



Lillebælt



Middelfart
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 214

og tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021-2033

For Kabelbyen og Turbinehallen

Maj 2023

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. 214

For Kabelbyen og Turbinehallen

Indhold

INDLEDNING	5
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	5
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	19
REDEGØRELSE	21
LOKALPLANENS INDHOLD	21
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN	28
HELHEDSPÅN FOR MIDDELFART TRAFIKHAVN	33
UDVIKLINGSPLAN FOR MIDDELFART MIDTBY	34
FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN	34
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	35
SERVITUTTER	39
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	40
BILAG	41
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT	41
KORTBILAG 2: BYGGEFELTER MV.	43
KORTBILAG 3: VEJE, STIER OG PARKERING	45
KORTBILAG 4: OPHOLDSAREALER MV.	47
KORTBILAG 5: ILLUSTRATIONSPLAN	49

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet omfatter den østlige del af Trafikhavnen samt området ved Turbinehallen. Området grænser op til Lillebælt mod nord og øst, mens det mod syd grænser op til ITW's industribygninger – det tidligere NKT. Længere mod vest ligger Kulgrunden, hvor en ny boligbebyggelse er under opførelse.

Planområdet udgør ca. 1,7 ha og omfatter opfyldt areal med skrånninger med stenkastninger langs vandkanten. Terrænmæssigt fremstår området plant i kote 2,0 (DVR90).

Inden for området ligger den renoverede Turbinehal, der er suppleret med nye tilbygninger, som samlet udgør et attraktivt miljø med kontorfaciliteter. Turbinehallen og de øvrige bevaringsværdige bygninger i NKT's tidligere fabriksanlæg er opført i perioden 1898-1950 og kendetegnet ved røde teglfacader, jernbetonkonstruktioner og varierende tagformer. I områdets vestlige del ligger Den Blå Hal, som er af nyere dato. Hallen skiller sig med sit store volumen og markante farvevalg ud fra de omkringliggende bygninger og det bevaringsværdige kulturmiljø på Trafikhavnen, se figur 2 og 3.

Områdets friarealer er overvejende fast befæstede flader indrettet til parkering og arbejdsarealer. Den eksisterende beplantning begrænser sig til mindre græsflader, der indrammer det primære p-areal mod nordøst.



Figur 1: Lokalplanområdets placering i den østlige del af Trafikhavnen.

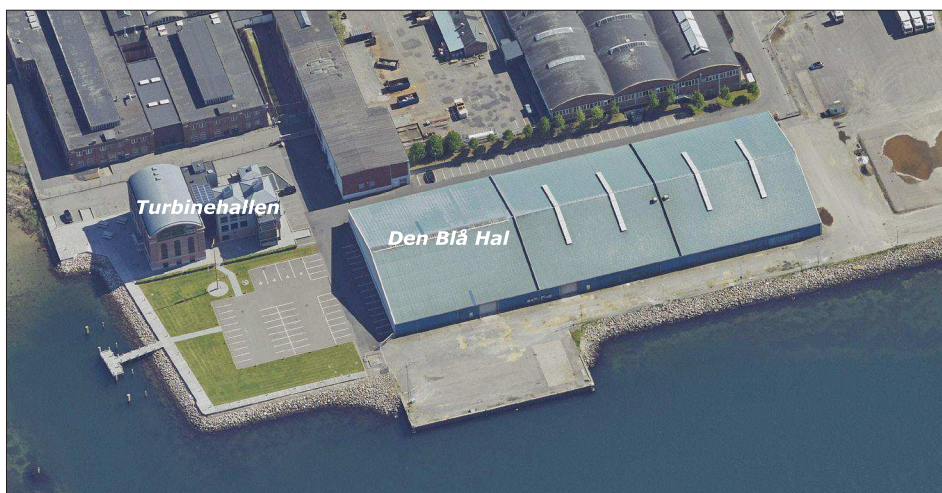
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at nedrive Den Blå Hal til fordel for at udvikle et nyt attraktivt blandet byområde - Kabelbyen.

Det nye byområde kommer til at bestå af en blanding af etageboliger, kontorerhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv i stueplan, som på sigt vil blive en ny naturlig østlig afslutning af Middelfart Havnefront. Området med Turbinehallen er medtaget, for at sikre en sammenhængende planlægning, hvor den bevaringsværdige bygning indgår.

Planens formål er at muliggøre den ønskede omdannelse og har herudover til formål at sikre, at ny bebyggelse disponeres og udformes under hensyntagen til den oprindelige bebyggelse i Trafikhavnen samt under hensyntagen til sigtelinjer og fysiske forbindelser. I relation hertil videreføres bevaringshensynet ift. Turbinehallen.

Andre formål knytter sig til områdets rekreative funktion, der både skal tilgodese beboere, ansatte og den offentlige brug af området. Der skal således sikres opholdsarealer samt en rekreativ stiforbindelse - promenaden - der sammenbindes med det øvrige stiforløb langs med havnefronten. Områdets vejbetjening skal fortsat ske fra GI Banegårdsvej.



Figur 2: Skråfoto af planområdet i dag med Den Blå Hal og Turbinehallen.



Middelfart Kommune

Lokalplan nr. 214

For Kabelbyen og Turbinehallen

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 blandede byfunktioner med boliger samt erhverv i form af kontor- og serviceerhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv,
- at sikre, at ny bebyggelse indpasser sig i området, herunder at bebyggelsen udformes under hensyntagen til Trafikhavnens oprindelige bebyggelse,
- at sikre, at området indrettes med stier og opholdsarealer, herunder en offentlig tilgængelig havnepromenade, og
- at sikre, at vejbetjening sker fra GI Banegårdsvej.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.

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

Middelfart Markjorder:

Matr.nr. 15t og del af matr.nr. 15r

samt alle parceller, der efter den 21. september 2022 udstykkes inden for området.

2.

Lokalplanområdet inddeles i to delområder, delområde A og B, som vist på kortbilag 1 og 2.

3.

Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zonestatus.



§ 3. Områdets anvendelse

1.

Delområde A (Turbinehallen)

Anvendelsen for delområde A er erhverv i form af kontorer o.lign.

2.

Delområde B (Kabelbyen)

Anvendelsen for delområde B er blandet bolig og erhverv med etageboliger, kontor- og serviceerhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv såsom café, restaurant, fitness, klinik o.lign.

For delområde B gælder at minimum 50% af etagearealet skal indrettes til erhverv.

Der skal etableres tilhørende fællesfunktioner som opholdsarealer, parkering mv.

Bebyggelsens stueetage skal fortrinsvist anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

3.

Inden for hele lokalplanområdet kan der etableres nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer o.l., såfremt anlæggene placeres og afskærmes - fx vha. beplantning - under hensyn til den visuelle helhed.

§ 4. Udstykning

Der kan ske udstykning iht. planens principper.

§ 5. Veje og parkering

Vejadgange og veje

1.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Gl Banegårdsvej, hvor bebyggelsen vejbetjenes via Turbinevej, Trækkerigade Itw og Pistolstræde Itw som vist på kortbilag 3.

Turbinevej, Trækkerigade Itw og Pistolstræde Itw vil forsyne bebyggelsen med vejadgang til parkering både i parkeringskælder og på terræn.

2.

Der muliggøres endvidere sekundær vejadgang for beredsskabskørsel langs havnepromenaden, som vist i princippet på kortbilag 3.

Adgangsvejen for beredsskabskøretøjer skal være uhindret. For en mere detaljeret beskrivelse af promenadens udformning henvises til § 9.2.



Stier

3.

Der skal sikres offentlig tilgængelige stiforbindelser gennem området, som en del af en promenade, jf. kortbilag 3. Promenaden skal etableres i varierende bredder fra 5-10 m og med en placering og bredde som vist på kortbilag 4.

4.

Der skal etableres interne stier mellem bebyggelsen, der sikrer forbindelser mellem havnepromenaden og Turbinevej, som vist i princippet på kortbilag 3. Forbindelserne skal etableres som stier i eget tracé i min. 2,5 m bredde eller hvor interne veje anvendes som offentligt tilgængelige stiforbindelser.

5.

Der kan ske tilslutning af en fremtidig stiforbindelse/gangbro på tværs af Turbinevej til arealerne mod syd, i princippet som vist på kortbilag 3.

Parkering

6.

Inden for lokalplanområdet skal der udlægges areal svarende til:

- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal ved erhvervsformål
- 1,5 p-pladser pr. bolig

Alternativt kan dele af parkeringen ske på naboejendomme i tilknytning til Turbinevej, men kun på grundlag af en tinglyst servitut.

Op til 40% af p-pladserne til boliger kan dobbeltudnyttes med p-pladser til erhverv.

7.

Parkering til ny bebyggelse skal primært etableres i p-kælder indenfor byggefelt C1, med nedkørsel fra Turbinevej. Resten kan placeres på terræn indenfor delområde A og B, jævnfør kortbilag 3.

Inden for delområde B kan der højst etableres 50 p-pladser som terrænparkering.

Parkeringskælderen kan udvides ind i delområde A.

8.

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

Der må ikke etableres bilparkering inden for promenadeforløbet vist på kortbilag 4.



9.
Der skal etableres 1,5 cykel p-plads pr. 100 m² bolig, hvoraf minimum halvdelen skal være overdækkede.

Cykelparkering kan etableres på terræn eller i kælder/stueplan. Overdækket cykelparkering på terræn skal placeres med nærhed til bebyggelsens indgange. Cykelparkering på terræn kan også placeres i tilknytning til promenaden, men ikke inden for selve promenadeforløbet vist på kortbilag 4.

§ 6. Tekniske anlæg

1.
Alle ledningsanlæg o.l. skal fremføres under terræn.

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

3.
Der kan på udearealer etableres trug og render til håndtering af regnvand.

4.
Inden for området skal der sikres areal til affaldshåndtering samt adgangsforhold for renovationskøretøjer.

5.
Der kan etableres anlæg for solenergi på flade tagpartier, såfremt anlæggene indpasses under hensyntagen til bl.a. bygnings arkitektoniske udtryk.

Anlæggets overflader må have et glanstal på maks. 20.

Disse må ikke have en højde der overstiger 1 m over taghøjde.

6.
Der må ikke opsættes paraboler, antenner o.l. udvendigt på bebyggelsen.

7.
Inden for området kan der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer, ventilation o.l., såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

8.
Det muliggøres endvidere, at der langs lokalplanområdets grænse mod Lillebælt kan opføres højvands- og erosionssikringsanlæg.



§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens omfang

1.

Inden for lokalplanområdet må der etableres ny bebyggelse med et samlet etageareal på 16.000 m².

Eksisterende bebyggelse i området, der ikke muliggøres nedrevet, udgør ca. 2.700 m².

Bebyggelsens placering

2.

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, B6 og C1 vist på kortbilag 2.

Byggefelternes placering skal sikre et varieret facadeforløb samt gennembrydning og sigtelinjer, så den visuelle forbindelse mellem Lillebælt og den bagvedliggende by sikres.

3.

Sekundære bygninger som cykel- og redskabsskure - bortset fra affaldsstationer - skal placeres inden for byggefelt C1, jf. § 5.9.

Dog kan lovlig eksisterende sekundær bebyggelse genopføres med nuværende placering og omfang.

4.

Ny bebyggelse skal opføres i varierende højder i maks. 8 etager samt med en maks. bygningshøjde på 29 m.

For byggefeltene gælder følgende maksimale etageantal og bygningshøjder, jf. kortbilag 2:

A1: 18 m

A2: 4 m

B1: 28 m

B2: 6 m

B3: 29 m

B4: 6 m

B5: 22 m

B6: 29 m

Bygningshøjder måles fra eksisterende terræn kote 2,00 (DVR90), dog undtaget byggefelt A2.

Bygningshøjden kan tillægges højde af eventuelle tekniske installationer (fx ventilation, elevatorskakt o.l.), dog må disse installationer max overstige 1,5 meter over bygningens murkrone. Tekniske installationer, der er højere end bygningens



murkrone, må max udgøre 50 m² per bygning og skal placeres i en respektafstand fra murkronen på min. 2 meter, således de er mindst muligt synlige. Der må ikke placeres decideret teknikrum på tagflader. De tekniske installationer skal afskærmes med et materiale, som fremstår i samme farve som tagbeklædningen. Tagflader på bebyggelse inden for byggefeltene A2, B2 og B4 skal friholdes for tekniske installationer.

5.

Ny bebyggelse i byggefelt A2 skal udformes som gangforbindelse/mellembygning i 1 etage placeret i min. 2. sals højde.

6.

Bebyggelse indenfor byggefelt B1 skal højdemæssigt forskydes min. 1 etage. Den højdemæssige forskydning skal have en minimumsbredde på 15 meter. Laveste del af bebyggelsen skal placeres mod byggefeltets østlige afgrænsning. Se facadeopstalt på figur 7.

7.

For byggefelt B2 og B4 gælder, at bebyggelsen opføres som gangforbindelse/mellembygning i maks. 1 etage.

For B2 må bygningsdybden ikke overstige 15 m og for B4 må bygningsdybden ikke overstige 7 m.

8.

Bebyggelse indenfor byggefelt B6 skal højdemæssigt forskydes min. 1 etage. Den højdemæssige forskydning skal have en minimumsdybde på 15 meter. Laveste del af bebyggelsen skal placeres mod byggefeltets nordlige afgrænsning. Jævnfør principskiten ved siden af.

9.

Gulvkoten i stueplan må ikke overstige kote 3,0 DVR90. Der skal sikres fuld tilgængelighed til bebyggelsen fra både nord og syd med adgang via trappe og rampeanlæg.

10.

Af hensyn til højvandsikring skal ny bebyggelse udføres i vandtætte konstruktioner i min. kote 2,5 DVR90.

11.

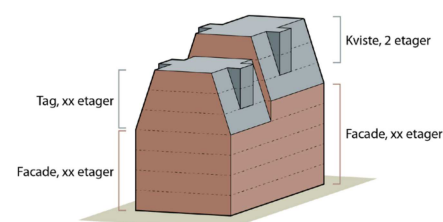
Eksisterende bebyggelse – Den Blå Hal

Den på kortbilag 2 viste bygning må nedrives.

12.

Eksisterende bebyggelse – Turbinehallen

Den bevaringsværdige Turbinehal vist på kortbilag 2 må ikke nedrives og byggearbejder på bygningen - ud over almindelig vedligeholdelse - kan kun ske med tilladelse fra Middelfart Kommune.



Princip for indpasning af varierende bygningshøjde.

Turbinehallen og den eksisterende tilbygning inden for byggefelt A1 kan genopføres i tilfælde af brand o.lign. Jævnfør endvidere §7.2 og §7.4.

Turbinehallen udgør ca. 1.488 m², der sammen med den eksisterende tilbygning udgør et etageareal på ca. 2.700 m².

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Eksisterende bebyggelse (Turbinehallen) - delområde A

Alle udvendige ændringer på bygningens klimaskærm og bygningsdele, udover almindelig vedligehold, kræver tilladelse fra Middelfart Kommune.



Figur 3: Den renoverede Turbinehal med tilbygninger.

Herved forstås isætning af nye vinduer og døre, farve- og materialeændringer skal godkendes. Der må kun udføres ændringer, der sikrer bygningens bevaringsværdi. Der kan ikke udføres ændringer, der forringer bygningens bevaringsværdi og de aflæselige spor i bygningen. Ved udskiftning og reparation af murværk skal der anvendes samme type og farve tegl samt fuge. Der kan ikke laves yderligere brydninger i facade og tag, der kan ikke bygges til på bygningens nord-, øst- og sydfacade.

2.

Nybyggeri, delområde A

Ny bebyggelse i byggefelt A1 udføres med facader i røde tegl i stueplan samt med zinkbeklædning på de øvrige etager. Tegl skal være i en rødlig nuance, der svarer til facadematerialet på Turbinehallen.

Tagformen skal matche den eksisterende tilbygning og beklædes med zink, jf. figur 3 samt facadeopstalt på figur 7.

Vinduer udføres i alu/stål i grå nuancer.

Ny bebyggelse i form af gangforbindelse i byggefelt A2 udføres i transparent ufarvet glas indsat i metalkonstruktion i grå eller brune nuancer, så der sikres et let og transparent udtryk.

3.

Nybyggeri - delområde B:

Den nye bebyggelse består i sin grundform af en base i stueetagen, et midterparti samt et tagparti, jf. facadeopstalten på figur 7.

Bygningsfacader skal fremtræde i røde tegl med markante vinduespartier, der sikrer transparens og samspil med Lillebælt og de tilstødende arealer, herunder opholdsarealer på tagfladen af p-kælderens, jf. § 9.3.

Tegl skal være i en rødlig nuance, der svarer til facadematerialet på Turbinehallen.



Af hensyn til bebyggelsens arkitektoniske variation skal dele af facaden i stueplan fremtræde med detaljer i murværket, såsom murstik, andre forbandttyper o.lign. Se vedstående reference-fotos.

Bebyggelse må ikke udføres med altangange.

Ny bebyggelse i form af mellembygninger/gangforbindelser i byggefelt B2 og B4 udføres i transparent ufarvet glas indsat i metalkonstruktion af alu/stål i grå eller brune nuancer, så der sikres et let udtryk.

Endelig kan der, som en del af bebyggelsens øverste etage, indpasses en atrium-/penthousebygning inden for byggefelt B1, der arkitektonisk skal fremstå med et let og transparent udtryk. Jævnfør figur 7 og kortbilag 2.

4.

Tage

Tagflader i byggefelt B1, B3, B5 og B6 udformes efter et hovedprincip, hvor fladt tag kombineres med skrå tagflader med en hældning på min. 60 grader, jf. figur 7.

Til tagdækning anvendes alu/stål i brune nuancer med stående false.

Tage kan udformes med kviste. Hvis der opføres kviste må disse maks. være 10 m brede og med en maks. højde på 2 etager. Derudover skal kviste i 2 etager - i forhold til tagfladerne - udføres efter princippet på vedstående principtegning.

Tagflader i byggefelt B2 og B4 udformes så de syner flade og skal beplantes (grønt tag) med sedum, mos, græs o.lign.

5.

Vinduer

Vinduer i byggefelt B1, B3, B5 og B6 udføres i alu/stål i brune nuancer.

Vinduer på mellembygninger i byggefelt B2 og B4 udføres i alu/stål i grå eller brune nuancer.

6.

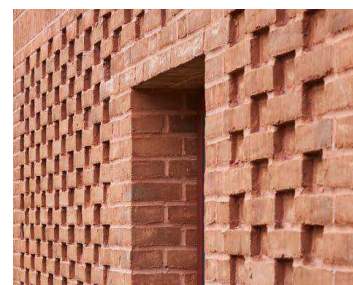
Sekundær bebyggelse

Småbygninger og anlæg uden for byggefeltene skal udføres, så de materiale- og farvemæssigt passer til hovedbebyggelsen, fx i alu/stål i brune og grå nuancer samt tegl.

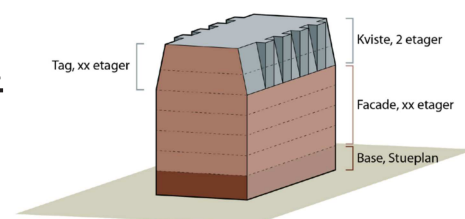
7.

Altaner og tagterrasser

Altaner skal udformes således, at de er tilpasset arkitekturen. Værn på altanerne skal udføres i glas.



Referencer - eksempler på detaljer i murværk.



Princip for indpasning af kviste, der strækker sig over 2 etager.



Derudover tillades der tagterrasser. Værn omkring tagterrasser skal udføres i glas og værnet skal være trukket 1 meter ind fra facadeflugt.

Tagterrasser skal have et grønt præg, hvor disse f.eks. udføres med indbyggede plantekasser, der muliggør plantning af mindre buske og træer kombineret med mere traditionel 'altankas-sebeplantning'.

8.

Facadeskiltning

Der må ikke skiltes på bebyggelsens facader og tage, bortset fra mindre henvisningsskilte ved indgangspartier o.l.

I forbindelse med publikumsorienterede erhverv i stueetagerne, kan der skiltes med firmanavn eller logo. Skiltningen skal udføres i et diskret design og må kun udføres som enkeltstående bogstaver. Skiltningen skal ske i tilknytning til indgangspartiet for erhvervet og kan her placeres på facaden eller rude. Facadeskiltning skal tilpasses det konkrete bygningsafsnit, samt afstemmes i størrelse, form og farve.

Den enkelte erhvervsdrivende kan alene tillades at have et enkelt skilt på hvert facadeparti, der understøtter en udadvendt servicefunktion.

Øvrig skiltning

Der tillades opsat maks. 2 pyloner til fælles skiltning for hele lokalplanområdet. Pyloner må gives en maks. højde på 3,0 meter og en maks. bredde på 1,0 meter.

Pyloner skal etableres i tæt tilknytning til Turbinevej og må ikke hindre den visuelle og fysiske forbindelse til Lillebælt.

Reklameskilte, reklameflag, bannere, LED-skærme o.l. må ikke opsættes.

Henvisningsskilte til offentlige formål, herunder f.eks. toilet, p-hus og stiforbindelser, må kun opstilles ved adgangsvej og promenade.

9.

Bygningsbelysning

Bygningsbelysning må kun ske som spot belysning nedfældet i den omgivende belægning/på terræn.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning

1.

Generelle bestemmelser

Områdets ubebyggede arealer udformes med belægning, der opbrydes af plantefelter med græsser, buske og træer.



Beplantningen skal bestå af egntypiske arter, der er tilpasset klimaet ved vandet.

Områdets forskellige funktionszoner markeres med belægningsskift. Belægning kan være i form af brosten, chaussésten, bordursten, beton, betonfliser, granit, stål, jern, natursten, træ og slotsgrus.

2.

Havnepromenaden

Der udlægges areal til en havnepromenade i varierende bredde fra 5-10 m, som vist på kortbilag 4.

Promenaden udføres i fast belægning, såsom natursten, beton/betonfliser o.lign. Belægning udført i træ muliggøres som overgang/grænse mellem Lillebælt og øvrig belægning, ligesom stål/cortenstål kan anvendes som detaljer eller til at markere overgange.

Den del af promenaden, der skal fungere som beredskabsvej, jf. § 5.2, skal tydeligt markeres i belægningen.

Resten af promenaden indrettes som byrum med sidde-/opholdsarealer i form af plinte eller nedsænkninger med sideplads eller borde og bænke, trappeopsatser, klatrestrukturer, plantebede o.l. For inspiration til udformning henvises til kortbilag 5 (Illustrationsplan).

I delområde A skal beplantningen af promenaden medvirke til at afskærme mod terrænparkeringen, jf. § 5.7.

3.

Private opholdsarealer

'Tagfladen' af p-kælderen - plinten - i byggefelt C1 inden for delområde B skal udformes til udendørs ophold for områdets bolig- og erhvervsbebyggelse, jf. principperne på kortbilag 4.

Opholdsarealer skal disponeres under hensyn til solorientering og vindpåvirkning.

Såfremt der afskærmes omkring opholdsarealer ved boligbebyggelsen, skal det være i form af levende hegn. Ved afskærmning med levende hegn, skal sigtelinjer mod Lillebælt sikres, jf. kortbilag 2.

4.

Belysning

Belysning af ubebyggede arealer skal være i form af parklamper eller armaturer nedsat i belægning eller påsat byudstyr. Belysning skal fremtræde med en gennemgående designlinje tilpasset funktion og områdets karakter. Udvalgte elementer/beplantninger kan markeres med effektbelysning.



5.

Oplag og hegning

Der må ikke etableres udendørs oplag i området.

Der må ikke hegnes inden for lokalplanområdet, med undtagelse af hæk i tilknytning til boligbebyggelse.

6.

Terrænregulering

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

Dog kan der i forbindelse med anlæg af havnepromenade, trappeanlæg og aktivitetsplads samt p-kælder i byggefelt C1, veje, stier o.l. tekniske anlæg til områdets lokale forsyning udføres nødvendig supplerende terrænregulering.

Der må ikke etableres støttemure i området.

§ 10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 11. Miljøforhold

1.

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne et støjniveau eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Ekstern støj fra virksomheder", p.t. vejledning nr. 5/1984 med senere tillæg.

2.

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke belastes med luftforurening, som overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Luftforurening fra virksomheder", p.t. vejledning nr. 2/2001 med tilhørende supplement.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er sikret vejtilslutninger til Gl Banegårdsvej og etableret interne veje, jf. § 5.1 og 5.2,
- der er sket etablering af Havnepromenaden, jf. §§ 5.3 og 9.2. Promenaden anlægges efter en samlet plan, der godkendt af Middelfart Kommune.

Infoboks:

Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagning af ny bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation omkring ibrugtagning. I en dispensation kan der forventes, at der stilles krav om sikkerhedsstillelse for de manglende anlægsarbejder inden for en nærmere aftalt tidsfrist.

Der kan gives tidsfristforlængelse for bestemmelserne i § 12.2, hvis bygherre kan stille tilstrækkelig dokumentation for anlægsarbejdernes forsinkelse som følge af nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, som forhindrer eller forsinker arbejdet. Forsinkes anlægsarbejderne som følge af sådant vejrlig, skal anlægsarbejderne færdiggøres snarest muligt.



- der er etableret parkering, jf. §§ 5.6-5.9,
- der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6.2, og
- det ved måling eller beregning er godtgjort, at miljøforhold ift. støj og luftemissioner er overholdt, jf. §§ 11.1-11.2.

§ 13. Eksisterende planer

1.

Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan nr. 23.24, "Ny trafikhavn", vedtaget april 2002, mens den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan nr. 140, "Turbinehallen – kontorer o.l. ved Turbinevej" vedtaget maj 2015, som indeholder den bevaringsværdige bygning "Turbinehallen".

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan nr. 23.24 inden for lokalplanområdet, mens lokalplan nr. 140 aflyses i sin helhed.

§ 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 8. maj 2023.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Planen er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside d. 12. maj 2023.

LOKALPLANENS INDHOLD

Vision

Trafikhavnen markerer den østlige afslutning af havnen i Middelfart. Den forestående omdannelse er således et vigtigt skridt ift. at fuldende transformationen af byens ældre havnearealer til mangfoldige byområder med offentlig tilgængelige rekreative funktioner og gode forbindelser - både fysiske og visuelle - fra den bagvedliggende by til Lillebælt.

Omdannelsen af planområdet startede med ombygningen og renoveringen af Turbinehallen til et moderne kontormiljø. Realiseringen af 'Kabelbyen' med nyt bolig- og kontorbyggeri samt rekreative funktioner som erstatning for Den Blå hal vil knytte området endnu tættere sammen med Middelfart Midtby og den øvrige havnefront.

Et hovedfokus i Kabelbyen er hensynet til de kulturmiljømæssige bevaringsværdier, hvor tonen er slået an med transformationen af Turbinehallen. Et andet vigtigt fokus er videreførelsen af en offentlig tilgængelig havnepromenade med høj bymæssig og rekreativ kvalitet, se visualiseringen på figur 4. Begge dele er vigtige bidrag til at skabe et levende byområde, hvor det både er attraktivt at bo, arbejde og tilbringe sin fritid.



Figur 4: Visualisering, der viser et eksempel på Kabelbyens møde med den rekreative havnepromenade set fra nordvest (Selfinvest).

Anvendelse

Planområdet med blandede byfunktioner opdeles i delområderne A og B, hvor A er området ved Turbinehallen og B er Kabelbyen.

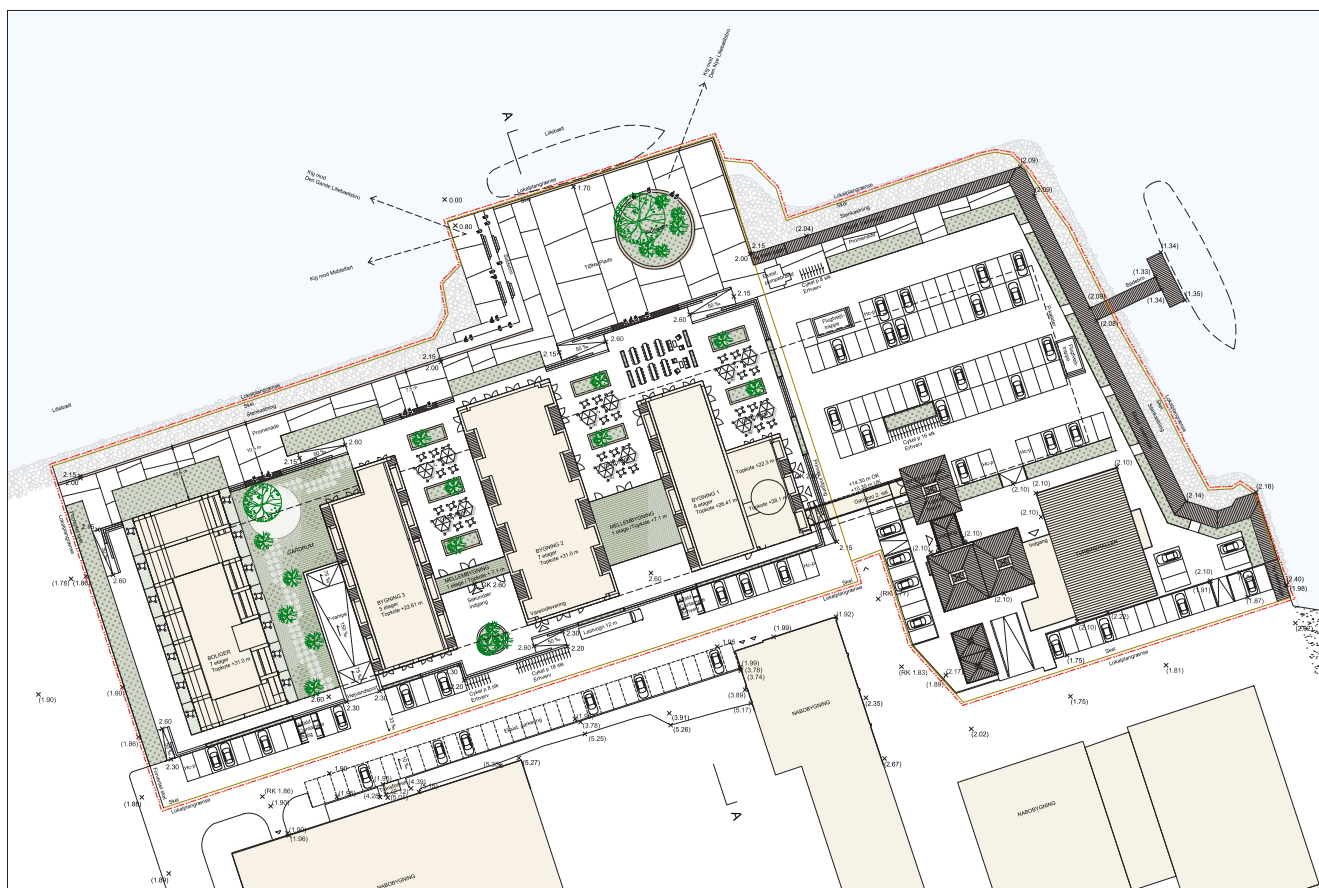
Delområde A (Turbinehallen) skal anvendes til erhvervsformål i form af kontorer o.lign.

Delområde B (Kabelbyen) skal anvendes til blandet bolig og erhverv med etageboliger, kontor- og serviceerhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv som café, restaurant, fitness, klinik o.lign. Mindst 50% af etagearealet skal være erhverv.

For delområde B gælder også, at stueetagen fortrinsvist skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, så disse kan understøtte et aktivt og levende byliv - også uden for arbejdstid.

Herudover kan der indpasses naturligt tilhørende funktioner som opholdsarealer, parkering og andre tekniske anlæg, der bidrager til områdets drift.

Endelig kan der i tilknytning til den østlige kajkant i delområde A etableres bådbroer o.l. til brug for lystbådesejls, jf. kortbilag 5 (Illustrationsplan). Etablering af bådbroer kræver forudgående tilladelse fra Kystdirektoratet.



Figur 5: Situationsplan - eksempel på indpasning af bebyggelse, færdsels- og opholdsarealer, havnepromenade mv. (Selfinvest).

Bebyggelse

Planens byggemuligheder er fastlagt ud fra en lang række hensyn, der understøtter sammenhænge samt funktionelle og bæredygtige løsninger. På figur 6 ses hvordan hensyn til skalaopbrydning, sigtelinjer, variation, klimasikring og integration med rekreative kvaliteter har dannet et samlet grundkoncept for den fremtidige bebyggelsesstruktur.

