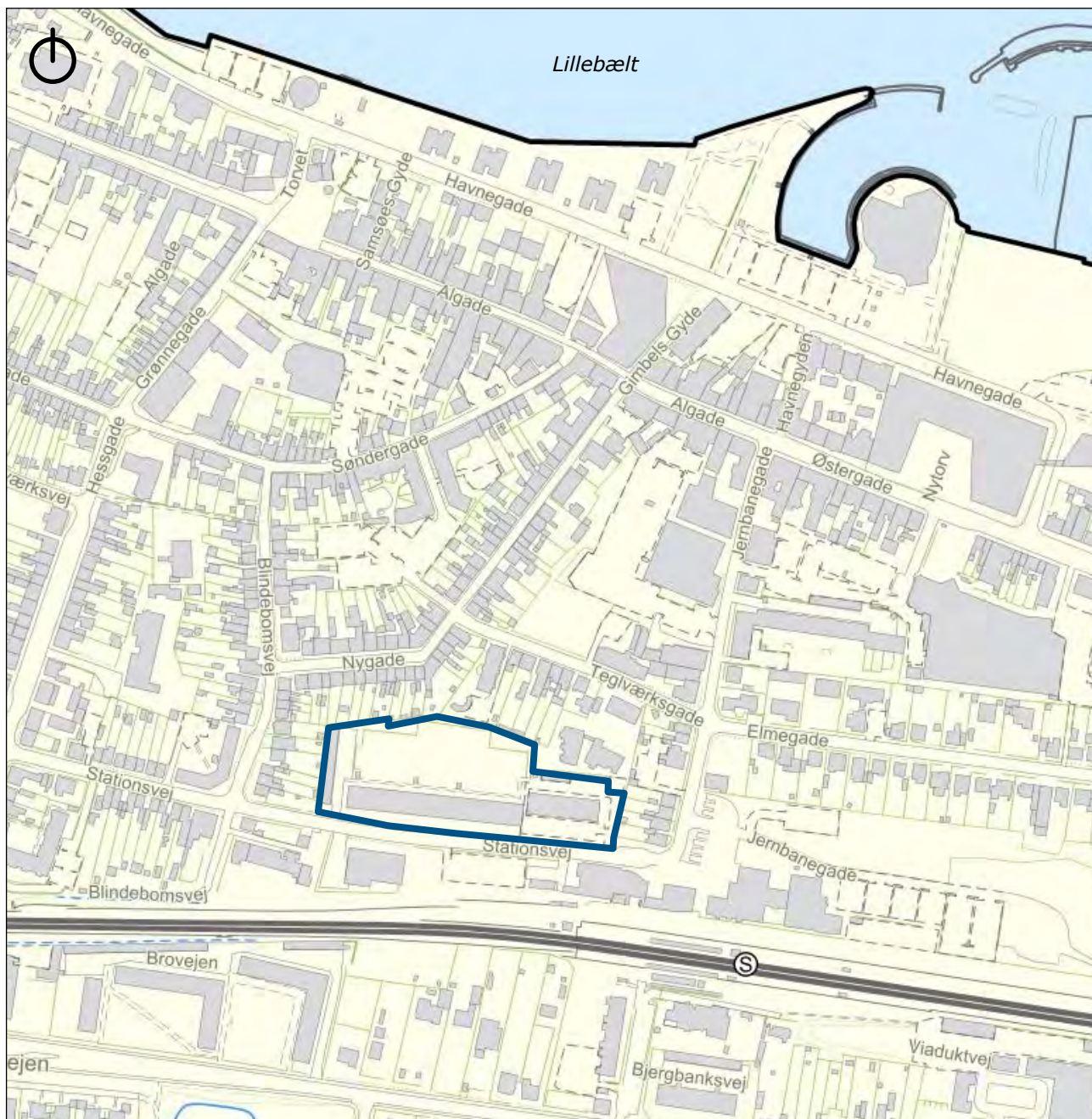




Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 190

**Boligbebyggelsen 'Bjerggården' ved Stationsvej
i Middelfart**

og tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2017-2029

November 2019

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

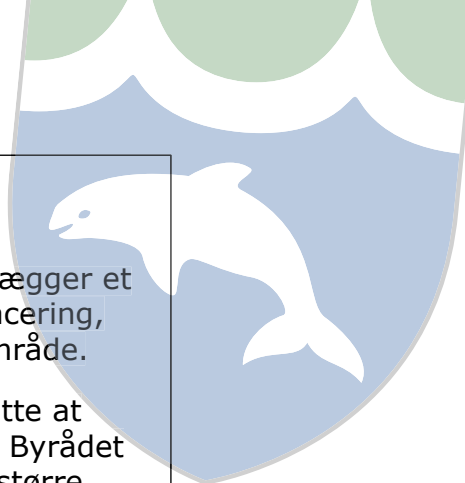
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

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 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. 190

**Boligbebyggelsen 'Bjerggården' ved
Stationsvej i Middelfart**

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	13
REDEGØRELSE.....	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	18
PLANER FOR MIDDELFART MIDTBY	22
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER	23
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	23
SERVITUTTER	27
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	27
BILAG	29
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT.....	29
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT.....	31
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSSKITSE	33
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12	

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanen omfatter den eksisterende etageboligbebyggelse 'Bjerggården', der ligger ved Stationsvej 25-47 i den centrale del af Middelfart. Området udgør et areal på 11.700 m² og omfatter matr. nr. 13kf, Middelfart Markjorder. Ejendommen er privat ejet og ligger i byzone.

'Bjerggården' er opført i 1968 og omfatter to 3 etages boligblokke med i alt 38 lejligheder. Arkitektonisk fremtræder bebyggelsen med saddeltag og facader og gavle i betonelementer med pladebeklædning, jf. fotos s. 6. Området vejbetjenes via to overkørsler fra Stationsvej som giver adgang til hhv. garager og terrænparkering. Mod nord er der endvidere indrettet et større fælles have- og gårdanlæg, ligesom bebyggelsen er disponeret med grønne forarealer mod vejen. Terrænmæssigt ligger området omkring kote 10 og syner fladt, men har et let fald i nordlig retning.

Planområdet ligger et stenkast fra Middelfart Station og grænser mod syd og sydøst op til stationsområdets forskellige erhvervs- og servicefunktioner. Herudover er området omgivet af ældre købstadshuse med boliger i 1-2 etager og bagvedliggende haver.



Lokalplanområdets placering ved Stationsvej i den centrale del af Middelfart.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske, om at revitalisere og omdanne 'Bjerggården' til en nutidig og varieret lejlighedsbebyggelse, der er attraktiv for en bred vifte af familietyper.

Et formål med planen er således at muliggøre den ønskede ombygning, herunder muligheden for at tilføje bebyggelsen en ekstra etage, samt sikre, at ombygningen gennemføres med respekt for omgivelserne og de byarkitektoniske værdier, der er knyttet til midtbyens købstadsbebyggelse.

Andre formål er sikre beboerne adgang til attraktive opholdsarealer og skabe løsninger, som styrker områdets grønne udtryk - bl.a. mod Stationsvej, som også fremadrettet skal vejbetjene området.



Bjerggårdens eksisterende bebyggelse med foranliggende parkeringsarealer, her set ved den østlige indkørsel fra Stationsvej.



