidt muligt placeres skjult i terræn eller integreres i bebyggelsen.

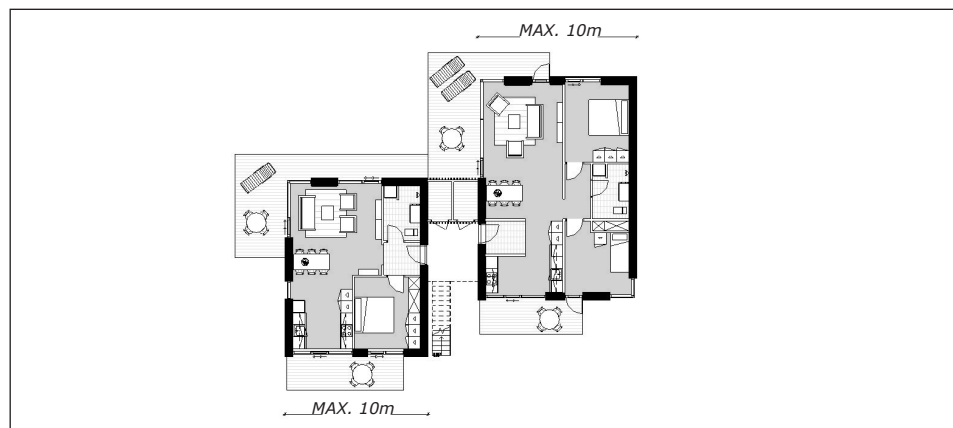
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65 for området som helhed.
2.
Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste delområde II.

Det forventes at der opføres max. 28 boliger i delområde II.

Bebyggelse i delområde II må opføres i op til 3 etager/maks. 10,0 meter i højden. Bygningsdybden for den enkelte boligenhed må ikke overstige 10,0 meter. Jf. principskitse s 11.

Bygningshøjder fastsættes ift. et niveauplan fastsat efter reglerne i Bygningsreglementet.



Delområde II - Principskitse for bygningsdybder (max. 10m).

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.
Områdets bebyggelse skal materiale- og farvemæssigt fremtræde som en helhed. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer, bortset fra tagvinduer o.l..
2.
Nybyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse, jf. bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikationer. Ved lokalplanens vedtagelse svarende til energiklasse 2015 iht. BR15.
3.
Facader i delområde I skal fremtræde med ydermure i røde teglsten.
For bebyggelsen i delområde I og byggefelt A gælder at tagene kan udføres som sadeltage eller tage med ensidigt fald med 25-45° hældning.
Til tagdækning kan anvendes røde eller brune tagsten, sort/gråt tagpap, ståltage, eller grønt tag (mos sedum o.l.).



4.

Facader i delområde II skal fremtræde med facader i tegl og træ.

Mindre facadepartier kan endvidere fremtræde i transparent glas, træ, metalplade o.l.. Endelig kan facader fremstå som grønne/beplantede facader.

Tag skal i delområde II udføres i form af ensidigt og/eller flat tag. Til tagdækning skal anvendes sort/gråt tagpap, ståltag, eller grønt tag (mos sedum o.l.).

Der kan endvidere etableres tagterrasser/taghaver, - henholdsvis over stueplan og 1.salsplan.

5.

Ved etablering af elevator-/trappetårn, svalegange mv. i delområde I, II og III skal disse med tilhørende afskærmning/gelændere udformes som spinkle transparente metal-, træ- og/eller glaskonstruktioner.

6.

Sekundær bebyggelse på matriklen kan fremtræde i afvigende materialer - fx med metal, tegl, naturtræ - eller sortmalet træbeklædning - såfremt det harmonerer med resten af bebyggelsen.

7.

Skiltning i delområde I, II og III skal udover almindelig navne- og nummerskiltning samt mindre henvisningsskilte godkendes af byrådet.

§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

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

2.

Der skal etableres opholdsarealer til bebyggelsen. Mindst 25% af boligetagearealet og 10% af erhvervsetagearealet. Herfra kan fratrækkes arealer til altaner, taghaver og terrasser, dog højst 25%.

Områdets ubebyggede arealer skal indrettes til fælles udendørs opholdsarealer samt private terrasser for områdets beboere.

Fællesarealer skal dels indrettes som grønne rekreative områder, og dels som befæstede arealer med stiforbindelser o.l.. Eksisterende beplantning som større solitære træer o.l. skal så vidt muligt bevares.

3.

Til befæstelse af arealer skal så vidt muligt vælges gennemtræn-



gelige materialer ift. nedsivning af regnvand. Der kan suppleres med regnbede, spejlbassiner o.l. som en del af indretningen.

4.

Hegn i skel, mod naboer og fællesarealer skal være levende hegn. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side i op til samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 m.

Langs skel mellem lokalplanområde og boligbebyggelse på Elmegade skal der etableres levende hegn, så der sikres klar adskillelse ejendommene imellem. Skal etableres som ubrudt hegn.

5.

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

6.

Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Terrænregulering må ikke ske nærmere skel end 1 m.

Yderligere terrænregulering må kun ske med Byrådets tilladelse.

§ 9. 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 områdets funktioner ikke belastes med støj og vibrationer fra jernbaner, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Støj og vibrationer fra jernbaner", p.t. vejledning nr. 1/1997 med senere tillæg fra juli 2007.

3.

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påføres et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 4,4
- der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning, jf. § 5,3



- der er etableret opholdsareal, jf. § 8
- det ved måling eller beregning er godtgjort, at støjkrav er overholdt jf. § 9

§ 11. Eksisterende planer

Eksisterende lokalplan nr. 23.09 aflyses indenfor lokalplanens område.