Det samlede nybyggeri må udgøre 16.000 m². Konkret skal de primære bygningsvoluminer placeres inden for 5 afgrænsede byggefelt, som - bortset fra boligbebyggelsen længst mod vest - der kan sammenbindes af 3 mellembygninger. Dette for at understøtte brug af fællesfunktioner og sikre synergier på tværs af kontorbebyggelsen - se figur 5.

Mellembygninger skal af hensyn til udsigtslinjer fra den bagvedliggende by udformes i lav skala/1 etage samt med et let transparent udtryk, der sikrer den bedst mulige visuelle kontakt til vandet og kystlandskabet. Den østligste mellembygning skal udformes som gangforbindelse til Turbinehallen placeret i 2. sals højde eller herover. Jævnfør visualiseringerne på figur 9.

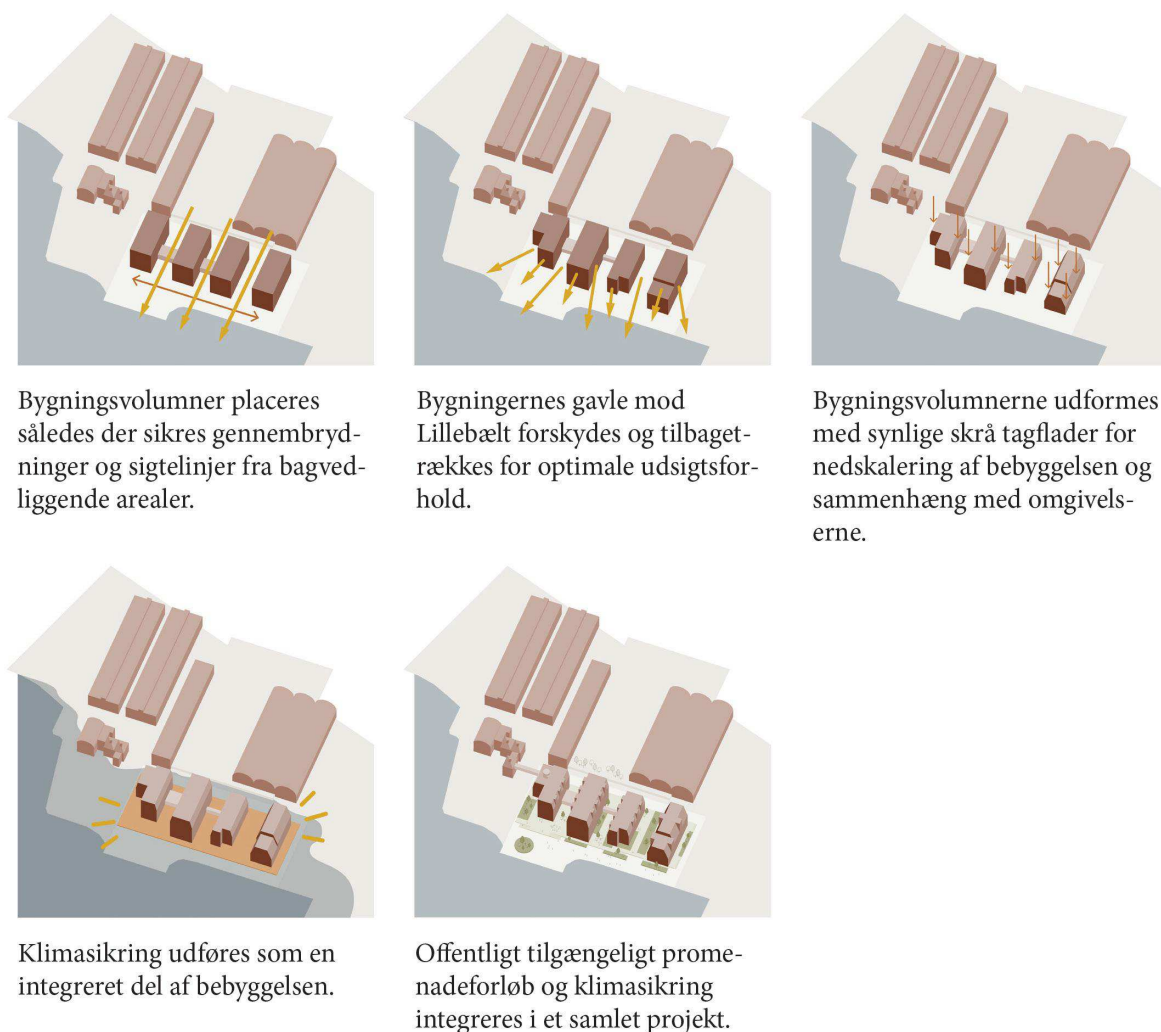
Bebyggelsen kan opføres i op til 8 etager/29 m, men varieres i højden fra det ene byggefelt til det andet. Jævnfør facadeopstalten på figur 7. Tilsvarende indeholder planen bestemmelser omkring detaljer i murværket samt krav om variation i bygningshøjden i udvalgte byggefelt, så nybyggeriet bidrager til en varieret og nutidig arkitektur.

Nybyggeri i byggefelt A1 ved Turbinehallen skal mht. skala, arkitektur og materialer tilsvare den eksisterende tilbygning, hvilket er med til at understrege de bærende bevaringsværdier, der er videreført fra den eksisterende lokalplan nr. 140. For selve Turbinehallen gælder fortsat, at denne ikke må nedrives samt, at byggearbejder kun kan ske med tilladelse fra Middel-fart Kommune.

Som nævnt har sikring af, at bebyggelsen udformes under hensyntagen til Trafikhavnens oprindelige bebyggelse spillet en væsentlig rolle i planlægningen. Der gælder derfor generelt, at nybyggeri som hovedprincip skal udføres med facader i røde tegl, ligesom der arbejdes med varierende tagformer i delområdet B for at reducere den oplevede højde af byggeriet. Begge tiltag er i tråd med bygningskarakteren og bevaringsværdierne i NKT's oprindelige fabriksanlæg.

De primære bygningsvoluminer i delområdet B kan desuden udformes med kviste og markante vinduespartier, som sikrer både transparens og samspil med såvel Lillebælt som opholdsarealerne omkring bebyggelsens baser.

Endelig er der fastsat bestemmelser omkring vinduer, altaner/tagterrasser, bygningsbelysning, skiltning samt placering og udformning af sekundær bebyggelse.



Figur 6: Koncepter for skalering og opbrydning af ny bebyggelse i planområdet (Selfinvest).

Ubebyggede arealer og beplantning

Havnepromenaden med trappeanlæg samt fladen på taget af p-kælderen - plinten - er de vigtigste byrum og omdrejningspunkter for udelivet i Kabelbyen. Med designet af havnepromenaden, sikres desuden sammenhæng på tværs mellem Kabelbyen og Trafikhavnen. Herudover indpasses der tagterrasser og grønne tage, der bidrager til den mere private opholdskvalitet.

Design og indretning af disse opholdsarealer og byrum tager generelt afsæt i de stedstypiske og robuste materialer og løsninger, som der er arbejdet med andre steder på Middelfart Havnefront. Belægning er f.eks. brosten, chaussésten, bordursten, beton, betonfliser, granit, stål, jern, natursten, træ og slotsgrus. Paletten af materialer skal bl.a. bruges til at markere overgange mellem de forskellige funktionszoner, ligesom belægningen skal brydes af grønne arealer med græsser, buske og træer.

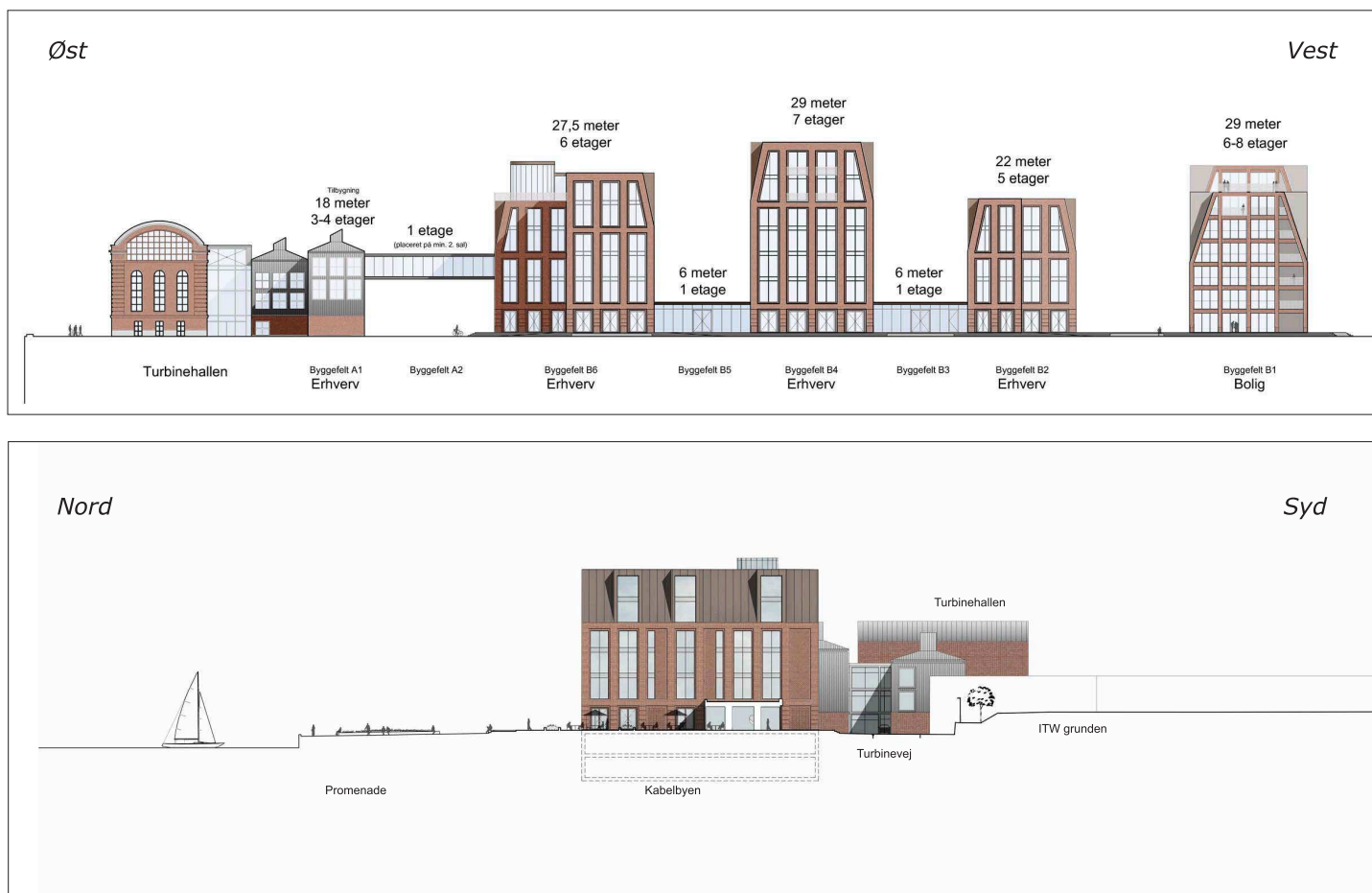
Beplantning skal overvejende være lav og bestå af egntypiske arter, der er tilpasset klimaet ved vandet. Udvalgte steder kan

beplantningen have en mere afskærmende karakter med træer o.lign., f.eks. ved overgange til terrænparkering og i de private gårdrum. Inspiration til plantetyper og karakter ses på figur 8.

Havnepromenaden udlægges i 5-10 m bredde langs med kajkanterne - jf. kortbilag 4 - hvilket er tråd med promenadens eksisterende forløb ved Kulturøen og Kulhavnen længere mod vest. Promenaden tænkes som hovedprincip anlagt i hårde robuste materialer.

Herudover skal promenaden og de tilknyttede pladser og aktivitetsrum suppleres med kunst samt byrumsløsninger som f.eks. plinte, nedsænkninger, klatrestrukturer, borde/bænke o.lign. ligesom det sydvestvendte trappeanlæg mod vandet kan bruges som en primær sidde- og opholdsmulighed.

Plinten med den underliggende p-kælder skal mellem de forskellige bygningskroppe udlægges til opholdsarealer for beboere og ansatte, men også til zoner for udendørs servering o.lign. til understøtning af områdets servicefunktioner og til glæde for brugerne i almindelighed. Disse områder kan med fordel udføres i en åben og flydende sammenhæng med promenaden, så der sikres et godt samspil med omgivelserne.



Figur 7: Facadeopstalt og tværsnit af det omdannede og udbyggede lokalplanområde (Selfinvest).

De private opholdsarealer etableres på plinten, som ligger i min. kote 2,50 og maks. kote 3,00 (DVR90). Det primære fællesareal til boligerne er et grønt gårdum til leg og fællesaktiviteter placeret mellem byggefelt B5 og B6. Herudover anlægges grønne kantzoner langs boligbebyggelsens vestlige og østlige facade, hvor der indrettes private terrasser til de enkelte boliger.

Opholdsarealerne skal som hovedprincip fremtræde med en grøn karakter, der i kombination med borde/bænke, legeredskaber o.lign. skaber kvalitetsfyldte opholdsrum, hvor der er indtænkt læ og solorientering.

Områdets placering og karakter betyder, at terrænregulering skal begrænses til et minimum. Dog gives mulighed for nødvendig regulering ifm. anlæg af parkeringskælder, promenade, stiforbindelser, trappeanlæg o.lign. byrumsløsninger, hvor klimasikring og tilgængelighed taler for det. Grundet planområdets flade lavtliggende terræn (kote 2,00 DVR90) vil hovedparten af regnvand forventeligt skulle håndteres i rør, men



Figur 8: Inspiration til karakteren af beplantning på ubebyggede arealer og tag (Selfinvest).



Figur 9: Visualiseringer af mellembygninger/gangforbindelser i de friholdte sigtelinjer mellem de primære bygningskroppe (Selfinvest).



planlægningen muliggør indpasning af LAR-løsninger som f.eks. trug og render, hvor regnvandet kan håndteres synligt på overfladen.

Herudover er der fastsat bestemmelser omkring belysning, hegn og udendørs oplag.

Veje, stier og parkering

Området er generelt planlagt ud fra et princip om at begrænse intern bilkørsel og parkeringsarealer på terræn til et minimum. Dette af hensyn til at højne områdets attraktion som et mangfoldigt rekreativt byområde med kvalitetsfyldte byrum.

Vejadgang til planområdet skal fortsat ske fra Gl Banegårdsvej, dels via Turbinevej, Trækkerigade Itw og Pistolstræde Itw til p-kælder og terrænparkering, dels via Havnepromenaden. Sidstnævnte er dog kun møntet på beredskabskørsel. Turbinevej er ved servitut udlagt som fælles adgangsvej for matr.nr. 15b, 15t og 15r, Middelfart Markjorder, hvorved vejadgang til lokalplanområdet og færdsel ad Turbinevej er sikret.

Stiforbindelser er en del af rygraden i Kabelbyen, hvor sikring af tilgængelighed på kryds og tværs spiller en afgørende rolle. Med planen fastlægges en række primære forbindelser - dels en sti integreret i promenadeforløbet langs kajkanterne, dels to nord-sydgående stiforbindelser fra vandet til Turbinevej. Jævnfør kortbilag 3. Ved eventuel fremtidig byudvikling af det bagvedliggende areal, skal der sikres en stiforbindelse, som sammenkobler det bagvedliggende areal med havnepromenaden. Forbindelsen, der tænkes udformet som en gangbro over Turbinevej, sikres via tinglyst servitut, jf. kortbilag 3.

Parkeringskravet er fastsat til 1,5 plads pr. bolig og 1 plads pr. 50 m² etageareal i øvrigt. Der muliggøres 40% dobbeltudnyttelse i kraft af områdets blandede anvendelse. Derudover kan dele af parkeringsbehovet dækkes på naboejendomme mod Turbinevej, såfremt dette er tinglyst ved servitut.

Der etableres en parkeringskælder udformet som delvist nedgravet med tagfladen beliggende i min. kote 2,50 og maks. kote 3,00 (DVR90), hvorved den opståede plint medvirker til at klimasikre både bebyggelse og de udendørs opholdsarealer, der placeres her ovenpå. Klimasikringen gælder alt bebyggelse op til kote 2,50 (DVR90). Den resterende del af parkeringen placeres på terræn foran Turbinehallen og langs med Turbinevej, jf. figur 5.

Der er desuden fastsat bestemmelser omkring cykelparkering, der kan placeres mere frit i området.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kystbeskyttelse

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

For ny bebyggelse og nye anlæg i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

I området gives mulighed for ny bebyggelse i op til 8 etager/29 m og med et etageareal på op til ca. 16.000 m². Dette afviger fra den eksisterende skala i området på hhv. maks. 12 m (LP 23.24 - Ny trafikhavn) og 16 m (LP 140 - Turbinehallen). Skalaen af den bagvedliggende ældre industribebyggelse, der sammen med Turbinehallen er udpeget til bevaringsværdigt kulturmiljø, er fastlagt til maks. 2 etager/10 meter. Skalaen harmonerer imidlertid med eksisterende og kommende byggerier på havnefronten mod vest, herunder rådhuset og boligerne på Kulgrunden.

Figur 6 viser konceptdiagrammer for det planlagte byggeri, med sigtelinjer, forskydninger, skalaopbrydning mv. der - modsat den eksisterende bebyggelse med Den Blå Hal - er tilpasset det omkringliggende og især bagvedliggende kulturmiljø såvel som det rekreative kystlandskab. På figur 10 ses visualiseringer af bebyggelsen set fra forskellige steder i kystlandskabet ved Lillebælt.

Udviklingen af området ved Kabelbyen og Turbinehallen vurderes samlet set at være en naturlig fortsættelse af den sammensatte bykarakter, der kendetegner Middelfart Havnefront, og som netop er med til at sikre ambitionerne for bykvalitet og mangfoldighed.

På den baggrund er det byrådets vurdering, at det planlagte byggeri indpasser sig i omgivelserne og dermed vil fremtræde positivt i samspil med det omgivende byområde og kystlandskabet generelt.

Retningslinjer - Bosætning

Middelfart Kommune skal være et godt sted at bo og leve og en attraktiv bosætningskommune. Middelfart Kommunes stærke natur- og miljøprofil skal være med til at understøtte dette.

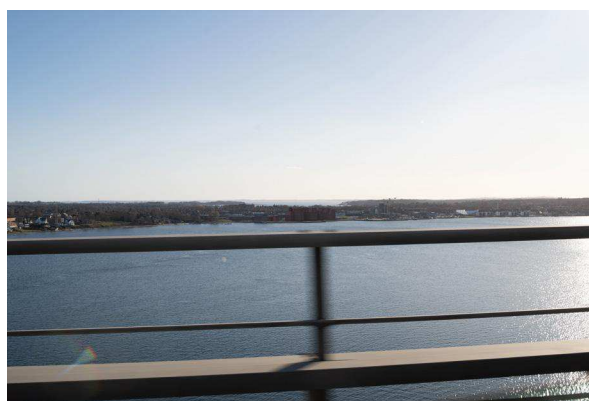
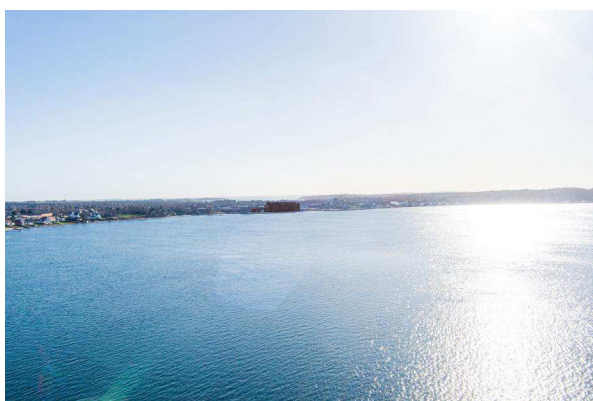
Retningslinjer - Værdifulde kulturmiljøer/bevaringsværdige bygninger

Planområdet er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. Kulturmiljøerne i byerne er områder, hvor der er væ-

sentlige, værdifulde kulturhistoriske træk, der bør sikres og understøttes. Kommuneplanen tydeliggør, at udpegningen ikke udelukker, at der kan udvikles i området, men det skal ske med respekt og under hensyntagen til de specifikke kulturhistoriske værdier, som for området er: NKT Nordisk kabel og tråd (Fabriksanlæg fra 1898-1950).

Turbinehallen er udpeget som bevaringsværdig bygning med bevaringsværdi 2 (høj bevaringsværdi) efter SAVE-metoden. Turbinehallen er opført i 1919 og indgår som en del af det særligt bevaringsværdige kulturmiljø, "Nordisk Kabel og Tråd"-arealet (NKT), som før beskrevet.

Planlægningen er i overensstemmelse hermed, idet det planlagte byggeri placeres og udformes med respekt og under hensyntagen til de kulturhistoriske værdier knyttet til Trafikhavnen samt de bærende bygningsværdier for Turbinehallen.



Figur 10: Visualiseringer af Kabelbyens bebyggelse set fra standpunkter i det omgivende kystlandskab (Selfinvest).



Retningslinjer – Landskaber

Den nordlige del af planområdet grænser op til et område i Lillebælt, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab. Bevaringsværdige landskaber er sårbare for større byggerier placeret uden for de udpegede områder, hvorfor de lokale landskabelige påvirkninger skal belyses. Disse landskaber skal derfor som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg.

Hvor byggeri tillades, må det ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier. Endvidere skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet, og samspillet med landskabet prioriteres højt.

Lokalplanen og det planlagte byggeri vurderes at understøtte de maritime landskabsværdier langs havnefronten og de ønskede bevaringshensyn, jf. figur 10.

Retningslinjer - Naturpark Lillebælt/Fredericia vildtreservat

Lokalplanområdet grænser op til Naturpark Lillebælt, der er et natur- og vildtreservat og omfattet af kommuneplanens retningslinjer. Hensigten med retningslinjen er, at værne om og styrke områdets unikke naturkvaliteter både på land og på vand samt understøtte og udvikle formidlingen heraf. Dette dog under forudsætning af, at der fortsat kan ske by- og erhvervsudvikling inden for naturparkens arealer. Realisering af Kabelbyen strider ikke mod hensigten om at beskytte områdets pattedyr og fugle.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer ift. kystnærhed, bosætning, kulturmiljøinteresser, Naturpark Lillebælt samt landskabsinteresser.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i to rammeområder, hhv. E.01.06 'Trafikhavn' og E.01.22 'Turbinevej'. Begge rammer ligger i byzone i Kommuneplan 2021-2033.

E.01.06 - Trafikhavn

Den generelle anvendelse for rammeområde E.01.06 er fastlagt til erhvervsområde til kontor, undervisning, lager, værksted, service og produktion samt erhvervshavn.

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 55 % af det enkelte jordstykke. Der må bygges i maksimalt 2 etager og maksimalt 12 meters højde.

Der kan planlægges for funktioner i miljøklasse 1-6.

E.01.22 - Turbinevej

Den generelle anvendelse for rammeområde E.01.22 er fastsat til erhvervsområde til kontorer o.l. Endvidere anlæg til anløb af lystbåde.



Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 80 % af området som helhed. Der må bygges i maksimalt 4 etager og maksimalt 16 meters højde.

Der kan planlægges for funktioner i miljøklasse 1-4.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser – bl.a. ift. bebyggelsens anvendelse til blandet bolig- og erhverv samt højde og omfang.

Der er derfor sideløbende med lokalplanen udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2021-2033 - tillæg nr. 11.

Produktionsvirksomhed

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomhed. Nærmeste område ligger ved motorvejen ca. 2,1 km øst for lokalplanområdet. Lokalplanen vurderes således ikke at få betydning for områder forbeholdt produktionsvirksomhed.

Lokalplanområdet ligger lige ved siden af en produktionsvirksomhed. Når der planlægges i nærheden af en produktionsvirksomhed, skal det sikres, at Planlovens bestemmelser for produktionsvirksomheder overholdes. Herunder skal der tages højde for produktionsvirksomhedens driftsvilkår og udviklingsplaner, og der skal tages højde for alle relevante miljøforhold, herunder støj, lugt, støv og anden luftforurening.

Middelfart Kommune har i planlægningsprocessen været i dialog med virksomheden ift. eventuelle udvidelses- og udviklingsplaner. Virksomheden har oplyst, at de for nuværende ikke har nogen konkrete planer om fremtidige ændringer eller udvidelser af den eksisterende produktion. Virksomheden har dog for nyligt fået miljøgodkendelse til et gasfyldningsanlæg, som har medført, at virksomheden nu er godkendt som en kolonne II-virksomhed.

Der er i planlægningen taget højde for denne udvidelse, som forventes etableret inden for den nærmere fremtid. Virksomheden kan ikke udelukke, at den eksisterende produktion på et tidspunkt ønskes udvidet.

Gennem lokalplanens bestemmelser sikres det, at virksomhedens nuværende produktion sikres mod nye eller skærpede miljøkrav.

Risikovirksomhed

Planområdet grænser op til virksomheden ITW, der er godkendt som risikovirksomhed, hvorfor området er omfattet af en generel planlægningszone på 500 meter ved risikovirksomhed. Inden for planlægningszonen kan der planlægges for boliger, erhverv mv., såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko og/eller risikoen for individer, ligger inden for risikomyndighedernes acceptkriterium.



Derudover ligger lokalplanområdet inden for den beregnede planlægningszone (den maksimale konsekvensafstand) omkring risikovirkksomheden ITW. Det betyder, at der inden for lokalplanområdet ikke må etableres institutioner, der indgår i det offentlige beredskab (hospitaller, brand- og politistationer), eller institutioner med svært evakuerbare personer (fx plejehjem, børnehaver mv.).

Der er i forbindelse med ITW's godkendelse som risikovirkksomhed gennemført en risikoanalyse. Med afsæt i analysen er det vurderet, at den samlede risikopåvirkning er acceptabel. Virksomheden har redegjort for sikkerhedsforanstaltninger, som skal sikre, at sandsynligheden for uheld er reduceret til et minimum.

Da lokalplanområdet ligger inden for planlægningszonen for ITW, som er en risikovirkksomhed, skal planmyndigheden, jf. Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirkksomheder (BEK nr. 371 af 21/04/2016), foretage en høring af risikomyndighederne forud for offentliggørelsen af plangrundlaget.

Middelfart Kommune har hørt følgende risikomyndigheder: Beredskabsstyrelsen, Arbejdstilsynet, Fyns Politi og Trekantbrand.

Der er i høringsperioden indkommet et høringssvar fra Arbejdstilsynet, der ikke har bemærkninger til det fremsendte.

Høringen har ikke givet anledning til ændringer i plangrundlaget.

Oversvømmelse og erosion

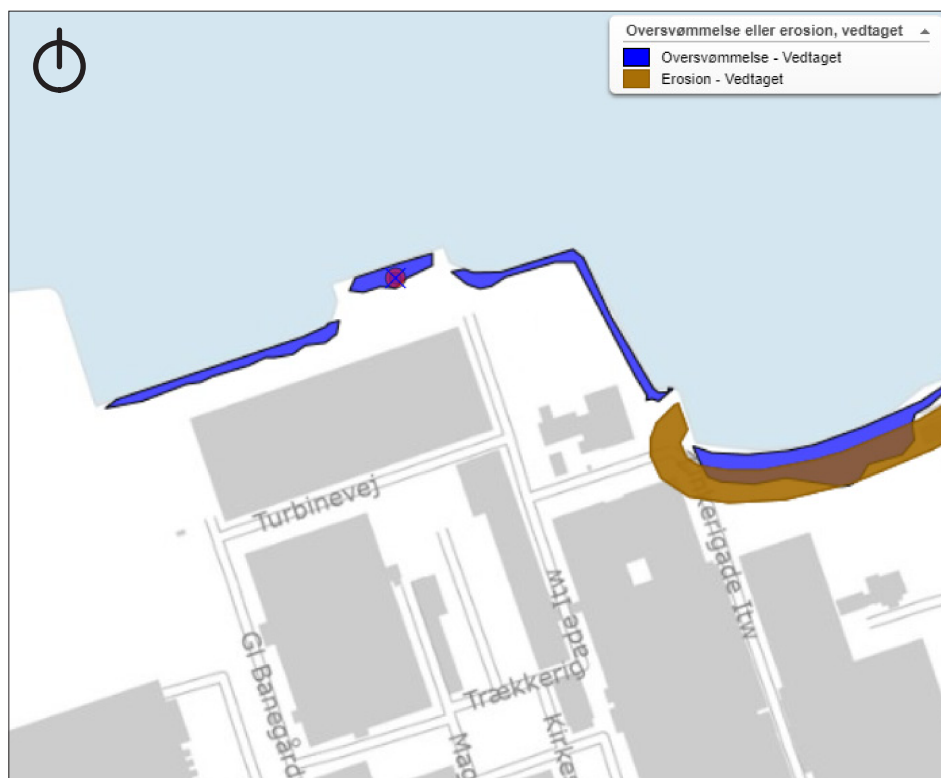
Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat ift. oversvømmelse og erosion. Planområdet er omgivet af mindre arealer med lavninger, som kan være oversvømmelsestruede.

Området ligger direkte op til Lillebælt og kan potentielt påvirkes af både oversvømmelser og erosion, se figur 11. Derfor indeholder planen bestemmelser der dels sikrer, at ny bebyggelse højvandssikres op til kote 2,50 (DVR90), ligesom 'kanten' mod Lillebælt – efter behov – kan udføres med højvands- og erosionssikringsanlæg. Forhold omkring håndtering af regnvand er beskrevet nærmere i afsnittet 'Spildevand'.

Lokalplan nr. 214 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



Figur 11: Arealer med risiko for oversvømmelse og erosion (KP 2021-2033).

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.

HELHEDSPLAN FOR MIDDELFART TRAFIKHAVN

Middelfart Kommune købte i 2019 Middelfart Trafikhavn (lokalplan nr. 23.24).

For at sikre en helhedsorienteret fremtidig østlig udvidelse af havnefronten og omdannelse af Trafikhavnen afholdt Middelfart Kommune i 2021 en visionskonkurrence for Trafikhavnen.



Figur 12: Volumenstudie med eksempel på den omdannede trafikhavn (Team EFFEKT).

Vinderprojektet fra Team EFFEKT har efterfølgende dannet grundlag for udarbejdelsen af en strategisk udviklingsplan for Trafikhavnen, der forventes færdiggjort i løbet af 2023.

Hovedfokus i vinderteamets helhedsplan er at omdanne Trafikhavnen til et nyt bykvarter, som forventes udlagt til bolig og erhverv, hvor den primære bebyggelse er boliger. Hovedgrebet er en bypark, der sammenbinder mindre områder med forskellige identiteter. Overgangen mellem områderne vil gå fra tæt og grønt i syd til mere åbent med udsigt og direkte forbindelse til Lillebælt i nord, hvor lokalplanen ligger, jf. figur 12.

Lokalplanområdet vil således være første skridt i omdannelsen af Trafikhavnen.

UDVIKLINGSPLAN FOR MIDDELFART MIDTBY

Planområdet er omfattet af udviklingsplanen for Middelfart Midtby - 'Mulighedernes Middelfart' - hvor området er en del af 'Den 'nye' midtby'.

Den planlagte omdannelse af området ved Den Blå Hal med nye anvendelser, ny bebyggelse samt rekreative maritime friarealer med offentlig adgang langs med havnebassinet er i fin tråd med udviklingsplanens 4 strategier - Fremad, Fortæt, Forny og Forbind.

FORHOLD TIL GÆLDENDE LOKALPLAN

Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan nr. 23.24, "Ny trafikhavn", vedtaget april 2002, mens den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan nr. 140, "Turbinehallen – kontorer o.l. ved Turbinevej" vedtaget maj 2015.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan nr. 23.24 inden for lokalplanområdet, mens lokalplan nr. 140 aflyses i sin helhed.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

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

Natura 2000-områder samt beskyttelse af visse arter

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 2,7 km syd for lokalplanområdet.

Området er et fuldt udbygget byområde med tidligere trafikhavnsfunktioner og derfor præget af bebyggelse og befæstede arealer. Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter – herunder træbeplantning - i området, og Middelfart Kommune har ikke kendskab til eller formodning om, at der i planområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Der er søgt i eksisterende oplysninger om bilag IV-arters forekomst i de tilgængelige databaser.