Gårdanlægget med fælles fri- og opholdsarealer.



Tilstødende købstadsbebyggelse.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 190

Boligbebyggelsen 'Bjerggården' ved Stationsvej 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 i form af etageboligbebyggelse,
- at sikre, at om- og tilbygning sker med respekt for karakteren af den omgivende købstadsbebyggelse,
- at sikre gode udendørs opholdsarealer for beboerne og styrke områdets grønne præg, og
- at sikre, at området vejbetjenes fra Stationsvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Middelfart Markjorder:
matr. nr. 13kf

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

2.
Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området skal anvendes til boligformål i form af etageboliger med tilhørende fællesfunktioner som parkering, depotrum, 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.*

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal fortsat ske fra Stationsvej, som vist på kortbilag 2. Der kan højst etableres to overkørsler.

2.

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

Parkering skal etableres som garageanlæg eller som fælles parkering på terræn, jf. princippet på kortbilag 2 og 3. Handicappladser skal placeres nær bebyggelsens indgangspartier og skal etableres på jævnt terræn og med synlig skiltning.

Parkeringsarealer skal etableres efter vejlovgivningens regler.

3.

Regnvand fra parkeringsarealer skal håndteres lokalt, enten ved anvendelse af permeabel belægning som græsarmering eller belægningssten med brede fuger, eller ved brug af andre løsninger som regnvandsgrøfter, regnbede o.l. Jævnfør endvidere § 9.5.

Arealer til terrænparkering skal endvidere underopdeles med eller markeres med beplantning i form af buske og træer i græsbund.

4.

Den eksisterende stiforbindelse mellem de to boligblokke - a-b - skal opretholdes, jf. kortbilag 2.

Herudover kan der efter behov etableres interne stier til betjening af haveanlæg og de ubebyggede arealer i øvrigt.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.



2.

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

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

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

Der er endvidere mulighed for at etablere jordvarme i området.

3.

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.

4.

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

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsens samlede bruttoetageareal fastsættes til maks. 6.000 m².

2.

Ny bebyggelse må opføres i højst 4 etager og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 16 meter målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

3.

Nybyggeri samt om- og tilbygning skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter.

Dog kan byggefeltterne overskrides med op til 1,5 m ved op-sætning af påhængte altaner.

4.

Uden for byggefeltterne kan der etableres mindre sekundære bygninger som garager, cykelskure, depotrum mv.



§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Efter ombygning skal bebyggelsen arkitektonisk og materiale-mæssigt fremstå som en helhed med lyst beton som primært facademateriale og gavle i røde teglsten.

Mindre bygningsdele eller delpartier (højst 1/3 af facaden) kan fremtræde i andre materialer som træ, glas, facadetegl, plade-beklædning o.l. Facader må endvidere fremstå som beplantede facader.

2.

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

Til tagdækning skal anvendes tegl, metalplade eller tagpap i grå eller sort. Tagmaterialer må dog ikke være reflekterende eller blændende, hvorfor glanstallet højst må være 8.

3.

Rammer på vinduer, døre og eventuelle glaspartier skal fremtræde med smalle metalprofiler.

4.

Alle boliger skal udformes med privat altan til udendørs ophold.

Altaner skal udføres som påhængte altaner i beton med værn udført som spinkle metalkonstruktioner. Undtaget herfra er altaner på den nye tagetage, der af arkitektoniske hensyn skal udføres som indeliggende altaner.

5.

Eventuelle tagpartier, kviste o.l. skal mht. dimensionering og udformning tilpasses bebyggelsens formsprog og materialer.

6.

Sekundære bygninger som garager, depotrum, cykelskure o.l. skal opføres i lette materialer, der visuelt harmonerer med boligbebyggelsen.

7.

Skiltning må kun være i form af almindelig navne- og nummer-skiltning.

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



§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

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

2.
Som supplement til de private altaner skal der etableres fælles opholdsareal på terræn i det bagvedliggende have/gårdrum.

Fælles opholdsarealer skal indrettes med henblik på god opholdskvalitet - herunder sol/skygge og vind - samt gives et markant grønt udtryk ved brug af varieret og rumskabende beplantning.

3.
Forarealer mod Stationsvej skal ligeledes fremtræde med et markant grønt udtryk med beplantning i 3 lag - fx græsbund, buske og træer.

4.
Beplantning i området bør sammensættes af arter, der i videst muligt omfang begrænser gener for områdets beboere og omkringboende med hensyn til allergi og overfølsomhed overfor pollen, hvorfor det anbefales, at der ikke plantes el, hassel, elm og birketræer.

De valgte plantearter bør desuden tilgodese den biologiske mangfoldighed, og der bør vælges bærgivende buske og træer, som er naturligt hjemhørende i vort klima.

5.
Af hensyn til den lokale håndtering af regnvand skal der så vidt muligt anvendes permeable belægningstyper som stenmel, grus, belægningssten med brede fuger o.l. på nye befæstede arealer. Alternativt skal befæstede flader anlægges i kombination med regngrøfter, regnbede, wadi'er o.l., som også kan bidrage positivt til friarealernes rekreative kvalitet. Jævnfør endvidere § 9.7.

6.
Udvalgte beplantninger, flader, stier o.l. på de ubebyggede arealer kan belyses, såfremt det kan ske uden genevirkning for omgivelserne.

Belysning og øvrigt byudstyr skal fremtræde med en gennemgående designlinje tilpasset områdets karakter.

7.
Opholdsarealer og øvrige friarealer kan indrettes med velintegrerede løsninger for lokal håndtering af regnvand (LAR).



8.
Eventuelle hegn, der etableres internt i området, må kun være i form af lave hække (maks. 1,20 meter).

9.
Oplag må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.

10.
Terrænregulering kan udføres i et omgang svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Terrænregulering må ikke ske nærmere skel end 1 meter. Yderligere terrænregulering må kun ske med Byrådets tilladelse.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 11. Miljøforhold

1.
Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra trafik, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Støj fra veje", p.t. vejledning nr. 4/2007.

2.
Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med støj og vibrationer fra jernbanen i et omfang, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier, p.t. tillæg fra juli 2007 til vejledning nr. 1/1997 om 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.

3.
Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om 'Ekstern støj fra virksomheder'.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.2 og 5.3,

§ 13. Eksisterende planer

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter



§ 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 4. november 2019.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Thorbjørn Sørensen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 4. december 2019.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen muliggør en ombygning og renovering af den eksisterende almene etageboligbebyggelse 'Bjerggården'. Den nuværende anvendelse til boligformål fastholdes med lokalplanen.

Som den primære del af ombygningen ønskes tilføjet en ny tagetage på begge boligblokke med i alt 20 lejligheder i varierende størrelser. Herved vil det samlede antal boliger i bebyggelsen være 58 efter ombygning. Etagearealet øges herved fra ca. 4.200 m² til ca. 6.000 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 51.

Der gives ikke mulighed for at opføre yderligere bebyggelse, bortset fra mindre sekundære bygninger som garager, skure o.l., der understøtter driften af området. Bebyggelsen skal således placeres inden for byggefeltet omkring de eksisterende boligblokke og må opføres i op til 4 etager/maks. 16 meter.