§ 12. 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 over ensstemmelse 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 al mindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 4. november 2019.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Thorbjørn Sørensen
Konst. Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 11. december 2019.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen gør det muligt, at ændre byggefeltet og boligformål. Den ændrede anvendelse passer naturligt ind i området - som en del af Middelfart Midtby - der er præget af både ældre købstadsbebyggelse og nyere etagebyggeri.

Konkret er det hensigten, at eksisterende bebyggelse i området bevares. Der planlægges et nybyggeri i form af 7 dobbelthuse (14 boliger) i 3 etager.

I alt tænkes der etableret ca. 28 boliger. Der er endvidere mulighed for at etablere særskilte depotrum imellem boligbebyggelsens enheder.

Bebyggelsesprocenten vil blive ca. 63% for det samlede område. Bygningshøjden for delområde I må maksimalt være 12m i højden. Bygningshøjden for delområde II må maksimalt have en bygningshøjde på ca. 10 meter.

Med hensyn til områdets visuelle udtryk er der i planen lagt særlig vægt på, at der farve- og materialemæssigt sikres en god sammenhæng i området, bl.a. med tegl, glas, stål/tagpap og træ, som det gennemgående byggemateriale. Der gives mulighed for at tilføre etagehusene bygningsmæssige detaljer, som vidner om en mere nutidig arkitektur, herunder bl.a. store åbne glas altaner, taghaver samt mulighed for en ensidig taghældning.

Byggefelt A forventes ikke udnyttet hvis delområde II realiseres. Byggefelt A kan benyttes såfremt den samlede bebyggelsesprocent for området som helhed ikke overstiger 65 %.



Isometri af den planlagte bebyggelse set fra Jernbanegade (sydvest).

Området skal vejbetjenes fra Jernbanegade.
Der kan højst etableres én overkørsel til området.

Der anlægges fortov i området langs Jernbanegade. Der vil derfor være mulighed for gående færdsel tilmed anlægges stiforbindelse i området.

Det eksisterende parkeringsområde tilpasses og der anlægges yderligere parkering langs Jernbanegade. Parkeringsområdet begrønnes jf. kortbilag 3.

Indkast eller dele af det underjordiske indsamlingsmateriel vil være synligt over terræn, men der ønskes ikke synlige mobile affaldscontainere.

De øvrige arealer disponeres dels til fælles opholdsarealer med en blanding af beplantede og belagte arealer, og dels til private terrasser i terræn, jf. kortbilag 3.

Af hensyn til klimatilpasning skal der så vidt muligt benyttes gennemtrængelige belægningstyper på parkerings- og opholdsarealer, ligesom der kan indpasses regnbede, spejlbasiner o.l.. Endelig kan tag på boligbebyggelsen udformes som 'grønt' tag.

Planen omfatter bestemmelser omkring udendørs oplag, skiltning, tekniske anlæg, hegning og terrænregulering, så området fremtræder harmonisk og i naturlig sammenhæng med omgivelserne - bl.a. så disse elementer ikke forringer bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk.



Isometri af den planlagte bebyggelse set fra Jernbanegade (nordvest).

Der er udarbejdet skyggediagrammer for det planlagte byggeri for tre tidspunkter i forårsperioden (1.april), sommerperioden (1.juni), og vinterperioden (1.december) jf. diagrammerne s.18 til s.20. Studierne viser, at bebyggelsen ikke vil give anledning til væsentlige skyggegener i naboområder. Tilsvarende betyder disponeringen af byggeriet, at de primære opholdsarealer - fællesarealer såvel som private arealer - ikke berøres væsentligt.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse. For ny bebyggelse og nye anlæg i den kystnære del af byzonen 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.

Lokalplanområdet ligger i eksisterende bymæssig bebyggelse i en afstand af ca. 350 m fra kysten/havnefronten. Det mellemliggende byområde er fuldt udbygget med tæt bymæssig bebyggelse i 10-12 meters højde. Det planlagte byggeri vil med en maks. bygningshøjde på 10 m ikke afvige fra den eksisterende byskala.

Bevaringsværdier

Selve lokalplanområdet rummer ikke bevaringsværdig bebyggelse, men der er udpeget bevaringsværdige enkeltbygninger i nærområdet.

Rammebestemmelser

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde C.00.10 "Stationsområdet". Rammeområdet er udlagt som blandet bolig og erhverv, herunder butikker, kontorer, liberale erhverv, restaurationer, mindre ikke generende værksteds- og produktionsvirksomheder, boliger, kollektive anlæg og offentlige formål. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 60. Der kan bygges i op til 2½ etager og med en maks. bygningshøjde på 12,0 meter. Der kan indpasses funktioner i miljøklasse 1-3.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen ift. bebyggelsesprocent og etageantal. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg - nr. 8 - som sikrer den nødvendige overensstemmelse. Kommuneplantillæg nr. 8, der omfatter et nyt rammeområde (C.00.14), er indsat bagest og offentliggøres samtidig med lokalplanen.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Lokalplan nr. 23.09 ophæves indenfor lokalplanens område.

Soldiagram - 1.april kl 12*Soldiagram - 1.april kl 14**Soldiagram - 1.april kl 16*

Soldiagram - 1.juni kl 12*Soldiagram - 1.juni kl 14**Soldiagram - 1.juni kl 16*

Soldiagram - 1.december kl 12*Soldiagram - 1.december kl 14**Soldiagram - 1.december kl 16*

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område uden drikkevandsinteresser.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 2,3 km syd for lokalplanområdet. Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Jordforurening

Lokalplanområdets ejendomme er områdeklassificerede samt kortlagt på vidensniveau 2 iht. Jordforureningsloven.

