



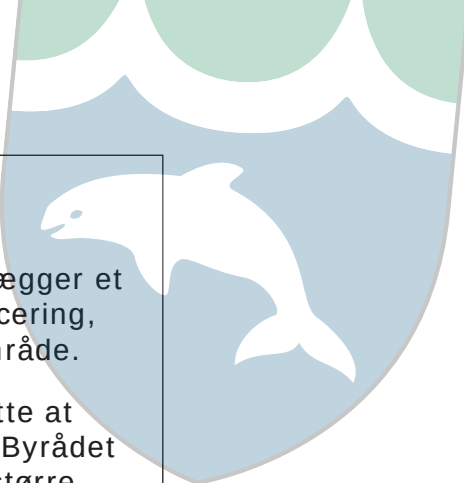
Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 205

Hotel ved Teglgårdsvej, Middelfart

og tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2017-2029

JUNI 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. 205

Hotel ved Teglgårdsvej, Middelfart

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	16
REDEGØRELSE	17
LOKALPLANENS INDHOLD	17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	25
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	29
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	30
SERVITUTTER	33
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	33
BILAG	35
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	35
KORTBILAG 2: LOKALPLANKORT	37
KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	39
KORTBILAG 4: FACADEOPSTALT	41
BILAG A: VISUALISERINGER	43
BILAG B: BYGNINGSHISTORIE	53
BILAG C: SKYGGEDIAGRAMMER	59

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 22

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger ved Teglgårdsvej i Middelfart helt ned til Fænøsund og har et samlet areal på ca. 5.800 m². Området omfatter matriklerne 38u, 38v, 38z, 38æ, 38ø, 38aa alle af ejerlavet Middelfart Markjorder, Middelfart. Området ligger i byzone samt landzone mod Fænøsund. Området er privatejet.

Området anvendes i dag dels til boligformål i form af to villæer (Teglgårdsvej 67 og 69), og dels til erhvervsformål i form af Hotel Sixtus med tilhørende parkerings- og opholdsarealer (Teglgårdsvej 71 og 73). Hotellets hovedbygning er opført i 1912 og er en af områdets mest markante bebyggelser.

Terrænmæssigt falder området jævnt fra kote ca. 6 i nord til kote 0 ved Fænøsund i syd.

De omkringliggende bebyggelser består hovedsageligt af åbenlave boligbebyggelser med grønne forarealer og private haver samt et større ubebygget grønt parkområde, der er en del af det tidligere psykiatriske sygehusanlæg, "Teglgårdsparken". Området vejbetjenes fra Teglgårdsvej.



Lokalplanområdets placering mellem Teglgårdsvej og Fænøsund i Middelfart.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret henvendelse fra Hotel Sixtus, der ønsker mulighed for at udvide hotelvirksomhedens kapacitet.

Hotel Sixtus har fået udarbejdet et projekt, der blandt andet omfatter en tilbygning til den eksisterende bevaringsværdige hovedbygning, der skal udvide hotellets kapacitet med ekstra møde- og konferencelokale. Projektet indeholder også opførelse af to nye fritliggende anneksbygninger med værelser mod Teglgårdsvej. Hotellet ønsker derudover mulighed for mindre tilbygninger som nyt indgangsparti til hovedbygning, pavillon i haven samt ombygning af eksisterende garage til kontor, der skal understøtte hotellets drift.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til lettere erhvervsformål i form af hotel-, conference- og restaurationsvirksomhed samt tilknyttede funktioner. Med lokalplanen muliggøres hotellets udvidelse til den ønskede kapacitet. Samtidig gives der mulighed for nedrivning af eksisterende boligbebyggelse langs Teglgårdvej i den nordlige ende af lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2, hvormed et nyt anneks med hotelværelser kan opføres.

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse opføres under hensyntagen til placeringen i kystlandskabet, og at de bygningsmæssige bevaringsinteresser i området sikres. Med lokalplanen fastlægges, at området fortsat vejbetjenes fra Teglgårdsvej.



Lokalplanområdet set fra luften med kig ned over Sixtus Sinatur Hotel & Conference. I baggrunden ses den omgivende boligbebyggelse.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 205

Hotel ved Teglgårdsvej, Middelfart

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 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 lettere erhvervsformål i form af hotel- og konferencecenter og lignende til drift af dette.
- at sikre bevaring af den historiske hovedbygning.
- at fastlægge rammer for placering og udformning af ny bebyggelse i området, der skal sikre, at ny bebyggelse indpasses og udformes under hensyntagen til omgivelserne.
- at sikre, at vejadgang til området sker fra Teglgårdsvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Middelfart Markjorder:

matr. nre. 38u, 38v, 38æ, 38ø, 38z og 38aa

samt alle parceller, der efter den 11. februar 2021 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet ligger i byzone og landzone.

Med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse overføres den del, der ligger i landzone til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Lokalplanområdet må kun anvendes til hotellignende formål med naturligt tilknyttede funktioner som administration, konferencefaciliteter, wellnesscenter, restaurant, parkering, udendørs opholdsarealer, anlæg til områdets tekniske forsyning mv.



2.

Byggefelt F må kun bruges som pavillon, fritliggende udestue og lignende, som vist på kortbilag 2.

§ 4. Udstykning

Ingen bestemmelser

§ 5. Veje, stier og parkering

1.

Vejadgang skal ske fra Teglgårdsvej, som vist på kortbilag 2

2.

Der skal inden for området etableres parkering med mindst:

- 0,5 parkeringspladser pr. værelse,
- 1 parkeringsplads pr. 100 m² erhvervsareal i øvrigt.

3.

Parkeringsarealerne skal anlægges med græsarmering. Der gives mulighed for at lægge fliser i beton eller natursten ved ganglinier, samt render og lingende til at sikre regnvandshåndteringen.

Der skal etableres handicapparkeringspladser med en hensigtsmæssig placering i forhold til indgang. Handicapparkeringspladserne skal anlægges med fast belægning, der tilgodeser handicappede og gangbesværede.

4.

Parkeringsarealerne skal placeres og disponeres efter princippet, som vist på kortbilag 2.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Alle ledningsanlæg og lignende skal fremføres under terræn.

2.

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.

3.

Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer og lignende, såfremt anlæggene placeres og udformes under hen-



syntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45 i lokalplanområdet som helhed.

2.

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt A (anneks A), B (anneks B), C (konferencesal), D (kontor), Byggefelt E (nyt indgangsparti) og Byggefelt F (Pavillon).

Evt. ny bebyggelse uden for byggefeltet må kun ske med særlig begrundelse og med kommunalbestyrelsens godkendelse.

3.

Der gives mulighed for at nedrive eksisterende bygning, som vist på kortbilag 2.

4. Den bevaringsværdige hovedbygning, som vist på kortbilag 2, må genopføres ved fx. brand.

5.

Byggefelt A og B

Ny bebyggelse inden for byggefelt A og B må maksimalt opføres i op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Facadehøjden må maksimalt være op til 4 meter til skæring mellem facade og tagflade målt efter reglerne i Bygningsreglementet (tagfod).

Ny bebyggelse indenfor byggefelt A skal minimum have en afstand på 2,5 meter afstand til skel.

Ny bebyggelse indenfor byggefelt B skal minimum have en afstand til skel på 3 meter mod Teglgårdsvej.

Trappehals til eventuel kælder på byggefelt B kan udføres udenfor byggefeltet.

Husdybden, eksklusiv frontgavl, må maksimalt være 9 meter.

6.

Byggefelt C

Ny bebyggelse indenfor byggefelt C må opføres i højst 1 etage ovenpå den eksisterende bebyggelse og med en samlet maksimal bygningshøjde op til kote 12,7 (svarende til 5,7 meter målt fra eksisterende tagterrasse.)



7.

Byggefelt D

Der gives mulighed for at ombygge eksisterende garage til erhvervsfunktion i tilknytning til hotellets drift, fx. kontor.

Evt. ny bebyggelse indenfor byggefelt D må opføres med tilsvarende højde. Dvs. der kan bygges op til 1 etage med mulighed for at udnytte tagetagen.

Bygningshøjden må maksimalt være 6 meter målt fra terræn.

Facadehøjden må være op til 3 meter til skæring mellem facade og tagflade målt efter reglerne i Bygningsreglementet (tagfod).

8.

Byggefelt E

Ny bebyggelse indenfor byggefelt E må højst være 1 etage, og bygningshøjde må maksimalt være 5 meter over terræn.

Ny bebyggelse skal ved sammenbygning med eksisterende bevaringsværdige hovedbygning ske, således vigtige arkitektoniske elementer og facadedetaljer ikke sløres såsom vinduer og døre.

9.

Byggefelt F

Ny bebyggelse indenfor byggefelt F må højst være 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 3,5 meter målt fra terræn.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Bevaringsværdig bebyggelse, generelt

Hovedbygningen, der er udpeget som bevaringsværdig, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden forudgående godkendelse fra kommunen. (se kortbilag 2)

Kommunal godkendelse af bygningsarbejder på bevaringsværdige bygninger vil ske med henvisning til bygningens oprindelige udformning, såvel arkitektonisk som håndværks- og materiale-mæssigt. (se evt. historisk bilag B)

2.

Byggefelt A og B

De to ny anneksbygninger (byggefelt A og B) skal udføres som rektangulære længehuse med symmetriske ligesidede saddeltage, med en taghældning på mellem 40 og 50 grader.

Ydervægge skal udføres i tegl, som skal fremstå med pudset eller vandskuret overflade.

Frontgavle må maksimalt have et 90 cm fremspring fra fac-

den.

Frontgavle skal fremstå med et traditionelt geometrisk formsprog. Frontgavle udføres således med ligesidet saddeltag og opmures i tegl, der skal fremstå med pudsede eller vandskuret overflade. Fronter på gavlkviste udføres med vindueshuller mod gaden.

Tagmateriale skal være i gammel dansk vingetegl i traditionel rød farve eller mat sort engoberet tegl med et glanstal på maksimalt 8.

Der må kun bruges sekundære facadematerialer i mindre omfang. Hvis der bruges sekundært facademateriale skal det være materialer som trælameller, zink, anodiseret aluminium i farven corten eller lignende.

Eventuelle facadepartier i trælameller skal være lodrettet og udført i hårdtræ, termotræ eller lignende, som vist på principtegningen på figur 3 på side 19.

Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller lignende materialer. Tagrender og nedløb må ikke udføres i kobber eller plastik.

Døre og vinduer på eksisterende samt på nyt byggeri skal udføres i træ.

Der må ikke opsættes solceller og lignende på tagflader eller facader. Der må dog opsættes solceller på den sydøstlige tagflade ind mod parkeringsplads, og som ikke må blænde.