Byggefelterne kan overskrides ift. opsætning af påhængte altaner på de 3 nederste etager, mens tagboligerne udformes med indeliggende altaner. Altanerne skal medvirke til at øge bokvaliteten, ligesom de kan bidrage til at sikre bebyggelsen en mere varieret arkitektur - jf. nedenstående visualisering.

I forhold til arkitektur er der desuden lagt vægt på at videreføre dele af de eksisterende træk samt sikre, at ombygningen sker med respekt for kvalitetene i den omgivende købstadsbebyggelse, herunder de karakteristiske saddeltage og røde tegl-facader.

Den ombyggede bebyggelse skal således fremtræde med symmetriske saddeltage og gavle i røde tegl, mens vinduesbånd og



Visualisering af den planlagte ombygning og tilføjelse af ny tagetage set fra Stationsvej. (Arkitektfirmaet Vallentin Haugland).

'bånd' af beton fortsat vil tegne det primære facadekarakter. Dog vil altaner og brug af forskellige vinduesformater være med til at sikre den ønskede variation og skabe et mere nutidigt udtryk.

De nye tagboliger får adgang via svalegang, der etableres mod havesiden, jf. nedenstående visualisering og principsnittet på s. 17.

Ubebyggede arealer og beplantning

Området skal indrettes med udendørs opholdsarealer for beboerne - dels som private altaner, dels på terræn.

Bjerggården har allerede i dag et stort fælles have-/gårdrum på den nordlige del af grunden. Dette påtænkes omlagt og nyindrettet ifm. ombygningen - bl.a. fordi det bliver nødvendigt at inddrage den vestligste del af arealet til yderligere parkering.

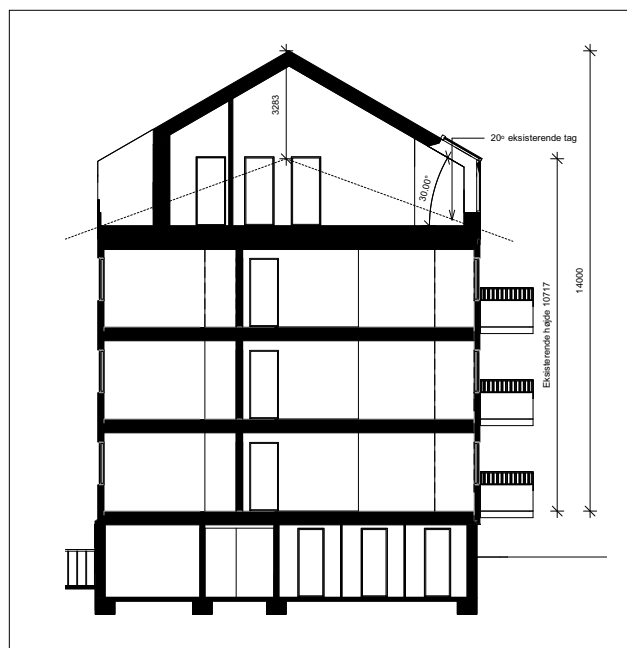
I planen stilles der krav om, at fællesarealet skal sikres et markant grønt udtryk med varierede og rumskabende beplantninger, som kan være med til at øge havens opholdskvalitet og dermed attraktion. I tråd hermed er der fastlagt tilsvarende bestemmelser for de ubebyggede forarealer mod Stationsvej, hvor beplantningen også ønskes styrket.

Planen fastlægger endvidere bestemmelser omkring belægning, hegning, oplag, belysning mv., så der både sikres en flot og helstøbt løsning for området samt en løsning, som muliggør lokal håndtering af regnvand.



Visualisering af bebyggelsen set fra det indre haverum (Arkitektfirmaet Vallentin Haugland).

Principsnit for Bjerggårdens bebyggelse efter tilføjelse af ny tagetage. (Arkitektfirmaet Vallentin Haugland).



Veje, stier og parkering

Vejbetjening af området skal fortsat ske via de to nuværende overkørsler til Stationsvej, jf. kortbilag 2. Her ledes trafikken ind til de eksisterende parkerings- og garageanlæg. Dog skal der som nævnt sikres parkering til de nye boliger ved inddragelse af en del af fællesarealet, jf. situationsplanen nedenunder.

I planen stilles specifikt krav om sikring af den nuværende stiforbindelse mellem de to boligblokke, som er en vigtig forbindelse mellem bebyggelsens bagarealer og vejen. Herudover kan der etableres øvrige interne stier efter behov.



Situationsplan Bjerggården - ombygning samt eksempel på ny disponering af parkering, havearealer mv. (Arkitektfirmaet Vallentin Haugland).



Skyggeforhold

Sol og skygge har betydning bl.a. for funktionen og attraktionen af interne opholdsarealer såvel som opholdsarealer på naboejendomme. Grundet den øgede bygningshøjde er der udarbejdet skyggestudier, for at belyse de fremtidige lys- og skyggeforhold i og omkring lokalplanområdet. Skyggediagrammerne ses på side 19 og 20.

Som det fremgår af diagrammerne vil en ekstra etage kun give anledning til en marginalt større skyggepåvirkning forår, sommer og efterår. De mest berørte er naboejendommene i Jernbanegade og Teglværksgade. Sommer- og jævndøgnssituationen vurderes dog ikke at have væsentlig negativ indvirkning ift. opholdsmulighed og -kvalitet - hverken på de interne opholdsarealer eller på naboejendommene.

I vintersituationen, hvor behovet for udeophold er begrænset, er påvirkningen større. Her er et godt lys- og solindfald i boligerne til gengæld eftertragtet.

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.

Området ligger i et eksisterende tæt bebygget byområde ca. 400 m fra kysten og er omgivet af overvejende ældre købstadsbebyggelse i 1-2 etager opført som sluttet randbebyggelse. Længere mod nord - tættere på havnefronten - øges bygningsskalaen til 3 etager eller mere og er kendetegnet ved sluttede karréer. Grundet afstanden og karakteren af det mellemliggende byområde vurderes det, at den planlagte ombygning med en ekstra etage kun vil være begrænset synlig set fra kysten og uden væsentlig negativ indvirkning på kystlandskabet.

Retningslinjer - klima

Ved lokalplanlægning af nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden. Lokalplanen understøtter dette, idet der i planen stilles krav om nedsivning samt indpasning af øvrige anlæg til lokal håndtering af regnvand.