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

Bygge- og beskyttelseslinjer

Området er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer.

Parkeringsforhold

Da det vurderes, at der vil være en tidsmæssig forskydelse på parkeringsarealet - erhverv contra bolig - anses det muligt at reducere parkeringskravet til 1 p-plads pr. bolig, jf. § 4.4

Handicapforhold

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

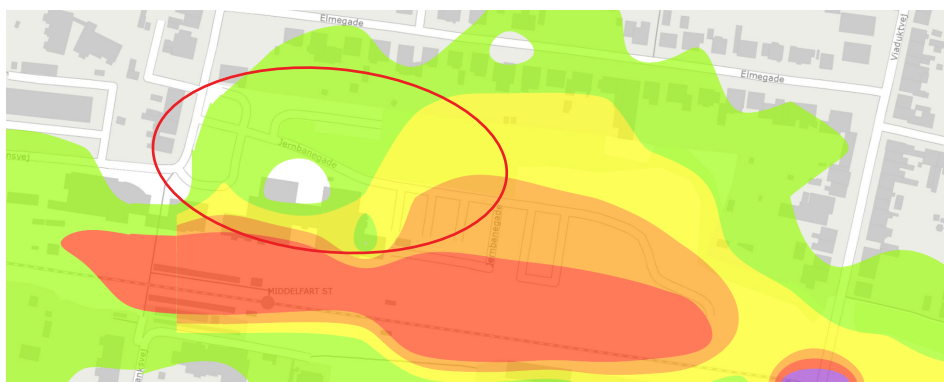
Vandforsyning

Området ligger inden for TRE-FOR's forsyningsområde.

Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning med fjernvarme iht. varmeplanen for Middelfart Kommune.

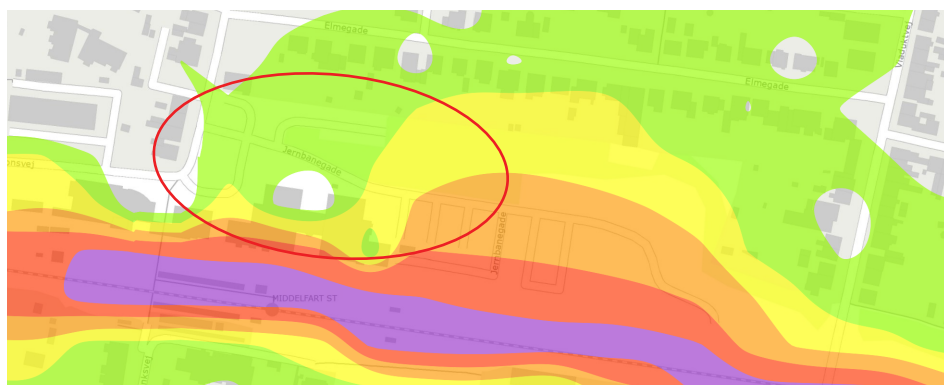
Der er dog ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, såfremt bebyggelse opføres som lavenergibyggeri, jf. byggelovgivningens bestemmelser.



Signaturforklaring

	70-75 db
	65-70 db
	60-65 db
	55-60 db
	50-55 db

Støjdiagram større jernbaner 1,5 m over terræn - nat (Kilde : MiljøGis)



Støjdiagram større jernbaner 4,0 m over terræn - nat (Kilde : MiljøGis)

Spildevand

Lokalplanområdet ligger, i henhold til Middelfart Kommunes Spildevandsplan, i et fælleskloakeret område. Spildevand skal tilsluttes den offentlige spildevandsledning og ledes til Middelfart Renseanlæg.

Regnvand skal søges nedsivet og håndteret på egen grund eller ved tilslutning til eventuelle fællesløsninger for forsinkelse af regnvand i lokalområdet.

Støj

Det skal sikres, at støjniveauet fra omgivende veje samt jernbanen ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra veje" (p.t. vejledning nr. 4/2007) og "Støj og vibrationer fra jernbaner", p.t. vejledning nr. 1/1997 med senere tillæg fra juli 2007.

Ud fra på trafikmængderne på de tilstødende veje samt afstanden til de nye boliger vurderes det, at de vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik vil kunne overholdes.

Vurdering af støj fra jernbanen syd for området er sket med udgangspunkt i Miljøstyrelsens Støj-Danmarkskort. Kort for natstøjen hhv. 1,5 meter og 4,0 meter over terræn viser, at lokalplanområdet ikke påvirkes af støj fra jernbanen, jf. kortene ovenfor.

Museumsloven

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

Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

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.

Derfor kan der med fordel foretages en forundersøgelse af arealet.

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

SERVITUTTER

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendomme inden for området kan dog fortsætte som hidtil.



Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Byrådet, dog højst 1 år efter offentliggørelsen. De blivende retsvirkninger fremgår af lokalplanens § 15.