3.

Byggefelt C

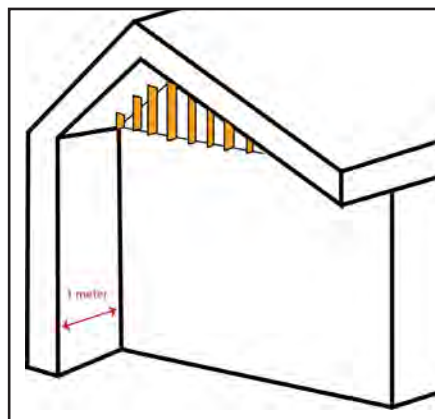
Bygningen skal udføres med et åbent udtryk i form af store glaspartier mod øst (mod det indre gårdrum) og mod syd (mod Fænøsund).

Jævnfør princip vist på figur på side 11, så skal der være minimum 1 meters udhæng på den sydlige facade. Derudover skal den sydlige facade være minimum 1 meter tilbagetrækket fra vest-facaden. Af hensyn til at sikre en delvis afskærmning ift. lys skal en glasfacade i gavltrekanten (fra tagfod til kip) beklædes med lodrette lameller i træ.

Facaden mod vest skal fremstå lukket uden vinduer dog med et varieret udtryk i princippet, som vist på figur 1.

Ny bebyggelse skal ved lukkede dele af facader udføres i materialer som cortenstål, anodiseret aluminium i farven corten og/eller trælameller.

Eventuelle facadepartier i trælameller skal være lodrettet og udført i hårdtræ, termotræ eller lignende, som vist med princip for facader på figur 1.



Byggefelt C: Princip for den sydlige facade.



Figur 1 - princip for facade mod vest

Tagflade skal udføres med saddeltag, hvor tagformen må variere mellem 20 og 50 grader. Tagfladen skal udføres i materialer som cortenstål og anodiseret aluminium i farven corten, så der sikres en sammenhæng ift. facadematerialer.

Døre og vinduer på eksisterende samt på nyt byggeri skal udføres i træ og/eller aluminium.

Der må ikke opsættes solceller og lignende på tagflader eller facader.

Tagrender og nedløb skal være zink eller samme materiale som facaderne. Tagrender og nedløb må ikke udføres i kobber eller plastik.

4.

Byggefelt D

Ved ny bebyggelse eller ombygning skal facader være pudsede eller vandskurede. Bygningen skal fremstå med symmetrisk ligesidet saddeltag. Tagmateriale skal være i gammel dansk vingetegl i traditionel rød farve som Sixtus hovedbygning eller mat sort engoberet som Villa Louise.

Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller lignende materialer. Tagrender og nedløb må ikke udføres i kobber eller plastik.

Døre og vinduer på eksisterende samt på nyt byggeri skal udføres i træ.

Der må ikke opsættes solceller og lignende på tagflader eller facader.



5.

Byggefelt E

Ved ny bebyggelse og som indgangsparti til den bevaringsværdige hovedbygning skal facader udføres i tegl med hvidpudset overflade.

Taget skal udføres med valmet tag i gammel vingetegl i traditionel rød farve, som vist som princip på figur 10 side 23. Tag skal udføres med rygning og grater lagt i mørtel.

Døre og vinduer på eksisterende samt på nyt byggeri skal udføres i hvidmalet træ. Vinduer skal udføres som koblede rammer med kitfals i de yderste rammer.

Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller lignende materialer. Tagrender og nedløb må ikke udføres i kobber eller plastik.

Der må ikke opsættes solceller og lignende på tagflader eller facader.

6.

Byggefelt F

Ved ny bebyggelse skal facader og tag primært udføres med store glaspartier, således bygningen fremstår som en pavillon eller fritliggende udestue, som vist på figur 12 på side 24.

Der gives mulighed for en lukket facade og tagflade mod nord-øst i træ, cortenstål eller anodiseret alu i farven corten.

Taget skal udføre med saddeltag med en taghældning på 35-45 grader.

Eventuelle facadepartier i trælameller skal være lodrettet og udført i hårdtræ, termotræ eller lignende, som vist på princip på figur 4 på side 20.

Døre og vinduer på eksisterende samt på nyt byggeri skal udføres i træ eller alu.

Der må ikke opsættes solceller og lignende på tagflader eller facader.

7.

Skilte

Der må ikke opsættes skilte på bebyggelsen inden for lokalplanområdet bortset fra mindre henvisningsskilte.

Der kan opsættes ét skilt ved indkørslen fra Teglgårdsvej. Skiltets dimensioner må ikke overstige 50 x 70 cm.

Der må ikke opsættes reklameflag, LED-skilte, bannere, pyloner og lignende i lokalplanområdet.



§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Haveanlægget mod Fænøsund skal fremstå som et åbent, grønt med et parklignende karakter, kombineret med høje træer og lavt buskads. Der kan etableres regnvandsbassin, der integrerer sig i havens karakter.

Der må i haveanlægget etableres belægning i mindre omfang i form af natursten og/eller betonfliser, natursten og træ.

2.

Der skal sikres levende hegn ind mod Teglgårdparken i form af fx. løvfældende hæk som bøgehæk, jfr. kortbilag 2.

3.

Der skal ud mod Teglgårdsvej være levende hegn i form af fx. løvfældende hæk som bøgehæk, jfr. kortbilag 2.

4.

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

6.

Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Dog kan der i forbindelse med etablering af ny bebyggelse i byggefelt B tillades yderligere terrænregulering i byggefeltets sydlige hjørne.

Der gives mulighed for at terrænregulere yderligere for at håndtere regnvand på overfladen med render og bassiner på grunden.

Yderligere terrænregulering må kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse.

6.

Øvrige belægninger, såsom stier og ganglinjer, skal opfylde krav til tilgængelighed og funktionalitet. Eventuelle stier og ganglinjer skal anlægges med betonfliser eller natursten.

7.

Lokalplanområdet må kun belyses med pullertbelysning med en maksimal højde på 1 meter.

Dog må belysning på parkeringsarealerne, som vist på kortbilag 2, udføres med parklamper eller downlights med en lyspunktshøjde på højst 4 meter.

Belysning på bygninger tillades f.eks. ved indgangsdøre.



Belysning i lokalplanområdet må ikke blænde og al belysning skal udføres med en farvegengivelse på mindst Ra80.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 11. Miljøforhold

Ingen bestemmelser

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret parkering, jf. § 5.

§ 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 af Middelfart Byråd den 21. juni 2021.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

Planforslaget er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 7. juli 2021.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og bebyggelse

Områdets anvendelse fastlægges til lette erhvervsformål i form af hotelvirksomhed og conferencefaciliteter, herunder tilknyttede funktioner som parkering og udendørs opholdsarealer mv. Der kan indpasses virksomhedstyper inden for miljøklasse 1-3, som passer naturligt ind i området. Den maksimale bebyggelsesprocenten er fastlagt til 45 for lokalplanområdet, og ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter.

Ved etablering af ny bebyggelse skal bebyggelsen opføres under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse, hvad angår arkitektur og materialevalg, og der skal desuden tages hensyn til placeringen i forhold til kystlandskabet og kulturmiljøet i øvrigt.

Se også skyggediagrammer over eksisterende og fremtidige forhold i bilag C på side 59.

Hotel Sixtus hovedbygning

Hotel Sixtus hovedbygning er opført i 1907 i klassicistisk stil med valmede tage samt med pudsede og kalkede hvide facader. Siden opførelsen er der tilføjet stilmæssigt tilpassede udbygninger i hver gavl samt en funktionalistisk tilbygning i kælderniveau, hvis tag fungerer som terrasse med udsyn over Færø Sund. Trods de omfattende bygningsændringer er det overordnede bygningsudtryk og palæmotiv bevaret. Der kan læses mere om hotellets historie i bilag B.

Hotel Sixtus hovedbygning er registreret med høj bevaringsværdi (SAVE -værdi 3).

For bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi fra 1-4 gælder det, at kommunen har en særlig forpligtigelse til at sikre disse ejendomme mod nedrivning og skæmmende ombygninger med videre. Udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer, døre og kviste skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygnings oprindelige arkitektur, materialevalg og håndværkstradition.

Herunder gælder det eksempelvis, at der udelukkende benyttes traditionelt udformede vinduer og døre i træ med glas i kitfals, og at bygningens udvendige facadepartier skal behandles nænsomt med traditionelle åndbare materialer som kalkmørtel til pudslag og kalk- eller silikatmaling som slutmaling.

Hovedbygningens sluttende form og symmetriske komposition skal bevares. Det betyder, at der eksempelvis ikke må udføres ændringer på størrelse og placering af vinduer og døre i hovedhuset, ligesom der ikke må foretages omfattende ombygninger

i tagfladerne, som eksempelvis isætning af tagvinduer, etablering af tagterrasser eller lignende. Den bevaringsværdige hovedbygning skal endvidere friholdes for tilbygninger og skæmmende sammenbygning(er) med øvrig bebyggelse.



Figur 2: Foto af Hotel Sixtus hovedbygning set fra Fænøsund.

Byggefelt A og B

De to ny anneksbygninger på byggefelt A og B, som vist på kortbilag 2, skal udføres som rektangulære lænehuse med pudset eller vandskuret facade samt traditionelle frontgavle og symmetriske ligesidede saddeltage.

Bebyggelse inden for byggefelt A og B, langs med Teglgårdsvej, må opføres i op til 2 etager. Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter over terræn med en facadehøjde på op til 4 meter til tagfod.

Tagmateriale skal være i gammel dansk vingetegl i traditionel rød farve som Sixtus hovedbygning eller mat sort engoberet som Villa Louise. Villa Louise er den eksisterende bygning beliggende ud mod Teglgårdsvej.

De to anneksbygninger gives således et arkitektoniske udtryk, der har et tydeligt slægtskab til Villa Louise og den gamle hovedbygning. Med lokalplanen gives også mulighed for, at de to nye anneksbygninger får et mere enkelt og nutidigt udtryk. Dette opnås især ved store vinduesåbninger og partier med trælameller.

Bygningernes placering mod vejen, jævnfør kortbilag 2, er i tråd med eksisterende bygningers placering. Bygningerne orienterer sig således mod vejen og spiller sammen med gadeforløbet, den eksisterende typologi og karakter i området.

Samlet set sikres der med lokalplanen, at bebyggelsen i byggefelt af A og B indpasses i forhold til den bevaringsværdige

hovedbygning, den øvrige bebyggelse og karakter i området.



Figur 3: Princip for udformning af for facade (Byggefelt B) mod vest langs Teglgårdsvej samt gavlfacade mod syd.