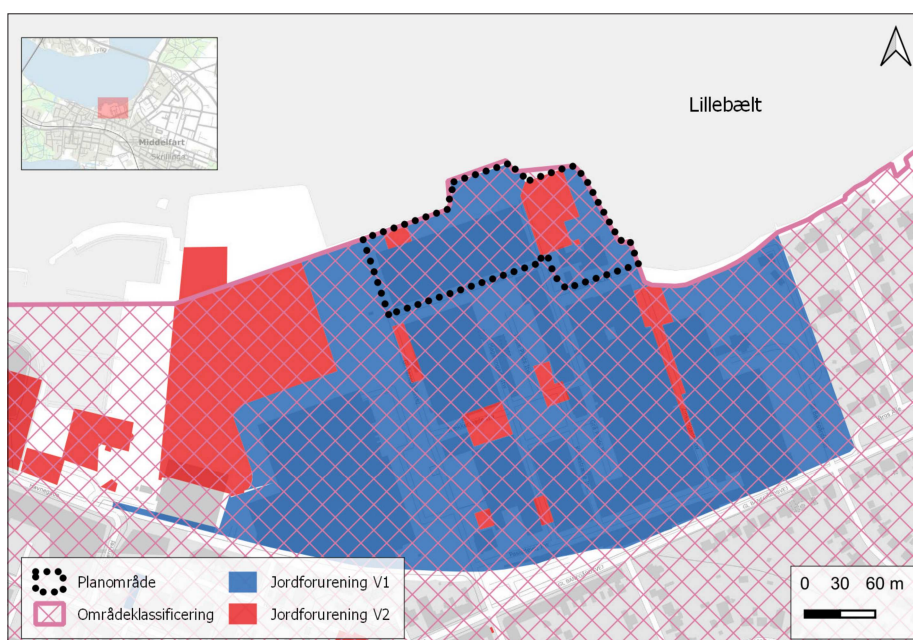
Planerne forudsætter således ikke fældning af træer, men muliggør nedrivning af eksisterende bebyggelse i form af Den Blå Hal. Bygningen er fortsat i aktiv drift og vurderes ikke at opfylde betingelserne om yngle- eller rastområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

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 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'.

Forurening

Området er områdeklassificeret (byzone) som potentielt forurennet. I størstedelen af lokalplanområdet er der kortlagt jordforurening på vidensniveau 1, jf. figur 13. Derudover er et mindre areal i den vestlige del af planområdet og et større areal i den nordøstlige del af planområdet kortlagt på vidensniveau 2.



Figur 13: Registreret jordforurening i og omkring lokalplanområdet.

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

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

Eventuelle dræn skal bevares og må ikke ændres uden kommunens tilladelse.

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 bygge- og anlægsaktiviteter primært vil foregå på opfyldt areal.



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

Vandforsyning

Området ligger inden for Trefor's forsyningsområde.

Spildevand

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

Den eksisterende bebyggelse, Turbinehallen, er spildevandskloakeret. Området med Den Blå Hal, og dermed placeringen for hovedparten af det planlagte nybyggeri, er fælleskloakeret og deler kloakopland med ITW's industribygninger syd for planområdet.

Regnvand fra Kabelbyen forventes afvandet direkte til Lillebælt. Grundet den planlagte begrænsning af intern færdsel og parkering på terræn, vurderes det kun nødvendigt, at vandet føres gennem egnet sandfang inden afledning. Lillebælt anses som en robust recipient, hvorfor regnvand ikke skal forsinkes lokalt inden afledning.

Lokalplanen muliggør synlige LAR-anlæg i form af vandrender, regnvandstrug o.lign., men grundet det meget flade og lavtliggende terræn i området anses det for mest sandsynligt, at langt hovedparten af overfladevandet skal afvandes via ledningsnet.

Eventuelt kan dele af regnvandet fra tagflader nyttiggøres til naturlig vanding af plantebedene på de fælles opholdsarealer mellem bebyggelsen. Dette kan gøres ved bevidst at arbejde med strømningsveje i designet af byrum - også i området generelt.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er beliggende tæt ved nuværende fjernvarmeforsynet område. Det forventes på sigt, at det eksisterende område udvides således, at det omfatter lokalplanområdet.

Renovation

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

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Renovationsvæsenets regulativer, som findes på www.skidt.dk.



Trafikstøj

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

Planområdet ligger langt fra overordnede veje med betydelig trafik. Det vurderes derfor, at funktioner i planområdet ikke vil blive belastet med et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier for trafikstøj.

Erhvervsstøj

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

Planområdet ligger udenfor arealer udpeget som transformationsområder og byomdannelsesområder. Imidlertid er det besluttet, at trafikhavns aktiviteter gradvist nedtrappes efter 2023 og, at området i takt hermed omdannes til nye bymidtefunktioner i form af boliger, kontorer og mindre servicefunktioner. Det vurderes, at nye planlagte erhvervsfunktioner i selve området ikke vil have en karakter eller et omfang, som vil give anledning til overskridelse af de gældende grænseværdier.

Derimod kan der fortsat være eksisterende virksomheder i drift - f.eks. nabovirksomheden ITW - som kan påvirke de nye funktioner med et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier.

Der er ifm. planlægningen gennemført beregninger af støj fra ITW, som viser, at de vejledende støjgrænser som anført i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 vil kunne overholdes på facader af det planlagte byggeri og udendørs opholdsarealer i dagperioden, mens der i aften- og natperioden vil være mindre overskridelser i den sydligste del af planområdet.

Planområdet til blandede byfunktioner er omfattet af Miljøstyrelsens lempede støjkrav - huludfyldningsreglen eller undtagelsesbestemmelsen - hvor det er muligt at planlægge for støjfølsomme anvendelser, selvom støjpåvirkningen fra erhverv overskrider de vejledende grænseværdier. Med de lempede støjkrav skal de vejledende grænseværdierne på 55/45/40 dB kunne overholdes på primære udendørs opholdsarealer, mens det for sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer er grænseværdier på 43/33/28 dB, der skal kunne overholdes. De gennemførte støjberegninger sandsynliggør, at de lempede støjgrænser kan overholdes gennem facadeløsninger og at de vejledende støjgrænser vil kunne overholdes på udendørs opholdsarealer.

I planprocessen har der været en konstruktiv dialog mellem kommunen, ITW og bygherre som betyder, at facadeløsninger



eventuelt kan kombineres med støjdæmpende tiltag af de betydende støjkloder på ITW. Da der er metodefrihed i forhold til at overholde de i lokalplanen stillede støjgrænser, sættes der i lokalplanen ikke krav om gennemførelse af bestemte støjdæmpende foranstaltninger. Dog sættes der krav om, at det forinden ibrugtagning af ny bebyggelse skal godtgøres, at støjgrænseværdierne er overholdt.

Luftforurening

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

Det er ved emissionsmålinger og OML-beregninger for nabovirkigheden ITW påvist, at Miljøstyrelsens vejledende B-værdier overholdes overalt og i samtlige relevante receptorhøjder (etagehøjder) inden for den vestlige del af planområdet, hvor der planlægges for ny boligbebyggelse. For en mere detaljeret redegørelse henvises til miljørapporten.

Med planens stilles der krav om, at det forinden ibrugtagning af ny bebyggelse skal godtgøres, at luftkvalitetskriteriet er overholdt.

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. Middelfart kommune har vurderet, at de miljømæssige konsekvenser som følge af planlægningens gennemførelse er af en sådan karakter, at der skal udarbejdes miljøvurdering.

Miljøvurderingen, der foreligger som et særskilt dokument, omfatter følgende vurderingstemaer:

- Vand; overfladevand og spildevand
- Befolkning; trafik og støj
- Sikkerhed; risikovirkksomhed
- Jord; jordforurening
- Luft & klima; luftemission
- Landskab; byrum og visuel påvirkning af kysten
- Kulturarv; kulturmiljø og bygningsbevaring

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:

Dok. om privat fællesvej og hegn

Gældende for matr.nr. 15b og 15t (Middelfart Markjorder)

Lyst: 29.04.2013-1004503964

Dok. om færdselsret mv.

Gældende for matr.nr. 15b, 15t, 15 og 53 (Middelfart Markjorder)

Lyst: 19.11.2013-1004964379

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

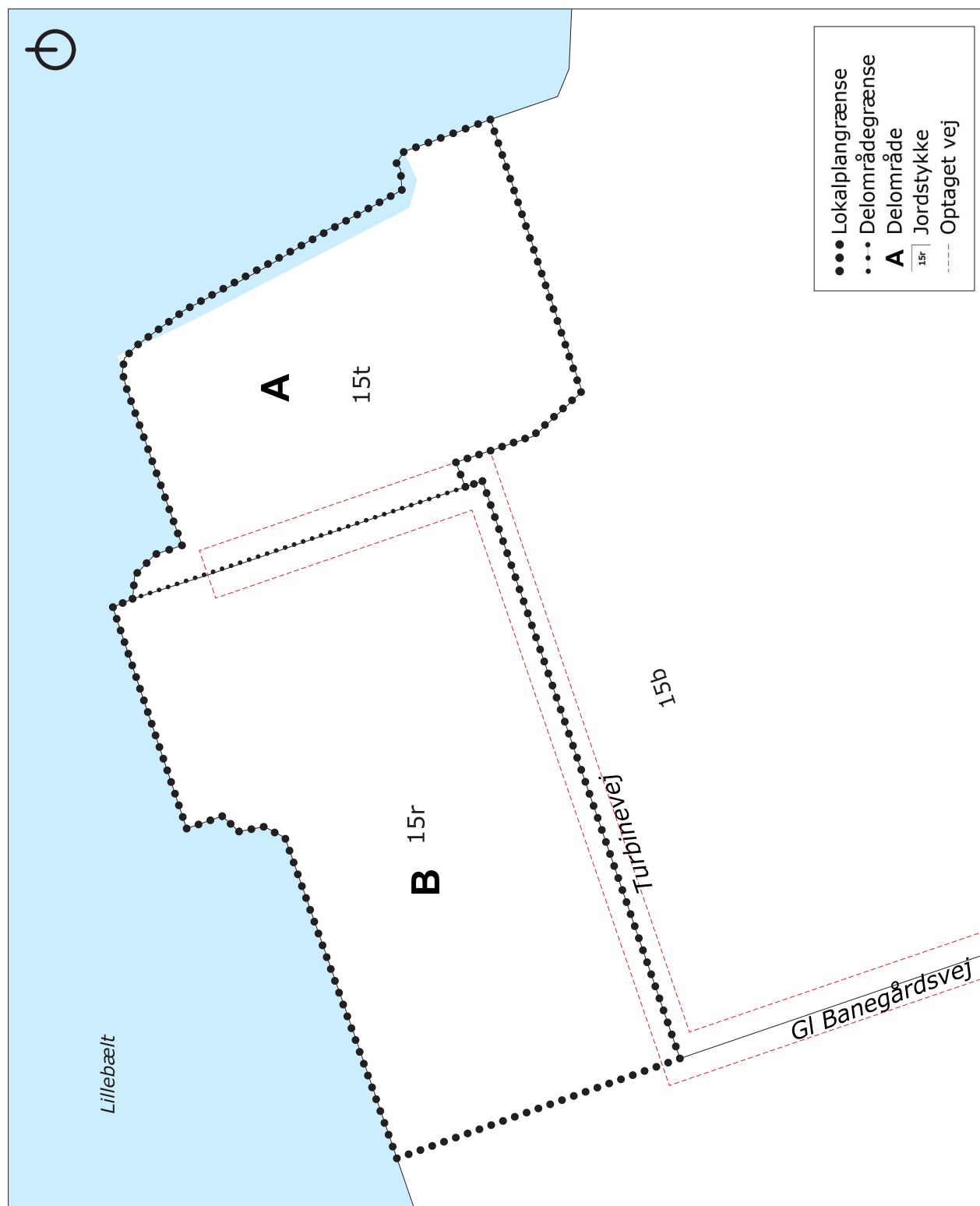
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 214

For Kabelbyen og
Turbinehallen

KORTBILAG 1: Matrikelkort

Mål: 1: 1.500

Dato: 9. december 2022



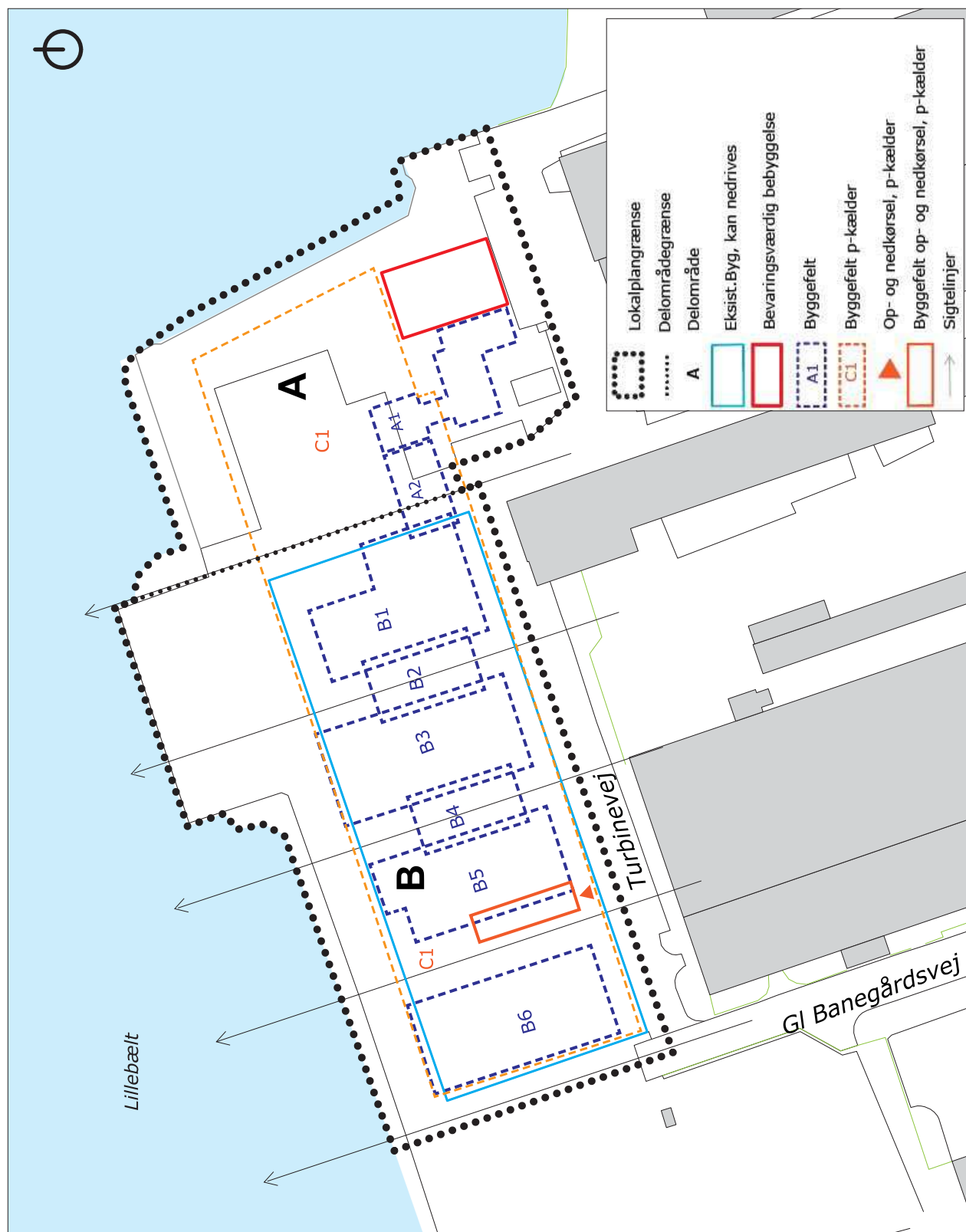
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 214

For Kabelbyen og
Turbinehallen

KORTBILAG 2: Byggefeltet mv.

Mål: 1: 1.500

Dato: 9. december 2022



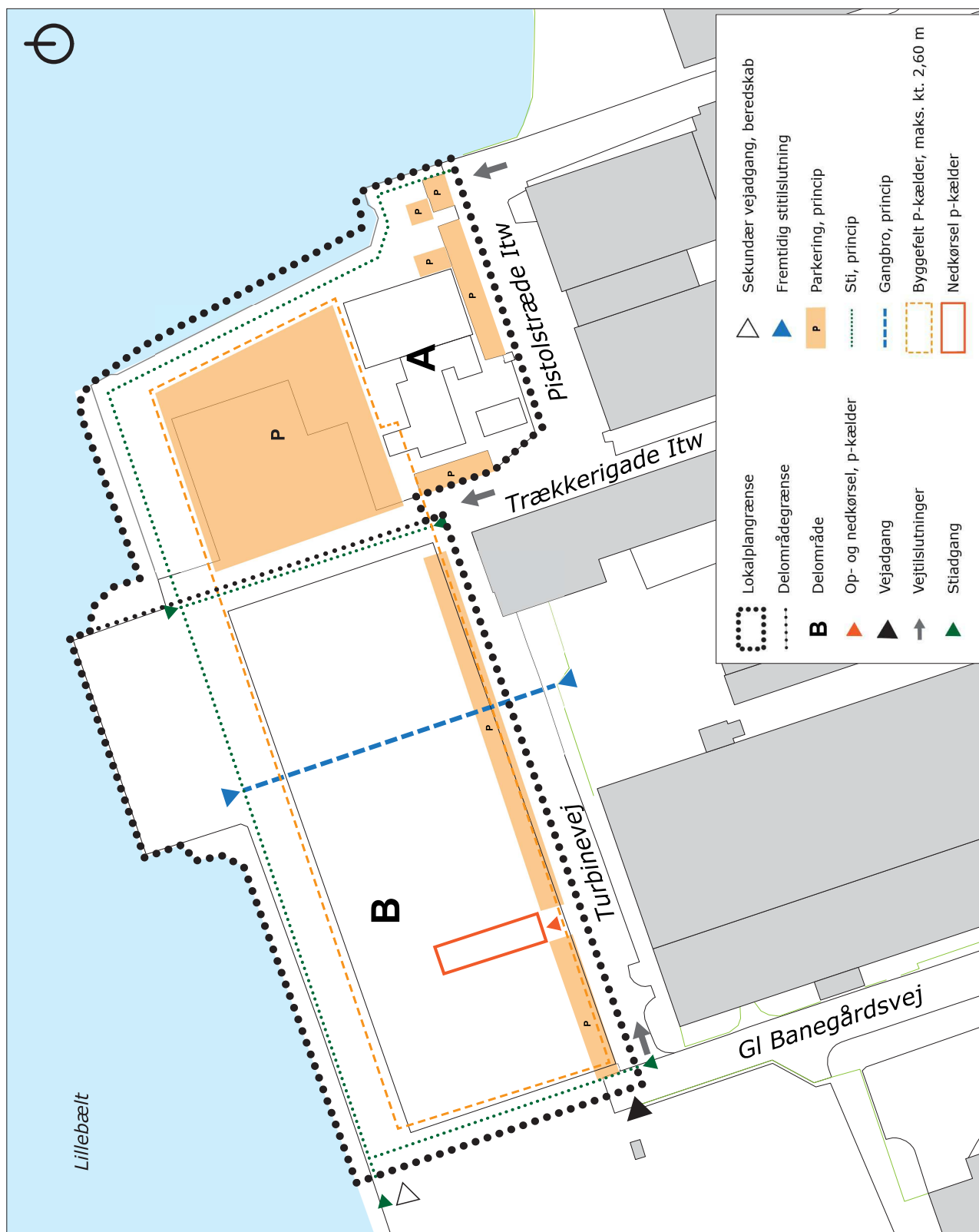
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 214

For Kabelbyen og
Turbinehallen

KORTBILAG 3: Veje, stier og parkering

Mål: 1: 1.500

Dato: 12. december 2022



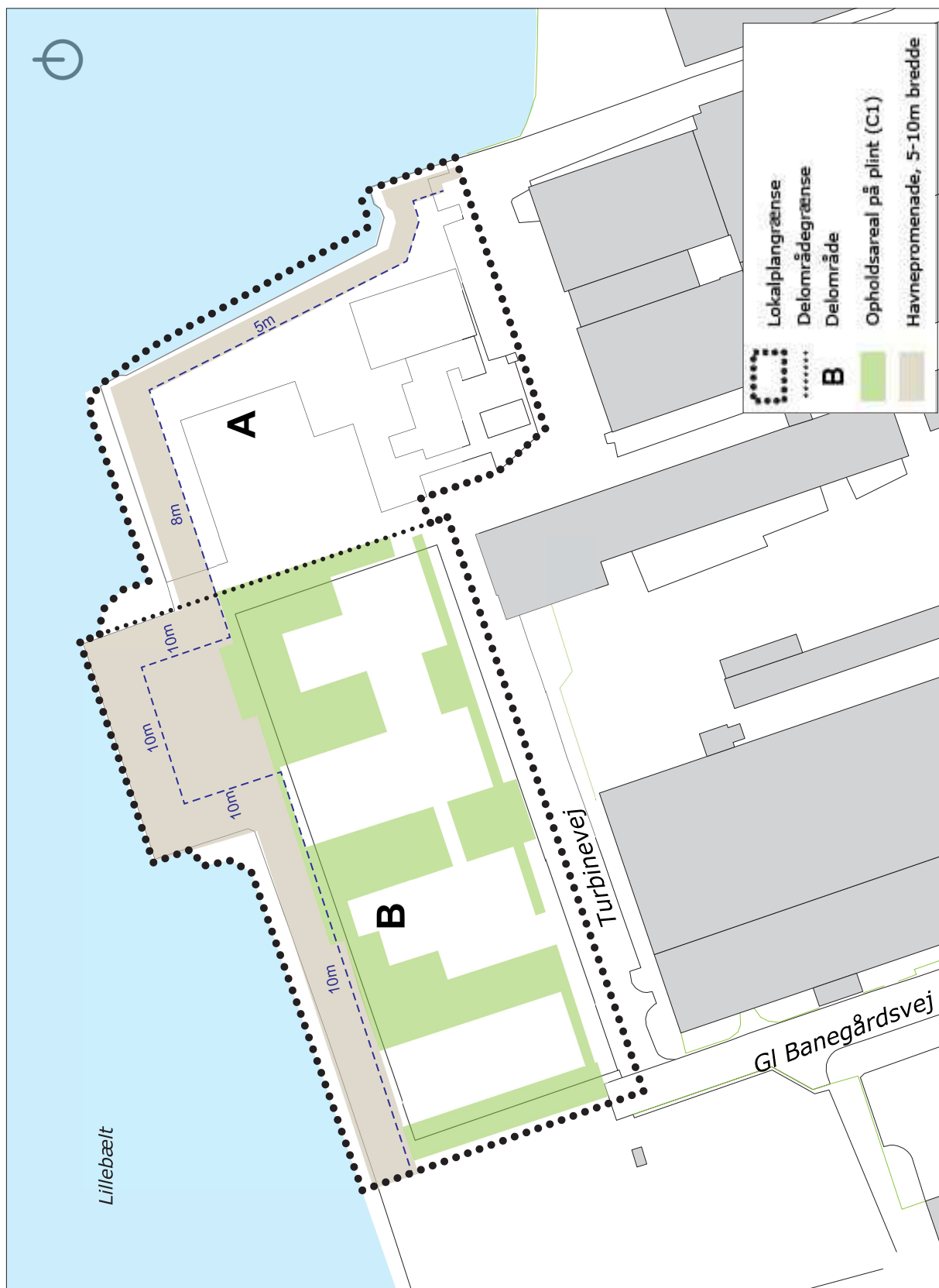
Middelfart Kommune Lokalplan nr. 214

For Kabelbyen og
Turbinehallen

KORTBILAG 4: Opholdsarealer mv.

Mål: 1: 1.500

Dato: 9. december 2022





Middelfart
KOMMUNE

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

Kommuneplan 2021-2033

Middelfart Kommune og Trekantområdet



Middelfart
KOMMUNE



trekantomraadet

TILLÆG NR. 11

BE.01.05. "For Kabelbyen og Turbinehallen"

Hører til lokalplan nr. 214

TIL KOMMUNEPLAN 2021-2033

Maj 2023

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 2021-2033 er bl.a. at udlægge et område på Trafikhavnen i Middelfart til et område med blandet bolig og erhverv. Ændringen sker som et led i en generel omdannelse af Trafikhavnen til et nyt bykvarter med blandede funktioner. Omdannelsen kommer til at forløbe over en årrække. Ændringen forudsætter bl.a., at der sker en tilpasning af afgrænsningen af det eksisterende rammeområde E.01.06. "Trafikhavn", mens det eksisterende rammeområde E.01.22. "Turbinevej" udgår. Ændringerne ses på figur 2. Afgrænsningen af det nye rammeområde BE.01.05. "For Kabelbyen og Turbinehallen" ses på figur 3, hvor rammeområde E.01.22 og en del af rammeområde E.01.06 er lagt sammen.

For rammeområde E.01.06. "Trafikhavn" ændres alene på afgrænsningen, hvor en del af arealet overføres til det nye rammeområde BE.01.05 (vist med rød skravering), mens en del af arealet aflyses (vist med sort skravering), jf. figur 2. Rammebestemmelserne for rammeområde E.01.06 forbliver uændrede.

Sideløbende med dette tillæg til kommuneplanen, er der udarbejdet en lokalplan – Lokalplan nr. 214 'For Kabelbyen og Turbinehallen'. Lokalplanen muliggør realisering af projektet 'Kabelbyen', der omfatter ny bolig- og kontorbebyggelse på arealet med Den Blå Hal foruden sammenbygning og yderligere tilbygning til Turbinehallen. Lokalplanen fastlægger, at udformning og placering af bebyggelse skal ske under hensyntagen til Trafikhavnens oprindelige bebyggelse, herunder Turbinehallen og NKT's tidligere fabriksanlæg. Desuden fastlægger lokalplanen, at der skal etableres en havnepromenade, der kan tilkobles et samlet stiforløb langs med Middelfarts Havnefront.

Tillægget er i sin øvrighed 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.

Natura 2000-områder samt beskyttelse af visse arter

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) ligger ca. 2,7 km syd for planområdet.

Området er et fuldt udbygget byområde med tidligere trafikhavnsfunktioner og derfor præget af bebyggelse og befæstede arealer. Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter – herunder træbeplantning - i området, og Middelfart Kommune har ikke kendskab til eller formodning om, at der i planområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Der er søgt i eksisterende oplysninger om bilag IV-arters forekomst i de tilgængelige databaser.

Planerne forudsætter således ikke fældning af træer, men muliggør nedrivning af eksisterende bebyggelse i form af Den Blå Hal. Bygningen er fortsat i aktiv drift og vurderes ikke at opfylde betingelserne om 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.

Tillægget 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

Der er ikke drikkevandsinteresser, følsomme indvindingsoplande, indsatsplaner til grundvandsbeskyttelse eller boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) i området. Planlægningen strider ikke mod de statslige vandområdeplaner.

Produktionsvirksomhed

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 fastlagt retningslinjer for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomhed. Nærmeste område ligger ved motorvejen ca. 2,1 km øst for planområdet. Tillægget vurderes således ikke at få betydning for områder forbeholdt produktionsvirksomhed.

Planområdet ligger lige ved siden af en produktionsvirksomhed. Når der planlægges i nærheden af en produktionsvirksomhed, skal det sikres, at Planlovens bestemmelser for produktionsvirksomheder overholdes. Herunder skal der tages højde for produktionsvirksomhedens driftsvilkår og udviklingsplaner, og der skal tages højde for alle relevante miljøforhold, herunder støj, lugt, støv og anden luftforurening.

Middelfart Kommune har i planlægningsprocessen været i dialog med virksomheden ift. eventuelle udvidelses- og udviklingsplaner. Virksomheden har oplyst, at de for nuværende ikke har nogen konkrete planer om fremtidige ændringer eller udvidelser af den eksisterende produktion. Virksomheden har dog for nyligt fået miljøgodkendelse til et gasfyldningsanlæg, som har medført, at virksomheden nu er godkendt som en kolonne II-virksomhed.

Der er i planlægningen taget højde for denne udvidelse, som forventes etableret inden for den nærmere fremtid. Virksomheden kan ikke udelukke, at den eksisterende produktion på et tidspunkt ønskes udvidet.

Gennem den tilhørende lokalplan nr. 214's bestemmelser sikres det, at virksomhedens nuværende produktion sikres mod nye eller skærpede miljøkrav.

Risikovirksomhed

Planområdet grænser op til virksomheden ITW, der er godkendt som risikovirksomhed, hvorfor området er omfattet af en generel planlægningszone på 500 meter ved risikovirksomhed. Inden for planlægningszonen kan der planlægges for boliger, erhverv mv., såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko og/eller risikoen for individer, ligger inden for risikomyndighedernes acceptkriterium.

Derudover ligger planområdet inden for den beregnede planlægningszone (den maksimale konsekvensafstand) omkring risikovirksomheden ITW. Det betyder, at der inden for planområdet ikke må etableres institutioner, der indgår i det offentlige beredskab (hospitaller, brand- og politistationer), eller institutioner med svært evakuerbare personer (fx plejehjem, børnehaver mv.).

Der er i forbindelse med ITW's godkendelse som risikovirksomhed gennemført en risikoanalyse. Med afsæt i analysen er det vurderet, at den samlede risikopåvirkning er acceptabel. Virksomheden har redegjort for sikkerhedsforanstaltninger, som skal sikre, at sandsynligheden for uheld er reduceret til et minimum.

Da planområdet ligger inden for planlægningszonen for ITW, som er en risikovirksomhed, skal planmyndigheden, jf. Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder (BEK nr. 371 af 21/04/2016), foretage en høring af risikomyndighederne forud for offentliggørelsen af plangrundlaget.

Middelfart Kommune har hørt følgende risikomyndigheder: Beredskabsstyrelsen, Arbejdstilsynet, Fyns Politi og Trekantbrand.

Der er i høringsperioden indkommet et høringssvar fra Arbejdstilsynet, der ikke har bemærkninger til det fremsendte.

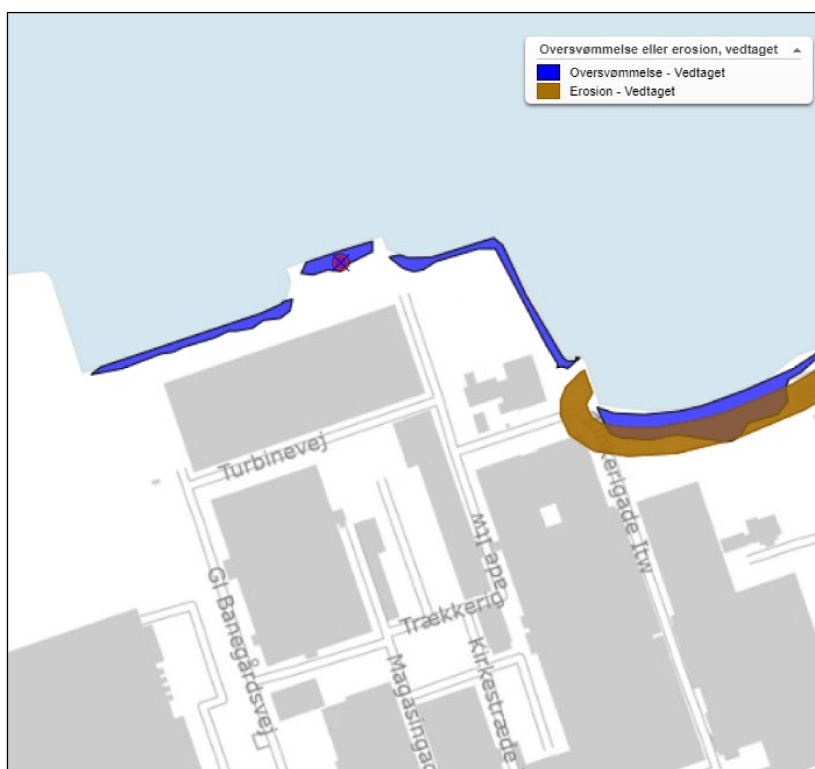
Høringen har ikke givet anledning til ændringer i plangrundlaget.

Oversvømmelse og erosion

Middelfart Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 fastlagt retningslinjer for områder, der kan være udsat ift. oversvømmelse og erosion.

Området grænser direkte op til Lillebælt og kan potentielt påvirkes af både oversvømmelser og erosion, se figur 1. Derfor indeholder planerne bestemmelser der sikrer, at ny bebyggelse højvands sikres op til kote 2,50 (DVR90), ligesom 'kanten' mod Lillebælt – efter behov – kan udføres med højvands- og erosionssikringsanlæg.

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



Figur 1: Arealer med risiko for oversvømmelse og erosion (KP 2021-2033).