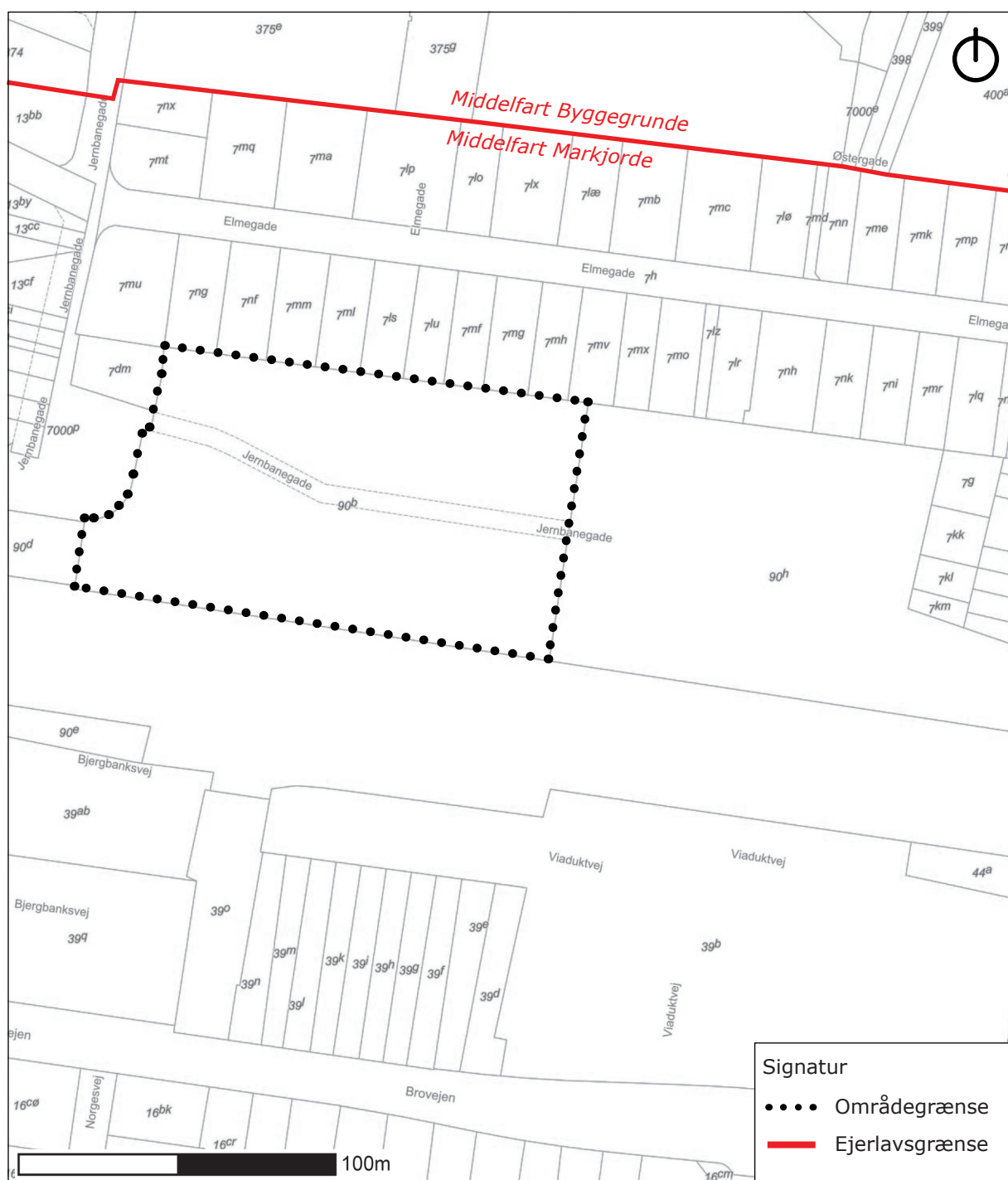
Middelfart kommune LOKALPLAN NR.23.09

Bolig- og erhvervsområde ved Middelfart station

KORTBILAG 1 : Matrikelkort

MÅL : 1:2000

Dato : 1.marts 2018



Middelfart kommune

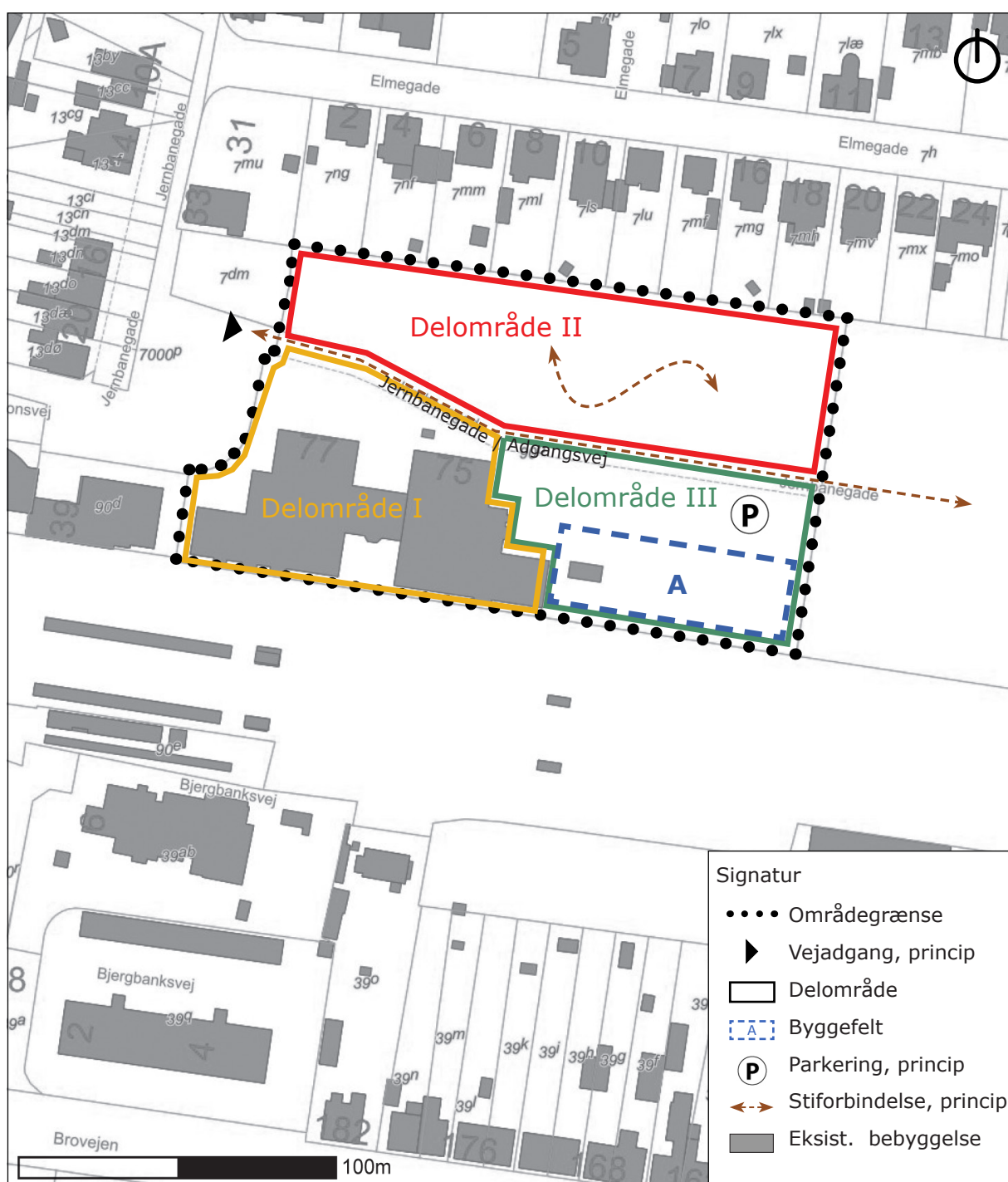
LOKALPLAN NR.23.09

Bolig- og erhvervsområde ved Middelfart station

KORTBILAG 2 : Lokalplankort

MÅL : 1:2000

Dato : 1.marts 2018



Middelfart kommune LOKALPLAN NR.23.09

Bolig- og erhvervsområde ved Middelfart station