Byggefelt C

Inden for byggefelt C, som vist på kortbilag 2, må der opføres en ny tilbygning til den bevaringsværdige hovedbygning.

Tilbygningen må opføres i 1 etage ovenpå den eksisterende nyere byggeri, der vil virke som en base. Der gives med lokalplanen mulighed for at tilbygningen nænsomt kobler sig direkte på hovedbygningen i form af en mindre forbindelsesgang.

Den nye tilbygning på byggefelt C må have en maksimal bygningshøjde på op til kote 12,7, svarende til 5,7 meter målt fra tagterrassen på eksisterende bygning.

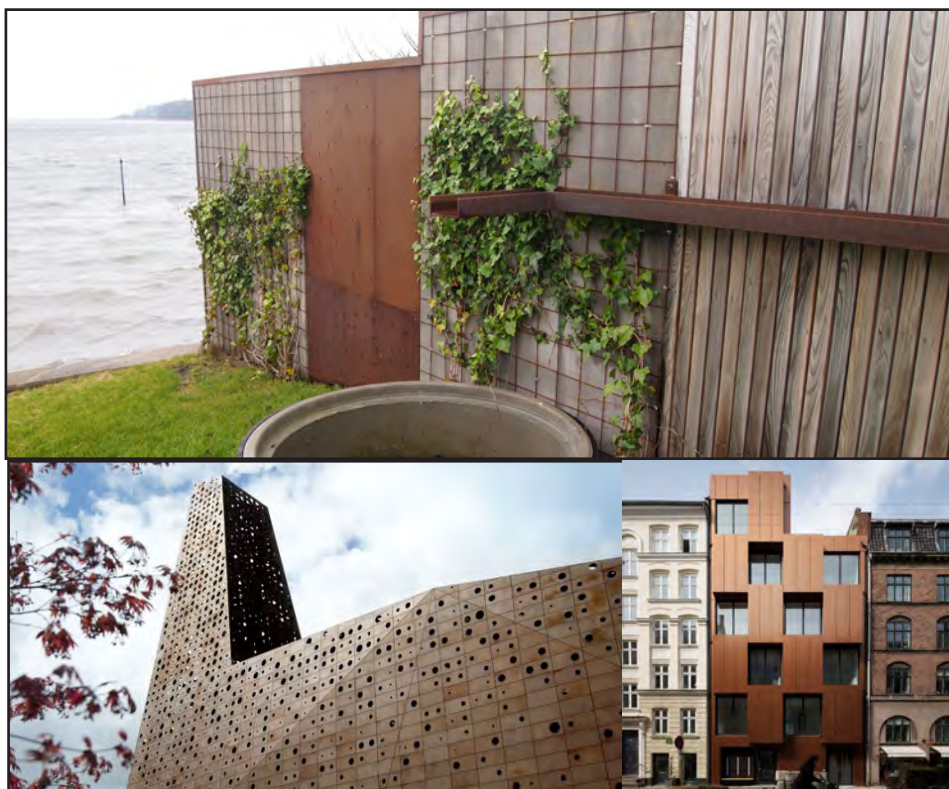
Med lokalplanen gives mulighed for, at tilbygningen får et mere nutidigt udtryk, hvad angår materialer og form. Taget udføres som saddeltag i asymmetrisk form, der varierer mellem 20 og 50 grader, som vist på figur 6 med facadeprincipper.

Tilbygningen bygges i forlængelse af eksisterende støjmur i haveanlægget ind mod naboen og vil således indgå i et samspil med denne. Dette afspejler sig i det arkitektoniske udtryk og facadematerialer. Der gives med lokalplanen således mulighed for facadematerialer som glas, trælameller, cortenstål eller anodiseret aluminium i farven corten. Vinduespartier skal have rammer af træ og må ikke udføres i fx plastik.

Facaden mod vest skal have en lukket karakter uden vinduer. Dog skal facaden have et varieret udtryk i form af forskellige materialer, herunder begrønning af facade og delelementer i tråd med eksisterende den støjvæg og materialer i henhold til bestemmelser.

Som vist på figur 5 og 6 giver tilbygningens store og lette glas-

facader, mod det indre gårdrum og mod Fænøsund, et udtryk som en moderne fortolkning af et orangeri, der er en velkendt typologi i historiske herregårds- og kulturmiljøer. Bygningen er med sit lette og åbne udtryk ikke i konkurrence med den historiske og bevaringsværdige hovedbygning, og symmetriaksen i anlægget udviskes ikke, på trods af denne bygningsmæssige udvidelse.



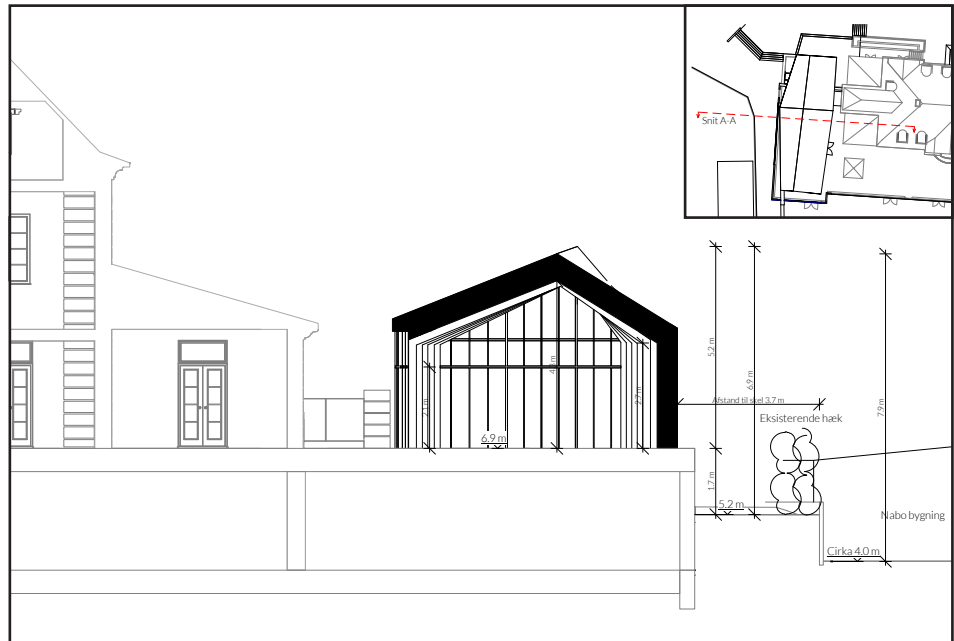
Figur 4: Referencebilleder i forhold til materialer, øverst træ, cortenstål og nederst anodiseret alu i farven corten.



Figur 5: Visualisering, der viser princip for udformning, åbne facader og placering af konferencsal ift. bevaringsværdig hovedbygning og haveanlægget

Det lette og transparente bygningsudtryk, som et moderne orangeri eller glashus, set fra Hotel Sixtus og fra vandsiden, vurderes at passe godt ind i det byggede

miljø omkring hotellet og med tilstrækkelig ydmyghed tilpasser tilbygningen sig omgivelserne uden at tage al opmærksomheden.



Figur 7: Snit gennem konferencsal set mod syd, der viser princip for udformning og placering af konferencsal ift. bevaringsværdig hovedbygning og eksisterende terræn.



Figur 6: Opstalt af den sydlige facade, der viser princip for udformning, åbne facader og placering af konferencsal ift. bevaringsværdig hovedbygning.

Byggefelt D

Der gives i byggefelt D mulighed for at ombygge den eksisterende garage eller bygge ny bebyggelse med en anvendelse, der har tilknytning til hotellets drift, fx et kontor. Ved ombygning eller ved ny bebyggelse, skal udtrykket tilpasses det eksisterende i området.

Ved ny bebyggelse skal facader være pudsede eller vandskurede. Bygningen skal fremstå med symmetrisk ligesidet sadeltag. Tagmateriale skal være i gammel dansk vingetegl i traditionel rød farve som Hotel Sixtus hovedbygning eller mat sort engoberet som Villa Louise. Vinduer skal være i træ.



Figur 8: Foto af eksisterende garage, der med lokalplanen gives mulighed for at ombygge til fx kontor

Byggefelt E

Der gives med lokalplanen mulighed for at lave et nyt indgangsparti, der nænsomt kobler sig på den bevaringsværdige hovedbygning.

Det nye indgangsparti skal udformes med valmet tag i gammel vingetegl i traditionel rød farve, samt hvidpudsede facader og hvidmalede trævinduer med sprosser.



Figur 9, der viser foto af eksisterende indgangsparti til hovedbygningen.

Det nye indgangsparti, som vist som princip på figur 10, vurderes at være i tråd med den oprindelige indgangsparti og indpasse sig i forhold til arkitekturen for den bevaringsværdige hovedbygning. Se bilag B med bygningshistorien.



Figur 10: Facadeopstalt, der viser princip for udformning af et nyt indgangsparti.

Byggefelt F

Med byggefelt F, som vist på bilag 2, gives der mulighed for at etablere en pavillon med terrasse i havanlægget mod Fænøsund. Pavillonen placeres, hvor der i forvejen er en overdækning i haveanlægget. Pavillonen vil ligge i siden af haveanlægget op mod de store træer. Pavillon vurderes således at indpasse sig i forhold til hovedbygningen og haveanlægget. Med facadematerialer i glas, træ, cortenstål og lignende vil der være en sammenhæng til den øvrige nye bebyggelses arkitektoniske udtryk.



Figur 11: Foto, der viser eksisterende overdækning i haveanlægget.

Pavillonen skal fremstå med primært åbne facader af glas i en etage. Pavillonen skal have sadeltag med en maksimal højde ved tagryg på 3,5 meter. Taghældningen skal være 35-45 grader. Der gives mulighed for en lukket facade mod nordøst i træ eller cortenstål og lignende.



Figur 12: Visualisering, der viser princip for udformning af pavillon.

Ubebyggede arealer og beplantning

Der er i lokalplanen fastsat krav til udformning af beplantning og terrænregulering af hensyn til sikring af en god helhedsvirkning i forhold til Teglgårdsparken og det kystnære landskab. Haveanlægget mod Fænosund skal med beplantning og inventar gives et præg af park.

Der gives mulighed for at håndtere regnvand på overfladen via render og bassiner, der tilpasser sig omgivelserne.

Med hæk ud mod Teglgårdsvej vil det passe ind i nuværende omgivelserne og sikre en overgang til Teglgårdsvej.

I Teglgårdsparken øst for lokalplanområdet er hæk, større beplantning og gruppe af træer med til at sikre en god overgang til det mere åbne parkanlæg.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via tre overkørsler fra Teglgårdsvej og placeret efter princippet, som vist på kortbilag 2.