Miljøvurdering

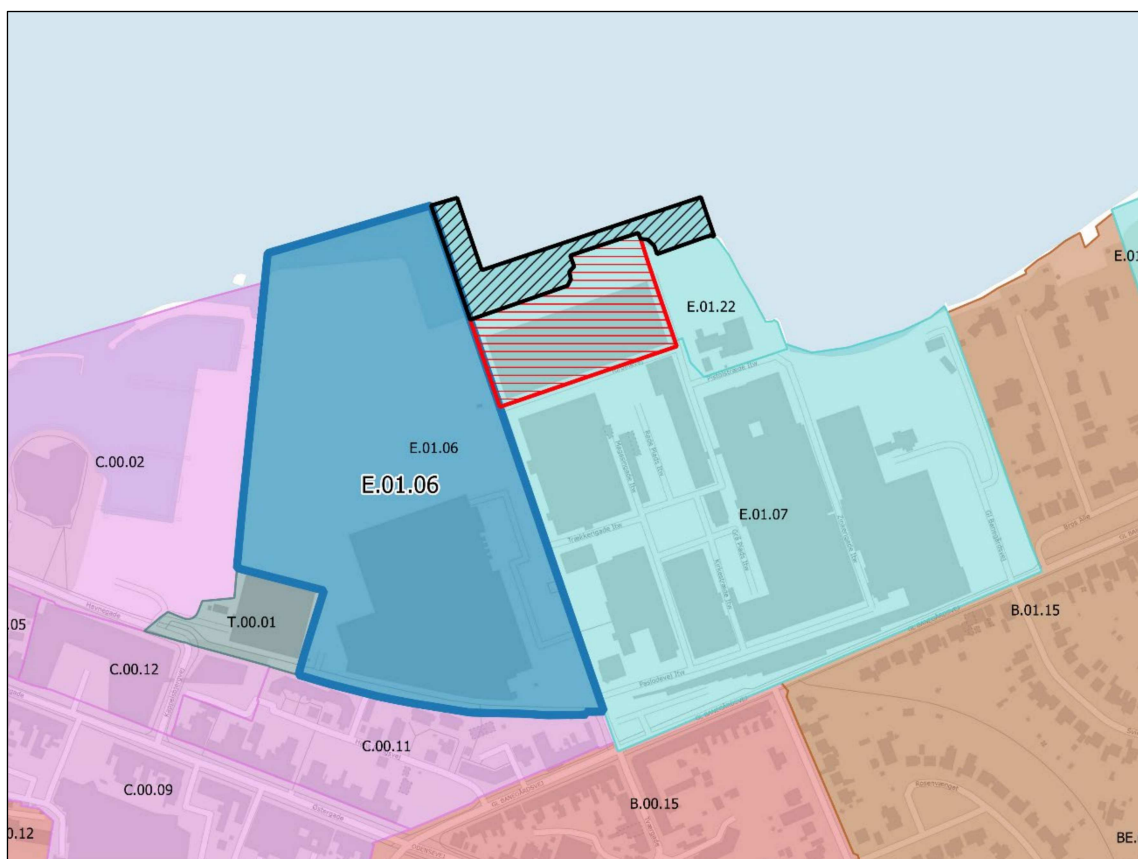
Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Middelfart kommune har vurderet, at de miljømæssige konsekvenser som følge af planlægningens gennemførelse er af en sådan karakter, at der skal udarbejdes miljøvurdering.

Middelfart Kommune har efter høring af berørte myndigheder foretaget afgrænsning af miljørapporten til følgende temaer: Vand, befolkning, sikkerhed, jord, luft & klima, landskab og kulturarv.

Miljøvurderingen, der foreligger som et særskilt dokument, omfatter følgende vurderingstemaer:

- Vand; overfladevand og spildevand
- Befolkning; trafik og støj
- Sikkerhed; risikovirkksomhed
- Jord; jordforurening
- Luft & klima; luftemission
- Landskab; byrum og visuel påvirkning af kysten
- Kulturarv; kulturmiljø og bygningsbevaring

Fremtidige rammebestemmelser: Rammeområde E.01.06. "Trafikhavn"



Figur 2: Fremtidig afgrænsning af rammeområde E.01.06. "Trafikhavn". Areal, der overføres til rammeområde BE.01.05. "For Kabelbyen og Turbinehallen" er vist med rød skravering, og areal, der aflyses, er vist med sort skravering.

Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Nuværende status er Udnyttet ældre havneerhvervsområde

Generelle anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde til kontor, herunder undervisning, lager, værksted, service og produktion samt erhvervshavn.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 55% af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 12 m

Miljø

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 **6**

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

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

Lokalplanlægning

Lokalplan 23.24

Fremtidige rammebestemmelser: Rammeområde BE.01.05. "For Kabelbyen og Turbinehallen"



Figur 3: Afgrænsning af nyt rammeområde BE.01.05. "For Kabelbyen og Turbinehallen".

Anvendelse

Generel anvendelse er **Blandet bolig og erhverv**

Nuværende status er Udnyttet ældre havneerhvervsområde og erhverv i form af kontorer o.lign.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger i form af etageboliger samt kontor-, service- og publikumsorienteret serviceerhverv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 120 for området under ét.

Bygningshøjden i området må ikke overstige 8 etager/29 m.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

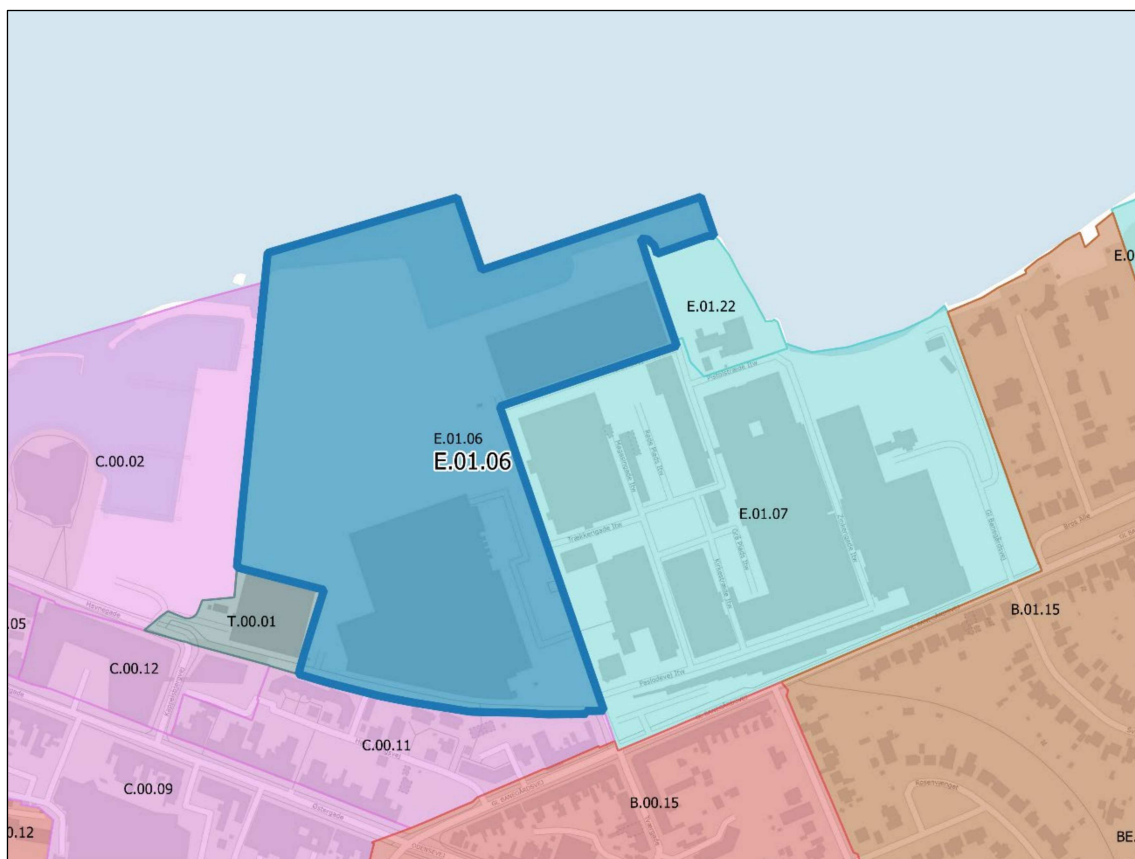
Gennem området skal sikres et offentligt tilgængeligt promenadeforløb langs kajkanten med en bredde på 5-10 m.

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

Lokalplanlægning

Lokalplan 23.24 og 140.

Nuværende rammebestemmelser: Rammeområde E.01.06. "Trafikhavn"



Figur 4: Eksisterende afgrænsning af rammeområde E.01.06. "Trafikhavn".

Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Nuværende status er Udnyttet ældre havneerhvervsområde

Generelle anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde til kontor, herunder undervisning, lager, værksted, service og produktion samt erhvervshavn.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 55% af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 12 m

Miljø

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 **6**

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

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

Lokalplanlægning

Lokalplan 23.24

Nuværende rammebestemmelser:

Rammeområde E.01.22. "Turbinevej". Rammeområdet udgår.



Figur 5: Eksisterende afgrænsning af rammeområde E.01.22. "Turbinevej", der udgår med kommuneplantillægget.

Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Nuværende status er Udnyttet ældre havneerhvervsområde

Generelle anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde til kontorer o.l. Endvidere anlæg til anløb af lystbåde.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 80% af området som helhed

Maksimalt antal etager er 4

Maksimal højde er 16 m

Miljø

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 **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

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

Lokalplanlægning

Lokalplan 140

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr. 11 er vedtaget endeligt af Middelfart Byråd den 8. maj 2023.

Johannes Lundsryd Jensen
Borgmester

Steen Vinderslev
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er offentliggjort på Middelfart Kommunes hjemmeside den 12. maj 2023.

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG FOR KABELBYEN OG TURBINEHALLEN I MIDDELFART

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11 OG LOKALPLAN NR. 214

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE



ADRESSE COWI A/S
Visionsvej 53
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

MARTS 2023
MIDDELFART KOMMUNE

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG FOR KABELBYEN OG TURBINEHALLEN I MIDDELFART

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11 OG LOKALPLAN NR. 214

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

PROJEKTNR.

A126698

DOKUMENTNR.

027-03

VERSION

2.0

UDGIVELSESDATO

30. marts 2023

BESKRIVELSE

Sammenfattende redegørelse

UDARBEJDET

LKCN

KONTROLLERET

SAJP

GODKENDT

LLKR

INDHOLD

1	Indledning	7
2	Integration af miljøhensyn	9
2.1	Miljøvurdering	9
2.2	Alternativer	11
3	Behandling af høringssvar	13
3.1	Høringssvar fra myndigheder	14
3.2	Høringssvar fra interesseorganisationer	16
3.3	Høringssvar fra naboer	18
4	Overvågningsprogram	22

1 Indledning

Der er i henhold til miljøvurderingslovens afsnit II¹ udarbejdet en miljøvurdering i forbindelse med planlægning for Kabelbyen og Turbinehallen i Middelfart, som omfatter forslag til kommuneplantillæg nr. 11 til Middelfart Kommuneplan 2021-2033 og forslag til lokalplan nr. 214 "For Kabelbyen og Turbinehallen". Miljøvurderingen redegør for planforslagenes sandsynlige væsentlige indvirkning på natur, miljø og mennesker, samt for hvordan påvirkningerne kan afværges og hvilken overvågning, der skal gennemføres.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 11, forslag til lokalplan nr. 214 og den tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring i perioden 17. januar 2023 til 14. marts 2023.

Denne sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen er et bilag til den endelige vedtagelse af planerne og er udarbejdet i henhold til miljøvurderingslovens § 13, stk. 2. Den sammenfattende redegørelse fungerer som en opsamling på miljørapporten samt de indkomne høringssvar, der er kommet i forbindelse med offentliggørelsen.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planer, der er omfattet af miljøvurderingsloven, skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som omfatter følgende punkter:

- > hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
- > hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er kommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- > hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- > hvordan væsentlige miljøpåvirkninger af planen påtænkes overvåget.

¹ Bekendtgørelse af lov nr. 4 af 03/01/2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Den sammenfattende redegørelse for miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg nr. 11 og forslag til lokalplan nr. 214 for Kabelbyen og Turbinehallen i Middelfart er udarbejdet af COWI A/S i samarbejde med Middelfart Kommune.

2 Integration af miljøhensyn

Miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg nr. 11 og forslag til lokalplan nr. 214 skal belyse de miljømæssige konsekvenser af planernes gennemførelse, og derigennem udgøre en del af beslutningsgrundlaget for vedtagelsen af planforslagene. Miljørapporten har været offentliggjort sammen med planforslagene. Miljøvurderingen er udført sideløbende med udarbejdelsen af planforslagene således, at det har været muligt at imødekomme potentielle miljøkonsekvenser allerede i udarbejdelses- og beslutningsfasen for planforslagene. Hvordan miljøhensyn er integreret i planerne, fremgår af lokalplanen og miljørapporten.

Planlægningen muliggør udvikling af et areal i Middelfart, der omfatter den østlige del af Trafikhavnen og området ved Turbinehallen. Inden for området findes den renoverede Turbinehal med nye tilbygninger samt Den Blå Hal. Plangrundlaget muliggør, at Den Blå Hal kan nedrives til fordel for at udvikle et nyt byområde til blandede byfunktioner med boliger, kontor- og serviceerhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv såsom café, restaurant, fitness, klinik og lignende. Området med Turbinehallen indgår i plangrundlaget, for at sikre en sammenhængende planlægning.

2.1 Miljøvurdering

Miljøvurderingen har bidraget til at afdække de sandsynlige miljøkonsekvenser og de relevante problemstillinger i forbindelse med udarbejdelsen af planforslagene, og miljøvurderingen har på den baggrund sat fokus på en række miljøfaktorer.

Ifølge miljøvurderingsloven skal miljørapporten kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til de aktuelle og gængse vurderingsmetoder og til planernes detaljeringsgrad.

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet vandhåndteringsplan, trafikvurdering, OML-beregninger med tilhørende notat, støjberegninger med tilhørende notat samt visualiseringer og der foreligger et konkret projektforslag.

Som grundlag for miljørapportens konsekvensvurderinger er der som udgangspunkt anvendt aktuel viden på tidspunktet for udarbejdelse af planforslagene,

dvs. foreliggende planer og rapporter mv. Der er herudover taget udgangspunkt i relevant gældende lovgivning.

- > Til vurdering af miljøfaktoren vand (overfladevand og spildevand) er der som tillæg til lokalplanforslaget udarbejdet en vandhåndteringsplan for området. Herudover er der anvendt oplysninger fra Middelfart Kommunes gældende spildevandsplan med tillæg.
- > Til vurdering af miljøfaktoren befolkning (trafik) er der som baggrund for lokalplanarbejdet gennemført en vurdering af trafikale forhold, som angiver den estimerede fremtidige trafikmængde til og fra området.
- > Til vurdering af miljøfaktoren befolkning (støj) er der for den nærliggende virksomhed, ITW, foretaget en støjkortlægning af virksomhedens støjkluder, og der er foretaget en undersøgelse af virksomhedens støjpåvirkning på planområdet.
- > Til vurdering af miljøfaktoren sikkerhed (risikovirksomhed) er der indhentet oplysninger om en nærliggende virksomhed, som gives status som risikovirksomhed.
- > Til vurdering af miljøfaktoren jord (jordforurening) er der indhentet jordforureningsattester fra Region Syddanmark.
- > Til vurdering af miljøfaktoren luft & klima (luftkvalitet) er der udarbejdet OML-beregninger med tilhørende notat for den nærliggende virksomhed, ITW, i forbindelse med ny planlægning inden for både Trafikhavnen og Kulgrunden.
- > Til vurdering af miljøfaktoren landskab (byrum og visuel påvirkning på kysten) er der anvendt oplysninger fra Middelfart Kommunes udviklingsplan for Middelfart Midtby, Middelfart Kommunes gældende kommuneplan samt visualiseringer.
- > Til vurdering af miljøfaktoren kulturarv (kulturmiljø og bygningsbevaring) er der anvendt oplysninger fra kommuneatlasset for den gamle Middelfart Kommune, afrapportering af screening af 43 kulturmiljøer i Middelfart Kommune, som er udført som et samarbejde mellem Middelfart Kommune, Middelfart Museum og Arkitektskolen i Aarhus, samt fra Middelfart Kommunes gældende kommuneplan.

Inden for miljørapportens emneområder, er der beskrivelser af relevant miljøstatus og -mål, konsekvensvurdering af planforslagene, kumulative effekter, afbødende foranstaltninger og overvågningstiltag.

Miljøvurderingen tager afsæt i miljøvurderingsloven, som fastsætter kravene til miljøvurderingens proces og indhold. Der er således ikke tale om en miljøvurdering af planforslagenes samlede indhold. Som udgangspunkt for vurderingen, er der blevet foretaget en screening iht. miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 1, hvor de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger ved realisering af planforslagene gennemførelse er blevet identificeret.

På baggrund af afgrænsningen af de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger samt høring af berørte myndigheder, blev det fastlagt, at miljørapporten skulle omfatte følgende emner:

- > Vand; overfladevand og spildevand
- > Befolkning; trafik og støj
- > Sikkerhed; risikovurdering
- > Jord; jordforurening
- > Luft & klima; luftemission
- > Landskab; byrum og visuel påvirkning af kysten
- > Kulturarv; kulturmiljø og bygningsbevaring

Miljørapporten omfatter således en vurdering af, hvordan planforslagene kan påvirke disse miljøfaktorer.

Udgangspunktet for miljøvurderingen følger det afgrænsede planområde. Miljøvurderingen vil derudover vurdere den udbredelse af miljøpåvirkningen, der er relevant uden for planområdet i forhold til påvirkningens karakter.

2.2 Alternativer

Miljørapporten skal ifølge miljøvurderingsloven indeholde en beskrivelse af referencescenariet (0-alternativet). 0-alternativet beskriver det scenarie, at planforslagene ikke vedtages således, at eksisterende anvendelse til erhvervsformål videreføres.

Udviklingen af området er et led i omdannelsen af Trafikhavnen, som gradvist skal byomdannes. Der forventes ikke udarbejdet alternative planforslag, og der forventes derfor ikke umiddelbart opstillet og vurderet andre alternativer. 0-alternativet medtages i miljøvurderingen som referenceramme for at kunne sammenholde konsekvenserne af en udvikling uden vedtagelse af planforslagene.

For hvert emne i miljørapporten gives en beskrivelse af den nuværende miljøstatus. Denne miljøstatus udgør en beskrivelse af miljøtilstanden ved 0-alternativet, og udgør dermed en referenceramme for beskrivelsen af de potentielle konsekvenser ved gennemførelse af planforslagene.

3 Behandling af høringssvar

Middelfart Kommunes Byråd har på sit møde den 9. januar 2023 vedtaget at sende forslag til kommuneplantillæg nr. 11 og lokalplan nr. 214 for Kabelbyen og Turbinehallen i offentlig høring i perioden 17. januar 2023 til 14. marts 2023.

Der er i høringsperioden kommet seks høringssvar. Høringssvarene er fra henholdsvis Handicaprådet, nabovirksomheden ITW, Ældrerådet, Middelfart Handel, Beredskabsstyrelsen og Middelfart Museum. Høringssvarene fordeler sig på følgende emner:

- > Trafikale forhold (2)
- > Inddragelse (2)
- > Udviklingsmuligheder (1)
- > Tilgængelighed (1)
- > Havnepromenade (1)
- > Risikoanalyse og vurdering (1)
- > Bevaringsværdigt kulturmiljø (1)
- > Volumen og omfang (1)

Der er udarbejdet en hvidbog, som indeholder et resumé af de seks høringssvar, og behandlingen af disse. Hvidbogen indgår som bilag ved Byrådets endelige vedtagelse af planforslagene.

Høringssvarene har ikke medført ændringerne til planforslagene og miljøvurderingen.

Herudover er der kommet en bemærkning fra bygherre til lokalplanens § 7 stk. 4 vedrørende højden af eventuelle tekniske installationer. Bygherre ønsker, at

dele af bestemmelsen omskrives således, at det tillades, at tekniske installationer kan overskride den maksimalt tilladte bygningshøjde.

Middelfart Kommune har imødekommet bygherres ønske, og samtidig stille krav til omfang, udformning og placering af tekniske installationer, hvorved et uddrag af lokalplanens § 7 stk. 4 ændres som følger:

§ 7 stk. 4 (oprindelig tekst fra bestemmelse):

[...] Bygningshøjder er inklusive højden af eventuelle tekniske installationer på tag (fx ventilation, elevatorskakt o.l.). [...]

§ 7 stk. 4 (ny tekst til bestemmelse):

[...] Bygningshøjden kan tillægges højde af eventuelle tekniske installationer (fx ventilation, elevatorskakt o.l.), dog må disse installationer max overstige 1,5 meter over bygningens murkrone. Tekniske installationer, der er højere end bygningens murkrone, må max udgøre 50 m² per bygning og skal placeres i en respektafstand fra murkronen på min. 2 meter, således de er mindst muligt synlige. Der må ikke placeres decideret teknikrum på tagflader.

De tekniske installationer skal afskærmes med et materiale som fremstår i samme farve som tagbeklædningen.

Tagflader på bebyggelse inden for byggefeltene A2, B2 og B4 skal friholdes for tekniske installationer. [...]

Ændringen vurderes at få en minimal visuel påvirkning af det arkitektoniske udtryk, og har ikke medført rettelser til kommuneplantillægget og miljøvurderingen. Da der alene er tale om en mindre ændring af lokalplanen, udløser ændringen ikke fornyet høring af planforslagene eller en supplerende høring af enkelte dele.

Neden for følger en præcisering af de indkomne høringssvar fordelt på høringssvar fra myndigheder, interesseorganisationer og naboer.

3.1 Høringssvar fra myndigheder

Der er modtaget to høringssvar fra myndigheder, herunder Beredskabsstyrelsen vedrørende risikoanalyse og vurdering, og Middelfart Museum vedrørende bevaringsværdigt kulturmiljø samt volumen og omfang. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer.

Afsender	Uddrag af høringssvar	Forvaltningens vurdering
Beredskabsstyrelsen	<u>Risikoanalyse og vurdering</u> Beredskabsstyrelsen gør opmærksom på, at Middelfart Kommune skal være opmærksom på, at lokalplanforslaget ikke må medføre større personbelastning i området end den, som ligger til grund for	<u>Risikoanalyse og vurdering</u> Den samfundsmæssig risiko beregnes ud fra personer, som opholder sig udendørs, da personer indendørs vurderes at være beskyttet mod uheldene af bygningen. Middelfart Kommune har i

	ITW Construction Products' risiko-analyse og -vurdering.	forbindelse med ITW's ansøgning som risikovirksomhed indmeldt befolkningsdata til beregningerne af den samfundsmæssige risiko, hertil er det vurderet, at de oplyste befolkningsdata er tilstrækkelige i forhold til det fremtidige byggeri indenfor lokalplanen med hensyn til personbelastning. Det vurderes dermed, at lokalplanforslaget ikke vil medføre større personbelastning i området end den, som ligger til grund for ITW's risikovurdering.
Middelfart Museum	<u>Bevaringsværdigt kulturmiljø</u> Middelfart Museum (MM) konstaterer, at det er positivt, at lokalplanforslaget har fokus på det bevaringsværdige kulturmiljø omkring fabriksanlægget for Nordiske Kabel- og Traadfabrikker, NKT. MM konstaterer, at lokalplanforslaget rummer arkitektonisk kvalitet, som er tilpasset til karakteren af det omkringliggende byggeri. MM vurderer i den sammenhæng, at området får en fornyet funktion med respekt for områdets historie, hvorfor MM konstaterer, at den arkitektoniske kvalitet skal være fastholdt, når byggeriet er realiseret. <u>Volumen og omfang</u> Middelfart Museum konstaterer, at lokalplanforslaget giver mulighed for en bygningshøjde på 29 meter, som ifølge MM afviger fra Turbinehallen og fabriksbygningen, der har en højde på henholdsvis 10 og 16 meter. MM mener, at lokalplanforslaget bør tage udgangspunkt i det bevaringsværdige kulturmiljø fremfor nyere byggerier såsom Middelfart	<u>Bevaringsværdigt kulturmiljø</u> I arbejdet med lokalplanen har der været fokus på områdets kulturarv og historie. Af den grund skal ny bebyggelse opføres under hensyntagen til områdets oprindelige bebyggelse, herunder Turbinehallen og de bagvedliggende fabriksanlæg (NKT). I lokalplanen er der bl.a. sikret bestemmelser om facade og materialevalg, hvor ny bebyggelse skal opføres i rød tegl og med alu/stål (zink) tagbeklædning og vinduer, for at sikre arkitektonisk og materialemæssig sammenhæng til området. <u>Volumen og omfang</u> Skalaen for den ny bebyggelse afviger fra den nuværende skala inden for planområdet, men vil komme til at harmonere med skalaen for eksisterende og kommende bebyggelser på havnefronten mod vest, herunder rådhuset og boligerne på Kulgrunden. Forvaltningen er af den opfattelse, at det kommende byggeri vil spille godt sammen med den resterende

Kommunes rådhus så vidt angår denne bygnings højde og omfang.	havnefront i Middelfart, hvad angår eksisterende og kommende byggerier. Med planen sikres en variation i bygningshøjde, der styres via planens byggefeltter. Planen fastsætter en max bygningshøjde for de primære bebyggelser på 18-29 meter, herudover er der udlagt byggefeltter til mellembygninger, der må have en max højde på 6 meter. Dette for at sikre variation i bebyggelsen og nedbrydning til menneskelig skala. Bebyggelsen med etageboliger og en beliggenhed centralt i byen er i tråd med Byrådets intentioner om, at byudviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag med hovedvægt på fortætning og omdannelse i de eksisterende byområder og dermed udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og service, samt at udbygningen ikke kommer til at ske ved inddragelse af ny jord.
---	--

3.2 Høringssvar fra interesseorganisationer

Der er modtaget tre høringssvar fra interesseorganisationer, herunder Handicaprådet vedrørende tilgængelighed, Ældrerådet vedrørende inddragelse, og Middelfart Handel vedrørende inddragelse, havnepromenade samt trafikale forhold. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer.

Afsender	Uddrag af høringssvar	Forvaltningens vurdering
Handicaprådet	<u>Tilgængelighed</u> Handicaprådet giver i høringssvaret udtryk for, at det er en skam, at man ikke sætter sig et mål om at tilgodese mangfoldige boliger i plangrundlaget. Hertil gives der udtryk for, at det er nødvendigt at sikre universelt design. Dette for	<u>Tilgængelighed</u> Med FN's Handicapkonvention er Danmark (staten) forpligtiget til at arbejde for at indrette retsregler og administrativ praksis i overensstemmelse med konventionen. Blandt andet at sikre universelt design i henhold til gældende lovgivning. I praksis ses det blandt

	at sikre, at alle steder er tilgængelige.	andet i Byggeloven og Bygningsreglementet, som administreres af kommunerne. Forvaltningen er forpligtiget til at følge gældende lovgivning vedr. det kommende byggeri, herunder Bygningsreglementet, som angiver en lang række vejledninger til nybyggeri, ombygninger og de bygningsnære udearealer.
Ældrerådet	<u>Inddragelse</u> Ældrerådet tilkendegiver, at de har gennemgået forslaget og ikke har bemærkninger til planforslaget. Ældrerådet konstaterer endvidere, at der sættes pris på at blive inddraget på et tidligt tidspunkt, når der skal tages stilling til udnyttelsen af restarealet på Trafikhavnen.	<u>Inddragelse</u> Middelfart Kommune er i forbindelse med den strategiske udviklingsplan for Trafikhavnsprojektet, i færd med en inddragelsesproces for interessenter og borgere. Det forventes, at mange aktører, bl.a. Ældrerådet, vil blive en del af denne proces og kontaktes snarligt herom.
Middelfart Handel	Middelfart Handel (MH) udtrykker, at de ser et stort potentiale i, at udviklingen af Middelfart midtby understøttes med udviklingen af kabelbyen. <u>Inddragelse</u> MH ønsker at understøtte Middelfart Kommunes ambitioner om at skabe sammenhæng mellem projektområdet og den øvrige del af Middelfart Midtby. I den sammenhæng fremgår det af høringssvaret, at MH ønsker at blive inddraget i projektets indledende fase. <u>Havnepromenade</u> MH ser gerne, at noget af det første som realiseres, er havnepromenaden mellem byggeriet på Kulgrunden og Kabelbyen. MH ser gerne havnebadet, som skitseret i	<u>Inddragelse</u> Middelfart Kommune er i forbindelse med den strategiske udviklingsplan for Trafikhavnsprojektet i færd med en inddragelsesproces for interessenter og borgere. De første dialoger med Middelfart Handel er afholdt og Middelfart Kommune vil, sammen med en tilknyttet ekstern rådgivningsvirksomhed, snart invitere til yderligere involvering omkring projektet. <u>Havnepromenade</u> Der er i lokalplanens ibrugtagningsbestemmelser indskrevet en bestemmelse, der sikrer, at havnepromenaden indenfor lokalplanområdet skal være etableret, før

vinderprojektet, realiseret som det første – som alternativ mener MH dog også, at en midlertidig havnepromenade mellem Kabelbyen og midtbyen kan etableres.

Det er MH's overbevisning, at udviklingen af havnepromenaden vil afstedkomme størst mulig synergi mellem Kabelbyen, butikker, restauranter, caféer, kultur og natur.

Trafikale forhold

MH mener, at sikring af parkeringsmuligheder er et af de vigtigste fokuspunkter i projektet. Af den grund opfordrer MH til, at parkering tænkes ind i alle faser af udbygningen af Kabelbyen. Det er i forlængelse heraf MH's vurdering, at etableringen af gratis parkering er et konkurrenceparameter ift. at kunne bevare og udbygge Middelfart som handelsby i Danmark.

byggeriet kan ibrugtages. Hvad angår promenadeforløbet på den resterende del af Trafikhavnen, er Middelfart Kommune i gang med udarbejdelsen af en strategisk udviklingsplan for dette område, hvorfor det på nuværende tidspunkt ikke kan siges noget om, hvornår strækningen langs promenaden etableres.

Trafikale forhold

Med lokalplanen sikres det, at al parkering udløst af p-normen kan håndteres i forbindelse med Kabelby-byggeriet.

Middelfart Kommune er i forbindelse med den strategiske udviklingsplan for Trafikhavnsprojektet, i gang med at undersøge forskellige scenarier for trafik og parkering i området. Undersøgelserne og anbefalingerne vil omhandle trafikscenarier for både trafikhavnen og de tilknyttede bynære arealer.

Dette arbejde udføres i samarbejde med ekstern trafikrådgiver og rådgivningsvirksomhederne bag vinderprojektet fra visionskonkurrencen for Trafikhavnen.

3.3 Høringssvar fra naboer

Der er modtaget et høringssvar fra naboer, herunder virksomheden ITW vedrørende udviklingsmuligheder samt trafikale forhold. Høringssvaret her ikke givet anledning til ændringer.

Afsender	Uddrag af høringssvar	Forvaltningens vurdering
ITW	<u>Udviklingsmuligheder</u> ITW giver i høringssvaret udtryk for, at de ikke ønsker, at der bringes boliger og lettere erhverv tæt-	<u>Udviklingsmuligheder</u> I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der indhentet redegørelser, som kortlægger de eksisterende forureningsforhold fra

tere på deres aktiviteter. Hertil gives der udtryk for en bekymring for, at mulighederne for at udvikle deres aktiviteter bliver reduceret og markant dyrere at realisere.

Derudover nævnes det i hørings svaret, at ændringerne i nabo forholdene forventes at vil medføre en øget risiko for konflikter i forhold til situationen i dag, hvor der ingen konflikter er til virksomhedens naboer.

ITW ift. planområdet. Redegørelsen for luftforurening viser, at B-værdierne fra ITW kan overholdes overalt i planområdet og i samtlige etagehøjder, som planen åbner op for. I forhold til støj, fastsættes der i lokalplanen ibrugtagingsbestemmelser, der skal sikre, at støjgrænserne til ny bebyggelse kan overholdes inden ibrugtagning. Det påhviler i denne forbindelse projekter/bygherre at etablere eventuelle støjdæmpende løsninger. På den baggrund sikres ITW's eksisterende produktion mod nye og skærpede miljøkrav som følge af lokalplanen. Da planområdet med lokalplanen ændrer anvendelse fra erhvervsområde til blandede byfunktioner, vil området fremadrettet udgøre et område med mere miljøfølsom anvendelse. Eventuelle udvidelsesmuligheder kan dermed blive begrænset. Der er i planloven ikke krav om, at det igennem lokalplanen skal sikres, at evt. nye projekter eller udvidelser skal sikres. Ved eventuelle udvidelser, herunder med nye støjklender, vil der skulle meddeles miljøgodkendelse til projektet, da forureningen til det eksterne miljø forøges. I miljøgodkendelsen vil den øgede støj eller luftforurening skulle holdes op mod Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Ved eventuelle naboklager vil tilsynsmyndigheden skulle vurdere, om der er tale om væsentlige gener. Da det gennem lokalplanen sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser og grænser for luftforurening (B-værdier), er overholdt til kommende boliger/kontorformål ift. den eksisterende produktion, vil der kun kunne håndhæves gener, såfremt

disse går ud over det, som er lagt til grund i de udarbejdede miljøredegørelser.