Skyggediagrammer - Marts

--- Skygge - Eks. Forhold



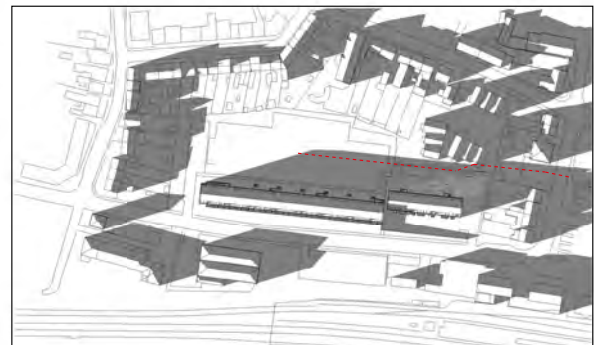
D. 20.03 KL. 9:00



D. 20.03 KL. 12:00



D. 20.03 KL. 15:00

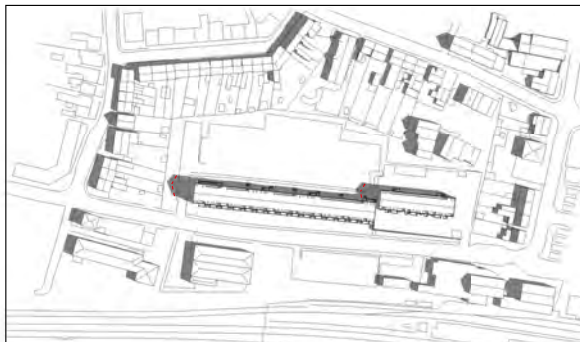


D. 20.03 KL. 17:00

VALLENTIN | HAUGLAND

Skyggediagrammer - Juni

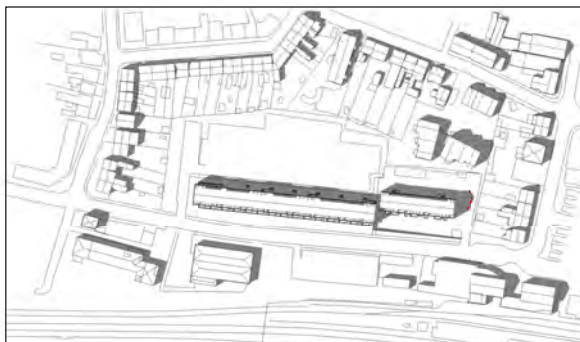
--- Skygge - Eks. Forhold



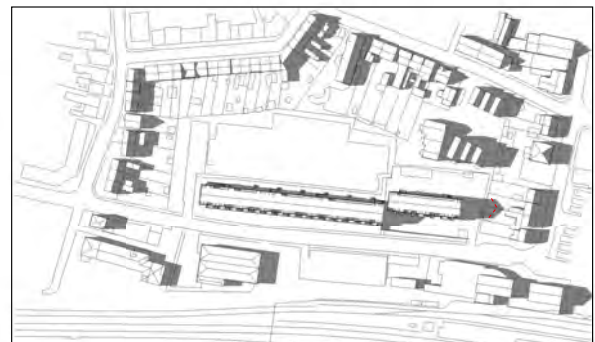
D. 20.06 KL. 9:00



D. 20.06 KL. 12:00



D. 20.06 KL. 15:00

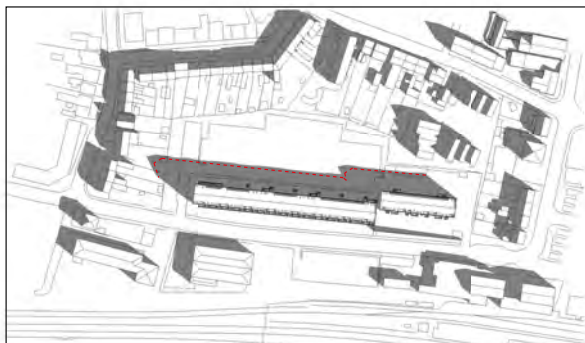


D. 20.06 KL. 17:00

VALLENTIN | HAUGLAND

Skyggediagrammer - September

--- Skygge - Eks. Forhold



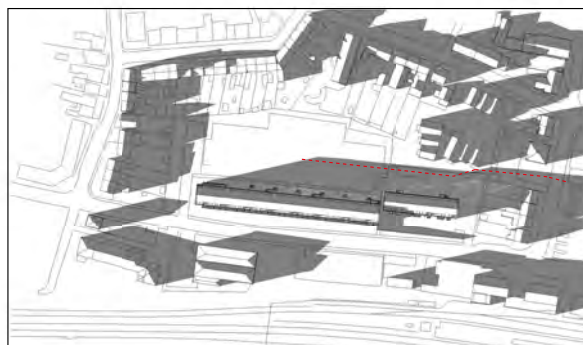
D. 20.09 KL. 9:00



D. 20.09 KL. 12:00



D. 20.09 KL. 15:00



D. 20.09 KL. 17:00

VALLENTIN | HAUGLAND

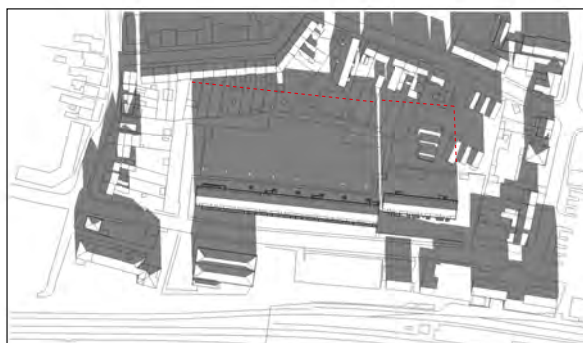
Skyggediagrammer - December

--- Skygge - Eks. Forhold



FØR SOLOPGANG

D. 20.09 KL. 9:00



D. 20.09 KL. 12:00



EFTER SOLNEDGANG

D. 20.09 KL. 15:00



EFTER SOLNEDGANG

D. 20.09 KL. 17:00

VALLENTIN | HAUGLAND



Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og øvrige retningslinjer, herunder retningslinjerne omkring bosætning.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde B.00.11 "Bjerggården - Stationsvej" i Kommuneplan 2017-2029.

Området er udlagt til blandet bolig og erhverv med etageboliger samt mulighed for at indpasse institutioner, butikker samt mindre erhverv i form af liberale erhverv, kontorer og virksomheder uden egentlig produktionen. Området er en del af bymidteafgrænsningen i Middelfart.

For B.00.11 gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 60. Bebyggelse kan opføres i op til 3 etager og med en maks. bygningshøjde på 12 m. Området anses for værende fuldt udbygget bortset fra mindre udhuse o.l. Endvidere gælder, at bevaringsværdige bygninger eller miljøer ikke må forringes.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2017-2029. Tillæg nr. 12 er indsat bagest i planen.

Produktionserhverv

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

I en afstand af ca. 450 meter nordøst for lokalplanområdet ligger rammeområde E.01.06 'Trafikhavn', der er udlagt til erhvervsformål i form af kontor, undervisning, lager, værksted, service, produktion og erhvervshavn, og rummer eksisterende virksomheder. Det forventes ikke, at trafikhavnen - eller dele heraf - vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder. Herudover gælder det, at der mellem trafikhavnen og aktuelle planområde ved Stationsvej ligger en større koncentration af boliger. Det vil derfor være hensynet til disse boliger, som vil være afgørende for, hvilke miljøkrav, som virksomhederne i trafikhavnen kan blive stillet overfor.

Lokalplan nr. 190 forventes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser for produktionsvirksomheder.