Området med den store parkeringsplads og adgang til varelevering disponeres med ensrettet kørsel på grunden og skal skiltes herefter. Både ind- og udkørsel skal koble sig vinkelret på Teglgårdsvej. De eksisterende chikaner erstattes med hævet flade ved udkørsel.

Den eksisterende overkørsel til garage mod nord flyttes, så overkørslen går mere vinkelret på Teglgårdsvej og sikrer adgang til mindre parkeringsplads.

Parkeringsarealerne skal anlægges med græsarmering. Der gives mulighed for at lægge fliser i beton eller natursten ved ganglinier, samt at etablere render og lignende til at sikre regnvandshåndteringen.

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.

Bebyggelse og anlæg indenfor lokalplanområdet vil være synligt fra kysten, jfr. fotostandpunkt 1 i bilag 2 med visualiseringer. Den maksimale bygningshøjde for conferencecentret vil i lokalplanen blive fastsat til ca. 9 meter målt fra laveste terræn mens den maksimale bygningshøjde for anneksbygningerne fastsættes til 8,5 m. Bebyggelsesprocenten vil blive fastsat til maks. 45. For byggefelt C med konferencesalen gælder, at bygningshøjden maksimalt må være til kote 12,7. Konferencesalen bygges ovenpå eksisterende bebyggelse, hvor der mod Færevangssund er lavere terræn. Mod kysten tillades bebyggelseshøjden maksimalt at blive 9 meter målt fra terræn. Mod nord og vil bygningshøjden på konferencesalen være cirka 7,5 meter. Ny bebyggelses højde og omfang vurderes at indpasse til det omkringliggende byområde og den eksisterende bebyggelse.

For at illustrere bebyggelsens påvirkning af kystlandskabet er der udarbejdet visualiseringer, som viser hvordan en fremtidig bebyggelse kan se ud i henhold til lokalplanens bestemmelser.

På den baggrund vurderes det, at den planlagte bebyggelse ikke påvirker kystlandskabet væsentligt negativt. Visualiseringer kan ses på bilag A.

Bevaringsværdige landskaber

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget som bevaringsværdigt landskab. Derfor skal landskabshensynet prioriteres højt i planlægningen. Nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes under hensyntagen til landskabet, og offentlighedens adgang til kysten skal sikres.

Med lokalplanen gives der kun mulighed for i begrænset om-

fang at opføre nyt byggeri, som vil være synligt fra kysten. Endvidere forringer planlægningen ikke offentlighedens adgang til kysten.

Den planlagte bebyggelse er således i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

Særligt værdifuldt geologisk beskyttelsesområde

I den sydligste del af lokalplanområdet ligger en del af det eksisterende haveanlæg i et område, der i kommuneplanen er udpeget som særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområde. Se figur 13.

Det betyder at landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke må sløres eller ødelægges.

Med lokalplan nr. 205 gives der kun mulighed for i begrænset omfang at opføre nyt byggeri i form af en pavillon, der indpasser sig i det eksisterende haveanlæg, og hvor der i forvejen er en overdækning.



Figur 13: Kort, der viser lokalplanområdet omfattet af særligt værdifuldt geologisk beskyttelsesområde markeret med orange flade mod Fænøsund.

Bevaringsværdige bygninger

Middelfart Kommune har siden 1993 gennemført registrering og kortlægning af byers og bygningers arkitektoniske- og kulturhistoriske bevaringsværdier. Der er registreret bygninger opført før 1940 og disse er tildelt 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 værdifulde for en helhed og skal sikres gennem planlægningen.



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.

Hovedbygningen på Teglgårdsvej 73 er registret med bevaringsværdien 3. Der er derfor i lokalplanen medtaget bestemmelser, der sikrer, at bebyggelsen ikke må nedrives, ændres eller ombygges uden tilladelse fra Middelfart Kommune.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet ligger i rammeområde B.01.03 Teglgårdsvej, Fasanvej, i Kommuneplan 2017-2029.

Rammeområde B.01.03 fastlægger områdets generelle anvendelse til boligformål. Bebyggelsesprocenten fastlægges til max. 30, og bebyggelseshøjden til maksimalt 2 etager og maksimalt 8,5 meter.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde B.01.03 mht. områdets anvendelse og bebyggelsens omfang, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2017-2029.

Med Kommuneplantillæg nr. 22 udlægges et nyt rammeområde E.01.23 "Hotel ved Teglgårdsvej" til erhvervsområde for hotel-, konference og restaurationsvirksomhed. Afgrænsningen af eksisterende rammeområde B.01.03 med boligformål reduceres tilsvarende.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 45. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager med en bygningshøjde op til 9 meter. Dog må hotellets oprindelige hovedbygning fremtræde i 3 etager med en bygningshøjde op til 14 meter til kip.

Ny bebyggelse skal underordne sig hotellets oprindelige hovedbygning fra 1912, der er registreret med en bevaringsværdi på 3 i henhold til kommuneatlasset.

Kommuneplantillæg nr. 22 er indsat bagerst i lokalplanen.

Produktionserhverv

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



Lokalplan nr. 205 (og Kommuneplantillæg nr. 22) omfatter et nyt rammeområde E.01.23 "Hotel ved Teglgårdsvej", til erhverv i form af bebyggelse til hotel-, konference, og restaurationsvirksomhed og tilhørende faciliteter.

Mod nordøst og øst for området findes rammeområder BE.01.01 – Teglgårdsparken, der er udlagt til erhvervsvirksomheder og institutioner, herunder kontorer, samt offentlige formål og boliger. Øst for ligger rammeområde E.01.08 - V. Hougvej, Grønlandsvej, der er erhvervsområde til hotel, kontor, herunder undervisning, lager, værksted, service og produktion samt offentlige formål, som plejehjem og hospital. Afstanden til de pågældende områder er mindre end 500 meter.

Det vurderes ikke, at lokalplanområdet – 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. 205 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 ved planlægning af byudvikling mv. i henhold til Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 18.

Lokalplanområdet vil med kommuneplantillæg nr. 22 blive udlagt til erhvervsformål og omfattet af kommuneplanramme E.01.23 "Hotel ved Teglgårdsvej".

Lokalplanområdet er omfattet af indsatsområde M11 i Klimatilpasningsplan 2014-2017. Jævnfør Bilag til Klimatilpasningsplanen for dette område, så vurderes det at kursuscenter/hotel har egen vejadgang og vejadgang ikke bliver berørt i forhold til havvand. Derudover viser screening for havvandsstigning på kystplanlægger.dk, at det primært den sydlige del af området vil blive oversvømmet i cirka kote 2,5 ved en 100-års hændelse i 2070. I forhold til de nationale interesser er der ikke krav til sikringsniveau.

Der gives der med lokalplanen kun mulighed for at etablere en mindre pavillon/udestue under kote 2, hvor der i forvejen er en overdækning. Ellers gives der ikke mulighed for bebyggelse under kote 2, som er planlægningslinjen i forhold til havvandsstigning i Middelfart Klimatilpasningsplan. Da pavillon/udestue etableres under kote 2 bør denne kunne tåle oversvømmelse uden at tage skade.



Det er på baggrund af Klimatilpasningsplanen samt 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. 205 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.

Øvrige forhold

Naturpark Lillebælt

Lokalplanområdet er omfattet af området Naturpark Lillebælt i Kommuneplanen. Udpegningen omfatter hav- og kystområdet mellem Fredericia, Kolding og Middelfart kommuner. I dette område arbejdes der for at gennemføre de frivillige projekter og samarbejder, som er angivet i Naturparkplanen for Naturpark Lillebælt.

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke retningslinjen i kommuneplanen.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger uden for områder med drikkevandsinteresser samt indsatsområder med hensyn til nitrat og NFI (Nitratfølsomme indvindingsområder).

Den planlagte anvendelse til hotel- og konferenceformål vil dermed ikke udgøre nogen risiko for grundvandsressourcen.

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. 1,5 km sydøst for planområdet.

Området er fuldt udbygget byområde med haveanlæg mod Fænosund. Der er således ingen specifikke naturkvaliteter i området. Det vurderes, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

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

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

Jordforurening

Lokalplanområdet, der ligger i byzone, er undtaget for at være områdeklassificeret (byzone) som potentielt forurenat. Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der er sket forurening i området.

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

Lokalplanen ligger inden for 300 meter af fredskov, men er ikke omfattet af skovbyggelinje i henhold til Naturbeskyttelsesloven § 17 stk. 3. Idet der i mellem skoven og planområdet allerede ligger et fuldt udbygget byområde.

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 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.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Trefor vandværk.

Spildevand

Husspildevand fra ny bebyggelse skal i henhold til spildevandsplanen for Middelfart Kommune ledes til eksisterende fælleskloaksystem, som leder spildevandet til Middelfart Centralrenseanlæg. Jf. spildevandsplanen ligger hotel Sixtus i et eksisterende boligområde. Med kommuneplantillæg nr. 22 overgår området fra at være bolig til erhverv, men der ændres ikke på kloaksystemet i området, som er dimensioneret til boligformål.

Jf. spildevandsplanen gælder det, at man uden forsinkelse må tilslutte regn- og overfladevand til fælleskloaksystemet fra boligområder svarende til 30 % af matriklens samlede areal. Beregningsopgørelser i forhold til forskellige typer af befæstelse fremgår af spildevandsplanen. Befæstes mere end 30 % af den samlede matrikel, skal regnvand håndteres lokalt ved nedsivning eller ved udledning til Lillebælt.

Varmeforsyning

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

Støj

Lokalplanområdet grænser mod nord og vest op til et kom-



muneplanlagt boligområde omfattet af ramme B.01.03, som består af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Da boligområdet defineres som værende støjfølsom anvendelse, og da Hotel Sixtus er underlagt et støjregulerende påbud, skal det inden lokalplanens vedtagelse sandsynliggøres, at udvidelsen af hotellet ikke medfører en forøgelse af støjbelastningen af de omkringliggende boligområder i strid med påbuddets bestemmelser.