Trafikale forhold

ITW gør opmærksom på nedenstående forhold, de mener kan være potentielle konflikter:

Øget trafikmængde:

Afviklingen af trafikken på ITW's vej, som er den eneste adgang til hele det nye område.

Afviklingen af trafikken via Gl Banegårdsvej (adgangsvejen til planområdet) ITW vil øge trafikmængden, hvilket virksomheden giver udtryk for kan have en markant indvirkning på virksomhedens aktiviteter.

Parkering:

Derudover gives der udtryk for, at parkeringspladserne langs vejen ikke vil kunne bruges med den øgede trafikintensitet. ITW er åbne overfor forslaget omkring etablering af P-plads på græsarealet foran virksomhedens hovedindgang, men at omkostninger i forbindelse med etablering ikke er et anliggende for ITW.

Trafikale forhold

Øget trafikmængde:

Vejstrækningen langs Gl Banegårdsvej ligger udenfor lokalplanområdet og forvaltningen vurderer, at vejen kan rumme den kommende trafik til planområdet. Forvaltningen er dog opmærksom på de ændringer den kommende planlægning medfører, herunder den øgede trafikmængde. Der vil derfor blive udarbejdet en plan for vejstrækningen ved Gl Banegårdsvej, og Middelfart Kommune er i dialog med virksomheden herom. I den forbindelse laves der en undersøgelse af virksomhedens truckkørsel på tværs af adgangsvejen til planområdet. Dette gøres for at have et grundlag at vurdere problemstillingen på baggrund af i forbindelse med udarbejdelsen af løsningerne for vejstrækningen.

Parkering:

Middelfart Kommune ser positivt på tilbagemeldingen fra virksomheden vedr. forslaget omkring etablering af p-pladser på ITW's græsareal. Etablering af disse p-pladser vil være en kommunal udgift.

Drift af vej:

I høringssvaret gives der udtryk for, at vedligehold og drift af vejen, til trods for ITW's ejerskab, ikke et anliggende for ITW.

Krydsende færdsel:

ITW vil i udgangspunktet have ret til at krydse egen vej "uden at skulle holde tilbage". I dag krydses vejen fra hovedport og port ved Skruefabrik. ITW vil koncentrere denne trafik omkring port ved skruefabrik. Til gengæld skal der laves en løsning, hvor ITW kan krydse vejen uden at skulle holde tilbage (lysregulering, der bliver grøn, når ITW kommer eller niveaufri skæring). Omkostninger i forbindelse hermed er ikke et anliggende for ITW.

Trafiksituationen omkring hovedporten vil blive udfordret. ITW er åben overfor at flytte porten og inddrage den parkeringsplads ITW stiller til rådighed for beboere i karreen. Omkostninger i forbindelse hermed er ikke et anliggende for ITW.

Drift af vej:

Vejstrækningen langs GI Banegårdsvej ligger udenfor lokalplanområdet, hvorfor de indkommende bemærkninger omkring denne ikke giver anledning til ændringer i plangrundlaget samt til regulering af ejerforhold. Vedligehold af vejstrækningen reguleres efter lov om private fællesvej.

Krydsende færdsel:

Hvad angår krydsende færdsel er det færdselsloven, der er gældende og som er styrende for trafikken. Man er i forvaltningen opmærksom på de ændringer, den kommende planlægning medfører, hvorfor der er sat gang i en proces for udarbejdelsen af planen for vejstrækningen. Her vil der blive set på mulige løsninger, der kan være med til at sikre virksomhedens drift i forbindelse med den krydsende færdsel.

Forvaltningen har noteret problemstillingen, som vil blive håndteret i den videre proces med udarbejdelsen af planen for vejstrækningen GI Banegårdsvej.

4 Overvågningsprogram

Overvågning kan generelt beskrives som en aktivitet, der består i at følge interesseparametrene, hvad angår størrelsesorden, tid og rum. Målet med overvågning er at identificere uforudsete negative virkninger.

I forhold til trafik foretager Middelfart Kommune hvert år trafiktællinger på kommunens veje, som viser antallet af biler og deres hastighed, og der foretages generel overvågning af trafiksikkerhed og uheldsdata. Der foreslås herudover ingen særskilt overvågning.

I forhold til sikkerhed foreslås ingen overvågningstiltag udover de procedurer, som risikovirksomheden selv har for kontrol af anlæg mv.

For de øvrige behandlede miljøemner foreslås ingen særskilt overvågning.

DECEMBER 2022
MIDDELFART KOMMUNE

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG FOR KABELBYEN OG TURBINEHALLEN I MIDDELFART

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11 OG LOKALPLAN NR. 214

MILJØRAPPORT



ADRESSE COWI A/S
Visionsvej 53
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

DECEMBER 2022
MIDDELFART KOMMUNE

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG FOR KABELBYEN OG TURBINEHALLEN I MIDDELFART

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11 OG LOKALPLAN NR. 214

MILJØRAPPORT

PROJEKTNR.

A126698

DOKUMENTNR.

027-02

VERSION

6.0

UDGIVELSESDATO

12. december 2022

BESKRIVELSE

Miljørapport

UDARBEJDET

LKCN

KONTROLLERET

LLKR

GODKENDT

LOJO

INDHOLD

1	Indledning	7
1.1	Planområdet	8
1.2	Planforslagenes formål og indhold	8
1.3	Miljørapportens indhold	10
2	Ikke-teknisk resumé	16
2.1	Vand (overfladevand og spildevand)	17
2.2	Befolkning (trafik)	17
2.3	Befolkning (støj)	18
2.4	Sikkerhed (risikovirksomhed)	19
2.5	Jord (jordforurening)	19
2.6	Luft & klima (luftkvalitet)	20
2.7	Landskab (byrum og visuel påvirkning på kysten)	20
2.8	Kulturarv (kulturmiljø og bygningsbevaring)	21
2.9	Kumulative effekter	21
2.10	Afværgende foranstaltninger	22
2.11	Overvågning	22
3	Vand (overfladevand og spildevand)	23
3.1	Miljøstatus og mål	23
3.2	Konsekvensvurdering	25
3.3	Kumulative effekter	26
3.4	Afværgende foranstaltninger	26
3.5	Overvågning	26
4	Befolkning (trafik)	27
4.1	Miljøstatus og mål	27
4.2	Konsekvensvurdering	27
4.3	Kumulative effekter	29
4.4	Afværgende foranstaltninger	29
4.5	Overvågning	29

5	Befolkning (støj)	30
5.1	Miljøstatus og mål	30
5.2	Konsekvensvurdering	34
5.3	Kumulative effekter	34
5.4	Afværgende foranstaltninger	35
5.5	Overvågning	35
6	Sikkerhed (risikovirkksomhed)	36
6.1	Miljøstatus og mål	36
6.2	Konsekvensvurdering	37
6.3	Kumulative effekter	37
6.4	Afværgende foranstaltninger	38
6.5	Overvågning	38
7	Jord (jordforurening)	39
7.1	Miljøstatus og mål	39
7.2	Konsekvensvurdering	41
7.3	Kumulative effekter	41
7.4	Afværgende foranstaltninger	41
7.5	Overvågning	41
8	Luft & klima (luftkvalitet)	42
8.1	Miljøstatus og mål	42
8.2	Konsekvensvurdering	43
8.3	Kumulative effekter	44
8.4	Afværgende foranstaltninger	44
8.5	Overvågning	44
9	Landskab (byrum og visuel påvirkning af kysten)	45
9.1	Miljøstatus og mål	45
9.2	Konsekvensvurdering	48
9.3	Kumulative effekter	52
9.4	Afværgende foranstaltninger	52
9.5	Overvågning	52
10	Kulturarv (kulturmiljø og bygningsbevaring)	53
10.1	Miljøstatus og mål	53
10.2	Konsekvensvurdering	56
10.3	Kumulative effekter	57
10.4	Afværgende foranstaltninger	57
10.5	Overvågning	57
11	Referencer	58

1 Indledning

Middelfart Kommune har igangsat udarbejdelse af plangrundlag, som muliggør udvikling af areal i Middelfart, der omfatter den østlige del af Trafikhavnen og området ved Turbinehallen. Inden for området findes den renoverede Turbinehal med nye tilbygninger samt Den Blå Hal. Plangrundlaget skal muliggøre, at Den Blå Hal kan nedrives til fordel for at udvikle et nyt byområde til blandede byfunktioner med boliger, kontor- og serviceerhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv såsom café, restaurant, fitness, klinik og lignende. Området med Turbinehallen indgår i plangrundlaget, for at sikre en sammenhængende planlægning.

Den planlagte udvikling er ikke i overensstemmelse med det gældende plangrundlag, herunder kommuneplanens rammebestemmelser (E.01.06 "Trafikhavn" og E.01.22 "Turbinevej") og de gældende lokalplaner (lokalplan nr. 140 "Turbinehallen – kontorer o.l. ved Turbinevej" og lokalplan nr. 23.24 "Ny trafikhavn"). Middelfart Kommune har derfor udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 11 til Middelfart Kommuneplan 2021-2033 og forslag til lokalplan nr. 214 "For Kabelbyen og Turbinehallen".

Miljøvurderingsloven¹ stiller krav om, at ændringer i eksisterende planer, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet, skal miljøvurderes.

På baggrund af en indledende screening har Middelfart Kommune vurderet, at planforslagene er omfattet af bestemmelserne om miljøvurdering i miljøvurderingslovens afsnit II. Det indebærer, at der skal udarbejdes en miljørapport. Miljørapportens indhold og detaljeringsgrad er fastlagt på baggrund af en afgrænsning (scoping) iht. miljøvurderingslovens § 11. Afgrænsningen er foretaget dels ved en intern scopingproces i kommunen og dels ved høring af berørte myndigheder i henhold til lovens § 32. Nærværende miljørapport er fremlagt i offentlig høring parallelt med den offentlige høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 11 og forslag til lokalplan nr. 214.

¹ LBK nr. 1976 af 27/10/2021 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

1.1 Planområdet

Planområdet udgøres af matr.nr. 15t samt del af matr.nr. 15r, Middelfart Mark-jorder, og omfatter et areal på ca. 1,7 ha. Området er opfyldt areal, hvoraf en mindre del er skråningsanlæg/kystsikring.

Området grænser mod nord og øst op til Lillebælt, mens det mod syd grænser op til virksomheden ITW's industribygninger – det tidligere "Nordisk Kabel og Tråd" (NKT). Inden for området ligger den renoverede Turbinehal, der er suppleret med nye tilbygninger, som samlet udgør et attraktivt miljø med kontorfaciliteter. Turbinehallen og de øvrige bevaringsværdige bygninger i NKT's tidligere fabriksanlæg er opført i perioden 1898-1950 og kendetegnet ved røde teglfacader, jernbetonkonstruktioner og varierende tagformer.

Inden for området ligger også Den Blå Hal, som er af nyere dato. Arealet ved Den Blå Hal udgør den østlige del af Trafikhavnen. Hallen skiller sig med sit store volumen og markante farvevalg ud fra de omkringliggende bygninger og det bevaringsværdige kulturmiljø på Trafikhavnen.

Planforslagene ændrer ikke på zonestatus. Planområdet ligger desuden i den kystnære del af byzonen, og er således omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne.



Figur 1-1 Planområdets beliggenhed i Middelfart ud til Lillebælt. Planområdet udgør et areal på ca. 1,7 ha.

1.2 Planforslagenes formål og indhold

Med planforslagene fastlægges områdets anvendelse til blandet bolig- og erhvervsformål. Der kan inden for området opføres ny bebyggelse i op til 8 etager og med en maksimal bygningshøjde på 29 meter over terræn. Etagearealet for

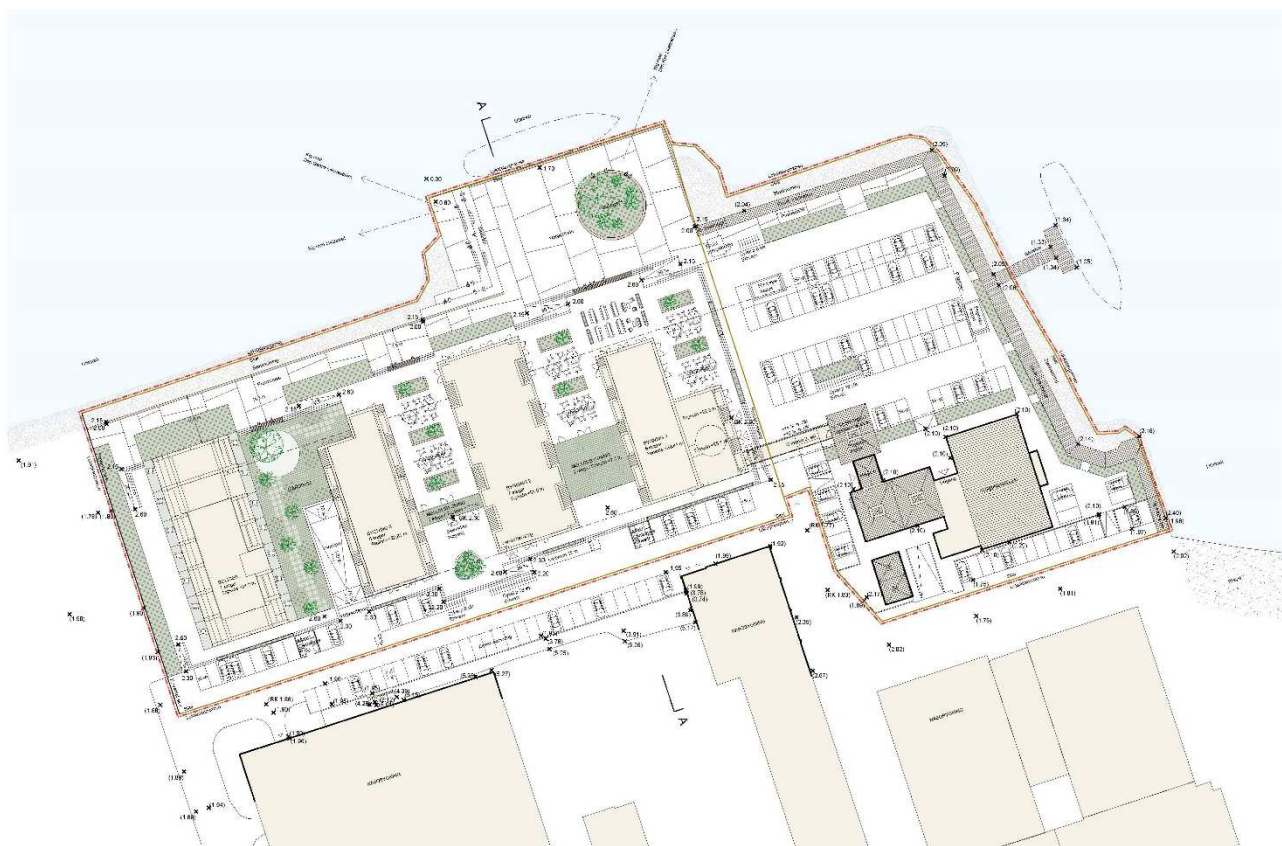
ny bebyggelse må ikke overstige 16.000 m². Bebyggelsen skal udformes under hensyn til Trafikhavnens oprindelige bebyggelse, herunder Turbinehallen, for så vidt angår bl.a. skala, arkitektur og materialevalg. Bebyggelsen skal desuden udføres i vandtætte konstruktioner op til kote 2,50, for at klimatilpasse ift. højvandsikring. Gangforbindelser/mellembygninger skal udføres i glas indsat i metalkonstruktion, for at sikre et let og transparent udtryk.

Områdets udendørsarealer skal som hovedprincip udformes med belægning opbrudt af plantefelter, og der skal etableres offentlig tilgængelige stilforbindelser langs havnepromenaden og mellem bebyggelserne.

Den primære vejadgang til området skal fortsat ske fra GI Banegårdsvej til Turbinevej, mens der sekundært skal være vejadgang via promenaden forbeholdt beredskabskørsel.

Med lokalplanforslaget stilles desuden krav om, at det kan sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for hhv. støj fra veje, ekstern støj fra virksomheder samt luftforurening (luftkvalitetskriteriet og B-værdier) kan overholdes.

Planforslagene tager udgangspunkt i et konkret projektforslag. Den foreløbige situationsplan for projektforslaget fremgår af Figur 1-2.



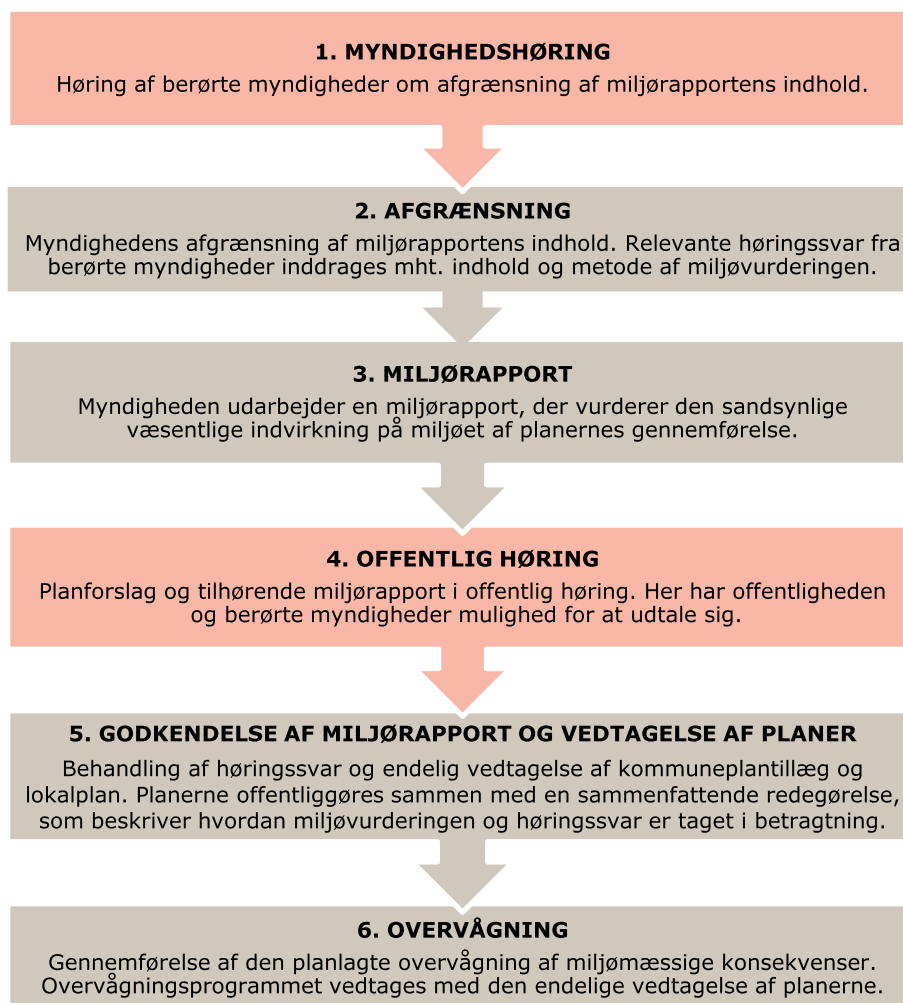
Figur 1-2 Foreløbig situationsplan for det konkrete projektforslag. Kilde: Skaarup Landskab.

1.3 Miljørapportens indhold

Miljøvurderingen tager afsæt i miljøvurderingsloven, som fastsætter kravene til miljøvurderingens proces og indhold.

Miljøvurderingen skal omfatte den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Miljøvurderingen vil blive gennemført efter de seks trin som ses i Figur 1-5.



Figur 1-5: Grafisk oversigt over faserne i miljøvurderingsprocessen.

- Myndighedsbehandling: Middelfart Kommune
- Høringsperiode

Miljøvurderingen gennemføres som en vurdering af, hvorvidt og i hvilket omfang, planen stemmer overens med de miljømålsætninger, som er fastlagt i lovgivningen og planlægningen. Desuden vurderes, om der sker væsentlige indvirkninger på enkelte miljøfaktorer på grundlag af de neden for nævnte kriterier, indikatorer og data.

Grundlaget for miljørapportens konsekvensvurderinger er som udgangspunkt aktuel viden på tidspunktet for udarbejdelse af planforslagene, dvs. foreliggende planer og rapporter mv.

1.3.1 Grundlag for vurderingen

Miljøvurderingen af forslag til kommuneplantillæg nr. 11 og forslag til lokalplan nr. 214 skal belyse de miljømæssige konsekvenser af planernes gennemførelse og derigennem udgøre en del af beslutningsgrundlaget for vedtagelsen af planforslagene. Udarbejdelsen af planforslagene og miljøvurderingen er foregået sideløbende. På den måde har det været muligt at imødekomme potentielle miljøkonsekvenser allerede i udarbejdelses- og beslutningsfasen af planforslagene.

Ifølge miljøvurderingsloven skal miljørapporten kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til de aktuelle og gængse vurderingsmetoder og til planens detaljeringsgrad og placering i planhierarkiet.

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet vandhåndteringsplan, trafikvurdering, OML-beregninger med tilhørende notat, støjberegninger med tilhørende notat samt visualiseringer og der foreligger et konkret projektforslag.

Som grundlag for miljørapportens konsekvensvurderinger er der som udgangspunkt anvendt aktuel viden på tidspunktet for udarbejdelse af planforslagene, dvs. foreliggende planer og rapporter mv. Der er herudover taget udgangspunkt i relevant gældende lovgivning.

- > Til vurdering af miljøfaktoren vand (overfladevand og spildevand) er der som tillæg til lokalplanforslaget udarbejdet en vandhåndteringsplan for området. Herudover er der anvendt oplysninger fra Middelfart Kommunes gældende spildevandsplan med tillæg.
- > Til vurdering af miljøfaktoren befolkning (trafik) er der som baggrund for lokalplanarbejdet gennemført en vurdering af trafikale forhold, som angiver den estimerede fremtidige trafikmængde til og fra området.
- > Til vurdering af miljøfaktoren befolkning (støj) er der for den nærliggende virksomhed, ITW, foretaget en støjkortlægning af virksomhedens støjkluder, og der er foretaget en undersøgelse af virksomhedens støjpåvirkning på planområdet.
- > Til vurdering af miljøfaktoren sikkerhed (risikovirksomhed) er der indhentet oplysninger om en nærliggende virksomhed, som gives status som risikovirksomhed.
- > Til vurdering af miljøfaktoren jord (jordforurening) er der indhentet jordforureningsattester fra Region Syddanmark.
- > Til vurdering af miljøfaktoren luft & klima (luftkvalitet) er der udarbejdet OML-beregninger med tilhørende notat for den nærliggende virksomhed,

ITW, i forbindelse med ny planlægning inden for både Trafikhavnen og Kulgrunden.

- > Til vurdering af miljøfaktoren landskab (byrum og visuel påvirkning på kysten) er der anvendt oplysninger fra Middelfart Kommunes udviklingsplan for Middelfart Midtby, Middelfart Kommunes gældende kommuneplan samt visualiseringer.
- > Til vurdering af miljøfaktoren kulturarv (kulturmiljø og bygningsbevaring) er der anvendt oplysninger fra kommuneatlasset for den gamle Middelfart Kommune, afrapportering af screening af 43 kulturmiljøer i Middelfart Kommune, som er udført som et samarbejde mellem Middelfart Kommune, Middelfart Museum og Arkitektskolen i Aarhus, samt fra Middelfart Kommunes gældende kommuneplan.

Inden for miljørapportens emneområder, er der beskrivelser af relevant miljøstatus og -mål, konsekvensvurdering af planforslagene, kumulative effekter, afbødende foranstaltninger og overvågningstiltag.

1.3.2 Afgrænsning af miljørapporten

Planforslagene muliggør omdannelse af et eksisterende areal i byzone og vurderes at være omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10b) *Anlægsarbejder i byzone*. Planlægningen fastsætter anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og der er gennemført en screening iht. miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 1.

Det vurderes, at planforslagene kan have væsentlig indflydelse på miljøet. I forbindelse med forslag til plandokumenter, er der derfor udarbejdet en miljøvurdering af planforslagene i overensstemmelse med miljøvurderingslovens afsnit II.

Afgrænsningen af de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger ved realisering af planforslagene er gennemført i henhold til de i loven fastlagte miljøfaktorer. Afgrænsningen er gennemført for at identificere de miljøtemaer, hvor der kan være sandsynlighed for en væsentlig miljøpåvirkning, og som derfor er vurderet nærmere i miljørapporten.

Med udgangspunkt i en gennemgang af de sandsynlige miljømæssige indvirkninger som følge af planforslagene og på baggrund af høringen af berørte myndigheder, har Middelfart Kommune vurderet, at miljørapporten skal omfatte følgende miljøfaktorer:

- > Vand; overfladevand og spildevand
- > Befolkning; trafik og støj
- > Sikkerhed; risikovirksomhed
- > Jord; jordforurening
- > Luft & klima; luftemission
- > Landskab; byrum og visuel påvirkning af kysten

> Kulturarv; kulturmiljø og bygningsbevaring

Miljørapporten omfatter således en vurdering af, hvordan planforslagene kan påvirke disse miljøfaktorer.

Udgangspunktet for miljøvurderingen følger det afgrænsede planområde. Miljøvurderingen vil derudover vurdere den udbredelse af miljøpåvirkningen, der er relevant uden for planområdet i forhold til påvirkningens karakter.

1.3.3 Høring af berørte myndigheder

Berørte myndigheder skal høres på forskellige trin af miljøvurderingsprocessen sammen med høring af offentligheden. Inddragelsen giver mulighed for indflydelse på beslutningen om og udførelsen af de nødvendige miljømæssige vurderinger. Berørte myndigheder høres i forbindelse med:

- > afgrænsning (scoping) af miljørapportens indhold og omfang,
- > den offentlige høring af (planforslag og) miljørapporten, og
- > ved offentlig bekendtgørelse af den vedtagne plan og den sammenfattende redegørelse.

Med henblik på den endelige fastlæggelse af miljørapportens indhold og detaljeringniveau, har resultatet af afgrænsningen (scoping) været sendt til høring hos en række myndigheder og organisationer, der kan være berørt af planforslagene i perioden 5. oktober 2022 til 19. oktober 2022. De berørte myndigheder og organisationer har derved haft mulighed for at kommentere afgrænsningen eller bidrage med oplysninger, der kan indgå i miljøvurderingen. Følgende potentielt berørte myndigheder er blevet hørt:

- > Miljøstyrelsen
- > Bolig- og Planstyrelsen
- > Region Syddanmark
- > Museum Odense (tidligere Odense Bys Museer)
- > Beredskabsstyrelsen
- > Trekantbrand
- > Arbejdstilsynet
- > Fyns Politi

Der er i høringsperioden kommet tre høringssvar – et fra Museum Odense (tidligere Odense Bys Museer), et fra Beredskabsstyrelsen og et fra Fyns Politi.

I høringssvaret fra Museum Odense oplyser museumsmyndigheden, at planområdet ikke forventes at rumme jordfaste fortidsminder, da det allerede er bebygget, men minder om, at bygherre skal være opmærksom på, at anlægsarbejdet omgående skal indstilles og museet kontaktes, hvis der under anlægsarbejdet findes arkæologiske spor, jf. museumslovens § 27.

I høringsvaret fra Beredskabsstyrelsen oplyser beredskabsmyndigheden, at de ikke har bemærkninger til afgrænsningen, såfremt plangrundlaget er med baggrund i de forudsætninger og betingelser, som den nærliggende risikovirksomhed, ITW, har udarbejdet sin sikkerhedsdokumentation på baggrund af.

Fyns Politi oplyser i deres høringsvar, at de ingen bemærkninger har til afgrænsningen.

Høringsvarene har ikke givet anledning til ændringer i miljørapportens afgrænsning og indhold.

1.3.4 Alternativer

Miljørapporten skal ifølge miljøvurderingsloven indeholde en beskrivelse af referencescenariet (0-alternativet). 0-alternativet beskriver det scenarie, at planforslagene ikke vedtages, således at eksisterende anvendelse til erhvervsformål videreføres.

Udviklingen af området er et led i omdannelsen af Trafikhavnen, som gradvist skal byomdannes. Der forventes ikke udarbejdet alternative planforslag, og der forventes derfor ikke umiddelbart opstillet og vurderet andre alternativer. 0-alternativet medtages i miljøvurderingen som referenceramme for at kunne sammenholde konsekvenserne af en udvikling uden vedtagelse af planforslagene.

For hvert emne i miljørapporten gives en beskrivelse af den nuværende miljøstatus. Denne miljøstatus udgør en beskrivelse af miljøtilstanden ved 0-alternativet, og udgør dermed en referenceramme for beskrivelsen af de potentielle konsekvenser ved gennemførelse af planforslagene.

1.3.5 Kumulative effekter

Kumulative effekter opstår, når flere forskellige planer og projekter tilsammen giver en større miljøpåvirkning end enkeltvis. I vurderingen af kumulative effekter indgår både eksisterende og planlagte forhold. Når flere projekter eller planer udføres inden for samme område og med sandsynlighed påvirker de samme miljøforhold på samme tid, kan der være tale om kumulative påvirkninger.

Der er sideløbende med planlægningen igangsat udarbejdelse af en helhedsplan for arealet vest for planområdet, som udgør den vestlige del af Trafikhavnen. Helhedsplanen forventes færdiggjort i løbet af 2023. Der er endnu ikke påbegyndt detailplanlægning af byudviklingsprojektet for denne del af Trafikhavnen.

Sideløbende med planlægningen pågår også en omdannelse af Kulgrunden – et areal vest for Trafikhavnen, der tidligere var en del af Trafikhavnen, men som har henligget ubebygget i en årrække. Der er ved at blive opført boliger i form af etagebyggeri på arealet.

Samspillet mellem udviklingsplanerne for planområdet og den vestlige del af Trafikhavnen og Kulgrunden, vil kunne indebære kumulative effekter i forhold til fx trafikforhold, byrum mm.

Det vurderes herudover ikke at være andre planer eller projekter, der er relevante at tage i betragtning i miljørapporten og vurderingen af planforslagene.

2 Ikke-teknisk resumé

Middelfart Kommune har igangsat udarbejdelse af plangrundlag for Kabelbyen og Turbinehallen i Middelfart, som muliggør nedrivning af Den Blå Hal til fordel for udvikling af et nyt byområde til blandede byfunktioner med boliger, kontor- og serviceerhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv. Med plangrundlaget videreføres bevaringsbestemmelser for den bevaringsværdige Turbinehal, som findes inden for planområdet.

Middelfart Kommune gennemfører den tilhørende miljøvurderingsproces for plangrundlaget, hvilket betyder, at der skal gennemføres en miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan samt udarbejdes en miljørapport.

Miljøvurderingen omfatter forslag til kommuneplantillæg nr. 11 til Middelfart Kommuneplan 2021-2033 og forslag til lokalplan nr. 214 "For Kabelbyen og Turbinehallen", og er gennemført efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det følgende udgør en sammenfatning af miljørapportens vurderinger.

Miljøvurderingen skal omfatte den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet, samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Kommune- og lokalplanlægningen tager udgangspunkt i et konkret projektforslag, og skal sikre, at planområdet kan anvendes til bolig- og erhvervsformål, og at der inden for området kan opføres op til 16.000 m² ny bebyggelse.

Som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse stilles der med lokalplanlægningen krav om, at det kan godtgøres, at miljøforhold i forhold til støj og luftemissioner er overholdt.

2.1 Vand (overfladevand og spildevand)

Planområdet grænser op til Lillebælt, og anvendes i dag til trafikhavn og erhvervsområde med kontorfaciliteter. Området er et kunstigt opfyldt areal, som terrænmæssigt er fladt og ligger i ca. kote 2,00 DVR90.

Området ligger inden for hovedvandopland 1.12 Lillebælt/Fyn, som hører under vandområdedistrikt Jylland og Fyn, og er omfattet af Spildevandsplan 2016-2023 for Middelfart Kommune. Den del af planområdet, hvor der hovedsageligt planlægges for ny bebyggelse, er fælleskloakeret, hvilket betyder, at tag- og overfladevand – hvis muligt – skal håndteres på egen grund.