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 ligger ca. 400 m fra kysten og er i gældende kommuneplanlægning udlagt til blandet bolig og erhverv iht. kommuneplanramme B.00.11 'Bjerggården-Stationsvej'. Det er på baggrund af områdets placering, terrænforhold samt eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning vurderet, at området ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Det forventes endvidere 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. 190 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse 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 samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

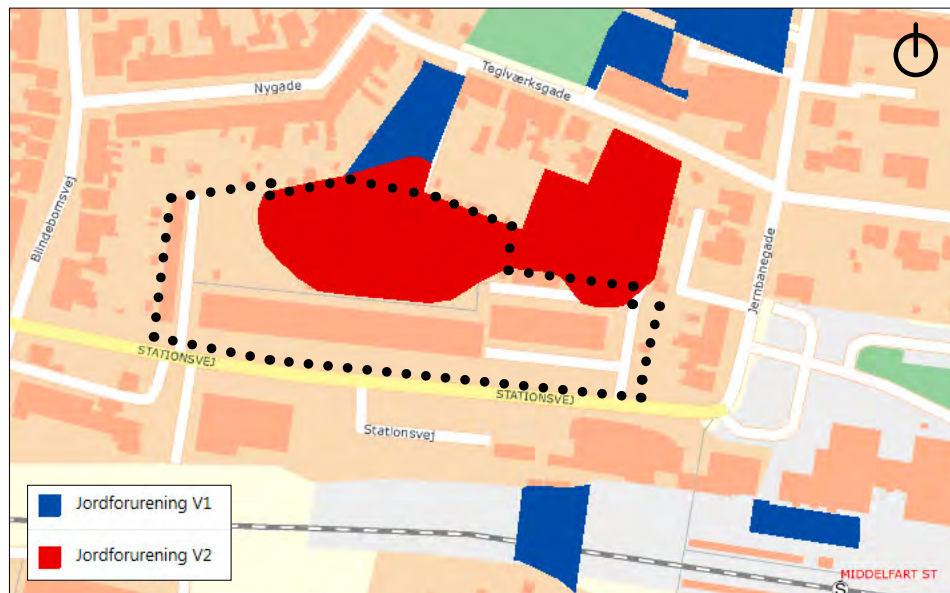
Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

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

PLANER FOR MIDDELFART MIDTBY

Lokalplanområdet grænser op til stationsområdet, der er omfattet af Midtbyplanen og Bykataloget og heri udpeget som lokalitet for forskønnelse og 'opstramning' af gaderummet, herunder understregning af midtbyens karréstruktur.

Lokalplanen strider ikke mod de visioner og tiltag, der er indeholdt i planerne for Middelfart Midtby.



Kortlagt jordforurening i og omkring lokalplanområdet (Kilde: Miljøportalen).

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLANER

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanen omfatter et areal uden drikkevandsinteresser samt uden for hhv. indvindingsoplande, nitrutfølsomme indvindingsområder (NFI) og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Planlægningen strider ikke mod de statslige vandområdeplaner.

Natura 2000-områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område er "Lillebælt", der er fuglebeskyttelsesområde, habitatområde og Ramsarområde og ligger ca. 2,2 km syd for lokalplanområdet.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i planområdet, da det udgøres af eksisterende fuldt udbygget byområde og ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

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



Lokalplanen er således i overensstemmelse med den statslige og den kommunale naturplanlægning.

Forurening

En del af lokalplanområdet er registreret som forurenede på vidensniveau 2 (V2), jf. oversigtskortet.

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 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.

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

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. Odense Bys Museer forventer ikke, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder, da det eksisterende byggeri formodes at have fjernet eventuelle fortidsminder. Endvidere åbner lokalplanen ikke mulighed for større særskilt byggeri, men udelukkende forhøjelse af eksisterende bebyggelse samt evt. småbygninger som garager, cykelskure o.l.

Bygherre skal dog 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

Lokalplanområdet ligger inden for Trefor's forsyningsområde.

Spildevand

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

Regnvand skal så vidt muligt nedsives og i øvrigt håndteres lokalt ved forsinkelse i fx regnvandsbassin, regnbede, underjor-



diske kassetter mv. Tag- og overfladevand kan dog tilsluttes offentlig 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.

Renovation

Der skal etableres beholdere til opsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald iht. Middelfart Kommunes husholdningsregulativ. Beholderne skal - som i dag - etableres som nedgravede løsninger og skal opfylde kommunens retningslinjer herfor.

Støj fra vejtrafik

Ved nybyggeri 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 tæt på stationen i Middelfarts Midtby betyder, at de tilstødende veje - fx Stationsvej - kan være forholdsvist trafikerede og dermed potentielt påvirke de nye boliger med trafikstøj. Eventuel støjpåvirkning, der overskrider de gældende grænseværdier, kan afhjælpes ved særlig udformning af facade- og vinduesløsninger ligesom det bør sikres, at sove- og opholdsrum så vidt muligt orienteres væk fra gaderummet. Overholdelse af grænseværdier skal dokumenteres, jf. lokalplanens § 11.

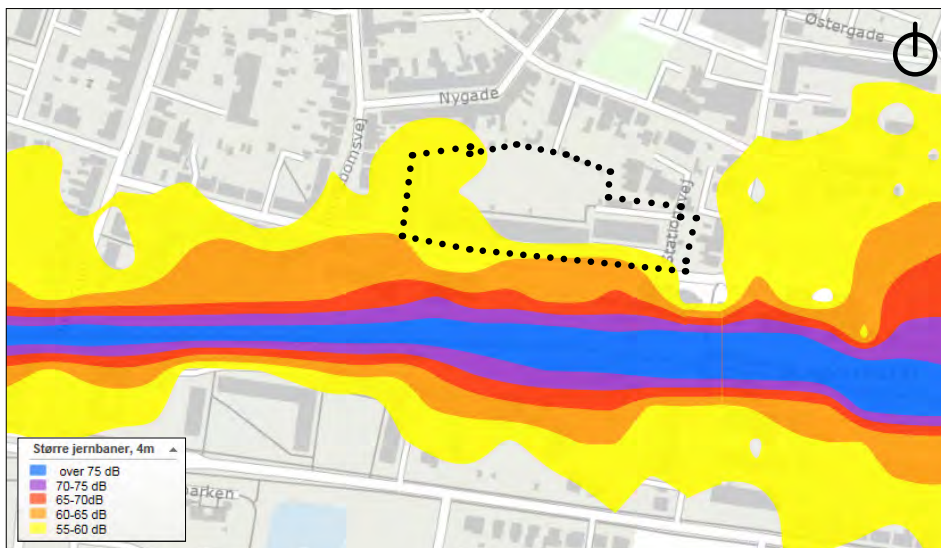
Støj og vibrationer fra jernbanen

Ved nybyggeri i området skal det sikres, at denne ikke belastes med støj og vibrationer fra jernbanen, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier, p.t. tillæg fra juli 2007 til vejledning nr. 1/1997 om 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.