Støj fra Hotel Sixtus er reguleret af et støjpåbud fra 2019 meddelt i henhold til Miljøbeskyttelseslovens § 42. I påbudet er der ikke fastsat krav om overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, da støjpåvirkningen fra hotellet består af menneskeskabt støj. I stedet er der i påbudet fastsat krav om etablering af fysiske støjdæmpende foranstaltninger samt krav til begrænsning af aktiviteter, hvilket er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens anbefalinger ved regulering af denne type af støj. I påbuddet er der således blandt andet sat krav til opførelse af to støjskærme i det vestlige skel på henholdsvis 14 og 8 m, krav om etablering af græsarmering på parkeringspladsen, etablering af parkeringspladser til overnattende gæster samt etablering af støjbegrænsningsanlæg på samtlige musikanlæg. Derudover fastsætter påbuddet restriktioner på antallet af større fester på Hotel Sixtus samt tidsmæssige restriktioner på anvendelse af 1. sals terrassen og badebroen i haven.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, har Hotel Sixtus fået udarbejdet en støjredegørelse fra en certificeret støjrådgiver der viser, hvordan støjniveauet ved de omkringliggende boliger vil blive påvirket af udbygningen af hotellet. Redegørelsen er udarbejdet med baggrund i tidligere undersøgelser af støjen fra hotellet, herunder støjmålinger, og er suppleret med nye beregninger, der tilpasses de fremtidige forhold som der åbnes op for i nærværende lokalplan. Redegørelsen viser, at støjniveauet i de udvalgte måle- og referencepunkter, ikke vil blive forøget i forhold til de beregninger, der blev lagt til grund for udstedelsen af støjpåbuddet i 2019.

Støjredegørelsen viser blandt andet, at både de nye anneksbygninger langs Teglgårdsvej samt det nye konferencecenter vil kunne medvirke til, at afskærme støjen fra hotellet. Mens anneksbygningerne vil kunne medvirke til at afskærme en del af støjen fra parkeringspladserne, vil konferencecentret hjælpe til med at afskærme den del af støjen, der stammer fra 1. sals terrassen. Ved udbygningen af hotellet vil der blive etableret græsarmering som belægning, hvilket vil medføre en mærkbar reduktion i støjen i forbindelse med kørsel på parkeringspladsen. I forbindelse med udbygningen af hotellets værelseskapacitet må det forventes, at der sker en mindre stigning i trafikken til hotellet. Denne forventes dog primært at foregå i dagperioden, hvor de tidligere udførte støjberegninger har vist, at parkeringsoperationerne ikke giver anledning til



overskridelse af grænseværdien. Den nye støjredegørelse viser, at en mindre stigning i parkeringsoperationer, ikke vil ændre på dette.

Samlet set konkluderes det i støjrapporten, at udvidelsen og ændringerne af indretningen af Hotel Sixtus, ikke vil føre til højere støjniveauer end dokumenteret i de tidligere beregninger. På denne baggrund fastsættes der ikke bestemmelser der vedrører støj i lokalplanen.

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.

Ud fra ovennævnte screening er det Middelfart Kommunes vurdering, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for lokalplan nr. 205 samt for kommuneplantillæg nr. 22.

Vurderingen baserer sig på, at planerne udelukkende fastlægger anvendelsen af et mindre allerede udbygget område på lokalt plan, som antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. I forbindelse med projekteringen er det blandt andet sandsynliggjort, at udbygningen af hotellet, ikke vil medføre en øget støjbelastning ved de omkringliggende områder, ikke vil have en væsentlig indvirkning på kystlandskabet eller have en væsentlig påvirkning på bygningskulturmiljøet i området. Derudover vil projektet som planerne åbner op for, heller ikke påvirke grundvandsinteresser eller nationale og internationale beskyttede naturområder, som f.eks. Natura 2000-områder.

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

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



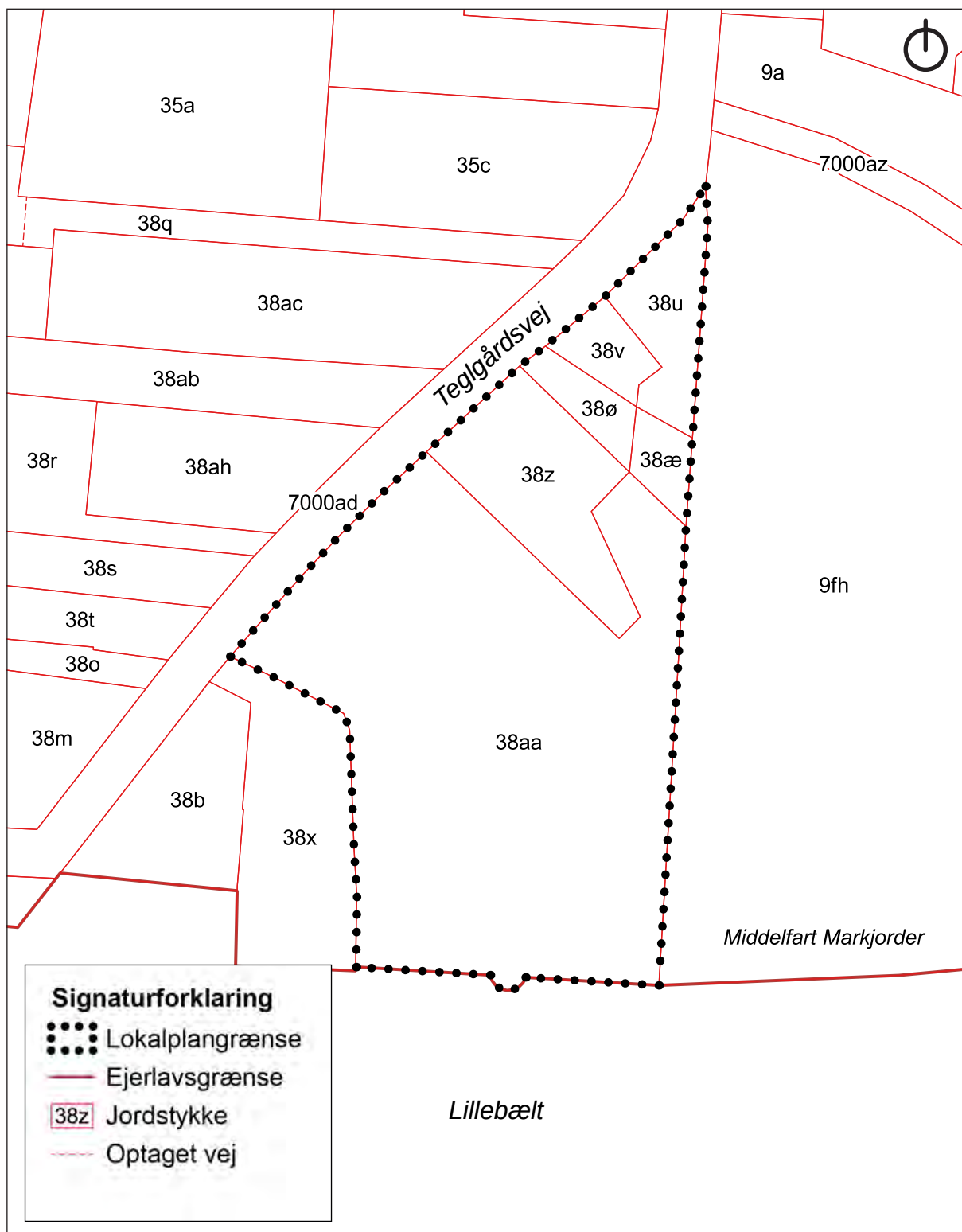
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 205

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Hotel ved Teglgårdsvej,
Middelfart