Planforslagene muliggør etablering af synlige LAR-løsninger inden for området, men grundet områdets terrænforhold, vurderes det mest sandsynligt, at hovedparten af overfladevand vil skulle afledes via ledningsnettet. Dele af vandet fra tagoverflader kan eventuelt nyttiggøres til naturlig vanding af de plantebede. Regnvand forventes afvandet direkte til Lillebælt, som anses som en robust recipient.

Håndtering af overfladevand og spildevand inden for planområdet vurderes at være i overensstemmelse med den gældende spildevandsplan, og således også vandområdeplanens miljømål. Omdannelsen af området forventes at have en positiv effekt på kvaliteten af Lillebælt og dermed på overfladevand, men det kan ikke garanteres, mens påvirkning på spildevand vurderes at være ubetydelig. Planforslagene vurderes samlet set at have **ubetydelig påvirkning** på vand.

2.2 Befolkning (trafik)

Planområdet vejbetjenes i dag fra sidevejen GI Banegårdsvej, som tilslutter den primære del af GI Banegårdsvej. Der findes ingen trafiktællinger internt i området i dag, og heller ikke for sidevejen GI Banegårdsvej. Målinger fra 2007 viser en årsdøgntrafik på den større vej GI Banegårdsvej på hhv. 9.333 køretøjer, 6.763 køretøjer, 5.964 køretøjer og 5.562 køretøjer og en trafiktælling fra 2017 foretaget i krydset Viaduktvej/Østergade/Odensevej/GI Banegårdsvej viser en årsdøgntrafik på 4.687 køretøjer ad GI Banegårdsvej, hvoraf 103 er lastbiler/tung trafik. Trafik til og fra planområdet vurderes i dag at udgøre 150 bilture i døgnet, og at bestå af en ligelig blanding af biltrafik og tunge køretøjer.

Med omdannelsen af planområdet vil trafikbelastningen og -mønstret ændre sig. Der planlægges for at begrænse bilkørsel internt i området, men der vil fortsat være kørsel til og fra områdets parkeringsfaciliteter. Trafik til og fra området vurderes at komme til at udgøre 1.300 bilture i døgnet.

Det nye byområde vil primært skulle vejbetjenes fra sidevejen GI Banegårdsvej, og sekundært fra Havnepromenaden, som vil være forbeholdt beredskabskørsel.

Trafikmængden til og fra området øges markant, men der er tale om en begrænset trafikmængde sammenlignet med den nuværende årsdøgntrafik på GI Banegårdsvej, og mængden af tung trafik forventes at blive reduceret.

Trafikbelastningen forventes at blive mere spredt ud over døgnet end hvad, der er tilfældet i dag, som følge af, at der inden for området kan etableres boliger og serviceerhverv i form af bl.a. café, restaurant, fitness og lignende funktioner, som kan medføre aktivitet i aftentimerne. GI Banegårdsvej vurderes at være robust nok til at kunne bære den øgede trafikmængde, som planlægningen generer.

Planforslagene vurderes på den baggrund at have en **lille påvirkning** på trafikafviklingen.

2.3 Befolkning (støj)

Planområdet grænser op til produktionsvirksomheden, ITW. Virksomheden skal som udgangspunkt kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj for virksomheder inden for planområdet, som for områder til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse er 55 dB, 45 dB og 40 dB i hhv. dag-, aften- og nat-timerne.

Der er foretaget beregninger af støj fra ITW, som viser, at de vejledende støjgrænser vil kunne overholdes på facader af det planlagte byggeri og udendørs opholdsarealer i dagperioden, mens der i aften- og natperioden vil være mindre overskridelser i den sydligste del af planområdet i størrelsesordenen 0-3 dB (aftenperioden) og 0-6 dB (natperioden).

Der er desuden foretaget beregninger som viser, at støjgrænserne vil kunne overholdes på facader af det planlagte byggeri og udendørs opholdsarealer, såfremt der udføres støjdæmpende tiltag ved støjklenderne hos ITW.

Området er omfattet af Miljøstyrelsens lempede støjkrav, og det er således muligt at planlægge for støjfølsomme anvendelser inden for området, selvom støjpåvirkningen fra ITW overskrider de vejledende grænseværdier. Med de lempede støjkrav skal de vejledende grænseværdierne på 55/45/40 dB kunne overholdes på primære udendørs opholdsarealer, mens det for sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer er grænseværdier på 43/33/28 dB, der skal kunne overholdes.

Der stilles med lokalplanforslaget krav om, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder kan overholdes på udendørs opholdsarealer, og at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbidrag indendørs i sove- og opholdsrum kan overholdes ved ny bebyggelse. Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det kan påvises, at grænseværdierne kan overholdes inden for planområdet.

Erhverv inden for planområdet skal ligeledes overholde støjkravene, og vil dermed heller ikke give anledning til en støjpåvirkning, som overskrider de vejledende grænseværdier.

Det vurderes, at de lempede støjkravene vil kunne overholdes inden for planområdet for så vidt angår grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder indendørs

i sove- og opholdsrum og på udendørs opholdsarealer. Støj fra ITW vurderes således at have **ubetydelig påvirkning** på befolkningen.

2.4 Sikkerhed (risikovirksomhed)

Planområdet ligger inden for planlægningszone omkring den nærliggende risikovirksomhed, ITW. Der kan inden for planlægningszonen planlægges for boliger, erhverv mv., såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko og/eller risikoen for individer ligger inden for risikomyndighedernes acceptkriterium. Der er gennemført en risikoanalyse, hvori den samlede risikopåvirkning vurderes at være acceptabel, og risikovirksomheden har redegjort for sikkerhedsforanstaltninger, som skal sikre, at sandsynligheden for uheld er reduceret til et minimum. Risikomyndighederne er blevet hørt forud for offentliggørelsen af plangrundlaget i henhold til bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder. Planforslagene vurderes at være i overensstemmelse med lovgivningen og kommuneplanens retningslinjer.

Nærheden til risikovirksomheden, herunder planområdets beliggenhed inden for planlægningszonen, vurderes at have **ubetydelig påvirkning** på sikkerheden inden for området i forhold til risiko for større ulykker som følge af nærheden til risikovirksomheden.

2.5 Jord (jordforurening)

Planområdet ligger i byzone og er områdeklassificeret som potentielt jordforurennet. Der er i størstedelen af planområdet kortlagt jordforurening på vidensniveau 1 (V1), mens der for mindre arealer er kortlagt jordforurening på vidensniveau 2 (V2).

Planlægningen skal overholde de almindelige regler om, at det skal sikres, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurennet eller at der etableres en fast varig belægning på arealet, og kommunens miljøafdeling skal kontaktes, hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres yderligere tegn på jordforurening.

Med det konkrete projektforslag vil hovedparten af planområdet være bebygget eller befæstet, og det antages, at beplantede arealer vil være med ny, ren jord samt at jordhåndtering vil ske i henhold til lovens bestemmelser.

Med planforslagene ændres området anvendelser til følsomme anvendelser, hvorved der skal opnås en § 8-tilladelse inden der kan ske ændring i arealanvendelsen eller udføres bygge- og anlægsarbejdet inden for de V1- og V2-kortlagte arealer. Vilkår mv. vil i den forbindelse kunne stilles af myndigheden.

Planforslagene vurderes på den baggrund at have **ubetydelig påvirkning** på miljøet for så vidt angår jordforurening.

2.6 Luft & klima (luftkvalitet)

Planområdet grænser op til produktionsvirksomheden, ITW. Det er ved en gennemgang af virksomhedens nuværende processer og emissioner konstateret, at de væsentligste emissioner består af saltsyre, kaliumhydroxid og krom (III).

Af ITW's gældende miljøgodkendelse fremgår det, at virksomheden ikke vil give anledning til uacceptable påvirkninger af omgivelserne, og at virksomheden vil kunne drives uden gener for omgivelserne, når driften sker i overensstemmelse med miljøgodkendelsens vilkår. Det er desuden ved emissionsmålinger og OML-beregninger påvist, at Miljøstyrelsens vejledende B-værdier overholdes overalt inden for planområdet og i samtlige relevante receptorhøjder (etagehøjder).

Der vurderes således at være **ubetydelig påvirkning** på luftkvaliteten inden for planområdet som følge af luftemissioner fra produktionsvirksomhed, ITW.

Planforslagene vurderes ikke at medføre udviklingsmæssige begrænsninger for ITW.

2.7 Landskab (byrum og visuel påvirkning på kysten)

Planområdet ligger i den kystnære del af byzonen og har generelt en lukket karakter med begrænset adgang for offentligheden. Skalaen for planområdet er i dag fastlagt til 2 etager/12 meter for den vestlige del af området og 3 etager/16 meter for den østlige del. Skalaen af ITW's bebyggelse er fastlagt til 2 etager/10 meter.

Området er omfattet af udviklingsplanen for Middelfart Midtby, og ligger i den 'nye' bymidte, som Middelfart Kommune ønsker at understøtte og muliggør ny udvikling og nye byggemuligheder indenfor. Der er igangsat udarbejdelse af helhedsplan for arealet vest for planområdet, som forventes færdiggjort i 2023. Helhedsplanens hovedfokus er at omdanne arealet til et nyt bykvarter med boliger og erhverv, hvor hovedgrebet er bypark, der sammenbinder områder med forskellige identiteter. Overgangen vil gå fra tæt og grønt i syd til mere åbent med udsigt og direkte forbundet med Lillebælt i nord.

Planforslagene muliggør ny bebyggelse til boliger, kontor- og serviceerhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv i en skala på op til 8 etager/29 meter. Skalaen vil afvige fra den nuværende skala inden for planområdet, men vil dog harmonere med eksisterende og kommende bebyggelser på havnefronten vest for planområdet. Konceptdiagrammer og principvisualiseringer for det planlagte byggeri viser, hvordan bebyggelsen er tilpasset bymiljøet og det rekreative kystlandskab, hvor der vurderes at være et positivt samspil.

Planforslagene vurderes at være i overensstemmelse med planerne for området, og at have **væsentlig påvirkning** på landskab, herunder byrum og kystlandskab.

2.8 Kulturarv (kulturmiljø og bygningsbevaring)

Planområdet ligger inden for det særligt bevaringsværdige kulturmiljø "Nordisk Kabel og Tråd". Udvikling inden for området skal ske under hensyntagen til områdets kulturhistoriske værdier. Området rummer ITW's fabriksbygninger, Turbinehallen og Den Blå Hal (tidligere Nordisk Kabel og Tråd), som løbende er udbygget fra 1898 og frem til i dag.

Fabriksbygningerne fremstår velholdte og sammenhængende i sit udtryk. Arkitektonisk skiller Den Blå Hal skiller sig dog markant ud fra de øvrige bebyggelser.

Turbinehallen, som er et tidligere kulfyringsanlæg, er udpeget som bevaringsværdig bygning med høj bevaringsværdi (bevaringsværdi 2 efter SAVE-metoden). Turbinehallen er opført i 1919, og har i 2013 gennemgået en større renovering og ombygning samt tilbygning. Der er ved istandsættelsen lagt vægt på at bevare bygningens rå og industrielle præg. Den nuværende lokalplan for området (lokalplan nr. 140) indeholder bevaringsbestemmelser for Turbinehallen.

Med planforslagene videreføres bevaringsbestemmelserne for Turbinehallen. Planforslagene muliggør desuden nedrivning af Den Blå Hal til fordel for ny bebyggelse, der skal udformes under hensyn til Trafikhavnens oprindelige bebyggelse for så vidt angår bl.a. skala, arkitektur og materialevalg, og bebyggelsen skal derfor som hovedprincip fremtræde med facader i røde tegl. Tilbygning til Turbinehallen skal udformes med facader i røde tegl og zinkbeklædninger, for at sikre visuel sammenhæng med den eksisterende tilbygning og Turbinehallen samt det bagvedliggende fabriksanlæg. Den planlagte omdannelse vurderes at medføre en større arkitektonisk og materialemæssig sammenhæng i området, end hvad der er i dag.

Planforslagene vurderes at have **ubetydelig påvirkning** på kulturarv, herunder kulturhistoriske værdier og bevaringsværdige bygninger.

2.9 Kumulative effekter

Omdannelsen af planområdet medfører ændring af ITW's ledningsnet til håndtering af overfladevand og spildevand, som i dag krydser planområdet. Eventuel omlægning vil ske i regi af og med accept fra ITW.

Omdannelse af Trafikhavnen og Kulgrunden kan potentielt medføre kumulative effekter i forhold til påvirkning af trafik, støj, byrum og kystlandskab, men omfanget heraf kendes ikke for nuværende.

Der vurderes herudover ikke at være andre planer eller projekter, som kan medføre kumulative effekter.

2.10 Afværgende foranstaltninger

Afværgeforanstaltninger kan generelt beskrives som tiltag, der kan medvirke til at undgå, mindske eller kompensere for negative miljøpåvirkninger.

I forhold til sikkerhed foreslås ikke yderligere afværgende foranstaltninger end de sikkerhedsforanstaltninger i form af forebyggende og afhjælpende barrierer, som den nærliggende virksomhed selv etablerer for at sikre mod eventuelle ulykker.

I forhold til jord foreslås ikke yderligere afværgende foranstaltning end de, der eventuelt måtte blive stillet i forbindelse med en § 8-tilladelse.

I forhold til kulturarv foreslås ikke yderligere afværgende foranstaltning end de bevaringshensyn, som lokalplanforslaget indeholder for den bevaringsværdige bygning Turbinehallen og lokalplanforslagets bestemmelser for ny bebyggelses ydre fremtræden. Dette sikres bl.a. gennem den almindelige byggesagsbehandling.

Gennemførelse af planlægningen vurderes herudover ikke at medføre påvirkninger af miljøet i et omfang, som medfører behov for afværgende foranstaltninger.

2.11 Overvågning

Overvågning kan generelt beskrives som en aktivitet, der består i at følge interesseparametrene, hvad angår størrelsesorden, tid og rum. Målet med overvågning er at identificere uforudsete negative virkninger.

I forhold til trafik foretager Middelfart Kommune hvert år trafiktællinger på kommunens veje, som viser antallet af biler og deres hastighed, og der foretages generel overvågning af trafiksikkerhed og uheldsdata. Der foreslås herudover ingen særskilt overvågning.

I forhold til sikkerhed foreslås ingen overvågningstiltag udover de procedurer, som risikovirksomheden selv har for kontrol af anlæg mv.

For de øvrige miljøemner foreslås ingen særskilt overvågning.

3 Vand (overfladevand og spildevand)

Miljøpåvirkninger i forhold til vand vurderes i forhold til, hvordan overfladevand og spildevand håndteres inden for planområdet.

Som grundlag for beskrivelse og vurdering anvendes Middelfart Kommunes gældende spildevandsplan med tillæg, den vandhåndteringsplan, som er udarbejdet af MOE i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. 214 "For Kabelbyen og Turbinehallen", Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn samt relevant lovgivning.

3.1 Miljøstatus og mål

Planområdet ligger på Middelfart havnefront og grænser mod nord og øst op til Lillebælt. Området er et kunstigt opfyldt areal, som blev etableret for at gøre plads til de nødvendige havnearealer til industri. Jorden inden for planområdet består af fyldjord med sand og grus, og der er fundet slagter og tegl i flere boringer (MOE A/S, 2022b).

Terrænmæssigt er området fladt og ligger i ca. kote 2,00 DVR90.

Arealet ved Den Blå Hal anvendes i dag til trafikhavn, mens arealet ved Turbinehallen anvendes til erhvervsområde med kontorfaciliteter.

3.1.1 Spildevandsplanlægning

Planområdet er omfattet af den gældende Spildevandsplan 2016-2023 for Middelfart Kommune, som fastlægger rammerne for, hvordan spildevand skal håndteres i kommunen. Arealet ved Den Blå Hal ligger inden for kloakopland 1.8B og er fælleskloakeret og deler kloakopland med ITW, og arealet ved Turbinehallen ligger inden for kloakopland 1.8D og er spildevandskloakeret. Den resterende del af planområdet ligger ikke inden for et kloakopland.

I fælleskloakerede arealer afledes regn- og spildevand i samme system. Drænvand fra omfangsdræn² må afledes til fællessystemet, mens øvrigt drænvand

² Ved omfangsdræn forstås drænsystemer til afledning af nedsivende overfladevand, etableret i en afstand fra bygningskonstruktioner på maksimalt 2 meter.

ikke må afledes til offentlig kloak. I spildevandskloakerede arealer skal alt regnvand bortskaffes lokalt, og drænvand må ikke afledes til offentlig kloak (Middelfart Kommune, 2016).

Ifølge vandhåndteringsplanen findes der inden for området flere private ledninger med udløb direkte til Lillebælt, dvs. uden forsinkelse. Ledningerne er vist som spildevandsledninger, men det vurderes usandsynligt, at der udledes spildevand direkte til Lillebælt (MOE A/S, 2022b).

3.1.2 Vandrammedirektivet

EU's vandrammedirektiv³ fastlægger rammerne for beskyttelsen af vandløb og søer, overgangsvande, kystvande og grundvand i alle EU-lande. Direktivet fastsætter en række miljømål og opstiller overordnede rammer for den administrative struktur for planlægning og gennemførelse af tiltag og for overvågning af vandmiljøet. Direktivets overordnede formål er beskyttelse og forbedring af vandmiljøet og vandøkosystemers tilstand, og at fremme bæredygtig vandanvendelse. Vandrammedirektivet foreskriver den overordnede målsætning for recipienterne.

Vandrammedirektivets bestemmelser er implementeret i dansk lov ved bl.a. lov om vandplanlægning⁴, der fastlægger rammerne for beskyttelse og forvaltning af overfladevand og grundvand.

3.1.3 Vandplanlægning

Lov om vandplanlægning fastlægger rammerne for beskyttelsen af overfladevand og grundvand, som blandt andet har udmøntet sig i vandområdeplaner, der er udarbejdet af Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning (nu Miljøstyrelsen) og implementerer EU's Vandrammedirektiv i Danmark. Vandområdeplanerne er en samlet plan for at forbedre det danske vandmiljø, som skal sikre renere vand i Danmarks søer, vandløb, kystvande og grundvand i overensstemmelse med vandrammedirektivet. Målet med vandområdeplanerne er blandt andet at opnå bedre tilstand i fjorde og ved kyster, ved at reducere udledning af kvælstof, som blandt andet sker ved udledning af spildevand direkte eller via vandløb til de marine vandområder.

Danmark er opdelt i fire vandområdedistrikter, som tilsammen er underinddelt i 23 hovedvandoplande. Et hovedvandopland er defineret som et større vandløbsopland, som er slået sammen med et antal mindre vandløbsoplande, mens et vandområdedistrikt er defineret som et land- og havområde bestående af et vandløbsopland eller flere tilstødende vandløbsoplande sammen med det tilhørende grundvand og kystvand.

Planområdet ligger inden for hovedvandopland 1.12 Lillebælt/Fyn, som hører under vandområdedistrikt Jylland og Fyn. De relevante miljøkrav for distriktets

³ Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2000/60/EF af 23. oktober 2000 om fastlæggelse af en ramme for Fællesskabets vandpolitiske foranstaltninger.

⁴ LBK nr. 126 af 26/01/2017 om vandplanlægning.

vandområder, herunder blandt andet Lillebælt, som planområdet grænser op til, er fremsat i Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn (Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning, 2016).

Miljømålet for de marine vandområder inden for hovedvandopland Lillebælt/Fyn er "god tilstand", og der må ikke ske forringelse af den nuværende tilstand. Miljømålet omfatter økologisk og kemiske tilstand.

3.2 Konsekvensvurdering

Planforslagene muliggør en omdannelse af området til et nyt attraktivt byområde til blandede byfunktioner med boliger, kontor- og serviceerhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv. Hovedparten af de byggefelter, der udlægges med planen, udlægges inden for Den Blå Hals areal, som er fælleskloakeret og deler kloakopland med ITW's fabriksbygninger (kloakopland 1.8B). Der gives ikke mulighed for ny bebyggelse inden for den del af planområdet, som ligger uden for spildevandsplanens kloakoplande.

Ny bebyggelse vil skulle tilsluttes det offentlige kloaknet efter Middelfart Kommunes anvisninger. Det fremgår af spildevandsplanen, at kloakopland 1.8B fortsat skal være fælleskloakeret, og at tag- og overfladevand – såfremt det er muligt – skal håndteres på egen grund i forbindelse med kloakering af ny bebyggelse inden for et eksisterende kloakopland.

Regnvand inden for området forventes afvandet direkte til Lillebælt, som anses som en robust recipient. Der planlægges for begrænsning af færdsel internt i området samt begrænsning af parkering på terræn, og det vurderes derfor at være tilstrækkeligt at føre regnvand gennem sandfang inden udledning til recipient, hvorfor regnvand ikke vil skulle forsinkes lokalt inden udledning.

Planforslagene muliggør dog synlige LAR-anlæg i form af vandrender, regnvandstrug og lignende, men grundet det meget flade og lavtliggende terræn i området, anses det for mest sandsynligt, at langt hovedparten af overfladevandet vil skulle afvandes via ledningsnettet. Dele af vandet fra tagoverflader kan eventuelt nyttiggøres til naturlig vanding af plantebede.

Håndtering af overfladevand og spildevand inden for planområdet vurderes at være i overensstemmelse med den gældende spildevandsplan, og således også vandområdeplanens miljømål, herunder at der ikke må ske forringelse af Lillebælts kemiske og økologiske tilstand. Da det er uvist, om der i dag udledes spildevand direkte til Lillebælt, er det svært at vurdere, om omdannelsen vil have en positiv effekt på tilstanden af Lillebælt, ved – potentielt – at reducere tilførslen af kvælstof. Det forventes dog, at den ændrede anvendelse samt de vandhåndteringsilttag, som der lægges op til med planforslagene, vil have en positiv effekt på kvaliteten af Lillebælt og således på overfladevand, men det kan ikke garanteres. Påvirkningen på spildevand vurderes at være ubetydelig. Planforslagene vurderes derfor samlet set at have **ubetydelig påvirkning** på vand.

3.3 Kumulative effekter

Omdannelse af planområdet kan medføre ændring af virksomheden ITW's ledningsnet til håndtering af overfladevand og spildevand, som i dag krydser planområdet med udløb til Lillebælt. Eventuel omlægning af ledningsnettet vil ske i regi af og med accept fra ITW.

Der vurderes herudover ikke at være andre planer eller projekter, som kan medføre kumulative effekter for håndtering af overfladevand og spildevand inden for området.

3.4 Afværgende foranstaltninger

Der foreslås ingen afværgende foranstaltninger.

3.5 Overvågning

Der foreslås ingen særskilt overvågning.

4 Befolkning (trafik)

Miljøpåvirkninger på befolkning vurderes i forhold til den øgede trafikale belastning, som omdannelsen af Kabelbyen og Turbinehallen forventes at genere.

Som grundlag for beskrivelse og vurdering anvendes en trafikvurdering foretaget af MOE i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. 214 "For Kabelbyen og Turbinehallen".

4.1 Miljøstatus og mål

Den renoverede Turbinehal med nye tilbygninger, som findes i den østlige del af planområdet, anvendes i dag til kontorfaciliteter, mens den Blå Hal, som findes i den vestlige del af planområdet, anvendes som produktionshal.

Planområdet vejbetjenes i dag fra Gl Banegårdsvej.

Der findes en trafiktælling fra 2018 foretaget i krydset Viaduktvej/Østergade/Odensevej/Gl Banegårdsvej, som viser en årsdøgntrafik ad Gl Banegårdsvej på 4.687 køretøjer, hvoraf 103 er lastbiler/tunge køretøjer. Herudover er der i 2007 foretaget fire forskellige målinger på Gl Banegårdsvej, som viser en årsdøgntrafik på hhv. 9.333 køretøjer, 6.763 køretøjer, 5.964 køretøjer og 5.562 køretøjer. Der findes ingen trafikmålingerne for sidevejen, Gl Banegårdsvej.

Der findes ingen trafiktællinger internt i området i dag, så trafik til og fra området er derfor estimeret med en vis usikkerhed. Baseret på antal p-pladser og områdets formål vurderes det, at trafik til og fra området i dag udgør 150 bilture i døgnet (MOE A/S, 2022c). Med udgangspunkt i områdets nuværende anvendelser antages det, at trafikken er en ligelig blanding af biler og tungere trafik i form af lastbiler.

4.2 Konsekvensvurdering

Med planforslagene muliggøres en udvikling af området til et nyt byområde til blandede byfunktioner med boliger, kontor- og serviceerhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv. Planlægningen forudsætter nedrivning af Den Blå Hal, mens Turbinehallen med tilbygninger forudsættes bevaret med nuværende

anvendelser. Der forventes derfor en markant ændring i trafikens omfang og sammensætning.

Planforslagene giver mulighed for at etablere op til 16.000 m² ny bebyggelse i tillæg til etagekvadratmeterne for den eksisterende Turbinehal med tilbygninger.

Området planlægges generelt ud fra et princip om at begrænse intern bilkørsel til et minimum, af hensyn til at højne områdets attraktion som et mangfoldigt rekreativt byområde med kvalitetsfyldte byrum.

Det nye byområde skal fortsat vejbetjenes fra Gl Banegårdsvej, dels via Turbinevej, Trækkerigade Itw og Pistolstræde Itw til områdets parkeringsfaciliteter og dels via Havnepromenaden (området langs kajkanten). Vejadgang via Havnepromenaden er alene tiltænkt beredskabskørsel.

4.2.1 Trafikberegninger

Trafik til og fra området vurderes at komme til at udgøre 1.300 bilture i døgnet (MOE A/S, 2022c). Beregningen af den forventede trafikmængde tager udgangspunkt i 12.000 m² kontorareal med en turrate på 8,4 bilture pr. 100 m² samt 4.000 m² boligareal med en turrate på 3,4 bilture pr. bolig, som skal lægges til de nuværende 150 bilture i døgnet. Beregningen fremgår af trafikvurderingen.

4.2.2 Trafikale konsekvenser

Adgangsvejen Gl Banegårdsvej slutter til den primære del af Gl Banegårdsvej i et firbenet kryds (Gl Banegårdsvej/Tværgade). Det forventes derfor, at trafikbelastningen fra planområdet herfra vil fordele sig ud på de øvrige tre ben af krydset, med en forventet større andel på Gl Banegårdsvej end på Tværgade, da sidstnævnte er en mindre vej. Al trafik til og fra området, herunder både den daglige trafik og beredskabskørsel, vil skulle afvikles via Gl Banegårdsvej.

Omdannelsen af planområdet vil medføre, at trafikbelastningen og -mønstret for området ændrer sig. Der planlægges for at begrænse bilkørsel internt i området, men der vil fortsat være kørsel til og fra områdets parkeringsfaciliteter. Med de nuværende anvendelser til kontor- og produktionserhverv antages trafikbelastningen at være størst i morgen- og dagtimerne, mens den med de nye anvendelser forventes at være mere spredt over døgnet som følge af, at der gives mulighed for boliger og serviceerhverv i området, herunder bl.a. café, restaurant, fitness og lignende, hvor der også må forventes aktivitet i aftentimerne. Det er samtidig sandsynligt, at mængden af lastbiler/tunge køretøjer vil blive væsentligt mindre til og fra området i takt med, at produktionshallen nedlægges.

Trafikmængden til og fra området øges markant (mere end ottefoldes), hvilket til en vis grad forventes at kunne mærkes på Gl Banegårdsvej. Der er dog tale om en begrænset trafikmængde sammenlignet med den nuværende årsdøgntrafik på Gl Banegårdsvej, baseret på trafiktællingen fra 2018 og målingerne fra 2007. I takt med, at mængden af biltrafik til Gl Banegårdsvej øges, reduceres antallet af lastbiler til Gl Banegårdsvej forventeligt også som følge af områdets

omdannelse. Dog vil ITW fortsat genere en vis andel af tung trafik ud på Gl Banegårdsvej. Gl Banegårdsvej er en robust hovedindfaldsvej til Middelfart, der vurderes at kunne bære den øgede trafikmængde. Planforslagene vurderes på den baggrund at have en **lille påvirkning** på trafikviklingen.

4.3 Kumulative effekter

Havneaktiviteterne inden for Trafikhavnen, som foruden planområdet også omfatter arealerne vest for planområdet, vil blive videreført frem til udgangen af 2023, hvorefter også denne del gradvist vil blive omdannet fra industriområde til blandet byområde.

Der er igangsat udarbejdelse af en helhedsplan for arealet vest for planområdet, som udgør den vestlige del af Trafikhavnen. Helhedsplanen forventes færdiggjort i løbet af 2023. Byudviklingsprojektet for den vestlige del af Trafikhavnen er således endnu ikke detailplanlagt, og de forventede fremtidige trafikforhold for området kendes derfor ikke. Det må dog antages, at byomdannelsen vil medføre en væsentlig ændring for trafikbelastningen og -mønstrene i området, med en forventning om, at der i fremtiden vil være en større biltrafik, mens mængden af tung trafik generelt vil blive reduceret.

Sideløbende med planlægningen pågår en omdannelse af Kulgrunden (arealet vest for Trafikhavnen) fra ubebygget havneareal til boliger, som ligeledes må forventes at medføre trafikale ændringer. Kulgrunden skal vejbetjenes fra Havnegade.

Det er for nuværende ikke muligt at komme med et konkret bud på kumulative effekter som følge af byomdannelsen af den vestlige del af Trafikhavnen og Kulgrunden, da de fremtidige trafikale forhold ikke kendes, men det forventes, at det i takt med omdannelsen bliver nødvendigt at indtænke nye eller ændrede trafikale løsninger, som kan afvikle den samlede fremtidige trafik.

4.4 Afværgende foranstaltninger

Der foreslås ingen afværgende foranstaltninger.

4.5 Overvågning

Middelfart Kommune foretager hvert år trafiktællinger på kommunens veje, som viser antallet af biler og deres hastighed, og der foretages generel overvågning af trafiksikkerhed og uheldsdata.

Der foreslås herudover ingen særskilt overvågning.

5 Befolkning (støj)

Miljøpåvirkninger på befolkning vurderes på baggrund af støj fra nabovirksomheden, ITW.

Som grundlag for beskrivelse og vurdering anvendes støjberegninger foretaget af MOE i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. 214 "For Kabelbyen og Turbinehallen" samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder og vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder indendørs i sove- og opholdsrum i støjisolerede boliger mv. Støjberegningerne er foretaget med udgangspunkt i en støjkortlægning af ITW's støjklinder foretaget af COWI i marts 2022.

5.1 Miljøstatus og mål

Planområdet grænser op til produktionsvirksomheden, ITW, hvis nuværende aktiviteter omfatter produktion af pistolsøm, traditionelle håndsøm, sourcing af skruer og overfladebehandling heraf, jf. virksomhedens gældende miljøgodkendelse (Middelfart Kommune, 2015). Redegørelse for retningslinjer gældende for produktionsvirksomheder fremgår af afsnit 8.1.1.

5.1.1 Fakta om støj

Støj defineres generelt som uønsket lyd. Lyd måles i enheden decibel, forkortet dB. Der tages ved måling og beregning af støj hensyn til, hvordan det menneskelige øre opfatter lyd – kaldet A-vægtning – og resultatet angives normalt med enheden dB(A). I denne rapport er anvendt betegnelsen dB, selvom der er tale om det A-vægtede støjniveau.

Den mindste ændring af støjen som det menneskelige øre kan opfatte, er en ændring på 1 dB, hvis to støjniveauer sammenlignes umiddelbart efter hinanden. En ændring på 1 dB betragtes derfor i praksis ikke som en tydeligt hørbar ændring. En ændring af støjniveauet på 3 dB opfattes som tydeligt hørbar. En ændring på 8-10 dB opfattes som en halvering eller fordobling af støjen.

5.1.2 Støjgrænseværdier

Der findes vejledende støjgrænser for de fleste typer af ekstern støj, herunder ekstern støj fra virksomheder. Der er forskellige vejledende grænseværdier for dag-, aften- og natperioden, og grænseværdierne afhænger af det tilstødende områdes anvendelse. Til vurdering af støjpåvirkning fra ITW inden for planområdet, anvendes som udgangspunkt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder mod områder til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, som ifølge Miljøstyrelsens vejledning for ekstern støj fra virksomheder⁵ er som angivet i Tabel 5-1:

⁵ Ekstern støj fra virksomheder. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5, 1984.

Tabel 5-1 Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder mod områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne).

	Mandag-fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14	Mandag-fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdag kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, cen- terområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB

De vejledende støjgrænseværdier udtrykker en støjpåvirkning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel. Hvis støjen er lavere end den vejledende grænseværdi, vil kun en mindre del af befolkningen opleve støjen som generende, og den forventes ikke at have negative effekter på helbredet.