KORTBILAG 3 : Illustrationsplan

MÅL : Ikke målfast

Dato : 1.marts 2018



Illustrationen viser en bebyggelsesplan af hvordan en fremtidig bebyggelse kan disponeres inden for lokalplanens bestemmelser.

Middelfart kommune LOKALPLAN NR.23.09

Bolig- og erhvervsområde ved Middelfart station

BILAG : Støjddata

MÅL : Ikke målfast

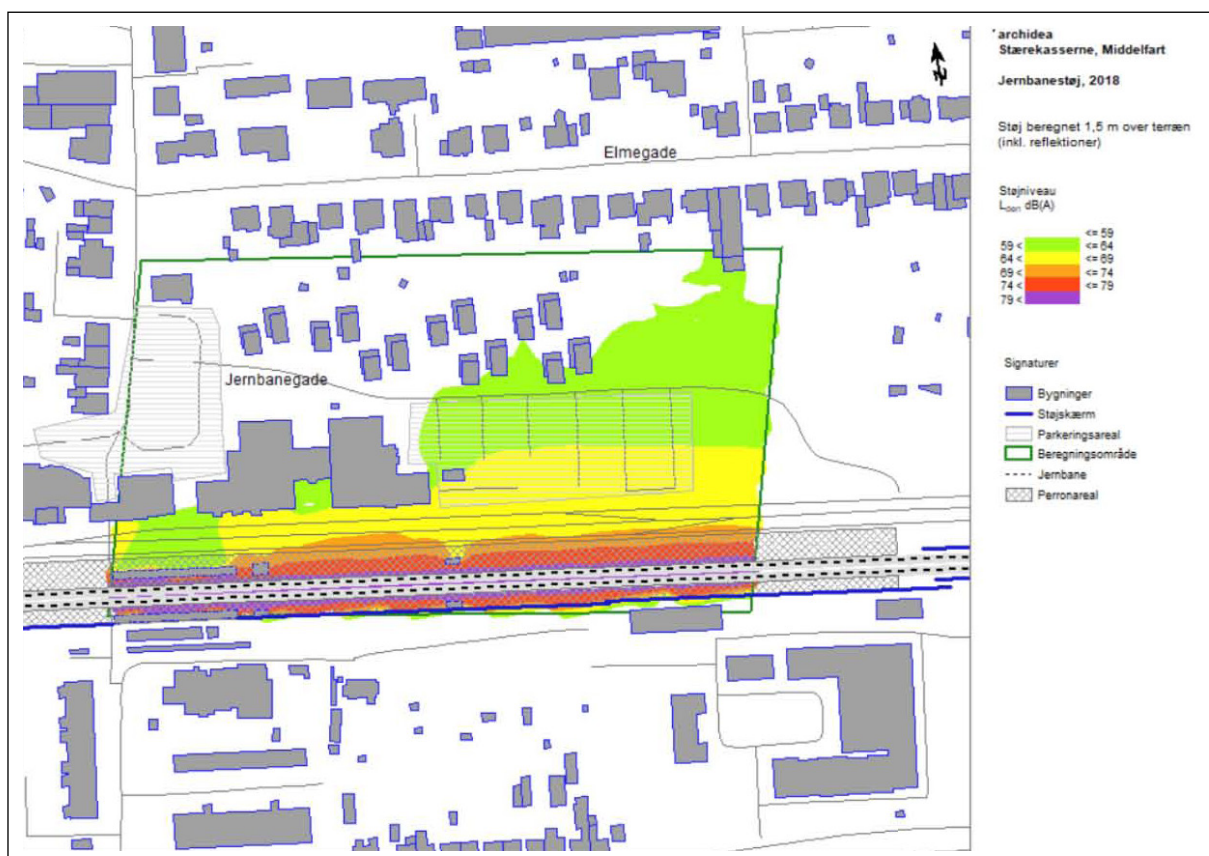
Dato : 1.marts 2018

Støjberegningerne viser støjudbredelsen i området med den planlagte nye bebyggelse.