Mål: 1: 1000

Dato: 11. februar 2021



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 205

Hotel ved Teglgårdsvej,
Middelfart

KORTBILAG 2: Lokalplankort

Mål: 1: 1000

Dato: 11. juni 2021

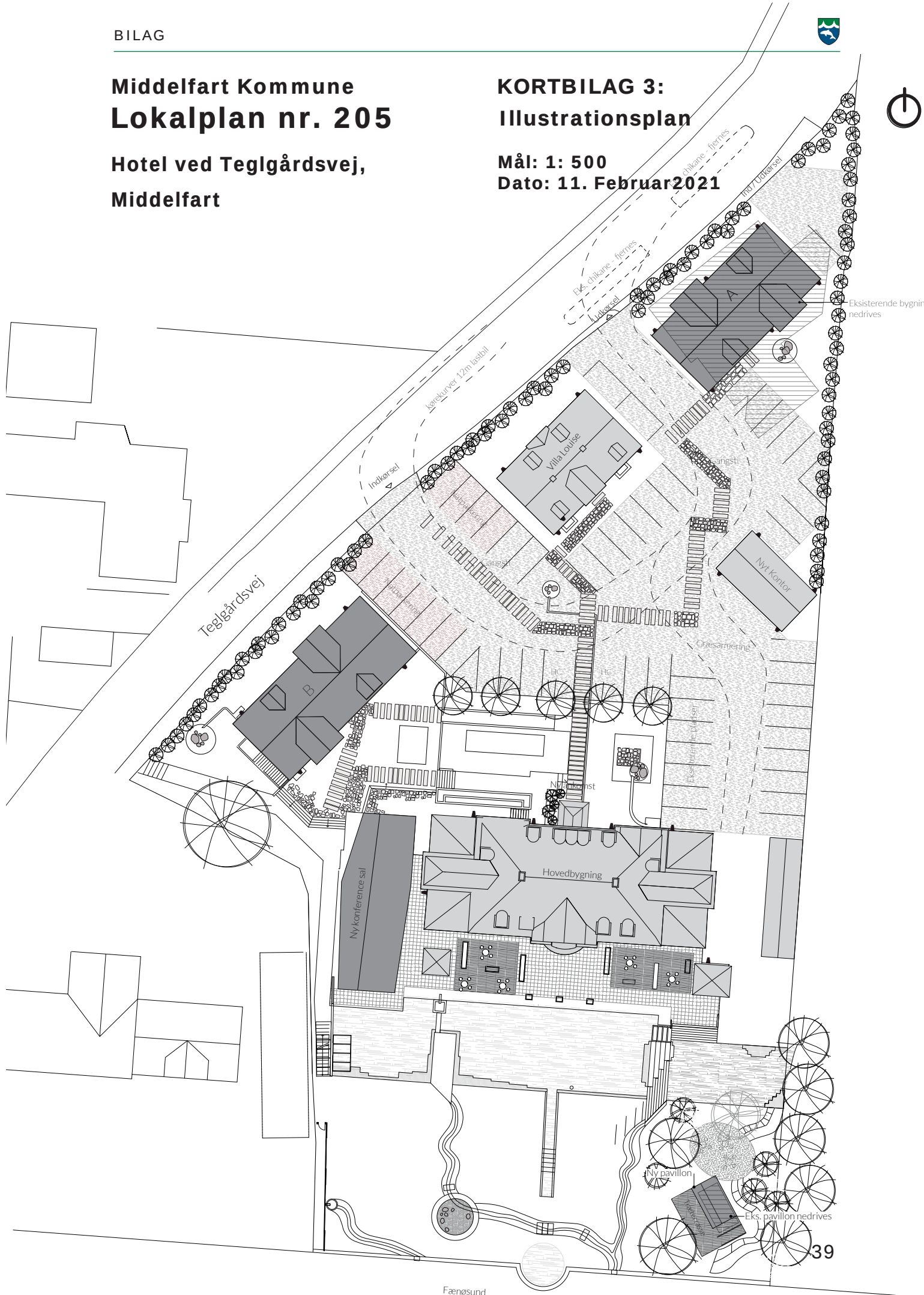


Middelfart Kommune Lokalplan nr. 205

Hotel ved Teglgårdsvej,
Middelfart

KORTBILAG 3: Illustrationsplan

Mål: 1: 500
Dato: 11. Februar 2021



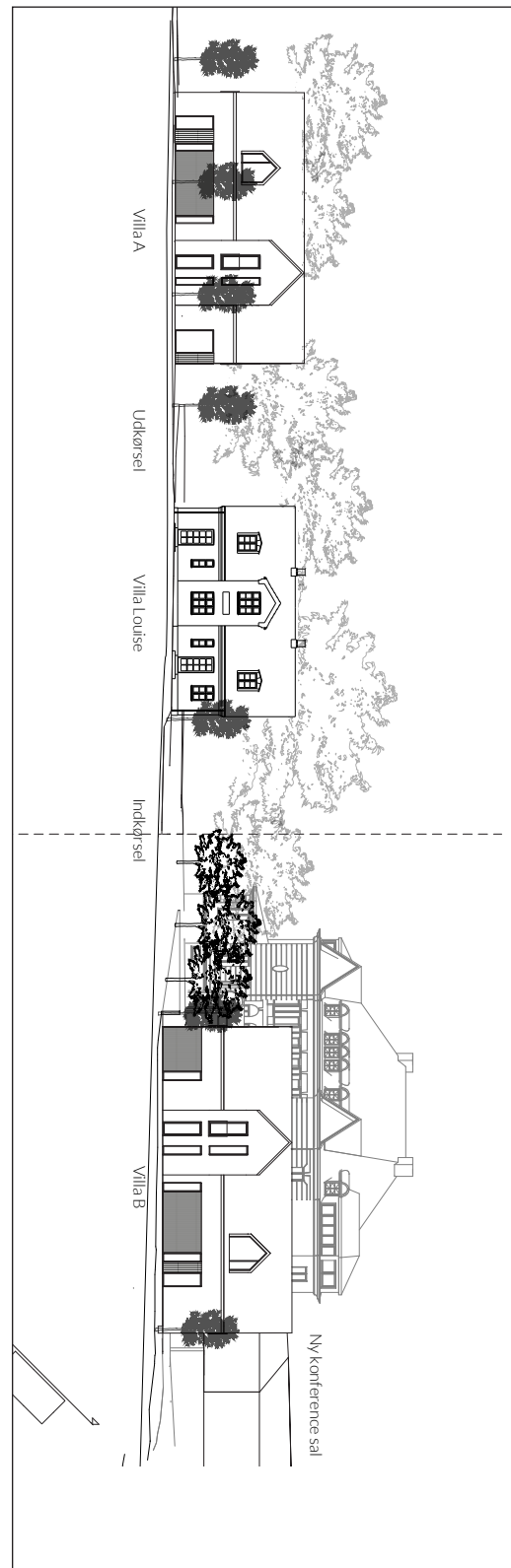
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 205

Hotel ved Teglgårdsvej,
Middelfart

KORTBILAG 4: Facadeopstalt

Mål: ej målfast

Dato: 11. februar 2021



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 205

BILAG A: Visualiseringer

Hotel ved Teglgårdsvej,
Middelfart



Fotostandpunkt nr. 1. Visualiseringen viser den eksisterende bebyggelse, som er synlig fra kysten.



Fotostandpunkt nr. 1. Visualiseringen viser eksisterende bebyggelse og den del af den fremtidige bebyggelse, som vil være synlig fra kysten. Ny bebyggelse er markeret med rød pil.

Middelfart Kommune Lokalplan nr. 205

BILAG A: Visualiseringer

Hotel ved Teglgårdsvej,
Middelfart



Fotostandpunkt nr. 2. Visualiseringen viser den eksisterende bebyggelse.



Fotostandpunkt nr. 2. Visualiseringen viser eksisterende bebyggelse og den del af den fremtidige bebyggelse. Ny bebyggelse er markeret med rød pil.

Middelfart Kommune Lokalplan nr. 205

BILAG A: Visualiseringer

Hotel ved Teglgårdsvej,
Middelfart



Fotostandpunkt nr. 3. Visualiseringen viser den bevaringsværdige hovedbygning.



Fotostandpunkt nr. 3. Visualiseringen viser den bevaringsværdige hovedbygning med den planlagte konferencesal og nyt indgangsparti. Ny bebyggelse er markeret med rød pil.

Middelfart Kommune Lokalplan nr. 205

BILAG A: Visualiseringer

Hotel ved Teglgårdsvej,
Middelfart



Fotostandpunkt nr. 4. Visualiseringen viser den bevaringsværdige hovedbygning samt den eksisterende bebyggelse langs Teglgårdsvej, herunder Villa Louise.



Fotostandpunkt nr. 4. Visualiseringen viser tilbygningen til den bevaringsværdige hovedbygning samt de to nye annektsbygninger på hver side af Villa Louise. Ny bebyggelse er markeret med rød pil.

Middelfart Kommune Lokalplan nr. 205

BILAG A: Visualiseringer

Hotel ved Teglgårdsvej,
Middelfart



Fotostandpunkt nr. 5. Visualiseringen viser den eksisterende bebyggelse langs Teglgårdvej, herunder bebyggelsen der gives mulighed for at nedrive.



Fotostandpunkt nr. 4. Visualiseringen viser eksisterende bebyggelse samt de to nye anneksbygninger på hver side af Villa Louise. Ny bebyggelse er markeret med rød pil.

Middelfart Kommune Lokalplan nr. 205

Hotel ved Teglgårdsvej,
Middelfart

BILAG B: Bygningshistorie med bidrag fra Middelfart Bymuseum



Fotografi af den bevaringsværdige hovedbygning. Fotograf: Jacob Georg Kreutzer, ca. 1912. Fotografi fra Middelfart Byarkiv.

Fakta

Opført: 1912

Arkitekt: Thorkel Møller, Aarhus.

Bygherrer: Foreningen den danske Pigeskole.

Anvendelse: Ferie- og hvilehjem. Gradvist omdannet til hotel og kursuscenter under Danmarks Lærerforening.

Bygningen: Mange originale ydre bygningsdetaljer på hovedhuset, men senere tilbygninger har i en vis udstrækning udvasket det oprindelige arkitektoniske udtryk.

Historisk baggrund

I begyndelsen af 1900-tallet ønskede Foreningen den danske Pigeskole at oprette et ferie- og hvilehjem, hvor foreningens medlemmer, bestående af lærerinder, kunne holde ferie, være på rekreation i forbindelse med sygdom eller kunne finde ro til at arbejde.

Foreningen den danske Pigeskole fungerede fra sin oprettelse i 1893 som en interesseorganisation for private pigeskoler, der tilbød piger den samme undervisning som drenge herunder en adgangsgivende studentereksamen til universitetet.

I 1904 blev foreningen kontaktet af hofjægermesterinde L. Bruun der tilbød at forære dem en byggegrund ved Fænøsund, hvorpå ferie- og hvilehjemmet kunne opføres. Grunden blev overdraget i 1909. Efter ønske fra hofjægermesterinden fik offentligheden ikke at vide, at den var en gave fra hende, men blot fra en anonym giver.



Fotografi af den bevaringsværdige hovedbygning. Fotograf: Ukendt, ca. 1915.
Fotografi fra Middelfart Byarkiv

Efterfølgende lykkedes det foreningen gennem sponsorater og afholdelse af basarer på skoler landet over at indsamle penge til finansiering af byggeriet.

Som følge af grundens utraditionelle facon med seks kanter blev det besluttet, at ferie- og hvilehjemmets bygning skulle have navnet Sixtus (af latinsk Sextus = den sjette). Sixtus blev tegnet af den Århusianske arkitekt Thorkel Møller (1868-1946) og blev opført af den lokale tømrermester Ottosen og den ligeledes lokale murermester Jensen. Den officielle indvielse fandt sted d. 25. maj 1912.

Med til Sixtusanlægget hører også Teglgårdsvej 71 kaldet Villa Louise, der blev givet som gave til foreningen i 1913 (først endeligt overdraget i 1915), hvorved foreningen med egne ord "har kunnet befri sig fra et Værtshus' ubehagelige Naboskab". Dermed forsvandt et nærliggende værtshus, og Sixtus kunne udvides med et anneks med yderligere nogle værelser. Giveren var muligvis igen hofjægermesterinde Bruun.

Arkitekturen

Sixtus kom efter Thorkel Møllers tegninger til at fremstå som en fritliggende palæagtig bygning i klassicistisk stil med valmede tage og hvid facade. Dette udtryk er i store træk til trods for senere tilbygninger bevaret frem til i dag.

Bygningen er symmetrisk, og mod kysten brydes facaden i midteraksen af en markant midtrisalit (et gavlagtigt frem-spring) dekoreret med en refendfugning, dvs. vandrette bånd med fugelignende indskæringer, og mod gården brydes facaden af siderisalitter med samme refendfugning. Refendfugningen er i dag lysegrå, men ældre sort/hvide fotografier tyder på, at den oprindelige farve var hvid ligesom resten af facaden.