Støjgrænserne skal kunne overholdes i alle punkter udendørs i det pågældende område, og altså ikke kun i nærheden af bygningerne.

Lempede støjkrav

Det er i visse tilfælde muligt at lokalplanlægge for støjfølsomme anvendelser, fx boliger, i et område, hvor eksisterende virksomheder giver anledning til en støjpåvirkning, som overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Det gælder fx ved planlægning for ny bebyggelse til støjfølsomme anvendelser i områder for blandede byfunktioner. Reglerne for de lempede støjkrav er beskrevet i Miljøstyrelsens tillæg til vejledning for ekstern støj fra virksomheder⁶.

Der kan således planlægges for nye støjisolerede boliger eller tilsvarende støjfølsomme anvendelser, hvis lokalplanen sikrer, at:

- > alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau, som er lavere end den vejledende grænseværdi i Miljøstyrelsens vejledning for ekstern støj fra virksomheder, jf. Tabel 5-1. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods, og
- > boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen nedenfor (Tabel 5-2).

⁶ Ekstern støj fra virksomheder. Tillæg fra 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984.

Tabel 5-2 Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder indendørs i sove- og opholdsrum i støjisolerede boliger mv. for blandet bolig og erhverv (bykerne).

	<i>Mandag-fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14</i>	<i>Mandag-fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdag kl. 07-22</i>	<i>Alle dage kl. 22-07</i>
Blandet bolig og erhverv (bykerne)	43 dB	33 dB	28 dB

For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de almindelige vejledende grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledning for ekstern støj fra virksomheder, jf. Tabel 5-1. Dog skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

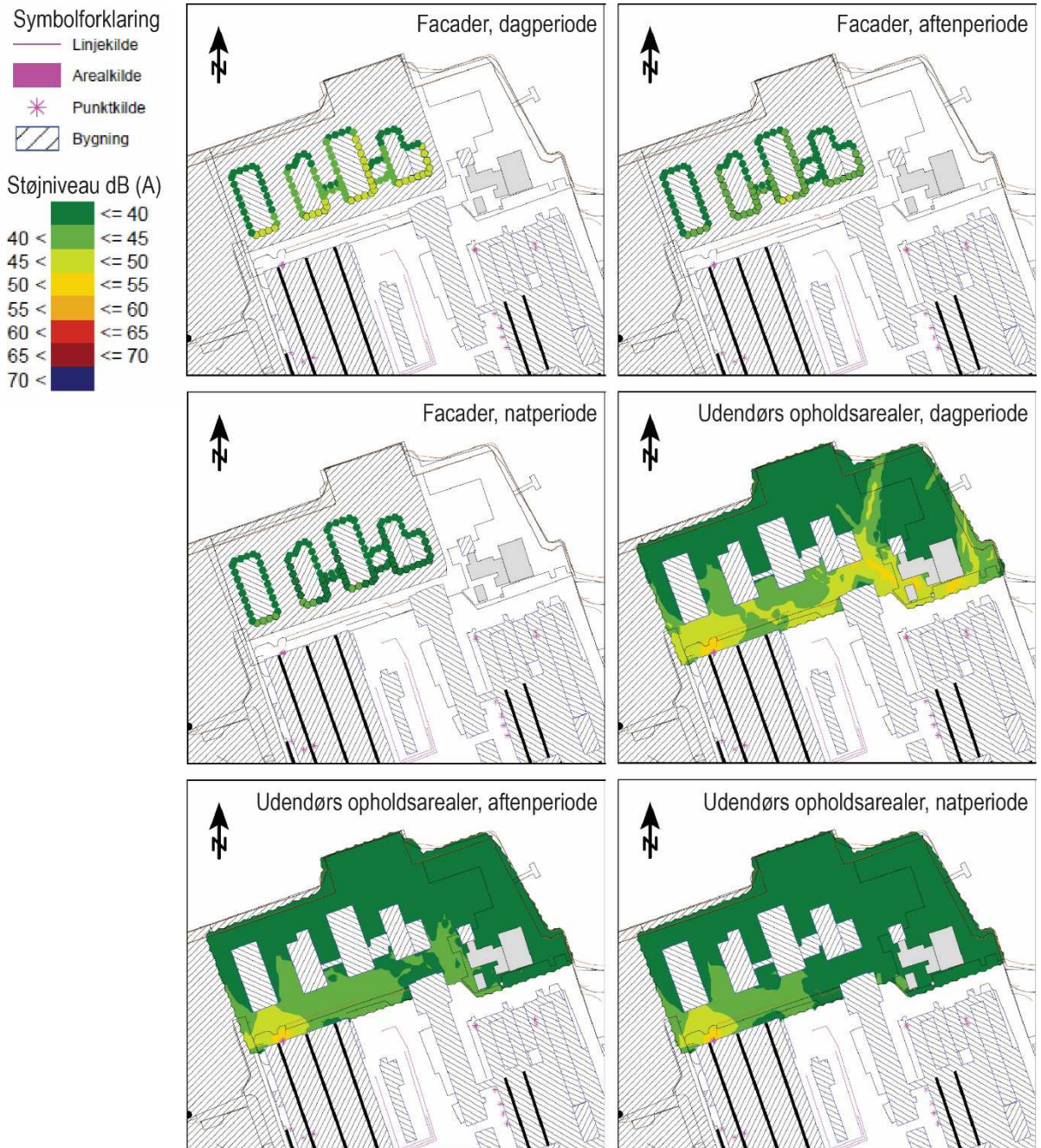
Ifølge tillægget til vejledningen er det bygherrens ansvar, at byggeriet disponeres og projekteres således, at de lempede støjkrav, jf. Tabel 5-2, kan overholdes. Bygherre er ansvarlig for, at støjgrænserne overholdes, så længe støjforholdene er uforandrede på virksomheden, som giver anledning til støjbelastningen. Hvis støjforholdene senere ændrer sig på virksomheden, vil virksomheden være ansvarlig for nødvendig støjdæmpning.

5.1.3 Støjberegninger

Der er foretaget beregninger af støjen fra virksomheden ITW til planområdet for hhv. dag-, aften- og natperioden. Beregningerne er foretaget som vejledende støjkonturer i højden 1,5 meter over terræn, svarende til udendørs opholdsarealer på terræn, samt som punktberegninger på facaderne af det planlagte byggeri på Den Blå Hals areal (MOE A/S, 2022a). De vejledende støjkonturer fremgår af Figur 5-1.

Beregningerne har vist, at de vejledende grænseværdier for støj, jf. Tabel 5-1, vil kunne overholdes på facader af det planlagte byggeri og udendørs opholdsarealer i dagperioden, mens der i aften- og natperioden vil være overskridelser af de vejledende grænseværdier på dele af facaderne og på dele af de udendørs opholdsarealer i de sydligste dele af planområdet. Overskridelserne på facaderne vil i aftenperioden være i størrelsesordenen 0-3 dB, mens de i natperioden vil være i størrelsesordenen 0-6 dB (MOE A/S, 2022a).

Overskridelserne vurderes primært at stamme fra et ventilationsanlæg, der er placeret på den nordlige gavl af en hal, som grænser op til Den Blå Hals areal.



Figur 5-1 Vejledende støjkonturer på facader og udendørs opholdsarealer inden for planområdet i hhv. dag-, aften- og natperioden. Kilde: MOE A/S, 2022a.

Der er som supplement udført beregninger, som viser støjpåvirkningen fra ITW, såfremt der etableres støjdæmpende tiltag af støjklenderne hos ITW. Beregningerne er udført på baggrund af en dialog med ITW, som har tilkendegivet, at der kan udføres støjdæmpende tiltag ved støjklenderne. Beregningerne har vist, at det ved en dæmpning af støjklenderne på 10 dB, er muligt at overholde grænseværdierne på udendørs opholdsarealer på terræn og på facader af det planlagte byggeri inden for planområdet.

5.2 Konsekvensvurdering

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overskrides ifølge beregningerne i den sydlige del af planområdet i aften- og natperioden. I henhold til Miljøstyrelsens tillæg til vejledning for ekstern støj fra virksomheder kan der fortsat planlægges for støjfølsomme anvendelser, hvis det med lokalplanforslaget sikres, at de vejledende grænseværdier, som fremgår af Tabel 5-1, kan overholdes på udendørs opholdsarealer i tilknytning til boliger og på opholdsarealer, der primært anvendes til færdsel til fods. Endvidere skal boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger de vejledende grænseværdier, som fremgår af Tabel 5-2. Planområdet er således omfattet af de lempede støjkrav.

De sydligste dele af planområdet, hvor støjpåvirkningen på udendørs opholdsarealer fra ITW ifølge beregningerne er størst, udlægges med planforslaget til adgangsvej, jf. lokalplanforslagets § 5.1 og kortbilag 3.

Det er ligeledes de sydvendte facader, som har orientering mod ITW, hvor de beregnede overskridelser af støjbidraget på facader er størst. Der er dog tale om mindre overskridelser på hhv. 0-3 dB i aftenperioden og 0-6 dB i natperioden i henhold til de vejledende grænseværdier, som fremgår i Tabel 5-1.

Der stilles med lokalplanforslaget krav om, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder, jf. Tabel 5-1, kan overholdes på udendørs opholdsarealer, og at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbidrag indendørs i sove- og opholdsrum i støjisolerede boliger mv., jf. Tabel 5-2, kan overholdes ved ny bebyggelse.

Det fremgår som en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det ved dokumentation i form af måling eller beregning kan påvises, at de vejledende grænseværdier kan overholdes inden for planområdet.

Erhverv inden for planområdet som café, restaurant og lignende, skal ligeledes overholde støjkravene, og vil dermed heller ikke give anledning til en støjpåvirkning, som overskrider de vejledende grænseværdier.

Det vurderes, at de lempede støjkravene vil kunne overholdes inden for planområdet for så vidt angår grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder indendørs i sove- og opholdsrum og på udendørs opholdsarealer. Støj fra ITW vurderes således at have **ubetydelig påvirkning** på befolkningen.

5.3 Kumulative effekter

Havneaktiviteterne inden for Trafikhavnen vil gradvist blive nedtrappet efter 2023 i takt med, at området omdannes fra industriområde til blandet byområde. Nye virksomheder eller andre funktioner, som potentielt kan medføre støjpåvirkninger, vil skulle overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Der vil kunne forekomme støj fra trafik til og fra området. Da området planlægges ud fra et princip om at begrænse intern bilkørsel til et minimum, og da der

som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse stilles krav om, at det ved måling eller beregning kan godtgøres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes, vurderes den kumulative støjpåvirkning fra trafik at være ubetydelig.

5.4 Afværgende foranstaltninger

Der foreslås ingen afværgende foranstaltninger.

5.5 Overvågning

Der foreslås ingen særskilt overvågning.

6 Sikkerhed (risikovirksomhed)

Miljøpåvirkninger på sikkerhed vurderes i forhold til planområdets beliggenhed inden for planlægningszonen omkring produktionsvirksomheden, ITW, der gives status som risikovirksomhed.

Som grundlag for beskrivelse og vurdering anvendes sikkerhedsdokument for virksomheden, som er udarbejdet i forbindelse med virksomhedens ansøgning opførelse af et gasfyldningsanlæg. Risikodokumentet beskriver risikoen og konsekvensen ved etablering af en risikovirksomhed, der hører under risikobekendtgørelsen⁷. Risikoen er en sammensætning af konsekvenserne ved en ulykke og sandsynligheden for, at denne sker.

6.1 Miljøstatus og mål

ITW's status som risikovirksomhed er ny, og planlægnings- og risikozone omkring virksomheden fremgår derfor ikke af den gældende kommuneplan, men indarbejdes i kommuneplanen ved næstkommende kommuneplanrevision.

Sikkerhedszonen udgør det areal omkring risikovirksomheden, hvor konkrete risikoberegninger har vist, at sandsynligheden for at dø som følge af et uheld på virksomheden, er større end ét dødsfald pr. 1 mio. år. Planlægningszonen udgør det areal omkring virksomheden, der potentielt kan blive påvirket af et uheld. Den beregnede planlægningszone fastsættes ud fra den maksimale konsekvensafstand for det værste mulige uheld, hvor sandsynligheden for et uheld er større end én gang pr. 1 mia. år.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer, kan der inden for planlægningszonerne planlægges for boliger, erhverv mv., såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko og/eller risikoen for individer ligger inden for risikomyndighedernes acceptkriterium. Der må som udgangspunkt ikke planlægges for institutioner, der indgår i det offentlige beredskab (hospitaller, brand- og politistationer) eller institutioner med svært evakuerbare personer (fx plejehjem, børnehaver mv.), inden for planlægningszonen.

⁷ BEK nr. 372 af 25/04/2016 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer.

Da planområdet ligger inden for planlægningszonen for ITW, som er en risikovirksomhed, skal planmyndigheden, jf. bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder⁸, foretage en høring af risikomyndighederne forud for offentliggørelsen af plangrundlaget.

Middelfart Kommune har hørt følgende risikomyndigheder: Beredskabsstyrelsen, Arbejdstilsynet, Fyns Politi og Trekantbrand.

Der er i høringsperioden indkommet et høringssvar fra Arbejdstilsynet, der ikke har bemærkninger til det fremsendte.

Høringen har ikke givet anledning til ændringer i plangrundlaget.

6.2 Konsekvensvurdering

Der tages med planforslagene hensyn til, at der planlægges for nye anvendelser inden for et område, som er beliggende inden for planlægningszonen omkring en risikovirksomhed.

Der er i forbindelse med den gennemførte risikoanalyse, jf. sikkerhedsdokumentet, vurderet, at den samlede risikopåvirkning er acceptabel. Den nærliggende virksomhed har redegjort for sikkerhedsforanstaltninger, som skal sikre, at sandsynligheden for uheld er reduceret til et minimum. Risikomyndighederne er blevet hørt forud for offentliggørelsen af plangrundlaget, hvilket ikke har givet anledning til ændringer i plangrundlaget. Planlægning for boliger og erhverv inden for planlægningszonen vurderes derfor at være i overensstemmelse med lovgivningen og kommuneplanens retningslinjer herfor. Planforslagene giver endvidere ikke mulighed for etablering af beredskabsinstitutioner og institutioner med svært evakuerbare personer. Nærheden til risikovirksomheden, herunder planområdets beliggenhed inden for den planlagte planlægningszone, vurderes på den baggrund at have **ubetydelig påvirkning** på sikkerheden inden for området i forhold til risiko for større ulykker som følge af nærheden til risikovirksomheden.

6.3 Kumulative effekter

Der findes ingen risikovirksomheder eller andre virksomheder med væsentlige oplag af farlige stoffer i nærheden af planområdet og ITW. Det vurderes derfor ikke at være risiko for dominoeffekt (forværring af et større uheld), som kan have betydning for sikkerheden i området.

⁸ BEK nr. 371 af 21/04/2016 om planlægning omkring risikovirksomheder.

6.4 Afværgende foranstaltninger

Der foreslås ikke yderligere afværgende foranstaltninger end de sikkerhedsforanstaltninger i form af forebyggende og afhjælpende barrierer, som den nærliggende virksomhed selv etablerer for at sikre mod eventuelle ulykker.

6.5 Overvågning

Der foreslås ingen overvågningstiltag udover de procedurer, som risikovirksomheden selv har for kontrol af anlæg mv.

7 Jord (jordforurening)

Miljøpåvirkninger på jord vurderes på baggrund af de planlagte anvendelsers følsomhed over for jordforurening.

Som grundlag for beskrivelse og vurdering anvendes viden om kendte jordforureninger i området, herunder jordforureningsattester fra Region Syddanmark, samt jordforureningslovens⁹ bestemmelser.

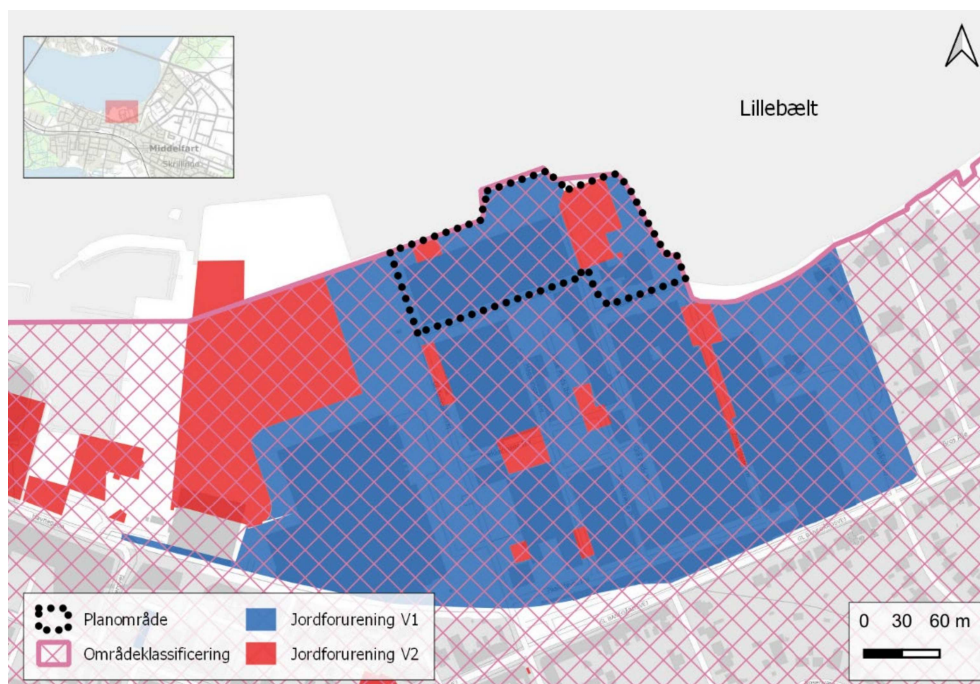
7.1 Miljøstatus og mål

Planområdet ligger i byzone og er områdeklassificeret som potentielt jordforurennet. Der er i størstedelen af planområdet, herunder området ved Den Blå Hal, kortlagt jordforurening på vidensniveau 1 (V1), mens der for mindre arealer er kortlagt jordforurening på vidensniveau 2 (V2), jf. Figur 7-1.

Ifølge jordforureningsattester for området (Region Syddanmark, 2022a og Region Syddanmark, 2022b), er der viden om en række aktiviteter inden for området, som har eller kan have medført forurening. Aktiviteterne omfatter kraftstation, forurennet fyldlag, forurening fra dieseltanke og petroleumstanke, gasværk, opfyldning med slagger, skrue- og sømfabrik, støjvold og terrænregulering samt varmemeforzinkning og potteafsyning. Der er desuden konstateret tilstedeværelse af en række stoffer inden for området¹⁰.

⁹ LBK nr. 282 af 27/03/2017 om forurennet jord.

¹⁰ Stofferne omfatter benz[a]pyren, bly, cadmium, dibenz(a,h)anthracen, dieselolie, nikkel, olieprodukter, petroleum, polyc.arom.kulbr.PAH, trichlorethylen, tungmetaller og zink, jf. jordforureningsattesterne.



Figur 7-1 Planområdet er områdeklassificeret som lettere forurenet, og hovedparten er kortlagt som jordforurenet på vidensniveau 1, mens mindre arealer er kortlagt som jordforurenet på vidensniveau 2.

Arealer i byzone klassificeres som udgangspunkt som område, der kan være lettere forurenet (områdeklassificeret), jf. jordforureningslovens § 50 a. Større sammenhængende arealer i byzone kan undtages fra områdeklassificeringen, hvis kommunalbestyrelsen har viden om, at området ikke er lettere forurenet, og større arealer uden for byzone kan tilsvarende inddrages i områdeklassificeringen, hvis kommunalbestyrelsen har viden om, at arealet er lettere forurenet.

Arealer kortlagt på vidensniveau 1, omfatter arealer, hvor der er faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet, jf. jordforureningslovens § 4.

Arealer kortlagt på vidensniveau 2, omfatter arealer, hvor der er dokumentationsgrund, som gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø, jf. jordforureningslovens § 5.

Ifølge jordforureningslovens § 8, kræver det en tilladelse (§ 8-tilladelse), hvis man inden for V1- eller V2-kortlagte arealer, ønsker at ændre den nuværende arealanvendelse til følsomme formål, herunder bl.a. bolig, alment tilgængeligt område og rekreativt område. Kommunalbestyrelsen kan i den forbindelse stille krav om, at ansøger for egen regning udfører nødvendige forureningsundersøgelser eller på anden måde dokumenterer, at de planlagte anvendelser eller det planlagte bygge- og anlægsarbejde er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt, og Kommunalbestyrelsen kan fastsætte vilkår om gennemførelse af miljø- og sundhedsmæssigt nødvendige foranstaltninger af hensyn til arealanvendelsen.

Kommunalbestyrelsens afgørelse om tilladelsen skal være i overensstemmelse med en indhentet udtalelse fra Regionsrådet, jf. jordforureningslovens § 8 a.

7.2 Konsekvensvurdering

Med planforslagene planlægges der for forureningsfølsomme anvendelser på arealer, som er områdeklassificeret som lettere forurenede og desuden kortlagt med jordforurening på hhv. vidensniveau 1 og 2.

Lokalplanforslagets redegørelsesdel indeholder de almindelige regler for, at ejer eller bruger af arealet skal sikre, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenede eller at der etableres en fast varig belægning på arealet i overensstemmelse med jordforureningslovens § 72 b. Endvidere, at kommunens miljøafdeling skal kontaktes, hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres yderligere tegn på jordforurening.

Forudsat, at planområdet udnyttes til det projekt, som har dannet grundlag for plangrundlaget, vil hovedparten af området være bebygget eller befæstet. Det antages desuden, at beplantede arealer vil være med ny, ren jord og at jordhåndtering vil ske i henhold til lovens bestemmelser.

Da planforslagene ændrer områdets anvendelser til følsomme formål, herunder bl.a. bolig og alment tilgængeligt område, vil der skulle opnås en § 8-tilladelse, inden der kan ske ændring i arealanvendelsen eller udføres bygge- og anlægsarbejder inden for de V1- og V2-kortlagte arealer. Eventuelle krav om dokumentation for, at de planlagte anvendelser er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt eller vilkår om nødvendige foranstaltninger vil i den forbindelse kunne stilles af myndigheden.

Påvirkningen vurderes på den baggrund at have en **ubetydelig påvirkning** på miljøet for så vidt angår jordforurening.

7.3 Kumulative effekter

Der vurderes ikke at være kumulative effekter i forhold til jordforurening.

7.4 Afværgende foranstaltninger

Der foreslås ikke yderligere afværgende foranstaltning end de, der eventuelt måtte blive stillet i forbindelse med en § 8-tilladelse.

7.5 Overvågning

Der foreslås ingen særskilt overvågning.

8 Luft & klima (luftkvalitet)

Miljøpåvirkninger på luft & klima vurderes på baggrund af planområdets nærhed til produktionsvirksomheden, ITW, der har udledning af stoffer, som er omfattet af luftkvalitetskrav (B-værdier).

Som grundlag for beskrivelse og vurdering anvendes virksomhedens gældende miljøgodkendelse (Middelfart Kommune, 2015) samt foreliggende OML-beregninger med tilhørende notat (NIRAS, 2021). Formålet med vurderingerne har været at belyse om eventuelt nyt byggeri inden for Trafikhavnen og Kulgrunden, herunder den vestlige del af planområdet, vil blive påvirket af luftemissioner fra ITW, som overskrider gældende miljøkrav for bidrag til omgivelserne og om ITW fortsat vil kunne drives inden for rammerne for deres miljøgodkendelse og/eller gældende miljøkrav fra Miljøstyrelsens vejledninger mv.

8.1 Miljøstatus og mål

Planområdet grænser op til virksomheden, ITW, hvis nuværende aktiviteter omfatter produktion af pistolsøm, traditionelle håndsøm, sourcing af skruer og overfladebehandling heraf, jf. virksomhedens gældende miljøgodkendelse (Middelfart Kommune, 2015). Ved en gennemgang af virksomhedens nuværende processer og emissioner, er det konstateret, at de væsentligste emissioner består af saltsyre, kaliumhydroxid og krom (III) (NIRAS, 2021).

Luftforurening fra virksomheder reguleres vha. en række love, bekendtgørelser og vejledninger, herunder bl.a. miljøbeskyttelsesloven¹¹, godkendelsesbekendtgørelsen¹², luftvejledningen¹³ og vejledning om B-værdier¹⁴.

Virksomhedens miljøgodkendelse stiller bl.a. vilkår til grænseværdier til luftforureningen, herunder emissionsgrænseværdier og B-værdier. Emissionsgrænseværdier er grænseværdier for koncentrationen af stoffer, der højst må udledes fra virksomhedens afkast/skorsten, og B-værdier (bidragsværdier) er grænseværdier for virksomhedens bidrag til luftforurening i omgivelserne.

Luftforurening er et resultat af emissioner (udledning), spredning i luften og evt. kemiske og fysiske omdannelser. Lave kilder, fx trafik, kan give anledning til høj lokal luftforurening, hvor høje kilder fra industrielle kilder kan fortyndes kraftigt, inden den når jordoverfladen.

Emission er den mængde af et stof, der udledes pr. tidsenhed fra fx en skorsten. *Immission* er koncentration af stoffet i omgivelserne efter opblanding i den omgivne luft. De to begreber er illustreret på Figur 8-1. Som standard beregnes

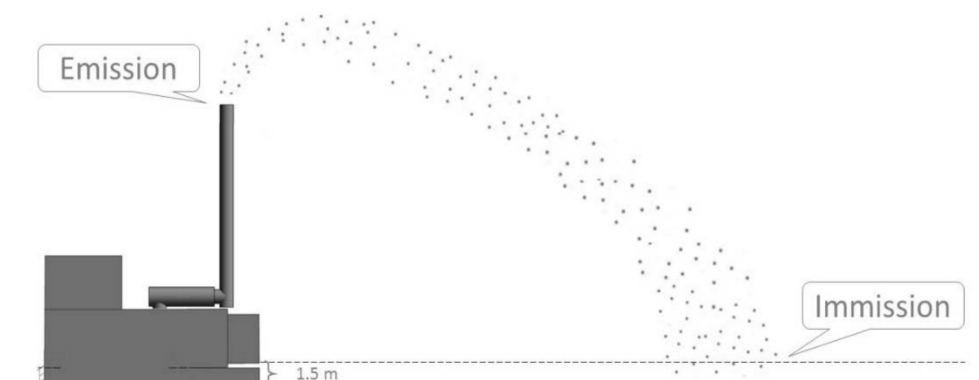
¹¹ LBK nr. 100 af 19/01/2022 om miljøbeskyttelse.

¹² BEK nr. 2080 af 15/11/2021 om godkendelse af listevirksomhed.

¹³ Luftvejledningen. Begrænsning af luftforurening fra virksomheder. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 2, 2001.

¹⁴ Vejledning om B-værdier. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 20, 2016.

koncentrationen i omgivelserne i højden 1,5 meter (receptorhøjden) over jorden.



Figur 8-1 Illustration af de to begreber emission (udledning) og immission (koncentration i omgivelserne) vist ved en receptorhøjde på 1,5 meter.

8.1.1 Produktionsvirksomheder

ITW falder under definitionen "produktionsvirksomhed", jf. planlovens § 11 a, stk. 12.

Produktionsvirksomheder er afgørende for vækst, udvikling og beskæftigelse i Danmark, og der er derfor i planloven indført regler, som skal sikre, at kommunerne i deres planlægning tager hensyn til produktionsvirksomhederne, herunder deres drifts- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov. Hensigten med reglerne er at udpege erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder for at undgå potentielle miljøkonflikter og derved skabe stabile, investeringssikre og attraktive erhvervsområder (Erhvervsstyrelsen, 2017).

Der er i Middelfart Kommune udpeget tre erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder. ITW ligger ikke inden for et af disse rammeområder, og planforslagene er derfor ikke omfattet af kommuneplanens retningslinjer for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Det er dog et krav i planloven, at kommunerne skal inddrage støj, lugt, støv og anden luftforurening i al planlægning, og ikke kun i og omkring områder forbeholdt produktionsvirksomheder. Der må således kun planlægges for følsom anvendelse, hvis der i lokalplanen fastsættes bestemmelser, som sikrer den fremtidige anvendelse med gener, jf. planlovens §§ 15 a og 15 b.

8.2 Konsekvensvurdering

Det fremgår af den gældende miljøgodkendelse, at ITW på de anførte vilkår, herunder vilkår i forhold til grænseværdier til luftforurening, ikke vil give anledning til uacceptable påvirkninger af omgivelserne, og at virksomheden vil kunne drives uden gener for omgivelserne, når driften sker i overensstemmelse med miljøgodkendelsens vilkår. Herudover er det ved emissionsmålinger og OML-beregninger desuden påvist, at Miljøstyrelsens vejledende B-værdier overholdes

overalt inden for planområdet og i samtlige relevante receptorhøjder (etagehøjder). Der vurderes således at være **ubetydelig påvirkning** på luftkvaliteten inden for planområdet som følge af luftemissioner fra den nærliggende produktionsvirksomhed, ITW.

Der fremgår desuden af planforslaget som en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det ved måling eller beregning kan godtgøres, at miljøforhold i forhold til luftemissioner er overholdt inden for planområdet. Et af miljøgodkendelsens vilkår til luftforurening er, at virksomhedens B-værdier i omgivelserne samt emissionsgrænseværdier, som angivet i miljøgodkendelsen, kan overholdes. ITW vil således ikke blive pålagt skærpede miljøkrav i forhold til B-værdier og emissionsgrænseværdier, og planforslagene vurderes således ikke at medføre udviklingsmæssige begrænsninger for ITW.

8.3 Kumulative effekter

Havneaktiviteter og erhverv neddrøses generelt i nærområdet og der vurderes ikke at være andre nærliggende produktionsvirksomheder, som kan medføre kumulative effekter i forhold til påvirkning af luftkvaliteten i planområdet som følge af luftemission fra farlige stoffer.

8.4 Afværgende foranstaltninger

Der foreslås ingen afværgende foranstaltninger.

8.5 Overvågning

Der foreslås ingen særskilt overvågning.

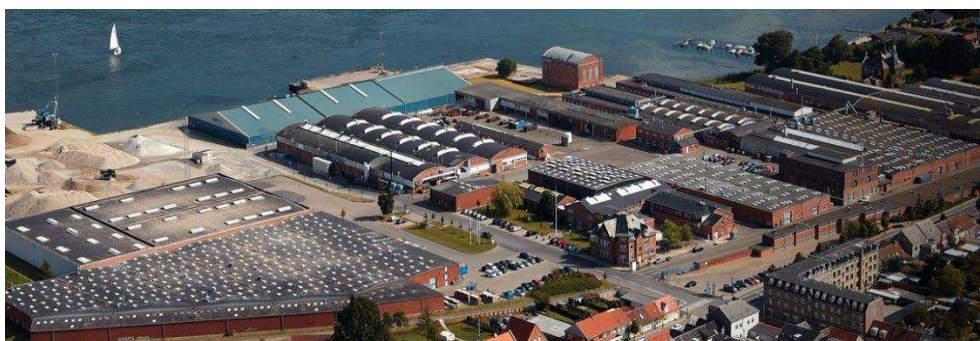
9 Landskab (byrum og visuel påvirkning af kysten)

Miljøpåvirkninger i forhold til landskab vurderes ud fra, hvordan den planlagte omdannelse fra trafikhavn til blandet byområde vil påvirke den omgivende by, herunder byrum i Middelfart Midtby og sammenhængen mellem planområdet og den eksisterende by, samt hvilken visuel påvirkning omdannelsen vil have på kystlandskabet.

Som grundlag for beskrivelse og vurdering anvendes Middelfart Kommunes udviklingsplan for Middelfart Midtby (CFBO og Middelfart Kommune, 2018), kommuneplanens retningslinjer for landskab, planlovens¹⁵ bestemmelser vedrørende planlægning i kystområderne samt visualiseringer af projektet.

9.1 Miljøstatus og mål

Planområdet anvendes i dag til trafikhavn og erhvervsområde med kontorfaciliteter, og rummer den renoverede, bevaringsværdige bygning Turbinehallen med nye tilbygninger, samt Den Blå Hal. Planområdet grænser mod syd op til produktionsvirksomheden, ITW. De fleste af ITW's bygninger er aflange, tætliggende fabrikshaller i 1-2 etager og området har generelt – som følge af områdets anvendelse – en lukket karakter med begrænset adgang for offentligheden.



Figur 9-1 Skråfoto over planområdet og ITW's bygninger. Området rummer primært aflange, tætliggende fabrikshaller i 1-2 etager og området fremstår med begrænset adgang for offentligheden. Kilde: ITWbyg.dk.

¹⁵ LBK nr. 1157 af 01/07/2020 om planlægning.