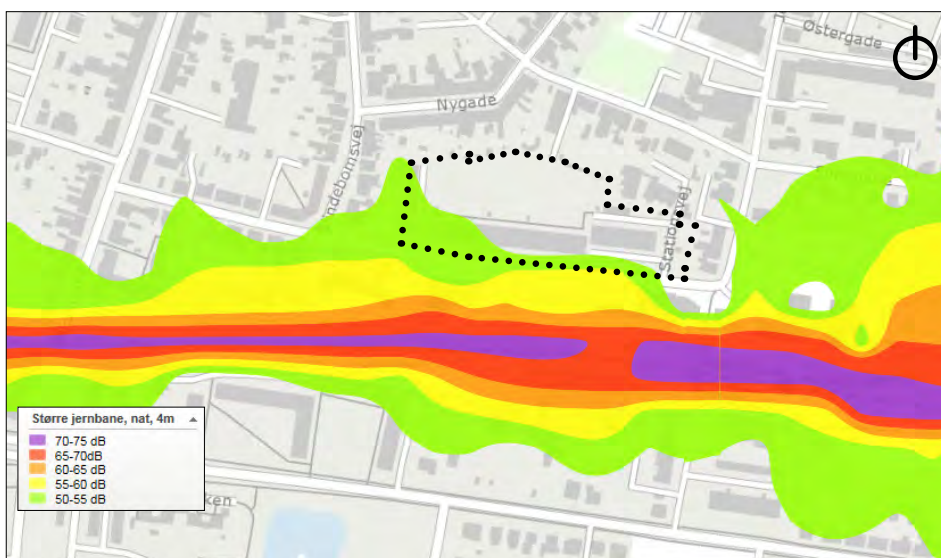
Jernbanen forløber ca. 60 m syd for lokalplanområdet. Jævnfør Miljøstyrelsens StøjDanmarkskort - se s. 26 - belastes områdets bebyggelse med et støjniveau på 55-60 dB om dagen og 50-55 dB om natten. Dette støjniveau er mindre end den gældende grænseværdi på 64 dB. Tilsvarende ligger bebyggelsen - og den planlagte tilbygning - mere end 50 meter fra nærmeste spormidte, som angiver den anbefalede planlægningsmæssige mindsteafstand ift. sikring af overholdelse af vibrationsniveauet.

Støj fra erhverv

Lokalplanområdet grænser op til stationsområdet, der er udlagt til centerformål med blandede byfunktioner, herunder forskellige former for erhverv. I henhold til lovgivningen skal det sikres, at områdets nye boliger ikke belastes med erhvervsstøj.



Støjudbredelse fra jernbanen om dagen, 4 m over terræn. (Kilde: StøjDanmarkskortet.)



Støjudbredelse fra jernbanen om natten, 4 m over terræn. (Kilde: StøjDanmarkskortet.)

Da der i kun tillades ikke-generende erhvervstyper i stationsområdet - maks. miljøklasse 3 - forventes der ikke at ske overskridelser ift. støj, og heller ikke øvrige miljønormer som luft, støv mv.

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

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



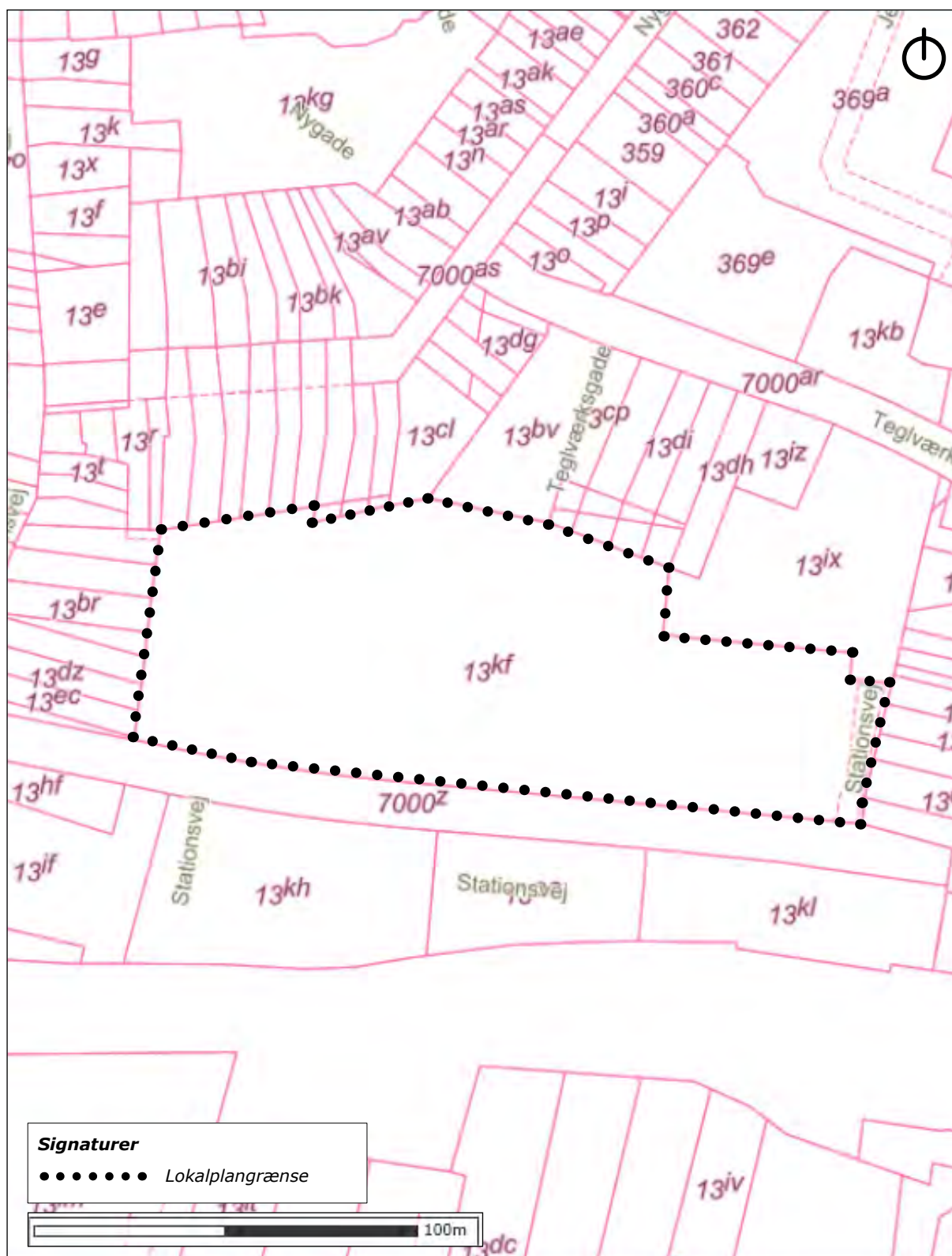
Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 190