Fotografi af den bevaringsværdige hovedbygning. Fotograf: Jacob Georg Kreutzer, ca. 1930. Fotografi fra Middelfart Byarkiv

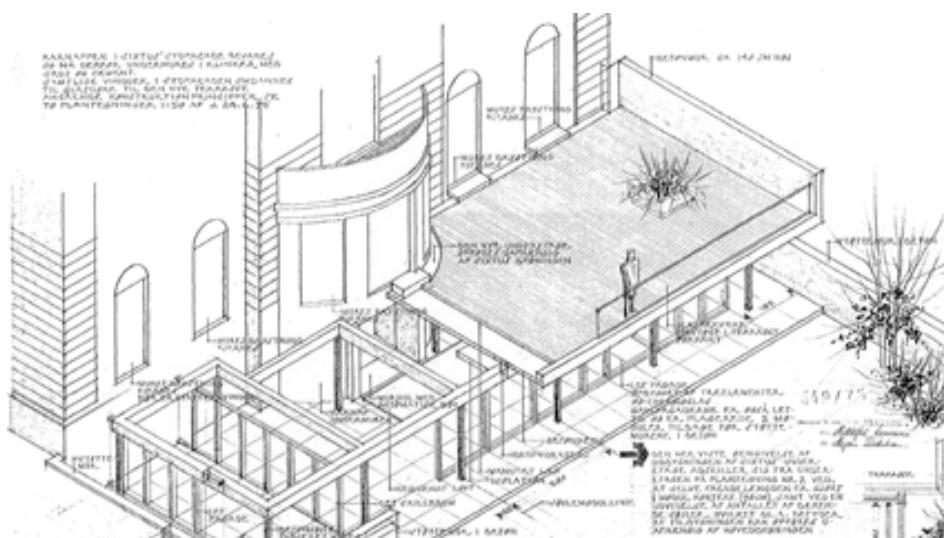
Det palæagtige udtryk kan minde om det ligeledes symmetriske Marselisborg Slot i Aarhus tegnet af kongelig bygningsinspektør Hack Kampmann. Møller var ansat hos Hack Kampmann fra 1898 til 1900 næsten samtidig som slottets opførelse. Arkitektoniske korrespondancer er fx de helvalmede tage og skorstenenes placeringer dér, hvor valmtaget møder rygningen. Efter opførelsen af Sixtus stod Møller i 1914-15 bag øjenlæge Ehlers villa på Marselis Tværvej 4 i Aarhus, senere kendt som Marselisborg Studentergård. Også her genfindes den samme palæagtige motiv.

Fra pigeskolen til lærerforeningen

I de første år reklamerede Foreningen den danske Pigeskole med, at der på Sixtus var rummelige værelser tæt på strand og skov. Værelserne kunne lejes af foreningens medlemmer fra pinse og frem til d. 1. oktober. Derefter blev værelserne i efteråret og vinteren udlejet til en lavere pris, og her blev der tilsyneladende også udlejet til gæster uden tilknytning til foreningen.

En reklame fra midten af 1930'erne viser, at der på den tid kunne modtages op til 30 gæster fordelt på 13 værelser i selve huset og syv værelser i annekset, der på den tid kaldtes Havehuset. Uden for sæsonen var der plads til 18 gæster. Det blev i samme reklamehæfte påpeget, at børn helst ikke måtte medtages, og især ikke hvis de havde smitsomme sygdomme.

Ifølge reklamehæftets plantegning var Sixtus på den tid i stueetagen indrettet med en spisestue mod gården og en dagligstue mod kysten. Mod kysten fandtes også et kontor og et værelse til forstanderinden. Resten af stueetagen og førstesalen var indrettet med værelser, imens der i tagetagen var en bogsamling og en læsestue.



Isometrisk tegning af udvidelsen fra 1975, Middelfart Stadsarkiv.

Under den tyske besættelse af Danmark opførtes der i begyndelsen af besættelsen en lejr til de tyske soldater – den såkaldte Sixtuslejr – på arealerne ved siden af Sixtus. I maj 1945 blev lejren overtaget af modstandsbevægelsen.

Den danske Pigeskole fortsatte sin drift af Sixtus frem til midten af 1950'erne og eksisterede som forening frem til 1999. I 1956 købte Danmarks Lærerforening Sixtus med henblik på at drive Sixtus videre, men nu målrettet Lærerforeningens medlemmer. Efter en ombygning og modernisering fandt den officielle indvielse sted d. 25. maj 1957 – præcis 45 år efter Pigeskolens indvielse af Sixtus. Med i Danmarks Lærerforenings køb var i første omgang ikke Villa Louise. Villaen var 1950 blevet solgt til en privat mand, men blev i 1960 overtaget af Lærerforeningen. Senere fulgte også købet af nogle parceller på i alt otte tønder land. Disse blev i 1971 bebygget med et plejehjem og ældreboliger på Sixtusvænget målrettet pensionerede lærere.

Bygningsændringer

I Lærerforeningens tid blev Sixtus gradvist omdannet til hotel og kursuscenter. Parallelt fulgte flere større og mindre bygningsændringer, der i større og mindre grad har udvisket den oprindelige arkitektoniske udformning af bygningen. Den største ombygning sker i 1975, hvor bygningens gavle tilbygges med høje trappetårne, der fundamentalt ændrer udnyttelsesmuligheden af bygningen. Samtidigt tilføjes der flere tagkviste i taget, og de oprindeligt valmede tagflader på side risalitterne rejses op med ligesidet sadeltag. Mod vandet udføres en modernistisk udbygning af restauranten, der udføres med fladt tag, der udnyttes som tagterasse for husets gæster. Hertil kom yderligere tilføjelser på vandsiden i hhv. 1991, 1995 og senest i 1997.



Foto af Hotels Sixtus hovedbygning. På fotoet ses hovedbygningen og en modernistiske tilbygning mod kysten fra 1975.

De mange ombygninger kan umiddelbart ses som et brud med Sixtus' arkitektur, men det til trods er bygningens symmetri og palæpræg stadig intakt. Derfor vurderes hovedbygningen at have en vigtig historisk fortælleleværdi, og er en vigtig repræsentant for sin tids arkitektoniske kulturarv.



Middelfart Kommune Lokalplan nr. 205

BILAG C: Skyggediagrammer

Hotel ved Teglgårdsvej,
Middelfart



Skyggediagram af eksisterende forhold, 21. marts (jævn døgn)



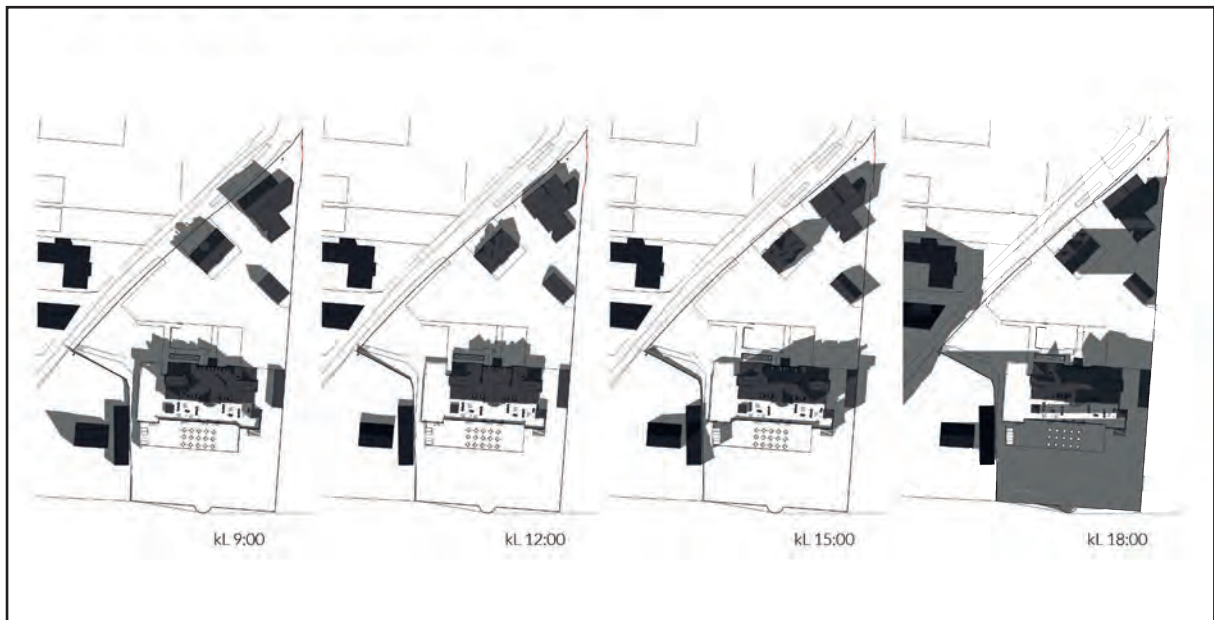
Skyggediagram af fremtidige forhold, 21. marts (jævn døgn)



Skyggediagram af eksisterende forhold, 21. juni.



Skyggediagram af fremtidige forhold, 21. juni.



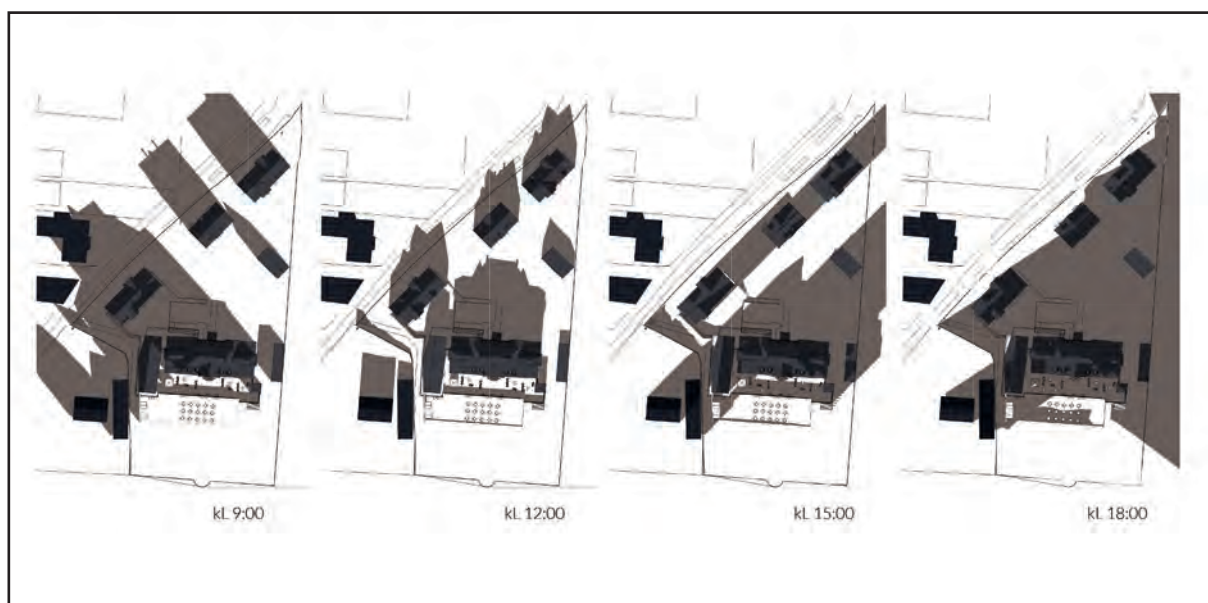
Skyggediagram af eksisterende forhold, 21. september.



Skyggediagram af fremtidige forhold, 21. september.



Skyggediagram af eksisterende forhold, 21. december.



Skyggediagram af fremtidige forhold, 21. december.