Der er planlagt 14 nye boliger med tre etager, bygningerne placeres parvis. De nye bygninger er placeret minimum 70 meter nord for hovedsporene.

Resultater

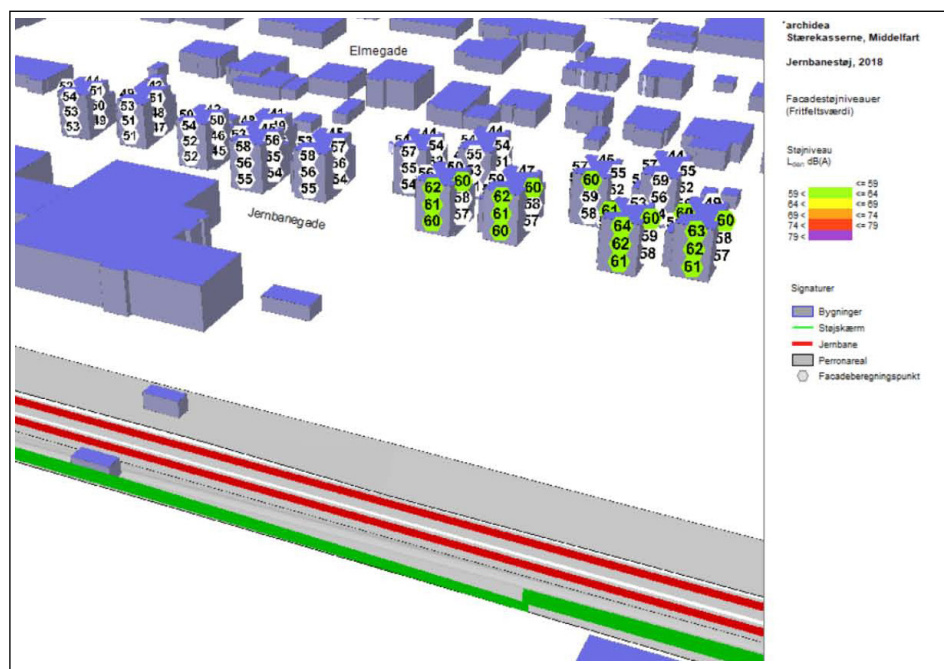
Støjudbredelsen for 1½ meter over terræn er vist på nedenstående støjkort, der viser støjudbredelsen for jernbanestøjen i området svarende til dagens situation med den planlagte nye bebyggelse. Støjkortet viser støjniveauet med refleksioner fra bygninger.



Støjt看lag 1 - Jernbanestøjkort 2018 med planlagt bebyggelse beregnet 1½ meter over terræn.

Støjbilag 1 viser, at støjniveauet er L_{den} 60-62 dB ved nærmeste skitseret boligenhed 1½ meter over terræn, og ingen udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne er derfor støjbelastet med mere end L_{den} 64 dB.

I nedenstående facadestøjkort 1 vises støjniveauet på boligfacaderne orienteret mod jernbanen. De anførte støjniveauer på facaden er fritfeltsværdier, som kan sammenholdes med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

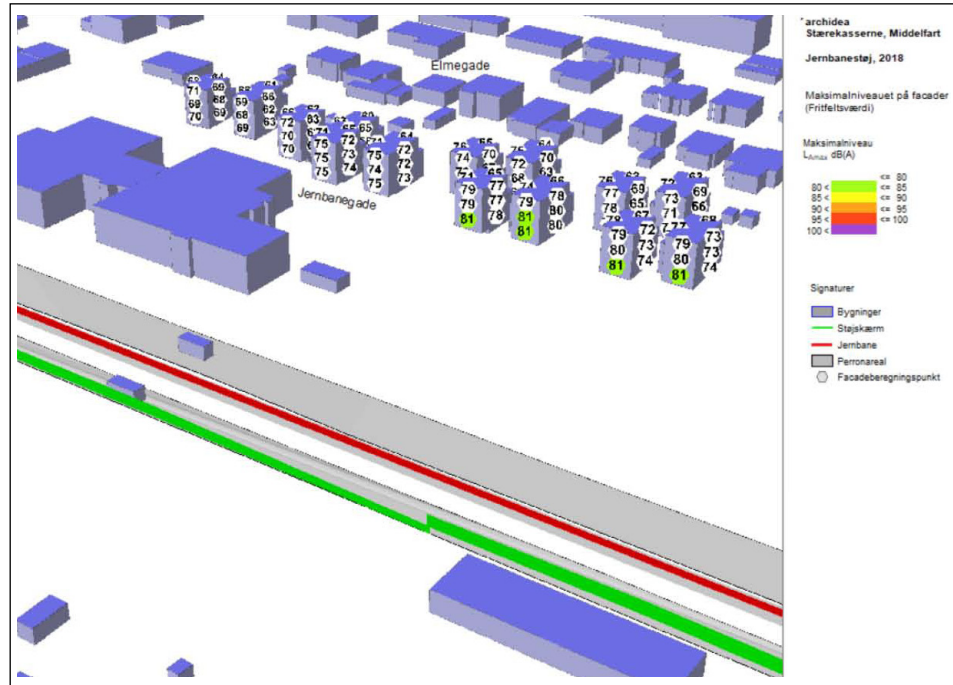


Facadestøjkort 1 - Facadestøjniveauet 2018 set fra banen

Støjberegningerne viser, at støjbelastningen på facader er op til L_{den} 64 dB på 2. sal på de østligste bygninger.