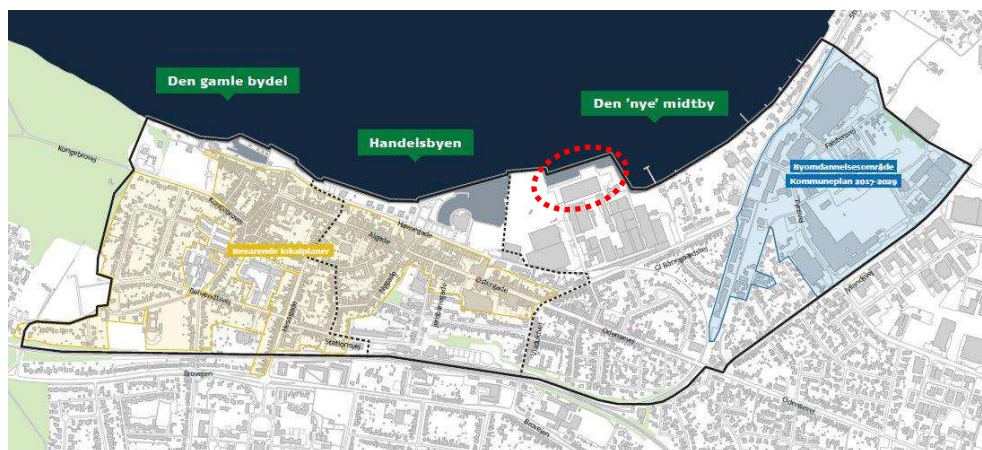


Figur 9-2 Planområdet, den omkringliggende by og Lillebælt set fra luften. Planområdet med Turbinehallen med nye tilbygninger og Den Blå Hal (illustreret med rød, stiple oval) ses til højre i billedet. Kilde: Jesper Larsen/Middelfart Kommune.

Skalaen for området er i dag fastlagt til 2 etager/12 meter for den vestlige del af området, som rummer Den Blå Hal, jf. lokalplan nr. 23.24 "Ny trafikhavn", og 3 etager/16 meter for den østlige del, som rummer Turbinehallen med nye tilbygninger, jf. lokalplan nr. 140 "Turbinehallen - kontorer o.l. ved Turbinevej". Skalaen af den bagvedliggende ældre industribebyggelse, ITW, er fastlagt til 2 etager/10 meter.

9.1.1 Udviklingsplan for Middelfart Midtby

I udviklingsplanen for Middelfart Midtby, beskrives Middelfart som en by, hvis DNA består af lige dele vand, skov, købstad, historie og handel. Middelfart Midtby er en sammensat midtby, som overordnet kan inddeles i tre delområder, som hver især har særlige forudsætninger og kvaliteter; den gamle bydel, handelsbyen og den 'nye' midtby.



Figur 9-3 Middelfart Midtby er inddelt i tre delområder; den gamle bydel, handelsbyen og den 'nye' bydel. Planområdet ligger i den nordvestlige del af den 'nye' midtby (illustreret med rød, stiple oval). Kilde: CFBO og Middelfart Kommune, 2018.

Den gamle bydel er en vigtig del af byens DNA, og kendetegnes ved mange bevaringsværdige bygninger, spændende byrum og gadeforløb, hvoraf flere for nyligt er blevet omdannet.

Handelsbyen karakteriseres som Middelfarts hjerte, og rummer bl.a. de primære handelsgader, havnefronten og Nytorv med blandede anvendelser. Bydelen har undergået løbende forandringer i det bebyggede miljø, herunder senest Kulgrunden og Rådhusgrunden.

Den 'nye' bymidte udgør den østlige del af midtbyen, og rummer midtbyens største omdannelsesområde samt eksisterende erhverv. Planområdet ligger i den nordvestlige del af den 'nye' bymidte. Det fremgår af udviklingsplanen, at Middelfart Kommune ønsker at understøtte og muliggøre ny udvikling og nye byggemuligheder i den 'nye' bydel, som kan understøtte den samlede oplevelse af Middelfart by og kommune.

Planområdet og de tilstødende industribygninger, udgør byens historiske industriområde, hvor der fortsat er aktive erhverv, herunder bl.a. ITW. Enkelte bygninger i området, herunder Turbinehallen, er omdannet til moderne kontorformål, mens der på den resterende del fortsat er produktion og i mindre omfang havneaktivitet. Det fremgår af udviklingsplanen, at området har en vigtig, strategisk placering i byen, med potentiale for at binde byens forskellige kvarterer sammen og skabe forbindelse mellem byen og Lillebælt, og skabe en ny vestlig afslutning på midtbyens havnefront.

9.1.2 Helhedsplan for Trafikhavnen

Der er igangsat udarbejdelse af en helhedsplan for arealet vest for planområdet, som udgør den vestlige del af Trafikhavnen. Helhedsplanen forventes færdiggjort i løbet af 2023. Hovedfokus i helhedsplanen er at omdanne arealet til et nyt bykvarter med boliger og erhverv, hvor hovedgrebet er bypark, der sammenbinder mindre områder med forskellige identiteter. Overgangen mellem

områderne vil gå fra tæt og grønt i syd til mere åbent med udsigt og direkte forbindelse til Lillebælt i nord.

Helhedsplanen er fortsat under udarbejdelse og udviklingsprojektet er derfor endnu ikke detailplanlagt.

9.1.3 Kystbeskyttelse

Planområdet grænser mod nord og øst op til Lillebælt. Planområdet ligger således i den kystnære del af byzonen, og er derfor omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne.

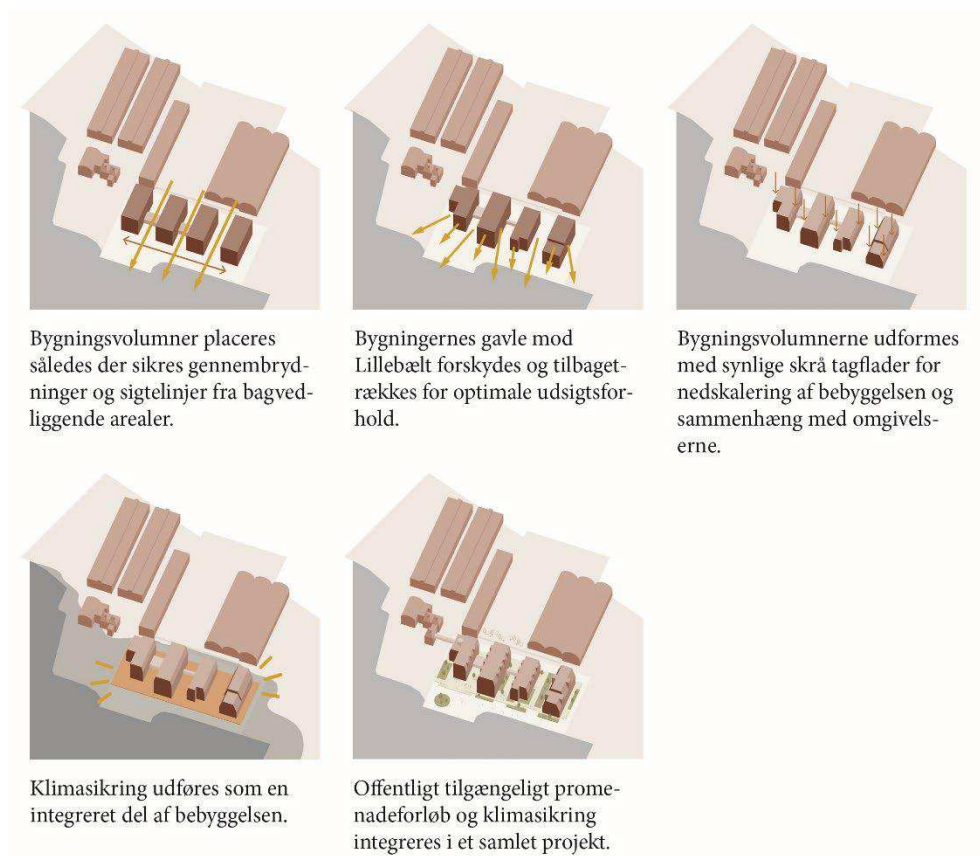
Planlovens bestemmelser omfatter bl.a., at der ved planlægning for ny bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, skal redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Såfremt den planlagte bebyggelse afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

9.2 Konsekvensvurdering

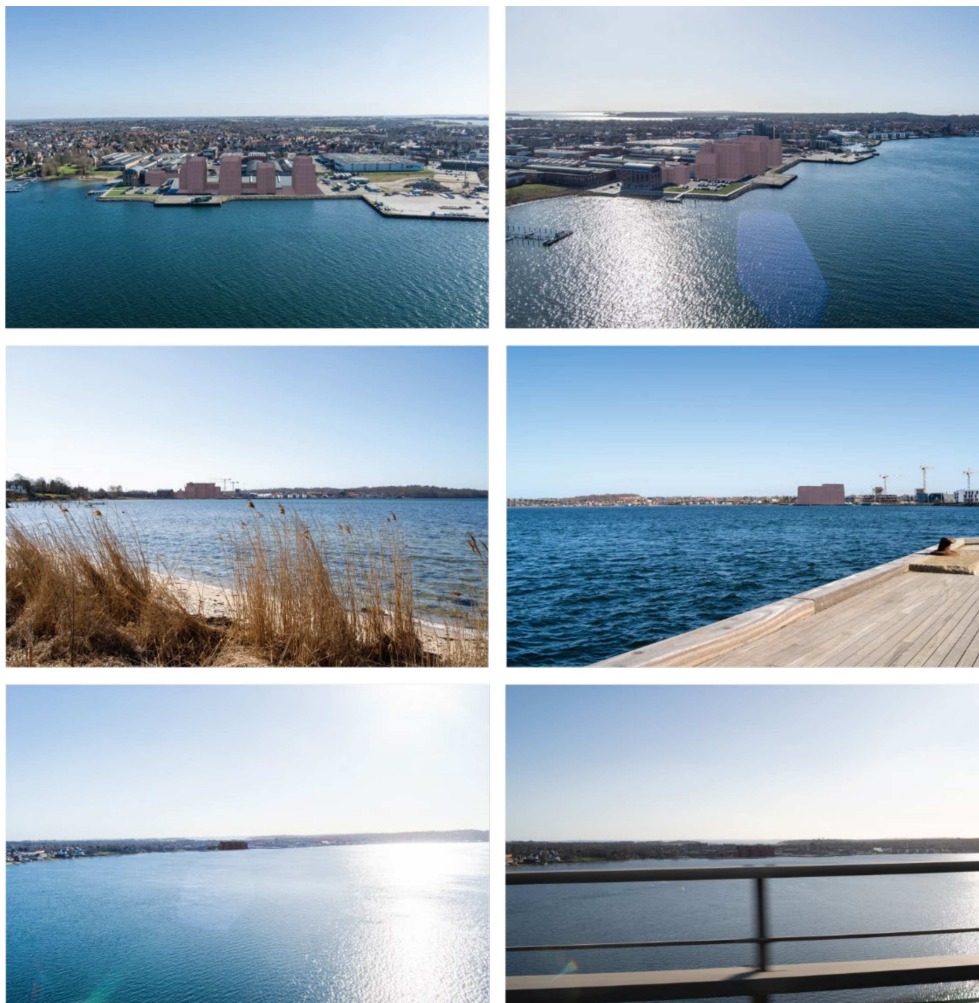
Med planforslagene gives der mulighed for at opføre ny bebyggelse til boliger, kontor- og serviceerhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv. Den eksisterende bebyggelse i den østlige del af planområdet, som omfatter Turbinehallen med nye tilbygninger, skal bevares. Ny bebyggelse kan opføres i op til 8 etager/29 meter.

Skalaen for ny bebyggelse afviger fra den nuværende skala inden for planområdet, men harmonerer imidlertid med skalaen for eksisterende og kommende bebyggelser på havnefronten mod vest, herunder rådhuset og boligerne på Kulgrunden.

Der er i forbindelse med planlægning for omdannelse af området udarbejdet principvisualiseringer samt konceptdiagrammer for det byggeri, der planlægges opført inden for planområdet, med sigtelinjer, forskydninger, skalopbrydning mv., jf. Figur 9-4, Figur 9-5 og Figur 9-6. Den planlagte bebyggelse er, i modsætning til Den Blå Hal, tilpasset det omkringliggende og især bagvedliggende bymiljø såvel som det rekreative kystlandskab.



Figur 9-4 Koncepter for skalering og opbrydning af ny bebyggelse i planområdet. Kilde: Selfinvest.



Figur 9-5 Principvisualiseringer af den planlagte bebyggelse set fra standpunkter i det omgivende kystlandskab. Kilde: Selfinvest.



Figur 9-6 Principvisualisering af planlagt bebyggelse inden for området, herunder én af mellembygningerne. Kilde: rasmusasmus ApS.

Planerne sikrer variation, nedbrydning til menneskelig skala, spændende byrum med offentlig adgang og nye rekreative kvaliteter og der skabes nye forbindelser til den øvrige havnefront, bl.a. via et stiforløb langs kajkanten.

Lokalplanforslagets bestemmelser sikrer, at primære bygningsvoluminer placeres inden for afgrænsede byggefeltet, som – bortset fra bebyggelsen længst mod vest – kan sammenbindes af mellembygninger/gangforbindelser. Mellembygninger skal udformes i lav skala/1 etage og med et let transparent udtryk, som sikrer udsigtslinjer fra den bagvedliggende by til kysten og visuel kontakt til Lillebælt.

Den planlagte omdannelse af planområdet vurderes således at være en naturlig fortsættelse af den sammensatte bykarakter, som kendetegner Middelfart Havnefront, og som er med til at sikre ambitionerne for bykvalitet og mangfoldighed, og vurderes også at være i tråd med hovedfokus i helhedsplanen for Trafikhavnen, som omfatter arealet vest for planområdet.

Den planlagte omdannelse vurderes ligeledes at være i overensstemmelse med udviklingsplanen for Middelfart Midtby, hvoraf der fremgår et ønske om at muliggøre ny udvikling og nye byggemuligheder i området, og hvor området beskrives som værende et vigtigt bindeled mellem byens forskellige kvarterer og Lillebælt, og med potentiale til at skabe en ny afslutning på havnefronten.

Det vurderes, at det planlagte byggeri vil fremtræde positivt i samspillet med det omgivende byområde og kystlandskabet generelt. Planforslagene vurderes

på den baggrund at have **væsentlig påvirkning** på landskab, herunder byrum og kystlandskab.

9.3 Kumulative effekter

Trafikhavnen, som foruden den vestlige del af planområdet, omfatter området vest for planområdet, skal gradvist omdannes. Havneaktiviteterne i området vil blive videreført frem til udgangen af 2023, hvorefter området gradvist vil blive omdannet fra industriområde til blandet byområde.

Helhedsplanen for arealet vest for planområdet er fortsat under udarbejdelse og udviklingsprojektet er derfor endnu ikke detailplanlagt. Det er derfor for nuværende ikke muligt at komme med et konkret bud på kumulative effekter som følge af byomdannelsen af den vestlige del af Trafikhavnen. Udviklingen vurderes dog at være i overensstemmelse med udviklingsplanen for Middelfart Midtby, og forventes at få en positiv påvirkning på byrum og kystlandskab, da området langs havnefronten forventes at blive bundet endnu bedre sammen.

Vest for Trafikhavnen pågår en omdannelse af Kulgrunden. Kulgrunden var tidligere en del af Trafikhavnen, men arealet har henligget ubebygget i en årrække. Der pågår nu en omdannelse af arealet med opførelse af etageboligbyggeri, som etableres i tre blokke. Omdannelsen af Kulgrunden vurderes at medføre positive kumulative effekter på landskab, ved at skabe en bedre forbindelse mellem byrummene i Middelfart på tværs af havnefronten og ved at bidrage til en visuelt sammenhængende havnefront.

9.4 Afværgende foranstaltninger

Der foreslås ingen afværgende foranstaltninger.

9.5 Overvågning

Der foreslås ingen særskilt overvågning.

10 Kulturarv (kulturmiljø og bygningsbevaring)

Miljøpåvirkninger i forhold til kulturarv vurderes ud fra, hvordan den planlagte omdannelse fra trafikhavn til blandet byområde vil påvirke det særlige bevaringsværdige kulturmiljø "Nordisk Kabel og Tråd", som planområdet ligger indenfor, samt hvilken påvirkning planlægningen har på den bevaringsværdige Turbinehal.

Som grundlag for beskrivelse og vurdering anvendes kommuneplanens retningslinjer for kulturhistoriske værdier og bevaringsværdige bygninger, kommuneatlasset for den gamle Middelfart Kommune fra 1993 samt afrapportering af screening af 43 kulturmiljøer i Middelfart Kommune, som blev gennemført i 2019 som et samarbejde mellem Middelfart Kommune, Middelfart Museum og Arkitektskolen i Aarhus.

10.1 Miljøstatus og mål

10.1.1 Kulturhistoriske værdier

Planområdet ligger inden for arealet "Nordisk Kabel og Tråd" (NKT), som er ét af de 16 arealer, der i den gældende kommuneplan er udpeget som særligt bevaringsværdige kulturmiljøer i byerne. Udpegningerne af kulturhistoriske værdier omfatter herudover kirkeomgivelser, særligt bevaringsværdige landsbyer og landsbyejerlav, særligt bevaringsværdige hovedgårdsejerlav, særligt bevaringsværdige kystkulturmiljøer, særlige kulturhistoriske beskyttelsesområder samt særlige bevaringsværdige produktions- og kulturlandskaber.



Figur 10-1 Planområdet ligger inden for det særligt bevaringsværdige kulturmiljø "Nordisk Kabel og Tråd", der også omfatter ITW.

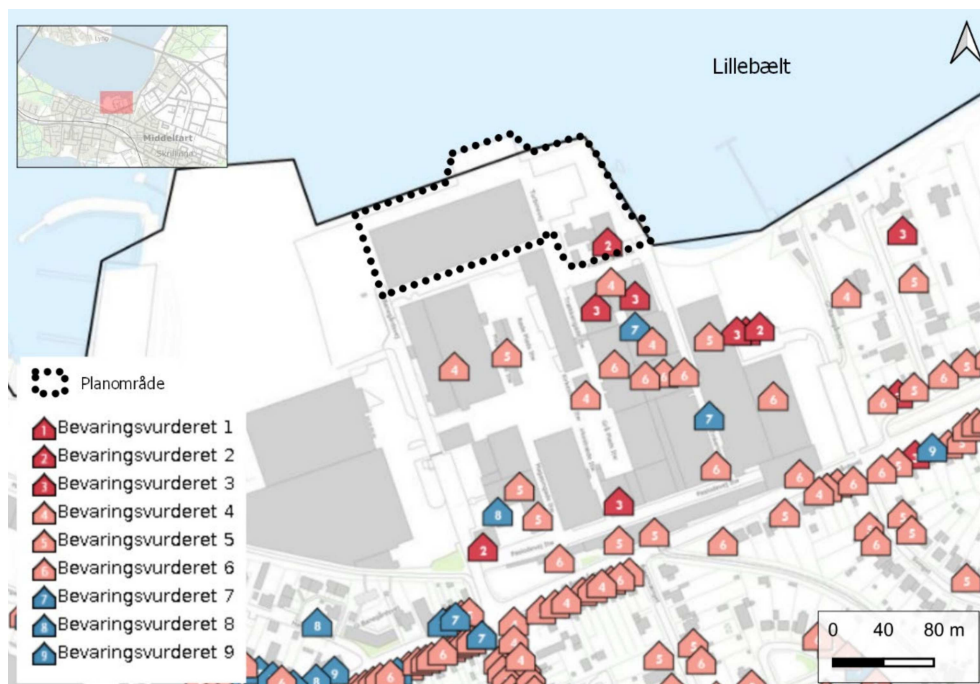
Udpegningen af de særligt bevaringsværdige kulturmiljøer i byerne udelukker ikke, at der kan ske udvikling inden for områderne, men det skal sikres, at udviklingen sker med viden om og under hensyntagen til de kulturnhistoriske værdier. Ved aktiviteter inden for byggeri, anlæg mv. skal det således kunne godtgøres, at sammenhængen mellem de kulturnhistoriske elementer ikke forringes eller går tabt.

De særligt bevaringsværdige kulturmiljøer i byerne er områder, hvor der er væsentlige, værdifulde kulturnhistoriske træk, som bør sikres og understøttes. NKT-arealet, som foruden planområdet omfatter fabriksbygningerne syd for planområdet, husede førhen fabrikken Nordisk Kabel og Tråd, som i 1998 blev opkøbt af virksomheden ITW. Trådværket åbnede i 1899, som en del af Nordiske Kabel- og Traadfabrikker (NKT), og har haft stor betydning for Middelfart by (Arkitekt-skolen Aarhus, Middelfart Kommune og Middelfart Museum, 2019). Fabrikens bygninger blev påbegyndt i 1898 og det tidsmæssige spænd i udbygningen frem til 1950 ses tydeligt i de murede konstruktioner, som spænder fra kompakte bærende facader til jernbetonkonstruktioner med udfyldningsmurværk (Skov- og Naturstyrelsen og Middelfart Kommune, 1993). Der er sidenhen løbende kommet flere bygninger til, herunder bl.a. de nye tilbygninger til Turbinehallen, som findes inden for planområdet.

Fabriksbygningerne fremstår velholdte og sammenhængende i sit udtryk for så vidt angår disponering, arkitektur og materialevalg. Den Blå Hal skiller sig med sit store volumen og blå facader markant ud fra de øvrige bebyggelser inden for NKT-arealet. Den kulturnhistoriske fortælling beskrives i forbindelse med den screening, der blev gennemført i 2019, som værende let aflæselig i det fortsat aktive industriområde, og virksomhedens betydning for Middelfart fornemmes stadig ved dens fremtræden i bybilledet.

10.1.2 Bevaringsværdige bygninger

Inden for planområdet findes Turbinehallen, som er udpeget som bevaringsværdig bygning med bevaringsværdi 2 efter SAVE-metoden¹⁶ (høj bevaringsværdi). Turbinehallen er opført i 1919 og indgår som en del af det særligt bevaringsværdige kulturmiljø, "Nordisk Kabel og Tråd"-arealet (NKT), som beskrevet ovenfor.



Figur 10-2 Inden for planområdet findes den bevaringsværdige bygning, Turbinehallen, som er registreret med bevaringsværdi 2 (høj bevaringsværdi).

Bygninger, der er registreret med bevaringsværdi 1-4 efter SAVE-metoden, betragtes i Middelfart Kommune som særligt bevaringsværdige og dermed værdifulde at bevare for eftertiden. Bygninger udpeget i en lokalplan er ligeledes omfattet og beskyttet. Der er i alt udpeget 681 bygninger med bevaringsværdi 1-4 i Middelfart Kommune, heraf 31 med bevaringsværdi 2.

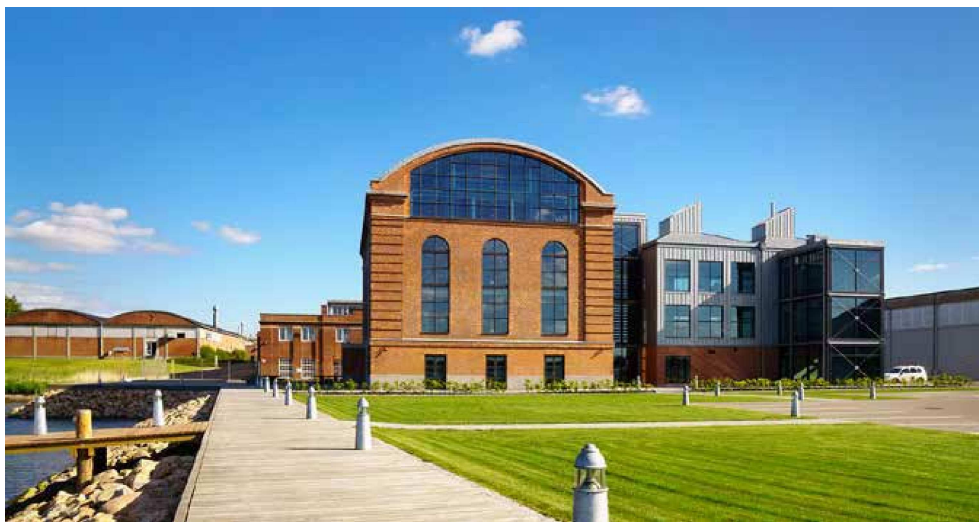
De bevaringsværdige bygninger repræsenterer en fælles historie om samfundsudvikling og bygningskultur, og udgør en afgørende hjørnesten i den kulturelle identitet. De bevaringsværdige bygninger er generelt opført før 1960'erne, hvor industrialiseringen af byggeriet for alvor foregik. De bevaringsværdige bygninger er generelt udført i enkle kvalitetsmaterialer med teknikker, der i mange tilfælde gør dem langtidsholdbare og enkle at vedligeholde.

Turbinehallen har i 2013 gennemgået en større renovering og ombygning, hvor der blandt andet blev lavet en tilbygning. Turbinehallen, der oprindeligt blev anvendt til kulfyringsanlæg, er opført med bærende konstruktioner i beton, som er skalmuret med massive facader i rødbrune teglsten. Murværket fremstår med

¹⁶ SAVE, som er en forkortelse for "Survey of Architectural Values in the Environment", er en metode, der bruges til at kortlægge, registrere og vurdere bevaringsværdier i bymiljøer og bygninger.

patina som følge af de mange års kulfyring i bygningen. Tagkonstruktionen er ligeledes udført i beton som buede betondragere.

Der er ved istandsættelsen og ombygningen, lagt særlig vægt på at bevare bygningens rå og industrielle præg.



Figur 10-3 Turbinehallen med nye tilbygninger, som den ser ud efter istandsættelse og ombygning. Kilde: CFBO og Middelfart Kommune, 2018.

I 2015 blev lokalplan nr. 140 "Turbinehallen – kontorer o.l. ved Turbinevej" vedtaget, for at muliggøre yderligere tilbygning til Turbinehallen i form af punkthuse med mellemgange/trappetårne, som vil skulle etableres nord for den eksisterende bebyggelse. Med lokalplanen stilles der blandt andet krav om bebyggelses ydre fremtræden, herunder at bebyggelsen med hensyn til disponering, arkitektur og materialevalg udformes, så det fremstår som en harmonisk helhed. Lokalplanen indeholder også bevaringsbestemmelser for Turbinehallen, herunder at alle bygningsændringer på bygninger med høj bevaringsværdi – ud over almindelig vedligeholdelse – ikke må ske uden forudgående tilladelse fra Middelfart Kommune.

10.2 Konsekvensvurdering

Med planforslagene muliggøres udvikling af et areal inden for det særligt bevaringsværdige kulturmiljø "Nordisk Kabel og Tråd" (NKT). I henhold til kommuneplanens retningslinjer, må der ske udvikling i området, når det sker med respekt og under hensyntagen til områdets specifikke kulturhistoriske værdier.

Lokalplanforslaget giver mulighed for nedrivning af Den Blå Hal og opførelse af ny bebyggelse til boliger, kontor- og serviceerhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv inden for den del af planområdet, hvor Den Blå Hal i dag ligger. Nedrivning af Den Blå Hal vurderes ikke at have betydning for udpegningsgrundlaget for det særligt bevaringsværdige kulturmiljø, NKT-arealet, da Den Blå Hal arkitektonisk set skiller sig markant ud fra de oprindelige fabriksbygninger i området, som udgør udpegningsgrundlaget for arealet.

Med planforslagene ophæves gældende lokalplanlægning inden for planområdet, hvilket blandt andet omfatter en ophævelse af lokalplan nr. 140 "Turbinehallen – kontorer o.l. ved Turbinevej". Flere bestemmelser fra lokalplan nr. 140 videreføres med lokalplanforslaget, herunder bestemmelser vedrørende bebyggelses ydre fremtræden og bevaringsbestemmelser for Turbinehallen.

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser for ny bebyggelses ydre fremtræden, som bl.a. skal sikre, at ny bebyggelse inden for planområdet udformes under hensyn til Trafikhavnens oprindelige bebyggelse, herunder Turbinehallen med nye tilbygninger og det bagvedliggende fabriksanlæg, for så vidt angår bl.a. skala, arkitektur og materialevalg. Ny bebyggelse skal derfor som hovedprincip fremtræde med facader i røde tegl. Den planlagte omdannelse af området vurderes således at muliggøre en større arkitektonisk og materialemæssig sammenhæng i området, end hvad der er i dag.

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser specifikt for Turbinehallen, herunder at Turbinehallen ikke må nedrives, og at bygningsarbejder på bygningen – foruden almindelig vedligeholdelse – alene må ske med forudgående tilladelse fra Middelfart Kommune. Tilbygning til Turbinehallen skal desuden udføres med facader i røde tegl i stueplan og med zinkbeklædning på de øvrige etager tilsvarende den eksisterende tilbygning, jf. Figur 10-3, for at skabe en visuel sammenhæng. Bevaringsbestemmelserne omfatter ikke de nye tilbygninger til Turbinehallen. Bevaring af Turbinehallen, som er registeret med høj bevaringsværdi, opretholdes således med planforslagene.

Planforslagene vurderes på den baggrund at have **ubetydelig påvirkning** på kulturarv, herunder kulturhistoriske værdier og bevaringsværdige bygninger.

10.3 Kumulative effekter

Der vurderes ikke at være kumulative effekter i forhold til kulturarv.

10.4 Afværgende foranstaltninger

Der foreslås ikke yderligere afværgende foranstaltning end de bevaringshensyn, som lokalplanforslaget indeholder for den bevaringsværdige bygning, Turbinehallen, og lokalplanforslagets bestemmelser for ny bebyggelses ydre fremtræden. Dette sikres bl.a. gennem den almindelige byggesagsbehandling.

10.5 Overvågning

Der foreslås ingen særskilt overvågning.

11 Referencer

Arkitektskolen Aarhus, Middelfart Kommune og Middelfart Museum (2019).
Screening af kulturmiljøer – Middelfart Kommune.

CFBO og Middelfart Kommune (2018). Mulighedernes Middelfart – Udviklingsplan
for Middelfart Midtby.

Erhvervsstyrelsen (2017). Vejledning om produktionsvirksomheder i kommune-
og lokalplanlægningen.

Middelfart Kommune (2015). Miljøgodkendelse – Revurdering. ITW Construction
Products ApS.

Middelfart Kommune (2016). Spildevandsplan 2016-2023. Link: <https://middelfart.viewer.dkplan.niras.dk/plan/11/#/2141>

Miljøstyrelsen (1984). Ekstern støj fra virksomheder. Vejledning nr. 5, 1984.

Miljøstyrelsen (2001). Luftvejledningen. Begrænsning af luftforurening fra virksomheder. Vejledning nr. 2, 2001.

Miljøstyrelsen (2007). Ekstern støj fra virksomheder. Tillæg til vejledning nr. 5, 1984.

MOE A/S (2022a). Ekstern støj fra ITW i lokalplanområde – Kabelbyen (bilag til forslag til lokalplan nr. 214 "For Kabelbyen og Turbinehallen").

MOE A/S (2022b). Vandhåndteringsplan – Kabelbyen (bilag til forslag til lokalplan nr. 214 "For Kabelbyen og Turbinehallen").

MOE A/S (2022c). Trafikvurdering – Kabelbyen (bilag til forslag til lokalplan nr. 214 "For Kabelbyen og Turbinehallen").

NIRAS (2021). Vurdering af luftforureningsforhold fra ITW i projektområderne Trafikhavnen og Kulgrunden (bilag til forslag til lokalplan nr. 214 "For Kabelbyen og Turbinehallen").

rasmusasmus ApS (2022). Kabelbyen – sigtelinjer/visualiseringer. Skitseprojekt (bilag til forslag til lokalplan nr. 214 "For Kabelbyen og Turbinehallen").

Region Syddanmark (2022a). Jordforureningsattest for matr.nr. 15r, Middelfart Markjorder. Downloadet via Region Syddanmarks jordforureningsregister, 30. september 2022.

Region Syddanmark (2022b). Jordforureningsattest for matr.nr. 15t, Middelfart Markjorder. Downloadet via Region Syddanmarks jordforureningsregister, 30. september 2022.

Skaarup Landskab (2022). Kabelbyen – situationsplan. Foreløbig tryk (bilag til forslag til lokalplan nr. 214 "For Kabelbyen og Turbinehallen").

Skov- og Naturstyrelsen og Middelfart Kommune (1993). Kommuneatlas Middelfart. Bevaringsværdier i byer og bygninger 1993.

Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning (2016). Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn.

TML Safety Engineering A/S (2022). Sikkerhedsdokument. Fortroligt dokument.