Boligbebyggelsen
'Bjerggården' ved
Stationsvej i Middelfart

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Dato: 5. juni 2019



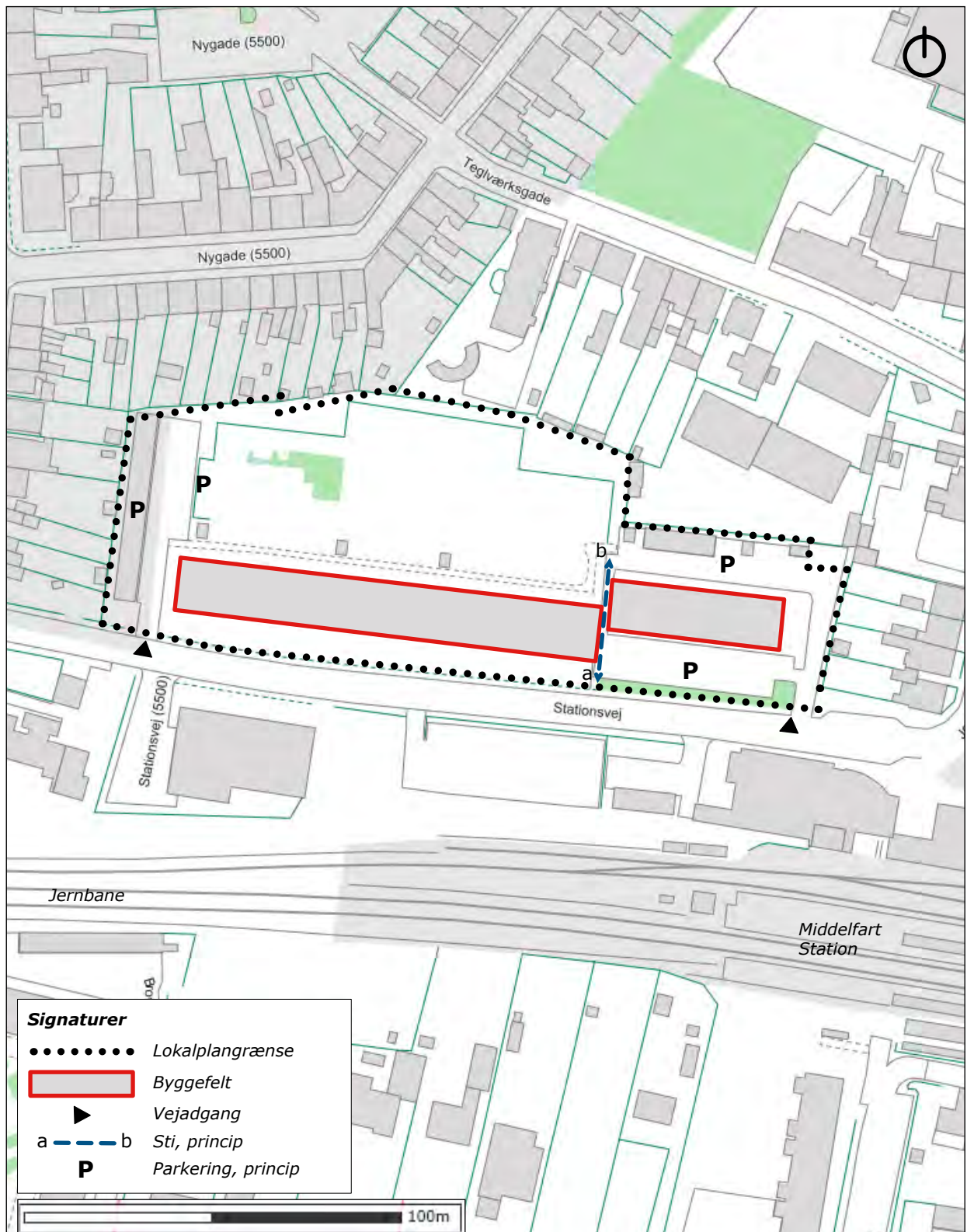
Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 190

Boligbebyggelsen
'Bjerggården' ved
Stationsvej i Middelfart

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Dato: 5. juni 2019



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 190

Boligbebyggelsen
'Bjerggården' ved
Stationsvej i Middelfart

KORTBILAG 3: Illustrationsskitse

Mål: Ikke målfast

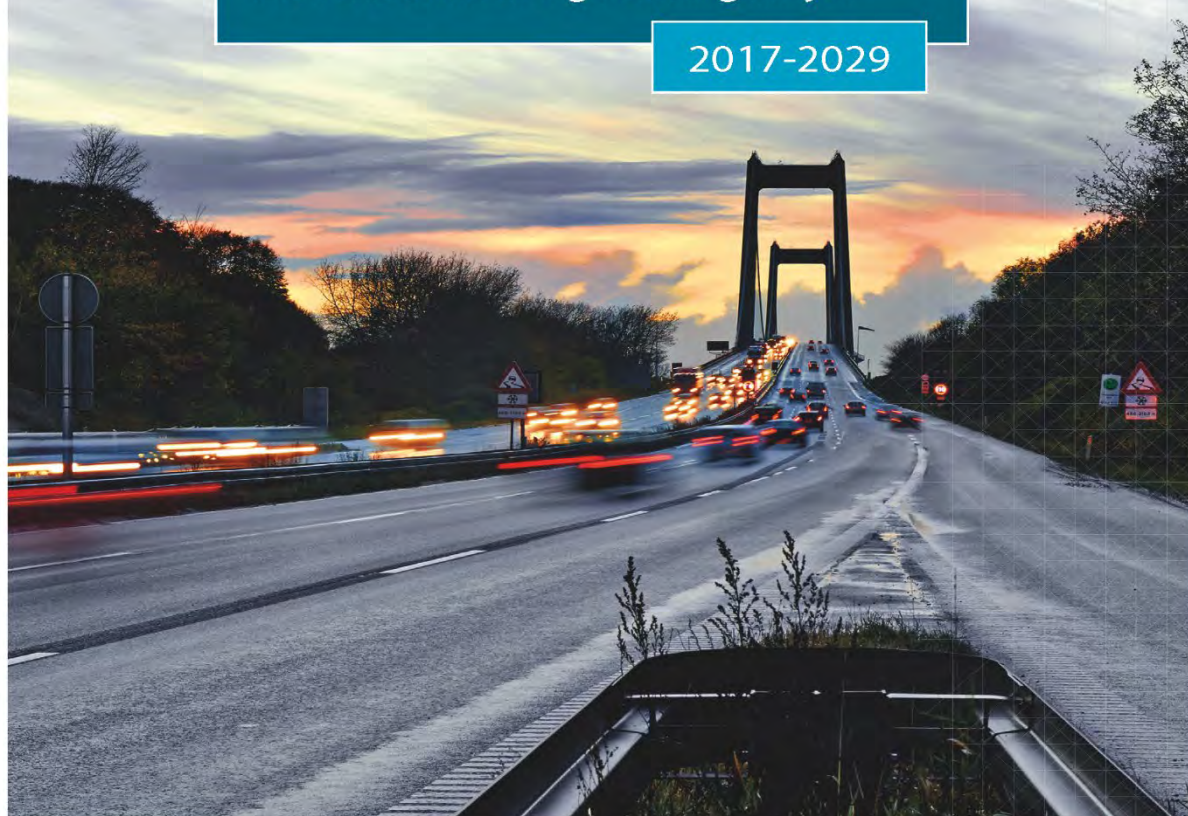
Dato: 5. juni 2019



Tillæg til Kommuneplan for Trekantområdet og Middelfart Kommune

Hovedstruktur og retningslinjer

2017-2029



Middelfart
KOMMUNE



Middelfart
KOMMUNE

TILLÆG NR. 12

B.00.11. "Bjerggården-Stationsvej"

Hører til lokalplan nr. 190

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 det maksimale etageantal og den maksimale bygningshøjde i rammeområde B.00.11 'Bjerggården-Stationsvej', der ligger centralt i Middelfarts Midtby.

Ændringen sker med henblik på at muliggøre et revitalisering og ombygning af den eksisterende etagebebyggelse 'Bjerggården', så den får en mere tidssvarende og varieret lejlighedssammensætning. Dette skal bl.a. ske ved tilføjelse af en ny tagetage udformet med respekt for karakteren af den omgivende købstadsbebyggelse.