Maksimalniveauet

Der er ligeledes foretaget en beregning af det maksimale støjniveau på alle boligfacader ved en forbikørsel med et 750 meter godstog med 100 km/t. Maksimalniveauet er vist på nedstående facadestøjkort 2.



Facadestøj kort 1 - Maksimalniveauet 2018 set fra banen

Det beregnede maksimalniveau på de planlagte boligblokke er op til L_{Amax} 81 dB, hvilket ikke overstiger den vejledende grænseværdi.

Vibrationer

De planlagte boligblokke er placeret i en afstand på mere end 50 meter fra hovedsporet, og vibrationer fra jernbanen vurderes derfor ikke være kritiske i dette projekt. Minimumsafstanden fra de nye bygninger til hovedsporet er ca. 70 meter.

Konklusion

Støjberegningerne viser, at de planlagte nye boligblokke ikke er støjbelastede over de vejledende grænseværdier både som årsmiddelværdi (L_{den}) og som maksimalniveauet (L_{Amax}) fra strækningstøjen på jernbanen.

Det kan derfor konkluderes, at boligerne kan opføres med den skitserede placering uden yderligere afværgeforanstaltninger i forholdet til jernbanestøj og vibrationer.

Tillæg til
Kommuneplan for
Trekantområdet og
Middelfart Kommune
Hovedstruktur og retningslinjer

2017-2029



Middelfart
KOMMUNE



Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 8

C.00.14 "Bolig- og erhvervsområde ved Middelfart station"
Hører til lokalplan nr. 189

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 udlægge nyt rammeområde der ændrer anvendelsen for et område.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan. Lokalplan nr. 189 for et Bolig- og erhvervsområde ved Middelfart station som giver mulighed for nedrivning af den eksisterende bebyggelse samt opførelse af ny erhvervs- og boligbebyggelse i området.

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

Produktionserhverv

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

Kommuneplantillæg nr. 8 (og Lokalplan nr. 189) omfatter rammeområde C.00.14 "Bolig- og erhvervsområde ved Middelfart station", der kan anvendes til blandet bolig og erhverv, og offentlige formål.

Nord for området findes rammeområder B.00.13, øst C.00.10 og vest C.00.13. Syd for rammeområdet ligger jernbanen og dernæst E.01.05 og B.01.07.

Rammeområdet B.00.13 og B.01.07 er defineret til boligformål. E.01.05 til erhverv. Rammeområderne C.00.13 og C.00.10 er centerområder og er udlagt til bolig- og erhvervformål, herunder fx. hotel, kontor, herunder undervisning, lager, værksted, og service.

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. 8 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

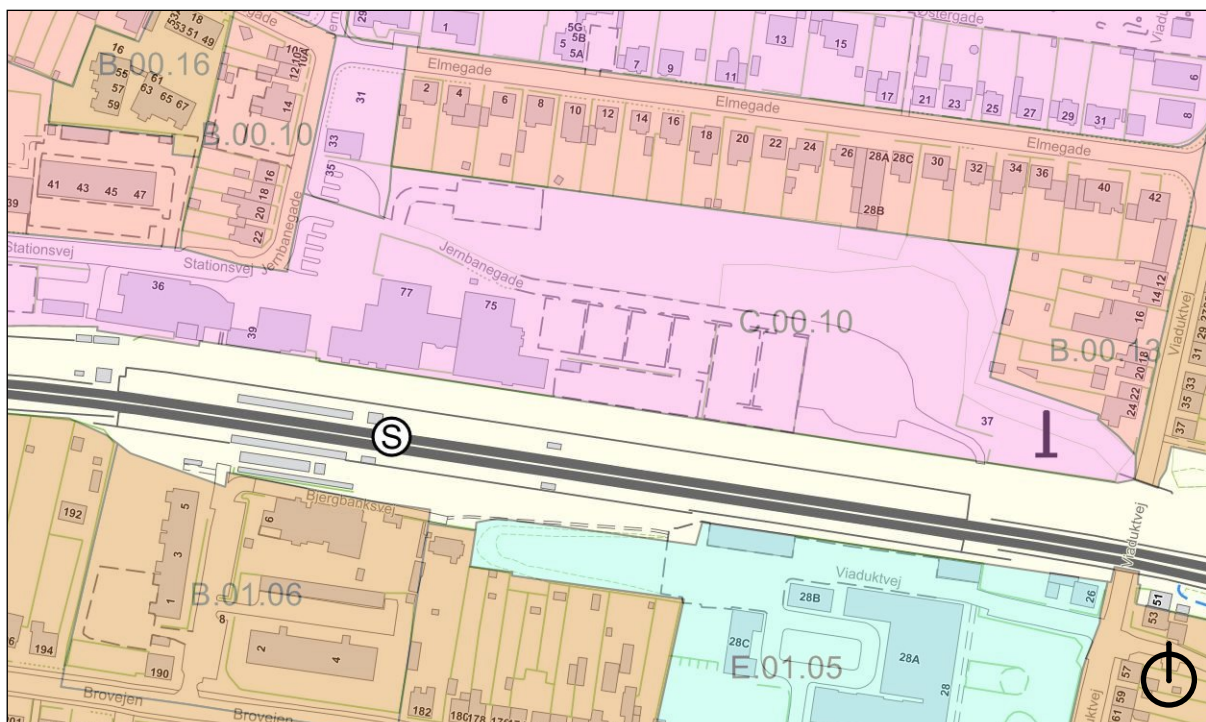
Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 2,3 km syd for lokalplanområdet. Det er Kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Miljøscreening