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. 22

E.01.23 "Hotel ved Teglgårdsvej"

Hører til lokalplan nr. 205

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 et nyt rammeområde E.01.23 "Hotel ved Teglgårdsvej" til erhvervsområde for hotel-, konference og restaurationsvirksomhed, jævnfør side 7. Afgrænsningen af eksisterende rammeområde B.01.03 med boligformål reduceres tilsvarende, jævnfør kort på side 7. Rammebestemmelserne for B.01.03 fastholdes, som beskrevet på side 6.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan nr. 205 for et Hotel ved Teglgårdsvej, Middelfart. Lokalplanen giver blandt andet mulighed for tilbygning med konferencelokale til den eksisterende bevaringsværdige hovedbygning samt opføre to nye bygninger med hotelværelser mod Teglgårdsvej. I forlængelse af dette tillades nedrivning af eksisterende boligbebyggelse langs Teglgårdvej i den nordlige ende af lokalplanområdet. Med lokalplanen gives der mulighed for øvrige mindre ombygninger og tilbygninger, der skal understøtte hotellets drift. Ny bebyggelse skal opføres under hensyntagen til placeringen i kystlandskabet, og at de bygningsmæssige bevaringsinteresser i området sikres.

Tillægget er i sin øvrighed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for Trekantområdet og med Middelfart Kommunes lokale del med tilhørende retningslinjer.

Natura 2000 områder

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 1,5 km sydøst for planområdet.

Området er fuldt udbygget byområde med haveanlæg mod Fænøsund. Der er således ingen specifikke naturkvaliteter i området. Det vurderes, 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.

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

Grundvandsbeskyttelse

Området ligger uden for områder med drikkevandsinteresser samt indsatsområder med hensyn til nitrat og NFI (Nitratfølsomme indvindingsområder).

Den planlagte anvendelse til hotel- og konferenceformål vil dermed ikke udgøre nogen risiko for grundvandsressourcen.

Planlægningen strider ikke mod de statslige vandområdeplaner.

Oversvømmelse og erosion

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

Området vil med kommuneplantillæg nr. 22 blive udlagt til erhvervsformål og omfattet af kommuneplanramme E.01.23 "Hotel ved Teglgårdsvej".

Området er omfattet af indsatsområde M11 i Klimatilpasningsplan 2014-2017. Jævnfør Bilag til Klimatilpasningsplanen for dette område, så vurderes det at kursuscenter/hotel har egen vejadgang og vejadgang ikke bliver berørt ift. havvand. Derudover viser screening for havvandsstigning på kystplanlægger.dk, at det primært den sydlige del af området vil blive oversvømmet i cirka kote 2,5 ved en 100-års hændelse i 2070. I forhold til de nationale interesser er der ikke krav til sikringsniveau.

Der gives der med lokalplanen kun mulighed for at etablere en mindre pavillon/udestue under kote 2, hvor der i forvejen er en overdækning. Ellers gives der ikke mulighed for bebyggelse under kote 2, som er planlægningslinjen i forhold til havvandsstigning i Middelfart Klimatilpasningsplan. Da pavillon/udestue etableres under kote 2 bør denne kunne tåle oversvømmelse uden at tage skade.

Det er på baggrund af Klimatilpasningsplanen samt 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.

Kommuneplantillæg nr. 22 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

Øvrige forhold til kommuneplanen

Bevaringsværdig bebyggelse:

Hovedbygningen på Teglgårdsvej 73 er registret med bevaringsværdien 3. Der er derfor i kommuneplantillægget medtaget bestemmelser om, at bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes, jf. kommuneatlas Middelfart.

Bevaringsværdigt landskab

Det nye rammeområde omfattet af kommuneplantillæg 22 ligger inden for område udpeget som bevaringsværdigt landskab. Derfor skal landskabshensynet prioriteres højt i planlægningen. Nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes under hensyntagen til landskabet, og offentlighedens adgang til kysten skal sikres.

Særligt værdifuldt geologisk beskyttelsesområde

Den sydligste del af det nye rammeområde, der udpeges med kommuneplantillæg 22 er ud mod Lillebælt i kommuneplanen omfattet af et område udpeget som særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder. Det betyder, at landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke må sløres eller ødelægges.

Naturpark Lillebælt

Lokalplanområdet er omfattet af området Naturpark Lillebælt i Kommuneplanen. Udpegningen omfatter hav- og kystområdet mellem Fredericia, Kolding og Middelfart kommuner. I dette område arbejdes der for at gennemføre de frivillige projekter og samarbejder, som er angivet i Naturparkplanen for Naturpark Lillebælt.

Kommuneplantillæg nr. 22 vurderes ikke at få betydning for ovenstående øvrige forhold, da det ikke får betydning for eksisterende retningslinjer i Kommuneplanen

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.

Kommuneplantillæg nr. 22 (og Lokalplan nr. 205) omfatter et nyt rammeområde E.01.23 "Hotel ved Teglgårdsvej", til erhverv i form af bebyggelse til hotel-, conference, og restaurationsvirksomhed og tilhørende faciliteter.

Mod nordøst og øst for området findes rammeområder BE.01.01 – Teglgårdsparken, der er udlagt til erhvervsvirksomheder og institutioner, herunder kontorer, samt offentlige formål og boliger. Øst for ligger rammeområde E.01.08 - V. Hougvej, Grønlandsvej, der er erhvervsområde til hotel, kontor, herunder undervisning, lager, værksted, service og produktion samt offentlige formål, som plejehjem og hospital. Afstanden til de pågældende områder er mindre end 500 meter.

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

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.

Ud fra ovennævnte screening er det Middelfart Kommunes vurdering, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for lokalplan nr. 205 samt for kommuneplantillæg nr. 22. Vurderingen baserer sig på, at planerne udelukkende fastlægger anvendelsen af et mindre allerede udbygget område på lokalt plan, som antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. I forbindelse med projekteringen er det blandt andet sandsynliggjort, at udbygningen af hotellet, ikke vil medføre en øget støjbelastning ved de omkringliggende områder, ikke vil have en væsentlig indvirkning på kystlandskabet eller have en væsentlig påvirkning på bygningskulturmiljøet i området. Derudover vil projektet som planerne åbner op for, heller ikke påvirke grundvandsinteresser eller nationale og internationale beskyttede naturområder, som f.eks. Natura 2000-områder.

Generel anvendelse

Områdets status

Områdets fremtidige anvendelse

Bebyggelsesforhold

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

Miljøforhold

Maksimalt tilladte miljøklasse er 2.

Andet

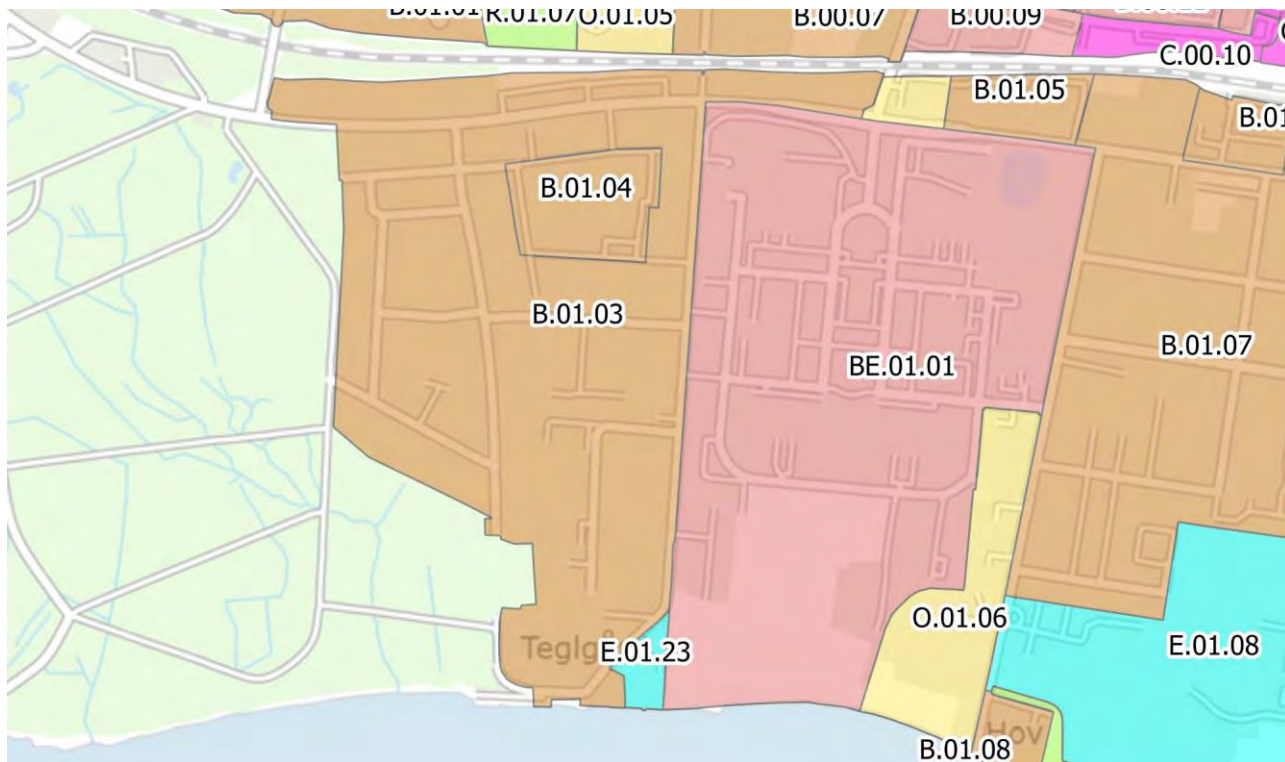
Lokalplanlægning

Zonestatus

6

Rammebestemmelser for nyt rammeområde:

Rammeområde E.01.23 "Hotel ved Teglgårdsvej"



Figur 2: Ændret afgrænsning af B.01.03 samt afgrænsning af nyt rammeområde E.01.23.

Generel anvendelse

Området er udlagt til erhvervsområde.

Områdets status

Område med boligbebyggelse samt hotel-, konference, og restaurationsvirksomhed med tilknyttede faciliteter.

Områdets fremtidige anvendelse

Område med erhverv i form af bebyggelse til hotel-, konference, og restaurationsvirksomhed.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 45 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end i 2 etager med en bygningshøjde op til 9 meter.

Dog må hotellets oprindelige hovedbygning fremtræde i op til 3 etager med en bygningshøjde op til 14 meter.

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

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.

Andet

Se generelle rammebestemmelser

Lokalplanlægning

Ingen gældende lokalplan eller byplanvedtægt.

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone og i byzone.

Området vil med en fremtidig lokalplan blive overført til byzone.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 22 er vedtaget af Middelfart Byråd den 21. juni 2021.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

Forslaget til kommuneplantillæg er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 7. juli 2021.