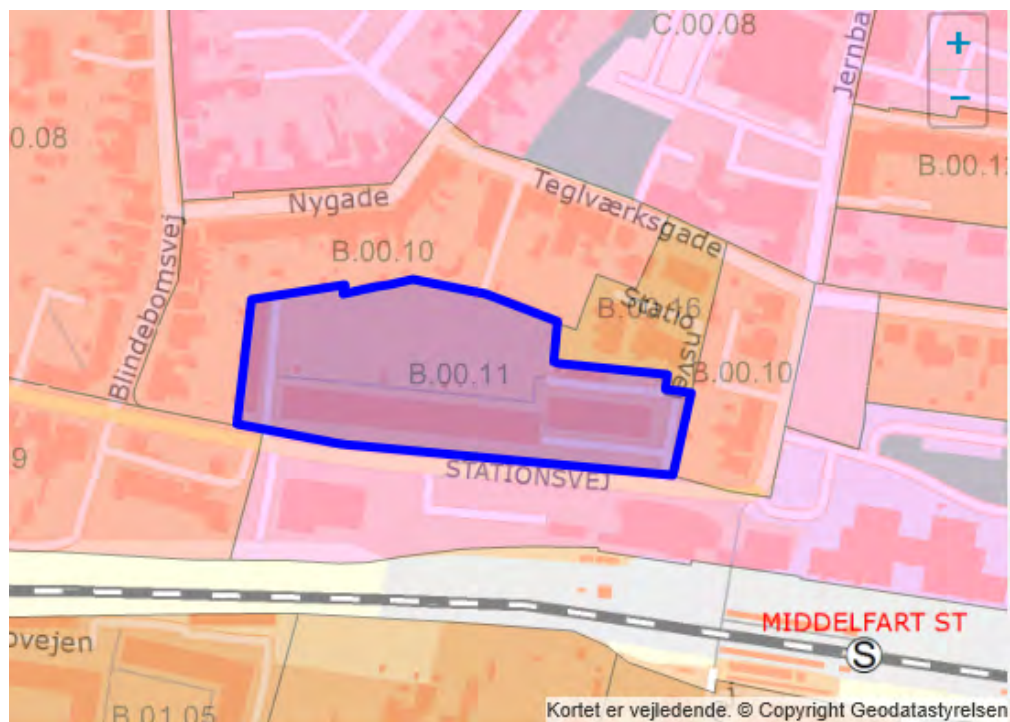
Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan – Lokalplan nr. 190 - 'Boligbebyggelsen 'Bjerggården' ved Stationsvej i Middelfart'. Med lokalplanen muliggøres den konkrete ombygning. Andre formål er at styrke områdets opholdsarealer og grønne præg samt fastlægge vejadgangen til området fra Stationsvej.

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet og med Middelfart Kommunes lokale del med tilhørende retningslinjer. Tillægget er endvidere i overensstemmelse med de statslige vandområde- og Natura 2000-planer samt den kommunale Natura 2000-handleplan.

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 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.

Nuværende rammebestemmelser: Rammeområde B.00.11. "Bjerggården-Stationsvej"



Rammeområde B.00.11 'Bjerggården-Stationsvej'.

Generel anvendelse

Området er udlagt som område til blandet bolig og erhverv.

Områdets status

Etageboliger

Området fremtidige anvendelse

Boligområde, der er del af bymidteafgrænsningen. Eksisterende boliger skal fastholdes som boliger. Udover boliger kan placeres institutioner, butikker samt mindre erhverv i form af liberale erhverv, kontorer og virksomheder uden egentlig produktion. Detailhandel, se generelle rammer.

Bebyggelsesforhold

Maksimal bebyggelsesprocent: 60%.

Maksimalt antal etager: 3

Maksimal højde: 12 m

Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse ud over mindre udhuse og lignende.

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 2

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet afstand i forhold til boliger 20 m.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

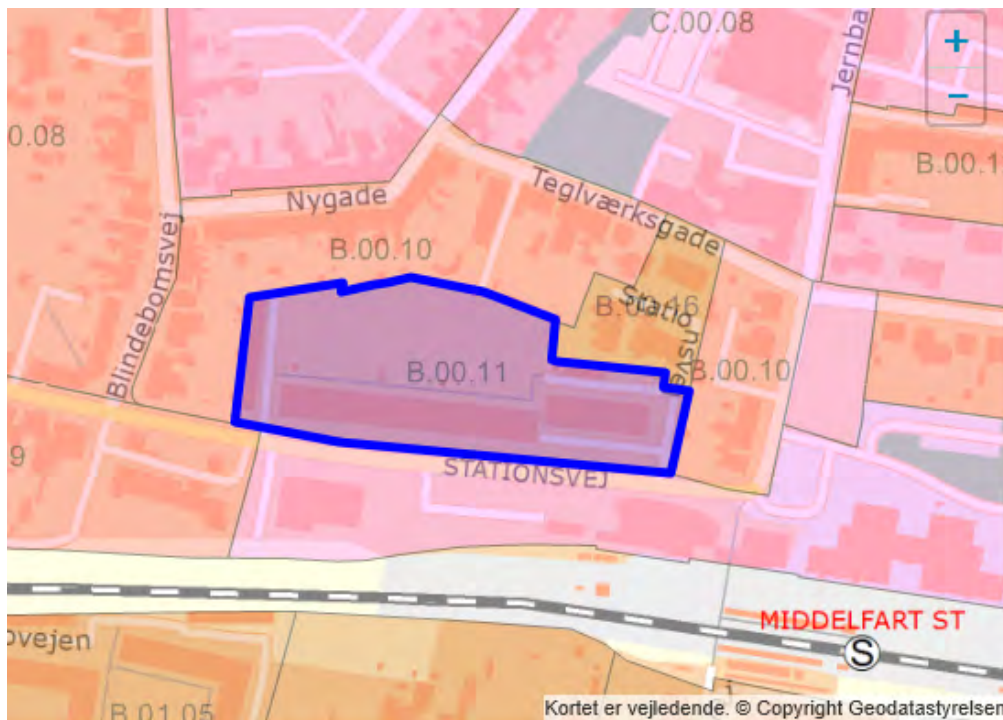
Ingen

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Fremtidige rammebestemmelser: Rammeområde B.00.11. "Bjerggården-Stationsvej"



Rammeområde B.00.11 'Bjerggården-Stationsvej'.

Generel anvendelse

Området er udlagt som område til blandet bolig og erhverv.

Områdets status

Etageboliger

Området fremtidige anvendelse

Boligområde, der er del af bymidteafgrænsningen. Eksisterende boliger skal fastholdes som boliger. Udover boliger kan placeres institutioner, butikker samt mindre erhverv i form af liberale erhverv, kontorer og virksomheder uden egentlig produktion. Detailhandel, se generelle rammer.

Bebyggelsesforhold

Maksimal bebyggelsesprocent: 60%.

Maksimalt antal etager: 4

Maksimal højde: 16 m

Der kan ud over tilføjelse af ny tagetage ikke opføres yderligere bebyggelse ud over mindre udhuse og lignende.

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 2

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet afstand i forhold til boliger 20 m.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

Ingen

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 12 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 4. november 2019.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Thorbjørn Sørensen
Kommunaldirektør

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 4. december 2019.



Middelfart
KOMMUNE

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