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af kommuneplantillægget efter lovens § 3 bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

Nuværende rammebestemmelser: Rammeområde C.00.10 "Bolig- og erhvervsområde ved Middelfart station"



Betegnelse:

Jernbanegade

Generel anvendelse

Centerområde

Områdets status

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

Området fremtidige anvendelse

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

Zonestatus

Nuværende zonestatus - Byzone

Fremtidig zonestatus - Byzone

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 65%.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager.

Bebyggeshøjden må ikke overstige 12 m

Miljøforhold

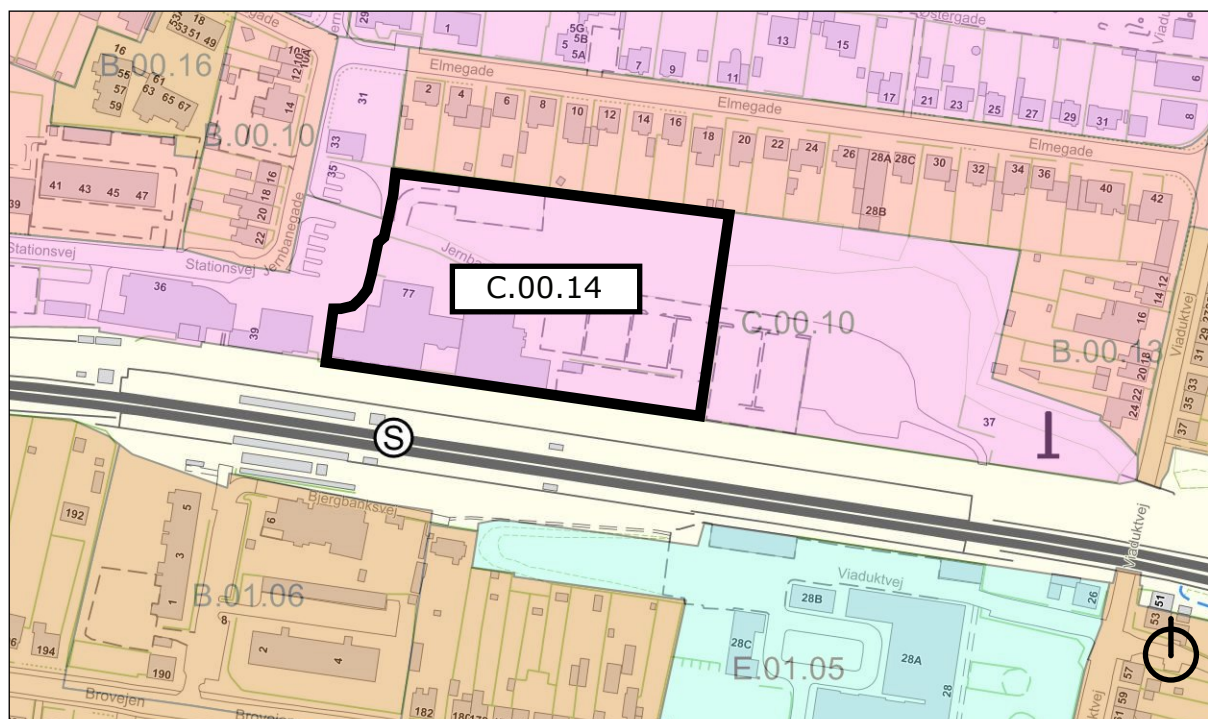
Mindst tilladte miljøklasse er 1

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3

Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes jf. kommuneatlas Middelfart.



Fremtidig rammebestemmelser: Rammeområde C.00.14 "Bolig- og erhvervsområde ved Middelfart station"



Betegnelse:
Jernbanegade

Generel anvendelse
Området er udlagt som blandet bolig og erhverv.

Områdets status
Centerområde og del af bymidteafgrænsningen. Butikker til områdets forsyning, kontor- og service virksomheder, ikke generende erhverv, hotel-, restaurant og kursusvirksomhed samt offentlige formål såsom undervisning og institutioner.

Området fremtidige anvendelse
Blandet bolig og erhverv, der er en del af bymidteafgrænsningen. Eksisterende erhverv fastholdes. Udover boliger kan placeres institutioner og mindre erhverv i form af liberale erhverv, kontorer og virksomheder uden egentlig produktion.

Bebyggelsesforhold
Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 65%.
Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager og bygningshøjden i maksimalt 12 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 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 8 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 4. november 2019.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Thorbjørn Sørensen
Konst. Kommunaldirektør

Kommuneplantillæget er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 11. december 2019.



Middelfart
KOMMUNE

Plan & Byg

Nytorv 9
5500 Middelfart

www.middelfart.dk
teknik@middelfart.dk

Middelfart Kommune Tlf. 88 88 55 00